

Marl, 30.01.2017

Planungs- und Umweltamt -  
Städtebauliche Planung

(zuständiges Fachamt)

**Sitzungsvorlage Nr. 2017/0078**  
**Bezugsvorlage Nr.**

## Öffentliche Sitzung

## Beschlussvorlage

<b>Beratungsfolge:</b>	
<b>Stadtplanungsausschuss (Bau, Arbeit, Umwelt, Wirtschaft)</b>	<b>09.02.2017</b>
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<b>14.02.2017</b>
<b>Rat</b>	<b>16.02.2017</b>

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 196 für den Bereich östlich Hammer Straße, nördlich Gartenstraße und westlich der Wegeverbindung „Im Prälatenpättken“

- I. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 für den Bereich östlich Hammer Straße, nördlich Gartenstraße und westlich der Wegeverbindung „Im Prälatenpättken“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)
- II. Zustimmung zum städtebaulichen Planungskonzept

### Anlagen

196 Übersichtsplan DGK 5  
196 Geltungsbereich M 1000  
196 städtebaulicher Entwurf A4 sw

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

## Beschlussvorschlag

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 196 der Stadt Marl für den Bereich östlich Hammer Straße, nördlich Gartenstraße und westlich der Wegeverbindung „Prälatenpättken“ wird beschlossen.

Das Bauleitplanverfahren ist auf der Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung zu führen, da es sich um eine Nachverdichtungsmaßnahme im Wohnungsbau handelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 erfasst die Flurstücke Nr. 98, 703, 704, 705 und 387 der Flur 192.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die rückwertigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung entlang der nach Osten abknickenden Hammer Straße
- im Osten durch die Wegeverbindung „Prälatenpättken“
- im Süden durch die Gartenstraße und
- im Westen durch die Hammer Straße.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 196 sind in den beigefügten Plänen mit einer schwarz unterbrochenen Linie gekennzeichnet.

- II. Dem städtebaulichen Planungskonzept zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 wird zugestimmt.

## Sachverhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nach innen orientierte Verdichtung des Ortsteiles Sickingmühle geschaffen werden. Der Siedlungsraum ist im südwestlichen Teil Sickingmühles, im Bereich der Hammer Straße, in Teilen lückenhaft. Durch die geplante Bebauung soll ein städtebaulicher Lückenschluss zwischen der lockeren Bebauung im südwestlichen Verlauf der Hammer Straße und der dichteren Bebauung im nördlichen Verlauf der Hammer Straße erfolgen. So wird der Siedlungsgrundriss des Ortsteils nach Süden städtebaulich sinnvoll ergänzt und im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden der Vorrang gegenüber Flächeninanspruchnahme im Außenbereich gegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 erfasst ein ca. 1,0 ha großes Plangebiet. Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan der Stadt Marl als Mischgebietsflächen dargestellt. Entsprechend dem angrenzenden Siedlungscharakter ist eine zweigeschossige Wohnbebauung geplant. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst.

Die Erschließung erfolgt von der Gartenstraße aus über eine öffentliche Wohnstichstraße. Eine weitere Anbindung (nur Notzufahrt bzw. Abfahrt) ist über die Hammer Straße vorgesehen. Geplante untergeordnete private Wohnwege sichern die weitere Erschließung des Plangebietes.

Wie aus dem beigefügten städtebaulichen Entwurf zu entnehmen ist, sieht das Konzept eine Wohnbebauung mit bis zu 43 Wohneinheiten vor. Davon sind 16 Wohneinheiten in Eigenheimen - in Form von Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern - und bis zu 27 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (z. B. Seniorenwohnen) vorgesehen. Diese unterschiedlich gewählte Haustypologie soll möglichst viele Zielgruppen ansprechen.

Die entlang der Hammer Straße bestehende Allee wird in die Planung einbezogen und soll erhalten bleiben.

Das Plangebiet liegt in einem Abstand zum Chemiepark von weniger als 1.500 m. Sofern keine konkreten Untersuchungen vorliegen, ist gemäß der Seveso III – Richtlinie in Verbindung mit der Störfallverordnung innerhalb dieses Achtungsabstands die Neuansiedlung schutzwürdiger Nutzungen weitgehend ausgeschlossen. Die Bearbeitung des vom Verursacher erstellten Gutachtens, das auf eine standortbezogene konkretisierte Begrenzung des Achtungsabstandes abzielt, ist weitgehend abgeschlossen. Nach derzeitigem Erkenntnisstand liegt das Plangebiet demnach außerhalb der einzuhaltenden Abstände zum Chemiepark, so dass die geplante Entwicklung möglich wird.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es notwendig einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 zu beschließen und das städtebauliche Planungskonzept zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 zustimmend zur Kenntnis zu nehmen.

Das städtebauliche Planungskonzept zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 soll nach dem zustimmenden Beschluss des Rates der Stadt Marl Grundlage des weiteren Verfahrens sein. Es ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ermöglicht den Verzicht auf einzelne, sonst notwendige Verfahrensschritte. Zum Beispiel der Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit, auf die Erstellung eines Umweltberichtes und die Eingriffs- und Ausgleichsregelung, so dass eine Ersparnis in der Verfahrenszeit erreicht werden kann.