



Der Bürgermeister

Marl, 15.02.2022

Amt für Stadtplanung und integrierte
Quartiersentwicklung - Stadtplanung

(zuständiges Fachamt)

Sitzungsvorlage Nr. 2022/0077
Bezugsvorlage Nr.

Öffentliche Sitzung

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:	
Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss (Umwelt, Grünflächen, Klima und Mobilität)	02.03.2022
Stadtplanungsausschuss (Wirtschaft, Arbeit, Bauen, Digitalisierung und Verkehrsinfrastruktur)	10.03.2022
Haupt- und Finanzausschuss	15.03.2022
Rat	17.03.2022

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 261 "Gabeland Wallstraße" der Stadt Marl für den Bereich westlich der Wallstraße und östlich der Bahnanlage Sinsen
I. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 261 "Gabeland Wallstraße"

Anlagen

261 Übersichtsplan DGK 5
261 Geltungsbereich M1500

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. 261 „Grabeland Wallstraße“ für den Bereich westlich der Wallstraße und östlich der Bahnanlage Marl-Sinsen wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB beschlossen. Ziel ist die Herstellung und Sicherung einer städtebaulichen Ordnung zur Entwicklung von Wohnbauland zur teilweisen Deckung des Wohnungsbedarfs der Stadt Marl und der Erhalt eines klimatologischen Ausgleichsraums.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 261 „Grabeland Wallstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 16.650 m² und betrifft die Flurstücke 800 und 810 der Flur 180 sowie die Flurstücke 48 und 118 der Flur 181, Gemarkung Marl.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Nord-Westen durch die Grünfläche an der Wallstraße,
- Im Osten durch die Wohnbebauung an der Wallstraße,
- Im Süden und Westen durch die Bahnanlage Marl-Sinsen.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 261 „Grabeland Wallstraße“ sind in den beigefügten Übersichtsplänen dargestellt.

Sachverhalt

Die Entwicklung des Wohnbestandes vor dem Hintergrund des Wohnraumbedarfes der Stadt Marl spielt eine wesentliche Rolle. Diese soll im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Marl 2025+ insbesondere durch Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und behutsame Nachverdichtung erfolgen.

Neben einer behutsamen Wohnflächenentwicklung spielt bei einer nachhaltigen Stadtentwicklung die Freiflächenentwicklung eine wesentliche Rolle. Grünflächen erfüllen wichtige Funktionen wie die Verbesserung des Stadtklimas, Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna sowie die Förderung der Lebensqualität für die Stadtbevölkerung. Für eine nachhaltige Stadtentwicklung sollten diese erhalten und gesichert werden.

Das Plangebiet liegt in einer im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für Bahnanlagen. Es handelt sich derzeit um eine private gärtnerisch genutzte Fläche mit Baumbestand, welche der Freizeitgestaltung und Naherholung der Pächterinnen und Pächter dient. Das Flurstück 810, Flur 180, ist städtisches Eigentum. Für den nördlichen Teilbereich des Flurstücks 800 besteht ein Bauantrag für ein Wohnbauvorhaben. Städtebauliches Ziel ist es, diesen Teilbereich des Plangebietes für Wohnzwecke als Allgemeines Wohngebiet zu sichern und das übrige Grabeland für ökologische und soziale Zwecke dauerhaft zu erhalten und als private Grünfläche zu sichern. Die Sicherung des Grabelandes dient vor dem Hintergrund der Klimaanpassung der Kompensation und dem Ausgleich in Sachen Flächenversiegelung für das gesamte Plangebiet.

Das Plangebiet ist derzeit von der Innenbereichssatzung, der sogenannten Klarstellungssatzung, über die Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Teilbereiche der Ortsteile Lenkerbeck und Sinsen) von 1977 gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB überlagert. Die Klarstellungssatzung legt die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile fest und grenzt damit den vor Ort nachweislich vorhandenen planungsrechtlichen Innenbereich vom Außenbereich ab. Anhand dieser Satzung wird klargestellt, welche bestehenden baulichen Anlagen dem planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen sind und auf welchen Flächen (Baulücken) bauliche Anlagen somit auf der Grundlage des § 34 bzw. des § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 261 sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die geplante Wohnbaufläche zur teilweisen Deckung des Wohnungsbedarfes der Stadt Marl und zur Sicherung einer städtebaulichen Ordnung geschaffen werden. Außerdem sollen die derzeit gärtnerisch genutzten Flächen für die Förderung der Klimaanpassung und die Gewährleistung einer sozialen Bodennutzung gesichert werden. Durch das Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 261 treten die planungsrechtlichen Vorgaben der Klarstellungssatzung zurück.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 261 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Grundvoraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Da das Plangebiet vollständig im Siedlungszusammenhang liegt und es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 261 größtenteils um den Erhalt und die Sicherung der bestehenden Grünfläche handelt, ist davon auszugehen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 261 keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig. Auch unterschreitet die Größe der geplanten zulässigen Grundfläche (Allgemeines Wohngebiet) den Schwellenwert von 20.000 m². Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für Bahnanlagen wird im Rahmen der FNP-Neuaufstellung berichtigt. Damit sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfüllt und das Bebauungsplanverfahren soll entsprechend im beschleunigten Verfahren (ohne Umweltbericht) durchgeführt werden.

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung

Standort des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine gärtnerisch genutzte Fläche im Innenbereich. Nur ein Teilbereich des Plangebietes wird für eine mögliche Wohnbebauung gesichert. Der Rest des Plangebietes dient dem Erhalt und der Sicherung des bestehenden Grabelandes. Somit bleibt ein großer Teilbereich als Kompensationsfläche, die der Klimaanpassung dient.

Anbindung des Plangebietes

Das Plangebiet ist zu Fuß und mit dem Rad gut zu erreichen. Im näheren Umfeld befinden sich Bushaltestellen sowie der Bahnhof Sinsen. Eine Grundschule und mehrere Kitas sind im Wohnumfeld vorhanden. Auch die Nahversorgung im Umfeld ist fußläufig oder mit dem Rad gut zu erreichen. Mit diesen Gegebenheiten kann ein klimafreundliches Mobilitätsverhalten sodass gefördert werden.

Stadtklimatische Verhältnisse

Das Plangebiet wird laut der Klimatopzonen-Kartierung des RVR (2021) dem Klimatop Freilandklima zugeordnet. Es handelt sich hierbei um eine windoffene Fläche mit einem ungestörten Temperatur-/Feuchteverlauf und einer normalen Strahlung. Es bestehen keine Quellen für Luftverunreinigungen. Bestehende Bäume im Plangebiet dienen der Verschattung und der Frischluftzeugung. Diese sind zu pflegen und zu erhalten. Durch die Planung sind keine stadtklimatischen Veränderungen zu erwarten.

Klimarelevante Bodenfunktionen

Die Fläche dient als Frischluft- und Kaltluftproduktionsgebiet für die Stadt. Diese Eigenschaft der Fläche wird durch die Sicherung des Grabelandes beibehalten. Auch für den Bereich des Wohnbauvorhabens sollen im weiteren Verfahren Durchlüftungs-, Versickerungs- und Verdunstungspotenziale geschaffen werden, sodass eine optimale Klimaanpassung im Bereich des Plangebietes gewährleistet werden kann.

Klimarelevanter Wasserhaushalt

Für das Plangebiet liegt ein sehr geringes Starkregengefahrenpotenzial vor. Dies lässt sich aber durch die geplante Sicherung des Grabenlandes kompensieren.

Klimaangepasste Bebauung

Im Falle einer Realisierung des Wohnbauvorhabens soll der versiegelte Anteil den rechtlichen Grundlagen der BauNVO entsprechen, sodass für eine angemessene Durchlüftung des Bereiches des Vorhabens gesorgt wird. Energetische und bautechnische Standards werden erst im Bauantragsverfahren konkretisiert.

Insgesamt wird sich das Mikroklima durch die Planung gering verändern. Vor diesem Hintergrund ist die Planung als verhältnismäßig zu beurteilen. Noch nicht abschätzbare und im weiteren Planungsverlauf identifizierte klimatische Effekte werden im weiteren Bauleitplanverfahren geprüft und entsprechende Maßnahmen festgelegt.