



Der Bürgermeister

Maril, 25.04.2018

Planungs- und Umweltamt
(zuständiges Fachamt)

Sitzungsvorlage Nr. 2018/0134
Bezugsvorlage Nr.

Öffentliche Sitzung

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:	
Stadtplanungsausschuss (Bau, Arbeit, Umwelt, Wirtschaft)	03.05.2018
Haupt- und Finanzausschuss	15.05.2018
Rat	17.05.2018

Betreff: Bebauungsplan 224 Ehemaliges Jahnstadion und Waldschule
Verkleinerung des Plangebietes und erneute Offenlage nach § 4a BauGB

Anlagen

Bebauungsplanentwurf mit geändertem Geltungsbereich

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

1. Der Rat stimmt der Verkleinerung des Plangebiets für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 224 „Ehemaliges Jahnstadion und Waldschule“ auf die bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Marl (FNP) ausgewiesenen Siedlungsfläche zu.
2. Nach Klärung der offenen Rechtsfragen in Zusammenhang mit dem Regionalplan soll das Verfahren auch für den Teilbereich des Stadions weitergeführt werden.
3. Der Rat beauftragt die Verwaltung eine erneute öffentlichen Auslegung (Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange) des Bebauungsplanentwurfs mit dem Teilbereich um die Waldschule nach § 4a Bundesbaugesetz vorzubereiten

Sachverhalt

Im Jahr 2012 hat die Verwaltung im Vorfeld der europaweiten Grundstücksausschreibung mit dem Regionalverband Ruhr (RVR) und der Forstbehörde über die beabsichtigten Ziele der Entwicklung Gespräche geführt. RVR und Forst haben einer Entwicklung zu Wohnbauland zugestimmt. Der RVR hat seine Zustimmung entsprechend der seinerzeitig geübten Praxis erteilt. Diese ging davon aus, dass für Flächen, die den Darstellungen und Zielen des Gebietsentwicklungsplans (Regionalplans) nicht entsprechen, aber unter einer Größe von 10ha bleiben, eine Änderung des Gebietsentwicklungsplans nicht erforderlich ist. Diese Flächengröße galt als kleinräumig und erschien für die Regionalplanung nicht relevant. Da der Gebietsentwicklungsplan in einem sehr großen Planmaßstab (M. 1:50.000) gefertigt wurde, fiel dieser Sachverhalt unter den Begriff der „Unschärfe“ der Planungsgrenzen.

Dazu hat sich seit 2015 die Rechtsprechung verändert, die mittlerweile nahezu parzellenscharfe Grenzen annimmt, zumindest dann, wenn im Raum ablesbare Grenzen (Straßen, Bauwerke, Gewässer etc.) als Maßstab für die Beurteilung einer regionalplanerischen Relevanz vorhanden sind. Dieses wäre hier mit dem Stadion gegeben.

Insoweit hat der Regionalverband in seiner Antwort auf die Landesplanerische Anfrage der Stadt Marl (§ 34 Landesplanungsgesetz NRW) zur Änderung des Flächennutzungsplans (im Parallelverfahren zum B-Plan 224) im Februar 2018 mitgeteilt, dass aufgrund der verschärften Rechtsprechung die Änderung des FNP für das unmittelbare Jahnstadion nur nach vorheriger Änderung des Gebietsentwicklungsplans möglich ist. Gleichzeitig wird die Fläche im Entwurf des neuen Regionalplans als Siedlungsfläche ausgewiesen. Der RVR ist also nicht generell gegen die Wohnbauflächenentwicklung, er macht „nur“ formalrechtliche Bedenken geltend. Auch in den begleitenden Gesprächen hat der RVR die planerische Intention der Stadt Marl, das ehemalige Jahnstadion als Beitrag zur vorrangigen Innenentwicklung einer Wohnnutzung zuzuführen, grundsätzlich begrüßt.

Die Verwaltung hat daraufhin eine Anfrage zur Durchführung eines sogenannten Zielabweichungsverfahrens nach Landesplanungsgesetz an den RVR gestellt. Das Verfahren stellt eine Möglichkeit dar, per Verwaltungsakt eine Ausnahme von den

Darstellungen des Gebietsentwicklungsplans zu erhalten. Dieses wurde vom RVR mündlich abgelehnt. Die Verwaltung wird deswegen nun eine förmliche Anfrage dazu an den RVR richten. (Das Zielabweichungsverfahren ermöglicht eine erhebliche zeitliche Verkürzung gegenüber einem regulären landesplanerischen Änderungsverfahren).

Ob sich ein solcher Antrag durchsetzen kann, muss abgewartet werden. Alternativ wäre ein Zeitraum von 2 – 3 Jahren abzuwarten, bis der neue Regionalplan in Kraft tritt.

Wesentlich ist zudem die Feststellung, dass sich diese Thematik **ausschließlich auf das Stadion** bezieht. Der Bereich rund um die Waldschule ist bereits im Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche enthalten! Für diesen Bereich kann also ohne Zustimmung des RVR ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Verwaltung schlägt dazu vor, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit seinem Geltungsbereich (in einer ersten Phase) auf das Gebiet zu beschränken, das bereits im FNP als Siedlungsfläche dargestellt ist. Dazu sind die entsprechenden Fachgutachten und Berechnungen von Eingriff und Ausgleich / Ersatz sowie des Waldersatzes soweit erforderlich anzupassen. Dies ist auch deswegen möglich, da dieser Bereich unabhängig von den Flächen des Stadions infrastrukturell erschlossen werden kann und somit einen „autarken“ Bauabschnitt bildet.

In diesem „Bauabschnitt“ sind nach dem Konzept des Vorhabenträgers insgesamt 49 Wohneinheiten realisierbar. Davon 16 in der dann sanierten Waldschule.

Hinzuweisen ist auf das Erfordernis, die bisher nur als Baustraße und Notzufahrt zu nutzende, bestehende und bereits ausgebaute Stichstraße zur rückwärtigen Erschließung der Waldschule und der AWO-Jugendwerkstatt als temporäre Erschließung zu nutzen, zumindest solange, bis der weitere Bereich erschlossen werden kann und die Haupteerschließung so angelegt wird, wie sie im vorliegenden Gesamtkonzept abgebildet ist. Die Stichstraße wäre allerdings nach der Bauphase durch den Vorhabenträger zu sanieren, dies wäre auch bei einer Realisierung beider Abschnitte in einer Gesamtmaßnahme notwendig geworden.

In einer späteren Phase kann mit einem separaten zweiten Bebauungsplan der Bereich des Stadions planungsrechtlich gesichert werden.

Ebenso sind die vertraglichen Regelungen mit dem Vorhabenträger (Kaufvertrag / Durchführungsvertrag) darauf anzupassen.

Mit der Änderung des Geltungsbereichs wird eine erneute öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erforderlich. In Anwendung des § 4a Bundesbaugesetz kann diese Beteiligungsphase auf zwei Wochen verkürzt.

In dem Zusammenhang ist davon auszugehen, dass den SlyDogs Marl auch im Jahr 2019 das Jahnstadion als Spielstätte zur Verfügung steht.