



Der Bürgermeister

Marl, 06.12.2021

Amt für Steuern u. Liegenschaften -
Liegenschaften

(zuständiges Fachamt)

Sitzungsvorlage Nr.	2021/0534
Bezugsvorlage Nr.	2021/0275

Öffentliche Sitzung

Berichtsvorlage

Beratungsfolge:	
Rat	16.12.2021
Stadtplanungsausschuss (Wirtschaft, Arbeit, Bauen, Digitalisierung und Verkehrsinfrastruktur)	26.01.2022

Betreff: Aufgabe Röttgershof und Grundstücksverwertung

Anlagen

keine

Sachverhalt

In der Ratssitzung vom 30.06.2021 wurde die Verwaltung beauftragt, die Aufgabe des Röttgershofs sowie die Verwertung des Grundstücks vorzubereiten und in diesem Zusammenhang zu prüfen, unter welchen Rahmenbedingungen eine angemessene wirtschaftliche Vermarktung erreicht werden kann. Ende des Jahres 2021 soll über den Sachstand berichtet werden.

Seit dem Auszug der letzten Asylbewerber im Jahr 2017 steht das Gebäude Röttgershof leer. In den letzten Jahren wurden keine Investitionen mehr getätigt und das Gebäude ist abgängig und abbruchreif. Investitionen in das Gebäude sind aus wirtschaftlicher Sicht nicht mehr sinnvoll. Kosten für die Verkehrssicherungspflicht sowie für die Niederlegung des Gebäudes gehen zu Lasten der Stadt. Aus instandhaltungs- und stadtplanerischer Sicht ist ein Abriss des Gebäudes zu befürworten.

Die Umnutzung des Geländes ist unter Einbeziehung des Gebäudebestandes des Geländes möglich. Dies betrifft neben dem Röttgershof selbst, zwei im Erbbaurecht an die Neue Marler Baugesellschaft vergebenen Bungalows. Diese sollen in die Planungsaufgabe einbezogen werden, um einen geeigneten Übergang zwischen neuer und alter Bausubstanz zu gewährleisten. Denkbar wäre hier eine Wohnnutzung. Für die Neuplanung des Geländes ist ein Be-

bauungsplan zu erstellen, welcher aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt die Fläche derzeit als eine Landwirtschaftsfläche dar. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich der Stadt Marl. In diesem Fall könnte das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ verwendet werden. Dieses Verfahren setzt voraus, dass bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 die Aufstellung eines Bebauungsplans förmlich eingeleitet werden kann und der Satzungsbeschluss zum Inkrafttreten des Bebauungsplans bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen ist.

Eine separate Vermarktung einzelner Baugrundstücke setzt voraus, dass die Stadt die Kosten für den Abriss des Gebäudes Röttgershof und die Kosten der Erschließung vorfinanziert. Bisher sind hierfür keine Mittel in der Haushaltsplanung enthalten. Alternativ können die Baugrundfreistellung sowie die Errichtung der Neubauten im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages über einen Bauträger erfolgen, der in diesem Fall die Erschließung vornimmt. Eine Vermarktung des Grundstücks ist jeweils abhängig von dem aufzustellenden Bebauungsplan. Die Chancen und potentiellen Erträge der Vermarktung sind abhängig von dem aufzustellenden Bebauungsplan und von dem gewählten Erschließungsverfahren.

Im weiteren Vorgehen ist als nächster Schritt die Konkretisierung der städtebaulichen Planung erforderlich. Die Verwaltung befasst sich aktuell mit der im Vorfeld notwendigen Grundlagenermittlung.