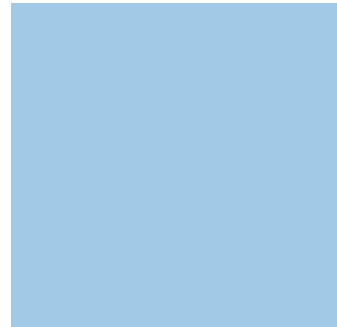




Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

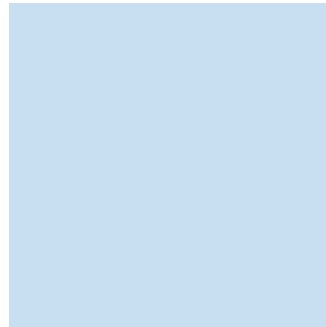


Stadt Bottrop

Vorbereitende Untersuchungen im Rahmen der
städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Hansaviertel

Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Dr. Bettina Lelong
Dipl.-Ing. M. Sc. Veronika Howe
Cand. M. Sc. Geogr. Viktoria Vreemann

Köln, April 2021



**Geschäftsführende
Gesellschafter:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

**Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de



Inhaltsverzeichnis

1	Untersuchungsauftrag	7
1.1	Ausgangssituation	7
1.2	Planungsanlass	7
1.3	Aufgabenstellung und Untersuchungsauftrag	8
1.4	Bisherige Entwicklungsansätze	8
1.4.1	Integriertes Entwicklungskonzept InnovationCity Ruhr – Modellstadt Bottrop (2012)	8
1.4.2	Masterplan Klimagerechter Stadtumbau für die InnovationCity Ruhr Modellstadt Bottrop (2014)	10
1.4.3	Fortschreibung Integriertes Entwicklungskonzept Stadtumbau West „Innenstadt/InnovationCity“ (2016)	13
1.4.4	InnovationCity Ruhr – Modellstadt Bottrop (Stand 2020/2021)	15
1.4.5	Integriertes Klimaschutzkonzept (2011)	16
1.4.6	Machbarkeitsstudie für Klimaanpassungspotenziale im Innenstadtbereich von Bottrop (2013)	17
1.4.7	7-Punkte-Programm Innenstadt (2005)	18
1.4.8	Wohnungspolitische Leitbilder und Ziele (2010)	19
1.4.9	Einzelhandelskonzept für die Stadt Bottrop (2012)	20
1.4.10	Gesamtfortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Bottrop (2019)	20
1.4.11	Positionierungsstrategie für eine attraktive und zukunftsfähige Bottroper Innenstadt (2017/2018)	22
1.4.12	Leerstandsmanagement und Verfügungsfonds Anmietungen (Sofortprogramm Innenstadt 2020)	23
2	Planerische und sozioökonomische Rahmenbedingungen	25
2.1	Gesamtstädtische Einordnung	25
2.2	Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchung	26
2.3	Gliederung des Untersuchungsgebiets	26
2.3.1	Teilräume	26
2.3.2	Umliegende Straßen- und Platzräume an den Außenseiten des Untersuchungsgebiets	26
2.4	Rahmenbedingungen und planerische Ausgangssituation	29
2.4.1	Historische Entwicklung der Stadt Bottrop	29
2.4.2	Baukulturelle Entwicklung des Untersuchungsgebiets	30
2.4.3	Flächennutzungsplan	31
2.4.4	Bebauungsplan	32
2.4.5	Baudenkmäler	32
2.4.6	Zwischenfazit	33
2.5	Sozioökonomische Rahmenbedingungen	34
2.5.1	Vorbemerkung	34
2.5.2	Bevölkerungsentwicklung	34
2.5.3	Zwischenfazit	38

3	Beteiligung und Mitwirkung gemäß §§ 137 und 139 BauGB	39
3.1	Hintergrund und Zielsetzung der Beteiligung zur VU	39
3.2	Der Beteiligungsprozess in Bottrop	39
3.3	Auswertung der Fragebogenerhebung Eigentümer*innen – Zusammenfassung	41
4	Substanz- und Funktionsmängel	47
4.1	Substanzmängel	47
4.1.1	Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden (Bauzustandsermittlung)	47
4.1.2	Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten	54
4.1.3	Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand	54
4.1.4	Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen	55
4.1.5	Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten	56
4.1.6	Zugänglichkeit der Grundstücke, vorhandene Erschließung	57
4.1.7	Energetische Beschaffenheit und Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung	57
4.1.8	Zwischenfazit Substanzmängel	58
4.2	Funktionsmängel	59
4.2.1	Einzelhandel und lokale Ökonomie	59
4.2.2	Wohnen	61
4.2.3	Infrastrukturelle Ausstattung	65
4.2.4	Verkehrsinfrastruktur (fließender und ruhender Verkehr)	71
4.2.5	Zwischenfazit Funktionsmängel	74
4.3	Bewertung der städtebaulichen Missstände	75
5	Sanierungsziele und Maßnahmenkonzept	82
5.1	Ziel und Zweck der Sanierung	82
5.2	Handlungsfelder und Maßnahmen	84
5.3	Maßnahmenkonzept	84
5.3.1	Handlungsfeld A: Wohnen, Immobilienentwicklung und strukturelle Erneuerung	85
5.3.2	Handlungsfeld B: Grün- und Freiflächen sowie Klimaschutz und Klimaanpassung	87
5.3.3	Handlungsfeld C: Handel, lokale Ökonomie und Kultur, Imagebildung	89
5.3.4	Handlungsfeld D: Mobilität	91
5.3.5	Handlungsfeld E: Sozialräumliche Infrastruktur, soziales Miteinander und Teilhabe	91
5.4	Einschränkungen	92
5.5	Gebietsabgrenzung Sanierungsgebiet	92



6	Sanierungsverfahren	96
6.1	Grundfunktion Sanierung	96
6.2	Verfahrensart, Genehmigungsvorbehalte und Instrumente	96
6.3	Durchführung der Sanierung im klassischen (umfassenden) Verfahren	97
6.4	Vereinfachtes Sanierungsverfahren	97
6.5	Empfehlung zur Verfahrensart	97
6.6	Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB	99
6.6.1	„Veränderungssperre“	99
6.6.2	Verfügungssperre	100
6.7	Empfehlung	101
7	Öffentliches Interesse, einheitliche Vorbereitung und Durchführbarkeit	102
7.1	Öffentliches Interesse an der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme	102
7.2	Einheitliche Vorbereitung	102
7.3	Beurteilung der Durchführbarkeit	102
8	Nachteilige Auswirkungen der Sanierung	103
8.1	Sozialplan	103
8.2	Bausteine eines Sozialplans	103
9	Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB	105
10	Umsetzungsempfehlungen	106
10.1	Umsetzungsempfehlungen für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme	106
10.2	Entwurf für eine Sanierungssatzung	108

Wir verwenden in dem nachfolgenden Text eine gendersensible Sprache. Sollten keine genderneutralen Formulierungen verwendet werden können, nutzen wir das Gender-Sternchen*. Falls aus Versehen eine geschlechtsspezifische Formulierung in diesem Dokument verwendet sein sollte, bitten wir um Nachsicht. Selbstverständlich sind für uns alle Geschlechter, männlich, weiblich und divers gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit den Auftraggebern nichts anderes vereinbart ist. Alle Fotografien, Pläne und Skizzen, die nicht gesondert gekennzeichnet sind: © Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



1 Untersuchungsauftrag

1.1 Ausgangssituation

Die Stadt Bottrop ist Standort für Wohnen, Leben und Arbeiten an der Nahtstelle zwischen Ruhrgebiet und Münsterland. Sie hat traditionell eine starke Ausrichtung auf die Oberzentren des Ruhrgebiets, öffnet sich nach Norden dem ländlich strukturierten Münsterland und profitiert von beiden Kulturräumen.

Heute hat die Stadt ein Image, das jenseits von Kohle und Stahl positive Zukunftsaspekte betont und vor allem die vorhandenen klaren Standortvorteile nach außen und innen kommuniziert. Erkennbar ist aber auch, dass die Innenstadt von Bottrop von Funktionsverlusten bedroht ist. Es gilt die Rahmenbedingungen für neues Investment zu optimieren und vielfältige Funktionen in der Bottroper Innenstadt zu etablieren. Hierfür ist eine Städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach dem Besonderen Städtebaurecht der §§ 136 ff. BauGB vorgesehen. Zur Vorbereitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme sollen vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchgeführt werden.

Der Untersuchungsraum umfasst den historischen Kernbereich der Bottroper Innenstadt, das sogenannte Hansaviertel, das im Wesentlichen die zentral gelegene Hauptgeschäftslage in Bottrop darstellt. Das Viertel ist begrenzt durch den Berliner Platz, den Kirchplatz, Altmarkt, Pferdemarkt und Hochstraße. Kennzeichnend sind das zurzeit leerstehende „Hansazentrum“ sowie die teilweise leerstehende ehemalige Karstadt-Immobilie. Die Größe des Untersuchungsgebiets beträgt circa 3,2 ha.

1.2 Planungsanlass

Das frühere „Hansazentrum“ im Herzen der Bottroper Innenstadt galt bis zu seiner Schließung im Dezember 2011 als wichtiger Frequenzbringer für den Einzelhandel in Bottrop. Eine Revitalisierung ist bisher aus unterschiedlichen Gründen gescheitert. Darüber hinaus wurde im Jahr 2014 das Warenhaus Karstadt geschlossen, wodurch auch in diesem unmittelbar angrenzenden Gebäudekomplex Leerstände zu verzeichnen sind. Neben zeitweisen wie auch dauerhaften Leerständen von Gebäuden und Gebäudeteilen in der sogenannten 1A-Lage der

Innenstadt war dieser Bereich in den letzten Jahren geprägt durch eine hohe Fluktuation, insbesondere im Bereich der kleineren Geschäftseinheiten entlang der Hansastraße.

Bedingt durch den Wegfall der großen Kauf- und Warenhäuser als Frequenzbringer in Verbindung mit einem veränderten Kaufverhalten der Kund*innen sanken in den vergangenen Jahren Attraktivität und Qualität des gesamten Einkaufsbereichs „Hansaviertel“ und darüber hinaus. Wegfallende Passantenfrequenzen führten zu einem Verlust der Einzelhandelszentralität und haben Folgen für das gesamte Umfeld. Die bestehenden Funktionsverluste und der daraus resultierende Handlungsdruck werden unter anderem in der Gesamtfortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2019 thematisiert.

Modernisierungsarbeiten sind bei aktuell geplanten Revitalisierungsmaßnahmen der großen Einzelhandelsimmobilien eine große Herausforderung. Derzeit zeichnet sich eine Revitalisierung des Hansazentrums ab. Das Bestandsgebäude soll modernisiert und mit Einzelhandelseinheiten und weiteren ergänzenden Nutzungen (Hotel, Kino- und Veranstaltungssäle) wieder in Betrieb genommen werden.

Die Verwaltung leitet derzeit die Umsetzung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Bereich des Hansaviertels ein (s. Lageplan mit Abgrenzung in der Anlage). Der einleitende politische Beschluss „Einleitung des Verfahrens für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Hansaviertel“, hier: Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB“ wurde am 25.06.2020 vom Rat der Stadt Bottrop gefasst.

Die politische Zielsetzung ist es, die damit möglichen Eingriffsrechte situationsbezogen zu nutzen, Prozesse zu steuern und Entwicklungen zu beschleunigen, um den Einkaufsbereich der Innenstadt wieder attraktiver zu machen, ihn zu beleben und ggf. neue Nutzungskonzepte und -formen (z. B. im Rahmen der multifunktionalen Stadt) zu entwickeln.

1.3 Aufgabenstellung und Untersuchungsauftrag

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen schafft die Stadt Bottrop die Voraussetzung, detaillierte Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sowie die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge zu ermitteln.

Das Gebiet rund um die HansasträÙe hat als sogenannte 1A-Handelslage eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Bottroper Innenstadt. Die Erarbeitung von Zielen und Maßnahmen für deren Attraktivitätssteigerung und Revitalisierung ist ebenfalls ein zentraler Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchungen. Daher liegen Organisation und zügige Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen im besonderen Fokus des öffentlichen Interesses. Der Satzungsbeschluss nach § 142 BauGB zur förmlichen Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebiets „Hansaviertel“ wird in der ersten Hälfte des Jahres 2021 gefasst, wenn die Voraussetzungen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gegeben sind.

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben zur Aufgabe, die vorhandenen sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse im Hansaviertel und deren Zusammenhänge zu analysieren und bedarfsorientiert allgemeine Ziele und Zwecke einer Sanierung festzulegen sowie die Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme zu erörtern. Sie erstrecken sich daher auch auf die nachteiligen Auswirkungen, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die Vorbereitenden Untersuchungen umfassen im Einzelnen:

- Auswertung vorhandener Konzepte
- Weiterführende Untersuchungen, Daten- und Vor-Ort-Erhebungen
- Städtebauliche Analyse der Stärken, Schwächen, Potenziale und Konflikte
- Analyse und Bewertung der städtebaulichen, strukturellen und sozialen Missstände
- Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet

- Räumliches Entwicklungs-/Sanierungskonzept und Maßnahmenplan
- Festlegung der Sanierungsziele
- Beurteilung der Durchführbarkeit der Sanierung
- Zusammenstellung und Festlegung der Bau- und Ordnungsmaßnahmen, Priorisierung in Abstimmung mit der Verwaltung
- Kosten- und Finanzierungsübersicht, Umsetzungszeiten
- Gestaltung des Sanierungsverfahrens
- Abstimmungs- und Beteiligungsprozess der Bevölkerung, städtischen Fachdienststellen und Träger öffentlicher Belange zum Einbringen von Gestaltungsvorschlägen und Notwendigkeiten
- Schriftliche Eigentümer*innen-Befragung
- Prüfung des Sozialplanerfordernisses und bei positivem Ergebnis Vorbereitung der Erstellung eines Sozialplans (§ 180 BauGB)
- Dokumentation aller Ergebnisse des Analyse-, Planungs- und Beteiligungsprozesses

1.4 Bisherige Entwicklungsansätze

Die Vorbereitenden Untersuchungen für das Hansaviertel Bottrop bauen auf einer Reihe bestehender Gutachten, Konzepte und Studien auf, die zum Zeitpunkt der Erarbeitung vorliegen. Die verschiedenen Konzepte und Planungen wurden gesichtet und auf ihre Relevanz für die Bearbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen geprüft. Die Zielvorgaben der untersuchungsrelevanten sektoralen Konzepte fließen dabei in die Analyse der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet ein (s. Kapitel 4).

1.4.1 Integriertes Entwicklungskonzept InnovationCity Ruhr – Modellstadt Bottrop (2012)

Das Integrierte Entwicklungskonzept InnovationCity Ruhr wurde 2012 im Auftrag der Stadt Bottrop vom Büro für Kommunal- und Regionalplanung Essen bearbeitet. Unter dem Motto „Blauer Himmel – Grüne Stadt“ hat der Initiativkreis Ruhr 2010 einen Wettbewerb für die Klimastadt der Zukunft ins Leben gerufen. Insgesamt 16 Städte hatten sich beworben, und eine Fachjury wählte die Stadt Bottrop zur Modellstadt der InnovationCity Ruhr. Die Stadt soll durch den Einsatz innovativer Techniken und Projekte zum Vorbild für andere Städte zur Niedrigenergiestadt entwickelt werden. Schwerpunkte sind dabei die Erhöhung der Energieeffizienz



und der Einsatz neuer Energieträger, um den Kohlendioxidausstoß innerhalb der Projektlaufzeit (bis 2020) um die Hälfte zu mindern. Dadurch soll die Lebensqualität in Bottrop langfristig erhöht werden.

In der Modellstadt Bottrop gab es zu diesem Zeitpunkt bereits zwei aktive Stadterneuerungsgebiete: Der Stadtteil mit besonderem Erneuerungsbedarf – die Soziale Stadt „Lehmkuhle/Ebel/Welheimer Mark“ – und das Stadtumbau West-Gebiet „Innenstadt“. Für diese Stadtteile waren Integrierte Handlungskonzepte aufgestellt sowie Projekte und Maßnahmen entwickelt und umgesetzt worden, die einer nachhaltigen Stadtteilerneuerung und Stadtentwicklung dienen.

Zu einer nachhaltigen Stabilisierung und Aufwertung im Programmgebiet InnovationCity wurden vier Zielbereiche mit zugeordneten Maßnahmen entwickelt. Diese stellten den Rahmen für das neue Integrierte Entwicklungskonzept dar und verfolgen das Oberziel, das Programmgebiet nachhaltig aufzuwerten und bestehende Benachteiligungen abzubauen. Folgende Zielbereiche des Entwicklungskonzepts sollen eine solche Entwicklung gewährleisten:

- A: Energieeffiziente Bestandssanierung von Stadtquartieren/Wohnumfeldverbesserung
- B: Klimaverbesserung/Entsiegelung/Begrünung
- C: Stadt- und klimaverträgliche Mobilität
- D: Projektmanagement/Beratung/Beteiligung

Zu diesen Zielschwerpunkten wurden folgende Maßnahmen entwickelt, die als relevant für das Untersuchungsgebiet Innenstadt einzuordnen sind:

A: Energieeffiziente Bestandssanierung von Stadtquartieren/Wohnumfeldverbesserung

A1: Fassadensanierung (Haus- und Hofflächenprogramm)

- A1.2: Südlicher Ring Innenstadt (Strom)

A2: Wohnumfeldverbesserung im öffentlichen Raum

- A2.1: Neugestaltung Trapez – Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsmaßnahmen kombiniert mit Maßnahmen zum Klimaschutz
- A2.5: Umsetzung des Konzeptes stadtLICHT-bottrop

- A2.10: Attraktivitätssteigerung für die Innenstadt (*Veranstaltungen, Verweilen, Multifunktionalität*)
- A2.11: Wochenmarkt Innenstadt Möblierung
- A2.14: Peterstraße/Hochstraße/Schützenstraße: Neugestaltung der Spielplatzflächen und Rückbau der Parkplatzflächen
- A2.15: Aufwertung städtebaulich wichtiger Plätze Altmarkt/Böckenhoffstraße

A6: Wieder- und Nachnutzung von Flächen

- A6.3: Neugestaltung Osterfelder Straße/Hans-Böckler-Straße

B: Klimaverbesserung/Entsiegelung/Begrünung

B1: Begrünungsmaßnahmen

- B1.1: Wärmeinsel Innenstadt (Dach- und Flächenbegrünung, Lineare Ausgleichsräume/Alleen, Blockentkernung)

B2: Vernetzungsachsen

- B2.1: Südwest-Nordost-Achse: Osterfelder Straße/Horster Straße
- B2.2: Nordwest-Südost-Achse: Kirchhellener Straße/Brauerstraße

B3: Durchgrünung von öffentlichen Straßenräumen

- B3.9: Horster Straße (3.000 m, Straßenbegleitgrün, Mittelstreifen mit Heckenstrukturen, Anpflanzung Bäume)

B4: Klimaschutz in öffentlichen Straßenräumen

- B4.1: Punktuelle Erprobung und Anwendung von Klimaschutz in öffentlichen Straßenräumen (*Schwerpunkt: überwärmte Innenstadt*)

D: Projektmanagement/Beratung/Beteiligung

D1: Planungskosten/Planungswerkstätten

D2: Projektmanagement/Projektmanager*in für städtebauliche Maßnahmen

D3: Quartiersmanagement für Schwerpunktbereiche

- D3.1: Quartiersmanager*in Innenstadt
- D3.5: Quartiersmanager*in für die Kauf- und Umbauberatung von Altbauten (*stadtteilübergreifend*)

D4: Quartiersarchitekt*in/Bauberatung für Stadtteile

- D4.2: Quartiersarchitekt*in südlicher Ring/Innenstadt (Strom)
- D4.3: Quartiersarchitekt*in für die Beratung zur Umsetzung im Haus- und Hofflächenprogramm

D5: Miet- und Sachkosten (neben Personalkosten für Projekt-, Quartiersmanager*in, Quartiersarchitekt*in auch Kosten für räumliche Unterbringung, Raummieten, Sachkosten)

D6: Öffentlichkeitsarbeit/Partizipation

D7: Verfügungsfonds

D8: Fortschreibung des Integrierten Entwicklungskonzepts

D9: Monitoring/Evaluation

Generelle Maßnahmen zum Erreichen dieser Ziele:

- Wärmedämmung an Gebäuden
- Umstellung auf energiesparende Heizungssysteme
- Stromgewinnung aus Windenergie
- Strom- und Wärmeerzeugung aus Sonnenenergie
- Förderung des Fuß- und Radverkehrs
- Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs
- Verbesserung der Erreichbarkeit wichtiger Ziele („Stadt der kurzen Wege“)
- Sicherung und Entwicklung von Freiflächen als Frischluftschneisen
- Durchgrünung der Stadt

1.4.2 Masterplan Klimagerechter Stadtumbau für die InnovationCity Ruhr | Modellstadt Bottrop (2014)

Der Masterplan Klimagerechter Stadtumbau für die „InnovationCity Ruhr“ (ICR) aus dem Jahr 2014 beschäftigt sich mit Bottrop als Modellstadt für einen klimagerechten Stadtumbau. Um das Ziel eines klimagerechten Stadtumbaus zu erreichen, ergeben sich folgende Handlungsfelder:

Wohnen: Verringerung des Energiebedarfs in Form von Wärme und Strom sowie Verbesserung der effizienten Nutzung der Energie in Wohnquartieren

Arbeiten: Verringerung des Energiebedarfs in Form von Wärme, Kälte und Strom sowie Verbesserung der effizienten Nutzung der Energie in gewerblichen Betrieben und öffentlichen Einrichtungen

Energie: Steigerung der dezentralen Energieerzeugung und der Nutzung erneuerbarer Energien sowie Einsatz intelligenter Energiemanagementsysteme auf Gebäude- und Quartiersebene als verbindende Elemente

Mobilität: Verringerung der Anzahl und der Länge der Wege von Personen und Wirtschaftsgütern sowie Ausbau der Nutzung emissionsarmer Verkehrsmittel

Stadt: Förderung eines lebenswerten Stadtraums und einer klimaschonenden Flächennutzung sowie Anpassung an die möglichen Folgen des Klimawandels durch die Begrünung des Stadtraums und die Optimierung des Wasserhaushalts

Aktivierung: Aktivierung der unterschiedlichen Akteur*innen und Nutzergruppen für die Umsetzung der in den übrigen Handlungsfeldern angesiedelten Maßnahmen und Projekte

Der Masterplan integriert Projektideen aus den einzelnen Handlungsfeldern in sogenannten Rahmenprojekten und dient auf diese Weise als „Drehbuch“ für einen klimagerechten Stadtumbau in Bottrop. Diese 344 Einzelprojekte werden im Projektatlas des Masterplans anhand von Projektsteckbriefen ausführlich beschrieben. Insgesamt 50 der beschriebenen Projekte waren bestehende, schon in Bearbeitung bzw. Umsetzung befindliche ICR-Projekte.

Die verschiedenen Maßnahmen reichen von der Stromsparinitiative über den Austausch veralteter Heizungssysteme und den Einsatz erneuerbarer Energien bis zur gezielten Beratung kleinerer und mittlerer Unternehmen. Im Handlungsfeld Mobilität stehen beispielsweise Projekte im Vordergrund, die geeignet sind, einen Paradigmenwechsel – weg vom motorisierten Individualverkehr, hin zu mehr Rad- und Fußverkehr und ÖPNV-Nutzung – herbeizuführen.

Der in der Innenstadt Bottrops vertretene Einzelhandel gilt als besonders großer Stromverbraucher und bietet erste Ansatzpunkte für eine Erstberatung zur Bewältigung der hohen Energieverbräuche, wie z. B. im Ausbau der Photovoltaiknutzung.

Im Sinne eines Mobilitätswandels soll in der Innenstadt mehr Platz für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen geschaffen werden, die die Plätze und Straßen beleben und Möglichkeiten zum Verweilen auffinden sollen. Als konkrete Projektidee zählt z. B. die Aufwertung der Plätze in der nördlichen Innenstadt (z. B. Kulturhof, Gleiwitzer Platz) oder die Erstellung eines Parkraumkonzepts.

Weitergehend besteht insbesondere in der stark verdichteten Innenstadt die Problematik des „Wärmeinseleffekts“. Maßnahmen wie das Anlegen von Dach- und Fassadenbegrünungen sowie die Entsiegelung von Haus- und Hofflächen und deren Begrünung leisten hierzu wesentliche Beiträge. Auch eine Reaktivierung alter Brunnenkammern oder die Erlebbarmachung des historischen Gewässerverlaufs des Piekenbrocksbachs zur Entwicklung eines attraktiven Wassernetzes in der Innenstadt könnten eine realisierbare Maßnahme sein. Ein solches Wassernetz erfüllt neben einer Aufwertung des öffentlichen Raums bei Starkregenereignissen zudem den Zweck eines Zwischenspeichers.

Abbildung 1 zeigt das Ziel, die Zäsur der Osterfelder Straße und der Horster Straße zu mildern, um ihre Trennwirkung und die Teilung in eine nördliche und eine südliche Innenstadt zu verringern. Außerdem werden die öffentlichen Räume bzw. Fußgängerzonen dargestellt, für die eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Mikroklimas identifiziert wird.

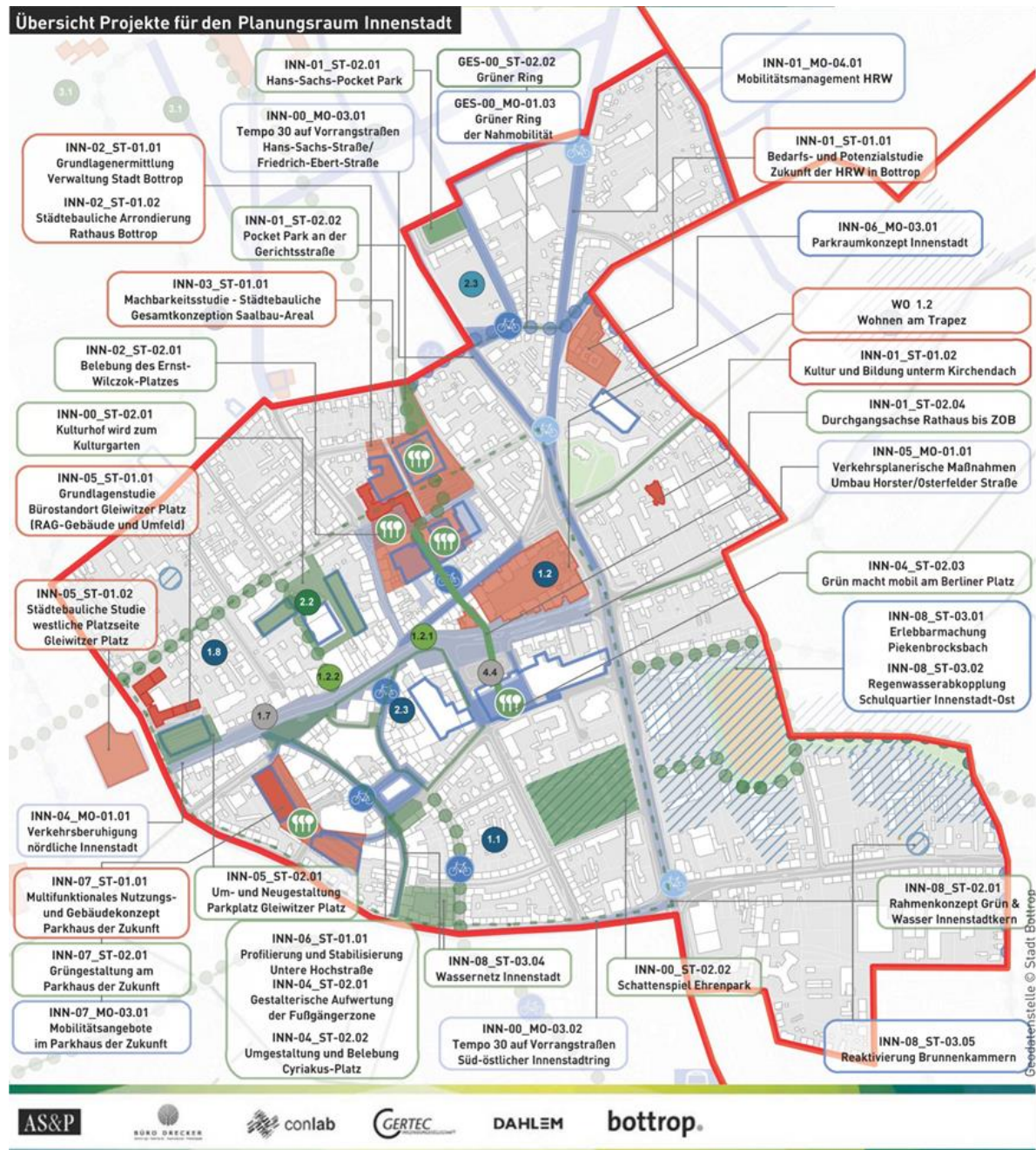
Inzwischen sind zahlreiche Maßnahmen umgesetzt worden (Stand März 2021).

Abbildung 1: Aufwertung und Erweiterung der Fußgängerzone in der Innenstadt von Bottrop



Quelle: Masterplan Klimagerechter Stadtumbau 2014, S. 65

Abbildung 2: Übersicht der Projekte des Masterplans in der Innenstadt von Bottrop (April 2014)



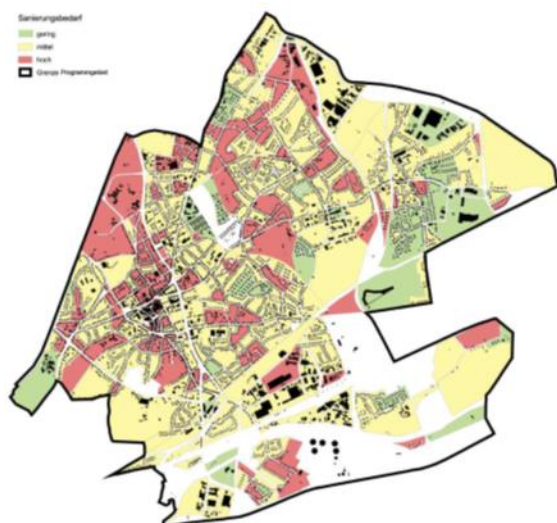
Quelle: Masterplan Klimagerechter Stadtumbau 2014, S. 48

1.4.3 Fortschreibung Integriertes Entwicklungskonzept Stadtumbau West „Innenstadt/InnovationCity“ (2016)

In Bottrop arbeiten Stadtentwicklung und Umweltplanung eng zusammen. Stadtteile werden mit einem integrierten Planungsansatz städtebaulich und ökologisch weiterentwickelt. Dieser integrative Ansatz wurde mit der Fortschreibung des Integrierten Entwicklungskonzepts (ISEK) Stadtumbau West „Innenstadt/InnovationCity“ u.a. für den Stadtteil mit besonderem Erneuerungsbedarf Innenstadt fortgeführt.

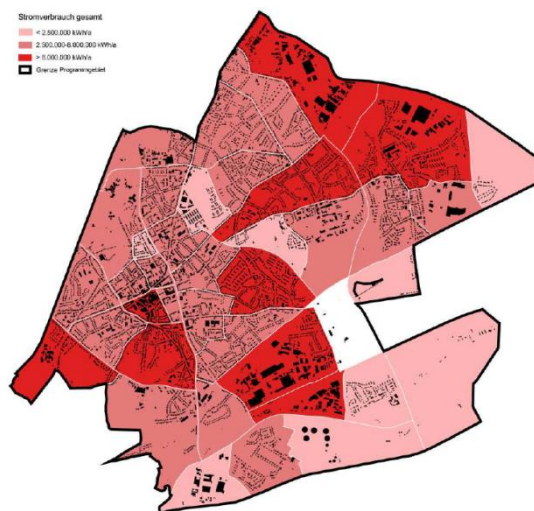
Folgende Problem- und Handlungsbereiche wurden innerhalb der Analyse des ISEK-Verfahrens herausgestellt: Erforderliche Anpassungen an den Klimaschutz betreffen Maßnahmen der energetischen Erneuerung und Bestandssanierung, die denkmalgerechte Sanierung und die energetische Beratung in Schwerpunkträumen. Grundlagen dazu liefern Abb. 3 (Energetischer Sanierungsbedarf der Gebäude) und Abb. 4 (Stromverbrauch). Ein besonders hoher energetischer Sanierungsbedarf besteht demnach im Hansaviertel. Auch der Stromverbrauch war in diesem Bereich im Jahr 2012 besonders hoch.

Abbildung 3: Energetischer Sanierungsbedarf der Gebäude auf Baublockebene im Programmgebiet (Stand 2012)



Quelle: Fortschreibung Integriertes Entwicklungskonzept Stadtumbau West „Innenstadt/InnovationCity“ (2016) S. 35, Darstellung von 2012, Grundlage: Stadt Bottrop

Abbildung 4: Gesamtstromverbrauch in Kilowattstunden pro Jahr auf Baublockgruppenebene im Programmgebiet (Stand 2012)



Quelle: Fortschreibung Integriertes Entwicklungskonzept Stadtumbau West „Innenstadt/InnovationCity“ (2016) S. 38, Darstellung von 2012, Grundlage: Stadt Bottrop

Hotspots der Klimaanpassung liegen in der Wärmeinsel Innenstadt, wo eine hohe bauliche Verdichtung und Versiegelung auf eine mangelnde Durchgrünung trifft. Abb. 5 zeigt Versiegelungsschwerpunkte, Abb. 6 benennt Handlungsschwerpunkte zur Klimaanpassung in der Innenstadt und Abb. 7 weist auf die belasteten Klimatope hin. In weiten Teilen des Programmgebiets gibt es einen Mangel an Grün- und Freiflächen. Diese Gründefizite sind vorwiegend in den am dichtesten bebauten Stadtteilen zu beobachten, wie z. B. auch weiträumig in den Bereichen in und rund um die Innenstadt. Ein Mangel an Grün- und Freiflächen betrifft aber nicht nur Wohngebiete, sondern bspw. auch die Gewerbegebiete An der Knippenburg und Am Kruppwald, die in großen Teilen versiegelt sind.

Mocherke teststudie für Klimaeinsparungspotenziale im Innenstadtbereich von Berlin.

Erfassungsfaktoren und Strukturen
Karte 1.1: Vorgebiet

Legende

- Örtliche Untersuchungsgelände
- Gelände
- Vorgebiet Flächen
- Strassen/Flächen/Pflaster
- Flächen (aufwändig)
- Flächen (einfach)

Datenquelle: Stadt Berlin / Luftbildarchiv

Maßstab: 1:8.500

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000 1100 1200 1300 1400 1500 1600 1700 1800 1900 2000 2100 2200 2300 2400 2500 2600 2700 2800 2900 3000 3100 3200 3300 3400 3500 3600 3700 3800 3900 4000 4100 4200 4300 4400 4500 4600 4700 4800 4900 5000 5100 5200 5300 5400 5500 5600 5700 5800 5900 6000 6100 6200 6300 6400 6500 6600 6700 6800 6900 7000 7100 7200 7300 7400 7500 7600 7700 7800 7900 8000 8100 8200 8300 8400 8500 8600 8700 8800 8900 9000 9100 9200 9300 9400 9500 9600 9700 9800 9900 10000 10100 10200 10300 10400 10500 10600 10700 10800 10900 11000 11100 11200 11300 11400 11500 11600 11700 11800 11900 12000 12100 12200 12300 12400 12500 12600 12700 12800 12900 13000 13100 13200 13300 13400 13500 13600 13700 13800 13900 14000 14100 14200 14300 14400 14500 14600 14700 14800 14900 15000 15100 15200 15300 15400 15500 15600 15700 15800 15900 16000 16100 16200 16300 16400 16500 16600 16700 16800 16900 17000 17100 17200 17300 17400 17500 17600 17700 17800 17900 18000 18100 18200 18300 18400 18500 18600 18700 18800 18900 19000 19100 19200 19300 19400 19500 19600 19700 19800 19900 20000 20100 20200 20300 20400 20500 20600 20700 20800 20900 21000 21100 21200 21300 21400 21500 21600 21700 21800 21900 22000 22100 22200 22300 22400 22500 22600 22700 22800 22900 23000 23100 23200 23300 23400 23500 23600 23700 23800 23900 24000 24100 24200 24300 24400 24500 24600 24700 24800 24900 25000 25100 25200 25300 25400 25500 25600 25700 25800 25900 26000 26100 26200 26300 26400 26500 26600 26700 26800 26900 27000 27100 27200 27300 27400 27500 27600 27700 27800 27900 28000 28100 28200 28300 28400 28500 28600 28700 28800 28900 29000 29100 29200 29300 29400 29500 29600 29700 29800 29900 30000 30100 30200 30300 30400 30500 30600 30700 30800 30900 31000 31100 31200 31300 31400 31500 31600 31700 31800 31900 32000 32100 32200 32300 32400 32500 32600 32700 32800 32900 33000 33100 33200 33300 33400 33500 33600 33700 33800 33900 34000 34100 34200 34300 34400 34500 34600 34700 34800 34900 35000 35100 35200 35300 35400 35500 35600 35700 35800 35900 36000 36100 36200 36300 36400 36500 36600 36700 36800 36900 37000 37100 37200 37300 37400 37500 37600 37700 37800 37900 38000 38100 38200 38300 38400 38500 38600 38700 38800 38900 39000 39100 39200 39300 39400 39500 39600 39700 39800 39900 40000 40100 40200 40300 40400 40500 40600 40700 40800 40900 41000 41100 41200 41300 41400 41500 41600 41700 41800 41900 42000 42100 42200 42300 42400 42500 42600 42700 42800 42900 43000 43100 43200 43300 43400 43500 43600 43700 43800 43900 44000 44100 44200 44300 44400 44500 44600 44700 44800 44900 45000 45100 45200 45300 45400 45500 45600 45700 45800 45900 46000 46100 46200 46300 46400 46500 46600 46700 46800 46900 47000 47100 47200 47300 47400 47500 47600 47700 47800 47900 48000 48100 48200 48300 48400 48500 48600 48700 48800 48900 49000 49100 49200 49300 49400 49500 49600 49700 49800 49900 50000 50100 50200 50300 50400 50500 50600 50700 50800 50900 51000 51100 51200 51300 51400 51500 51600 51700 51800 51900 52000 52100 52200 52300 52400 52500 52600 52700 52800 52900 53000 53100 53200 53300 53400 53500 53600 53700 53800 53900 54000 54100 54200 54300 54400 54500 54600 54700 54800 54900 55000 55100 55200 55300 55400 55500 55600 55700 55800 55900 56000 56100 56200 56300 56400 56500 56600 56700 56800 56900 57000 57100 57200 57300 57400 57500 57600 57700 57800 57900 58000 58100 58200 58300 58400 58500 58600 58700 58800 58900 59000 59100 59200 59300 59400 59500 59600 59700 59800 59900 60000 60100 60200 60300 60400 60500 60600 60700 60800 60900 61000 61100 61200 61300 61400 61500 61600 61700 61800 61900 62000 62100 62200 62300 62400 62500 62600 62700 62800 62900 63000 63100 63200 63300 63400 63500 63600 63700 63800 63900 64000 64100 64200 64300 64400 64500 64600 64700 64800 64900 65000 65100 65200 65300 65400

Umweltbezogene Probleme für die Wohngebiete bestehen v. a. an Hauptverkehrsstraßen und Wohnstraßen mit Schleichverkehren wie der Essener Straße. Die Machbarkeitsstudie zur Klimaanpassung hat für den Innenstadtbereich geeignete Straßenabschnitte für Begrünungen ermittelt. Umweltprobleme bestehen ferner in Gemengelagen, vorwiegend im Bottroper Süden. In der nördlichen Innenstadt sowie im Quartier Schützenstraße/Peterstraße sind wirksame Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen sinnvoll, um Umweltprobleme zu entschärfen, verbesserte Wohnverhältnisse herzustellen und zugleich die Innenstadt zu stärken.

[illegible]

Machbarkeitsstudie für Klimaanpassungspotenziale im Innenstadtbereich von Bochum

Auswirkungen und Ergebnisse
Karte 14: Syntetische Klimafunktionskarte

Legende:

- Gewässer Untersuchungsgebiet
- Stadtteile
- Klimatypen**
 - Innenstadtklima
 - Stadtklima
 - Stadtwäldes Klima
 - Gewässenaherklima
 - Parkklima
 - Windklima
- Spezifische Klimaeigenschaften**
 - Küperlagen
 - Hauptwindrichtung
- Spezifische Klimafunktionen**
 - Park-/Grünflächen
 - Baulandstruktur/Planungsraum
 - Windklimabewertung
 - Verkehrsstruktur

Datenquelle: Klimatypen Stadt Bochum (Hr. Lutz von der Bruch / Planungsverband Ruhr)

Maßstab: 1:5.000

Skala: 0 100 200 300 400 500 Meters

Datum: 09.08.2013

Auftraggeber: **botrop.**

Auftraggeberin: **botrop.**

Logo of the City of Bochum:

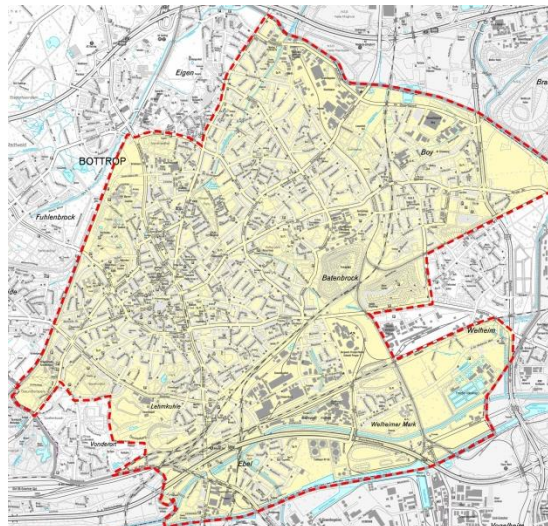
Punkt A5.1 aufgeführt und verdeutlicht unterschiedliche Eingangssituationen zum Innenstadtkern (z. B. Straßenbaumbepflanzung). Daran anschließend beinhaltet der Punkt B1.1 die Begrünung von öffentlichen Straßenräumen. So soll Hitzeinseln in der Innenstadt entgegengewirkt werden.

1.4.4 InnovationCity Ruhr – Modellstadt Bottrop (Stand 2020/2021)

Die InnovationCity Ruhr – Modellstadt Bottrop hat sich zu einem Pilotprojekt mit Ausstrahlung entwickelt. In der Stadt soll sich bis zum Projektende ein kompletter Stadtbereich mit rund 70.000 Einwohner*innen zum Musterquartier für Energieeffizienz gewandelt haben. Ziel ist es, den CO₂-Ausstoß im Modellbereich in der Innenstadt und im Stadtsüden bis Ende 2020 um 50 % zu reduzieren (im Vergleich zum Jahr 2010). Dies wird durch innovative Technologien und bewährte Maßnahmen in den Handlungsfeldern „Wohnen“, „Arbeiten“, „Energie“, „Mobilität“ und „Stadt“ realisiert.

Die Bürger*innen im sogenannten Pilotgebiet (siehe Abb. 8) können sich im Zentrum für Information und Beratung, dem sogenannten „ZIB“, informieren. Kampagnen wie z. B. zum Austausch alter Heizungsanlagen, den Anschluss von Häusern an das Fernwärmenetz oder Angebote zur Energieberatung (bisher mehrere tausend Beratungen) sind erfolgreich verlaufen. Es wurden mehrere „Zukunftshäuser“ präsentiert, die nach ihrer bautechnischen Sanierung mehr Energie erzeugen als sie verbrauchen. Eigentümer*innen konnten sich bewerben, um gemeinsam mit Partner*innen aus der Industrie den Umbau durchzuführen. Diese umgebauten Häuser aus dem Bestand oder neu errichtete Häuser im Sozialwohnungsbau wie am Südring haben ein Alleinstellungsmerkmal in ganz Europa.

Abbildung 8: Gebietskulisse InnovationCity Modellstadt Bottrop



Quelle: Stadt Bottrop 2013

Bisher einzigartig ist auch die sogenannte „Förderrichtlinie 11.1“, nach der Aufwendungen zur energetischen Gebäudemodernisierung von der Stadt Bottrop direkt bezuschusst werden können.

InnovationCity ist ein Projekt, das einen groß angelegten Umbau im Bestand verfolgt. Zur Umsetzung des Gesamtprojekts muss daher weiter auf die Bündelung aller zur Verfügung stehenden Kräfte gesetzt werden: Die Beteiligten aus Politik und Stadtgesellschaft, Wirtschaft und Wissenschaft müssen eng zusammenarbeiten und mit den Bürger*innen an einem Strang ziehen.

InnovationCity Ruhr versteht sich als Impulsgeber, um über das Pilotgebiet hinaus im gesamten Ruhrgebiet und weit darüber hinaus einen energieeffizienten Stadtumbau anzustoßen, für eine gesunde Umwelt und einen attraktiven Lebensraum, für Ressourcenschonung und Klimaschutz. So ist der „InnovationCity Rollout“ angestoßen worden, bei dem 20 weitere Stadtquartiere in der Metropole Ruhr nach dem Muster Bottrops energieeffizient und klimaschonend umgebaut werden sollen. Das langfristige Ziel ist schließlich die bundes- und weltweite Übertragbarkeit der gewonnenen Erkenntnisse und erarbeiteten Prozesse auf vergleichbare Städte und Regionen.

Maßnahmen im Bereich des Hansaviertels

- Haus- und Hofflächenprogramm (Neufassung 2019)
- Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramm (sog. Förderrichtlinie 11.1)
- Quartiersmanagement InnovationCity
- Verfügungsfonds InnovationCity
- Potenzialanalyse Klimaanpassung Innenstadt
- Musterhäuser/Zukunftshäuser, z. B. Covestro Zukunftshaus (Geschäftshaus), Umbau Bestandsgebäude zu einem Plus-Energie-Haus

1.4.5 Integriertes Klimaschutzkonzept (2011)

Das Integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Bottrop wurde im Jahr 2011 für die Gesamtstadt verfasst und verfolgt die Ziele der Bundesregierung, den Ausstoß an Treibhausgasen und CO₂-Emissionen zu senken.

Um diese Ziele zu erreichen, wurden Leitziele für eine zukünftige Klimastrategie entworfen:

- **Entwicklung eines energieautarken Stadtteils Kirchhellen** auf Basis regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie der Reduzierung der CO₂-Emissionen im Stadtteil Kirchhellen um bis zu 100 % bis 2050
- **Zero-Emission:** maximale Reduktion der CO₂-Emissionen in Modellprojekten in allen relevanten Handlungsfeldern
- **InnovationCity Bottrop:** Integration der Zielsetzungen in die gesamte Klimastrategie der Stadt Bottrop, Etappenziel 2020: Reduzierung der CO₂-Emissionen im Pilotgebiet um 65 %, ausgehend vom Basisjahr 2009

Mithilfe des Integrierten Klimaschutzkonzepts wurden Grundlagendaten ermittelt und umsetzbare Maßnahmen gesammelt, die den CO₂-Ausstoß mindern und für eine erhöhte Energieeffizienz sorgen können. Dabei weist die Stadt Bottrop zu diesem Thema bereits einige initiierte Maßnahmen auf, wie z. B. den Ausbau einer umfassenden Wasserstoffinfrastruktur als Treibstoff für Busse.

Zur erfolgreichen Umsetzung eines Klimaschutzprogramms wurden Handlungsfelder erarbeitet, in denen geeignete Maßnahmen und mögliche Projektideen festgelegt wurden.

Es wurden folgende Handlungsfelder für das Klimaschutzkonzept der Gesamtstadt Bottrop definiert:

- **bottrop.zero emission** – Auf dem Weg zu Null-Emissionen
- **bottrop.effizient** – Planen, Bauen und Sanieren
- **bottrop.innovativ** – Zukunftstechnologien Energie und Klimaschutz
- **bottrop.H2** – Wasserstoffstadt
- **bottrop.regenerativ** – Wind Sonne Biomasse Geothermie
- **bottrop.coole city** – Klimaanpassung in der Innenstadt
- **bottrop.mobil** – klimafreundlich unterwegs
- **bottrop.steigt um!** – Bewusstseinsbildung, Imagekampagne, Information, Beratung, InnovationCity Bottrop
- **bottrop.bildet** – Verbraucherverhalten, Know-how-Transfer
- **bottrop.vernetzt** – lokale und regionale Vernetzung

Jedem Handlungsfeld sind einzelne Projektmaßnahmen zugeordnet, die im Integrierten Klimaschutzkonzept im Detail beschrieben und nach Potenzialen analysiert worden sind. Eine Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen würde eine Reduzierung der CO₂-Emissionen um 601.000 t/a ermöglichen und die Gesamtemissionen auf rund 332.000 t/a senken. Dies wäre eine Reduzierung im Jahr 2030 gegenüber den Werten von 2009 um circa 65 %.

Neben positiven Effekten zur Erreichung der Klimaziele schafft eine Umsetzung der Maßnahmen im Rahmen des Integrierten Klimaschutzkonzepts auch langfristig allgemeine volkswirtschaftliche Effekte, wie z. B. eine erhöhte Produktions- und Beschäftigungszahl sowie eine Minderung der Energiekosten.

Zur Koordinierung und erfolgreichen Umsetzung der Maßnahmen des Integrierten Klimaschutzkonzepts sollen Klimamanager*innen eingesetzt werden, welche die Stadt Bottrop bei der Durchführung unterstützen. Zur Erreichung der Klimaziele ist eine breite Beteiligung der Bottroper Akteur*innen von großer Bedeutung.

- Baumpflanzungen
- Schaffung offener Wasserflächen
- Verwendung geeigneter Baumaterialien
- Hauswandverschattung/Wärmedämmung
- Einbau von Verschattungselementen
- Erhalt und Schaffung von Frischluftflächen
- Erhaltung und Schaffung von Luftleitbahnen
- Informationsmanagement/Warnsystem

So wurden für das Problemfeld „Hitzebelastung“ folgende Maßnahmen definiert:

- Entsiegelung
- Baumpflanzungen an Straßen
- Gehölzpflanzungen
- Wasserflächen
- Intensive Dachbegrünung
- Extensive Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Wärmedämmung

Hinsichtlich dieser Maßnahmen wurden Potenzialflächen, die für diese Maßnahmen geeignet sind, definiert.

Abschließend wurde ein langfristig angelegtes Handlungskonzept für den Innenstadtkern aufgestellt. Hinsichtlich des Untersuchungsgebiets der Vorbereitenden Untersuchungen sind nur Teile des Handlungskonzepts für diese Untersuchungen relevant. Folgende Maßnahmen wurden im Hinblick auf das Hansaviertel herausgestellt:

- Altmarkt/Pferdemarkt: Fassadenbegrünung, Straßenraumbegrünung, Schaffung einer Wasserfläche und Verschattung
- Berliner Platz: Fassadenbegrünung, intensive Dachbegrünung, Entsiegelung und Anpflanzung neuer Bäume
- Osterfelder Straße am Altmarkt: Fassadenbegrünung und Anpflanzung von neuen Bäumen
- Pferdemarkt: intensive Dachbegrünung, Entsiegelung und Anpflanzung von neuen Bäumen
- Hochstraße am Pferdemarkt: intensive Dachbegrünung und Anpflanzungen von neuen Bäumen
- Hansastrasse: intensive Dachbegrünung und Anpflanzung von neuen Bäumen
- Hochstraße/Ecke Schützenstraße: intensive Dachbegrünung und Anpflanzung von neuen Bäumen

1.4.7 7-Punkte-Programm Innenstadt (2005)

Das „7-Punkte-Programm Innenstadt“ wurde im Jahr 2005 von der Bottroper Verwaltung ausgearbeitet und stellt die Grundlage für anstehende Planungsprozesse dar, insbesondere im Rahmen des Programms Stadtumbau West.

Da sich eine attraktive Innenstadt nicht mehr allein durch bauliche Dichte auszeichnet, sollen neben einer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Verwaltung auch angemessene Lebens- und Wohnqualitäten in der Innenstadt vorzufinden sein. Betrachtet werden müssen darüber hinaus neue Rahmenbedingungen, wie z. B. veränderte Verbrauchergewohnheiten und eine verschärfte Wettbewerbssituation durch die Angebote in umliegenden Städten.

Das 7-Punkte-Programm soll den Rahmen für die zukünftige Innenstadtentwicklung abstecken. Folgende Handlungsfelder und Entwicklungsziele stehen dabei im Fokus:

Innenstadt im Mittelpunkt/Erreichbarkeit: Um die Innenstadt weiter als Mittelpunkt zu stärken, soll eine attraktivere Gestaltung der Hauptzufahrtsstraßen sowie der für Fußgänger*- und Radfahrer*innen wichtigen Verbindungen umgesetzt werden. Auch eine ansprechendere Gestaltung und Anbindung an die innenstadtnahen Grünbereiche soll im Fokus stehen.

Wohnen in der Innenstadt: Um eine Stärkung des Wohnungsmarkts zu erreichen, bedarf es zunächst einer Wohnungsmarktanalyse und Befragungen der Bewohner*innen zu ihren Wünschen und Anforderungen an das Wohnen in der Innenstadt.

Handel in der Innenstadt: Der Handel als Magnet der Innenstadt soll neben planerischen Mitteln durch Kommunikation und Kooperation zwischen den beteiligten Einzelhändler*innen, Eigentümer*innen und der Stadt gestärkt werden. Ein Ladenmanagement sowie eine Prüfung von Standortgemeinschaften und einheitlichen Ladenöffnungszeiten könnten als wirksame Maßnahmen greifen.



Dienstleistungen in der Innenstadt: Die Konzentration von Dienstleistungen in der Innenstadt gilt es nachhaltig zu stärken, weshalb neue Dienstleistungsunternehmen angeworben werden sollen. Um Konflikte beim Gewerbebestand zu vermeiden, sollen Beratungen und geeignete Maßnahmen durchgeführt werden.

Innenstadt kultig – kreativ/Kultur: Zur Identifikation der Bevölkerung mit der Stadt Bottrop sind kulturelle Einrichtungen und Aktionen das ganze Jahr über von besonderer Bedeutung. Um dies zu gewährleisten, könnte ein Kulturpfad errichtet werden, um die Spielorte zu verbinden. Kulturelle Einzelaktionen und ein Kulturschaufenster am ZOB sind weitere Maßnahmen für eine kulturelle Stärkung der Stadt.

Attraktiver öffentlicher Raum: Um einen attraktiven öffentlichen Raum zu schaffen, soll sich die Innenstadt großzügig präsentieren, sodass sich die Besucher*innen wohl fühlen. Dazu gehört eine Aufwertung einiger Plätze und Straßen sowie des ZOB. Lichtinstallationen an wichtigen Gebäuden und Plätzen sind als weitere Maßnahme für eine attraktive Gestaltung zu nennen.

Erlebnis Innenstadt: Um die Innenstadt möglichst erlebnisreich zu gestalten, soll u. a. ein Fußgängersystem mit thematisch ausgerichteten Wegen errichtet werden. Auch das Konzept „Kinderfreundliche Innenstadt“ kann in dem Zusammenhang weiterentwickelt werden. Damit Jugendliche und junge Erwachsene die Stadt gerne aufsuchen, bedarf es einer Entwicklung weiterer Angebote für diese Zielgruppe, sodass eine Verjüngung des Publikums erreicht wird. Aber auch Maßnahmen wie die Verbesserung von Sicherheit, Sauberkeit und Komfort sollen zu einer Innenstadt mit hoher Aufenthaltsqualität führen.

1.4.8 Wohnungspolitische Leitbilder und Ziele (2010)

Im Oktober 2010 wurde von der Stadt Bottrop ein Konzept zu wohnungspolitischen Leitbildern und Zielen veröffentlicht. Dieses „qualifizierte kommunale Handlungskonzept zur Wohnraumversorgung“ soll zur Sicherung Bottrops als Wohnstandort beitragen.

Die Stadt Bottrop möchte in Kooperation mit entsprechenden Akteuren am Wohnungsmarkt eine möglichst vielfältige Wohnraumversorgung u. a. nach dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ gewährleisten. In diesem Zusammenhang sollen z. B. Wohnquartiere an die jeweiligen Stadtteilzentren und deren Versorgungsangebot angeknüpft werden, sodass eine hohe Wohnqualität durch kurze Wege zu Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen sichergestellt werden kann. Dabei soll allen Nachfragegruppen ein qualitativ und quantitativ ausgewogenes Wohnraumangebot im Stadtgebiet zur Verfügung stehen.

Für das Untersuchungsgebiet der Innenstadt bedeutet dies insbesondere eine Angebotsverbesserung durch eine Mischung aus unterschiedlichsten Wohnungstypen und Wohnungsformen, sodass die Innenstadt bei allen Altersklassen und Bevölkerungsgruppen Anklang als Wohnstandort findet.

Im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“ (2008) wurde die Innenstadt hinsichtlich ihrer Wohnfunktion untersucht. In insgesamt 1.310 Gebäuden befinden sich 5.430 Wohnungen, was eine starke Prägung der Innenstadt durch das Wohnen verdeutlicht. Die Gutachter*innen sehen den Wohnstandort Innenstadt besonders für vier Zielgruppen im Fokus: Ältere Personen, Haushalte mit Kindern, Singles und Paare sowie Starterhaushalte (junge Erwachsene, die zum ersten Mal eine eigene Wohnung bewohnen). Diese Gruppen werden in den nächsten Jahren voraussichtlich zunehmen. Die Innenstadt kann deren Anforderungen besonders gut erfüllen (Versorgung, soziale Infrastruktur, ÖPNV-Anbindung, etc.). Die Größenstruktur der Wohnungen in der Bottroper Innenstadt eignet sich hierbei besonders gut für Singles oder Paare, doch auch im Nordwesten und Süden der Innenstadt stehen Ein- oder Zweifamilienhäuser in direkter Zentrumsnähe Familien mit Kindern zur Verfügung. Im Rahmen des demographischen Wandels könnten aber auch innovative Wohnprojekte wie z. B. „Wohnen mit Service“ oder Gruppen- und Mehrgenerationen-Wohnen in zentralen Lagen an Bedeutung gewinnen.

Insgesamt besteht das langfristige Ziel, attraktiven und dennoch bezahlbaren Wohnraum in integrierten Lagen wie der Innenstadt zu schaffen bzw. zu erhalten und die Wohnbevölkerung zu halten. Da-

bei sollen große, in sich geschlossene Einheiten vermieden und dieser Wohnstandort vielen Menschen ermöglicht werden. Eine Qualifizierung und Ergänzung des Wohnraumangebotes soll darüber hinaus eine zusätzliche Wohnungsnachfrage auf den Bereich der Innenstadt lenken und eine wohnungsnahe Infrastruktur ein ansprechendes Wohnumfeld gestalten.

1.4.9 Einzelhandelskonzept für die Stadt Bottrop (2012)

Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 wurde von der CIMA Beratung + Management GmbH im Auftrag der Stadt Bottrop bearbeitet. Die Datenerhebung fand bis Juni 2011 statt.

Nach einer Analyse der wirtschaftsräumlichen Rahmenbedingungen werden sowohl das Marktpotenzial der Stadt Bottrop als auch die Wettbewerbsstandorte in der Umgebung (Duisburg, Essen, Centro Oberhausen etc.) betrachtet. Im weiteren Verlauf des Einzelhandelskonzepts wurde eine Analyse der Einzelhandelsstrukturen in der Bottroper Innenstadt durchgeführt. Diese entspricht der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt (Abb. 10). Die Innenstadt gilt als Handels- und Dienstleistungszentrum, da ein Bedeutungsüberschuss des aperiodischen Bedarfsbereichs vorliegt. Prägend sind bzw. waren hier insbesondere Magnetbetriebe (Mensing, H&M, C&A, Karstadt) sowie inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe und regionale wie überregionale Filialisten.

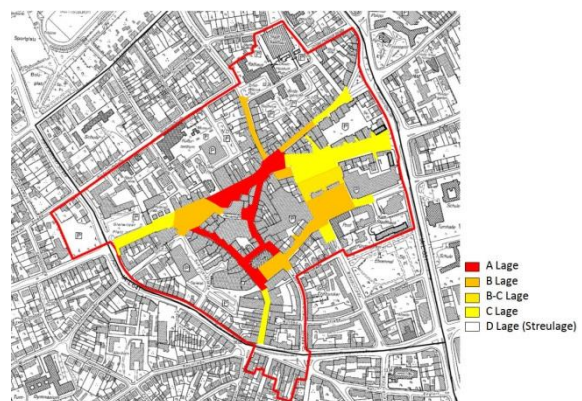
Im Rahmen der Bestandserhebung wurden in der Innenstadt von Bottrop 195 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 40.000 m² erhoben. In Jahr 2011 generierten diese einen Einzelhandelsumsatz von 151,8 Mio. €.

Insgesamt wurden 54 leerstehende Ladenlokale im Jahr 2011 in der Bottroper Innenstadt erfasst. Leerstände sind grundsätzlich ein Problem, da sie in der Regel zu Frequenzverlusten führen und ihr Umfeld optisch negativ beeinflussen. Oberste Priorität sollte daher der Abbau der bestehenden Leerstände in den hoch frequentierten A-Lagen der Bottroper Innenstadt sein. Dies betrifft insbesondere das leerstehende Hansazentrum. Aktuelle Planungen auf der Basis 2011/2012 gehen von einer Revitalisierung des Hansazentrums als innenstädtisches Shopping Center aus. Weitere Leerstände befinden

sich überwiegend in Randlagen der Innenstadt und sind ein Beleg für den Rückzug des Handels aus diesen Bereichen.

Um starken regionalen Wettbewerben, Leerständen und einer Uniformität der Innenstädte infolge zunehmender Filialisierung entgegenzuwirken, sind neue Lösungsansätze für die Bottroper Innenstadt gefordert. Hierbei ist eine Profilierung der Innenstadt von großer Bedeutung, die eine Differenzierung zu Konkurrenzstandorten sicherstellen soll. Auch eine Revitalisierung des Hansazentrums sowie die Sicherung und Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche durch konsequente Bauleitplanung können wirksame Maßnahmen zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels sein.

Abbildung 10: Abgrenzung der Innenstadt von Bottrop mit Lagen (2012)



Quelle: EHK der Stadt Bottrop durch CIMA Beratung + Management GmbH, S. 36

1.4.10 Gesamtfortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Bottrop (2019)

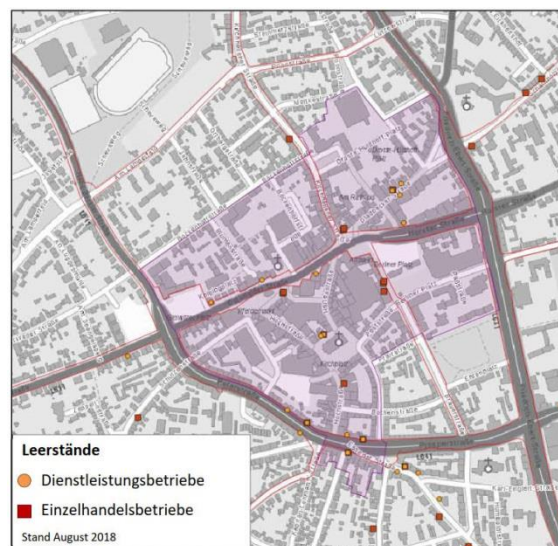
Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Bottrop aus dem Jahr 2019 stellt u. a. die Entwicklung des Einzelhandels seit dem letzten Einzelhandelskonzept (2012) dar. So verfügt der gesamte innerstädtische Einzelhandel Bottrops heute über 158 Betriebe – 2011 fand man hier noch 195 Betriebe vor. Dies sind 37 Betriebe bzw. 18,9 % weniger. Auch die Entwicklung der Verkaufsfläche (VKF) in der Innenstadt entwickelt sich negativ. Seit 2011 gingen 8.530 m² VKF verloren, was 21,6 % der ursprünglichen Fläche entspricht. Verluste sind hierbei insbesondere im periodischen Bedarf (-1.095 m² oder -9,7 %), im aperiodischen Bedarf (-1.635 m² oder -15,1 %) sowie in der Sortimentsgruppe der Elekt-

rowaren (-1.100 m² oder -60,7 %) und „Spiel, Sport, Hobby“ (-1.240 m² oder -52,8 %) zu verzeichnen. Ein Großteil der Verluste ist der Schließung der Karstadt-Filiale im Jahr 2016 zuzuschreiben. Die Umsatzentwicklung des Einzelhandels korrespondiert weitgehend mit der Verkaufsflächenentwicklung: Sie verzeichnet einen Rückgang von 3,7 % im Vergleich zum Jahr 2011.

Lokale Einzelhändler machen mit 61 % den größten Teil der Betriebe im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt aus. 26 % der ansässigen Betriebe gehören einem national tätigen Einzelhandelskonzern an (Filialisten) und weitere 13 % wurden als regionale Filialisten eingestuft.

In der Summe befinden sich derzeit 27 Leerstände im ZVB Innenstadt. Dies ist im Verhältnis zur Gesamtzahl der Betriebe (158 Einzelhandels- und 470 Dienstleistungsbetriebe) eine geringe Zahl. Das Zahlenverhältnis zwischen aktiven Betrieben und Leerständen ist zwar unproblematisch, mit dem Hansazentrum und dem ehemaligen Karstadt-Gebäude hat die Innenstadt von Bottrop derzeit jedoch ein ernstzunehmendes Leerstandsproblem, da sich hier ein wesentlicher Teil der Leerstände konzentriert. Diese Leerstände sind als objektbezogen zu charakterisieren. Im Hansazentrum ist derzeit jedoch eine Revitalisierung in Umsetzung.

Abbildung 11: Leerstände im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Einzelhandel und Dienstleistungen) (Stand August 2018)



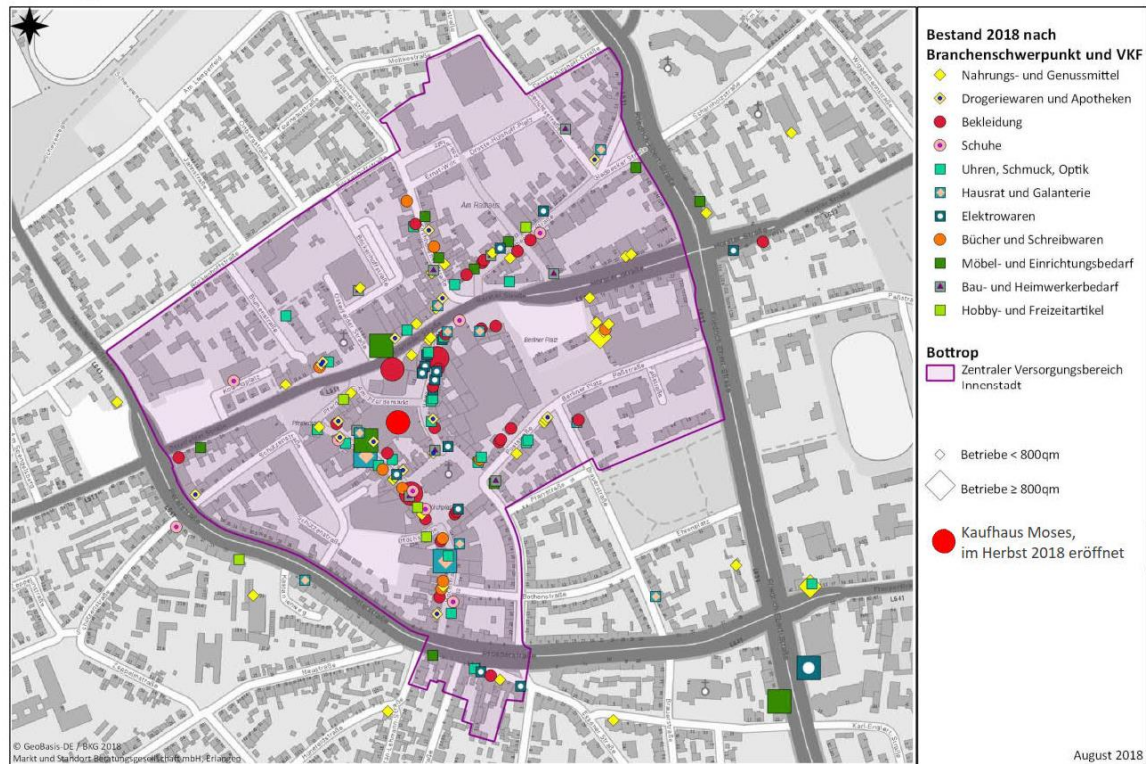
Quelle: Stadt Bottrop (2019): Einzelhandelskonzept für die Stadt Bottrop, S. 64

Durch eine zunehmende Überalterung, aber auch durch den erwarteten Rückgang der Bevölkerung und dem zunehmenden Onlinehandel, müssen sich Planung und Politik auf veränderte Rahmenbedingungen hinsichtlich der innerstädtischen Einzelhandelsentwicklung einstellen. Auch die angespannte regionale Wettbewerbssituation, v. a. mit der Innenstadt von Essen und dem Centro in Oberhausen, muss in künftige Entwicklungen einbezogen werden.

Ein wesentliches Ziel liegt in der Stärkung, Entwicklung und Sicherung des ZVB Innenstadt. Ein verstärktes, vielfältiges und innovatives sowie markenorientiertes Warenangebot soll diverse Zielgruppen in die Innenstadt locken und die Kaufkraft in Bottrop binden. Ein Fokus liegt hierbei auf der Nachnutzung der ehemaligen Karstadt-Immobilie und der Revitalisierung des Hansazentrums. Das Center sollte bereits im März 2020 öffnen (laut EHK 2019), jedoch zeigen aktuelle Recherchen, dass mit einer Öffnung nicht vor Quartal 3/2022 zu rechnen ist.

Weitere Ziele liegen u. a. in einer fortführenden Förderung des Wochenmarkts und einem Ausbau der Außengastronomie (z. B. Kirchplatz), die die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt steigern sollen.

Abbildung 12: Einzelhandelsbestand Innenstadt nach Sortimenten (Stand August 2018)



Quelle: Stadt Bottrop (2019): Einzelhandelskonzept für die Stadt Bottrop, S. 59

1.4.11 Positionierungsstrategie für eine attraktive und zukunftsfähige Bottroper Innenstadt (2017/2018)

Das Dortmunder Planungsbüro Stadt + Handel sowie die Marketingagentur Oktober Kommunikationsdesign aus Bochum wurden vom Amt für Wirtschaftsförderung und Standortmanagement der Stadt Bottrop beauftragt, die Qualitäten der Bottroper Innenstadt zu identifizieren, sodass diese im Anschluss als attraktiver Einkaufs- und Erlebnisstandort gestärkt und weiterentwickelt werden kann.

Neben Befragungen der Passant*innen und Bewohner*innen zum Status quo wurden Einzelhändler*innen, Gastronom*innen und Dienstleistende aktiv in den Prozess einbezogen. Im Rahmen von Akteurs-Workshops fanden Analysen zu den vorhandenen Qualitäten sowie Herausforderungen der Innenstadt statt und es wurden Maßnahmen zur Stärkung der innerstädtischen Qualitäten entwickelt.

In der Positionierungsstrategie wurde neben laufenden Prozessen – wie z. B. einem Baustellenmarketing zum Umbau der ehemaligen Karstadt-Immobilie – auch das Stadtmarketing angesprochen. Dies ist für die Hervorhebung der Innenstadt und einer stärkeren Zielgruppenerfassung von großer Bedeutung. In der Praxis war es schwierig, eine Anlaufstelle für Besucher*innen von Bottrop zu finden, da keine zentrale Informationsstelle in der Innenstadt existiert. Dennoch weist die Stadt Bottrop eine Fülle an Stadtmarketinginstrumenten auf, die in der Positionierungsstrategie gelistet sind.

Die Befragungen der Haushalte und Passant*innen verdeutlichen den Handlungsbedarf in der Bottroper Innenstadt. Positiv zu nennen sind die Märkte (Feierabendmarkt, Wochenmarkt, etc. ...) sowie die vorhandenen Plätze und Grünflächen in direkter Nähe zur Innenstadt. Auch die „kleinstädtische Anmutung der kleinsten Großstadt“ ist positiv hervorzuheben und möglicherweise als Markenzeichen herauszustellen.



Negativ wahrgenommen wird u. a. der Berliner Platz am ZOB. Auch ein mangelndes Warenangebot für jüngere Stadtbesucher*innen wird kritisiert. In Folge dessen ist eine schwindende Verbundenheit der unter 30-Jährigen mit der Stadt festzustellen. Die fehlende Vermarktung der Innenstadt und die nicht vorhandene Anlaufstelle für Ortsfremde soll in Zukunft verbessert bzw. etabliert werden. Diese Problematiken führen u. a. zu einer negativen Konnotation der Innenstadt bzw. zu dem Bild einer austauschbaren Stadt.

Um hier einen Wandel herbeizuführen, ist ein Fokus auf die Stärkung der innerstädtischen Qualitäten von großer Bedeutung. Dies kann geschehen, indem Betriebe oder „Bottrop typische Veranstaltungen“, wie z. B. der Feierabendmarkt, in den Fokus der Marketingaktivitäten genommen werden. Ferner ist es bedeutsam, die Innenstadt als multifunktionalen Ort zu positionieren, in der Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen mit einer angenehmen Atmosphäre und Aufenthaltsqualität einhergehen.

1.4.12 Leerstandsmanagement und Verfügungsfonds Anmietungen (Sofortprogramm Innenstadt 2020)

Das Leerstandsmanagement und der Verfügungsfonds Anmietungen werden über die erfolgreiche Bewerbung der Stadt Bottrop am Förderprogramm Innenstadt 2020 des Landes Nordrhein-Westfalen ermöglicht. Die Vermietung mehrerer Leerstände beginnt voraussichtlich ab Frühjahr 2021.

Verfügungsfonds Anmietungen

Insgesamt stehen in der Innenstadt aktuell rund 24 Einzelhandelsimmobilien leer, von denen rund 20 % eine Größe von bis zu 300 m² haben. 20 % sind kleiner als 100 m², die überwiegende Mehrheit der Ladenlokale (60 %) belegt Flächen zwischen 100 und 200 m². Von den 24 Leerständen befinden sich sieben im Konzentrationsbereich Hansaviertel. Damit hat sich in den letzten zwei Jahren ein Leerstandsschwerpunkt in dieser 1A-Lage herausgebildet. Mit den Fördermitteln aus dem Sofortprogramm soll diesem negativen Trend begegnet werden.

Ziel ist es, durch die Konzentration auf den Bereich Hansaviertel Synergien zwischen den Nutzungen zu erzeugen, um so eine Lagenspezialisierung bzw. Positionierung der Hansasträße zu unterstützen. Der Konzentrationsbereich orientiert sich an der Gebietsabgrenzung des geplanten Sanierungsgebiets Hansaviertel, das die Bereiche Poststraße, Kirchplatz, Hansasträße, Am Pferdemarkt, Osterfelder Straße und Berliner Platz umfasst.

Die Mietpreise der Einzelhandelsflächen in der Innenstadt sind bereits in den letzten Jahren aufgrund des Überangebots gesunken. Dennoch stellt der Mietzins bei der Anwerbung von jungem Einzelhandel oder auch innovativen Dienstleistern die größte Hürde dar. Gleichwohl sind es individuelle Geschäftsideen, die die Innenstadt Bottrop von anderen großen Einkaufslagen wie dem Centro Oberhausen abheben. Bottrop bietet in diesem Bereich bereits eine Vielzahl an gut funktionierenden Beispielen in der Innenstadt, wie Café Kram, das Brautmodengeschäft „Etwas Blaues“ und der Marktviertel Kiosk, sodass auf diese Erfahrungen aufgebaut werden kann. Nach ersten Gesprächen mit möglichen Nutzer*innen wurde bereits Interesse an der Nutzung eines Ladenlokals geäußert. Auch Eigentümer*innen äußerten Bereitschaft zur Teilnahme an dem Programm. Das Amt für Wirtschaftsförderung und Standortmanagement geht daher von einer möglichen Erfolgsquote von 30 % aus. Bei einem Leerstand von 24 Ladenlokalen werden maximal sieben Ladenlokale im Rahmen des Programms angemietet. Die Anmietung und Weitervermietung wird durch das Amt für Wirtschaftsförderung und Standortmanagement bzw. durch ein zu beauftragendes Zentrenmanagement organisiert (Gespräche mit Eigentümer*innen und Nutzer*innen, Aushandeln der Mietbedingungen, mögliche Gespräche zur Nutzungsänderung).

Aufbau und Betrieb eines Zentrenmanagements

Um die vielfältigen Aktivitäten zu bündeln, die im Zuge der Revitalisierung der Innenstadt geplant und in der Umsetzung sind, soll eine Steuerungseinheit in Form eines Zentrenmanagements aufgebaut werden, die von der Wirtschaftsförderung gemeinsam mit einer externen Dienstleistungsfirma betrieben wird.

Aufgabe des Zentrenmanagements ist es, die Erarbeitung einer integrierten Innenstadtstrategie zu begleiten und einen integrierten Steuerungsprozess (ähnlich dem InnovationCity Prozess) zu organisieren. Gleichzeitig soll das Zentrenmanagement den Verfügungsfonds Anmietung inhaltlich und organisatorisch unterstützen.

Im Rahmen eines Beteiligungsprozesses soll das Zentrenmanagement in einem engen Zeitplan über Corona-konforme Formate Denkanstöße und Ideen sammeln und daraus weitere Sofortmaßnahmen, aber auch mittel- und langfristige Projekte entwickeln und diese gemeinsam mit Stadt und Innenstadtakteur*innen umsetzen. Dazu sollen eine Innenstadtkonferenz „Perspektiven Innenstadt“ (ggf. im virtuellen Format) und Workshops sowie Einzelgespräche mit Eigentümer*innen und Nutzer*innen stattfinden.

Letztere sollen insbesondere der Unterstützung des Verfügungsfonds Anmietung dienen. Darüber hinaus soll für zwei Jahre ein offener Raum geschaffen werden, der Akteur*innen als Treffpunkt, Diskussionsforum und Anlaufstelle dienen soll. Von hier soll die Umsetzung der Sofortmaßnahmen gesteuert werden. Ziel ist es, Umsetzungsstrukturen, wie z. B. eine „Steuerungsgruppe Innenstadt“, aufzubauen, die über zwei Jahre Laufzeit die Ideen und Aktionen weitertragen.

2 Planerische und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Über die bestehenden Gutachten, Konzepte und Studien hinaus, in deren Geltungsbereich das Untersuchungsgebiet liegt, ist es in einen normativen Rahmen eingebunden, den es bei den Vorbereitenden Untersuchungen zu berücksichtigen gilt. Entsprechend werden im Folgenden zunächst die Rahmenbedingungen und planerischen Aussagen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung zusammenfassend dargestellt.

Zunächst werden die historische Entwicklung Bottrops sowie die baukulturelle Entwicklung des Untersuchungsgebiets beschrieben. Anschließend werden die regional- und bauleitplanerischen Rahmenbedingungen ausgewertet. Dies beinhaltet – neben Darstellungen im Flächennutzungsplan – die Festsetzungen in den Bebauungsplänen (soweit vorhanden).

2.1 Gesamtstädtische Einordnung

Die Stadt Bottrop liegt im Norden des hochverdichteten Ruhrgebiets. In der Landesplanung wird Bottrop als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie grenzt im Norden an die Gemeinde Schermbeck im Kreis Wesel sowie an die Stadt Dorsten (Kreis Recklinghausen). Nördlich von Bottrop befindet sich der Naturpark Hohe Mark Westmünsterland, der vor einigen Jahren erweitert wurde und sich jetzt bis zum Stadtgarten in Bottrop erstreckt – also fast bis in die Innenstadt. Östlich von Bottrop liegt die Stadt Gladbeck, südlich liegt die kreisfreie Stadt Essen, im Südwesten die kreisfreie Stadt Oberhausen, im Westen die Stadt Dinslaken und im Nordwesten die Gemeinde Hünxe (beide im Kreis Wesel). In direkter Nähe der südlichen Nachbarstädte verlaufen die Emscher und der Rhein-Herne-Kanal, der die natürliche Stadtgrenze zur Stadt Essen darstellt.

Die Gesamtfläche des Stadtgebiets beträgt circa 101 km². Der höchste Punkt im Bottroper Stadtgebiet liegt bei 78 m ü. NN. („In der Schanze“), der tiefste Punkt bei 26 m ü. NN. („Haverkamp“). Dabei besteht die Stadt aus drei Stadtbezirken: Bottrop-Süd, Bottrop-Mitte und Bottrop-Kirchhellen.

In der Historie der Bottroper Innenstadt spielt der ehemalige „Vieh- und Krammarkt“ eine bedeutende Rolle. Heute heißt der Ort Pferdemarkt und grenzt an das Untersuchungsgebiet an. Mit der einsetzenden Industrialisierung wurde 1865 ein Wochenmarkt eingeführt, der später jahrzehntelang auf dem Berliner Platz stattfand und der inzwischen auf dem zentralen Kirchplatz an der St. Cyriakus Kirche mittwochs und samstags das Stadtbild prägt. Damit zählt der Wochenmarkt heute zu einem der wenigen Innenstadtmärkte in der Region.

Die Gründung der ersten Zeche in Bottrop 1856 beeinflusste die Stadt für viele Jahrzehnte. Der Bergbau in Bottrop endete im Dezember 2018 mit der Schließung des letzten Bergwerks im Ruhrgebiet, der Zeche Prosper-Haniel. Damit endete im gesamten Bundesgebiet die Förderung von Steinkohle.

Abbildung 13: Lage der Innenstadt im Stadtgebiet



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

2.2 Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchung

Der rund 3,2 ha große Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen umfasst den historischen Kernbereich der Bottroper Innenstadt, das sogenannte Hansaviertel, mit den die Hansastrasse umgebenden Baublocks. Dieser Bereich stellt im Wesentlichen die Hauptgeschäftslage in Bottrop dar. Begrenzt ist das Viertel durch den Altmarkt, Berliner Platz, Poststraße, Kirchplatz, Hochstraße und Pferdemarkt.

Kennzeichnend für das Hansaviertel sind das zurzeit leerstehende Hansazentrum sowie die seit 2014 weitgehend leerstehende Karstadt-Immobilie (siehe Kap. 1). Das Hansazentrum galt bis zu seiner Schließung als wichtiger Frequenzbringer für den Einzelhandel in Bottrop. Eine Revitalisierung ist bisher aus unterschiedlichen Gründen gescheitert.

2.3 Gliederung des Untersuchungsgebiets

2.3.1 Teilräume

Das Hansaviertel mit seiner geringen Ausdehnung lässt sich in drei Teilräume untergliedern, die von der Bebauungsstruktur vorgegeben werden. Die drei Baublöcke, die sich aus der Straßenführung ergeben, sind:

- Baublock zwischen Hansastrasse, Altmarkt, Berliner Platz, Poststraße und Kirchplatz (mit dem Hansazentrum im Blockinnenbereich)
- Baublock zwischen Hansastrasse, Am Pferdemarkt, Pferdemarkt, Hochstraße und Kirchplatz (mit der ehemaligen Karstadt-Immobilie)
- Gebäudeensemble zwischen Hansastrasse, Osterfelder Straße und Am Pferdemarkt (mit den Mensing-Häusern)

Charakteristisch für das Gebiet ist die Ypsilonförmige Erschließung in der Mitte, die durch die Fußgängerzonen Hansastrasse und Am Pferdemarkt gebildet wird. Eine ausführliche Beschreibung des Straßenbilds befindet sich in Kapitel 4.1.1. Das Untersuchungsgebiet wird auch von den heterogenen öffentlichen Räumen geprägt.

2.3.2 Umliegende Straßen- und Platzräume an den Außenseiten des Untersuchungsgebiets

Die das Untersuchungsgebiet umgebenden Stadträume sind sehr heterogen.

Kirchplatz

Im Süden prägen der Kirchplatz und die Katholische Propsteikirche St. Cyriakus den Eingang in das Hansaviertel. Die Straßenräume, die zwischen der Kirche und der Bebauung nordwestlich und nordöstlich entstehen, sind relativ schmal. Auch der Straßenquerschnitt der Hansastrasse hat eine mittelalterliche Prägung. Die straßenbegleitende Bebauung erscheint höher und die großmaßstäbliche Fassade des ehemaligen Karstadt-Warenhauses strahlt in dem engen Straßenraum eine großstädtische Atmosphäre aus.

Poststraße

Die Poststraße, die die südöstliche Grenze des Untersuchungsgebiets bildet, besitzt einen großzügigen Charakter und wirkt nicht so beengt wie die Hansastrasse und die Straßenräume um die Kirche. Dies liegt an dem breiteren Straßenquerschnitt, der die ebenfalls drei- bis viergeschossige Bebauung niedriger erscheinen lässt. Auch der Baumbestand trägt zu einer angenehmen Aufenthaltsqualität bei.

Berliner Platz und ZOB

Östlich des Untersuchungsgebiets befindet sich der Berliner Platz, eine große versiegelte Fläche mit wenig Baumbestand. Seine Oberfläche wurde im Jahr 2010 als Standort für den Wochenmarkt neu angelegt und ist in einem guten, gepflegten Zustand. Während der Baumaßnahme wurde der Wochenmarkt auf den Kirchplatz und in die angrenzenden Fußgängerzonen verlegt. Nach anfänglichen Protesten der Markthändler etablierte sich jedoch dieser Standort und die Markthändler möchten den Wochenmarkt in dieser Form nicht mehr missen. Fehlende Grünflächen reduzieren jedoch die Aufenthaltsqualität und die Attraktivität des Berliner Platzes. Insbesondere im Sommer kann es hier zu Hitzeinseln kommen. Die unter dem Platz befindliche Tiefgarage schränkt die Möglichkeit für Grünflächen und Baumpflanzungen ein. Begrünungsmaßnahmen müssten ggf. erhöht angelegt werden. Neu gestaltet ist auch der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB), der sich nördlich an den Berliner Platz an-

schließt. Er wirkt gestalterisch attraktiv, zeitgemäß und positiv in der Außenwirkung für den Öffentlichen Nahverkehr in Bottrop.

Altmarkt

Dem südlichen Teil des Altmarkts an der nördlichen Spitze des Untersuchungsgebiets fehlt eine funktionale Zuweisung. Die positive Wirkung des Baumbestands auf die Aufenthaltsqualität wird durch den bewusst angelegten Efeubewuchs rund um die Baumstämme nicht unterstützt. Dies ist für einen urbanen Platz nicht adäquat und kann ungepflegt wirken. Erschwerend kommt hinzu, dass dieser Platzteil nach Norden ausgerichtet und daher ab mittags verschattet ist. Der Zusammenhang des nördlichen Platzbereichs mit seinen denkmalgeschützten Gründerzeithäusern und dem Eingang in die weiter nördlich gelegenen Versorgungsbereiche und des südlichen Platzbereichs ist nicht mehr gegeben, auch wenn in den letzten Jahren der Bodenbelag beiderseits der Osterfelder Straße erneuert wurde und eine großzügige Querung mit Lichtsignalanlage besteht. Der Platz wurde über einen kreisförmig angelegten Bodenbelag, der sich von dem rotbraunen Pflaster abhebt, beiderseits der Osterfelder Straße markiert.

Abbildung 14: Südlicher Altmarkt



Das nördliche Ende der HansasträÙe mündet in den Altmarkt westlich des siebengeschossigen Wohn- und Geschäftshauses, das auf der südlichen Seite in den Altmarkt hineinragt. Durch die Lage des Gebäudes findet die HansasträÙe keinen großzügigen Abschluss auf dem Altmarkt, wie dies vor der Errichtung des siebengeschossigen Hochhauses gegeben war.

Osterfelder Straße

Während der öffentliche Raum auf der nördlichen Seite der Osterfelder Straße attraktiv wirkt (kleinteilige Ladenstruktur, Wohnen in den Obergeschossen, Besonnung), ist die Südseite westlich des Altmarkts durch die Sägezahnstruktur der Mensing-Häuser geprägt.

Abbildung 15: Nördliche Osterfelder Straße



Die die Gebäude abschließenden Fassaden schaffen zurückspringende Räume, deren Ecken wenig attraktiv sind, auch wenn hier teilweise Eingänge angeordnet sind. Die Bausubstanz der Häuser ist zudem wenig einladend, der Modernisierungsbedarf überdeutlich. Im öffentlichen Raum zur Straße hin, der zwar breit, aber stark verschattet ist, verteilen sich mehrere Bäume mit Efeubewuchs auf den Baumscheiben und rund um den unteren Teil des Baumstamms. Ein Christuskreuz von 1965 erinnert an eines der ältesten Wegekreuze der Stadt, das als Segenstation der Fronleichnamsprozession diente. Das heutige Kreuz wirkt jedoch etwas verloren, die Platzierung mehrerer Mülleimer in der Umgebung wenig gelungen. Die Gestaltung des öffentlichen Raums wird der historischen Bedeutung des Kreuzes nicht gerecht. Parkplätze entlang der Osterfelder Straße unterstreichen zusätzlich die Barrierewirkung der Straße.

Abbildung 16: Südliche Osterfelder Straße und Mensing-Häuser



Im nächsten Abschnitt mündet die wenig belebte Straße Am Pferdemarkt auf die Osterfelder Straße. Hier ist nach dem Altmarkt der nächste Übergang mit Lichtsignalanlage angeordnet. Er führt zu der nördlich gelegenen Evangelischen Martinskirche, hinter der sich ein kulturelles Cluster mit Musikschule, Kulturzentrum, Volkshochschule und Bibliothek befindet. Dahinter beginnen bereits Wohngebiete mit großzügigem privatem Grün.

Pferdemarkt

Der Pferdemarkt wirkt sehr urban, auch wenn er an seinem nördlichen Rand durch den Verlauf der Osterfelder Straße geprägt ist. Der Pavillon des Cafés Extrablatt schirmt den östlichen Teil des Platzes vom Verkehr ab, dort entsteht zusammen mit der großflächigen Außengastronomie und großzügigen Straßenbäumen eine hohe Aufenthaltsqualität. Hier ist auch ein kleiner Spielplatz angeordnet. Der Rest des Platzes hat allerdings eine eher unwirtliche Atmosphäre, da er kaum begrünt ist. Der Pferdemarkt wird auch für Märkte und als Veranstaltungsfläche für Stadtfeste genutzt.

Abbildung 17: Pferdemarkt



Hochstraße

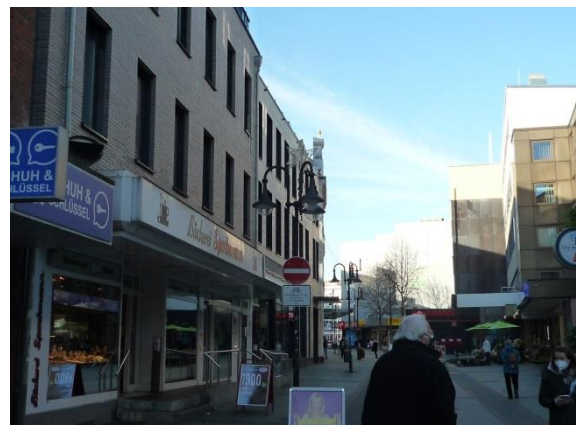
In den Pferdemarkt mündet das nördliche Ende der Hochstraße. Sie ist auf der westlichen Seite von einer Bebauung verschiedener Baualter geprägt, die sich an dem mittelalterlichen Stadtgrundriss orientiert und deren Fassaden der Straße folgen. Dies bindet die an sich heterogene Bebauung zu einem kohärenten Ensemble zusammen.

Auf der östlichen Straßenseite dagegen zerfällt der Zusammenhang der im Untersuchungsgebiet liegenden Gebäude. Durch die überwiegend orthogonale Anordnung der meisten Gebäudekubaturen zwischen Pferdemarkt und Kirchplatz entstehen dreieckige „Restflächen“ im öffentlichen Raum, die größtenteils von blinden Fassaden im Erdgeschoss begleitet sind, die zu Eingängen, aber auch zu Hintereingängen führen. Der Bauzustand und die Farbgebung der Erdgeschosszonen unterstreichen den tristen Eindruck der östlichen Straßenseite zusätzlich.

Die blinden Fassaden der oberen Geschosse zeichnen sich unattraktiv in der Sichtachse entlang der Hochstraße nach Norden ab.

Der an das Untersuchungsgebiet angrenzende Teil der Hochstraße wird im südlichen Bereich durch das stuckverzierte Gründerzeitgebäude der Alten Apotheke und die Kirche St. Cyriakus (Abb. 24 und 25) geprägt.

Abbildung 18: Hochstraße



2.4 Rahmenbedingungen und planerische Ausgangssituation

2.4.1 Historische Entwicklung der Stadt Bottrop

Bottrop, ursprünglich Borthorpe genannt (Bor = hochliegend und thorpe = Gehöft), wurde erstmalig im Jahr 1150 urkundlich erwähnt. Etwa um 1340 wurde die Knippenburg errichtet, gefolgt von einer eigenen Kapelle im Jahr 1385. Diese Kapelle wurde rund 25 Jahre später zu einer Kirche mit Turm erweitert. Nachdem für die Kirche 1460 eine Vikarie gestiftet und dem Ort 1432 das Recht verliehen worden war, am Michaelistag einen Jahrmarkt abzuhalten, dürfte die Bedeutung des kleinen Dorfs gewachsen sein. Der Name Bottrop wird im Jahr 1630 erstmalig im Rahmen der kurfürstlichen Verwaltung geschrieben.

Im Jahr 1788 wurde die St. Cyriakus-Kirche in der Innenstadt ausgebaut. Im Jahr 1862 erfolgte der Ersatz der alten Kirche durch eine neue Kirche im gotischen Stil. Der Standort der Kirche bildet heute das Zentrum der Innenstadt. Der Kirchplatz daneben entstand in seiner heutigen Form und Größe erst in den 1950er/60er Jahren nach dem Abriss einiger Häuser, die nahe an der Kirche standen.

Die Straßen Osterfelder Straße, Gladbecker Straße, Hochstraße und Hansastraße sind in ihrem Grundgerüst ebenfalls auf das 18. Jahrhundert zurückzuführen. Im Jahr 1777 entstanden die ersten Verbindungsstraßen nach Dorsten, die jedoch erst 1895 in Folge der Industrialisierung Straßennamen erhielten.

Die erste Volkszählung im Jahr 1782 erfasste 1.661 Einwohner*innen. Ende des 18. Jahrhunderts entstanden die ersten industriellen Spuren mit der Baumwollspinnerei Lichtenhagen und ihren knapp 60 Mitarbeitenden. Im Jahr 1832 wurden Bottrop, Osterfeld und Kirchenhellen zu einer Bürgermeisterei zusammengefasst. Die Bürgermeisterei wurde 1843 zu einer Landgemeinde, zum Amt Bottrop. 1858 wird Kirchenhellen wieder eigenständig, gefolgt von Osterfeld im Jahr 1891.

Die ersten öffentlichen Infrastrukturgebäude wurden in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts errichtet. So erhält die Stadt Bottrop im Jahr 1833 ihre erste eigene Poststelle am Pferdemarkt. 1839 entstand ein großes Schulgebäude in der heutigen Hansastraße.

Im Jahr 1856 begann mit dem Industriezeitalter der Bergbau innerhalb der heutigen Grenzen von Bottrop. Die erste Kohle wurde hier im Jahr 1863 gefördert. Dies verhalf der Stadt zu einem wichtigen Entwicklungsschub, und sie gewann als Industriestadt an Bedeutung. Im Jahr 1875 nahm die Zeche Prosper II den Betrieb auf. Im Laufe der darauffolgenden Jahre wurden weitere Zechen eröffnet, was eine Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Osten nach sich zog. Im Jahr 1880 zählte Bottrop bereits 7.724 Einwohner*innen. Der erste Bahnhof in Bottrop (heute Bottrop-Süd) eröffnete 1874 nach dem Bau der Emschertalbahn. Der zweite Bahnhof Bottrop-Nord folgte im Jahr 1879. Die ersten Straßenbahnlinien nahmen ihren Betrieb 1899 auf und verbanden den Pferdemarkt über die Hochstraße und die Essener Straße mit der Stadt Essen.

Anfang des 20. Jahrhunderts eröffneten erste größere Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt (z. B. Bekleidungsgeschäft Rickert an der Hansastraße). Es folgte der Bau einer Vielzahl von Verwaltungsgebäuden (Amtsgericht, Rathaus von 1916).

Im Jahr 1919 wurden der Stadt Bottrop mit 71.139 Einwohner*innen erstmalig Stadtrechte verliehen. Die Einwohnerzahl der Stadt stieg in den Folgejahren (1925: 77.197 EW; 1933: 86.218 EW) weiter an, und neue Wohnquartiere wurden vor allem rund um den Altstadtkern errichtet.

Abbildung 19: Historischer Stadtplan aus dem Jahr 1938 mit dem Verlauf der Straßenbahn (rote Linie)



Quelle: https://gis.bottrop.de/mapapps/resources/apps/Stadtplan_Luftbilder/index.html?lang=de

Luftangriffe im zweiten Weltkrieg zerstörten eine Vielzahl der Industrieanlagen und zahlreiche Gebäude der Innenstadt. Die Innenstadt wurde im Wiederaufbau nach Kriegsende erheblich verändert. Es entstanden im Zuge des wirtschaftlichen Aufschwungs zahlreiche Neubauten. Vor allem in den 1950er bis 1970er Jahren wurden viele neue Einzelhandels- und Dienstleistungsbauten errichtet. In den 1960er Jahren standen vor allem die Straßen- und Verkehrsplanungsmaßnahmen im Vordergrund.

Die kommunale Neugliederung im Jahr 1976 führte zum Zusammenschluss von Bottrop und der Gemeinde Kirchhellen zur kreisfreien Stadt Bottrop.

Abbildung 20: Historischer Stadtplan aus dem Jahr 1950 mit dem Verlauf der Straßenbahn



Quelle: https://gis.bottrop.de/mapapps/resources/apps/Stadtplan_Luftbilder/index.html?lang=de

Im Jahr 1986 wurde der Rathausplatz verkehrsberuhigt, 2001 bis 2002 wurde die vierspurige Osterfelder Straße zurückgebaut und neu gestaltet. Die Plätze Altmarkt und Pferdemarkt sowie Hansastraße und Hochstraße wurden fußgängerfreundlich umgestaltet. Im Jahr 2007 wurde mit der Umgestaltung des Berliner Platzes begonnen, 2010 der heutige ZOB fertiggestellt.

2.4.2 Baukulturelle Entwicklung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet betrifft den mittelalterlichen Ortskern von Bottrop im Bereich nördlich der Pfarrkirche St. Cyriakus. Über den baulichen Zustand und die Ortsstruktur vor dem 19. Jahrhundert ist wenig bekannt, weswegen untertägig erhaltenen archäologischen Primärquellen eine wichtige Funktion im Zusammenhang mit der Ortsgeschichte zukommt.

Bis 1828 wurde auf dem umgebenden Kirchhof bestattet. Das Urkataster von 1825 zeigt den Zustand Bottrops noch vor der in größerem Umfang einsetzenden Industrialisierung und den bis zu diesem Zeitpunkt noch immer dörflichen Charakter des Ortes.

Abbildung 21: Karte von Bottrop 1836 – 1850, deutlich sichtbar die Straßenzüge Hochstraße, Osterfelder Straße und Hansastraße



Quelle: TIM Online NRW, Preußische Uraufnahme 1836 – 1850

Bei allen Entwicklungs- und Umbauphasen der Innenstadt sind die schon im Plan von 1825 abzulesenden geometrischen Grundformen der Straßenstruktur, das Dreieck und die radiale Struktur, erhalten geblieben. Innerhalb von knapp 90 Jahren entstand ein großer Stadtkern mit einer radialen Weggebündelung am Altmarkt und dem südlich daran anschließenden dreieckigen Umriss der Innenstadt.

Bis in die 1920er Jahre entstammten die den Altmarkt umgebenden Gebäude dem Stil der Gründerjahre. In der Regel befanden sich im Erdgeschoss Geschäftsräume, in der sogenannten „Belle Étage“, dem ersten und zweiten Obergeschoss, wohnte meist die Eigentümerschaft des Hauses.

Bombenangriffe und Brände während des zweiten Weltkriegs zerstörten große Teile der Innenstadt, wie z. B. Karstadt-Warenhaus, Rathaus, Ratssaal und Mädchengymnasium. Rund um den Rathausplatz brannten die meisten Wohnhäuser bis auf die Grundmauern nieder. Viele weitere Gebäude der Gladbecker Straße und der Hochstraße wurden zerstört.

In der Wiederaufbau-Phase nach dem Ende des zweiten Weltkriegs sollte vor allem das Kaufangebot gesteigert werden, um Kaufkraftabflüsse in die Nachbarstädte zu vermeiden. Verschiedene Kaufhäuser und das Sparkassengebäude wurden errichtet, der vierspurige Ausbau der Osterfelder Straße umgesetzt. 1951 wurde das durch Kriegseinwirkung zerstörte Warenhaus Karstadt wiedereröffnet und 1956 aufgestockt.

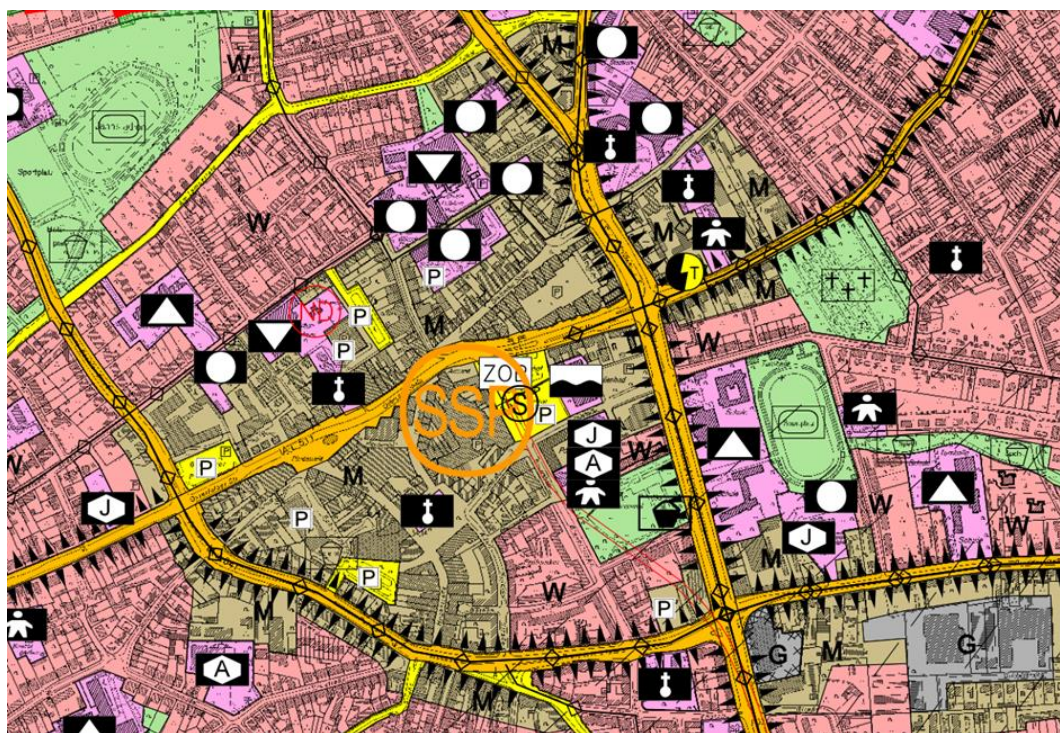
In den 1970er Jahren wurde das Karstadt-Gebäude in Richtung Hochstraße und Pferdemarkt erweitert. In diesem Zeitraum wurden diverse Umlegungsverfahren durchgeführt und auch die Osterfelder Straße ausgebaut. Ende der 1970er Jahre schlossen die letzten Industrie-Betriebe ihren Standort in der

Innenstadt (Brotfabrik und Brauerei). Das Hansazentrum eröffnete 1980 mit einem breiten Branchenmix. Es bildete einen Knotenpunkt mit Zugängen zur Hansastraße, Altmarkt, Berliner Platz und ZOB. Wenige Jahre später wurde die Hansastraße als erste Fußgängerzone Bottrops angelegt.

2.4.3 Flächennutzungsplan

Der im September 2004 genehmigte Flächennutzungsplan (Bekanntmachung Dezember 2004) stuft das Untersuchungsgebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gemischte Baufläche ein. Es gilt in der Zentrenstruktur als Teil des Hauptzentrums und wird durch ein enges Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten geprägt.

Abbildung 22: Flächennutzungsplan Bottrop (Ausschnitt Innenstadt)



Quelle: Stadt Bottrop

Hierzu zählen zentrale Einrichtungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, die sich im Erdgeschoss der Gebäude befinden. Die oberen Etagen dienen überwiegend dem Wohnen. Auch weitere Einrichtungen der Verwaltung, Bildung, Kultur und Freizeit prägen die Innenstadt Bottrops.

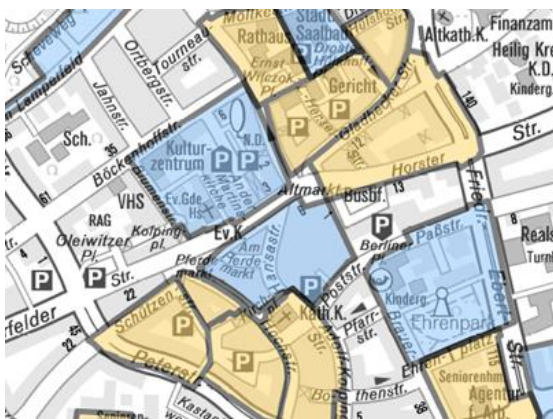
Das Untersuchungsgebiet liegt im Zentrum einer gemischten Baufläche, die sich entlang der Haupterschließung nach Nordosten erweitert, jedoch schon ein bis zwei Baublocks tiefer von Wohnbauflächen mit Gemeindebedarf umschlossen wird. In diesen umliegenden Gebieten befinden sich zum Zeitpunkt der Erstellung des Flächennutzungsplans neben aufgelockerten Wohnbebauungen u. a. Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, Schulen

und sonstige Bildungseinrichtungen, Kindergärten und Kindertagesstätten, Alteneinrichtungen, Jugendfreizeitstätten, ein Hallenbad und Kirchen bzw. zu kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Auch Grünflächen mit Spielplätzen oder Freizeitsportanlagen sind im Umkreis von 750 m, ca. 15 Minuten Fußweg, zum Untersuchungsgebiet verortet.

2.4.4 Bebauungsplan

Anhand der folgenden Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne (gelb) ist zu erkennen, dass für das Untersuchungsgebiet lediglich ein Aufstellungsbeschluss (blau) besteht. Am 21.09.2010 hat der Rat der Stadt Bottrop den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4.10/23 „Nördliche Innenstadt“ gefasst. Das Plangebiet entspricht im Wesentlichen dem Gebiet der Sanierungssatzung.

Abbildung 23: Übersicht Bebauungspläne und Aufstellungsbeschlüsse in der Innenstadt



Quelle: Stadt Bottrop

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben schaffen und die allgemeine Zulässigkeit von Wohnnutzungen zur Förderung der Multifunktionalität regeln. Um die Attraktivität der Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu erhalten, soll die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Spielhallen verhindert werden.

2.4.5 Baudenkmäler

Alte Apotheke

Die Alte Apotheke – als eines der bekanntesten Häuser Bottrops – wurde im Jahr 1895 in der Hochstraße 32 von dem Architekten Kunhenn in direkter Nähe der St. Cyriakus-Kirche erbaut. Das Gebäude verfügt über eine prachtvolle Stuckfassade im neobarocken Stil und wird von der LWL-Denkmalpflegerin Dr. Barbara Pankoke als „eines der schönsten Wohn- und Geschäftshäuser der Stadt“ bezeichnet. Der an der Ecke befindliche Eingang ist von Säulen umgeben. Im Jahr 2007 stand ein Sonderprogramm zur Denkmalförderung des LWL unter dem Motto „Stuck und Schmuck“ im Fokus. Im Rahmen dieses Programms wurde die Stuckfassade der Alten Apotheke restauriert und kleine Beschädigungen repariert. Darüber hinaus erhielt das Gebäude einen neuen Farbanstrich, der eine starke architektonische und städtebauliche Wirkung entfaltet.

Abbildung 24: Alte Apotheke, Hochstraße/Ecke Kirchplatz



Katholische Propsteikirche St. Cyriakus

Die Katholische Propsteikirche St. Cyriakus steht nicht im Untersuchungsgebiet, sondern direkt angrenzend auf dem Kirchplatz und prägt den Eingang in die Hansastraße. Erste Hinweise auf die denkmalgeschützte Kirche St. Cyriakus stammen aus dem Jahr 1150. Im Jahr 1425 wurde die Ursprungskapelle nach Westen mit einem befestigten Turm erweitert und ca. 100 Jahre später zu einer rechteckigen Kirche mit Langschiff umgebaut. In den Jahren 1860/62 wurde die Kirche abgerissen und durch eine dreischiffige neugotische Hallenkirche ersetzt.

Abbildung 25: Katholische Propsteikirche
St. Cyriakus



1950 wurde sie aus Anlass der 800-Jahr-Feier zur Propsteikirche erhoben. Bis heute erfolgten weitere Arbeiten in der Kirche, z. B. eine Neugestaltung des Innenraums sowie eine Sanierung des Glockenstuhls und der Außenfassaden.

Weitere Denkmäler in der unmittelbaren Umgebung des Untersuchungsgebiets

- Martinskirche, Osterfelder Str. 11
- Wohn- und Geschäftshaus am Altmarkt 2
- Wohn- und Geschäftshaus am Altmarkt 3
- Wohn- und Geschäftshaus Gladbecker Str. 1a
- Wohn- und Geschäftshaus, Kirchhellener Str. 1
- Hauptpost, Berliner Platz 6

Zu Beginn der städtebaulichen Sanierung sollte eine Untersuchung auf weitere Denkmalwerte im Sanierungsgebiet oder in seiner unmittelbaren Umgebung erfolgen. Insbesondere gilt dies für das ehemalige Karstadt-Gebäude, Hansastraße 7. Veränderungen am oder in der Umgebung eines Denkmals sind erlaubnispflichtige Maßnahmen nach § 9 DSchG NRW. Das Denkmalfachamt muss daher in die Planungen einbezogen werden.

2.4.6 Zwischenfazit

Mit Blick auf die Stadtbaugeschichte von Bottrop zeigt sich, dass der Untersuchungsraum im Dreieck Pferdemarkt, Altmarkt und Cyriakuskirche schon immer im Zentrum der wirtschaftlichen Entwicklung stand. Mit dem starken Wachstum der Stadt in Folge der Industrialisierung und Entwicklung als Bergbaustandort ab Mitte des 19. Jahrhunderts erhöhten sich Einwohnerzahl und die Bedeutung ihrer Lage in der Region um ein Vielfaches.

Aufgrund der Kriegszerstörungen und der Ziele der modernen Stadtentwicklung ab den 1950er Jahren wurde die mittelalterliche Prägung durch Umlegungen und Abriss kleinteiliger Strukturen für den Neubau von Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäuden stark verändert. Das Idealbild der autogerechten Stadt der 1950er und 1960er Jahre unterstützte die Aufweitungen von Verkehrsflächen und das zunehmende Wirtschaftswachstum die Entwicklung zum Einzelhandelszentrum mit großen Kaufhäusern und Parkierungsanlagen für den zunehmenden motorisierten Individualverkehr.

Im Untersuchungsgebiet sind sowohl die typischen gebogenen Blockränder, die in der mittelalterlich geprägten Dreiecksfigur die zur Verfügung stehenden Flächen effektiv nutzen, als auch die Überformungen der Stadtplanung aus der Zeit des Wiederaufbaus nach dem zweiten Weltkrieg ablesbar. Die Großstrukturen des Einzelhandels, die als Bausteine der Shopping-City ab den 1980er Jahren entstanden, liegen im Herzen der Blocks und sind von überwiegend kleinteiligen Wohn- und Geschäftsgebäuden umringt.

Entsprechende Regulierungen in der Bauleitplanung und die sorgfältige Aufwertung von Freiflächen in der jüngsten Vergangenheit sind Ausdruck einer behutsameren Vorgehensweise bei der Modernisierung der Innenstadt und zeigen, welchen Reichtum an Potenzialen dieser Stadtraum für die weitere Entwicklung im Zentrum von Bottrop bereithält.

Die Anpassungsfähigkeit des Stadtgrundrisses sowie die Wertschätzung der Einwohner*innen, die in der Pflege von Baudenkmalern und Einzelgebäuden zum Ausdruck kommen, bilden ebenfalls eine wichtige Grundlage für die weitere Entwicklung im Untersuchungsgebiet.

2.5 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

2.5.1 Vorbemerkung

Das folgende Kapitel gibt einen Überblick über die demografische Entwicklung und die sozioökonomischen Indikatoren des Untersuchungsgebiets Hansaviertel im Vergleich mit der Gesamtstadt Bottrop und Nordrhein-Westfalen. Die Aussagen beziehen sich soweit möglich auf den abgegrenzten Untersuchungsraum und greifen dabei auf die Daten der Stadt Bottrop und IT.NRW zurück. Sofern statistische Daten auf kleinräumiger Ebene nicht vorliegen, wird bedarfsweise Rückgriff auf gesamtstädtische Daten des statistischen Landesbetriebs (IT.NRW) genommen.

Abbildung 26: Baublockgruppe 114



Quelle: Stadt Bottrop; Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Manche Daten waren nur auf Ebene der in Bottrop gebräuchlichen statistischen Einheit der Baublockgruppe zu erhalten. Das Hansaviertel liegt innerhalb

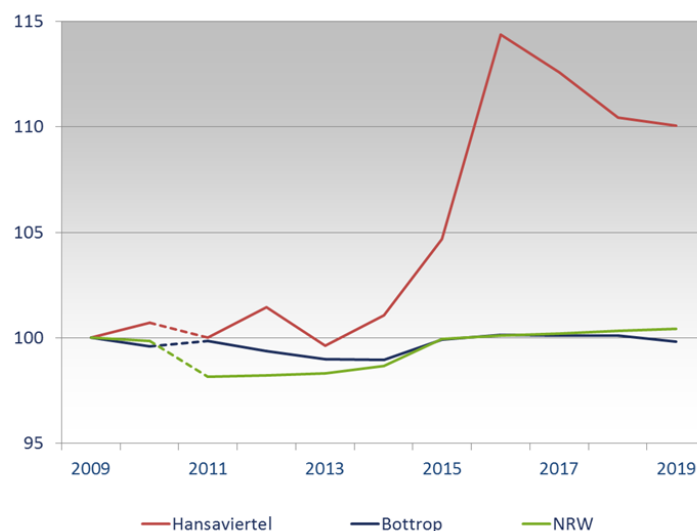
der Baublockgruppe 114, die das charakteristische Dreieck der Innenstadt zwischen Osterfelder Straße, Altmarkt, Berliner Platz, Brauerstraße und Peterstraße umfasst.

2.5.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Bottrop zählt zum 31. Dezember 2019 etwa 117.034 Einwohner*innen (Quelle: Stadt Bottrop). Die Entwicklung der Bevölkerungszahl ist in der nachfolgenden Abbildung im Vergleich zum Land Nordrhein-Westfalen dargestellt. Hierbei wird die Entwicklung auf das Basisjahr 2009 (= 100 %) bezogen. Damit ergibt sich für die Stadt Bottrop nach einem Rückgang in den Jahren 2010 bis 2014 und einem leichten Anstieg bzw. Stagnation bis 2018 ab 2019 ein Bevölkerungsrückgang von -0,2 %. In NRW stieg die Bevölkerung im Jahr 2019 um 0,4 %.

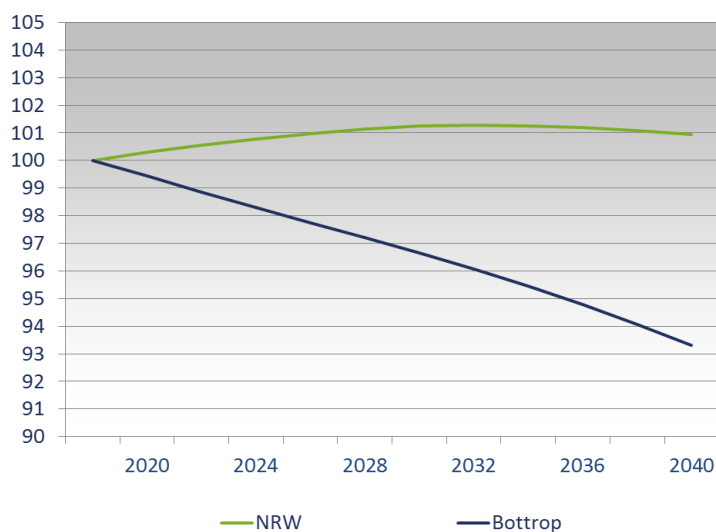
Die Anzahl der Einwohner*innen im Hansaviertel ist mit 306 relativ klein. Dies ist auf seine vorwiegend auf die Handels- und Büronutzung ausgerichtete Struktur zurückzuführen. Im Hansaviertel umfasste die Bevölkerung von 2009 bis einschließlich 2013 rund 280 Personen, dabei variierte der Wert im Verlauf um ca. 2 Personen. Von 2014 bis 2015 nahm die Bevölkerung im Hansaviertel um 10 Personen zu, von 2015 bis 2016 um weitere 27 Personen (318 EW), um dann wieder zurückzugehen auf 306 Personen (2019). Die höhere Bevölkerungsentwicklung im Hansaviertel in den Jahren 2014 bis 2016 könnte auf die Vermietung von Wohnungen zurückgeführt werden, die davor leer standen. Dies könnte auch mit der Zuwanderung von geflüchteten Menschen nach Deutschland in diesem Zeitraum zusammenhängen.

Abbildung 27: Bevölkerungsentwicklung seit 2009 im Hansaviertel, der Stadt Bottrop und Nordrhein-Westfalen in % (Basisjahr 2009)



Quelle: IT.NRW 2021, Stadt Bottrop; Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 28: Bevölkerungsprognose ab 2018 für die Stadt Bottrop und Nordrhein-Westfalen (in %, Basisjahr 2018)



Quelle: IT.NRW 2021; Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Bei der Interpretation der Bevölkerungsprognose des statistischen Landesbetriebs sollte berücksichtigt werden, dass IT.NRW für die Stadt Bottrop einen Wert von rund 117.400 Einwohner*innen (Basisjahr 2018) annimmt. Die Bevölkerungsanzahl liegt jedoch nach neuesten Daten bei circa 117.034 Einwohner*innen (31.12.2019).

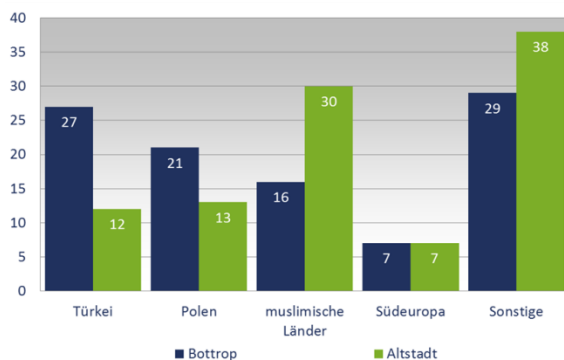
Ausgehend von der Basisvariante des statistischen Landesbetriebs, die sowohl natürliche Salden als auch Wanderungssalden berücksichtigt, ist für die Stadt Bottrop insgesamt bis zum Jahr 2040 ein Bevölkerungsrückgang auf rund 109.000 Einwohner*innen zu erwarten, was einem Verlust von knapp 7 % entspräche. Im selben Zeitraum wird auf Landesebene mit einem leichten Einwohnerzuwachs von rund 1 % gerechnet.

Abbildung 28 zeigt für das Jahr 2019 für die Stadt Bottrop einen geringen Bevölkerungsrückgang von - 0,2 %. Es bleibt abzuwarten, ob die Bevölkerungsprognose, wie in der Vergangenheit auch schon, nicht ganz so negativ ausfällt, wie von IT.NRW berechnet.

Migrationsstruktur/Staatszugehörigkeit

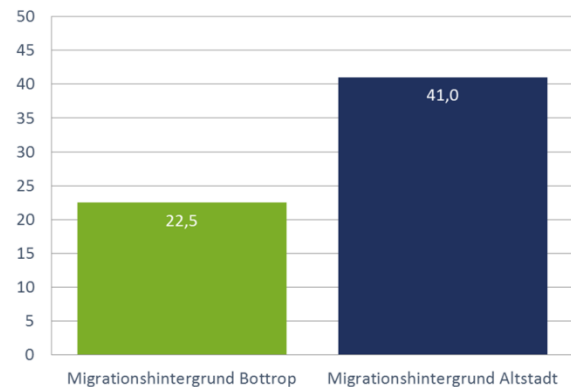
Ende Dezember 2019 lebten in Bottrop 26.289 Einwohner*innen mit Migrationshintergrund. Im Vergleich zur Gesamtbevölkerung bedeutet dies einen Anteil von 22,5%. Im statistischen Bezirk Altstadt, zu dem auch das Hansaviertel gehört, war der Anteil an Menschen mit Zuwanderungsgeschichte 2019 fast doppelt so hoch (41%). Von den 2.241 Bürger*innen stammte die größte Gruppe (30%) aus muslimischen Ländern, gefolgt von Polen (13%) und der Türkei (12%). In der Gesamtstadt Bottrop dagegen stellen türkischstämmige Migrant*innen die größte Gruppe (27%), vor Menschen aus Polen (21%) und den muslimischen Ländern (16%). Die Altstadt scheint daher stärker durch die Zuwanderungswelle der letzten Jahre geprägt zu sein. Der Anteil an Einwohner*innen mit Zuwanderungsgeschichte aus Südeuropa liegt sowohl in Bottrop als auch in der Altstadt bei 7%.

Abbildung 29: Migrationshintergrund in Bottrop und im statistischen Bezirk Altstadt nach Gruppen (in %)



Quelle: Integrationsbericht Stadt Bottrop 2019, S. 127;
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 30: Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund in Bottrop und im statistischen Bezirk Altstadt (in %)

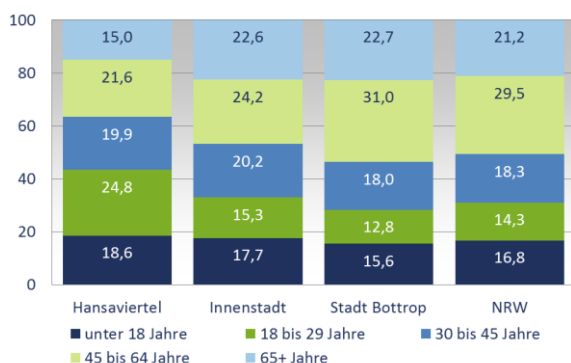


Quelle: Integrationsbericht Stadt Bottrop 2019, S. 99;
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Altersstruktur

Die Daten zur Altersstruktur im Untersuchungsgebiet und in ausgewählten Vergleichsräumen (Innenstadt, Gesamtstadt Bottrop, NRW) zum Zeitpunkt Dezember 2019 verdeutlichen, dass im Untersuchungsbereich ein vergleichsweise hoher Anteil an Kindern und jungen Erwachsenen bzw. Personen mittleren Alters lebt (vgl. Abbildung 30). Mit 18,6 % liegt der Anteil an Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren über dem gesamtstädtischen (15,6 %) sowie dem landesweiten Durchschnitt (16,8 %). Auch der Anteil der 18- bis 29-Jährigen liegt mit circa 25 % über den Vergleichswerten der Gesamtstadt und des Landes Nordrhein-Westfalen. In der Altersklasse 45 bis 64 sind signifikante Unterschiede festzustellen. Hier sind im Hansaviertel vergleichsweise wenig Einwohner*innen dieser Altersklasse zuzuordnen (21,6 %). In der Gesamtstadt hingegen liegt dieser Anteil bei 31 %, im Land NRW bei knapp 30 %. Auch in der Altersgruppe der über 65-Jährigen ist der Anteil im Hansaviertel niedriger.

Abbildung 31: Prozentuale Verteilung der Altersklassen im Jahr 2019 in der Innenstadt, der Stadt Bottrop und Nordrhein-Westfalen



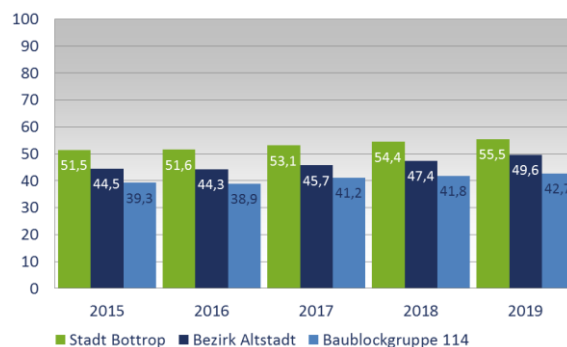
Quelle: Stadtprofil Bottrop 2019, S. 12, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die genannten Zahlen verdeutlichen, dass das Hansaviertel in Bottrop sowohl im gesamtstädtischen als auch im landesweiten Vergleich einen relativ jungen Teilbereich der Innenstadt darstellt.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist im Verhältnis zur Bevölkerungszahl ein Indikator für die allgemeine Bedeutung einer Stadt bzw. eines Gebiets als Wirtschaftsstandort. Die Stadt Bottrop definiert verschiedene Baublockgruppen (BBG) als statistische Einheiten. Das Hansaviertel befindet sich im nördlichen Bereich der BBG 114 (vgl. Abbildung 25). Es ist auf allen räumlichen Ebenen über die letzten Jahre ein positiver Trend, d.h. die Zunahme von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, zu beobachten. Im Vergleich zum Bezirk Altstadt sowie der Gesamtstadt sind im BBG 114 im Verhältnis weniger sozialversicherungspflichtig Beschäftigte registriert.

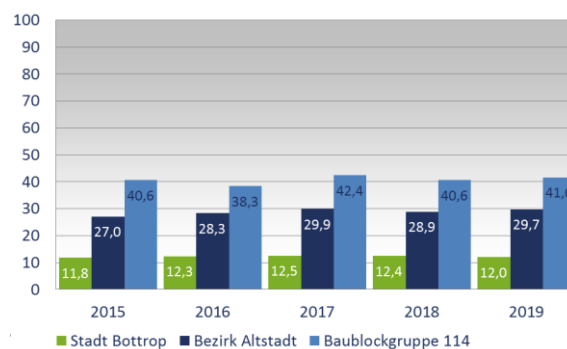
Abbildung 32: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Bottrop, Bezirk Altstadt und Baublockgruppe 114 (in Prozent)



Quelle: Stadt Bottrop; Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Bei den Empfänger*innen von Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II ist die Quote in der Baublockgruppe 114 (41,6 %) im Vergleich zum Bezirk Altstadt (29,7 %) und der Gesamtstadt (12 %) deutlich erhöht.

Abbildung 33: SGB II-Quote in Bottrop, Bezirk Altstadt und Baublockgruppe 114 (in %)



Quelle: Stadt Bottrop; Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Auswirkungen der seit Frühjahr 2020 anhaltenden „Coronakrise“ kann zum Zeitpunkt der Gutachterstellung noch nicht abgeschätzt werden.

2.5.3 Zwischenfazit

Aus den zuvor dargestellten statistischen Daten zur sozioökonomischen Situation im Hansaviertel in der Bottroper Innenstadt lassen sich die folgenden Aussagen ableiten:

Das Gebiet mit einer vergleichsweise kleinen Zahl von 306 Einwohner*innen (2019) verzeichnete zwischen 2014 bis 2016 einen Bevölkerungsanstieg, der seitdem wieder kontinuierlich abgenommen hat. Im Vergleich zu 2013 wohnten im Jahr 2016 41 Personen mehr im Hansaviertel. Möglicherweise konnten in diesen Jahren Wohnungen vermietet werden, die davor leer standen. Möglicherweise haben auch einige Menschen, die in dieser Zeit geflüchtet sind, eine Unterkunft im Hansaviertel gefunden. Das Projektgebiet weist innerhalb Bottrops einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Menschen mit nicht-deutscher Staatsbürgerschaft auf. Es liegen jedoch keine Daten darüber vor, ob diese einen ursprünglichen Fluchthintergrund haben.

Bis 2040 wird für Bottrop ein Bevölkerungsrückgang von knapp 7 % prognostiziert. Zum Hansaviertel liegen diesbezüglich keine Daten vor.

Die Zahl der Menschen, die eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben, ist in der Bau-blockgruppe 114 im Vergleich zur Altstadt und zur Gesamtstadt geringer. Auffallend ist, dass die Zahl derer, die auf SGB II-Leistungen angewiesen sind, im Vergleich zur Gesamtstadt und zur Altstadt deutlich höher ausfällt und mit rund 41 % in den letzten fünf Jahren gleichbleibend hoch geblieben ist.

Dies weist in Richtung einer fortschreitend problematischen sozialen Disposition der Bevölkerung. Die prekären und ungleichen Lebensverhältnisse weisen auf den Bedarf an sozialen und integrativen Maßnahmen hin. Es ist außerdem zu vermuten, dass die Qualität der Wohnungen und des Wohnumfelds im Hansaviertel scheinbar so gering ist, dass vorwiegend diejenigen hier wohnen, die sich einen anderen Standard nicht leisten können.

Diese Umstände untermauern die Notwendigkeit einer integrierten städtebaulichen Gesamtmaßnahme und zeigen deutlich auf, dass das Hansaviertel auch zukünftig im besonderen Fokus der Stadtentwicklung stehen muss.



3 Beteiligung und Mitwirkung gemäß §§ 137 und 139 BauGB

3.1 Hintergrund und Zielsetzung der Beteiligung zur VU

Aus verfahrensrechtlicher Sicht ist es sinnvoll und zielführend, eine intensive Beteiligung vorzunehmen. Insbesondere angesprochen sind die Personen, die als „Betroffene“ Eigentum im Untersuchungsbereich besitzen. Der Gesetzgeber regelt im Rahmen der Allgemeinen Vorschriften einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme mit den § 137 BauGB sowie § 139 BauGB die Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger.

Im Folgenden wird dargelegt, auf welche Weise die Beteiligung gemäß den gesetzlichen Vorgaben und darüber hinaus umgesetzt wurde und welche Ergebnisse erzielt wurden.

3.2 Der Beteiligungsprozess in Bottrop

Der Planungs- und Beteiligungsprozess für die Entwicklung des Hansaviertels beinhaltet die Vorbereitenden Untersuchungen mit der Zielsetzung, ein städtebauliches Sanierungsgebiet auszuweisen. Durchgeführt werden folgende Schritte der Beteiligung:

Pressearbeit

Der Prozess der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen wird begleitet durch mehrfache Mitteilungen in der örtlichen Presse, über die die Bevölkerung, die Eigentümerschaft und die Nutzer*innen über den Fortgang der Arbeiten informiert werden. Hierdurch können auch Zielgruppen erreicht werden, die bisher noch keine Kenntnis von den Vorgängen im Untersuchungsgebiet haben.

Informationsfaltblatt an Eigentümerschaft und alle Nutzer*innen im Untersuchungsgebiet

In dem Informationsfaltblatt wird die aktuelle Problemsituation im Hansaviertel beschrieben (Leerstände im Einzelhandel, aber auch in den Obergeschossen, erhöhte Versiegelung, Fluktuation in den Geschäftseinheiten etc.). Es wird das Instrument der städtebaulichen Sanierung erläutert und welche Rolle die Vorbereitenden Untersuchungen in diesem Zusammenhang haben. Außerdem werden die

vorläufigen Sanierungsziele und die Vorteile genannt, die Eigentümer*innen bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen genießen, wenn ihre Immobilie im Sanierungsgebiet liegt. Um diese zu erhalten, müssen die Maßnahmen jedoch den Sanierungszielen entsprechen. Schließlich sind die Termine aufgeführt, an denen sich die Eigentümerschaft, Nutzer*innen und alle anderen Interessierten informieren und beteiligen können.

Homepage „Sanierung Hansaviertel“ auf der Webseite der Stadt Bottrop

Die Stadt Bottrop hat auf der Webseite der Stadt im Bereich der Wirtschaftsförderung eine Unterseite zur „Sanierung Hansaviertel“ eingerichtet. Hier können die Informationsinhalte, die auch im Faltblatt zur Verfügung stehen, online eingesehen werden. Termine zu Online-Veranstaltungen werden angekündigt ebenso wie die Möglichkeit, persönliche Gespräche zu führen – online, per Telefon oder persönlich vor Ort im Stadtteilbüro in der Hansastraße 1. Außerdem kann der Fragebogen an die Eigentümer*innen heruntergeladen werden.

Befragung der Eigentümerschaft

Mit Schreiben vom 28. Januar 2021 hat die Stadt Bottrop die Immobilieneigentümerschaft im Untersuchungsgebiet über die Vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Hansaviertel informiert und um ihre aktive Mitwirkung gebeten. Hierzu wurde ein Fragebogen zur Grundlagenerhebung entwickelt und an die betroffenen Eigentümer*innen versandt. Es wurde gebeten, diesen Fragebogen ausgefüllt bis zum 19. Februar 2021 an die Stadt Bottrop zurückzusenden. Die Frist für das Zurücksenden betrug rund drei Wochen (vgl. Kapitel 3.3).

Informationsveranstaltung für Eigentümer*innen

Die Informationsveranstaltung für die Eigentümerschaft musste aufgrund der aktuellen Lage der Corona-Pandemie online stattfinden. Es war nicht gestattet, eine Veranstaltung mit einer größeren Anzahl von Personen in Präsenz durchzuführen. Der Online-Termin wurde über das Informationsfaltblatt und das Anschreiben an die Eigentümerschaft im Zusammenhang mit der Fragebogen-Abfrage angekündigt. Er wurde auch über die Presse und auf der Webseite der Stadt Bottrop beworben.

Da sich für die Veranstaltung am 4. Februar 2021 nur zwei Eigentümer*innen angemeldet hatten, wurde beschlossen, diese für den allgemeinen Termin am 10. Februar 2021 einzuladen und den Termin am 4. Februar abzusagen.

Informationsveranstaltung für Eigentümerschaft, Nutzer*innen und weitere Interessierte

Bei der Online-Informationsveranstaltung konnte sich die breite Öffentlichkeit über den Prozess und die Ziele der Vorbereitenden Untersuchungen, die erweiterten Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Bottrop in einem zukünftigen Sanierungsgebiet sowie die Konsequenzen und Chancen für alle Betroffenen im Sanierungsgebiet informieren.

Am 10. Februar 2021 fand die Online-Informationsveranstaltung für alle Zielgruppen statt. Die Teilnehmenden meldeten sich mit ihrer E-Mail-Adresse an und erhielten den Zugang zum Videokonferenzsystem von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH. Vorab angemeldet hatten sich 47 Personen.

Teilgenommen haben 41 Personen aus den Bereichen Eigentümerschaft, Interessierte (u. a. Interessenvertretungen), Nutzer*innen, Vertreter*innen der Politik (Bezirksbürgermeister Klaus Kalthoff) und der Verwaltung der Stadt Bottrop (u.a. Klaus Müller, Technischer Beigeordneter, Dr. Elena Gilcher, KIS/Innovation City) sowie Dominik Geyer, Dr. Bettina Lelong und Veronika Howe von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Köln.

Der Technische Beigeordnete Klaus Müller begrüßte die Teilnehmenden. In einem kurzen Überblick skizzierte er die aktuelle Situation im Hansaviertel und die Handlungsbedarfe, die sich daraus ergeben. Anschließend stellte Dominik Geyer von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH in einem Impulsvortrag die städtebauliche Sanierungsmaßnahme als Instrument der Stadtentwicklung vor. Er erläuterte die rechtlichen Rahmenbedingungen, die das Baurecht vorgibt, und welche Rechte und Möglichkeiten sich daraus für die Stadt Bottrop darstellen, um die Entwicklung gemäß der noch festzulegenden Sanierungsziele anzugehen. Er erläuterte die Vorteile, die sich für die Eigentümerschaft aus der Sanierung ergeben und den Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen, die vor der förmlichen Beschlussfassung eines Sanierungsgebiets erfolgen müssen.

Anschließend konnten alle Anwesenden Fragen stellen. In einer konstruktiven Atmosphäre konnten alle Fragen besprochen und etwaige Vorbehalte ausgeräumt werden. Es kamen Rückfragen zu Verfahrensfragen wie dem Vorkaufsrecht der Stadt Bottrop, zu den Eingriffsmöglichkeiten der Stadt bei Mietverträgen etc.

Außerdem wurden die Konsequenzen diskutiert, die eine stärkere Nutzungsmischung im Hansaviertel vor allem in Bezug auf eine intensivere Wohnnutzung für das Gewerbe habe. Der Technische Beigeordnete Klaus Müller erläuterte hierzu, dass die Baunutzungsverordnung zu diesem Zwecke das Urbane Gebiet als möglichen Gebietstyp vorsieht, in dem die Wohnnutzung eine größere Toleranz gegenüber Emissionen aus dem Gewerbe (Events, Produktion, Gastronomie) haben muss.

Im Schlusswort lud der Technische Beigeordnete Klaus Müller alle Anwesenden zu einer zweiten Informationsveranstaltung für Mitte März ein, die voraussichtlich erneut als Online-Veranstaltung stattfinden wird. Hier werden dann die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und die empfohlenen Maßnahmen vorgestellt.

Einzelgespräche mit Eigentümer*innen und Nutzer*innen

Da aufgrund der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Reduzierung sozialer Kontakte eine Präsenz-Informationsveranstaltung mit Diskussionsmöglichkeiten zwischen Verwaltung, Gutachter*innen, Eigentümer*innen und Nutzer*innen sowie der interessierten Öffentlichkeit nicht möglich war, wurden ergänzend zur Online-Informationsveranstaltung auch Einzelgespräche vor Ort im Stadtteilbüro in der Hansastrasse 1 angeboten. Alternativ bestand das Angebot, Fragen über Telefon oder Online-Calls zu stellen. Von dieser Möglichkeit machten die Betroffenen oder Interessierten keinen Gebrauch.



Zweite Informationsveranstaltung am 17. März 2021

In einer zweiten Informationsveranstaltung am 17. März 2021 wurden die Eigentümer*innen, Nutzer*innen und Interessierten über die abgeschlossene Analyse, das Verfahren, die Entwicklungsziele und Maßnahmen für das zukünftige Sanierungsgebiet informiert. Es gab die Gelegenheit, Fragen zu stellen und Anregungen zu dem veröffentlichten VU-Bericht abzugeben.

Die Veranstaltung wurde aufgrund der aktuellen Pandemie-Lage erneut als Online-Veranstaltung durchgeführt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 139 BauGB sind im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Bei der Beteiligung der Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden die im Rahmen der Bauleitplanung geltenden Vorgaben der §§ 4 Abs. 2, 4a Abs. 1 bis 4 und Abs. 6 BauGB sinngemäß angewandt.

3.3 Auswertung der Fragebogenerhebung Eigentümer*innen – Zusammenfassung

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Eigentümer*innenbefragung von Februar 2021 dargestellt. Eine detaillierte Aufstellung der eingegangenen Anregungen unter Angabe von personenbezogenen Daten steht aus Gründen des Datenschutzes nur der Stadt Bottrop für eine interne Auswertung zu Zwecken der Sanierung zur Verfügung. Die Daten werden gemäß § 138 Abs. 2 BauGB nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets gelöscht.

Knapp die Hälfte der Eigentümer*innen ist in Bottrop wohnhaft, ca. 25 % sind in der Region und weitere ca. 25 % außerhalb der Region beheimatet.

Rücklauf

Von insgesamt 70 angeschriebenen Eigentümer*innen sowie Hausverwaltungen im Untersuchungsgebiet erhielt die Stadt Bottrop ca. 13 % Rücksendungen (neun Stück) aufgrund falscher Adressangaben bzw. aufgrund zwischenzeitlich getätigter Liegenschaftsverkäufe, die zum Erhebungszeitpunkt noch nicht im Eigentumskataster der Stadt Bottrop verzeichnet waren.

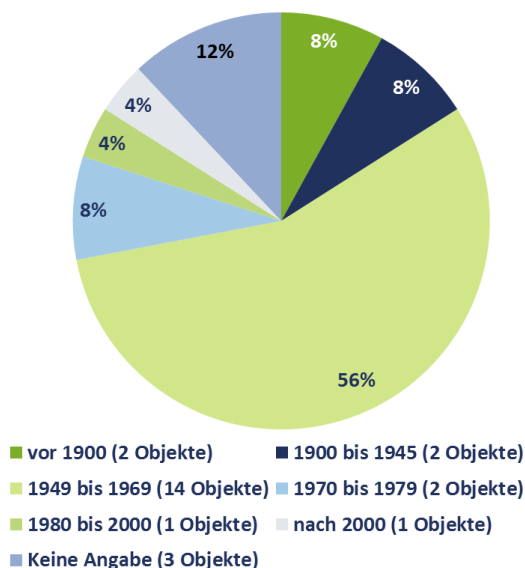
Insgesamt sind 27 ausgefüllte Fragebögen für eine anschließende Auswertung bei der Stadt Bottrop eingegangen. Die Rücklaufquote beträgt somit knapp 40%.

Eine detaillierte Betrachtung der Rücklaufquote offenbart keine Unterschiede im Hinblick auf die verschiedenen Straßenzüge.

Baualtersklassen

Die Bausubstanz der 1950er und 1960er Jahre bildet mit 14 Objekten (56 %) den mit Abstand größten Anteil im Untersuchungsgebiet. Vier Personen gaben an, dass ihre Gebäude vor 1945 errichtet wurden, zwei gaben an, dass sie nach 1980 errichtet wurden. Vier Befragte machten keine Angabe zum Alter ihrer Gebäude.

Abbildung 34: Baualtersklassen im Hansaviertel (N = 25)



Quelle: Eigentümerbefragung VU Hansaviertel Bottrop, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

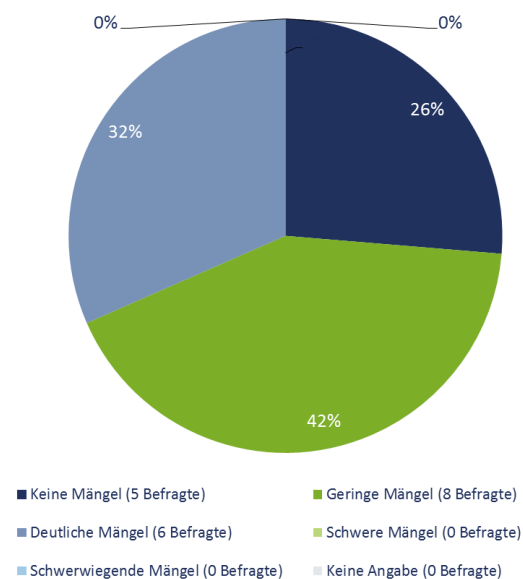
Zustand der Gebäude

Zum Zustand der Gebäude haben sich 26 der 27 Eigentümer*innen geäußert, die einen ausgefüllten Fragebogen eingereicht haben. Allerdings haben nur 19 von diesen eine eindeutige Zuweisung zum Gesamtzustand ihres Gebäudes abgegeben, andere haben eine Mehrfachnennung vorgenommen, die keine eindeutige Zuordnung zulässt.

Im Fragebogen wurden Gebäude mit der Kategorie „keine Mängel“ als Gebäude, die vergleichbar mit einem Neubau sind, bezeichnet. Die Kategorie „geringe Mängel“ bezeichnete Gebäude, die mit geringem Aufwand zu modernisieren sind. Die Kategorie „deutliche Mängel“ definierte Gebäude, die mit einem erhöhten, aber vertretbaren Aufwand zu modernisieren sind. Gebäude mit „schweren Mängeln“ beschreiben solche, die nur mit hohem Aufwand modernisiert werden können, langfristig aber rentierbar sind und maximal bis 70 % der Kosten eines vergleichbaren Neubaus verursachen, wohingegen ein „schwerwiegender Mangel“ unter Umständen nach einem überhöhten Modernisierungsaufwand nicht rentabel ist.

Fünf Eigentümer*innen ordnen den baulichen Zustand ihrer Gebäude gemäß den vorgegebenen Antwortmöglichkeiten der Kategorie „keine Mängel“ zu. Weitere acht Befragte gaben „geringe Mängel“ an ihrer Immobilie an. Sechs Eigentümer*innen weisen auf „deutliche Mängel“ an ihrer Immobilie hin. „Schwere Mängel“ an den Immobilien wurden von den Eigentümer*innen nicht gesehen.

Abbildung 35: Bewertung des Immobilienzustands (N = 19)

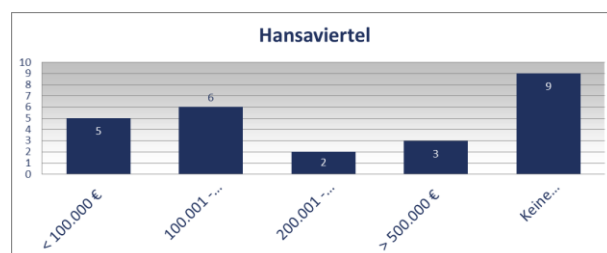


Quelle: Eigentümerbefragung VU Hansaviertel Bottrop, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Investitionen der Eigentümer*innen

23 der insgesamt 27 Befragten (ca. 85 %) haben innerhalb der letzten zehn Jahre Investitionen in ihre Immobilien getätigt. Die unten stehende Abbildung zeigt, sofern angegeben, das Investitionsvolumen der Maßnahmen.

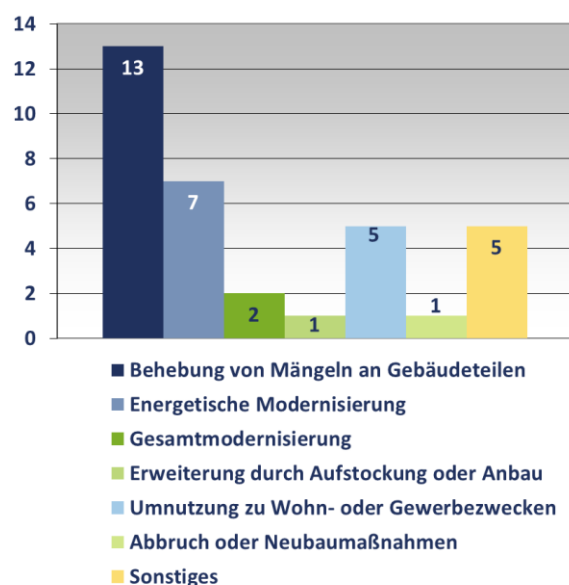
Abbildung 36: Investitionsvolumen in den vergangenen zehn Jahren (N = 25)



Quelle: Eigentümerbefragung VU Hansaviertel Bottrop, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Zuge der getätigten Investitionsmaßnahmen wurden am häufigsten die Ver- und Entsorgungsleitungen (26 Nennungen) erneuert. In die Fassaden und die Böden wurde am zweit- bzw. dritthäufigsten investiert (16 bzw. 15 Nennungen). Auch die Instandsetzung bzw. Modernisierung der Dächer und Fenster spielte mit 13 respektive elf Nennungen eine wichtige Rolle bei den Investitionen in die Immobilien des Untersuchungsgebiets. Verhältnismäßig wenige Gelder wurden hingegen in den barrierefreien Ausbau des Gebäudebestands investiert (sieben Nennungen).

Abbildung 37: Art der geplanten Investitionen (N = 17)



Quelle: Eigentümerbefragung VU Hansaviertel Bottrop, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Frage nach einer zukünftigen Investitionsbereitschaft haben 21 der insgesamt 27 Befragten (78 %) beantwortet.

22 % haben sich bei dieser Frage enthalten, 60 % der Befragten, die geantwortet haben, (15 Personen) gaben an, zukünftig in die eigene Immobilie investieren zu wollen, während ca. 22 % (sechs Personen) zukünftige Maßnahmen ausschließen. Am häufigsten sind Investitionen zur Behebung baulicher Mängel an Gebäudeteilen (13 Nennungen) sowie Maßnahmen zur energetischen Modernisierung des Gebäudebestands vorgesehen (sieben Nennungen). Auch eine Umnutzung zu Wohn- oder Gewerbezwecken ist in fünf Fällen vorgesehen.

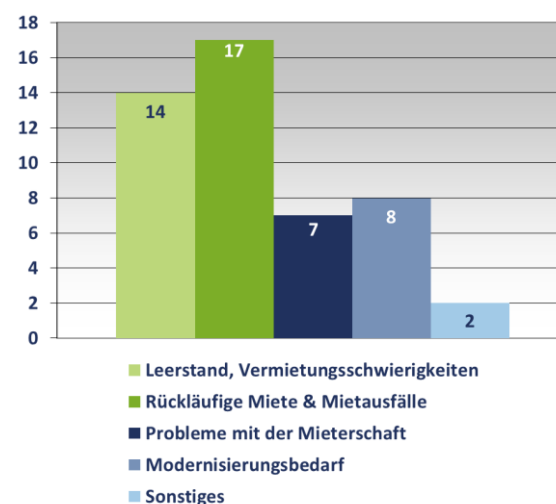
Probleme mit der Immobilie

Die Frage, ob innerhalb der letzten Jahre Probleme im Zusammenhang mit der Immobilie aufgetreten sind, haben insgesamt 22 der 27 Befragten beantwortet. Im Untersuchungsgebiet haben 17 Eigentümer*innen (rund 65 %) mit „Ja“ geantwortet, während lediglich 18 % der Befragten (fünf Eigentümer*innen) keine Probleme hatten. Die übrigen fünf Eigentümer*innen enthielten sich. Die häufigsten Probleme (mit 31 Nennungen) erfuhren die befragten Eigentümer*innen in diesem Zusammenhang mit Leerstand und Vermietungsschwierigkeiten (14) sowie mit rückläufigen Mieten und Mietausfällen (17), während die restlichen Probleme

- Probleme mit der Mieterschaft,
- Modernisierungsbedarf sowie
- sonstige Probleme

in geringerem Maße auftraten.

Abbildung 38: Art der Probleme mit der Immobilie (N = 18)



Quelle: Eigentümerbefragung VU Hansaviertel Bottrop, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

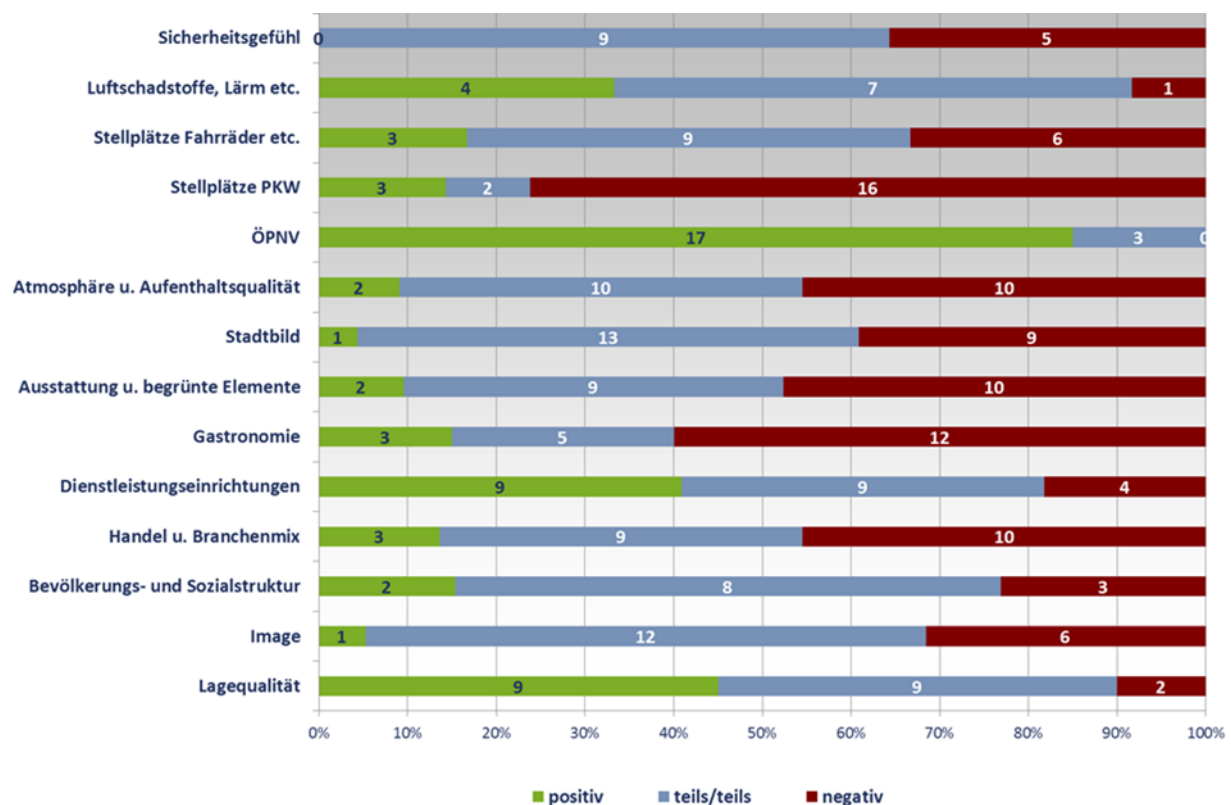
Bewertung des Hansaviertels

Im Rahmen der Befragung wurden die Eigentümer*innen gebeten, das Hansaviertel Bottrop hinsichtlich verschiedener Aspekte zu bewerten. Diese spezielle Frage soll dazu dienen, die Ergebnisse der gutachterlichen Analyse des Untersuchungsgebiets zu validieren und den Blick zusätzlich auf darüber hinaus gehende Aspekte zu lenken.

Im Rahmen der Frage „Wie bewerten Sie das Hansaviertel?“ waren 14 Standortkriterien vorgegeben, die mit „positiv“, „negativ“, „teils/teils“ und „will oder kann ich nicht beantworten“ bewertet werden konnten. Die meisten positiven Bewertungen von 85 % erzielte das Standortkriterium „Verkehrliche Anbindung/ÖPNV“. 20 Befragte haben sich zu diesem Kriterium geäußert, wovon 17 positive Bewertungen sind. Die gute Bewertung untermauert die hohe Bedeutung dieses positiven Standortfaktors für das Hansaviertel.

Die zweithöchste positive Bewertung mit 45% Zustimmung erreicht die Kategorie „Lagequalität allgemein“. Das Standortkriterium „Ausstattung mit Stellplätzen für Pkw“ wurde hingegen von 16 Befragten (ca. 76 %) als negativ bewertet und ist das am schlechtesten bewertete Kriterium. Die „Gastronomie“ wurde von 60 % der Befragten als negativ bewertet. Neben den genannten Kriterien konnten die Befragten noch sonstige bzw. eigene Aspekte nennen und diese bewerten. Dabei wurden die negativ bewerteten Begriffe „Rattenplage“, „Leerstand Hansazentrum“ und „Freizeiteinrichtungen/-gestaltung“ genannt.

Abbildung 39: Bewertung des Hansaviertels (N = 23)



Quelle: Eigentümerbefragung VU Hansaviertel Bottrop, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Ergebnis wird deutlich, dass insbesondere die hohe Lagequalität sowie die vorhandene verkehrliche beziehungsweise ÖPNV-Anbindung positiv bewertet werden und eine Stärke des Hansaviertels darstellen. Gleichwohl zeigen die negativen und zum Teil ambivalenten Bewertungen anderer Aspekte deutlich den bestehenden Handlungsbedarf in anderen Bereichen auf: Die Ausstattung mit Stellplätzen für Pkw, das gastronomische Angebot und der Branchenmix sowie die Atmosphäre und

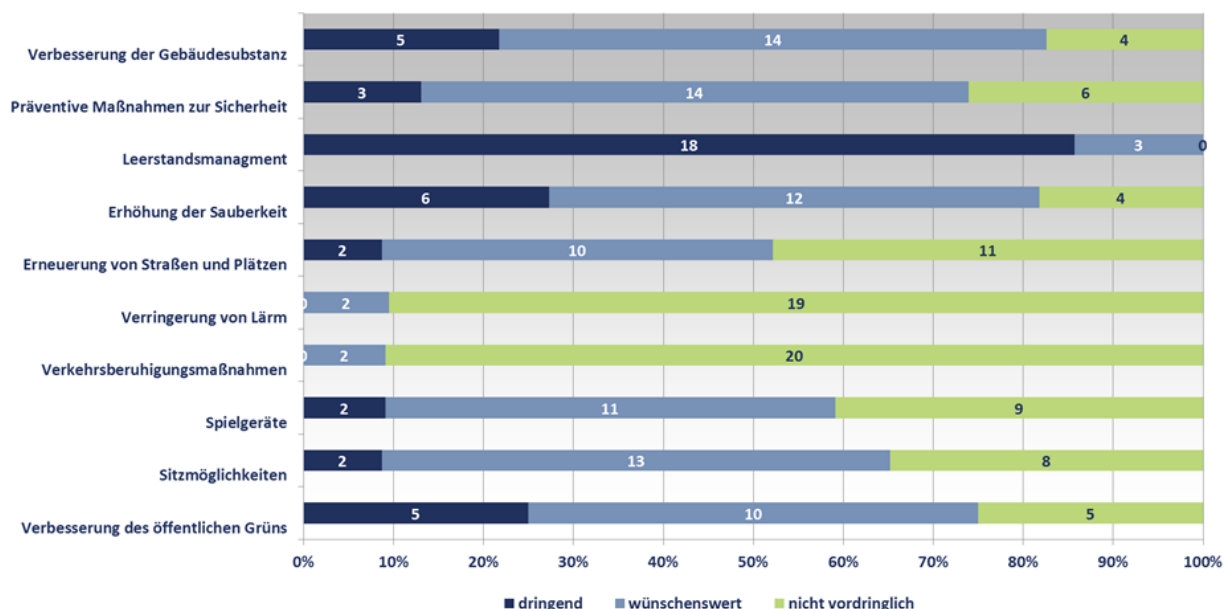
Aufenthaltsqualität und Begrünung werden von vielen Befragten mehrheitlich negativ bewertet. Die negativen Aspekte führen in der Summe wiederum zu einem Image, das nur einer der 23 Teilnehmenden, die hier eine Angabe gemacht haben, als positiv wertet. Die Bewertungen untermauern den Handlungsbedarf im Untersuchungsgebiet.

Anregungen und Wünsche

Die Frage nach Anregungen und Wünschen für zukünftige Maßnahmen im Hansaviertel ist inhaltlich eng mit der Frage nach der Bewertung des Hansaviertels verknüpft. Hierzu wurden wiederum zehn Standortkriterien vorgegeben, die mit „dringend“, „wünschenswert“ und „nicht vordringlich“ bewertet werden konnten. Am dringlichsten mit knapp 86 % bewerten die Befragten das Leerstandsmanagement. Auch die Verbesserung der Gebäudesubstanz wird von vielen Eigentümer*innen als wichtige zukünftige Maßnahme gewertet. Über 82 % der Befragten (19 Personen) sehen entsprechende

Maßnahmen als dringend bzw. wünschenswert an, um das Hansaviertel nachhaltig aufzuwerten. Auch präventive Maßnahmen zur Sicherheit werden von knapp 74 % der Eigentümer*innen als dringend oder wünschenswert eingeschätzt. Als weitere wünschenswerte Maßnahmen werden die Erhöhung der Sauberkeit sowie die Verbesserung des öffentlichen Grüns genannt (82 % bzw. 75 %).

Abbildung 40: Vorschläge für Maßnahmen im Hansaviertel (N = 20)



Quelle: Eigentümerbefragung VU Hansaviertel Bottrop, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Neben den vorgegebenen Antwortkategorien konnten die Befragten darüber hinaus eigene Vorschläge für Maßnahmen vorbringen. In diesem Zusammenhang wurden unter anderem Beleuchtung, Barrierefreiheit/Sicherheit, Straßentypänderung, Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität der Plätze sowie Reduzierung von Hitzeinseln genannt.

Mitwirkungsinteresse

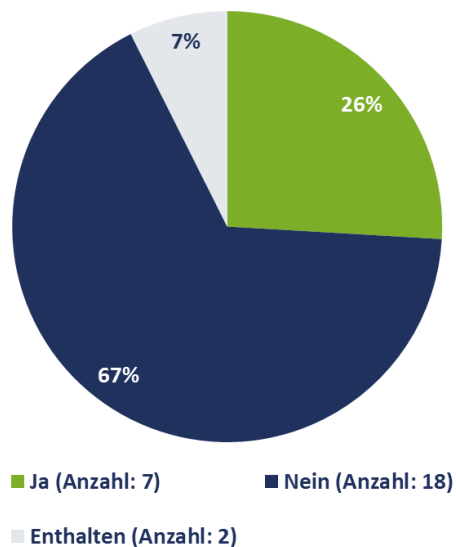
Im Rahmen der Eigentümer*innenbefragung wurde keine konkrete Frage nach der Mitwirkungsbereitschaft an einer etwaigen Sanierungsmaßnahme im Hansaviertel gestellt. Anhand der Angaben zu den

beabsichtigten Investitionen in näherer Zukunft lässt sich jedoch ableiten, inwiefern Interesse an einer Sanierung des Immobilienbestands besteht. Es sehen demnach rund 78 % der befragten Eigentümer*innen zukünftig investive Maßnahmen zur Modernisierung oder Instandsetzung des Gebäudebestands vor. Eine grundsätzliche Investitionsbereitschaft ist somit bei den Eigentümer*innen im Hansaviertel durchaus vorhanden.

Die Frage, ob im Zuge einer möglichen Sanierungsmaßnahme individuelle Beratungsangebote gewünscht sind, haben 25 der 27 befragten Eigentümer*innen beantwortet. Den Wunsch nach einer individuellen Beratung haben demnach rund 26 %

der Eigentümer*innen (sieben Personen), wohingegen gut 67 % von derartigen Angeboten keinen Gebrauch machen möchten (18 Befragte). 2 Eigentümer*innen (2 Personen) haben sich enthalten.

Abbildung 41: Wunsch nach individueller Beratung (N=23)



Quelle: Eigentümerbefragung VU Hansaviertel Bottrop, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Zusammenfassung und Fazit Eigentümer*innenbefragung

Als wesentliches Ergebnis der Eigentümer*innenbefragung kann zusammengefasst werden, dass aufgrund der Eigentumssituation keine Gründe erkennbar sind, die der Durchführung einer Sanierung entgegenstehen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Angaben der Eigentümer*innen, die sich bezüglich des Bauzustands ihrer Immobilie äußerten, größtenteils mit der Einschätzung und Bewertung aus der Vor-Ort-Begehung übereinstimmen.

Rund 78 % der Eigentümer*innen, die hierzu eine Angabe gemacht haben, wollen auch zukünftig in Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ihrer Immobilie investieren. Die Angaben der Eigentümer*innen, im Schwerpunkt Maßnahmen zur „Energetischen Modernisierung“ und zur „Behebung von Mängeln an Gebäudeteilen“ umsetzen zu wollen, decken sich mit der Einschätzung des Gutachters, dass im Hansaviertel umfassende Anstrengungen der Eigentümer*innen nötig sind, um den überalterten Gebäudebestand aufzuwerten.

Die sanierungsbedürftige Bausubstanz sowie das schlechte Wohnumfeld dürften vor allem zu den zahlreichen Leerständen von Büroeinheiten und Wohnungen in den Obergeschossen beitragen.

Hinsichtlich der Mitwirkung der Eigentümer*innen ist insgesamt erkennbar, dass es durchaus eine Investitionsbereitschaft gibt, die grundsätzlich eine positive Grundstimmung gegenüber einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erwarten lässt. Ausschlaggebend dürften hierfür die mit der Sanierungsmaßnahme einhergehenden steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für Investitionen sein.

Angesichts des langjährigen Investitionsstaus an einigen Immobilien ist die Aussicht auf eine steuerliche Abschreibung jedoch kein Selbstläufer für die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen, vielmehr dürfte eine verstärkte Anstrengung der Stadt Bottrop nötig sein, um die Eigentümer*innen zu aktivieren und zu einer Sanierung ihrer Immobilien zu bewegen. Schließlich haben nur 27 von 70 angeschriebenen Eigentümer*innen einen ausgefüllten Fragebogen zurückgesandt; das sind knapp 40%.

Der Handlungsbedarf im Hansaviertel liegt aus Sicht der Eigentümerschaft in besonderem Maße in den Handlungsfeldern Parken, Gastronomie, Handel- und Branchenmix sowie Aufenthaltsqualität.

Dringliche Maßnahmen sind für die Befragten die Einführung eines Leerstandsmanagements, die Verbesserung der Gebäudesubstanz sowie die Erhöhung der Sicherheit und Sauberkeit. Erst im nachgeordneten Maße werden eine Verbesserung des öffentlichen Grüns und der Sitzmöglichkeiten sowie die Erneuerung von Straßen und Plätzen genannt.

Mit den vielfältigen Anregungen der Eigentümerschaft werden sowohl Substanzmängel als auch funktionale Missstände im Hansaviertel umschrieben, die im folgenden Kapitel 4 „Analyse städtebaulicher Missstände“ auch aus gutachterlicher Sicht identifiziert werden.

4 Substanz- und Funktionsmängel

Zentrale Aufgabe der Vorbereitenden Untersuchungen ist die Feststellung der städtebaulichen Situation. Werden städtebauliche Missstände nachgewiesen, die nur als Gesamtmaßnahme behoben werden können, ist dies ein maßgebliches Kriterium für die Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebiets nach § 142 Abs. 1 BauGB.

Gemäß § 136 Abs. 2 BauGB werden zwei Grundfälle städtebaulicher Missstände unterschieden. Ein Grundtatbestand der Sanierung besteht in der Beseitigung ungesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse einschließlich der Beseitigung von Gefahren für die Sicherheit (Substanzmängel); den zweiten Tatbestand beschreibt das Gesetz allgemein dadurch, dass ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist (Funktionsmängel).

Substanzmängel überschneiden sich dabei häufig mit Funktionsschwächen und umgekehrt. Für das Hansaviertel ist angesichts der in den ersten Kapiteln skizzierten städtebaulichen Ausgangssituation davon auszugehen, dass beide Grundfälle städtebaulicher Missstände zusammentreffen.

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse werden im Folgenden getrennt nach den zwei Grundfällen städtebaulicher Missstände dargestellt. Zum Abschluss des Kapitels erfolgt eine zusammenfassende Betrachtung der Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebiets samt Feststellung und Bewertung der städtebaulichen Missstände.

4.1 Substanzmängel

Substanzmängel/Zustandsmängel liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen nicht entspricht. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben sich aus den allgemein anerkannten Grundsätzen; sie müssen im

Einzelfall ermittelt werden und liegen insbesondere dann vor, wenn bauliche Anlagen in ihrer derzeitigen Beschaffenheit nicht den Anforderungen der Landesbauordnung, des Arbeitsstättenrechts, des Immissionsschutzrechts oder sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften entsprechen.

Der Gesetzgeber stellt mit dem § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB einen Kriterienkatalog zur Verfügung, anhand dessen das Vorliegen von Substanzmängeln bemessen werden kann. Als Beurteilungsgrundlagen gelten im Einzelnen:

- Die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten
- Die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten
- Die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand
- Die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen; insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen
- Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten
- Die Zugänglichkeit der Grundstücke
- Die vorhandene Erschließung
- Die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung

4.1.1 Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden (Bauzustandsermittlung)

Anhand der Ortsbegehung am 18. Dezember 2020 wurde über eine flächendeckende Kartierung des Zustands eines jeden einsehbaren Gebäudes im Untersuchungsgebiet ein Eindruck der baulichen Substanz gewonnen. Hierbei wurden alle vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Wohngebäude, öffentliche Gebäude sowie gewerblich genutzte Gebäude anhand folgender Kriterien betrachtet und klassifiziert:

- Dach (Eindeckung, Spenglerarbeiten etc.)
- Fassade (Zustand Anstrich, Putz, Klinker, Fugen, Feuchtigkeit, Risse Mauerwerk etc.)

- Fenster und Türen (Alter und Zustand inklusive Rollläden, Einfach-/Doppelverglasung, Rahmen usw.)
- Sonstige Bauelemente (z. B. Balkone, Erker, Vordächer, Durchfahrtstore)

Die vorgenommene Analyse erfolgte auf Basis einer Einschätzung der aktuellen Situation des baulichen Zustands durch Inaugenscheinnahme vom Straßenraum aus. Erfahrungsgemäß kann davon ausgegangen werden, dass der bauliche Zustand der rückwärtigen Gebäudeseiten bzw. des Gebäudeinneren bestenfalls dem Zustand der straßenseitigen Gebäudehülle entspricht bzw. in der Regel eher schlechter ist. Die vorgenommene Erhebungsmethode erlaubt keine Erkenntnisse über den baulichen Zustand der Innenräume bzw. der einzelnen Wohnungen. Dabei ist zu beachten, dass auch der Zustand der Gebäudetechnik oder die Statik einen hohen Modernisierungs- und Sanierungsbedarf begründen können.

Gliederung in Teilbereiche

Im Folgenden wird das Untersuchungsgebiet in Teilräume nach Gebietstypik und funktionalen Zusammenhängen gegliedert.

Es ergeben sich fünf Teilräume:

- Abschnitt Hansastraße – Am Pferdemarkt
- Abschnitt Kirchplatz
- Abschnitt Hochstraße
- Abschnitt Pferdemarkt – Osterfelder Straße
- Abschnitt Altmarkt – Berliner Platz – Poststraße

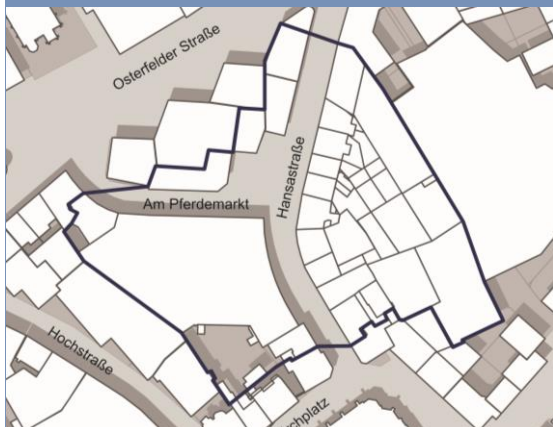
Auf den folgenden Seiten werden für jeden Teilraum zusammenfassend der Bauzustand der Gebäude und das Stadtbild beschrieben.

Tabelle 1: Bewertungsschema Bauzustandskartierung

Kategorie	Bedeutung	Fazit
1	Neubauten der vergangenen 15 Jahre	Kein Handlungsbedarf
2	In jüngster Zeit grundlegend sanierte oder sehr gepflegte Objekte	Augenscheinlich kein Handlungsbedarf
3	Gebäude in passablem Zustand, einzelne Aufwertungsmaßnahmen sichtbar	Kein akuter Handlungsbedarf
4	Bis zu zwei der vier Elemente (Dach, Fassade, Fenster/Türen, sonstige Bauelemente) sind grundsätzlich sanierungsbedürftig	Kurzfristiger Handlungsbedarf
5	Drei oder mehr Elemente lassen auf hohen Modernisierungsbedarf schließen	Dringender Handlungsbedarf
6	Gebäude in ruinösem Zustand (z. B. zerschlagene Fenster, Schäden an der Fassade)	Akuter Handlungsbedarf

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Abschnitt Hansastraße – Am Pferdemarkt



Straßenzüge

- Hansastraße
- Am Pferdemarkt



Bauzustand

Die Gebäude in der Hansastraße und Am Pferdemarkt stammen überwiegend aus der Vorkriegszeit und den 1950er und 1960er Jahren. In der Hansastraße befinden sich einige Einzelhandelsleerstände sowie in den Obergeschossen leerstehende Wohnungen und leerstehende Büro- bzw. Praxiseinheiten. Für die Hälfte der Immobilien besteht kurzfristiger Handlungsbedarf, wobei die beiden Baustellen der großflächigen Einzelhandelsimmobilien aktuell eher einen noch schlechteren Bauzustand vermitteln. Gleichzeitig sind dort aber auch Modernisierungsmaßnahmen sichtbar (ehemaliges Karstadt-Gebäude).

Stadtbeeld

Die Hansastraße weist eine heterogene Baustruktur auf. Zum einen dominiert das ehemalige und heute weitgehend leerstehende Karstadt-Warenhaus den Kernbereich der Straße und den Kreuzungsbereich Am Pferdemarkt. Das großmaßstäbliche Gebäude datiert aus den 1920er Jahren und besitzt eine klassische Fassade der frühen Kaufhausarchitektur, die jedoch in Sanierung befindlich ist und aktuell einen heruntergekommenen Eindruck macht. Den Eingangsbereich der Hansastraße vom Kirchplatz aus gesehen beeinflusst das ebenfalls leerstehende und noch nicht wieder in Nutzung genommene Hansazentrum, das hier einen Eingang hat. Die Fassade ist derzeit in desolatem Zustand und wirkt sich negativ auf das Straßenbild aus. Die Straße Am Pferdemarkt wirkt insgesamt relativ dunkel und wenig belebt, da hier Fassaden großflächigen Einzelhandels auf beiden Seiten dominieren, die keine Zugänge aufweisen. Lediglich der Eingang zu einem Fitnesszentrum und ein inhabergeführtes Musikgeschäft beleben die Straße.

Die Hansastraße und die Straße Am Pferdemarkt sind Fußgängerzonen, die aufgrund ihres schmalen Querschnitts vor allem in den Wintermonaten häufig verschattet sind. Dies mindert die Möglichkeiten, hier außergastronomische Angebote anzusiedeln, auch muss für etwaige, neu anzusiedelnde Wohnnutzungen eine ausreichende Besonnung geprüft werden. Eine positive Zäsur im Straßenbild ist die Kreuzung von Hansastraße und Am Pferdemarkt. An dieser Stelle weitet sich der Straßenraum auf; drei Bäume mit Sitzbänken bilden einen Treffpunkt.

Abschnitt Kirchplatz



Straßenzüge

- Kirchplatz



Bauzustand

Die Gebäude Am Kirchplatz stammen überwiegend aus den 1950er und 1960er Jahren; hier entsteht der einzige Neubau im Untersuchungsgebiet. Die beiden Eckgebäude an der Hochstraße und der Hansastrasse sind die einzigen noch erhaltenen Gründerzeitgebäude im Hansaviertel.

In den Erd- und Obergeschossen befinden sich keine erkennbar leerstehenden Einzelhandels- oder Büro-/Praxiseinheiten. In den Obergeschossen stehen jedoch einzelne Wohneinheiten leer.

Fassaden und Dächer befinden sich zum Großteil in einem passablen bis guten Zustand (Kategorie 3).

Stadtbeeld

Auch die Bebauung rund um den Kirchplatz, die im Untersuchungsgebiet liegt, ist sehr heterogen. Nordwestlich des Kirchengebäudes entsteht derzeit der Neubau des Pfarrzentrums Cyriakus mit Büro, Gruppenräumen und Arztpraxis. An der Ecke zur Hansastrasse ist ein zweigeschossiges Gebäude der Jahrhundertwende erhalten geblieben. Gegenüberliegend bilden vier viergeschossige Wohn- und Geschäftshäuser aus der Nachkriegszeit die Raumkante. Das Gebäude Ecke Hansastrasse (Kirchplatz Nr. 5) ist dabei mit einer auffälligen Fassade aus Metallelementen und einem weit auskragenden Vordach versehen, die gestalterisch mit dem Kirchenbau kontrastieren. Die Spielhalle im Gebäude Kirchplatz Nr. 6 trägt ebenfalls zu einem negativen Raumeindruck bei, da ihre Fassadengestaltung introvertiert gestaltet ist und einen „billigen“ Eindruck vermittelt. Die insgesamt ungepflegte Fassade des Gebäudes Nr. 6 und die dem Stadtraum unangemessene Fassade des Gebäudes Nr. 5 verstärken den vernachlässigten Eindruck dieser Ecke des Kirchplatzes und damit auch den Auftakt zur Hansastrasse.

Positiv hervorzuheben ist das außergastronomische Angebot, das von einer Gastronomie im Haus Kirchplatz Nr. 7 angeboten wird und sich im Sommer auch auf die andere Seite der Gasse in Richtung Kirche erstreckt. Auch die Fassadengestaltung des Gebäudes Kirchplatz Nr. 8 ist gelungen.

Abschnitt Hochstraße



Straßenzüge

- Hochstraße



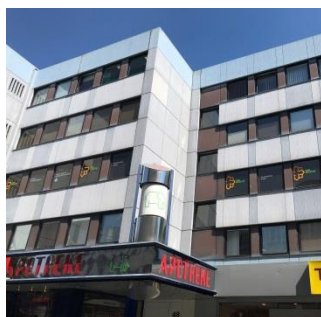
Bauzustand

Die Gebäude in der Hochstraße mit den geraden Hausnummern zwischen Kirchplatz und Pferdemarkt stammen überwiegend aus den 1960er Jahren. Nur noch ein Gründerzeitgebäude ist erhalten geblieben, das Eckgebäude zum Kirchplatz mit einer Apotheke im Erdgeschoss. Es ist in einem gepflegten Zustand und im Stile des Historismus reichhaltig mit Stuck verziert. Auf der anderen Seite der Straße befinden sich einzelne Neubauten (ungerade Hausnummern).

In den Ladenlokalen sind keine Leerstände zu verzeichnen, in den Obergeschossen befinden sich einzelne leerstehende Büro- oder Praxiseinheiten.



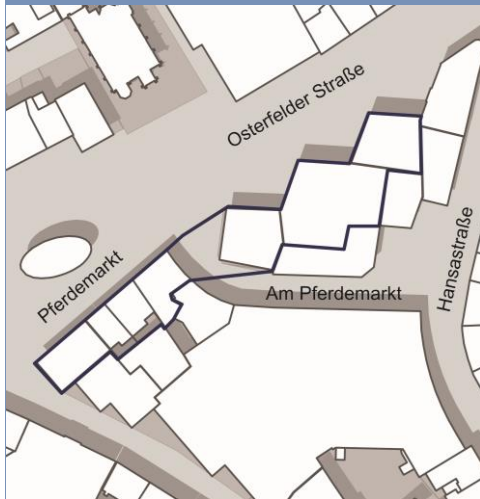
Die Fassaden und Dächer der meisten Gebäude sind augenscheinlich in die Jahre gekommen und weisen kurzfristigen Handlungsbedarf auf (Kategorie 4). Insbesondere die Erdgeschosszonen wirken teilweise vernachlässigt. Die Fassaden aus den 1960er Jahren benötigen eine energetische Modernisierung.



Stadtbeeld

Das gründerzeitliche Eckgebäude prägt die Hochstraße im Bereich der Kirche St. Cyriakus mit seiner reichhaltigen Stuckfassade in altrosa Farbgebung. Nach einem eingeschossigen Anbau mit Natursteinfassade erfolgt ein Stilbruch. Es schließt ein Gebäude aus den 1960er Jahren an mit einer gerasterten Fassade aus bronzierten Metallpanelen. Sowohl dieses als auch alle weiteren Gebäude bis zum Pferdemarkt wurden abweichend vom mittelalterlichen Grundriss der Stadt in einem orthogonalen System errichtet und sind abschnittsweise versetzt angeordnet, um dem bogenförmigen Verlauf der Hochstraße zu folgen. Durch die Rücksprünge ergeben sich fünf kleinere, dreieckige Freiräume im Vorbereich, die aufgrund ihrer geschlossenen Fassaden wenig einladend sind. Alle Gebäude in dem orthogonalen System sind als monotone Rasterfassaden oder durch horizontale Bänderungen gegliedert, die dem Ideal einer modernen Großstadt entsprechen, in ihrer Proportion jedoch mit dem schmalen Profil der Hochstraße kontrastieren und aufgrund ihres hohen Modernisierungsbedarfs die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs beeinträchtigen.

Abschnitt Pferdemarkt – Osterfelder Straße



Straßenzüge

- Pferdemarkt
- Osterfelder Straße



Bauzustand

Die Gebäude stammen überwiegend aus den 1950er und 1960er Jahren. Am Pferdemarkt steht ein Ladenlokal leer, in der Osterfelder Straße eine Büro- oder Praxiseinheit im Obergeschoss. Ebenfalls Am Pferdemarkt stehen mehrere Wohneinheiten in den Obergeschossen leer.

Fassaden und Dächer befinden sich vorwiegend je zur Hälfte in einem guten bis passablen Gesamtzustand (Kategorie 2 bis 3) oder weisen kurzfristigen Handlungsbedarf auf (Kategorie 4), vor allem die Sägezahnfassade der Mensing-Gebäude an der Osterfelder Straße.



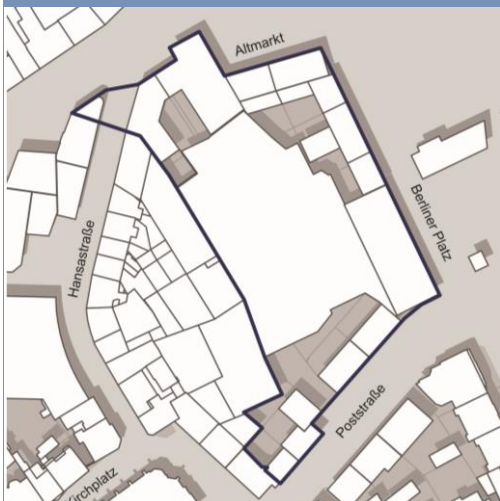
Stadtbild

Das sägezahnartige Ensemble der Mensing-Gebäude bildet drei dreieckige Teilräume aus, die den öffentlichen Raum auf der Südseite der Osterfelder Straße unterteilen. Die modernisierungsbedürftigen Fassaden wirken sich unvorteilhaft auf die ohnehin problematische Struktur aus. In den innenliegenden Ecken sind zwar teilweise Eingangsbereiche angeordnet, sie wirken jedoch nicht gepflegt. Es gibt zudem keine Nutzungen in den Erdgeschossen, die den großzügigen Außenbereich der sich aufweitenden Gehwege bespielen könnten. Aufgrund der Verschattung (Nordseite der Gebäude) ist eine Außengastronomische Nutzung wenig realistisch; zudem sorgen aus Ost- und Westrichtung die vorspringenden Gebäude für Verschattung.



Am Pferdemarkt dagegen öffnet sich die straßenbegleitende, geradlinige Bebauung mehr nach Westen. Zwischen dieser und dem Pavillon eines Cafés bildet sich ein öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualität heraus, der auch für Außengastronomie genutzt wird. Die Bebauung wirkt in ihrer Zurückhaltung als adäquater Raumabschluss.

Abschnitt Altmarkt – Berliner Platz – Poststraße



Straßenzüge

- Altmarkt
- Berliner Platz
- Poststraße



Bauzustand

Die Gebäude stammen überwiegend aus den 1950er und 1960er Jahren. Am Altmarkt steht ein Ladenlokal sowie im Obergeschoss eine Büro- bzw. Praxiseinheit leer. Das leerstehende Hansazentrum prägt mit seiner Baustelle eine prominente Seite des Berliner Platzes, für seine im Blockinneren liegenden vernachlässigten Fassaden besteht dringender Handlungsbedarf.

Fassaden und Dächer am Altmarkt, am Berliner Platz und in der Poststraße sind überwiegend sanierungsbedürftig (Kategorie 4).



Stadtbild

Der Altmarkt wird in seiner heutigen Gestalt in mehrere Teilbereiche getrennt. Zum einen zerschneidet die Osterfelder Straße ihn in einen nördlichen und in einen südlichen Teil, zum anderen bildet das siebengeschossige Hochhaus eine Zäsur in Ost-West-Richtung. Dadurch ist die Einmündung der Hansastraße im Vergleich zur Situation vor dem Bau des Hochhauses teilweise vom Altmarkt abgetrennt, dessen ursprüngliche Struktur von den radial verlaufenden Straßen geprägt war. Die Bebauung am nördlichen Altmarkt ist vorwiegend gründerzeitlich und steht teilweise unter Denkmalschutz, während auf der Südseite das Ideal der modernen Stadt verwirklicht wurde.



Der Stadtraum zwischen Bebauung und ZOB wird durch einen Geländeversprung und eine Mauer eingeengt und erscheint wenig urban und einladend. Zum Berliner Platz weitet sich der Raum auf, was eine positive Wirkung entfaltet. Allerdings wird dieser Raum in seiner Nutzung beeinträchtigt, da hier das leerstehende Hansazentrum mit einem langen Bauzaun abgetrennt ist.



Die Poststraße wirkt im Vergleich zu den beengten Straßenräumen von Hansastraße und Am Pferdemarkt sehr luftig, großzügig und begrünt. Bis auf die Seitenfassade des Hansazentrums wirken alle Fassaden gepflegt und die Straße weist eine gute Aufenthaltsqualität auf. Sie ist aufgrund der niedrigeren Gebäude und des großen Anteils an Wohnnutzung weniger urban.

4.1.2 Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten

§ 136 Abs. 3 Nr. 1d BauGB zielt auf schädliche bzw. negative Auswirkungen ab, die sich durch das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ergeben. In beplanten Bereichen nach § 30 BauGB und im sog. unbeplanten Innenbereich mit einheitlicher Gebietsstruktur nach § 34 Abs. 2 BauGB sind die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) maßgeblich.

Bauplanungsrechtlich ist im Untersuchungsraum Hansaviertel ein unbeplanter Innenbereich mit einheitlicher Gebietsstruktur gegeben. Insoweit greift für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben der § 34 BauGB. Für Bebauungspläne liegen nur Aufstellungsbeschlüsse vor.

Einzelhandelsbetriebe, zentrenergänzende Nutzungen sowie sonstige Gewerbebetriebe sind im Untersuchungsgebiet fast ausschließlich in Ladenzeilen im Erdgeschoss verortet. Versicherungen, Arztpraxen und Büroflächen etc. befinden sich vorwiegend in den Obergeschossen.

In einigen wenigen Gebäuden befinden sich ab dem zweiten Obergeschoss Wohnungen. Eine Mischung von Wohnnutzung und Einzelhandel bzw. Arbeitsstätten kommt insbesondere in der Poststraße vor.

Fazit

Insgesamt betrachtet führt die vorhandene Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten nach den Maßgaben der Baunutzungsverordnung nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der im Untersuchungsraum wohnhaften und arbeitenden Personen und geht auch konform mit den planungsrechtlichen Festsetzungen.

Bei einer verstärkten Ansiedlung von Gastronomie müssen Lösungen zur Konfliktvermeidung gefunden werden, ebenso bei der Nutzung der Flachdächer im Blockinnenbereich als Bar, Strandcafé, Open-Air-Kino etc. Eine vielfältigere Nutzung des Hansaviertels, die für Belebung und Nutzung der Leerstände führen soll, kann neue Konflikte generieren, die vorab gut abgewendet werden müssen. Dazu zählt auch eine verstärkte Wohnnutzung im Hansaviertel, die für eine abendliche Belebung der Straßen und eine Nutzung der Leerstände in den Obergeschossen sorgen sollte, jedoch besonders schutzwürdig

gegenüber Lärmbelastungen ist. Entsprechende konkrete Lösungen zur Konfliktvermeidung zwischen verschiedenen Nutzungen müssen in der weiteren Planung erarbeitet werden.

Gegebenenfalls lassen sich Elemente des Klimaschutzes wie Solaranlagen und Dachbegrünung auch für eine Reduktion von Lärmemissionen einsetzen.

Im Zuge der angedachten Neupflanzungen von Bäumen sollte darauf geachtet werden, dass diese die Wohnungen und Arbeitsstätten nicht zusätzlich verschatten.

4.1.3 Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand

Das Untersuchungsgebiet besteht in weiten Teilen aus einer geschlossenen, meist drei- bis viergeschossigen Blockrandbebauung. Eine weitere baustrukturelle Besonderheit der Grundstücke ist der hohe Versiegelungsgrad der rückwärtigen Innenhofbereiche, die von großflächigen Einzelhandelsimmobilien dominiert werden.

Ein Großteil der Parzellen ist im rückwärtigen Grundstücksbereich entweder überbaut oder versiegelt. Das gesamte Sanierungsgebiet ist hoch verdichtet. Es gibt bis auf die öffentlichen Räume und kleine Hofbereiche im Block zwischen Berliner Platz und Hansastraße sowie im Block zwischen Hochstraße und Hansastraße keine unbebauten Flächen.

Der öffentliche und die wenigen privaten Freiräume sind fast vollständig versiegelt, nur im Block zwischen Berliner Platz und Hansastraße gibt es zwei sehr kleine begrünte Höfe bzw. Gärten. Aufgrund der hohen Verdichtung haben die Blockinnenbereiche keinen Freizeit- und Nutzwert für die Bewohner*innen. Darüber hinaus sind die versiegelten Höfe in einem heruntergekommenen, äußerst tristen Zustand, wobei auch der direkte Ausblick aus den Wohnungen ohne Qualität ist.

Potenzialflächen

Insgesamt handelt es sich beim Hansaviertel um eine intensiv genutzte „steinerne“ Innenstadt. Diese Grundform wird auch künftig den Bereich prägen, auch wenn die (Grün-)Gestaltung der Dächer/Fassaden und partielle Begrünungsmaßnahmen im öf-

fentlichen Raum stadtklimatische Verbesserungen nach sich ziehen werden. Größere Potenzialflächen für das Angebot von Grünanlagen werden nicht gesehen. Ggf. kann über Pocket-Parks und vertikale Parks an der Osterfelder Straße an den zurückspringenden Mensing-Häusern nachgedacht werden. Es ist auch denkbar, dass unter Berücksichtigung von Brandschutzanforderungen auf den dreieckigen Grundstücken vor den Häusern in der Hochstraße kleine Pocket-Parks mit Fassadenbegrünung eingerichtet werden können.

Potenzialflächen im Sinne von Flächen, die untergenutzt sind oder bereits brachliegen, gibt es im Hansaviertel insofern, als die großflächigen, leerstehenden Einzelhandelsimmobilien, sollte eine Revitalisierung nicht gelingen, auch für eine Umnutzung oder einen teilweisen Abbruch in Frage kommen. Die Flächen könnten anschließend neu beplant und bebaut werden – möglichst optimal für einen neuen Nutzungsmix aus Wohnen, Büros, kleinen nichtstörenden Produktionsbetrieben etc. Derzeit bestehende Probleme wie hohe Dichte, Versiegelung, fehlendes Grün könnten dann von Grund auf angegangen werden.

4.1.4 Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen

Verkehrsbedingte Emissionen

In Bottrop werden Daten über die Luftqualität vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz erhoben. Messdaten für Feinstaub und NO_x in der Bottroper Innenstadt wurden in den letzten Jahren von einer Messstation an der Peterstraße 9 ermittelt. Dort gab es erhebliche Überschreitungen der Feinstaubgrenze. Die Umsetzung eines Aktionsplanes zur Reduzierung der Luftschadstoffe hat die Luftschadstoffsituation deutlich verbessert. Sämtliche Grenzwerte von PM₁₀ und NO_x werden seit Jahren deutlich unterschritten. Der Messcontainer konnte abgebaut werden. Zurzeit erfolgt die NO_x-Messung noch über ein Passivsammler-System.

Der Luftreinhalteplan für das nördliche Ruhrgebiet umfasst die Städte Bottrop, Gladbeck, Gelsenkirchen, Herten, Recklinghausen und Castrop-Rauxel (Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011, Teilplan Nord, verfasst durch die Bezirksregierung Münster). Das Hansaviertel liegt in der Umweltzone Bottrop, die

seit dem 01.07.2014 nur noch mit einer grünen Plakette befahren werden darf. Die expliziten Maßnahmen für den Innenstadtbereich der Stadt Bottrop sehen eine Beschränkung des Durchgangsverkehrs vor. Zudem sind weitere städtische und regionale Konzepte zur Verbesserung der Luftqualität aufgeführt, von denen eine Vielzahl seit 2011 verfolgt wird.

Ein Innenhof mit mehreren Gebäuden mit Wohnnutzung grenzt an die Tiefgarage des Hansazentrums (Poststraße 5 und 7 sowie Altmarkt 6). Die triste Gestaltung sowie die Konzentration von motorisierten Fahrzeugen und deren Emissionen belasten die Wohnlage.

Der Straßenverkehrslärm im Untersuchungsgebiet wurde im Rahmen der Lärmaktionsplanung der Stadt Bottrop untersucht. Der Lärmaktionsplan der 3. Stufe der Stadt Bottrop von Juni 2020 wurde vom Rat der Stadt Bottrop beschlossen und befindet sich derzeit in der Umsetzung.

Die Osterfelder bzw. Horster Straße im Abschnitt zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und Peterstraße bilden die nördliche Grenze des Hansaviertels und sind als Maßnahme D in der Lärmaktionsplanung festgeschrieben. Die Maßnahme wurde bereits umgesetzt. Für den Straßenabschnitt wurde die Geschwindigkeit auf 30 km/h reduziert. Zusätzlich fanden hier auch bereits die von den Bürgern angeregten Verkehrsüberwachungen statt.

Abbildung 42: Beurteilungspegel tagsüber für die Bottroper Innenstadt (2021)



Quelle: Stadt Bottrop, FB 68/2 Umwelt und Grün

Abbildung 43: Beurteilungspegel nachts für die Bottroper Innenstadt (2021)



Quelle: Stadt Bottrop, FB 68/2 Umwelt und Grün

Für die mehrgeschossige Straßenrandbebauung ergeben sich im Untersuchungsgebiet Beurteilungspegel von 65 dB(A) bis zu 70 dB(A) im Tageszeitraum und von 55 dB(A) bis zu 60 dB(A) im Nachtzeitraum. Die zu den Hauptstraßen orientierten Fassaden verzeichnen entsprechend einen hohen Lärmpegelbereich. Zusätzlich ist für die Bebauung am ZOB Bottrop mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen, welche die Wohnnutzung am Altmarkt bzw. Berliner Platz berühren.

In vielen Bereichen ergibt sich jedoch, trotz der innerstädtischen Lage, durch die vorhandene Riegelbebauung auch eine ruhige schallabgewandte Seite. Entsprechend zeigt sich, dass in weiten Teilen des Untersuchungsgebietes Beurteilungspegel durch Straßenverkehrslärm von unter 55 dB(A) im Tageszeitraum und von unter 45 dB(A) im Nachtzeitraum erreicht werden

Eine weitere Belastung der Innenstadt („Lastraum Innenstadt“) ist auf die starke verdichtete Bebauung und bodennahe Emissionen zurückzuführen. Ein unzureichender Luftaustausch könnte an dieser Stelle zu einer erhöhten Immissionskonzentration führen. Um diese Emissionen zu reduzieren, sollten Angebote der Elektromobilität ausgeweitet und die Verwendung regenerativer Energieträger gefördert werden. Auch eine intensive Begrünung oder die Reduktion der verkehrlichen Emissionen, z. B. durch eine Optimierung der ÖPNV-Netze und der Taktung, können zur Optimierung der Gesamtsituation beitragen.

Einwirkungen von Gewerbebetrieben und Vergnügungsstätten

Im Rahmen der Bestandsaufnahme im Dezember 2020 wurde eine Vergnügungsstätte (Spielothek) am Kirchplatz dokumentiert. Mikrolagen mit einer Konzentration von Vergnügungsstätten konnten nicht festgestellt werden.

Bei der Umnutzung von Büroräumen in Wohnungen oder von Einzelhandelsflächen in Handwerksbetrieben ist zu berücksichtigen, dass die Wohnnutzung nicht gestört wird bzw. dass die vorhandenen Gewerbenutzungen nicht in ihrer Nutzung eingeschränkt werden. Durch die verbindliche Einhaltung von nächtlichen Ruhezeiten lassen sich Störungen verringern, durch optimierte Lüftungstechnische Ausstattung der gastronomischen Betriebe Geruchsbelästigungen weitestgehend vermeiden.

Kerngebietstypische Lärmimmissionen durch Gewerbliche Nutzungen (wie beispielsweise Verladetätigkeiten für den Einzelhandel, Außengastronomie und haustechnischen Anlagen) sind auch im Hansaviertel vorhanden. Von den großformatigen Kühl- und Abluftanlagen auf den Flachdächern des Hansazentrums und des ehemaligen Warenhauses Karstadt gehen beispielsweise Geräuschemissionen aus, für die die schalltechnischen Anforderungen der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gelten. Im Nachtzeitraum ist mit Geräuschemissionen von 45 dB(A) an den Fenstern der angrenzenden Wohnnutzung zu rechnen.

4.1.5 Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten

Im Untersuchungsgebiet grenzen die Rückseiten von Wohngebäuden an Großstrukturen des Einzelhandels an. Die Wohngebäude umfassen im Durchschnitt vier Vollgeschosse, zum Teil fünf und sieben Vollgeschosse. Die Belichtung im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss ist zum Teil beeinträchtigt.

Im Untersuchungsgebiet tritt keine Wohnnutzung im Erdgeschoss auf, jedoch an einigen Stellen bereits im 1. Obergeschoss, zum Beispiel am Altmarkt 4, 5 und 7, in einigen Gebäuden an der östlichen Seite der Hansastraße sowie in den Gebäuden an der Nordseite der Poststraße und den Gebäuden Am Pferdemarkt/Ecke Pferdemarkt. Meist jedoch beginnen die Wohnungen im 2. Obergeschoss.



Bei den Wohnungen im 1. Obergeschoss kommt es zum Konflikt mit den großflächigen Gebäuden des Einzelhandels im Blockinnenbereich. Teilweise sind Wohnungen auf dieser Seite über einen großen Teil des Tages verschattet. Außerdem behindern die dichte Bebauung und die fast vollständige Versiegelung die Frischluftzufuhr über die Rückseite, was im Sommer zu einer starken Erwärmung führt, die auch in den Nachtstunden nicht wesentlich absinkt, da keinerlei Begrünung vorhanden ist. Diese kann zum einen das Aufheizen der Gebäude verringern (z. B. Schattenwurf von Bäumen), andererseits produziert Vegetation von ausreichender Größe selbst Kühlung durch Verdunstungskälte.

Aber auch an den Vorderseiten der Gebäude bilden sich im Sommer an vielen Stellen stark aufgeheizte Bereiche, da der öffentliche Raum kaum begrünt ist. Die schmalen Straßen, die im Winterhalbjahr für eine ungünstige Verschattung sorgen, können im Sommer bei langen Hitzeperioden positiv auf das Mikroklima einwirken.

4.1.6 Zugänglichkeit der Grundstücke, vorhandene Erschließung

Ein hoher Anteil der Gebäude hat keinen barrierefreien Zugang, dies trifft sowohl auf den Einzelhandel als auch auf Büro- und Wohnnutzung zu.

Die Zugänglichkeit zu den Nutzungen wie Wohnen, Büros und Praxisräume ist zum Teil erschwert, da die Hauseingänge in Innenhöfen liegen, die nur über Durchfahrten erreicht werden können. Zum Teil fehlen auf straßenseitigen Außenwänden entsprechende Hinweisschilder, die das Auffinden erleichtern würden. Aufgrund des Einzelhandels in den Erdgeschossen ist der Zugang zur Wohnnutzung in den Obergeschossen teilweise nur über zurückliegende, zum Teil vermüllte Dunkelzonen (Angsträume) erreichbar.

4.1.7 Energetische Beschaffenheit und Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung

Seit der sog. Innenentwicklungsnovelle des BauGB aus dem Jahr 2013 sind als zusätzliche Kriterien für die Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets die energetische Beschaffenheit sowie die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets zu berücksichti-

gen. Auch die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung müssen betrachtet werden. Der Wortlaut „allgemeine Anforderungen“ meint in diesem Zusammenhang, dass bei der Bewertung ermittelter Mängel die einschlägigen Vorschriften bspw. das Energiefachrecht zugrunde zu legen sind.

Die im Masterplan Klimagerechter Stadtumbau für die InnovationCity Ruhr formulierten Ziele zur Verringerung des Energiebedarfs lassen auf Handlungsbedarf in diesem Bereich schließen. So soll durch Maßnahmen wie Stromsparinitiativen, Austausch veralteter Heizungssysteme, Einsatz erneuerbarer Energien und die Beratung von kleinen und mittleren Unternehmen die Energieeffizienz in Bottrop erhöht werden. Für das Hansaviertel ergibt sich aufgrund des hohen Stromverbrauchs des ansässigen Einzelhandels eine besondere Relevanz.

Statistische Daten zur energetischen Beschaffenheit bzw. Gesamtenergieeffizienz des Gebäudebestands im Untersuchungsgebiet konnten im Rahmen der Projektbearbeitung nicht im Detail betrachtet werden. Daher lassen sich auf Basis der durchgeführten Ortsbegehungen sowie auf Grundlage der Eigentümerbefragung lediglich Annahmen zur energetischen Beschaffenheit und Gesamtenergieeffizienz treffen.

Im Rahmen der Vor-Ort-Begehungen wurde ersichtlich, dass an Teilen des Gebäudebestands in jüngerer Vergangenheit so gut wie keine Fassadendämmungen vorgenommen wurden. Dies wird durch die Eigentümerbefragung bestätigt. Von den Eigentümer*innen, die diese Frage beantwortet haben, haben die wenigsten in den vergangenen Jahren in eine Fassadenerneuerung mit energetischer Anpassung oder eine Dämmung des Dachs investiert, wohingegen der Energiestandard der Fenster bei allen, die hier eine Antwort gegeben haben, bei einer zweifachen Verglasung liegt (in einem Fall auch dreifach verglast).

Da keine Objektbegehungen durchgeführt wurden, können keine Aussagen zum Zustand der Heizungsanlagen bzw. Innendämmung der Dächer oder Fassaden des Gebäudebestands getroffen werden. Von den Eigentümer*innen, die einen Fragebogen zurückgeschickt haben, hat sich ca. die Hälfte zum Alter ihrer Heizung geäußert. Fast alle diese Heizun-

gen datieren auf die Zeit nach 2005. Die meisten der 24 Immobilien, über die eine Rückmeldung vorliegt, haben eine Zentralheizung, die überwiegend über Fernwärme gespeist wird. Vereinzelt sind die Quellen eine Wärmepumpe und Erdgas. Es ist positiv hervorzuheben, dass die 24 Immobilien, über die Angaben gemacht wurden, weder über Öl noch über Kohle beheizt werden.

Vor dem Hintergrund der festgestellten augenscheinlichen energetischen Mängel bzw. dem offensichtlichen Investitionsstau an vielen Gebäuden ist nach Lage der Dinge jedoch davon auszugehen, dass die Gebäude des Untersuchungsgebiets mehrheitlich nicht die allgemeinen Anforderungen an die energetische Beschaffenheit bzw. Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden erfüllen.

4.1.8 Zwischenfazit Substanzmängel

Substanzmängel liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen nicht entspricht. Im Hansaviertel wurden verschiedene Kriterien zur Beurteilung von Substanzmängeln untersucht.

Im Untersuchungsgebiet überwiegt die Anzahl der gemischt genutzten Wohn- und Geschäftsgebäude. Die meisten Gebäude stammen aus der Baualterklasse der 1950er bis 1960er Jahre, einige sind der Gründerzeit, der Zwischenkriegszeit oder der Zeit nach 1980 zuzuordnen. Dabei fällt auf, dass die Gebäudestrukturen aus den 1960er Jahren weitgehend nicht modernisiert sind, d. h. ihre Fassaden und Fenster entsprechen nicht den heutigen energetischen Standards.

Städtebaulich ist das Untersuchungsgebiet durch eine geschlossene, dichte Blockrandbebauung mit vier oder mehr Vollgeschossen und einem durchgängig hohen Versiegelungsgrad auch in den Innenhöfen gekennzeichnet. Die Struktur besitzt noch keinerlei Anpassung an den Klimawandel, Gebäude und versiegelte Flächen können sich ungehindert aufheizen, sodass im Sommer bei Tag und Nacht hohe Temperaturen auftreten können (Hitzeinseln).

Die vorhandene Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten – in diesem Fall Einzelhandel und Büros – führt insofern zu einer gegenseitigen negativen Beeinträchtigung, dass der Handel ggf. in seinen Lieferzeiten durch die nächtliche Ruhezeit des Wohnens eingeschränkt wird und die zu Feierabend leeren Büros eine Anonymität und Leere der Innenstadt befördern. Das Wohnen wird durch die dichte Bebauung der Einzelhandelsstrukturen und der hohen Versiegelung der Innenhöfe beeinträchtigt.

Die objektspezifische Analyse des Bauzustands der Bestandsgebäude hat ergeben, dass Gebäude mit deutlichen bausubstanziellen Mängeln im gesamten Untersuchungsgebiet zu finden sind, wobei insbesondere die beiden großen Einzelhandelsimmobilien ins Gewicht fallen, die mit ihren großflächigen Fassaden im Baustellenzustand prägnante Abschnitte des Hansaviertels und seiner Umgebung prägen sowie auch Blockinnenbereiche, die für die Wohnnutzung relevant sind.

In der Hansastrasse stehen zahlreiche Ladenlokale leer. Auch in den Obergeschossen befinden sich hier leerstehende Büro- bzw. Praxisräume oder Wohneinheiten. Büro- und Wohnungsleerstand zeigt sich jedoch auch gehäuft am Pferdemarkt und am Kirchplatz. Unproblematisch in Bezug auf Leerstände ist die Poststraße.

Der Zugang zu den Wohnungen in der Hansastrasse ist selten barrierefrei und Hauseingänge liegen teilweise in wenig gepflegten Innenhöfen. Auch der Bauzustand der Fassaden in den Innenhöfen an der Poststraße, am Altmarkt und Berliner Platz ist dringend handlungsbedürftig, um die Attraktivität der angrenzenden Wohnnutzung zu steigern. Für das angestrebte Ziel, den Anteil der Wohnnutzung im Hansaviertel zu erhöhen, sind Investitionen an dieser Stelle unabdingbar.

4.2 Funktionsmängel

Funktionsdefizite liegen nach § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist. Die Funktionsfähigkeit eines Gebiets ist dann gestört, wenn beispielsweise die folgenden Funktionen nicht mehr erfüllt oder beeinträchtigt sind:

- Die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit eines Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich
- Die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs – insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Untersuchungsgebiets im Verflechtungsbereich
- Fließender und ruhender Verkehr

Diese Kriterien nach § 136 Abs. 3 BauGB sind nur beispielhaft und nicht abschließend und müssen nicht in ihrer Gesamtheit nachgewiesen werden.

Funktionsmängel können sich aus der vorhandenen Funktion des Gebiets, die beibehalten werden soll, oder aus einer veränderten oder vollständig neuen Funktion des Gebiets ergeben. Ausschlaggebend sind in beiden Fällen die städtebaulichen Planungen, vor allem die Ziele und Zwecke der Sanierung und das Sanierungskonzept.

Um die Funktionsmängel festzustellen, werden im Folgenden die vom Baugesetzbuch vorgegebenen Handlungsfelder betrachtet:

- Einzelhandel und lokale Ökonomie
- Wohnen
- Infrastrukturelle Ausstattung (Erschließung, Grünflächen, Spiel- und Sportflächen, Anlagen des Gemeinbedarfs)
- Verkehrsinfrastruktur (fließender und ruhender Verkehr)

4.2.1 Einzelhandel und lokale Ökonomie

Gemäß dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2019 liegt das Untersuchungsgebiet Hansaviertel in der Bottroper Innenstadt und gehört zu dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Das Untersu-

chungsgebiet wird als A-Lage bewertet und umfasst den nördlichen Teil der Hochstraße, die Hansastraße und die Osterfelder Straße zwischen Altmarkt und Pferdemarkt. Hier sind als große Magnetbetriebe vor allem Filialisten ansässig.

Angebotsstruktur

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch seine gute verkehrliche Erreichbarkeit durch den ZOB am Berliner Platz, ein gutes ergänzendes Infrastrukturangebot, die zentrale Lage im Stadtgebiet sowie durch ein vielfältiges Einzelhandelsangebot aus.

Im Rahmen der Ortsbegehung wurden vermehrt leerstehende Ladenlokale in Erdgeschosslage im Untersuchungsgebiet festgestellt. Diese konzentrieren sich neben dem Hansazentrum und dem ehemaligen Karstadt-Gebäude vor allem auf den südlichen Bereich der Hansastraße sowie auf ein Ladenlokal Ecke Osterfelder Straße/Hansastraße. Durch den großflächigen Leerstand des Hansazentrums sowie des ehemaligen Warenhauses Karstadt fallen wichtige Ankermieter in der Innenstadt weg, die zu großen Teilen die zuvor erwähnten Magnetbetriebe dargestellt haben. Die Präsenz von Leerständen bzw. die Konzentration von Leerständen in bestimmten Lagen lässt Rückschlüsse auf strukturelle Probleme zu. Die vorhandenen Leerstände beeinträchtigen nicht nur das Straßenbild und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, sondern mindern in Kombination mit der vielfach sanierungsbedürftigen Bausubstanz auch die Einkaufsumosphäre sowie die Attraktivität des Teilbereichs der Bottroper Innenstadt.

Die Angebotsstruktur im Bereich der Innenstadt ist gleichwohl relativ vielfältig. Es lässt sich eine Mischung zwischen größeren Filialisten sowie inhabergeführten Läden feststellen. Jedoch verändert der zunehmende Leerstand die Angebotsstruktur, denn es handelte sich bei den geschlossenen Ladenlokalen um Filialisten im hochpreisigen Segment. Gegenwärtig lassen sich vor allem im Bekleidungsbereich Tendenzen zum Niedrigpreissegment feststellen. Dazu zählen zum Beispiel Läden wie Zeeman und Takko Fashion oder auch Läden wie der Euro-Shop, der ebenfalls dem Niedrigpreissegment zugeordnet wird.

Im Untersuchungsbereich lässt sich eine ausgewogene Mischung von Sortimenten feststellen. Die Mehrzahl der Läden lässt sich der Rubrik Bekleidung, Schuhe und Schmuck zuordnen. Zudem gibt es zwei Läden im Bereich Sport und Freizeit. Außerdem sind einige Läden aus dem Bereich Gesundheit und Körperpflege (Rossmann), die Stadt-Parfümerie Pieper, eine Apotheke oder Apollo-Optik ansässig. Durch den Home24-Laden gibt es zudem ein Angebot im Bereich Einrichtung. Auffällig ist, dass einige Läden im Bereich Elektrowaren wie die Telekom, Vodafone oder O2 in dem Teilbereich der Innenstadt vertreten sind. Auch einige Banken und zwei Blumengeschäfte sowie einige Bäcker, ein Imbiss und zwei Gastronomiebetriebe finden sich in diesem Teilbereich. Im Untersuchungsraum fehlen jedoch Betriebe aus den Bereichen Bücher und Schreibwaren oder Baubedarf. Erste sind jedoch in fußläufiger Entfernung erreichbar. Darüber hinaus ist auffällig, dass Flächen im 1. OG leer stehen. Dies liegt oft daran, dass sie zu den Ladenlokalen im Erdgeschoss gehören. Um Immissionskonflikten vorzubeugen, wird die Belegung der 1. Obergeschosse in der Innenstadt durch Wohnen jedoch eher vermieden. Daher kann in diesen Bereichen dem Leerstand nicht ohne weiteres durch die Umwandlung zu Wohnungen vorgebeugt werden. Mithilfe eines Bebauungsplanverfahrens können die Nutzungskonflikte in der aktuellen Situation betrachtet und abgewogen werden.

Defizite des Geschäftsbereichs

Deutliche Schwächen des Geschäftsbereichs sind die zahlreichen Leerstände sowie der Rückzug von Filialisten und die Entwicklung hin zu Läden im Niedrigpreissegment und dem Geschäftsmodell der Fast Fashion, welche selbst auch schon Schwierigkeiten an diesem Standort hat. Höherwertige Einzelhandelsangebote sind kaum noch zu finden. Werden die Erkenntnisse zum Bauzustand und den

leerstehenden Ladenlokalen übereinander gelegt, ist festzustellen, dass Leerstände sowohl in Gebäuden ohne akuten baulichen Handlungsbedarf als auch in Gebäuden mit deutlichen bis schweren baulichen Mängeln auftreten. Entsprechend kann keine deutliche Korrelation zwischen dem Bauzustand und Leerständen im Einzelhandel abgeleitet werden. Es handelt sich eher um einen strukturellen Leerstand, verursacht durch das veränderte Konsumverhalten der Käufer*innen (Digitalisierung) sowie ein zu hohes und unzeitgemäßes Einzelhandelsflächenangebot. Die bestehenden Handelsflächen sind oft entweder aufgrund ihrer Größe oder ihrer Ausstattung für Neuansiedlungen nicht attraktiv.

Zwischenfazit

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch eine kompakte städtebauliche Struktur, die gute verkehrliche Erreichbarkeit sowie durch eine vielfältige Angebotsstruktur aus. Die Häufung von Leerständen im Einzelhandel und das überwiegend geringwertige Warenangebot sind jedoch klare Anzeichen eines Trading-down-Prozesses, mit dem eine sinkende Attraktivität und eine Schwächung der Versorgungsfunktion für das Gebiet einhergeht. Perspektivisch besteht die Gefahr zunehmender Leerstände und einer damit einhergehenden sinkenden Attraktivität der Innenstadt. Hier sollte als Ziel formuliert werden, dass sich die Bottroper Innenstadt zu einem multifunktionalen Ort für Handel, Dienstleistung, Wohnen, Kultur, Bildung und Freizeit entwickelt. Die Bausteine eines Verfügungsfonds zur Anmietung von leerstehenden Ladenlokalen sowie der Aufbau und Betrieb eines Zentrenmanagements, die über das Sofortprogramm Innenstadt 2020 laufen, stellen dafür ein geeignetes Instrument dar, um sich zukünftig als attraktiver Einzelhandelsstandort zu positionieren.

Abbildung 44: Einzelhandelsstruktur im Untersuchungsgebiet



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

4.2.2 Wohnen

Der Masterplan Klimagerechter Stadtumbau für die „InnovationCity Ruhr“ (ICR, 2014) beschreibt Bottrop als Modellstadt für einen klimagerechten Stadtumbau. Im Handlungsfeld Wohnen wird darin das Ziel „Verringerung des Energiebedarfs in Form von Wärme und Strom sowie Verbesserung der effizienten Nutzung der Energie in Wohnquartieren“ formuliert. Ein Handlungskonzept Wohnen, in dem die allgemeinen Ziele auf Stadträume oder Nutzergruppen vertieft betrachtet werden, gibt es bis zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen für ein voraussichtliches Sanierungsgebiet Hansaviertel nicht.

Der im September 2004 genehmigte Flächennutzungsplan (Bekanntmachung Dezember 2004) stuft das Untersuchungsgebiet gemäß BauNVO als Gemischte Baufläche ein. Es gilt in der Zentrenstruktur als Teil des Hauptzentrums und wird durch ein enges Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten geprägt. Hierzu zählen zentrale Einrichtungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, die sich im Erdgeschoss der Gebäude befinden. Zum Teil haben sich in den Obergeschossen Büronutzung und Dienstleistungsangebote eingerichtet. Nach der Bauzustandskartierung vor Ort im Dezember 2020 lässt sich eine Kerngebietstypik feststellen, die sich durch den überhohen Anteil an versiegelter Fläche und eine besondere Beeinträchtigung der Wohnfunktion durch Verkehrslärm ableiten lässt (Osterfelder Straße, ZOB, Tiefgarageneinfahrt Hansazent-

rum an der Poststraße). Auch die Beeinträchtigung der Wohnfunktion durch verdunkelte Eingänge im Fassadenrücksprung und in zum Teil vermüllten Innenhöfen, die an schadhafte Rückseiten von Großstrukturen des Einzelhandels liegen und Angsträume ausbilden, zeigt einen Funktionsverlust des Hansaviertels als Wohnstandort an.

Dabei kann die zentrale und verkehrsgünstige Lage am ZOB und am Berliner Platz, die Versorgung mit Ärzten und Apotheken sowie das Angebot durch einen Wochenmarkt an zwei Tagen der Woche als Potenzial gesehen werden, den Wohnstandort Hansaviertel im Rahmen der Klimaanpassung als Stadt der kurzen Wege zu qualifizieren und auszubauen.

Im Untersuchungsgebiet überwiegt die Anzahl der gemischt genutzten Wohn- und Geschäftsgebäude. Die meisten Gebäude stammen aus der Baualtersklasse der 1950er bis 1980er Jahre, einige sind der Gründerzeit oder der Zwischenkriegszeit zuzuordnen. Die gemischtgenutzten Gebäude sind in der Mehrheit drei- bis viergeschossig, in Ausnahmefällen mit fünf oder sieben Geschossen, z. B. das Hochhaus am Altmarkt, errichtet. Zwei- und dreigeschossige Bestände zeigen Aufstockungspotenzial, das mit neuen Angeboten die bestehenden erweitert und u. U. auch das Spektrum der Nutzergruppen vergrößert.

Dominiert wird die Wohnlage jedoch durch drei Großstrukturen des Einzelhandels, die durch ihre bauliche Masse zum Teil unschöne Aussichten bewirken und durch Verschattung oder Einfahrten zu Tiefgaragen die Wohnfunktion stören. Unwirtliche, vernachlässigte Hinterhöfe und fast vollständige Versiegelung bzw. Überbauung in den rückwärtigen Bereichen hinter den Häusern an den Straßenzügen Hansastraße, Berliner Platz, Poststraße, Pferdemarkt und Am Pferdemarkt beeinträchtigen die Wohnnutzungen in den Obergeschossen der straßenbegleitenden Bebauung.

Nach Inaugenscheinnahme lässt sich auch ein gewisser Leerstand von Wohnungen vermuten. Klingelschilder waren nicht belegt, Rollläden tagsüber geschlossen, Fenster „leer“ oder Briefkästen nicht gelehrt. Eine zuverlässige Erhebung ließe sich nur durch Auswertung bei vollständiger Rücksendung der Fragebögen durch die Eigentümer*innen durchführen, was hier nicht der Fall ist.

Das Erscheinungsbild und der Zustand der Fassaden lassen auf einen hohen Sanierungsstau schließen. Insbesondere im Bereich der energetischen Sanierung, die im Rahmen der Klimaanpassung für Bottrop einen wichtigen Baustein darstellt, zeigt sich großer Handlungsbedarf. In wenigen Fällen wurde sorgfältig saniert, in einigen wenigen Fällen nur teilweise. Dabei wurden nur Fenster ohne umgebende Fassadenflächen erneuert, oder nur die von der Straße aus sichtbaren Flächen bearbeitet und die Hofseite belassen. Die meisten Gebäude mit Wohnnutzung weisen einen Sanierungsbedarf auf (Heizanlagen und Dächer konnten nicht in Augenschein genommen werden).

Am Kirchplatz 2 – 3 wird zurzeit ein Neubau errichtet, der allerdings keinen Wohnraum, wie ursprünglich geplant, sondern Gruppenräume und einen Saal für die Kirchengemeinde, Büros für die Kirchenverwaltung und eine Arztpraxis anbietet. Dennoch wird seine Fassadengestaltung einen Impuls zur Imageverbesserung geben. Der Bau wird außerdem ein Gründach erhalten und damit das erste Gebäude im Hansaviertel, das diese Klimaanpassungsmaßnahme umsetzt.

Die Wohnumfeldqualität wirkt durch die Angebote auf dem nahegelegenen Kirchplatz und die Spielgeräte im Bereich „Am Pferdemarkt“ und durch einen einheitlichen, gepflegten Belag stabil, weist jedoch

Verbesserungsbedarfe auf, da sie im Wesentlichen auf die Einzelhandels- und Cityfunktion ausgerichtet ist. Als öffentliche Grünfläche mit großzügigem Spielplatzangebot ist der Ehrenpark im Radius unter 500 m, d. h. fußläufig, zu erreichen, der als Mehrgenerationenpark sehr gut angenommen wird. Hier befindet sich auch der Bottrop Skatepark (siehe Kapitel 4.2.3).

Dem hohen Versiegelungsgrad gilt es mit weiteren Baumpflanzungen und Wasserrinnen oder -spiel stadtklimatisch entgegenzuwirken. In Innenhöfen könnten sog. Wandergrün und Fassadenbegrünung mit geringem Aufwand die Wohnumfeldqualität verbessern. Die Ausbildung einer öffentlichen Grünfläche könnte in Form eines Dachgartens die klimawirksamen Maßnahmen im Bereich „Dachbegrünung“ sozialräumlich qualifizieren.

Die Ausstattung im Bereich sozialer Infrastruktur und Kultureinrichtungen ist, wie in Kapitel 4.2.3 beschrieben, insbesondere im Bereich nördlich der Osterfelder Straße als gut und vielfältig zu bezeichnen und fußläufig erreichbar.

Angebote für einen nachbarschaftlichen Austausch sind in diesem zentralen Standort schwierig zu integrieren, in dem Treffpunkte wie Cafés oder Bars häufig kommerziellen Interessen unterliegen. Daher könnte ein Nachbarschaftstreff im oder vor dem Gebäude Hansastraße 1, das von der Stadt Bottrop bis Ende 2021 als Stadtteilbüro angemietet wurde, einen guten Beitrag zur Aufwertung des Wohnstandorts im Hansaviertel leisten.

Wohnungsmarkt/Grundstücksmarktbericht

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop ist für die Herausgabe des jährlichen örtlichen Grundstücksmarktberichtes zuständig. Im Folgenden werden relevante Aussagen für den Grundstücks- und Immobilienmarkt Bottrop von 1977 bis 2019 zusammengefasst.

Bodenpreisentwicklung Stadtgebiet Bottrop

Zunächst lassen sich aus den Grundstücksmarktberichten Aussagen zu der Bodenpreisentwicklung in Bottrop treffen. Für die Zeitspanne von 1977 bis 2019 hat sich das allgemeine Preisniveau (Bodenpreisentwicklung) in allen drei Lagekategorien (ein-

fach, mittel, gut) für die Bereiche Wohnungsbau, Gewerbe und Landwirtschaft deutlich positiv verändert, wobei die Preisentwicklung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Bottrop (MK-Gebiete) durch den Gutachterausschuss für den Zeitraum 2012 bis 2020 nicht festgestellt wurde, weil es in dem Zeitraum diesbezüglich keine Untersuchung gab und die Bodenrichtwerte nicht fortgeführt wurden. Die Bodenrichtwerte der Geschäftslagen in der Innenstadt Bottrop, die maßgeblich durch die Geschäftsmieten bestimmt werden, sind zuvor zum 01.01.2012 beschlossen worden.

Im Jahr 2020 hat der Gutachterausschuss eine Untersuchung zur Aktualisierung der Bodenrichtwerte eingeleitet und hierbei alle Eigentümer der Innenstadtimmobilien angeschrieben. Insbesondere wurden Angaben zur Hauptnutzung, zu den Einzelhandelsflächen und zu den Mieten erhoben. Das Ergebnis der Untersuchung ist im Grundstücksmarktbericht 2021, S. 22 f., Kapitel 4.2.2, dargestellt. Hiernach ist der Mittelwert der Bodenrichtwerte in der guten Lage von 2.070 €/m² auf 1.640 €/m² abgesenkt worden (-430 €/m²), in der mittleren Lage von 680 €/m² auf 550 €/m² (-130 €/m²) und in der einfachen Lage von 530 €/m² auf 480 €/m² (-50 €/m²). Zugleich ist festgestellt worden, dass sich der stabile Hauptgeschäftsbereich (1aa) seit 2012 von der Hansastrasse in die Hochstrasse verlagert hat (siehe Abbildung 45). Demgegenüber hat es in Bottrop im Bereich der Bodenrichtwerte für den Wohnungsbau (individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau) auf lange Sicht gesehen Wertsteigerungen gegeben. Diesbezügliche Bodenrichtwertzonen sind im engeren Innenstadtbereich Bottrops aber nicht ausgewiesen.

Lageeinteilung Innenstadt Bottrop

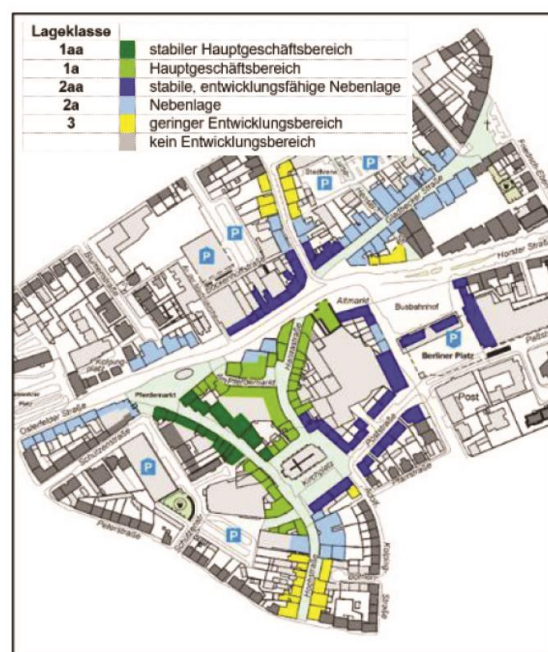
Daraus lässt sich ableiten, dass seit dem Jahr 2006 der Bodenrichtwert in guter Lage um 50 €/m² gestiegen, in mittlerer Lage um 295 €/m² gesunken sowie in einfache Lage ebenfalls um 145 €/m² gesunken ist. Spezifische Aussagen lassen sich hier im Bereich der Bottroper Innenstadt zu einer veränderten Lageeinteilung zur Ableitung zentraler Bodenrichtwerte treffen. Wurde der Bereich Osterfelder Straße 6 – 8 noch bis 2012 der Lageklasse 1a zugeordnet, so gehört er, wie im vorigen Absatz ausgeführt, seit der Veröffentlichung des Grundstücks-

marktberichtes 2021 zur Lageklasse 2a (siehe Abbildung 45).

Registrierte Kauffälle Stadt Bottrop

Die registrierten Kauffälle der bebauten Grundstücke nehmen zwischen 1995 (Anzahl der registrierten Kauffälle: 307) bis 2019 (Anzahl der registrierten Kauffälle: 554) kontinuierlich zu. Ein Ausreißer lässt sich im Jahr 2004 mit einem Spitzenwert von 713 registrierten Kauffällen verzeichnen. Die registrierten Kauffälle des Wohnungs- und Teileigentums erreichen 1995 einen Wert von 560 registrierten Kauffällen, sinken dann bis 2009 kontinuierlich auf den Tiefstand von 256 registrierten Kauffällen, steigen jedoch bis 2019 wieder auf einen Wert von 554 registrierten Kauffällen an. Im Jahr 2019 kommt der/die typische Immobilienkäufer*in aus Bottrop. Dies war in 66 % aller Grundstückskäufe (764 Kauffälle von insgesamt 1.162 Kauffällen) der Fall. Die restlichen 398 Fälle waren auswärtige Käufer*innen. Damit hat der Anteil der auswärtigen Käufer*innen in Bottrop im Vergleich zu vergangenen Jahren zugelegt. Die auswärtigen Käufer*innen kommen dabei erfahrungsgemäß meist aus den umliegenden Nachbarstädten, die teils ein höheres Preisniveau bei einem knappen Angebot aufweisen. Diese Tendenzen haben sich auch im Grundstücksmarktbericht 2021 bestätigt.

Abbildung 45: Lageeinteilung Bottroper Innenstadt



Quelle: GMB 2021

Mietspiegel Bottrop 2020

Im Mietspiegel veröffentlicht die Stadt Bottrop Kennwerte zur Orientierung bei der Einschätzung der Miethöhe sowohl für Mieter*innen als auch für Vermieter*innen. Dabei werden Mietrichtwerte, Zuschläge für Modernisierung und Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden je nach Lage als „ortsübliche Vergleichsmieten“ dargestellt. Die Lage, das Alter und der Modernisierungsgrad einer Immobilie bestimmen in der Regel die Höhe der Miete einer Wohnung.

Nach Tabelle 3 mit der Einordnung nach Baualtersklassen liegt die Vergleichsmiete in Bottrop zwischen 5,21 €/m² für das Baujahr bis 1948 und 7,65 €/m² für die Baujahre ab 2017.

Im weiteren Schritt werden Aufschläge für Modernisierungsmaßnahmen hinzugerechnet. Da im voraussichtlichen Sanierungsgebiet Hansaviertel rund 45 % der mit Wohnnutzung erfassten Gebäude augenscheinlich einen Sanierungsbedarf aufweisen (nach Ergebnis Bauzustandskartierung), kann die Ergänzung zur Vergleichsmiete vernachlässigt werden.

Tabelle 2: Mietrichtwerte nach Baualtersklassen

Altersklasse	Bezugs-baujahr (Altersklassen- untergrenze)	Mietricht- wert €/m ²	Baujahrs- anpassung €/m ² (in der Altersklasse)	mittlerer Mietrichtwert in der Alters- klasse €/m ²
- 1948		5,21		
1949 - 1959	1949	5,41	+ 0,03 / Baujahr	5,56
1960 - 1965	1960	5,77	+ 0,03 / Baujahr	5,85
1966 - 1977	1966	5,97	+ 0,03 / Baujahr	6,14
1978 - 1983	1978	6,37	+ 0,03 / Baujahr	6,45
1984 - 1994	1984	6,57	+ 0,03 / Baujahr	6,72
1995 - 2001	1995	6,94	+ 0,03 / Baujahr	7,03
2002 - 2011	2002	7,17	+ 0,03 / Baujahr	7,30
2012 - 2016	2012	7,50	+ 0,03 / Baujahr	7,56
2017 -		7,65*		

Quelle: Mietspiegel 2020

Lediglich für den Gebäudetyp Einfamilienhaus wäre ein bedeutsamer Zuschlag zu berücksichtigen. Dieser Typ wurde im Hansaviertel nicht erfasst.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop wurde die Innenstadtlage als mittlere Wohnlage eingestuft, sodass auch für die Lage weder ein Ab-

zug noch ein Aufschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete berechnet wird. Aufgrund des festgestellten Sanierungsbedarfs ist zu überprüfen, wie sich die Modernisierungsmaßnahmen auf die Vergleichsmiete auswirken könnten. In Tabelle 4 wird das Punktemodell zur Berechnung der Modernisierungszuschläge dargestellt.

Tabelle 3: Berechnung der Modernisierungszuschläge

Modernisierungselement	bis 5 Jahre zurück	bis 10 Jahre zurück	bis 15 Jahre zurück	ermittelte Punkte
Verbesserung der Wärmedämmung im Dach und im Keller	2	2	1	
Verbesserung der Wärmedämmung aller Außenwände	4	3	2	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	
Modernisierung der Leitungssysteme	1	1	1	
Modernisierung der Heizungsanlage	3	2	1	
Modernisierung von Bädern	2	1	0	
Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Türen)	2	2	2	
			Summe	

Quelle: Mietspiegel 2020

Im Maximalfall, also nach Durchführung aller darin dargestellten Maßnahmen ergäbe sich ein Zuschlag von 16 Punkten, der mit 0,06 €/m² pro Maßnahme, in der Summe 0,96 €/m² verrechnet würde.

Die ortsübliche Vergleichsmiete würde sich unter Berücksichtigung der Baualtersklasse um 0,96 €/m² auf 6,17 €/m² bzw. auf 8,61 €/m² erhöhen.

Etwaige nachteilige Auswirkungen können zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht abschließend oder im Einzelnen benannt werden. Sie werden im Zusammenhang mit dem Erfordernis eines Sozialplans gem. § 180 BauGB in Kapitel 8 und 8.1 beschrieben. Im Rahmen eines Sozialplans können im Falle von besonderen Härten Unterstützungsleistungen gewährt werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich für die Entwicklung der Grundstückswerte nach Durchsicht der Grundstücksmarktberichte aufgrund divergierender Grundlagen bei der Erfassung nur vage Aussagen ableiten lassen. Dennoch ist ein leichter Trend zur Wertsteigerung für Wohnimmobilien in der Innenstadtlage ablesbar.

Die Bestimmung der Bodenrichtwerte für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Bottrop wurde mit dem Grundstücksmarktbericht 2021 im März 2021 veröffentlicht.

Zusammenfassung

Das Hansaviertel ist nach Lage und Versorgung ein guter Wohnstandort – die zentrale und verkehrsgünstige Lage am ZOB, die Versorgung mit Ärzten und Apotheken sowie Waren aller Art und der Wochenmarkt an zwei Tagen der Woche sind Potenziale, auf deren Basis der Wohnstandort Hansaviertel im Rahmen der Klimaanpassung als Stadt der kurzen Wege qualifiziert und ausgebaut werden kann. Es besteht jedoch ein hoher Bedarf an der Verbesserung der Wohnumfeldqualitäten und der Erneuerung der Bestandsimmobilien (energetische Fassadenenerneuerung, Barrierefreiheit etc.).

Dem hohen Versiegelungsgrad gilt es mit weiteren Baumpflanzungen und Wasserrinnen oder -spiel stadtklimatisch entgegenzuwirken. In Innenhöfen könnten sog. Wandergrün und Fassadenbegrünung mit geringem Aufwand die Wohnumfeldqualität verbessern.

Es wird empfohlen, unter Berücksichtigung des Konzepts über wohnungspolitische Leitbilder und Ziele aus dem Jahr 2010 ein Handlungskonzept Wohnen für die Innenstadt Bottrops zu erstellen und in diesem Zusammenhang eine Befragung der Bewohner*innen hinsichtlich ihrer Wohnzufriedenheit und Wünsche für die weitere Entwicklung vorzunehmen.

Die Lageeinteilung der Hansastrasse als ehemals stabiler Hauptgeschäftsbereich (1aa) in einen Hauptgeschäftsbereich (1a) im Grundstücksmarktbericht Bottrop 2021 unterstreicht das Erfordernis von Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung dieses Bereiches.

4.2.3 Infrastrukturelle Ausstattung

Im Folgenden wird die Erschließung des Gebiets sowie seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Untersuchungsgebiets im Verflechtungsbereich thematisiert.

Ausstattung mit Grünflächen

Das hochverdichtete und stark versiegelte Hansaviertel zeichnet sich durch wenige (Straßen)bäume und fehlende Dach- bzw. Fassadenbegrünung aus. Die Durchgrünung der Innenstadt nimmt mit zunehmender Entfernung zum Untersuchungsgebiet zu, während die Bebauungsdichte und Versiegelung abnimmt. Auf den an das Gebiet angrenzenden Hauptstraßen wie der Osterfelder Straße mangelt es auch aufgrund der Funktionsdichte (Anleiterflächen, Leitungstrassen, etc.) an Straßenbegleitgrün. Bis auf einzelne Spielgeräte im öffentlichen Raum (Pferdemarkt und an der Osterfelder Straße/Am Pferdemarkt) fehlen Spiel- und Sportflächen im Hansaviertel, sodass der Handlungsbedarf für die Wohnnutzung besteht, das Wohnumfeld zu verbessern. Da die Flächenressourcen begrenzt sind und Leitungen im Untergrund sowie Veranstaltungsnutzungen die Möglichkeiten für dauerhaftes Grün und Spielangebote weiter einschränken, wird voraussichtlich mehrfach auf mobile Lösungen zurückgegriffen werden müssen.

Abbildung 46: Begrünung: Klimaanpassungspotenziale Innenstadt Bottrop, Stärken (Stand 2013)



Quelle: Stadt Bottrop: Machbarkeitsstudie für Klimaanpassungspotenziale im Innenstadtbereich von Bottrop

Abbildung 47: Ausstattung mit Grünflächen (Innenstadt), Stand 2021



Quelle: Eigene Darstellung

Klima/Gründachkataster

Der Regionalverband Ruhr hat gemeinsam mit der Emschergenossenschaft ein Gründachkataster für das Ruhrgebiet erstellen lassen. Mithilfe dieses Katasters können Bürger*innen des Ruhrgebiets prüfen, wie hoch die Eignung ihres Gebäudes für ein begrüntes Dach ist.

Ein grünes Hausdach hat viele positive Effekte für Mensch, Gebäude und Umwelt. So kann ein Gründach vor Witterungseinflüssen schützen und bei Hitze oder Kälte als zusätzliche Dämmung dienen. Neben einer Reduktion von Überschwemmungen durch Aufnahme des Regenwassers, führen begrünte Dächer zu einer Kühlung der in den Sommermonaten überhitzten Innenstadt. Darüber hinaus findet hier eine Bindung von CO₂ und Staub statt. Insbesondere in verdichteten Innenstädten finden Tiere und Pflanzen in begrünten Dächern einen Ersatzlebensraum. Eine interaktive Karte ermöglicht straßengenaue Ansichten und Details. Laut Websei-

te beruhen „die Analyseergebnisse [...] auf einem automatisierten Verfahren und die Datenbasis der Laserscandaten variiert je nach Kommune und Befliegungsjahr. Die Ergebnisse dienen als erste Einschätzung“.

Die interaktive Karte zeigt für das Untersuchungsgebiet größtenteils eine gute Eignung der Gebäude für ein begrüntes Dach, wie z. B. die Flachdächer des großflächigen Einzelhandels (Hansazentrum, ehem. Warenhaus Karstadt, Mensing-Häuser). Einige Gebäude in der Hansastrasse und Am Pferdemarkt sind nur bedingt oder gar nicht geeignet. Diese Dächer können eher durch die Installation von Photovoltaikanlagen genutzt werden.

Solardachkataster

Der Regionalverband Ruhr hat mit der identischen Methode wie beim Gründachkataster ein Solardachkataster für das Ruhrgebiet erstellen lassen, mithilfe dessen die Bürger*innen des Ruhrgebiets prüfen können, wie hoch die Eignung ihres Gebäudes für die Installation einer Photovoltaikanlage ist. Diese trägt zur Produktion von Strom aus erneuerbaren Energien bei und schont somit die Umwelt.

Gebäude mit einer potenziellen Nennleistung von 2 kWp und einer Sonneneinstrahlung über 1050 kWh/Jahr werden für eine Anlageninstallation als „gut geeignet“ ausgewiesen und sind grün eingefärbt. Eine potenzielle Nennleistung von 2 kWp und eine Sonneneinstrahlung zwischen 850 und 1050 kWh/Jahr werden für eine Anlageninstallation darüber hinaus als „geeignet“ ausgewiesen (gelb).

Gebäude, auf denen weniger als 2 kWp installiert werden können oder bei denen die Sonneneinstrahlung unter 700 kWh/Jahr liegt, werden als „nicht geeignet“ eingestuft und sind rot dargestellt (siehe Abbildung 47). Insgesamt eignen sich im Hansaviertel, unter Nichtbeachtung von Flächen für Belüftungssysteme o. Ä., insbesondere die Flachdächer des großflächigen Einzelhandels (Hansazentrum, ehemaliges Karstadt-Gebäude) für die Installation

von Photovoltaikanlagen. Zudem werden diverse weitere mittelgroße bis kleinere Flächen als gut geeignet oder geeignet eingestuft, während vor allem Gebäude in Hinterhöfen nicht geeignet sind. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Hansaviertel sowohl auf Flach- als auch auf Satteldächern ein hohes Solarpotenzial aufweist.

Abbildung 48: Ausschnitt aus dem Solardachkataster, Stand Februar 2021



Quelle: https://www.solare-stadt.de/frame/?viewer=rvr_rbz_muenster&lat=51.57171845&lon=6.92025382517&zoom=12

Abbildung 49: Auszug aus dem Gründachkataster der Stadt Bottrop



Quelle: <https://www.rvr.ruhr/themen/oekologie-umwelt/startseite-klima/gruendachkataster/>

Ausstattung mit Erholungs-, Spiel und Sportflächen und kulturellen Einrichtungen

In der Nähe des Untersuchungsgebiets ist nur ein Park in rund 250 m erreichbar. Im Ehrenpark befinden sich unter anderem ein Spielplatz und ein Skatepark. Weitere Grünflächen und Freizeitflächen liegen weiter vom Untersuchungsgebiet entfernt. Circa 550 m in östlicher Richtung liegt ein Fußballplatz, der von den Sportfreunden 08/21 Bottrop e. V. genutzt wird. Der rund 500 m entfernte, großzügig angelegte Stadtgarten im Nordwesten ist mit einem Fußball- und Leichtathletikstadion, einem Spielplatz, einem Outdoor Fitnesspark sowie einem Hallenbad gut ausgestattet. Im Innenstadtbereich haben sich diverse Fitness- und Tanzstudios angesiedelt, wie etwa terra sports Bottrop oder Easy Fitness Bottrop direkt im Hansaviertel. Spielplätze gibt es im Sanierungsgebiet jedoch nicht, mit Ausnahme zweier einzelner Spielgeräte am Pferdemarkt und an der Osterfelder Straße/Am Pferdemarkt. Die nächsten Spielflächen befinden sich in der Schützenstraße bzw. im Ehrenpark. Der Spielplatz Schützenstraße, der nur 200 m entfernt ist, aber nicht im Untersuchungsgebiet liegt, weist einen erheblichen Verbesserungsbedarf auf. Dieser könnte an die Fußgängerzone verlagert und zu einer „Grünen Oase“ entwickelt werden.

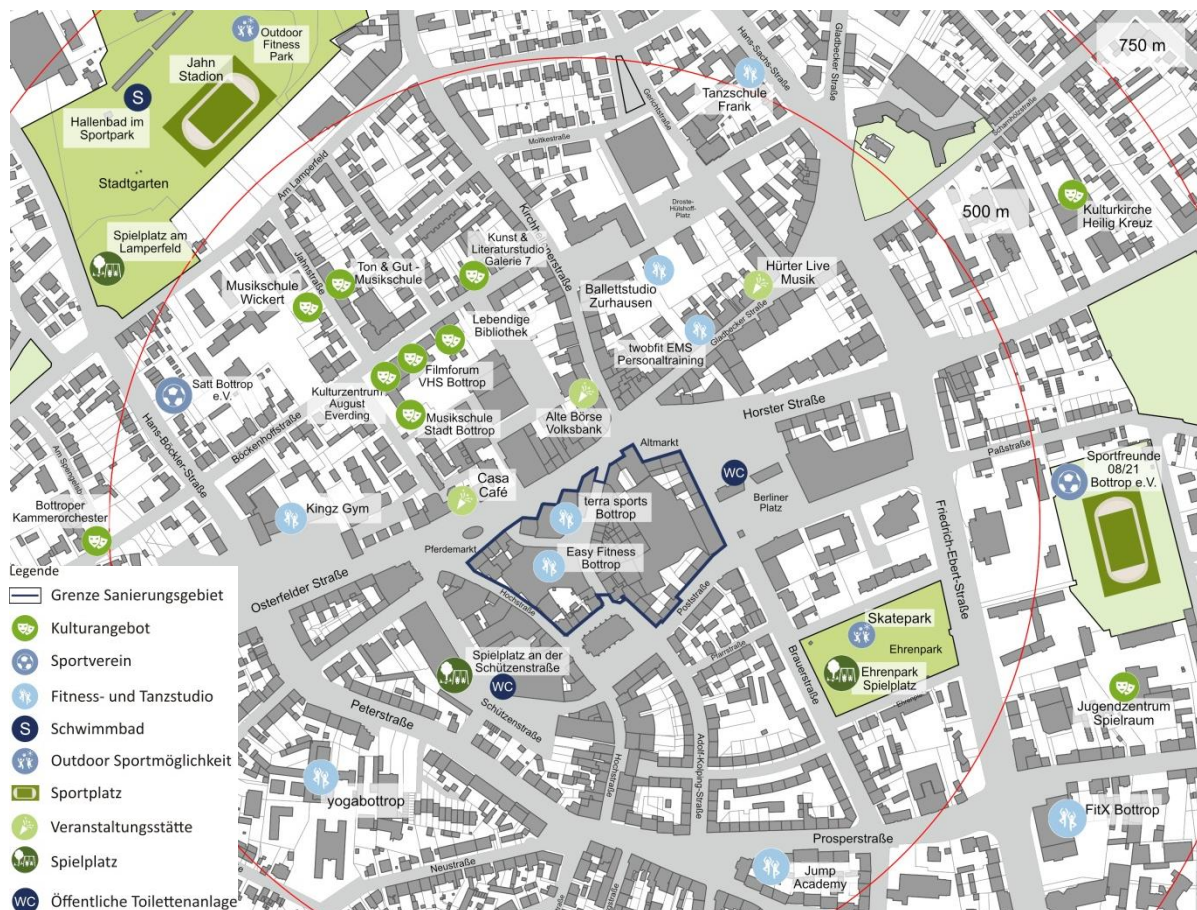
Im Bereich der Spielangebote und Grünflächen besteht also ein deutlicher Handlungsbedarf, ebenso wie bei der Ausstattung mit Grün- und Erholungsflächen im nahen Innenstadtbereich. Aufgrund der dichten Bebauung bieten sich mobile Grünele-

mente, Konzepte der Dach- bzw. Fassadenbegrünung oder Pocket-Parks an, um den Grünanteil im Stadtraum zu erhöhen.

In der unmittelbaren Umgebung des Sanierungsgebiets befinden sich zwei öffentlich zugängliche WC-Anlagen, deren Pflege verbessert und hinsichtlich ihrer Ausstattung, z. B. mit Wickelbereichen, zeitgemäß ergänzt werden sollten, um die Freizeitangebote auch außerhalb der Geschäftszeiten (mit weiteren innenliegenden, gepflegteren Anlagen) uneingeschränkt nutzen zu können. Auch das Aufstellen von öffentlichen Urinalen unterstützt die Sauberkeit im Wohnumfeld im Sanierungsgebiet.

Kulturelle Angebote befinden sich entlang der Osterfelder bzw. Gladbecker Straße. Nördlich des Hansaviertels hat sich an der Böckenhoff-, Jahn- und Blumenstraße ein Cluster mit mehreren kulturellen Einrichtungen gebildet. Dazu zählen neben der städtischen Musikschule auch zwei private Musikschulen. Darüber hinaus haben sich an der Böckenhoffstraße die Volkshochschule Bottrop und die Lebendige Bibliothek sowie ein Kulturzentrum und ein Kunst- und Literaturstudio angesiedelt. Abgerundet wird das kulturelle Angebot durch das Bottroper Kammerorchester, die Kulturkirche Heilig Kreuz und ein Jugendzentrum, deren Räumlichkeiten sich allesamt zwischen 500 und 750 m vom Hansaviertel entfernt befinden. Das Hansaviertel könnte von Ausstrahlungseffekten des innovativen Kulturclusters im nördlichen Innenstadtbereich profitieren.

Abbildung 50: Ausstattung mit Erholungs-, Spiel und Sportflächen sowie kulturellen Einrichtungen im Verflechtungsbereich des Untersuchungsgebiets



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Soziale Infrastruktur und Gesundheitswirtschaft

Die soziale Infrastruktur umfasst im Allgemeinen Einrichtungen und Institutionen, die die Daseinsvorsorge einer Stadt oder Region gewährleisten. Dazu zählen das Bildungs- und Gesundheitssystem, Betreuungseinrichtungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Institutionen der öffentlichen Sicherheit.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich derzeit außer dem Stadtteilbüro in der Hansastraße 1 keine weiteren sozialen Einrichtungen. Das im Bau befindliche Pfarrzentrum der Kirche St. Cyriakus, Kirchplatz 2 – 3, wird künftig als neuer Treffpunkt für die Innenstadtgemeinde dienen, der allen Bottroper*innen offen stehen soll. Neben Gruppenräumen wird auch ein Saal für rund 200 Personen eingerichtet.

Im direkten Umkreis zwischen 500 und 1000 m sind der katholische Kindergarten St. Cyriakus, diverse Grund- und weiterführende Schulen und im Norden eine Berufsschule angesiedelt. Direkt angrenzend an das Hansaviertel befinden sich die Kirchen St. Cyriakus und die Martinskirche (mit Martinszentrum), die weitere soziale Angebote anbieten. Das Stadtteilbüro Startklar und das Kinder- und Jugendcafé befinden sich an der Horster Straße, im Haus der Beratung an der Horster Straße finden zudem unterschiedliche Sozialberatungen statt. Das Evangelische Stadthaus (mit Seniorencafé) sowie das Sozialamt und das Jobcenter befinden sich am Berliner Platz. Aus dem Fachbereich Jugend und Schule sind Netzwerker der offenen Kinder- und Jugendarbeit im Bezirk unterwegs, der Spielbus „Rollmops“ macht auf dem Berliner Platz Station und bietet regelmäßig verschiedene Aktivitäten für Kinder an. Die Teilnahme ist kostenlos und erfreut sich großer Nachfrage.

Abbildung 51: Ausstattung mit sozialer Infrastruktur



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In der Hochstraße im Hansaviertel hat sich ein breites Angebot an medizinischen Dienstleistungen angesiedelt, das seit 2016 durch das Gesundheitszentrum „MediCity“ Bottrop mit Allgemein- und Facharztpraxen, einer Zahnklinik, einem Heilmittelausstatter und einem Physiotherapeuten ergänzt wird.

Im näheren Umkreis des Hansaviertels (< 500 m) befinden sich sowohl Betreuungseinrichtungen für Kinder und Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen für Senior*innen als auch Zweigstellen von großen Wohlfahrtsverbänden und ein Frauenzentrum. Im weiteren Umkreis bis 1.000 m liegen zusätzlich diverse Betreuungs- und Sozialeinrichtungen verschiedener Träger, sodass an dieser Stelle von einer sehr guten Ausstattung gesprochen werden kann.

Insgesamt ist der Verflechtungsbereich rund um das Hansaviertel sozialinfrastrukturell und kulturell sehr gut ausgestattet. Im Rahmen einer multifunktionalen Weiterentwicklung des Hansaviertels sollte jedoch auch überlegt werden, welche weiteren Orte der Teilhabe hier geschaffen werden können. Zumindest das Stadtteilbüro sollte verstetigt werden, um einen nicht-kommerziellen und nicht-konfessionsgebundenen Raum vorzuhalten.

Bürgerschaft im Ehrenamt

In der Bottroper Innenstadt sind zahlreiche Einzelhändler*innen und Gewerbetreibende in Interessengemeinschaften (IG) organisiert, mit der sie die Entwicklung der Innenstadtlage unterstützen und verbessern möchten.

Je nach Lage im Bottroper Stadtgebiet sind dies die IG Gladbecker Straße, die IG Kirchhellener Straße sowie die IG Marktviertel (ehem. IG Altstadt). Die Interessengemeinschaften unterstützen sich gegenseitig bzw. projektbezogen mit vereinten Kräften.

Neben den Interessengemeinschaften der Einzelhändler*innen finden sich projektbezogen Bürger*innen in Initiativen zusammen, die ebenfalls zur Belebung der Innenstadt und zur Qualifizierung der Angebote ihren Beitrag leisten, zum Beispiel der Feierabendmarkt vor dem Bottroper Rathaus, der 2014 ins Leben gerufen wurde.

Im voraussichtlichen Sanierungsgebiet Hansaviertel engagiert sich die IG Marktviertel aktuell mit einem Kiosk und einem mobilen Angebot, dem Kaffeewagen „Marktcfé“, und plant zurzeit eine Erweiterung des Wochenmarkts am Samstag auf der Fläche HansasträÙe/Ecke Am Pferdemarkt. Mit einer neuen Attraktion, dem „Schwarzmarkt“, sollen Produkte rund um die ehemalige Bergbautradition in Bottrop sowie ein ergänzendes Warenangebot wie Fahrräder oder Leckereien das Image der Innenstadt von Bottrop aufwerten und ihre Strahlkraft in die Region erhöhen. Ob und inwieweit Bewohner*innen des Hansaviertels an den Aktivitäten der Interessengemeinschaften beteiligt sind, ist zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchung nicht bekannt.

Der Bottroper Einzelhandelsverband e. V. unterhält seine Geschäftsstelle in der Gladbecker Straße in unmittelbarer Nähe zum voraussichtlichen Sanierungsgebiet Hansaviertel. Der Verein arbeitet eng mit den Geschäftsstellen in Gelsenkirchen und Gladbeck zusammen, um die Interessen über die Stadtgrenzen hinaus zu vertreten.

Seine wesentlichen Aufgaben sieht der Verein in der Integration der Bottroper Belange in die Gelsenkirchener Verwaltung, im Lobbying für die Bottroper Einzelhändler*innen und der Installation von regelmäßigen Austauschforen mit den verschiedenen Interessengemeinschaften, die in den zentralen Versorgungsbereichen von Bottrop aktiv sind.

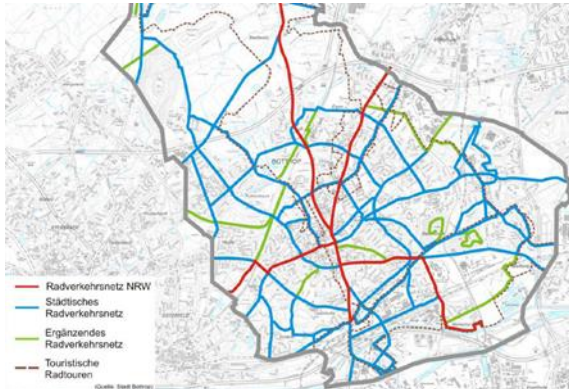
4.2.4 Verkehrsinfrastruktur (fließender und ruhender Verkehr)

Das Hansaviertel ist als innerstädtisches Gebiet verkehrlich sehr gut erschlossen. Der Vorteil dieser zentralen Lage zieht jedoch auch einige Konflikte nach sich, wie mögliche Nutzungskonflikte verschiedener Mobilitätsarten in den engen Straßenräumen (z. B. Zufußgehende und Fahrradfahrende in den Fußgängerzonen) oder die Bereitstellung von Flächenangeboten für den ruhenden Verkehr. Hier prallen häufig verschiedene Perspektiven der lokalen Akteure aufeinander: Einerseits sollen Kunden ausreichend und kostenfreie oder kostengünstige Parkplätze finden, andererseits soll das Fahren in die Innenstadt mit dem PKW gar nicht mehr gefördert werden, sondern der Umstieg auf den ÖPNV oder das Fahrrad soll angeregt und versiegelte Flächen sollen klimaanpassend begrünt werden.

Fahrradverkehr

Die Stadt Bottrop hat auf allen Hauptverkehrsstraßen in der Innenstadt Fahrradwege angelegt, etwa auf der Osterfelder bzw. Horster Straße, die das Zentrum in West-Ost Richtung durchquert. In Nord-Süd-Richtung betrifft dies die Friedrich-Ebert-Straße, allerdings besteht im weiteren Verlauf auf der Hans-Sachs-Straße eine Netzlücke stadteinwärts. Die Peter- bzw. Prosperstraße umschließt im Süden ringförmig das Kerngebiet der Innenstadt. Hier ist der Fahrradweg zwischen der Brauerstraße und der Friedrich-Ebert-Straße aber nicht geschlossen. Hier handelt es sich um einen verkehrsberuhigten Geschäftsbereich mit Tempo 10, der keine separaten Radverkehrsanlagen benötigt. Am Kirchplatz entstehen aktuell 70 Fahrradparkplätze im Rahmen des Neubaus Pfarrzentrum St. Cyriakus.

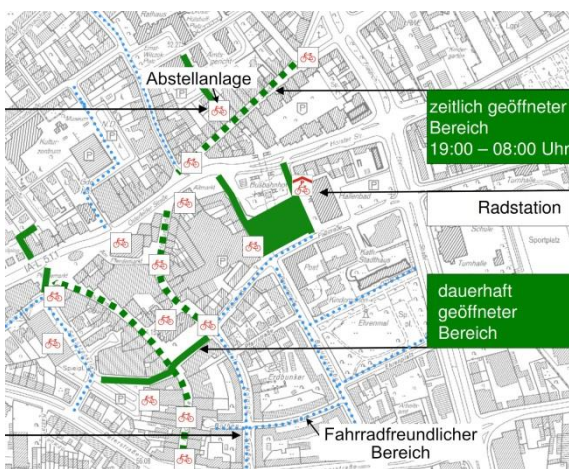
Abbildung 52: Radverkehrsnetz Bottrop (Stand 2015)



Quelle: IVV GmbH & Co. KG 2015, Im Dokument: Fortschreibung Integriertes Entwicklungskonzept Stadtumbau West „Innenstadt/InnovationCity“ (2016), S. 45

Derzeit ist es Radfahrenden nicht erlaubt, die Fußgängerzonen zwischen 8 Uhr und 19 Uhr zu befahren. Um den Radverkehr zu stärken und diese wichtige Nutzergruppe in das Hansaviertel zu lenken, sollte überlegt werden, die Hansastraße und Hochstraße auch tagsüber für den Radverkehr zu öffnen. Rücksichtsvolles und langsames Radfahren macht eine Nutzung von Fußgängerzonen durchaus möglich, wie sich in anderen Städten gezeigt hat. Gegebenenfalls könnte die zeitliche Schließung auch wesentlich kleiner ausfallen (zum Beispiel am Samstagvormittag).

Abbildung 53: Fahrradfahren in der Fußgängerzone



Quelle: Stadt Bottrop; überarbeitet Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Fußgängerzonen

Das Hansaviertel umfasst und grenzt an einen großen Teil der Fußgängerzonen in der Innenstadt von Bottrop. Die Hochstraße, die den westlichen Rand des Untersuchungsgebiets markiert, ist auf voller Länge als Fußgängerzone klassifiziert. Der Kirchplatz rund um die St. Cyriakus-Kirche ist ebenfalls autofrei. Im Untersuchungsgebiet selbst liegen die Fußgängerzonen Am Pferdemarkt und die namensgebende Hansastraße, an die nordöstlich – nach Überquerung der Osterfelder Straße/Horster Straße/Altmarkt – die Gladbecker Straße als Fußgängerzone anschließt (bis zur Friedrich-Ebert-Straße).

Parken

Im Innenstadtbereich gibt es insgesamt fünf Parkhäuser bzw. Tiefgaragen und mehrere öffentliche Parkflächen. Im Hansazentrum liegt die Tiefgarage mit 187 Stellplätzen analog zum Rest des Gebäudes brach. Die Zufahrt erfolgt über die Poststraße. Im Zuge der Revitalisierung des Hansazentrums und einer Erhöhung des Wohnanteils im Hansaviertel stellt sich die Frage, ob in Zukunft Anwohnerparkplätze in der Tiefgarage geschaffen werden können. Dem steht entgegen, dass das Hansazentrum schon für seine eigenen Nutzungen gerade ausreichend viele Stellplätze aufweist. Alternativ könnten Dauerparkplätze für Anwohner*innen in den umliegenden Parkhäusern oder auf Parkplätzen eingerichtet werden.

Die Geschäfte im Kaufland-Gebäude am Berliner Platz bieten ihren Kund*innen Parkplätze mit einer maximalen Parkdauer von drei Stunden an. Westlich des Hansaviertels in der Schützenstraße befindet sich ein weiteres Parkhaus mit etwa 560 Parkplätzen, nördlich des Untersuchungsgebiets werden in der Böckenhoffstraße weitere kostenpflichtige und zeitlich begrenzte Parkplätze angeboten. An die Parkhäuser und an das Parkhaus an der Schützenstraße grenzen nicht überdachte Parkplatzflächen an. Unter dem Saalbau befinden sich kostenfreie Parkplätze. An der Kreuzung Hans-Böckler-Straße/Osterfelder Straße stehen auf einer großen Fläche weitere 180 Parkplätze bereit.

In Bottrop werden die städtischen Parkplätze nicht einheitlich bewirtschaftet, es besteht noch eine große Zahl bewirtschafteter Stellplätze in der Innenstadt. An einigen Plätzen besteht die Möglichkeit über das Smartphone einen Parkschein zu er-



werben. Insgesamt scheinen ausreichend bewirtschaftete Parkflächen zur Verfügung zu stehen. In Anbetracht einer nachhaltigen Flächennutzung bieten insbesondere die ebenerdigen Parkplatzflächen Umwidmungspotenziale oder weitere Begrünungsoptionen.

Anwohnerparken

Handlungsbedarf besteht beim Parkangebot für Anwohner*innen, da dieses im Zuge der Eigentümer*innenbefragung größtenteils als negativ bewertet wurde. Die dichte Bebauung im Hansaviertel in Verbindung mit der Funktion als Fußgängerzone sorgt für ein kaum vorhandenes wohnortnahes Parkplatzangebot. Abhilfe schaffen könnten Angebote für Dauerparkende mit festen Plätzen in benachbarten Parkhäusern oder Parkplätzen, wie sie beispielsweise bereits im Parkhaus an der Schützenstraße bestehen.

Verknüpfungspunkt und E-Ladeinfrastruktur

Der Berliner Platz verbindet als Verknüpfungspunkt diverse Mobilitätsangebote. Nutzer*innen des Zentralen Omnibusbahnhofs können dort beispielsweise auf das Bikesharing-Angebot des Anbieters Nextbike umsteigen, der am Pferdemarkt eine weitere Verleihstation betreibt. In unterschiedlichen Park-

häusern bzw. Parkflächen im Innenstadtbereich besteht zudem die Möglichkeit, ein Elektroauto zu laden. Die Ladeinfrastruktur und das Bikesharing-Angebot sind ausbaufähig, ein Carsharing Angebot besteht aktuell nicht.

Öffentlicher Nahverkehr

Der Berliner Platz ist der zentrale Knotenpunkt des ÖPNV in Bottrop, von dem neben diversen Stadtbuslinien auch Schnellbusverbindungen in Richtung Essen (Fahrzeit: 33 Min.), Gelsenkirchen (24 Min.) und Oberhausen (23 Min.) bestehen. Der Hauptbahnhof Bottrop ist in einem engen Takt mit dem Berliner Platz verbunden. Im näheren Umkreis des Hansaviertels liegen fünf weitere Bushaltestellen, unter anderem am Pferdemarkt. Aufgrund der Schnellbusverbindungen kann die verkehrliche Erschließung der Bottroper Innenstadt mit dem ÖPNV als gut beschrieben werden. Die nachfolgende Abbildung 54 gibt einen Überblick über die Verkehrsinfrastruktur in der Bottroper Innenstadt. Eingezeichnet sind neben Radwegen und Fußgängerzonen auch verkehrsrelevante Orte wie Parkhäuser bzw. Parkflächen, Mobilstationen, Angebote für E-Mobilität, Bikesharing-Stationen und Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs.

Abbildung 54: Erschließung und Mobilität



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

4.2.5 Zwischenfazit Funktionsmängel

Funktionsdefizite liegen nach § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist. Im Hansaviertel wurden verschiedene Kriterien zur Beurteilung von Funktionsmängeln untersucht.

Das Untersuchungsgebiet wird im Einzelhandelsbericht 2019 als A-Lage bewertet. Es stehen jedoch das Hansazentrum und das ehemalige Karstadt-Gebäude sowie einige weitere Ladenlokale in der Hansastrasse leer, was der Attraktivität der Innenstadt als Einkaufsstandort in A-Lage entgegensteht. Gleichwohl ist das Hansaviertel das eigentliche Stadtzentrum in Bottrop und die traditionell wichtigste Einkaufslage der Stadt. Die Angebotsstruktur in der Innenstadt ist aktuell vielfältig, es ist allerdings eine negative Tendenz vom hochpreisigen

Filialisten zum Niedrigpreissegment zu beobachten. Dies entspricht nicht der Grundfunktion der zentralen Einkaufslage einer Stadt.

Das Hansaviertel ist im Wesentlichen auf die Versorgungs- und weniger auf die Wohnfunktion ausgerichtet, was sich unter anderem durch den Mangel an wohnortnahen Grün-, Spiel- und Sportflächen sowie einen sehr hohen Versiegelungsgrad in den Blockinnenbereichen ausdrückt. Eine Umgestaltung (u. a. Grün in Höfen, auf Dächern, an Fassaden, im Straßenraum) könnte dem derzeitigen Wohnungsleerstand entgegenwirken und das Viertel für eine Intensivierung der Wohnnutzung ertüchtigen. Die städtebauliche Aufwertung sollte dabei mit einer baulichen Aufwertung einhergehen.



In den Bereichen Nachhaltigkeit und Klimaanpassung ist Handlungsbedarf bei der energetischen Modernisierung vor allem der Gebäude aus den 1960er Jahren zu verzeichnen, überdies bestehen auf den großen Flachdächern Potenziale für das Anlegen von Gründächern, Dachgärten und das Aufstellen von Photovoltaik-Anlagen.

Das direkte Umfeld des Untersuchungsgebiets zeigt eine gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur wie Bildungs-, Gesundheits- und Betreuungseinrichtungen. Das Hansaviertel könnte in Zukunft vom Kulturcluster in der nördlichen Innenstadt ebenso wie vom Engagement der Bürger*innen in Interessengemeinschaften profitieren. Im Rahmen einer multifunktionalen Weiterentwicklung des Hansaviertels sollte auch überlegt werden, welche nicht kommerziellen Orte oder Einrichtungen hier geschaffen werden können, um die monofunktionale und daher anfällige Struktur der Stadtmitte hin zu einem resilienten und integrierten Stadtraum zu unterstützen („Multifunktionale Stadt“).

Die Verkehrsinfrastruktur lässt sich aufgrund der breiten Hauptverkehrsstraße mit integrierten Fahrradwegen und des ZOB am Berliner Platz mit Schnellbusverbindungen in die umliegenden Städte als sehr gut klassifizieren. Es herrscht ein sehr gutes Angebot an Parkflächen im Verflechtungsbereich, beim Anwohnerparken bestehen jedoch Defizite ebenso wie bei der Ausstattung mit innovativen Sharing-Angeboten und E-Ladesäulen.

Die Funktionsmängel im Hansaviertel sind gravierend: Die hohe Anzahl an Leerständen im Einzelhandel sowie von Büros und Wohnungen und die Abhängigkeit des Hansaviertels von dem gelingenden Investment in die großen Einzelhandelsstrukturen machen ein zusammenhängendes Vorgehen der Stadt Bottrop mit erweiterten Steuerungsmöglichkeiten notwendig, um den erkennbaren Trading-down-Prozess in der zentralen Einkaufslage der Stadt Bottrop aufzuhalten.

4.3 Bewertung der städtebaulichen Missstände

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse zeigen, dass im Untersuchungsgebiet sowohl Substanzmängel als auch Funktionsmängel vorliegen.

Nahezu im gesamten Untersuchungsgebiet treffen beide Grundfälle städtebaulicher Missstände zusammen; sowohl Kriterien der Substanzmängel als auch Aspekte der Funktionsmängel sind eindeutig erfüllt. Der Handlungsbedarf liegt in den Bereichen Einzelhandel und Leerstände, Gebäudesubstanz, Klimaanpassung, Wohnen und Wohnumfeld, Aufenthaltsqualität und Spiel (öffentlicher Raum) sowie Stadtbildqualifizierung.

Bauzustand

Die objektspezifische Analyse des Bauzustands der Bestandsgebäude hat bestätigt, dass Gebäude mit bausubstanziellen Mängeln im gesamten Untersuchungsgebiet zu finden sind, wobei insbesondere die beiden großflächigen Einzelhandelsimmobilien ins Gewicht fallen, da sie lange Fassadenanteile aufweisen (ehemaliges Karstadt-Gebäude) sowie mehrere Eingangsgebäude in prominenter Lage besitzen (Hansazentrum; Berliner-Platz, Hansastrasse 2, Altmarkt inkl. Tiefgaragen-Zufahrt).

Fast 45 % der Gebäude weisen einen kurzfristigen Handlungsbedarf auf (Kategorie 4), darunter die beiden großflächigen, schon seit einigen Jahren leerstehenden Einzelhandelsstrukturen Hansazentrum und ehemalige Karstadt-Filiale. Der Zustand dieser Immobilien wirkt aufgrund ihrer Baustellensituation an einigen Stellen noch schlechter. Die Baustellensituation könnte auf den ersten Blick auf einen Fortschritt hindeuten, aber in der Vergangenheit wechselte entweder die Eigentümerschaft oder die Baustelle besteht schon seit Jahren, sodass der desolate Zustand das ganze Hansaviertel und darüber hinaus den Versorgungsstandort Innenstadt in Mitleidenschaft zieht. Die Eigentümer*innen haben es augenscheinlich unterlassen, ihr Eigentum in den Phasen des Baustillstands in einen stadtverträglichen Außenzustand zu versetzen.

Abbildung 55: Baustellenzustand großflächiger Einzelhandelsstrukturen (Hansazentrum)



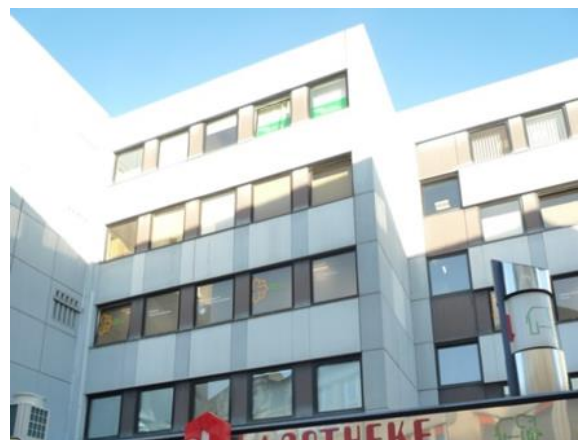
Darüber hinaus fällt auf, dass die Gebäudestrukturen aus den 1960er Jahren weitgehend nicht modernisiert sind, d. h. ihre Fassaden und Fenster entsprechen nicht den energetischen Standards. Die Architektursprache dieser Zeit fügt sich nur bedingt in die Stadtstruktur ein. Dies zeigt sich zum einen an der Ausrichtung der Gebäude: ein orthogonales System statt straßenbegleitende Bebauung in der Hochstraße (hier ergeben sich u. a. wenig attraktive, blinde Fassaden im Erdgeschoss und den Obergeschossen) sowie ein orthogonales System parallel zur Hansastrasse und dadurch dreieckige Restflächen an der Osterfelder Straße (Sägezahnfassaden der Mensing-Gebäude).

Die Fassaden mit ihrer Rasterung und Materialität der 1960er Jahre (u. a. Fertigteile) sind wie oben beschrieben in die Jahre gekommen. Zusammengefasst vermitteln der Bauzustand der Gebäude, ihre städtebauliche Anordnung und ihre Architektursprache einen nicht mehr zeitgemäßen Eindruck, der dem zentralen Versorgungszentrum Bottrops nicht angemessen ist.

Der kurzfristige bausubstantielle Handlungsbedarf im Hansaviertel wiegt umso schwerer vor dem Hintergrund, dass das Hansaviertel den mittleren, zentralen Abschnitt der Bottroper Fußgängerzone von Hochstraße über Hansastrasse bis Gladbecker Straße umfasst. Auch die Außenseiten der Baublöcke sind

stadtbildprägend für weitere Bereiche des Fußgängerzonensystems der Stadt. Der mangelhafte bausubstantielle Zustand der Fassaden wirkt sich daher auf große Teilbereiche der Bottroper Innenstadt aus.

Abbildung 56: Gebäudestruktur und Fassaden der 1960er Jahre an der östlichen Seite der Hochstraße



Wohnen und Wohnumfeld

Im Untersuchungsgebiet überwiegt die Anzahl der gemischt genutzten Wohn- und Geschäftsgebäude. Die meisten Gebäude stammen aus der Baualtersklasse der 1950er bis 1960er Jahre, einige sind der Gründerzeit oder der Zwischenkriegszeit zuzuordnen.

Das Erscheinungsbild und der Zustand der Fassaden lassen auf einen hohen Sanierungsstau schließen. Insbesondere im Bereich der energetischen Sanierung, die im Rahmen des Klimaschutzes für Bottrop einen wichtigen Baustein darstellt, zeigt sich großer Handlungsbedarf. In wenigen Fällen wurde sorgfältig saniert, in einigen wenigen Fällen nur teilweise. Dabei wurden nur Fenster ohne die umgebenden Fassadenflächen erneuert oder nur die von der Straße aus sichtbaren Flächen bearbeitet und die Hofseiten belassen. Die meisten Gebäude mit Wohnnutzung weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf.

Hervorzuheben ist außerdem, dass die für die Wohnfunktion wichtigen rückwärtigen Blockinnenbereiche teilweise in einem vernachlässigten Zustand sind, von denen allerdings nicht alle Innenhöfe einsehbar waren. Zusammen mit tristen Fassadengestaltungen und einer vollflächigen Versiegelung ergeben diese Hofbereiche ein äußerst unattraktives Wohnumfeld. Negativ wirkt sich auch eine vernachlässigte Tiefgaragenzufahrt aus. Die an schadhafte Rückseiten von Großstrukturen des Einzelhandels liegenden Eingangsbereiche bilden Angsträume aus. Mit den vernachlässigten, teilweise vermüllten Hof- und Blockinnenbereichen (Flachdächer ohne Begrünung) und den nicht barrierefreien Zugängen der Wohn- und Geschäftshäuser lässt sich daher eventuell der Leerstand einiger Wohnungen in der Hansastrasse erklären.

Das Hansaviertel ist im Wesentlichen auf die Versorgungs- und weniger auf die Wohnfunktion ausgerichtet, was sich unter anderem durch den Mangel an wohnortnahen Grün-, Spiel- und Sportflächen ausdrückt. Ein Ausgleich des versiegelten und wenig gepflegten privaten Wohnumfelds durch öffentliche Grünflächen ist in der direkten Wohnumgebung, die alltäglich erfahren wird, nicht gegeben.

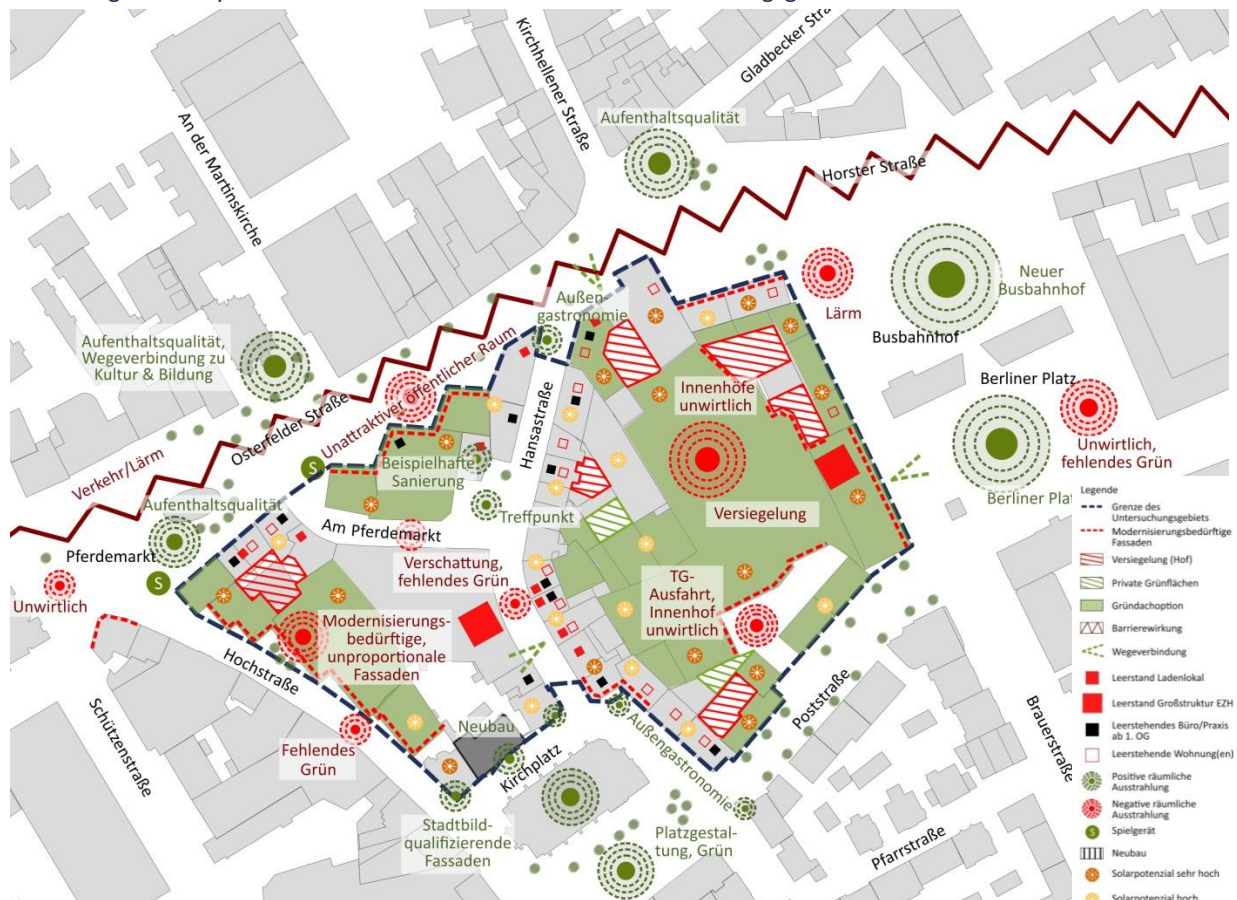
Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme sollten die vorhandenen Potenziale des Viertels als Wohnstandort genutzt und das Wohnumfeld des Viertels entsprechend aufgewertet werden. Die städtebauliche Aufwertung sollte dabei mit einer baulichen Aufwertung einhergehen, um verschiedene Nutzergruppen ansprechen zu können. Im Bereich der Klimaanpassung und Wohnumfeldverbesserung bestehen vor allem auf den großen Flachdächern Potenziale für Gründächer und Dachgärten.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann festgestellt werden, dass viele der durch Wohnen genutzten Gebäude im Untersuchungsgebiet aktuell nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach heutigen Standards entsprechen.

Abbildung 57: Desolate Blockinnenfassaden leerstehender Einzelhandelsstrukturen



Abbildung 58: Analysekarte Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebiets



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Einzelhandelsstruktur

Das Hansaviertel zählt zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und wird als A-Lage bewertet. Es umfasst den nördlichen Teil der Hochstraße, den nördlichen Kirchplatz, Am Pferdemarkt, die Hansastraße und die südliche Osterfelder Straße zwischen Altmarkt und Pferdemarkt. Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch seine gute verkehrliche Erreichbarkeit über den ZOB am Berliner Platz, ein gutes ergänzendes Infrastrukturangebot, die zentrale Lage im Stadtgebiet sowie durch ein mäßig vielfältiges Einzelhandelsangebot aus.

Die Einzelhandelslage Hansaviertel weist trotzdem deutliche Funktionsmängel auf. Zwar besteht in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein relativ breites Angebot. Das Warenangebot konzentriert sich jedoch überwiegend auf Anbieter aus dem Niedrigpreissegment und birgt Potenziale zur Ergänzung der Angebotsstruktur. Ein Trading-down-Effekt durch die Konzentration von sonstigen Mindernutzungen und dem Wegbrechen hochwertiger

Einzelhandels hat bereits eingesetzt. Gegenwärtig lassen sich vor allem im Bekleidungsbereich Tendenzen zum Niedrigpreissegment feststellen. Dazu zählen zum Beispiel Läden wie Zeeman, Takko Fashion oder auch der EuroShop.

Die hohe Anzahl leerstehender Ladenlokale und der Leerstand zweier großflächiger Einzelhandelsstrukturen gefährden die Versorgungsfunktion des Hansaviertels. Perspektivisch könnte sich dieser Trend fortsetzen, daher hat die Stadt Bottrop bereits erste Maßnahmen ergriffen, um den Niedergang des Einzelhandels im Hansaviertel entgegenzuwirken (z. B. Verfügungsfonds Anmietung über das Sofortprogramm Innenstadt 2020 des Landes Nordrhein-Westfalen). Denn weitere Leerstände hätten wiederum eine negative Auswirkung auf die Innenstadt als Ganzes, würden zu einer Verminderung der Attraktivität als Einkaufsstandort, einem Ausweichen der Kund*innen auf andere Einkaufsstandorte in der Region und damit zu einer Reduzierung der Frequenzen führen.



Die vorhandenen Leerstände beeinträchtigen nicht nur das Straßenbild und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, sondern mindern in Kombination mit der vielfach sanierungsbedürftigen Bausubstanz auch die Einkaufsatmosphäre sowie die Attraktivität dieses Teilbereichs der Bottroper Innenstadt.

Leerstände kommen dabei sowohl in Gebäuden ohne akuten Handlungsbedarf als auch in Gebäuden mit deutlichen bis schweren baulichen Mängeln vor, es besteht kein Zusammenhang zwischen dem Bauzustand und Leerständen im Einzelhandel, sondern es handelt sich eher um einen strukturellen Leerstand.

Die Häufung von Leerständen im Einzelhandel und das überwiegend geringwertige Warenangebot sind klare Anzeichen eines Trading-down-Prozesses, mit dem eine sinkende Attraktivität und eine Schwächung der Versorgungsfunktion für das Gebiet einhergeht. Perspektivisch besteht die Gefahr einer sinkenden Attraktivität der Bottroper Innenstadt. Nachhaltiges Ziel der Stadt Bottrop ist es daher, dass sich die Bottroper Innenstadt weg von einem nahezu monofunktionalen Zentrumsbereich zu einem stabilen, multifunktionalen Ort für Handel, Dienstleistung, Start-ups, Kreativitätssorten, Wohnen, Kultur, Bildung und Freizeit entwickelt, der auch Möglichkeiten für flexible Projekte bietet.

Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen, Klimaanpassung

Das hochverdichtete und stark versiegelte Hansaviertel zeichnet sich durch wenige Straßenbäume und fehlende Dach- bzw. Fassadenbegrünung aus. Auf den an das Gebiet angrenzenden Hauptstraßen, wie beispielsweise der Osterfelder Straße, besteht das Potenzial, unter Berücksichtigung des Brandschutzes sowie der Anforderungen an Veranstaltungsorte die Durchgrünung zu erhöhen, um das Mikroklima zu verbessern und die Verschattung öffentlicher Räume im Sommer zu garantieren.

Bis auf einzelne Spielgeräte im öffentlichen Raum fehlen Spiel- und Erholungsflächen im Hansaviertel. 200m vom Untersuchungsgebiet entfernt liegt ein Spielplatz mit Aufwertungspotenzial. Ein weiterer Park mit Spiel- und Sportflächen ist in weniger als 500 m erreichbar. Es besteht dringender Hand-

lungsbedarf, das Wohnumfeld zu verbessern, sowohl für die bestehenden Wohnungen als auch im Falle einer Erhöhung des Wohnanteils im Hansaviertel. Gegebenenfalls sind auch mobile Spielgeräte und mobiles Grün denkbar, da der Wochenmarkt und die Fluchtwege in den engen Straßenräumen die Möglichkeit fester Installationen einschränken.

Die Gebäude im Hansaviertel weisen größtenteils eine gute Eignung für eine Dachbegrünung auf, z. B. die Flachdächer der großflächigen Einzelhandelsimmobilien. Dies sollte auch die Möglichkeit beinhalten, Dachgärten anzulegen, um die hohe Verdichtung und Versiegelung im Wohnumfeld zu kompensieren. Mit fortschreitender Umsetzung der Maßnahmen wird das Hansaviertel auch als Modell für andere Innenstadtlagen dienen, die von einer monofunktionalen in eine multifunktionale Struktur umgewandelt werden sollen, um den Rückgang des Einzelhandels zu kompensieren und für belebtere Innenstädte zu sorgen.

Aber auch aus Gründen der Klimaanpassung ist eine stärkere Durchgrünung des Hansaviertels notwendig, um die Folgen von Hitzeperioden abzumildern. Verschattung verhindert dabei, dass sich Gebäude tagsüber stark aufheizen; auch nachts wird so die Temperatur gesenkt. Alle Formen der Begrünung und Wasserspiele sorgen für Kühlung. Wo noch nicht erfolgt, sollten Maßnahmen der Machbarkeitsstudie „Klimaanpassungspotenziale im Innenstadtbereich von Bottrop“ umgesetzt werden, wie zum Beispiel die Fassadenbegrünung oder weitere Begrünung des Berliner Platzes und des Pferdemarkts sowie von Plätzen weiter entfernt vom Untersuchungsgebiet.

Dem Anspruch der InnovationCity als Pilotgebiet für einen energieeffizienten Stadtumbau sowie für Ressourcenschonung und Klimaschutz folgend sollte außerdem die Installation von Solaranlagen auf den dafür größtenteils gut geeigneten Dächern des Hansaviertels erfolgen.

Soziale und kulturelle Infrastruktur

Im Untersuchungsgebiet selbst befinden sich keine Bildungseinrichtungen, im direkten Umkreis liegen jedoch diverse Grund- und weiterführende Schulen sowie eine Berufsschule. Darüber hinaus befindet sich ein Cluster von Bildungs- und Kultureinrichtun-

gen direkt nördlich des Untersuchungsgebiets (u. a. Musikschulen, Kulturzentrum, Filmforum, VHS, Lebendige Bibliothek).

Insgesamt ist der Verflechtungsbereich rund um das Hansaviertel sozialinfrastrukturell und kulturell sehr gut ausgestattet. Im Rahmen einer multifunktionalen Weiterentwicklung des Hansaviertels sollte jedoch auch überlegt werden, welche weiteren Orte oder Einrichtungen der Teilhabe o. Ä. hier geschaffen werden können, um die monofunktionale, für die Schwäche im stationären Handel anfällige Ausrichtung der Stadtmitte hin zu einem resilienten und integrierten Stadtraum zu unterstützen („Multifunktionale Stadt“). Das Stadtteilbüro in der Hansastraße 1 sollte verstetigt werden, um einen nicht-kommerziellen Raum im Hansaviertel vorzuhalten.

Verkehrsinfrastruktur

Insgesamt scheinen ausreichend bewirtschaftete Parkflächen im näheren Umfeld des Untersuchungsgebiets zur Verfügung zu stehen, darunter zahlreiche ebenerdige Parkplatzflächen und mehrere Parkhäuser. Handlungsbedarf besteht beim Parkangebot für Anwohner*innen, was bei der Eigentümerbefragung größtenteils mangelhaft bewertet wurde. Im Zuge einer Erhöhung des Wohnanteils im Hansaviertel stellt sich die Frage, ob in Zukunft weitere Anwohnerparkplätze in der Umgebung geschaffen werden können. Derzeit bestehen bereits Dauerparkplätze im Parkhaus Schützenstraße.

Eine weitere Alternative bietet sich in der Konzeption von autofreien Wohnungen im Hansaviertel, die dem Gedanken der InnovationCity Bottrop entsprechen würden. Hier könnten spezifische „fahrradfreundliche“ Zusatzangebote geschaffen werden, wie Fahrradabstellanlagen auf den einzelnen Wohngeschossen inklusive entsprechendem Fahrradständer oder ein Lastenfahrrad für die Hausgemeinschaft (bei einem Neubau oder Aufstocken von Bestandsgebäuden) bzw. Lastenradverleih im Stadtteilbüro.

Fazit

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Untersuchungsgebiet Hansaviertel den zeitgemäßen Anforderungen funktional und stadtgestalterisch nicht entspricht. Die Erfüllung der Aufgaben des

Hansaviertels als zentraler Versorgungsbereich mit A-Lage sowie als innerstädtischer Wohnstandort ist deutlich beeinträchtigt. Eine szenarische Fortschreibung der vorherrschenden Trends weist zudem klar in Richtung einer Verschärfung der bestehenden Probleme, v. a. aufgrund der Leerstände im Einzelhandel und bei Wohnungen sowie der mangelnden Klimaresilienz dieses zentralen Bereichs der Bottroper Innenstadt.

In Anbetracht des Ausmaßes der städtebaulichen Missstände ist davon auszugehen, dass die Entwicklungshemmnisse mit dem einfachen städtebaulichen Instrumentarium nicht zu beheben sind bzw. keine positive Entwicklung eingeleitet werden kann. Vielmehr ist erkennbar, dass die Probleme im Hansaviertel einer umfassenden, gleichzeitig passgenauen Strategie im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme bedürfen.

Die Strategie zur Behebung der städtebaulichen Missstände konzentriert sich dabei auf das vorliegende Untersuchungsgebiet. Die Gebietsabgrenzung wurde in dieser Form gewählt, um zügig für den größten Problembereich der Bottroper Innenstadt zur Umsetzung der Möglichkeiten zu kommen, die das besondere Städtebaurecht bietet.

Es ist ein Bündel von Maßnahmen erforderlich, um die wichtige Funktion des Hansaviertels als zentraler Wohn- und Versorgungsstandort und somit die Attraktivität der Innenstadt Bottrops nachhaltig zu steigern. Neben einer Beseitigung der zum Teil schwerwiegenden baulichen Mängel und damit der Verbesserung des Stadtbilds und der Wohnverhältnisse sollten für eine nachhaltige Sanierung des Quartiers die vorhandenen Flächenpotenziale auf Dächern und an Fassaden für eine konsequent klimaangepasste städtebauliche und funktionale Aufwertung aktiviert werden. Damit würde auch das Herzstück der Innenstadt der langjährigen Arbeit an einer InnovationCity Bottrop gerecht werden.

Außerdem sollte der Umbau eines klassischen, nahezu monofunktional auf den Einzelhandel ausgerichteten Quartiers modellhaft in Bottrop erfolgen. Unter dem Begriff „multifunktionale Stadt“ werden neuartige Konzepte umgesetzt, um die leerstehenden Einzelhandelsflächen nachhaltig umnutzen zu können. Dies kann sowohl kulturelle



und kreative Einrichtungen als auch lokale Produktionsorte, neue Arbeitsorte oder neue Formen der Mobilität und Logistik umfassen.

Letztendlich sollte es im Hansaviertel nicht mehr allein um Shopping und um Erlebnis, sondern um einen „Mehrwert“ für die Stadt Bottrop gehen. Dieser Mehrwert sollte auf mehreren Ebenen geschaffen werden, um die Innenstadt so stabil und nachhaltig wie möglich zu gestalten:

- Über modernisierte Wohnungen und neue Wohnangebote
- Über innovative Angebote in Gastronomie und Handel
- Über einen Kultur-Ort im Hansaviertel
- Über einen sozialen Ort im Hansaviertel (z. B. ein verstetigtes Stadtteilbüro)
- Über erhöhte Aufenthaltsqualität für Besucher*innen und Anwohner*innen (z. B. weitere Straßenbäume, begrünte Fassaden, Wasserspiel, Wasserrinne, Pocketpark, Spielangebote)
- Über Räume für temporäre Nutzungen
- Über Produktion vor Ort (z. B. Handwerker, Kaffeerösterei, Brauerei)
- Über neue Arbeitsorte (z. B. Coworking-Spaces)
- Über Bildungsangebote
- Über neue Formen der Erreichbarkeit, Mobilität und Logistik

5 Sanierungsziele und Maßnahmenkonzept

Das Hansaviertel liegt im Herzen der Bottroper Innenstadt und im Bereich der Altstadt. Es wird durchquert von der Hansastraße, die den mittleren Abschnitt in einer Abfolge von Fußgängerzonen darstellt. Das Hansaviertel ist daher einer der zentralen Orte in der Stadt, was sich auch an seiner Entwicklung in der Vergangenheit ablesen lässt: Aus diesem Grund haben sich hier große Einzelhandelsunternehmen und ein Einkaufszentrum angesiedelt.

Die baukulturelle Entwicklung des Gebiets zeigt einen Bruch nach dem zweiten Weltkrieg. Zerstörungen und der Drang nach Verwirklichung einer modernen und autogerechten Stadt haben das Untersuchungsgebiet weitgehend überformt. Kleinmaßstäbliche städtebauliche Strukturen, die von den Kriegseinwirkungen verschont blieben, wurden abgerissen; kaum ein Gebäude der Vorkriegszeit ist erhalten geblieben. Der Stadtgrundriss mit den mittelalterlichen, leicht gebogenen Straßen blieb jedoch weitgehend intakt. Im Endergebnis ist ein Ensemble aus drei Baublöcken entstanden, die teilweise von straßenbegleitenden mischgenutzten Gebäuden gesäumt werden, teilweise wurden Gebäude aus den 1950er und 1960er Jahren bewusst aus der Straßenflucht platziert, um den Vorstellungen einer modernen Stadt zu genügen. Diese Konzepte sahen einen Maßstabssprung vor; Bottrop sollte großstädtisch wirken.

Genau diese großstädtisch anmutenden Gebäude werden jedoch gegenwärtig zum Problem. Ihre Fassaden sind zum größten Teil nicht modernisiert und deutlich in die Jahre gekommen. Erdgeschosszonen wirken vernachlässigt, blinde Fassaden unwirtlich. Die Anordnung der Gebäude lässt auf Fußgängerniveau problematische Resträume oder Nischen entstehen, die schmutzig wirken. Zusammen mit den vielfach vorkommenden Leerständen der Einzelhandelseinheiten in den Erdgeschossen, aber auch der Büro- und Wohnnutzungen in den Obergeschossen entsteht das Bild eines Stadtzentrums im Niedergang.

Verstärkt wird der unwirtliche Charakter durch das Erbe des Leitbilds der autogerechten Stadt. Obwohl die Osterfelder Straße nach einem Umbau schon deutlich aufgewertet wurde, dominiert der Autoverkehr noch immer den extrem breiten Straßenraum. Diesen Eindruck verstärken unattraktive öffentliche Räume wie der Gehweg vor den Sägezahn-Fassaden der Mensing-Häuser oder der südliche Bereich des Altmarkts. Unterstrichen wird dies noch durch wenig begrünte öffentliche Räume, wie den Berliner Platz oder Teile des Pferdemarkts und der Hansastrasse.

Besonders gravierend wirken sich die zwei Baustellen des großflächigen Einzelhandels aus, die teilweise schon über mehrere Jahre das Stadtbild prägen und den Stillstand im Hansaviertel versinnbildlichen.

5.1 Ziel und Zweck der Sanierung

Nachhaltiges Ziel sollte daher sein, das Hansaviertel von einem nahezu monofunktionalen Zentrumsbereich im Trading-down-Prozess zu einem stabilen, multifunktionalen Ort für Handel, Dienstleistung, Wohnen, Kultur, Bildung und Freizeit zu entwickeln. Die Schätze des Standorts Hansaviertel müssen dafür geborgen und verfeinert werden, sodass hier ganz im Sinne der InnovationCity ein neuer Typus Innenstadt entstehen kann – mischgenutzt und lebendig.

Hansaviertel Innovativ – Handelstradition mit neuen Angeboten für Wohnen und Arbeiten im Herzen der Stadt

Ziel aller Maßnahmen ist die Behebung der städtebaulichen Missstände, die in einer Kombination zwischen massiven Funktions- und Substanzmängeln auftreten. Dazu zählen die Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen und der Schutz der Bewohner*innen vor unzumutbaren Wohnverhältnissen.

Zusätzlich sollen Klimaanpassungsmaßnahmen wie Begrünung von Dächern und Fassaden nicht nur für ein besseres Mikroklima im Hansaviertel, sondern auch für eine Aufwertung der Wohnungsbestände sorgen. Die Aufenthaltsqualität im und um das Hansaviertel soll über weitreichende Begrünungsmaßnahmen und Wasserelemente in der Hansastrasse verbessert werden.



Es soll in Abwägung mit den bestehenden Nutzungen weiterer Wohnraum geschaffen werden; dabei stehen zwar auch Zielgruppen wie Studierende oder Auszubildende im Fokus. Die sehr gut erschlossene Lage sollte aber insbesondere älteren Menschen zugutekommen, die eine barrierefreie Wohnung benötigen.

Für die leerstehenden Einzelhandelsflächen sollen innovative Konzepte genutzt werden, die langfristig zu einer stabilen Vermietung führen oder eine Umnutzung einleiten. Beispielsweise könnten Handwerks- und kleine Produktionsbetriebe wieder in das Stadtzentrum zurückkehren. Die konfliktvermeidende Steuerung der Funktionsmischung sollte über einen entsprechenden Bebauungsplan geregelt werden.

Die Sanierungsziele für das Hansaviertel sind nach folgenden Themenfeldern gegliedert:

Wohnen, Immobilienentwicklung und strukturelle Erneuerung

- Schaffung eines attraktiven Stadtzentrums, das sich durch seine Nutzungsmischung, attraktive öffentliche Räume, seine modernisierten Gebäude und seine Klimaanpassung auszeichnet
- Verbesserung des Stadtbilds
- Städtebauliche Aufwertung und wirtschaftliche Unterstützung der Innenstadt
- Stärkung der funktionalen und städtebaulichen Zusammenhänge
- Stärkung der Wohnnutzung, Ausbau des Wohnraumangebots, Erhöhung der Wohnqualität
- Angemessene Sicherung der Erholungsfunktion des Wohnumfelds für die Wohnnutzung, u. a. durch Entsiegelung und Begrünung der Dächer
- Verträglichkeit von Wohnen mit den Funktionen Handel, Dienstleistung und Gewerbe
- Innenstadtgerechte Weiterentwicklung des Viertels durch Aufstockung und Neubau
- Schaffung von Anreizen für die Sanierung und Modernisierung der Immobilien durch die private Eigentümerschaft, z. B. steuerliche Abschreibungen nur für Maßnahmen im Sinne der Sanierungsziele
- Beratung und finanzielle Unterstützung der Immobilieneigentümer*innen bei der Bewirtschaftung und Modernisierung ihrer Immobilien

Grün- und Freiflächen sowie Klimaschutz und Klimaanpassung

- Verbesserung des Stadtklimas und Berücksichtigung von Umweltschutzaspekten
- Erhöhung der Qualität des öffentlichen Raums und der privaten Freiräume (Gestaltung und Aufenthalt)
- Stärkere Durchgrünung zur Verbesserung des Stadtklimas (z. B. weitere Straßenbäume, hoher Grünanteil auf Dächern und Fassaden)
- Allgemeiner Klimaschutz und Verminderung des CO₂-Ausstoßes durch energetische Verbesserung der Bestandsbebauung
- Dichte über Maßnahmen zur Begrünung von Dächern und Fassaden kompensieren
- Schaffung neuer Spielmöglichkeiten
- Entsiegelung von Flächen
- Herstellung gesunder Wohnverhältnisse und nutzbarer Freiflächen für Anwohner*innen
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, u. a. für die Versorgung der Vegetation in Trockenperioden

Handel, lokale Ökonomie, Kultur, Imagebildung

- Sicherung des Versorgungszentrums, Abwendung der bestehenden Funktionsverluste
- Erhalt und Stärkung der Vielfalt im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich (funktionale Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt)
- Stärkung und Weiterentwicklung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit stabilisierender Wirkung
- Stärkung der Einzelhandelsfunktion im Geltungsbereich des Einzelhandelskonzepts (südlicher Kernbereich)
- Beseitigung der Leerstände insbesondere in den gewerblich genutzten Gebäudeteilen (Ladenlokale) durch neue, wirtschaftlich tragfähige Nutzungskonzepte
- Verringerung des gewerblichen Leerstands durch Gewinnung neuer Nachfragegruppen von außerhalb und Bindung von Nachfragegruppen aus der Stadt durch innovative Gewerbeangebote
- Implementierung eines Leerstandsmanagements, z. B. vorübergehende Beseitigung von Leerstand durch Unterstützung von Zwischennutzungen, insbesondere im imagebildenden

Segment der Kreativwirtschaft, mit dem Ziel einer langfristigen Vermietung der Leerstände

- Positive Imagebildung für den Standort
- Gezieltes Anwerben von Gewerbetreibenden
- Förderung neuer attraktiver Angebote in Gastronomie, Handel und Kultur im Hansaviertel, u.a. Angebote einer fairen und nachhaltigen Stadt (Do-it-yourself, veganes Essen, Vintage, zirkuläre Produkte, etc.)
- Vermeidung weiterer Trading-down-Prozesse, z. B. durch Verhinderung von Ansiedlungen von Gewerbebetrieben mit Störpotenzial (bspw. Vergnügungsstätten)

Mobilität

- Verbesserung der Vernetzung der Innenstadt mit den benachbarten Stadträumen
- Reduzierung der MIV-Fahrten im Stadtzentrum über neue Angebote wie E-Mobil, Bikesharing, Carsharing etc.
- Reduzierung des Parksuchverkehrs
- Attraktivierung des Fuß- und Radverkehrs
- Verbesserung der Parkierungssituation für Anwohner*innen

Sozialräumliche Infrastruktur, soziales Miteinander und Teilhabe

- Verstetigung oder Schaffung von nicht-kommerziellen Räumen
- Räume für Teilhabe und Experimente im Sinne der InnovationCity
- Öffentliche Räume für alle Bottroper*innen
- Stadtlabore
- Förderung einer ausgewogenen sozialen Mischung der Bewohnerschaft bei Sicherung günstiger Wohnraumangebote
- Förderung des Zusammenlebens verschiedener Kulturen im Stadtzentrum
- Unterstützung der sozialen und kulturellen Infrastrukturen in der Innenstadt
- Stärkung nachbarschaftlicher Strukturen

Dabei sind alle Ansätze gebündelt, die eine soziale und kulturelle Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen fördern und das bürgerliche Engagement weiterentwickeln.

5.2 Handlungsfelder und Maßnahmen

Folgende Handlungsfelder ergeben sich aus der Analyse für das Sanierungsgebiet Hansaviertel:

- Handlungsfeld A: Wohnen, Immobilienentwicklung und strukturelle Erneuerung
- Handlungsfeld B: Grün- und Freiflächen sowie Klimaschutz und Klimaanpassung
- Handlungsfeld C: Handel, lokale Ökonomie und Kultur, Imagebildung
- Handlungsfeld D: Mobilität
- Handlungsfeld E: Sozialräumliche Infrastruktur, soziales Miteinander und Teilhabe

5.3 Maßnahmenkonzept

Die Stadt Bottrop hat nach dem Stand der Planung zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gibt diese Aufschluss über die voraussichtlichen Kosten und deren mögliche Finanzierung. Sie dient aber auch zur Einschätzung des denkbaren zeitlichen Ablaufs der Sanierungsmaßnahme.

Grundlage der Kosten- und Finanzierungsübersicht sind die Maßnahmen, die als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen für den Untersuchungsraum Hansaviertel im Folgenden vorgestellt werden.

Dieser Maßnahmenkatalog integriert die Maßnahmen der bereits im Kapitel 1 aufgeführten Konzepte und ergänzt sie um die im Untersuchungsraum ermittelten spezifischen Erfordernisse.

Die Überprüfung hinsichtlich baurechtlicher und technischer Erfordernisse zur Realisierung der Maßnahmen wird im Rahmen einer hochbaulichen bzw. freiraumplanerischen Expertise zu vertiefen sein.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Innenstadt

Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen könnten im Zuge einer Erstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für die Innenstadt von Bottrop durch die Städtebauförderung mitfinanziert werden.



Eine Erstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts für den Teilbereich Innenstadt wird daher zur Unterstützung der Sanierungsziele empfohlen.

Sanierungsträger

Eine Schlüsselmaßnahme ist die Beauftragung eines externen Sanierungsträgers. Dieser soll die Verwaltung der Stadt Bottrop bei den zahlreichen Aufgaben einer Sanierungsmaßnahme entlasten, die nicht nebenbei zusätzlich zu den normalen Aufgaben erledigt werden können. Falls die Stadt Bottrop sich gegen die Beauftragung eines externen Sanierungsträgers entscheidet, muss frühzeitig die Organisation der Sanierungsmaßnahme in der Verwaltung geklärt werden. Sofern im Zuge der Maßnahme kein Sanierungsträger bestellt wird, ist zur Abwicklung von Grundstücksgeschäften zu entscheiden, welches Amt bzw. welcher Fachbereich diese wahrnimmt. Hier kommt sowohl der Fachbereich Immobilienwirtschaft als auch das Amt für Wirtschaftsförderung und Standortmanagement in Betracht.

Der Sanierungsträger oder die entsprechende städtische Stelle ist die zentrale Koordinationseinheit bei der Umsetzung der städtebaulichen Sanierung. Sie übernimmt eine Vielzahl von interdisziplinären Aufgaben. Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung müssen ggf. Aufgaben im rechtlichen, sozialen, wirtschaftlichen und technischen Bereich bearbeitet werden.

Im Rahmen des geplanten ISEK Innenstadt/Hansaviertel kann eine Maßnahme „Sanierungsträger“ beantragt und über Städtebaufördermittel gefördert werden. Sofern die bis zu diesem Zeitpunkt anfallenden und nicht aufschiebbaren Aufgaben nicht innerhalb der Stadtverwaltung abgewickelt werden können, wäre ein – ggf. reduziertes – Sanierungsmanagement aus kommunalen Eigenmitteln zu finanzieren.

Es besteht auch die Möglichkeit, die Aufgaben des Sanierungsträgers zu teilen und losweise zu vergeben. Die Umsetzung könnte als zweites Los vergeben und als eine Maßnahme in ein ISEK „Innenstadt/Hansaviertel“ eingebettet sein.

Ein externer Sanierungsträger darf keine hoheitlichen Aufgaben der Kommune übernehmen.

5.3.1 Handlungsfeld A: Wohnen, Immobilienentwicklung und strukturelle Erneuerung

Entsprechend der Klimaziele der Stadt Bottrop soll die Wohnnutzung im Hansaviertel im Sinne einer Stadt der kurzen Wege qualifiziert und gestärkt werden. Die hohe bauliche Dichte, vermutete Leerstände in den oberen Geschossen und der vernachlässigte Zustand der Gebäude machen weitreichende Maßnahmen erforderlich, um die Wohnfunktion zu sichern und zu stärken.

Die Auswertung der Eigentümer*innenfragebögen dokumentiert Leerstand und Schwierigkeiten bei der Wiedervermietung, die Verbesserung der Gebäudesubstanz, aber auch die Verbesserung der Ausstattung im Freiraum inkl. Beleuchtung und die Reduzierung von Hitzeinseln als besondere Herausforderung, die der Unterstützung bedürfen.

Ein häufiger Mietwechsel lässt sich der Mietdauer entnehmen, die mehrheitlich mit drei bis fünf Jahren, in wenigen Fällen auch mit mehr als zehn Jahren angegeben wurde. Diese Angaben wurden nicht nach Gebäudeart differenziert. Belastbare Erkenntnisse lassen sich im Rahmen der Erstellung eines Handlungskonzepts für die Wohnnutzung (z. B. im Rahmen des ISEK) in der Bottroper Innenstadt ermitteln.

Handlungskonzept Wohnen in der Innenstadt

Es wird empfohlen, unter Berücksichtigung des Konzepts über wohnungspolitische Leitbilder und Ziele aus dem Jahr 2010, ein Handlungskonzept Wohnen für die Innenstadt Bottrops zu erstellen und in diesem Zusammenhang eine Befragung der Bewohner*innen hinsichtlich ihrer Wohnzufriedenheit und Wünsche für die weitere Entwicklung vorzunehmen.

Die Erstellung eines Handlungskonzepts Wohnen soll über das noch zu beantragende ISEK Innenstadt/Hansaviertel und dem entsprechenden Eigenanteil der Stadt Bottrop finanziert werden.

Bebauungsplan für die Nutzungsmischung und Klimaanpassung

Im Untersuchungsraum Hansaviertel wurden ein besonders hoher Versiegelungsgrad und teilweise eine hohe bauliche Dichte festgestellt, was der Gebietstypik eines Kerngebiets entspricht. Um langfristig eine bessere Verträglichkeit von Wohnen mit den Funktionen Handel, Dienstleistung und Gewerbe herbeizuführen, kann z. B. eine Festsetzung für eine Wohnnutzung ab 1.OG die Nutzungsmischung sichern, und der Verdrängung von Wohnen im Hansaviertel zukünftig entgegenwirken. Aktuell leerstehende Büroflächen ab 1.OG bilden somit ein Potenzial für die Umnutzung und den Ausbau mit neuen Wohnangeboten.

Auch die Maßnahmen zur Begrünung von Dächern und Fassaden könnten über die Festsetzung in einem Bebauungsplan sukzessive für eine Verbesserung des Stadtklimas sorgen.

Die Qualifizierung des Wohnstandorts sollte auch durch eine Gestaltungssatzung mit Handbuch unterstützt werden, die im Handlungsfeld 5.3.3 beschrieben wird.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans oder eines Aufstellungsbeschlusses für das Hansaviertel soll darauf geachtet werden, die Belegung von Ladenlokalen nicht allzu stark einzuschränken und eine gewisse Flexibilisierung, z. B. bei der Umnutzung von Handel in Gastronomie o. Ä., offen zu halten.

Fassaden- und Hoferneuerungsprogramm

Im Rahmen eines Fassaden- und Hoferneuerungsprogramms können Eigentümer*innen und Mieter*innen Förderung für Aufwertungsmaßnahmen an der Fassade ihres Hauses und in Innenhofbereichen erhalten. Im Blockinnenbereich sind viele Grundstücke stark überbaut und versiegelt, was die Wohnqualität herabsetzt. Gegebenenfalls muss mit flankierenden öffentlichkeitswirksamen Kampagnen gearbeitet werden, um dieses bereits seit längerem bestehende Instrument wirksamer bei der Eigentümerschaft zu verankern.

Der Zuschuss zur Hoferneuerung soll Eigentümer*innen dazu aktivieren, Entsiegelungsmaßnahmen oder den Rückbau von Nebengebäuden vorzunehmen. Im Einverständnis mit dem/der Eigentümer*in können auch Mieter*innen die Beantragung übernehmen.

Die Maßnahme kann über Mittel der Städtebauförderung finanziert werden, sobald ein ISEK für die Innenstadt/Hansaviertel erstellt und bewilligt worden ist.

Aktivierende Immobilienberatung – Quartiersarchitekt*in

Eine zentrale Maßnahme ist die aktivierende Immobilienberatung durch eine/einen Quartiersarchitekt*in. Die Unterstützung der Eigentümer*innen ist ein wesentliches Instrument, um private Akteure zu einer Investition in den Bestand zu bewegen. Dazu gehören u.a. passgenaue Informationen zur Orientierung im unübersichtlichen Fördermittelantrag und erste Einschätzungen der Realisierungsmöglichkeiten in der jeweiligen Immobilie.

Der/die Quartiersarchitekt*in sollte berät die Eigentümerschaft ...

- zur Verbesserung von Ausbaustandards der Wohnungen
- zu Fördermaßnahmen der energetischen Sanierung und Energieerzeugung
- zu Fördermaßnahmen zum Ausbau der Barrierefreiheit und Sicherheit an Wohngebäuden
- zu Fördermaßnahmen von Wohnraumsanierungen für Senioren und/oder Studierenden/Auszubildenden

Diese/r könnte je nach Empfehlung im noch vorzubereitenden Handlungskonzept Wohnen über das Hansaviertel hinaus im Innenstadtbereich tätig werden. Die Beratungen könnten in dem von der Stadt als Stadtteilbüro angemieteten Erdgeschoss des Gebäudes Hansastraße 1 durchgeführt werden.

Die Maßnahme sollte über Mittel der Städtebauförderung finanziert werden, sobald ein ISEK für die Innenstadt/Hansaviertel erstellt und bewilligt worden ist. Alternativ sollte auch eine Förderung über das Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ geprüft werden. Für den Baustein „Sanie-

rungsmanager“ ist allerdings die Erarbeitung eines integrierten energetischen Quartierskonzepts erforderlich, das ebenfalls über das gleiche Programm gefördert wird. Die Erarbeitung eines solchen Konzepts wird empfohlen, um das Handlungsfeld Energetische Sanierung und Energieerzeugung im multifunktionalen Hansaviertel kohärent bearbeiten und umsetzen zu können.

Quartiersarchitekt*in: Beratung zu Fördermaßnahmen der energetischen Sanierung und Energieerzeugung

Im Zuge der Bauzustandskartierung wurde ein hoher Anteil von Gebäuden der Nachkriegszeit festgestellt, jedoch nur zu einem geringen Anteil mit Ausbaustandards an sichtbaren Bauteilen, die dem Stand der Technik entsprechen.

Die Umstellung der Wärme- und Warmwassererzeugung aus fossilen Brennstoffen auf regenerative Energieströme bleibt auch im Hansaviertel ein wichtiges Thema. Die Auswertung der 25 zurückgesendeten Fragebögen von Eigentümer*innen dokumentiert bereits für drei Objekte die Erzeugung aus Wärmepumpen und für 14 Objekte aus Fernwärme. Da die Primärenergiequelle der Fernwärme nicht bekannt ist, bleibt ein Bedarf für die Umstellung der Wärmeerzeugung aus erneuerbaren Energien.

Die KfW-Bank fördert Maßnahmen der energetischen Sanierung und Energieerzeugung von Wohn- und Nichtwohngebäuden. Der/die Quartiersarchitekt*in berät die Eigentümer*innen bei Fördermöglichkeiten und Antragsstellung. Die Beratung und Förderung für die Errichtung von Anlagen der Photovoltaik auf Flach- und Steildächern wird für alle Gebäudearten im Hansaviertel empfohlen.

Quartiersarchitekt*in: Beratung zu Fördermaßnahmen zum Ausbau der Barrierefreiheit und Sicherheit an Wohngebäuden

Der Ausbau der Barrierefreiheit im Bereich der Zugänge zu mit Wohnen genutzten Gebäuden zeigt vielfach Mängel auf. In sechs Fällen sind Eingangsbereiche nur über Stufen erreichbar. Lediglich elf Gebäude sind mit Aufzugsanlagen ausgestattet.

Insbesondere beim Wohnen in der Innenstadt spielt das Gefühl der Sicherheit eine große Rolle, das bei Zugängen über Durchfahrten und bei Eingängen in Hinterhöfen mit teilweiser schlechter oder fehlender Beleuchtung abnimmt. Auch die dadurch verringerte soziale Kontrolle beeinträchtigt die Attraktivität einiger Wohnlagen im Hansaviertel.

Maßnahmen zur Barrierefreiheit und Sicherheit in Wohngebäuden können aus den Programmen der NRW.BANK gefördert werden („Gebäudesanierung“ sowie „Eigentumsförderung – Modernisierung“). Der/die Quartiersarchitekt*in berät die Eigentümer*innen bei Fördermöglichkeiten und Antragsstellung.

Quartiersarchitekt*in: Beratung zu Fördermaßnahmen von Wohnraumsanierungen für Senioren und/oder Studierende/Auszubildende

Aufgrund der zentralen Lage mit sehr gutem ÖPNV-Anschluss, guter Versorgung mit medizinischen Dienstleistungen und guter Versorgung mit Wochenmarkt zeigt sich die Wohnlage im Hansaviertel auch für eine Erweiterung der förderfähigen Wohnangebote für Senior*innen und Studierende bzw. Auszubildende als gut geeignet.

Der/die Quartiersarchitekt*in berät die Eigentümer*innen über Fördermöglichkeiten und bei der Antragsstellung für Neu- oder Umbauvorhaben, ob diese über die NRW.Bank im Form eines Grunddarlehens mit Tilgungsnachlass (Wohnheimförderung) gefördert werden können.

5.3.2 Handlungsfeld B: Grün- und Freiflächen sowie Klimaschutz und Klimaanpassung

In diesem Handlungsfeld erfolgt die Bündelung von Maßnahmen, die die Ausstattung von Grün- und Freiräumen verbessern und die Klimaanpassung im Untersuchungsraum fördern. Aufgrund der hohen baulichen Dichte und der Vielfalt an Funktionen im Untersuchungsraum Hansaviertel ist der Handlungsbedarf auch im Sinne der Klimaziele der Innovation-City Bottrop in diesem Bereich als besonders hoch einzustufen. Das Hansaviertel kann hier als Laborraum betrachtet werden, da die Maßnahmen nach der Erprobung auch für andere innerstädtische Lagen sinnvoll sein können.

Folgende Maßnahmen sind zur Behebung der Handlungsbedarfe angedacht:

Dach- und Fassadenbegrünung

Um die lagebedingten negativen Auswirkungen auf das Stadtklima zu mindern, ist im Zuge der Bauleitplanung (s. Handlungsfeld A) ein Ausbau der Dächer mit intensiver Dachbegrünung erforderlich.

Auch die Begrünung von Fassaden mindert die Belastung durch Hitze und Feinstaub für Bewohner*innen und Nutzer*innen im Hansaviertel. Insbesondere an fensterlosen Fassaden von Großstrukturen des Einzelhandels entfalten sie zudem gestalterische Effekte, die die Wahrnehmung und die Imagebildung im Hansaviertel vorteilhaft beeinflussen.

Die intensive Dachbegrünung eröffnet zudem die Möglichkeit, Dachgärten einzurichten, die unter Umständen auch als öffentlich zugängliche Grünräume das Angebot zur Erholung und nachbarschaftlicher Begegnung erweitern sowie das Wohnangebot im Hansaviertel aufwerten.

Förderung der Erzeugung von Primärenergie auf Dach- und Fassadenflächen

Alle Flach- und nach Süden und Westen ausgerichteten Steildächer im Untersuchungsraum, teilweise auch Fassadenflächen, besitzen das Potenzial, um Anlagen für die Gewinnung von Primärenergie aus Photovoltaik aufzunehmen.

Bei Großstrukturen des Einzelhandels sind die Dachaufbauten wie Lichtkuppeln und Aufzugsüberfahrten zu berücksichtigen.

Durch fachgerechte Beratung und sorgfältige Planung lässt sich auf diese Weise der Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen senken und die CO₂-Emission reduzieren.

Die NRW.Bank unterstützt sowohl Unternehmen als auch private Investoren in der Anschaffung und Einrichtung von Anlagen zur Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien mit einer Förderung durch Kredite mit niedrigen Tilgungsraten.

Auch an dieser Stelle ist der Hinweis auf das Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ sinnvoll, das im Zuge eines energetischen Quartierskonzepts auch im Hansaviertel eine sinnvolle Ergänzung der Fördermaßnahmen darstellt.

Straßenbäume mit Baumrigolen und Wandergrün

Im Bereich der Hansastraße und Am Pferdemarkt ist die Ausstattung mit Straßenbäumen noch lückenhaft. Die Pflanzung mit Baumrigolen ist eine Maßnahme, die im Rahmen der Klimaanpassung empfohlen wird. Mithilfe überfahrbarer Baumrigolen können Starkregenereignisse im Unterbau aufgenommen werden und den Wurzelbereich bei anhaltenden Hitzeperioden mit Wasser und Nährstoffen versorgen. Dabei ist zu beachten, dass unterirdische Leitungstrassen und Rettungswege für die Feuerwehr freizuhalten sind. Es ist auch auf den Grenzabstand der Rigole zu den Grundstücksgrenzen zu achten. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die Grundwasserstände eine Versickerung zulassen. Die potenziellen Baumstandorte in den beschriebenen engen Straßenräumen und die Bepflanzung mit schmalkronigen aufragende Gehölzen sind zu überprüfen, da insbesondere der Kernbereich der Bottroper Innenstadt zusätzlicher klimatisch wirksamer Grünelemente bedarf, die Bereiche von potenziellen Hitzeinseln abkühlen.

In Bottrop wurden bereits mobile Maßnahmen mit Wandergrün erprobt, wobei Straßenbäume oder andere Gehölze und Stauden in mobilen Behältern ihren Standort wechseln können. Diese Maßnahme kann kurzfristig erfolgen und auch in Innenhöfen von Wohngebäuden für Entlastung sorgen, ohne umfangreichere Baumaßnahmen im Außenraum zu verursachen.

Bei den baulichen Eingriffen zur Aufwertung des öffentlichen Raums sollen die Belange der ansässigen Unternehmen berücksichtigt und etwaige Belastungen durch Baustellen möglichst gering gehalten werden (z. B. durch ein Baustellenmanagement).

Wasser in der Stadt

Zur Aufnahme von Starkregen und zur Abkühlung des Stadtklimas werden offene Wasserrinnen in der Hansastraße vom Altmarkt bis zum Kirchplatz emp-



fohlen. Auch offene Wasserbecken mit Wasserspielen für Kinder können zur Abkühlung in Hitzeperioden und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Hansaviertels beitragen.

Die Geräusche von fließendem oder sprudelndem Wasser überlagern auch Verkehrslärm, der im Untersuchungsbereich durch die Verkehrsbelastung von der Osterfelder Straße einströmt. In der weiteren Planung ist zu prüfen, ob die offenen Wassergraben nur zur Aufnahme des Niederschlagswassers oder auch als „künstlicher Bach“ konzipiert werden. Sofern kein künstlicher Bach betrieben wird, ist nur zu Regenzeiten mit einem Wasserfluss zu rechnen. Eine natürliche Speisung der Rinne wird es in diesem Bereich nicht geben, deshalb wäre für einen ständigen Wasserlauf der Einsatz von Pumpen zu berücksichtigen. Zudem ist der Verbleib des Wassers am Ende der Rinne zu prüfen. Da im Bereich Kirchplatz derzeit keine natürliche Vorflut vorhanden ist, müsste ein entsprechend groß dimensionierter Anschluss an die Kanalisation geschaffen werden.

Ausstattung im Freiraum

Zur Stärkung der Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung des Wohnumfelds wird im Hansaviertel die Erweiterung der Angebote im Freiraum empfohlen.

Im Bereich der Hansastrasse und Am Pferdemarkt kann ein Angebot von mobiler Stadtmöblierung insbesondere jüngere Besucher*innen in die Mitte des Hansaviertels locken. Eine mobile Bestuhlung hat zudem den Vorteil, dass zwischen schattiger oder sonniger Lage für die Erholung in der Shoppingpause je nach Temperatur und Wohlbefinden gewählt werden kann.

Ein Beleuchtungskonzept und die Einrichtung zusätzlicher Elemente, die stark verschattete Bereiche besser ausleuchten und aus regenerativen Energien gespeist werden, unterstützt zudem die zentrale Idee der InnovationCity Bottrop.

Darüber hinaus verstärken Mülleimer im Trennsystem eine Zero-Waste-Strategie und das Umweltbewusstsein im öffentlichen Raum und wirken somit der Vermüllung entgegen.

Zusätzliche Abstellanlagen für Fahrräder, Lastenräder und Fahrräder mit Anhängern können individuelle Transporte von Einkäufen erleichtern und das Aufkommen von motorisiertem Verkehrsaufkommen mindern.

Pilotprojekt Baustoff-Recycling (Cradle-to-Cradle)

Die zentrale Lage und die Bedeutung des Hansaviertels bieten sich dafür an, ein den aktuellen Nachhaltigkeitsstrategien Effizienz, Konsistenz und Suffizienz entsprechendes kleineres Pilotprojekt zu realisieren. Im Sinne des Cradle-to-Cradle-Prinzips soll ein bei den Sanierungsarbeiten angefallener „Abfallstoff“ vor Ort baulich wiederverwertet werden. Die Konkretisierung dieses Projekts bedarf der weiteren Planung und sollte in Zusammenarbeit mit den entsprechenden Fachbereichen der Stadt Bottrop sowie der Hochschule Ruhr West bzw. dem Prosperkolleg erfolgen. Das Projekt wird von einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit begleitet, um das Thema der breiten Öffentlichkeit in Bottrop bekannt zu machen.

5.3.3 Handlungsfeld C: Handel, lokale Ökonomie und Kultur, Imagebildung

Die Reaktivierung der zentralen Einkaufslagen in Innenstädten zählt zu den besonderen kommunalen Herausforderungen unserer Zeit. Durch die Folgen des zunehmenden Online-Handels und der Ladenschließungen als Maßnahme zur Eindämmung der Corona-Pandemie erhalten die Maßnahmen im Handlungsfeld C ein besonderes Gewicht.

Der hohe Anteil an Leerständen, aber auch der nur in Ausnahmefällen sorgfältige Umgang mit Fassadengestaltung haben eine Beeinträchtigung des Stadtbilds zur Folge, die die positive Imagebildung des Einzelhandelsstandorts Hansaviertel schwächt.

Machbarkeitsstudie zur Umnutzung von Großstrukturen im Einzelhandel

Im Sanierungsgebiet befinden sich derzeit zwei Großimmobilien des Einzelhandels im Leerstand, zum Teil in Erwartung einer Nachnutzung (ehemalige Karstadt-Filiale, Hansazentrum).

Lange Leerstandszeiten schaden dem noch bestehenden Geschäftsbesatz und der Strahlkraft des Standorts und führen zur Unzufriedenheit bei Be-

wohner*innen und Nutzer*innen. Fortzüge und weitere Leerstände sind eine häufige Folge.

Aufgrund der oben beschriebenen Herausforderungen an die Einzelhandelsstandorte in den Innenstädten wird perspektivisch die Beauftragung einer Machbarkeitsstudie zur Umnutzung von Großstrukturen im Einzelhandel empfohlen, falls sich die aktuellen Signale für eine Umnutzung nicht bestätigen sollten. So kann im Bedarfsfall eine gutachterlich begleitete Umstrukturierung zeitnah angesteuert werden. Für das Hansazentrum, aber auch darüber hinaus, wird die Prüfung von Standortgemeinschaften und die Einrichtung eines Leerstandsmanagements empfohlen, um zeitnah auf Veränderungen in der zentralen Lage reagieren zu können und längere Leerstandszeiten zu vermeiden. Dies kann zunächst im Rahmen des über das Sofortprogramm Innenstadt 2020 geförderte und im Aufbau befindliche Zentrenmanagement umgesetzt werden (Laufzeit für zwei Jahre). Danach übernimmt das Personal des Amts für Wirtschaftsförderung und Standortmanagement diese Aufgaben.

Verfügungsfonds Anmietungen (Sofortprogramm NRW)

Im Rahmen des Sofortprogramms Innenstadt NRW hat die Stadt Bottrop einen Verfügungsfonds Anmietungen eingerichtet, dessen Richtlinie aktuell beschlossen wird. In dessen Rahmen werden als Leerstandsmanagement auch Pop-up-Gewerbeeinheiten in den vorhandenen Ladenleerständen gefördert. Angestrebt ist jedoch eine langfristige Nutzung der Einzelhandelseinheiten.

Förderfähig sind u.a. Konzepte, die publikumswirksam sind, die die Angebotsstruktur der Innenstadt stärken und die das bestehende Sortiment ergänzen. Das Nutzungsvorhaben soll u.a. in seiner Gestalt, Produkt und Geschäftsmodell innovativ sein. Das können auch kleinteilige, nichtstörende Gewerbebetriebe, darunter auch Handwerk, sein, die die lokale Ökonomie mit besonderen Angeboten in ihrer Vielfalt stärken.

Den geförderten Unternehmungen sollte zur Warenpräsentation auch eine Teilfläche im Außenraum zur Verfügung gestellt und ihre Aktivitäten über die noch jungen, aber schon gut etablierten Online-Marketingstrategien unterstützt werden.

Gründung Immobilien- und Standortgemeinschaft Hansaviertel (nach ISG-Gesetz)

Für eine gezielte Zusammenarbeit der Haus- und Grundeigentümer mit den Gewerbetreibenden und Freiberuflern sowie der Politik und Verwaltung für eine erfolgreiche Entwicklung des Hansaviertels wird die Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISGG) empfohlen.

Auf Grundlage des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) kann die Gemeinde auf Antrag einer privaten Initiative durch Satzung ein Gebiet für standortbezogene Maßnahmen, die durch eine Immobilien- und Standortgemeinschaft durchgeführt werden, festlegen.

Ziel ist die Vermarktung und Optimierung der Gestaltung im Geschäftsviertel, die über die gesetzliche Grundversorgung hinausgeht, und für alle am Standort Beteiligten eine attraktive wirtschaftliche Perspektive eröffnet.

Gestaltungssatzung und -fibel

Die Neuordnung der Flächen wird flankiert durch verbindliche Vorgaben zur Gestaltung von sichtbaren Bauteilen und Elementen, die das Stadtbild im Untersuchungsraum verbessern und die positive Imagebildung des Hansaviertels anregen sollen. Insbesondere in der unmittelbaren Umgebung zu historischen Gebäuden wurden in Farbe, Materialität und Proportion offensichtlich nicht abgestimmte Fassadenelemente verbaut.

Mithilfe einer Gestaltungssatzung werden die sichtbaren Elemente von Gebäuden, Dächern, Fassaden, Werbeanlagen, aber auch Stadtmobiliar und Ausstattung einheitlich geregelt. Ein Gestaltungshandbuch mit Best-Practice-Beispielen unterstützt die Beratung von Eigentümer*innen im Zuge der Maßnahmen.

Die Gestaltungssatzung sollte einen größeren, noch festzulegenden Raum umfassen, um das Hansaviertel als integrierten Bestandteil der Innenstadt von Bottrop erscheinen zu lassen, und in einem noch zu bildenden Gestaltungsbeirat der Stadt Bottrop beraten werden.

Die Aufgaben und Zusammensetzung eines Gestaltungsbeirates kann durch die Architektenkammer NRW oder Landesstiftung Baukultur NRW beraten werden.

5.3.4 Handlungsfeld D: Mobilität

Im Handlungsfeld Mobilität sind Maßnahmen zusammengefasst, die die Bemühungen zur Klimaanpassung der InnovationCity Bottrop erweitern und die Angebote im Untersuchungsraum Hansaviertel ausdifferenzieren.

Die Stadt Bottrop ist dabei ein Parkraumkonzept für die Innenstadt zu erstellen, in dem die folgenden Maßnahmen ebenfalls berücksichtigt werden sollten, da sie geeignet sind, den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren. Der ZOB Bottrop sollte zur Mobilstation ausgebaut werden.

Aufgrund des geringen Anteils an Grünflächen bzw. nicht versiegelter Flächen in der Innenstadt sollte über eine Umwandlung zugunsten des Stadtklimas nachgedacht werden.

Förderung Ausbau Bike-Sharing

Sowohl am Pferdemarkt als auch am Altmarkt gibt es schon erste Angebote für ein Bike-Sharing. Der Ausbau von Bike-Sharing trägt zur Reduzierung von motorisiertem Verkehr bei und unterstützt die Einsparung von Parkraum.

Die Angebote zur Ausleihe, aber auch zum Aufladen sollten im zentralen Versorgungsbereich Hansaviertel um Leihräder zum Lastentransport oder die Ausleihe von Fahrradanhängern erweitert werden, um auch diese Möglichkeit des umweltfreundlichen Einkaufens zu etablieren. Leerstehende Ladenlokale sollten auf die Nutzung für die Angebote zur Ausleihe von Lastenrädern und Fahrrädern mit Anhängern geprüft werden.

Ergänzt durch ein Reparaturcafé kann die Ausleihe auch in das Angebot im Stadtteilbüro in der Hansastraße 1 aufgenommen werden.

Leitsystem in Grün- und Freiraum

Die Wege in Grün- und Freiräume sind für die Bewohner*innen der Innenstadt weiter vom Wohnstandort entfernt als für andere Bürger*innen der Stadt.

Ein barrierefreies Leitsystem für Radfahrende und Zu Fußgehende zur Verbesserung der Zugänglichkeit von Grün- und Freiräumen sowie zu Sport- und Freizeitangeboten wird als Maßnahme zur Wohnumfeldverbesserung empfohlen. Darüber hinaus können Nutzer*innen die Angebote in der Innenstadtlage, insbesondere im Hansaviertel, leichter auffinden.

Alle Maßnahmen, die die Angebote im Bereich der Mobilität im Untersuchungsraum unterstützen und verbessern, sind mit bereits geplanten oder in Planung befindlichen Konzepten zu koordinieren und zu integrieren.

5.3.5 Handlungsfeld E: Sozialräumliche Infrastruktur, soziales Miteinander und Teilhabe

Der Untersuchungsraum Hansaviertel umfasst zwei Baublocks und ein Gebäudeensemble des Einzelhandels. Damit ist es zu klein, um die Anforderung an die sozialräumliche Ausstattung in diesem Areal aufzunehmen. Dennoch benötigt das Hansaviertel als Wohnstandort auch nicht-kommerzielle Räume für nachbarschaftliches Begegnen und Handeln.

Mit dem Neubau der Gemeinde St. Cyriakus am Kirchplatz 2 – 3 entsteht ein kirchlicher Begegnungsort mit Gruppenräumen und einem großen Saal, der allen Bottroper*innen offen stehen soll. Darüber hinaus besteht der Bedarf, weitere nicht-kommerzielle Orte zu schaffen, die an keine religiöse Ausrichtung gebunden sind, insbesondere vor dem Hintergrund der angestrebten Funktionsmischung im Hansaviertel. Das Viertel kann durch öffentliche Orte der Teilhabe zu einem wirklichen Zentrum der Stadt werden.

Nachbarschaftszentrum im Stadtteilbüro

Die Stadt Bottrop unterhält im Rahmen des Stadtumbaus Innenstadt im ehemals leerstehenden Erdgeschoss des Gebäudes Hansastraße 1 ein Stadtteilbüro.

In Abstimmung mit den Bewohner*innen kann diese Einrichtung in der Verstetigung als Nachbarschaftszentrum Hansaviertel mit Ausbau im Obergeschoss (aktuell leerstehend) und Erweiterung in den Außenraum gemeinschaftsbildende Impulse in die Nachbarschaft entfalten.

Hier kann ein multimediales Kulturschaufenster Informationen oder kleinere kulturelle Veranstaltungen präsentieren.

Ein Holzdeck als Terrasse im Außenraum oder mobile Stadtmöbel ermöglichen gemeinsame Aktivitäten auch unter Berücksichtigung der Maßnahme zur Eindämmung der Pandemie.

In den Obergeschossen der Hansastrasse 1 bietet die Einrichtung mit Werkstätten und Seminarräumen eine Infrastruktur für Freizeitaktivitäten und Begegnung von Bewohner*innen und Nutzer*innen.

5.4 Einschränkungen

Wasser- und Abfallwirtschaft

Bei der konkreten baulichen Umsetzung der Maßnahmen ist auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen wie beispielsweise das Kreislaufwirtschaftsgesetz zu achten. Auf die §§ 44 und 49 LWG (Landeswassergesetz) sowie § 68 WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts) wird verwiesen.

Bei Baumaßnahmen müssen die Schutzanweisungen für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft beachtet werden. Für Änderungen an Bestandsgebäuden kann eine Erweiterung des Versorgungsnetzes erforderlich sein. Für Maßnahmen, die in den Straßenraum eingreifen (Neupflanzung von Bäumen, etc.), sind die technischen Regelungen zu beachten.

Fernwärmeleitungen

Im Untersuchungsgebiet sind Fernwärmeleitungen und damit verbundene Versorgungsleitungen verlegt. Dies muss bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Mit Beginn der Planungen und Bauarbeiten sind erneut Anfragen zum aktuellen Ausbaustand des Netzes zu stellen.

Bodendenkmalpflege

Im gesamten Bereich des historischen Ortskerns von Bottrop ist grundsätzlich mit untertägig erhaltener Bodendenkmalsubstanz zu rechnen. Im Falle von Bodeneingriffen ist der Landschaftsverband Westfalen Lippe, Archäologie für Westfalen, zu informieren. Sollte im Rahmen von Bauarbeiten im Sanierungsgebiet ein Bodendenkmal aufgedeckt werden, so ist ein entsprechendes Zeitfenster zur Dokumentation einzuräumen. Die Kosten sind

durch den Verursacher zu tragen (§ 29 DSchG NW). Belange der LWL-Baudenkmalpflege müssen gesondert betrachtet werden.

Bergbau

Der Planbereich war in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. BBergG) mit der RAG Aktiengesellschaft, Essen, Kontakt aufzunehmen.

5.5 Gebietsabgrenzung Sanierungsgebiet

In der Sanierungssatzung wird das Sanierungsgebiet gekennzeichnet. Bei der Begrenzung des Gebiets stand im Vordergrund, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 BauGB).

Der § 136 Abs. 2 BauGB ermöglicht der Gemeinde einen entsprechenden Beurteilungsspielraum – grundsätzlich kann danach nur ein durch städtebauliche Missstände geprägtes Gebiet als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt werden. Allerdings können auch nicht betroffene Grundstücke aus Zweckmäßigkeitserwägungen in die Sanierung einbezogen werden, sofern ihre Einbeziehung sich durch den städtebaulichen Zusammenhang, in dem diese Grundstücke mit den übrigen stehen, und die Möglichkeit von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen rechtfertigt.

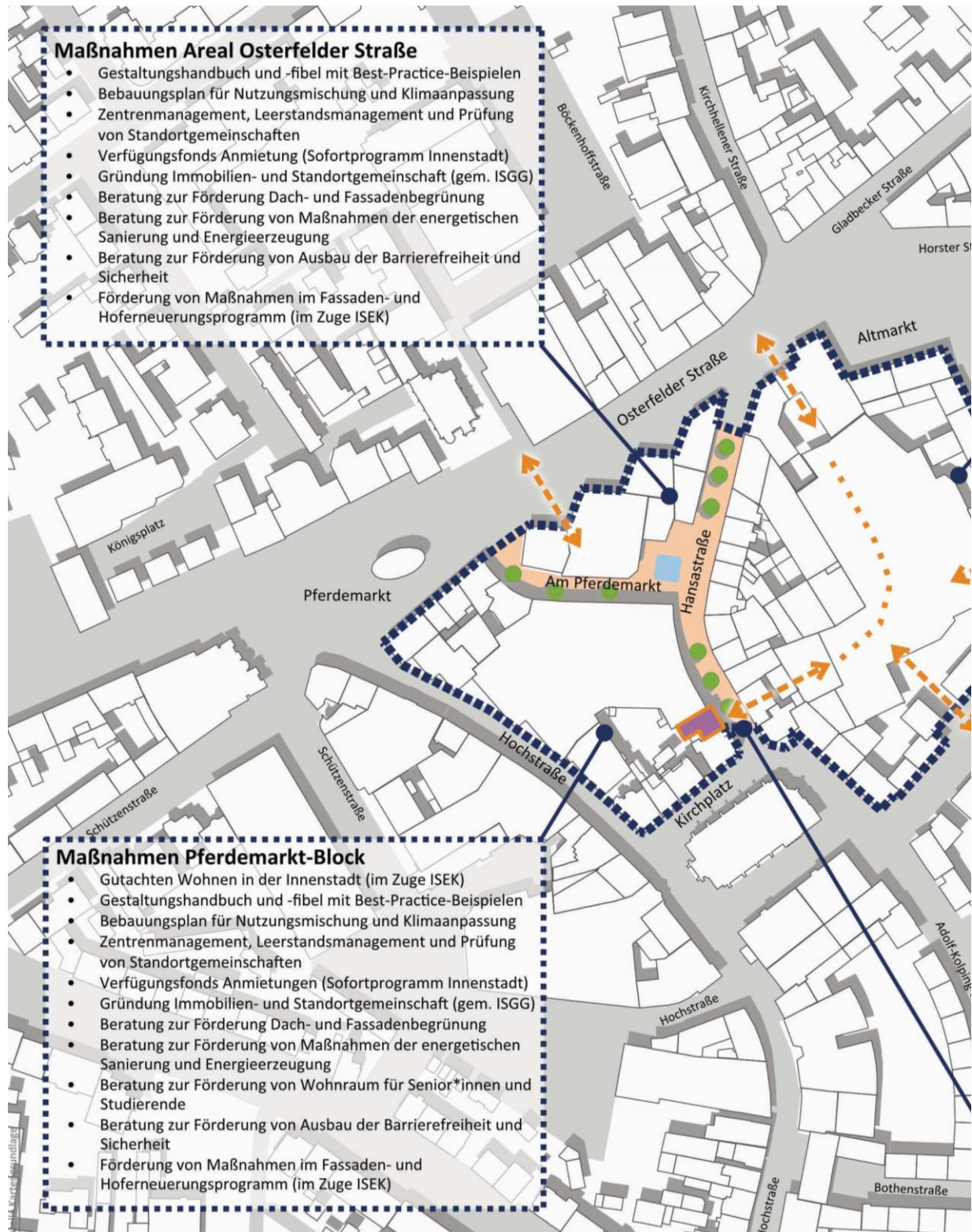
Die Grenze des Sanierungsgebiets verläuft jeweils an den Fassaden der im Folgenden benannten Gebäude. Im Norden verläuft sie zwischen dem Gebäude am Pferdemarkt 5 über die Osterfelder Straße bis zum Gebäude Altmarkt 4. Im Osten begrenzen die Gebäude am Berliner Platz 1 bis 5 das Gebiet. Der Berliner Platz 5 bildet zugleich den Anfang der südlichen Begrenzung entlang der nördlichen Seite der Poststraße. An der Poststraße 1 knickt die Grenze Richtung Norden ab und verläuft fort an den Gebäuden des Kirchplatzes 8 bis 2. Sie umfasst anschließend das Eckgebäude Hochstraße 32, führt vor den Fassaden der Gebäude Hochstraße 34 bis 48 vorbei und integriert auch die kleinen dreiecksförmigen Flurstücke zwischen öffentlichem Straßenflurstück und den Gebäuden. Das Sanierungsgebiet umschließt vollständig die Straße Am Pferdemarkt (Flurstück 333). Am nördlichen und südlichen Ende



der Hansastraße verspringt die Grenze in die Hansastrasse hinein und umfasst dort das Flurstück 311.

Die Flurstücke sind im Entwurf für die Sanierungssatzung in Kapitel 10.2 aufgeführt.

Abbildung 59: Rahmenplan Hansaviertel Bottrop





Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

6 Sanierungsverfahren

6.1 Grundfunktion Sanierung

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verfolgen das Ziel, städtebauliche Missstände zu beheben, das baulich-historische Erbe zu bewahren, soweit es erhaltenswert ist, die Wohn- und Arbeitsbedingungen zu verbessern und den wirtschaftlichen Strukturwandel durch städtebauliche Maßnahmen zu unterstützen. Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme beinhaltet nach § 136 Abs. 2 BauGB Maßnahmen, durch die ein bereits bebauter Bereich aufgewertet und verbessert werden soll.

Das Sanierungsrecht funktioniert kurz zusammengefasst wie folgt:

- Im Fall einer Grundstücks-/Immobilienveräußerung kann über das sanierungsrechtliche Vorkaufsrecht interveniert werden. Die Stadt bzw. ein Entwicklungs-/Sanierungsträger treten als Zwischenerwerber auf, um das Grundstück/die Immobilie an denjenigen zu veräußern, der sich verpflichtet, das Objekt im Sinne der Sanierungsziele zu nutzen bzw. zu investieren.
- Im Falle von Genehmigungstatbeständen (Baugenehmigung, Veräußerung, Erbbaurecht, das Grundstück belastende Rechte, Grundstücksteilungen, Baulast ...) kann die Genehmigung nach Sanierungsrecht versagt werden, wenn die angestrebte Maßnahme den Sanierungszielen zuwider läuft.
- Spekulationen auf steigende Grundstückspreise können (zumindest im vollständigen Sanierungsverfahren) über das „Einfrieren“ der Bodenpreise und das Abschöpfen der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen verhindert werden.

Zusammenfassend kann die Stadt Bottrop bei allen baurechtlich relevanten Vorgängen im Sanierungsgebiet intervenieren und damit die Gesamtentwicklung des Gebiets in Richtung der Sanierungsziele lenken. Das bedeutet, dass sich ein Gebiet über einen Zeitraum von zehn bis 15 Jahren sukzessive in Richtung der Sanierungsziele entwickelt.

Begleitet wird dieser Prozess durch Investitionsmaßnahmen in den öffentlichen Raum (Aufwertung) durch die Gemeinde. Auch kann der freihändige Erwerb von Grundstücken/Immobilien vorgenommen werden, und es können bodenordnerische Maßnahmen (insbes. Grundstücksumlegungen) vollzogen werden.

Eine besondere Möglichkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme besteht darin, dass private Investitionen im Sinne der Sanierungsziele steuerlich in besonderer Weise geltend gemacht werden können. Mit diesem finanziellen Anreiz können Eigentümer*innen und Unternehmerschaft gut in den Prozess eingebunden werden.

Im Ergebnis ist mit Push- und Pull-Faktoren dieses Instrument eine valide städtebauliche Vorgehensweise, den negativen Trend im Hansaviertel aufzuhalten.

6.2 Verfahrensart, Genehmigungsvorbehalte und Instrumente

Im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ist zwischen dem klassischen (umfassenden) Verfahren und dem vereinfachten Sanierungsverfahren sowie mehreren Möglichkeiten des Genehmigungsvorbehalts nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB zu unterscheiden. Die Rechtmäßigkeit städtebaulicher Gebote richtet sich nach den gesetzlichen Normen der §§ 172 ff. BauGB. Die Begründung für den Einsatz städtebaulicher Gebote soll aus dem Ziel und Zweck der Sanierung abgeleitet und begründet werden.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften stehen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften und Instrumente des BauGB sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren als Handlungsoptionen zur Verfügung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und in städtebaulichen Entwicklungsbereichen
- § 27 Abs. 1 Satz 2 über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers



- § 87 Abs. 3 Satz 3 über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers
- § 88 Satz 2 über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen
- § 89 über die Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch Vorverkauf oder Enteignung erworben hat
- § 144 und 145 über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen; hier ist jedoch zu beachten, dass die Gemeinde im vereinfachten Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ausschließen kann
- §§ 180 und 181 über den Sozialplan und den Härteausgleich
- §§ 182 – 186 über Miet- und Pachtverhältnisse
- §§ 164 a, 164 b über den Einsatz von Städtebaufördermitteln

Die §§ 144 und 145 BauGB treten an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts, die in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur insoweit Anwendung finden, wie die Genehmigungspflicht nach § 144 im vereinfachten Sanierungsverfahren ausgeschlossen wurde.

6.3 Durchführung der Sanierung im klassischen (umfassenden) Verfahren

Die Durchführung einer klassischen Sanierungsmaßnahme in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet richtet sich nach den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB. Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Gemeinde Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsunabhängigen Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierungsmaßnahme abschöpfen kann. Die Ermittlung der Ausgleichsbeträge richtet sich nach sanierungsbedingten Erhöhungen des Bodenwerts des jeweiligen Grundstücks; diese sind in den §§ 152 bis 156 BauGB geregelt. Der Inhalt lautet im Wesentlichen, dass Werterhöhungen von Grundstücken, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch deren Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, von den Grundstückseigentümern auszugleichen sind. Diese Ausgleichsbeträge werden von der Kommune nach Abschluss der Sanierung durch Bescheid eingefordert. Beim klassischen Verfahren können jedoch

zusätzlich keine Erschließungsbeiträge nach BauGB und Kommunalabgabengesetz KAG für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach §127 Abs. 2 BauGB mehr erhoben werden. Hierfür werden die Ausgleichsbeträge herangezogen, die ausnahmslos der (Re-)Finanzierung der Sanierung dienen.

6.4 Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Das vereinfachte Sanierungsverfahren unterscheidet sich vom klassischen (umfassenden) Verfahren dahingehend, dass die Vorschriften des besonderen Sanierungsrechts der §§ 152 bis 156 BauGB nicht anwendbar sind, d. h. eine Abschöpfung des sanierungsbedingten Mehrwerts der Grundstücke nach Abschluss des Sanierungsverfahrens erfolgt nicht. Kosten für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen können nach §127 Abs. 2 BauGB nach den Regelungen des BauGB und des KAG als Erschließungsbeiträge von den Eigentümer*innen erhoben werden. Im vereinfachten Verfahren können weiterhin die Genehmigungsvorbehalte gemäß § 144 BauGB teilweise oder vollständig ausgeschlossen werden. Wird bei einem vereinfachten Sanierungsverfahren § 144 Abs. 2 BauGB („Verfügungssperre“) eingeschlossen, wird ein Sanierungsvermerk im Grundbuch eingetragen.

6.5 Empfehlung zur Verfahrensart

Die Stadt Bottrop hat bei ihrer Entscheidung über die Durchführung der Sanierung im klassischen oder vereinfachten Sanierungsverfahren bestimmte gesetzliche Voraussetzungen zu beachten; „es handelt sich um eine rechtlich gebundene Entscheidung ohne Ermessensspielraum“ (vgl. Ernst-Zinkhahn-Bielenberg: BauGB Kommentar Band III. § 142, S. 20, Rdnr. 23).

Das bedeutet, die Stadt Bottrop ist verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen gem. §§ 152 ff. BauGB (klassisches Verfahren) anzuwenden, wenn sie für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind oder die Durchführung durch den Ausschluss voraussichtlich erschwert wird. Dieselbe Aussage gilt im Umkehrschluss entsprechend für das vereinfachte Sanierungsverfahren: Die Stadt Bottrop darf die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen nicht einsetzen, wenn

ihre Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Mit dem Argument der Erschwerung ist der Grundsatz der Erforderlichkeit an die Kriterien der zügigen Durchführung gebunden. Hierfür ist die zu erwartende Entwicklung der Bodenpreise ein zentrales Argument. Sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen davon zu erwarten, so ist die Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB in der Regel erforderlich,

- um Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben,
- um die Erschwerung privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen zu verhindern,
- um Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung zu erzielen.

Inwieweit sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, ist anhand der konkreten städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet und auf Grundlage der festgelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung zu beurteilen. Ist die grundlegende Umstrukturierung eines Gebiets beabsichtigt, kann von erheblichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ausgegangen werden. Hat die Sanierung dagegen im Wesentlichen die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen zum Ziel, sind erhebliche Bodenwertsteigerungen nur dann zu erwarten, wenn die allgemeine Prosperität der Stadt und des Stadtteils so positiv zu werten ist, dass die Grundstückswerte über die Eigeninvestitionen hinausgehend einen Wertzuwachs durch die Sanierungsmaßnahme erfahren.

Für Bottrop ist in Betracht zu ziehen, dass im Rahmen der Sanierungsmaßnahme absolute Bodenwertsteigerungen voraussichtlich nicht eintreten werden. Vielmehr dürfte der aktuell erkennbare Preisverfall aufgehalten bzw. abgemildert werden. Im Kontext der Abschöpfung des sanierungsbedingten Mehrwerts ist allerdings zu beachten, dass für die Bewertung nicht allein die absoluten, sondern auch die relativen Bodenwertsteigerungen relevant sind, d. h. die nicht realisierten Wertverluste:

„Selbst wenn die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung sich nur in der Weise ausgewirkt hat, dass die Bodenwertsteigerung geringer ausgefallen ist, als dies ohne diese negative Entwicklung der Fall gewesen wäre, liegt darin eine abschöpfungsgeeignete relative Bodenwertsteigerung“ (vgl. Verwaltungsgericht Braunschweig, Urteil vom 12. Dez. 2007 – 2 A 480/06, BeckRS 2008, 35981).

Zusammenfassend heißt dies, dass sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen immer relative Bodenwertsteigerungen sind, d. h. es ist unerheblich, ob die allgemeine Bodenwertentwicklung absolut positiv oder negativ ist. Es kommt vielmehr darauf an, ob eine positive Einflussnahme auf den Bodenpreis eingetreten sein wird. Entsprechend können, unabhängig von einer absoluten und positiven Bodenwertentwicklung, auch bei sinkenden Grundstückspreisen nach Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge erhoben werden.

Allerdings liegt die Argumentationslinie für oder wider ein Abschöpfen der sanierungsbedingten Werte nur bedingt im Finanzierungserfordernis der Sanierung, vielmehr in der „zügigen Durchführung“. Diese ist dann beeinträchtigt, wenn unkontrollierte Bodenwertsteigerungen (z. B. durch Grundstücksspekulationen) verhindern, dass Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert erworben werden können. Dass dieser Grund zum Tragen kommt, ist aus drei Gründen wenig wahrscheinlich:

- Auf Basis des Sanierungskonzepts ist es aktuell nicht vorgesehen, umfassend Grundstücke durch die öffentliche Hand zu erwerben.
- Maßnahmen im öffentlichen Raum, die zur Wertsteigerung der angrenzenden Grundstücke führen, sind nur bedingt vorgesehen und auch nicht erforderlich.
- Weiterhin muss in Betracht gezogen werden, dass Spekulationen auf steigende Grundstücks- und Immobilienpreise aus oben genannten Gründen nicht zu erwarten sind. Ein Hemmnis unter dem Gesichtspunkt möglicher Spekulationen auf Bodenwertsteigerungen durch einzelne Akteur*innen ist bei sinkenden Preisen (auch wenn der Preisverfall reduziert wird) nicht erkennbar.



Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass die Eigentümerschaft die Bodenwertsteigerungen bzw. die nicht realisierten Bodenwertverluste vorwiegend in Eigenregie und mit Eigenfinanzierung erzielen werden. Der Anteil öffentlicher Mittel zur Stabilisierung des städtebaulichen Umfelds wird voraussichtlich in keinem Verhältnis zu den wertsteigernden bzw. werterhaltenden Maßnahmen der privaten Immobilieneigentümerschaft stehen und dürfte eher zur Erschwerung der Maßnahme insgesamt führen. Das umfassende Sanierungsverfahren hätte zur Konsequenz, dass die Eigentümer*innen über Ausgleichsbeträge an den Kosten der Sanierung zu beteiligen wären. Ein Abschöpfen eines absehbar geringen, allein durch die öffentliche Sanierungsmaßnahme generierten Mehrwerts erscheint vor diesem Hintergrund unverhältnismäßig.

Das Erfordernis der Stadt Bottrop, sanierungsbedingte Wertsteigerungen abzuschöpfen, ist im Ergebnis zwar grundsätzlich möglich, aber nicht erforderlich, da sanierungsbedingte relative Wertsteigerungen zwar erkennbar sein werden, aber ein spekulativ motiviertes Entwicklungshemmnis diesbezüglich nicht zu erwarten ist. Auch werden die Wertgewinne in erster Linie auf Eigeninitiative der Eigentümer*innen zurückzuführen sein. Auf eine kurze Formel gebracht heißt dies: Werterhalt ja, Wertsteigerung nein. Im vereinfachten Verfahren wird dementsprechend keine Erschwerung gegeben sein, Maßnahmen für Ziele und Zwecke der Sanierung unbeeinflusst von sanierungsbedingten Wert erhöhungen umzusetzen.

In der Konsequenz wird die Empfehlung ausgesprochen, die städtebauliche Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren ohne Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB durchzuführen.

Gleichwohl ist darauf zu verweisen, dass der Stadt Bottrop, sollten sich spekulative Tendenzen o. Ä. abzeichnen, die Möglichkeit offen steht, das Verfahren im Sanierungsgebiet unter Berücksichtigung aller Sachverhalte vom einfachen zum umfassenden Verfahren zu ändern. Ein Wechsel kann notwendig sein, wenn sich im Verlauf des Sanierungsverfahrens zeigen sollte, dass Hemmnisse über spekulativ motivierte Interventionen eintreten.

6.6 Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB

Gemäß § 142 Abs. 4 Halbsatz 2 BauGB ist im vereinfachten Verfahren die Möglichkeit gegeben, auf § 144 BauGB insgesamt oder nur hinsichtlich Absatz 1 oder Absatz 2 zu verzichten. Ein Verzicht auf einzelne Fallgruppen (Nummern) dieser Absätze ist dagegen unzulässig. § 144 Abs. 1 BauGB wird allgemein als sanierungsrechtliche „Veränderungssperre“, § 144 Abs. 2 als sanierungsrechtliche „Verfügungssperre“ bezeichnet.

6.6.1 „Veränderungssperre“

§ 144 Abs. 1 BauGB regelt, dass im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben einer schriftlichen Genehmigung der Gemeinde bedürfen. Das sind zum einen

1. die in § 14 Absatz 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen; d. h.
 - die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten sowie das Beseitigen baulicher Anlagen (§ 29 BauGB) und
 - dies gilt für erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind sowie
2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

Jede Änderung nach § 29 Abs. 1 BauGB muss also genehmigt werden, auch wenn sie außerhalb des Sanierungsgebiets nicht genehmigungspflichtig wäre.

Die erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken können auf, über oder unter dem Grundstück erfolgen, dauernd oder nur vorübergehend sein. Nicht relevant ist, ob die Veränderungen sich auf die Planungsabsichten der Gemeinde positiv oder negativ auswirken können.

Bei erheblichen Veränderungen ist nicht ausschlaggebend, ob die Veränderung wertsteigernd oder wertmindernd ist. Beispiele für erhebliche Veränderungen, ohne dass sie wertsteigernd sein müssen: Abgrabungen, Zuschütten eines Teichs oder eines größeren Grabens, Abholzen eines Waldes.

Eine unerhebliche Veränderung eines Grundstücks muss genehmigt werden, wenn sie wesentlich wertsteigernd ist. Beispiele für wesentlich wertsteigernde Veränderungen: vollständige Neugestaltung eines Gartens, neue Befestigung von Hofflächen, Auftragen von Mutterboden, Beseitigung einer Altlast, Anlegen von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge.

Die erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderung von baulichen Anlagen betrifft vor allem Modernisierungsmaßnahmen, aber auch Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Sie kann beispielsweise einen neuen Anstrich oder Verputz einer Fassade, Veränderungen an Fenstern und Türen, Erneuerung von Bädern, die Erneuerung der Dacheindeckung, der Einbau einer neuen Elektroanlage oder Heizungsanlage umfassen. Übliche Unterhaltungs- sowie Reparaturmaßnahmen zählen nicht zu wertsteigernden Veränderungen, sodass diese ohne eine Genehmigung durchgeführt werden können.

Vereinbarungen über die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils entsprechen den Miet- und Pachtverträgen. Dabei müssen nur neu abgeschlossene Miet- und Pachtverträge von mehr als einem Jahr oder Verlängerungen von mehr als einem Jahr von der Stadt Bottrop genehmigt werden.

6.6.2 Verfügungssperre

§ 144 Abs. 2 BauGB regelt, dass in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende Vorgänge der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde bedürfen:

- Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
 - das heißt genehmigungspflichtig sind der Verkauf von Grundstücken und das Vergeben eines Erbbaurechts auf ein Grundstück (Erbbaurecht-Geber) sowie der Verkauf

des Erbbaurechts (Erbbaurecht-Nehmer). Nicht genehmigungspflichtig sind alle Formen des gesetzlichen Erwerbs (siehe §§ 937 bis 984 BGB), z. B. im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens (ausgenommen über freihändige Versteigerung).

- Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Absatz 2 im Zusammenhang steht;
- das heißt zum Beispiel die Belastung eines Grundstücks mit einer Hypothek, Grunddienstbarkeiten, Grundschulden oder Nießbrauchrechte. Ausgenommen sind Belastungen, die aufgenommen werden, um eine Modernisierung oder Instandsetzung durchzuführen, Neubau und Ersatzbauten, Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Verlagerung oder Änderung von Betrieben und Errichtung oder Erweiterung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.
- Ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt; genehmigungspflichtig ist der Vertrag zwischen einem Gläubiger und einem Schuldner, infolgedessen die Eigentumsübertragung von Grundstücken und Erbbaurechten sowie die Hypothekenbelastung erfolgt. Die Art des Vertrags ist dabei offen (es muss sich nicht nur um Kauf oder Miete handeln, denkbar sind z. B. Schenkungsverträge, Tauschverträge, Darlehensverträge). Die Kaufverträge werden hinsichtlich des vereinbarten Preises geprüft, dazu gehören neben dem Barpreis auch Nebenleistungen wie bspw. Stundungen. Die Preisprüfung erfolgt nach § 153 und § 145 BauGB. Außerdem müssen die Bestimmungen im Vertrag sanierungskonform sein, d. h. zum Beispiel, dass im Vertrag nicht der Abriss von Gebäuden



festgelegt werden darf, wenn die Sanierungsziele den Erhalt dieser Gebäude vorsehen.

- Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast; das heißt zum Beispiel die Erteilung eines Wegerechts (Erschließungsbaulast) oder die Übernahme einer Abstandsflächenbaulast.
- Die Teilung eines Grundstücks.

Mit dem Einsatz des § 144 Abs. 2 BauGB erfolgt die Eintragung eines Sanierungsvermerks in die Grundbücher aller Grundstücke im Sanierungsgebiet. Der Sanierungsvermerk ist dann obligatorisch, wenn ein volles Verfahren durchgeführt wird oder im vereinfachten Verfahren die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB zum Einsatz kommt. Gemäß § 143 BauGB teilt die Stadt Bottrop dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung und die Festlegung des Sanierungsgebiets mit, in der die betroffenen Grundstücke einzeln aufgeführt sind. Das Grundbuchamt trägt daraufhin in den betroffenen Grundbüchern den Sanierungsvermerk ein.

6.7 Empfehlung

Im Hinblick auf die Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB nennt das BauGB keine konkreten Voraussetzungen, unter denen § 144 insgesamt oder teilweise ausgeschlossen werden kann. Da eine weitere Steuerung der Entwicklung im voraussichtlichen Sanierungsgebiet „Hansaviertel“ über den Bebauungsplan „Nördliche Innenstadt“ beabsichtigt ist, kann ein schrittweises Verfahren im Umgang mit den Genehmigungsvorbehalten gem. § 144 BauGB empfohlen werden. Um die Eigentümer*innen im Einsatz ihrer privaten Ressourcen im Sinne der Sanierungsziele zu motivieren, kann mit dem Satzungsbeschluss für das voraussichtliche Sanierungsgebiet „Hansaviertel“ auf die Genehmigungsvorbehalte verzichtet werden. Sollte sich jedoch zeigen, dass die Steuerung über die im § 144 BauGB enthaltenen Werkzeuge zur Sicherung der Sanierungsziele erforderlich werden, wird empfohlen, den § 144 BauGB im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens insgesamt über eine Änderung der Satzung zur Anwendung zu bringen. Folgender Hintergrund ist bei der Überprüfung der Entwicklung zu berücksichtigen: Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt hat den Zweck, das Sanierungsverfahren gegen Störungen und Erschwerungen durch Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge abzusichern und der Stadt Bottrop einen angemessenen Zeitraum für die Verwirklichung ihrer Ziele und Zwecke der Sanierung einzuräumen. Die Stadt kann gezielt überprüfen, ob Veränderungsvorhaben an Grundstücken oder Immobilien im Sanierungsgebiet den Sanierungszielen dienen oder ihnen entgegenstehen oder ihre Umsetzung erheblich erschweren. Es ist nicht auszuschließen, dass Vorhaben, Nutzungsänderungen, schuldrechtliche Vertragsverhältnisse, Rechtsgeschäfte, Baulasten, Teilungen oder weitere Maßnahmen vorgenommen werden, die den Sanierungszielen zuwider laufen.

7 Öffentliches Interesse, einheitliche Vorbereitung und Durchführbarkeit

Neben den aufgezeigten städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet ist für eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet die Erfüllung weiterer Merkmale erforderlich. Gemäß § 136 Abs. 1 BauGB sind die einheitliche Vorbereitung und die zügige Durchführung sowie das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses weitere Grundvoraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.

7.1 Öffentliches Interesse an der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme

Die Behebung der städtebaulichen Missstände im Hansaviertel in Bottrop ist eine Aufgabe, die ein hohes öffentliches Interesse, d. h. ein qualifiziertes städtebauliches Interesse, begründet. Von der Aufwertung profitieren das gesamte Hansaviertel sowie angrenzende Stadtteile, da die heutigen Probleme im Untersuchungsraum umfassend auf die Stadt Bottrop ausstrahlen.

7.2 Einheitliche Vorbereitung

Die Voraussetzungen einer Sanierungsmaßnahme als städtebauliche Gesamtmaßnahme liegen gem. § 136 Abs. 1 BauGB in der einheitlichen Vorbereitung. Das heißt, dass die Maßnahmen für ein Gebiet insgesamt in Angriff genommen werden müssen. Die einheitliche Vorbereitung beinhaltet die Erarbeitung der Ziele und Zwecke der Sanierung sowie die städtebauliche Planung für das Sanierungsgebiet und die Finanzierungsplanung.

Die einheitliche Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme ist gewährleistet, da mit den vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen große Teile des die Innenstadt umfassenden Untersuchungsgebiets betrachtet, analysiert und bewertet wurden. Darüber hinaus ist eine Übersicht der Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten Bestandteil dieses Berichts.

7.3 Beurteilung der Durchführbarkeit

Es ist zu befürchten, dass sich die wirtschaftliche und städtebauliche Situation im Hansaviertel weiter verschärfen wird. In Anbetracht des Ausmaßes der Probleme ist davon auszugehen, dass die Entwicklungshemmnisse mit dem einfachen städtebaulichen Instrumentarium nicht abzubauen sind bzw. keine positive umfassende Entwicklung eingeleitet werden kann. Vielmehr ist erkennbar, dass die Probleme des Stadtteils zusammenhängend auf der Grundlage eines abgestimmten Gesamtkonzepts angegangen werden müssen.

Die zügige Durchführung ist ebenfalls Voraussetzung für die Anwendung einer Sanierungsmaßnahme, da mit der zeitlichen Dauer der Anwendung des Sanierungsrechts Beschränkungen und Verpflichtungen der Betroffenen einhergehen, die nicht länger aufrecht gehalten werden dürfen, als es zur ordnungsgemäßen Verwirklichung der Sanierungsziele erforderlich ist. Im Ergebnis der Eigentümerbefragung hat sich gezeigt, dass eine hohe Akzeptanz für die Sanierungsmaßnahmen vorherrscht. Insofern ist davon auszugehen, dass in enger Kooperation mit den Eigentümer*innen die Sanierungsziele im Rahmen der gesetzlich definierten Fristen erreicht werden können.



8 Nachteile Auswirkungen der Sanierung

Gem. § 141 Abs. 1 Satz 2 BauGB sind im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen auch die negativen Auswirkungen der beabsichtigten Sanierung auf die hiervon unmittelbar Betroffenen zu ermitteln.

Angestrebt ist, die Marktpreise für Immobilien und Mieten zu stabilisieren. Mittel- bis langfristige Preisstabilität kann aber nur über die Modernisierung und Instandsetzung sowie die Schaffung gesunder Wohn- und Lebensbedingungen erreicht werden. Die löst im Einzelfall entsprechende Mietpreiserhöhungen aus, die für einzelne Mieter*innen durchaus eine Härte darstellen können, die aber hinzunehmen sind. Dies gilt umso mehr, da die Wohnungsmarktsituation in Bottrop im Vergleich noch relativ entspannt ist, sodass ausreichend bezahlbarer Wohnraum auch für sozial benachteiligte Mieter*innen vorhanden ist. Die langfristige Zielsetzung eines stabilen Stadtteils Bottrop überwiegt deutlich die persönlichen Lebensumstände Einzelner. Im Rahmen eines Sozialplans können im Falle von besonderen Härten Unterstützungsleistungen gewährt werden.

Die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen können zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht abschließend oder im Einzelnen benannt werden.

8.1 Sozialplan

Die Erarbeitung oder Fortschreibung eines Sozialplans ist gemäß § 140 Nr. 6 BauGB Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchungen. Konkrete Anforderungen an einen Sozialplan ergeben sich aus dem § 180 BauGB. Der Sozialplan dient zum Ausgleich sozialer und wirtschaftlicher Belastungen, die durch Erneuerungs-, Anpassungs- und Umbaumaßnahmen eintreten können. Der Sozialplan beschreibt die Konzepte der Stadt Bottrop zur Vermeidung oder Milderung der Auswirkungen, die die persönlichen Lebensumstände oder wirtschaftlichen Bedingungen der im Sanierungsgebiet lebenden oder arbeitenden Menschen nachteilig verändern.

Für das Untersuchungsgebiet wird in erster Linie eine (Bausubstanz-)erhaltende Sanierung projektiert. Tiefgreifende Umstrukturierungen sind nicht vorgesehen. Nach heutigem Stand werden die aus den definierten Zielen resultierenden Maßnahmen in den öffentlichen sowie privaten Bereichen voraussichtlich nur vereinzelt nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen haben. Die Zielsetzungen für den Untersuchungsraum machen z. B. keinen Umzug eines größeren Teils der Bewohner*innen erforderlich.

Werden im Verlauf der Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen erkennbar, werden zusammen mit den Betroffenen Maßnahmen erörtert, wie die nachteiligen Auswirkungen vermieden bzw. reduziert werden können. In diesem Zusammenhang entwickelt sich der Sozialplan im Verlauf der Sanierungsmaßnahme aus den auftretenden Bedarfen heraus.

Ziel des Sozialplans ist es nicht, die Betroffenen von jeglichen finanziellen und sonstigen Lasten freizustellen, sondern angemessene sozialverträgliche Lösungsansätze insbesondere für Mieter*innen anzubieten, um Beeinträchtigungen der individuellen Lebenssituation zu minimieren.

8.2 Bausteine eines Sozialplans

Sollte ein Sozialplan erforderlich werden, so werden in ihm Zielsetzungen, Zielgruppen und der Grad der Betroffenheit festgelegt sowie die Bausteine der Umsetzung beschrieben (Beteiligte wie Stadtverwaltung, Sanierungsträger). Zielgruppen sind bspw. die von der Sanierung betroffene Einwohnerschaft (Mieter, Selbstnutzer), die Eigentümerschaft sowie Gewerbebetreibende, Vereine und Institutionen. Im Fokus stehen vor allen Dingen die möglicherweise besonders betroffenen Personengruppen, wie beispielsweise kinderreiche Familien, Senior*innen, Menschen ohne oder nur mit geringen Deutschkenntnissen, Menschen in Multiproblemlagen, wirtschaftlich schwache Gewerbebetreibende und Vereine, die im Fall einer Verlagerung wirtschaftlich in Schieflage geraten können.

Maßnahmenprogramm zur Vermeidung und Milderung nachteiliger Auswirkungen auf die Betroffenen

Unterschiedliche Maßnahmen, die im Sozialplan festgehalten werden, können die Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen auf die Betroffenen zum Ziel haben.

Dazu zählen:

- Erstattungsleistungen für Einwohner des Sanierungsgebiets (z. B. Kosten, die bei einem bei sanierungsbedingten Umzug auftreten)
- Bereitstellung von temporärem oder langfristigem Ersatzwohnraum
- Erstattungsleistungen für Eigentümer*innen, Betriebe, Vereine, sonstige Institutionen und besonders betroffene Personengruppen (z. B. Prüfung möglicher Kostenerstattungen, Unterstützung bei der Suche nach alternativen Mietobjekten)
- Härteausgleich gemäß § 181 BauGB: für z. B. Personen, die nicht in der Lage sind, die bei einem Umzug üblichen anfallenden Arbeiten zu leisten oder den Umzug zu organisieren (Alleinstehende schwangere Frauen, Menschen über 65 Jahre, geh-, seh- oder ansonsten körperbehinderte Menschen, kranke Personen)



9 Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB

Die Stadt Bottrop hat nach dem Stand der Planung zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. In der Vorbereitungsphase gibt sie Aufschluss über die voraussichtlichen Kosten und deren mögliche Finanzierung. Sie dient auch zur Einschätzung des denkbaren zeitlichen Ablaufs der Sanierung.

10 Umsetzungsempfehlungen

Der Erlass der Sanierungssatzung markiert den Übergang von der Vorbereitung zur Durchführung der Sanierung. Die städtebauliche Sanierung ist eine Gesamtmaßnahme, die aus mehreren Einzelmaßnahmen besteht.

Um die Sanierungsmaßnahme nach Maßgabe der Ziele und Zwecke zügig durchzuführen, muss insbesondere geklärt werden, wer die Durchführung der Ordnungs- und Baumaßnahmen nach §§ 146 ff. BauGB übernimmt und wie die Bearbeitung der Genehmigungsvorbehalte nach §§ 144 ff. BauGB abgewickelt werden kann. Hier müssen unterschiedliche Disziplinen eingebunden und eine passende Organisationsstruktur geschaffen werden.

Innerhalb der Verwaltung, mit städtischen Gesellschaften oder von einem externen Sanierungsträger müssen vor allem Leistungen erbracht werden, die einen Erwerb bzw. die den Sanierungszielen entsprechende Vermittlung von Immobilien, eine entsprechende Beratung, im Einzelfall die Sanierung und Bewirtschaftung im Auftrag der Stadt und vor allem die Versorgung der Bewohnerschaft aus freizuziehenden Objekten mit Wohnraum sicherstellen.

Hierfür ist ein Kooperationskonstrukt erforderlich, das aufeinander abgestimmte Vorgehensweisen entsprechend den Zielen der Sanierungsmaßnahme ermöglicht. Hierbei muss eruiert werden, welche Verwaltungsabteilungen für die Umsetzung zwingend eingebunden werden müssen und welche Prozesse über einen Sanierungsträger bzw. eine städtische Gesellschaft abgewickelt werden können bzw. müssen.

10.1 Umsetzungsempfehlungen für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme

Für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen dürfen nach derzeitiger Rechtslage nicht mehr als 15 Jahre vorgesehen werden (vgl. § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB). Nach erfolgter Sanierung ist die Sanierungssatzung gemäß § 162 BauGB wieder aufzuheben.

Ordnungs- und Baumaßnahmen

§ 146 Abs. 1 BauGB gliedert die Durchführungsmaßnahmen in zwei Arten auf, in Ordnungs- und Baumaßnahmen. Die Ordnungsmaßnahmen liegen v. a. in der Zuständigkeit der Stadt Bottrop (§ 147 BauGB), die Baumaßnahmen sind vornehmlich Aufgabe der privaten Eigentümer*innen im Gebiet (§ 148 BauGB). Baumaßnahmen der Gemeinde sind Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (im Sanierungskonzept nicht vorgesehen) sowie Maßnahmen auf kommunalen Grundstücken.

Bauleitplanung

Um die beschriebenen Sanierungsziele zu erreichen, wird empfohlen, die bauleitplanerische Basis zu legen, die eine geänderte Entwicklung des Sanierungsgebiets erlaubt. Insbesondere das Sanierungsziel „Wohnen“ wird über die planungsrechtliche Situation eines Kerngebiets maßgeblich erschwert. Es wird empfohlen, über die Festsetzung von Wohnen ab 1.OG der Verdrängung von Wohnen entgegenzuwirken und die Umnutzung leerstehender Büroflächen ab 1.OG in Wohnraum zu erleichtern.

Ferner können Festsetzungen für die Fassaden- und Dachbegrünung die Klimaanpassung in der Innenstadtlage unterstützen.

Im Sinne einer zügigen Durchführung der Sanierungsmaßnahme kann die Möglichkeit zur Anwendung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB und der damit einhergehenden Möglichkeit zur redaktionellen Berichtigung etwaiger notwendiger Anpassungen des Flächennutzungsplans geprüft werden.

Zwischenerwerb von Immobilien

Die Stadt Bottrop kann mit dem Zwischenerwerb von Immobilien die Entwicklungen steuern. Sie kann diesbezüglich das sanierungsrechtliche Vorkaufsrecht nutzen, um städtebauliche Problempunkte und Potenzialflächen zu entwickeln. Damit bieten sich der Stadt Bottrop Chancen, gezielt Immobilien zu erwerben, die bislang als Problemimmobilien negativ auf das Hansaviertel eingewirkt haben oder mit denen sich städtebauliche Neuordnungen erreichen lassen. Auch kann über den Zwischenerwerb versucht werden, auf die Nutzung des Erdgeschosses Einfluss zu nehmen, indem etwa Mindernutzun-



gen oder Leerstände behoben werden. Mit dem Zwischenerwerb eines Wohnhauses kann die Stadt Bottrop außerdem auf die Zusammensetzung der Einwohnerschaft Einfluss nehmen. Wenn ein Sanierungsträger bestellt werden soll, wird dieser den Zwischenerwerb für die Stadt Bottrop treuhänderisch übernehmen.

Umsetzung des Sozialplans

Bei der Umsetzung des Sozialplans ist eine frühzeitige Information und Beratung der Einwohner*innen, der Eigentümer*innen und Gewerbetreibenden, Vereine und Institutionen essentiell. Die Betroffenen sollten über das Besondere Städtebaurecht, das Sanierungsrecht und seine Implikationen (Rechte, Pflichten, Genehmigungsvorbehalte etc.) informiert werden.

Bei der Umsetzung des Sozialplans ist auf eine enge Zusammenarbeit von Sanierungsträger, lokalen Wohlfahrtsträgern, dem Quartiersmanagement und den jeweiligen Ämtern der Stadt Bottrop zu achten.

Sanierungsträger

Der Sanierungsträger oder die Sanierungsstelle in der Verwaltung ist die zentrale Koordinationseinheit bei der Umsetzung der städtebaulichen Sanierung. Die Aufgaben des Sanierungsträgers/der Sanierungsstelle sind der Erwerb und die Verwaltung von Grundstücken und Liegenschaften, die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen nach § 146 BauGB wie Abbruch, Sicherung nach Abbruch, Herstellung der Baureife des freigelegten Grundstücks, Beauftragung der Baumaßnahmen und die Abwicklung des erforderlichen Umzugs von Bewohner*innen. Der Sanierungsträger darf keine hoheitlichen Aufgaben der Kommune übernehmen.

Die Beauftragung eines externen Sanierungsträgers wird in den §§ 158 bis 159 BauGB und die Regelung zum Treuhandvermögen in den §§ 160 bis 161 BauGB geregelt. Bei der Beauftragung des Sanierungsträgers entscheidet sich die Kommune zwischen einem Treuhänder- oder einem Unternehmerträgermodell. In der Praxis ist das Treuhändermodell üblich.

Bei der Auswahl des geeigneten Sanierungsträgers ist darauf zu achten, dass das Unternehmen selbst oder in Kooperation mit anderen ein breites interdisziplinäres Profil aufweist. Zum einen muss es klassische Sanierungsaufgaben übernehmen wie das Prüfen der Baugenehmigungen, die Wahrnehmung des Vorkaufsrechts, die Prüfung aller Genehmigungsfälle im Sanierungsgebiet, das Aufsetzen von Immobilienkaufverträgen, die Liegenschaftsverwaltung, die treuhänderische Kassenführung, die Verwaltung der Fördermittel, das proaktive Vorgehen gegenüber Eigentümer*innen sowie die Ansprache und das Vermitteln von Investor*innen. Zum anderen sollte der Sanierungsträger der „Kümmerer“ für alle städtebaulichen Belange sein.

10.2 Entwurf für eine Sanierungssatzung

Satzung

der Stadt Bottrop über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Hansaviertel“

vom 27. April 2021

Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 27. April 2021 aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), in Verbindung mit dem §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916), folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festlegung und Abgrenzung des Sanierungsgebiets

1. In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB vor. Der Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden. Auf die Ausführungen der Vorbereitenden Untersuchungen „Hansaviertel“ wird hingewiesen. Das in Absatz 2 näher bezeichnete Gebiet mit insgesamt rund 3,2 ha wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Hansaviertel“.

2. Das Sanierungsgebiet liegt im Bereich der Gemarkung Bottrop. Die Grenze des Sanierungsgebiets verläuft wie folgt:

Die Grenze des Sanierungsgebiets verläuft jeweils an den Fassaden der im Folgenden benannten Gebäude. Im Norden verläuft sie zwischen dem Gebäude am Pferdemarkt 5 über die Osterfelder Straße bis hin zum Gebäude Altmarkt 4. Im Osten begrenzen die Gebäude am Berliner Platz 1 bis 5 das Gebiet. Der Berliner Platz 5 bildet zugleich den Anfang der südlichen Begrenzung entlang der nördlichen Seite der Poststraße. An der Poststraße 1 knickt die Grenze Richtung Norden ab und verläuft fortan an den Gebäuden des Kirchplatzes 8 bis 2. Sie umfasst anschließend das Eckgebäude Hochstraße 32 und verläuft dann vor den Fassaden der Gebäude Hochstraße 34 bis 48 und integriert auch die kleinen dreiecksförmigen Flurstücke zwischen öffentlichem Straßenflurstück und den Gebäuden. Das Sanierungsgebiet umschließt vollständig die Straße Am Pferdemarkt (Flurstück 333). Am nördlichen und südlichen Ende der Hansasträße verspringt die Grenze in die Hansasträße hinein und umfasst dort das Flurstück 311.

3. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile, die im als Anlage beigefügten Lageplan durch eine Umgrenzungslinie eingeschlossen sind. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Die rechtsverbindliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich allein aus der Abgrenzung des Sanierungsgebiets gemäß Lageplan in der Anlage dieser Satzung.

Folgende Aufzählung dient lediglich zur Erläuterung der Satzung.

Das Sanierungsgebiet umfasst folgende Grundstücke:



Gemarkung	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung
Bottrop	60	326	Altmarkt
Bottrop	60	335	Altmarkt
Bottrop	60	229	Altmarkt 1, Hansastraße 19
Bottrop	60	334	Altmarkt 1, Hansastraße 19
Bottrop	59	51	Altmarkt 5
Bottrop	59	52	Altmarkt 5
Bottrop	59	59	Altmarkt 5
Bottrop	60	180	Altmarkt 6
Bottrop	60	181	Altmarkt 6
Bottrop	60	190	Altmarkt 6
Bottrop	60	191	Altmarkt 6
Bottrop	60	192	Altmarkt 6
Bottrop	60	193	Altmarkt 6
Bottrop	60	178	Altmarkt 7
Bottrop	60	333	Am Pferdemarkt
Bottrop	60	227	Am Pferdemarkt 1, Osterfelder Straße 8
Bottrop	60	332	Am Pferdemarkt 1, Osterfelder Straße 8
Bottrop	59	53	Berliner Platz 1
Bottrop	59	54	Berliner Platz 1
Bottrop	59	54	Berliner Platz 1
Bottrop	59	55	Berliner Platz 1
Bottrop	59	56	Berliner Platz 2
Bottrop	59	57	Berliner Platz 2
Bottrop	59	60	Berliner Platz 2
Bottrop	59	64	Berliner Platz 2
Bottrop	60	318	Berliner Platz 3
Bottrop	60	319	Berliner Platz 3
Bottrop	59	58	Berliner Platz 5
Bottrop	60	315	Berliner Platz 5
Bottrop	60	315	Berliner Platz 5
Bottrop	60	316	Berliner Platz 5
Bottrop	60	328	Berliner Platz 5
Bottrop	60	327	Berliner Platz 5, Hansastraße 2
Bottrop	60	311	Hansastraße
Bottrop	60	294	Hansastraße 1
Bottrop	60	211	Hansastraße 10
Bottrop	60	210	Hansastraße 12
Bottrop	60	209	Hansastraße 12a
Bottrop	60	342	Hansastraße 12a
Bottrop	60	343	Hansastraße 14
Bottrop	60	231	Hansastraße 15
Bottrop	60	204	Hansastraße 16
Bottrop	60	230	Hansastraße 17
Bottrop	60	203	Hansastraße 18
Bottrop	60	205	Hansastraße 18
Bottrop	60	207	Hansastraße 18
Bottrop	60	280	Hansastraße 2
Bottrop	60	281	Hansastraße 2
Bottrop	60	314	Hansastraße 2
Bottrop	60	324	Hansastraße 2

Bottrop	60	267	Hansastraße 7
Bottrop	60	213	Hansastraße 6
Bottrop	60	214	Hansastraße 4
Bottrop	60	268	Hansastraße 7
Bottrop	60	269	Hansastraße 7
Bottrop	60	270	Hansastraße 7
Bottrop	60	271	Hansastraße 7
Bottrop	60	272	Hansastraße 7
Bottrop	60	292	Hansastraße 7
Bottrop	60	293	Hansastraße 7
Bottrop	60	212	Hansastraße 8
Bottrop	60	208	Hansastraße 8
Bottrop	60	286	Hochstraße 32
Bottrop	60	287	Hochstraße 32
Bottrop	60	285	Hochstraße 34, 36
Bottrop	60	288	Hochstraße 34, 36
Bottrop	60	274	Hochstraße 48
Bottrop	60	275	Hochstraße 48
Bottrop	60	273	Hochstraße 48, Pferdemarkt 4-5
Bottrop	60	296	Kirchplatz
Bottrop	60	297	Kirchplatz 2-3
Bottrop	60	298	Kirchplatz 2-3
Bottrop	60	299	Kirchplatz 2-3
Bottrop	60	295	Kirchplatz 4
Bottrop	60	302	Kirchplatz 4
Bottrop	60	303	Kirchplatz 4
Bottrop	60	215	Kirchplatz 5
Bottrop	60	325	Kirchplatz 6
Bottrop	60	189	Kirchplatz 7
Bottrop	60	188	Kirchplatz 8, Poststraße 1
Bottrop	60	228	Osterfelder Straße 6
Bottrop	60	290	Pferdemarkt 1
Bottrop	60	277	Pferdemarkt 2
Bottrop	60	291	Pferdemarkt 2
Bottrop	60	276	Pferdemarkt 3
Bottrop	60	312	Poststraße
Bottrop	60	313	Poststraße
Bottrop	60	248	Poststraße 3, 5
Bottrop	60	338	Poststraße 7
Bottrop	60	339	Poststraße 9
Bottrop	60	323	Berliner Platz 1

4. Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.



§ 2

Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Für das in § 1 näher bezeichnete Sanierungsgebiet „Hansaviertel“ wird die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnitts des Baugesetzbuches (§§ 152 - 156a BauGB) wird ausgeschlossen, da sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

§ 3

Genehmigungspflichten

Für die in § 1 näher bezeichneten Bereiche finden die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge keine Anwendung.

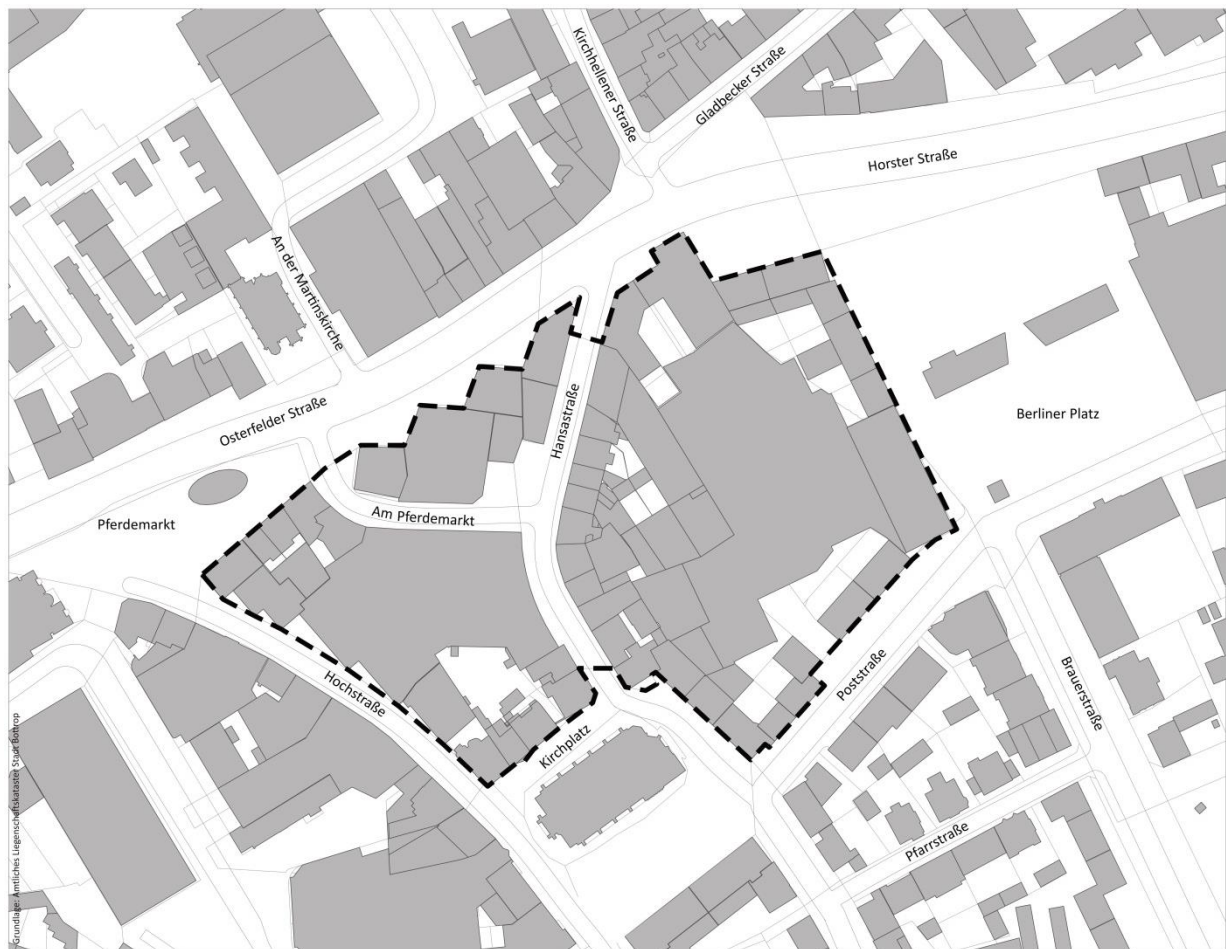
§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB nach entsprechendem Ratsbeschluss mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Anlage

Lageplan Sanierungsgebiet „Hansaviertel“



Lageplan mit Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Hansaviertel“



Abbildungen

Abbildung 1: Aufwertung und Erweiterung der Fußgängerzone in der Innenstadt von Bottrop	11
Abbildung 2: Übersicht der Projekte des Masterplans in der Innenstadt von Bottrop (April 2014)	12
Abbildung 3: Energetischer Sanierungsbedarf der Gebäude auf Baublockebene im Programmgebiet (Stand 2012)	13
Abbildung 4: Gesamtstromverbrauch in Kilowattstunden pro Jahr auf Baublockgruppenebene im Programmgebiet (Stand 2012)	13
Abbildung 5: Versiegelte Flächen in der Bottroper Innenstadt (Stand 2013)	14
Abbildung 6: Machbarkeitsstudie zur Klimaanpassung für den Innenstadtkern (Stand 2014)	14
Abbildung 7: Klimatope in der Innenstadt Bottrops (Stand 2013)	14
Abbildung 8: Gebietskulisse InnovationCity Modellstadt Bottrop	15
Abbildung 9: Energielandschaft Bottrop – Aktivitäten und Potenziale (Stand 2010) (Ausschnitt)	17
Abbildung 10: Abgrenzung der Innenstadt von Bottrop mit Lagen (2012)	20
Abbildung 11: Leerstände im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Einzelhandel und Dienstleistungen) (Stand August 2018)	21
Abbildung 12: Einzelhandelsbestand Innenstadt nach Sortimenten (Stand August 2018)	22
Abbildung 13: Lage der Innenstadt im Stadtgebiet	25
Abbildung 14: Südlicher Altmarkt	27
Abbildung 15: Nördliche Osterfelder Straße	27
Abbildung 16: Südliche Osterfelder Straße und Mensing-Häuser	27
Abbildung 17: Pferdemarkt	28
Abbildung 18: Hochstraße	28

Abbildung 19: Historischer Stadtplan aus dem Jahr 1938 mit dem Verlauf der Straßenbahn (rote Linie)	29
Abbildung 20: Historischer Stadtplan aus dem Jahr 1950 mit dem Verlauf der Straßenbahn	30
Abbildung 21: Karte von Bottrop 1836 – 1850, deutlich sichtbar die Straßenzüge Hochstraße, Osterfelder Straße und Hansastraße	30
Abbildung 22: Flächennutzungsplan Bottrop (Ausschnitt Innenstadt)	31
Abbildung 23: Übersicht Bebauungspläne und Aufstellungsbeschlüsse in der Innenstadt	32
Abbildung 24: Alte Apotheke, Hochstraße/Ecke Kirchplatz	32
Abbildung 25: Katholische Propsteikirche St. Cyriakus	33
Abbildung 26: Baublockgruppe 114	34
Abbildung 27: Bevölkerungsentwicklung seit 2009 im Hansaviertel, der Stadt Bottrop und Nordrhein-Westfalen in % (Basisjahr 2009)	35
Abbildung 28: Bevölkerungsprognose ab 2018 für die Stadt Bottrop und Nordrhein-Westfalen (in %, Basisjahr 2018)	35
Abbildung 29: Migrationshintergrund in Bottrop und im statistischen Bezirk Altstadt nach Gruppen (in %)	36
Abbildung 30: Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund in Bottrop und im statistischen Bezirk Altstadt (in %)	36
Abbildung 31: Prozentuale Verteilung der Altersklassen im Jahr 2019 in der Innenstadt, der Stadt Bottrop und Nordrhein-Westfalen	37
Abbildung 32: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Bottrop, Bezirk Altstadt und Baublockgruppe 114 (in Prozent)	37
Abbildung 33: SGB II-Quote in Bottrop, Bezirk Altstadt und Baublockgruppe 114 (in %)	37
Abbildung 34: Baualtersklassen im Hansaviertel (N = 25)	42
Abbildung 35: Bewertung des Immobilienzustands (N = 19)	42
Abbildung 36: Investitionsvolumen in den vergangenen zehn Jahren (N = 25)	42
Abbildung 37: Art der geplanten Investitionen (N = 17)	43



Abbildung 38: Art der Probleme mit der Immobilie (N = 18)	43
Abbildung 39: Bewertung des Hansaviertels (N = 23)	44
Abbildung 40: Vorschläge für Maßnahmen im Hansaviertel (N = 20)	45
Abbildung 41: Wunsch nach individueller Beratung (N=23)	46
Abbildung 42: Beurteilungspegel tagsüber für die Bottroper Innenstadt (2021)	55
Abbildung 43: Beurteilungspegel nachts für die Bottroper Innenstadt (2021)	56
Abbildung 44: Einzelhandelsstruktur im Untersuchungsgebiet	61
Abbildung 45: Lageeinteilung Bottroper Innenstadt	63
Abbildung 46: Begrünung: Klimaanpassungspotenziale Innenstadt Bottrop, Stärken (Stand 2013)	65
Abbildung 47: Ausstattung mit Grünflächen (Innenstadt), Stand 2021	66
Abbildung 48: Ausschnitt aus dem Solardachkataster, Stand Februar 2021	67
Abbildung 49: Auszug aus dem Gründachkataster der Stadt Bottrop	67
Abbildung 50: Ausstattung mit Erholungs-, Spiel und Sportflächen sowie kulturellen Einrichtungen im Verflechtungsbereich des Untersuchungsgebiets	69
Abbildung 51: Ausstattung mit sozialer Infrastruktur	70
Abbildung 52: Radverkehrsnetz Bottrop (Stand 2015)	72
Abbildung 53: Fahrradfahren in der Fußgängerzone	72
Abbildung 54: Erschließung und Mobilität	74
Abbildung 55: Baustellenzustand großflächiger Einzelhandelsstrukturen (Hansazentrum)	76
Abbildung 56: Gebäudestruktur und Fassaden der 1960er Jahre an der östlichen Seite der Hochstraße	76
Abbildung 57: Desolate Blockinnenfassaden leerstehender Einzelhandelsstrukturen	77

Abbildung 58: Analysekarte Stärken und Schwächen des
Untersuchungsgebiets

78

Abbildung 59: Rahmenplan Hansaviertel Bottrop

94



Tabellen

Tabelle 1: Bewertungsschema Bauzustandskartierung	48
Tabelle 2: Mietrichtwerte nach Baualtersklassen	64
Tabelle 3: Berechnung der Modernisierungszuschläge	64