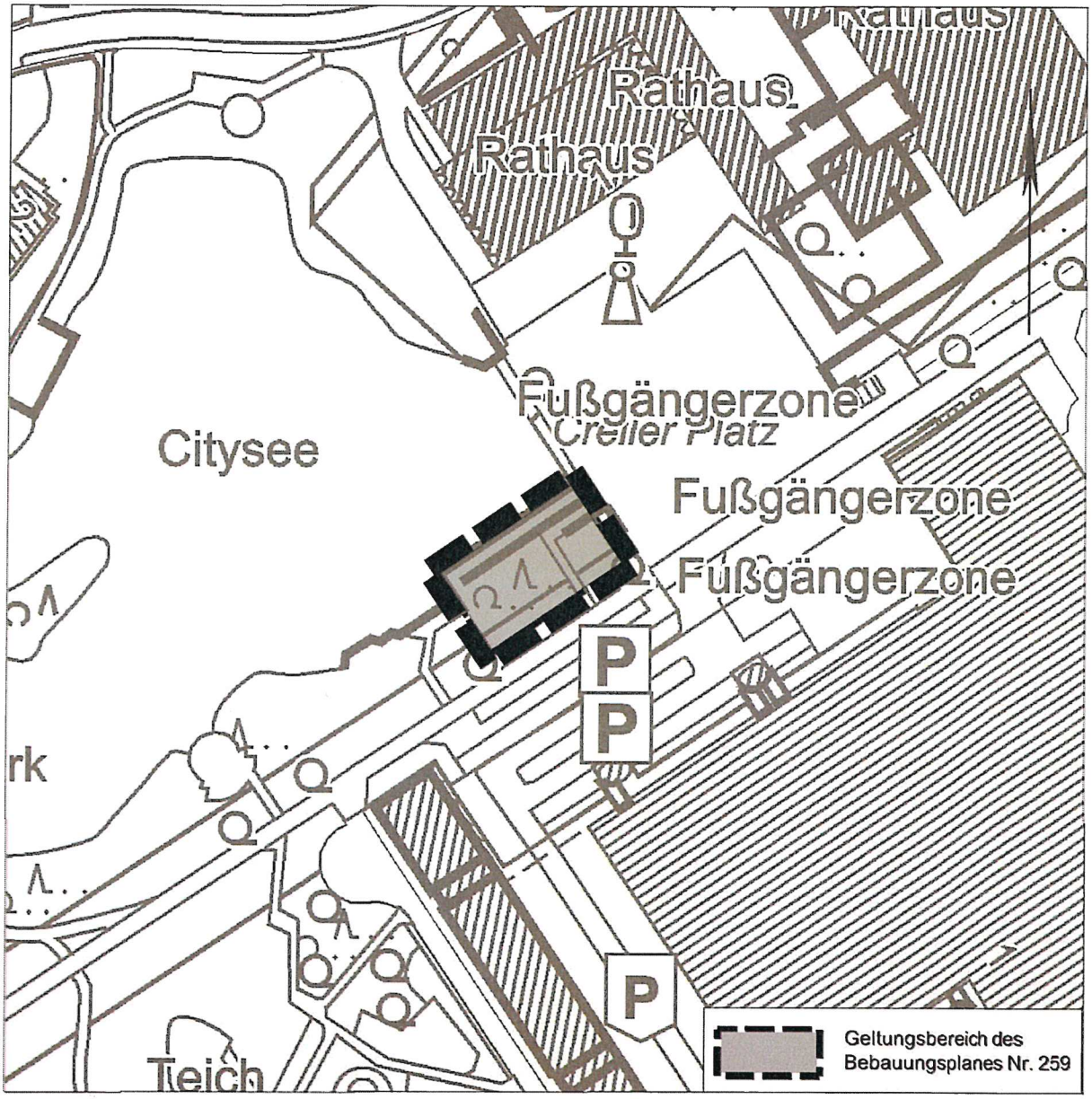
Bebauungsplan Nr. 259
„Seerestaurant“

Begründung

S



Stadt mari

Bebauungsplan Nr. 259 "Seerestaurant" der Stadt Marl für den Bereich zwischen südwestlich des Creiler Platzes und nordwestlich des Einkaufszentrums Marler Stern
- Begründung – S (Satzung)

Städtebauliche Begründung

1. Anlass zur Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes 4
2. Räumlicher Geltungsbereich 4
3. Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse 4
4. Bebauungsplanverfahren 5
5. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen 6
5.1 Landes- und Regionalplanung 6
5.2 Flächennutzungsplan 6
5.3 Landschaftsplan 6
5.4 ISEK 6
5.5 Integriertes Handlungskonzept Stadtmitte Marl 7
5.6 Klimaschutzkonzept 7
5.7 Klimafreundliches Mobilitätskonzept 8
5.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege 8
6. Sonstige städtebauliche Planungen mit Ratsbeschlüssen 8
6.1 Einzelhandelskonzept 8
7. Sonstige Planungen und Vorgaben 9
7.1 Kinder- und Jugendbeteiligung 9
7.2 Klimaanalyse RVR 9
7.3 Schutzwürdigkeit der Böden 9
7.4 Starkregengefährdung 10
7.5 Baumschutzsatzung 10
7.6 Stellplatzsatzung 10
8. Städtebauliches Konzept 10
8.1 Nutzungskonzept 10
8.2 Grünordnung 12
8.3 Verkehr 12
9. Inhalt des Bebauungsplanes 12
9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 12

9.1.1 Art der baulichen Nutzung 12
9.1.2 Maß der baulichen Nutzung 13
9.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen 13
9.1.4 Stellplätze und Garagen 13
9.1.5 Nebenanlagen 13
9.2 Wasserflächen 13
9.3 Gestalterische Regelungen und Festsetzungen 14
9.3.1 Gestaltung der Dachform 14
9.3.2 Gestaltung der Fassaden 14
9.3.3 Gestaltung der Befestigung des Außenbereiches des Gastronomiegebäudes 14
9.4 Ver- und Entsorgung 14
9.4.1 Versorgung 14
9.4.2 Entsorgung 15
9.4.3 Entwässerung 15
9.5 Grünordnung und Landschaftsplanung 15
9.5.1 Dachbegrünung 15
9.5.2 Erhaltungsbindungen 15
10. Belange des Umweltschutzes 16
10.1 Eingriffsregelung 16
10.2 Artenschutz 16
10.3 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittel, Bergbau 17
10.3.1 Altlasten 17
10.3.2 Kampfmittel 17
10.3.3 Bergbau 17
10.4 Hochwasserschutz und Starkregen 17
10.5 Klimaschutz und Klimaanpassung 17
10.6 Anfälligkeit für Störfälle und sonstige Unfälle und Katastrophen 18
11. Flächenbilanz 18
12. Umgang mit dem Grundstück 19
13. Kosten 19
14. Entwurfsverfasser 19

1. Anlass zur Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadtmitte Marls ist seit 2008 Programmgebiet im Städtebauförderprogramm Stadtumbau 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.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 259 ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines gastronomischen Betriebes am *City-See* zur Aufwertung der Stadtmitte Marls.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 259 „Seerestaurant“ umfasst eine Fläche von 1207 m^2 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 und Westen durch den City-See und die Böschungskante des City-Sees,
- im Nordosten durch den Creiler Platz,
- im Süden und Südwesten durch die Josefa-Lazuga-Straße.

3. Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit um eine Schotterrasenfläche. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Böschung mit Bepflanzung. Des Weiteren bestehen auf der Fläche ein Baum, die Skulptur *Marlsku* sowie zwei Stromkästen. Außerdem verläuft im Süden der Fläche eine unterirdische Fernwärmeleitung.

Die Skulptur *Marlsku* kann, soweit sie nicht in eine Nutzungskonzeption eingebunden werden kann, um ca. 20 bis 30 m versetzt werden. Sie sollte weiterhin in Sichtbeziehung zum Rathaus stehen, da sie in ihrer Gestaltung durch Material und Formgebung im direkten Zusammenhang zum Rathaus steht.

Südlich des Plangebietes befindet sich an der Josefa-Lazuga-Straße das Portrait Dietrich Bonhoeffer, welches als Ort des Gedenkens deklariert ist, zu dem eine begrünte räumliche Abtrennung (Hecke) bei Maßnahmenrealisierung vorgesehen ist, um den Gedenkort abzuschirmen.

Das Plangebiet befindet sich im städtischen Besitz. Die Fernwärmeleitung gehört der E.ON als Betreiber der Leitungen.

4. Bebauungsplanverfahren

Das Plangebiet wird bisher durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 86 städtebaulich geordnet. Dieser setzt für das Plangebiet eine öffentliche Fläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest. Zur Umsetzung eines gastronomischen Angebotes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig, um das erforderliche Baurecht zu schaffen.

Am 03.02.2022 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 259 „Seerestaurant“ durch den Rat der Stadt Marl beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 25.02.2022 im Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 259 erfolgt in Anwendung des beschleunigten Verfahrens 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 Zulässigkeitsvoraussetzungen von Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind 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 Durchführung der Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurden trotz des möglichen Verzichtes im beschleunigten Verfahren im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses explizit beschlossen, da es sich bei dem Plangebiet um eine öffentliche Fläche handelt und öffentliche Belange berührt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 23.05.2022 bis zum 06.06.2022. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.11.2022 bis einschließlich 16.12.2022. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 17.04.2023 bis einschließlich 17.05.2023 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte zeitgleich.

Die eingegangenen Anregungen wurden geprüft und haben in begründeten Fällen Eingang in den Bebauungsplanentwurf gefunden. Über die eingegangenen Stellungnahmen entscheidet der Rat abschließend im Rahmen der Abwägung. Daraufhin wird der Bebauungsplan durch den Rat der Stadt als Satzung beschlossen. Durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

5. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan Teilabschnitt Emscher-Lippe (Stand 2004) liegt das Plangebiet in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Für das Gebiet des Regionalverbands Ruhr wird derzeit der Regionalplan Ruhr aufgestellt, der für die Stadt Marl den bisherigen geltenden Regionalplan ablösen wird. Im Entwurf zum Regionalplan Ruhr (Entwurf Stand Juli 2021) liegt das Plangebiet ebenfalls in einem ASB.

5.2 Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Marl von 1984 wird das gesamte Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Da es sich um eine flächengrößenmäßig kleine Fläche handelt, ist eine FNP-Änderung nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird nach Satzungsbeschluss in Anwendung von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

5.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 259 befindet sich außerhalb der für die Stadt Marl bestehenden Landschaftspläne.

5.4 ISEK

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Marl 2025+ wurde am 23.07.2016 vom Rat der Stadt Marl beschlossen. Für den Geltungsbereich des Plangebietes liegen keine konkreten Planungsansätze vor. Jedoch besteht für den Stadtteil Stadtmitte das Ziel der Entwicklung eines gastronomischen Angebotes zur Belebung des Stadtteils. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 259 wird dieses Ziel planungsrechtlich gesichert.

5.5 Integriertes Handlungskonzept Stadtmitte Marl

Das integrierte Handlungskonzept Stadtmitte Marl wurde am 24.09.2015 durch den Rat der Stadt Marl beschlossen. Ziel des Handlungskonzeptes und der Umsetzung der im Konzept genannten Maßnahmen ist es, eine urbane Stadtmitte mit erlebbaren, qualitätsvollen Stadträumen zu entwickeln, um so auch die sich in der Stadtmitte kumulierenden sozialen Problemlagen in den Griff zu bekommen. Damit verbunden ist eine Instandsetzung und Aufwertung der in der Historie begründeten Scharnierfunktion der Stadtmitte zwischen den Stadtteilen mit vielfältigen Funktionen wie Arbeiten, Wohnen, Versorgung und Freizeitangeboten. Mit der Planung einer gastronomischen Nutzung wird eine qualitative Aufwertung der Stadtmitte bezweckt.

5.6 Klimaschutzkonzept

Das Klimaschutzkonzept[1] für die Stadt Marl stellt insbesondere die Energie- und CO2-Einsparung als Ziele in den Vordergrund. Dies betrifft Gebäude, den Verkehr und auch die Gestaltung des Umfeldes sowie Wohn- und Aufenthaltsqualitäten im Rahmen stadtklimatischer Optimierungen. Die im Klimaschutzkonzept benannten Vorgaben werden bei Bauleitplanungsverfahren in geeigneter Art und Weise angemessen berücksichtigt.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Klimaschutz und –anpassung werden anhand einer Checkliste zum Klima der Stadt Marl untersucht.

Die Nutzung einer unbebauten Fläche hat immer positive wie negative Effekte auf das Mikroklima. Durch die Bebauung erhöht sich der Versiegelungsgrad und der Anteil an unbebauter Fläche reduziert sich. Für die geplante gastronomische Nutzung wird das Plangebiet teilversiegelt. Durch den Einsatz von versickerungsfähigen Bodenbelägen, einer Dachbegrünung sowie der Erhaltung wichtiger Vegetationsstrukturen, der Nutzung des Verdunstungs- und des Versickerungspotenzials im nicht überbaubaren Bereich des Plangebietes werden auch Klimafunktionen gesichert.

Die Bebauungsstruktur ist so gehalten, dass keine erhebliche Hitzebildung durch die Neuplanung entstehen kann. Durch die geringe Bebauungsdichte und -höhe des geplanten Gastronomiegebäudes sind dementsprechend keine stadtklimatischen Veränderungen zu erwarten.

Auch verhindert oder beschränkt die geplante Bebauung nicht die Durchlüftung im Umfeld, da ausreichen großer Raum verbleibt und Luftströme das Gebäude leicht umfließen können. Der versiegelte Anteil der Fläche entspricht den rechtlichen Grundlagen der BauNVO und ist somit zulässig. Energetische und bautechnische Standards werden erst im Bauantragsverfahren konkretisiert.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im urbanen Stadtgefüge ist der Standort gut zu Fuß und mit dem Rad erreichbar, sodass durch die Planung das klimafreundliche

---

1 Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Marl, Hrsg.: Stadt Marl, Marl Dezember 2013 und Klimaschutzmaßnahmenplan; Stadt Marl, Marl Januar 2016

nichtmotorisierte Mobilitätsverhalten gefördert werden kann.

Insgesamt wird sich das Mikroklima durch die Bebauung der Fläche nur gering verändern. Vor diesem Hintergrund ist die Planung als verhältnismäßig zu beurteilen.

5.7 Klimafreundliches Mobilitätskonzept

Das „Mobilitätskonzept Marl – klimafreundlich mobil“[2] dient als Grundlage für die langfristige Verkehrsplanung im Stadtgebiet.
Neben einem Lärmaktionsplan und dem Programm „Mehr Freiraum für Kinder“ sind ein Handlungsleitfaden für Fußverkehrsstrategien, die Förderung des Radverkehrs sowie die Verbesserung der Verkehrsfunktionen und der Nahmobilität wesentliche Bestandteile des Konzeptes.
Die Erschließung des Plangebietes ist für den Fuß- und Radverkehr vollständig ausgebaut. MIV-Verkehr ist hiervon ausgeschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine unmittelbaren Erschließungsmaßnahmen vorgesehen.

5.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Östlich des Plangebietes befinden sich das Rathausgebäude sowie der Creiler Platz als eingetragene Baudenkmäler in der Denkmalliste der Stadt Marl. Im Plangebiet selber befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Die Planung greift in den Umgebungsschutz des denkmalgeschützten Creiler Platzes und des Rathauses ein. Jedoch ist die Wirkung auf das Denkmal gering, da der Abstand zwischen den Gebäuden relativ groß ist, das geplante Objekt durch die Höhenbeschränkung sich dem Rathaus städtebaulich unterordnet und die Wahrnehmbarkeit in den wesentlichen Sichtachsen in der Stadtmitte auf das Rathaus nicht verstellt wird. Da die Belebung und Aufwertung der Stadtmitte als öffentliches Interesse gemäß des ISEKs sowie des IHKs gegenüber den Belangen des Denkmalschutzes überwiegt müssen Belange des Denkmalschutzes zurücktreten.

Bodendenkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt.

6. Sonstige städtebauliche Planungen mit Ratsbeschlüssen

6.1 Einzelhandelskonzept

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept[3] der Stadt Marl (EHZK 2017) liegt das Plangebiet innerhalb der zentralen Versorgungsbereiches des Stadtteils Marl-Mitte, wo sich der Einzelhandelsschwerpunkt des Stadtgebietes befindet. Dazu gehört das Einkaufszentrum Marler Stern. In diesem Versorgungsbereich befinden sich Betriebe

---

2 Mobilitätskonzept Marl – klimafreundlich mobil, Büro StadtVerkehr/ STADTKINDER/ grasy+zanolli engineering, Hilden/ Dortmund/ Bergisch Gladbach, September 2019, durch den Rat der Stadt Marl am 25.06.2020 beschlossen

3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Marl, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, November 2016, durch den Rat der Stadt Marl am 16.02.2017 beschlossen

des Einzelhandels und des Ladenhandwerks. Es besteht sowohl Angebote des täglichen Bedarfes im Bereich der Warengruppen Nahrungs-/Genussmittel und Gesundheit/Körperpflege als auch Angebote des langfristigen Bedarfes im Bereich der Warengruppen Elektrowaren und Möbel/Einrichtung. Auch Nonfooddiscounter, weitere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe, Komplementärnutzungen wie z.B. Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur und Freizeit, Vergnügungsstätten sind vorhanden. Im Plangebiet selber sind Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

7. Sonstige Planungen und Vorgaben

7.1 Kinder- und Jugendbeteiligung

Der Rat der Stadt Marl hat in seiner Sitzung am 27.09.2018 beschlossen, die Belange von Kindern und Jugendlichen in allen bedeutsamen Projekten der Stadt- und Verkehrsplanung durch intensivere Beteiligungsverfahren einzubinden. Da der Bebauungsplan auf die Planung eines Gastronomiebetriebes abzielt, werden die Belange von Kindern und Jugendlichen erkennbar nicht berührt. Auf eine eigenständige Kinder- und Jugendbeteiligung wird deshalb verzichtet.

7.2 Klimaanalyse RVR

In der Klimaanalysekarte des RVR[4] wird das Plangebiet als Fläche mit Parkklima dargestellt. Das bedeutet, dass je nach Bewuchs die Temperatur- und Strahlungsamplituden mehr oder weniger gedämpft werden. Es handelt sich hierbei um meist bioklimatisch wertvolle „Klimaoasen“ ohne bedeutende Fernwirkung, die als innerstädtische Kaltluftproduzenten dienen. 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 gibt es im Umfeld des Plangebietes einen großen Baumbestand, der für Verschattung und Frischluft sorgt. Durch die Planung sind keine stadtklimatischen Veränderungen zu erwarten.

Laut der Planungshinweiskarte der Stadt Marl wird das Plangebiet dem regional bedeutsamen Ausgleichsraum Freiland zugeordnet. Demnach sollten die stadtnahen Freiflächen als Ausgleichräume gesichert und aufgewertet werden. Daher sollten diese Flächen von Besiedlung freigehalten, keine Emissionen ausstrahlen und den Ausbau von Grünzügen und Naherholungsgebieten anstreben.

7.3 Schutzwürdigkeit der Böden

Laut der Karte schutzwürdiger Böden enthält das Plangebiet Böden mit großem Wasservermögen, welche zur Bodenfunktion ‚Regler- und Pufferfunktion‘ zugeordnet wer-

---

[4] Klimaanalysekarte der Stadt Marl, Regionalverband Ruhr, Referat 20 Klima und Umweltschutz, Essen, August 2021

den. Böden mit einer hohen oder sehr hohen Regler- und Pufferfunktionen bzw. natürlicher Bodenfruchtbarkeit weisen eine hohe physikalische und chemische Filterwirkung auf und erfüllen dadurch eine besondere Schutzfunktion für sauberes Grundwasser und Nährstoffspeichervermögen. Die Regler- und Pufferfunktion beschreibt daher auch die im BBodSchG verankerte Funktion des Bodens zum Rückhalt, zur Umwandlung oder zum Abbau von in Böden eingetragenen (Schad-) Stoffen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 c).

Die Bodenfunktionskarte des Kreises[5] werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen, da die Flächen des Plangebietes nicht bewertet wurden.

7.4 Starkregengefährdung

Nach der Starkregengefährdungskarte der Stadt Marl besteht kein besonderes Gefährdungsniveau für das Plangebiet hinsichtlich einer Gefahr der Überflutung durch Starkregenereignisse.

7.5 Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung[6] der Stadt Marl gilt grundsätzlich auch für Bäume innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen, soweit in den Bebauungsplänen nichts anderes geregelt ist. Im Plangebiet befindet sich ein großer Baum, für den eine Erhaltungsbindung im Bebauungsplan Nr. 259 festgesetzt ist. In diesem Zuge gelten die Regelungen der Erhaltungsfestsetzung. Die Baumschutzsatzung tritt hier zurück.

7.6 Stellplatzsatzung

Die Satzung über die Herstellung und Bereitstellung von Stellplätzen für Personenkraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder in Marl vom 30.10.2018 regelt nutzungsbezogen die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Fahrradabstellplätze sowie deren Ausgestaltung. Im Bebauungsplan Nr. 259 werden KFZ-Stellplätze ausgeschlossen, da das Plangebiet ausschließlich für den Fuß- und Radverkehr zugänglich ist. Notwendige Stellplätze für den MIV und für Fahrräder sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Marl außerhalb des Plangebietes auf städtischen Grundstücken durch Baulasten im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

8. Städtebauliches Konzept

8.1 Nutzungskonzept

Vorgesehen ist ein eingeschossiges Gastronomiegebäude mit einer möglichen baulichen Flächengröße von 400 m² und mit Außengastronomie. Der Baukörper soll durch eine weitestgehend transparente Fassade die visuelle Erlebbarkeit des (Natur-)Raums im Kontext des City-Sees weiterhin zulassen. Bei der Dachgestaltung ist ein Flachdach

---

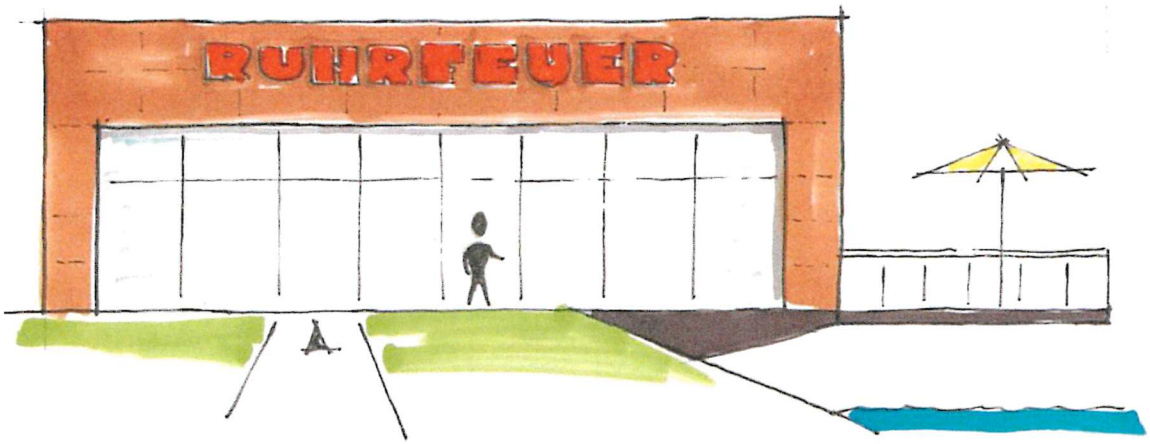
5 Digitale Bodenfunktionskarte des Kreises Recklinghausen, Maßstab 1: 5.000, Stand Dezember 2017

6 Satzung zum Schutze des Gehölzbestandes in der Stadt Marl (Baumschutzsatzung) vom 01.12.2021

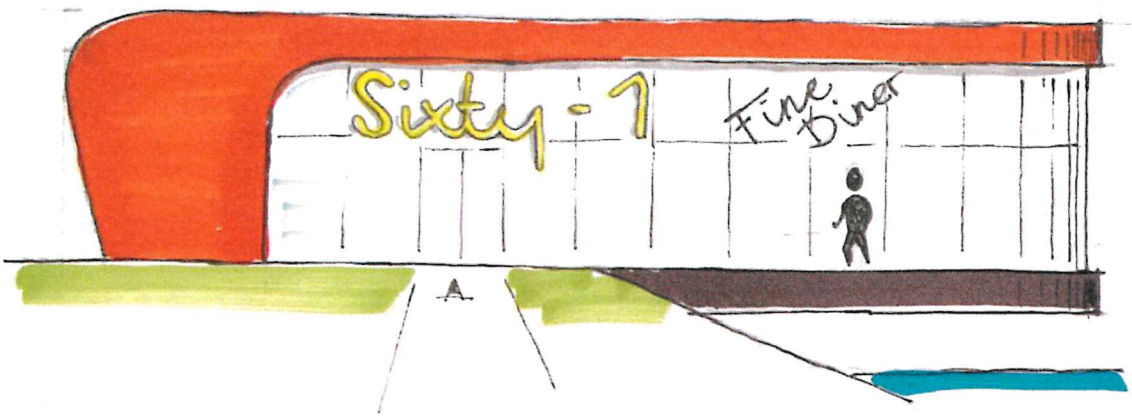
mit Dachbegrünung festgesetzt, bei der auch eine Kombination aus Begrünung und Verglasung sowie PV Anlagen möglich ist. Die Verglasung dient der Lichtdurchlässigkeit. Weiterhin ist ein über die Wasserfläche herausragender Gebäudeteil möglich. Dies soll ohne jegliche bauliche Verbindung zur Wasserfläche den gedachten leichten, schwebenden Baucharakter des Objekts unterstreichen und ein Besuchserlebnis unterstützen. Zudem kann auf Grund der baulichen Konstruktion als Folienteich nicht in den Grund des Sees mit Fundamenten eingegriffen werden. Die Planung bedarf einer Genehmigung nach § 22 LWG NRW. Hierzu ist die Untere Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Folgende Skizzen dienen Veranschaulichung für die mögliche Architektur des geplanten Gastronomiebetriebes. Das abschließende architektonische Konzept ist im Zuge einer Konzeptvergabe zu präzisieren.

Skizze 1:



Skizze 2:



Eine mögliche Verlegung der Skulptur Marlsku im Plangebiet ist mit vorheriger Abstimmung mit dem Skulpturenmuseum der Stadt Marl und dem potenziellen Investor zu prüfen.

8.2 Grünordnung

Städtebauliches Ziel ist es, die vorgesehene gastronomische Nutzung in den bestehenden Landschaftsraum einzufügen. Der bestehende Einzelbaum wird aufgrund seiner Vitalität planungsrechtlich gesichert. Der Teil der Bepflanzung der Böschung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Die Dachbegrünung dient als Versickerungs- und Verdunstungsfläche für das anfallende Regenwasser.

8.3 Verkehr

Die Erschließung erfolgt ausschließlich zu Fuß und mit dem Fahrrad über die südlich des Plangebietes verlaufende Josefa-Lazuga-Straße. Im Bereich zwischen der Stellplatzzufahrt für den *Marler Stern* sowie der Grünfläche westlich des Wohnblocks *Wohnen-West* darf die Josefa-Lazuga-Straße nicht als Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) genutzt werden. Demnach ist die Ausweisung von notwendigen Stellplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 259 unzulässig. Im Umfeld des Plangebietes besteht ein ausreichendes Parkierungsangebot. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze können auf öffentlichen Flächen nachgewiesen werden. Für den Nachweis der notwendigen Fahrradabstellplätze gelten die Regelungen der Stellplatzsatzung.

Schwere LKW ab 3,5 t sind auf der Josefa-Lazuga-Straße nicht zulässig. Diese sind im Ladehof an der nördlichen Wendeanlage zwischen dem Marler Stern und der Zufahrt vor dem Wohnkomplex Wohnen-Ost (DM-Laderampe) abzuwickeln, da im unmittelbaren Bereich des Plangebietes keine weiteren Wendeanlagen vorhanden sind. Für die betriebsnotwendigen Verkehre stehen auf dem nördlichen Teil der Josefa-Lazuga-Straße und dem Creiler Platz entsprechende Flächen zur Verfügung.

Die erforderlichen Erreichbarkeiten für die Feuerwehr und den Rettungsdienst sind sichergestellt.

9. Inhalt des Bebauungsplanes

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Verwirklichung eines gastronomischen Betriebes im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seegastronomie (SO-Seegastronomie) festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Gastronomiebetriebe.

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO über die Festsetzungen Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Für das geplante Gastronomiegebäude ist ein Vollgeschoss als Höchstmaß zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit 5,50m als Höchstmaß festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist die gemittelte vorhandene Geländehöhe. Diese ist mit 60,50 m ü. NHN in Bezug auf den vorhandenen Kanaldeckel 2170 im Verlauf der Josefa-Lazuga-Straße mit einer Deckelhöhe (DH) von 60,38 m ü. NHN anzunehmen. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der baulichen Anlage. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FF EG) muss mindestens auf Höhe des unteren Bezugspunktes liegen.

Die Festsetzungen zur Zahl des Vollgeschosses und zur Höhe der baulichen Anlagen dient dazu, zum einen eine angemessene Höhe für den Betrieb einer Gastronomie zu gewährleisten und zum anderen das geplante Objekt so in den Stadt- und Landschaftsraum zu integrieren, dass es nicht massiv in der Landschaft als Fremdkörper wirkt.

9.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche des Plangebietes wird in Form von Baugrenzen festgesetzt. Die Ausweisung des Baufensters ermöglicht eine mögliche bauliche Flächengröße von 400 m^2. Im Bereich der über die festgesetzte Wasserfläche hinausragenden Baugrenze ist eine bauliche Verbindung zur Wasserfläche zum Schutz der Folienkonstruktion des Seegrundes unzulässig.

9.1.4 Stellplätze und Garagen

Da aus straßenrechtlichen Gründen die Erreichbarkeit des Plangebietes mit dem MIV nicht gestattet ist, sind Stellplätze, Garagen und Fahrradstellplätze im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

9.1.5 Nebenanlagen

Laut der Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen in der Stadt Marl, Teilgebiet Stadtmitte / Creiler Platz vom 22.11.2021 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und im engen räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb zulässig. Zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Stadtbildqualität in der Stadtmitte sind Werbeanlagen nur am geplanten Gastronomiegebäude zulässig.

9.2 Wasserflächen

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der City-See. Dieser wird zur Sicherung des Bestandes und zum Schutz der Landschaft als Wasserfläche festgesetzt.

9.3 Gestalterische Regelungen und Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen bestimmt. Darüber hinaus sind weitere gestalterische Regelungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) geboten, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gesichert wird. Demnach trifft der Bebauungsplan Nr. 259 folgende Festsetzungen zur Dachform, Fassadengestaltung und zum Bodenbelag des Außenbereiches des Gastronomiegebäudes fest.

9.3.1 Gestaltung der Dachform

Im Zusammenhang mit der Festsetzung zur Dachbegrünung vor dem Hintergrund der Herausforderungen des Klimawandels und zur Leistung eines Beitrags zur Klimaanpassung wird für das Gastronomiegebäude ein Flachdach festgesetzt.

9.3.2 Gestaltung der Fassaden

Die visuelle Erlebbarkeit des (Natur-)Raums im Kontext des City-Sees ist durch eine weitestgehend transparente Fassade des Gastronomiegebäudes zu ermöglichen. Mindestens 60% der Fassadenfläche ist als Glasfassade zu errichten. Hierzu zählen großzügige Glasfassaden, die den Landschaftsraum und das Umfeld einbeziehen sollen.

9.3.3 Gestaltung der Befestigung des Außenbereiches des Gastronomiegebäudes

Vor dem Hintergrund der Klimaanpassung und dem Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser sind mindestens 80 % der Befestigung des Außenbereiches des Gastronomiegebäudes in Form von wasserdurchlässigen Aufbauten zu errichten. Zum Außenbereich gehören alle Flächen und Anlagen die der Erreichbarkeit, dem Aufenthalt und dem Betrieb des Gastronomiegebäudes dienen.

9.4 Ver- und Entsorgung

9.4.1 Versorgung

Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Fernmeldeleitungen und Stromversorgungsleitungen im Zuständigkeitsbereich des Betreibers Westnetz GmbH. Bei Umlegungen oder Anpassungen der Versorgungsanlagen ist der Betreiber frühzeitig zu informieren. Der Betreiber weist auf die Erkundungspflicht hin. Hierzu verweist der Betreiber auf das kostenlose Online-Auskunftssystem unter https://bauauskunft.westnetz.de.

Des Weiteren werden in diesem Bereich Kabel, Rohrleitungen oder Kanäle der Uniper Kraftwerke GmbH und der Uniper Wärme GmbH betrieben. Der Betreiber wird deshalb bei Erforderlichkeit seine zu vertretenden Interessen dem Planungsträger entsprechend mitteilen.

Die bestehenden Versorgungsleitungen werden im Bebauungsplan Nr. 259 planungsrechtlich gesichert. Dafür wird die bestehende oberirdische Fernwärmestation als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Fernwärme sowie die unterirdische Leitung mit einem Leitungsrecht festgesetzt. Im Bereich des festgesetzten Leitungsrechtes sind bauliche Anlagen unzulässig.

9.4.2 Entsorgung

Die Entsorgung wird durch die Einrichtung über verkehrliche Anlagen sichergestellt. Für die aufzustellenden Müllbehälter ist ein Stellplatz zu berücksichtigen, der hinsichtlich der baulichen Herrichtung und Dimensionierung den Voraussetzungen gemäß § 12 Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Marl entspricht. Der Standort, die Herrichtung und Dimensionierung des Stellplatzes für Müllbehälter ist im Rahmen der Konzeptvergabe zu klären.

9.4.3 Entwässerung

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers erfolgt zum einen über die geplante Dachbegrünung des geplanten Gastronomiegebäudes und zum anderen über die geplanten wasser- und luftdurchlässige Befestigung notwendiger Zuwegungen und Flächen für Außengastronomie sowie Nebenanlagen. Für die letztere Versickerungsart ist ein Anzeige- bzw. Erlaubnisverfahren gemäß § 8 WHG erforderlich. Sollte zusätzlich Niederschlagswasser in den City-See eingeleitet werden, ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG notwendig. Fachliche Details für beide Versickerungsmaßnahmen sind im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Das Schmutzwasser ist an den Mischwasserkanal (DN 400) in der Josefa-Lazuga-Straße anzuschließen.

9.5 Grünordnung und Landschaftsplanung

9.5.1 Dachbegrünung

Aus Gründen der Klimaanpassung und um nachteilige Eingriffe in den Landschaftsraum auszugleichen setzt der Bebauungsplan Nr. 259 eine Festsetzung zur Dachbegrünung fest. So ist mindestens 60 % der Flachdachfläche des geplanten Gastronomiegebäudes unter Berücksichtigung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie extensiv mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit heimischen standortgerechten Pflanzen zu begrünen und zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind in Kombination mit der Dachbegrünung zulässig.

9.5.2 Erhaltungsbindungen

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Einzelbaum (Linde). Nach Überprüfung vor Ort, ist der Baum erhaltenswert, da es sich um einen vitalen Baum ohne nennenswerte Vorschäden handelt. Daher setzt der Bebauungsplan Nr. 259 den

zu erhaltenden Einzelbaum zeichnerisch fest. Dieser ist zu schützen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Böschung. Die zum Erhalt zeichnerisch festgesetzte Bepflanzung ist zu schützen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dies dient dem Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planung.

10. Belange des Umweltschutzes

10.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) auszugleichen. Im beschleunigten Verfahren kann die Notwendigkeit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entfallen, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu bewerten sind.

Im Bebauungsplan Nr. 255 wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO von weniger als 20.000 qm festgesetzt. Nach § 13a Absatz 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB gelten daher Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung im Sinne des Gesetzes ist nicht erforderlich.

10.2 Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich gemäß der Verwaltungsvorschrift aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG.

Um hinsichtlich des Artenspektrums und der Wirkfaktoren des Bebauungsplanes Nr. 259 zu prüfen, wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 durch das Amt für Klimaschutz und Nachhaltigkeit der Stadt Marl erarbeitet.

Aufgrund der geringen Flächengröße und der direkten Lage im urban gestalteten Raum der Stadt Marl erfolgte die Prüfung unter Anwendung des Protokolls A der Verwaltungsvorschrift mit ergänzender Fotodokumentation und Erläuterung. Außerdem wurde am 14.04.2022 eine Ortsbegehung durchgeführt.

Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Lage des Plangebietes im urban gestalteten Raum mit hoher menschlicher Aktivität, Nutzung und Störungsintensität sowie der Beschaffenheit der Fläche mit ihrem geringen ökologischen Wert, ist

ein Vorkommen planungsrelevanter Arten auszuschließen. Das Eintreten von Verstößen gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist für das Plangebiet nicht zu erwarten. Zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln nach § 39 BNatSchG sind Arbeiten an Gehölzen außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September durchzuführen.

10.3 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittel, Bergbau

10.3.1 Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Recklinghausen besteht für das Plangebiet keine Eintragung.

10.3.2 Kampfmittel

Zur Einschätzung der Belastung durch Kampfmittel wurde die Bezirksregierung Arnsberg zu einer Stellungnahme der Luftauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe gebeten. Hinsichtlich des Plangebietes bestehen keine erkennbaren Belastungen.

10.3.3 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Brassert“, über dem auf Kohlewasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Brassert-Gas“ sowie über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktfeld „Gottes Gnaden“. Eigentümerin des Bergwerkfeldes „Brassert“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Inhaberin der Bewilligung „Brassert-Gas“ ist die Mingas-Power GmbH, Rüttenscheider Str. 1-3 in 45128 Essen. Letzte Eigentümerin des Distriktsfeldes „Gottes Gnaden“ war die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen.

Im Bereich des Plangebietes gab es Ergrabungen nur an der Erdoberfläche. Ein untertätiger Bergbau erfolgte nicht. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist daher nicht zu rechnen.

10.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet liegt außerhalb von gemäß § 76 festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten und ist auch sonst nicht hochwassergefährdet. Nächstgelegene Gewässer sind der schwarze Graben und der Dümmerbach. Auch ist im Plangebiet nicht mit Überflutungen durch Starkregenereignisse zu rechnen.

10.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel

entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Durch die geplante Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung wird sich die lokalklimatische Situation sehr geringfügig verändern. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Aufgrund der Kubatur der geplanten Bebauung sowie der guten Austauschbedingungen sind erhebliche Beeinträchtigungen aus lufthygienischer bzw. klimatischer Sicht nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan Nr. 259 setzt mit seinen Festsetzungen einen planungsrechtlichen Rahmen, der den zukünftigen Bauherren hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien gibt. Darüber hinaus wirkt sich die festgesetzte extensive Dachbegrünung positiv auf das Mikroklima aus.

Im Plangebiet werden der bestehende Baum und die bestehende Böschung weitestgehend zum Erhalt festgesetzt. Bäume und Begrünungen leisten durch den Vorgang der Fotosynthese einen äußerst wichtigen Beitrag zur CO_2-Reduktion. Darüber hinaus fördern Bäume durch Verschattung und Verdunstungseffekte eine Abkühlung des Mikroklimas.

Im Umfeld des Plangebietes sind wesentliche Einrichtungen der Infrastruktur wie Straßen, Wege, Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits vorhanden und werden weiter ausgelastet. Damit wird nachhaltige Siedlungsentwicklung betrieben.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

10.6 Anfälligkeit für Störfälle und sonstige Unfälle und Katastrophen

Mit dem Chemiepark besteht in der Stadt Marl ein großer industrieller Standort mit einer Agglomeration von Betrieben und Anlagen die der Seveso-III-Richtlinie und dem Bundesimmissionsschutzgesetz bzw. der Störfallverordnung unterliegen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Betriebsbereichs nach § 3 Abs. 5a BImSchG.

11. Flächenbilanz

Flächen	**Flächengröße**
Sonstiges Sondergebiet	900 m^2
Davon Fläche für den Erhalt von Bepflanzung	100 m^2
Wasserfläche	196 m^2
Fläche für Versorgungsanlage	11 m^2
Geltungsbereich gesamt	**1207 m^2**

12. Umgang mit dem Grundstück

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Grundstück befindet sich in städtischem Besitz. Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 259 soll Baurecht für einen gastronomischen Betrieb geschaffen werden.

Die Stadt Marl beabsichtigt, das städtische Grundstück nach Satzungsbeschluss im Zuge einer Konzeptvergabe zur Pacht auszuschreiben. Zugunsten eines zukünftigen Pächters soll zunächst ein 30-jähriges Erbbaurecht bestellt werden.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Es gibt keinen Vorhabenträger.

13. Kosten

Anfallende Kosten werden vom zukünftigen Pächter im Zuge eines mit der Stadt Marl abzuschließenden Erbbaurechtsvertrages übernommen. Dazu gehört auch die Übernahme der Kosten für die Verlegung der Skulptur Marlsku im Geltungsbereich sowie der räumlichen Abtrennung des Portraits Dietrich Bonhoeffer südlich des Plangebietes durch eine vertragliche Vereinbarung.

Der Stadt Marl entstehen keine Kosten.

14. Entwurfsverfasser

Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung und integrierte Quartiersentwicklung – Amt 61
- Städtebauliche Planung –

Marl, den 11.9.23

Werner Arndt
Der Bürgermeister