

Marl, 16.08.2021

Amt für Stadtplanung und integrierte
Quartiersentwicklung - Stadtplanung

(zuständiges Fachamt)

Sitzungsvorlage Nr. 2021/0310

Bezugsvorlage Nr. 2021/0013

Öffentliche Sitzung

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:	
Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss (Umwelt, Grünflächen, Klima und Mobilität)	25.08.2021
Stadtplanungsausschuss (Wirtschaft, Arbeit, Bauen, Digitalisierung und Verkehrsinfrastruktur)	26.08.2021
Haupt- und Finanzausschuss	14.09.2021
Rat	16.09.2021

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 251 "Dr.-Klausener-Straße" in Marl-Hüls
I. Anpassung des Geltungsbereichs
II. Entwurfsbeschluss und Durchführung der öffentlichen Auslegung

Anlagen

251 Übersichtsplan DGK5
251 Geltungsbereich neu M1500
251 Planzeichnung
251 Planzeichnung verkleinert A3
251 Text/Festsetz
251 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

- I. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 251 „Dr.-Klausener-Straße“ wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 23.02.2021 um einen Teil des Flurstücks 126/518 reduziert. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 251 „Dr.-Klausener-Straße“ sind in den beigefügten Übersichtsplänen dargestellt.
- II. Der Bebauungsplan Nr. 251 „Dr.-Klausener-Straße“ der Stadt Marl für den Bereich des Wohngebietes nördlich der Dr.-Klausener-Straße in Marl-Hüls wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung als Entwurf beschlossen und einschließlich der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Sachverhalt

Am 23.02.2021 hat der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Marl gemäß § 60 Abs. 1 und 2 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 251 „Dr.-Klausener-Straße“ beschlossen (2021/0013). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.05.2021 öffentlich bekanntgemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss in der Form reduziert, dass der nordwestliche Teil des Flurstücks 126/518 mit der bestehenden Eckbebauung Josefstraße/ Droste-Hülshoff-Straße nicht mehr erfasst wird, da dort kein Regelungsbedarf besteht.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Innenentwicklung des Blockinnenbereichs im Straßengeviert nördlich der Dr.-Klausener-Straße geschaffen werden. Die Vivawest Wohnen GmbH beabsichtigt dort ein durchgrüntes Wohngebiet zu realisieren, welches sich konfliktfrei in die umliegend bestehende Bebauung einfügen soll. Es sind sowohl Eigenheime in Form von Doppelhaushälften und Reihenhäusern als auch Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau geplant. Das städtebauliche Konzept welches dem Bebauungsplan zugrunde liegt, beinhaltet verschiedene Ansätze zur Berücksichtigung der Anforderungen des Klimaschutzes- und der Klimaanpassung.

Mit der Vivawest Wohnen GmbH als für die Projektentwicklung verantwortliche Investorin wurde in Form eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB 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 07.10.2020 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 über die Veröffentlichung auf der städtischen Internetseite und gleichzeitiger Auslegung im Amt für Stadtplanung und integrierte Quartiersentwicklung in der Zeit vom 21.06.2021 bis 05.07.2021. Die einzige Anregung, in der der Wunsch nach freistehenden Einfamilienhäusern geäußert wurde, fand in dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf keine Berücksichtigung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.06.2021 bis 16.07.2021. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Die Anregungen und Hinweise wurden nach sorgfältiger Prüfung zum Teil in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung eingearbeitet.

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung

Klimaangepasste Bebauung

Die überbaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzungen zum Maß der Nutzung orientieren sich eng am städtebaulichen Konzept und zielen auf eine kompakte Bauweise ab, die gleichzeitig zusammenhängende Freiflächen sichert. Dabei sind die Gebäude untereinander ganz überwiegend verschattungsfrei. Durch die zu erhaltenden und geplanten Bäume kommt es zu keinen nennenswerten Verschattungseffekten. Auch wird durch die getroffenen Festsetzungen die Durchlässigkeit für Frisch- und Kaltluft gesichert und so eine ausreichende Belüftung gewährleistet. Festsetzungen die über die gesetzlich fixierten energetischen Standards hinausgehen werden nicht getroffen.

Energieversorgung

Besondere Festsetzungen zur Energieversorgung trifft der Bebauungsplan nicht. Zur Versorgung des Plangebiets kann auf die in den umliegenden Straßen vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden. So wird das in der Baulücke an der Dr.-Klausener-Straße entstehende Wohnhaus an die dort vorhandene Fernwärmeleitung angeschlossen. Für die Wärmeversorgung der im Blockinnenbereich entstehenden Wohnhäuser sind Luftwärmepumpen geplant. Auch beabsichtigt der Vorhabenträger die zu begrünenden Flachdächer des Geschosswohnungsbaues mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Klimarelevante Vegetation

Im Bebauungsplan wird an zentraler Stelle eine Grünfläche mit Spielplatz festgesetzt, die auch Standort mehrerer zu erhaltender Bäume ist. Daneben bleiben durch die Anordnung der Gebäude zusammenhängende Freiflächen und Gartenbereiche erhalten, so dass insgesamt ein durchgrüntes Wohnquartier entsteht. Die bestehenden Einzelbäume werden soweit möglich erhalten und als zu erhalten festgesetzt. Ergänzend werden insbesondere im Bereich der Stellplatzanlagen anzupflanzende Bäume festgesetzt. Für die Flachdächer der Geschosswohnungsbauten wird eine Dachbegrünung verbindlich festgesetzt. Ebenso sind Garagedächer extensiv zu begrünen. Auch zur Gestaltung und dem Grünanteil der Vorgartenbereiche gibt es im Bebauungsplan verbindliche Regelungen.

Versiegelung

Der Anteil der Erschließungsfläche liegt deutlich unter 20 %. Die festgesetzte Verkehrsfläche ist in ihren Ausmaßen erforderlich, um die Erschließungsstraße verkehrsberuhigt ausbauen zu können. Die konkrete Ausgestaltung sowie die Auswahl des Oberflächenmaterials werden in der Ausführungsplanung festgelegt. Im westlichen Wendehammer ist zur Beschattung eine Baumpflanzung vorgesehen. Auch die privaten Stellplatzanlagen werden durch Baumpflanzungen mit offenen Baumscheiben unterbrochen. Bei maximaler Ausschöpfung der zulässigen Grundflächenzahl bleiben mindestens 31 % der Baugrundstücke unversiegelt. Daneben wird der Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken durch weitergehende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen reduziert. Eine weitere Festsetzung regelt die gärtnerische Gestaltung der Vorgartenbereiche. Vorgaben zum Oberflächenmaterial auf den Baugrundstücken werden nicht getroffen, indirekt regelt sich aber die Auswahl wasserdurchlässiger Materialien über die Entwässerungsbeiträge.

Vulnerabilitäten

Das Plangebiet hat keine besondere Empfindlichkeit gegenüber Klimaereignissen. Im Hinblick auf die Hitzebildung ist die Stellung der Gebäudekörper als neutral zu werten. Die zusammenhängenden Gartenbereiche und Freiflächen wirken der Hitzebildung entgegen. Festsetzungen zu Oberflächenmaterialien und -farben werden nicht getroffen und werden in der weiteren Ausführungsplanung festgelegt. Der Erhalt des Baumbestandes, bspw. im Bereich der Grünfläche sowie die festgesetzten Baumstandorte im Wendehammer und in den Stellplatzanlagen wirken einer Überhitzung - insbesondere der versiegelten Flächen - entgegen. Das Plangebiet ist weder durch Hochwasser noch in besonderem Maße durch Starkregen

gefährdet. Im Entwässerungskonzept finden mögliche Starkregenereignisse ausreichend Berücksichtigung.

Effekte Klimatop

Das Plangebiet ist weiterhin dem Klimatotyp „Stadtrandklima“ zuzuordnen. Eine wesentliche Verschlechterung ist nicht zu erwarten.

Klimabeeinflussende Flächen

Im Hinblick auf das Ziel der Innenentwicklung werden im Plangebiet keine gesonderten Flächen zur positiven Beeinflussung des Klimas festgesetzt. Allerdings trifft der Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen, wie bspw. zur Dachbegrünung, die sich positiv auf das Klima auswirken.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 251 "Dr.-Klausener-Straße" wird seitens der Verwaltung zur öffentlichen Auslegung empfohlen.