

Marl, 16.01.2018

Planungs- und Umweltamt -
Städtebauliche Planung

(zuständiges Fachamt)

Sitzungsvorlage Nr. 2018/0016

Bezugsvorlage Nr. 2017/0070

NEUDRUCK

(Anlagen jetzt vollständig)

Öffentliche Sitzung

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:	
Stadtplanungsausschuss (Bau, Arbeit, Umwelt, Wirtschaft)	25.01.2018
Haupt- und Finanzausschuss	30.01.2018
Rat	01.02.2018

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 224 "Ehem. Jahnstadion und Waldschule"
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Anlagen

224 Übersichtsplan Offenlage DGK 5-A4
224 Umweltbericht Offenlage
224 B-Plan Offenlage_A4
224 VEP Blatt 1 Offenlage_A4
224 VEP Blatt 2 Offenlage_A4
224 BP Begründung Offenlage

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 224 „Ehem. Jahnstadion und Waldschule“ der Stadt Marl für den Bereich zwischen Otto-Hue-Str. und Hülstraße wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung als Entwurf beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 224 wird einschließlich seiner Begründung, Umweltbericht und Gutachten gemäß § 3 Abs. 2 zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Sachverhalt

Der Rat der Stadt Marl beschloss in seiner Sitzung am 16.02.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 2017/0070) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 224 für den Bereich „Ehemaliges Jahnstadion und Waldschule“. Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers unter weitgehender Erhaltung des umgebenden Baumbestandes auf den Flächen des Jahnstadions und des Umfelds der Waldschule.

Das Plangebiet umfasst das Jahnstadion, welches eine der zu veräußernden Flächen, die im Rahmen des Sportstättenkonzeptes der Stadt Marl einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Der Schulbetrieb der Ernst-Immel-Realschule im Gebäude der Waldschule wurde vor längerem aufgegeben, so dass das Gebäude in die Planung miteinbezogen werden kann.

Aufgrund der günstigen Lage zwischen dem Stadtteilzentrum Hül mit all seinen Infrastruktureinrichtungen und den siedlungsnahen Erholungsräumen bietet sich der Standort als Wohnbaugebiet an. Städtebauliches Ziel für die Entwicklung des Plangebietes ist die Schaffung von neuen, attraktiven Angeboten im Mehrfamilienhaus-Segment. Das neue Wohnquartier soll in seiner Gesamtkonzeption hochwertig und eigenständig entwickelt werden.

Die städtebauliche Konzeption seitens des Investors und die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 3 (1) und Behördenbeteiligung nach 4 (1) wurden in die Entwürfe zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form einer Informationsveranstaltung mit Gelegenheit zur Erörterung am 08.06.2017 statt. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Vorentwurf am 28.10.2017 zugestellt und bis zum 03.11.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. In der Veranstaltung zur Öffentlichkeitsbeteiligung und in der Stellungnahme des Naturschutzbeirates des Kreises Recklinghausen wurde vor allem ein schonenderer Umgang mit den Gehölzbeständen im Plangebiet angeregt. Die Untere Naturschutzbehörde beim Kreis hob dies für den Bereich an der der Otto-Hue-Straße insbesondere aufgrund der Funktion der dortigen Bestände für die Naherholung hervor. Zur Berücksichtigung dieser Kritik und Anregungen wurden mehrere Varianten mit einer reduzierten Eingriffsintensität geprüft und in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargelegt. In Abstimmung mit dem Vorhabenträger wurde eine Variante in den Entwurf eingearbeitet, die gegenüber dem Vorentwurf die Bebauung im Bereich der Plangebietszufahrt von der Otto-Hue-Straße zurücknimmt, um mehr Bestandsgehölze erhalten zu können und um eine begrünte Wegeführung für die Naherholung zu erreichen.

Gegenüber dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses vom 16.02.2017 ist der Geltungsbereich des vorliegenden Entwurfes um die Fläche der Ernst-Immel-Realschule, der Bestandbebauung an der Hülstraße sowie um die Waldflächen an der Droste-Hülshoff-Straße und der Hülstraße zurückgenommen, da sich für diese Teilflächen in den vorhergegangenen Planungsschritten kein Planerfordernis konkretisieren ließ.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 224 einschließlich Begründung, der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die dazu gehörenden Fachgutachten und den sich daraus ergebenden Maßnahmen sollen als Grundlage zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen werden.

Die Verwaltung schlägt vor, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch und parallel dazu die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch für den Zeitraum vom 19.02.2018 bis zum 16.03.2018 durchzuführen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der Begründung, der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie der Umweltbericht werden den Fraktionen zur Verfügung gestellt.