

Marl, 30.10.2019

Planungs- und Umweltamt
- Städtebauliche Planung

(zuständiges Fachamt)

Sitzungsvorlage Nr. 2019/0413
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: Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 176 der Stadt Marl für den Bereich Stübbenfeld.

I. Aufhebung des Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 176 vom 10.10.2002

II. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 176 (Stübbenfeld)

III. Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlagen

176 Übersichtsplan DGK 5

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. Der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 176 vom 10.10.2002 wird aufgehoben.

II. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 176 (Stübbenfeld) für den Bereich des Stübbenfeldes südlich der B225 und westlich der Hertener Straße wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neugefasst durch Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Ziel ist die Entwicklung eines gemischten Gewerbegebietes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 176 erfasst folgende Flurstücke:

Flur: 86

Flurstücke: 108, 138, 187, 190, 191, 192, 193, und 194.

Flur: 98

Flurstücke: 27, 41, 42, 70, 71, 75, 83, 93 und 96.

Flur: 99

Flurstücke: 18, 19, 20, 21, 22, 23, 27, 37, 38, 43, 49, 54, 55, 59, 95, 97, 98, 99, 100, 105, 108, 109, 110, 111, 141, 146 und 176.

Das Plangebiet 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 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 176 sind dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

III. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

Sachverhalt

1. Planungsanlass

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 Aufstellungsbeschluss umfasst eine Fläche von insgesamt 334.983 m², welche wie oben beschrieben abgegrenzt ist. Das vorläufige Plankonzept sieht entlang der B 225 gewerblich genutzte Bauflächen vor. Für diese sind gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Marl Zentren relevante Sortimente ausgeschlossen. Südlich der gewerblichen Bauflächen ist ein Bereich für gemischte Bauflächen vorgesehen. Hier könnten kleine und mittelständische Unternehmen Gewerbefläche und Wohnen verbinden. Daran könnte sich südlich ein Bereich für eine reine Wohnnutzung anschließen. Abschließend soll ein Ortsrand gestaltet werden, welcher das südlich gelegene Weierbachtal berücksichtigt und integriert. Somit entsteht ausgehend von der B 225 eine abgestufte Bebauung in Richtung des gestalteten Übergangs in den freien Landschaftsraum.

Eine Erschließung der Bauflächen von der B 225 war im Plankonzept aus dem Jahr 2002 nicht vorgesehen, soll aber im Verfahren geprüft werden. Im weiteren Verlauf des Verfahrens sollen auch verschiedene Erschließungsvarianten ausgehend von der Rostocker Straße geprüft werden. Denkbar ist hier eine getrennte Erschließung für den gewerblichen Teil und dem Wohngebiet.

Zur Grünordnung und um eine hohe städtebauliche Qualität sicher zu stellen, sind umfangreiche Grünzüge zwischen den genannten Baubereichen sowie als Verbindungsachsen zum freien Landschaftsraum vorgesehen. Durch das Anlegen von Fußwegen innerhalb der Grünverbindungen soll der Naturraum für die Bewohner erlebbar werden.

Um die Belange des Klimaschutzes angemessen zu berücksichtigen werden die genannten Grünzüge großflächig mit heimischen Laubgehölzen ausgestattet. Zudem sollen die Grünverbindungen so ausgelegt werden, dass diese als Frischluftleitbahnen geeignet sind. Zudem werden Konzepte zur Dach- und Fassadenbegrünung der Gewerbe- und Wohngebäude sowie eine natürliche Regenwasserbewirtschaftung im weiteren Verfahren geprüft.

Das Plangebiet stellt sich aktuell weitestgehend als landwirtschaftliche genutzte Fläche dar. Im süd-östlichem Bereich befinden sich Gebäude von Hofstellen. Diese werden im weiteren Verfahrensverlauf ins Planungskonzept integriert. Allein im Bereich der Weierbachaue sind entlang einer auch topographisch wahrnehmbaren Kante entsprechende Gehölzstrukturen vorhanden. Diese werden in der vorgesehenen Plankonzeption erhalten und durch neue Anlagen ergänzt und vernetzt.

Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 176 ist die Realisierung eines gemischten Gewerbegebietes zur Deckung der Nachfrage nach Mittelgroßen sowie gemischten gewerblichen Bauflächen. Zur Festsetzung von Baurecht und zur sachgerechten Berücksichtigung naturschutzrechtlicher- und den Belangen des Klimaschutzes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im sogenannten Regelverfahren aufgestellt, d.h. ohne Verfahrensvereinfachungen mit allen vom Baugesetzbuch für die Aufstellung von Bebauungsplänen vorgesehenen Beteiligungs- und Prüfschritten. Die Umweltprüfung erfolgt im Rahmen eines Umweltberichtes als eigenständiger Teil der Begründung im nachfolgenden Verfahren. Für die Erschließung soll ein privater Investor als Partner der Flächenentwicklung gewonnen werden. Der Stadt entstehen auf diesem Weg keine Kosten für die Planung und die Erschließung des Baugebietes.

3. Übergeordnete Planung

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 Flächennutzungsplan vom 13.05.1981 stellt das überwiegende Plangebiet als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Lediglich im Bereich der Weierbachaue sind Forstflächen dargestellt (die zu erhalten sind). Aus diesem Grund wird in einem Parallelverfahren der Flächennutzungsplan entsprechend geändert. Durch das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird dieser an die regionalplanerischen Ziele angepasst.

Der Bebauungsplan kann somit aus den übergeordneten Plänen angepasst bzw. entwickelt werden.

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.

4. Ziele der Planung

Städtebauliches Ziel für die Entwicklung des Plangebietes ist die Deckung des Bedarfes für mittelgroße und gemischte gewerbliche Bauflächen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind folgende Planungsziele verbunden:

- Entwicklung des Plangebietes zu einem attraktiven Gewerbestandort zur Deckung der Flächennachfrage.
- Deckung der Nachfrage nach Bauflächen für Wohngebäude.
- Entwicklung eines städtebaulich hochwertigen Ortsrandes durch eine abgestufte Bebauung und einem landschaftsbezogenen, gestaltetem Ortsrand.
- Erweiterung und Vernetzung der Gehölzbestände im Bereich der Aue des Weierbaches.
- Sachgerechte Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes.
- Schonender Umgang mit naturräumlichen Bedingungen im Plangebiet und im Umfeld unter Berücksichtigung des Artenschutzes
- Allgemeine Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet.