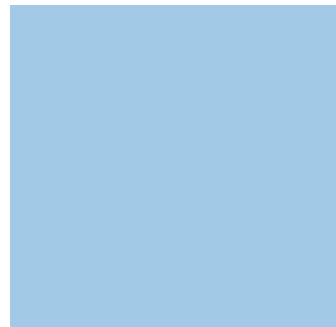




Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

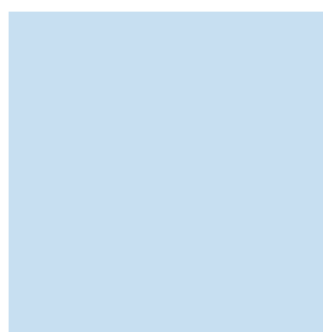


Stadt Marl
Stellungnahme zur Anpassung des zentralen
Versorgungsbereichs Polsum als Teilfortschreibung des
Marler Einzelhandelskonzepts



Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta

Köln, Februar 2023 (Stand: 21.02.2023)



Geschäftsführende
Gesellschafter:innen:
Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de



Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung	1
2	Nahversorgungszentrum Polsum (2022/23)	2
3	Weiteres Vorgehen	8

Wir verwenden in dem nachfolgenden Text eine gendersensible Sprache. Sollten keine genderneutralen Formulierungen verwendet werden können, nutzen wir den Gender-Doppelpunkt. Falls aus Versehen eine geschlechtsspezifische Formulierung in diesem Dokument verwendet sein sollte, bitten wir um Nachsicht. Selbstverständlich sind für uns alle Geschlechter, männlich, weiblich und divers gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit den Auftraggebern nichts anderes vereinbart ist. Alle Fotografien, Pläne und Skizzen, die nicht gesondert gekennzeichnet sind: © Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



1 Aufgabenstellung

In der Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Marl, beschlossen im Jahr 2017 (nachfolgend abgekürzt als Einzelhandelskonzept Marl 2017), wurden neben dem Hauptzentrum Stadtkern Marl und dem Stadtteilzentrum Hüls vier zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums abgegrenzt.

Eines dieser Nahversorgungszentren liegt im Stadtteil Polsum siedlungsräumlich isoliert ca. 4 km südwestlich des Marler Stadtkerns. Die Einordnung als zentraler Versorgungsbereich basierte auf einer Erfassung der Einzelhandelsdaten und Komplementärnutzungen im historischen Ortskern. Mit damals rund 4.590 Einwohner:innen ergab sich bereits eine geringe Mantelbevölkerung, dies spiegelte sich in der Ausstattung mit acht Einzelhandels- und 23 Dienstleistungsbetrieben wieder. Größter und als Magnetbetrieb fungierender Einzelhandelsbetrieb war ein Rewe Supermarkt, dessen Erweiterung damals empfohlen wurde und die jetzt geplant ist.

Allerdings erlauben die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen keine Erweiterung innerhalb des historischen Ortskerns. Der vorgesehene Verlagerungsstandort liegt an der Buerer Straße am westlichen Siedlungsrand des Stadtteils und bislang nicht städtebaulich-funktional mit dem Besatz des zentralen Versorgungsbereichs verbunden. Nach derzeitiger Einschätzung ist dies jedoch perspektivisch möglich, sollte jedoch zusammen mit der Einbeziehung des geplanten Verlagerungsstandorts in den zentralen Versorgungsbereich im Einzelhandelskonzept verankert werden.

Die vorliegende Stellungnahme greift diese Aufgabenstellung auf und führt im Zuge einer Teilfortschreibung des Marler Einzelhandelskonzepts folgende Arbeitsschritte durch:

- Die Daten zu Einzelhandels- und Komplementärnutzungen für den zentralen Versorgungsbereich werden unter Berücksichtigung einer Begehung in November/Dezember 2022 aktualisiert und in die Berichtsfassung eingepflegt. Eine aktualisierte Bewertung des Erscheinungsbilds des Einzelhandels erfolgte nicht, da eine Einordnung im Zusammenhang mit den anderen Einzelhandelslagen nicht möglich war.
- Die Aussagen zu Lage, Verkehrsanbindung und Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Polsum werden überarbeitet.
- Die Kommentierungen von städtebaulicher und nutzungsstruktureller Situation sowie die Begründung der räumlichen Abgrenzung werden angepasst.
- Stärken-Schwächen-Situation und Handlungsempfehlungen gründen sich auf die aktuelle Situation und die Planungen für den Stadtteil Polsum.

Die Aussagen zur Verlagerungsplanung basieren dabei auf dem Gutachten „Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Verlagerung/Erweiterung eines Rewe-Marktes in Marl-Polsum, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“, erstellt durch das Büro Stadt + Handel im Januar 2022.

2 Nahversorgungszentrum Polsum (2022/23)

Das Nahversorgungszentrum Polsum befindet sich im gleichnamigen Stadtteil innerhalb des historischen Ortskerns. Der Stadtteil liegt im äußersten Südwesten Marls und weist tendenziell einen ländlichen/dörflichen Charakter auf.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums wird über ein sternförmig im Ortskern zu laufendes Netz von Verbindungsstraßen hergestellt. Die wichtigsten Anbindungen stellen die Buerer Straße in Richtung Dorsten und die Polsumer Straße in Richtung Marler Stadtkern bzw. Gelsenkirchen dar.

Die Erreichbarkeit mittels öffentlichem Nahverkehr erfolgt über die Buslinie 222 zwischen Gelsenkirchen-Buer und Marl-Sinsen bzw. über die Taxibuslinie 241 zwischen Gelsenkirchen-Resse und Polsum. Im Nahversorgungszentrum befinden sich zwei Ein- und Umsteigemöglichkeiten, die Haltestelle Kirchstraße nördlich des Kirchplatzes sowie die Haltestelle Polsum Ehrenmal südlich des Kirchplatzes. Die Linie 296 wird ausschließlich für den Schüler:innentransport genutzt. Der Kreis Recklinghausen prüft eine Verlagerung des Linienwegs des SB 28, der zwischen Gelsenkirchen-Buer und Dorsten verkehrt. Ein Haltepunkt in Polsum (an Stelle von Scholven) würde die Anbindung des Stadtteils weiter verbessern.

Abbildung 1: Bushaltestelle Polsum Ehrenmal



Stellflächen für den ruhenden Verkehr bestehen entlang der Kolpingstraße und Kirchstraße. Ein größeres Stellflächenangebot bietet jedoch der Parkplatz am aktuellen Standort des Lebensmittel-SB-Betriebs Rewe in nördlicher Randlage an der Polsumer Straße.

Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Polsum bezieht sich auf die Bevölkerung des Stadtteils und umfasst am 31.12.2021 rund 4.516 Einwohner:innen. Die Bevölkerung des Stadtteils ist in den letzten Jahren tendenziell gesunken, während das gesamte Stadtgebiet tendenzielle Zuwächse erreichen könnte. Perspektivisch ist in Polsum von einem Bevölkerungszuwachs auszugehen: im Süden des Stadtteils liegt ein neues Baugebiet („Beckhöfen“), in dem im ersten Bauabschnitt bereits rund 230 zusätzliche Einwohner:innen Platz finden könnten. Eine geringere Zahl an neuen Stadtteilbewohner:innen wäre in weiteren geplanten Wohneinheiten am westlichen Siedlungsrand möglich, östlich der Buerer Straße im Umfeld des geplanten Rewe-Verlagerungsstandorts.

Die Fortschreibung des ISEK 2025+, vorgelegt in 2016, zum ISEK 2030+ ist in Bearbeitung. Aufgenommen werden sollen die mit dieser Teilfortschreibung vorgeschlagene Neuordnung des Nahversorgungszentrums sowie die Wohnbauentwicklung auf der Potenzialfläche Beckhöfen. Im derzeit noch gültigen ISEK 2025+ für die Stadt Marl war die Zielsetzung enthalten, den dörflichen Charakter Polsums auch zukünftig zu erhalten. Die hinsichtlich der Verkehrssituation erkannten Optimierungspotenziale erforderten ein neues Stellplatzkonzept und eine Verkehrsberuhigung der Dorfstraße im Abschnitt zwischen Friedhofstraße und der Kreuzung mit der Buerer Straße. Diese Planung wurde zwischenzeitlich konkretisiert und soll kurzfristig umgesetzt werden. Im Zuge dieser Maßnahme würde der bestehende Bushaltepunkt „Polsum Ehrenmal“ in Richtung Buerer Straße verlagert.

Aktuelle städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation

Die Einzelhandelslage in Polsum verteilt sich um den Kirchplatz sowie in der Kolpingstraße in Nachbarschaft zum REWE-Supermarkt und schließlich im Kreuzungsbereich von Dorfstraße und Kolpingstraße. Dabei sind weder eine dichte Nutzungsstruktur noch

eine im Zusammenhang stehende Lauflage erkennbar. Die Empfehlung zur Abgrenzung eines Nahversorgungszentrums trägt insofern den städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen des Stadtteils Polsum Rechnung. Dieser weist keine direkte Verbindung mit dem Hauptsiedlungskörper Marls auf, hat im Vergleich aller Nahversorgungszentren den deutlich kleinsten Einzugsbereich und bedarf demnach einer differenzierten Bewertung.

Abbildung 2: Gastronomie im historischen Ortskern Polsum



Die städtebauliche und architektonische Gestalt spiegelt die Tradition des Stadtteils wider. Sie ist insbesondere geprägt von einer Mischung aus historischen Backstein- und Fachwerkhäusern sowie Neubauten nach ähnlichem Gestaltungsvorbild.

Abbildung 3: Blumenladen im historischen Ortskern Polsum



Aktuelle Angebotssituation innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs aus 2017

Innerhalb des Nahversorgungszentrums befanden sich zum Zeitpunkt der Erfassung sieben Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.385 m². Dies entspricht einer durchschnittlichen Betriebsgröße von rd. 195 m².

Tabelle 1: Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungszentrums (2017) Polsum nach Branchen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche	
	Abs.	in %	in m ²	in %
Kurzfristiger Bedarf	5	71,4	1.325	95,7
Mittelfristiger Bedarf	2	28,6	60	4,3
Langfristiger Bedarf	-	-	-	-
Summe	7	100	1.385	100

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022; Rundungsdifferenzen möglich



Der Angebotsschwerpunkt wird durch Betriebe des kurzfristigen Bedarfs gebildet. Fünf der sieben ansässigen Betriebe sind den Warengruppen Nahrungs-/Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege und Blumen/Pflanzen/Zoobedarf zuzuordnen. Dabei gehen Magnetfunktionen von dem ansässigen REWE-Supermarkt aus, der durch Bäckereien, eine Apotheke und einen Blumenladen ergänzt wird. Insgesamt

wird durch diese Betriebe eine Verkaufsfläche von rund 1.325 m² bewirtschaftet, anteilig rund 96 % des gesamten Besatzes innerhalb des Nahversorgungszentrums.

Außerdem sind ein Lotto-/Zeitschriftenhändler und eine kleine Boutique ansässig.

Tabelle 2: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum (2017) Polsum

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen	Angebotsschwerpunkt
Gastronomie, Hotellerie	4	Restaurant, Pizzeria
Dienstleistungen	10	Finanzdienstleistung, Versicherung, Friseur, Geldinstitut
Kultur, Freizeit,	2	Bücherei
Gesundheit, Bildung	8	Ärzte, Heilpraktiker, medizinische Fußpflege, Physiotherapie, Ergotherapie, Kita
Summe	24	-

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022

Insgesamt 24 arrondierende Komplementärnutzungen, insbesondere die Gastronomiebetriebe am Kirchplatz, erzeugen ergänzende Kundenfrequenzen und generieren insbesondere rund um den Kirchplatz eine hohe Aufenthaltsqualität.

Allerdings stehen auch drei Ladenlokale leer.

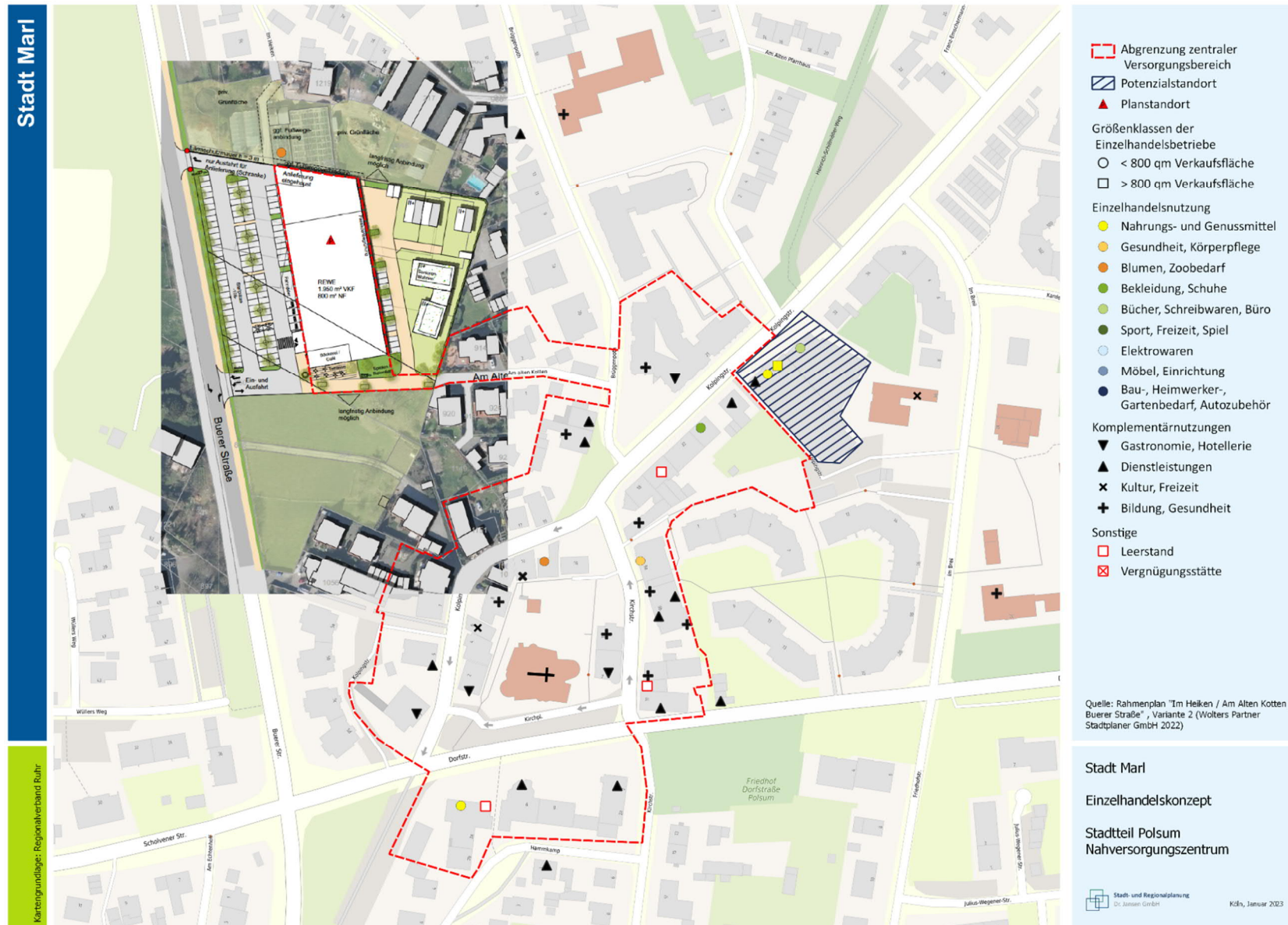
Einzelhandels- und Wohnraumplanungen

Den Anlass für die Teilfortschreibung des Marler Einzelhandelskonzepts für den Stadtteil Polsum bildet die Verlagerungsplanung des wichtigsten Anbieters im historischen Ortskern Marl, dem Rewe-Markt. Da eine Erweiterung am bestehenden Standort nicht möglich ist, soll ein neuer Standort ca. 250 Meter nordwestlich der Bestandsimmobilie realisiert werden. Das Areal einer Gärtnerei soll künftig umgenutzt werden. Es liegt am westlichen Siedlungsrand des Stadtteils, direkt an der Buerer Straße (L 608), weist somit eine hohe Lagegunst und eine deutlich verbesserte Außenwirkung auf.

Folgende Daten und Informationen zur Verlagerungsplanung sind für die künftige Entwicklung des Nahversorgungszentrums Polsum von Bedeutung:

- Die Gesamtverkaufsfläche von Supermarkt und Backshop als Konzessionär soll von 1.150 m² auf 1.875 m² erweitert werden, des Weiteren soll ein Lotto/Toto/Zeitschriften/Tabak-Laden mit ca. 75 m² Verkaufsfläche dort angesiedelt werden.
- Die Verträglichkeit des Vorhabens wurde durch eine Wirkungsanalyse nachgewiesen (Quelle: „Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Verlagerung/Erweiterung eines Rewe-Marktes in Marl-Polsum, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“, erstellt durch das Büro Stadt + Handel im Januar 2022).
- Die Anbindung des Planstandorts für Fußgänger:innen und Fahrradfahrer:innen an den Ortskern und damit die durch Versorgungsangebote geprägte Bestandslage kann über die Straßen Am Alten Kotten und Brüggenpoth erfolgen.
- Der ÖPNV-Halt Kirchstraße befindet sich ca. 200 Meter östlich des Standorts und ist damit geringfügig weiter entfernt als vom Altstandort, sodass sich keine beachtenswerten Unterschiede in der ÖPNV-Erreichbarkeit ergeben. Perspektivisch könnte ein näherer Haltepunkt an der Buerer Straße eingerichtet werden.

Abbildung 4: Zentraler Versorgungsbereich Polsum



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022



- Südlich und nördlich des Planstandorts ist die Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehen, die Umsetzung der Gesamtplanung folgt jedoch nur begrenzt dem Städtebaulichen Rahmenplan „Im Heiken/Am Alten Kotten/Buerer Straße“ (Quelle: Wolters Partner Stadtplaner GmbH, Stand Januar 2022, zitiert nach Stadt + Handel), da nicht alle Eigentümer:innen an einer Baulandentwicklung interessiert waren. Maximal ca. 30 neue Einwohner:innen werden hier künftig leben.
- Die Bestandsimmobilie befindet sich im Eigentum des Rewe-Kaufmanns, der eine einzelhandelsbezogene Folgenutzung ausschließt. Perspektivisch sollen hier medizinische Dienstleistungen realisiert werden.

Räumliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Polsum orientiert sich an den Standorten der ansässigen Einzelhandelsbetriebe und dem künftig verlagerten Magnetbetrieb. Angrenzend ergibt sich mit der Rewe-Bestandsimmobilie eine Potenzialfläche, die für eine größere Einzelhandelsergänzung genutzt werden könnte. Auch wenn die derzeitigen Planungen keine einzelhandelsbezogene Folgenutzung vorsehen, sondern medizinische Einrichtungen, ist der Standort grundsätzlich geeignet, das Angebotsspektrum im Einzelhandel zu erweitern. Aufgrund der begrenzten Einwohnerzahl und der auf Nahversorgung ausgerichteten Versorgungsfunktion des Zentrums sind nur wenige Nutzungen vorstellbar, z. B. ein Getränkemarkt. Bei Nachweis von Tragfähigkeit und Verträglichkeit einer Einzelhandelsplanung sollte zumindest perspektivisch die Möglichkeit eingeräumt werden, den zentralen Versorgungsbereich an dieser Stelle wieder zu erweitern – und damit einen Nutzungsschwerpunkt im Ortskern zu etablieren.

In die Abgrenzung einbezogen werden

- die westliche Kolpingstraße bis zur Bestandsimmobilie des REWE-Supermarkts (Kolpingstraße 28) am nordöstlichen Rand des Nahversorgungszentrums,
- das gegenüberliegende Wohn- und Pflegezentrum Bartholomäus,
- der Kirchplatz sowie die ihn ringförmig umschließenden Kolping- und Kirchstraße (jeweils

nur die zur Straße orientierten Parzellen- oder Parzellenabschnitte) und

- der Abschnitt der Dorfstraße zwischen Kolping- und Kirchstraße als südliche Begrenzung des Nahversorgungszentrums.

Eine Öffnung dieser eng an den Bestandsbetrieben orientierten Abgrenzung erfolgt auf Höhe des Straßenzugs Am Alten Kotten, der künftig die Erschließung und Verbindung zum Ortskern herstellt. Die Öffnung und Abgrenzung bezieht dabei – wie auch an anderen Stellen des zentralen Versorgungsbereichs – bestehende Wohnnutzungen ein, deren Umsetzung nicht zu erwarten ist.

Da sich durch die Einbeziehung des Parkplatzes am Planvorhaben räumliche Entwicklungsoptionen für das Gebäude ergeben, die für eine Erweiterung des Supermarkts oder die Ansiedlung weiterer kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe genutzt werden könnten, ist eine auf das Planvorhaben bezogene restriktive Bauleitplanung erforderlich. Nur so lassen sich Risiken für die filigrane Bestandsstruktur im Ortskern verhindern.

Stärken-Schwächen-Profil

In der Gesamtbetrachtung sind folgende Stärken und Schwächen des Nahversorgungszentrums Polsum zusammenzufassen:

- + Historisch gewachsener Ortskern mit Aufenthaltsqualität
- + Künftiger Standort des Rewe-Supermarkts weist ausreichende Dimensionierung auf und dürfte auf die Lagegunst des Standorts und damit auch die Kaufkraft von Pkw-Kunden ausgerichtet sein
- + Überwiegend attraktiver, kleinstrukturierter ergänzender Facheinzelhandel im Ortskern
- + Attraktives, der Versorgungsfunktion und dem kleinen Einzugsbereich angemessenes Angebot mit arrondierenden Komplementärnutzungen
- Entfernung zwischen Rewe Supermarkt als Magnetbetrieb für das Nahversorgungszentrum birgt Gefahr, dass Synergieeffekte nachlassen
- Auch innerhalb des Ortskerns verhältnismäßig weite Entfernungen zwischen den verschiedenen Einzelhandelsnutzungen
- Fehlende Sichtbeziehungen zwischen den Einzelhandelslagen



Handlungsempfehlungen

Folgende Handlungsempfehlungen stellen sich abschließend dar:

- Weiterhin Konzentration auf Angebote der Nahversorgung
- Ermöglichung von Erweiterungen/Ergänzungen der Nahversorgung, die zur Stabilisierung der Versorgungslage beitragen – mittelfristig jedoch nicht für den Rewe Supermarkt
- Darüber hinaus gehende Angebote sollten nicht angesiedelt werden, sie wären kaum tragfähig und nicht mit der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Polsum für den kleinen gleichnamigen Stadtteil vereinbar.
- Verhinderung weiterer kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen am künftigen Rewe-Standort, um Bestand und Ansiedlungschancen in den überwiegend kleinteiligen Gebäudestrukturen im Ortskern nicht zu gefährden



3 Weiteres Vorgehen

Die Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für den Stadtteil Polsum sollte in den politischen Gremien beschlossen werden.

Wichtig ist, die anschließende Veröffentlichung so vorzunehmen, dass keine Missverständnisse entstehen.



Tabelle 3: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Polsum zur Einstufung als Nahversorgungszentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftlicher Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Städtebaulich integrierte Lage, von der Wohnbevölkerung gut zu erreichen	Städtebaulich integrierte Lage innerhalb des gleichnamigen Stadtteils Polsum	✓
Verflechtungsbereich	OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05.	Kleiner Einzugsbereich, i. d. R. bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleine Orte	Stadtteil Polsum mit rund 4.590 Einwohner:innen	✓
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltepunkte liegen vor (Bus)	✓
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2007: 88 f.	Nutzungen, die eine praktisch umfassende Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs gewährleisten, ergänzt durch einzelne Waren des mittelfristigen Bedarfs. Unverzichtbar: Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter	Lebensmittelvollsortimenter am Standort, ergänzt um geringe Anzahl weiterer kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe	✓
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2007: 88 f. und OVG NRW, Urt. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07	Die Nahversorgung ergänzende/unterstützende Komplementärnutzungen (Bank, Post, Reinigung, Gastronomie u. a. m.)	Geringes ergänzendes Angebot an Komplementärnutzungen vorhanden	✓
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/11 NE)	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Versorgungsauftrag wird vollständig ausgefüllt	✓

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2023



Abbildungen

Abbildung 1: Bushaltestelle Polsum Ehrenmal	2
Abbildung 2: Gastronomie im historischen Ortskern Polsum	3
Abbildung 3: Blumenladen im historischen Ortskern Polsum	3
Abbildung 4: Zentraler Versorgungsbereich Polsum	5

Tabellen

Tabelle 1: Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungszentrums Polsum nach Branchen	3
Tabelle 2: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Polsum	4
Tabelle 3: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Polsum zur Einstufung als Nahversorgungszentrum	9