

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 24.01.2023 – 10.02.2023

Städtebauliches Planungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 254 „Lehmkämpen“ in Marl

Anlass und Ziel der Planung

Im Stadtteil Sinsen besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen, welcher durch Nachverdichtung im Plangebiet nördlich der Schulstraße bedient werden soll. Städtebauliches Ziel für die Entwicklung des Plangebietes ist es, in dem deutlich durch Bebauung geprägten Gebiet insbesondere in den rückwärtigen Bereichen der tiefen Grundstücke eine maßvolle ergänzende Bebauung zu erleichtern sowie den Bestand zu sichern. Für die derzeitige Außenbereichssatzung gemäß § 35 BauGB war dies ebenso ursprünglich das Ziel, jedoch war die Genehmigungsfähigkeit trotz der Satzung deutlich erschwert. Außerdem dient der Bebauungsplan der sachgerechten Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und sieht einen schonenden Umgang mit dem Außenbereich unter Berücksichtigung des Artenschutzes durch Innenentwicklung vor. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Erläuterungen zum Plangebiet

Bei dem im Stadtteil Sinsen liegenden Plangebiet handelt es sich derzeit um eine bebaute Außenbereichsfläche im direkten Zusammenhang mit der bestehenden Ortslage südlich der Schulstraße. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha und grenzt im Süden an die Schulstraße, im Norden und Westen an landwirtschaftliche Flächen und im Osten an einen öffentlichen Weg. Der Geltungsbereich des zu erstellenden Bebauungsplanes Nr. 254 erfasst die Flurstücke 27, 29, 31, 41, 42, 46, 48, 98, 99, 116, 117, 123 bis 126, 131 und 135 bis 139 der Flur 178.

Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes

Vorgesehen ist die Schaffung von Baurecht für ca. 6 neue Häuser in zweiter Reihe und ein Haus auf einer Baulücke. Die Erschließung der neuen Häuser erfolgt über die südlich an der Schulstraße anliegenden privaten Grundstücke, sowie den östlich gelegenen öffentlichen Weg. Die Planung leistet einen Beitrag zur Deckung der Wohnraumnachfrage im Stadtteil. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 dient der Unterrichtung der Planung und der Gelegenheit der Öffentlichkeit zur Äußerung und Erörterung. Die Vermarktung der einzelnen Grundstücke obliegt den Eigentümern*innen. Die Stadt Marl besitzt im Baugebiet keine Grundstücke.

Übergeordnete Planung

Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Marl ist im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) von 2017 als Mittelzentrum mit 50.000 – 100.000 Einwohnern der Ballungsrandzone zugeordnet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt hierbei im festgelegten Siedlungsbereich. Durch die Regionalpläne werden die Festlegungen des LEP NRW auf Ebene der Raumordnung konkretisiert. Derzeit gilt für das Gebiet der Stadt Marl der Gebietsentwicklungsplan Emscher-Lippe der Bezirksregierung Münster. In Aufstellung befindlich ist der Regionalplan-Ruhr. Der Gebietsentwicklungsplan Emscher-Lippe legt für den Geltungsbereich einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich fest. Der in Aufstellung befindliche Regionalplan-Ruhr sieht für das Plangebiet eine Festlegung als Freiraum und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ vor.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Marl vom 13.05.1981 in der Fassung der 97. Änderung stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Darstellung entspricht damit den Festlegungen der Landes- und Regionalplanung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 254 sollen Wohnbauflächen festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert um die Aufstellung des Bebauungsplans zu ermöglichen.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsplanes.