



Der Bürgermeister

Marl, 17.03.2020

Amt für Stadtplanung und integrierte  
Quartiersentwicklung - Stadtplanung

(zuständiges Fachamt)

**Sitzungsvorlage Nr. 2020/0122**  
**Bezugsvorlage Nr.**

## Öffentliche Sitzung

## Beschlussvorlage

<b>Beratungsfolge:</b>	
Rat	14.05.2020

**Betreff:** Stadtmitte: Grundsatzbeschluss "Seerestaurant"

### Anlagen

keine

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>  <i>Mitzeichnung durch Amt für kommunale Finanzen erforderlich</i>	<input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, Erläuterungen siehe im Sachverhalt  <input checked="" type="checkbox"/> freiwillige Aufgabe  <input type="checkbox"/> pflichtige Aufgabe <input type="checkbox"/> gesetzliche Grundlage <input type="checkbox"/> vertragliche Grundlage
<b>Personelle und organisatorische Auswirkungen:</b>  <i>Mitzeichnung durch Haupt- und Personalamt erforderlich</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, Erläuterungen siehe im Sachverhalt

## Beschlussvorschlag

1. Der Realisierung eines Seerestaurants an dem vorgeschlagenen Standort am Citysee wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Konzeptvergabe vorzubereiten und durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die in der Abbildung 1 dargestellte Teilfläche aus den städtischen Grundstücken Gemarkung Marl Flur 107 Flurstücke 441 und 517 zur Realisierung eines Seerestaurants öffentlich auszuschreiben. Für die Teilfläche wird zugunsten des Investors ein 30-jähriges Erbbaurecht bestellt. Der jährliche Erbbauzins beträgt abgeleitet vom Bodenrichtwert  $350 \text{ €/m}^2 \times 5\% \times 750 \text{ m}^2 = 13.125 \text{ €}$ .

### Sachverhalt

Die Stadtmitte Marls ist seit 2008 Programmgebiet im Städtebauförderprogramm Stadtumbau West. Trotz vielfältiger, bereits durchgeführter Maßnahmen zur Aufwertung der Stadtmitte besteht weiterhin Handlungsbedarf sowohl im städtebaulichen als auch im sozial-integrativen als auch im wirtschaftlichen Bereich.

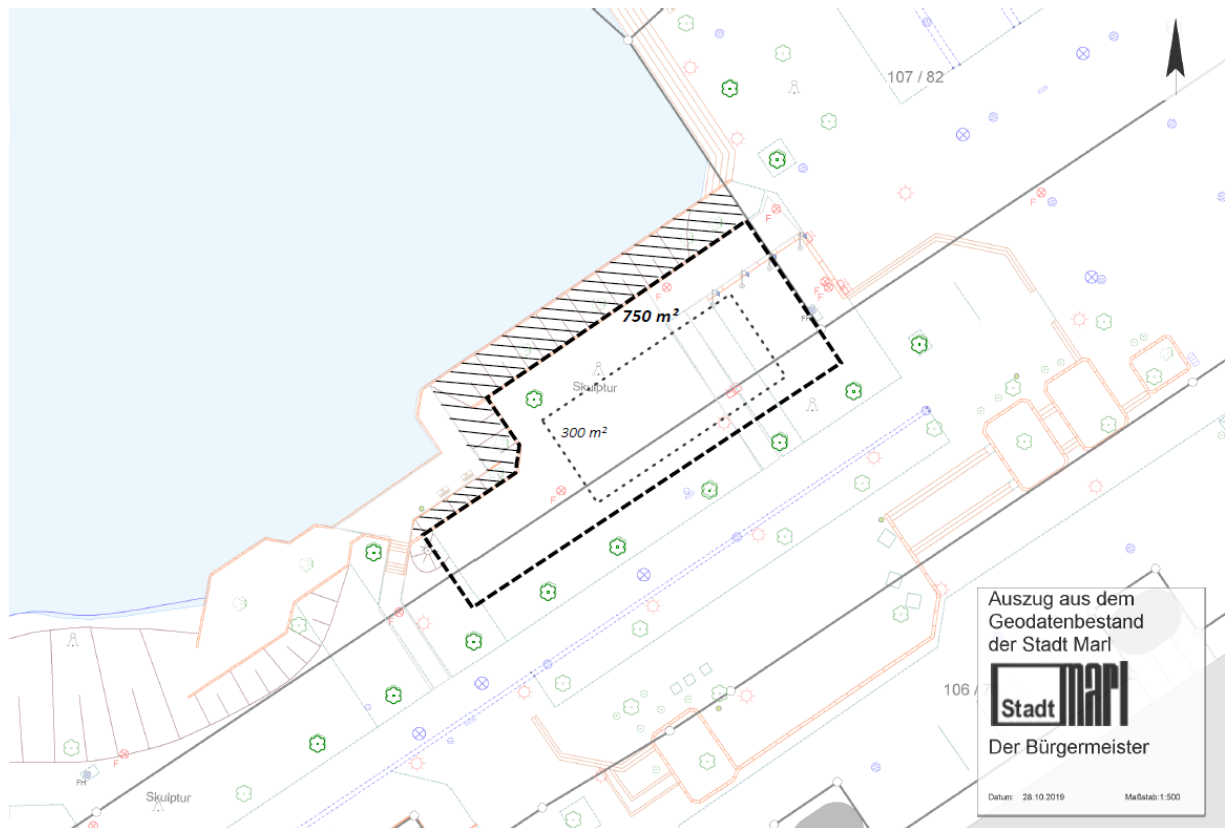
Im Zuge der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Marl 2025+ (ISEK) wurde für die Stadtmitte Marls ein separates Integrierte Handlungskonzept Stadtmitte Marl (IHK) aufgestellt, das 2015 vom Rat der Stadt beschlossen wurde. Es stellt einerseits die vorhandenen städtebaulichen Funktionsverluste in der Stadtmitte dar, andererseits werden die sozial-integrativen und ökonomischen Problemlagen im Untersuchungsraum betrachtet. Aufbauend auf einer Analyse wurden im Rahmen einer breit aufgestellten Bürgerbeteiligung Empfehlungen und Maßnahmen entwickelt, wie die Defizite angegangen und behoben werden können.

Ziel des Handlungskonzeptes und der Umsetzung der im Konzept genannten Maßnahmen ist es, eine urbane Stadtmitte mit erlebbaren, qualitätsvollen Stadträumen zu entwickeln, um so auch die sich in der Stadtmitte kumulierenden sozialen Problemlagen in den Griff zu bekommen. 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.

Im Rahmen der Bürgerwerkstätten zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept Marl 2025+ (ISEK) und dem Handlungskonzept Stadtmitte (IHK Stadtmitte) ist vielfach der Wunsch nach einem Gastronomieangebot in der Stadtmitte und speziell einem „Café“ am Citysee vorgetragen worden. Grundsätzlich hält die Verwaltung den Vorschlag für sinnvoll und ISEK-konform, da hierdurch die Stadtmitte an sich und insbesondere der Creiler Platz belebt würde, die Aufenthaltsqualität gesteigert sowie Angebote zum „Verweilen“ geschaffen werden könnten.

Seitens des Fachamtes wird der Standort „auf der Ecke“ von Rathausvorplatz und Josefa-Lazuga-Straße vorgeschlagen, wie er in nachfolgender Abbildung dargestellt ist (s. Abb. 1).

**Abbildung 1:** Lageplan Grundstück „Seerestaurant“



Wie in der Abbildung aufgeführt, handelt es sich um eine ca. 750 m<sup>2</sup> große Fläche nördlich der Josefa-Lazuga-Straße, direkt angrenzend an den Citysee. Auf der Fläche könnte eine gastronomische Einrichtung mit rund 150 Sitzplätzen im Innen- und ca. 200 Sitzplätzen im Außenbereich realisiert werden. Der Baukörper würde in etwa eine Grundfläche von 200 – 300 m<sup>2</sup> aufweisen.

In Bezug auf die Erschließung, Architektur / Gestaltung, Umwelt, etc. gilt es, im weiteren Verfahren unterschiedliche Kriterien zu bedenken, zu beachten und zu erfüllen:

#### Architektur / Gestaltung / Nutzung:

Das Gebäude darf maximal eingeschossig und in „leichter, transparenter Konstruktion“ realisiert werden. Hierzu zählen beispielsweise großzügige Glasfassaden die den Landschaftsraum und das Umfeld einbeziehen, bzw. das Objekt nicht massiv in der Landschaft als Fremdkörper wirken lassen. Bei der Dachgestaltung ist eine Dachbegrünung einzubeziehen, um nachteilige Eingriffe in den Landschaftsraum auszugleichen.

Auf der in Abbildung 1 dargestellten Fläche ist ausschließlich eine Restaurant- bzw. Café-Nutzung zulässig.

### Erschließung:

Die Josefa-Lazuga-Straße im Bereich zwischen Stellplatzzufahrt Marler Stern und Wohnen-West darf nicht als Erschließung für den Besucherverkehr genutzt werden. Lieferverkehre sind hiervon ausgenommen. Baurechtlich notwendige Stellplätze sollen im Umfeld (bspw. neue Stellplatzanlage Aldi / Edeka) nachgewiesen werden – der Bau weiterer Stellplätze auf dem Grundstück bzw. entlang der Josefa-Lazuga-Straße ist nicht zulässig. Für den Fall, dass keine Stellplätze im Umfeld nachgewiesen werden können, hält sich die Verwaltung vor, zu prüfen, ob auf dem Parkplatz Eduard-Weitsch-Weg städtische Stellplätze per Baulast für das Vorhaben gesichert werden können.

Auf der zuvor skizzierten Fläche verläuft eine Fernwärmeleitung. Im Zuge einer Vorhabenrealisierung verpflichtet sich der Vorhabenträger – sofern erforderlich – sämtliche anfallenden Kosten, die im Zuge einer Verlegung der Fernwärmeleitung entstehen, zu übernehmen.

### Umwelt / Freianlagen:

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, die durch den Eingriff in den Landschaftsraum entstehen, sind durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen (s. hierzu u.a. Dachbegrünung im Punkt Architektur / Gestaltung). Ferner sind Eingriffe in den Baumbestand entlang der Josefa-Lazuga-Straße nicht zulässig.

Die dem Grundstück nördlich angrenzende Böschung (schraffierte Fläche in Abbildung 1) ist seitens des Vorhabenträgers zu pflegen.

### Kunst / Skulpturen:

In direkter Nachbarschaft zum potenziellen Gastronomiestandort stehen Kunstwerke bzw. Skulpturen; u.a. Reuterswärd: Non Violence, Hrdlicka: Portrait Dietrich Bonhoeffer, Graeff: Marlsku). Solche Kunstwerke bzw. Skulpturen, die von einer gastronomischen Nutzung nicht direkt betroffen sind, sich jedoch in direkter Nachbarschaft befinden, sind in Absprache mit dem Skulpturenmuseum in die Konzeption der zukünftigen Nutzung einzubeziehen. Anfallende Kosten für notwendige Versetzungen (nach Absprache mit dem Skulpturenmuseum) von Kunstwerken gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Der Vorhabenträger wird zur Finanzierung des Seerestaurants ein beleihungsfähiges Grundstück benötigen. Die Verwaltung schlägt vor, zugunsten des Vorhabenträgers ein Erbbaurecht für 30 Jahre zu bestellen. Der Vorhabenträger wird verpflichtet, das Seerestaurant nach Ablauf des Erbbaurechtes auf eigene Kosten zu entfernen. Das Grundstück ist dann wieder unbelastet und steht der Stadt für neue Planungsziele zur Verfügung. ein Ähnliche Vorgehen führten beim Kindergarten Stadtmitte und beim Parkplatz Creiler Platz zu positiven Ergebnissen.

Für die Bestellung des Erbbaurechtes wird ein jährlicher Pachtzins von 5 % vom derzeitigen Bodenrichtwert erhoben. Der Bodenrichtwert beträgt für eine kerngebietstypische Nutzung in der Stadtmitte 350 €/m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich ein jährlicher Erbpachtzins von 350 €/m<sup>2</sup> x 5 % x 750 m<sup>2</sup> = 13.125 €.

Im Zuge des Vergabeverfahrens sind nur solche Angebote zu werten, die einerseits hohe Anforderungen an die Architektur bzw. die Gestaltqualität legen (Architekturkonzept / Bauentwurf) als auch ein realistisches Betreiberkonzept inkl. des Nachweises der Bonität des Betreibers nachweisen können.

Die im Rahmen der Vergabe eingereichten Beiträge / Entwürfe würde der Gestaltungsbeirat der Stadt Marl ergänzt durch den Experten für Gastronomiekonzepte aus dem Planungsbeirat Stadtmitte sichten und eine entsprechende Empfehlung aussprechen. Sofern kein eingereicherter Beitrag / Entwurf die zuvor dargestellten Kriterien erfüllt, wird für das Grundstück kein Erbbaurecht bestellt.