



Der Bürgermeister

Marl, 08.03.2022

Amt für Stadtplanung und integrierte  
Quartiersentwicklung - Stadtplanung

(zuständiges Fachamt)

**Sitzungsvorlage Nr.** 2022/0120

**Bezugsvorlage Nr.** 2018/0206

## Öffentliche Sitzung

## Beschlussvorlage

<b>Beratungsfolge:</b>	
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<b>15.03.2022</b>
<b>Rat</b>	<b>17.03.2022</b>

- Betreff:** Bebauungsplan Nr. 225 der Stadt Marl – Kirchlich-kulturelles Gemeindehaus – für den Bereich westlich der Sickingmühler Straße und nördlich des Regenrückhaltebeckens/Dümmerweg
- I. Umstellung von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) auf ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 9 BauGB (Angebotsbebauungsplan)
- II. Entwurfsbeschluss und Durchführung der öffentlichen Auslegung

### Anlagen

- 225 Übersichtsplan ABK
- 225 Planzeichnung
- 225 Planzeichnung verkleinert A4
- 225 Textliche Festsetzungen
- 225 Begründung mit Umweltbericht

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

## Beschlussvorschlag

- I. Das Planverfahren Bebauungsplan Nr. 225 der Stadt Marl „Kirchlich-kulturelles Gemeindehaus“ für den Bereich westlich der Sickingmühler Straße und nördlich des Regenrückhaltebeckens/Dümmerweg wird von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB auf ein klassisches Bebauungsplanverfahren nach § 9 BauGB umgestellt (Angebotsbebauungsplan).
- II. Der Bebauungsplan Nr. 225 der Stadt Marl „Kirchlich-kulturelles Gemeindehaus“ für den Bereich westlich der Sickingmühler Straße und nördlich des Regenrückhaltebeckens/Dümmerweg 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

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Planungsrecht zur Errichtung eines kirchlich-kulturellen Gemeindehauses an der Sickingmühler Straße in Marl. Grundlage für das Planverfahren ist die am 11.10.2013 bekundete Entwicklungsabsicht der Türkisch-Islamischen Gemeinde zu Marl e.V, ein Vorhaben auf dem potentiellen Baugrundstück im derzeitigen Außenbereich nach § 35 BauGB zu realisieren. Die notwendige Einleitung eines Bauleitplanverfahrens mit Umweltprüfung (Parallelverfahren mit Flächennutzungsplan-Änderung) wurde am 25.09.2014 beschlossen. Nach Durchführung der ersten Verfahrensschritte, beschloss der Rat der Stadt Marl in seiner Sitzung am 05.07.2018 den Entwurf und die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 225 nebst Flächennutzungsplan-Änderung.

Die Art des Verfahrens wird aus Gründen der Flexibilisierung in Bezug auf den ausstehenden Grundstücksverkehr und Projektierung des hochbaulichen Konzeptes in Abstimmung mit der Gemeinde auf einen sogenannten Angebotsplan nach § 2 Abs.1 i.V.m. § 30 BauGB umgestellt. Die Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist nicht mehr beabsichtigt. Das Planverfahren „Bebauungsplan Nr. 225 der Stadt Marl – Kirchlich-kulturelles Gemeindehaus – für den Bereich westlich der Sickingmühler Straße und nördlich des Regenrückhaltebeckens/Dümmerweg“ wird daher von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB auf ein klassisches Bebauungsplanverfahren nach § 9 BauGB umgestellt (Angebotsbebauungsplan).

Seit Februar 2022 liegt eine erforderliche aktualisierte Fassung des Umweltberichtes vor. Die den fachgutachterlichen Betrachtungen zu Grunde liegenden Daten wurden hierbei überprüft und die Planzeichnung sowie Begründung aktualisiert. Neben der Aktualisierung der Datengrundlage führen insbesondere die Verfahrensumstellung sowie die fortgeschrittene Verfahrensdauer zu einer Anpassung der Unterlagen. Aufgrund der aktualisierten Umweltbelange ergeben sich keine wesentlichen, neuen normativen Regelungsinhalte im Vergleich zum Offenlagebeschluss vom 05.07.2018. Weiterhin sind die Rechtsgrundlagen (BauGB, BauNVO etc.) durch in der Zwischenzeit erfolgte Novellierungen anzupassen.

Die Verfahrensumstellung nach I. führt zu der Notwendigkeit, die Offenlegung aus Gründen der Rechtssicherheit und Klarheit mit vorliegendem Beschluss zu wiederholen. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB nach II. kann auf Grundlage der aktualisierten Planunterlagen erfolgen. Die Bekanntmachung über die erneute Offenlage des Bebauungsplans Nr. 225 sowie über die Umstellung der Verfahrensart ohne Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt im Anschluss an die Beschlussfassung im Amtsblatt der Stadt Marl. Mit der Verfahrensumstellung ist auch der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zur Regelung der Vollzugsinhalte beabsichtigt. Dieser regelt unter anderem den detaillierten Vollzug der Kompensationsmaßnahmen des Grünordnungsplans, die Sicherstellung der Entwässerungsaufgaben sowie die Durchführung des Muezzin-Rufes nur innerhalb des Gebäudes ohne Außenwirkung. Aufgrund der geänderten Rechtsgrundlage (§ 9 BauGB i.V.m. § 11 BauGB) wird die Anpassung des erforderlichen städtebaulichen Vertrags (ehemals Durchführungsvertrags nach § 12 BauGB) notwendig.

Die bereits offengelegte Änderung des Flächennutzungsplans muss nicht wiederholt werden. Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 225 wird die Flächennutzungsplan-Änderung (Änderung Nr. 99 des Flächennutzungsplanes der Stadt Marl für den Bereich Sickingmühler Straße/Dümmerweg) im Parallelverfahren ebenfalls beschlossen.

Folgende Fachbeiträge liegen dem Plan-Entwurf zu Grunde

- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zur 99. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marl „Sondergebiet Kirchlich-kulturelle Einrichtung“ und Bebauungsplan Nr. 225 der Stadt Marl „Kirchlich-kulturelles Gemeindehaus“ für den Bereich westlich der Sickingmühler Straße und nördlich des Regenrückhaltebeckens Dümmerweg, L+S Landschaft und Siedlung AG, Recklinghausen, Stand 03.02.2022
- Artenschutz-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 225 „Kirchlich-kulturelle Einrichtung“ an der Sickingmühler Straße in Marl – Yunus Emre Moschee, L+S Landschaft und Siedlung AG, Recklinghausen, Stand 01.02.2022
- Lärmgutachten (Vorhabenbezogener) Bebauungsplan Nr. 225 Sondergebiet „Kirchlich-kulturelles Gemeindehaus“ der Stadt Marl, afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, Stand 08.11.2018 und Stellungnahme zum Lärmgutachten B8242 afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, IST Ingenieurbüro Stöcker, Haltern am See, 02.11.2021

Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 30.07.2018 bis 07.09.2018 eingebrachten Anregungen beschäftigten sich mit den Themen fließender und ruhender Verkehr, Standortwahl, Emissionen, Bestattungskultur des städtischen Friedhofes, Erschließung und der gewählten Verfahrensart. Diese Stellungnahmen sind weiterhin Bestandteil des Verfahrens, bleiben in ihrer vorgebrachten Form bestehen und werden dem Rat zu weiterer Behandlung vorgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 225 der Stadt Marl „Kirchlich-kulturelles Gemeindehaus“ für den Bereich westlich der Sickingmühler Straße und nördlich des Regenrückhaltebeckens/Dümmerweg wird seitens der Verwaltung zur öffentlichen Auslegung empfohlen.

## **Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Umwelt**

### Klima

Das Untersuchungsgebiet liegt im ozeanisch geprägten Klimabezirk Münsterland mit mäßig warmen Sommern und milden Wintern. Das Klima ist gekennzeichnet durch gute Austauschbedingungen und nur schwach ausgebildeten geländeklimatischen Variationen. Vorherrschende Windrichtung ist Südwest bis West (KVR 1992). Der Untersuchungsraum ist dem Freilandklima zuzuordnen. Spezielle Klimafunktionen sind dem Raum nicht zugewiesen. Allerdings liegt das Untersuchungsgebiet im südlichen Randbereich eines in Hauptwindrichtung liegenden Freilandkorridors, der sich in die östlich angrenzenden bebauten Bereiche hineinzieht. Insbesondere die nördlich gelegenen geschlossenen Gehölzbestände haben aufgrund der Frischluftproduktion und der Dämpfung der Klimaelemente eine klimatische Bedeutung. Es ist festzustellen, dass mit Ausnahme der Flächenversiegelung/-Überbauung alle planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima die umweltfachliche Erheblichkeit nicht erreichen. Die Versiegelung/Überbauung klimarelevanter Freiräume ist mit einer Gesamtfläche von ca. 1 ha als planbedingte Auswirkung einzustufen. Verringerungsmöglichkeiten, die über eine Teilversiegelung hinausgehen, ergeben sich innerhalb des Plangebietes durch Gehölzpflanzungen im Bereich der privaten Grünflächen und der Stellplatzanlagen. Für die Schaffung von Baurecht für ein Gebäude ist im Umkehrschluss sichergestellt worden, dass alle weiteren Teile des Baugrundstückes wassersensibel und, wenn möglich, ohne Einhausung genutzt werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauO NRW sind beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes, welcher einem Nicht-Wohngebäude dient, mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren, wenn der Antrag auf Baugenehmigung ab dem 1. Januar 2022 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingeht.

Das Immobilienkonzept ist anhand der Regelungen zum Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) auszurichten.

### Wasserkreislauf

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Das nächste Fließgewässer ist der südlich gelegene Dümmerbach in einer Entfernung von ca. 40 m. Die Grundwasserfließrichtung folgt dem morphologischen Gefälle in südwestliche Richtung über den Dümmerbach als Vorfluter in die Lippe. Das Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verbringen. Grundsätzlich ist eine Ableitung in das städtische Regenrückhaltebecken vorgesehen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 für das gesamte Baugebiet zu erbringen. Die Entwässerungsanlagen sind so zu bemessen, dass im Falle eines 30 jährigen Starkregenereignisses die Aufnahmekapazitäten des Baugrundstückes ausreichen und keine Überläufe auf Fremdgrundstücke erfolgen. Die Stellplätze sind wassersensibel (großfugig oder als Rasengitterstein) anzulegen, um die Versickerungsfähigkeit des Baugrundstückes zu steigern).

### Boden

Der geologische Untergrund wird von Sedimenten der Oberkreide gebildet. Darüber lagern Flugsande, Tal- und Schmelzwassersande des Holozäns und des Pleistozäns über Geschiebelehm (Pleistozän). Für den Flächenverbrauch der natürlich entstandenen, schutzwürdigen Böden im B-Plangebiet wird in einem Umfang von rd. 1 ha eine sehr hohe Auswirkungstärke erreicht. Diese werden überbaut oder (teil-)versiegelt. Es liegt diesbezüglich eine planbedingte Auswirkung vor. Es ist festzustellen, dass alle weiteren planbedingten Auswirkungen die umweltfachliche Erheblichkeit nicht erreichen. Für die unversiegelten Flächen bzw. die ausgewiesenen Grünflächen wird davon ausgegangen, dass die natürlichen Bodenfunktionen grundsätzlich in dem Maße wie sie auf intensiv genutzten Ackerflächen

vorliegen, erhalten werden können. Das hohe Biotopentwicklungspotenzial nimmt allerdings ab und wird nach Durchführung der Planung gering einzustufen sein. Der Belang wird als erhöhte Ausgleichsanforderung in der Bilanzierung aufgegriffen.

#### Natur und Landschaft, Artenschutz

Naturräumlich befindet sich der Untersuchungsraum als Teil der Westfälischen Tieflandsbucht am Südrand der Haupteinheit „Westmünsterland“ im Bereich der Untereinheit „Drewer Sandplatten“. Für das 50m-Umfeld wurden die Nutzungstypen im Gelände überprüft. In den Jahren 2018 und 2021 wurden zudem die Biotop- und Nutzungstypen überprüft und aktualisiert. Es zeigt sich, dass im Plangebiet gering empfindliche Biotoptypen vorherrschen. Strukturen, die eine mittlere Empfindlichkeit besitzen, beschränken sich auf kleine Randbereiche, in denen die südlich anschließende Grünlandbrache im Süden als auch die Weißdornhecke im Westen in das Gebiet hereinragen. Hoch empfindlich ist der Traufbereich des alten Gehölzbestandes auf der Nordseite, obwohl die Fläche darunter am Boden als Acker intensiv genutzt wird. Daher sind in diesem Bereich nur ebenerdige Nutzungen und keine hochbaulichen Anlagen zulässig. Der beanspruchte Freiraumkorridor bleibt in einer Größe erhalten, die die weitere Erfüllung der bisherigen Biotopfunktionen gewährleistet. Die diesbezüglichen Wert- und Funktionselemente (insbesondere Gehölze) bleiben vollständig erhalten.

Als erhebliche planbedingte Auswirkung sind Verluste von Biotoptypen aufzufassen, die gemäß Methode Recklinghausen einen Biotopwert von mindestens 2 erreichen, da dann eine mittlere Schutzgutempfindlichkeit erreicht wird. Dies sind innerhalb des Plangebietes Grünland / Wiese (ca. 0,20 ha) und Gebüsch, lebensraumtypisch (ca. 0,20 ha). Einem Bestands-Biotopwert von + 20.906, Wertpunkten steht unter Einbeziehung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verringerungsmöglichkeiten, die im städtebaulichen Vertrag präzisiert werden, und der vorgesehenen gebietsinternen grünordnerischen Gestaltungsmaßnahmen ein Planungs-Wert von + 4.181 gegenüber.

Die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriffe lösen somit zusammenfassend ein Kompensationsdefizit aus. Die defizitären Wertepunkte werden mit einem externen Ökokonto verrechnet. Eine Kompensation auf externen Flächen findet planungsbezogen nicht statt. Gesamtergebnis der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung ist, dass unter Voraussetzung der vollständigen Umsetzung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen aufgrund der Art des Vorhabens, der aktuellen Nutzungssituation und der denkbaren Auswirkungen für keine der potenziell vorkommenden Arten relevante Beeinträchtigungen erkennbar sind, die zu einem Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG führen würden. Nach gutachterlicher Einschätzung treten bei keiner der potenziell vorkommenden Arten die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ein.