

Marl, 26.02.2015

Planungs- und Umweltamt
- Städtebauliche Planung

(zuständiges Fachamt)

Sitzungsvorlage Nr. 2015/0115
Bezugsvorlage Nr.

Öffentliche Sitzung

Beschlussvorlage

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

Betreff: Bebauungsplan Nr. 233 für den Bereich Bergstraße, Hülsstraße, Lipper Weg und Römerstraße
I. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 233 für den Bereich Bergstraße, Hülsstraße, Lipper Weg und Römerstraße

Anlagen

233 Geltungsbereich
233 Übersichtsplan
233 Begründung

Finanzielle Auswirkungen: <i>Mitzeichnung durch Amt für kommunale Finanzen erforderlich</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, Erläuterungen siehe im Sachverhalt <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 Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 für den Bereich Bergstraße, Hülsstraße, Lipper Weg und Römerstraße wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 233 erfasst die Flurstücke 38, 41 bis 53, 55, 56, 58, 62 (teilweise), 65, 66, 67, 68, 69, 71, 73, 258, 260, 261, 263, 290, 291, 297, 298, 325, 326, 328, 329, 330, 355, 358, 359, 369, 370, 405, 607, 609 und 610 der Flur 118.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die Römerstraße (Flurstück 424, Flur 118),
- im Nordosten durch die Bergstraße (Flurstück 451, Flur 118),
- im Osten durch die Hülsstraße (Flurstück 515, Flur 125),
- im Südosten durch den Lipper Weg (Flurstück 530, Flur 118) und
- im Südwesten durch die Flurstücke 62 (teilweise), 421, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550 und 551 alle Flur 118.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 233 sind dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

Sachverhalt

Das Plangebiet liegt im Einzelhandelsschwerpunkt Hüls und ist entlang der Bergstraße und Hülsstraße durch eine als geschlossen wahrnehmbare Bebauung geprägt. Die Situation ist das gestalterisch prägende Merkmal für diesen Teil des Aufstellungsgebietes. Diese bebauten Bereiche sind durch kleinteilige Funktionsmischungen, die sowohl Wohnnutzungen als auch wohnverträgliche Gewerbestrukturen einschließen, gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich ist darüberhinaus im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke durch eine Grünfläche, das sogenannte Fischerwäldchen und ein Teilstück des offenen Loemühlenbaches, strukturiert.

Aufgrund von Leerständen und der Lage des Plangebietes im Stadtteilzentrum Hüls ist das Gebiet einem städtebaulichen Veränderungsdruck ausgesetzt, der durch quartiersunverträgliche bauliche Nutzungen und durch die zurzeit mögliche Überbauung der Freifläche des Fischerwäldchens mit Loemühlenbach zu städtebaulichen Spannungen führen kann.

Da Bauvorhaben zum jetzigen Zeitpunkt gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind, ist die planungsrechtliche Steuerung von Bauvorhaben derzeit nur eingeschränkt gegeben. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang auf die Freifläche des sog. Fischerwäldchens hinzuweisen, dessen bauliche Nutzung wiederkehrend diskutiert wird.

Zur Beurteilung der städtebaulichen Gegebenheiten und der zukünftigen planerischen Festsetzungen ist auch die verkehrliche Erschließungssituation des Plangebietes heranzuziehen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass weitere über die vorhandenen Zufahrten hinausgehende Haupterschließungen bzw. höhere verkehrliche Frequentierungen derselben aufgrund verkehrintensiver Nutzungen im Aufstellungsbereich der signalgeregelten Kreuzung „Bergstraße/Victoriastraße/Römerstraße“ massive Eingriffe in die Leistungsfähigkeit dieses Streckenabschnittes bei einer Verkehrsbelastung von rund 20.000 Kfz in 24/h nach sich ziehen könnten.

Eine Erschließung der Grundstücke bzw. der Freiflächen über die Römerstraße würde voraussichtlich aufgrund der beengten Straßenraumverhältnisse für alle Verkehrsteilnehmer ebenfalls Sicherheitsrisiken bergen, da hier mit erheblichem Fußgänger- und Fahrradverkehr zu dem benachbarten „Gymnasium im Loekamp“ bzw. der benachbarten „Ernst-Immel-Realschule“ zu rechnen sei.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist die Freifläche des sogenannten Fischerwäldchens mit Loemühlenbach im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu betrachten. Diese Freiraumstruktur ist für die Frischluftversorgung des Siedlungsraumes von Bedeutung. Insofern wäre eine vollständige Überbauung bzw. eine Beseitigung der Bachaue aus stadtökologischer Sicht ebenfalls zu vermeiden.

Zielstellung ist die Sicherung der 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.