

Hansaviertel Bottrop

Vorbereitende Untersuchungen
für ein mögliches Sanierungsgebiet

Herzlich Willkommen!



Ablauf des heutigen Abends

Begrüßung

- Begrüßung und Vorstellung des Ablaufs als Online-Veranstaltung
- Willkommensgruß und Einleitende Worte von Herrn Klaus Müller, Technischer Beigeordneter Stadt Bottrop

Impuls-Vortrag Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

- Vortrag zu den Vorbereitenden Untersuchungen im Hansaviertel, Bottrop (Anlass, Ziele, Konsequenzen, Verfahren)

Einbindung der Bürger*innen

- Fragen, Wünsche, Anregungen im Austausch und Diskussion über Chat, Mikrofon- und Bildfreigabe

Abschluss

- Zusammenfassungen der Beiträge der Bürger*innen



Hansaviertel Bottrop

Vorbereitende Untersuchungen für ein mögliches Sanierungsgebiet

**Informationsveranstaltung
für Eigentümer*innen und Nutzer*innen
10. Februar 2021**

Begrüßung:
Klaus Müller, Technischer Beigeordneter der Stadt
Bottrop



Hansaviertel Bottrop

Vorbereitende Untersuchungen für ein mögliches Sanierungsgebiet

Impulsvortrag

Dominik Geyer, Bettina Lelong, Veronika Howe
Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen



Agenda

Das möchten wir heute vorstellen

- Unser Büroprofil und Team
- Ausgangslage
- Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB
 - Erforderlichkeit einer städtebaulichen Sanierung
 - Vorteile und Konsequenzen für Stadt und Eigentümer
 - Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen
 - Beteiligungsprozess
- Eigentümerbefragung bis 19.02.2021
 - Inhalte des Fragebogens zur Beteiligung der Eigentümerschaft
 - Fragen, Wünsche, Anregungen der Eigentümerschaft
- Zusammenfassung der Rückmeldungen



Unser Büroprofil und Team



Unser Büroprofil

Seit 1972 in Köln ansässig

- Auftraggeber: Im Schwerpunkt Städte und Gemeinden sowie weitere öffentliche Auftraggeber und die Privatwirtschaft
- Unternehmensnachfolge im Jahre 2008
- 22 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus den Bereichen Raumplanung, Stadtplanung, Landschaftsplanung sowie Architektur, Geografie und Volkswirtschaft plus Trainees und Studenten
- Breites Aufgabenspektrum und interdisziplinäre Bearbeitung





Schwerpunkte unserer fachlichen Kompetenz

Drei Arbeitsbereiche – interdisziplinäre Erfahrung

Ursula Mölders, GF

- Stadt- und Quartiersentwicklung
 - Bürgerbeteiligung
 - Moderation
 - Soziale Stadt
 - ...



Dominik Geyer, GF

- Städtebau und Bauleitplanung
 - Gewerbeflächen
 - Flächenkonversion
 - Masterpläne
 - ...



Angelina Sobotta, ppa.

- Einzelhandel
 - Machbarkeitsstudien
 - Befragungen
 - Stadtmarketing
 - ...





Unser Team für das Hansaviertel

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Projektleitung
Dominik Geyer



Projektteam
Bettina Lelong



Projektteam
Veronika Howe



Ausgangslage



Aktuelle Situation im Hansaviertel

Städtebauliche Stärken und Schwächen des Stadtquartiers

- Zentrale Lage am Busbahnhof Bottrop mit guter Anbindung zum Bahnhof und in die benachbarten Stadträume
- Gepflegte Ausstattung im Freiraum in der näheren Umgebung mit Angeboten zum Verweilen

Aber

- Hoher Anteil an Leerständen im EG mit Einzelhandel in 1A-Lage der Bottroper Innenstadt sowie von Büroeinheiten in Obergeschossen
- Sanierungsstau an Wohn- und Geschäftshäusern
- Hoher Versiegelungsgrad und geringer Anteil an klimawirksamen Grünflächen auf Dächern und im Außenbereich





Wann kann die Stadt Bottrop im Hansaviertel ein Sanierungsgebiet festlegen?



Ein Sanierungsgebiet ist erforderlich, wenn...

... Funktions- und/oder Substanzmängel auftreten

Funktionsmängel

Gebiet kann seine Aufgaben nicht mehr richtig übernehmen (gemäß Lage und Funktion)

oder

Substanzmängel

Ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet,
Gefahren für die Sicherheit



Einrichtung eines städtebaulichen Sanierungsgebiets

Ziele: Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen im Stadtteil





Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Bottrop...

... während der Vorbereitenden Untersuchungen:

- Prüfung aller Baugesuche in Hinblick auf die vorläufigen Sanierungsziele, ggf. Zurückstellen von Baugesuchen

... im Geltungsbereich eines Sanierungsgebiets:

- Besondere bodenrechtliche Instrumente zur Erreichung der Sanierungsziele sind u.a.
 - allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlichen Sanierungsgebiet
 - Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers
 - gemeindlicher Genehmigungsvorbehalt bei Vorhaben, Grundstücksteilungen und Rechtsvorgängen an Grundstücken



Bessere Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Bottrop bei der Entwicklung des Hansaviertels in zentraler Innenstadtlage.



Vorteile einer städtebaulichen Sanierung...

... für die Eigentümerschaft

- Mit dem Erlass eines förmlichen Sanierungsgebiets sind gleichermaßen auch Vorteile für die betroffenen Eigentümer verbunden:
 - steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für aufgewendete Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen
 - Werterhaltung der eigenen Immobilie und Aufwertung des Umfelds infolge privater und öffentlicher Maßnahmen
 - Zusätzliche Unterstützung durch den Zugang zu Städtebaufördermitteln
- Das Sanierungsrecht bietet somit zugleich einen Anreiz für die Eigentümer, in die eigenen Immobilien zu investieren.
- Unterstützt die Einrichtung eines Stadtumbaugebiets mit direkten Fördermöglichkeiten



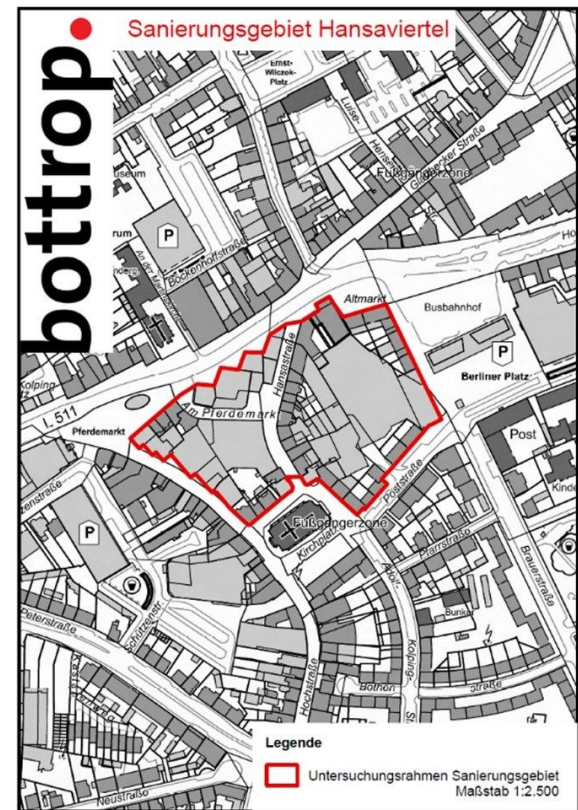
Vor der Festlegung eines Sanierungsgebiets müssen...

**... „Vorbereitende Untersuchungen“
nach § 141 BauGB
durchgeführt werden.**

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB

Grundlage

- Einleitungsbeschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen durch den Rat der Stadt Bottrop am 25. Juni 2020
- Vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung:
 - Städtebauliche Aufwertung und wirtschaftliche Unterstützung der Innenstadt
 - Abwendung der bestehenden Funktionsverluste
 - positive Imagebildung für die Einkaufszone
 - Stärkung und Belebung der vorhandenen Geschäftsstruktur durch gezielte Ansiedlung von Einzelhandelsmagneten
 - Beseitigung von Leerständen



Quelle: www.bottrop.de



Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB

Inhalte

- Bestandsaufnahme und Analyse (Statistiken, Konzepte, Ortsbegehung)
- Befragung von Immobilieneigentümer*innen mit einem Fragebogen
- Informationsveranstaltungen für Eigentümer*innen u. Mieter*innen (Online)
- Einzelsprechstunden für Eigentümer*innen und Mieter*innen, Hansastr. 1
- Bewertung städtebaulicher Missstände (Substanz und Funktion)



- Entwicklung von Leitbild, Sanierungszielen und Maßnahmen
- Konkretisierung der Sanierungsziele in einem städtebaulichen Rahmenplan
- Bericht in den politischen Gremien
- Beschluss des Rats

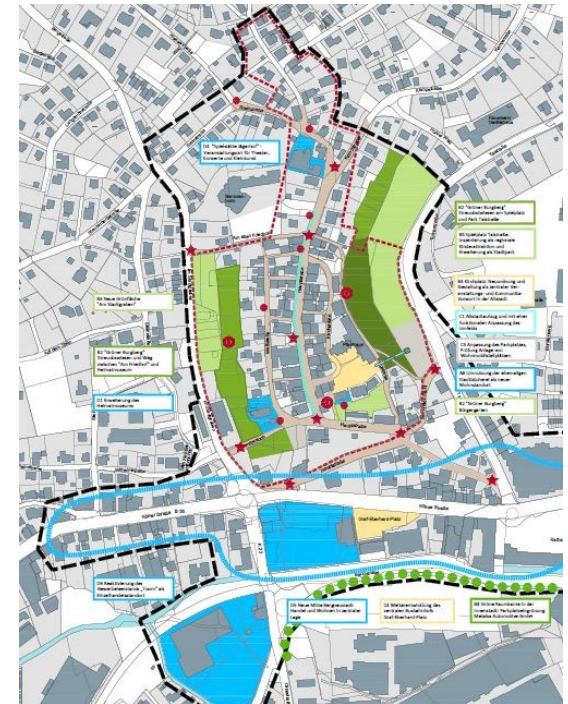
Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB

Städtebaulicher Rahmenplan

- Räumliche Umsetzungsstrategie der Sanierungsziele in städtebaulichen Strukturen:
 - Bebauungsstruktur
 - Nutzungsstruktur
 - Frei- und Grünraumstrukturen
 - Verkehrliche Infrastrukturen
 - Soziale und Kommerzielle Infrastruktur

... unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Initiativen aus der Bürgerschaft, Zielen und Maßnahmen aus bereits vorhandenen Konzepten.

Beispiel: Bergneustadt



Quelle: eigene Darstellung



Prüfung verfahrensrechtlicher Erfordernisse

Erfordernis der Sanierungsmaßnahmen als Ergebnis der VU

- Um städtebauliche Missstände identifizieren zu können, müssen die (baulichen) Zustände im Gebiet **sehr umfassend und detailliert** untersucht werden.
- Die Stadt Bottrop muss den **Nachweis erbringen**, dass zur Behebung der städtebaulichen Missstände eine städtebauliche Gesamtmaßnahme **erforderlich** ist und das ein öffentliches Interesse an der Sanierungsmaßnahme besteht.



Prüfung verfahrensrechtlicher Erfordernisse

Welche nachteiligen Auswirkungen können auftreten?

- Ermittlung möglicher nachteiliger Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen (§ 141 Abs. 1 S. 2 BauGB)
 - Auswirkungen auf die wirtschaftliche oder soziale Situation?
 - Auswirkungen von Abbrüchen, Gebäudemodernisierungen, Wohnungsmodernisierungen?

- Vorbereitung eines Sozialplans (§ 180 BauGB), der für das Sanierungsgebiet Hansaviertel voraussichtlich nicht erforderlich wird.
 - Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen
 - Milderung von nachteiligen Auswirkungen (Hilfen bei Wohnungswechsel etc.)



Beteiligungsprozess

Mitwirkung der Akteure vor Ort und der Bürgerschaft

- **Ziel:** Eine breite Öffentlichkeit soll ihre Meinungen und Anregungen in den Prozess einbringen können
- **Hinweis:** Berücksichtigung der Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie Covid-19
- **Anfang Februar 2021:** Einwurf eines Informationsfaltblatts mit Informationen zu den Vorbereitenden Untersuchungen und zum Sanierungsverfahren bei allen Haushalten/Gewerbebetreibenden im Untersuchungsgebiet
- **01.02 – 19.02.2021:** Fragebogen an Eigentümer*innen
- **Informationsveranstaltung - 10.02.2021**
für Eigentümer*innen und Nutzer*innen in Form einer allgemeinen Informationsveranstaltung – online





Beteiligung der Eigentümer*innen, Mieter*innen, Pächter*innen, Nutzer*innen, Behörden

Mitwirkung der Akteure vor Ort und der Bürgerschaft

- Einzelsprechstunden im Stadtteilbüro Hansastraße 1 für Eigentümer: 04., 09. und 11. Februar 2021
- für Nutzer*innen, Pächter und Betroffene:
Nach Vereinbarung per E-Mail an elena.gilcher@bottrop.de,
Telefon: 02041 703325
- **Ca. 8.3.21:** Pressemitteilung mit dem Hinweis auf die Veröffentlichung des VU-Dokuments auf der Website der Stadt Bottrop, Ankündigung im Amtsblatt, Möglichkeit schriftlich Stellung zu nehmen im Rahmen der 30-tägigen Offenlage. Beratung per Voranmeldung. Per E-Mail an: elena.gilcher@bottrop.de, Telefon: 02041 703325
- **Behörden** (Träger öffentlicher Belange) erhalten zwischen dem 08.03. und 06.04.2021 die Möglichkeit zum VU-Bericht schriftlich Stellung zu nehmen





Stand zum Versand der Fragebögen an die Eigentümerschaft



Eigentümergefragung per Fragebogen (Postweg)

- Allgemeine Fragen zum Quartier (insbes. Verbesserungsvorschläge)
- Allgemeine Fragen zum Grundstück und Gebäude (Nutzung, Stellplätze, Eigennutzung ...)
- Einschätzung zum Gebäudezustand
- Detaillierte Angaben zum Gebäude (Baujahr, energetische Standards ...)
- Frage nach Mitwirkungsbereitschaft
- **Rücksendung bis 19.02.2021**

Stadt Bottrop, schriftliche Befragung der Immobilien-eigentümer/innen im Hansaviertel

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Angaben zum Haus-, Grund- und Wohneigentum (bitte nur für jeweils EIN Objekt. Sie erhalten pro Objekt, dessen Eigentümer Sie sind, einen Fragebogen zugesandt.)

Straße:
Haus-Nr.:
Etage (nur bei Eigentumswohnung):
Jahr des Immobilienerwerbs:
Besonderheiten?

Angaben zu Ansprechpartner/in:

Ansprechpartner/in:
Telefonnr. für Rückfragen:
E-Mail-Adresse:

1. Angaben zur Gebäudetypologie (Bitte notieren!), Mögliche Informationsquelle: Notarvertrag

Baujahr:

Gebäudeart (Bitte ankreuzen):

Mehrparteienhaus im Blockrand Mehrparteienhaus, freistehend
 Mehrparteienhaus ohne Ladenlokal
 Mehrparteienhaus mit Ladenlokal, mit folgender Nutzung:
 Mehrparteienhaus mit leerstehendem Ladenlokal

Gewerbliches Gebäude ohne Wohnungen Bürogebäude

Bauweise des Gebäudes (Bitte ankreuzen):

Massivbau (z.B. Backstein) Holz-Fachwerkhäuser Stahlbeton Skelettbau
 Beton-Massivbau Stahl-Fachwerk weiß

Anzahl der Geschosse einschließlich Erdgeschoss:

durchschnittliche Höhe der Geschosse:

Aufzug , wenn ja Typ, Anzahl:

Wie viele Wohnungen werden pro Geschoss erschlossen (Mittelwert)?

Anzahl der Wohnungen insgesamt:

Wie groß ist die Wohnfläche insgesamt (Wohnflächen aller Wohnungen zusammengerechnet)?

Quadratmeter (m²) circa:

Wie groß ist das Grundstück insgesamt? Quadratmeter (m²):



Antworten für Ihre Fragen

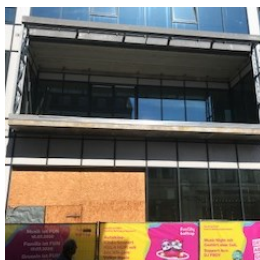


**IHRE FRAGEN
HEUTE ABEND**



Herzlichen Dank für Ihre Teilnahme!

**Schreiben Sie uns weitere
Anregungen gerne unter
Elena.Gilcher@bottrop.de**



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**