

Marl, 08.09.2016

Planungs- und Umweltamt -  
Städtebauliche Planung

(zuständiges Fachamt)

<b>Sitzungsvorlage Nr.</b> 2016/0295
<b>Bezugsvorlage Nr.</b>

## Öffentliche Sitzung

## Berichtsvorlage

<b>Beratungsfolge:</b>	
<b>Stadtplanungsausschuss (Bau, Arbeit, Umwelt, Wirtschaft)</b>	<b>22.09.2016</b>
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<b>27.09.2016</b>
<b>Rat</b>	<b>29.09.2016</b>

**Betreff:** Wohnbauflächenentwicklung in Marl

### Anlagen

keine

### Sachverhalt

#### Problemaufriss

Für die Deckung ihres absehbaren Bedarfes an Wohnbauflächen verfügt die Stadt Marl über eine Reihe von Potentialflächen, die bereits jetzt im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als Bau- oder Infrastrukturf lächen dargestellt sind. Der Entwurf des ISEK führt die wichtigsten dieser Potentialflächen auf.

Die Potentialflächen unterscheiden sich nicht nur in Bezug auf ihre Größe, Verfügbarkeit und planungsrechtlichen Situation etc., sondern auch in Bezug auf ihre Lage zum vorhandenen Siedlungsbereich der Stadt. Bei einigen handelt es sich um Frei- oder Brachflächen innerhalb eines bereits bebauten Umfeldes, die der Innenentwicklung zuzuordnen sind, andere grenzen mehr oder weniger an die freie Landschaft. Es stellt sich somit die Frage, wie eine am Vorrang der Innenentwicklung ausgerichtete künftige Wohnbauflächenentwicklung ausgestaltet werden kann.

#### Vorrang der Innenentwicklung

Der Vorrang der Innenentwicklung ist in den meisten Plänen und Programmen der Landes- und Regionalplanung verankert. Für die kommunale Bauleitplanung bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in den §§ 1, 1a unmittelbare Vorgaben. In § 1 BauGB sind die Grundsätze der Bauleitplanung dargelegt, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz in § 1a (2) BauGB präzisieren diese Maßgabe. Danach sind zur Verringerung

der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen zur baulichen Nutzung andere Möglichkeiten vorrangig zu nutzen. Hierzu zählen die Wiedernutzbarmachung brach liegender Flächen, Baulücken, Leerstände oder andere Nachverdichtungsmöglichkeiten. Land- und Forstwirtschaftsflächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Für die Stadt Marl ist der Vorrang der Innenentwicklung bereits im ISEK verankert. Nach dem räumlichen Entwicklungskonzept (Ebene Wohnen und Stadtbaukultur) soll sich die künftige Entwicklung des Wohnangebotes auf den Siedlungsbereich konzentrieren.

### **Siedlungsräumliche Lage und planungsrechtliche Zuordnung**

Für die hier anzustrebende Vorrangentwicklung ist eine Unterscheidung von Potentialflächen nach den planungsrechtlichen Merkmalen des § 34 BauGB (Innenbereich) und § 35 BauGB (Außenbereich) höchstens hilfsweise heranziehbar. Eine Fläche im planungsrechtlichen Innenbereich erfordert die Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, dieser muss die Fläche mit prägen. Dies bedeutet, dass sich u.a. die Art und das Maß der baulichen Nutzung vom angrenzenden Bebauungsbestand auf die unbebaute Fläche übertragen lassen müssen. Die Erschließung muss ebenfalls gesichert sein. Für eine Reihe von Marler Potentialflächen treffen diese Voraussetzungen nicht zu, insbesondere weil sie bereits zu groß sind. Es handelt sich planungsrechtlich um sogenannte „Außenbereiche im Innenbereich“. Die Erschließung ist häufig ebenfalls nicht gesichert. Dennoch können solche Flächen aufgrund ihrer Lage zum bestehenden Siedlungskörper Möglichkeiten der Innenentwicklung im Sinne großer Baulücken oder flächenhafter Nachverdichtungsmöglichkeiten darstellen.

### **Potentialflächen**

Vor diesem Hintergrund stellt die folgende Aufführung von Potentialflächen einen Vorschlag aus Sicht der Verwaltung für eine Unterteilung in Flächen im Siedlungsgebiet und Flächen im freien Landschaftsraum dar.

Alle aufgeführten Potentialflächen im freien Landschaftsraum sind bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marl als Wohnbauland dargestellt.

### **Potentialflächen im Siedlungsgebiet:**

- |  |   |
|--|---|
| 1. Fläche: Trainingsplätze Ophoffstraße / Volksparkstadion | Bei den ehemaligen Vereinssportplätzen handelt es sich um eine mögliche Umnutzung nicht mehr benötigter Infrastrukturflächen. Die Trainingsplätze an der Ophoffstraße werden durch die angrenzende Bahntrasse zur freien Landschaft abgegrenzt.   |
|  | Trainingsplätze und Volksparkstadion sind hier zusammen aufgeführt, da sich die benachbarte Lage für eine gemeinsame Entwicklung anbietet. Dabei kann das nur mit einem relativ hohen Erschließungsaufwand für bauliche Nutzungen herzurichtende Volksparkstadion Freizeit- und Erholungsfunktionen als Ergänzung des Volksparks übernehmen. Kalkuliert werden hier nur Bruttobaulandflächen auf den ehemaligen Trainingsplätzen. |
| 2. Fläche: Hermann-Claudius-Schule (Merkelheider Weg)      | Auch hierbei handelt es sich um eine an vorhandener Wohnbebauung liegende Umnutzungsfläche, die vom Merkelheider Weg zu den benachbarten Waldflächen der Haard abgegrenzt wird.   |
| 3. Fläche: Haardschule                                     | Die Umnutzungsfläche ‚Haardschule‘ befindet   |

sich bereits in der Entwicklung.

- |             |   |  |
|-------------|---|--|
| 4. Fläche:  | Jahnstadion /<br>Waldschule             | Das Jahnstadion ist eine Umnutzungsfläche. Die im Zusammenhang geplante Entwicklung um die angrenzende ehemalige Waldschule kann als Nachverdichtungsmaßnahme betrachtet werden.   |
| 5. Fläche:  | Kampstraße /<br>ehemaliges<br>Hallenbad | Die Umsetzung dieser Umnutzungsfläche ist Bestandteil der Entwicklung Stadtmitte.  |
| 6. Fläche:  | Gärtnerei Lauf                          | Die Umnutzungsflächen der ehemaligen Gärtnerei liegen innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches westlich der Straße Langeheege. Nach Westen wird die Fläche wie die angrenzenden bestehenden Wohngebiete durch das Freerbruchbachtal begrenzt.<br><br>Für die Fläche liegt ein fundiertes Bebauungskonzept eines Investors vor.<br><br>Durch Ihre Vornutzung als Gartenbau-betriebsfläche besaß diese Fläche bereits eine Nutzung, die die Baunutzungsverordnung in Allgemeinen Wohngebieten als ausnahmsweise zulässig bauliche Nutzung aufführt (§ 4 BauNVO). |
| 7. Fläche:  | Gerhart-<br>Jüttner-Stadion             | Das Gerhart-Jüttner-Stadion liegt im Wohnsiedlungsbereich Lipper Weg/ Kampstraße. Durch die Lage im Seveso-III-Achtungsabstand ist die Perspektive dieser Potentialfläche für eine Wohnbauentwicklung derzeit offen.   |
| 8. Fläche:  | südlich Gar-<br>tenstraße               | Alle drei Flächen (8-10) liegen allerdings ebenfalls im Seveso-III-Achtungsabstand. Bei den beiden Flächen an der Gartenstraße und der Fläche Westl. Troisdorfer Straße handelt es sich um Nachverdichtungsmaßnahmen des Bestandes. An der Troisdorfer Straße ist ein Waldbestand betroffen.   |
| 9. Fläche:  | nördlich Gar-<br>tenstraße              |  |
| 10. Fläche: | westl. Trois-<br>dorfer Straße          |  |

#### **Potentialflächen im freien Landschaftsraum:**

- |             |               |  |
|-------------|---------------|--|
| 11. Fläche: | Ringerottstr. | Aufgrund ihrer Lage an der hier nur einseitig bebauten Ringerottstraße bietet sich die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche als Potentialfläche für eine Wohnentwicklung an.<br><br>Von der Fläche Ringerottstraße als Potentialfläche für den Wohnungsbau sollte eine kleine städtische Teilfläche im Westen an der Ringerotstraße gesondert betrachtet werden, da diese Teilfläche für den sozialen Wohnungsbau genutzt werden könnte. |
| 12. Fläche: | Breewiese     | Die Fläche Breewiese erstreckt sich im südlichen Anschluss an die Fläche Ringerottstraße bis zur Grenzweg/ Georg-Herwegh-Straße.   |

13. Fläche: Drewer Süd / südlich Gartenstadt Bei der ebenfalls landwirtschaftlich genutzten Fläche handelt es sich um die größte noch verbleibende Reservefläche nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans.
14. Fläche: Langehegge (Wellerfeld) Es handelt sich hier um Arrondierungsflächen zwischen dem Siedlungsbereich östlich der Langehegge und der im Flächennutzungsplan dargestellten Trasse des nicht mehr zu bauenden Abschnittes der Lipperandstraße.

### Übersicht Flächengrößen:

<b>Potentialflächen im Siedlungsgebiet:</b>		Größe	"Seveso"- betroffen
1. Fläche:	Trainingsplätze Ophoffstraße/ Volksparkstadion	2,5 ha	nein
2. Fläche:	Hermann-Claudius-Schule (Merkelheider Weg)	0,8 ha	nein
3. Fläche:	Haardschule	2,0 ha	nein
4. Fläche:	Jahnstadion / Waldschule	3,4 ha	nein
5. Fläche:	Kampstraße / ehem. Hallenbad	1,6 ha	nein
6. Fläche:	Gärtnerei Lauf	3,5 ha	nein
7. Fläche:	Gerhard-Jüttner-Stadion	2,6 ha	ja
8. Fläche:	südlich Gartenstraße	2,8 ha	ja
9. Fläche:	nördlich Gartenstraße	1,0 ha	ja
10. Fläche:	westl. Troisdorfer Straße	5,7 ha	ja
		25,9 ha	12,1 ha
ohne "Seveso"-betroffene Flächen:		13,8 ha	

<b>Potentialflächen im freien Landschaftsraum:</b>		Größe	"Seveso"- betroffen
11. Fläche:	Ringerottstr.	5,0 ha	nein
12. Fläche:	Breewiese	5,7 ha	nein
13. Fläche:	Drewer Süd/ südlich Gartenstadt	6,1 ha	nein
14. Fläche:	Langehegge (Wellerfeld)	2,8 ha	nein
		19,6 ha	0,0 ha
Gesamt:		45,5 ha	12,1 ha
Gesamt ohne "Seveso"-betroffene Flächen:		33,4 ha	

### Bedarfsprognose

In der Bedarfsrechnung zur Erstellung des Regionalplans Ruhr hat der RVR Mitte 2014 u.a. für die Stadt Marl einen Baulandbedarf von 30,2 ha (21,1 ha Nettobaulandbedarf, d.h. ohne Freiflächen und Erschließung etc.) für einen 18 Jahre umfassenden Planungszeitraum (2012 bis 2030) ermittelt. Hierbei ist auch eine gerade in schrumpfenden Städten zu verzeichnende Neubaunachfrage berücksichtigt, die als Reaktion auf ein im Wohnungsbestand nicht in hinreichender Qualität vorhandenes Angebot gewertet werden kann (qualitativer Bedarf). Nicht enthalten ist aufgrund des Erstellungszeitraumes in 2014 die in den letzten Jahren zugespitzte Nachfragesituation durch Zuwanderung.

Die RVR-Bedarfsprognose bildet als Basis des Regionalplans einen unmittelbar zu berücksichtigenden Anhaltspunkt für die Stadtplanung, insb. für die vorbereitende Bauleitplanung. Ihre quantitative Aussage wird nach derzeitigem Kenntnisstand in der realen Entwicklung eher über- als unterschritten werden. Vor diesem Hintergrund ist sie hier als eher zurückhaltend zu bewerten. Weitergehende Bedarfsanalysen der Stadt Marl sind zum jetzigen Zeitpunkt vor allem aufgrund der schwierigen Ausgangslage für demographische Prognosen nicht angeraten. Solche Untersuchungen empfehlen sich mehr im Zuge einer künftigen

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans auf Basis einer Aktualisierung des städtischen Handlungskonzeptes Wohnen (INWIS-Gutachten).

## **Bilanz und Entwicklungsstrategie**

Der Vergleich der abgegrenzten Potentialflächen mit der RVR-Bedarfsprognose lässt folgende Folgerungen zu:

- Insgesamt ist die Summe der zurzeit absehbaren Potentialflächen mit 45,5 ha für einen absehbaren Bedarf deutlich ausreichend (so bereits in der Sitzungsvorlage 2015/0194 zur SPA-Sitzung am 30.04.2015 auf Grundlage des Handlungskonzeptes Wohnen aus 2011 gefolgert).
- Auch nach Abzug der rund 12,1 ha derzeit nicht zu entwickelnden „Seveso-Flächen“ ändert sich dieses Bild nicht.  
Mit einiger Wahrscheinlichkeit ist weiterhin davon auszugehen, dass sich in einem 18 Jahre umfassenden Planungszeitraum des RVR weitere einzelne Umnutzung- oder Nachverdichtungsmöglichkeiten mit vergleichbaren Eigenschaften ergeben werden. Voraussetzung für diese Betrachtungen sind allerdings regelmäßig die Verfügbarkeiten der Flächen. Zum Teil befinden sich die Flächen, oder Teile davon im Privatbesitz.
- Eine vollständige Beschränkung auf Potentialflächen im Siedlungsgebiet ergibt mit 25,9 ha eine deutliche Unterschreitung des Bedarfs - ohne „Seveso-Flächen“ sogar nur 13,8 ha.
- Aufgrund dessen ist eine planerische Einbeziehung von Potentialflächen im freien Landschaftsraum in die Wohnbauflächenentwicklung Marls geboten.
- Eine Wohnbaulandentwicklung in Marl, die auf Potentialflächen im Siedlungsgebiet von derzeit 13,8 ha – d.h. ohne „Seveso-Flächen“ – zugreift, könnte somit knapp die Hälfte (46 %) ihres Bedarfes aus Maßnahmen der Innenentwicklung bestreiten. Mit einem solchen Anteil ist eine am Vorrang der Innenentwicklung ausgerichtete Wohnbaulandentwicklung gut darstellbar.

Für den Umgang mit den unterschiedlichen Flächenpotentialen der Wohnbaulandentwicklung empfiehlt sich deshalb eine Priorisierung nach folgender Maßgabe: Zunächst sind vorrangig die Flächen im Siedlungsbereich zu entwickeln. Die Potentialflächen im freien Landschaftsraum werden erst dann in Anspruch genommen, wenn die Flächenpotentiale im Siedlungsbereich erschöpft sind, oder diese Flächen aufgrund eigentumsrechtlicher oder sonstiger Entwicklungshindernisse (z.B. Untergrundbedingungen) nicht zur Verfügung stehen. Eine solche Priorisierung folgt den gesetzlichen Vorgaben und konkretisiert ein Ziel des ISEK.

Im Rahmen einer kontinuierlichen Fortschreibung können neu entstehende Umnutzung- oder Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand sowie auch kurzfristig auftretende Investitionsvorhaben zu einzelnen Potentialflächen berücksichtigt werden. Dabei lassen sich gegenüber dieser hier vorgenommenen rein quantitativen Betrachtung auch qualitative Aspekte, wie die Ausrichtung des Flächenangebotes auf unterschiedliche Zielgruppen einbeziehen.

Der Ausschuss/Rat nimmt die Vorlage zustimmend zur Kenntnis.