

Marl, 30.10.2019

Planungs- und Umweltamt
- Städtebauliche Planung

(zuständiges Fachamt)

Sitzungsvorlage Nr. 2019/0412
Bezugsvorlage Nr.

Öffentliche Sitzung

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:	
Stadtplanungsausschuss (Bau, Arbeit, Umwelt, Wirtschaft)	14.11.2019
Haupt- und Finanzausschuss	26.11.2019
Rat	28.11.2019

Betreff: Änderung Nr. 104 des Flächennutzungsplanes der Stadt Marl für den Bereich "Stübbenfeld"

- I. Aufstellung der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marl
- II. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Anlagen

FNP 104 Entwurf 190909
FNP 104 Zeichenerklärung

Finanzielle Auswirkungen: <i>Mitzeichnung durch Amt für kommunale Finanzen erforderlich</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, Erläuterungen siehe im Sachverhalt <input type="checkbox"/> freiwillige Aufgabe <input type="checkbox"/> pflichtige Aufgabe <input type="checkbox"/> gesetzliche Grundlage <input type="checkbox"/> vertragliche Grundlage
Personelle und organisatorische Auswirkungen: <i>Mitzeichnung durch Haupt- und Personalamt erforderlich</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, Erläuterungen siehe im Sachverhalt

Beschlussvorschlag

- I. Die Aufstellung der Änderung Nr. 104 des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der geltenden Fassung für den Bereich Stübbenfeld beschlossen.
- II. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Sachverhalt

1. Lage des Änderungsbereiches

Das Änderungsgebiet liegt im Stadtteil Alt Marl südlich der Bundesstraße 225 und westlich der Hertener Straße.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die B 225 und das vorhandene gemischte Gewerbegebiet an der Schweriner Straße.
- im Westen durch die Stübbenfeldstraße.
- im Süden durch die Aue des Weierbaches.
- im Osten durch die Hertener Straße.

Die genaue Lage der zu ändernden Flächen ist dem beigefügten Änderungsentwurf zu entnehmen.

2. Anlass und Ziele der Änderung

Der Rat der Stadt Marl hat in seiner Sitzung am 01.07.2002 den städtebaulichen Rahmenplan Marl – Stübbenfeld – zur Kenntnis genommen und die enthaltenen städtebaulichen Grundsätze als Leitlinie für die Entwicklung der Fläche bestimmt. Durch den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nummer 176 – Stübbenfeld vom 10.10.2002 hat der Rat der Stadt Marl die projektierte Entwicklung bestätigt. Die Entwicklung des Stübbenfeldes soll die Nachfrage nach mittelgroßen sowie gemischten gewerblichen Bauflächen abdecken. Der südliche Planbereich soll als Wohngebiet entwickelt werden und als gestalteter Ortsrand mit hoher Freiraumqualität eine städtebaulich hochwertige Entwicklung der Fläche ermöglichen. Ein weiterer Grund für die Entwicklung der Fläche ist, dass die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen bereits weitestgehend vorhanden sind. Die Integrierte Lage des Plangebietes zwischen der B 225 und dem bereits vorhandenen Mischgebiet an der Rostocker Straße bieten mit der Möglichkeit an die vorhandene Infrastruktur anzuschließen gute Voraussetzungen für die Entwicklung des Standortes zu einem Wohngebiet.

Für die Umsetzung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der die Flächen als Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet und als Wohngebiet festsetzt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar, so dass nach derzeitigem Stand eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht möglich ist. Mit der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen entsprechend die planungsrechtlichen Voraussetzungen dazu geschaffen werden.

Es ist beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 176 „Stübbenfeld“ im Parallelverfahren aufzustellen.

3. Landesentwicklungsplan

Im geltenden Landesentwicklungsplan NRW (LEP 2017) ist die Stadt Marl als Mittelzentrum der Ballungsrandzone zuzuordnen. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird als Siedlungsraum dargestellt. Der südliche Bereich der Fläche und insbesondere das Bachtal wird als Freiraum dargestellt.

4. Regionalplanung

Der Regionalplan/ Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Emscher-Lippe vom 12.11.2004 stellt den Planbereich als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) dar. Die projektierte Entwicklung entspricht demnach den Zielen der Raumordnung. Der westliche Teil der im Gebietsentwicklungsplan dargestellten ASB Fläche soll zukünftig als regionalplanerische Überhangfläche für die nötige Regionalplanänderung des Bebauungsplanes 224 „Jahnstadion“ eingetauscht werden. Der Gebietsentwicklungsplan wird demnach zukünftig eine Freiflächendarstellung im westlichen Planbereich vorsehen. Der Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan 176 werden dementsprechende Freiflächen Darstellungen und Festsetzungen im westlichen Plangebiet erhalten.

5. Landschaftsplan

Das Gebiet liegt in keinem Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Der Planbereich Stübbenfeld liegt zudem nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Dieses beginnt im Bereich des Weierbachtals und dehnt sich in südlicher Richtung aus. Die Weierbachaue gemäß LANUV als schutzwürdiges Biotop (BK-4308-0029) klassifiziert und auch seitens des RVR dem Biotopverbund VB-MS-4308-019 zugeordnet. Die projektierte Entwicklung steht den Schutzziele nicht entgegen, da innerhalb des Schutzbereich kein Eingriff vorgenommen wird. Der Bereich soll durch Aufforstung in der Umgebung vernetzt und gestärkt werden.

6. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan vom 13.05.1981 stellt das überwiegende Plangebiet als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Lediglich im Bereich der Weierbachaue sind Forstflächen dargestellt. Diese werden erhalten.

7. Darstellung im Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Entwurf der Änderung wird das nördliche Plangebiet als „gewerbliche Baufläche (G)“ gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Der für eine Wohnbebauung vorgesehen südliche Planbereich wird als „Wohnbaufläche (W)“ gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 176 „Stübbenfeld“ verfolgte Planung ist aus der Darstellung als „gewerbliche Baufläche (G)“ sowohl als Gewerbegebiet (GE) als auch ggf. in Teilen als Mischgebiet (MI) entwickelbar. Ebenso ist durch den Bebauungsplan 176 verfolgte Planung von allgemeinen Wohngebieten aus der Darstellung als Wohnbaufläche entwickelbar.

Die im weiteren Verfahrensverlauf noch zu konkretisierende Überhangfläche für die Bebauung des Jahnstadions (s. 4.) wird die aktuelle Darstellung als landwirtschaftlich genutzte Fläche beibehalten.

8. Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Der Bebauungsplan 176 „Stübbenfeld“ befindet sich allerdings in der Aufstellung.

9. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht erstellt.

10. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Kenntnisse über Bodendenkmäler liegen nicht vor.

11. Technische Ver- und Entsorgung

11.1 Entwässerung:

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann voraussichtlich über die vorhandene Kanalisation der Rostocker Straße abgeleitet werden.

Zur Behandlung von anfallendem Oberflächen/ Regenwasser wird im Verfahrensverlauf eine natürliche Regenwasserversickerung vor Ort geprüft. Gemäß der Bodenfunktionskarte des Kreises Recklinghausen weist die Fläche eine sehr hohe Eignung hierfür auf.

11.2 Leitungsgebundene Versorgung:

Die Wasser-, Gas- und Stromversorgung kann voraussichtlich über die Versorgungsleitungen im umliegenden Straßennetz sichergestellt werden.

11.3 Verkehrliche Erschließung:

Die Verkehrliche Erschließung orientiert sich an den vorhandenen Straßenanschlüssen. Eine Erschließung der Bauflächen von der B 225 ist nicht vorgesehen, aber im Verfahren zu prüfen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens sollen auch verschiedene Erschließungsvarianten ausgehend von der Rostocker Straße geprüft werden. Grundsätzlich ist durch die kurze Anbindung an das Fernstraßennetz (B 225) eine gute Eignung als Gewerbestandort gegeben.

Finanzielle Auswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird mit einem Investor auf Grundlage der §§ 11 und 12 BauGB im weiteren Verfahren eine Planungsvereinbarung und anschließend ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Danach werden mögliche Investoren auch die Kosten für die Änderung des Flächennutzungsplanes übernehmen. Insoweit beschränken sich die unmittelbar mit dem Beschluss verbundenen gemeindlichen Kosten auf den Personalaufwand für die inhaltliche Betreuung und formale Abwicklung des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan.