

Begründung zur Sanierungssatzung ,Stadtmitte Marl‘

1. Anlass

Die Stadt Marl ist eine kreisangehörige Stadt im Kreis Recklinghausen und liegt im nördlichen Ruhrgebiet im Übergangsbereich zum Münsterland. Derzeit leben auf einer Fläche von ca. 90 km² in etwa 87.000 Einwohner [Stand April 2017]. Marl ist eine vergleichsweise junge Stadt – aus der Zusammenlegung benachbarter Bauernschaften erfolgte 1936 die Stadterhebung. Zeitgleich mit der Stadtwerdung nahm die wirtschaftliche Bedeutung Marls zu. Neben dem Bergbau siedelten sich in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts Chemieunternehmen in Marl an, aus denen in den 1930er-Jahren die Chemischen Werke Hüls [heute *Chemiepark Marl*] hervorgingen. Das industrielle Wachstum wurde von einer intensiven Wohnungsbautätigkeit begleitet; das prognostizierte Wachstum erreichte jedoch nicht die Größenordnung, um einen geschlossenen Siedlungskörper heranwachsen zu lassen.

Stadtmitte

Das noch heute spürbare Fehlen eines historisch gewachsenen Stadtzentrums führte bereits in den 1950er-Jahren zur Planung einer neuen Stadtmitte im geographischen Mittelpunkt des Stadtgebietes zwischen den Ortschaften Alt-Marl, Brassert und Drewer. Nach dem damals vorherrschenden städtebaulichen Leitbild der Moderne kreierte der Architekt und Stadtplaner Günther Marschall einen Entwurf einer planvoll angelegten Stadtmitte, der eine konzentrierte Ansiedlung öffentlicher Einrichtungen, eines Geschäftszentrums sowie einer Wohnbebauung vorsah. Ziel war die Einbindung der städtischen Lebensbereiche Wohnen, Arbeiten, Handel, Freizeit, Bildung und Kultur in einer parkähnlichen Landschaft. Als Kristallisationspunkt des neuen Stadtzentrums sollte ein neues Rathaus dienen, das nach einem Wettbewerb mit internationaler Beteiligung Mitte der 1960er-Jahre nach dem Beitrag der Architekten Bakema und van den Broek realisiert wurde. Ausgehend vom Rathaus wurden in einem weiteren Wettbewerb städtebauliche Entwürfe für den neuen Stadtkern entwickelt. Ab 1972 entstanden das Einkaufszentrum Marler Stern sowie solitäre Geschosswohnungsbauten. Darüber hinaus wurde der Citysee angelegt und die bereits Jahrzehnte zuvor vorbereitete Bahntrasse wurde an das regionale Schienennetz angeschlossen. Als Anfang der 1980er-Jahre die Kaufkraft stagnierte und der Einzelhandel abzuwandern begann, galt es aus Sicht der Stadt entgegenzusteuern. Auf Initiative des 1988 ausgelobten Wettbewerbs „Wohnen im Stadtkern Marl“ und dem daraus entstandenen städtebaulichen Rahmenplan von 1989 entstand unter anderem die östliche Innenstadterweiterung südlich der Bahnlinie mit einer Halbrundbebauung und ergänzenden Solitärgebäuden entlang der Merkurstraße. In Verlängerung sollte die Bebauung über eine Brücke direkt auf ein „Forum“ führen. Dieser städtische Platz an der rückwärtigen Seite des Marler Sterns sollte als Verbindungselement zwischen Marler Stern, Busbahnhof und S-Bahn-Haltepunkt sowie der neuen Wohnbebauung fungieren. Der Rahmenplan wurde in Großteilen zwischen 1992 und 2008 umgesetzt. Mit Hilfe weiterer Rahmenpläne und Konzepte sollten die

weiterhin vorzufindenden städtebaulichen und sozialen Problemlagen konzeptionell angepackt und beseitigt werden [u.a. *Rahmenplan Stadtmitte 1998, Handlungsrahmenkonzept für den Stadtmittebereich der Stadt Marl 2003, Städtebauliches Entwicklungskonzept Marler Mitte 2006 und 2008*]. 2008 wurde die Stadtmitte auf Basis der Konzepte Programmgebiet im Städtebauförderprogramm Stadtumbau West. Infolge dessen wurden auch mit Mitteln der Städtebauförderung unterschiedlichste Maßnahmen umgesetzt, die zur Aufwertung der Stadtmitte beitragen sollten, so beispielsweise die Modernisierung des Citysees oder die Gestaltung des Forums. Zudem legte die Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes von 2008 den Schwerpunkt auf die Verknüpfung der Teilbereiche Stadtmitte, Stadtkern-Ost und Scharounschule.

Aktuelle Lage

Wie bereits zuvor dargestellt, ist die Stadtmitte seit 2008 Programmgebiet im Städtebauförderprogramm Stadtumbau West. Trotz vielfältiger Maßnahmen zur Aufwertung der Stadtmitte besteht weiterhin Handlungsbedarf sowohl im städtebaulichen als auch im sozialen Bereich. Im Rahmen der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Marl 2025+ wurde für den Teilbereich Marl Mitte ein gesondertes Integriertes Handlungskonzept Stadtmitte erstellt, in dem detailliert die spezifischen Problemlagen im städtebaulichen und sozialen Bereich aufgezeigt und analysiert werden. Aufbauend auf der Analyse wurden Empfehlungen und Maßnahmen entwickelt, wie die Defizite angegangen und behoben werden können. Vor diesem Hintergrund wird gegenwärtig eine Umstellung auf das Städtebauförderprogramm Soziale Stadt diskutiert. Ziel des Handlungskonzeptes und der Umsetzung der im Konzept genannten Maßnahmen ist es, eine urbane Stadtmitte mit erlebbaren, qualitätsvollen Stadträumen zu entwickeln. Damit verbunden ist eine Instandsetzung und Aufwertung der in der Historie begründeten Scharnierfunktion der Stadtmitte zwischen den Stadtteilen mit vielfältigen Funktionen wie Arbeiten, Wohnen, Versorgung und Freizeitangeboten. Zur Erreichung dieser Ziele ist eine Kombination aus öffentlichen Investitionen, bürgerschaftlichem Engagement und privaten Investitionen erforderlich.

Das Untersuchungsgebiet des Integrierten Handlungskonzeptes Stadtmitte Marl umfasst eine Fläche von ca. 107 ha; die Einwohnerzahl beläuft sich auf ca. 6.130 Menschen. Die Ursprungsidee, in der Stadtmitte unterschiedlichste Nutzungen anzubieten hat weiterhin Bestand. Das derzeitige Nutzungsspektrum umfasst Wohnen, Erholung, Einkaufen und öffentliche Einrichtungen. Das Problem der vielfältigen Nutzungen besteht in der räumlichen und funktionalen Anordnung: Die Nutzungen stehen beziehungslos nebeneinander und sind kaum miteinander verbunden; vielmehr konzentrieren sie sich jeweils in bestimmten Teilräumen.

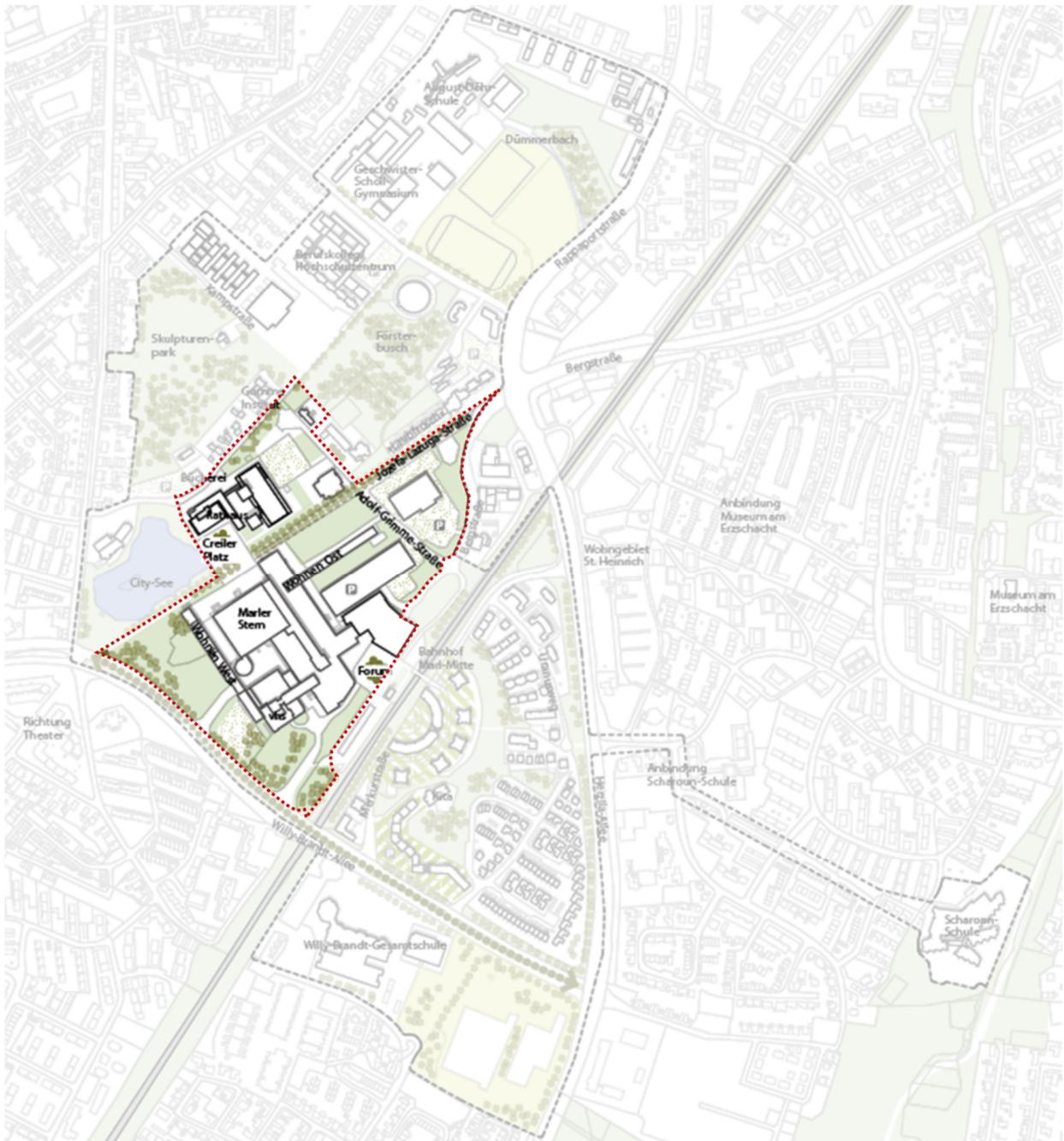


Abbildung 1: Verortung des Sanierungsgebietes im Stadtumbau West-Gebiet Stadtmitte Marl

2. Sanierungsgebiet Stadtmitte Marl

Das Sanierungsgebiet Stadtmitte Marl liegt zentral im gleichnamigen Stadtumbau West-Gebiet und weist eine Größe von ca. 22 ha auf. Zum Sanierungsgebiet zählen neben den zentralitätsstiftenden Einrichtungen Rathaus und Marler Stern [Einkaufszentrum, Riegelhaus, VHS, Wohngebäude Wohnen-West und Wohnen-Ost] ein an den Marler Stern angegliederter Baukörper mit Kaufland-Markt, Discounter und weiteren kleineren Ladeneinheiten, das derzeit leerstehende, ungenutzte Gebäude der Arbeitsagentur, das Ständehaus mit Jobcenter und Anwaltskanzlei sowie ein freistehender Elektronikfachmarkt. Folglich orientiert sich die Begrenzung des Sanierungsgebietes anhand der jeweiligen Grundstücke sowie anliegenden

Straßen und Wege. Im Detail wird das Gebiet wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten: von der Nordgrenze der Josefa-Lazuga-Straße zwischen Hervester Straße und Creiler Platz, der Westgrenze des Creiler Platzes und der Nordgrenze des Eduard-Weitsch-Weges

Im Nordosten: von der Ostgrenze des Grundstücks „Arbeitsamt“ und der Nordgrenze der Josefa-Lazuga-Straße bis zur Bergstraße

Im Südosten: von der Nordgrenze der Bergstraße bis zur Ostgrenze des Grundstücks „Kaufland“ und im weiteren Verlauf der Südgrenze der Bergstraße bis zur Hervester Straße

Im Südwesten: von der Ostgrenze der Hervester Straße bis zur Nordgrenze der Josefa-Lazuga-Straße

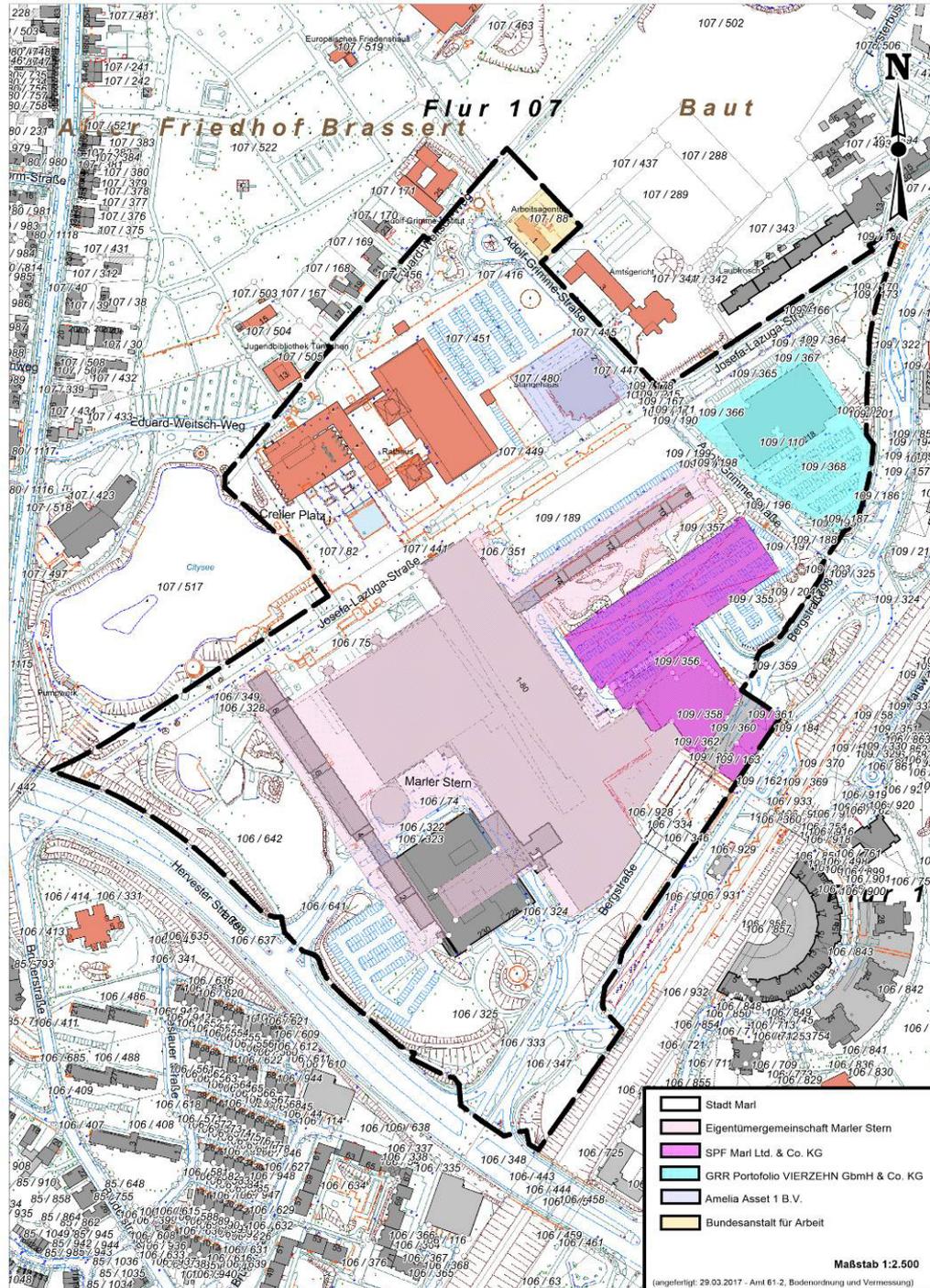


Abbildung 2: Geltungsbereich Sanierungsgebiet Stadtmitte Maribau

3. Erfordernis der Sanierungsmaßnahme

Um die multiplen Problemlagen in der Stadtmitte bewältigen zu können, ist eine Strategie erforderlich, die primär auf zwei Säulen aufbaut:

1. sollen mit Hilfe von Fördermitteln öffentliche Maßnahmen im Rahmen der Stadterneuerung umgesetzt werden und
2. soll der Einsatz der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff. BauGB die Voraussetzung dafür schaffen, die im Integrierten Handlungskonzeptes Stadtmitte verschriftlichten Ziele und Maßnahmen, beschlossen vom Rat der Stadt Marl im Oktober 2015, verbindlich umzusetzen.

zu 1.:

Die strategische Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Stadtmitte in den Jahren 2015 bis 2025 stellt das „Integrierte Handlungskonzept Stadtmitte Marl“ [IHK] dar, welches auf dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Marl 2025+ aufbaut. Das IHK definiert Ziele, Projekte und Maßnahmen aus folgenden Handlungsfeldern:

Handlungsfeld	Maßnahmen [Beispiele]
Städtebau und öffentlicher Raum	Rathaussanierung und Weiterentwicklung zum Sozialen Rathaus, Aufwertung Creiler Platz, Sanierung Willy-Brandt-Gesamtschule, [Teil-] Bebauung von Potenzialflächen
Freiraum und Ökologie	Aufwertung Skulpturenpark und sonst. Freiflächen
Verkehr und Erschließung	Aufwertung S-Bahn-Haltepunkt, Anfahbarkeit Creiler Platz, Verbesserung der Beschilderung und Orientierung, Urbanes Band
Wohnen	Aufwertung der Wohnimmobilien und des Wohnumfelds
Kultur	Verlagerung des Skulpturenmuseums, SkulpTOUR
Wirtschaft und lokale Ökonomie	Modernisierung Marler Stern, Citymanagement, Image
Bildung	Kursangebote, Lesepaten, Schreibwerkstatt
Kinder, Jugend und Familie	Kinder- und Jugendtreff, Stadtteilmanagement
Zuwanderung und Integration	Interkultureller Mädchen- und Frauentreff, Internationaler Stadtteilzirkus, Spracherwerb im Huckepack

Tabelle 1: Handlungsfelder und Maßnahmen, Integriertes Handlungskonzept Stadtmitte

zu 2.:

Die Anwendung des besonderen Städtebaurechts, hier im Detail die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB, ermöglicht es der Stadt, zusätzliche Rechts- und Förderinstrumente zu nutzen. Durch den Einsatz der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme soll sichergestellt werden, dass die Stadt in Ihrem Bemühen, die städtebaulichen und funktionalen Defizite im Untersuchungsgebiet zu beheben, eine größere Steuerungswirkung auf Private

erhält. Folgende Aspekte tragen dazu bei, dass beabsichtigte öffentliche Investitionen nicht durch Dritte konterkariert werden:

- Genehmigungspflicht für geplante Vorhaben und Rechtsvorgänge [*Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, sämtliche Grundstücksangelegenheiten sowie die Bestellung und Veräußerung von Erbbaurechten*]
- erhöhte Eingriffsmöglichkeiten durch Vorkaufsrecht

Die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme bietet jedoch auch den betroffenen Dritten Vorteile: Kosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind nach § 7 EStG erhöht absetzbar und stellen damit Investoren eine erhebliche Unterstützung für erforderliche Modernisierungsmaßnahmen dar.

Dieser Umstand kommt vor allem bei der Sanierung des Marler Sterns zum Tragen: Sowohl das Integrierte Handlungskonzept Stadtmitte als auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfehlen grundsätzlich eine Aufwertung des in die Jahre gekommenen Einkaufszentrums¹. Eine Modernisierung und Sanierung, sowohl unter baulich-gestalterischen als auch funktionalen Aspekten erscheint zwingend notwendig, um die Einzelhandelsfunktion des Stadtkerns 1. zu halten und 2. zu stärken. Da es sich um eine Privatimmobilie handelt, sind öffentliche Investitionen nicht möglich. Vor diesem Hintergrund bietet die erhöhte Abschreibungsmöglichkeit durch das Sanierungsrecht einen nicht unerheblichen finanziellen Anreiz.

Ähnliches trifft auf die, dem Marler Stern angegliederten Wohngebäude Wohnen-West und Wohnen-Ost zu. Beides sind großdimensionierte Geschosswohnungsbauten mit 12-13 Geschossen aus den 1970er-Jahren. Im Gegensatz zu Wohnen-West weist Wohnen-Ost deutlich nach außen erkennbaren Modernisierungs- und Investitionsstau auf. Die Fassade sowie das direkte Umfeld präsentieren sich veraltet und abgenutzt; nicht mehr zeitgemäß.

Im Gegensatz zur Bauleitplanung, welche den rechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung setzt, zielt die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme gleichzeitig auf die zeitnahe Verwirklichung der Planungsziele in einem überschaubaren Zeitraum ab. Das Sanierungsgebiet ist vom Umfang her so festgelegt, dass Sanierungsmaßnahmen zweckmäßig [*zeitlich und finanziell*] durchgeführt werden können. Als Zeitrahmen der Durchführung der Sanierung werden 15 Jahre festgelegt.

Als Sanierungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs kommen nur solche städtebaulichen Maßnahmen in Betracht, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Städtebauliche Maßnahmen nach § 136 BauGB sind Gesamtmaßnahmen, die gegenüber sonstigen Maßnahmen [*Einzelvorhaben*] vor allem zur Lösung von städtebaulichen Problemen in Gebieten mit qualifizierten städtebaulichen Handlungsbedarf bestimmt sind [*Gebietsbezug*]. Die vorzufindenden Problemlagen und

¹ Das Einkaufszentrum Marler Stern ist eine überdachte, zweigeschossige Ladenstraße mit 80 Meter Länge und 25 Meter Breite. Seit der Eröffnung in den 1960er-Jahren ist das EKZ stetig gewachsen und heute Europas größtes, mit einem Luftkissendach überspanntes Einkaufszentrum. Auf einer Verkaufsfläche von ca. 21.000 m² bieten 66 Betriebe ihre Waren an.

städtebaulichen Missstände in der Stadtmitte Marls erfordern ein Bündel aus unterschiedlichen Maßnahmen, die sowohl den öffentlichen Raum, den privaten Immobilienbestand und kommunalen Gemeinbedarfseinrichtungen Rechnung tragen sollen. Mit der Ausweisung eines Sanierungsgebietes wird neben den öffentlichen Förderungen ein weiterer Impuls zur Aufwertung der Stadtmitte gegeben.

Somit stellt die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme keine Angebotsplanung dar.

Durch die bereits vorliegenden umfangreichen Vorstudien² liegen ausreichende Beurteilungsgrundlagen über das Sanierungsgebiet vor, so dass gemäß § 141 Abs. 2 BauGB von vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden kann.

Städtebauliche Missstände

Städtebauliche Missstände liegen nach § 136 Abs. BauGB vor, wenn ein Gebiet nach seiner Bebauung oder sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht [*Substanzmängel*] oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen [*Funktionsmängel*].

Die für die Stadtmitte Marl bereits vorliegenden Konzepte, Untersuchungen und Analysen dokumentieren die vorhandenen städtebaulichen Missstände ausführlich. Folgende Tabellen fassen diese kategorisiert zusammen:

² *Integriertes Handlungskonzept Stadtmitte Marl 2015, Städtebauliches Entwicklungskonzept Marler Mitte 2006 und dessen Fortschreibung 2008, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017, Begrenzter Wettbewerb zur Gestaltung des Creiler Platzes 2009*

Substanzmängel	
bauliche Beschaffenheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Am Rathaus sind massive Bauschäden festzustellen, so dass Teilbereiche nicht mehr nutzbar sind. Seit Errichtung des Gebäudes wurde immer nur partiell saniert. An allen Teilen der Konstruktion sind Erneuerungsbedarfe erkennbar <i>[Fassade, Fenster, Dächer, Betonoberflächen]</i> ▪ Schlechter baulicher Zustand des Marler Sterns, der das Erscheinungsbild sowohl am Creiler Platz als auch am Forum deutlich beeinträchtigt <i>[unattraktive Fassade, veraltete Fahrradabstellanlagen]</i> ▪ deutlicher städtebaulicher Aufwertungs- und Umstrukturierungsbedarf innerhalb und außerhalb des Marler Sterns ▪ eng mit der gestalterischen Aufwertung des Einkaufszentrums verknüpft sind Maßnahmen zur Attraktivierung des direkten Umfelds, insbesondere des Creiler Platzes <i>[Verbesserung der Aufenthaltsqualität]</i> ▪ deutlicher Sanierungsbedarf bei den Tiefgaragen / Parkhäusern ▪ deutlicher Sanierungsbedarf Wohnen-Ost <i>[unattraktive Fassade, EG-Ebenen nicht ansprechend, Konfliktpotenzial (Licht- und Schadstoffemissionen) mit dem rückwärtigen Parkdeck (Karstadt)]</i> ▪ Die Präsenz von unattraktiven Gebäuderückseiten <i>[Marler Stern, Wohnen-Ost, Wohnen-West]</i>, die in den Abendstunden zu Angsträumen werden, tragen negativ zum städtebaulichen Erscheinungsbild bei. ▪ Die öffentlichen Gebäude weisen deutlich in die Jahre gekommene Baustrukturen auf; der wechselnde Bodenbelag am Creiler Platz sowie die betonlastige Bebauung/Gestaltung erzeugen nur wenig Aufenthaltsqualität.
vorhandene Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ deutlich vorzufindende Trennung von Wohn- und Arbeits- bzw. Freizeitstätten, keine Verknüpfung der einzelnen Funktionen ▪ unattraktive Wohnumfeldbereiche, auch aufgrund der Funktionstrennung
vorhandene Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ deutlicher Sanierungsbedarf bei den Tiefgaragen / Parkhäusern

Tabelle 2: Substanzmängel im Sanierungsgebiet Stadtmitte Marl

Funktionsmängel	
fließender und ruhender Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> ▪ komplizierter Stellplatznachweis für Marler Stern und Rathaus [Baulasten] ▪ wenig bis kein Durchgangsverkehr [viele Sackgassen] ▪ schlechte Beschilderung und viele Sackgassen tragen zur schlechten Orientierung in der Stadtmitte bei
wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ▪ neben der Gestaltqualität der Fassade und der Eingangsbereiche des Marler Sterns weist das Angebotsspektrum ebenfalls Mängel auf: vorhandene Einzelhandelsbetriebe sehr discountlastig [EHZK 2002, 2008 und 2017] ▪ Marler Stern entspricht nicht den modernen Anforderungen an den Einzelhandel, sowohl die Gestaltungsmängel als auch die Angebotsstruktur tragen nicht zur Attraktivität bei ▪ die eigentumsrechtliche Situation des Marler Sterns ist durch eine hohe Anzahl von Eigentümern gekennzeichnet, unter denen es keinen vertretenden Ansprechpartner gibt. Die meisten Eigentümer haben keinen lokalen Bezug und somit wenig Interesse an der Aufwertung der Immobilie und des Quartiers.
infrastrukturelle Erschließung des Gebietes unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Forum ist nicht so nutzbar, dass es einem Veranstaltungsplatz gerecht wird [Lichtsteelen, Stufen, nicht barrierefrei, nicht befahrbar] ▪ Die Urbanität wie in historisch gewachsenen Städten, ist in der Stadtmitte Marls nur ansatzweise bis gar nicht vorzufinden. ▪ In den Randzeiten ist die Stadt nicht belebt, es fehlt an attraktiven Angeboten, die zum Verweilen einladen. ▪ fehlende Aufenthaltsqualität an den zentralen Plätzen [Creiler Platz, Forum] ▪ fehlende Freizeitangebote für Kinder, Jugendliche und Senioren
weitere Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine städtebaulich definierte Eingangssituation in das Zentrum vorhanden ▪ Räume werden nicht von Gebäuden gebildet ▪ fehlende Raumkanten entlang zentraler Wegeverbindungen

Tabelle 3: Funktionsmängel im Sanierungsgebiet Stadtmitte Marl

4. Sanierungsziele

Wie bereits zuvor erwähnt, ist die Stadtmitte Marls nicht historisch gewachsen, vielmehr wurde sie seit den 1950er-Jahren auf dem Papier geplant. Die damals nach den Leitbildern der Moderne kreierten Entwürfe wurden in den Folgejahren schrittweise realisiert.

Bereits in den späten 1980er-Jahren zeichnete sich jedoch erster Anpassungs- und Verbesserungsbedarf ab: Der städtebauliche Rahmenplan von 1989 war der Anfang einer Reihe von Rahmenplänen, Handlungskonzepten und -leitfäden sowie Wettbewerben, welche zur Stabilisierung und Aufwertung des Stadtzentrums beitragen sollten. Einige der in der Vergangenheit umgesetzten Maßnahmen konnten folglich punktuell zu einer Verbesserung beitragen.

Trotz der skizzierten Probleme und städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet, weist die Stadtmitte einerseits durch bereits umgesetzte Maßnahmen und andererseits durch die einzigartige Entstehungsgeschichte unterschiedlichste Stärken auf, die es fortan strategisch zu nutzen gilt. Die vorhandenen Potenziale sollten Grundlage für die anzustrebenden Aufwertungsziele sein. Zu den Potenzialen zählen unter anderem:

Handlungsfeld	Potenziale, die es zu nutzen gilt
städtebauliche Struktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit dem unter Denkmalschutz stehenden Rathaus, dem Marler Stern sowie dem Adolf-Grimme-Institut und der ehemaligen Hauptschule an der Kampstraße weist die Stadtmitte stadtteilprägende, baukulturell wertvolle Gebäude auf, die es im Sinne eines Architektur- und Baukultur-Tourismus zu vermarkten gilt. Die Ruhrmoderne-Initiative greift genau diesen Aspekt bereits auf; diesen gilt es fortan weiter zu nutzen und zu intensivieren. ▪ In der Vergangenheit wurden in der Stadtmitte bereits vereinzelte Geschosswohnungsbauten erfolgreich saniert und modernisiert [<i>Laubfrosch, Halbrundbebauung</i>]. Eine Aufwertung der Fassade sowie des Wohnumfeldes trägt zu einem insgesamt positiveren Image der Stadtmitte bei. ▪ Die Stadtmitte Marl, das Zentrum der Stadt, weist eine Besonderheit auf: Unterschiedlich große Flächen sind noch nicht bebaut und werden im Integrierten Stadtentwicklungskonzept und dem Integrierten Handlungskonzept als Potenzialflächen für Neubaumaßnahmen definiert [<i>Freifläche Wohnen-Ost, Freiflächen an der Berg- und Adolf-Grimme-Straße, etc.</i>]. Durch eine zweckmäßige, moderne Bebauung im Sinne einer gezielten Nachverdichtung und Raumbildung kann deutlich zur Attraktivitätssteigerung beitragen. ▪ Rund um den Citysee eignen sich unterschiedliche Flächen zur Ansiedlung von Gastronomiebetrieben. Durch Nutzung dieser Flächen besteht die Möglichkeit, in der Stadtmitte eine attraktive Gastronomieszene zu etablieren.
Verkehr und Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit der Josefa-Laszuga-Straße und dem Eduard-Weitsch-Weg besitzt die Stadtmitte bereits zwei zentrale, für den Fuß- und Radverkehr sehr gut ausgebaute Wegeverbindungen. Weitere untergeordnete Wege ergänzen das Wegeangebot für den nicht-motorisierten Individualverkehr. ▪ Das Vorhandensein mehrere Parkhäuser / Tiefgaragen in zentraler Lage bietet beste Voraussetzung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Die Modernisierung der Parkmöglichkeiten ist notwendig.
öffentlicher Raum und Grünflächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Stadtmitte weist durch die zahlreichen Grün- und Freiflächen kein typisches Stadtklima auf. Der sanierte Citysee mit Rundweg sowie die Spiel- und Aufenthaltsflächen vor Wohnen-West laden zum Verweilen ein.

Wirtschaft und Einzelhandel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Allgemeine Aufbruchsstimmung in der Stadtmitte durch Rathaussanierung und Modernisierungsabsichten Marler Stern. ▪ Planungen und Modernisierungsabsichten eines Investors am Marler Stern [Kauf von Teilbereichen an beiden Polen, Erwerb von Parkhäusern, Tiefgaragen mit der Absicht diese zu sanieren, Aufwertung der Fassade hin zum Creiler Platz, Planungen sehen unterschiedliche Angebote vor: Kino, Gastronomie, Discounter, Vollsortimenter, etc.] können dazu führen, ein positives Momentum aufzubauen, die Stadtmitte Handlungsfeld-übergreifend aufzuwerten.
Wohnstruktur und Wohnungsmarkt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sofern das Wohnumfeld stimmt [Bsp. Wohnen-West, Wohngebäude neueren Baualters am Uranusweg], wird der Wohnraum in der Stadtmitte gut nachgefragt. ▪ Die Stadtmitte bietet eine zentrale, attraktive Wohnlage, die gepaart mit den vorhandenen Potenzialflächen, ausreichend Potenziale für Zuzüge bietet. ▪ Im Geschosswohnungsbau Wohnen-Ost ist in letzter Zeit eine positive Veränderungen Eigentümerstruktur festzustellen.
soziale- und kulturelle Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Stadtmitte verfügt mit zahlreichen öffentliche Nutzungen in den Bereichen Verwaltung, Kultur und Bildung über gute Magneteinrichtungen [<i>Rathaus, Skulpturenmuseum, VHS, Schulen, Adolf-Grimme-Institut</i>]
Bevölkerungs- und Sozialstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Stadtteilbüro an der Merkurstraße bietet den Anwohnern unterschiedlichste Angebote.

Tabelle 4: Potenziale der Stadtmitte nach Handlungsfeldern

Die Her- und Ableitung der Sanierungsziele stützen sich auf die Analysen und Zielaussagen sämtlicher vorliegender Konzepte und Wettbewerbe. Die dokumentierten und noch heute zutreffenden städtebaulichen Missstände auf der einen und Potenziale auf der anderen Seite wurden für das geplante Sanierungsgebiet zusammengefasst und bilden nun die Grundlage für folgende Sanierungsziele, die sowohl durch Stadterneuerungs- als auch Sanierungsmaßnahmen [*zwei Säulen-Strategie*] erreicht werden sollen:

- generelle Aufwertung und Stärkung der Stadtmitte als ‚Scharnier‘ zwischen den Stadtteilen mit vielfältigen Funktionen wie Arbeiten, Wohnen, Einzelhandel sowie Gastronomie und Freizeit
- nachhaltige Stabilisierung der Stadtmitte in städtebaulicher, sozialer und ökonomischer Hinsicht, was die bauliche Nutzung von Potenzialflächen mit beinhaltet
- gestalterische und funktionale Aufwertung des öffentlichen Raums und Schaffung von Aufenthaltsqualitäten mit dem Ziel, urbane, erlebbare sowie qualitätsvolle Stadträume zu generieren, welche das Zentrum nachhaltig prägen
- Stärkung der Identifikation mit der Stadtmitte und allgemeine Imageverbesserung
- Unterstützung der privaten Eigentümer bei der Sanierung und Modernisierung von Wohn- und Geschäftsimmobilien

Die städtebaulich-funktionalen Ziele werden ergänzt durch eine Reihe von sozial-integrativen bzw. kulturellen Zielen, beginnend bei einer angemessenen Ausstattung mit sozialer

Infrastruktur bis hin zu Aktivitäten zur Motivation, Integration, Identifikation, Stärkung von Nachbarschaften etc..

Diese Marl-spezifischen Ziele werden ergänzt durch die allgemeinen Sanierungsziele, wie sie im Baugesetzbuch unter § 136 Abs. 4 Ziffer 1-4 aufgeführt sind:

(4) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass

1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,

2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,

3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder

4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

Erstellt:

Stadt Marl, Planungs- und Umweltamt

Juni 2017