



Der Bürgermeister

Marl, 16.01.2018

Planungs- und Umweltamt -
Städtebauliche Planung

(zuständiges Fachamt)

Sitzungsvorlage Nr. 2018/0017
Bezugsvorlage Nr.

Öffentliche Sitzung

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:	
Stadtplanungsausschuss (Bau, Arbeit, Umwelt, Wirtschaft)	25.01.2018
Haupt- und Finanzausschuss	30.01.2018
Rat	01.02.2018

Betreff: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 241 der Stadt Marl für den Bereich nördlich der Bergstraße zwischen Römerstraße und Volksbank
I. Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 241 "Römer-Quartier Hüls"
II. Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlagen

241 Übersichtsplan DGK5
241 Geltungsbereich M 1000
241 Städtebauliches Konzept
241 Flächenkonzept

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

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 241 „Römer-Quartier Hüls“ für den Bereich nördlich der Bergstraße zwischen Römerstraße und Volksbank wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 241 erfasst innerhalb der Gemarkung Marl die Flurstücke 11, 15, 18 bis 20, 22 bis 24, 340, 348 bis 351, 451, 493, 494, 496 tlw., 539, 540, 595, 597, 598 601, 602 und 625 tlw. der Flur 118 sowie teilweise das Flurstück 903 der Flur 125.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen durch die westliche Grenze der Römerstraße,
- im Norden durch eine Planstraße, die nördlich des Flurstücks 600 (Römerstraße 47) in die Römerstraße mündet und nach Osten auf das Flurstück 626 (Ahornweg 21) zuläuft,
- im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen der und der Volksbank, und
- im Süden durch die südliche Grenze der Bergstraße.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 241 sind den beigefügten Übersichtsplänen zu entnehmen.

- II. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes sowie des Nutzungskonzeptes durchgeführt.

Sachverhalt

1. Planungsanlass

Durch zwei lokale Investoren und Projektentwickler wurde an die Stadt die Projektidee herangetragen die Flächen im Plangebiet städtebaulich neu zu ordnen und dort Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln, die aufgrund ihrer Verkaufsflächengrößen innerhalb der im Nebenzentrum Hüls bestehenden städtebaulichen Strukturen nicht unterzubringen sind und die das dort vorhandene Einzelhandelsangebot sinnvoll ergänzen.

Ergänzend zu den Einzelhandelsbetrieben ist auch die Unterbringung von Dienstleistungsanbietern beabsichtigt. In den Obergeschossen sind ein großes Fitnesscenter, sowie Büroräume und Wohnungen geplant. Die Stellplätze sind zum überwiegenden Teil unterirdisch vorgesehen.

Mit Ausnahme der öffentlichen Flächen haben die Investoren Verfügungsgewalt über die im Plangebiet befindlichen Flächen.

Das Vorhaben wurde bereits im Hinblick auf die zusätzlich entstehenden Verkehre und deren Auswirkungen insbesondere auf die Römer- und Bergstraße aber auch weiträumiger auf seine Machbarkeit überprüft. Gleiches gilt für die grundsätzliche Vereinbarkeit mit dem aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Marl.

Die Ergebnisse wurden am 13.12.2017 durch die Investoren in einer interfraktionellen Arbeitsgruppe (AK 2025+) vorgestellt.

2. Planverfahren

Das Plangebiet stellt sich zwischen Bergstraße und heutigem Ahornweg als Mischgebiet dar, welches durch Dienstleistungsanbieter und Gastronomiebetriebe geprägt ist. Die Bereiche nördlich des Ahornweges und östlich der Römerstraße sind Teil eines wohnbaulich geprägten Siedlungszusammenhangs aus den 50er Jahren der durch eine

lockere Bebauung mit großen zusammenhängenden Freiflächen im Blockinnenbereich gekennzeichnet ist.

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Das durch die Investoren verfolgte städtebauliche Konzept fügt sich in seiner Gesamtheit nicht in seine nähere Umgebung ein. Darüber hinaus bedarf es einer Regulierung der beabsichtigten Einzelhandelsentwicklung. Beabsichtigt ist die Festsetzung der Flächen als Kerngebiet (MK) bzw. Mischgebiet (MI). Ob ggf. eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet zielführender ist, ist im weiteren Planverfahren abzustimmen.

Vor diesem Hintergrund soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 BauGB) das erforderliche Planungsrecht geschaffen werden. Mit der noch abzuschließenden Planungsvereinbarung zwischen Investoren und der Stadt Marl wird die Übernahme der Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanentwurfes durch ein Planungsbüro, sowie die Kosten für erforderliche Gutachten durch die Investoren (Vorhabenträger) geregelt werden. Vor dem Satzungsbeschluss wird zudem ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das geplante und abgestimmte Projekt in einer vereinbarten Zeit, auf seine Kosten, zu realisieren. Zum Vertrag gehört ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der die Ergebnisse der gemeinsamen Vorhabenabstimmung darstellt und durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag verbindlich wird.

Der Bebauungsplan wird im sogenannten Regelverfahren aufgestellt, d.h. ohne Verfahrensvereinfachungen mit allen vom Baugesetzbuch für die Aufstellung von Bebauungsplänen vorgesehenen Beteiligungs- und Prüfschritten. Die Umweltprüfung erfolgt im Rahmen eines Umweltberichtes als eigenständiger Teil der Begründung im nachfolgenden Verfahren.

Es ist vorgesehen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit auf Grundlage der vorliegenden Konzeption durchzuführen.

3. Übergeordnete Planung

Der Regionalplan Teilabschnitt Emscher-Lippe (Stand 2004) stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. In dem zurzeit in Aufstellung befindlichen Regionalplan Ruhr (Arbeitsstand November 2017) liegt das Plangebiet ebenfalls im ASB.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Marl stellt das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der beabsichtigten Ansiedlung großflächigen Einzelhandels bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes.

Zur Klärung der zukünftigen Darstellung im Flächennutzungsplan bedarf es einer Abstimmung mit dem Regionalverband Ruhr, die zeitnah vorgesehen ist. Nach Einholung der landesplanerischen Zustimmung gemäß § 34 Abs. 1 LPlG ist beabsichtigt, den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes zu fassen und das Verfahren im Weiteren parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan durchzuführen.

4. Ziele der Planung

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) ist die Aufwertung des Hülser Zentrums als Leitprojekt hervorgehoben. Neben der Aufwertung des öffentlichen Raums steht auch die Qualifizierung und der Ausbau des Einzelhandelsangebotes im Focus. Nur so besteht eine Aussicht, das Nebenzentrum nachhaltig zu stärken und langfristig zu sichern.

In der Hülstraße als Fußgängerzone und auf der Südseite der Berg- und Victoriastraße sind in der Gründerzeit, bis heute erhaltene, kleinteilige städtebauliche Strukturen entstanden. Eine Ansiedlung zeitgemäßer, marktfähiger Filialisten in diesen Bereichen

wäre nur eigentumsübergreifend möglich und damit schwer realisierbar. Im Übrigen handelt es sich bei der Bebauung beidseitig der Hülstraße um eine erhaltenswerte Fassadenabwicklung, die nicht durch Abriss und Neubau zerstört werden sollte.

Vor diesem Hintergrund zielt das Planverfahren darauf ab, in unmittelbarer räumlicher Nähe zur angestammten Fußgängerzone die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu schaffen, deren Verkaufsflächen zum Teil die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft kann das Vorhaben die Einzelhandelsstrukturen in der Hülstraße sinnvoll ergänzen und so zu einer nachhaltigen Stärkung des Hülser Zentrums insgesamt beitragen. Zur besseren Verknüpfung werden flankierende Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum der Bergstraße/ Victoriastraße untersucht.

Im aktuellen EHZK von 2017 liegt das Plangebiet zum überwiegenden Teil innerhalb der Grenzen des zentralen Versorgungsbereichs und ist als Potentialstandort gekennzeichnet. Inwieweit das Investorenvorhaben mit den Zielsetzungen des EHZK einhergeht, wird bei der weiteren Konkretisierung des Vorhabens gutachterlich begleitet. Empfehlungen hieraus werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Denn mit den regulierenden Festsetzungen zum Einzelhandel gilt es auch dafür Sorge zu tragen, dass mit der Weiterentwicklung des Nebenzentrums in Hül keine Konkurrenzsituation zur Stadtmitte entsteht.

Finanzielle Auswirkungen

Die Planung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt nach Maßgabe der im weiteren Verfahren mit den Investoren auf Grundlage der §§ 11 und 12 BauGB noch abzuschließenden Planungsvereinbarung und anschließendem Durchführungsvertrag auf Kosten der Investoren. Insoweit beschränken sich die unmittelbar mit dem Beschluss verbundenen gemeindlichen Kosten auf den Personalaufwand für die inhaltliche Betreuung und formale Abwicklung des Bebauungsplanverfahrens.