

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

Marl 2025+ »Stadt der Möglichkeiten«

Band 1



IMPRESSUM

Auftraggeber

Stadt Marl
Planungs- und Umweltamt
Bauturm Liegnitzer Straße 5
45768 Marl
www.marl.de

Bearbeiter:
Markus Schaffrath

Auftragnehmer

ASTOC
architects and planners GmbH & Co. KG
Maria-Hilf-Straße 15, 50677 Köln
Tel. 0221 - 27 18 06 0
Email: info@astoc.de
www.astoc.de

Norbert Post • Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner GmbH
Arndtstraße 37 44135 Dortmund
Tel. 02 31 - 47 73 48 60
Email: info@post-welters.de
www.post-welters.de

Prof. Dr. Guido Spars
Universität Wuppertal,
Lehrstuhl Ökonomie des Planens und Bauens

Bearbeiter:
Prof. Oliver Hall, ASTOC
Tom Huber, ASTOC
Florian Ibold, ASTOC
Anne Jentgens, Post • Welters
Joachim Sterl, Post • Welters
Prof. Hartmut Welters, Post • Welters

Fotos, Abbildungen: Post • Welters und ASTOC
(soweit nicht anders angegeben)

Luftbilder: Stadt Marl

Kartengrundlage: Stadt Marl und Katasteramt Kreis
Recklinghausen

Zur besseren Lesbarkeit werden personenbezogene
Bezeichnungen, die sich zugleich auf Frauen und
Männer beziehen, generell nur in der im Deutschen
üblichen männlichen Form angeführt, also z.B. »Ein-
wohner« statt »EinwohnerInnen«. Dies soll jedoch
keinesfalls eine Geschlechterdiskriminierung oder
eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zum
Ausdruck bringen.

Marl/Köln/Dortmund, im September 2016

INHALT

1. Aufgabenstellung und Vorgehensweise	11	2.5 Analyse der Stadtteile	43
1.1. Ausgangslage	11	2.5.1 Stadtmitte	43
1.2. Verfahren	11	2.5.2 Drewer	46
1.2.1 Analyse 11		2.5.3 Hüls	49
1.2.2. Beteiligung	12	2.5.4 Sinsen-Lenkerbeck	52
1.2.3 Konzept	12	2.5.5 Alt-Marl	55
2. Analyse	14	2.5.6 Brassert	58
2.1 Portrait und Stadtstruktur	14	2.5.7 Polsum	61
2.2 Stadtgeschichte	16	2.5.8 Marl-Hamm	64
2.3 Analyse nach Handlungsfeldern	18	2.5.9 Chemiezone	67
2.3.1 Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Einzelhandel	18	3. Beteiligung	69
2.3.2 Demographie, Wohnen, Stadtbaukultur	22	3.1 Auftaktveranstaltung	69
2.3.3 Freiraum, Freizeit, Umwelt, Ökologie, Klimaschutz	28	3.2 Bürgerforen	69
2.3.4 Energie, Ver- und Entsorgung	30	3.2.1 Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Einzelhandel	69
2.3.5 Mobilität und Verkehr	32	3.2.2 Demographie, Wohnen, Stadtbaukultur	69
2.3.6 Schule, Bildung, Kultur	34	3.2.3 Freiraum, Freizeit, Umwelt, Ökologie, Klimaschutz	70
2.3.7 Kinder, Jugend, Senioren, Soziales, Sport, Gesundheit	37	3.2.4 Handlungsfeld Energie, Ver- und Entsorgung	70
2.4 SWOT-Analyse	40	3.2.5 Handlungsfeld Mobilität und Verkehr	70
2.4.1 Stärken	40	3.2.6 Schule, Bildung, Kultur	71
2.4.2 Schwächen	40	3.2.7 Kinder, Jugend, Senioren, Soziales, Sport, Gesundheit	71
2.4.3 Chancen und Risiken	42	3.3 Stadtteilwerkstätten	71
		3.3.1 Stadtmitte	71
		3.3.2 Drewer	71
		3.3.3 Hüls	72

3.3.4	Sinsen-Lenkerbeck	72	4.4.2	Leitprojekt 2: Nachnutzung von Brachflächen (Gewerbe und Industrie)	96
3.3.5	Alt-Marl	72	4.4.3	Leitprojekt 3: Aufwertung Zentrum Hüls	98
3.3.6	Brassert	73	4.4.4	Leitprojekt 4: Integrierte Quartiersentwicklung	100
3.3.7	Polsum	73	4.4.5	Leitprojekt 5: Vernetzung und Qualifizierung der Grün- und Freiräume	102
3.3.8	Marl-Hamm	73	4.4.6	Leitprojekt 6: Beratung, Netzwerk und Flächenangebote für kleine und mittlere Unternehmen	104
4.	Marl – Stadt der Möglichkeiten	74	4.5	Stadtteilkonzepte	105
4.1	Leitlinien der Stadtentwicklung	75	4.5.1	Stadtmitte – Urbanes Zentrum	106
4.2	Konzepte für die Handlungsfelder	75	4.5.2	Drewer – Zentrales Wohnen	108
4.2.1	Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Einzelhandel	75	4.5.3	Hüls – Handel und Halden	110
4.2.2	Demographie, Wohnen, Stadtbaukultur	78	4.5.4	Sinsen-Lenkerbeck – Tor zur Haard	112
4.2.3	Freiraum, Freizeit, Umwelt, Ökologie, Klimaschutz	80	4.5.5	Alt-Marl – Historisches Zentrum	114
4.2.4	Energie, Ver- und Entsorgung	81	4.5.6	Brassert – Wohnen und Tradition	116
4.2.5	Mobilität und Verkehr	82	4.5.7	Polsum – Dörfliches Leben	118
4.2.6	Schule, Bildung, Kultur	83	4.5.8	Marl-Hamm – Wohnen im Grünen und Zugang zur Lippe	120
4.2.7	Kinder, Jugend, Senioren, Soziales, Sport, Gesundheit	84	4.5.9	Chemiezone – Motor der Stadt	122
4.3	Räumliches Entwicklungskonzept	85	4.6	Projekte für das gesamte Stadtgebiet, ohne konkrete Verortung	124
4.3.1	Ebene wirtschaftliche Nutzungen	87	4.6.1	Clustermanagement (G 1)	124
4.3.2	Ebene Wohnen und Stadtbaukultur	87	4.6.2	Steuerung des Einzelhandels (G 2)	124
4.3.3	Ebene Freiraum	90	4.6.3	Bündnis zum Übergang zwischen Schule und Beruf (G 3)	124
4.3.4	Ebene Mobilität	90			
4.4	Leitprojekte	93			
4.4.1	Leitprojekt 1: Entwicklung Stadtmitte	94			

4.6.4	Beratungs- und Kompetenznetzwerk »Bestands- sanierung« (G 4)	124
4.6.5	Route der Baukultur (G 5)	124
4.6.6	Gestaltung Arbeitersiedlungen (G 6)	125
4.6.7	Patenschaften für Grünflächen (G 7)	125
4.6.8	Verbesserung Internetqualität (G 8)	125
4.6.9	Potenzialkataster für Solarenergie und Abwasserwärme- nutzung (G 9)	125
4.6.10	Aufstellung Verkehrsentwicklungs-plan (VEP) (G 10)	125
4.6.11	Verbesserung der Radrouten (G 11)	125
4.6.12	Informations- und Leitsystem (G 12)	126
4.6.13	Pilotprojekt E-Mobilität (G 13)	126
4.6.14	Stadtmarketing zur Imagepflege und Veranstaltungs- koordination (G 14)	126
4.6.15	Schulen als Stadtteileinrichtungen (G 15)	126
4.6.16	Spielplatzkonzept (G 16)	126
4.7	Projektübersicht	127
4.7.1	Erste Priorität (Umsetzung ab 2016 oder bereits begonnen)	127
4.7.2	Zweite Priorität (Umsetzung ab 2020)	131
4.7.3	Dritte Priorität (Umsetzung ab 2025)	133
4.7.4	Vierte Priorität (Umsetzung nach Bedarf)	134
5	Zusammenfassung und Ausblick	135

VORWORT

Liebe Bürgerinnen und Bürger von Marl,
sehr geehrte Damen und Herren,

wie soll sich die Stadt Marl in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren entwickeln? Diese Frage beantwortet das vorliegende Stadtentwicklungskonzept 2025+ (ISEK Marl 2025+).

Als langfristiges, strategisches Konzept gibt das ISEK Marl 2025+ Antworten auf die gesellschaftlichen, kulturellen, sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Herausforderungen, die zukünftig eine Lösung verlangen. Die abnehmenden Finanzierungs- und Gestaltungsmöglichkeiten für städtische Leistungen und Projekte, Änderungen der Bevölkerungsstruktur und die modifizierten Nutzungsansprüche an den öffentlichen Raum werden zukünftig großen Einfluss auf die Vitalität und das Erscheinungsbild der Stadt haben. Neben den ökonomischen werden immer mehr Standortfaktoren wie Bildung, Umwelt- und Freizeitqualität und deren nachhaltige Entwicklung,

kulturelle Attraktivität und die Innovationsfähigkeit sowie das kreative Potenzial der Bürgerschaft an Bedeutung gewinnen.

Um die Attraktivität der Stadt zu erhöhen und die Zukunftsfähigkeit zu sichern, bündelt das Konzept zahlreiche Einzelvorhaben zu einer Gesamtvision, die eine nachhaltige Entwicklung aufzeigt. Mit verschiedenen Projekten werden Schwerpunkte gesetzt und die vorhandenen Qualitäten gestärkt. So sollen die vielfältigen Potenziale optimal genutzt und das Profil unserer Stadt langfristig geschärft werden.

Das ISEK Marl 2025+ ist in einem offenen und dialogorientierten Planungsprozess gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern sowie allen sonstigen relevanten Akteuren entwickelt worden. Viele Interessierte haben im Rahmen von Bürger-

foren und Stadtteilwerkstätten die Möglichkeit genutzt und an der Zukunft unserer Stadt mitgearbeitet – durch Ideen, Wünsche, Anregungen – aber auch durch Kritik.

Deshalb danke ich an dieser Stelle allen herzlich, die sich mit ihrer Zeit und ihrem Wissen an der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts beteiligt haben. Mein besonderer Dank gilt dem Arbeitskreis »Marl 2025«, in dem sich Politik und Verwaltung gemeinsam beraten haben.

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2025+ ist unsere Stadt gut gerüstet für die Zukunft. Ich lade Sie herzlich ein, sich auch weiterhin aktiv einzubringen und den Entwicklungsprozess zu begleiten.

Glückauf!

Werner Arndt
Bürgermeister der Stadt Marl

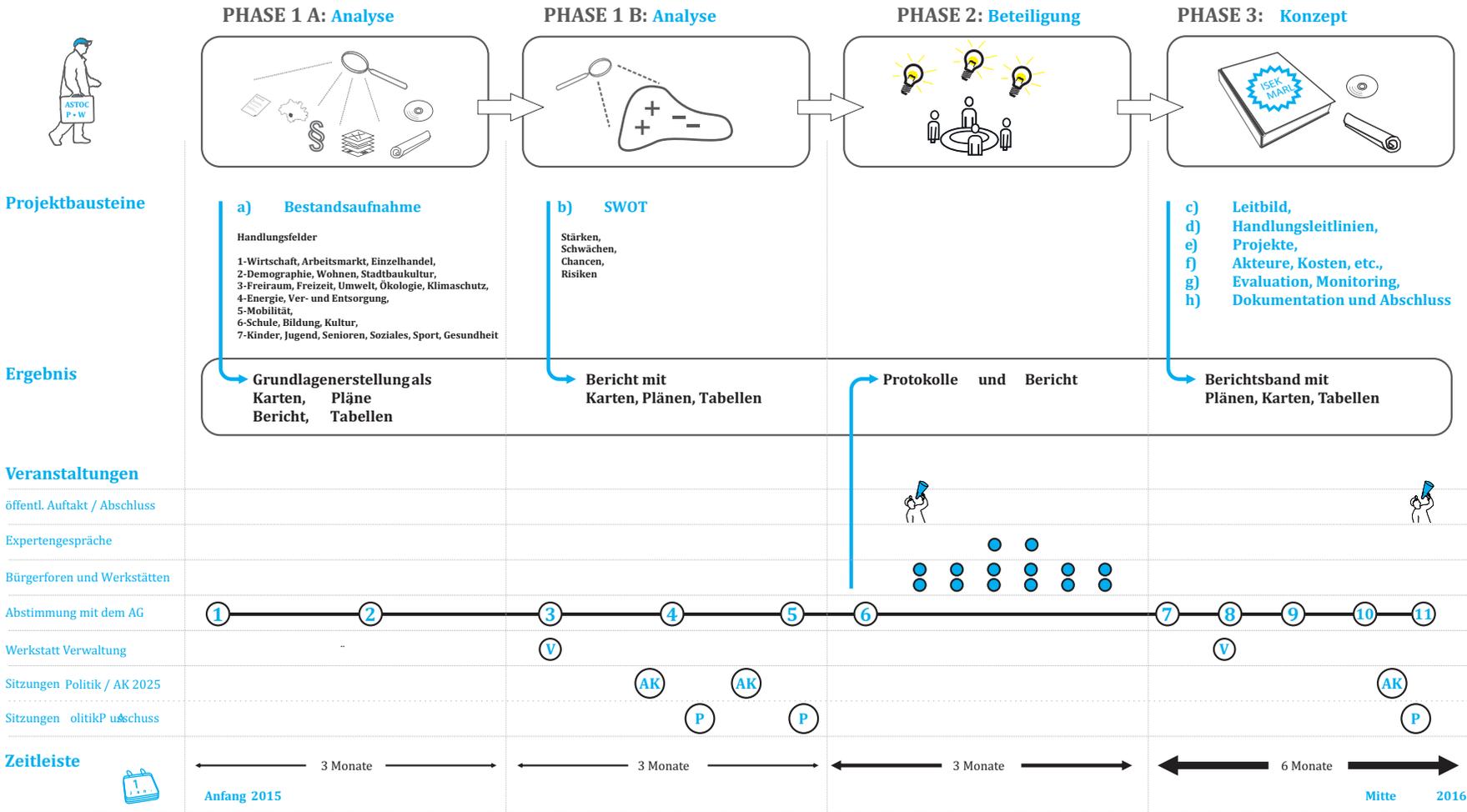


Abbildung:
Verfahren zur Erstellung des ISEK Marl 2025+



1. AUFGABENSTELLUNG UND VORGEHENSWEISE

1.1 Ausgangslage

Die Stadt Marl sieht sich, wie viele andere Städte, mit tiefgreifenden Veränderungen der wirtschaftlichen und demographischen Struktur konfrontiert. Auch in Zukunft werden Faktoren wie demographische Prozesse, die Verteilung von Investitionen, Migrationsbewegungen oder die veränderten Nutzungsansprüche an den Raum wesentlichen Einfluss auf die Vitalität und das Erscheinungsbild der Stadt haben. Gerade deshalb ist es notwendig, die heute vorhandenen Qualitäten im Sinne einer Positionsbestimmung aufzuzeigen, um auch bei zukünftigen Entwicklungen das »Marlspezifische« im Blickwinkel zu behalten und das Profil der Stadt weiter zu schärfen. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Marl 2025+ werden unter Berücksichtigung der besonderen Planungsgeschichte Marls zentrale Fragen für die Zukunft behandelt: »Wie stellen wir uns die Zukunft unserer Stadt vor?« und »Wie können wir diese Vorstellung erreichen?«.

Für eine zielgerichtete und effektive Stadtentwicklung bedarf es einer strategischen Grundlage. Mit dem ISEK Marl 2025+ besteht ein konsensfähiges und langfristiges Zielsystem für einen Zeithorizont von bis zu 15 Jahren (2025+). Darüber hinaus werden Projekte vorgeschlagen, die zur Erreichung

der Ziele beitragen. Das Konzept bietet einen Orientierungsrahmen für die kommenden Jahre. Das ISEK Marl 2025+ zeichnet sich durch den integrierten und gesamtstädtischen Ansatz aus. Integriert bedeutet in diesem Zusammenhang, dass ein breites Themenspektrum behandelt wird. Es werden Aspekte aus Wirtschaft, Sozialem und Umwelt einbezogen und auch Querbezüge zwischen den Themen berücksichtigt.

Der Schwerpunkt des Konzeptes liegt bei gesamtstädtisch relevanten Fragestellungen. Dennoch werden auch die einzelnen Stadtteile betrachtet. Sie bieten individuelle Qualitäten und können auch gegenseitig voneinander profitieren. Zudem erfolgt die Umsetzung der konkreten ISEK-Projekte auch auf Stadtteilebene.

Das ISEK Marl 2025+ wurde in einem partizipativen Prozess entwickelt. Die Marler Bürgerschaft sowie Politik und externe Experten waren eingeladen, ihre Anregungen für das ISEK Marl 2025+ einzubringen. Die Ergebnisse sind in das ISEK Marl 2025+ eingeflossen. Somit steht das Konzept auf einer breiten Basis und spiegelt die wichtigsten Punkte der aktuellen stadtentwicklungspolitischen Debatte in Marl wider.

1.2 Verfahren

Die Arbeit am ISEK Marl 2025+ begann im Februar 2015. Das Aufstellungsverfahren war in die drei Phasen Analyse, Beteiligung und Konzept unterteilt (s. Abb. 1). Während des gesamten Prozesses wurden einerseits die einzelnen Stadtteile betrachtet, andererseits standen sieben übergeordnete, stadtweite Handlungsfelder der Stadtentwicklung und deren Zusammenhänge im Fokus.

Das ISEK Marl 2025+ wurde von den Büros Post • Welters und ASTOC gemeinsam mit dem Stadtplanungs- und Umweltamt der Stadt Marl erarbeitet. Der gesamte Prozess wurde von Seiten der Politik und der Verwaltung intensiv begleitet. Die Politik wurde regelmäßig über die Fortschritte des ISEK Marl 2025+ informiert. So konnten die politischen Vertreter frühzeitig ihre Anregungen einbringen. Da es sich um ein integriertes Konzept handelt, war auch der Input aus anderen Fachressorts der Verwaltung von Bedeutung. Sie nutzten in zwei Verwaltungswerkstätten die Chance zur Beteiligung.

1.2.1 Analyse

Im Zuge der Analyse fand zunächst eine Bestandsaufnahme statt. Dabei wurden bestehende Daten und Konzepte zu sieben Handlungsfeldern (s. Abb.

2) zusammengetragen und ausgewertet (s. Kap. 2.3). Außerdem wurden umfangreiche Ortsbegehungen in den Stadtteilen vorgenommen. Aus diesen Informationen wurden im Rahmen einer SWOT-Analyse (SWOT= Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken abgeleitet (s. Kap. 2.4). Bereits zu einem frühen Zeitpunkt sollten die Konflikte und Synergien identifiziert werden. Zudem musste schon zu diesem Zeitpunkt neben der

thematischen Ebene eine räumliche Betrachtung erfolgen, um so spezielle »Talente« von Räumen/ Stadtteilen herauszufinden (s. Kap. 2.5). Diese Grundlagenarbeit bildete eine wichtige Basis für die nachfolgenden Arbeitsschritte.

1.2.2 Beteiligung

Von August bis Oktober 2015 fand eine umfangreiche Bürgerbeteiligung statt (s. Kap. 3). Sie begann mit einer allgemeinen Auftaktveran-

staltung. Die Auftaktveranstaltung diente dazu, die Bürger allgemein über das ISEK Marl 2025+ zu informieren und erste Anregungen zu den Handlungsfeldern zu sammeln. Anschließend wurden zu jedem Handlungsfeld und in jedem Stadtteil Bürgerforen bzw. Stadtteilwerkstätten durchgeführt. In diesen Veranstaltungen wurden detailliertere Informationen gesammelt und Diskussionen zu einzelnen Punkten geführt. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sind im Kapitel 3 dokumentiert und sind in das Konzept eingeflossen. Ergänzend zur Beteiligung der Bürger wurden zu bestimmten Themen Gespräche mit lokalen und regionalen Experten geführt. Auch deren Anregungen aus fachlicher Sicht fanden im weiteren Verfahren Berücksichtigung.

1.2.3 Konzept

Aufbauend auf der Analyse- und der Beteiligungsphase folgte die Konzeptphase, in der zunächst ein Leitbild abgeleitet wurde. Es ist Folge der Analyse und gleichzeitig eine Art Motto oder Überschrift für das Konzept.

Der konzeptionelle Teil des ISEK Marl 2025+ gliederte sich in die Zielebene, die räumliche Ebene und die Projektebene. Es wurden Leitlinien herausgearbeitet, die grundsätzliche Entwicklungsziele aufzeigen und einen Rahmen für die zukünftige Stadtentwicklung bilden (s. Kap. 4.1). Zudem

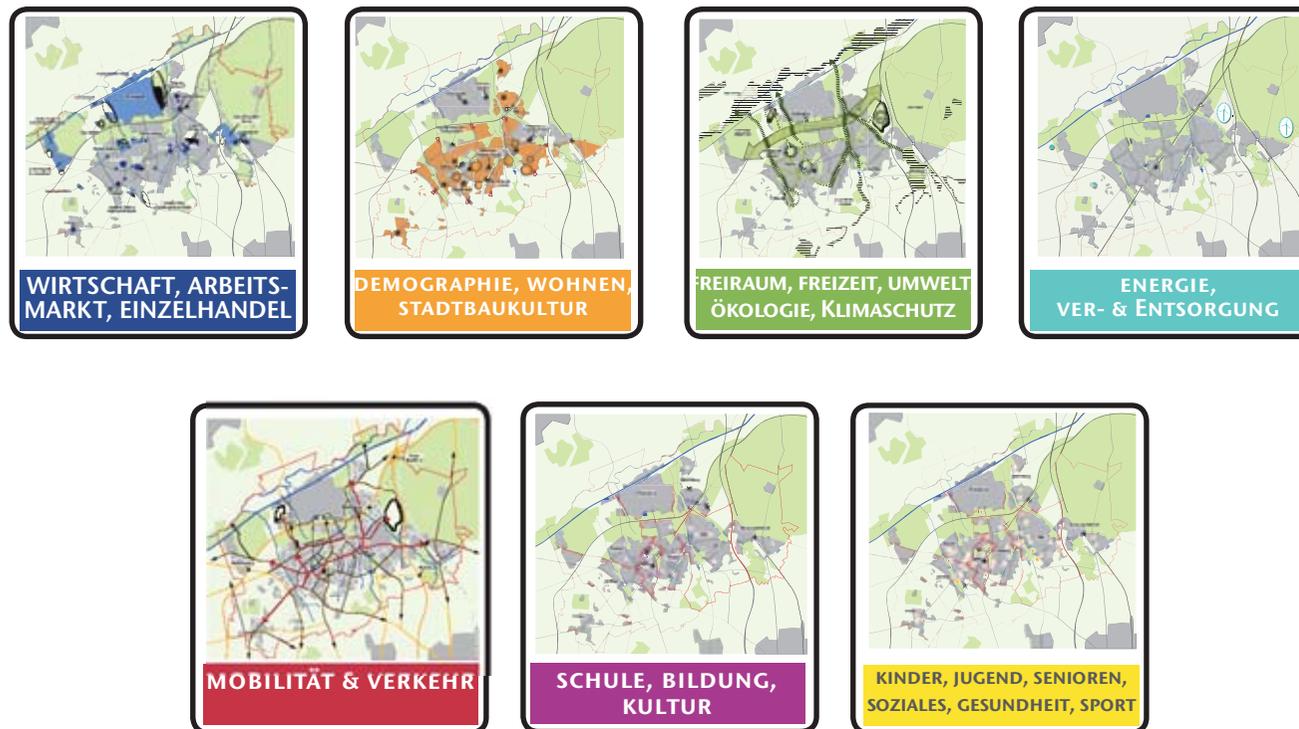


Abbildung: Handlungsfelder der Stadtentwicklung

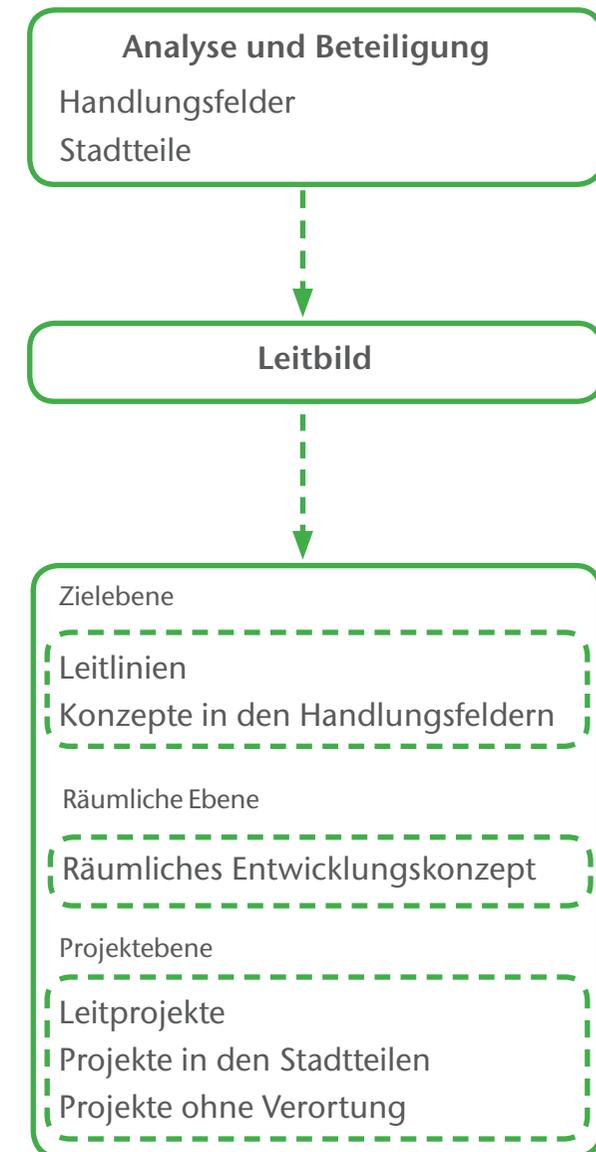


wurden spezifische Konzepte zu den einzelnen Handlungsfeldern erarbeitet, die die Aussagen der Leitlinien verdeutlichen (s. Kap. 4.2).

Zur Erreichung der stadtentwicklungspolitischen Ziele wurden in einem räumlichen Entwicklungskonzept zukünftige Zusammenhänge und Aktionsräume dargelegt (s. Kap. 4.3). Dieses räumliche Entwicklungskonzept veranschaulicht die Zukunft der Stadtentwicklung in Marl.

Auf der Projektebene wurden Maßnahmen zusammengetragen. Zunächst sind sechs Leitprojekte (s. Kap. 4.4) zu nennen, die für die Stadtentwicklung Marls von besonderer Bedeutung sind. Sie sind prioritär umzusetzen und entfalten gesamtstädtisch bedeutsame Wirkungen. Ergänzend zu den Leitprojekten wurden Projekte vorgestellt, die für einzelne Stadtteile von Bedeutung sind (s. Kap. 4.5). Darüber hinaus gibt es Projekte, die sich nicht räumlich konkretisieren lassen und Projekte, die sich auf das gesamte Marler Stadtgebiet beziehen (s. Kap. 4.6). Alle Projekte wurden in einer Projektübersicht (s. Kap. 4.7) zusammengefasst, priorisiert sowie mit Kostenschätzungen und Zuständigkeiten verknüpft. Somit entstand ein umfassendes Konzept, das Projekte unterschiedlicher Tragweite und Maßstabsebenen beinhaltet.

Abbildung: Schema ISEK Marl 2025+



2. ANALYSE

2.1 Portrait und Stadtstruktur

Die Stadt Marl zählt derzeit ca. 86.000 Einwohner. Sie liegt zwischen Münsterland und Ruhrgebiet an der Lippe und am Wesel-Datteln-Kanal. Die regionale Anbindung erfolgt über die Autobahnen A43 und A 52 sowie über mehrere Haltepunkte von

S-Bahn- und RE-Linien. Diese wichtigen Verbindungsachsen sind in den Siedlungsbereich eingebettet und wirken teilweise als Zäsuren. Innerhalb des Stadtgebietes verläuft die B225, die nach Dorsten und Recklinghausen führt. Ausgehend

von der Stadtmitte verläuft eine Achse (Bergstraße, Victoriastraße, Bahnhofstraße) nach Osten. Die Achse nach Westen bildet die Hervester Straße.

Die Nutzungsstruktur der Stadt ist geprägt durch eine Funktionstrennung. Grünräume liegen im Norden entlang der Bachläufe mit dem Arenbergischen Forst als westlichem und der Haard als östlichem Pol. Auch im Süden des Stadtgebietes befinden sich weitläufige Freiräume, die allerdings vorwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Es gibt zwei Schwerpunkte gewerblich-industrieller Nutzungen in der Chemiezone im Norden und im Industriepark Marl-Dorsten im Westen. Die Stadtteile sind vorrangig durch Wohnen geprägt. Fast jeder Stadtteil weist ein eigenes städtebauliches Zentrum auf, in denen Einzelhandelsnutzungen verschiedener Qualität und Quantität zu finden sind. Öffentliche Nutzungen akkumulieren sich in der Stadtmitte. Die städtebaulichen Zeitgeister der Wachstumsphasen in Marl sind in der Stadtstruktur deutlich ablesbar (s. Kap. 2.2).

Marl ist aus einzelnen Stadtteilen entstanden. Sie sind in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts gewachsen und prägen bis heute die Stadtstruktur und Identifikation der Bürger. Mit der Kommunalreform 1975 entstand die Stadt Marl in ihren

Abbildung: Regionale Einbindung

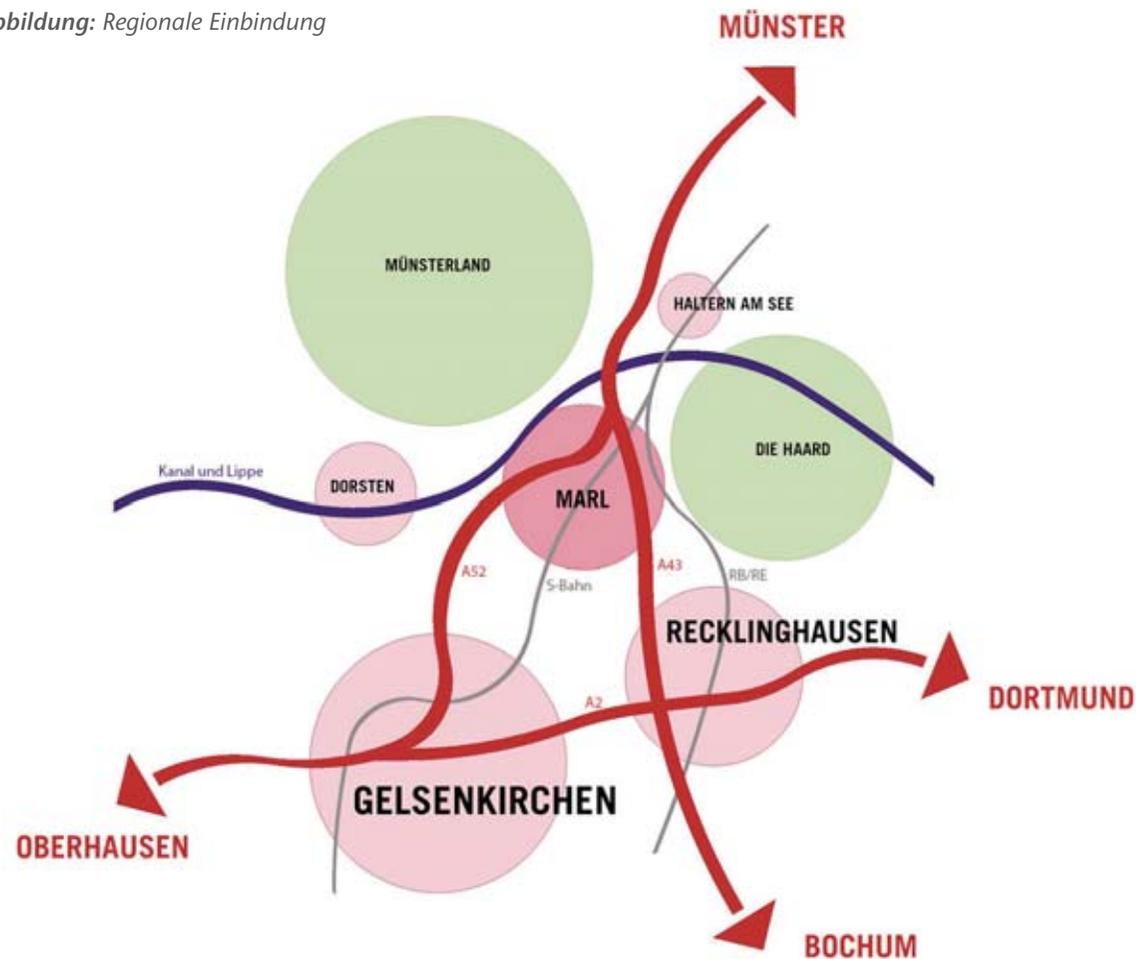
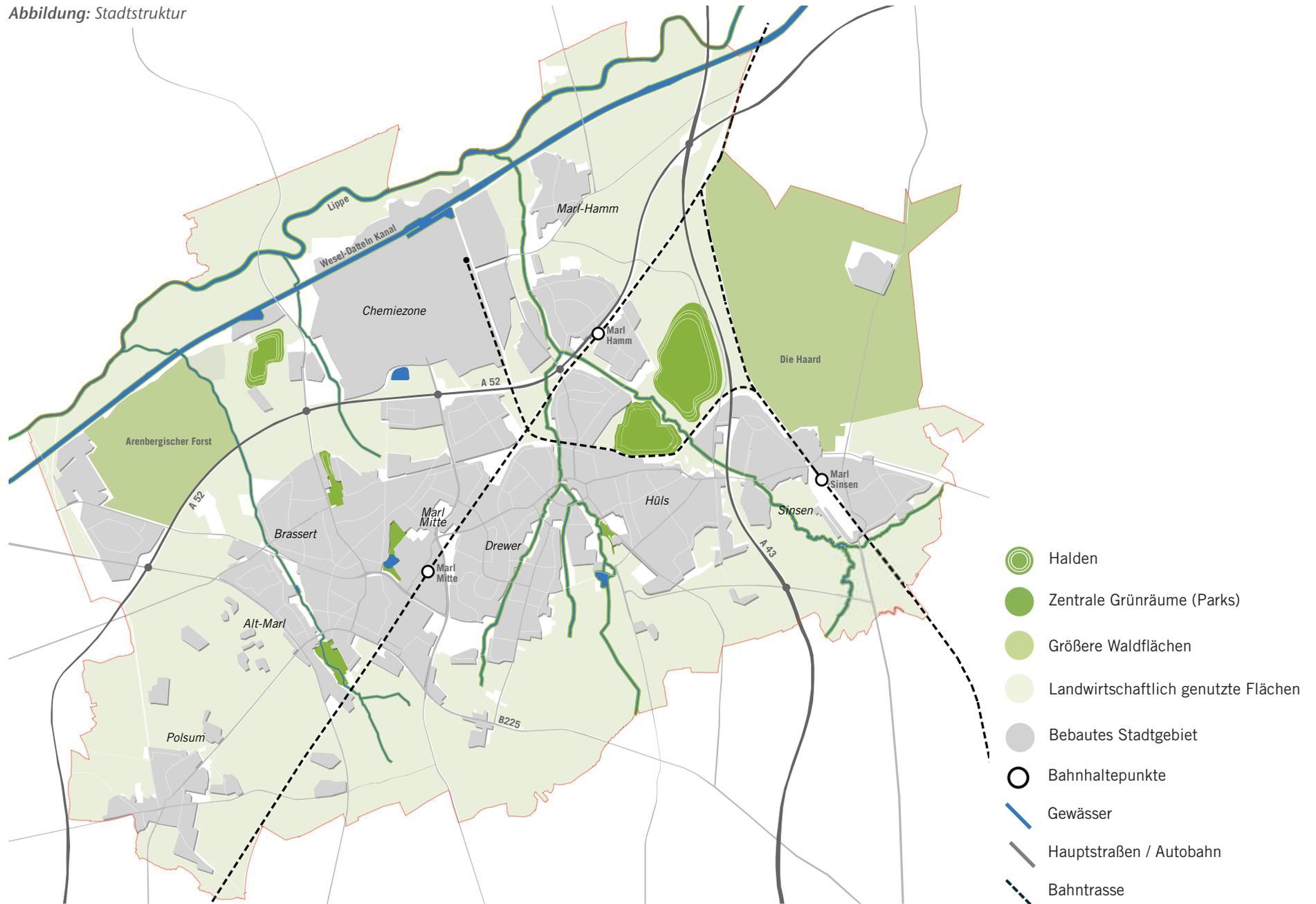




Abbildung: Stadtstruktur





heutigen Abgrenzungen. Die Stadt ist in neun Stadtteile gegliedert (statistisch werden 11 Stadtteile unterschieden):

- Stadtmitte
- Drewer (statistisch eingeteilt in Nord und Süd)
- Hüls (statistisch eingeteilt in Nord und Süd)
- Sinsen-Lenkerbeck
- Alt-Marl
- Brassert
- Polsum
- Marl-Hamm
- Chemiezone

Es handelt sich somit um eine polyzentrische Stadt. Der Stadtteil »Stadtmitte« entstand ab den 1960er Jahren mit der Idee in der Mitte bestehender Siedlungen ein gemeinsames Stadtzentrum zu entwickeln. Dieser Ansatz ist nur bedingt gelungen.

Marl ist geprägt von der Bergbaugeschichte sowie der Chemieindustrie, deren Spuren in der Stadtstruktur und im Stadtbild ablesbar sind. Die Industrialisierung erfolgte in Marl im Vergleich zu anderen Bergbaustädten erst spät im Zuge der Nordwanderung des Bergbaus. Entsprechend wurde die letzte Zeche Marls erst Ende 2015 geschlossen. Marl ist seit den 1930er Jahren bis heute ein wichtiger Chemiestandort.

2.2 Stadtgeschichte

Noch zu Beginn des 20. Jahrhunderts, während andere Bergbaustädte im Ruhrgebiet bereits boomten, gab es auf dem Marler Stadtgebiet lediglich kleinere Siedlungen in Alt-Marl und Polsum. Im Zuge der Zechenwanderung gen Norden bildeten sich um die neuen Zechen Brassert und Auguste Victoria (Hüls) zusätzliche Siedlungen.

Im Jahr 1925 entwickelte der Stadtplaner Philipp Rappaport die Vision der »Grünen Stadt Marl«. Er legte dabei ein Bevölkerungswachstum von 16.000 auf 120.000 Einwohner zugrunde. Sein Entwurf sah zwischen Kanal und Bahntrasse eine Siedlungsentwicklung mit drei Entwicklungsachsen vor, die durch Grünflächen voneinander getrennt waren. Industrieflächen sollten am Siedlungsrand vom Wohnen getrennt sein. Als Zentrum für die Großstadt Marl sollten der Siedlungskern Alt-Marl sowie eine neue Stadtmitte fungieren.

Zwischen 1920 und 1940 hat sich die Siedlungsfläche Marls mehr als verdoppelt. Im Norden entstand die Keimzelle des Chemieparks, dessen Arbeiter vorrangig in neuen Siedlungen in Drewer Raum fanden. Zudem erweiterten sich die Siedlungen Brassert und Hüls in Richtung Süden. Marl erhielt im Jahr 1936 Stadtrechte.

Nach dem zweiten Weltkrieg begann in Marl eine Zeit großer Entwicklungen. Die Bevölkerungsprognose sah ein immenses Wachstum von bis zu 160.000 Einwohnern voraus, das mit einer positiven industriellen Entwicklung einher gehen sollte. Die vermeintlichen Fehlentwicklungen anderer industrialisierter Städte sollten vermieden werden. Marl sollte zu einer Großstadt werden, in der sich die neue Demokratie der Nachkriegszeit widerspiegelt. Vor diesem Hintergrund entstanden neue Pläne und Visionen.

Zum einen ist hier die Bandstadt-Idee vom Stadtplaner Marschall zu nennen. Sie sah eine Gliederung der Stadt mit Nutzungszonen in Ost-West-Richtung vor. Die Industriezone entlang der Lippe sollte durch eine Grünzone vom Siedlungsband getrennt sein. Das Siedlungsband wurde von zwei Hauptstraßen erschlossen. Im Süden der Stadt folgte eine weitere Grünzone.

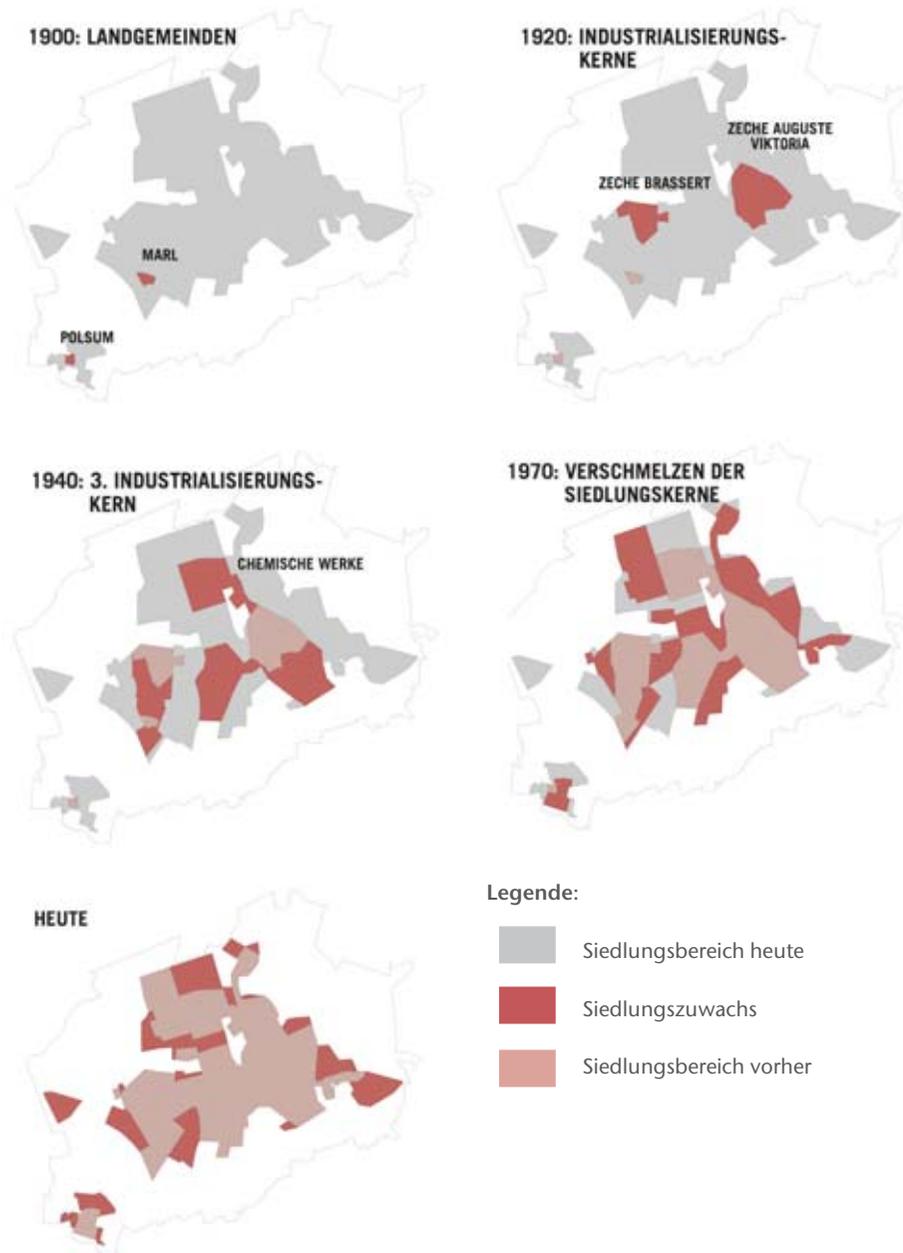
Zum anderen wurde 1959 der Leitplan des Siedlungsverbands Ruhrgebiet vorgelegt. Darin war ein konzentrisches Konzept vorgesehen, in dem die bestehenden Stadtteile sich erweitern und um ein neu geschaffenes Zentrum zusammenwachsen sollte. Die Planung und Realisierung der Stadtmitte Marl auf vorher ungenutzter Fläche wurde dementsprechend ein Leuchtturmprojekt.



Die vorgestellten Planungen haben ihre Spuren in Marl hinterlassen. Allerdings ist es bis heute nicht gelungen, eine konzentrische Struktur zu etablieren. Die Stadtteile haben weiterhin eigenständige Identitäten, und die Identifikation mit der Stadtmitte schwindet mit der abnehmenden Attraktivität der Stadtmitte.

Die Stadt Marl stellt sich heute als Stadtlandschaft mit einzelnen Grünzäsuren dar. Im Süden ist das Stadtgebiet von landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Im Nord-Westen und Nord-Osten gibt es umfangreiche Waldflächen. Industrie und Gewerbe sind im Chemiepark an der Lippe, im Industriepark Dorsten-Marl und in Lenkerbeck konzentriert. Die Siedlungsflächen der Stadtteile, mit Ausnahme von Polsum, sind zusammengewachsen und werden an einigen Stellen durch Bachläufe durchzogen. Jeder Stadtteil hat weiterhin sein eigenes Zentrum. Die Zentren unterscheiden sich jedoch deutlich in Attraktivität und Versorgungsfunktion.

Abbildung: Siedlungsentwicklung Marl



2.3 Analyse nach Handlungsfeldern

2.3.1 Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Einzelhandel

Branchenstruktur

Die wirtschaftliche Lage in Marl ist stark von einem Strukturwandelprozess gekennzeichnet, der eng mit der Aufgabe des Steinkohlebergbaus im Ruhrgebiet verknüpft ist und auf dem Arbeitsmarkt deutliche Spuren hinterlassen hat. Ende 2015 wurde in Marl mit Auguste Victoria die letzte Zeche geschlossen. Dies hat nicht nur wirtschaftliche Auswirkungen, sondern berührt auch das Selbstverständnis einer Stadt, die über 100 Jahre durch den Bergbau geprägt war. Es bedarf daher einer Nachfolge-Strategie des Bergbaus, sowohl mit Blick auf Wirtschaft und Arbeitsmarkt als auch mit Blick auf die Flächennutzung. Die Wirtschaftsstruktur von Marl hat sich inzwischen modernisiert, sodass von den Beschäftigten zwar noch 31% im produzierenden Gewerbe, aber bereits über 34% im Bereich der Unternehmensdienstleistungen, 13,5% im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr und rund 21% im Sektor der öffentlichen und privaten Dienstleistungen beschäftigt sind. Gleichzeitig sinkt der Anteil der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe seit einigen Jahren. Von 2005 bis 2014 zeigt sich im Kreis Recklinghausen ein deutlicher Schub bei den Dienstleistungsar-

beitsplätzen in Höhe von rund 25.000 Jobs. Der Strukturwandelprozess ist im Kreis Recklinghausen in eine Phase getreten ist, in der sich der Abbau der Jobs im produzierenden Gewerbe immer stärker verlangsamt und der Aufbau im tertiären Sektor an Dynamik gewonnen hat.

Das wirtschaftliche Image Marls ist weiterhin vom Chemiepark geprägt. Mit dem Chemiepark beheimatet Marl einen bedeutsamen Standort der Chemie- und chemienahen Industrie mit ca. 32 Unternehmen (u.a. Evonik). Die Stadt Marl besitzt heute bereits gute Ansätze im Bereich der Chemischen Industrie, die über die reine Basischemie hinausgehen. Dazu gehören

1. Coating (Beschichtungstechnik),
2. Polymerchemie,
3. Industrielle (»weiße«) Biotechnologie .

Insgesamt zeigt sich, dass Marl in den drei genannten Segmenten gut aufgestellt ist und es erste gute Ansätze zur weiteren Bewältigung der Strukturwandelaufgabe gibt. So gibt es alleine drei Science-to-Business-Center, die allerdings alle eher als Projekthäuser der Evonik fungieren.

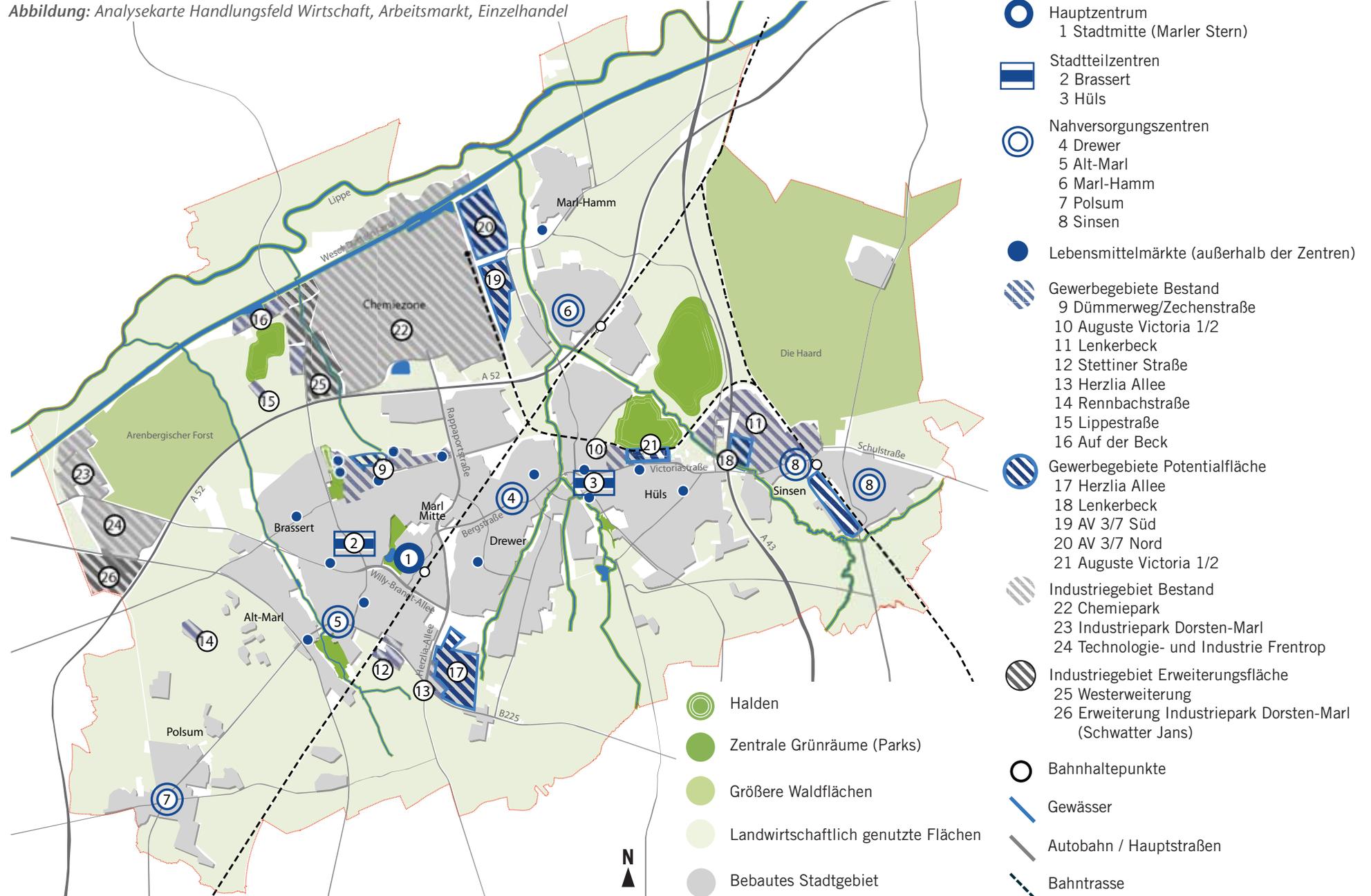
Mit dem TechnoMarl besitzt die Stadt Marl seit einem Vierteljahrhundert ein erfolgreiches Tech-

nologie- und Chemiezentrum, das in seiner wirtschaftlichen Bedeutung für die Stadt und ihren Strukturwandelprozess gar nicht stark genug eingeschätzt werden kann. So sind aus diesem Technologiezentrum seit Beginn etwa 600 Unternehmensgründungen hervorgegangen. Derzeit sind rund 23 Start-up-Unternehmen am Standort aktiv. Das TechnoMarl ist für den Strukturwandelprozess so wichtig, da es allen technologisch orientierten Existenzgründern einen Start- und Kontaktpunkt für ihre unternehmerischen Aktivitäten bieten kann. Im Bereich der Chemiewirtschaft ist das TechnoMarl für die Koordination aller Existenzgründungen im Chemiebereich bundesweit zuständig und hat damit eine Strahlkraft in das gesamte Bundesgebiet. Es gibt hier allerdings nicht nur Unternehmen der Chemiewirtschaft, sondern z.B. auch aus den Bereichen IT-Wirtschaft, Mess- und Regeltechnik und Batterietechnologie. Obwohl diese Einrichtungen sehr wichtig für die wirtschaftliche Entwicklung sind, fehlt es doch in der Stadt an entsprechendem Hintergrundwissen und zum Teil auch an Anerkennung

Es fällt auf, dass es Defizite bei der Vernetzung von Unternehmen und Akteuren gibt, dass insbesondere ein aktives Clustermanagement im doch so prägenden Bereich Chemie/Kunststoffe fehlt.



Abbildung: Analysekarte Handlungsfeld Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Einzelhandel



Flächen für Gewerbe und Industrie

Den größten zusammenhängenden Standort bildet der Chemiapark am Wesel-Datteln-Kanal. Weitere räumliche Schwerpunkte bilden das Gewerbegebiet Lenkerbeck, der Industriepark Dorsten-Marl, das Gewerbegebiet Marl-Frentrop (Technopark) sowie das Gewerbegebiet Zechenstraße/ Drümmerweg in Brassert. Ergänzend erfolgen seit wenigen Jahren gewerbliche Ansiedlungen an der Herzlia Allee.

Im Bereich der Gewerbeflächen fällt auf, dass der alte FNP zwar noch einige Gewerbeflächen vorsieht, Gespräche mit Fachleuten (Wirtschaftsförderung, Wirtschaftsvertreter) zeigen jedoch, dass die meisten dieser Flächen nicht mehr zur regionalen Nachfrage passen und somit nicht mehr marktfähig sind bzw. andere »Schwächen« aufweisen, die ihre Umsetzung verhindern. Aus einer Analyse der Wirtschaftsförderung zur Gewerbeflächenabsorption in den letzten Jahren wurde deutlich, dass alleine die Entwicklung und Pflege von Gewerbebetrieben auf dem bisherigen Niveau einen Bedarf an zusätzlichen Flächen im Umfang von 7 ha pro Jahr bedeuten würde. So sind allein für die Bestandspflege und -entwicklung der vorhandenen Gewerbebetriebe ca. 1 bis 2 ha pro Jahr notwendig.

Zwar ist eine Gewerbeflächennachfrageprognose für die Zukunft unter den derzeit existierenden Rahmenbedingungen sehr schwierig, aber das Missverhältnis aus diesem Bedarf und den derzeit existierenden Gewerbeflächenbeständen ist offensichtlich. Die Wirtschaftsförderung spricht von nur noch drei marktfähigen Gewerbeflächen (GE), die insgesamt nur über ca. 12 ha verfügen.

Die derzeit bestehenden Reserveflächen für gewerbliche Nutzungen sind nicht geeignet, um den mittelfristigen Bedarf zu decken. Die Industrie- und Gewerbegebiete in Marl bieten lediglich kleinteilige Erweiterungsmöglichkeiten. Nennenswert ist die geplante Westerweiterung am Chemiapark, die bereits planungsrechtlich vorbereitet wurde. Da diese nun nicht mehr für die Weiterentwick-

lung des Chemiaparks benötigt wird, stellt sich hier die Frage nach einer alternativen Profilierung und Entwicklung. Darüber hinaus bietet die Fläche der Zeche Auguste Victoria 3/7 eine Konversionsmöglichkeit für neue gewerbliche Ansiedlungen.

Arbeitsmarkt

In Marl steht eine große Zahl an Arbeitsplätzen zur Verfügung (Stand 20. Juni 2013: 28.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Marl). Die Beschäftigten in Marl wohnen jedoch häufig in anderen Kommunen. Dies spiegelt sich auch im Pendlersaldo wider, der als einziger im Kreis Recklinghausen positiv ist. Ein Fachkräftemangel wird im Kreis Recklinghausen lediglich begrenzt auf einzelne Branchen befürchtet.

Abbildung: Entwicklung der Arbeitslosenquote Marl, Kreis RE, NRW





Die Arbeitslosigkeit der Menschen, die in Marl wohnen, ist überdurchschnittlich hoch. Sie lag im August 2015 bei 12,0% (Kreis RE 10,7%, NRW 8,0%). Insgesamt ist die Arbeitslosenquote seit 2000 mit Schwankungen zurückgegangen.

Auf dem Arbeitsmarkt von Marl gibt es ein deutliches Missverhältnis zwischen der einerseits hohen Arbeitsplatzversorgungsquote von 112% und andererseits der hohen Sockel- bzw. Langzeitarbeitslosigkeit. Es ist davon auszugehen, dass die Marler Arbeitsplätze nicht für die Marler Arbeitssuchenden geeignet sind, da zahlreiche Stellen für Hochqualifizierte und Fachkräfte bestehen. Umgekehrt muss davon ausgegangen werden, dass diejenigen, die in Marl arbeiten, die Stadt nicht als attraktiven Wohnort wahrnehmen und bevorzugt in anderen Kommunen wohnen.

Einzelhandel und Zentrenstruktur

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Marl (Junker und Kruse 2008) hat ein Hauptzentrum (Stadtmitte), zwei Stadtteilzentren (Hüls, Brassert) und fünf Nahversorgungszentren (Alt-Marl, Marl-Hamm, Sinsen-Lenkerbeck, Drewer, Polsum) identifiziert. Sie unterscheiden sich in quantitativer und qualitativer Ausstattung sowie in ihrer räumlichen Form. Insgesamt erscheint das Einzelhandelsangebot in Marl als quantitativ

ausreichend. Im Gegensatz zur überdurchschnittlich hohen Verkaufsfläche von 1,54 qm pro Kopf steht die unterdurchschnittliche Kaufkraft von 96,0 (Kreis RE: 98,8). Der Discount-Anteil im Einzelhandelsbereich ist entsprechend hoch. Das Einzelhandelskonzept wird derzeit fortgeschrieben.

Das Hauptzentrum Stadtmitte wurde ab den 1960er Jahren errichtet. Im Bereich Einzelhandel dominiert mit dem Marler Stern eine in die Jahre gekommene Einkaufspassage aus den 1970er Jahren. Hinzu kommen ein SB-Warenhaus und ein Elektrofachmarkt. Die Stadtteilzentren Hüls und Brassert sichern nicht nur die Nahversorgung der Anwohner, sondern bieten auch Produkte des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Das Zentrum in Hüls liegt zwischen Bergstraße, der Fußgängerzone Hülsstraße und dem Marktplatz. Als Magnetbetrieb dient ein großes SB-Warenhaus. Das Zentrum in Brassert verläuft entlang der Brassertstraße, wo allerdings Lücken durch Leerstände zu verzeichnen sind.

Die Nahversorgungszentren sind meist städtebauliche Zentren, deren Einzelhandel allerdings in den letzten Jahren geschwächt wurde. Einzelne Leerstände lassen Trading-Down-Prozesse befürchten. Die Zentren in Marl-Hamm und Sinsen sind als zweipolige Zentren definiert, da hier in der weiteren Umgebung des städtebaulichen Zentrums umfangreiche Nahversorgungsangebote entstanden sind.

Zusammenfassung Analyse Handlungsfeld Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Einzelhandel

Stärken

- + **Gute Wirtschaftsstruktur, hohe Bedeutung des Dienstleistungssektors**
- + **Besondere Kompetenz im Bereich Chemie**
- + **Internationale Verflechtung der Unternehmen**
- + **Hoher Einpendlersaldo**
- + **Quantitativ ausreichende Nahversorgung**

Schwächen

- **Image als Industriestandort**
- **Fehlendes Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen**
- **Hohe Langzeitarbeitslosigkeit**
- **Zerschließungen**
- **Nicht ausreichende Vernetzung der Unternehmen**
- **Geringe Qualität des Einzelhandels**
- **Zentren und Einkaufsstraßen mit Aufwertungsbedarf**

2.3.2 Demographie, Wohnen, Stadtbaukultur

Demographie

Die Marler Einwohnerzahl ist seit Beginn des 20. Jahrhunderts bis in die 1970er Jahre stark gestiegen. Seit ihrem Höchststand von ca. 93.000 Einwohnern Mitte der 1990er Jahre ist bis 2014 ein kontinuierlicher Rückgang abzulesen. Grund für den Bevölkerungsrückgang waren negative Saldi der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) und der Wanderungsbewegungen. Der Trend setzte sich 2015 nicht fort. Das Wanderungssaldo fiel in diesem Jahr positiv aus, sodass ein Bevölkerungszuwachs erzielt wurde. Zentraler Faktor war dabei die Flüchtlingswanderung. Die Bevölkerungszahl in Marl betrug im Jahr 2015 86.430 Einwohner.

In allen Stadtteilen ist zwischen 2000 und 2014 ein Bevölkerungsrückgang festzustellen. Während die Stadtmitte (-12%) und Marl-Hamm (10%) besonders betroffen waren, blieb die Zahl in Hüls-Süd beinahe konstant (-1%). Dies ist vermutlich durch die Neubaugebiete in in Hüls-Süd zu begründen, in die viele Menschen aus anderen Stadtteilen umgezogen sind. Zwischen 2014 und 2015 war in allen Stadtteilen außer Drewer-Nord und Marl-Hamm ein Bevölkerungszuwachs festzustellen.

Die vorliegenden Bevölkerungsprognosen haben die Flüchtlingssituation noch nicht berücksichtigen können. Eine Prognose von IT.NRW errechnete ausgehend von ca. 84.000 Einwohnern in Marl (Zensus 2011) einen Rückgang der Bevölkerung auf ca. 79.000 Einwohner im Jahr 2025. Es ist nach aktueller Einschätzung seitens der Stadt Marl mit einem deutlich verhalteneren Rückgang, möglicherweise auch mit einer leichten Zunahme zu rechnen. Aktuelle Prognosen lassen sich nur schwer treffen, da die Wohnortentscheidungen der Zuwanderer noch nicht abgeschätzt werden können.

Die Zahl der Einwohner mit ausländischer Staatsbürgerschaft ist zwischen 2000 und 2012 zunächst zurückgegangen. Seitdem ist wieder eine Zunahme zu verzeichnen. Im Jahr 2015 lebten ca. 9.100 Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft in Marl, was einen Anteil von 10,5 % ausmacht. Hinzu kommen zahlreiche Personen mit Migrationshintergrund, die statistisch nicht erfasst werden, aber zur kulturellen Diversität in Marl beitragen.

Die Zahl der Personen ab 65 Jahre in Marl ist nach einem Anstieg seit 2006 relativ konstant, während der potenzielle Anteil gering aber stetig zunimmt. Im Jahr 2015 waren ca. 19.000 Personen in Marl

65 Jahre oder älter, was einem Anteil von 22,0 % der Gesamtbevölkerung entspricht. Umgekehrt sind Zahl und Anteil der unter 18-Jährigen seit 2002 kontinuierlich zurückgegangen. Ihr Anteil lag 2002 bei 19,1% und 2015 bei 15,0%.

Die Zahl der Haushalte wird sich zukünftig erhöhen. Dabei spielt nicht nur die Bevölkerungszahl eine Rolle, sondern auch die durchschnittliche Haushaltsgröße, die tendenziell sinkt. Aus diesem Grund war schon unter der Prämisse eines Bevölkerungsrückgangs mit steigenden Haushaltszahlen zu rechnen. Für den Kreis Recklinghausen wird bei den Haushalten die Möglichkeit einer Zunahme von 2,5 % in Betracht gezogen.

Wohnen

Der Wohnungsbestand in Marl ist entsprechend seiner Entstehungszeit vom Baustil der Nachkriegszeit geprägt. Gebäude dieses Baualters bedürfen inzwischen Sanierungen und Modernisierungen, die von den Eigentümern nicht immer durchgeführt wurden. Es sind verschiedene Bautypologien anzutreffen, sowohl im Mehrfamilienhaus- als auch im Einfamilienhausbereich. In den vergangenen Jahren sind fünf umfangreichere Neubaugebiete realisiert worden. Zwei davon sind im Süden von



Abbildung: Entwicklung der Einwohnerzahl

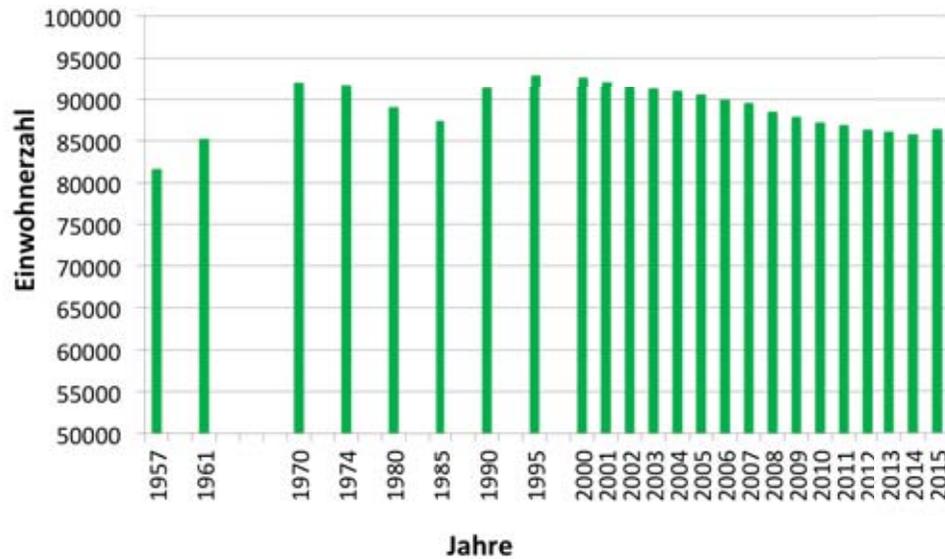


Abbildung: Entwicklung der Einwohner mit ausländischer Staatsbürgerschaft

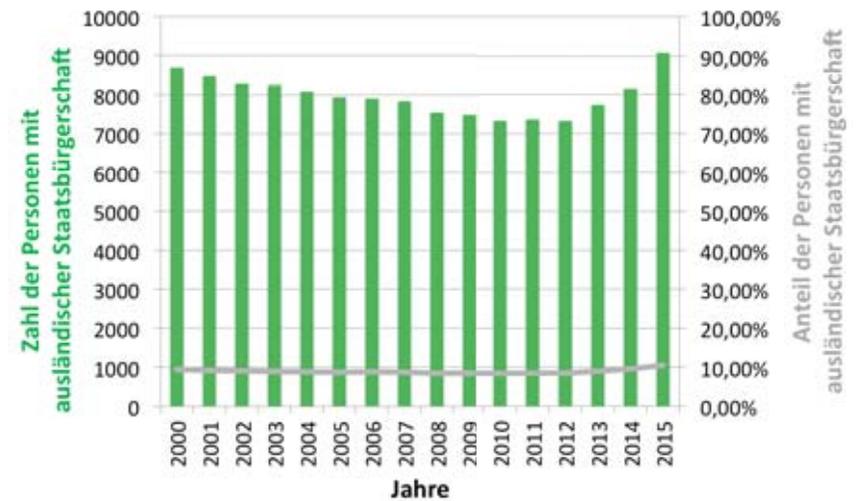


Abbildung: Entwicklung der Altersstruktur – unter 18-Jährige

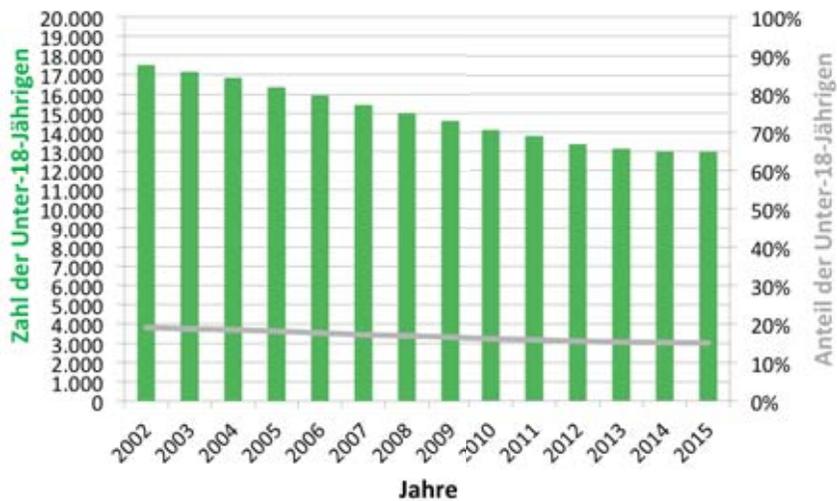
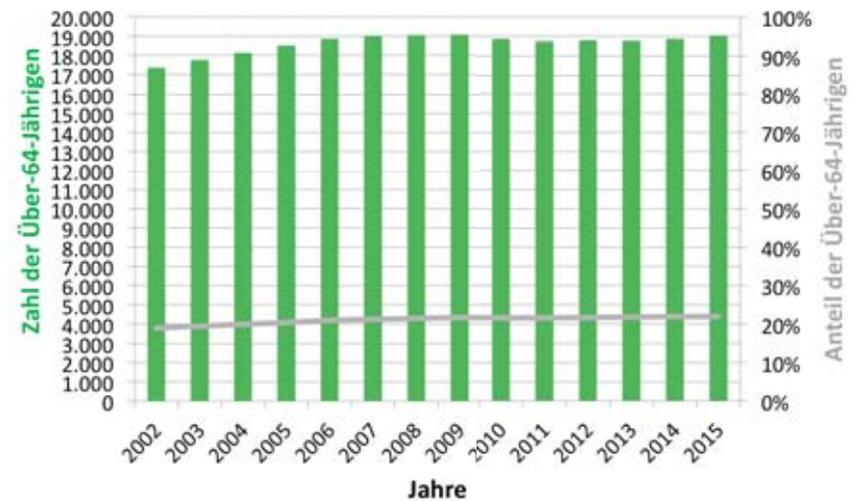


Abbildung: Entwicklung der Altersstruktur – über 64-Jährige





Hüls an der Hülsstraße entstanden. Hier werden vorrangig freistehende Einfamilienhäuser, vereinzelt auch Mehrfamilienhäuser gebaut. Weitere Neubaugebiete sind in Drewer an der Neuen Schlenke und an St. Heinrich erschlossen worden. In beiden wird derzeit noch gebaut. Die Leerstandsquote in Marl beträgt laut Wohnungsmarktbericht 2014 des RVR 4,4 %. Hier besteht teilweise erheblicher Sanierungsbedarf oder die Bestände befinden sich in nicht marktkonformen Lagen.

Für die zukünftige Wohnbaulandentwicklung stehen im Flächennutzungsplan Reserveflächen zur Verfügung. Es handelt sich um Reserveflächen mit der Darstellung Wohnen (43,7 ha) und gemischte Baufläche (1,7 ha). Ein weiteres Potenzial bilden Baulücken, die jedoch zum Teil schwer aktivierbar sind (6,6 ha). Somit bestehen in Marl ca. 50 ha für zukünftige Wohnbauentwicklungen, die quantitativ bis 2025 als ausreichend erscheinen.

Zum Wohnungsmarkt wurde 2011 das Handlungskonzept Wohnen Marl erarbeitet. Neben Aktivitäten im Neubau empfahl das Handlungskonzept Wohnen (2011) eine hohe Priorität auf die Bestandsentwicklung zu legen. Die Themen Grundrissanpassung, Modernisierung, Aufstockung u.ä. sollten aktiv verfolgt werden, um einen zukunftsfähigen Wohnungsbestand zu sichern. Im Neubau wurde in folgenden Segmenten eine

Abbildung: Gebäudetypologien





bisher nicht befriedigte Nachfrage identifiziert (qualitativer Bedarf):

- Altengerechtes Wohnen ab 50 bis 85 qm
- Eigentumswohnungen für Best-Ager, 60 bis 120 qm
- Eigenheim: Reihenhäuser, kleine Grundstücke
- Eigenheim: freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, mittlere Grundstücke
- Eigenheim: kleine Reihenhäuser und Bungalows, mittlere Grundstücke
- Mietwohnungen ab 60 qm (5 bis 6 Euro/qm Netto-Kalt-Miete)
- Geförderter Wohnungsbau: Mietreihenhäuser für kinderreiche Familien
- Geförderter Wohnungsbau: kleine Wohnungen für Singles und Paare

Durch die aktuelle Flüchtlingssituation ergibt sich zudem eine zusätzliche Nachfrage nach gefördertem Wohnraum.

Seit 2011 sind vor allem Einfamilienhäuser und altengerechte Wohnungen zusätzlich entwickelt worden. Dabei wurde meist das mittel- und hochpreisige Segment bedient. Die Zahl der Baugenehmigungen in Marl zwischen 2012 und 2015 lag trotz Bevölkerungsrückgang über der Prognose von 2011.

Der quantitative Bedarf im Wohnungsbau wird nicht nur von der Entwicklung der Bevölkerungszahl beeinflusst. Auch sinkende die durchschnittliche Haushaltsgröße, der Remanenzeffekt (die Bevölkerung wird älter und verbleibt länger in einer Wohnung), die wirtschaftliche Entwicklung, Baufinanzierungskonditionen und nicht zuletzt die steigenden und individueller werdende Wohnraumanprüche spielen eine Rolle. Vor diesem Hintergrund kann trotz Bevölkerungsrückgang ein Neubaubedarf am Wohnungsmarkt bestehen.

Der Regionalverband Ruhr geht davon aus, dass in der Region bis 2030 einen Bedarf von ca. 68.400 zusätzlichen Wohneinheiten besteht. Dies entspricht einem Nettoflächenbedarf von ca. 1.800ha. Die Stadt Marl führt eine interne Prognose zum Wohnungsbedarf, die regelmäßig aktuellen Entwicklungen angepasst wird. 2014 wurde von einem Bedarf von ca. 220 zusätzlichen Wohneinheiten bis 2020 ausgegangen. Derzeit wird der Bedarf zusätzlicher Wohneinheiten bis 2020 auf ca. 630 geschätzt, davon ca. 250 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Ca. 88 der Wohneinheiten sollten als sozialer Wohnungsbau realisiert werden. Die Prognosen werden auch weiterhin regelmäßig aktualisiert. Es wird sich, insbesondere

in Abhängigkeit von der unklaren Bevölkerungsentwicklung (s.o.), zeigen wie die Prognose in Zukunft anzupassen ist.

Stadtbaukultur

Die Entstehung der Stadt Marl und die dabei verfolgten stadtentwicklungspolitischen Zielrichtungen wurden bereits in Kapitel 2.2 beschrieben. Marl ist in weiten Teilen zwischen 1920 und 1970 entstanden und vor allem nach dem zweiten Weltkrieg gewachsen. Das Erscheinungsbild der Stadt Marl spiegelt daher an vielen Stellen Städtebau und Architektur der Nachkriegsmoderne wider. Sie sind inzwischen in Teilen nicht mehr zeitgemäß und einige Ansätze haben sich als nicht nachhaltig herausgestellt.

Die Stadt Marl hat in den 1950er und 1960er Jahren einen hohen gestalterischen Anspruch verfolgt. Aus diesem Grund bestehen viele im positiven Sinne beispielhafte Gebäude, die im Hinblick auf die herausragende Architektur erhaltenswert sind. Dazu gehören die Scharounschule, das Rathaus und die Hügelhäuser. Darüber hinaus gibt es in Marl einige hochwertige Wohnsiedlungen für Bergbau- und Chemiarbeiter wie z.B. die Bereitschaftssiedlung in Drewer, die Zechensied-



lungen in Brassert und in Hüls-Nord. Der Wert des baukulturellen Erbes der Stadt Marl ist häufig nur Fachleuten bewusst.

Die Wahrnehmung einer Stadt wird neben den Gebäuden auch durch den öffentlichen Raum geprägt. In Marl gibt es mehrere Plätze mit Bedeutung für den jeweiligen Stadtteil, die jedoch zum Großteil nicht ansprechend gestaltet sind, sodass sich ein Handlungsbedarf ergibt. Positiv wirken sich die zahlreichen, über das Stadtgebiet verteilten Grünflächen in Marl auf das Erscheinungsbild aus. Auch hier sind allerdings Pflegemängel festzustellen.

*Zusammenfassung Analyse
Handlungsfeld Demographie, Wohnen Stadtbaukultur*

Stärken

- + Kompakte Siedlungsstruktur mit Grünzäsuren
- + Gut nachgefragte Neubaugebiete
- + Verschiedene Wohnangebote
- + Baukulturell bedeutsame Gebäude

Schwächen

- Großer Gebäudebestand aus der Nachkriegszeit
- Demographischer Wandel verändert die Nachfrage
- Einzelne Immobilien mit Sanierungsbedarf
- Gestaltungsmängel bei öffentlichen Plätzen



Abbildung: Analysekarte Handlungsfeld Demographie, Wohnen, Stadtbaukultur

