



PERSPEKTIVE
Marler Mitte 

Abschlussbericht zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept
(Vorabzug)

Aufgabenstellung

Hintergrund

Wie viele Städte in der Bundesrepublik steht die Stadt Marl vor großen Herausforderungen. Die niedrige Geburtenrate und die Wanderungsprozesse werden dazu führen, dass die Bevölkerung insgesamt abnimmt und der Anteil der alten Menschen und der Menschen mit Migrationshintergrund steigt. Die demografische Entwicklung wird überlagert von den Folgen des wirtschaftlichen Strukturwandels. Bereits heute zeichnet sich ab, dass dieser Schrumpfungsprozess siedlungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen haben wird, die ohne ein Gegensteuern der öffentlichen Hand nicht zu bewältigen sein werden. Da die demographischen und wirtschaftlichen Veränderungen in der künstlich entstandenen Stadtmitte auf schwierige stadträumliche Bedingungen treffen, besteht hier ein besonders hoher Handlungsbedarf.

Mit dem Programm „Stadtumbau West“ steht den Städten und Gemeinden ein Programm zur Verfügung, um „Strategien zur Auseinandersetzung mit den siedlungsstrukturellen Folgen der Veränderungen in Demographie und Wirtschaft“ zu entwickeln und umzusetzen, wie es im Leitfaden für die Ausgestaltung des Stadtumbauprogramms heißt. Für die Stadt Marl ergibt sich damit die Chance, die komplexe Aufgabe der Erneuerung und Entwicklung der Stadtmitte voranzubringen.

Mit der „Perspektive Marler Mitte“ wird eine Untersuchung vorgelegt, in der die notwendigen Erneuerungsmaßnahmen in den Rahmen eines integrierten Konzepts gestellt werden. Anknüpfungspunkte liefern der 1998 beschlossene Rahmenplan und das 2004 vorgelegte städtebauliche Entwicklungskonzept. In Verbindung mit diesen Planungen verfügt die Stadt Marl nun über einen mittelfristigen städtebaulichen Orientierungsrahmen für die Stadtmitte als Grundlage für die Förderung im Rahmen des Programms Stadtumbau West.

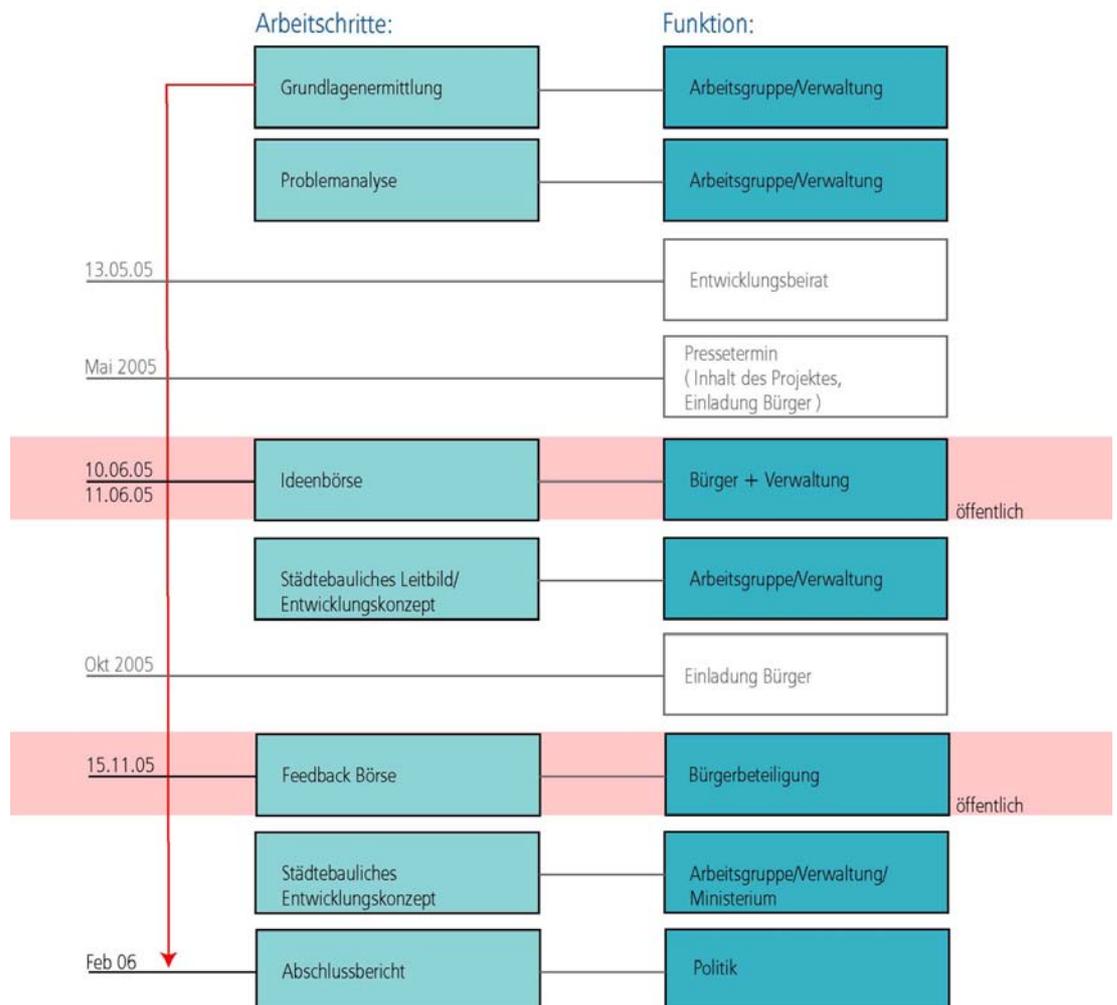
Planungsstand und Planungsmethode

Anknüpfend an den fast abgeschlossenen Prozess „Entwicklungsmaßnahme Stadtmitte Marl“ für den östlichen Kernbereich der Innenstadt wird die Weiterentwicklung des westlich angrenzenden unmittelbaren Kernbereichs der Stadtmitte in den nächsten Jahren das bedeutendste Stadtentwicklungsprojekt in Marl sein. Grundlage hierfür sind der vom Rat am 17. Dezember 1998 beschlossene Rahmenplan „Stadtmitte“ und das am 24. Juli 2004 beschlossene „Handlungsrahmenkonzept für den Stadtmittebereich der Stadt Marl“, in dem - abgestimmt auf die Problemlagen und Potentiale des unmittelbaren Kernbereichs - Projekte und Maßnahmen dargestellt sind. Diese zur Umsetzung vorgesehenen Einzelmaßnahmen werden nun in einem integrierten Entwicklungskonzept entsprechend den Maßgaben des §171 b Abs. 2 BauGB zusammengefasst und konkretisiert und erweitert. Die Untersuchung erfolgt in folgenden Schritten:

- In der Bestandsanalyse werden die vorliegenden Untersuchungen und Planungen ausgewertet und durch eigene Bestandserhebungen ergänzt.
- Die Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erfolgt unter Mitwirkung der Marler Bürgerschaft in einem Werkstattverfahren. Als Auftakt für einen längeren Dialog mit der Bevölkerung wird im Juni 2005 eine zweitägige Ideenbörse durchgeführt, deren Ergebnisse dokumentiert sind.

- Aus dem Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern und mit der Verwaltung wird das Leitbild für die Entwicklung der Stadtmitte abgeleitet und diskutiert.
- Im Entwicklungskonzept werden die Maßnahmen beschrieben und gewichtet. Ein besonderer Akzent wird hierbei auf Synergien zwischen städtebaulichen Maßnahmen und Initiativen aus der Bevölkerung gelegt.
- Bei einer weiteren Werkstattveranstaltung im November 2005 wird den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit gegeben zum städtebaulichen Entwicklungskonzept Stellung zu beziehen.
- Die Maßnahmen werden im Hinblick auf ihren Beitrag zur Problemlösung gewichtet. Diese Priorisierung ist Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln aus dem Programm „Stadtumbau-West“.

Aufbau der Untersuchung



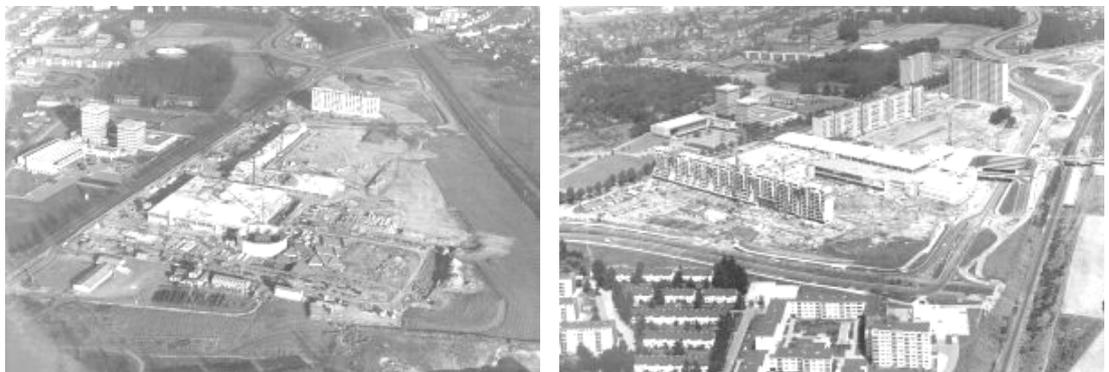
Bestandsanalyse

Lage im Raum

Die Stadt Marl befindet sich im nördlichen Ruhrgebiet im Übergang zum westfälischen Münsterland. Entlang der nördlichen Stadtgrenze verläuft die Lippe. Die Stadt besteht aus mehreren Stadtteilen, die aus ehemaligen Bauernschaften hervorgehen. Auf einer Fläche von etwa 90 km² leben derzeit etwa 90.000 Einwohner. Marl gehört zum Kreis Recklinghausen, dem bevölkerungsreichsten Kreis der Bundesrepublik. Das Stadtbild ist einerseits grün und ländlich und andererseits industriell geprägt.

Siedlungsentwicklung

Marl ist eine vergleichsweise junge Stadt, die 1936 aus der Zusammenlegung benachbarter Bauernschaften entstand. Noch um 1900 war das Gebiet eine flache Heidelandschaft, die landwirtschaftlich genutzt wurde und 4.700 Einwohner zählte. Mit der Industrialisierung in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts wuchs die Bevölkerungsdichte schnell auf 80.000 Einwohner. Die Wurzeln der Siedlungsentwicklung reichen allerdings weit zurück: Bereits im Jahr 890 wurde die Siedlung im Heberegister des Benediktinerklosters von Werden urkundlich erwähnt. Zeitgleich mit der Stadtwerdung nahm die wirtschaftliche Bedeutung der Stadt zu. Auslöser war die Gründung der Chemischen Werke Hüls, die später in Hüls AG umbenannt wurden. Heute gehören zum Industriepark Marl etwa 30 Unternehmen der Degussa AG und weitere Unternehmen aus dem chemie- und bergbaunahen Bereich.



Marler Innenstadt 1972 und 1974

Das industrielle Wachstum war begleitet von einer intensiven Wohnungsbautätigkeit. Diese erreichte jedoch nicht die Größenordnung, um einen geschlossenen Siedlungskörper heranwachsen zu lassen. Das bis heute spürbare Fehlen einer historisch gewachsenen Stadtmitte führte bereits in den 1950er Jahren zur Planung eines Stadtzentrums im geographischen Mittelpunkt des Stadtgebietes zwischen den Stadtteilen Alt-Marl, Brassert und Drewer. Der nach dem damals gültigen städtebaulichen Leitbild der Moderne kreierte Entwurf des Architekten und Stadtplaners Dr. Günther Marschall, sah eine konzentrierte Ansiedlung öffentlicher Einrichtungen, eines Geschäftszentrums und einer Wohnbebauung vor. In der neuen „Grünen City“ sollten die städtischen Lebensbereiche Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Bildung, Kultur in einer Parklandschaft eingebunden werden. Mit dem neuen Rathaus sollte die Stadt auch eine symbolische Mitte erhalten. Der 1960 bis 1967 realisierte Gebäudekomplex ging auf einen internationalen Wettbewerb zurück, den das niederländische Büro Van den Broek und Bakema für sich entschieden hatte. 1972 wurde mit dem Bau des Einkaufszentrums „Marler Stern“ begonnen, das mit

seinem Luftkissendach ebenfalls eine architektonische Besonderheit aufzuweisen hatte und sich bald zum wichtigsten Einkaufsort des nördlichen Ruhrgebiets entwickelte.

Als die Kaufkraft Anfang der 80er Jahre stagnierte und der Einzelhandel abzuwandern begann, musste die Stadt gegensteuern: Als Ergebnis des 1988 ausgelobten Wettbewerbs „Wohnen im Stadtkern Marl“ entstand die östliche Innenstadterweiterung. Die Modernisierung des Marler Sterns, der Rückbau der Bergstraße sowie die Neugestaltung des zentralen Busbahnhofes gehen ebenfalls auf diese Initiative zurück. Der vom Rat der Stadt Marl im Jahre 1998 beschlossene Rahmenplan „Stadtmitte“ setzt die Bemühungen um die Stabilisierung des Zentrums fort und schlägt Verbesserungen zur gesamtträumlicher Einordnung der Innenstadt vor sowie Einzelmaßnahmen im Kernbereich vor.

Bedeutung innerhalb der Region

Die Emscher-Lippe-Region ist in erster Linie eine von Bergbau und Chemie geprägte Industrielandschaft. Sie ist von dem bundesweit beobachtbaren Rückgang des produzierenden Gewerbes stärker als andere deutsche Wirtschaftsräume betroffen. So wurden allein im Bereich des produzierenden Gewerbes im nördlichen Ruhrgebiet in den letzten zwanzig Jahren etwa 26.000 Arbeitsplätze abgebaut. Die Region an Emscher und Lippe ist ein polyzentrisch strukturierter Siedlungs- und Landschaftsraum, gewachsen im Spannungsfeld zwischen dem Kern-Ruhrgebiet und dem Münsterland. Die Stadt Marl ist jedoch der Motor für die Emscher-Lippe-Region. Marl gehört mit seinem Chemiepark auf dem Gebiet der Spezialchemie im internationalen Vergleich zu den führenden Zentren. Das Bergwerk „Auguste Victoria/Blumenthal“ ist eines der letzten verbliebenen in der Region. Ferner liefert Marl einen Pendlerüberschuss von 5.000 und versorgt damit die umliegenden Städte der Emscher-Lippe-Region mit Arbeitsplätzen.



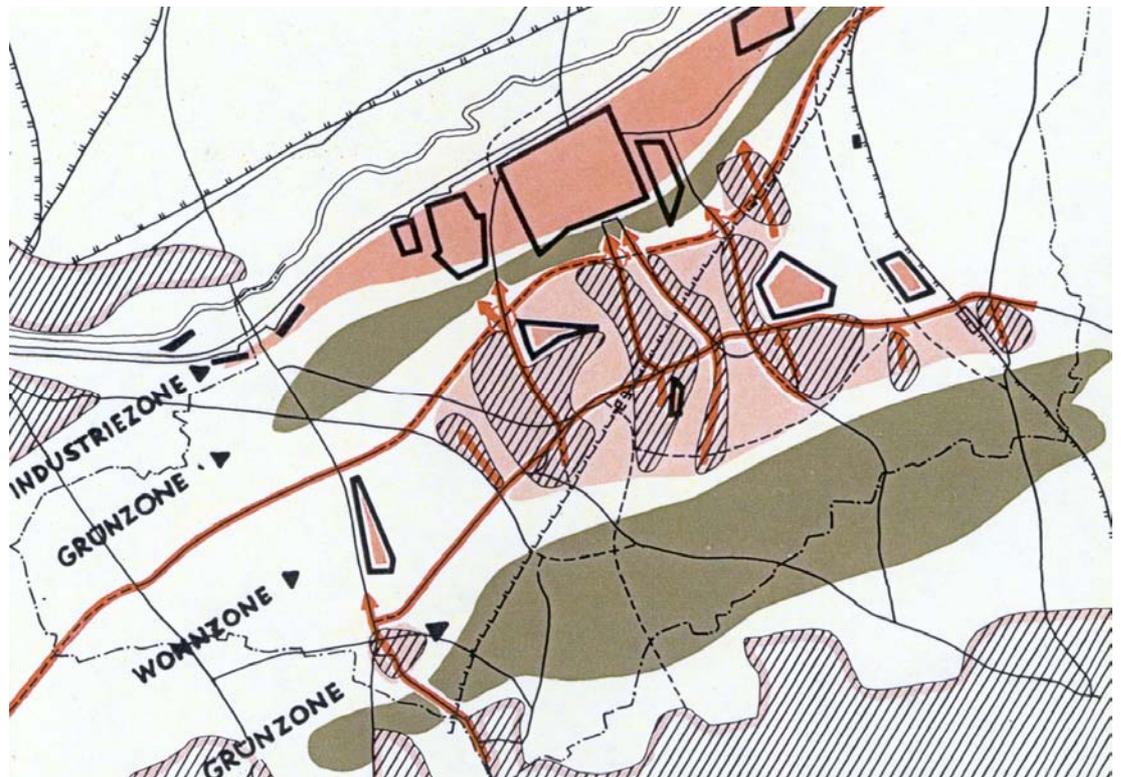
Regionale Verknüpfung

Landschaft und Freiraum

Die Entwicklung der Stadt Marl orientiert sich an der Idee der Bandstadt und der englischen Gartenstadt. In den 50er Jahren des vorigen Jahrhunderts entstand auf Grundlage des sich bis dahin entwickelten Stadtgefüges ein übergeordneter Plan, der die Stadt in drei ost-westlich verlaufende bandförmige Zonen gliedert: der von Grün umgebenen Industriezone im Norden, der Grünzone im Süden und der Wohnzone im zentralen Bereich. Damit wird gewährleistet, dass sich die Stadt als eigenständiges Wirtschaftsgebiet konzentriert und durch die verbindende Landschaft von benachbarten Städten abgegrenzt wird. In Marl entspricht dieses Prinzip den wirtschaftsgeografischen und topografischen Gegebenheiten des Raums.

Die Innenstadt Marls ist geprägt von einem grünen, mit großkronigen Bäumen durchsetzten Raum. Die Gebäude sind nach dem Vorbild der englischen Gartenstadt Solitäre im grünen Raum. Diese „Grüne City“ wird vom Fahrverkehr tangiert und nur durch Stichstraßen mit großen Parkplätzen erschlossen. Die einzigen die Innenstadt ganz durchziehenden Erschließungen sind Fuß- und Radwege. Die größten unbebauten innerstädtischen Grünflächen sind der Bereich rund um den künstlich angelegten City-See, der ehemalige Friedhof Brassert und das Wäldchen Försterbusch. Trotz dieser außergewöhnlichen Prägung, gibt es seit Jahren Anlass zur Kritik:

- Lebendigkeit und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, vor allem auf dem Creiler Platz, aber auch rund um den City-See, werden vermisst.
- Die Solitäre, wie das Einkaufszentrum Marler Stern oder die Wohnhochhäuser, sind von ihren zum Teil unansehnlichen Rückseiten einsehbar oder sind insgesamt in ihrem Erscheinungsbild nicht mehr zeitgemäß.
- Die Verbindungen zwischen dem Zentrum und den Grünflächen Friedhof Brassert und Wäldchen Försterbusch sind nicht eindeutig.



Landschaftsplanerisches Konzept aus den 1950er Jahren

Verkehrsanbindung

Die Stadt Marl ist für den Individualverkehr aus allen Richtungen gut erreichbar. Die Autobahnen A 43 im Osten sowie die A 52 im Westen schließen Marl an das deutsche Autobahnnetz an. Über Bundesstraßen und breite Stadtstraßen erreicht man das Zentrum auf kurzem Weg. Typisch für die Stadt Marl sind gut ausgebaute zweispurige Straßen, die das Zentrum umschließen und anbinden. Diese Straßen sind meist eingegrünt, eine begleitende Bebauung wird oftmals vermisst.

Für den ruhenden Verkehr bietet die Innenstadt derzeit ein ausreichendes Maß an Stellplätzen im Freien oder in Parkhäusern. Mit der Ergänzung des Marler Sterns um einen größeren Lebensmittelmarkt ist eine neue Parkpalette entstanden, die das Stellplatzangebot zusätzlich erweitert. Über die Bahnhöfe Marl-Sinsen (Strecke Essen-Münster) sowie die Haltepunkte Marl-Mitte und Marl-Hamm, die von der S-Bahn Linie 9 angefahren werden, sind die Stadtteile an das regionale Schienennetz angeschlossen. Die Umsteigepunkte auf das Hochgeschwindigkeitsnetz liegen in Essen und Bochum. Die Busverbindungen innerhalb Marls und in die Nachbarstädte gehören zum Netz der Vestischen Straßenbahnen. Der kürzlich attraktiv ausgebaute Busbahnhof befindet sich direkt am S-Bahnhof im unmittelbaren Zentrum.



Verkehrsanbindung

Struktur und Morphologie des Stadtzentrums

Heute befinden sich rund 53 Prozent der Verkaufsflächen Marls im Bereich des Zentrums. Bedingt durch die gerade im Bau befindlichen Einzelhandelsprojekte wird dieser Anteil weiter zunehmen. Defizite bestehen jedoch nach wie vor bei den periodischen und höherwertigen Waren und Dienstleistungen. Parallel zum Ausbau des Handels ist der Stadtkern mit 5000 Einwohnern inzwischen ein wichtiger Wohnstandort.

Trotz langer Phasen wirtschaftlicher Prosperität hat die Bautätigkeit im 20. Jahrhundert nicht ausgereicht, um die künstlich zusammengefügte Gemeinden zu einer homogenen Stadtstruktur zusammenzuführen. Mit ihrer Lage zwischen dem Ortsteil Brassert im Norden und Westen und den landwirt-

schaftlichen Flächen im Osten hebt sich die künstlich kreierte Stadtmitte deutlich von den älteren Stadtstrukturen ab. Nach den ursprünglichen Planungen hätte das viertürmige Rathaus die Silhouette des Zentrums krönen sollen. Die in den 70er Jahren realisierten Hochhausscheiben haben dieses Ziel vereitelt. Wie gigantische Paravents schieben sie sich vor die anspruchsvolle Architektur der Rathaustürme.

Das Einkaufszentrum „Marler Stern“ galt lange Zeit als eines der größten Einzelhandelsprojekte der Region. Mit seiner Orientierung auf eine zweigeschossige Mall bietet es den Kunden einen attraktiven Einkauf auf kurzen Wegen mit direkter Anbindung an den motorisierten Individualverkehr und ÖPNV. Die Außenfronten des Komplexes sind weitgehend geschlossen und können die weitläufigen öffentlichen Räume nicht bespielen.

Als historische Allee bildet die Josefa-Lazuga-Straße eine wichtige Bezugsachse innerhalb des zentralen Bereichs. Mit ihren großen Bäumen erzeugt sie eine urbane Atmosphäre, die in ihrem Umfeld aber keine Fortsetzung findet.



Struktur der Marler Innenstadt

Öffentliche Einrichtungen

In fußläufiger Entfernung des Rathauses finden sich in der Stadtmitte alle wichtigen Kultur- und Versorgungseinrichtungen - Kindergärten, Grundschulen, Gymnasien, Berufsschule, Kollegschule, Jugendhaus, Theater, Museum, Finanzamt, Amtsgericht, Arbeitsamt, Post, Polizeistation, Hallenbad (mit ungewisser Zukunft), Volkshochschule, Stadtbücherei und Jugendbücherei. Mit dem Adolf-Grimme-Institut verfügt die Stadt außerdem über eine Einrichtung mit überregionaler Ausstrahlung. Diese Ausstattung entspricht den Erwartungen an eine städtische Mitte. Kritisiert wird von den Bürgerinnen und

Bürgern, dass Einrichtungen mit hoher Publikumsfrequenz wie zum Beispiel Volkshochschule, Stadtbücherei und das Museum Glaskasten nicht in den öffentlichen Raum hineinwirken.

Wohnen

Am Wohnen im Hochhaus scheiden sich die Geister. Marl ist ein gutes Beispiel für die unterschiedlichen Qualitäten, die in einem Wohnhochhaus möglich sind. „Wohnen West“ firmiert unter dem Label „Wohnen am City-See“ und ist als Eigentumsmaßnahme nach wie vor attraktiv. Die Architektur ist gut gegliedert und die Wohnangebote nutzen geschickt die Lage im Gebäude. Die Zukunft anderer Großwohnanlagen ist eher als ungewiss einzustufen. Der im Nordosten liegende Komplex - das Wohnhochhaus „Goliath“ - ist inzwischen vollständig entmietet und auch im „Laubfrosch“ haben sich soziale Monostrukturen herausgebildet. Mit der Stadtkernerweiterung östlich der Bahn ist es nur bedingt gelungen, dem Trend zur sozialen Segregation entgegen zu wirken, da die Neubauten überwiegend mit zuwandernden Haushalten belegt wurden. Die Wohngebiete im Umfeld weisen eine geringere Dichte auf und können als unproblematisch eingestuft werden. Die Neubaumaßnahmen im Bereich der Von-Galen-Straße deuten darauf hin, dass die Stadtmitte als Standort für Wohnungsneubau durchaus interessant ist.

Öffentlicher Raum

Im Innenstadtbereich fehlt es nicht an großzügigen Freiräumen. Trotz großer Gehölze und Grünflächen, dem City-See sowie weiter Platzflächen ist der ehemals geplante gartenstädtische Charakter des Zentrums nur teilweise zu spüren. Große Flächen sind vom ruhenden Verkehr belegt oder werden als reines Abstandsgrün von den Bewohnern kaum angenommen. Das Wohnumfeld der Großprojekte ist unattraktiv und von den Wohnungen in den unteren Geschossen nicht zugänglich. Besonders problematisch erscheint es, dass der öffentliche Raum aufgrund der weitgehend geschlossenen Fassaden im Einkaufsbereich kaum von den Rändern her belebt wird und damit in Zeiten mit geringer Fußgängerfrequenz als Angstraum wahrgenommen wird. Die von den Bürgerinnen und Bürgern als positiv wahrgenommene Außengastronomie am Westeingang des Einkaufszentrums reicht nicht aus, um innerstädtische Atmosphäre zu erzeugen.

Der Creiler Platz als Dreh- und Angelpunkt der Marler Mitte ist mit seinen Ausmaßen großstädtisch gebildet. Hier fehlen jedoch vor allem attraktive Angebote, die zum Aufenthalt anregen. Die Oberflächen und die Möblierung der öffentlichen Räume der Innenstadt sind stark erneuerungsbedürftig.

Konzept für die Neue Mitte Marl

Philosophie

Die Stadtmitte Marl unterscheidet sich als Gründung der 1960er Jahre in Nutzungsgefüge und Stadtbild deutlich von den klassischen Stadtkernen. Als synthetisches Gebilde in der bis dahin leeren geografischen Mitte der Stadt fehlt dem Zentrumsbereich urbane Tradition. Mehr noch: Die in Stadtgrundriss und Bauvolumen eingravierten Prinzipien des Städtebaus der Moderne erschweren nachhaltig die Entstehung urbanen Lebens. Die großmaßstäblichen Gebäude und die im Erdgeschoss weitgehend geschlossenen Fassaden lassen kaum Atmosphäre entstehen. In einer Zeit, in der auch viele Zentren mit attraktiver Bausubstanz und ruhmreicher Geschichte mit Geschäftsleerständen und einer Verödung öffentlicher Räume zu kämpfen haben, müssen diese negativen Merkmale umso stärker ins Gewicht fallen.

Wenn man die vielfältigen Ideen und Maßnahmenvorschläge, die in den letzten Jahren von der Fachverwaltung und Initiativgruppen entwickelt wurden, zu einer tragfähigen Perspektive zusammenbinden will, muss man sich über eines im Klaren sein: Die Stadtmitte Marl ist trotz größerer Investitionen (z. B. Wohnungsbau im Umfeld) oder erfolgreicher Nachbesserungen (z.B. Busterminal) der Gründungs- und Pionierphase noch nicht entwachsen. Städtebauliche Korrekturen und Weiterentwicklungen, die sich aus der Alltagserfahrung der Bewohner, Geschäftsinhaber und Besucher ergeben, werden also auch weiterhin zu den notwendigen Aufgaben zur Qualitätsverbesserung zählen.

Wer heute die Probleme der Stadtmitte mit historischen Entwicklungsprozessen vergleicht, wird außerdem zu der Folgerung gelangen, dass dieser langwierige Anpassungs- und Optimierungsprozess in der europäischen Stadt als durchaus „normal“ anzusehen ist. Denn Stadtkerne hatten Jahrhunderte Zeit, ihre urbanen Merkmale zu entfalten und zu verfeinern. Verglichen mit anderen Städten dürfte die Herausforderung in Marl besonders groß sein, da die städtebauliche Figur mit ihren Großbauten und weiten Räumen eine nicht zu unterschätzende Hypothek für die urbane Entwicklung darstellt. Es gibt keinen einfachen Weg zur Korrektur dieser städtebaulichen Probleme. Ausgehend von dieser Einschätzung der Lage haben die perspektivischen Überlegungen von folgenden Grundsätzen auszugehen:

- die städtebauliche Prinzipien der Moderne sind zu akzeptieren und gezielt mit urbanen Elementen anzureichern,
- die Stärken des bestehenden Zentrums - die Vielfalt der öffentlichen Einrichtungen, der Besatz mit modernen Betriebsformen im Einzelhandel und die starke Freiraumorientierung - sollten ausgebaut werden und
- die Verbindung mit den Nachbargebieten ist über städtebauliche Ergänzungen und komfortable Wegebeziehungen auszubauen.

Die in den bisherigen Planungen fixierten Maßnahmen und die vielfältigen Anregungen der Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der Lokalen Agenda und der städtebaulichen Ideenwerkstatt sind Grundlage dieses Konzepts.

Städtebauliche Einbindung („Mehr Durchlässigkeit“)

Sowohl die ersten städtebaulichen Entwürfe als auch die Rathausplanung des Büros Van den Broek und Bakema gingen von einer städtischen Mitte aus, deren Silhouette vom Rathaus gekrönt wird. Bedingt durch die Hochhausscheiben und durch die starke Eingrünung ist der Blick auf das Zentrum heute weitgehend verstellt. Der Charakter einer „nicht einsehbaren Mitte“ wird durch die Verkehrsführung noch verstärkt, da die Hauptzufahrtstraßen als Tangenten am Zentrum vorbeiführen.

Die Teilnehmer der Ideenbörse haben die Insellage des Zentrums stark kritisiert. Im Einzelnen können folgende Maßnahmen zu einer stärkeren Präsenz der Stadtmitte im Stadtbild beitragen:

- Betonung der Achse Josefa-Lazuga-Straße, insbesondere durch (ebenerdige) Verknüpfung mit der Straße „Am Theater“ und dem Standort der Kinder- und Jugendeinrichtungen nördlich der Bergstraße
- Schaffung von Sichtfenstern Richtung City See, Creiler Platz zum Rathaus
- Öffnung der Ostfassade des Marler Sterns am Forum (gläserner Eingangsbereich)



Öffnung des „Marler Blicks“ am City-See

Nutzungsbild („mehr Vielfalt erzeugen“)

Die städtebauliche Figur und die Baustrukturen in der Marler Stadtmitte erschweren eine dauerhafte Belebung. Von größter Bedeutung ist deshalb die Anreicherung des Zentrums und seines Umfelds mit zusätzlichen Nutzungen:

Innerstädtisches Wohnen

Wohnen im Hochhaus kann - soweit es das wirtschaftlich und sozial stabile Wohnhaus am See betrifft - als Besonderheit des Standorts erhalten werden. Ob die Wohnnutzung auch in den nördlichen Hochhausscheiben Bestand haben kann ist fraglich. Im Falle des „Goliath“ scheint die Frage bereits beantwortet. Die Chancen zu Ansiedlung von Wohnraum im direkten Umfeld sollten weiter genutzt werden.

Insofern weisen die Halbrundbebauung zwischen Bahnlinie und Herzlia-Allee und die Wohnbebauung an der Von-Galen-Straße in die richtige Richtung. Nach den sehr ambivalenten Erfahrungen mit der Belegung spricht vieles dafür, bei zukünftigen Projekten das Wohnen im Eigentum (z.B. in Stadthäusern) im Zentrumsbereich zum Thema zu machen. Als Standort bieten sich vor allem die Grundstücke der Hochhausscheiben an. Obwohl der Neubau mit zukunftsfähigen Wohnformen aufgrund der Abrisskosten und Restwerte erhebliche Belastungen für die Eigentümer mit sich bringt, dürfte er letztendlich eine erfolgreiche Strategie darstellen, da die Belegung der Hochhäuser in einem entspannten Wohnungsmarkt zunehmend schwieriger werden dürfte.



Neues individuelles Wohnangebot auf dem Laubfrosch-Grundstück

Einkaufen im Zentrum

Eine Stärkung der Stadtmitte im Zentrengefüge des nördlichen Ruhrgebiets hängt entscheidend von attraktiven Verkaufsflächen und einem optimierten Branchenmix ab. Die Organisation des Maler Sterns als Shopping Mall bietet durchaus günstige Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung. Neben dem bereits im Bau befindlichen SB-Warenhaus bietet sich die Ansiedlung eines Magnetbetriebs im Elektronikbereich an. Sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch aus einzelhandelsorganisatorischen Überlegungen kommt für die Ansiedlung eines Magneten im wesentlichen ein Standort mit direkter Anbindung an die Verkaufsflächen des Marler Sterns in Frage. Es gibt mittlerweile konkrete Verhandlungen und Bauabsichten zum Bau des Fachmarkts „Saturn“ auf dem „Goliath-Gelände“. Hier ist größte Sorgfalt zur Integration dieses neuen Einzelhandelsstandorts in die zentrale Innenstadt zu legen. Diesbezüglich sind Gespräche mit dem Investor geführt worden. Dieser Standort sollte zudem langfristig über eine ihrer Bedeutung für die Innenstadt entsprechend gestalteten und baulich begleiteten Josefa-Lazuga-Straße angebunden werden

Ergänzende Angebote im Entertainment-Bereich (Kino, Diskothek) würden das Angebot abrunden, sind jedoch nicht durch konkrete Anfragen unterlegt. So chancenreich die Ansiedlung von Frequenz-

bringern auf den ersten Blick erscheint, so sorgfältig muss die städtebauliche und architektonische Einfügung der großen Bauvolumen bedacht werden. Denn gerade diesbezüglich sind in der Vergangenheit Fehler gemacht worden. Große Bedeutung kommt auch der Öffnung des Marler Sterns nach Osten zu, um Bahnhof, Busterminal und Stadtkernerweiterung besser an das Zentrum anzubinden.



Integration eines neuen „Saturn-Markts“ auf dem Goliath-Grundstück

Öffentliche Einrichtungen

Die Vielzahl der öffentlichen Einrichtungen zählt fraglos zu den Stärken der Stadtmitte. In der weitläufigen Stadtlandschaft sind sie teilweise nicht präsent, so dass sie teilweise nur sehr bedingt als Element der Stadtmitte wahrgenommen werden. Um den hochwertigen Besitz ins Bewusstsein zu rücken, können folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- Erweiterung des Museums „Glaskasten“ in Verbindung mit der Neugestaltung des Creiler Platzes
- Bessere Orientierung der anderen öffentlichen Nutzungen zum Stadtraum (VHS Insel und Stadtbibliothek - ggf. durch veränderte Grundrissorganisation, Kinderbibliothek und Adolf Grimme-Institut - ggf. über neue Kulturachse)
- Verbindung der Standorte durch gestaltete Wege (Gestaltung, Beleuchtung, Wegweisung)
- Erzeugung von „Marken“ wie zum Beispiel „Wissens- und Kulturstandort Stadtmitte“ als inhaltliche Verbindung der Schul- und Fortbildungsstandorte

Freizeit und Entertainment

Bisher ist es nur bedingt gelungen, Jugendliche (als nächste Nutzergeneration) an die Stadtmitte zu binden. So wichtig öffentliche Einrichtungen wie das Jugendzentrum oder die Stadtbibliothek sind, so sehr fehlen kommerzielle Angebote wie zum Beispiel eine Diskothek, ein Jugendcafé oder ein Kino, um die Stadtmitte für die nachwachsende Generation attraktiv zu machen. In der Vergangenheit hat

sich gezeigt, wie schwierig es ist derartige Angebote anzubieten - offenbar bewegen sie sich immer hart an der Rentabilitätsschwelle. Es dürfte sich jedoch lohnen diese Zielsetzung weiter zu verfolgen. Ggf. bietet auch die Umnutzung des Hallenbades eine entsprechende Chance. Konkrete Nachfragen wurden von Jugendgruppen im Rahmen der Werkstattabende geäußert.

Für alle Altersgruppen von großer Attraktivität wären gastronomische Angebote mit Bewirtung im Freien, wie zum Beispiel ein Eiscafé, eine Cafétterrasse am See und ein Museumscafé.



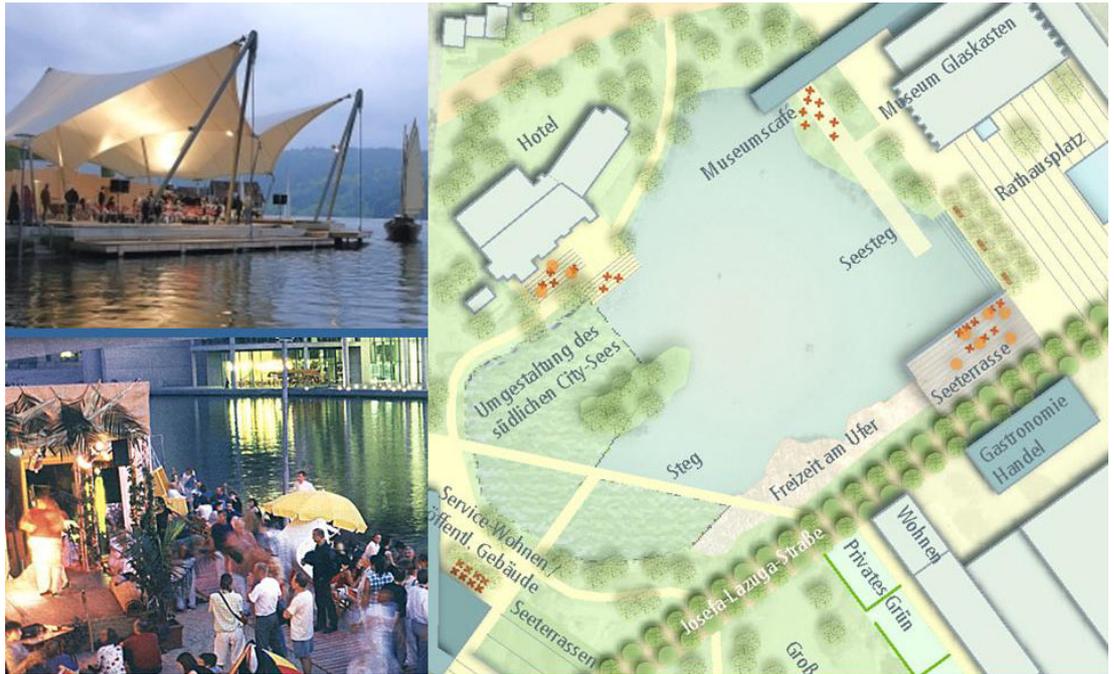
Umnutzung des ehemaligen Hallenbads für Sport und Freizeit oder als Jugendzentrum



Alternative: Wohnen bei fehlender Investitionsbereitschaft in das Hallenbad

Freiraumentwicklung

Der Reichtum an Freiräumen gilt als eines der wichtigsten Qualitätsmerkmale der Stadtmitte. Zu den wichtigsten Qualitäten zählen der Försterbusch, der alte Friedhof Brassert, der City-See, die historische Achse der Josefa-Lazuga-Straße. Interessanterweise bleiben die Freiräume von Kritik nicht verschont, da es bisher offenbar nicht gelungen ist, die weitläufigen Flächen mit städtischem Leben zu füllen. Als wichtigste Maßnahmen zur Aufwertung der Freiraumsituation sind zu nennen:



Umgestaltung des City-Sees und neue Angebote rund um den See



Umgestaltung des Friedhofs Brassert zum Stadtpark mit Skulpturen

- Gestaltung des Creiler Platzes in Verbindung mit der Erweiterung des Museums Glaskasten
- Gestaltung des Forums in Verbindung mit dem Bahnhofseingang zu einem attraktiven Osteingang zum Marler Stern
- Aufwertung des City Sees insbesondere durch eine Promenade an der Nordseite (Wandelgang, Sitzstufen) und durch eine (saisonale) Cafétterasse
- Einbeziehung des alten Friedhofs Brassert als Stadtpark und des Försterbusch als Sport- und Freizeitpark in ein attraktives Netz von Freiräumen mit vielfältigen Angeboten und unverwechselbaren Atmosphären (Seepromenade, Skulpturenpark, Abenteuer-Spiellandschaft)

Wandel im Stadtbild

Das von solitären Großbauten und wenig einladenden Fassaden geprägte Stadtbild wird sich nur auf längere Sicht im Rahmen eines Stadtumbaus wandeln. Die in einem mittelfristigen Zeitraum finanzierbaren Korrekturen sollten sich deshalb auf die neuralgischen Punkte konzentrieren. Zu nennen sind hier insbesondere:

- Umgestaltung des Bahnhofs, insbesondere eines einladenden Eingangsbereichs
- Einhausung oder Begrünung von Gebäuderückseiten und Anlieferzonen
- Gestaltung der Westfassade des Marler Sterns in Verbindung mit der Ansiedlung neuer Nutzungen



Neuer Busbahnhof, Lebensmittelmarkt und Parkpalette sind bereits gebaut, es folgen die Umgestaltung des Forums, die Aufwertung der Eingangsfassade Marler Stern und des Bahnhofs

Aktivitäten und Initiativen

Neben den städtebaulichen Korrekturen und ergänzenden Nutzungen - Vorhaben mit eher längerfristigen Perspektiven - wird eine Belebung des öffentlichen Raums sehr stark von Initiativen aus der Bür-

gerschaft abhängen. Es spricht einiges dafür solchen Aktivitäten einen organisatorischen Rahmen zu geben - etwa in Form eines Drehbuchs für den öffentlichen Raum, das zugleich Grundlage für die Öffentlichkeitsarbeit sein kann. Folgende Aktivitäten könnten sich im Marler Zentrum ansiedeln:

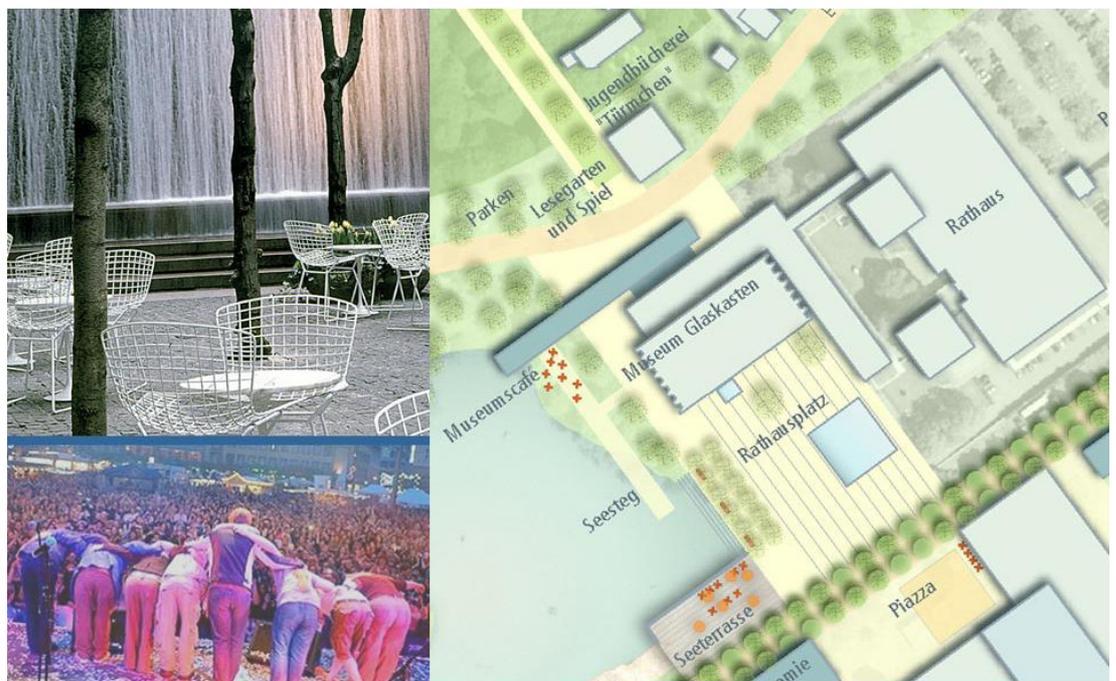
Feste und Märkte

Mit Antikmarkt und Seefest finden bereits attraktive Freiluftveranstaltungen im Zentrum statt. Diese Angebote sollten ausgebaut werden. Um die Wochenmärkte in den Ortsteilen nicht zu gefährden, sollten im wesentlichen Spezialmärkte mit regionaler Ausstrahlung platziert werden. Ergänzend zu den Lebensmittelangeboten im Marler Stern könnte ein Bauernmarkt zu einer festen Einrichtung werden. Die Bedeutung der Adolf-Grimme-Preis-Verleihung sollte viel stärker ins Bewusstsein der Marler Bevölkerung gerückt werden. Sie könnte beispielsweise in Verbindung mit einem Bürgerfest als lokales Ereignis inszeniert werden.

Kultur und Freizeit

Ergänzend zu weiteren Märkten bieten sich Freizeit und Kultur als Grundlage für eine Belebung der Mitte an. Im Rahmen der Ideenbörse wurden von den Bürgerinnen und Bürgern folgende Vorschläge gemacht:

- Kunstaktionen in Verbindung mit dem Museum „Glaskasten“
- Außenaktivitäten der Kinderbücherei „Türmchen“
- Open-Air-Kino oder Großleinwand für Sportereignisse
- Einrichtung einer Seebühne oder eine Bühne auf dem Creiler Platz
- Strandcafé am City See



Mittelpunkt der Innenstadt: der umgestaltete und mit neuen Nutzungen begleitete Creiler Platz

Strategien zur Umsetzung

Trägerschaft

Die Entwicklung der Stadtmitte Marl ist eine umfassende Aufgabe, mit den üblichen Instrumenten und Organisationsstrukturen nicht zu lösen sind. Es müssen neue Formen der Zusammenarbeit genutzt werden, in die möglichst alle Akteure, die einen Beitrag leisten wollen und leisten können eingebunden werden: die Stadterwaltung, die Bürgerinnen und Bürger, vor allem auch die Aktionsgruppen (Lokale Agenda und Vereine), die Eigentümer und Betreiber in Einzelhandel und Dienstleistungen und die örtliche Wohnungswirtschaft. Die besondere Problematik des Marler Zentrums hat die verschiedenen Gruppen bereits in der Vergangenheit immer wieder zusammen geführt. Die private Initiative des Förderkreises Habakuk beispielsweise zur Finanzierung der Museumserweiterung zeugt von außergewöhnlichem Engagement, an das angeknüpft werden kann.



Zeitgleich mit der Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts liegt das Ergebnis des Wettbewerbs zur Erweiterung des Skulpturenmuseums Glaskasten vor

Ausgehend von positiven Erfahrungen in angelsächsischen Ländern und Modellprojekten in 17 nordrhein-westfälischen Städten bietet es sich an, die Bildung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft in Erwägung zu ziehen. Das für die Gründung erforderliche gemeinsame Interesse ist gegeben, denn der Erfolg der wirtschaftlichen Tätigkeit wird angesichts der regionalen Konkurrenz erheblich von der Qualität des Stadtraums abhängen, im öffentlichen wie im privaten Bereich. Obwohl sich die Immobilien- und Standortgemeinschaften noch im Experimentierstadium befinden, kann festgestellt werden, dass Organisation und Rechtsformen kein Hindernis darstellen. In Abhängigkeit von den jeweiligen lokalen Bedingungen bieten sich alternativ an: Verein (e.V.), BGB-Gesellschaft (GbR), Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH, GmbH & Co. KG) sowie die Bildung einer Genossenschaft.

Neue Mitte Marl - Förderung des Stadtumbaus in Marl

Mit dem integrierten Konzept bewirbt sich die Stadt Marl um Fördermittel aus dem Programm Stadtumbau-West. Förderfähig sind Gesamtmaßnahmen auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Dieses Konzept muss räumliche und sachliche Aspekte der Stadtumbaumaßnahmen für das Fördergebiet sowie die Auswirkung und Bedeutung der Stadtumbaumaßnahme für das übrige Stadtgebiet darstellen. Die räumliche Abgrenzung des Fördergebietes muss generell durch einen Ratsbeschluss als Stadtumbaugebiet nach §171b BauGB oder als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB erfolgen.

Im Leitfaden für die Ausgestaltung des Städtebauförderungsprogramms werden folgende Fördergegenstände definiert:

- Stabilisierung von Stadtteilen durch Rückbau und Entwicklung
- Stabilisierung der sozialen Infrastruktur, Vernetzung öffentlicher Einrichtungen und neue Kooperationen
- Neuorientierung vom Neubau zur Bestandspflege
- Reduzierung der Neuinspruchnahme von Flächen zu Siedlungszwecken
- Unterstützung von Projekten und Initiativen, die die Kinder- bzw. Familienfreundlichkeit von Städten erhöhen
- Erhaltung und Entwicklung städtebaulicher und architektonischer Qualitäten und der Baukultur
- Aktivierung der Flächenpotenziale vorhandener Brachflächen

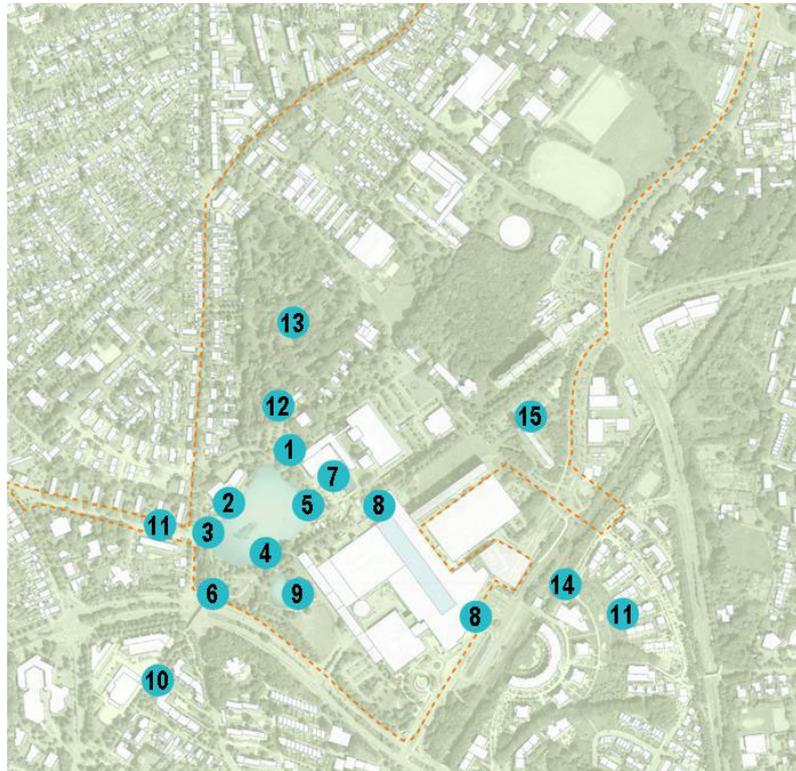
Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau-West“ werden Strategien gefördert, in denen „Rückbau und Aufwertung“ konzeptionell und systematisch miteinander verbunden werden. Neben dem Umbau bzw. geordneten Rückbau von Infrastrukturen, Wohnungen und Gewerbeflächen müssen Aufwertungsangebote in Innenstädten die „Rückgewinnung“ ehemals mindergenutzter Flächen sowie ggf. imageträger Leitprojekte treten.

„Stadtumbau West“ ist folglich kein „Abrissprogramm“, sondern ein Programm für die Zukunft des Stadtteils in der Stadt, der Stadt in der Region. Neben der Anpassung des Bestandes bietet „Stadtumbau West“ auch die Chance für die Weiterentwicklung von Stadtteilen und Städten. Wichtigstes Stichwort: „Kein Abriss ohne Perspektive“.

Die im Rahmen des integrierten Konzepts „Perspektive Marler Mitte“ aufgezeigten Maßnahmen sind im Rahmen des Stadtumbaus förderungsfähig. Für die ggf. anstehenden Abrissmaßnahmen ergibt sich etwa 50 Prozent der Summe aus Buchwert und Abrisskosten, soweit der sich ergebende Betrag die Abrisskosten nicht überschreitet. Das konkrete Fördervolumen ergibt sich schließlich aus dem Fördersatz der Stadt Marl.

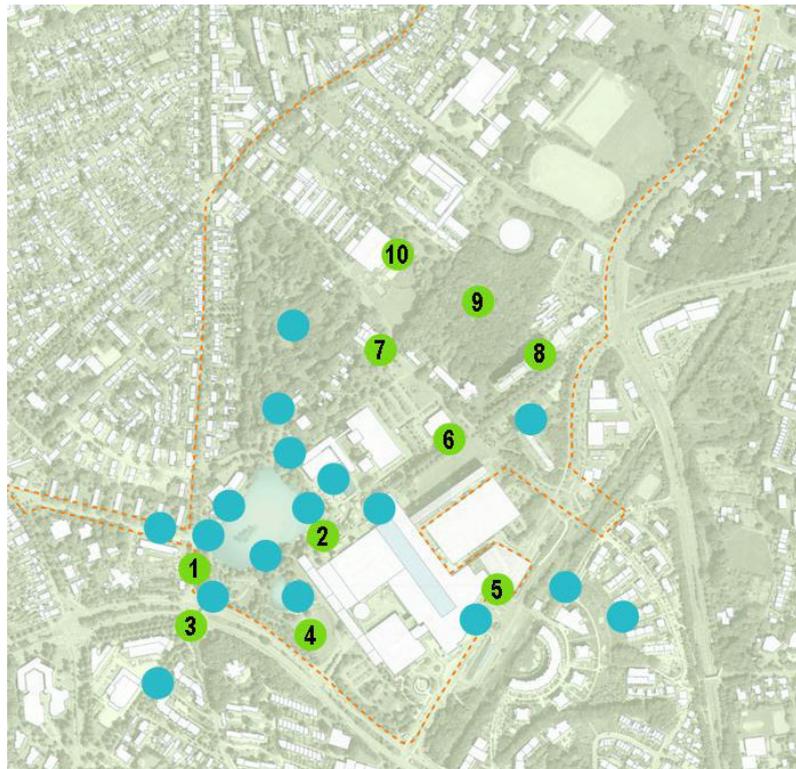
Priorisierung der Projekte

Kurzfristige Maßnahmen



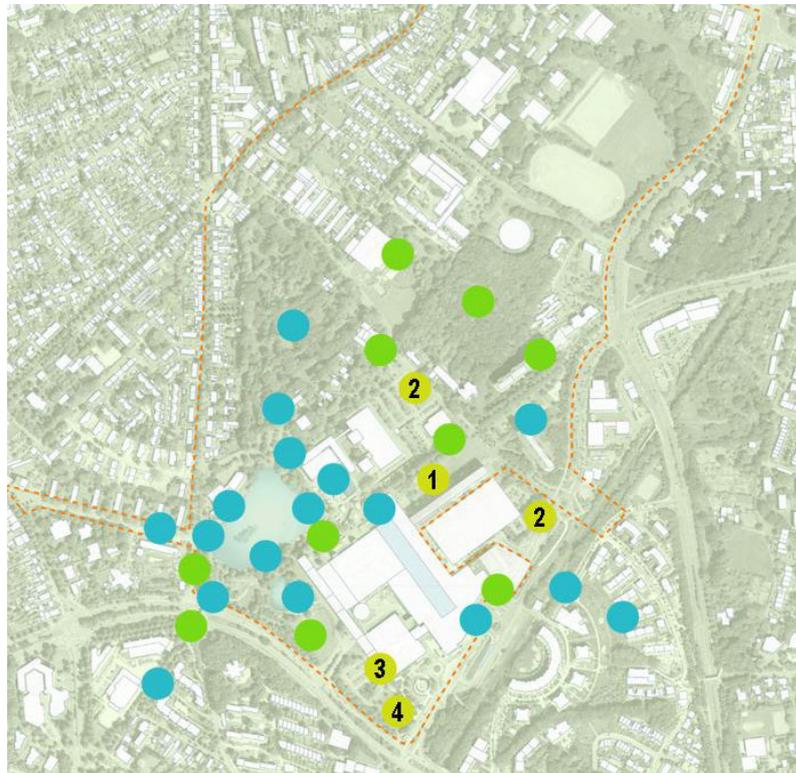
- 1 Erweiterung Skulpturenmuseum
- 2 Gestaltung See und Ufer
- 3 Pasarelle (Steg)
- 4 Freizeit am See City-Strand
- 5 Seeterrasse / Seebühne
- 6 „Marler Blick“ Fenster zum See
- 7 Gestaltung Rathausplatz
- 8 Aufwertung Eingang Marler Stern
- 9 Rücknahme kleiner See / Spielwiese
- 10 Attraktive Verbindung zum Theater / Theaterplatz
- 11 Verbesserte Verbindung in die Wohnquartiere
- 12 Wegeverbindung zum Stadtpark
- 13 Stadtpark / Skulpturenpfad
- 14 Aufwertung Bahnhof
- 15 Integration neuer Handelsstandort

Mittelfristige Maßnahmen



- 1 Öffentliches Gebäude / Service-Wohnen
- 2 Handel und Gastronomie am See
- 3 Verbesserte Straßenquerung Aufwertung Brücke
- 4 Süd-Park
- 5 Gestaltung Forum
- 6 Aufwertung Josefa-Lazuga-Straße
- 7 Aufwertung Eduard-Weitsch-Weg
- 8 Generationenwohnen im Zentrum
- 9 Sport- und Freizeitpark Försterbusch
- 10 Sport- und Wellnesspark oder Wohnen

Langfristige Maßnahmen



- 1 Handel, Dienstleistung und Wohnen
- 2 Dienstleistung / Büros
- 3 „Die Brücke“
Erweiterung der VHS
- 4 Forum im Park