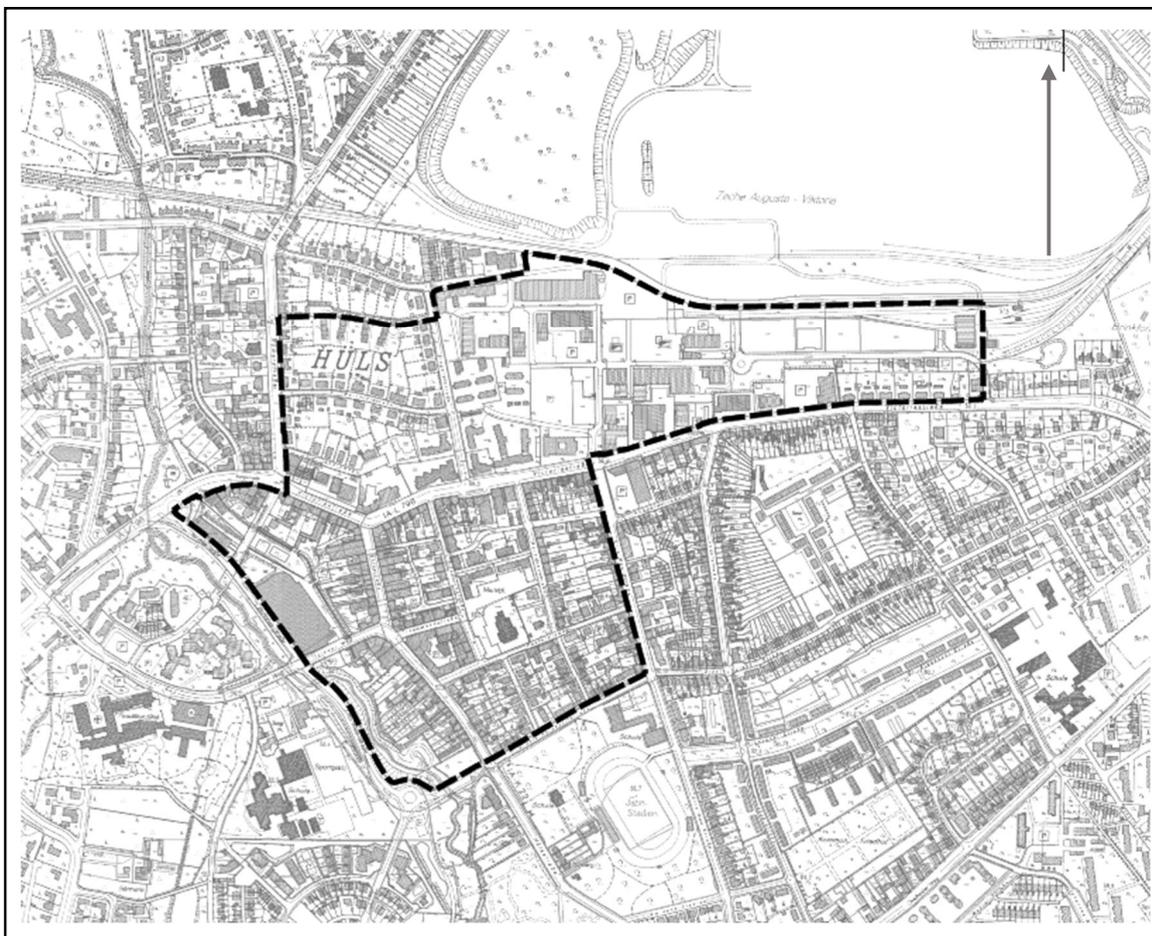


Bekanntmachung

Satzung der Stadt Marl

vom ____ . ____ . ____

über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsbereichs
Ortsmitte Marl-Hüls (Sanierungsatzung)



Übersichtsplan zum Geltungsbereich der Sanierungsatzung „Ortsmitte Marl-Hüls“

Der Rat der Stadt Marl hat in seiner Sitzung am 16.05.2024 aufgrund des § 142 Absatz 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, in Verbindung mit dem §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Sanierungsziele

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften der §§ 136 ff Baugesetzbuch (BauGB) vorbereitet und durchgeführt.

Sie dienen dem Wohl der Allgemeinheit und sollen dazu beitragen, dass vorhandene

Ortsteile nach sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen erhalten, erneuert und fortentwickelt werden.

Die Sanierung dient der Behebung der bestehenden städtebaulichen Substanz- und Funktionsschwächen im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB in der Ortsmitte Marl-Hüls.

Die Notwendigkeit und die Ziele der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte Marl-Hüls“ ergeben sich aus der Vorbereitenden Untersuchung (Abschlussbericht), die dieser Satzung beigelegt ist.

§ 2

Festlegung des Sanierungsgebietes

Der wie folgt beschriebene Teil des Gemeindegebietes wird förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt. Er befindet sich im Stadtteil Marl-Hüls und wird begrenzt:

Im Norden: durch den Streckenabschnitt der Bergstraße zwischen dem nördlichen Kreisverkehr Otto-Wels-Straße und Römerstraße, des Akazienwegs und der Gersdorffstraße sowie durch die Gleisanlagen der Zechenanschlussbahn südlich der Halde Brinkfortsheide

Im Osten: durch den Beginn der Straße Am Alten Pütt und deren Verlängerung gen Norden entlang des ehem. Lokschuppens sowie durch den Streckenabschnitt der Otto-Hue-Straße zwischen Victoriastraße und Droste-Hülshoff-Straße

Im Süden: durch den Streckenabschnitt der Victoriastraße zwischen Otto-Hue-Straße und der Straße Am Alten Pütt sowie durch den Streckenabschnitt der Droste-Hülshoff-Straße zwischen Otto-Hue-Straße und dem südlichen Kreisverkehr Otto-Wels-Straße

Im Westen: durch die Otto-Wels-Straße

Der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes umfasst somit folgende Grundstücke:

Flur 118

Flurstücke: 11, 15, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 38, 42, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 58, 62, 65, 66, 67, 68, 69, 71, 73, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 103, 258, 260, 261, 263, 290, 291, 297, 298, 305, 306, 312, 319, 340, 343, 348, 349, 350, 351, 354, 356, 357, 358, 359, 364, 369, 370, 405, 429, 436, 451 (teilweise), 472, 473, 474, 475 (teilweise), 489, 493, 494, 515, 519, 524, 525, 530 (teilweise), 531, 532, 535, 539, 540, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 573, 574, 584, 585, 593, 595, 597, 598, 601, 602, 604, 607, 609, 610, 616, 617, 619, 623 (teilweise), 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 636, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644 (teilweise), 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653

Flur 122

Flurstücke: 161

Flur 123

Flurstücke: 26, 28, 29, 33, 35, 38, 40, 46, 49, 50, 52 (teilweise), 53, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 67, 68, 71, 72, 73, 74, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 103, 104 & 105 (teilweise), 106, 107, 108, 109, 110, 111, 113, 114, 116, 117, 118, 123, 124, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 145, 146, 147, 148, 150, 151, 153, 155, 157, 163, 167, 168, 169, 170, 171 (teilweise), 172, 173, 175, 176, 177

Flur 125

Flurstücke: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 17, 18, 19, 20, 24, 30, 37, 38, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 69, 71, 72, 75, 77, 78, 80, 81, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 108, 109, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 121, 122, 124, 125, 126, 127, 128, 130, 131, 132, 134, 135, 136, 137, 140, 141, 143, 146, 147, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 158, 159, 160, 162, 163, 164, 165, 166, 171, 172, 173, 177, 178, 179, 180, 183, 184, 190, 191, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 205, 206, 213, 374, 388, 389, 390, 391, 394, 395, 396, 397, 399, 409, 410, 414, 415, 420, 422, 423, 424, 425, 434, 435, 436, 444, 445, 446, 456, 457, 480, 483, 484, 487, 488, 489, 492, 493, 494, 495, 505, 507, 509, 510, 514, 515, 516 (teilweise), 523, 537, 544, 545, 548, 553, 555, 556, 675, 676, 677, 678, 714, 715, 716, 739, 740, 741, 742, 743, 767, 809, 810, 811, 812, 813, 815, 816, 817, 818, 819, 823, 824, 825, 826, 827, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 848, 849, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 875, 877, 880, 887, 888, 891, 892, 893, 897, 898, 899, 900, 901, 903 (teilweise), 904, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 937, 938, 940, 941, 945, 948, 949

Flur 127

Flurstücke: 34, 35, 36, 37, 41, 48, 50, 51, 54, 55, 57, 126, 187, 188, 189, 190, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 247, 248, 517 & 522 (teilweise), 523, 526, 527, 528, 529, 530, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 621, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 647

Das Sanierungsgebiet ist in den beigefügten Lageplänen dargestellt (Anlage 1 „Deutsche Grundkarte“ und 2 „Katasterkarte“).

§ 3

Dauer des Sanierungsverfahrens

Die Sanierung soll entsprechend § 143 Abs. 3 S. 3 BauGB innerhalb von maximal 15 Jahren ab Inkrafttreten dieser Satzung abgeschlossen werden.

§ 4

Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind nicht anzuwenden. Die Vorschriften über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB werden nicht ausgeschlossen.

§ 5

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 7 Abs. 4 GO NRW in Verbindung mit § 143 Abs. 1 BauGB in Kraft. Sie soll nach der in § 3 benannten Frist außer Kraft gesetzt werden.

Vorstehende Satzung der Stadt Marl über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Ortsmitte Marl-Hüls (Sanierungssatzung) wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Die Sanierungssatzung für den räumlichen Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Ortsmitte Marl-Hüls liegt im Amt für Stadtplanung und integrierte Quartiersentwicklung der Stadt Marl, Carl-Duisberg-Straße 165, Stadthaus 1, Gebäude 2, Raum 2.1.13, 45772 Marl, während der Dienststunden

montags und dienstags	von 8.00 Uhr bis 16:00 Uhr
donnerstags	von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr
mittwochs und freitags	von 8.00 Uhr bis 12.30 Uhr

sowie nach telefonischer Vereinbarung zu jedermanns Einsicht aus. Ansprechperson ist Herr Grothusmann, Tel.: 02365/ 99-6200.

Hinweise:

§ 7 Abs. 6 Gemeindeordnung NRW

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf von sechs Monaten Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

§ 54 Abs. 4 Gemeindeordnung NRW

Die Verletzung eines Mitwirkungsverbots nach § 43 Abs. 2 in Verbindung mit § 31 kann gegen den Beschluss des Rates oder eines Ausschusses, dem eine Angelegenheit zur Entscheidung übertragen ist, nach Ablauf von sechs Monaten seit der Beschlussfassung oder, wenn eine öffentliche Bekanntmachung erforderlich ist, sechs Monate nach dieser nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn, dass der Bürgermeister den Beschluss vorher beanstandet hat oder die Verletzung des Mitwirkungsverbots vorher gegenüber der Gemeinde gerügt und dabei die Tatsache bezeichnet worden ist, die die Verletzung ergibt.

§ 144 Baugesetzbuch

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die in § 14 Absatz 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;
2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

(2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Absatz 2 im Zusammenhang steht;
3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;
4. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
5. die Teilung eines Grundstücks.

(3) Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekannt zu machen.

(4) Keiner Genehmigung bedürfen

1. Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist;
2. Rechtsvorgänge nach Absatz 2 Nummer 1 bis 3 zum Zwecke der Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge;
3. Vorhaben nach Absatz 1 Nummer 1, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben nach Absatz 1 Nummer 1, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung;
4. Rechtsvorgänge nach Absatz 1 Nummer 2 und Absatz 2, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;
5. der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Verfahren im Sinne des § 38 einbezogenen Grundstücks durch den Bedarfsträger.

§ 145 Baugesetzbuch

(1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt; § 22 Absatz 5 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. Im Falle des Satzes 2 ist über die Genehmigung innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Baugenehmigungsbehörde zu entscheiden; § 22 Absatz 5 Satz 3 bis 6 ist mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, dass die Genehmigungsfrist höchstens um zwei Monate verlängert werden darf.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

(3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, dass die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung für sich und ihre Rechtsnachfolger

1.
in den Fällen des § 144 Absatz 1 Nummer 1 auf Entschädigung für die durch das Vorhaben herbeigeführten Werterhöhungen sowie für werterhöhende Änderungen, die auf Grund der mit dem Vorhaben bezweckten Nutzung vorgenommen werden, verzichten;

2.
in den Fällen des § 144 Absatz 1 Nummer 2 oder Absatz 2 Nummer 2 oder 3 auf Entschädigung für die Aufhebung des Rechts sowie für werterhöhende Änderungen verzichten, die auf Grund dieser Rechte vorgenommen werden.

(4) Die Genehmigung kann unter Auflagen, in den Fällen des § 144 Absatz 1 auch befristet oder bedingt erteilt werden. § 51 Absatz 4 Satz 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden. Die Genehmigung kann auch vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrags abhängig gemacht werden, wenn dadurch Versagungsgründe im Sinne des Absatzes 2 ausgeräumt werden.

(5) Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums sind die Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels entsprechend anzuwenden. § 43 Absatz 1, 4 und 5 sowie § 44 Absatz 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(6) § 22 Absatz 6 ist entsprechend anzuwenden. Ist eine Genehmigung allgemein erteilt oder nicht erforderlich, hat die Gemeinde darüber auf Antrag eines Beteiligten ein Zeugnis auszustellen.

§ 153 Abs. 2 Baugesetzbuch

(2) Liegt bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück oder das Recht über dem Wert, der sich in Anwendung des Absatzes 1 ergibt, liegt auch hierin eine wesentliche Erschwerung der Sanierung im Sinne des § 145 Absatz 2. Dies gilt nicht, wenn in den Fällen des § 154 Absatz 3 Satz 2 oder 3 die Verpflichtung zur Entrichtung des Ausgleichsbetrags erloschen ist.

§ 215 Abs. 1 Baugesetzbuch

(1) Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Marl, den

Werner Arndt
Bürgermeister