

## **Fragen und Antworten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 224 „Ehemaliges Jahnstadion und Waldschule“**

*Auf dem ehemaligen Gelände des Jahnstadions soll ein Wohnquartier entstehen. Der Rat der Stadt Marl hat im Februar 2017 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und in seiner Sitzung am 1.02.2018 den vorliegenden Entwurf und die öffentliche Auslegung beschlossen.*

### **Warum wird das Gelände des ehemaligen Jahnstadions bebaut?**

Das Jahnstadion wurde im Rahmen des Sportstättenkonzeptes aufgegeben, da für die stark sanierungsbedürftige Anlage kein Bedarf mehr gesehen wurde, ebenso wie für die benachbarte ehemalige Waldschule. Der Rat hatte daher entschieden, die Sportanlage zu veräußern und einer neuen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der vorhandene Infrastruktur im Stadtteil Hüls (Fußgängerzone, Geschäfte, Dienstleister, öffentliche Einrichtungen) bietet sich auf dem Gelände des ehemaligen Stadions aus städtebaulichen Gründen die Entwicklung eines Wohnquartiers an.

### **Welche Ziele werden mit dem Vorhaben verfolgt?**

Das Planungsvorhaben orientiert sich an dem grundsätzlichen Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Bei dieser städtebaulichen Leitidee werden innerörtliche Projekte der Entwicklung von Gebieten an den Stadträndern vorgezogen. Für das geplante Wohnquartier wird eine Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches zwischen der Otto-Hue-Straße und der Hülsstraße neu genutzt, der Landschaftsraum außerhalb des Siedlungsbereiches wird geschont und eine Zersiedlung vermieden. Darüber hinaus trägt das Vorhaben dazu bei, den Bedarf an Wohnungen und insbesondere die steigende Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Neubauwohnungen zu decken. Aus Sicht der Stadtentwicklung stärkt ein neues Wohnquartier auf dem Gelände des ehemaligen Jahnstadions auch das Stadtteilzentrum Hüls nachhaltig.

### **Was ist geplant?**

Auf Grundlage eines europaweiten Ausschreibungsverfahrens wurden die städtischen Grundstücke Jahnstadion und Waldschule 2013 an einen privaten Vorhabenträger vergeben, der auf dem ca. 4,5 ha großen Plangebiet ein in seiner Gesamtkonzeption hochwertiges Wohnquartier mit insgesamt 194 Wohneinheiten plant. Der Entwurf sieht die Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes mit Angeboten im Geschosswohnungsbau vor, wobei überwiegend drei- bis viergeschossige Gebäude mit Wohnflächen zwischen rund 70 und 135 m<sup>2</sup> geplant sind.

Ausgehend von der Haupteinfahrt an der Otto-Hue-Straße im Nordosten führt eine kompakte dreigeschossige Häuserzeile in westlicher Richtung in das Plangebiet und endet am Quartiersplatz. Der Platz wird von einem sechsgeschossigen Gebäude als zentrale Mitte markiert. Von dort aus reihen sich in südlicher Richtung - entlang einer Grünachse und zweier Erschließungsstraßen, die nahezu auf den alten Grenzen des ehemaligen Stadionrundes verlaufen - drei vier- und fünf fünfgeschossige Gebäude mit ausreichend Abstand aneinander. Entlang der Otto-Hue-Straße sollen vier viergeschossige Gebäude die Bebauung ergänzen. Das vorhandene, von einem

starken Baumbewuchs geprägte Stadtbild an der westlichen Seite der Otto-Hue-Straße soll erhalten bleiben.

Rund um die alte Waldschule, die ebenfalls erhalten bleibt, sind dreigeschossige Stadtvillen geplant. Ausreichend Parkraum für die Bewohner wird in drei Tiefgaragen geschaffen. Im Quartier selbst sind Parkplätze nur für Besucher vorgesehen.

Das Freiraumangebot wird durch öffentliche Spielplätze und Wegeverbindungen in die angrenzenden Waldbereiche ergänzt. Das gesamte Gelände einschließlich der Waldflächen im Norden und Süden sowie des bisher nicht zugänglichen Stadiongeländes wird der Öffentlichkeit offen stehen.

### **Was passiert mit dem Wald rund um das ehemalige Stadion?**

Der Waldbestand im Norden und Süden bleibt erhalten. Die beiden Waldbereiche werden fußläufig mit einem Grünzug verbunden, der das neue Wohnquartier durchquert. Für das gesamte Plangebiet hat das Büro Landschaft + Siedlung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans einen umfangreichen Umweltbericht erstellt. Die Experten sehen erhebliche Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt in der Versiegelung und Überbauung von Freiflächen sowie im Verlust von Gehölzflächen mit Waldeigenschaften (ca. 0,74 ha) und 106 Bäumen außerhalb der Waldflächen. Für die Überplanung bzw. den Verlust der Waldflächen sind Ersatzaufforstungen (im Flächenverhältnis von 1:2) auf einer 1,48 ha großen Fläche aus dem Öko-Pool Vest Recklinghausen unmittelbar hinter der Stadtgrenze in Haltern vorgesehen. Weitere externe Ausgleichsmaßnahmen für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen im Plangebiet werden auf einer insgesamt 9.389 qm großen Fläche in der Frentroper Mark vorgenommen. Nach Ansicht der Gutachter des Büros Landschaft + Siedlung werden alle nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch Ausgleichsmaßnahmen „vollständig kompensiert“.

### **Welche Alternativen wurden geprüft, um die Gehölz- und Baumverluste zu verringern?**

Um Eingriffe zu verringern, wurden im Rahmen des Abwägungsprozesses drei Alternativplanungen mit deutlich weniger Auswirkungen auf die Natur entwickelt und geprüft. Bei sorgfältiger Abwägung der unterschiedlichen Belange stellte sich heraus, dass keine der Varianten dem Ziel gerecht wurde, das Plangebiet städtebaulich überzeugend mit der Umgebung zu verknüpfen und die bereits vorhandene Bebauung zu komplettieren.

Im Verlauf des bisherigen Planungsprozesses wurde der ursprüngliche Entwurf mehrmals überarbeitet und Änderungen zur Erhaltung und Optimierung von Gehölz- und Baumbeständen eingefügt. Insbesondere wurde die Bebauung in Höhe der Einfahrt an der Otto-Hue-Straße zurückgenommen. So bleibt entlang der Straße eine fast durchgehende Baumreihe mit großkronigen Bäumen erhalten. Ebenfalls wird dem Anliegen der Schule Rechnung getragen, in diesem Bereich Lauftrainings durchzuführen. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Abwägung der Errichtung von Wohnungen Vorrang gegenüber einer weiteren Minimierung der Gehölzeingriffe eingeräumt.

### **Wie ist das Verfahren zum Bebauungsplan?**

Mit dem Aufstellungsbeschluss hat der Rat der Stadt den Startschuss für die Durchführung der Planungen und die Beteiligung der Öffentlichkeit gegeben. Bis zum endgültigen Beschluss des Rates zum Bebauungsplan gibt es ein abgestuftes Verfahren, in dessen Verlauf sich die Planung noch ändern kann und alle Bürgerinnen und Bürger ihre Bedenken und Anregungen vorbringen können. Im Nachgang zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Sommer wurde die Planung konkretisiert und weiterentwickelt. Nach dem nun erfolgten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wird der Planentwurf mit dem Umweltbericht und der Entwurfsbegründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. So können alle interessierten Bürgerinnen und Bürger Einsicht nehmen, sich die Planungen erläutern lassen und ihre Anregungen und Bedenken schriftlich in das weitere Verfahren einbringen.

Nach der Offenlage werden sich die politischen Gremien erneut mit dem Bebauungsplan befassen. Den politischen Gremien werden dann alle im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen vorgelegt. Wann der Bebauungsplan anschließend in den politischen Gremien behandelt wird, veröffentlicht die Stadt Marl einschließlich der dazu gehörigen Unterlagen jeweils aktuell im [Ratsinformationssystem](#).