

Marl, 15.04.2015

Planungs- und Umweltamt - Städtebauliche Planung

(zuständiges Fachamt)

Sitzungsvorlage Nr. 2015/0186
Bezugsvorlage Nr.

Öffentliche Sitzung

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:	
Stadtplanungsausschuss (Bau, Arbeit, Umwelt, Wirtschaft)	30.04.2015
Haupt- und Finanzausschuss	05.05.2015
Rat	07.05.2015

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 228 der Stadt Marl für den Bereich nordöstlich der Hülsstraße, südöstlich Ovelheider Weg, und südwestlich Max-Reger-Straße
 I. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 228 (Beschluss zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB)
 II. Absehen von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) unter Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme der Planunterlagen
 III. Durchführung der öffentlichen Auslegung

Anlagen

- 228 Übersichtsplan A4 Bek.Bl.
- 228 150408 Übersichtsplan Kataster
- 228 150408 Gestaltungskonzept__ A4
- 228 150408 BPlan Quartierspark Hüls Entwurf A4
- 228 150408 Quartierspark Hüls_Begründung_und_Umweltbelange

Finanzielle Auswirkungen: <i>Mitzeichnung durch Amt für kommunale Finanzen erforderlich</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, Erläuterungen siehe im <input type="checkbox"/> freiwillige Aufgabe <input type="checkbox"/> pflichtige Aufgabe <input type="checkbox"/> gesetzliche Grundlage <input type="checkbox"/> vertragliche Grundlage
Personelle und organisatorische Auswirkungen: <i>Mitzeichnung durch Haupt- und Personalamt erforderlich</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, Erläuterungen siehe im

Beschlussvorschlag

Um auf den zur Verfügung stehenden Innenbereichsflächen, zwischen der vorhandenen Bebauung beidseitig der Max-Reger-Straße und westlich der Hülsstraße, eine Wohnbebauung realisieren zu können, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung beschlossen.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke Nr. 120, 121, 122, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 557 und Nr. 558 der Flur 151 sowie das Flurstück Nr. 494 der Flur 153.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist mit einer schwarz unterbrochenen und in sich geschlossenen Linie festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 überlagert den südwestlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 228 verliert der bestehende Bebauungsplan Nr. 9 in diesem Teilbereich seine Gültigkeit.

Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB wird abgesehen. Die Öffentlichkeit kann sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und innerhalb einer zweiwöchigen Frist zur Planung äußern.

Sofern nach erfolgter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB keine grundlegenden Änderungen an der Planung vorgenommen werden, ist auf der Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 228 einschließlich des Entwurfs der Begründung die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 228 ist die Realisierung einer Wohnbebauung, die der Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplanes „Soziale Stadt Hüls-Süd“ dient.

Sachverhalt

Das Bebauungsplangebiet liegt im Stadtteil Hüls-Süd zwischen der Max-Reger-Straße und der Hülsstraße direkt östlich der Einmündung Langeooger Straße. Das Plangebiet ist ein Teilbereich des Siedlungsraumes Hüls-Süd, der durch eine überwiegend mehrgeschossige Wohnbebauung gekennzeichnet ist.

Auf der Fläche des jetzigen Plangebietes befinden sich z. Zt. noch drei achtgeschossige Mehrfamilienhäuser, die aufgrund ihres Zustandes als abgängig zu betrachten sind. Hier handelt es sich um einen Abrissbereich der sich aus dem Rahmenplan des Projektes „Soziale Stadt Hüls-Süd“ ableitet.

Der städtebauliche Rahmenplan ist wichtiger Bestandteil des Projektes „Soziale Stadt Hüls-Süd“. Neben Aufwertungs- / Unterhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden und der Außenanlagen ist der Abriss und Neubau von Geschosswohnungen ein wesentlicher Baustein des Rahmenplanes.

Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 ist somit die Realisierung einer Wohnbebauung, die sich entsprechend der Rahmenplanaussagen in den umgebenen Siedlungsraum einfügt. Insgesamt sollen ca. 84 Wohnungseinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen.

Es ist geplant, die Erschließung von der Hülsstraße aus über eine private Wohnstichstraße mit abschließenden Wendemöglichkeiten vorzunehmen. Für die geplante Wohnbebauung sind Stellplatz- und Garagenanlagen auf den Grundstücksflächen vorgesehen, die den jeweiligen Wohngebäuden zugeordnet sind. Für den Besucherverkehr sind innerhalb des Straßenraumes Stellplätze geplant.

Der vorhandene öffentliche Spielplatz im südöstlichen Plangebiet soll reaktiviert und an das Plangebiet angebunden werden.

Weitere Einzelheiten sind aus dem als Anlage beigefügten Bebauungsplanentwurf Nr. 228 und der dazugehörenden Begründung zu entnehmen.

Da es sich um eine Baumaßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan Nr. 228 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ermöglicht sowohl den Verzicht auf eine Umweltprüfung als auch auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren, so dass eine Verkürzung der Verfahrensdauer ermöglicht wird.

Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soll daher gemäß § 13 a BauGB abgesehen werden. Um der Öffentlichkeit dennoch die Gelegenheit zu geben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und Stellung zu nehmen, soll ihr eine zweiwöchige Einsicht- und Stellungnahmefrist eingeräumt werden.

Die Verwaltung schlägt aufgrund der obigen Ausführungen vor, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu beschließen.

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 soll nach dem zustimmenden Beschluss des Rates der Stadt Marl Grundlage des weiteren Verfahrens sein.

Sofern durch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine grundsätzlichen Änderungen der Planung notwendig werden, soll der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.228 für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.