



Der Bürgermeister

Marl, 23.05.2022

Amt für Stadtplanung und integrierte
Quartiersentwicklung

(zuständiges Fachamt)

Sitzungsvorlage Nr. 2022/0026
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
Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss (Umwelt, Grünflächen, Klima und Mobilität)	07.06.2022
Stadtplanungsausschuss (Wirtschaft, Arbeit, Bauen, Digitalisierung und Verkehrsinfrastruktur)	09.06.2022
Haupt- und Finanzausschuss	14.06.2022
Rat	23.06.2022

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 260 'Das Loebrauck / Langehegge' der Stadt Marl für den Bereich südlich des Quartiers Schlesische Straße und östlich der Straße Langehegge
I. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 260 'Das Loebrauck / Langehegge'
II. Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
III. Abschluss einer planungsrechtlichen Vereinbarung mit dem Investor

Anlagen

260 211217 Geltungsbereich BP Nr. 260

260 211217 Übersicht Geltungsbereich

260 220517 Bürgerveranstaltung 10 05 2022 Langehegge Protokoll und Vorträgender Bürgerveranstaltung

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 checked="" 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. 260 'Das Loebrauck / Langehegge' der Stadt Marl für den Bereich südlich des Quartiers Schlesische Straße und östlich der Straße Langehegge wird gemäß § 2 Abs. 1 (BauGB) beschlossen. Ziel ist die Ansiedlung eines Lebensmittel Einzelhandelsbetriebes als Nahversorger für das umliegende Siedlungsgebiet sowie die Stärkung der Wohn- und Sozialfunktion durch ergänzende Wohneinheiten und eine Kindertagesstätte.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 260 'Das Loebrauck / Langehegge' ist knapp 2,3 ha groß und erfasst die Flurstücke 122, 121, 120, 119 der Flur 132 sowie die Flurstücke 3 (teilweise) und 53 der Flur 133.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch das Grundstück Langehegge Nr. 126 sowie Flurstück Nr. 5, Flur 133,
- im Westen durch den vorhandenen Straßenzug Langehegge,
- im Norden durch die Grenze der Wohnbebauung an der Schlesischen Straße und
- im Osten durch die landwirtschaftliche Fläche westlich des Wellerfeldwegs.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 260 'Das Loebrauck / Langehegge' sind in den beigefügten Übersichtsplänen dargestellt.

II. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird als Bürgerversammlung durchgeführt.

III. Die Verwaltung der Stadt Marl wird beauftragt, mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB (Planungsvereinbarung) zu schließen.

Sachverhalt

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Marl seit 40 Jahren dargestellte Wohnungsbaufäche soll einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Ziel ist es, den stetig steigenden Bedarf an Wohnraum zu decken, die soziale Ausstattung von Drewer-Süd durch eine Kindertagesstätte zu stärken sowie zu prüfen, ob die defizitäre Nahversorgungssituation im Stadtteil im Bereich Langehegge und Brandenburgische Straße durch ein neues Lebensmittelgeschäft zu beheben ist. Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche ist dem baulichen Außenbereich zuzuordnen. Für die Nutzung des Baulandpotenzials an der Langehegge ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Umweltprüfung erforderlich (Vollverfahren).

Als Entwicklungsträger hat sich der Investor H & W Tiefbau GmbH & CO. KG gegenüber der Verwaltung erklärt. Die investorenfinanzierte Maßnahme soll Baurecht für ein Wohnquartier, eine benötigte Kindertagesstätte sowie im Bedarfsfall für einen Lebensmittelmarkt schaffen. Die Planungsvariante mit einem Einzelhandelsbetrieb stellt eine mögliche Weiterentwicklung des Nutzungskonzeptes dar und bedarf der weiteren Konkretisierung und Prüfung im weiteren Verfahren.

Der Sozialbedarf „Kindertagesstätte“ wurde durch das zuständige Fachamt im Januar 2022 festgestellt, da aktuell ein Fehlbedarf von 500 Plätzen im Stadtgebiet zu verzeichnen ist und dringender Handlungsbedarf gegeben ist.

Der erforderliche Ausgleich wird zu wesentlichen Teilen im Plangebiet erfolgen, sodass der Siedlungsrand gemäß Flächennutzungsplan als Freifläche (z.B. als Kinderspielplatz und Regenrückhaltung) gestaltet werden kann. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe (GEP Emscher-Lippe) weist den Plangeltungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Mit vorliegendem Aufstellungsbeschluss sollen die positiven Voraussetzungen für eine Flächenentwicklung seitens der Raumordnung langfristig gesichert werden.

Die Erhebung der potenziellen Baulücken in Marl durch das in Aufstellung befindliche Handlungskonzept Wohnen, ergänzt durch die Erfassung des Siedlungsflächenmonitorings des RVR (Regionalverband Ruhr), belegt, dass der Bedarf an Wohnraum mit ca. 200 Einheiten pro Jahr nicht durch die Aktivierung von Baulücken und Innenverdichtungspotentialen gedeckt werden kann. Ferner führt die Stadt Marl eine konkrete Interessentenliste für potenzielle Baugrundstücke, die verdeutlicht, dass die Nachfrage an Wohnraum am Standort Marl erheblich steigt. Daher ist ergänzend die Aktivierung von Baulandpotenzialen, wie am Standort Langehegge, erforderlich, um die Zielsetzung der Versorgung mit Wohnraum für die Bevölkerung erfüllen.

Neben der Stärkung der Wohnfunktion kann die Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner im Nahbereich des Plangebietes im Segment Lebensmitteleinzelhandel im Quartier Drewer-Süd durch die Flächenentwicklung erheblich verbessert werden.

Das Nahversorgungszentrum Drewer an der Bergstraße befindet sich in ca. 1,8 km Entfernung nördlich des Projektstandortes. Das EZK stellt aufgrund der durchgeführten Untersuchung der Versorgungsradien (700 m) bestehender Lebensmittelmärkte eine Unterversorgung der Siedlungsflächen östlich der Straße Langehegge sowie des Wohnquartiers an der Brandenburgische Straße fest (S. 89, Abb. 38). Im Ergebnis ist festzustellen, dass eine wortortnahe Versorgung der Bevölkerung zu Fuß oder mit dem Fahrrad gemäß dem Leitbild der *Stadt der kurzen Wege* im Status quo nicht gefördert, sondern der PKW als Verkehrsmittel genutzt wird.

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses werden die städtebaulichen Planungsabsichten intensiviert und vorbereitende Untersuchungen vorgenommen. Ziel ist es, ein in gemischter Bauweise ausgestaltetes Wohngebiet im Übergang zur bestehenden Wohnsiedlung zu schaffen. Der Lebensmitteleinzelhandel wird als mögliche Variante wohnverträglich im Übergang zur Landschaft angeordnet. Planungsrechtlich erfolgt die Umsetzung des zu erarbeitenden Planungskonzeptes durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie eines Mischgebietes (MI), sofern sich der Einzelhandelsteil des Konzeptes bestätigt.

Sämtliche Unterlagen (Bebauungsplan, Begründung, Umweltbericht, Gutachten), die erforderlichen Entwässerungs- und Erschließungsanlagen sowie die Regiekosten zur Durchführung der Verfahrensschritte (Bürgerbeteiligung, Kinder- und Jugendbeteiligung) werden vom Investor auf eigene Kosten erbracht. Weitere Regelungen werden durch einen städtebaulichen Vertrag vorgenommen, sofern die Voraussetzungen (u.a. Grundstücksverfügbarkeit) vorliegen. Der unter III. formulierte Abschluss einer Planungsvereinbarung dient als informelle Absichtserklärung der Parteien zur weiteren Zusammenarbeit.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird als Bürgerversammlung durchgeführt, sofern das Pandemiegeschehen dies ermöglicht.

Der Landschaftsplan „Vestischer Höhenrücken“ setzt das Plangebiet als temporäres Landschaftsschutzgebiet fest. Mit Aufstellung des Bebauungsplans treten die Festsetzungen des Landschaftsplans hinter denen des Bebauungsplans zurück. Weitere naturschutzrechtliche Schutzkategorien sind vom Planbereich nicht betroffen.

Im Rahmen der Vorberatung hat der Stadtplanungsausschuss in seiner 5. Sitzung am 26.01.2022 die vorliegende Beschlussvorlage vertagt mit der Maßgabe, den vorliegenden Aufstellungsbeschluss erst nach Durchführung einer Bürgerveranstaltung zu behandeln. Dies bestätigte der Rat in seiner Sitzung am 03.02.22. Die Veranstaltung wurde am 10.05.2022 in der Scharounschule durchgeführt. Neben Fachvorträgen zu den Themen Städtebau, Umwelt und Einzelhandel und einem Statement der Initiative Ein Herz für Drewer-Süd, konnten sich die Bürger über die Planungsidee informieren und Fragen stellen.

Die Dokumentation der Veranstaltung sowie die planerischen Inhalte sind in der Anlage beigefügt.

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung

Standort Plangebiet

Es handelt sich um eine Umnutzung einer Landwirtschaftsfläche im unversiegelten Außenbereich. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohngebiet dar und im süd-östlichen Randbereich als Freifläche. Es ist beabsichtigt die Darstellungen im Rahmen der städtebaulichen Planung umzusetzen und den Grünanteil zu erhöhen.

Der Bildung einer möglichen Hitzeinsel auf dem Baugrundstück, ist durch entsprechende klimafreundliche Maßnahmen wie Begrünung, Verschattung durch Bäume etc. aktiv entgegenzuwirken. Dies wird Gegenstand der Umweltprüfung und des gestalterischen Freianlagenkonzeptes. Durch die Inanspruchnahme der Fläche sind negative Umweltauswirkungen zu erwarten, die durch ein ökologisches Maßnahmenkonzept kompensiert werden müssen.

Anbindung Plangebiet

Das Plangebiet ist fußläufig und mit dem Rad gut zu erreichen. Die Haltestelle „Freerbruchstraße“ bindet den Standort direkt an das ÖPNV-Netz an. Die geplante öffentliche Erschließungsanlage ist so auszugestalten, dass die klimafreundliche Mobilität bzw. das Mobilitätsverhalten gestärkt wird. Durch die Lage des Standortes und die fußläufige Versorgung der Quartiere Brandburgische Straße und Märkische Straße sowie Langehegge können zukünftig Fahrten des MIVs reduziert werden. Im Bereich der sozialen Infrastruktur ist im Nahbereich ein ausreichendes schulisches Angebot vorhanden (Aloysius Grundschule). Die Ausstattung des Quartiers Drewer-Süd mit Kindergartenplätzen ist jedoch auszubauen.

Stadtklimatische Verhältnisse

Laut der Klimatopzonen-Kartierung des RVR Entwurf 2021 ist das Plangebiet als freilandklimatischer Ausgleichsraum bewertet worden. Auch durch die zu erwartenden Begrünungsmaßnahmen in Verbindung mit einer gemischten Nutzung ist hier mindestens eine Minderung der klimatischen Leistungsfähigkeit zu erwarten. Entsprechende Feinuntersuchungen und Maßnahmen sind Gegenstand der Umweltprüfung. Grundlage des ökologischen Maßnahmenkatalogs wird auch eine mikroskalische Bewertung der klimatischen Wechselwirkungen sein. Die vom RVR festgestellten Kaltluftabflussströmungen erfolgen weiterhin östlich des Plangebietes im Bereich der offenen Landschaft.

Klimarelevante Vegetation und Bodenfunktion

Das Planungskonzept ist im weiteren Verfahren dahingehend auszuarbeiten, dass Luftströme und Verdunstungszonen gezielt eine Durchlüftung des Plangebietes gewährleisten. Das im Bebauungsplan festzuschreibende Bepflanzungskonzept ist dahingehend auszurichten und an möglichst vielen Stellen auszuweiten. Offene Böden sind anteilig an möglichst vielen Stellen im Plangebiet unterzubringen, um die Versiegelung zu reduzieren. Durch die landwirtschaftliche Prägung des Standortes erfolgte bereits eine erste Inanspruchnahme des Bodens. Die genauen Auswirkungen auf die Archiv- und Pufferfunktion des Bodens sowie auf die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes werden im Rahmen der Umweltprüfung genau bewertet.

Klimarelevanter Wasserhaushalt

Für den westlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes liegt ein Starkregengefährdungspotential vor, welches sich durch die geplante Grünfläche mit Retentionsfunktion kompensieren lässt. Ferner soll geprüft werden, ob die Fahrbahndecke und die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Baustoffe errichtet werden können. Für das Plangebiet ist ein Überflutungsnachweis zu führen.

Klimaangepasste Bebauung

Die Bebauung soll in offener Bauweise errichtet werden, sodass größere Widerstände hinsichtlich einer intakten Kalt/Frischluftrömung vermieden werden können. Die Beeinträchtigung der aktuellen Leistungsfähigkeit kann dadurch zumindest teilweise kompensiert werden. Die Kalt/Frischluftrömung wird durch die vorgesehene Grünfläche im Plangebiet sowie durch das begrünte Dach des Lebensmittelmarktes unterstützt.