

Marl, 26.02.2015

Planungs- und Umweltamt  
- Städtebauliche Planung

(zuständiges Fachamt)

**Sitzungsvorlage Nr. 2015/0116**  
**Bezugsvorlage Nr.**

## Öffentliche Sitzung

## Beschlussvorlage

<b>Beratungsfolge:</b>	
<b>Stadtplanungsausschuss (Bau, Arbeit, Umwelt, Wirtschaft)</b>	<b>12.03.2015</b>
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<b>17.03.2015</b>
<b>Rat</b>	<b>19.03.2015</b>

**Betreff:** Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 233 für den Bereich Bergstraße, Hülsstraße, Lipper Weg und Römerstraße  
I. Beschluss der Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 233 für den Bereich Bergstraße, Hülsstraße, Lipper Weg und Römerstraße

### Anlagen

233 Veränderungssperre Satzung  
233 Übersichtsplan Veränderungssperre

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

## Beschlussvorschlag

Die als Anlage beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre auf Grundlage des § 14 Abs. 1, 2 und 3, des § 16 und des § 17 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 203) wird für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 233 für den Bereich Bergstraße, Hülsstraße, Lipper Weg und Römerstraße beschlossen.

### Sachverhalt

Der zukünftige Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 233 liegt im Stadtteil Marl-Hüls und wird durch die Bergstraße, die Hülsstraße, den Lipper Weg, die Römerstraße und den Bebauungsplan Nr. 216 begrenzt.

Das Plangebiet wird in städtebaulicher Hinsicht durch eine – entlang der Bergstraße und Hülsstraße – geschlossen wahrnehmbare Bebauung geprägt. Es zeichnet sich durch eine kleinteilige, kerngebietstypische Nutzungsvielfalt aus.

Darüber hinaus liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfes die für die Frischluftversorgung des Siedlungsraumes wichtige Bachaue des Loemühlenbaches mit dem sog. Fischerwäldchen.

In verkehrlicher Hinsicht wird das Plangebiet u.a. durch die hoch frequentierte Bergstraße (L798) erschlossen.

Die planungsrechtliche Beurteilung dieses Gebietes erfolgt zum jetzigen Zeitpunkt auf der Grundlage des § 34 BauGB.

Die Zulässigkeit von Vorhaben auf Basis des § 34 BauGB wird zu einer Vielzahl städtebaulicher Spannungen führen, welche auf Ebene einer alleinigen bauordnungsrechtlichen Beurteilung nicht auszuräumen wären. Hierzu zählen u.a. negative Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt des Stadtteilzentrum Hüls und die Beeinträchtigung stadtoökologischer Funktionen.

Vor diesem Hintergrund wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 für den Bereich Bergstraße, Hülsstraße, Lipper Weg und Römerstraße notwendig.

Entsprechend dient die Veränderungssperre der Sicherung einer vielfältigen Nutzungsmischung eines Kerngebiets im Sinne eines nicht nur belebten, sondern auch eines bewohnten Stadtteiles unter planerischer Zulässigkeit von kerngebietstypischen Nutzungen wie Dienstleistungen, Kommunikation, Büros, Gastronomie, Einzelhandel, kulturellen und sozialen Einrichtungen bei gleichzeitiger Zulässigkeit von Wohnnutzungen.

Darüber hinaus verfolgt der Bebauungsplan das Ziel das heutige Stadtbild Marl-Hüls zu sichern und die maßstabsgerechte Weiterentwicklung der städtebaulichen Gestalt des Stadtteilzentrum Hüls zu gewährleisten.

Da das Bauleitplanverfahren noch nicht den erforderlichen Verfahrenstand zur Umsetzung und Sicherung der genannten Ziele erreicht hat, ist der Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre auf der Grundlage des § 14 Abs. 1, 2, und 3, des § 16 und des § 17



BauGB in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 233 erforderlich.

Der Sitzungsvorlage ist als Anlage die Satzung über eine Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 233 beigefügt.