

Beteiligungs- und Informationstermine

Befragung der Eigentümerschaft

>>> bis 19. Februar 2021

Ein Aspekt der vorbereitenden Untersuchungen ist auch die an die Eigentümerschaft gerichtete Befragungsaktion. Die Befragung dient u. a. dazu, weitere Probleme im Hansaviertel zu erfahren und die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen einzuschätzen.

Aufgrund der Corona-Pandemie können derzeit leider keine Informationsveranstaltungen mit Präsenz stattfinden. Die Bürgerinnen und Bürger können sich jedoch mehrfach aktiv in den Prozess einbringen.

Beteiligung der Nutzer*innen, von Akteuren im Untersuchungsgebiet und der Öffentlichkeit

>>> bis 19. Februar 2021

Bis zum 19. Februar 2021 können alle Interessierten der Stadt Bottrop Fragen, konkrete Wünsche und Ideen für die Zukunft des Hansaviertels, aber auch Sorgen und Bedenken mitteilen. Dies kann telefonisch geschehen oder in Einzelgesprächen unter Berücksichtigung der Hygieneregeln im Stadtteilbüro in der Hansastraße (Termine zu erfragen unter elena.gilcher@bottrop.de).

Online-Informationsveranstaltungen

>>> am 04. Februar 2021 | Eigentümerschaft

>>> am 10. Februar 2021 | Nutzer*innen, Interessierte

Das Instrument der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wird erläutert und es können schriftlich oder mündlich Fragen gestellt werden. Bitte Anmeldung unter elena.gilcher@bottrop.de.

Stellungnahmen zum VU-Bericht

>>> Mitte März bis Anfang April 2021

Die Ergebnisse werden in die Analyse des Untersuchungsgebiets sowie in die Ziel- und Maßnahmenkonzeption mit einfließen. Der Entwurf des VU-Berichts kann dann ab Mitte März 2021 eingesehen und der Stadt Bottrop eine Stellungnahme zugesendet werden.



Vorteile für Eigentümer*innen im Sanierungsgebiet

Eigentümer*innen im Sanierungsgebiet erhalten finanzielle Vorteile, wenn sie für Bau- und Planungskosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die erhöhte Abschreibung nach § 7h EStG in Anspruch nehmen. Dies gilt für alle Modernisierungen, die im Einklang mit den Sanierungszielen stehen.

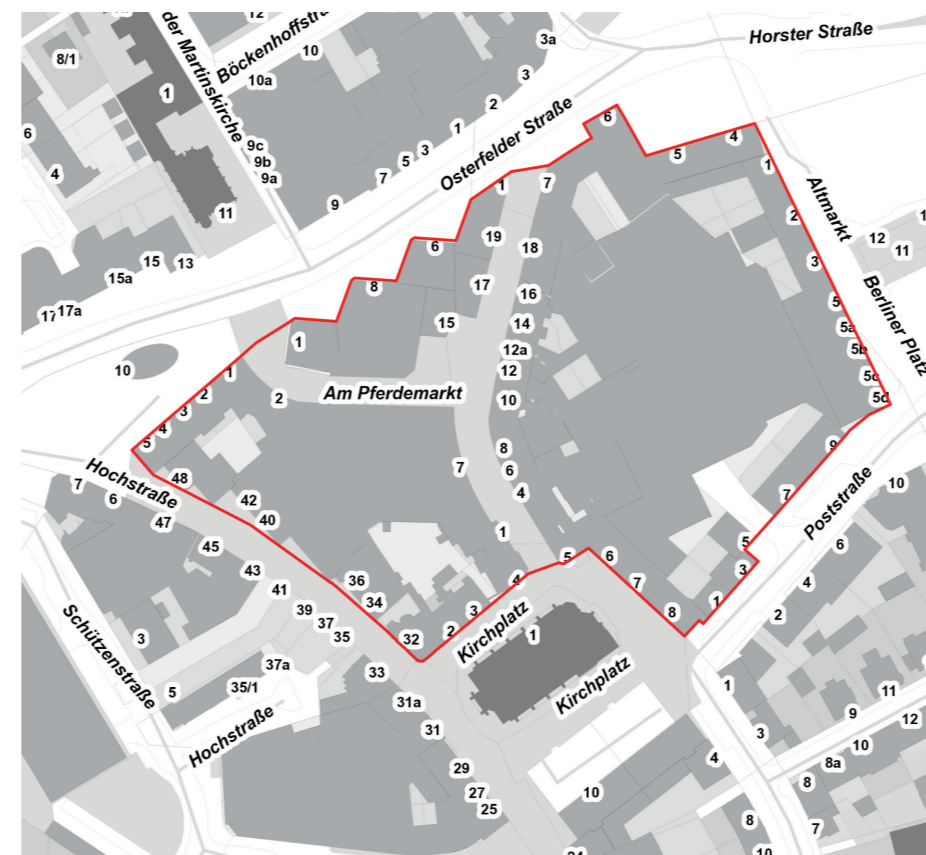
Die eigene Immobilie profitiert außerdem von den weiteren privaten Baumaßnahmen im Umfeld und der positiven Dynamik, die durch das Engagement der Stadt und dem gebündelten Interesse aller Beteiligten im Sanierungsgebiet entsteht.

Auch die Mieter*innen und Nutzer*innen profitieren von der Umsetzung der Sanierungsziele, die zu verbesserten Wohn- und Arbeitsbedingungen führen sollen.

Haben Sie Fragen? Kontakt bei der Stadt Bottrop:

Stadt Bottrop
Koordinierungsstelle
Integrierte Stadtentwicklung/InnovationCity
Ernst-Wilczok-Platz 2 · 46236 Bottrop
Dr.-Ing. Elena Gilcher
Telefon 02041/70-33 25 · E-Mail elena.gilcher@bottrop.de

Das Untersuchungsgebiet



Fotos: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen | Plan: Stadt Bottrop
Stand: Januar 2021

Das Hansaviertel: Innenstadt Bottrop im Aufbruch!

Informationen
zu den „vorbereitenden Untersuchungen“
für ein Sanierungsgebiet Hansaviertel, Bottrop





Stadterneuerung Hansaviertel Bottrop

Die Stadt Bottrop hat mit vorbereitenden Untersuchungen für ein mögliches Sanierungsgebiet Hansaviertel begonnen. Übergeordnetes Ziel ist die Verbesserung der Einzelhandelsfunktion, der Arbeits- und Wohnverhältnisse im Hansaviertel.

Im Rahmen des Integrierten Entwicklungskonzepts Stadtumbau West „Innenstadt/InnovationCity“ wurden in den letzten Jahren schon einige Maßnahmen umgesetzt, um das Stadtbild, den Aufenthalt und das Leben in der Innenstadt und den angrenzenden Gebieten zu verbessern. Aber die geänderten Trends im Einzelhandel, die Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung und in die Jahre gekommene Gebäude vor allem aus der Nachkriegszeit stellen die Eigentümerschaft in der Innenstadt vor große Herausforderungen. Viele Gewerbeeinheiten in den Obergeschossen stehen leer, zahlreiche Ladenlokale sind nicht vermietet. Das Viertel kann somit immer weniger seiner Funktion als Versorgungszentrum gerecht werden. Die hoch verdichtete und versiegelte Bebauungsstruktur mit sommerlichen Hitzeinseln entspricht zudem nicht den Anforderungen an eine klimaangepasste Stadt.

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 unterschiedlichsten Gründen gescheitert. Zusätzlich 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.

Hier setzt die Stadt Bottrop nun mit der Ausweisung eines städtebaulichen Sanierungsgebietes an. Dieses ermöglicht es der Stadt, die bauliche Entwicklung im Stadtteil gezielter zu steuern. Die Eigentümerschaft kann in einem Sanierungsgebiet von steuerlichen Vorteilen profitieren. Um die Notwendigkeit einer Sanierung beurteilen zu können, müssen vorher sogenannte vorbereitende Untersuchungen (VU) durchgeführt werden.

Die Stadt Bottrop hat das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen mit der Durchführung der VU beauftragt.

Städtebauliche Sanierung und vorbereitende Untersuchungen – Was bedeutet das?

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verfolgen das Ziel, das baulich-historische Erbe zu bewahren, soweit es erhaltenswert ist, die Wohn- und Arbeitsbedingungen zu verbessern und den Strukturwandel der gewerblichen Wirtschaft durch städtebauliche Maßnahmen zu unterstützen.

Sie sind nach § 136 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) Maßnahmen, durch die ein bereits bebauter Bereich aufgewertet und verbessert werden soll. Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände in dem betreffenden Gebiet.

Es gibt grundsätzlich zwei Formen städtebaulicher Missstände, die als Substanz- und Funktionsschwächen bezeichnet werden:

- ➔ Substanzschwächen liegen 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 oder arbeitenden Menschen nicht (mehr) entspricht.
- ➔ Funktionsschwächen liegen vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist.

In der Praxis überlagern sich oftmals beide Missstandsformen in demselben Gebiet.

Behebung städtebaulicher Missstände

Die Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände sind die sogenannten Ordnungs- und Baumaßnahmen. Diese werden in dem mehrjährigen Sanierungsverfahren von der Gemeinde oder den Grundstückseigentümern durchgeführt oder veranlasst.

Typische Maßnahmen zur Behebung von Missständen sind u. a.:

- ➔ Die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden.
- ➔ Die Herstellung, Erweiterung oder Umgestaltung von Erschließungsanlagen (z. B. Straßen, Plätze, Wege oder Grünflächen).
- ➔ Die nutzungsgerechte Aufbereitung von Flächen.

Die Unterteilung der Maßnahmen in Ordnungs- und Baumaßnahmen ist insofern von Bedeutung, da in der Regel die Ordnungsmaßnahmen (z. B. Bodenordnung, Grunderwerb, Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen) Aufgaben der Kommune sind. Die Baumaßnahmen (z. B. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Verlagerung oder Änderung von Betrieben) obliegen in der Regel privaten Eigentümern.

Die vorbereitenden Untersuchungen

Der Gesetzgeber sieht vor, dass durch vorbereitende Untersuchungen die Notwendigkeit einer Sanierungsmaßnahme nachgewiesen wird. Mit Ratsbeschluss vom 25.06.2020 werden diese Untersuchungen für das Hansaviertel derzeit durchgeführt. Ziel der Untersuchungen ist es, die konkreten Mängel zu beschreiben, Maßnahmen zur Behebung zu benennen und den Zeit- und Kostenrahmen zu ermitteln. Die Maßnahmen, die zur Behebung der städtebaulichen Missstände vorgesehen sind, werden zum Schluss der vorbereitenden Untersuchungen in einem städtebaulichen Rahmenplan festgehalten.

Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen sind:

1. Nachweis über städtebauliche Missstände im Gebiet (§ 136 Abs. 3 BauGB).
2. Begründung, dass die Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Interesse liegt, erforderlich ist und zügig durchgeführt werden kann.
3. Vorschlag zur zweckmäßigen Abgrenzung des Sanierungsgebiets.
4. Formulierung der anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung.

Die Gemeinde klärt also im Laufe der vorbereitenden Untersuchungen, welche städtebaulichen Ziele mit der Sanierung erreicht werden sollen, mit welchen Auswirkungen Bewohnerschaft, Gewerbetreibende und Grundeigentümerschaft rechnen müssen und was die Sanierung ungefähr kosten wird.

Vorläufige Sanierungsziele

Auf der Grundlage der bisherigen Analysen und Erkenntnisse ergeben sich unter anderem folgende vorläufige Sanierungsziele, die im weiteren Bearbeitungsverlauf aufgegriffen werden:

- ➔ Stabilisierung, Revitalisierung und Attraktivitätssteigerung der 1A-Handelslage in der Bottroper Innenstadt.
- ➔ Integration neuer Nutzungskonzepte im Untersuchungsgebiet
- ➔ Stärkung der funktionalen und städtebaulichen Zusammenhänge.
- ➔ Beseitigung von Leerständen in den Erdgeschossen und Obergeschossen.
- ➔ Verbesserung der Gestaltung von Fassaden.
- ➔ Modernisierung des Gebäudebestands.
- ➔ Klimaschutz und Verminderung des CO₂-Ausstoßes durch energetische Verbesserung der Bestandsbebauung.
- ➔ Klimaanpassung durch konsequente Begrünung von Dächern und Fassaden, Integration eines Wasserspiels im öffentlichen Raum.
- ➔ Stärkung der Wohnnutzung, Ausbau des Wohnraumangebots, Erhöhung der Wohnqualität in den Obergeschossen.