

Marl, 20.11.2018

Planungs- und Umweltamt
- Städtebauliche Planung

(zuständiges Fachamt)

Sitzungsvorlage Nr. 2018/0387

Bezugsvorlage Nr. 2016/0302

NEUDRUCK

(- rote Markierung auf Seite 14 der Begründung)
(- textliche Festsetzung Nr. 5 und Verfahrensleiste im Plan)

Öffentliche Sitzung

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:	
Stadtplanungsausschuss (Bau, Arbeit, Umwelt, Wirtschaft)	29.11.2018
Haupt- und Finanzausschuss	11.12.2018
Rat	13.12.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 168 "Ehemalige Gärtnerei Lauf"
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Anlagen

13-11-2018_Bplan 168

O 15181 B-Plan Nr. 168 Umweltbericht_zur_Offennlage_311018

2018_11_15_Begründung_Entwurf

<p>Finanzielle Auswirkungen:</p> <p><i>Mitzeichnung durch Amt für kommunale Finanzen erforderlich</i></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, Erläuterungen siehe im Sachverhalt</p> <p><input type="checkbox"/> freiwillige Aufgabe</p> <p><input type="checkbox"/> pflichtige Aufgabe</p> <p style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> gesetzliche Grundlage</p> <p style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> vertragliche Grundlage</p>
<p>Personelle und organisatorische Auswirkungen:</p> <p><i>Mitzeichnung durch Haupt- und Personalamt erforderlich</i></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, Erläuterungen siehe im Sachverhalt</p>

Beschlussvorschlag

Der Bebauungsplan Nr. 168 „Ehemalige Gärtnerei Lauf“ der Stadt Marl für den Bereich westlich der Straße Langehegge, ehemalige Gärtnerei Lauf gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung als Entwurf beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 168 „Ehemalige Gärtnerei Lauf“ wird einschließlich seiner Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Sachverhalt

Am 29.09.2016 hat der Rat der Stadt Marl die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 beschlossen (2016/0302). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.11.2016 öffentlich bekanntgemacht.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung der ehemaligen Betriebsflächen der aufgegebenen Gärtnerei Lauf in Marl-Drewer geschaffen werden. Dabei gilt es mit der städtebaulichen Konzeption zwischen den im Süden und Norden angrenzenden Wohngebieten mit einer überwiegend durch Einfamilienhäusern geprägten Bebauung und dem Grünzug entlang des Freerbruchbachtals im Westen des Plangebietes zu vermitteln.

Mit der Arbeitsgemeinschaft „Wohnpark Langehegge-Freerbruchbach“ als für die Projektentwicklung verantwortlicher Investor wurde in Form eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB im Mai 2017 eine Planungsvereinbarung geschlossen, die regelt, dass die Kosten des Planverfahrens durch den Investor übernommen werden.

Das städtebauliche Konzept wurde dem Gestaltungsbeirat der Stadt Marl in seiner Sitzung am 27.09.2017 vorgestellt. Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats sind in die weitere Bearbeitung des städtebaulichen Konzepts eingeflossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Informationsveranstaltung am 14.03.2018 März. Unter den Teilnehmern der Veranstaltung war eine Großzahl von Bürgern, die aus Interesse an einem Baugrundstück erschienen waren. Anschließend lagen die Planunterlagen für die Dauer von 4 Wochen zu jedermanns Einsicht aus. Anregungen, die sich auf das städtebauliche Konzept bzw. den Bebauungsplan mit seinen Inhalten beziehen wurden lediglich bezüglich des geplanten Mehrfamilienhauses geäußert. Die anliegenden Nachbarn regten an den Abstand zu dem südlich angrenzenden Geschossbau zu prüfen. Darüber hinaus wurde kritisiert, dass die geplante Dreigeschossigkeit der Bebauung eine erdrückende Wirkung erzeugt.

Die Anregungen wurden im Entwurf dahingehend berücksichtigt, dass die südliche Baugrenze des entsprechenden Baufeldes um ca. fünf Meter in nördlicher Richtung verschoben wurde. Somit ist ein größerer Abstand zum südlichen Geschossbau gegeben. Zudem wurde die zulässige Geschossigkeit von drei auf zwei Vollgeschosse reduziert.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.09. bis 14.10.2018. Es wurden in den Stellungnahmen Anregungen zu folgenden Punkten vorgetragen. Die Untere Wasserbehörde des Kreises Recklinghausen regte an, dass die geplante Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken nicht ausreichend geregelt sei. Zur Berücksichtigung wurden in bestimmten Bereichen der Wohngebiete Nebenanlagen außerhalb der Baufelder ausgeschlossen. Entsprechende Regelungen wurden durch textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 168 "Ehemalige Gärtnerei Lauf" wird seitens der Verwaltung zur öffentlichen Auslegung empfohlen.