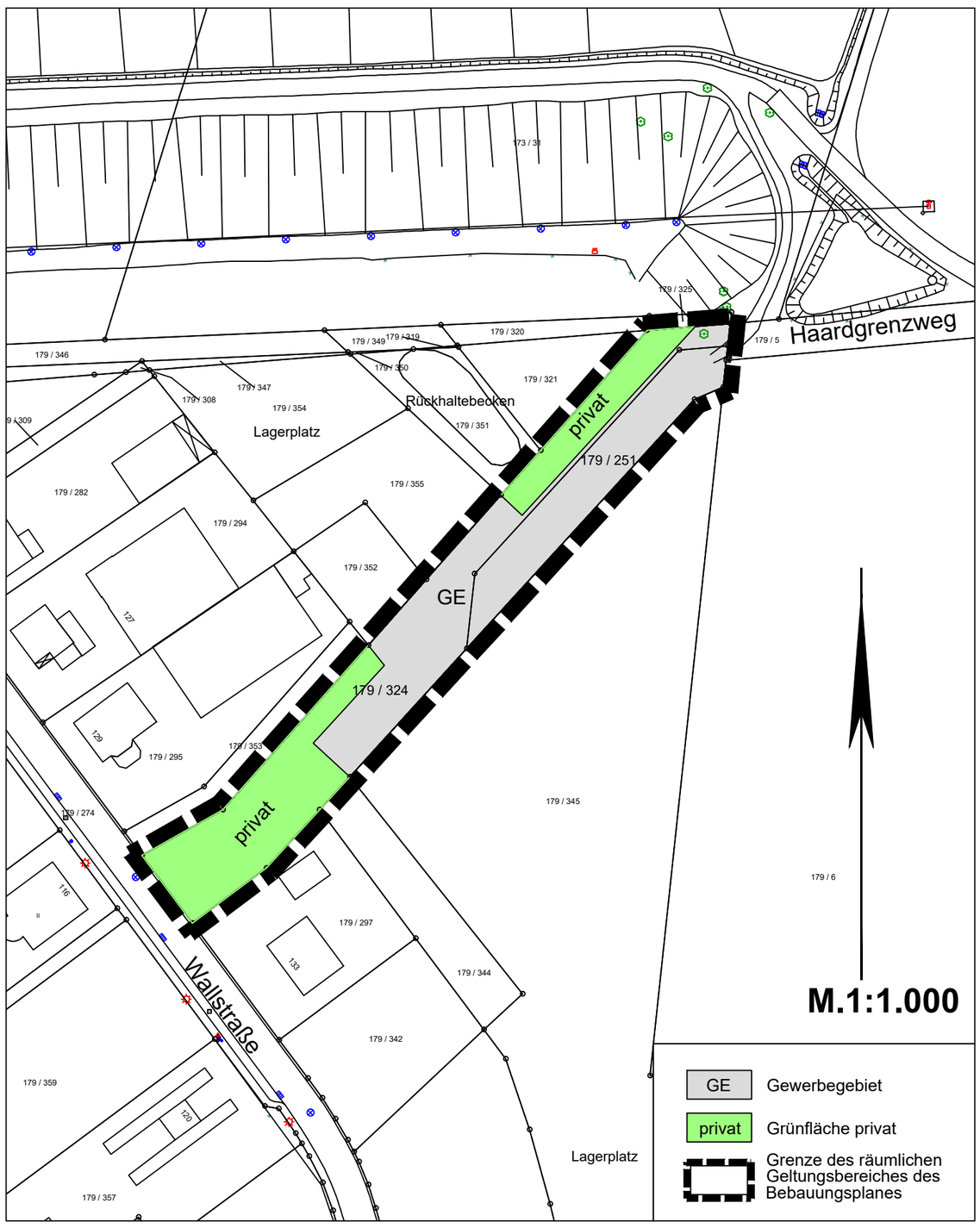
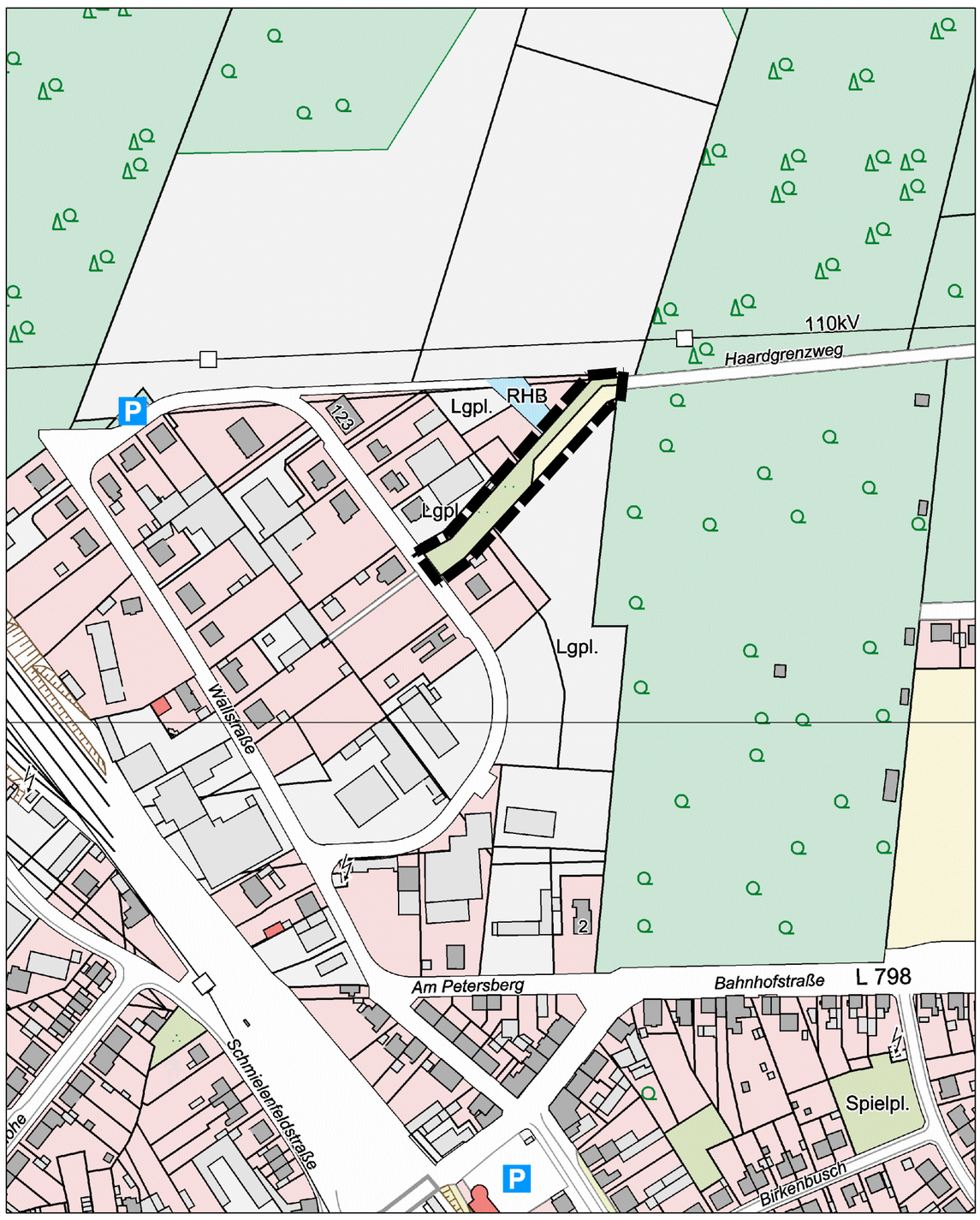
Bebauungsplan Nr. 255
"Wallstraße Ost"

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch vom 23.05. - 06.06.2022

Städtebaulicher Entwurf





Erläuterungen

Im Marler Ortsteil Sinsen wurde in den 1980er Jahren eine Erweiterung der Gewerbeflächen Wallstraße/Am Petersberg geplant und mit Mitteln der Bauleitplanung umgesetzt. Aktuell ist das Gewerbegebiet bis auf wenige Restflächen vollständig entwickelt, es bestehen Tendenzen zur Betriebserweiterungen durch die ansässigen Gewerbebetriebe. Insbesondere der Betrieb H&W Tiefbau GmbH & Co. KG (H&W Tiefbau) benötigt weitere Flächen um den Betrieb vor Ort zu erhalten und den Standort langfristig zu sichern.

Östlich der Wallstraße liegen als öffentliche Grünflächen festgesetzte Flächen, die in der ursprünglichen Plankonzeption zur Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindung vom Landschaftsschutzgebiet Haard zur Marler Mitte vorgesehen waren. Diese Wegeverbindung wurde nicht an der ursprünglich vorgesehenen Stelle eingerichtet, sondern verläuft abweichend von der Ursprungsplanung nördlich am Plangebiet vorbei. Nördlich der öffentlichen Grünflächen liegt ein bislang ungenutztes gewerbliches Grundstück im städtischen Besitz, dass durch die erfolgten Grundstücksparzellierungen nicht mehr selbstständig erschlossen werden kann.

Die Grünflächen weisen nach fachgutachterlicher Einschätzung keine erhöhte ökologische Bedeutung auf und können für die weiteren städtebaulichen Planungen umgewandelt werden.

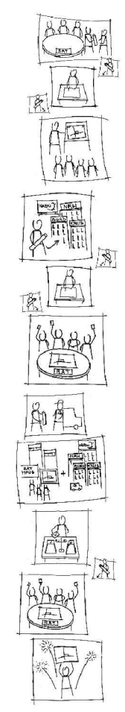
Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 255 soll das Gewerbegebiet Wallstraße im östlichen Bereich städtebaulich geordnet und hinsichtlich der Flächennutzung in geringem Umfang erweitert werden. Die für eine Fuß- und Radwegeverbindung vorgehaltene öffentliche Grünfläche ist als funktionslos einzuordnen und soll einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Der Bebauungsplan Nr. 255 ist somit eine Maßnahme der Nachverdichtung und dient als Umsetzungsinstrument aktiver Wirtschaftsförderungspolitik zur Sicherung des Gewerbestandortes Marl.

Die Umnutzung der entbehrlichen öffentlichen Grünfläche zu einer gewerblichen Nutzung beugt zudem der Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Außenbereich vor und erfüllt damit die Vorgabe der planerischen Innenentwicklung. Teilbereiche, die nicht für eine gewerbliche Nutzung benötigt werden, sollen weiterhin als Grünfläche gesichert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 255 der Stadt Marl werden insbesondere folgenden städtebauliche Ziele verfolgt:

- Städtebauliche Ordnung des bestehenden Gewerbegebiets Wallstraße zur Erweiterung des ansässigen Gewerbebetriebs,
- Umnutzung von Flächen innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets für eine gewerbliche Nutzung als Maßnahme der Nachverdichtung und zum Schutz des Außenbereichs vor Inanspruchnahme.

Ablauf des Bebauungsplanverfahrens



Aufstellungsbeschluss
Beschluss durch den Gemeinderat der Stadt Marl
Grundlage ist ein städtebauliches Konzept

Erarbeitung des Vorentwurfs

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorstellung der Ziele und Zwecke der Planung durch einen Planaushang oder durch eine Bürgerbeteiligung im Plenum
Möglichkeit zur Information und Mitwirkung (Bürger)

Frühzeitige Behördenbeteiligung
Vorstellung der Ziele und Zwecke der Planung gegenüber Behörden und sonstigen Stellen
Möglichkeit zur Äußerung und Stellungnahme (Behörden)

Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Offenlagebeschluss Rechtsplanentwurf
Beschluss durch den Gemeinderat der Stadt Marl
Aus dem konkretisierten städtebaulichem Konzept ist ein Bebauungsplan erarbeitet worden

Versand der Planunterlagen und Auslegung

Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung für die Dauer eines Monats
Möglichkeit zur Stellungnahme (Bürger und Behörden)

Abwägung
Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Gewichtung der öffentlichen und privaten Belange

Satzungsbeschluss
Beschluss über den Bebauungsplan und die Abwägung durch den Gemeinderat der Stadt Marl mit zusammenfassender Erklärung

Inkrattreten des Bebauungsplanes
Rechtsnorm regelt und ermöglicht Bauvorhaben für den Planbereich

Auskunft erteilt:
Sebastian Specht
Telefon: 02365 - 99 61 15
Email: sebastian.specht@marl.de

Stellungnahmen können sowohl an die rechts genannte postalische Adresse als auch an die Mailadresse beteiligung-amt61@marl.de gesendet werden.

Amt für Stadtplanung und integrierte Quartiersentwicklung
Stadthaus 1 - Gebäude 2
Carl-Duisberg-Str. 165, 45772 Marl