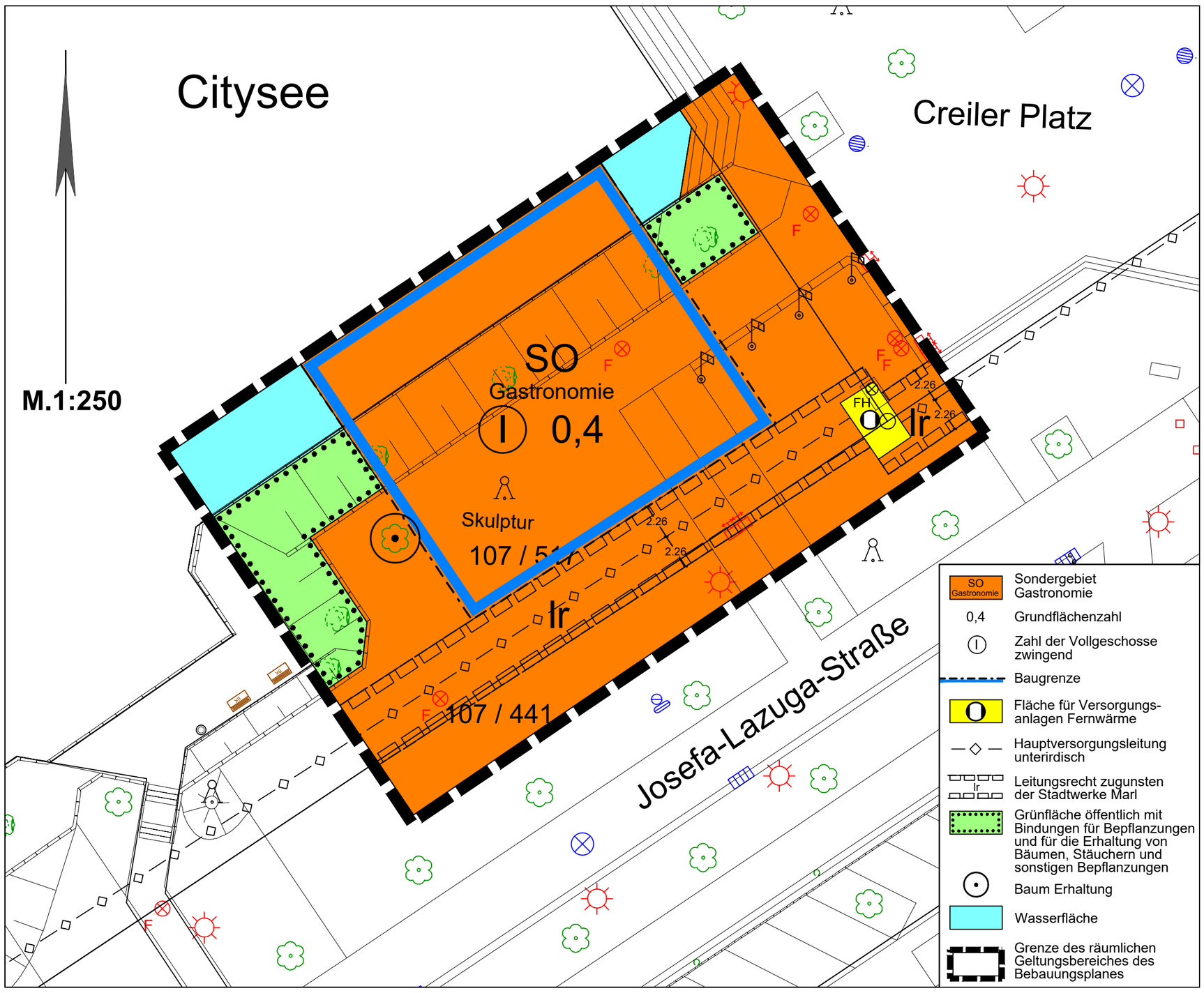
Bebauungsplan Nr. 259
"Seerestaurant"

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

Städtebaulicher Entwurf



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

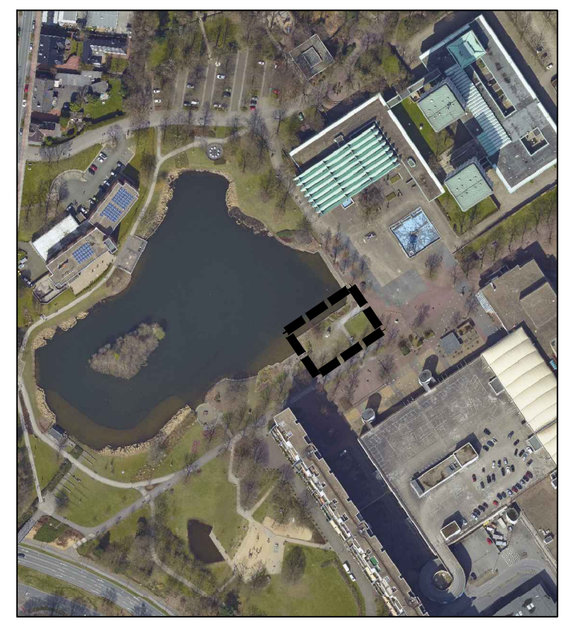
Versand der Planunterlagen und Auslegung

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



Erläuterungen

Anlass und Zielsetzung

Die Stadtmitte Marls ist seit 2008 Programmgebiet im Städtebauförderprogramm Stadtumbau West. Trotz vielfältiger, bereits durchgeführter Maßnahmen zur Aufwertung der Stadtmitte besteht weiterhin Handlungsbedarf sowohl im städtebaulichen als auch im sozialen und im wirtschaftlichen Bereich.

Im Zuge der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Marl 2025+ (ISEK) sowie des 2015 vom Rat der Stadt beschlossenen Integrierten Handlungskonzeptes Stadtmitte Marl (IHK) wurden im Rahmen einer Bürgerbeteiligung Empfehlungen und Maßnahmen zur Beseitigung von städtebaulichen Funktionsverlusten und Defiziten in der Stadtmitte entwickelt, wobei vielfach der Wunsch nach einem Gastronomieangebot in der Stadtmitte und speziell einem „Café“ am City-See vorgetragen wurde.

Ziel ist, eine urbane Stadtmitte mit erlebbaren, qualitätsvollen Stadträumen zu entwickeln, um so auch die sich in der Stadtmitte kumulierenden sozialen Problemlagen in den Griff zu bekommen. Damit verbunden ist eine Instandsetzung und Aufwertung der in der Historie begründeten Scharnierfunktion der Stadtmitte zwischen den Stadtteilen mit vielfältigen Funktionen wie Arbeiten, Wohnen, Versorgung und Freizeitangeboten. Durch den Wunsch nach einem Gastronomieangebot, insbesondere angrenzend an den City-See, soll die Aufenthaltsqualität in der Stadtmitte generell sowie insbesondere auf dem Creiler Platz gefördert werden.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 259 sollen die oben genannten Ziele verfolgt und planungsrechtliche Voraussetzungen für die geplante Gastronomiefläche und zur Sicherung einer städtebaulichen Ordnung gesichert werden.

Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird bisher durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 86 städtebaulich geordnet. Dieser setzt für das Plangebiet eine öffentliche Fläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest. Zur Umsetzung eines gastronomischen Angebotes am Standort City-See ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes notwendig, um das erforderliche Baurecht zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 259 „Seerestaurant“ umfasst eine Fläche von 1255 m2 / und betrifft Teilbereiche der Flurstücke 82 (Creiler Platz), 441 (City See) und 517 (Josefa-Lazuga-Straße) der Flur 107, Gemarkung Marl.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch den City See,
- im Nordosten durch den Creiler Platz,
- im Westen durch die Böschungskante des City-Sees,
- im Süden und Südwesten durch die Josefa-Lazuga-Str.

Derzeit handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Schotterrasenfläche. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Böschung. Des Weiteren bestehen auf der Fläche ein Baum und die Skulptur „Marlsku“. Außerdem kreuzt im Süden der Fläche eine Fernwärmeleitung.

Planung

Vorgesehen ist ein maximal eingeschossiges Gastronomiegebäude in einer leichten, transparenten Konstruktion. Hierzu zählen großzügige Glasfassaden, die den Landschaftsraum und das urbane Umfeld einbeziehen und somit das Objekt nicht als Fremdkörper wirken lassen. Bei der Dachgestaltung ist eine Dachbegrünung vorzunehmen, die auch als Retentionsfläche für Regenwasser genutzt werden kann. Das architektonische Konzept wird im weiteren Verfahren in Kooperation mit einem noch zu bestimmenden Betreiber präzisiert. Ziel des Bebauungsplans ist zunächst die Schaffung des erforderlichen Baurechts.

Die Josefa-Lazuga-Straße im Bereich zwischen der Stellplatzzufahrt für den Marler Stern und Wohnen-West darf nicht als Erschließung für den Besucherverkehr genutzt werden. Lieferverkehre sind hiervon ausgenommen. Baurechtlich notwendige Stellplätze sollen im weiteren Verlauf im Umfeld des Plangebietes nachgewiesen werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 259 ist die Ausweisung von notwendigen Stellplätzen unzulässig.

Zur im Süden des Plangebietes verlaufenden Fernwärmeleitung wird für die Planung ein Sicherheitsabstand von 1,5 m beachtet. Eine wahrscheinliche Verlegung der Skulptur im Plangebiet wird im weiteren Verlauf der Planung abgesprochen.

Beschreibung des Bebauungsplanentwurfes

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 259 enthält essenzielle planungsrechtliche Vorhaben zur städtebaulichen Ordnung des Plangebietes, welche im Folgenden erläutert werden:

- Art der baulichen Nutzung:

  Hierbei geht es darum, zu bestimmen, was für eine Nutzung auf einer Fläche zulässig ist. Für die Zulassung und Realisierung eines Gastronomiebetriebes wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

- Maß der baulichen Nutzung:

  Diese Vorgabe enthält Informationen darüber, in welchem Umfang eine Fläche überbaut werden darf. Zur Sicherung eines eingeschossigen Gastronomiegebäudes wird als Maß der baulichen Nutzung eine Vollgeschosszahl von zwingend einzuhaltendem einem Vollgeschoss festgesetzt. Des Weiteren wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, welche angibt, wie viel m2 /auf einer Fläche gebaut werden darf.

- Überbaubare Grundstücksflächen:

  Ziel der Regelung ist die Bestimmung des genauen Standortes für den Bereich der Fläche, die überbaut werden darf. Diese Bestimmung erfolgt im Bebauungsplanentwurf Nr. 259 in Form einer Baugrenze (hier: blaue Linie).

Weitere planungsrelevante Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf Nr. 259 sind:

- Öffentliche Grünfläche:

  Zur Sicherung und zum Erhalt der bestehenden Böschung im nördlichen Bereich des Plangebietes wird diese entsprechend als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

- Erhaltung der bestehenden Bepflanzung:

  Durch die entsprechende Festsetzung wird die bestehende Bepflanzung im Plangebiet erhalten und somit gesichert.

- Erhaltung des bestehenden Baumes:

  Durch die entsprechende Festsetzung wird der bestehende Baum als Solitärgehölz im Plangebiet erhalten und somit langfristig gesichert. Die Festsetzung zur öffentlichen Grünfläche, zur Erhaltung der bestehenden Bepflanzung und des Baumes dient dem Einbezug des Gastronomiegebäudes in den vorhandenen Landschaftsraum.

- Wasserfläche:

  Zum Erhalt und zur Sicherung der Wasserfläche wird diese entsprechend festgesetzt.

- Fläche für Versorgungsanlagen:

  Zur Sicherung und zum Erhalt der bestehenden unterirdischen Fernwärmeleitung im südlichen Bereich des Plangebietes wird diese entsprechend festgesetzt.

- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche:

  Zur Sicherung und zum Erhalt der bestehenden unterirdischen Fernwärmeleitung im südlichen Bereich des Plangebietes wird entsprechend wird das Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Marl festgesetzt.

Auskunft erteilt:
Seda Görücü
Telefon: 02365 - 99 61 10
Email: seda.goeruecue@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