



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT MARL

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

Ausschnitt M. 1 : 5.000

FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG NR. 67

Stadtkern - Ost

wirksam am 08.12.2003 im Amtl. Bek. Blatt Nr. 18

Ausschnitt M.1 : 5.000

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

zum Entwurf der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marl (Stadtkern - Ost)

1. Lage des Änderungsbereiches und Anlass der Änderung

Die vorgesehene Änderung Nr. 67 des Flächennutzungsplanes liegt im Kernbereich der Stadtmitte, östlich der Bahnlinie der S 9. Die genaue Begrenzung der zu ändernden Flächen sind dem Änderungsentwurf zu entnehmen.

Die Weiterentwicklung des Zentrums im Kernbereich der Stadt Marl wurde 1988 mit der Durchführung des Architekturwettbewerbes „Wohnen im Stadtkern Marl“ eingeleitet. Er zeigte neben dem Rückbau der Bergstraße und der Verlegung und Neugestaltung des Zentralen Busbahnhofes die Entwicklung eines neuen Wohngebietes nach Südosten auf.

Mit Einleitung der „städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Stadtmitte Marl“ im Jahre 1990 wurde auf Grundlage dieses Wettbewerbes und des hieraus entwickelten Bebauungsplanes Nr. 163 das neue Wohnquartier Stadtmitte realisiert.

Der städtebauliche räumliche Zusammenhang mit dem südöstlich angrenzenden Stadtteil Drewer und dem Stadtzentrum wurde mit der Umsetzung einer kleinteiligen Siedlungsstruktur in den Übergangsbereichen erreicht. Die erhoffte strukturelle Verbesserung des unmittelbaren Kernbereiches durch den Bau einer konzentrierten mehrgeschossigen Wohnbebauung südöstlich des Einkaufszentrums als räumlichen Abschluss des hier vorgesehen Forumsbereiches stellte sich jedoch nicht ein.

Die heutige Wohnsituation in Teilen der sog. Halbrundbebauung und in den angrenzenden Wohngebäuden ist teilweise durch eine einseitige Sozialstruktur geprägt. Wohnungsleerstände in Teilen dieses Wohnbereiches führen zu Imageverlusten für die Stadtmitte.

Um einer langfristig entstehenden Verödung entgegenzuwirken, ist eine Veränderung dieser hier entstandenen Monostruktur beabsichtigt.

Neben der Ansiedlung von Geschäfts- und Büronutzungen sollen in diesem Bereich kleinere Einzelhandelsbetriebe entstehen, die zu einer Durchmischung von Wohn- und Arbeitsstätten führen und zu einer erwünschten städtebaulichen Vielfalt und Belebung des Kernbereiches beitragen. Positive städtebauliche Ansätze, die eine wohnverträgliche gewerbliche Nutzung in Verbindung mit einer Wohnbebauung aufzeigen, sind bereits nördlich und südlich des hier beschriebenen Problembereiches entstanden.

Zur Umsetzung einer positiven Entwicklung und zur Realisierung zukünftiger Maßnahmen ist die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marl erforderlich.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Marl ist seit dem 13.05.1981 wirksam. Der letzte Stand der eingetragenen Änderungen ist der 19.08.2002.

-

2. Gebietsentwicklungsplan (GEP Teilabschnitt Nördliches Ruhrgebiet)

Im Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Nördliches Ruhrgebiet, ist der Änderungsbereich als Wohnsiedlungsbereich mit mittlerer Siedlungsdichte dargestellt. Im neu aufzustellenden Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Emscher-Lippe (Entwurf) ist der Änderungsbereich als Siedlungsraum – allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) - dargestellt.

3. Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich liegt im Siedlungsschwerpunkt der Stadt Marl im Kernbereich der Stadtmitte, östlich der Bahnlinie der S 9 und ist als Wohnbaufläche dargestellt.

4. Darstellung im Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Der östlich an die Bahnlinie der S 9 angrenzende Änderungsbereich soll in „Gemischte Baufläche,“ geändert werden, um eine sinnvolle planungsrechtliche Gliederung und einen Übergang zwischen dem „Kerngebiet (MK)“ des Einkaufszentrums „Marler Stern“ im Westen und dem in Osten angrenzenden Wohngebiet herzustellen.

5. Derzeitige Nutzung und planungsrechtlicher Stand

Der Änderungsbereich liegt im räumlichen Geltungsbereich des seit dem 16.04.1993 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 163 und ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

6. Eingriff in Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich liegt im Stadtkern der Stadt Marl und ist weitestgehend bebaut. Es ist davon auszugehen, dass von einer weiteren Versiegelung von Flächen nicht auszugehen ist.

Auswirkungen der geplanten Änderung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes sowie Auswirkungen in bezug auf Erholung und das kulturelle Erbe bestehen nicht.

7. Altlasten

Im Altlastenverzeichnis sind für den Änderungsbereich und der angrenzenden Umgebung keine Altlasten vermerkt.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Durch die Änderung werden die Belange des Bau- und Bodendenkmalschutzes nicht berührt.

9. Bergbau

Unter den Flächen des Änderungsbereiches geht der Bergbau um. Zum Schutze von baulichen Anlagen gegen Bergschäden können Anpassungsmaßnahmen (§ 110 Bundesberggesetz) oder Sicherungsmaßnahmen (§ 111 Bundesberggesetz) erforderlich werden.

10. Immissionslage und andere bodenrelevante Aussagen

Der Änderungsbereich wird im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet-Mitte als vorbelasteter Bereich geführt. Insgesamt kann festgestellt werden, dass alle Immissionskonzentrationen innerhalb der zulässigen Grenzwerte liegen. Die Schadstoffbelastungen bewegen sich in einem für diese Region normalen Rahmen und stellen somit keine besondere Gefährdung dar.

Aufgestellt:
Planungs- und Umweltamt

Marl, 12.02.2003

Efsing