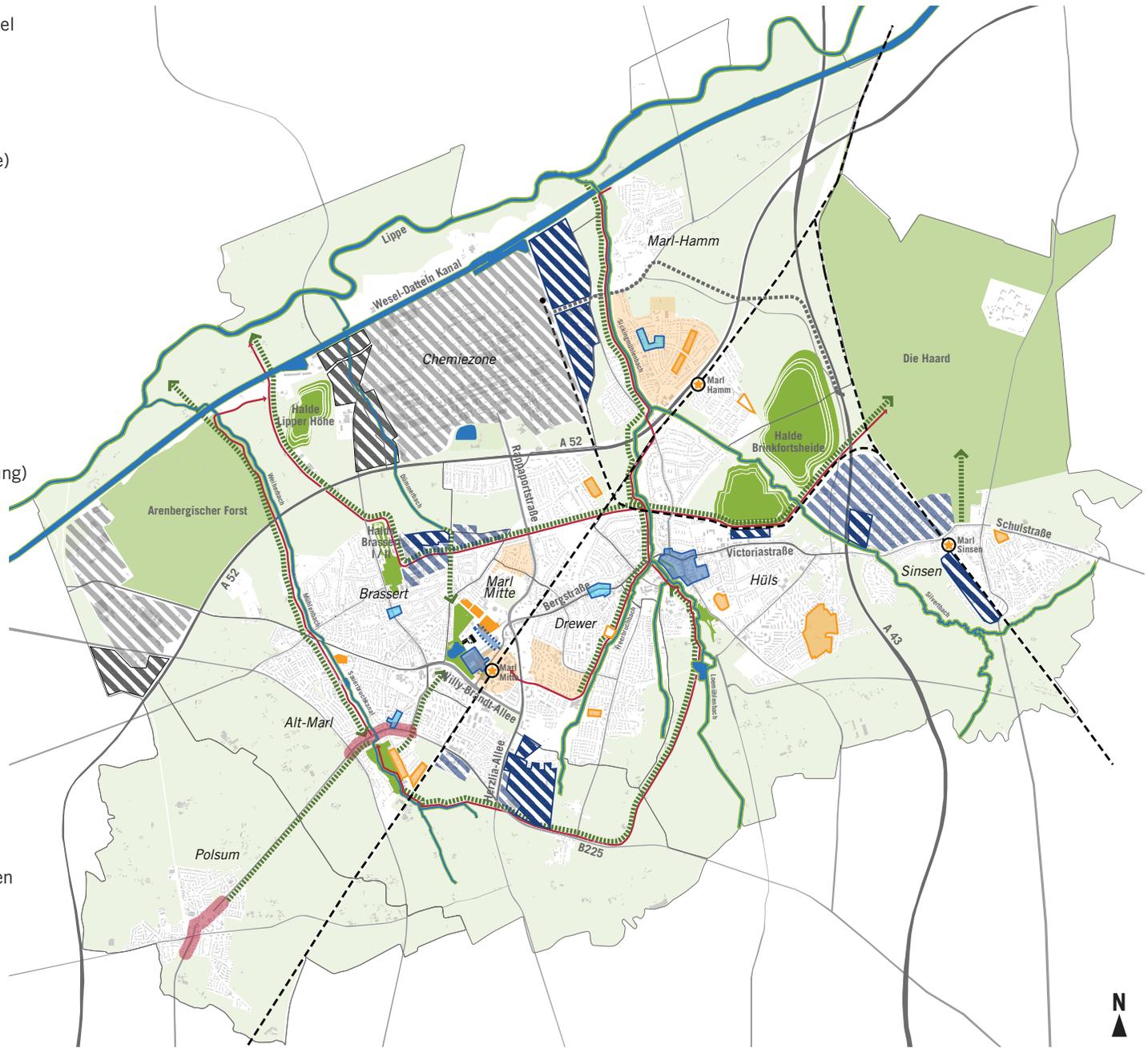
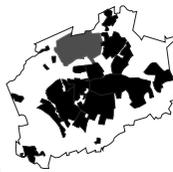


Abbildung: Integriertes Räumliches Entwicklungskonzept

-  Qualifizierung / Ausbau Einzelhandel
-  Entwicklung Mischnutzung (Einzelhandel, Büro, Wohnen)
-  Konzentration Einzelhandel / Neuprofilierung Nutzung
-  Industriegebiet (Erweiterungsfläche)
-  Gewerbegebiete (Potenzialfläche)
-  Sonstige Entwicklungsflächen
-  Wohnbauentwicklungsflächen
-  Konversionsflächen
-  Quartiersentwicklung
-  Aufwertung Haltepunkt & Verbesserung Intermodalität
-  Freizeitradwege (Ergänzung / Planung)
-  Verkehrsberuhigung
-  Anbindung AV 3/7 an Autobahn
-  Entwicklung Halden
-  Erhalt / Entwicklung zentrale Grünräume (Parks)
-  Vernetzung Grünräume
-  Industriegebiet
-  Gewerbegebiete
-  Größere Waldflächen
-  Landwirtschaftlich genutzte Flächen
-  Bebautes Stadtgebiet
-  Gewässer
-  Hauptstraßen / Autobahn
-  Bahntrasse
-  Abgrenzung Stadtteile





### 4.3.1 Ebene wirtschaftliche Nutzungen

In der Vergangenheit zählte Einzelhandel zu den prägenden Funktionen in den städtebaulichen Zentren der Stadtteile. Durch das veränderte Mobilitäts- und Einkaufsverhalten nimmt diese Funktion an Bedeutung ab. Die Folge sind Leerstände in zentralen Lagen, die auch zukünftig keine Perspektive für eine Einzelhandelsnutzung (mittel- und langfristiger Bedarf) bieten. Um verwahrlosende Entwicklungstrends zu vermeiden, sollten daher Einzelhandelsnutzungen räumlich konzentriert sein und wenn nötig durch neue Funktionen ersetzt werden. Solche Bestrebungen werden in Drewer, Brassert, Alt-Marl, Sinsen, Marl-Hamm und Polsum verfolgt. Eine zusätzliche Qualifizierung und Stärkung des Einzelhandels ist in der Stadtmitte und in Hüls vorgesehen. Diese Zentren scheinen am besten geeignet, um auch zukünftig ein umfangreiches und über den täglichen Bedarf hinausgehendes Angebot bereitzuhalten.

Für gewerbliche und industrielle Nutzungen werden zukünftig vorrangig Brachflächen und Flächen

mit Anschluss an bestehende Nutzungen gewählt. Gewerbliche Nutzungen sollten zukünftig auf den ehemaligen Zechengeländen und in Ergänzung zum Gewerbegebiet Lenkerbeck angesiedelt werden. Hinzu kommt eine Fläche an der Recklinghäuser Straße, die sich besonders für wenig störende Gewerbe in Verbindung mit Wohnen eignen. Industrielle Nutzungen erscheinen mittelfristig auf der Fläche der Westerweiterung zum Chemiepark und als südliche Erweiterung des Industrieparks Dorsten-Marl sinnvoll.

### 4.3.2 Ebene Wohnen und Stadtbaukultur

Die zukünftige Entwicklung des Wohnangebotes soll sich auf den Siedlungsbereich konzentrieren. Zum einen gilt es, den Bestand zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Zum anderen können innerhalb des Siedlungszusammenhangs Flächen für neuen Wohnungsbau aktiviert werden. Die Entwicklung des Bestands sollte im Zuge integrierter Strategien erfolgen. Dabei sind Quartiere mit besonderem Handlungsbedarf zu bevorzugen, von denen im ISEK MARl 2025+ vier identifiziert wurden. Ergänzend sind Einzelmaßnahmen, insbesonde-

re Wohnraummodernisierungen durch private Eigentümer, zu begrüßen.

Das ISEK Marl 2025+ nennt darüber hinaus einige Potenzialflächen, die sich für Innenentwicklungsmaßnahmen eignen. Es sollte eine behutsame, bedarfsgerechte Nachverdichtung erfolgen, um neue Wohnangebote zu schaffen. Innenentwicklung erfolgt nicht zu jedem Preis, sondern unter bestimmten Voraussetzungen. So sollten beispielsweise keine Flächen mit hoher ökologischer Qualität oder hoher Aufenthaltsqualität bebaut werden. Unter den Potenzialflächen sind auch Konversionsflächen (z.B. ehemalige Schulstandorte).

Mit Blick auf die Stadtbaukultur wurde bereits einleitend auf die neue Kette attraktiver Plätze in den Stadtteilzentren eingegangen. Zur Verbesserung des Erscheinungsbildes sind neben den Zentren die Stadteingänge von besonderer Bedeutung. Hier werden zunächst die Haltepunkte Stadtmitte und Sinsen in den Fokus gerückt.

Abbildung: Räumliches Entwicklungskonzept – Ebene wirtschaftliche Nutzungen

