

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a BauGB

zur **105. Änderung des Flächennutzungsplans** der Stadt Marl

Rechtsgrundlagen

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplan „eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“.

Planungsanlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans

Die 105. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Marl (FNP) hat zum Ziel, den bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereich des Geländes der Gärtnerei Boermann sowie der nördlich und östlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke zum einen in Sonderbaufläche für den Einzelhandel / Nahversorgung und zum anderen in Wohnbaufläche umzuwandeln.

Anlass sind die Aufgabe der gartenbaulichen Nutzung sowie die Absichten zur Verlagerung und Erweiterung des derzeit an der Kolpingstraße ansässigen REWE-Marktes an die Buerer Straße. Daneben sollen im Osten zusätzliche Wohnbaupotentiale geschaffen werden. Auch werden im Norden und Osten gelegene bereits wohnbauliche genutzte Grundstücke bzw. Grundstückteile in den Änderungsbereich miteinbezogen, um mit der Darstellung als Wohnbaufläche eine Anpassung an die faktische Situation zu vollziehen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für das Verfahren zur 105. Änderung des FNP wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden im Umweltbericht als Teil 2 der Begründung zur FNP-Änderung beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung und der artenschutzrechtlichen Vorgaben auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung vorbereitet werden. Gleichwohl ist in Teilbereichen mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens eine Flächeninanspruchnahme und weitere Versiegelung des Schutzgutes Boden verbunden.

Als Maßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans Regelungen zu Baumpflanzungen in Zusammenhang mit Stellplatzanlagen und zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Begrenzung der Versiegelung getroffen. Diese Festsetzungen greifen allerdings erst bei zukünftigen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist, dass unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden können.

Der Änderungsbereich ist nach der Klimaanalysekarte heute dem Gewerbeklima (ehemalige Gärtnerei Boermann) bzw. dem Stadtrandklima zuzuordnen. Hier kommt es durch die Änderung des FNP zu keinen wesentlichen Änderungen. Auf Ebene des Bebauungsplans sind

verschiedene Maßnahmen zur Stärkung der Klimaresilienz (Dach und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen u.a.) vorgesehen.

Das innerhalb der Baugebiete anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht. Lediglich das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird der in der Straße „Im Heiken“ bestehenden Kanalisation zugeführt.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte als Bürgerworkshop am 19.10.2022. Die Veröffentlichung des Entwurfs der 105. Änderung des FNP im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 01.10.2024 bis einschließlich 06.11.2024 durchgeführt. Es wurden folgende für die Änderung des FNP relevante Anregungen und Bedenken vorgetragen:

Fehlende Notwendigkeit einer Erweiterung und Verlagerung des REWE-Marktes

Die Planung wurde grundsätzlich in Frage gestellt, da für eine ausreichende Nahversorgung für den Ortsteil Polsum der bestehende REWE-Markt ausreichend sei und für eine Erweiterung bzw. Verlagerung des Lebensmittelmarkts keine Notwendigkeit gesehen wird.

Die Notwendigkeit des Planverfahrens besteht gerade in der Sicherung der wohnortnahen Versorgung von Polsum. Der REWE-Markt ist der einzige größere Lebensmittelanbieter in Polsum und Magnetbetrieb im zentralen Versorgungsbereich. Der Betreiber möchte sich auch für die Zukunft wirtschaftlich tragfähig aufstellen. Um dies zu gewährleisten soll die Verkaufsfläche entsprechend vergrößert werden, denn der Markt an der Kolpingstraße liegt mit seiner Verkaufsfläche deutlich unter der durchschnittlichen Größe von REWE-Märkten. Eine Vergrößerung am derzeitigen Standort ist aber mangels verfügbarer Fläche nicht möglich.

Negative Auswirkungen auf den Dorfkern

Da der geplante REWE-Markt zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung noch außerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Marl festgelegten zentralen Versorgungsbereichs lag wurden Bedenken vorgetragen, dass mit der Verlagerung des Standorts an die Buerer Straße negative Auswirkungen auf die übrigen Versorgungsstrukturen im Dorfkern zu erwarten sind.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Marl wurde während des Planaufstellungsverfahrens fortgeschrieben. Durch die räumliche Nähe zum Ortskern konnte der neue Standort in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden. Der REWE-Markt bleibt Magnetbetrieb des Nahversorgungszentrums in Polsum und stärkt durch diese Funktion die Angebotsstrukturen im Nahversorgungszentrum insgesamt. Die Bedenken bezüglich der negativen Auswirkungen auf den Ortskern werden nicht geteilt.

Überdimensionierte Verkaufsfläche

Es wurden Befürchtungen vorgebracht, dass der Lebensmittelmarkt auf Grund seiner, nach Auffassung der Öffentlichkeit überdimensionierten, Verkaufsflächengröße Kunden außerhalb von Polsum anzieht und dadurch zusätzlichen Verkehr erzeugen wird, der zu einer weiteren Verkehrsbelastung des Dorfkerns auch hinsichtlich des Verkehrslärms führt.

Der geplante REWE-Markt liegt mit seiner geplanten Verkaufsfläche von 1.800 m² über der durchschnittlichen Verkaufsfläche von REWE-Märkten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es noch zahlreiche deutlich kleinere Märkte, wie den bestehenden REWE-Markt an der Kolpingstraße gibt, die den Durchschnittswert senken. Ziel ist es, den REWE-Markt zukunftsfähig aufzustellen, um die Nahversorgung in Polsum langfristig zu sichern. Die Verträglichkeitsanalyse zum Einzelhandelsvorhaben bestätigt die angemessene Dimensionierung der Verkaufsfläche.

Zum Bebauungsplan bzw. dem geplanten Vorhaben wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Es ist richtig, dass sich das prognostizierte Verkehrsaufkommen auch auf die Kreuzung Buerer Straße/ Scholvener Straße – Dorfstraße im Dorfkern auswirken wird. Das Gutachten

geht davon aus, dass 60 % der Fahrten aus Richtung Ortskern kommen bzw. dorthin führen. Dies führt auf der Dorfstraße zu einer zusätzlichen Belastung von 1.200 Kfz am Tag. Hier ist nach der Prognose zukünftig mit 7.600 Kfz am Tag zu rechnen. Trotz der prognostizierten Verkehrszunahme kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit der Kreuzung Buerer Straße/ Scholvener Straße – Dorfstraße dafür ausreichend ist.

Zum Bebauungsplan wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Dieses bewertet auch die Auswirkungen der zusätzlich entstehenden Verkehre auf die umliegende Bebauung. Bei Realisierung des Planvorhabens ergeben sich im Tageszeitraum im nördlichen Abschnitt der Buerer Straße Pegelerhöhungen um bis zu 1,6 dB, wobei die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in diesem Bereich eingehalten werden. An allen weiteren Immissionsorten liegen die Pegelerhöhungen tags bei max. 0,8 dB. Im Nachtzeitraum ergeben sich durch die Umbaumaßnahmen an der Buerer Straße teilweise sogar Pegelminderungen, ansonsten liegen die Pegelerhöhungen nachts bei maximal 0,3 dB. Mit Ausnahme der Immissionsorte im nördlichen Abschnitt der Buerer Straße werden die zusätzlichen Lärmimmissionen demnach nicht wahrnehmbar sein, da erst Pegeländerungen ab 1 dB wahrnehmbar sind.

Immissionsbelastungen durch den Lebensmittelmarkt

Es wurden Bedenken vorgetragen, dass der geplante Markt Immissionsbelastungen, insbesondere für die umliegende Wohnnutzung, mit sich bringt.

Aufgrund der Anregungen aus der Öffentlichkeit wurde im weiteren Planverfahren die Variante 2 verfolgt, in der das Sondergebiet für den Lebensmittelmarkt an der Buerer Straße ausgerichtet ist und die Stellplatzanlage zwischen Buerer Straße und Marktgebäude entsteht, so dass das Gebäude gegenüber der im Osten bestehenden Wohnnutzung als Schallschutz dient. Es wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, welches auch die Auswirkungen des Gewerbebetriebs untersucht hat. Unter Berücksichtigung einer Schallschutzwand an der nördlichen Grenze des Gewerbegrundstücks kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass sowohl an der im Norden als auch im Osten benachbarten Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete unterschritten werden

Negative Auswirkungen auf Umwelt und Klima

Es wurden Befürchtungen geäußert, dass die Planung negative Auswirkungen auf Umwelt und Klima mit sich bringen würde. Insbesondere wurde angemerkt, dass mit der Planung ein großer Flächenverbrauch verbunden ist und Böden mit einer sehr hohen Wertigkeit für den Wasserkreislauf in Anspruch genommen werden.

Die Befürchtungen werden nicht geteilt. Die Flächen, die durch die Änderung des FNP erstmals als Bauflächen dargestellt werden, sind überwiegend bebaut. Neben dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei Boermann handelt es sich um bereits wohnbaulich genutzte Grundstücke. Einzig die Flurstücke im Nordosten (202/1146 und 1147) unterliegen bislang keiner baulichen Nutzung. Nur in diesem Bereich sind schutzwürdige Böden kartiert. Auf Ebene des Bebauungsplans wird hier eine private Grünfläche festgesetzt, so dass kein Eingriff erfolgt. Nach der Klimaanalysekarte des RVR ist der Änderungsbereich dem Gewerbeklima bzw. dem Stadtrandklima zugeordnet, so dass es durch die Planung zu keiner wesentlichen Änderung bzw. Verschlechterung der Klimatope kommt. Zur Änderung des FNP wurde ein Umweltbericht erstellt, der zu dem Ergebnis kommt, dass unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung und der artenschutzrechtlichen Vorgaben auf Ebene des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter vorbereitet werden. Durch die Reaktivierung des ehemaligen Gärtnereigrundstücks wird die Neuversiegelung begrenzt. Klimatische Auswirkungen sind nicht erkennbar. Der zu erwartende naturschutzrechtliche Eingriff wurde auf Ebene des Bebauungsplans betrachtet. Dort sind verschiedene Maßnahmen zur Kompensation, wie Dach- und Fassadenbegründung, Baumpflanzungen und Verwendung versickerungsfähiger Materialien festgesetzt.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 06.10.2023 bis 06.11.2023 durchgeführt. Zum Entwurf der 105. Änderung des FNP wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 01.10.2024 bis 06.11.2024 um Stellungnahme gebeten.

Aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gab es Anregungen und Hinweise vom Geologischen Dienst, vom Kreis Recklinghausen, von der Stadt Dorsten und der Stadt Gelsenkirchen.

Die Anregungen und Hinweise beziehen sich auf:

- Hinweise zu Erdbohrungen und Freisetzungen von Gasen
- Anregungen zur Berücksichtigung schutzwürdiger Böden
- Bedenken zu schädlichen Auswirkungen des geplanten Einzelhandels auf die Versorgungsbereiche der Nachbarstädte.

Der Geologische Dienst hat Hinweise zur möglichen Freisetzung von Gasen bei Bohrungen ins Erdreich (Erdwärmegewinnung u.a.) gegeben, die in den Bebauungsplan, als betroffene Ebene, aufgenommen worden sind.

Die Untere Bodenschutzbehörde, Kreis Recklinghausen hat Bedenken bezüglich der vorhandenen schutzwürdigen Böden vorgetragen. Alle fünf Teilfunktionen seien einzeln zu bewerten. Der Funktion des Ausgleichskörper im Wasserhaushalt wird im Plangebiet eine sehr hohe Wertigkeit beigemessen. Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens seien soweit möglich zu vermeiden bzw. mit entsprechenden Maßnahmen zu kompensieren. Der Umweltbericht und die Begründung wurden hinsichtlich der Darstellung der einzelnen Teilfunktionen des Bodens ergänzt. Durch die 105. Änderung des FNP sind nur sehr begrenzt schutzwürdige Böden betroffen. Große Teile des Änderungsbereichs wurde in der Bodenfunktionskarte des Kreises aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung gar nicht bewertet. Nur ein untergeordneter Teil im Nordosten ist bislang als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und sollen zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden. Auf Ebene des Bebauungsplans wird hier allerdings eine private Grünfläche festgesetzt, so dass mit keinen Eingriffen in den schutzwürdigen Boden zu rechnen ist. Auf Ebene des Bebauungsplans werden Festsetzungen getroffen, die den Eingriff in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens soweit möglich vermeiden bzw. vermindern.

Die Untere Bodenschutzbehörde hat Hinweise zu organoleptischen Auffälligkeiten bei Eingriffen in den Boden gegeben, die in den Bebauungsplan, als betroffene Ebene, aufgenommen worden sind.

Die Städte Dorsten und Gelsenkirchen haben Bedenken vorgetragen, da sie durch die Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters, welche mit der Änderung des FNP vorbereitet wird, mit negativen Auswirkungen auf nahegelegene zentrale Versorgungsbereiche auf ihrem Stadtgebiet rechnen. Der Markt sei als Nahversorger zu groß dimensioniert, er würde Kaufkraft aus den Nachbargemeinden abschöpfen. Auch wird auf aktuelle Planungen in den Nachbarstädten, die den Einzelhandel betreffen hingewiesen.

Zum geplanten Lebensmittelmarkt wurde auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens eine Verträglichkeitsanalyse erstellt. Die angesprochenen zentralen Versorgungsbereiche wurden hinsichtlich möglicher Auswirkungen betrachtet. Dazu wurden auch die aktuellen Einzelhandelsentwicklungen, auf die hingewiesen wurde, berücksichtigt. Die Verträglichkeitsanalyse stellt nachvollziehbar dar, dass es sich bei dem geplanten Lebensmittelmarkt um ein durchaus übliches Expansionsformat handelt. Ziel ist es, den REWE-Markt zukunftsfähig aufzustellen, um die Nahversorgung in Polsum langfristig zu sichern. Im Ergebnis sind nach der Verträglichkeitsanalyse keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden zu erwarten. Auch wurde die geplante Verkaufsflächengröße weder von der IHK Nordwestfalen noch vom RVR in Frage gestellt.

**Gründe für die Wahl der Flächennutzungsplanänderung nach Abwägung mit den
geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Mit der 105. Änderung des FNP wird die Verlagerung des an der Kolpingstraße ansässigen Lebensmittelmarkts auf das Gelände der ehemaligen Gärtnerei Boermann an der Buerer Straße planungsrechtlich vorbereitet. Mit der Verlagerung ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche verbunden, die den alleinigen größeren Nahversorger im Ortsteil Polsum langfristig sichert. Am bisherigen Standort ist eine solche Erweiterung nicht möglich. Ein wesentlicher Faktor bei der Planungsabsicht ist die funktionale Verknüpfung mit dem Ortskern, die ermöglicht hat das neue Grundstück in den zentralen Versorgungsbereich miteinzubeziehen. Es standen keine alternativen Flächen zur Verfügung, die diese Voraussetzungen erfüllt hätten. Auch gab es unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Großteil der Fläche durch die ehemalige Gärtnerei bereits baulich genutzt worden ist, keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten mit geringeren Umweltauswirkungen.

Die durch den Flächennutzungsplan ergänzend vorbereitete Wohnbebauung schließt im Wesentlichen Lücken im Siedlungskörper.

Die Abwägung über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom Rat der Stadt Marl am 03.07.2025. Die 105. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Rat der Stadt Marl in gleicher Sitzung festgestellt und durch die Bekanntmachung der mit Urkunde vom 01.09.2025 erteilten Genehmigung am 16.09.2025 wirksam.

Marl, den 18.9.25


Werner Arndt
Bürgermeister
Allgemeiner Vertreter
des Bürgermeisters