



Der Bürgermeister

Marl, 20.01.2022

Amt für Stadtplanung und integrierte
Quartiersentwicklung - Stadtplanung

(zuständiges Fachamt)

Sitzungsvorlage Nr. 2022/0035
Bezugsvorlage Nr.

Öffentliche Sitzung

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:	
Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss (Umwelt, Grünflächen, Klima und Mobilität)	25.01.2022
Stadtplanungsausschuss (Wirtschaft, Arbeit, Bauen, Digitalisierung und Verkehrsinfrastruktur)	26.01.2022
Haupt- und Finanzausschuss	01.02.2022
Rat	03.02.2022

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 259 "Seerestaurant" in Marl-Mitte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
I. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 259 "Seerestaurant"
II. Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Anlagen

259 Übersichtsplan
259 Geltungsbereich
259 Fernwärmeleitung

Finanzielle Auswirkungen: <i>Mitzeichnung durch Amt für kommunale Finanzen erforderlich</i>	<input type="checkbox"/> Nein <input checked="" 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. 259 „Seerestaurant“ für den Bereich südwestlich des Creiler Platzes und nordwestlich des Einkaufszentrums *Marler Stern* wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB beschlossen. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines gastronomischen Betriebs am *City-See* zur Aufwertung der Stadtmitte Marls.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 259 „Seerestaurant“ umfasst eine Fläche von 1255 m² und betrifft Teilbereiche der Flurstücke 82 (Creiler Platz), 441 (City See) und 517 (Josefa-Lazuga-Straße) der Flur 107, Gemarkung Marl.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch den City See,
- im Nordosten durch den Creiler Platz,
- im Westen durch die Böschungskante des *City-Sees*,
- im Süden und Südwesten durch die Josefa-Lazuga-Straße.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 259 „Seerestaurant“ sind in den beigefügten Übersichtsplänen dargestellt.

- II. Die Verwaltung wird beauftragt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt

Die Stadtmitte Marls ist seit 2008 Programmgebiet im Städtebauförderprogramm Stadtbau West. Trotz vielfältiger, bereits durchgeführter Maßnahmen zur Aufwertung der Stadtmitte besteht weiterhin Handlungsbedarf sowohl im städtebaulichen als auch im sozialen und im wirtschaftlichen Bereich.

Im Zuge der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Marl 2025+ (ISEK) sowie des 2015 vom Rat der Stadt beschlossenen Integrierten Handlungskonzeptes Stadtmitte Marl (IHK) wurden im Rahmen einer Bürgerbeteiligung Empfehlungen und Maßnahmen zur Beseitigung von städtebaulichen Funktionsverlusten und Defiziten in der Stadtmitte entwickelt, wobei vielfach der Wunsch nach einem Gastronomieangebot in der Stadtmitte und speziell einem „Café“ am Citysee vorgetragen wurde. Grundsätzlich hält die Verwaltung den Vorschlag für zielführend und ISEK-konform, da hierdurch die Stadtmitte an sich und insbesondere der Creiler Platz belebt würden, die Aufenthaltsqualität gesteigert sowie Angebote zum „Verweilen“ geschaffen werden könnten.

Mit dem Handlungskonzept für die Stadtmitte und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 259 werden insbesondere städtebauliche Ziele, wie die Entwicklung einer urbanen Stadtmitte mit vielfältigen Funktionen (Arbeiten, Wohnen, Versorgung und Freizeitangeboten) sowie die Instandsetzung und Aufwertung der in der Historie begründeten Scharnierfunktion der Stadtmitte verfolgt.

Der Standort der vorgesehenen gastronomischen Einrichtung wurde 2020 durch den Rat der Stadt Marl in einem einstimmigen Grundsatzbeschluss definiert (vgl. Grundsatzbeschluss – Sitzungsvorlage Nr. 2020/0122). Dieser wurde für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 259 konkretisiert und befindet sich auf dem Eckbereich Creiler Platz / Josefa-Lazuga-Straße (s. Anlage Geltungsbereich).

Das Plangebiet liegt in einer öffentlichen Grünfläche. Es handelt es sich derzeit um eine Schotterrasenfläche. Sowohl auf der Fläche als auch im näheren Umfeld befinden sich Skulpturen, die in die spätere Konzeption miteinzubeziehen sind. Außerdem kreuzt eine Fernwärmeleitung die Fläche (s. Anlage Fernwärmeleitung).

Vorgesehen ist ein ein- bis ggf. zweigeschossiges Gebäude in einer leichten, transparenten Konstruktion sowie mit einer Dachbegrünung, sodass die geplante gastronomische Einrichtung in den Landschaftsraum und das Umfeld mit den vorhandenen Skulpturen integriert wird.

Das Grundstück wird bisher durch den Bebauungsplan Nr. 86 städtebaulich geordnet. Dieser setzt eine öffentliche Grünfläche im Bereich der Schotterrasenfläche und des *City-Sees* fest. Zur Umsetzung eines gastronomischen Angebotes am Standort *City-See* ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, um das erforderliche Baurecht zu schaffen. Die Art der baulichen Nutzung, die genaue Lage der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Ermittlung der Geschossigkeit werden im weiteren Verfahren geprüft und anhand einer städtebaulichen und architektonischen Detailuntersuchung konkretisiert. Einzelhandel und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 urban gestalteten Raum liegt, ist davon auszugehen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen ist nicht gegeben. Auch unterschreitet die Größe der geplanten zulässigen Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m².

Natura 2000-Gebiete sowie Anwendungsfälle nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bleiben von der Planung unberührt. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche 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.

Die Verwaltung schlägt vor, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB trotz Verzichtsmöglichkeit gemäß § 13a BauGB durchzuführen, da ein erhebliches öffentliches Interesse zu erwarten ist.

Die Verwaltung ist beauftragt, eine Konzeptvergabe vorzubereiten und durchzuführen (vgl. Grundsatzbeschluss – Sitzungsvorlage Nr. 2020/0122). Die Schaffung von Baurecht dient zum Vollzug des Ratsauftrages und zur Herstellung von Planungssicherheit für eine entsprechende öffentliche Ausschreibung.

Anfallende Kosten für notwendige Versetzungen von Kunstwerken (nach Absprache mit dem Skulpturenmuseum) gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung

Standort des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan gemäß § 5 BauGB als Grünfläche dargestellt. Durch die Planung wird zwar die Grünfläche als klimarelevante Fläche in Anspruch genommen, aber durch die leichte Konstruktion der vorgesehenen Bebauung mit einer geplanten Dachbegrünung und dem Erhalt der vorhandenen Vegetation werden dennoch klimatische Funktionen gesichert, sodass keine erhebliche Hitzebildung durch die Neuplanung entstehen kann.

Anbindung des Plangebietes

Die Anbindung des Plangebietes ist als gut zu bewerten. Der Standort ist zu Fuß und mit dem Rad gut zu erreichen. Mit Ausnahme des Lieferverkehrs ist das Plangebiet für den MIV unzugänglich. In fußläufiger Entfernung befindet sich der Busbahnhof der Stadt Marl sowie der Bahnhof Marl-Mitte, wodurch das klimafreundliche nichtmotorisierte Mobilitätsverhalten gefördert werden kann.

Stadtklimatische Verhältnisse

Die Fläche wird dem Klimatop Parkklima zugeordnet. Bei diesem Klimatotyp werden je nach Bewuchs die Temperatur- und Strahlungsamplituden mehr oder weniger stark gedämpft. Diesem Klimatotyp zugeordnete Flächen dienen als innerstädtische Kaltluftproduzenten und meist bioklimatisch wertvolle „Klimaoasen“ ohne bedeutende Fernwirkung. Durch die Planung sind keine stadtklimatischen Veränderungen zu erwarten.

Klimarelevante Vegetation

Das Plangebiet selbst dient als innerstädtische Kaltluftproduktionsstätte. Hinsichtlich des Vegetationsbedeckungsgrades ist im Plangebiet eine Böschung als Grünfläche direkt angrenzend an den Citysee und ein Baum vorhanden. Außerdem bestehen im Umfeld des Plangebietes viele Baumbestände, die für Verschattung und Frischluft sorgen.

Klimarelevante Bodenfunktionen

Die bislang unversiegelte Fläche wird ausschließlich durch das geplante Baufeld für die gastronomische Einrichtung teilversiegelt. Durch den Einsatz von versickerungsfähigen Belägen und einer Dachbegrünung des geplanten Gebäudes sowie der vorhandenen und erhaltenswerten Vegetation im Plangebiet wird das Verdunstungs- und das Versickerungspotenzial des Plangebietes gesichert.

Klimarelevanter Wasserhaushalt

Für das Plangebiet liegt kein Starkregengefahrenpotenzial vor. Die bestehende Grünfläche (Böschung) und die beabsichtigte wasserdurchlässige Pflasterung sollen der Regenwasserbewirtschaftung dienen.

Klimaangepasste Bebauung

Die Bebauung ermöglicht eine gute Belüftung. Der versiegelte Anteil der Fläche entspricht den rechtlichen Grundlagen der BauNVO und ist somit zulässig. Energetische und bautechnische Standards werden erst im Bauantragsverfahren konkretisiert und können daher nicht bewertet werden. Die Bebauungsdichte ist für die Fläche angemessen.

Insgesamt wird sich das Mikroklima durch die Bebauung der Fläche 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.