

Protokoll
Online-
Informations-
veranstaltung

Hansaviertel
Bottrop

10.02.2021
19:00 –
20:30 Uhr



Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH

Ebertplatz 1
50668 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

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

- Projekt:** Vorbereitende Untersuchungen Hansaviertel Bottrop
- Thema:** Online-Informationsveranstaltung für Eigentümer*innen, Nutzer*innen, Interessierte
- Datum:** 10. Februar 2021, 19:00 Uhr bis 20:30 Uhr
- Ort:** Online-Veranstaltung (über Microsoft Teams)
- Teilnehmer:** Herr Klaus Müller, Techn. Beigeordneter Stadt Bottrop
Frau Dr. Elena Gilcher, KIS/Innovation City, Stadt Bottrop
Herr Dominik Geier, Frau Veronika Howe, Frau Dr. Bettina Lelong, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen
Eigentümer*innen, Nutzer*innen und Interessierte nach Anmeldung bei Frau Dr. Gilcher
- Verfasser:** Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen
- Agenda:**
1. Begrüßung und Einleitung, Techn. Beigeordneter Klaus Müller, Stadt Bottrop und Frau Dr. Elena Gilcher, KIS/Innovation City, Stadt Bottrop
 2. Impulsvortrag, Herr Geyer, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen (s. Anlage)
 3. Fragen, Anregungen und Wünsche
 4. Schlusswort und Dank, Techn. Beigeordneter Klaus Müller, Stadt Bottrop

TOP	Thema
1	<p>Begrüßung und Einleitung (Technischer Beigeordneter Klaus Müller)</p> <p>Herr Müller, Technischer Beigeordneter der Stadt Bottrop, begrüßt alle Teilnehmer*innen der Online-Informationsveranstaltung, namentlich Herrn Bezirksbürgermeister Kalthoff, und alle anwesenden Mitglieder des Rates der Stadt Bottrop sowie der Bezirksvertretung Bottrop-Mitte.</p> <p>Einführend skizziert er die aktuellen Herausforderungen für alle Akteure der Bottroper Innenstadt insbesondere aufgrund des aktuellen Lockdowns zur Eindämmung der Pandemie Covid 19 und bekundet das Bemühen der Stadt Bottrop die lokale Wirtschaft auch mit Hinblick auf die Nach-Corona-Zeit zu unterstützen. Die Aktion „Deine Stadt. Dein Gutschein“ gemeinsam mit dem Gemeinnützigen Verein für Marketing Bottrop oder der Ausbau der digitalen Plattform „hallo-bot“ sollen während des Lockdowns Kundinnen, Kunden, Händlerinnen und Händler, unter Einhaltung der Regelungen, zusammenbringen.</p> <p>Finanzielle Hilfe bietet die Stadt Bottrop mit dem „Stärkungsfonds Innenstadt“, der Mittel in Höhe von 50.000 Euro jährlich beinhaltet, sowie mit bereits beantragten Fördergeldern im Rahmen des Sofortprogramms „Innenstadt 2020“ des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen.</p> <p>Über städtebauliche und Stadtentwicklungsmaßnahmen soll die Bottroper Innenstadt zu einem vielfältigen Ort zum Einkaufen, Verweilen, Wohnen und Arbeiten weiterentwickelt werden. Zusätzlich stehen über den sogenannten „Verfügungsfonds Anmietung“ Mittel zur Verfügung, mit denen gezielt Leerstände in der Innenstadt reduzieren werden kön-</p>

TOP	Thema
	<p>nen, was rund um die HansasträÙe neue Impulse setzen soll. Im Bereich der HansasträÙe soll die gemeinsam entwickelte Zielrichtung mit der Ausweisung eines städtebaulichen Sanierungsgebietes unterstützt werden, welches den Eigentümerinnen und Eigentümern die Möglichkeit steuerlicher Vorteile verschafft. Ein attraktives Hansaviertel unterstützt sowohl die lokale Wirtschaft, als auch die Angebote für alle Menschen in Bottrop und darüber hinaus.</p> <p>Über die Einschränkungen im Rahmen der Corona-Maßnahmen hinaus, zählen allerdings auch Missstände wie Mängel in der bestehenden Gebäudestruktur, Leerstände oder ein in manchen Bereichen verbesserungsfähiges Stadtbild zu den Herausforderungen, die schrittweise angegangen werden müssen. Um diese Ziele zu erreichen, werden die Bürgerinnen und Bürger aktiv in den Gestaltungs- und Planungsprozess mit einbezogen, um einen langfristig attraktiven Stadtraum zu entwickeln. Um eine Trendwende in der Bottroper Innenstadt auch tatsächlich zu schaffen, ruft Herr Müller alle Akteure vor Ort auf, ihren Beitrag am Gesamtprozess zu leisten.</p>
3	<p>Frage 1: Inwieweit wird die Stadt Bottrop in einem Sanierungsgebiet Hansaviertel in die Miet- und Pachtverträge eingreifen können?</p> <p>Die Stadt Bottrop könnte nur bei befristeten Mietverträgen mit einer Dauer von über einem Jahr eingreifen. Bei Mietverträgen unter einem Jahr oder unbefristeten Mietverträgen kann die Stadt Bottrop nicht intervenieren.</p> <p>Der Handlungsspielraum der Stadt ist also sehr eingeschränkt nach § 144 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 145 BauGB.</p> <p>Ein Eingriff der Stadt muss gut begründet sein, dies ist der Fall, wenn eine Vermietung den Sanierungszielen widerspricht und das Sanierungsverfahren behindern würde.</p> <p>Ziel eines Eingriffs wäre es, Nutzungen zu verhindern, die den Sanierungszielen stark zuwiderlaufen. Grundsätzlich ist noch zu klären, welche Genehmigungsvorbehalte hierfür überhaupt erforderlich sind. Viele Sachverhalte lassen sich auch über andere rechtliche Instrumente regeln. Eine Anwendung des Sanierungsrechts ist nicht immer erforderlich.</p> <p>Beispielsweise können Nutzungen, die im Hansaviertel nicht erwünscht sind, auch auf Grundlage des bestehenden Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für das Hansaviertel ausgeschlossen werden.</p>
	<p>Frage 2: Warum wird in den vorbereitenden Untersuchungen nur das Hansaviertel betrachtet und nicht ein Sanierungsgebiet für die ganze Innenstadt angedacht? Gibt es genug Unterstützung von Seiten der Eigentümerschaft der großen Immobilien?</p> <p>Neben den Problemen im Hansaviertel bestehen auch Problemlagen an anderen Stellen in der Innenstadt. Diese sind der Stadt Bottrop bekannt. Priorität hatte bei der Entscheidung das Ziel möglichst schnell ins Handeln zu kommen, daher wurde das Untersuchungsgebiet nicht weiter ausgedehnt. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass zu einem späteren Zeitpunkt weitere Sanierungsgebiete in der Innenstadt eingerichtet werden.</p> <p>Im Hansaviertel besteht außerdem jetzt schon großer Sanierungsverdacht aufgrund der Funktionsverluste, die dort zu beobachten sind (v.a. im Einzelhandel).</p> <p>Die Sanierungssatzung soll noch im ersten Halbjahr 2021 im Rat beschlossen werden.</p>

TOP	Thema
	<p>Ergänzend soll mit der Erarbeitung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes begonnen werden. Dieses ermöglicht es der Stadt Bottrop Fördermittel aus der Städtebauförderung von Bund und Ländern zu beantragen und weitere Maßnahmen u.a. zur Unterstützung der Eigentümerschaft und zur Aufwertung des öffentlichen Raums zu generieren.</p> <p>Eine Sanierung dauert in der Regel 15 Jahre, es ist jedoch schon in den ersten Jahren mit sichtbaren Verbesserungen zu rechnen.</p> <p>Die beiden großen Anbieter von Einzelhandelsflächen, die FAKT AG (Hansazentrum) und die Devello AG (ehemaliges Karstadt-Kaufhaus), haben ihre Kooperation zugesagt. Anmerkung dazu von einem Teilnehmenden: Die heruntergekommenen Fassaden von beiden Immobilien haben in den letzten Jahren zu dem Imageverlust des Hansaviertels beigetragen, zum Leidwesen der anderen Eigentümer*innen im Gebiet.</p>
	<p>Wirkt sich das Vorkaufsrecht der Stadt Bottrop im Sanierungsgebiet zu einem Nachteil für die Eigentümer*innen aus?</p> <p>Nein, denn die Stadt würde eine Immobilie zu den gleichen Konditionen wie ein potenzieller Käufer erwerben. Der Veräußerer kann aber auch vom Verkauf zurücktreten, wenn er nicht an die Stadt Bottrop verkaufen möchte.</p> <p>Nur für den Fall, dass der Veräußerer einen überhöhten Preis für seine Immobilie verlangt, kann die Stadt Bottrop die Immobilie für den Verkehrswert erwerben. Die Grenze, ab wann ein Preis überhöht ist, muss die Stadt Bottrop noch festlegen. Dies soll verhindern, dass sich Absprachen bilden, die die Preise künstlich in die Höhe treiben, um die Stadt zu zwingen überteuerte Immobilien zu erwerben. Ein solches Verhalten würde das Erreichen der Sanierungsziele gefährden.</p>
	<p>Es ist erklärtes Ziel der Stadt Bottrop im Hansaviertel eine größere Nutzungsmischung zu erreichen und z.B. auch mehr Wohnungen zuzulassen. Wie verträgt sich das mit der Idee, dass auch neue gastronomische Angebote oder auch Handwerksbetriebe angesiedelt werden sollen, die die empfindliche Wohnnutzung stören können?</p> <p>Die Baunutzungsverordnung sieht seit einigen Jahren einen neuen Gebietstyp vor, das „Urbane Gebiet“. Hier ist das Miteinander von Wohnen und innenstadttypischen Nutzungen gewollt. Für das Wohnen gelten dort andere Grenzwerte als zum Beispiel in einem Allgemeinen Wohngebiet oder einem Mischgebiet. Das heißt, dass hier mehr Lärmbelastung erlaubt ist oder dass beispielsweise Gerüche einer Kaffeerösterei oder einer Kleinbrauerei toleriert werden müssen.</p> <p>Es ist denkbar, dass das Hansaviertel zukünftig als Urbanes Gebiet festgelegt wird, so dass alle Vorhaben hieran ausgerichtet werden können. Das Hansaviertel ist derzeit schon als Kerngebiet einzustufen, auch hier müssen alle Nutzungen verträglich aufeinander abgestimmt sein.</p> <p>Bei der zukünftigen Entwicklung des Hansaviertels kann auch kleinräumig darauf geachtet werden, dass sich die Nutzungen gegenseitig nicht beeinträchtigen.</p> <p>Ein positives Beispiel für eine aktuelle Sanierungsmaßnahme ist das Sanierungsgebiet</p>



TOP	Thema
	<p>Bochumer Straße in Gelsenkirchen. Hier konnte zum Beispiel über das Instrument des Vorkaufsrechts eine den Sanierungszielen widersprechende Nutzung verhindert werden (eine Großgarage). Schon nach drei Jahren sind deutliche Verbesserungen im Gebiet sichtbar.</p>
4	<p>Schlusswort (Technischer Beigeordneter Klaus Müller)</p> <p>Herr Müller zeigt sich erfreut über die rege Teilnahme an der Informationsveranstaltung. Es wird beabsichtigt ein Stadtumbaugebiet für die Innenstadtbereiche einzurichten. Die Vorbereitung dafür nimmt einen etwas größeren Zeitrahmen in Anspruch, ist aber als Ergänzung zum Sanierungsgebiet sinnvoll.</p> <p>Er bittet alle Eigentümer*innen die Fragebögen auszufüllen und bis zum 19.02.2021 zurückzuschicken.</p> <p>Eine weitere öffentliche Veranstaltung ist für Mitte März vorgesehen, bei der die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen vorgestellt werden sollen. Voraussichtlich wird diese auch als Online-Veranstaltung durchgeführt, da die Regelungen zur Eindämmung der Pandemie für diesen Zeitraum aktuell noch nicht bekannt sind.</p> <p>Herr Müller schliesst die Veranstaltung mit einem herzlichen Dank an alle Teilnehmer*innen.</p>

Das Protokoll gibt wieder, wie die Verfasser*innen die Inhalte der Besprechung und die dort getroffenen Entscheidungen verstanden hat. Alle Empfänger*innen dieses Protokolls werden gebeten, den Inhalt sorgfältig zu lesen und Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH innerhalb von 14 Arbeitstagen auf mögliche Fehler oder Auslassungen schriftlich hinzuweisen. Erfolgen keine Einwände gegen den Inhalt, so gilt dieser als verabschiedet und anerkannt.