

Bebauungsplan Nr. 260 – Entwicklung eines neuen Baugebietes an der Langehegge

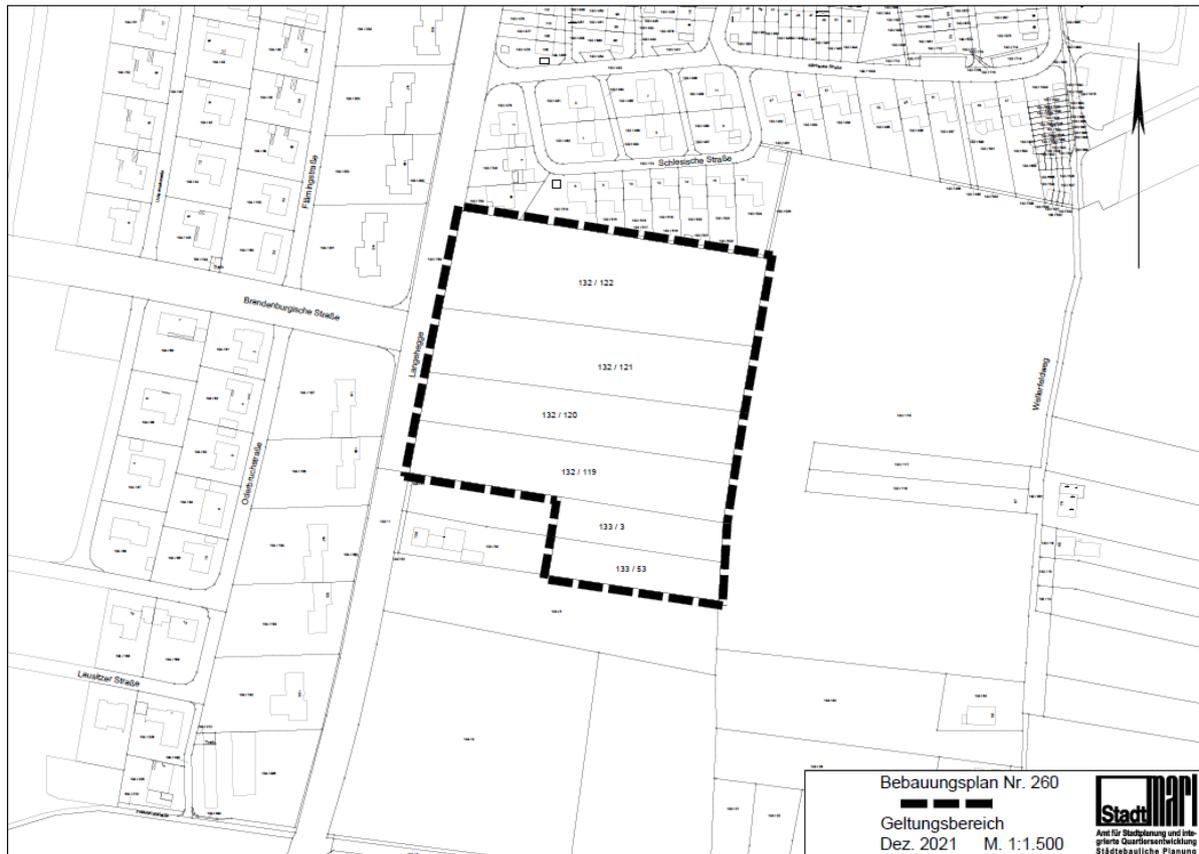


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 260 (Quelle: Stadt Marl))

Protokoll der Bürgerversammlung

am 10. Mai 2022

Marl | Dortmund

PROTOKOLL DER BÜRGERVERSAMMLUNG

AM 10. MAI 2022

IN DER SCHAROUNSCHULE IN MARL

Am 10. Mai 2022 fand ab 18.00 Uhr in der Scharounschule in Marl die Bürgerinformationsveranstaltung zur Entwicklung eines neuen Baugebietes an der Langehegge in Marl Drewer-Süd statt. Auf dem Podium saßen neben den Vertreter*innen der Politik und der Verwaltung der Stadt Marl, zwei Mitglieder der Initiative Ein Herz für Drewer-Süd, die sich gegen die Bebauung der Fläche an der Langehegge richtet sowie drei Fachgutachter der beauftragten Planungsbüros.

Die o.g. Personen sind nachfolgend aufgelistet:

- Werner Arndt (Bürgermeister der Stadt Marl)
- Andrea Baudek (Technische Dezernentin der Stadt Marl)
- Markus Schaffrath (Leiter Planungsamt der Stadt Marl)
- Andreas Täuber (Vorsitzender des Stadtplanungsausschusses der Stadt Marl)
- Dr. Gerd Bünger (Initiative Ein Herz für Drewer-Süd)
- André Göttfert (Initiative Ein Herz für Drewer-Süd)
- Martin Ritscherle (Stadtplaner – scheuvens + wachten plus)
- Ulrike Rehr (Fachgutachterin Einzelhandel – Dr. Lademann + Partner)
- Arne Erfkamp (Fachgutachter Umweltbelange – Landschaft + Siedlung)

Die Protokollführung übernahmen Mona Steinhauer und Lukas Welling vom Büro scheuvens+wachten plus planungsgesellschaft mbh, Dortmund.

Bürgermeister Werner Arndt eröffnet eingangs die Bürgerversammlung und begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger. Anschließend werden die Vertreterinnen und Vertreter der Fachverwaltung, der Initiative Ein Herz für Drewer-Süd sowie der beauftragten Planungs- und Gutachterbüros auf dem Podium vorgestellt und der Ablauf der Veranstaltung erläutert.

Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

Andrea Baudek, technische Dezernentin der Stadt Marl, gibt einen kurzen Überblick über ein mögliches Bauleitplanverfahren und erläutert das bisherige und zukünftige Vorgehen.

Die Aussagen von Frau Baudek lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Fläche an der Langehegge ist laut Flächennutzungsplan der Stadt Marl seit 1984 als Wohnbaufläche dargestellt. Die aktuelle Ausweisung als temporäres Landschaftsschutzgebiet erlischt, sobald ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Tritt dieser Fall ein, können diese Flächen für eine Bebauung genutzt werden. Dies war stets die Intention bei der Ausweisung eines temporären Landschaftsschutzgebietes.

Zurzeit kann ein Nahversorgungsdefizit für den Stadtteil Drewer-Süd attestiert werden, welches sich aus einer integrierten Analyse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt ableiten lässt. Die Stadt Marl verzeichnet seit 2017 einen Bevölkerungszuwachs. Es gibt daher eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und Eigentum.

Grundsätzlich ist es Ziel, Marl als Wohnstadt zu stärken und insbesondere das Quartier an der Langehegge durch neue Nutzungen und Angebote nachhaltig zu sichern.

Es folgen die Fachbeiträge der beauftragten Planungs- und Gutachterbüros:

Städtebauliche Planung

Martin Ritscherle vom Büro scheuven + wachten plus aus Dortmund stellt das einer möglichen zukünftigen Bebauung zugrundeliegende städtebauliche Konzept vor. Das städtebauliche Konzept stützt sich auf eine Unterteilung des Gebietes in kleinere Nachbarschaften und Hofstrukturen. Es werden unterschiedliche bauliche Typologien, Wohnungsgrößen und Eigentumsformen vom Einfamilienhaus über Doppel- und Reihenhaus bis hin zum Mehrfamilienhaus vorgeschlagen, welche in der Lage sind, landschaftliche und städtebauliche Qualitäten miteinander zu vereinen.

Es werden zwei Varianten vorgestellt – eine mit Integration eines Lebensmittelmarktes in das Quartier und eine ohne. In beiden Varianten ist für das neue Wohngebiet der Bau einer Kindertagesstätte mit mindestens 3 Gruppen vorgesehen.

Einzelhandel

Anschließend stellte Ulrike Rehr die Ergebnisse der Einzelhandelsuntersuchung vor. Das Büro Dr. Lademann + Partner wurde beauftragt, eine Bedarfs- und Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Einzelhandelsstandorts zu erarbeiten. Geprüft wurde u.a. die Verträglichkeit der Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters der Norma-Gruppe mit ca. 1.200 qm Verkaufsfläche. Diese Fläche verteilt sich zu 90% auf den periodischen (täglichen) Bedarf und zu ca. 10% auf den aperiodischen Bedarf.

Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass aktuell eine Unterversorgung im Bereich der Nahversorgungsfunktion gegeben ist und die Ansiedlung eines Marktes dieser Größe das bestehende Defizit ausgleichen könnte, ohne die bestehenden Standorte in Marl maßgeblich zu beeinträchtigen.

Umweltbelange

Arne Erfkamp vom Büro Landschaft + Siedlung thematisierte im Anschluss die umwelttechnischen Belange. Laut der umweltfachlichen Ersteinschätzung liegen keine schwerwiegenden Gründe vor, welche dem Vorhaben entgegenstünden.

Laut Ersteinschätzung des Büros Landschaft + Siedlung sind für die nachfolgend aufgezählten Schutzgüter nach dem UVPG derzeit keine maßgeblichen Beeinträchtigungen erkennbar:

- Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei das Thema Artenschutz in jedem Fall einer vertiefenden Begutachtung unterzogen werden muss
- Schutzgut Fläche und Boden (Ausnahme: klimatische Aspekte)
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Es liegt jedoch eine Beeinträchtigung des Schutzguts Klima durch die Beanspruchung von klimarelevanten Böden bzw. Flächen mit thermischer Ausgleichsfunktion vor. In diesem Falle sind jedoch Ausgleichsfunktionen auch im Umfeld gegeben und ergänzend im Plangebiet vorzunehmen.

Zusätzlich können weitere umfangreiche Kompensations- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Grünordnung innerhalb des Plangebiets erfolgen.

Stellungnahme der Initiative Ein Herz für Drewer-Süd

Im Anschluss erhält die Initiative Ein Herz für Drewer-Süd das Wort.

André Göttfert verdeutlicht die Argumente, welche sich gegen eine Bebauung an der Langehegge und dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet aus Sicht der Initiative richten.

2015 hätte es bereits einen Versuch gegeben, das Gebiet zu bebauen. Die Initiative habe sich damals auch dagegen ausgesprochen. Es stelle sich die Frage, warum nun ein erneuter Versuch unternommen wird, die Fläche zu bebauen, wo doch eine Reihe von Argumenten der Initiative damals wie heute dagegensprächen.

Die Initiative argumentiert gegen eine Bebauung der Fläche, indem Sie sich auf die Ausweisung der Fläche als Landschaftsschutzgebiet stützt. Argumente des Klimaschutzes wie Nachverdichtung und Innenentwicklung anstatt Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich untermauern die Forderung der Initiative, die Fläche weiterhin frei von Bebauung zu halten, um so die Naherholungsfunktionen des Landschaftsschutzgebietes nicht zu beeinträchtigen.

Da die Stadt 2019 den Klimanotstand ausgerufen hat, sei es nicht nachvollziehbar, wieso man eine Freifläche, welche als thermische Ausgleichsfläche im Stadtgefüge fungiert, einer Bebauung zuführen möchte, anstatt bestehende Nachverdichtungs- und Leerstandspotenziale in Marl zu nutzen.

Es wird zudem angeführt, dass der zuvor prognostizierte steigende Bedarf an Wohnungen und Kindertageseinrichtungen (KiTa) so nicht in der Bevölkerung wahrgenommen werde. Es wird eine Karte aufgezeigt, anhand derer naheliegende KiTa-Standorte gezeigt werden, in welchen noch Plätze frei seien oder welche bereits ausgebaut würden. Es bestehe nach Auffassung der Initiative kein Bedarf, eine neue KiTa in Marl Drewer-Süd zu bauen.

Die Ansiedlung eines Nahversorgers würde zudem in Konkurrenz zu den bestehenden Angeboten treten und alteingesessenen Betrieben Schwierigkeiten bereiten und deren Existenz gefährden. Die Initiative sieht daher ebenfalls keine Notwendigkeit, einen Einzelhandelsbetrieb der vorgeschlagenen Größe an der Langehegge anzusiedeln.

Zuletzt führt die Initiative an, dass sich bereits etwa 1.400 Bürger*innen ihrem Anliegen angeschlossen und eine Petition unterzeichnet hätten, welche sich gegen eine Bebauung ausspricht.

Bürgermeister Arndt dankt den Mitgliedern des Podiums und eröffnet die Diskussion im Plenum.

Im Anschluss an die Vorträge haben die Zuschauer*innen die Möglichkeit ihre Meinung kundzutun. Insgesamt sind rund 100 interessierte Bürger*innen dem Aufruf gefolgt, der Veranstaltung beizuwohnen. Ein Großteil der Anwesenden stimmt den Argumenten der Initiative zu und spricht sich gegen eine Bebauung aus. Jedoch gibt es auch Stimmen, die eine Bebauung in der vorgeschlagenen Form und insbesondere die Planung eines Nahversorgers und eines neuen Kindergarten-Standorts in Drewer-Süd ausdrücklich begrüßen.

Insgesamt gehen 21 Wortbeiträge ein. Diese lassen sich den folgenden Themenbereichen zuordnen:

Zur Planung eines Nahversorgungsstandorts an der Langehegge

Die Planung eines Nahversorgers sei nicht notwendig, da heutzutage und auch in Zukunft immer weniger Menschen ihre Einkäufe zu Fuß erledigen würden und es ausreichend Lebensmitteleinzelhändler im Umkreis gebe. Der Trend hin zu mehr Onlineshopping und der Nutzung von Lebensmittellieferanten sei in den Planungen nicht berücksichtigt und werde in Zukunft einen erheblichen Teil der Versorgung im kurzfristigen Bedarf ausmachen.

Zudem werden Bedenken geäußert, dass ein neuer Markt mit ergänzenden Shop-in-Shop-Angeboten, wie bspw. einer Bäckerei, die im Stadtteil Drewer-Süd ansässigen kleinen Verkaufsstätten in ihrer Existenz gefährden würde. Man solle lieber den bereits ansässigen Einzelhandel unterstützen, um einem möglichen Leerstand in den umliegenden Stadtteil- und Nahversorgungszentren entgegenzuwirken.

Entgegen dieser Auffassung werden abweichende Argumente angeführt, insbesondere aus der älteren Generation der Anwohner*innen, welche sich explizit für einen Supermarkt an dieser Stelle aussprechen. Gerade für ältere Menschen und solche, die nicht so mobil sind, wäre eine wohnstandortnahe Versorgung aufgrund der teils großen Distanzen zu den anderen Märkten ein großer Zugewinn und eine Erleichterung. Dies würde insbesondere die Wohnqualität von Drewer-Süd für Ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen verbessern.

Zur Planung eines KiTa-Standorts an der Langehegge

Die Initiative ist der Ansicht, dass die aktuellen Zahlen und Statistiken zur Einwohnerentwicklung für Marl keinen zusätzlichen Bedarf erkennen lassen. Ein Neubau an der Langehegge sei somit nicht erforderlich.

Auf der anderen Seite berichtet eine Mutter von einer bisher erfolglosen Suche nach einem wohnstandortnahen KiTa-Platz für ihre Kinder. Wie ihrer Meinung nach viele andere Familien auch, würde sie einen Neubau an dieser Stelle sehr begrüßen.

Von Seiten der Verwaltung wird ergänzt, dass es derzeit ein Defizit bzw. einen Fehlbedarf von 400-500 Plätzen im Stadtgebiet gibt. Aufgrund des Rechtsanspruches auf einen KiTa-Platz sei deshalb jedes Vorhaben oder jede bauliche Entwicklung, welche eine KiTa beinhalte grundsätzlich zu begrüßen. Darüber hinaus haben die zuständigen Fachämter für den Stadtteil Drewer-Süd zusätzlichen Bedarf für die nächsten Jahre angemeldet.

Zum Umgang mit dem temporären Landschaftsschutzgebiet

Viele Bürger sprechen sich für den Erhalt des Gebietes als Landschaftsschutzgebiet aus, da sie dies als Naherholungsgebiet nutzen. Sie befürchten, dass in Zukunft weitere Flächen versiegelt werden und sich so die stadtklimatischen Funktionen verschlechtern. Sie wollen für die zukünftigen Generationen nachhaltiger bauen und befürworten eine Innenentwicklung und Nachverdichtung. Es werden Gebiete genannt (bspw. Ahornweg), in welchen Häuser bereits leer stehen und renoviert werden könnten, um so wieder am Markt verfügbar gemacht werden zu können.

Die Frage, wer Gewähr dafür trägt, dass nicht noch weitere Gebiete an dieser Stelle bebaut werden kann im Hinblick auf den Flächennutzungsplan (FNP) beantwortet werden. Nach den Ausführungen von Herrn Schaffrath gibt der FNP die Entwicklung vor und weist nach heutigem Stand keine weiteren Bauflächen aus. Die Notwendigkeit von Ausgleichsflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft und eine mögliche Verortung derer wird sich im weiteren Prozess zeigen. Auch soll ein ökologisches Maßnahmenpaket im Baugebiet selbst untergebracht werden und den sogenannten Eingriff deutlich zu vermindern.

Zu den verkehrlichen Belangen

Seitens des Auditoriums wird angemerkt, dass die vorgestellte Planung nicht verständlich sei. Stellplätze gehörten in den Untergrund und die laute Anlieferung durch LKWs am frühen Morgen würde zu Lärmbelästigung in den angrenzenden Wohngebieten führen. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die neue Bebauung wird ebenfalls als bedenklich eingestuft.

Herr Schaffrath erklärt, dass nicht davon auszugehen ist, dass es durch die Bebauung – sei es in der Variante mit oder ohne Markt – zu einer signifikanten Mehrbelastung der Langehegge kommen würde die Umbaumaßnahmen an bestehenden Verkehrsknoten erfordert. Auch die Anliegerstraßen in der Umgebung würden hierdurch erstmal nicht stärker belastet. Jedoch würden auch die verkehrlichen Belange einer gutachterlichen Untersuchung zugeführt werden müssen. Ohne eine verträgliche Lösung werde es kein Baurecht geben.

Zur Verfügbarkeit von Bauland und zur Bereitstellung von Bauplätzen für junge Familien in Marl

Ebenso entsteht eine Diskussion, ob es in Marl gegenwärtig überhaupt an Bauland mangelt. Junge Paare melden sich zu Wort, welche seit Jahren Baugrund suchen und bisher kein passendes Grundstück gefunden haben. Entgegen der Aussagen der Initiative sei definitiv ein Bedarf an Bauplätzen gegeben. Auch der Investor, Herr Wübbe, verdeutlicht, dass in den

letzten Jahren alle Neubaugebiete bzw. die Bauplätze darin sofortigen Absatz gefunden hätten, was die Nachfrage in allen Segmenten noch einmal verdeutlicht.

Die Stadt bestätigt die getätigten Aussagen und verweist darauf, dass nach den bisherigen Zielen der Stadt für eine ausreichende Wohnraumversorgung bis zu 200 Wohnungen im Jahr gebaut werden müssten und ca. 1.000 Einwohner*innen Marls einen Bauplatz suchen.

Die Stadt führt ebenfalls an, dass es an Singlewohnungen, barrierefreie Wohnungen, besondere Wohnformen für Ältere und Familienwohnungen fehle und dringend Neubauten geboten sind, welche den aktuellen Standards entsprächen. Eine Bürgerin schließt sich der Aussagen an und ergänzt, dass es in jedem Fall auch modernere und flexiblere Wohnformen als nur Einfamilienhäuser geben sollte. Durch die Mischung von Bewohner*innen könne man beispielsweise auch die Betreuungslücke von Kindern füllen, in dem Alleinstehende ältere Nachbar*innen die Betreuung übernehmen. Auch böte die Möglichkeit Wohnraum für Ältere zu schaffen die Möglichkeit, bestehende Einfamilienhäuser disponibel zu gestalten, z.B. für Familien.

Allgemeine Fragen und Wünsche an die Verwaltung

Es wird die Frage gestellt, wie die erneute Entwicklungsabsicht letztendlich zustande gekommen ist. Ein Vertreter des bisherigen Eigentümers Evonik gibt an, dass der Investor mit der Entwicklungsidee an Evonik herangetreten sei und diese dem gerne entsprochen habe. Er betont, dass Evonik hier nicht aus eigenem Interesse heraus tätig geworden ist.

Die Bürger*innen wünschen sich, dass in diesem konkreten Fall aber auch zukünftig nicht nur die Interessen der künftigen Bewohner*innen des Quartiers, sondern auch der Anrainer*innen und Nachbar*innen berücksichtigt werden. Die ansässigen Bürger*innen hätten ein Recht darauf, frühzeitig in die Planungen mit einbezogen zu werden und nicht nur informiert zu werden.

Die Initiative wünscht sich konkrete Zahlen und Statistiken zur Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung der letzten und der nächsten Jahre – insbesondere auf Stadtteilebene. Dies stellt eine notwendige Diskussions- und Entscheidungsgrundlage dar, anhand derer man den nicht vorhandenen Bedarf ablesen könne. Insgesamt solle sich die Stadtplanung und -entwicklung in Marl stärker an die eigenen Konzepte halten.

Abschluss

Zum Abschluss bedankt sich Bürgermeister Werner Arndt bei allen Beteiligten für die Vorbereitung der Veranstaltung und die konstruktive Diskussion. Er betont, dass Stadtentwicklung nur im Dialog und im gemeinsamen Miteinander gelingen kann. Dabei habe die Politik neben den Interessen der Bewohner*innen in Drewer-Süd immer auch die Interessen der Gesamtstadt im Blick zu behalten. Herr Täuber verweist darauf, dass Marl ein Mobilitätsverhalten aufweise, welches durch viele Pendlerfahrten bestimmt ist. Nachhaltig sei

es auch, durch neue, erforderliche Angebote Wege zu vermeiden oder zu verkürzen.

Die Ausschüsse und der Rat sind angehalten zu entscheiden, ob der Bebauungsplan Nr. 260 in der jetzigen Form aufgestellt werden soll oder nicht. Die Entscheidungsgrundlagen und ein Stimmungsbild aus der Bürgerschaft lägen bereit.

Die entsprechende Vorlage geht nun in den Ausschuss.

Die Initiative bedankt sich ebenfalls und verweist darauf, dass es noch viele offene Fragen gäbe, die in weiteren Gesprächen besprochen werden müssten.

Die Veranstaltung endete gegen 20:45 Uhr.

Für das Protokoll

Mona Steinhauer und Lukas Welling
scheuven+wachten plus planungsgesellschaft mbH

Bürgerinformation

Entwicklungsprojekt Langehegge



Ablauf

1. Begrüßung und Moderation Hr. Bürgermeister Arndt
2. Vorwort Planungsanlass und Verfahren Fr. Dezernentin Baudek
3. Vorstellung städtebauliches Konzept, Hr. Ritscherle; Büro Scheuven + Wachten plus
4. Vorstellung Einzelhandelsgutachten, Fr. Rehr, Dr. Lademann & Partner
5. Vorstellung Vorprüfung Umweltbelange, Hr. Erfkamp, Landschaft + Siedlung AG
6. Position der BI „Ein Herz für Drewer“, Hr. Dr. Bünger, Hr. Göttfert
7. Diskussion mit dem Plenum
8. Fazit und Ausblick Hr. Bürgermeister Arndt

Anlass

BauGB: Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist...

Erforderlich: Unter anderem zur Beseitigung von Defiziten wie z.B.:

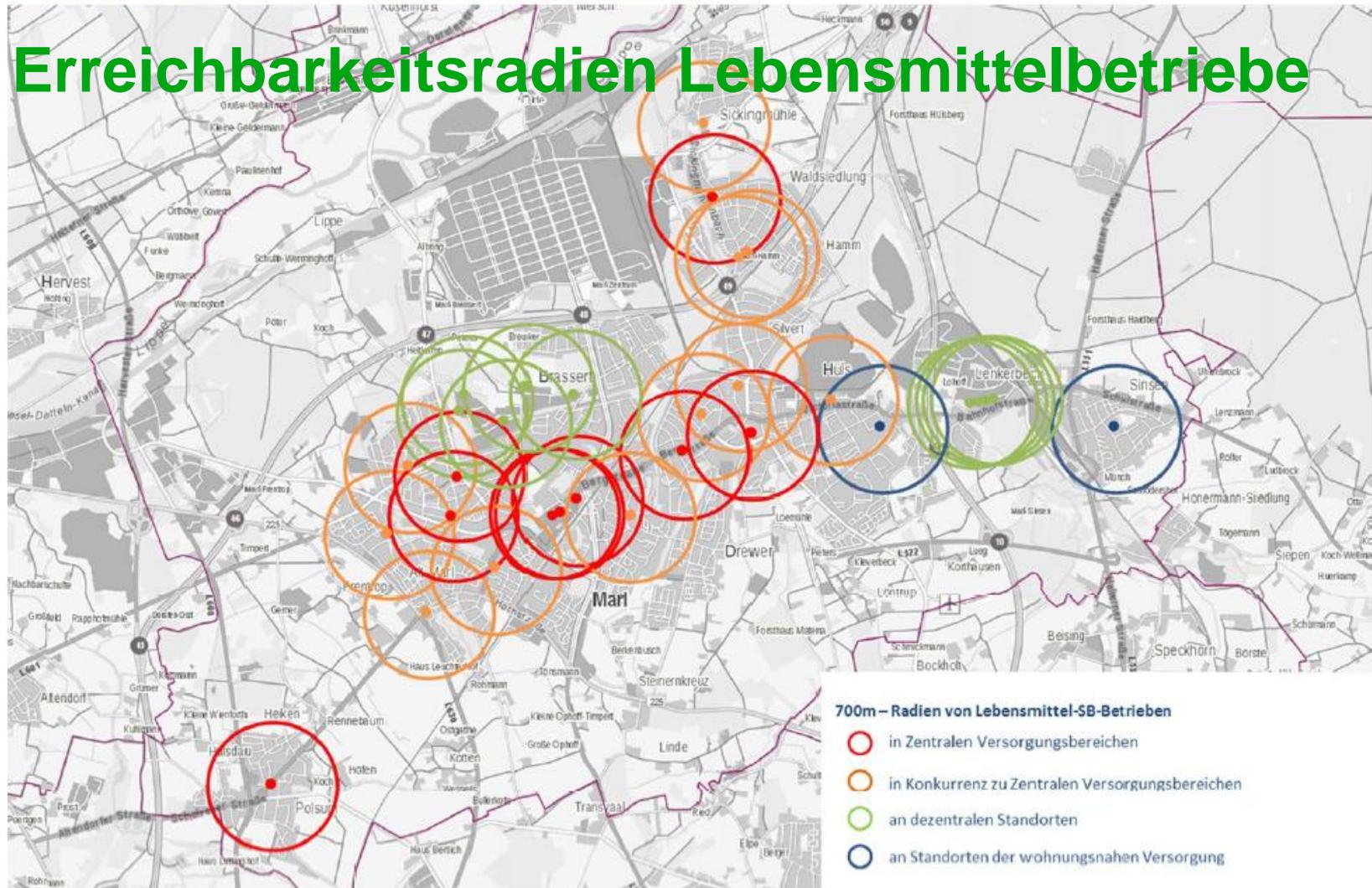
- fehlende Gewerbeflächen für die Unternehmensentwicklungen
- Wohnraumversorgung
- Schaffung sozialer Infrastruktur
- Möglichkeiten der Versorgung mit Waren, Gütern und Dienstleistungen (Fürsorgeauftrag)

Warum hier?

Städtebauliches Leitbild: Stadt der kurzen Wege

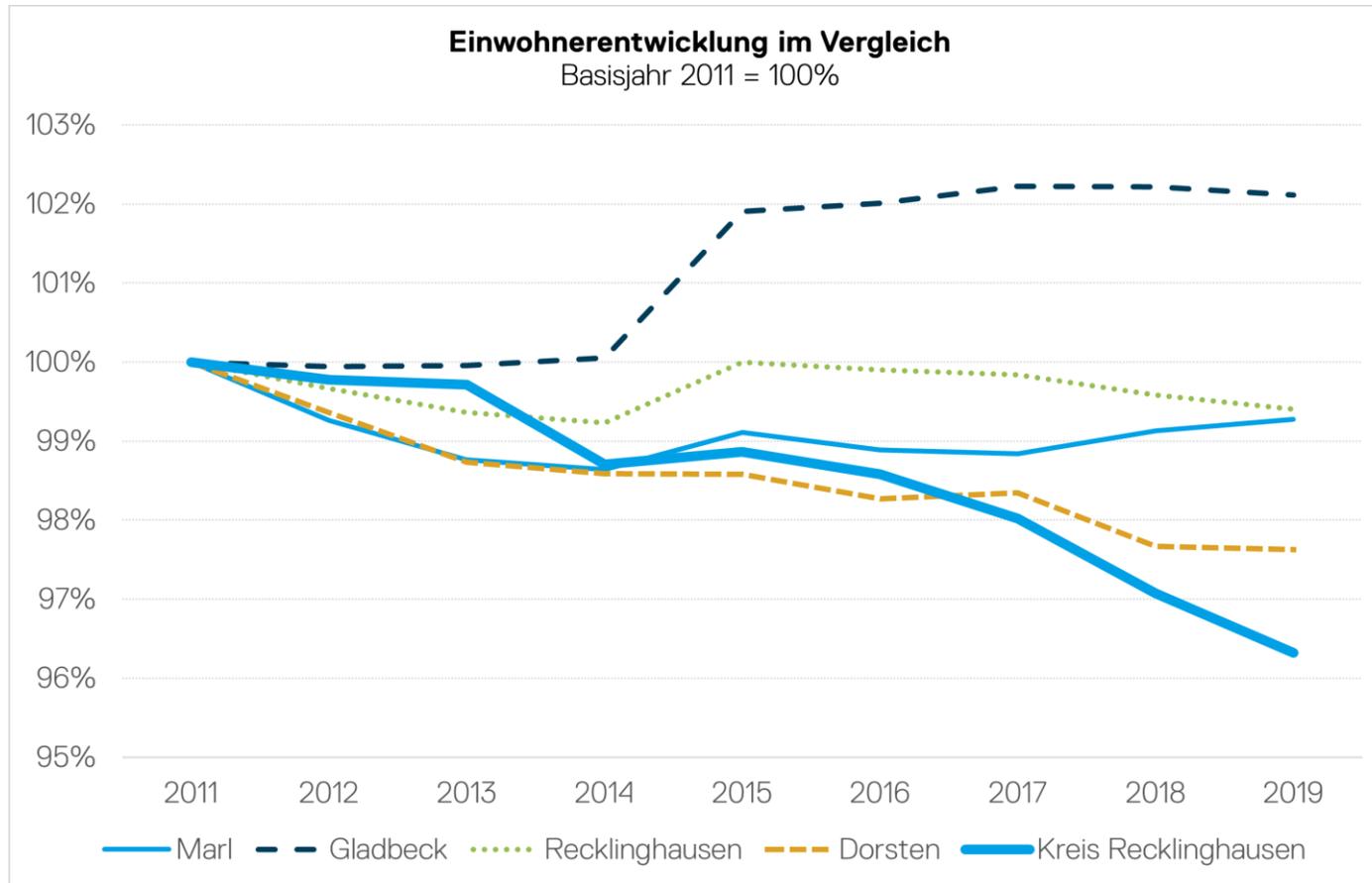
- Nahversorgungsstandort erreichbar ohne PKW
- Günstig für umweltfreundliche Verkehrsmittel
- Seit 1984 als Baulandfläche im Flächennutzungsplan
- Fehlende Alternativstandorte im Hinblick auf Nahversorgung
- Hoher Bedarf an Wohnbauflächen

Abbildung 38: Lage und Versorgungsfunktion der Lebensmittel-SB-Betriebe in Marl



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Marl, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2016

Wohnungsbedarf / Baulandbedarf



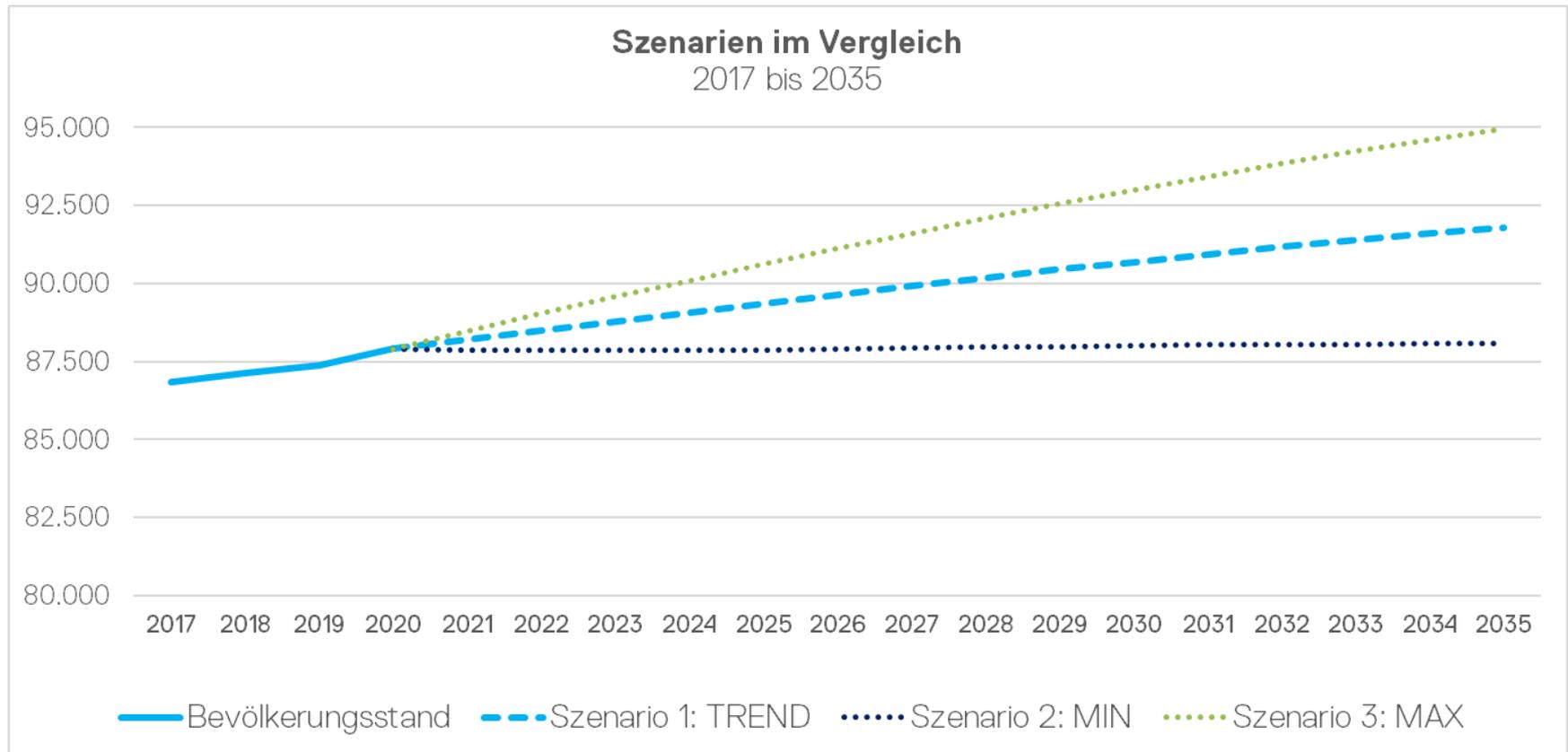
Wohnungsbedarf / Baulandbedarf

ZWISCHENFAZIT

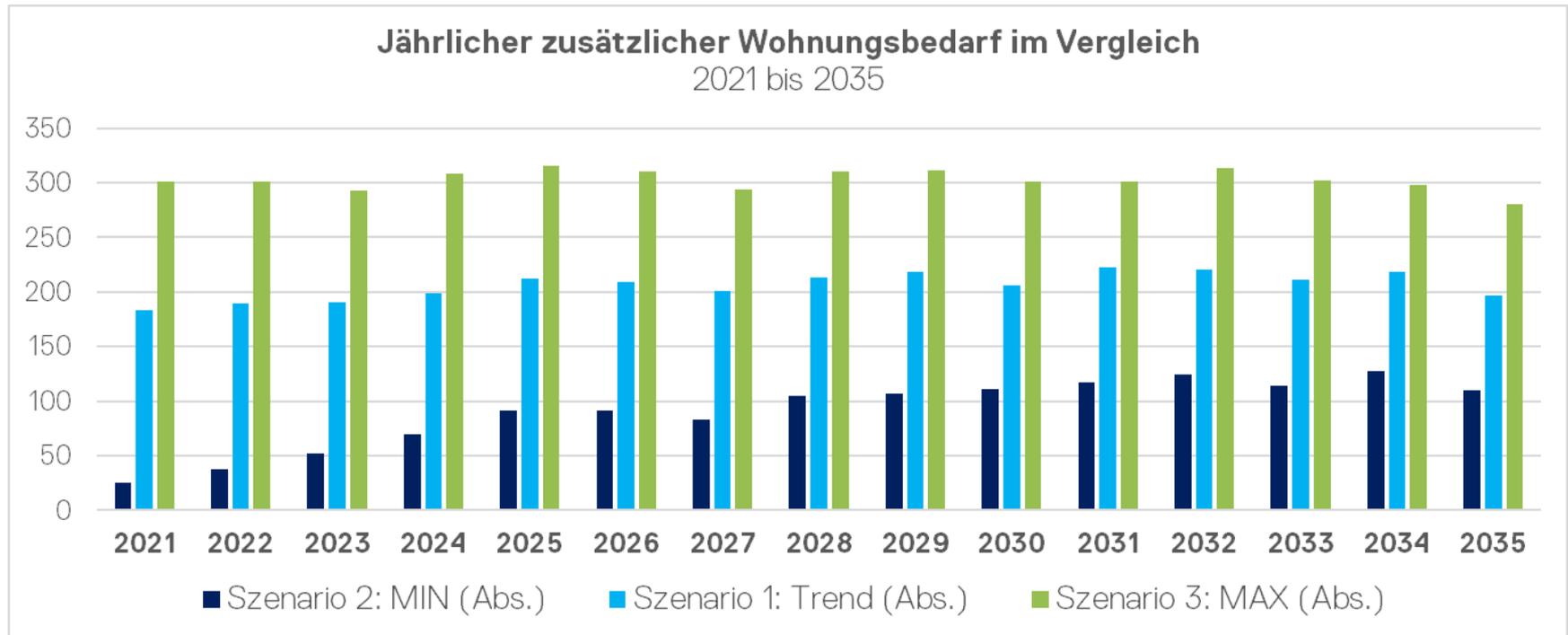
- Entgegen früherer Prognosen ist Einwohnerzahl relativ stabil.
- Die Kenndaten zeigen ein typisches Entwicklungsprofil.
- Aktuell deuten Marktparameter auf steigende Nachfrage in der gesamten Wohnungsmarktregion hin.
- Preiswertes Wohnen ist eine quantitative und qualitative Herausforderung.



Wohnungsbedarf / Baulandbedarf



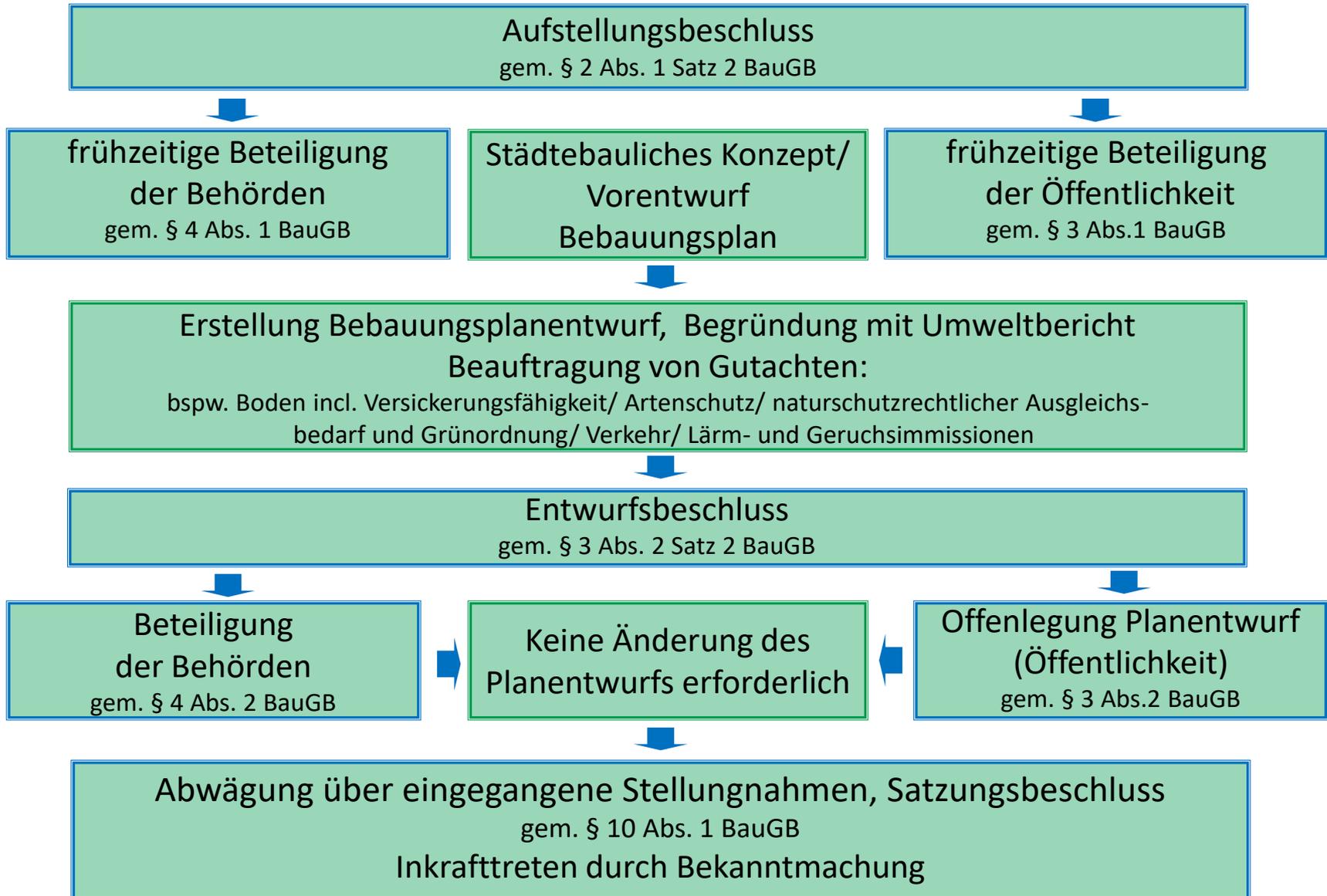
Wohnungsbedarf / Baulandbedarf



Städtebaulicher Kontext (Q:3D.Ruhr 10.05.22)



Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan



Entwicklung eines neuen Wohnquartiers/Nahversorgungsstandorts an der Langenhegge in Marl

Städtebau

- Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstrukturen im Marler Süden
- Einbettung des neuen Quartiers in den Landschaftsraum
- Grundlegende Entwurfsidee ist die Entwicklung der Wohnbauflächen rund um den zentralen Anger als „Grüne Mitte“ des neuen Quartiers
- Breites Angebot an Bebauungstypologien und verschiedenen Wohnformen (Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser)
- Mit Ausnahme der Mehrfamilienhäuser zur Langenhegge überwiegend zweigeschossige Bebauung
- Schaffung eines neuen KITA-Standorts in Marl Drewer-Süd
- Schaffung eines neuen Nahversorgungsstandorts im Süden von Marl

Freiraum

- Berücksichtigung stadtklimatischer und energetischer Aspekte bei der Entwicklung des Quartieres
- Offene Bauweise und geringer Versiegelungsgrad
- Quartiersanger als zentrale und multifunktionale Grünfläche
- Ökologische und funktionale Aufwertung von Freiflächen
- Planung zusätzlicher Spiel- und Retentionsflächen im südlichen Bereich des Plangebiets
- Anlage eines begrüntem Siedlungsrandes als Übergang zum Landschaftsraum sowie zur nördlich angrenzenden Bestandbebauung

Verkehr und Erschließung

- Äußere Erschließung des Quartiers über die Langehegge gegenüber der Brandenburgischen Str.
- Innere Erschließung führt über eine zentrale, in großen Teilen auch verkehrsberuhigte Erschließungsstraße in die einzelnen Wohnhöfe, welche als Mischverkehrsflächen gestaltet sind
- Insgesamt reduzierte Querschnitte
- Lenkung und Ordnung der wohngebietsbezogenen Verkehre in Verbindung mit stadträumlichen Qualitäten
- Fußläufige Durchwegung des Quartiers und Anschluss an den umliegenden Landschaftsraum
- Fortsetzung des Fahrradwegs entlang der Langenhegge nach Süden

Variante 1: Neues Wohngebiet mit Lebensmittelmarkt und KITA-Standort an der Langenhegge

- 12-16 WE in Mehrfamilienhäusern an der Langenhegge
- 30 WE in den Bereichen Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser
- KITA mit ca. 1.200 m² BGF und etwa 1.000 m² Spiel- und Freiflächen (3-4 Gruppen, auch U3-Betreuung möglich)
- Lebensmittelmarkt mit 1.000-1.200 m² Verkaufsfläche



Lageplan

Variante 2: Neues Wohngebiet mit KITA-Standort an der Langenhegge

- 20-26 WE in Mehrfamilienhäusern an der Langenhegge
- 42 WE in den Bereichen Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser
- KITA mit ca. 650 m² BGF und ca. 600 m² Spiel- und Freiflächen (2-3 Gruppen, auch U3-Betreuung)

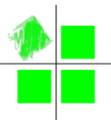


Lageplan

Bebauungsplan Nr. 260

Nahversorgungsstandort Langehegge

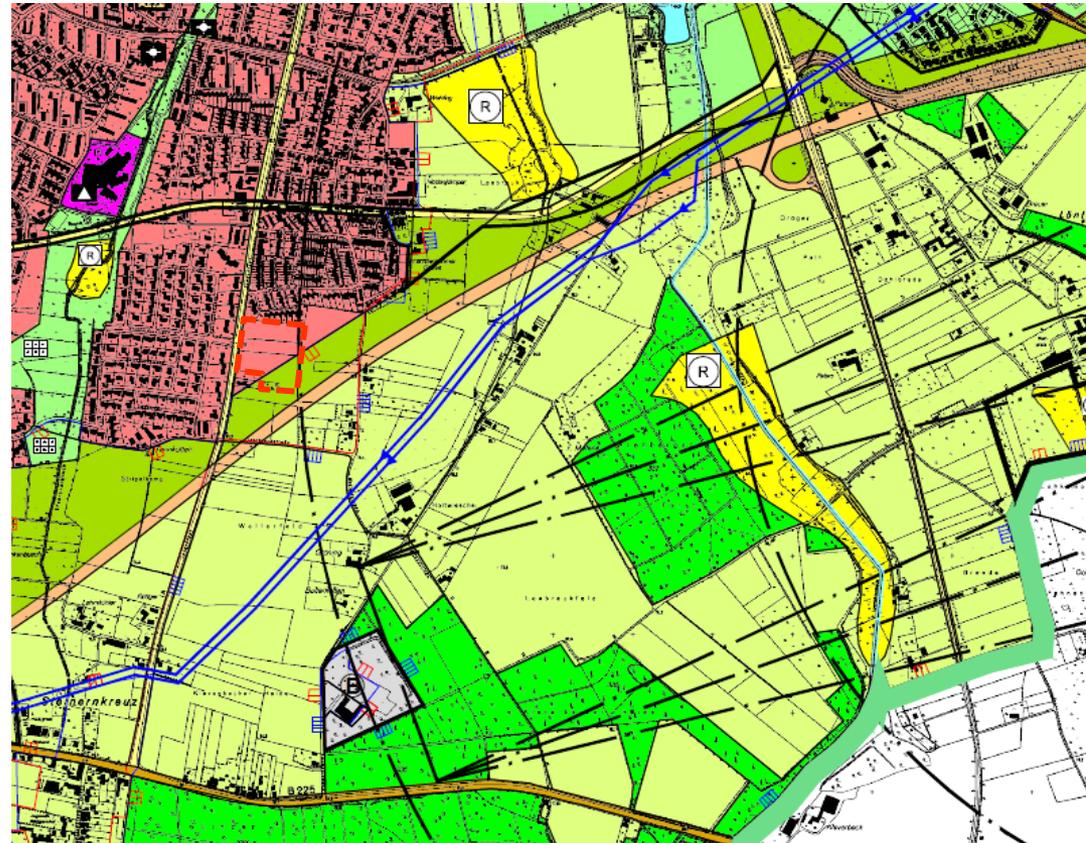
Umweltfachliche Ersteinschätzung



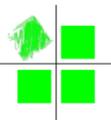
Bebauungsplan Nr. 260

Umweltfachliche Ersteinschätzung

- Flächennutzungsplan
 - B-Plan wird aus dem FNP entwickelt (Lage innerhalb dargestellter Wohnbaufläche)
 - westlich überörtliche Hauptverkehrsstraße
 - südöstlich autobahnähnliche Straße (nachrichtlich), mit vorgelagertem Schutz- und Trenngrün gem. § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB (beides real nicht existent)
 - im weiteren Umfeld Flächen für die Landwirtschaft und Verbandsgrünflächen



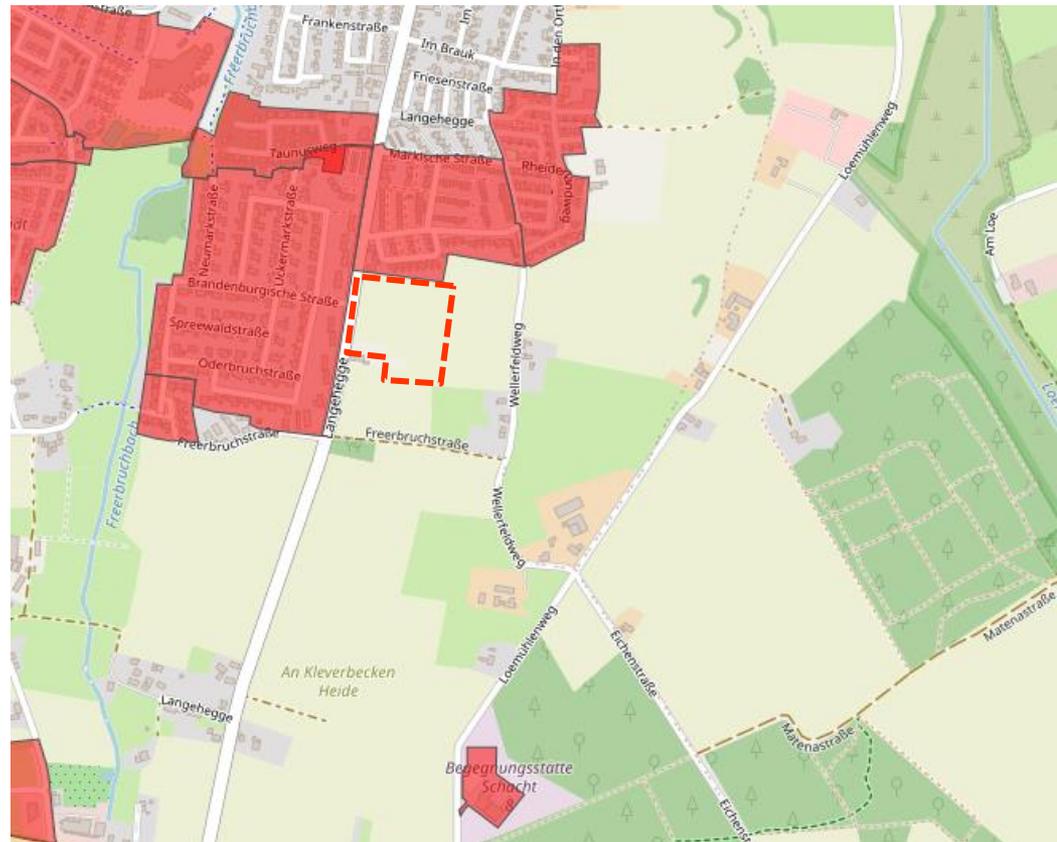
Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Stadt Marl 1981)



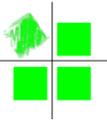
Bebauungsplan Nr. 260

Umweltfachliche Ersteinschätzung

- **Bebauungsplanung**
- für die Fläche ist kein Bebauungsplan vorhanden
- nördlich angrenzend liegt der B-Plan Nr. 78a (Mecklenburger Straße / Maerkische Straße)
- westlich liegt der B-Plan Nr. 32 (Brandenburgische Straße)
- jeweils Festsetzung Reines Wohngebiet oder Allgemeines Wohngebiet



Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne (rot hinterlegt) im Umfeld (Kreis Recklinghausen 2022)

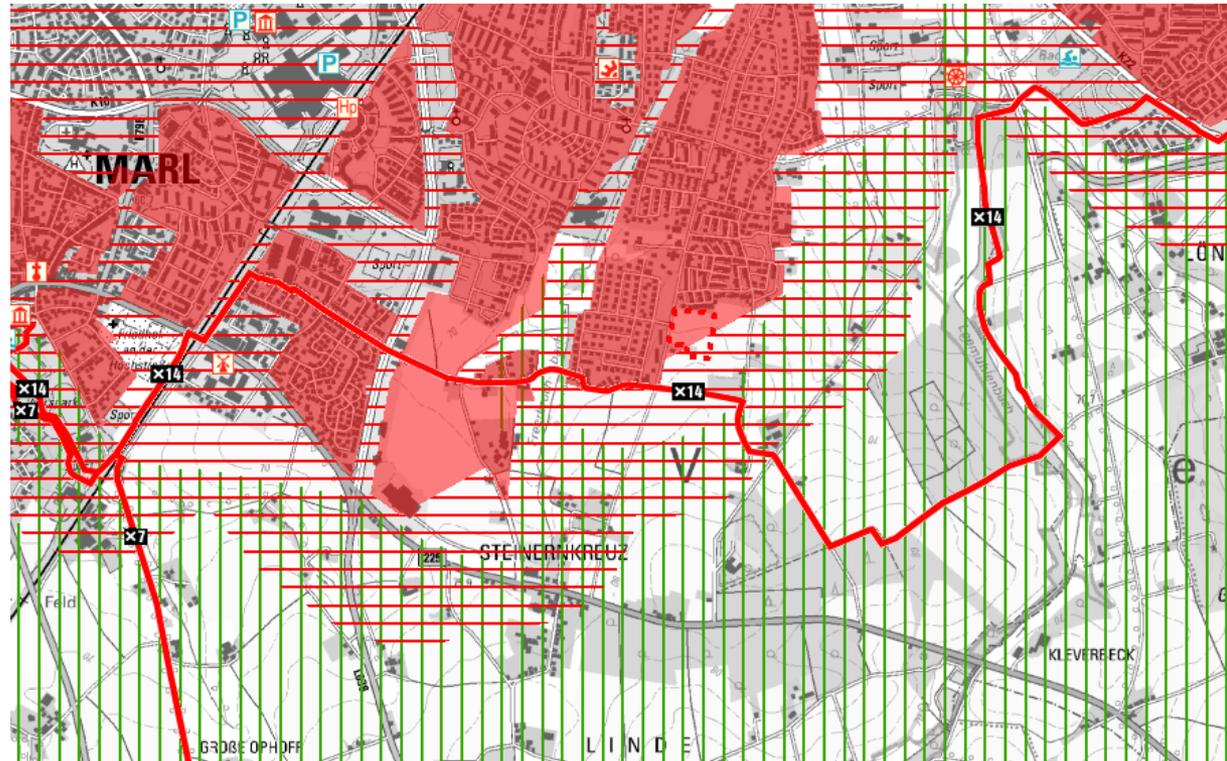


Bebauungsplan Nr. 260

Umweltfachliche Ersteinschätzung

■ Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit

- Siedlungsbereiche unmittelbar angrenzend bzw. auf der Fläche
- Freiraum gemäß Regionalplan Erholungsbereich, teilweise hohe Bedeutung für die Feierabenderholung
- südlich Hauptwanderweg (X14 – Hermann Kusch Weg)
- **maßgebliche Konflikte derzeit nicht erkennbar**



Wohnsiedlungsbereiche (= rot) gemäß Flächennutzungsplan (Stadt Marl 1981), Erholungsbereiche gemäß Regionalplanung (Bezirksregierung Münster 2004) und Hauptwanderwegenetz sowie Erholungspunkte (Bezirksregierung Köln 2022)



Bebauungsplan Nr. 260

Umweltfachliche Ersteinschätzung

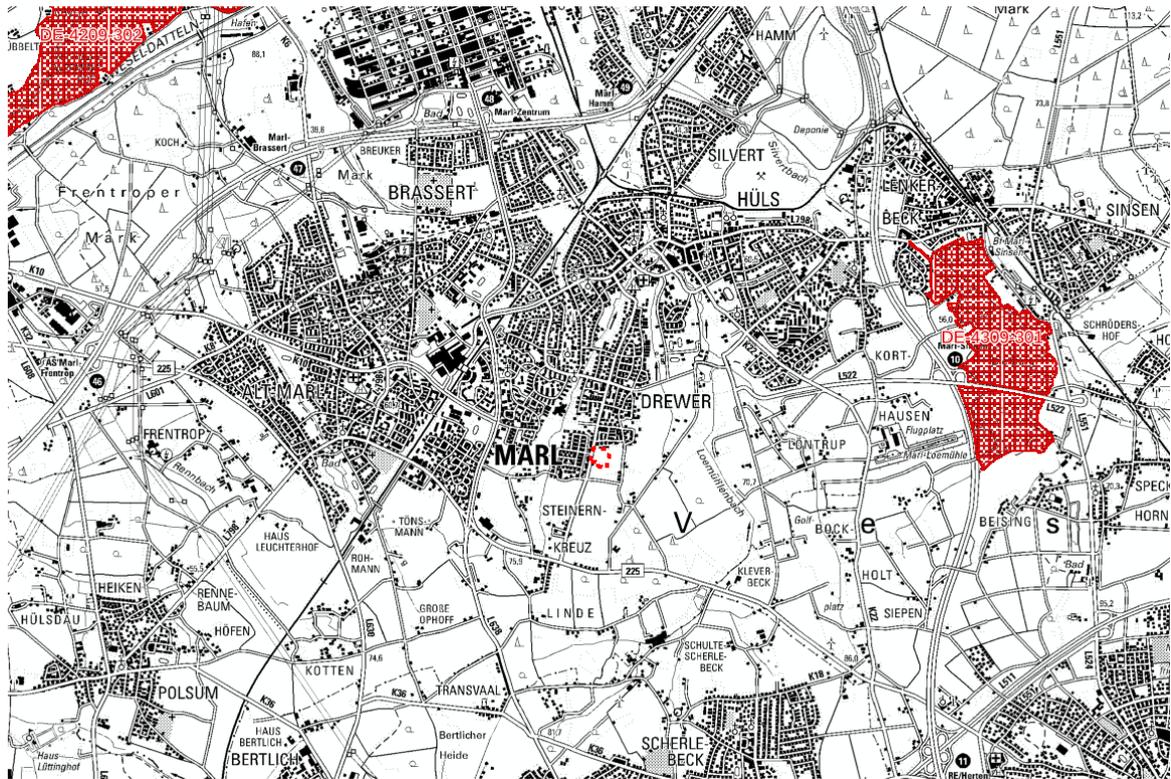
■ Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

FFH-Gebiete

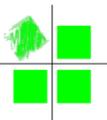
- keine FFH-Gebiete in der unmittelbaren Umgebung
- nächstgelegenes (Die Burg, DE-4309-301) ca. 3,3 km östlich

Vogelschutzgebiete

- im Umfeld nicht vorhanden



FFH-Gebiete im Umfeld des geplanten Vorhabens (LINFOS 2022)



Bebauungsplan Nr. 260

Umweltfachliche Ersteinschätzung

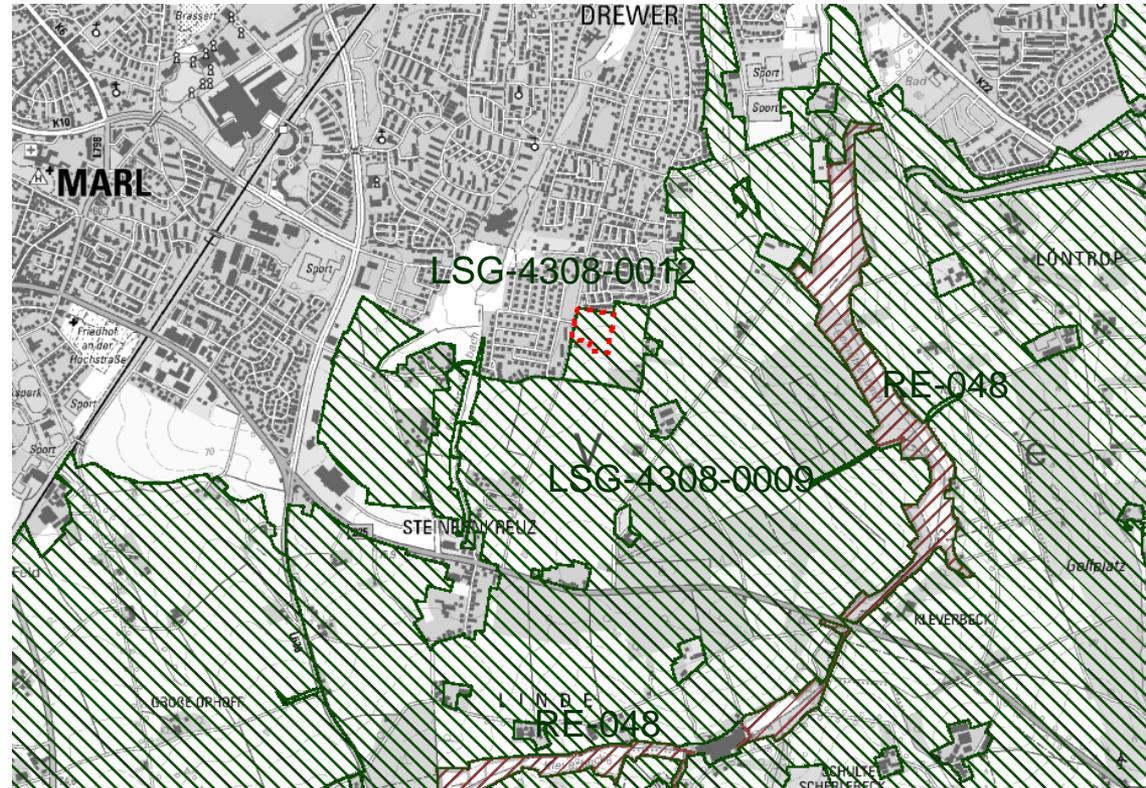
■ Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Naturschutzgebiete

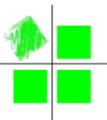
- keine NSG in der unmittelbaren Umgebung
- NSG Loemühlenbachtal (RE-048) ca. 1 km östlich bzw. 1,7 km südlich

Landschaftsschutzgebiete

- Lage im LSG Marl, temporär (LSG-4308-0012)
- die Festsetzung tritt mit der Rechtsverbindlichkeit eines nachfolgenden Bebauungsplans außer Kraft
- angrenzend LSG Loemühlenbachtal (LSG-4308-0009)



Naturschutzgebiete (rot schraffiert) und Landschaftsschutzgebiete (grün schraffiert) im Umfeld des geplanten Vorhabens (LINFOS 2022)



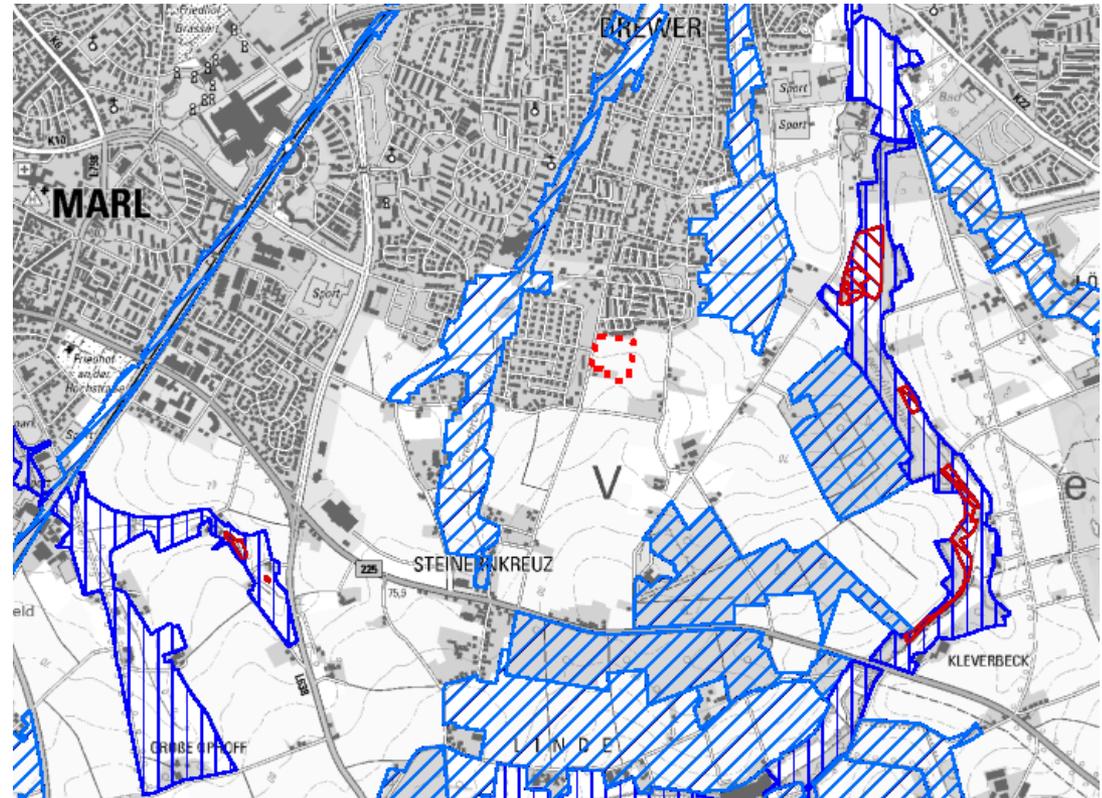
Bebauungsplan Nr. 260

Umweltfachliche Ersteinschätzung

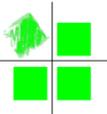
■ Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Gesetzlich geschützte Biotop

- im näheren Umfeld nicht vorhanden
- Geschützte Biotop am Loemühlenbach außerhalb des Wirkbereichs
- keine Lage innerhalb des Biotopverbundes



Geschützte Biotop (nach § 30 BNatSchG) (rot schraffiert) und Flächen des Biotopverbundes (blau schraffiert) (LANUV 2022)



Bebauungsplan Nr. 260

Umweltfachliche Ersteinschätzung

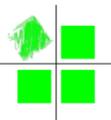
■ Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Alleen

- die nächstgelegene Allee befindet sich in ca. 0,7 km Entfernung zur Vorhabenfläche, Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten

Geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler

- keine Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile auf der Vorhabenfläche (nächstgelegener GLB entlang Freerbruchbach)
- keine Naturdenkmäler auf der Vorhabenfläche und im näheren Umfeld
- **derzeit keine maßgeblichen Konflikte mit Schutzgebieten erkennbar**



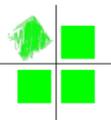
Bebauungsplan Nr. 260

Umweltfachliche Ersteinschätzung

■ Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Artenschutz

- Vorhabenfläche bietet vornehmlich Habitatpotential für Feldvögel
→ bisher keine Nachweise bekannt
- Störpotential besteht durch intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die angrenzenden Siedlungsbereiche
- bei Beanspruchung eines Habitats sind umfangreiche Ausweichräume vorhanden und verschiedene Maßnahmen möglich
- **artenschutzrechtlichen Anforderungen kann absehbar entsprochen werden**

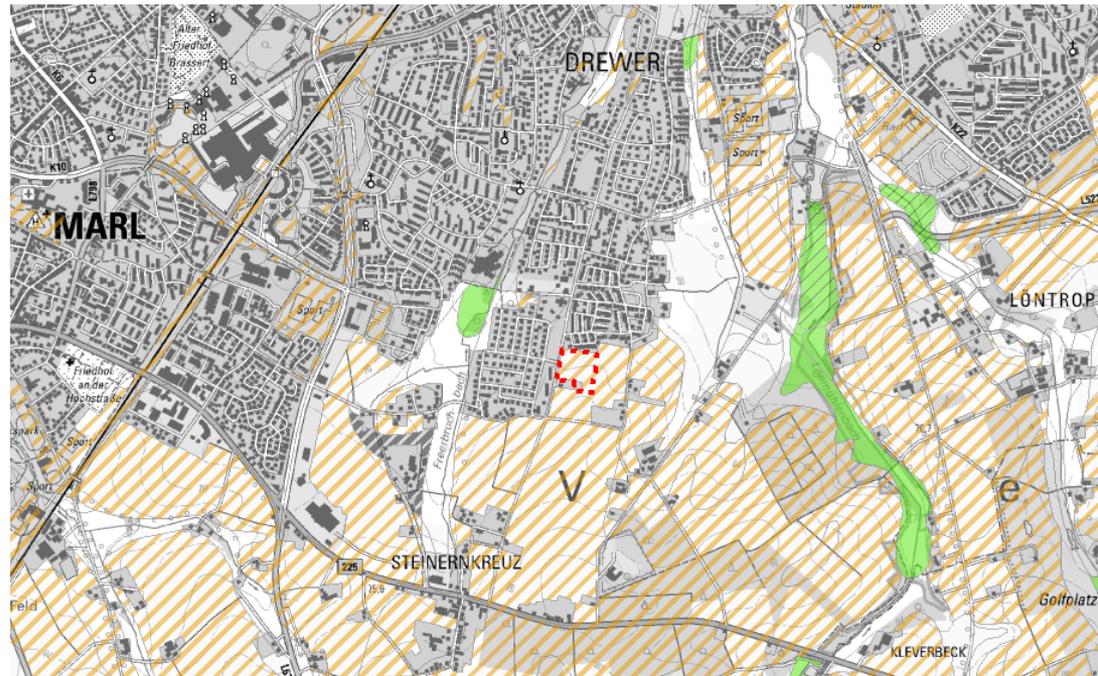


Bebauungsplan Nr. 260

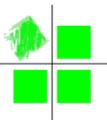
Umweltfachliche Ersteinschätzung

■ Schutzgut Fläche und Boden

- Größe des B-Plangebietes beträgt 2,4 ha
- Parabraunerde-Pseudogley
- schutzwürdig aufgrund hoher Funktionserfüllung im Hinblick auf Regulations- und Kühlungsfunktion
- Beeinträchtigungen sind im Zuge des Schutzguts Klima zu betrachten
- **darüber hinaus derzeit keine maßgeblichen Konflikte erkennbar**



Schutzwürdige Böden im Umfeld (Geologischer Dienst 2022)

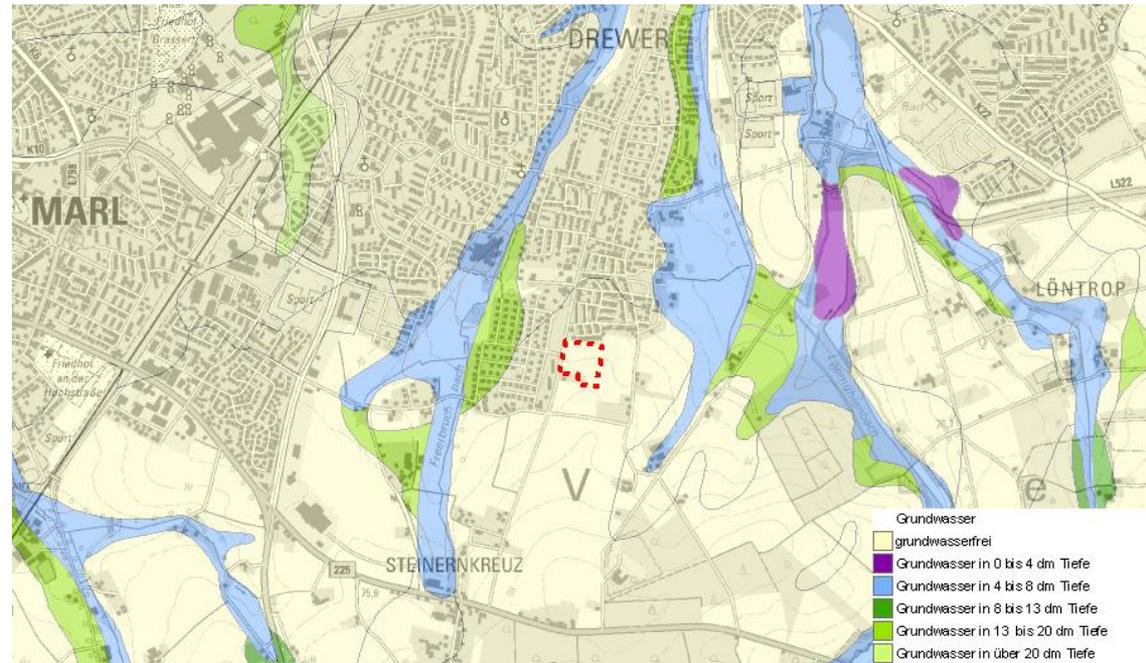


Bebauungsplan Nr. 260

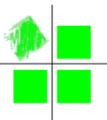
Umweltfachliche Ersteinschätzung

■ Schutzgut Wasser (Grundwasser)

- Grundwasserkörper Halterner Sande/Haard
- gilt als mäßig bis hoch durchlässig und äußerst ergiebig
- Bereich und nahes Umfeld grundwasserfrei
- Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden
- Wasserschutzzgebiete sind nicht vorhanden
- guter mengenmäßiger und schlechter chemischer Zustand des Grundwasserkörpers
- **maßgebliche Konflikte derzeit nicht erkennbar**



Grundwasser (Geologischer Dienst 2021)

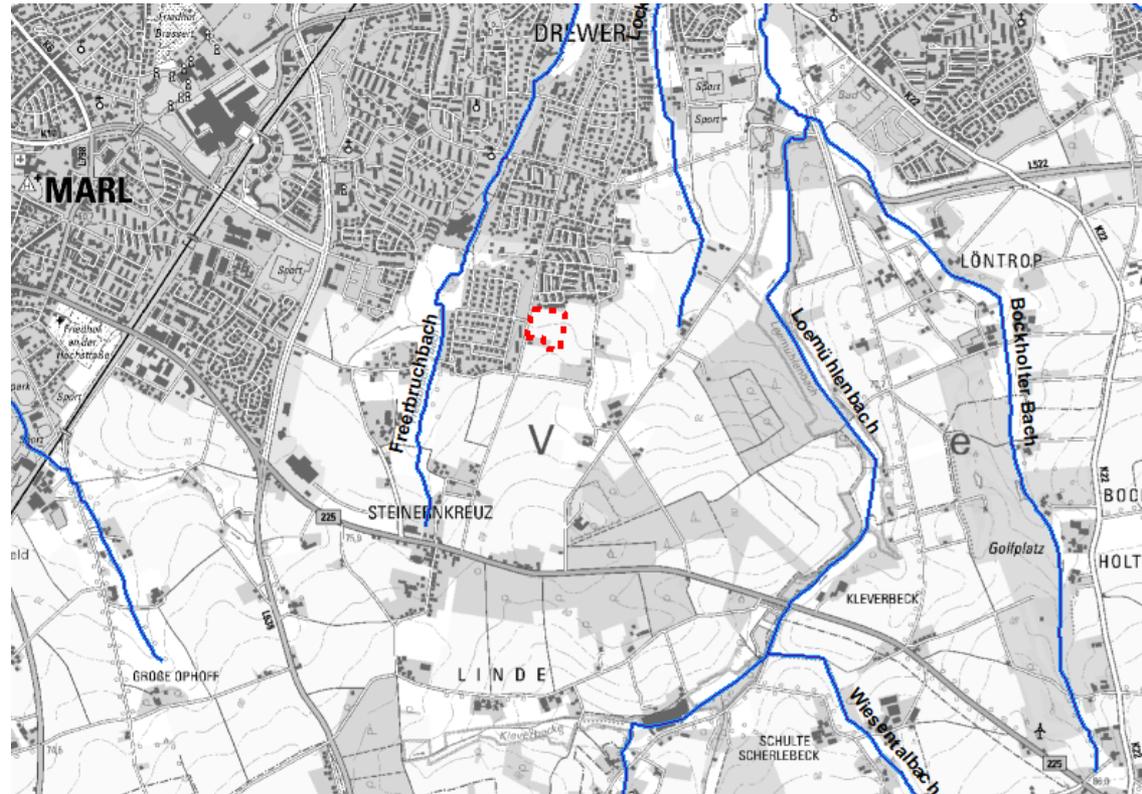


Bebauungsplan Nr. 260

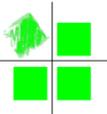
Umweltfachliche Ersteinschätzung

■ Schutzgut Wasser (Oberflächenwasser)

- Vorhaben liegt im Einzugsgebiet des Loemühlenbachs
- keine Überschwemmungsgebiete festgesetzt
- **keine relevante Beeinflussung der Gewässer zu erwarten**



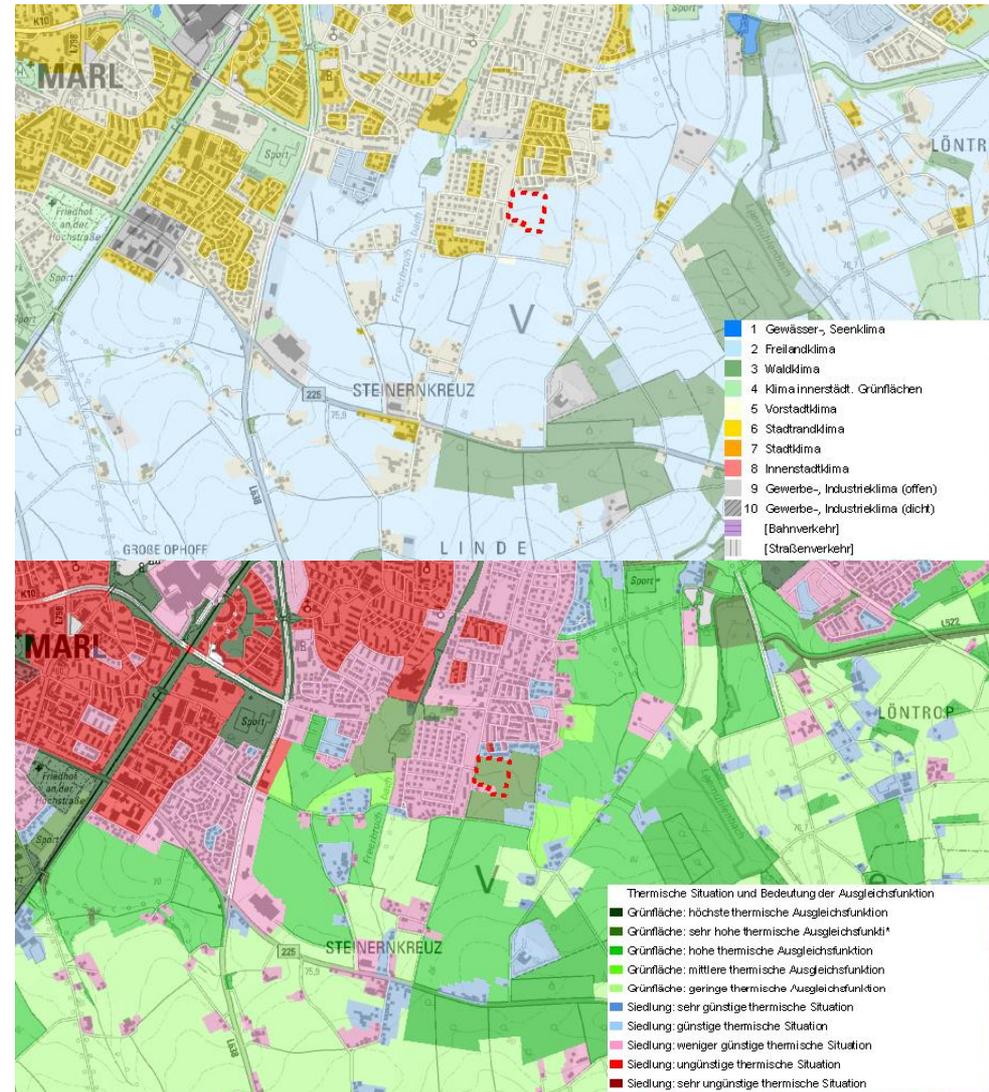
Oberflächengewässer im Vorhabenbereich (ELWAS 2022)



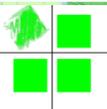
Bebauungsplan Nr. 260

Umweltfachliche Ersteinschätzung

- Schutzgut Klima und Luft
- im Vorhabenbereich Freilandklima, angrenzend Vorstadt- und Stadtrandklima
- Raum mit sehr hoher thermischer Ausgleichfunktion
 - wichtiger klimaökologischer Ausgleichsraum
 - hohe Empfindlichkeit bzgl. Nutzungsintensivierung
 - Eingriffe unter Berücksichtigung der Klimafunktionen, z. B. durch Förderung der Durchströmbarkeit
- Ausgleichsfunktion auch im Umfeld großflächig gegeben



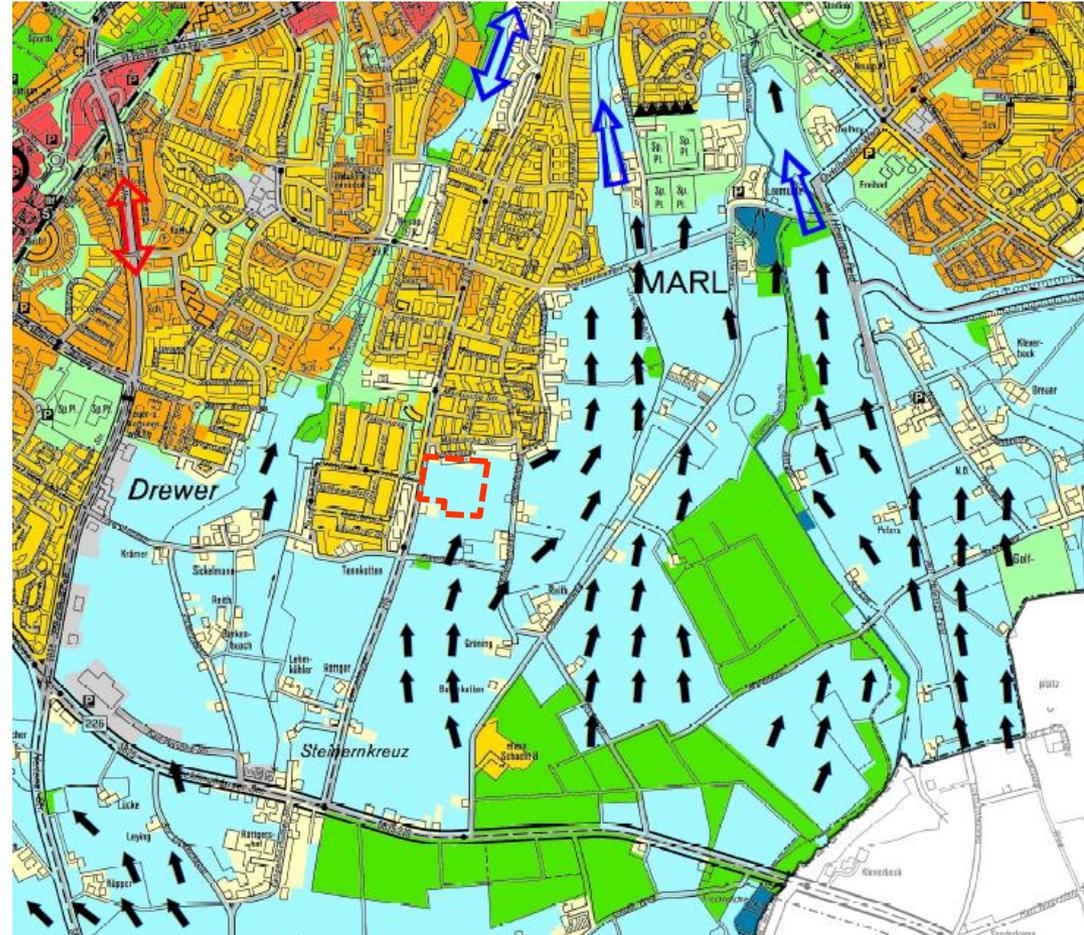
Klimatope (oben) und thermische Ausgleichsfunktionen (unten) (LANUV 2022)



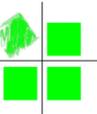
Bebauungsplan Nr. 260

Umweltfachliche Ersteinschätzung

- Schutzgut Klima und Luft
- Kaltluft- und Flurwinddynamik südöstlich der Fläche
- Lage außerhalb von großräumigen Luftleitbahnen
- keine Betroffenheit der Frischluftzufuhr



Klimaanalysekarte der Stadt MarL (RVR 2021)



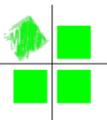
Bebauungsplan Nr. 260

Umweltfachliche Ersteinschätzung

■ Schutzgut Klima und Luft

Beeinträchtigungen der thermischen Ausgleichsfunktionen können durch planerische, nutzungsspezifische und gestalterische Maßnahmen verringert werden, beispielsweise:

- Lockere Bebauungsstruktur mit guter Durchströmbarkeit
- Versiegelung auf das absolut notwendige Maß reduzieren (Verringerung von Aufheizeffekten)
- ausschließlich Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärmeversorgung (z. B. Photovoltaik, Solarthermie, Erdwärme, ...)
- Dachbegrünung
- hoher Freiflächenanteil
- umfangreiche Baumpflanzungen

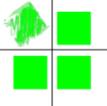
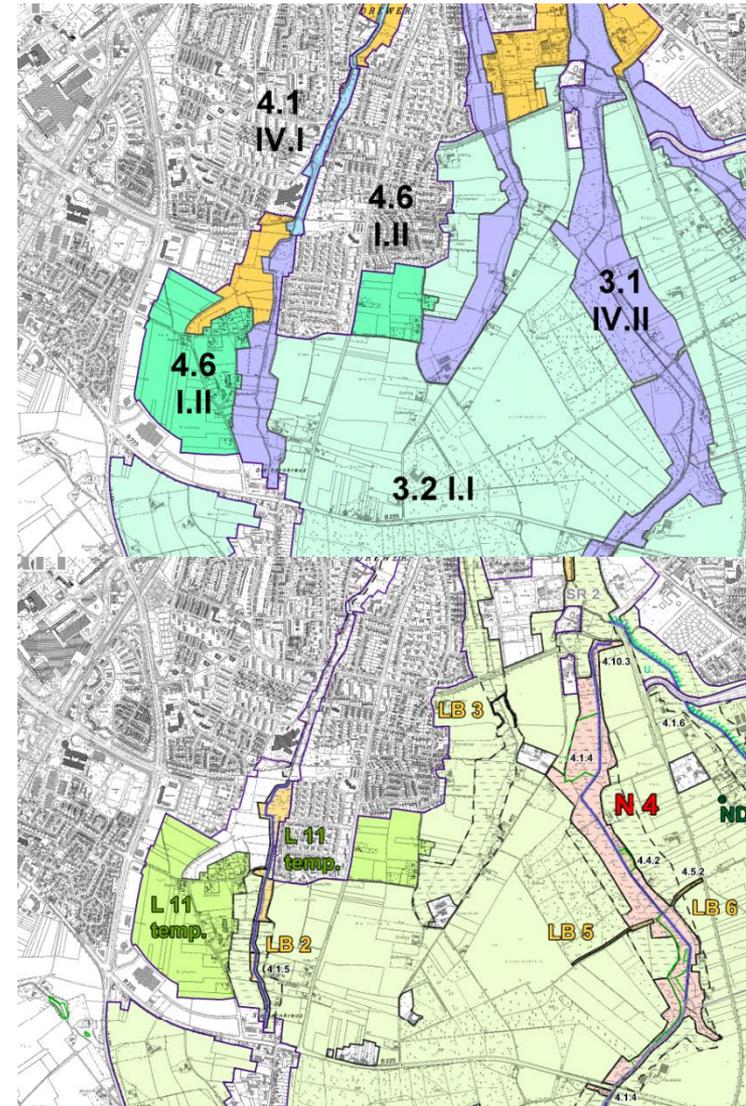


Bebauungsplan Nr. 260

Umweltfachliche Ersteinschätzung

■ Schutzgut Landschaft

- im Geltungsbereich des Landschaftsplans Vestischer Höhenrücken
- Entwicklungsziel: Erhaltung mit Befristung; das Ziel steht einer Inanspruchnahme der Fläche durch die vorgesehene Nutzung nicht entgegen
- temporäres LSG
- die Festsetzung tritt mit der Rechtsverbindlichkeit eines nachfolgenden Bebauungsplans außer Kraft

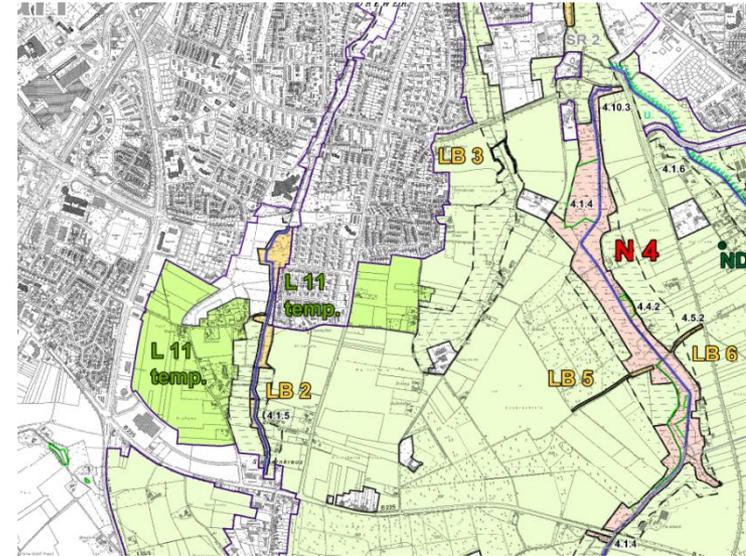


Bebauungsplan Nr. 260

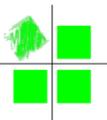
Umweltfachliche Ersteinschätzung

■ Schutzgut Landschaft

- angrenzendes LSG „Loemühlenbach“
- festgesetzt
 - zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie der Regenerationsfähigkeit der Naturgüter
 - wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft
 - wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung



Landschaftsplan Vestischer Höhenrücken



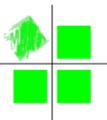
Bebauungsplan Nr. 260

Umweltfachliche Ersteinschätzung

■ Schutzgut Landschaft

➤ wertgebende Elemente sind

- die ausgedehnten, teilweise sehr naturnahen Waldbereiche der Arenbergischen Forste, des Linder Forstes und der Kleverbecker Heide
- landwirtschaftliche Nutzflächen mit hoher Strukturvielfalt im Grenzbereich zu Naturschutzgebieten und dicht besiedelten Stadträndern
- Gewässerläufe und Quellägen im Einzugsbereich des Loemühlenbaches
- zahlreiche einzelne Kleinbiotope wie Hecken, Altbaumreihen und Obstwiesen
- die ausgeprägte Struktur des Geländes mit seinem auffälligen Kleinrelief



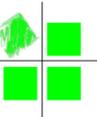
Bebauungsplan Nr. 260

Umweltfachliche Ersteinschätzung

- Schutzgut Landschaft
 - Vorhabengebiet selbst ohne strukturgebende Elemente oder ausgeprägtes Kleinrelief
 - im nahen Umfeld lediglich Gärten und Siedlungsränder als Kulissenbildner im Landschaftsbild
 - erst im weiteren Umfeld verschiedene gliedernde Landschaftsstrukturen wie Baumreihen, Gehölzstreifen, Waldränder, Bachtäler, etc.
 - **keine maßgebliche Beeinflussung der Schutzziele des angrenzenden LSG durch das Vorhaben absehbar**



Luftbildaufnahme (Google)

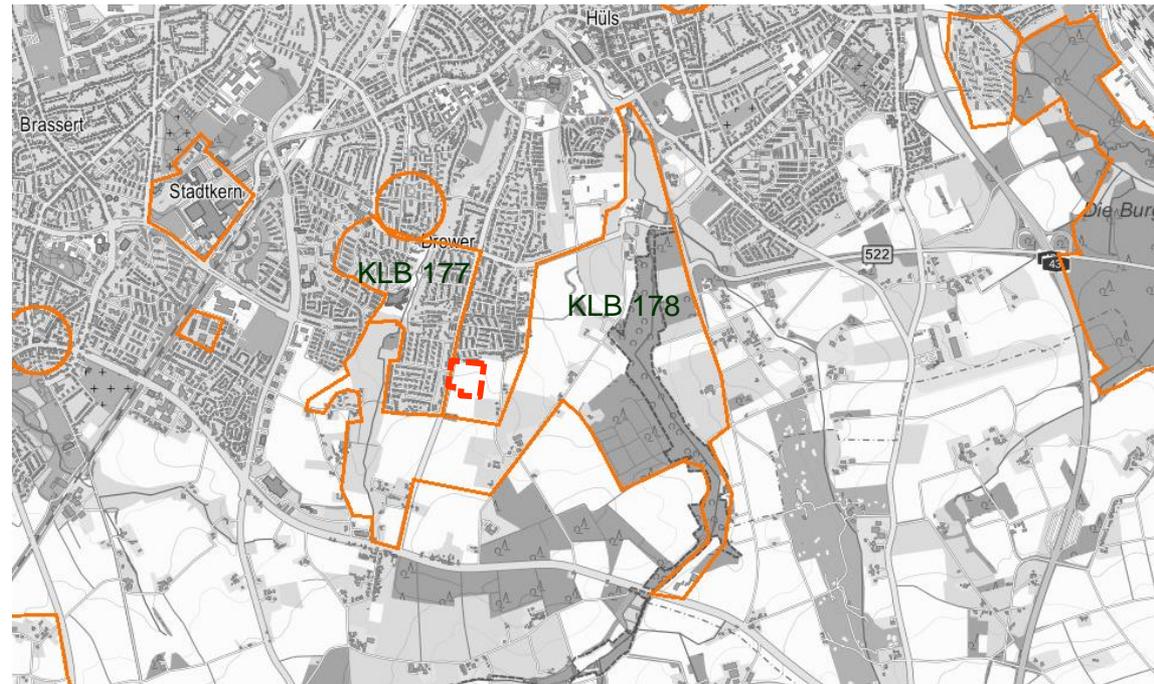


Bebauungsplan Nr. 260

Umweltfachliche Ersteinschätzung

■ Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

- Vorhaben liegt in der Kulturlandschaft Ruhrgebiet
- Kulturlandschaftsbereiche im Umfeld:
 - KLB 177 (Siedlungen Breddenkamp und Drewer Süd)
 - KLB 178 (Loemühlenbach, Freerbruchbach)
- **Maßgebliche Beeinträchtigungen der KLB sind derzeit nicht absehbar**
- Sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen



Kulturlandschaftsbereiche (KLB, orange markiert) im Umfeld des Vorhabens (rot markiert) (LVR 2022)

Bebauungsplan Nr. 260

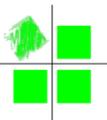
Umweltfachliche Ersteinschätzung

■ Zusammenfassung

- Aufstellung auf Grundlage des Flächennutzungsplans der Stadt Marl

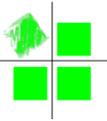
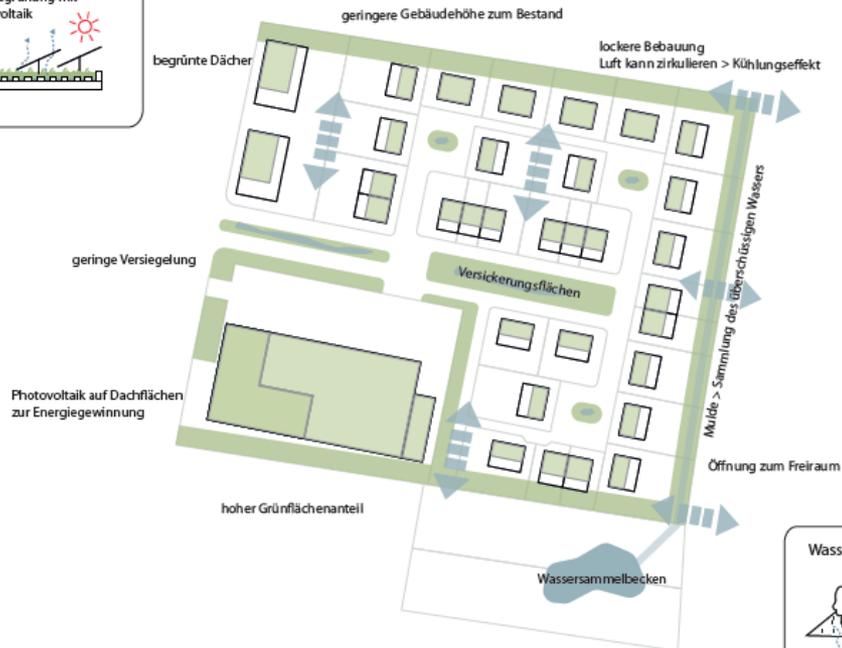
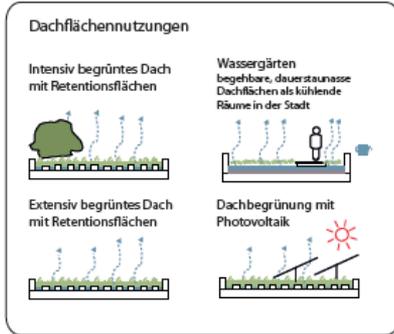
- Für folgende Schutzgüter sind derzeit keine maßgeblichen Beeinträchtigungen erkennbar:
 - Mensch, einschl. der menschlichen Gesundheit
 - Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
 - den Anforderungen des Artenschutzes wird entsprochen
 - Schutzgut Fläche und Boden (Ausnahme: klimatische Aspekte)
 - Schutzgut Landschaft
 - Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

- Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima durch Beanspruchung von klimarelevanten Böden bzw. Flächen mit thermischer Ausgleichsfunktion
 - Ausgleichsfunktionen auch im Umfeld gegeben
 - Umsetzung umfangreicher Maßnahmen im Vorhabenbereich



Bebauungsplan Nr. 260

Umweltfachliche Ersteinschätzung





Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Straße Langehegge in Marl als Standort für einen NORMA-Lebensmitteldiscounter

Verträglichkeitsanalyse



Marl, 10. Mai 2022, Ulrike Rehr (Partnerin/Prokuristin)

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Dresden · Düsseldorf · Hamburg · Stuttgart

Friedrich-Ebert-Damm 311 • 22159 Hamburg

Telefon +49 40 6455770 • info@dr-lademann-partner.de • www.dr-lademann-partner.de



Inhaltsübersicht

- Ausgangslage und Aufgabenstellung
- Vorhabenkonzeption und Mikrostandort
- Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial
- Angebotsstruktur im Untersuchungsraum
- Vorhaben- und Wirkungsprognose
- Bewertung des Vorhabens



Ausgangslage Verträglichkeits- bzw. Einzelhandelsanalyse Einzelhandel

- Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters mit rd. 1.200 qm Verkaufsfläche in Zusammenhang mit Wohnbebauung
- Bauleitplanung erforderlich
- Prüfungsmaßstab ist damit § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB; + landes- und regionalplanerische Bestimmungen + Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Marl aus 2017
- Prognosehorizont 2024 → dynamische Prognose



Vorhabenkonzeption und Mikrostandort – Norma als typischer Nahversorgungsanbieter



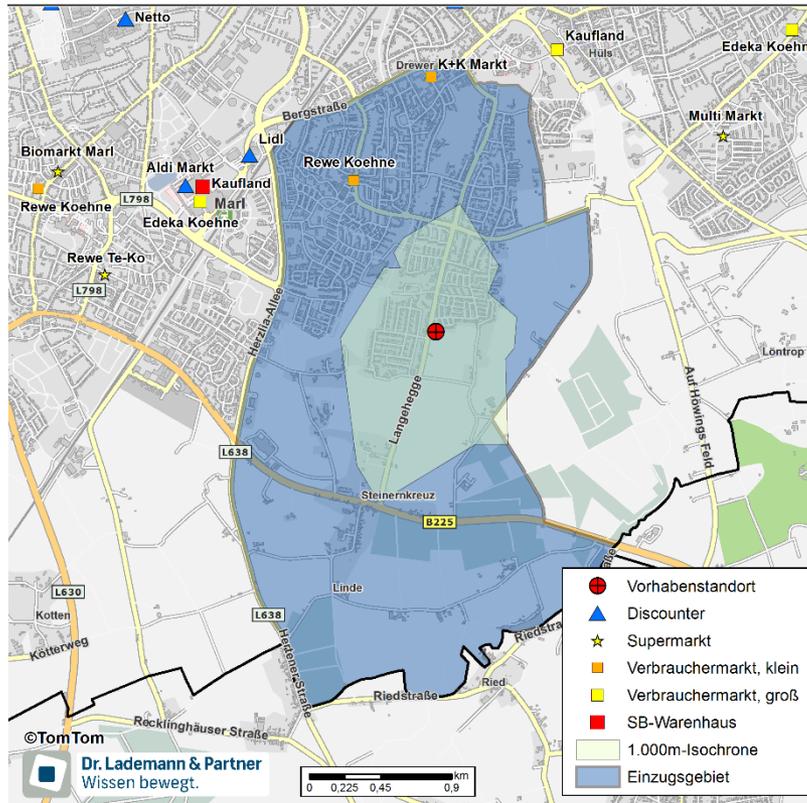
Verkaufsflächenstruktur des Vorhabens

| Branchenmix | Verkaufsfläche in qm |
|----------------------|----------------------|
| periodischer Bedarf | 1.080 |
| aperiodischer Bedarf | 120 |
| Gesamt | 1.200 |

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers.



Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial



Einzugsgebiet des Vorhabens in Marl, Langehegge

| Bereich | 2021 | 2024 |
|---------------|-------|-------|
| Einzugsgebiet | 8.243 | 8.290 |

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Davon perspektiv. rd. 1.800
Einwohner im unmittelbaren
fußläufigen Umfeld

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2024 in Mio. €

| Daten | Gesamt |
|------------------------|-------------|
| Periodischer Bedarf* | 27,5 |
| Aperiodischer Bedarf** | 24,4 |
| Gesamt | 52,0 |

Quelle: Eigene Berechnungen. * ohne pharmazeutischer und medizinischer Bedarf **ohne Möbel.



Es werden rd. 3.140 qm nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche vorgehalten. Derzeit sind deutliche Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu konstatieren.

Struktur des des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

| Periodischer Bedarf | Verkaufsfläche in qm | Umsatz in Mio. € |
|-----------------------------|----------------------|------------------|
| NVZ Drewer | 1.255 | 5,8 |
| Streulage | 1.885 | 7,5 |
| Einzugsgebiet gesamt | 3.140 | 13,3 |

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

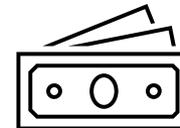


- Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet: rd. 380 qm je 1.000 EW (Deutschland: rd. 530 qm je 1.000 Einwohner)
- Nahversorgungsrelevante Zentralität rd. 49 %
- 2 strukturprägende Nahversorger innerhalb des Einzugsgebiets:
 - K+K Verbrauchermarkt, Wiesenstraße, NVZ Drewer, rd. 2,2 km Entfernung
 - Rewe-Verbrauchermarkt, Breddenkampstraße. Streulage, rd. 1,5 km Entfernung



Für den Markt ist von einem Umsatzvolumen von etwa 3,7 Mio. € auszugehen. Davon entfallen rd. 3,3 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

- Annahme eines realitätsnahen worst-case-Ansatzes
- Größe des Einzugsgebiets, Wettbewerbssituation, Agglomerationseffekte, Betreiber, Betriebsgröße
- Marktanteil im Einzugsgebiet insgesamt: rd. 6 %, rd. 11 % im nahversorgungsrelevanten Bedarf
- Auch nach Realisierung des Vorhabens verbleiben deutliche Nachfrageabflüsse an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets.





Das Vorhaben wird Umsatzumverteilungswirkungen von deutlich unter rd. 10 % induzieren – sowohl innerhalb als auch direkt außerhalb des Einzugsgebiets.

Wirkungsprognose = Untersuchung, wie sich der prognostizierte Umsatz des Vorhabens auf den bestehenden Einzelhandel innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets auswirken wird.

- NVZ Drewer: rd. 6 % Umsatzrückgang
- Streulagen im Einzugsgebiet: rd. 8 % Umsatzrückgang
- Einzugsgebiet insgesamt: rd. 7 bis 8 % Umsatzrückgang

- ZVB Stadtkern (außerhalb des Einzugsgebiets): rd. 3 bis 4 % Umsatzrückgang
- ZVB Hüls (außerhalb des Einzugsgebiets): rd. 2 bis 3 % Umsatzrückgang
- Streulagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets: rd. 2 bis 3 % Umsatzrückgang



Das Vorhaben ist verträglich integrierbar.

| Kriterium | Ausprägung Vorhaben | |
|---|---|--|
| Standorte des großflächigen Einzelhandels nur im ASB | Befindet sich in einem ASB gemäß Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Emscher-Lippe; Lage in einem Mittelzentrum | |
| Ausnahmsweise Zulässigkeit nahversorgungsrelevanter Vorhaben auch außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs | <ul style="list-style-type: none">▪ VKF-Schwerpunkt mit 90 % im period. Bedarf▪ 2 km Entfernung zum NVZ Drewer (dort keine Flächenpotenziale) → große Entfernung▪ siedlungsintegrierte Lage▪ keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Zentren▪ rd. 1.800 EW im 1.000 m Umfeld; kein weiterer relevanter Anbieter vorhanden oder geplant▪ Vorhaben dient der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung | |
| Keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel | Umsatzumverteilungsquoten liegen deutlich unter 10 % - sowohl bezogen auf Standorte innerhalb als auch außerhalb des Einzugsgebiets | |
| Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept | Aktuell nur geringer Besatz im EZG, Einwohnerpotenzial im Umfeld ermöglicht tragfähige Auslastung, Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung | |