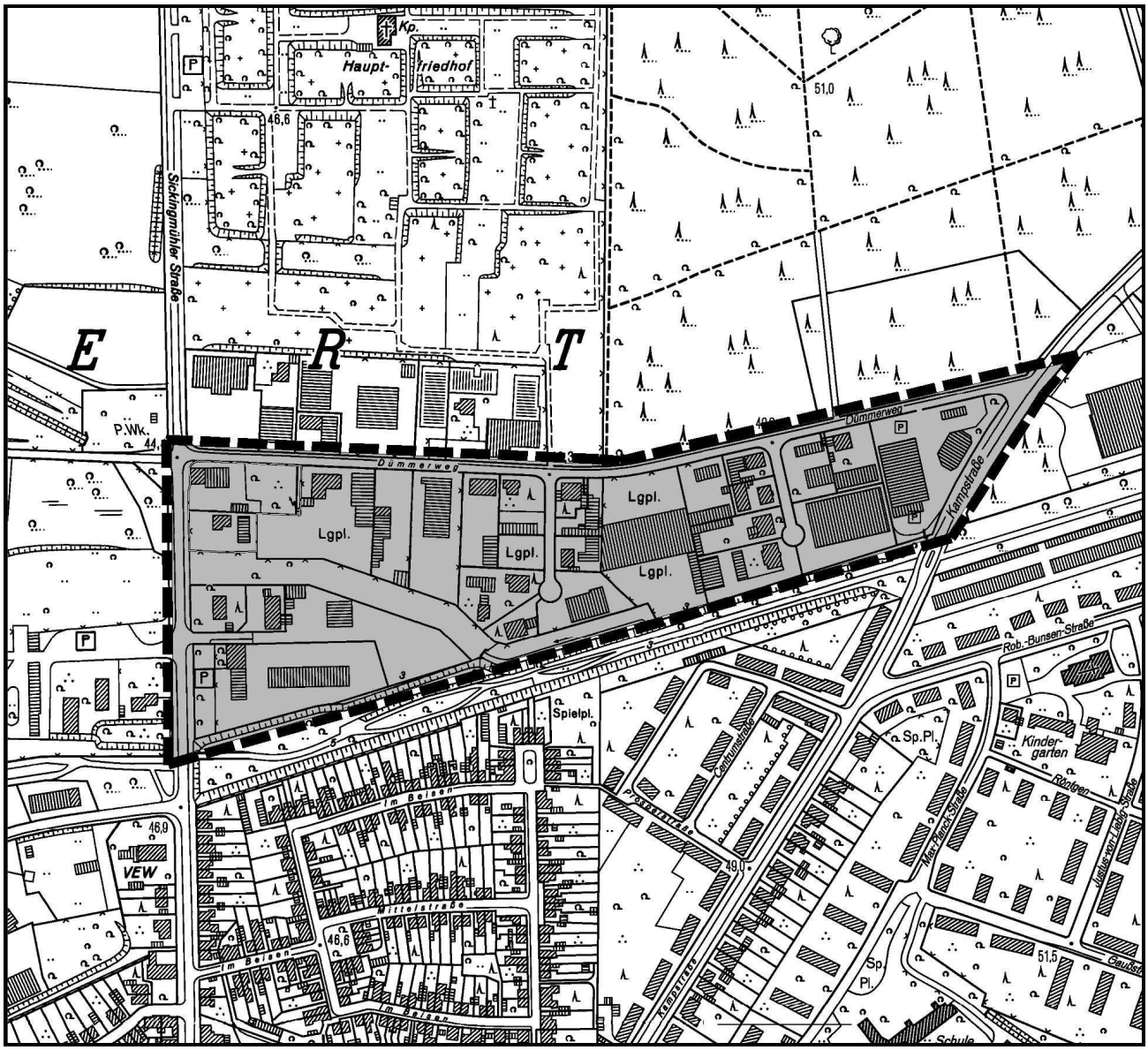
4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 050

der Stadt Marl

für den Bereich „Sickingmühlenstraße/ Dümmerweg“

BEGRÜNDUNG E



Stadt Marl

1. Anlass zur Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes 3

2. Räumlicher Geltungsbereich..... 3

3. Bebauungsplanverfahren..... 4

4. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen 5

5. Inhalt des Bebauungsplanes 6

5.1 Umstellung auf die BauNVO 2017 - Art der baulichen Nutzung 6

6. Belange des Umweltschutzes..... 7

6.1 Artenschutz 7

6.2 Klimaschutz und -anpassung

7. Entwurfsverfasser 8

Anlage:

Artenschutzprotokoll

1. Anlass zur Aufstellung und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes dient der Umsetzung der Zielsetzungen des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes[1] in verbindliches Planungsrecht.

Das Gewerbegebiet sowie das Mischgebiet an der Sickingmühler Straße sind vollständig entwickelt und durch eine im Wesentlichen kleinstrukturierte gewerbliche Nutzung geprägt. Hinsichtlich der Nutzungen findet sich ein vielfältiges Nebeneinander von insbesondere Handwerksbetrieben, Dienstleistungsanbietern aber auch Betrieben des Groß- und Einzelhandels. So hat sich bereits vor etlichen Jahren im Osten des Plangebiets ein Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment und ergänzendem Getränkemarkt angesiedelt. Daneben finden sich im Plangebiet vor allem Kfz-Händler und einige kleinere Einzelhandelsnutzungen.

Das Plangebiet ist Teil eines großen zusammenhängenden Gewerbegebietes welches sich östlich der Sickingmühler Straße entlang des Dümmerweges und westlich der Sickingmühler Straße entlang der Zechenstraße erstreckt. Auch in den anderen Teilbereichen bestehen Einzelhandelsbetriebe, vornehmlich aus dem Discountersegment.

Der rechtskräftige Bebauungsplan basiert auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977. Diese Fassung beinhaltet zwar bereits den § 11 Abs. 3, der regelt, wann Einzelhandelsbetriebe der Festsetzung eines Sondergebietes bedürfen (Auswirkungen, Regelvermutungsgrenze), allerdings liegt hier die Regelvermutungsgrenze noch bei 1.500 m² Geschossfläche gegenüber den 1.200 m² in den weiterentwickelten Fassungen von 1990 und aktuell von 2017, so dass nach derzeitigem Stand des Bebauungsplans auch Einzelhandelsnutzungen mit mehr als 800 m² und damit großflächige Betriebe zulässig wären. Die Änderung des Bebauungsplans dient somit der Anpassung an die Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans (LEP NRW 2017) zur Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Das Änderungsverfahren erreicht dies durch die Umstellung der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden BauNVO auf die aktuelle Fassung vom 21. November 2017 zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021.

Nach dem aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt das Plangebiet außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

Auch dient der Standort nicht der flächendeckenden Nahversorgung. Im Umfeld des Plangebietes liegen im Wesentlichen Außenbereichsflächen und weitere Gewerbegebiete. Die nächsten Wohngebiete liegen im Osten jenseits der Kampstraße und mindestens 300 Meter entfernt. Zu den Wohngebieten im Süden jenseits der ehemaligen Zechenbahntrasse besteht keine direkte Verbindung, so dass die fußläufige Entfernung deutlich größer ist, als die Nachbarschaft der Gebiete vermuten lässt. So leben nach der Erhebung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bspw. im fußläufigen Radius (700 m) um den im Osten des Plangebietes ansässigen Lebensmittelvollsortimenters lediglich ca. 4.300 Einwohner.

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

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 13 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Marl Brassert südlich des Dümmerweges und grenzt im Westen an die Sickingmühler Straße.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst den vollständigen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 wird demnach begrenzt:

- im **Norden** durch den Dümmerweg (Flurstück 73/080),
- im **Osten** durch die Kampstraße (Flurstück 73/119),
- im **Süden** durch die südliche Grenze des Grünzugs entlang der ehemaligen Zechenbahntrasse (Flurstücke 71/259 und 72/529) bzw. das südlich angrenzende Wohngebiet und
- im **Westen** durch die Sickingmühler Straße (Flurstücke 72/086, 113, 115, 186).

3. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 50 ist seit dem 19.01.1972 in der Fassung der 1. Änderung vom 11.02.1980 rechtskräftig. Die 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans wurden nicht rechtskräftig.

Der Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung wurde im Hinblick auf das 2002 aufgestellte Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Marl durch den Rat erstmals am 12.12.2002 gefasst. Dieser Beschluss wurde in der Ratssitzung am 24.09.2015 aufgehoben und gleichzeitig die Neuaufstellung der 4. Änderung mit aktualisierter Zielsetzung beschlossen.

Da für die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in Planungsrecht verschiedene rechtskräftige Bebauungspläne im Stadtgebiet zu ändern und zum Teil auch neue Bebauungspläne aufzustellen sind, ist eine zeitnahe Umsetzung nicht in allen Gebieten möglich. Andererseits ergibt sich aus dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 2017) ein zwingendes Planerfordernis, u.a. auch den betroffenen Bebauungsplan an die Ziele der Landesplanung anzupassen. Um rechtssicher großflächige Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet von der Zulässigkeit auszuschließen bedarf es zumindest der Anpassung des Bebauungsplans an die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO). Eine Änderung des Bebauungsplans mit dem einzigen Inhalt, den Bebauungsplan an die aktuelle BauNVO anzupassen ist deutlich kurzfristiger umzusetzen als ein Änderungsverfahren welches differenzierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen beinhaltet. Dafür bedürfte es im Hinblick auf den Bestand an Betrieben im Plangebiet einer umfangreichen Recherche des genehmigten Bestandes und einer Abschätzung rechtlicher Konsequenzen bei der Überplanung von bestehenden Betrieben. Vor diesem Hintergrund wird der Aufstellungsbeschluss vom 24.09.2015 erneut aufgehoben und gleichzeitig die Neuaufstellung der 4. Änderung - mit der einzigen Zielsetzung, den Bebauungsplan an die aktuelle Baunutzungsverordnung von 2017 anzupassen - beschlossen.

Es ist beabsichtigt die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt und die unter § 13 Abs. Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführten Voraussetzungen erfüllt werden.

Im Zuge der Anwendung des vereinfachten Verfahrens entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung und der Darstellung ihrer Ergebnisse in einem Umweltbericht. (§ 13 Abs. 3 BauGB). Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

4. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

Für das Plangebiet besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der ein Gewerbegebiet bzw. in einem Teilbereich Mischgebiet festsetzt und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Im Übrigen ist das Gebiet bereits vollständig bebaut und in Nutzung.

Die beabsichtigte Änderung hat keinen Einfluss auf das Verhältnis des Bebauungsplans zum Landesentwicklungsplan, Regionalplan, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan.

Die Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege sowie des Bergbaus werden durch die Änderung nicht berührt.

Da die Änderung einzig die Anpassung an die aktuelle BauNVO beinhaltet, können die Zielsetzungen und Maßnahmen des Klimaschutzkonzeptes unter Zuhilfenahme des Handlungsleitfadens „Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung“ keine Anwendung finden.

ISEK

Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine Maßnahmen des ISEK[2] verortet. Für die Änderung des Bebauungsplanes ist aber das im ISEK stadtweite Projekt G2 „Steuerung des Einzelhandels“ von Bedeutung. Eine wesentliche Maßnahme dieses Projektes ist die konsequente Umsetzung des Einzelhandels-und Zentrenkonzeptes in Bauleitplanverfahren.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Marl liegt das Plangebiet außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Der Standort wird der dezentralen Standortagglomeration beidseits des Dümmerwegs zugerechnet. Nach der Bestandserfassung ist dieser Standort insgesamt vor allem durch nahversorgungsrelevante Sortimente geprägt. Nach den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollen hier, zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgung die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Marler Liste nicht weiter ausgebaut werden. Ein Austausch durch nicht zentrenrelevanten Sortimente sollte jedoch möglich sein.

---

[2] Integriertes Stadtentwicklungskonzept Marl 2025+ „Stadt der Möglichkeiten“, ASTOC/ Post • Welters/ Prof. Dr. Spars, Marl/ Köln/ Dortmund, September 2016, durch den Rat der Stadt Marl am 23.06.2016 beschlossen

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Umstellung auf die BauNVO 2017 - Art der baulichen Nutzung

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Baugebiet auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 als Gewerbegebiet gemäß § 8 bzw. Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Durch das Änderungsverfahren wird der Bebauungsplan auf die aktuelle BauNVO 2017 als Rechtsgrundlage umgestellt. Damit greifen zukünftig die aktuellen Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO zum großflächigen Einzelhandel.

Im Übrigen bleiben die bestehenden Festsetzungen – auch zur Art der baulichen Nutzung - im rechtskräftigen Bebauungsplan unberührt.

Durch die Umstellung der Rechtsgrundlage auf die BauNVO 2017 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zukünftig auf die Grundfläche mitanzurechnen. Unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 und der derzeit vorhandenen Ausnutzung der Grundstücke kann davon ausgegangen werden, dass dies zu keiner bedeutsamen Einschränkung der möglichen Grundstücksnutzung führt.

Durch die Änderung bleibt die Flächenbilanz des Plangebietes unverändert. Durch die Umsetzung der Änderung des Bebauungsplans entstehen keine Kosten.

6. Belange des Umweltschutzes

Durch die Änderung des Bebauungsplanes, die einzig die Umstellung auf die aktuelle BauNVO beinhaltet, werden die Umweltbelange (Naturschutz, Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittel, Hochwasserschutz, Immissionsschutz, Anfälligkeit für Störfälle und sonstige Unfälle und Katastrophen) nicht berührt.

6.1 Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich gemäß der Verwaltungsvorschrift Artenschutz[3] aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Sie gilt auch für Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt oder geändert werden.

In der nachfolgenden artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP Stufe I) wurde geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Das ca. 13 ha umfassende Plangebiet ist vollständig baulich entwickelt und wird durchweg zu gewerblichen Zwecken genutzt.

---

[3] Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) vom 13.04.2010

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Gebiet wird vornehmlich durch unterschiedlich große gewerbliche Hallenbauten geprägt. Auch sind die Grundstücke zum überwiegend Teil versiegelt. Bei den versiegelten Flächen handelt es sich vor allem um Lager- und Rangierflächen. Zusätzlich ist das Plangebiet durch einen Störgrad ausgehend von der gewerblichen Nutzung, insbesondere durch den An- und Abfahrtsverkehr als auch durch das Verkehrsaufkommen auf der Sickingmühler Straße und dem Dümmerweg gekennzeichnet.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Umstellung der Rechtsgrundlage auf die aktuelle BauNVO 2017 im Hinblick auf die Regelvermutungsgrenze für die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans unverändert bestehen. So wird durch den Bebauungsplan weder eine zusätzliche Bebauung konkret vorbereitet noch eine Nutzungsänderung, die möglicherweise Konflikte mit dem Artenschutz mit sich bringen könnte (bspw. durch Umbau, Abriss oder zusätzliche Lärmimmissionen). Sollte dies zu einem späteren Zeitpunkt der Fall sein, ist im Zusammenhang mit dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren über den Artenschutz zu befinden.

Entsprechend der o.g. Ausführungen ist eine Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren entbehrlich. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG können ausgeschlossen werden. Das Protokoll der Artenschutzprüfung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

6.2 Klimaschutz und -anpassung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 hat mit dem einzigen Inhalt der Anpassung der Rechtsgrundlage an die aktuelle BauNVO keine Auswirkungen auf Klimaschutz und -anpassung und ist auch nicht geeignet entsprechende Maßnahmen aufzunehmen. Einziger Nebeneffekt ist, dass durch die Umstellung der Rechtsgrundlage auf die BauNVO 2017 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zukünftig auf die Grundfläche mitanzurechnen sind und so die Versiegelung weiter als bisher begrenzt wird.

7. Entwurfsverfasser

Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung und integrierte Quartiersentwicklung– Amt 61
Städtebauliche Planung – Abt. 61.1

Marl, den 17.08.2021

gez. Michael Bach

i.V. Michael Bach
Allgemeiner Vertreter