

## Einladung

### zu einer Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Umweltschutz

am Dienstag, dem 29.10.2019, 15:00 Uhr

im Sitzungszimmer 111 des Rathauses,

Ernst-Wilczok-Platz 1, 46236 Bottrop

- Nr. 5 /2019 -

### Tagesordnung:

#### A) Öffentliche Sitzung

---

TOP	Nr. der Drucksache	Inhalt
1		Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Umweltschutz am 10.09.2019 - Nr. 4 /2019 -
2	2019/0844	NKF Haushaltsplan-Entwurf 2020/2021 hier: 1. Teilergebnisplan der Jahre 2020 bis 2024 – konsumtiv – auf Produktebene 2. Teilfinanzplan der Jahre 2020 bis 2024 – investiv – auf Produktebene 3. 8. Fortschreibung zum Haushaltssanierungsplan 2020
3	2019/0854	Wohnbauflächenbericht 2019
4	2019/0791	Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Siedlung Kleiststraße in Fuhlenbrock; hier: 1. Ergebnis der Offenlage 2. Satzungsbeschluss
5	2019/0826	Neubau der Autobahn A 52 im Abschnitt Bottrop; hier: Auslegung von Unterlagen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens

- |   |           |  |
|---|-----------|--|
| 6 | 2019/0860 | Entwicklungsgebiet Droste-Hülshoff-Platz,<br>Rathausenerweiterung und Wettbewerbsverfahren               |
| 7 | 2019/0842 | Gewerbliche Entwicklung Kraneburger Feld;<br>hier: 1. Sachstand<br>2. Vorschlag für das weitere Vorgehen |

gez. Klaus Strehl  
Vorsitzender

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und

Umweltschutz am

Dienstag, 29.10.2019, 15:00 Uhr,

im Sitzungszimmer 111 des Rathauses, 46236 Bottrop

- Nr. 5 /2019 -

Anwesend unter dem Vorsitz von **Vorsitzender Klaus Strehl:**

ordentliche Mitglieder

Ratsherr Altenhoff, Oliver	SPD	
Ratsherr Bombeck, Johannes	ödp	(ab Top 7)
Ratsherr Göddertz, Thomas, MdL	SPD	
Herr Hermens, Sven	Die Linke	
Ratsherr Hohaus, Bernd	CDU	
Ratsherr Kaufmann, Markus	SPD	
Ratsfrau Lange, Sigrid	B`90/Grüne	
Ratsherr Mies, Oliver	LSB	
Ratsfrau Pfingsten, Jutta	SPD	
Ratsfrau Sobetzko, Gabriele	SPD	
Ratsfrau Steinmann, Ursula	CDU	

beratende Mitglieder:

Herr Fey, Hans-Jürgen  
Herr Schmidt-Weygand, Michael

stellvertretende Mitglieder:

Ratsfrau Jung, Margit	SPD	Vertreter für Ratsherr Schneider, André
Ratsherr Koch, Jürgen	SPD	Vertreter für Ratsherr Todt, Andreas
Bezirksvertreter Plümpe, Manfred	DKP	Vertreter für Ratsherr Gerber, Michael
Ratsherr Schulte, Dieter	CDU	Vertreter für Bezirksvertreter Finke, Josef

Verwaltung	SPÖ
Herr Pläsken	Amt 14
Herr Jendrny	FB 20
Herr Ewers	Amt 62
Herr Petri	FB 65
Herr Sommer	FB 65
Herr Schnellbach	FB 65
Herr Pütz	FB 68
Herr Beckmann	FB 68
Herr Christian	Amt 61
Frau Kleinheins	
Herr Schüttler	Schriffthführer

# Tagesordnung

## A) Öffentliche Sitzung:

- 1                                Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Umweltschutz am 10.09.2019 - Nr. 4 /2019 -
- 2        2019/0844        NKF Haushaltsplan-Entwurf 2020/2021  
hier:  
1. Teilergebnisplan der Jahre 2020 bis 2024 – konsumtiv – auf Produktebene  
2. Teilfinanzplan der Jahre 2020 bis 2024 – investiv – auf Produktebene  
3. 8. Fortschreibung zum Haushaltssanierungsplan 2020
- 3        2019/0854        Wohnbauflächenbericht 2019
- 4        2019/0791        Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Siedlung Kleiststraße in Fuhlenbrock;  
hier: 1. Ergebnis der Offenlage  
2. Satzungsbeschluss
- 5        2019/0826        Neubau der Autobahn A 52 im Abschnitt Bottrop;  
hier: Auslegung von Unterlagen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens
- 6        2019/0860        Entwicklungsgebiet Droste-Hülshoff-Platz, Rathuserweiterung und Wettbewerbsverfahren
- 7        2019/0842        Gewerbliche Entwicklung Kraneburger Feld;  
hier: 1. Sachstand  
2. Vorschlag für das weitere Vorgehen

## Sitzungsverlauf

**Vorsitzender Strehl** eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Umweltschutz um 15:00 Uhr und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt und der Ausschuss beschlussfähig ist.

**Sachkundiger Bürger Plümpe** beantragt, den Tagesordnungspunkt 4 aus dem nicht öffentlichen Teil der Sitzung im öffentlichen Teil zu beraten.

**Herr Beckmann** weist darauf hin, dass eine Beratung im öffentlichen Teil nicht möglich sei, weil die Vorlage Betriebsgeheimnisse enthalte und das betroffene Unternehmen einen Anspruch auf Wahrung dieser Geheimnisse habe.

**Vorsitzender Strehl** lässt über den Antrag des **Sachkundigen Bürgers Plümpe** abstimmen.

*Der Antrag wird mit 14 Stimmen (8 SPD, 4 CDU, 1 B90/Grüne, 1 LSB) bei einer Gegenstimme (DKP) abgelehnt.*

Anschließend führt **Vorsitzender Strehl** den anwesenden **Sachkundigen Bürger Hermens** in sein Amt ein und verpflichtet ihn per Handschlag zur gesetzmäßigen und gewissenhaften Wahrnehmung seiner Aufgaben.

### A) Öffentliche Sitzung:

Zuständigkeit:
----------------

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Umweltschutz am 10.09.2019 - Nr. 4 /2019 -

### **Erläuterungen:**

Gegen die Niederschrift Nr. 4/2019 werden keine Einwendungen erhoben

**Sachkundiger Bürger Plümpe** macht darauf aufmerksam, dass der Verwaltung mittlerweile die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster zu den Fragen aus dem Antrag der DKP vorliege und bittet darum, das Schreiben der Niederschrift über die heutige Sitzung beizufügen.

*Hinweis: Eine Stellungnahme der Bezirksregierung Münster liegt der Verwaltung bislang noch nicht vor. Sobald die Stellungnahme vorliegt, wird sie nachgereicht.*

NKF Haushaltsplan-Entwurf 2020/2021

hier:

1. Teilergebnisplan der Jahre 2020 bis 2024 – konsumtiv – auf Produktebene
2. Teilfinanzplan der Jahre 2020 bis 2024 – investiv – auf Produktebene
3. 8. Fortschreibung zum Haushaltssanierungsplan 2020

### Beschluss:

Zu 1.:

Der Ausschuss stimmt dem NKF Haushaltsplanentwurf 2020/2021 – Teilergebnisplan – mit der Finanzplanung der Jahre 2020 bis 2024 auf Produktebene, soweit die Zuständigkeit des Ausschusses gegeben ist, mit den protokollierten Änderungen / Ergänzungen zu.

Zu 2.:

Der Ausschuss stimmt dem NKF Haushaltsplanentwurf 2020/2021 – Teilfinanzplan – mit der Investitionsplanung der Jahre 2020 bis 2024 auf Produktebene, soweit die Zuständigkeit des Ausschusses gegeben ist, mit den protokollierten Änderungen / Ergänzungen zu.

Zu 3.:

Der Ausschuss stimmt der 8. Fortschreibung des Haushaltssanierungsplans 2020, soweit die Zuständigkeit des Ausschusses gegeben ist, zu.

### Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich dafür:      13 dafür              (8 SPD, 4 CDU, 1 LSB)  
   1 dagegen              (DKP)  
   2 Enthaltungen (1 B90/Grüne, 1 Linke)

### Erläuterungen:

Der NKF Haushaltsplan-Entwurf 2020/2021 wird entsprechend der Verwaltungsvorlage seitenweise beraten und nach Produkten abgestimmt.

### Produkt 09.09.01 Räumliche Planung und Entwicklung

(Seiten 464 – 469)

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich dafür:      13 dafür              (8 SPD, 4 CDU, 1 LSB)  
   3 Enthaltungen (1 B90/Grüne, 1 DKP, 1 Linke)

**Sachkundiger Bürger Plümpe** beantragt, den Ansatz von 119.000 Euro für die Beauftragung eines Elektromobilitätskonzeptes zu streichen und das Konzept stattdessen durch die Verwaltung erarbeiten zu lassen.

*Der Antrag wird mit 15 Stimmen (8 SPD, 4 CDU, 1 B90/Grüne, 1 LSB, 1 Linke) bei einer Gegenstimme (DKP) abgelehnt.*

**Ratsfrau Lange** weist darauf hin, dass sie ihre Anträge in der Etatberatung des Hauptfinanz- und Beschwerdeausschusses stellen werde.

### **Produkt 10.02.01 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

(Seiten 522 – 525)

Abstimmungsergebnis: einstimmig

### **Produkt 10.03.01 Wohnungsbauförderung und -versorgung**

(Seiten 526 – 529)

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich dafür:      14 dafür              (8 SPD, 4 CDU, 1 LSB, 1 Linke)  
   1 dagegen            (DKP)  
   1 Enthaltung        (B90/Grüne)

**Sachkundiger Bürger Plümpe** beantragt, 10 Millionen Euro für eine kommunale Wohnraumförderung in den Haushalt einzustellen.

*Der Antrag wird mit 14 Stimmen (8 SPD, 4 CDU, 1 LSB, 1 Linke) bei einer Gegenstimme (DKP) und einer Enthaltung (B90/Grüne) abgelehnt.*

### **Produkt 09.02.01 Vermessung / Erfassung von Geodaten**

(Seiten 493 – 497)

Abstimmungsergebnis: einstimmig

### **Produkt 09.03.01 Liegenschaftskataster, Bereitstellung von Geodaten, Kartografie**

(Seiten 499 – 503)

Abstimmungsergebnis: einstimmig

### **Produkt 09.04.01 Bodenordnung**

(Seiten 505 – 503)

Abstimmungsergebnis: einstimmig

### **Produkt 09.05.01 Grundstückswertermittlung**

(Seiten 511 – 514)

Abstimmungsergebnis: einstimmig

### **Produkt 10.01.01 Bauaufsicht**

(Seiten 516 – 520)

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**Ratsherr Hirschfelder** weist darauf hin, dass er in der Etatberatung des Haupt- Finanz- und Beschwerdeausschusses einen Antrag stellen werde.

### **Produkt 13.02.01 Natur- und Landschaftspflege**

(Seiten 666 – 669)

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich dafür:      15 dafür              (8 SPD, 4 CDU, 1 DKP, 1 LSB, 1 Linke)  
   1 Enthaltung        (B90/Grüne)



**Ratsfrau Lange** weist darauf hin, dass sie ihre Anträge in der Etatberatung des Haupt-Finanz- und Beschwerdeausschusses stellen werde.

**Produkt 13.07.01 Untere Wasser- und Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde**  
(Seiten 684 – 688)

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**Produkt 14.01.01 Umweltschutz**  
(Seiten 690 – 695)

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich dafür: 15 dafür (8 SPD, 4 CDU, 1 DKP, 1 LSB, 1 Linke)  
1 Enthaltung (B90/Grüne)

**Ratsfrau Lange** weist darauf hin, dass sie ihre Anträge in der Etatberatung des Haupt-Finanz- und Beschwerdeausschusses stellen werde.

**Produkt 14.01.02 Innovation City Bottrop**  
(Seiten 698 – 701)

Abstimmungsergebnis: einstimmig

<b>3</b>	Drucksachennummer: Zuständigkeit:	<b>2019/0854</b> <b>Kenntnisnahme</b>
----------	--------------------------------------	--

Wohnbauflächenbericht 2019

**Beschluss:**

Der Wohnbauflächenbericht 2019 wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zur Kenntnis genommen

**Erläuterungen:**

**Sachkundiger Bürger Plümpe** weist darauf hin, dass es in Bottrop laut dem Wohnbauflächenbericht einen entspannten Mietwohnungsmarkt und ein im Vergleich zum Jahr 2005 real niedrigeres Mitniveau gebe. Dies bezweifele er. Die großen Wohnungsgesellschaften würden die aktuelle Situation nutzen, um die Mieten dramatisch zu erhöhen. Das Grundbedürfnis zu wohnen, dürfe nicht dem freien Markt überlassen werden. Im Übrigen werde bei vielen der vorgeschlagenen Wohnbauflächen der Klimaschutz nicht ernst genommen. Vor dem Hintergrund des ausgerufenen Klimanotstands dürften Freiflächen wie Nordring/Beckheide, Johannesstraße, Tourcoingstraße, Kraneburger Feld und Josef-Albers-Straße nicht bebaut werden. Er möchte wissen, ob in Bottrop schon von der Möglichkeit Gebrauch gemacht worden sei, im geförderten Wohnungsbau verringerte Wohnungsgrößen von 42 m<sup>2</sup> zu realisieren.

**Frau Kleinheins** antwortet, es stehe dem jeweiligen Bauträger frei, verringerte Wohnungsgrößen anzubieten. Diese Vorgehensweise ermögliche es, künftig eine größere

Bandbreite an Wohnungen anbieten zu können. In Bottrop seien schon Wohnungen mit einer Größe zwischen 45 und 48 m<sup>2</sup> für Einzelpersonen realisiert worden.

<b>4</b>	Drucksachennummer: Zuständigkeit:	<b>2019/0791</b> <b>Vorberatung</b>
----------	--------------------------------------	--

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Siedlung Kleiststraße in Fuhlenbrock;  
hier: 1. Ergebnis der Offenlage  
2. Satzungsbeschluss

**Beschluss:**

**Rechtsgrundlage:**

§ 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421) und die §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. April 2019 (GV NRW.S.202)

1. Das Ergebnis der Offenlage wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Kleiststraße wird in der als Anlage 1 beigelegten Fassung beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig

**Erläuterungen:**

**Sachkundiger Bürger Plümpe** begrüßt die Aufstellung der Satzung und bittet darum, die Einhaltung der Regelungen zu kontrollieren.

<b>5</b>	Drucksachennummer: Zuständigkeit:	<b>2019/0826</b> <b>Kenntnisnahme</b>
----------	--------------------------------------	--

Neubau der Autobahn A 52 im Abschnitt Bottrop;  
hier: Auslegung von Unterlagen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens

**Beschluss:**

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zur Kenntnis genommen



**Ratsfrau Lange** hält das Moderationsverfahren für einen guten Ansatz, bittet aber darum, bei der Festlegung des Gebäudestandards auf klimagerechtes Bauen zu achten und bei den Stellplätzen ausreichend Platz für das Abstellen von Fahrrädern vorzusehen.

**Herr Sommer** gibt einen Überblick über den zeitlichen Ablauf. Die externe Moderation solle so bald wie möglich ausgeschrieben werden. Das Moderationsverfahren könne frühestens im zweiten Quartal 2020 begonnen und Ende 2020 abgeschlossen werden. Die Ergebnisse könnten den politischen Gremien dann im ersten Quartal 2021 zur Entscheidung vorgelegt werden. Der Baubeginn sei für das vierte Quartal 2025 vorgesehen und die Fertigstellung für das zweite Quartal 2028. Mögliche Vergabe- und Ausschreibungsverfahren würden parallel zum Moderationsverfahren geprüft. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung würden bei der Planung selbstverständlich – unabhängig vom Gebäudestandard – berücksichtigt. Dies gelte auch in Bezug auf die Festlegung der Anzahl der Stellplätze für Fahrräder oder Elektrofahrzeuge.

<b>7</b>	Drucksachennummer: Zuständigkeit:	<b>2019/0842</b> <b>Vorberatung</b>
----------	--------------------------------------	--

Gewerbliche Entwicklung Kraneburger Feld;  
hier: 1. Sachstand  
2. Vorschlag für das weitere Vorgehen

#### **Beschluss:**

1. Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen.
2. Dem Vorschlag für das weitere Vorgehen wird zugestimmt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Mehrheitlich dafür:      13 dafür      (8 SPD, 4 CDU, 1 LSB)  
   4 dagegen      (1 B90/Grüne, 1 DKP, 1 ödp, 1 Linke)

#### **Erläuterungen:**

**Sachkundiger Bürger Plümpe** lehnt eine Bebauung des Kraneburger Feldes ab. Stattdessen solle eine Bebauung der Flotationsbecken geprüft werden.

**Ratsfrau Lange** lehnt eine Bebauung ebenfalls ab. Die Fläche sei grade im stark versiegelten Bottroper Süden von großer Bedeutung für die Bevölkerung und die Natur.

**Sachkundiger Bürger Hermens** schließt sich den Ausführungen seiner Vorredner an. Des Weiteren bemängelt er, dass in der Vorlage die Auswirkungen auf das Klima nicht beschrieben seien. Der Rat der Stadt habe im Juli schließlich einen entsprechenden Grundsatzbeschluss gefasst. Von wertschöpfender Logistik zu sprechen, sei Augenwischerei. Logistikbetriebe seien flächenintensiv und böten nur wenig Arbeitsplätze. Ein Großteil der Arbeitsplätze sei nicht tarifgebunden.

**Ratsherr Hirschfelder** warnt davor, Klimabelange als Totschlagargument gegen jegliche bauliche Entwicklung zu nutzen.

**Sachkundiger Bürger Hermens** stellt fest, er sei in Bezug auf die Ansiedlung von IKEA durchaus gesprächsbereit gewesen. Die nun angedachte Logistik-Nutzung sei im Vergleich dazu aber deutlich weniger wertschöpfend.

**Ratsfrau Lange** macht deutlich, dass es sich ihre Fraktion nicht leicht mache, über die bauliche Entwicklung von Flächen zu entscheiden. Bei einigen Flächen habe sie einer Entwicklung zugestimmt. Der Bottroper Süden sei aber bereits heute stark versiegelt. Daher sollte das Kraneburger Feld als Freifläche erhalten bleiben.

**Sachkundiger Bürger Plümpe** gibt ein ins Deutsche übersetztes Zitat von Greta Thunberg zu Protokoll: „Wie könnt Ihr es wagen!“

**Ratsherr Mies** weist darauf hin, dass zur Zeit noch nicht bekannt sei, wer sich auf der Fläche ansiedeln werde und schlägt vor, die heute begonnene Diskussion erst weiterzuführen, wenn aussagekräftige Informationen über die Interessenten vorlägen.

Vorsitzender Klaus Strehl schließt die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Umweltschutz um 16:25 Uhr und bedankt sich bei den Zuschauern für Ihre Teilnahme.

gez.: Klaus Strehl  
(Vorsitzender)

gez.: Christina Kleinheins  
(Amtsleiterin)

gez.: Oliver Schüttler  
(Schriftführer)

Datum  
15.10.2019

Drucksache Nr.  
**2019/0844**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz	29.10.2019	Vorberatung

## Betreff

### NKF Haushaltsplan-Entwurf 2020/2021

hier:

1. Teilergebnisplan der Jahre 2020 bis 2024 – konsumtiv – auf Produktebene
2. Teilfinanzplan der Jahre 2020 bis 2024 – investiv – auf Produktebene
3. 8. Fortschreibung zum Haushaltssanierungsplan 2020

## Beschlussvorschlag

Zu 1.:

Der Ausschuss stimmt dem NKF Haushaltsplanentwurf 2020/2021 – Teilergebnisplan – mit der Finanzplanung der Jahre 2020 bis 2024 auf Produktebene, soweit die Zuständigkeit des Ausschusses gegeben ist, mit den protokollierten Änderungen / Ergänzungen zu.

Zu 2.:

Der Ausschuss stimmt dem NKF Haushaltsplanentwurf 2020/2021 – Teilfinanzplan – mit der Investitionsplanung der Jahre 2020 bis 2024 auf Produktebene, soweit die Zuständigkeit des Ausschusses gegeben ist, mit den protokollierten Änderungen / Ergänzungen zu.

Zu 3.:

Der Ausschuss stimmt der 8. Fortschreibung des Haushaltssanierungsplans 2020, soweit die Zuständigkeit des Ausschusses gegeben ist, zu.

## Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	Ja
Haushalt im Jahr:	2020/2021
Produkt und Sachkonto:	s. Erläuterungen
Art der Ausgabe:	
Bedarf:	
Haushaltsansatz:	
zusätzliche Einnahmen:	
einmalige Belastung:	
jährliche Folgekosten:	

Begründung:

## Problembeschreibung / Begründung

Vom Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz sowie dem Bau- und Verkehrsausschuss sind die Produktsachkonten für die nachstehend aufgeführten Ämter / Fachbereiche zu beraten:

Stadtplanungsamt (61)	Produkt 09.01.01 Räumliche Planung und Entwicklung Produkt 10.02.01 Denkmalschutz und Denkmalpflege Produkt 10.03.01 Wohnungsbauförderung und - versorgung
Vermessungs- und Katasteramt /62)	Produkt 09.02.01 Vermessung / Erfassung von Geodaten Produkt 09.03.01 Liegenschaftskataster, Bereitstellung von Geodaten, Kartografie Produkt 09.04.01 Bodenordnung Produkt 09.05.01 Grundstückswertermittlung
Bauaufsichtsamt (63)	Produkt 10.01.01 Bauaufsicht
Fachbereich Umwelt und Grün (68)	Produkt 13.02.01 Natur- und Landschaftspflege Produkt 13.07.01 Untere Wasser- und Abfallwirt- schafts- und Bodenschutzbehörde Produkt 14.01.01 Umweltschutz
Koordinierungsstelle Integrierte Stadtentwicklung / Innovation City (KIS / IC)	Produkt 14.01.02 Innovation City

Die Zuständigkeit des Bau- und Verkehrsausschusses ist im Produkt 09.01.01 bei den verkehrsbezogenen Sachkonten gegeben.

In den Teilergebnisplänen werden die Ertrags- und Aufwandskonten dargestellt. Die in den Teilfinanzplänen dargestellten Sachkonten begründen die Ermächtigung zur Leistung von Investitionsausgaben und die Abwicklung von investiven Einzahlungen. Das Jahresergebnis des Haushalts 2018 sowie die Ansätze des Jahres 2019 sind diesen Daten vorangestellt.

Hinweise auf die Produktsachkonten sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Der Rat der Stadt Bottrop hat am 13. März 2012 beschlossen, dem Stärkungspakt Stadtfinanzen beizutreten und eine Konsolidierungshilfe gem. § 4 Abs. 2 Stärkungspaktgesetz zu beantragen. Der Antrag ist durch Bescheid der Bezirksregierung Münster vom 29.05.2012 positiv beschieden worden. Mit der Umsetzung der in Haushaltssanierungsplan aufgeführten Maßnahmen werden die gem. Stärkungspaktgesetz vorgesehenen Konsolidierungsziele nach aktuellem Stand erreicht. Der Haushaltssanierungsplan ist jährlich fortzuschreiben. Er ist allen Ratsmitgliedern und Sachkundigen Bürgern / Bürgerinnen durch den Fachbereich Finanzen zugeleitet worden.

Die für die o.a. Ämter / Fachbereiche vorgeschlagenen Maßnahmen sind im Band 2 zum „Haushaltsplan 2020/2021 Entwurf“ und in der Anlage 8 auf folgenden Seiten dargestellt:

Seite 151	Nr. 090101_1 bis 090101_9,
Seite 152	Nr. 090201_1, 090301_1 bis 090301_4
Seite 152	Nr. 090401_1 bis 090401_3, 100101_1 bis 100101_6, 100201_1



Seite 153           Nr. 100201\_2 und 100301\_1 bis 100301\_2  
Seite 154           Nr. 130701\_2, 140101\_1 bis 140101\_4 und 140102\_2

Änderungen der o.a. Maßnahmen zur Aufstellung des Haushaltssanierungsplanes werden im Änderungsnachweis eingearbeitet.

Der NKF Haushaltsplanentwurf 2020/2021 ist mit der Einbringung des Entwurfes der Haushaltssatzung für die Haushaltsjahr 2020/2021 vom Rat der Stadt in der Sitzung am 24.09.2019 zur Vorberatung an die Fachausschüsse verwiesen worden.

Müller

Anlage(n):

1. Anlage\_Haushalt\_Entwurf\_2020\_2021

## Haushaltsplan Entwurf 2020/2021

Produkt	Bezeichnung	Teilergebnisplan Seite von bis	Teilfinanzplan Seite von bis
09.01.01	Räumliche Planung und Entwicklung	464 - 466	467 - 469
10.02.01	Denkmalschutz und -pflege	522 - 523	524 - 525
10.03.01	Wohnraumförderung und -versorgung	526 - 527	528 - 529
09.02.01	Vermessung / Erfassung von Geobasisdaten	493 - 495	496 - 497
09.03.01	Liegenschaftskataster, Geodaten	499 - 501	502 - 503
09.04.01	Bodenordnung	505 - 506	507 - 508
09.05.01	Grundstückswertermittlung	511 - 512	513 - 514
10.01.01	Bauaufsicht	516 - 518	519 - 520
13.02.01	Natur- und Landschaftspflege	666 - 667	668 - 669
13.07.01	Untere Wasser- und Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde	684 - 686	687 - 688
14.01.01	Umweltschutz	690 - 692	693 - 695
14.01.02	InnovationCity Bottrop	698 - 699	700 - 701

Datum  
15.10.2019

Drucksache Nr.  
**2019/0854**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz	29.10.2019	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung Bottrop-Süd	31.10.2019	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung Bottrop-Kirchhellen	05.11.2019	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung Bottrop-Mitte	07.11.2019	Kenntnisnahme
Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss	13.11.2019	Kenntnisnahme

**Betreff**

**Wohnbauflächenbericht 2019**

**Beschlussvorschlag**

Der Wohnbauflächenbericht 2019 wird zur Kenntnis genommen.

**Finanzielle Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen: Keine  
Haushalt im Jahr:  
Produkt und Sachkonto:  
Art der Ausgabe:  
Bedarf:  
Haushaltsansatz:  
zusätzliche Einnahmen:  
einmalige Belastung:  
jährliche Folgekosten:

Begründung:

## **Problembeschreibung / Begründung**

Im April 2016 sind das Wohnbauflächenkonzept und seine Leitlinien beschlossen worden. Die Verwaltung wurde beauftragt, entsprechend der darin formulierten Leitsätze zu agieren.

Nachdem 2017 der erste Wohnbauflächenbericht vorgelegt wurde, enthält der Wohnbauflächenbericht 2019 die Daten zur Bautätigkeit bis Ende des Jahres 2018, die Auflistung der zur Verfügung stehenden Flächen und die aktuelle Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Landes NRW für Bottrop für den Zeitraum von 2018 bis 2040.

Nachfolgend werden die Fakten und Rahmenbedingungen in einer Kurzfassung präsentiert; weitere Details sind in der Anlage *Wohnbauflächenbericht 2019* zu finden.

## **Kurzfassung**

### 1. Konzept-Umsetzung

Im Zeitraum zwischen Januar 2017 und Dezember 2018 sind in Bottrop 729 WE genehmigt und 38 WE im Freistellungsverfahren angezeigt worden; also insgesamt 767 WE. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen (Abrisse, Umnutzungen und Zusammenlegungen von Wohnungen bereits abgezogen) in diesem Zeitraum lag mit 497 WE deutlich über den Zahlen der Vorjahre. Die Zahl der genehmigten Wohnungen lag damit deutlich über dem Ziel von ca. 300 WE/Jahr, das im Wohnbauflächenkonzept formuliert ist. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen liegt dagegen noch etwas darunter.

### 2. Sozialer Wohnungsbau

Die Anzahl der Wohnungen mit Sozialbindungen im Stadtgebiet Bottrop mit Stand zum 1. Januar 2019 liegt bei 5.500.

In 2017 und 2018 sind im Rahmen der Wohnraumförderung zusammen insgesamt 118 Wohnungen bewilligt worden und im gleichen Zeitraum wurden 115 Wohnungen fertiggestellt. Damit sind 23,4% der fertiggestellten Wohnungen dieses Zeitraumes Sozialwohnungen gewesen. Das Ziel 25% der neuen Wohnungen gefördert zu bauen ist somit nahezu erreicht worden.

Als neue Maßnahme zur Schaffung von Sozialwohnungen wird seit 2018 die Förderung von Umbau-/Modernisierungsmaßnahmen durch die NRW.BANK mit Krediten begleitet. So konnten 2018 10 Wohnungen im Bereich In der Schanze nach der Modernisierung als neue Sozialwohnungen aufgenommen werden. 2019 wird die Modernisierung von 31 Wohnungen unter anderem im Bereich

Germaniastraße/Scharnhölzstraße gefördert. Damit werden diese Wohnungen ebenfalls zu Sozialwohnungen.

Die Belegung der Wohnungen mit Sozialbindungen, insbesondere der neu errichteten Sozialwohnungen, im Stadtgebiet Bottrops kann zu immer geringeren Anteilen durch die Wohnungssuchenden, die Transferleistungen erhalten, erfolgen. Hintergrund ist die aktuelle Höhe der Fördermiete von 5,70 Euro pro m<sup>2</sup>, die vom Jobcenter nicht übernommen wird. Das Jobcenter hat feste maximale Miethöhen, die sich nicht mit den vom Fördergeber definierten Miethöhen decken.

### 3. Potentielles Wohnungsangebot

Im Ergebnis sind planerisch nach wie vor insgesamt Flächen für 3000 bis 3600 Wohnungen dargestellt, so dass auch noch bis über 2025 hinaus Potentialflächen für die Schaffung von Wohnraum zur Verfügung stehen. Darin enthalten sind alle Flächen, die im neuen Regionalplan dargestellt werden sollen. Die Laufzeit des Regionalplanes ist bis 2034 ausgelegt, sollte es bis dahin zu Engpässen in der Wohnraumversorgung kommen, hat der RVR bereits signalisiert, dass vorher der Regionalplan an den erweiterten Bedarf angepasst werden soll.

### 4. Weiteres Vorgehen

Die Erstellung eines Wohnbauflächenberichtes hat sich bewährt, da so regelmäßig eine Übersicht über fast alle großen aktuellen Wohnbauprojekte und potentielle Wohnbauflächen vorliegt.

Die Gesamtzahl der aufgeführten Wohnbauprojekte und -entwicklungen reicht weit über den bisher anvisierten Betrachtungszeitraum bis 2025 hinaus. Die beschriebene Flächenkulisse wird seitens der Regionalplanung des RVR als ausreichender Bedarf bis zum Jahr 2034 betrachtet. Allerdings erwartet der RVR einen Bevölkerungsrückgang in Bottrop bis auf 108.500 Einwohner bis zum 1.1.2034. Es wurde aber seitens des RVR signalisiert, dass es zu keinen Flächenengpässen in der Laufzeit des Regionales Ruhr kommen soll, so dass rechtzeitig mit neuen Siedlungsflächen nachgesteuert werden wird, falls sich der Bedarf einstellt.

Die Bereitstellung der im Wohnbauflächenbericht aufgeführten Bauflächen wird in den nächsten Jahren schrittweise erforderlich werden, um fehlende Wohnungsangebote zu schaffen und den prognostizierten Bevölkerungsrückgang zu vermindern.

Die angestrebte Zielsetzung von 70 geförderten Wohneinheiten pro Jahr wurde in 2017 mit 97 Wohneinheiten übererfüllt und 2018 mit 18 Wohneinheiten zwar verfehlt. Zählt man aber die 10 Wohneinheiten, die durch Umbau/Modernisierung 2018 hinzugekommen sind, dazu, kommt man auf 125 geförderte Wohnungen in zwei Jahren. Im Jahresmittel wurde das gesetzte Ziel folglich nur geringfügig unterschritten. Die Gesamtzahl der bereits genehmigten Förderzusagen und der Baubeginn größerer Sozialwohnungsbauprojekte lässt eine Zielerreichung für die beiden nächsten Jahre erwarten.

Die Nutzung unterschiedlicher Datengrundlagen bei dem Wohnbauflächenbericht, die untereinander auch nicht kompatibel sind, erschwert die Formulierung klarer Aussagen zu der tatsächlichen Wohnbauentwicklung. Es besteht die Möglichkeit, auf der Basis des digitalen ProBAUG Programmpaketes, das seit mehr als 10 Jahren im Bauaufsichtsamt genutzt wird, alle baurechtlich relevanten Genehmigungsdaten halbjährlich und lagebezogen auszuwerten. Bisher konnte dies wegen fehlender Personalkapazitäten nicht genutzt werden.

Die Wohnungsleerstandszahlen wurden bisher durch stichprobenartige Abfragen ermittelt. Es ist vorgesehen dies in Zukunft durch eine mindestens jährliche Auswertung der Stromzählerdaten zu ergänzen, auch um für die regionale Wohnungsmarktbeobachtung belastbare Leerstandszahlen zu erhalten. Die neuen Datengrundlagen könnten dann für den nächsten Wohnbauflächenbericht in zwei Jahren mitgenutzt werden.

Müller

Anlage(n):

1. Wohnbauflächenbericht

# **Wohnbauflächenbericht 2019**

## Gliederung

A. Anlass / Einführung	3
B. Rahmenbedingungen	4
- Bevölkerungsentwicklung	4
- Haushaltsentwicklung	6
- Neubautätigkeit	8
Baugenehmigungen	
Baufertigstellungen	
- Öffentlich geförderter Wohnungsbau	10
- Probleme der Belegung der Sozialwohnungen	11
- Sozialwohnungen in den Teilräumen	11
- Flüchtlingsunterbringung	11
- Wohnungslose	12
- Wohnungsbestand	13
- Wohnungsleerstand	13
- Mietniveau	15
- Ergebnisse aus dem Wohnungsmarktbericht NRW 2018	16
- Institut der deutschen Wirtschaft	17
IW-Report 28/2019 – Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg?	
C. Status Quo	19
- Teil A –öffentlich – 2017/18 umgesetzt	19
- Teil A –öffentlich – kurzfristig umsetzbar 2019 -2021	19
- Teil A –öffentlich – längerfristig umsetzbar	21
- Teil A –öffentlich – längerfristig umsetzbar – kein B-Plan	22
- Teil A –öffentlich – längerfristig umsetzbar – keine Darstellung im Regionalplan	23
- Die Gesamtzahlen	24
D. Zusammenfassung und Ausblick	25



## **A. Hintergrund (Anlass / Einführung)**

Im April 2016 sind das *Wohnbauflächenkonzept 2025* und seine *Leitlinien* vom Rat der Stadt beschlossen worden. Die Rahmenbedingungen für die Wohnraumentwicklung wurden zusammen getragen und der Handlungsspielraum für Verwaltung und Politik beschrieben. Es wurde vereinbart, in Form einer regelmäßigen Berichterstattung den Stand der Umsetzung darzustellen.

Nachdem der erste Wohnbauflächenbericht die Entwicklung bis Mitte 2017 dargestellt hat, soll der vorliegende Wohnbauflächenbericht 2019 nun zusammenfassend die Arbeit an der Konzeptumsetzung und die bisherigen Ergebnisse im Zeitraum vom 01.01.2017 bis 31.12.2018 darstellen. Es ist vorgesehen, den nächsten Zwischenbericht Mitte 2021 vorzulegen.

In aktuellen Veröffentlichungen der NRW.BANK wird darauf hingewiesen, dass in Bottrop in den letzten Jahren der notwendige Bedarf an neuem Wohnraum übererfüllt wurde und damit die Gefahr von zunehmendem Wohnungsleerstand bestehe. Dieses Thema ist Anlass, die vorliegenden unterschiedlichen Daten, die Entwicklung der Zahlenreihen und die Zusammenhänge aufzuzeigen. Entsprechend liegt ein wesentlicher Schwerpunkt des aktuellen Wohnbauflächenberichtes darin, die Daten zusammenzuführen und zu interpretieren.

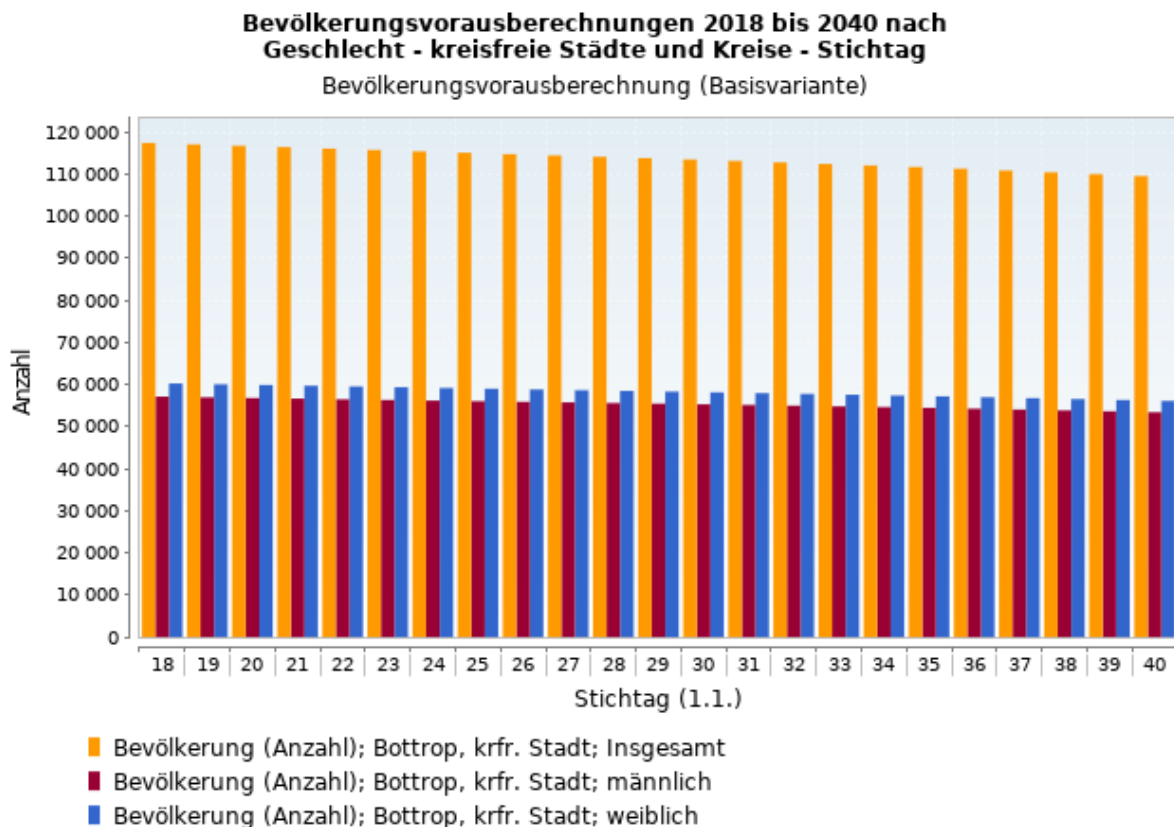
## B. Rahmenbedingungen

### Bevölkerungsentwicklung

In Bottrop lebten am 31.12.2018 laut Kommunalstatistik 116.856 Personen. Die Bevölkerungsentwicklung stagniert demnach seit 2016 mit jeweils einem geringfügigen Zuwachs von 10 Personen in 2017 und 11 Personen in 2018 Personen gegenüber dem jeweiligen Vorjahr.

Für das erste Jahreshälfte 2019 ist ein leichter Anstieg von 101 Personen zu verzeichnen, so dass am 30.06.2019 in Bottrop 116.957 Personen lebten.

Die aktuelle Prognose des Landes NRW für die Zeit von 2018 bis 2040 weist bis zum Jahr 2040 für Bottrop einen Bevölkerungsrückgang auf 109.500 Personen aus. Das bedeutet einen Rückgang um 6,7 Prozent.

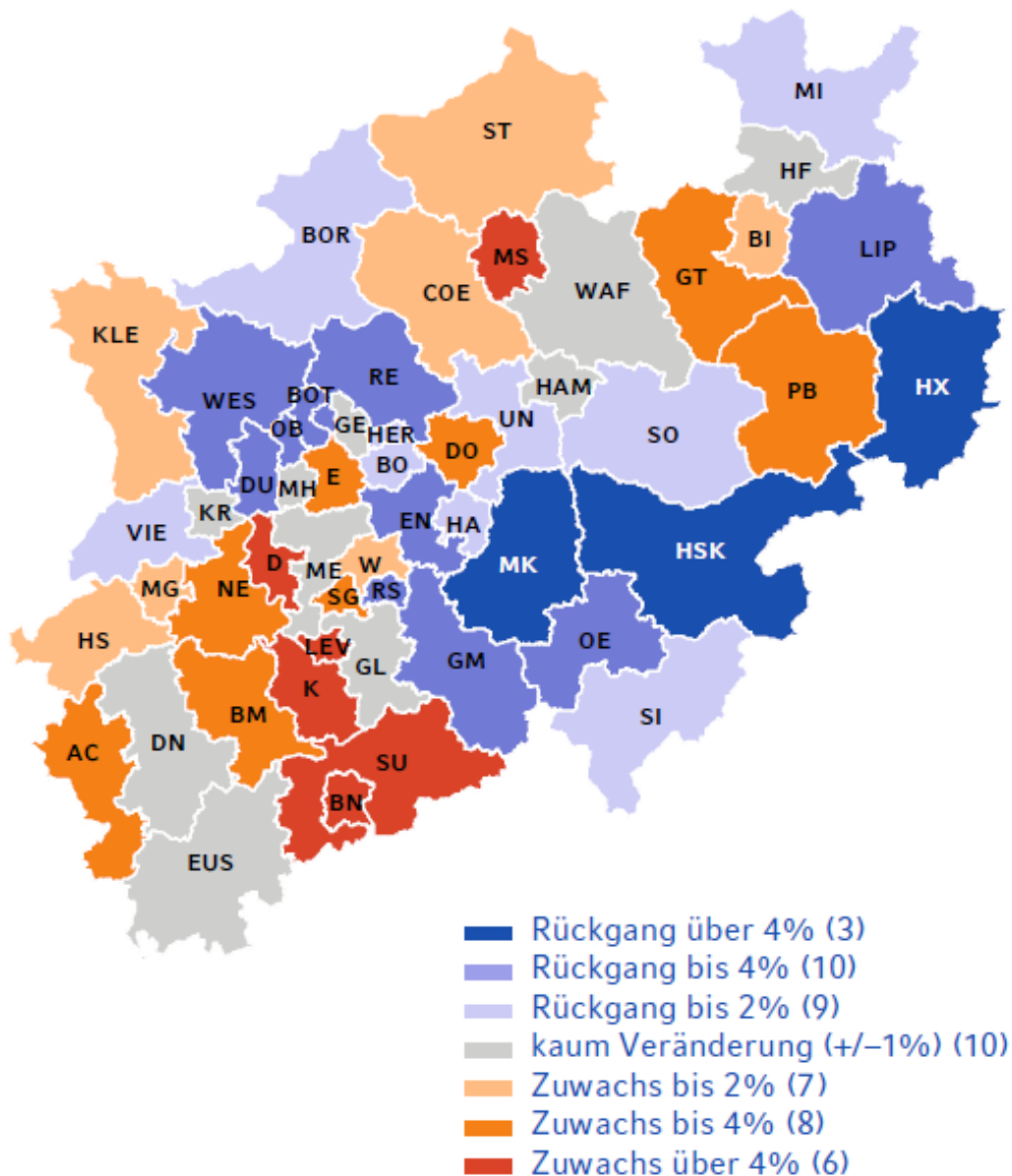


© IT.NRW, Düsseldorf, 2019. Dieses Werk ist lizenziert unter der Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. | Stand: 04.07.2019 / 11:49:25

Bis zum Jahr 2030 wird für Bottrop ein Rückgang um 3,36% erwartet. Eine Prognose, die auch auf das gesamte nördliche Ruhrgebiet zutrifft. Lediglich für Essen und Dortmund wird eine positive Bevölkerungsentwicklung bis 2030 angenommen.

Die bisher erfassten aktuellen Bevölkerungsdaten weichen schon heute um mehr als 600 Einwohner von der prognostizierten Entwicklung ab. Damit ist die Prognose nicht hinfällig, wahrscheinlich wird der erwartete Bevölkerungsrückgang jedoch später eintreten, falls sich nicht durch weiteren Zuzug Änderungen ergeben.

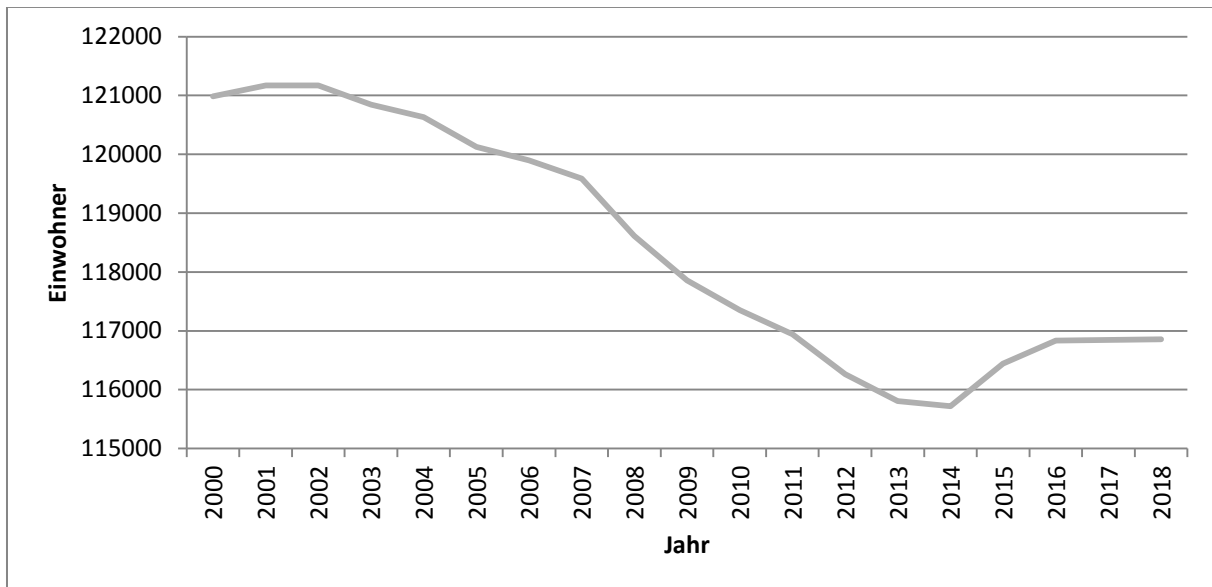
## Prozentuale Bevölkerungsentwicklung 2018 bis 2030



Daten: IT.NRW (Bevölkerungsvorausberechnungen 2014 und 2018)

NRW.BANK 2019

### Bevölkerungsentwicklung Bottrop zwischen 2000 und 2018:



Quelle: Amt 12

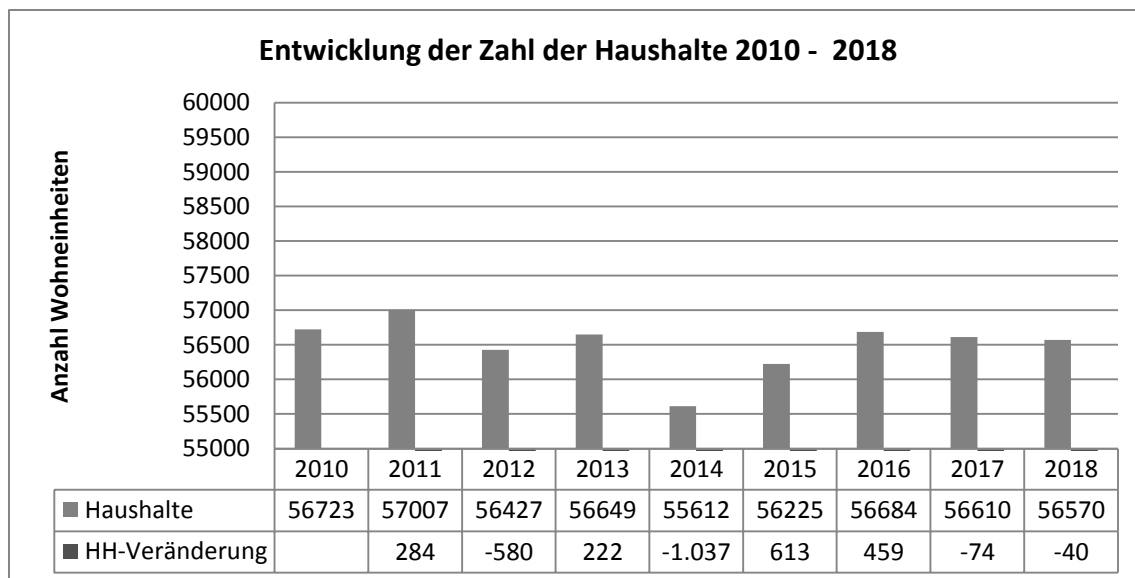
### Haushaltsentwicklung

Die Generierung von Daten zu Haushalten erfolgt über die Nutzung des Melderegisters, das allerdings keine direkt abrufbaren Angaben über Haushalte enthält. Man kann aber auf indirektem Wege aus den Personendaten Hinweise auf das Zusammenleben der Personen in Haushalten gewinnen. Die Verfahren zur systematischen Nutzung derartiger Indizien heißen "Haushaltgenerierung". Sie gruppieren Personen, die an ein und derselben Wohnadresse gemeldet sind, aufgrund von Merkmalsvergleichen zu Haushalten. Das Haushaltgenerierungsverfahren ist ein Gemeinschaftsprojekt der im KOSIS-Verbund zusammengeschlossenen Städte und der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung.

Die Stadt Bottrop (Statistikstelle) ist im KOSIS-Verbund (Kommunales Statistisches Informationssystem des Verbandes Deutscher Städtestatistiker) und nutzt seit 2010 das Haushaltgenerierungsverfahren. Die Ergebnisse sind allerdings mit Vorsicht zu verwenden. Die Zahlen spiegeln nicht die realen Verhältnisse wider. Insbesondere fehlende Angaben seit dem Zuzug von Geflüchteten beeinträchtigen die Aussagekraft. Hinzu kommt die systemimmanente Annahme, dass, wenn keine vergleichbaren Merkmale erkannt werden, es sich bei den Personen um Einzelhaushalte handelt. Dadurch werden mehr Einpersonenhaushalte als tatsächlich vorhanden angenommen.

Die Zahl der Haushalte bewegt sich auf einem Niveau von ca. 56.000 Haushalten in Bottrop.

IT-NRW ermittelt die Zahl der Haushalte inklusive der Wohnheimplätze und der Plätze in Wohngruppen, die bei den städtischen Zahlen unberücksichtigt bleiben.



Quelle: Amt 12

IT-NRW hat am 25. Juli 2019 eine Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen von 2018 bis 2040 auf Kreisebene veröffentlicht. Die Modellrechnung stützt sich auf die aktuelle Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens für 2018 bis 2040, die IT.NRW als statistisches Landesamt erstellt hat. Diese Bevölkerungsvorausberechnung basiert auf den nach Einzelaltersjahren und Geschlecht gegliederten Ergebnissen der Bevölkerungsfortschreibung zum Stichtag 1. Januar 2018. Auf Basis der Ergebnisse des Mikrozensus der Jahre 2016 und 2017 werden alters- und geschlechtsspezifische Quoten für die Haushalte mit einer Person, zwei, drei sowie vier und mehr Personen auf Ebene der kreisfreien Städte und Kreise gebildet. Die Multiplikation dieser Quoten mit den gleich gegliederten Ergebnissen aus der Bevölkerungsvorausberechnung ergibt die Bevölkerung in den Haushalten für die vorausgerechneten Jahre. Die Aufsummierung der Ergebnisse für die Alters- und Geschlechtsgruppen auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte sowie auf Landesebene und die anschließende Teilung durch die Haushaltsgröße generiert die Haushaltszahlen.

1.1.	2018	2020	2025	2030	2035	2040
Personen im Haushalt						
1	21700	21600	21500	21600	21600	21700
2	21700	21900	22100	21800	21400	21100
3	8500	8300	8000	7500	7300	7200
4 und mehr	6500	6500	6300	6200	6100	5800
Summe	58400	58300	57800	57100	56400	55800
Durchschnittliche Haushaltsgröße Personen	2,05	2,04	2,02	2,01	2	1,99
Haushaltsmitglieder	119700	119000	117000	115000	112900	111100

Quelle: IT-NRW

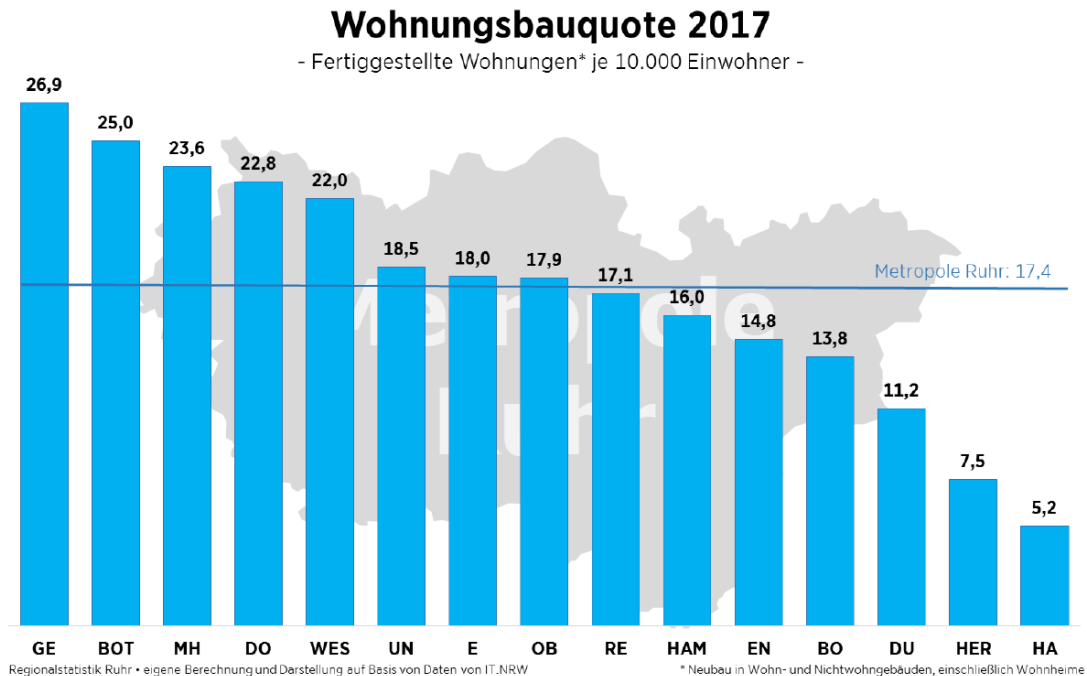
Die Zahlen weichen deutlich von den seitens der Stadt Bottrop ermittelten Haushalts- und Einwohnerzahlen ab. Als entscheidende Aussage der Zahlen von IT.NRW bleibt, dass ein Rückgang der Zahl der Einwohner und Haushalte prognostiziert wird.

## Neubautätigkeit

Der „Vierte Regionale Wohnungsmarktbericht“ der Arbeitsgemeinschaft Wohnungsmarkt Ruhr wurde im Herbst 2018 veröffentlicht. Er zeigt das Bild der Situation bis Ende 2016 im Bereich der Wohnungsmarkt- und Bautätigkeit in der Metropole Ruhr.

Bottrop verfügte Anfang 2017 (nach RuhrFIS) im Flächennutzungsplan über Wohnbauflächenreserven von 49,9 ha.

Im Bereich der Baufertigstellung von Wohngebäuden gibt es in Bottrop im Jahr 2017 insgesamt einen deutlichen Anstieg um 109,4 % gegenüber 2016. Dies zeigt sich auch besonders deutlich bei der Fertigstellungsquote (fertiggestellte Wohnungen je 10.000 Einwohner) von Zwei- und Mehrfamilienhäuser (MFH) in der Metropole Ruhr. Es sind 2017 nach Daten von IT-NRW 291 Wohnungen in Wohngebäuden, davon 164 in Mehrfamilienhäusern, 58 in Ein- und Zweifamilienhäusern und 69 Wohneinheiten (WE) in Wohnheimen fertiggestellt worden; somit ergibt sich für Bottrop in 2017 eine Wohnungsbauquote von 25,0.

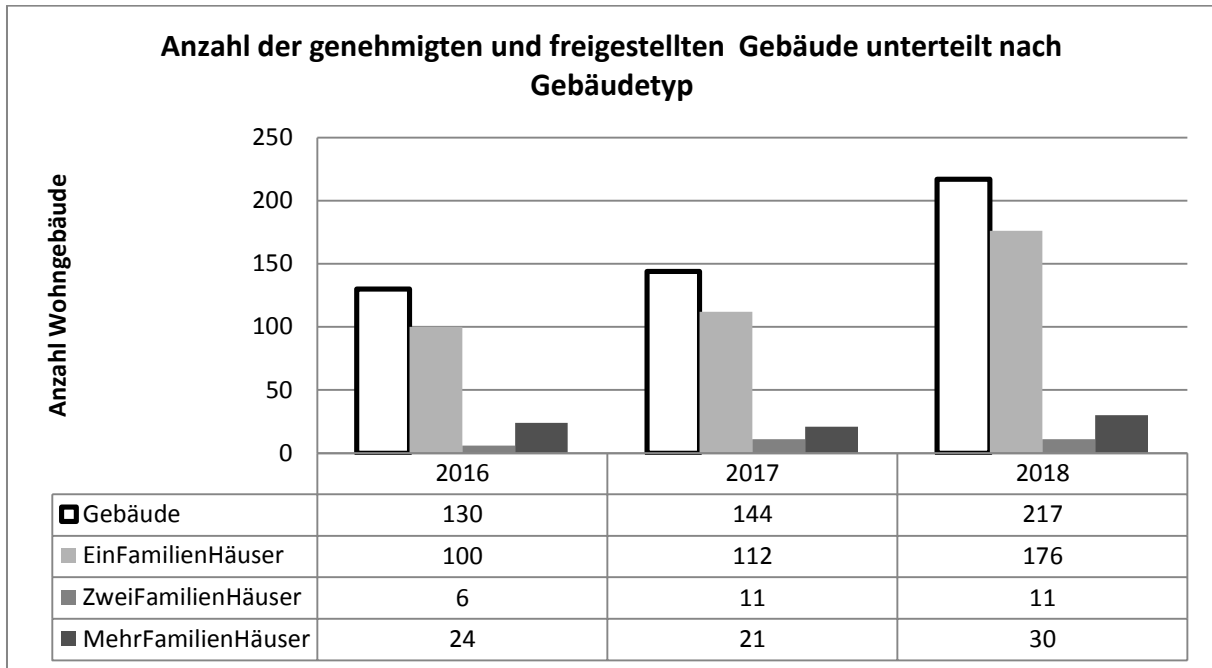


Quelle: RVR

Der RVR hat die Daten für 2018 noch nicht grafisch aufbereitet. Nach Daten von IT-NRW lag die Fertigstellungsquote 2018 bei 17,6 (fertiggestellte Wohnungen je 10.000 Einwohner).

In den Jahren 2017 und 2018 sind in Bottrop insgesamt 361 Wohngebäude (inkl. Freistellung) genehmigt worden; davon 288 Ein- und 22 Zwei- Familienhäuser sowie 51 Mehrfamilienhäuser.

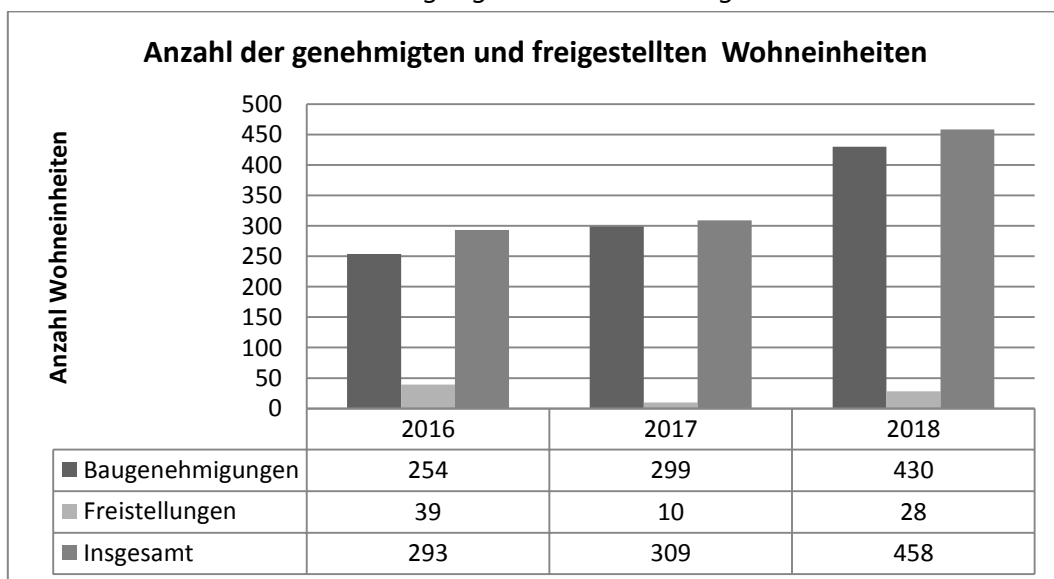
*Genehmigungen differenziert nach Gebäudetyp:*



Quelle: Amt 63

In Bottrop sind im Zeitraum zwischen Januar 2017 und Dezember 2018 729 WE genehmigt und 38 WE freigestellt worden; also insgesamt 767WE. Im ersten Halbjahr 2019 waren es 222 WE und 7 WE wurden freigestellt.

*Anzahl der Wohneinheiten – Genehmigungen und Freistellungen*



Quelle: Amt 63

## Öffentlich geförderter Wohnungsbau

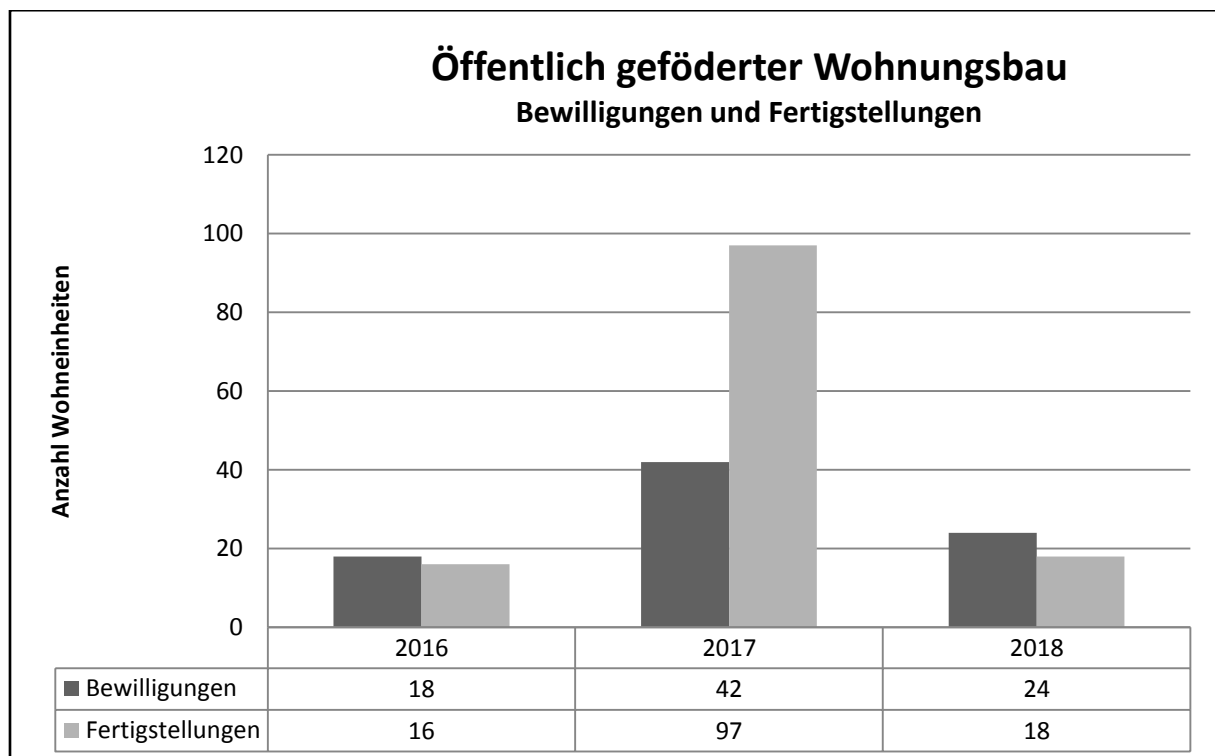
In 2017 und 2018 sind im Rahmen der Wohnraumförderung zusammen insgesamt 118 Wohnungen bewilligt worden und im gleichen Zeitraum wurden 115 Wohnungen fertiggestellt. Die größte Bewilligung fand 2017 für den Bereich an der Straße Zum Haldenblick statt. Hier werden von 52 Wohneinheiten die neu errichtet werden 48 öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. An der Johannesstraße wurden 2017 von 62 Wohneinheiten 50 öffentlich geförderte Wohnungen als größte Maßnahme fertiggestellt.

In 2019 sind bislang 24 Bewilligungen für öffentlich geförderte Wohnungen erteilt worden, unter anderem:

- 4 Reiheneigenheime (Horster Straße)
- 6 Wohnungen (Kellermannstraße)
- 10 Wohnungen (Im Tauschlag)

Fertiggestellt und bezugsfertig wurden/werden in diesem Jahr:

- 18 Wohnungen (Heidestraße)



Quelle: Amt 61

Als neue Maßnahme zur Schaffung von Sozialwohnungen wird seit 2018 die Förderung von Umbau-/Modernisierungsmaßnahmen durch die NRW.BANK mit Krediten begleitet. So konnten 2018 10 Wohnungen im Bereich In der Schanze nach der Modernisierung als neue Sozialwohnungen aufgenommen werden. 2019 wird die Modernisierung von 31 Wohnungen



unter anderem in der Germania-/Scharnhölzstraße gefördert und damit werden diese Wohnungen ebenfalls zu Sozialwohnungen.

### *Probleme der Belegung der Sozialwohnungen*

Die Belegung der Wohnungen mit Sozialbindungen, insbesondere der neu errichteten Sozialwohnungen, im Stadtgebiet Bottrops kann zu immer geringeren Anteilen durch die Wohnungssuchenden, die Transferleistungen erhalten, erfolgen. Hintergrund ist die aktuelle Höhe der Fördermiete von 5,70 Euro pro m<sup>2</sup>, die vom Jobcenter nicht übernommen wird. Das Jobcenter hat feste maximale Miethöhen, die sich nicht mit den vom Fördergeber definierten Miethöhen decken.

Der Fördergeber definiert z. B. die maximale Wohnungsgröße für eine Person mit 50m<sup>2</sup>, in Ausnahmen bis zu 5m<sup>2</sup> zusätzlich. Bei einer Größe von 50m<sup>2</sup> bei 5,70 Euro pro m<sup>2</sup> Mietkosten sind dies 285 Euro. Das Jobcenter erstattet maximal für eine Person 245 Euro Mietkosten. Umgerechnet auf 50m<sup>2</sup> sind das 4,90 Euro pro m<sup>2</sup>, also deutlich weniger und für die meisten Investoren sind diese Miethöhen nicht auskömmlich.

In der Folge könnten immer mehr neue Sozialwohnungen nicht die für sie bestimmten Mieter finden oder blieben immer mehr Sozialwohnungen ungenutzt.

Den Transfergeldempfängern bleibt nur die Möglichkeit eine preiswerte Wohnung aus dem Altbestand zu finden. Beim Bau der Sozialwohnungen orientiert man sich nur in Bottrop an den maximalen Miethöhen des Jobcenters und reduziert die Wohnungsgrößen auf aktuell maximal 42,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### *Sozialwohnungen in den Teilräumen*

Die Anzahl der Wohnungen mit Sozialbindungen im Stadtgebiet Bottrop mit Stand zum 1. Januar 2019 liegt bei 5.500.

Die räumlichen Schwerpunkte der Förderung von Sozialwohnungen haben sich nur unwesentlich verschoben. Nach wie vor bilden folgende Teilräume die Schwerpunkte: Stadtmitte gefolgt von Boy und Eigen, Kirchhellen sowie Fuhlenbrock.

### *Flüchtlingsunterbringung*

Die Unterbringung der Geflüchteten stellte auch die Stadt Bottrop vor große Herausforderungen. Nach der Registrierung in den Erstaufnahmeeinrichtungen des Landes werden die Flüchtlinge nach dem „Königsteiner Schlüssel“ auf die Kommunen verteilt. Die Lage hat sich mittlerweile entspannt. Um für erneute Zuweisungen handlungsfähig zu sein, ist der Erhalt der Gemeinschaftsunterkünfte vorgesehen.

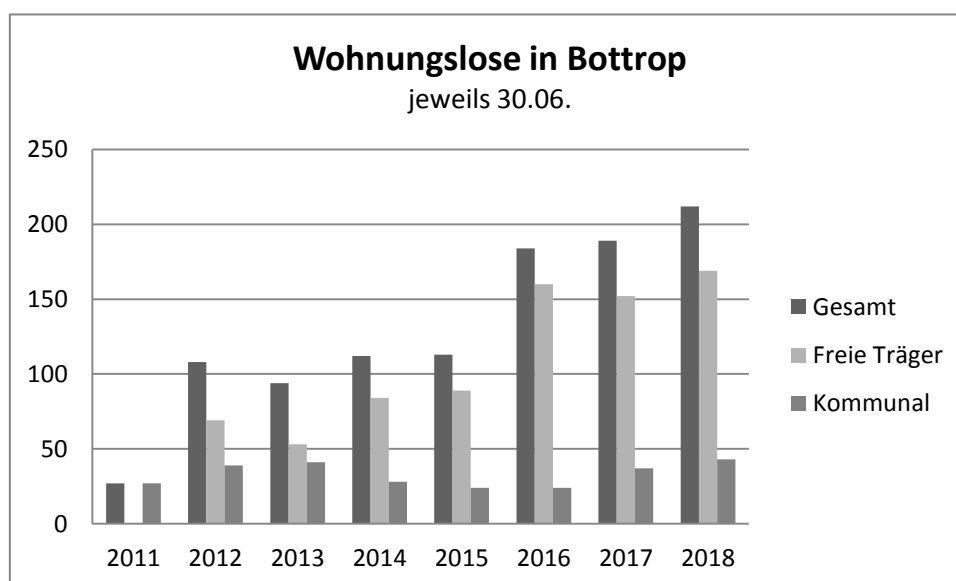
In Bottrop waren zum 01.01.2019 von 2748 in Bottrop lebenden Geflüchteten 291 Personen in 22 Unterkünften unterbracht. Es lebten also 10,6%, der seit dem Oktober 2015 erfassten geflüchteten Personen in Gemeinschaftsunterkünften oder Wohngemeinschaften und 89,4%

der Personen in privaten Wohnungen/Häusern, die von der Stadt oder selbst angemietet wurden.

Gegenüber dem letzten Bericht 2017 hat sich der Bedarf an Wohnungen für Flüchtlinge um rund dreiviertel reduziert.

### *Wohnungslose*

Die Zahl der Wohnungslosen wird jeweils zum 30.06. eines Jahres vom Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen erhoben und veröffentlicht. Die vorliegende Darstellung konzentriert sich auf einen Ausschnitt der Wohnungsnotfälle, nämlich auf Personen bzw. Haushalte, die tatsächlich von Wohnungslosigkeit betroffen und institutionell (ordnungs- oder sozialhilferechtlich) untergebracht sind bzw. von freien Trägern der Wohnungslosenhilfe betreut werden. Nicht berücksichtigt werden Personen, die in unzumutbaren Wohnverhältnissen leben, etwa in beengtem Wohnraum, oder denen der Verlust der derzeitigen Wohnung unmittelbar bevorsteht. Ebenso nicht einbezogen werden wohnungslose Personen, die weder ordnungsrechtlich untergebracht sind noch bei den freien Trägern der Wohnungslosenhilfe in Erscheinung treten.

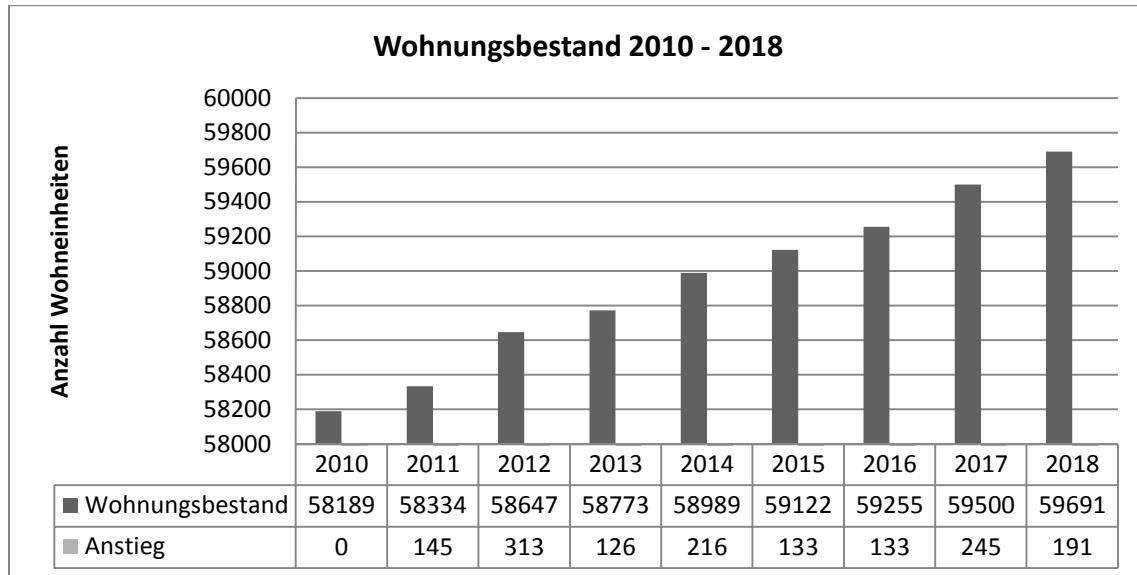


Quelle: MAGS

Der Anstieg bei den kommunal untergebrachten Wohnungslosen ist darauf zurückzuführen, dass anerkannte Asylbewerberinnen und -bewerber, für die auf einem angespannten Wohnungsmarkt kein bezahlbarer Wohnraum zu finden ist, z. B. in (Not-)Unterkünften untergebracht werden müssen und somit zu den kommunal und ordnungsrechtlich untergebrachten Wohnungslosen zählen. Ein Teil der 291 Geflüchteten sind demnach auch Teil der Zahl der Wohnungslosen.

## Wohnungsbestand

Bei den vorgelegten Daten handelt es sich um Fortschreibungsergebnisse auf Basis der im Rahmen des Zensus 2011 durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählung. Dabei werden alle Veränderungen Neubau/Bestandserweiterung erfasst und davon der Abriss und die Wohnungszusammenlegung abgezogen.



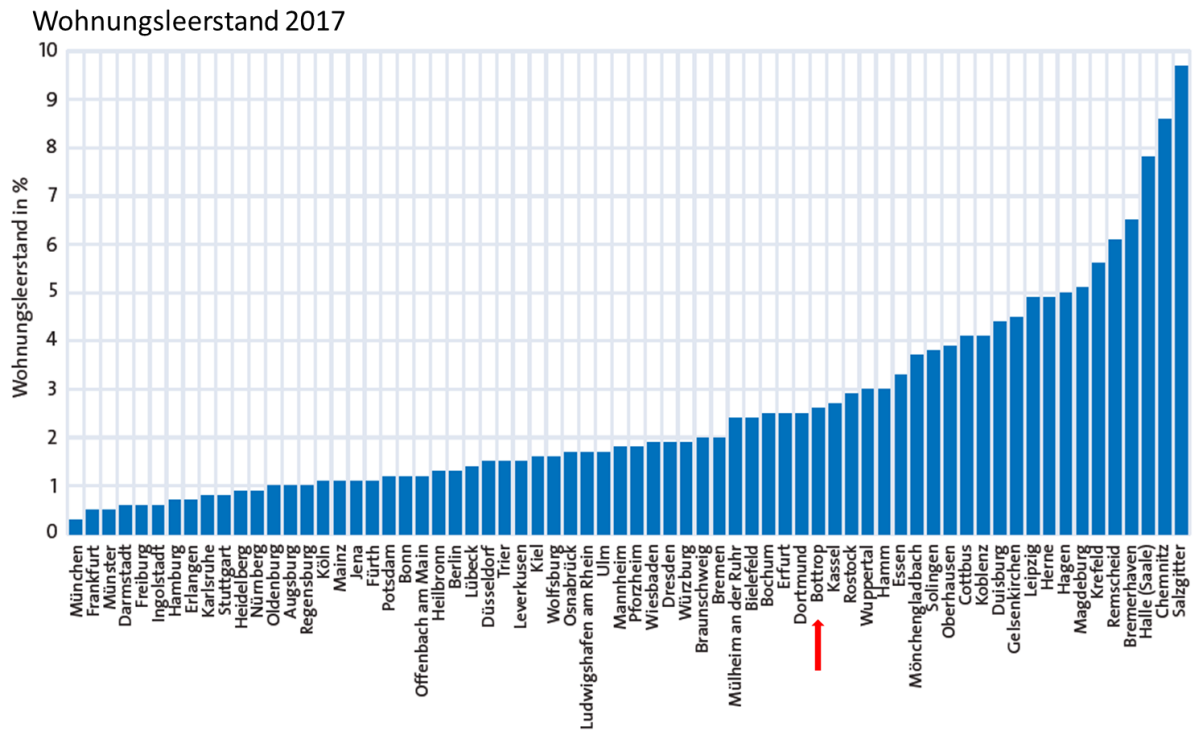
Quelle: IT-NRW

Die Zahlen des Anstiegs des Wohnungsbestandes sind die Zahlen, die letztendlich den tatsächlichen Zuwachs an Wohnungen in Bottrop beschreiben. Real werden mehr (fast doppelt so viele) Wohnungen neu errichtet, dann aber als Ersatz für abgerissene Gebäude oder zusammengelegte Wohnungen, die den Bestand reduzieren.

## Wohnungsleerstand

Die Stadt Bottrop verfügt über keine eigenen Daten zum Wohnungsleerstand. Im Rahmen der beim Zensus 2011 durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählung wurde der Leerstand von Wohnungen zuletzt bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand durchgeführt. Von den erfassten 58.213 Wohnungen waren 1.914 leer, was einer Leerstandsquote von 3,29% entsprach. Diese Daten umfassten den gesamten Leerstand.

Neuere Daten bietet der CBRE-empirica-Leerstandsindex, der flächendeckend für ganz Deutschland regionale Informationen über aktuelle und künftige **marktaktive Leerstände in Geschosswohnungen** zur Verfügung stellt. Grundlage der Zahlen bilden Bewirtschaftungsdaten von ca. 800.000 Wohneinheiten sowie umfangreiche Analysen und Schätzungen auf Basis der empirica-Regionaldatenbank und des Statistischen Bundesamtes. Für 2017 wurde für Bottrop ein Wert von ca. 2,5% ermittelt.

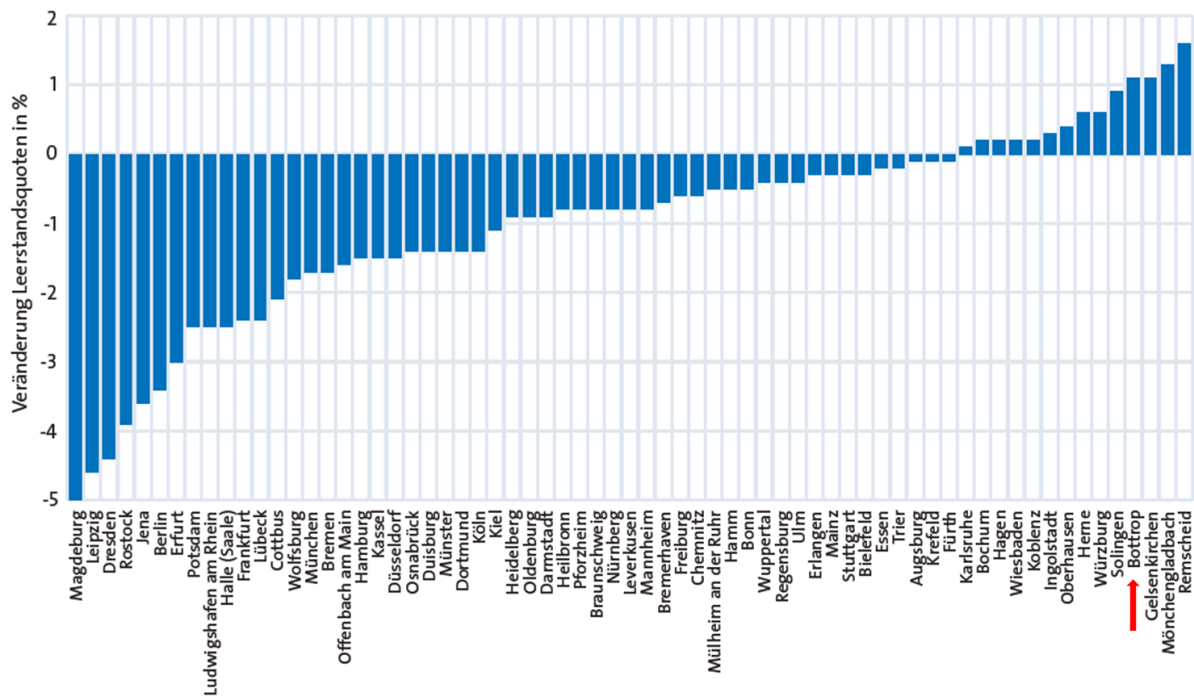


Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-Regionaldatenbank

Ein gewisser Wohnungsleerstand wird als Fluktuationsleerstand für notwendig erachtet, um die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarkts sicherzustellen. In der Literatur finden sich hierzu Angaben von 2% bis 3%. Nach Einschätzung der empirica sind außerhalb der Wachstumsregionen mehr als 300.000 marktaktive Leerstände bereits heute vorhanden, die bis 2022 auf mehr als 400.000 ansteigen können.

Der Wohnungsleerstand hat sich in den meisten Städten in den letzten zwölf Jahren vermindert. Nach den Daten der empirica trifft dies nicht auf Bottrop zu.

Wohnungsleerstand, Veränderung 2005 - 2017



ohne Salzgitter aufgrund fehlender Daten

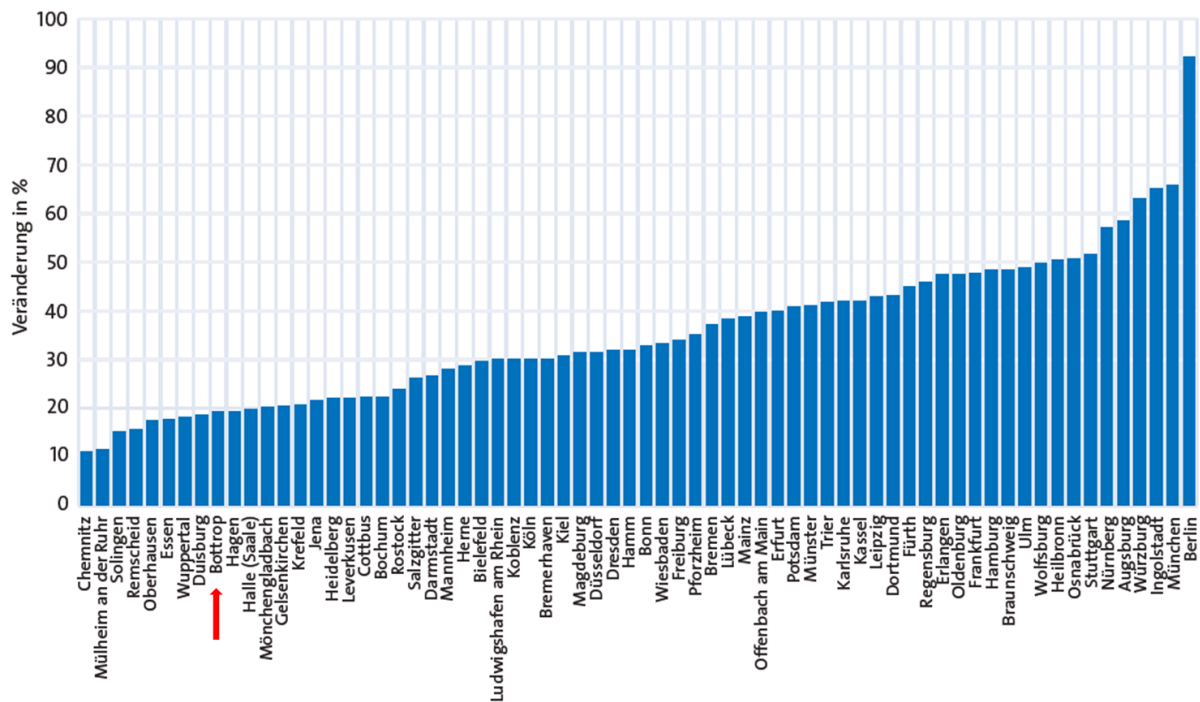
Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-Regionaldatenbank

Inwieweit diese Daten der empirica zutreffend sind, lässt sich schwer beurteilen. Dazu müssten eigene Leerstandsermittlungen mithilfe der Auswertung der Stromzähler veranlasst werden.

### Mietniveau

Empirica ermittelt ebenfalls das Mietniveau (Neuvertragsmieten, alle Baujahre, 60-80 m<sup>2</sup>, höherwertige Ausstattung, Angebotsdaten), das in allen Großstädten zwischen 2005 und 2018 (I.-III. Quartal) zumindest nominal zwischen 11% in Chemnitz und 65% in Ingolstadt gestiegen ist. Im Mittel aller kreisfreien Großstädte über 100.000 Einwohner betrug der Mietanstieg zwischen 2005 und 2018 rund 35%, was real einem leichten Anstieg von rund 15% innerhalb von 13 Jahren entspricht. In den altindustriellen Städte in Nordrhein-Westfalen (Mülheim, Solingen, Remscheid, Oberhausen, Wuppertal, Duisburg, Bottrop, Hagen, Mönchengladbach, darunter mit Essen auch die neuntgrößte Stadt Deutschlands) sowie Chemnitz und Halle zeigt sich ein anderes Bild. In all diesen Städten ist das Mietniveau heute real niedriger als noch 2005.

## Entwicklung der Angebotsmietpreise, 2005 – I–III 2018



Referenzwohnung: 60-80 m<sup>2</sup>, höherwertige Ausstattung, alle Baujahre

Quelle: ab 2012: empirica-Preisdatenbank, bis 2012: IDN Immodaten

Die Mietpreisentwicklung lässt eigentlich nur den Schluss zu, dass in Bottrop im Vergleich zu anderen Großstädten ein entspannter Wohnungsmarkt anzutreffen ist.

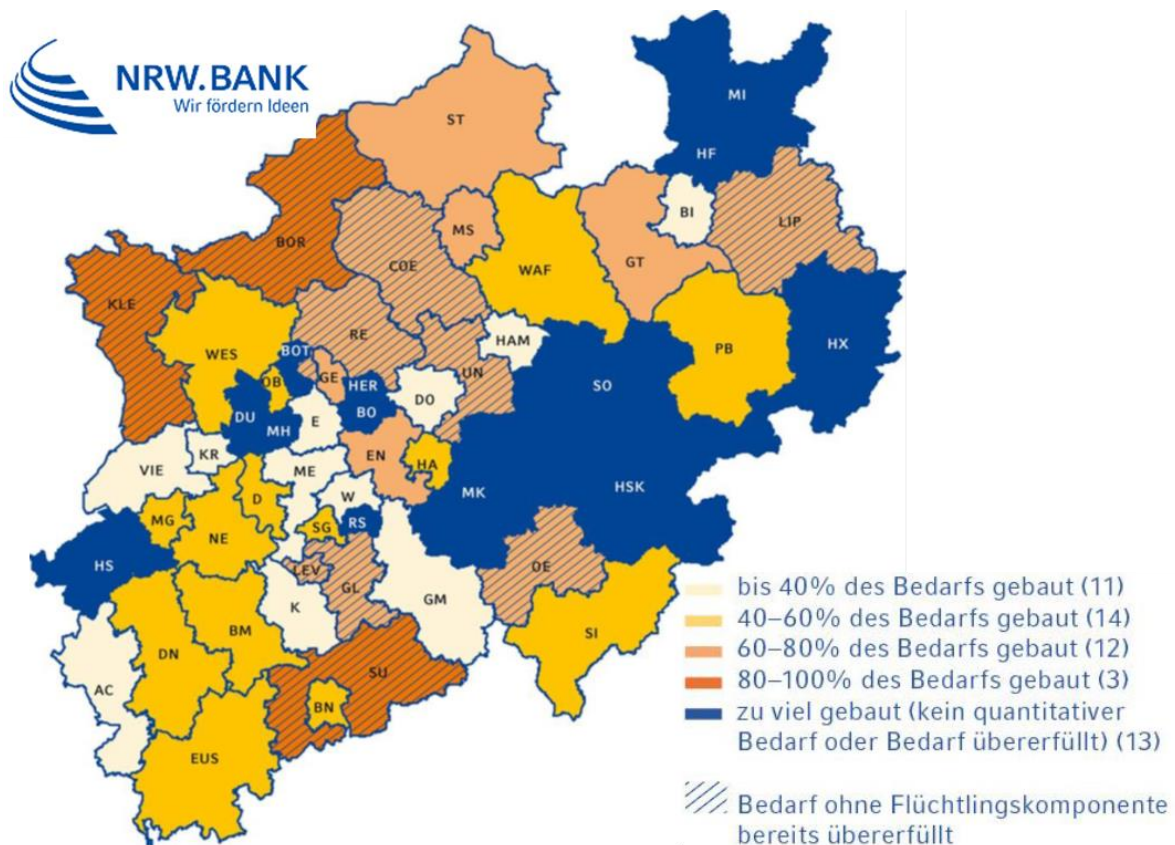
## Ergebnisse aus dem Wohnungsmarktbericht NRW 2018

### *Perspektivischer Wohnbaubedarf aus der Einschätzung der NRW.Bank*

Ausgehend von der Annahme, dass in Schrumpfungsräumen, zu denen Bottrop aufgrund der beiden letzten Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen von IT-NRW gehört, ein geringer Wohnbaubedarf besteht, werden die Bauraten der letzten drei Jahre in Bottrop als zu hoch angesehen, insbesondere da ansonsten mittel- bis langfristig mit erhöhten Leerständen zu rechnen sein werde. Dies schließt grundsätzlich Neubau nicht aus, dieser sollte aber zu einer qualitativen Verbesserung des Wohnraumangebotes und nicht zu einem quantitativen Wachstum führen.

Allerdings grenzt Bottrop an die Stadt Essen, die es in den letzten Jahren nicht geschafft hat, den ihr zugedachten Wohnraumzuwachs zu realisieren. Hier wurden weniger als 40 Prozent des Bedarfs geschaffen, so dass hier ein regionaler Ausgleich gesehen und angerechnet werden könnte. Im Ergebnis würde dann der Bevölkerungsrückgang in Bottrop geringer als prognostiziert ausfallen.

## Bautätigkeit: Bedarfslücke regional sehr unterschiedlich



Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW 2018, S. 81

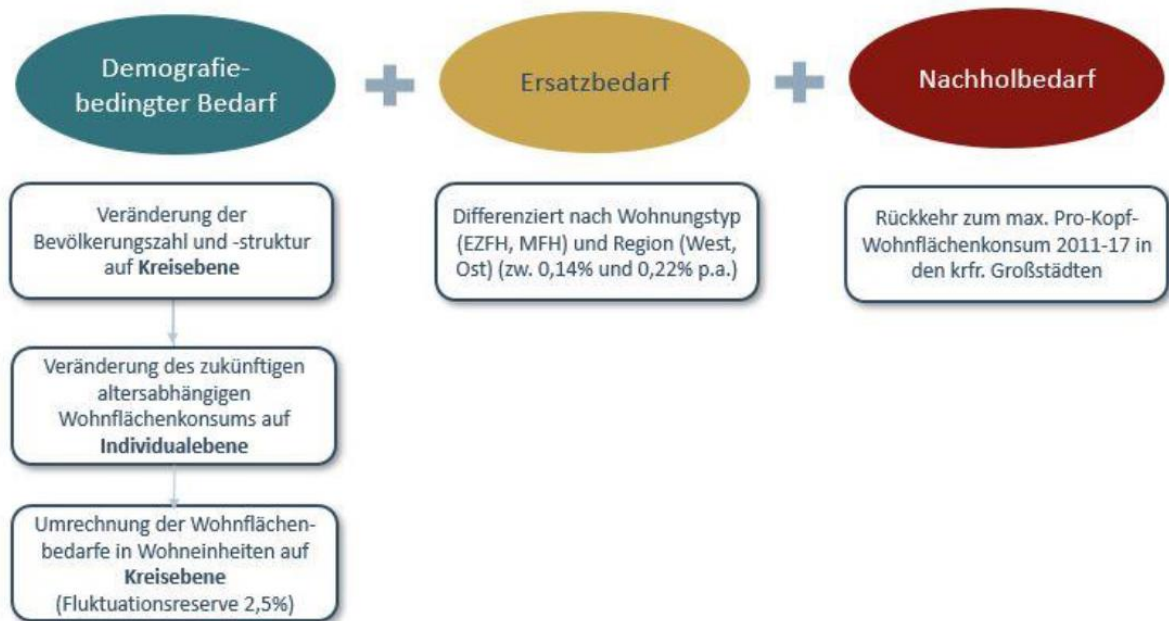
## Institut der deutschen Wirtschaft

### IW-Report 28/2019 – Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg?

*Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells, Köln, 22. Juli 2019*

Das Institut der deutschen Wirtschaft aus Köln veröffentlicht zum zweiten Mal einen Vergleich der Ergebnisse, des von Ihnen entwickelten Wohnungsbedarfsmodells, mit den von IT-NRW veröffentlichten Baufertigstellungsdaten.

Der Aufbau des IW-Wohnungsbedarfsmodells besteht aus folgenden Bausteinen:



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Im Ergebnis gelangt das Institut der deutschen Wirtschaft zu folgendem Wohnungsbedarf und der Erreichung dieser Werte.

Baubedarf nach IW-Wohnungsbedarfsmodell

Name	Fertigstellungen p.a. 2016 bis 2018	Wohnungsbedarf p.a. 2016 bis 2020	Verhältnis Fertigstellungen / Bedarf
Bottrop	216	181	120%

Quelle: IW-Report 28/2019

Diese und andere Untersuchungen berücksichtigen nicht die regionale Verflechtung der Städte im Ruhrgebiet. Wohnortentscheidungen sind nicht auf ein oder zwei Städte beschränkt, sondern fast auf die gesamte Metropole Ruhr. Der Wohnstandort ist dabei unabhängig vom Arbeitsstandort zu sehen, solange die Erreichbarkeit gewährleistet ist. Je geringer das Wohnungsangebot am Arbeitsstandort ist, desto häufiger wird ein Wohnstandort nach Qualitäts Gesichtspunkten gewählt, zurzeit in besonderem Maße in Bottrop.



## C. Status-Quo

### *Konzept-Umsetzung*

An den im Wohnbauflächenkonzept genannten 46 Wohnbauflächenpotentialen wurde seit dem Beschluss des Konzeptes Mitte 2016 weiter gearbeitet; 32 Flächen bzw. Bauvorhaben, die 8 und mehr Wohneinheiten enthalten, wurden neu in die Betrachtung aufgenommen. Im Folgenden sind alle Flächen und Bauvorhaben mit mehr als 25 Wohneinheiten beschrieben. Die öffentlich geförderten Wohneinheiten werden ab einer Gesamtzahl von 8 Wohneinheiten dargestellt, soweit sie umgesetzt wurden oder kurzfristig umgesetzt werden.

### **2017/18 umgesetzt**

#### *Am Lamperfeld*

Die für eine Wohn- und Geschäftsnutzung geeigneten Teile des Grundstücks wurden vor Beschluss des Wohnbauflächenkonzeptes verkauft. Es wurde im Kaufvertrag kein Anteil an geförderten Wohnungen festgeschrieben. Neben der gewerblichen Nutzung sind 32 WE entstanden.

#### *Hebeleckstraße*

Auf dem Grundstück wurden 9 Reihenhäuser errichtet und bezogen. Alle WE sind öffentlich gefördert worden.

#### *Johannesstraße*

Das Bauvorhaben wurde mit 62 Wohneinheiten, davon 50 öffentlich geförderten Wohneinheiten fertiggestellt.

#### *Ludgeristraße*

Alle städtischen Grundstücke sind verkauft und die Gebäude fertiggestellt. Insgesamt sind in 15 Wohngebäuden 33 Wohneinheiten errichtet worden. Das Kirchengrundstück soll später genutzt werden. Es ist hier noch Platz für 8 Wohneinheiten. Bisher sind keine öffentlich geförderten Wohnungen umgesetzt worden.

#### *Heidestraße*

Das Grundstück wurde mit einer Bindung für geförderten Wohnungsbau verkauft. Die Umsetzung mit 18 WE ist erfolgt.

#### *Schultenkamp*

Zwischen 2017 und 2018 wurden 80 Wohneinheiten im Bereich Schultenkamp fertiggestellt. Damit verbleiben ca. 170 WE kurzfristig und ca. 200 WE langfristig.

## **Kurzfristig umsetzbar 2019 -2021**

### *Gleiwitzer Platz/RAG-Gebäude*

Am 13.09.2018 wurde im Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz die Umbauabsicht des RAG-Gebäudes in 104 Wohnungen durch den Investor vorgestellt. Die ursprüngliche Absicht, einen Großteil der Wohnungen als öffentlich geförderter Wohnraum zu schaffen, wird zurzeit nicht weiter verfolgt.

### *St. Elisabeth*

Das Bauvorhaben umfasst 50 bis 60 Wohneinheiten, davon sollen ca. 20 -25 als öffentlich geförderten Wohneinheiten entstehen.

### *Marienhospital/Schwesternheim*

Das Schwesternheim des Marienhospitals soll in 30 Wohneinheiten umgebaut werden. Es entstehen hier keine öffentlich geförderten Wohneinheiten.

### *Hans-Sachs-Straße, gegenüber der Feuerwehr*

Gegenüber der Feuerwehr wurden die städtischen Grundstücke veräußert. Es sollen hier 27 Altenwohnungen errichtet werden.

### *Altenheim in Wohnungen (Sterkrader Straße 132 – 134)*

Die ehemalige Seniorenwohnanlage Christophorus an der Sterkrader Straße 132 – 134 soll in 29 Wohneinheiten umgebaut werden. Es entstehen hier keine öffentlich geförderten Wohneinheiten.

### *Sportplatz Rhenania (Rest)*

Der B-Plan 6.11/7 ist noch nicht komplett umgesetzt worden. Es entstehen hier noch 32 Wohneinheiten in Reihenhäusern und einem Mehrfamilienhaus.

### *Beckstraße/Ostring*

Die vorhandenen 61 Wohneinheiten sollen abgerissen werden und durch 70 deutlich größere Wohnungen ersetzt werden. Davon werden 56 Wohnungen als öffentlich geförderte Wohneinheiten gebaut.

### *Heimann-/Bergendahlstraße*

Der Bebauungsplan ist seit dem 08.07.2017 rechtskräftig. Die Errichtung der Wohnhäuser läuft. Die ersten der 91 Reihenhäuser werden noch in diesem Jahr bezugsfertig.

### *Zum Haldenblick/Robert-Brenner-Straße (Süd)*

Das Bauvorhaben wird mit 52 Wohneinheiten, davon 48 öffentlich geförderten Wohneinheiten von 2019 bis 2021 fertiggestellt.

### *Schultenkamp*

Im Bereich Schultenkamp können in den nächsten Jahren etwa 170 Wohneinheiten errichtet werden. Es wird hier ein Anteil von 10% für den öffentlich geförderten Wohnungsbau erwartet.

### *Hegestraße*

Es ist die Errichtung von 32 Wohneinheiten in zwei Mehrfamilienhäusern beabsichtigt. Da im Umfeld bereits mehrere öffentlich geförderte Wohnungen vorhanden sind sollen hier keine neuen öffentlich geförderten Wohnungen entstehen.

## **Längerfristig umsetzbar – Bebauungsplan-Verfahren eingeleitet oder Änderung erforderlich**

### *Gildestraße B-Plan 5.09/8*

Das Potential der hier vorhandenen Flächen umfasst ca. 75 Wohneinheiten. Die Umsetzung erfordert eine Änderung des Bebauungsplanes.

### *Paß-/Brinkstraße B-Plan 5.09/6 1.Änderung*

Flächen für ca. 50 Wohneinheiten sollen hier in Verbindung mit dem Grundstückseigentümer entwickelt werden.

### *Bauhof B-Plan 3.10/9*

Sobald der Bauhof des Fachbereiches 68 verlegt ist könnten auf der Fläche von 54 bis 91 Wohneinheiten entstehen. Da es sich um eine städtische Fläche handelt können öffentlich geförderte Wohnungen mit einem Anteil von 30% berücksichtigt werden.

### *Südring/Hünefeldstraße B-Plan 4.09/13*

Es wurden mehrere Gespräche mit einem interessierten Projektentwickler geführt. Dieser stimmt sich mit dem Eigentümer über eine Wiederaufnahme der Planungen ab.

### *Nordring / Beckheide B-Plan 5.11/7*

Im Dezember 2016 / Januar 2017 wurde den politischen Gremien mit der Drucksache Nr. 2016/9156 ein überarbeiteter Entwurf vorgelegt. Zur Umsetzung des Wohnbauflächenkonzepts sind nun auch Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind. Auf dieser Grundlage wurde im Mai / Juni 2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Zur Zeit werden die erforderlichen Gutachten erstellt.

### *Möddericher Straße B-Plan 5.10/4*

Bislang war es geplant, das auf dem Gelände anfallende Regenwasser vor Ort zu versickern. Nach Prüfung durch mehrere externe Gutachter ist dies jedoch nicht möglich. Das Verfahren ruht.

#### *Robert-Brenner-Straße B-Plan 7.11/12*

Das Potential der hier vorhandenen Flächen umfasst ca. 25 bis 30 Wohneinheiten. Für die Umsetzung ist die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

#### *Am Freitagshof B-Plan 3.08/10*

Für das Gelände wurde 2017 das Bebauungsplanverfahren eingeleitet und die frühzeitige Beteiligung wurde durchgeführt. Es wurden Listen mit über 1.600 Unterschriften gegen die Planung abgegeben. Zur Zeit werden die notwendigen Gutachten erarbeitet.

#### *Schultenkamp*

Im Bereich Schultenkamp können langfristig weitere 200 Wohneinheiten errichtet werden. Es wird hier ein Anteil von 10% für den öffentlich geförderten Wohnungsbau erwartet.

#### *Tourcoingstraße*

Der Eigentümer hat die Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung angeboten. Da entlang der Tourcoingstraße die Grenze zwischen Siedlungsbereich und Freiraum verläuft, wurde die Planung mit der Regionalplanungsbehörde (RVR) diskutiert. Von dort wurde signalisiert, dass die Bebauung einer Grundstückstiefe (30 – 40 Meter) entlang der westlichen Straßenseite den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen würde. Für eine entsprechende Bebauung mit ca. 80 WE wird ein Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan geändert.

#### *Hohes Feld*

Auf Flächen zwischen den Straßen Grüner Weg und Kuhberg wurde im September 2019 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, das die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ca. 30 Wohneinheiten schaffen soll.

#### **Längerfristig umsetzbar – kein B-Plan**

Die nachfolgend aufgelisteten Flächen und ihre Potentiale sind alle aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes über Bebauungspläne umsetzbar. Es wurde bisher aber für diese Flächen kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Stat. Bez.	Lage	WE lang min.	WE lang max.
22	Elisabeth-Giese-Str	60	100
31	Stenkhoffstraße	20	30
32	Gladbecker Straße	30	50
32	Scharnhölzstraße	40	40
51	Leibniz-, Schellingstr	63	105
61	Sportplatz Klopriesstr	57	95
61	Welheimer Mark	31	52
71	In der Koppel	195	325
71	Feldstraße	150	250
71	Am Tollstock	51	51
	<b>Gesamt</b>	<b>697</b>	<b>1098</b>

### Längerfristig umsetzbar – keine Darstellung im Regionalplan

Die nachfolgenden Flächen und ihre Potentiale sind weder im Regionalplan noch im gültigen Flächennutzungsplan dargestellt. Die Umsetzung über Bebauungspläne kann erst erfolgen, wenn die Flächen im Regionalplan als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes dargestellt werden.

Stat. Bez.	Lage	WE lang min.	WE lang max.
72	Heimersfeld u.a.	160	200
	<b>Gesamt</b>	<b>160</b>	<b>200</b>

#### *Heimersfeld statt Friedenstraße / Vossundern*

Durch ein Ingenieurbüro wurde eine Machbarkeitsstudie zur Entwässerung der Fläche Friedenstraße / Vossundern erarbeitet und den politischen Gremien im Juni 2017 vorgelegt. Aufgrund der hohen Kosten für die Entwässerung hat der Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz 2019 im Rahmen der Stellungnahme zum neuen Regionalplan einen Flächentausch im Regionalplan vorgeschlagen. Das Verfahren ist noch nicht so weit fortgeschritten, dass man erkennen kann, ob die Anregung aufgegriffen wurde. Die neue Fläche nördlich des Siedlungsbereiches Grafenwald kann 160 bis 200 Wohneinheiten aufnehmen.

## **Die Gesamtzahlen**

In der Addition sämtlicher kurzfristig errichtbarer Wohnungen (incl. aller Flächen und Bauvorhaben mit weniger als 25 Wohneinheiten) ergeben sich 1154 bis 1166 Wohnungen mit potentiell 283 bis 303 Sozialwohnungen, was einer Quote von 25 bis 26 Prozent entspräche.

Für die langfristig zu errichtenden Wohneinheiten ergibt die Addition 1828 bis 2425 Wohnungen. Mit 375 bis 500 Sozialwohnungen läge die Quote mit 20,5 Prozent unter der Zielquote von 25 Prozent.

In der Summe beider Werte stehen damit Projekte und Flächen für 3000 bis 3600 Wohnungen zur Verfügung. Sie sind in dieser Zahl nicht bis 2025 umsetzbar, stehen also für einen deutlich längeren Zeitraum zur Umsetzung bereit. Es wird davon abhängen wie sich die Nachfrage in den nächsten Jahren entwickeln wird, grundsätzlich stehen damit aber ausreichend Flächen für den zu betrachtenden Zeitraum bis 2025 zur Verfügung.

## D. Zusammenfassung und Ausblick

Die Gesamtzahl der aufgeführten Wohnbauprojekte und –entwicklungen reicht weit über den bisher anvisierten Betrachtungszeitraum bis 2025 hinaus. Die beschriebene Flächenkulisse wird seitens der Regionalplanung des RVR als ausreichender Bedarf bis zum Jahr 2034 betrachtet. Allerdings erwartet der RVR auch einen Bevölkerungsrückgang in Bottrop bis auf 108.500 Einwohner bis zum 1.1.2034. Es wurde aber seitens des RVR signalisiert, dass es zu keinen Flächenengpässen in der Laufzeit des Regionalplanes Ruhr kommen soll, so dass rechtzeitig mit neuen Siedlungsflächen nachgesteuert werden wird, falls sich der Bedarf einstellt.

Die angestrebte Zielsetzung von 70 geförderten Wohneinheiten pro Jahr wurde in 2017 mit 97 Wohneinheiten übererfüllt und 2018 mit 18 Wohneinheiten verfehlt. Zählt man aber die 10 Wohneinheiten, die durch Umbau/Modernisierung 2018 hinzugekommen sind, dazu, kann man jahrgangsübergreifend von einer geringfügig abweichenden Zielerreichung sprechen. Die Gesamtzahl der bereits genehmigten Förderzusagen und der Baubeginn größerer Sozialwohnungsbauprojekte lässt für die beiden nächsten Jahre erwarten, dass die gesteckten Ziele erreicht werden.

Die Belegung der Wohnungen mit Sozialbindungen, insbesondere der neu errichteten Sozialwohnungen, im Stadtgebiet Bottrops kann zu immer geringeren Anteilen durch die Wohnungssuchenden, die Transferleistungen erhalten, erfolgen. Es besteht die Gefahr, dass daher in Zukunft weniger Sozialwohnungen errichtet werden, da es weniger Nachfrager geben könnte.

Die Rahmenbedingungen des Fördermittelabrufs, insbesondere die umfangreiche Antragstellung sowie die Bonitätsprüfung durch die NRW.BANK führen dazu, dass die Investoren trotz guter Zinskonditionen und Tilgungsnachlässen lieber freifinanzierten Wohnungsbau betreiben. Beim Verkauf städtischer Grundstücke sollte daher grundsätzlich die Möglichkeit der Schaffung von „bezahlbarem Wohnraum“ im Vordergrund stehen.

Das neue Förderinstrument der NRW.BANK Bestandswohnungen durch Umbau/Modernisierung als „neue“ Sozialwohnungen zu gewinnen, kann in Zukunft, nach dem Auslaufen der Innovation-City Förderungen, noch an Bedeutung und Umfang gewinnen.

Die Zahlen belegen im Ergebnis, dass ein wesentliches Ziel des 2004 beschlossenen Flächennutzungsplanes mittlerweile erreicht wurde. *Jedem Haushalt in Bottrop soll eine Wohnung zur Verfügung stehen.* Den 56.570 Haushalten in Bottrop (ohne Wohnheime und betreute Wohngruppen) stehen 59.691 Wohnungen (mit Wohnheimen und betreuten Wohngruppen) gegenüber. Die Statistikstelle der Stadt Bottrop rechnet mit ca. 1.800 bis 2.000 Plätzen in Wohnheimen und betreuten Wohngruppen. Damit würden in Bottrop ca. 1.200 bis 1.000 Wohnungen aktuell leer stehen. Die Leerstandsquote erreicht somit 1,7 bis 2,0% des Wohnungsbestandes und läge noch deutlich unter den marktüblichen 3%, die für einen normalen Wohnungsmarkt angenommen werden.

Die Aussagen, dass zur Zeit zu viele Wohnungen auf den Wohnungsmarkt gelangen, trifft nicht zu. Würden sich aber die Bevölkerungsprognosen bewahrheiten, könnte sich die Situation bis 2030 negativer darstellen und der Leerstand bis auf 5% ansteigen. Dabei bleibt aber unberücksichtigt, dass ab ca. 2024/25 die Bergbauflächen für neue gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung stehen und in den Folgejahren hier neue gewerbliche Nutzungen mit Arbeitsplätzen entstehen. Aus dem wachsenden Arbeitsplatzangebot kann sich eine höhere Nachfrage nach Wohnraum in den nächsten Jahren ergeben, auch weil es insbesondere in Essen nicht gelingt, den Bedarf an Neubauten auf dem eigenen Stadtgebiet zu realisieren. Eine reine Beurteilung nach Bestandsdaten und Bevölkerungsprognosen trifft daher nicht die tatsächlich zu erwartende Entwicklung Bottrops.

Die Nutzung unterschiedlicher Datengrundlagen bei dem Wohnbauflächenbericht, die untereinander auch nicht kompatibel sind, erschwert die Findung klarer Aussagen zu der tatsächlichen Wohnbauentwicklung. Daher wird angeregt, auf der Basis des digitalen ProBAUG Programmpaketes, das seit mehr als 10 Jahren im Bauaufsichtsamt genutzt wird, alle bau-rechtlich relevanten Genehmigungsdaten halbjährlich und lagebezogen auszuwerten. Die bislang fehlende Ermittlung des Wohnungsleerstandes sollte durch eine mindestens jährliche Auswertung der Stromzählerdaten ergänzt werden, auch um für die regionale Wohnungsmarktbeobachtung belastbare Leerstandzahlen zu erhalten.



Datum  
19.09.2019

Drucksache Nr.  
**2019/0791**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz	29.10.2019	Vorberatung
Bezirksvertretung Bottrop-Mitte	07.11.2019	Vorberatung
Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss	12.11.2019	Kenntnisnahme
Rat der Stadt	26.11.2019	Entscheidung

## Betreff

**Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Siedlung Kleiststraße in Fuhlenbrock;**  
**hier: 1. Ergebnis der Offenlage**  
**2. Satzungsbeschluss**

## Beschlussvorschlag

### Rechtsgrundlage:

§ 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421) und die §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. April 2019 (GV NRW.S.202)

1. Das Ergebnis der Offenlage wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Kleiststraße wird in der als Anlage 1 beige-fügten Fassung beschlossen.

## Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:  
Haushalt im Jahr:  
Produkt und Sachkonto:  
Art der Ausgabe:  
Bedarf:  
Haushaltsansatz:  
zusätzliche Einnahmen:

Nein

einmalige Belastung:  
jährliche Folgekosten:

Begründung:

## **Problembeschreibung / Begründung**

Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 27.11.2018 die Aufstellung einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Siedlung Kleiststraße beschlossen (Drucksache 0177/2018). Der Satzungsentwurf hat in der Zeit vom 11.03.2019 bis zum 12.04.2019 im Planungsamt öffentlich ausgelegen. Innerhalb der Auslegungsfrist wurden weder schriftlich noch mündlich Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Die Satzung kann daher in der schon dem Offenlagebeschluss zugrunde gelegten Entwurfsvariante beschlossen werden.

Das ebenfalls schon zur Offenlage beigefügte Gestaltungshandbuch ist nicht Teil der Satzung. Es soll vielmehr die Regelungen und Auswirkungen der Satzung allgemeinverständlich erläutern. Hierzu wird es an alle Haushalte im Satzungsgebiet und an zukünftige Eigentümerinnen und Eigentümer verteilt.

Tischler

### Anlage(n):

1. 20.09- Satzungstext
2. Gestaltungshandbuch Siedlung Kleiststraße
3. Übersichtsplan

## **Satzung der Stadt Bottrop**

### **zur Erhaltung baulicher Anlagen und städtebaulicher Eigenarten sowie über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen in der Siedlung „Kleiststraße“ im Ortsteil Fuhlenbrock vom \_\_\_\_\_**

Aufgrund des § 172 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des § 89 (alte Fassung: § 86) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 – (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) und auf Grundlage der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202), hat der Rat der Stadt Bottrop in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ folgende Satzung der Stadt Bottrop zur Erhaltung baulicher Anlagen und städtebaulicher Eigenarten sowie über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen als örtliche Bauvorschrift beschlossen:

#### **Allgemeine Grundsätze und Ziele**

Die Siedlung Kleiststraße ist mit ihren attraktiven Straßenräumen mit interessanten Aus- und Durchblicken, den vielfältigen aber typischen Gebäudeformen mit Gärten und Vorgärten und Hecken als Abgrenzung zur Straße und der Grundstücke sowie der Gruppierung der Häuser innerhalb der gesamten Anlage ein wichtiges Zeugnis für den Werkwohnungsbau im Ruhrgebiet. Die gut erhaltenen Bauten sind typische Vertreter einer Wohnform und eines Baustils, der in den 30er- und 50er-Jahren für Bergarbeiter-Wohnungen als angemessen angesehen wurde. Die Gebäude verkörpern mit ihrer geordneten, aber organischen Gruppierung um einen Anger ein städtebauliches Ideal der dreißiger Jahre. Siedlungen aus den dreißiger Jahren sind in Westfalen selten in so originalem Erhaltungszustand zu finden.

Die Siedlung stellt ein gut erhaltenes Beispiel für den Arbeiterwohnungsbau dar. Hier kam es vorrangig auf das Einfamilienhaus mit großem Garten an, welches in unterschiedlichen Gebäudetypen innerhalb des Geltungsbereiches vorzufinden ist.

Der von der THS einzig in Bottrop 1936 gewählte Bautyp, das „Einfamilienhaus in der Anordnung der Kreuzform“ für vier Familien, findet sich innerhalb der Siedlung als Zeugnis für Kleinstwohnungsbau mit sparsamen Mitteln, allerdings mit großem Gartenanteil für die Selbstversorgung.

Die großzügigeren, an der Kleist-, Specht- und Gustav-Freitag-Straße aufgereihten giebelständigen Doppelhäuser sowie die traufständigen Doppel-, Vierer- und Sechserhäuser zeugen ebenso von den Bemühungen in den dreißiger Jahren sogenannte Kleinsiedlerstellen mit der Möglichkeit der Selbstversorgung zu errichten.

Für die Erhaltung und die Bewahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen der Siedlung besteht aus wissenschaftlichen, insbesondere architektur-, sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse.

Ziel der Satzung ist es, das charakteristische Straßenbild, die ortsbildprägenden Gebäudetypen und die städtebaulich kennzeichnenden Gestaltungsmerkmale des Gebäudebestandes und der Freiflächen im Geltungsbereich zu sichern, unerwünschte gestalterische Entwicklungen zu verhindern und auf eine positive Gestaltungspflege hinzuwirken. Notwendige bauliche Veränderungen zur Verbesserung der Bausubstanz und des Wohnwertes bleiben unter Beachtung dieser Satzung möglich. Sie haben sich nach den Vorgaben der Satzung an Maßstab, Gestalt und Materialität an das Siedlungsbild anzupassen.

Das Gestaltungshandbuch steht hier als Orientierungshilfe für Eigentümer und Mieter, sowie Architekten und Handwerksbetriebe bei Renovierungsmaßnahmen an Gebäuden der Siedlung Kleiststraße zur Verfügung. Es erläutert die Festsetzungen dieser Satzung.

### **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das Gebiet Kleiststraße begrenzt durch die Gustav-Freitag-Straße im Norden, die Herderstraße im Süden, die Spechtstraße im Westen und die Straße Im Fuhlenbrock im Osten in der Gemarkung Bottrop (055130), Flur 139 mit dem öffentlichen unbebauten Flurstück 19 sowie den bebauten Grundstücken mit den Flurstücksnummern: 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 168, 169, 193, 196, 219, 220, 254, 260

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist dem als Anlage 1 beigefügten Plan zu entnehmen. Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

- (2) Diese Satzung gilt für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung privater Vorgärten. Sie erfasst die gemäß § 60 (alte Fassung: § 63) BauO NRW genehmigungspflichtigen Vorhaben und die gemäß § 62 (alte Fassung: § 65) BauO NRW genehmigungsfreien Vorhaben. Für die genehmigungspflichtigen Vorhaben gemäß § 60 (alte Fassung: § 63) BauO NRW (z.B. Anbauten) ist ein Bauantrag zu stellen. Durch die Regelungen dieser Satzung werden auch Maßnahmen genehmigungspflichtig, die sonst keiner Baugenehmigung bedürfen. Dazu zählen Vorhaben nach § 62 Abs.1 Nr.11 (alte Fassung: § 65 Abs.2 Nr.2) BauO NRW, die die Änderung der äußeren Gestaltung z. B. durch Anstrich, Verputz, Verfugung, Dacheindeckung, Einbau oder Austausch von Fenstern und Türen, Austausch von Umwehrungen, Bekleidungen und Verblendungen sowie nach § 89 Abs.1 Nr.1 (alte Fassung: § 86 Abs. 2 Nr.1) BauO NRW das Anbringen oder Ändern von Werbeanlagen betreffen.
- (3) Die Satzung gilt für alle Straßen-, Seiten- und Rückfronten der Häuser sowie für Anbauten einschließlich der Dachflächen innerhalb des Satzungsgebietes. Außerdem betrifft die Satzung alle von der Straße aus einsichtigen Teile der Grundstücke wie Einfriedungen, Wege und Vorgärten.

## **§ 2 Erhaltung der städtebaulichen Eigenart**

- (1) Aufgrund dieser Satzung bedürfen gemäß § 172 Abs.1 S.1 Ziff.1 und S. 2 BauGB der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Nach § 172 Abs.3 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
- (2) Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen ist zu beachten, dass ein städtebaulicher und architektonischer Zusammenhang mit dem umgebenden Gebäudebestand entsteht. Neubauten müssen sich hinsichtlich der Stellung der Gebäude zueinander und zum öffentlichen Raum, der Größe, Farbigkeit und Materialität der Gebäude, der Fassadengestaltung und der dabei angewandten maßstäblichen Gliederung den ursprünglichen Gebäuden unterordnen.

## **§ 3 Gestaltung**

- (1) Gemäß § 89 Abs.1 (alte Fassung: § 86 Abs.1) BauO-NRW wird mit dieser Satzung im Folgenden die äußere Gestaltung der Gebäude, der Einfriedungen, Vorgärten, Stellplätze sowie Anforderungen an bauliche Anlagen zum Schutz der städtebaulichen, architektonischen und geschichtlichen Bedeutung der Siedlung geregelt.
- (2) Ergänzend zu dieser Satzung liegt ein Gestaltungshandbuch für Eigentümer, Handwerker und Architekten bereit, welches die Vorschriften dieser Satzung erläutert und zum Teil zeichnerisch darlegt.

## **§ 4 Öffentlicher Außenraum**

- (1) Der Anger der Bergmannssiedlung um die Kleiststraße ist als gemeinschaftliche Grünfläche zu erhalten. Er ist von jeglicher Bebauung frei zu halten.
- (2) Die Gehwege vor den privaten Vorgärten sind als öffentlicher Straßenraum zu erhalten. Ist eine Neugestaltung der jetzigen Gehwegbeläge vorgesehen, muss eine einheitliche Pflasterung im Bereich der Siedlung Kleiststraße vorgenommen werden.

## **§ 5 Privater Außenraum**

- (1) Begrenzungen zum öffentlichen Straßenraum dürfen ausschließlich dem historischen Vorbild entsprechend durch grüne Heckenpflanzen angelegt sein. Hier eignet sich insbesondere Liguster, Weißdorn oder Rotbuche. Die Hecken dürfen an Straßenbegrenzungslinien eine Höhe von einem Meter nicht überschreiten. Alle Vorgärten und Hecken im Bestand müssen erhalten werden. Abgestorbene Pflanzen sind durch Neupflanzung zu ersetzen. Zäune sind nur hinter den Hecken zulässig und dürfen diese nicht überragen.

Großflächige Versiegelungen, Bodenmodellierungen, die Anlage von Teichen, Stellplätze für Autos, Pergolen u.ä. sind im Bereich der Vorgärten nicht zulässig.

- (2) Die Pflasterung der Wege und Fahrspuren muss farblich einheitlich grau bis anthrazit gestaltet sein und parallel bzw. rechtwinkelig zum Gebäude im Verband verlegt werden.
- (1) Der Neubau von Garagen und Carports ist bei den Haustypen A, B, C und D ausschließlich hinter der hinteren Gebäudeflucht erlaubnisfähig und wenn die Garagen bzw. Carports nicht direkt ans Haus angebaut werden, sodass weiterhin die siedlungstypischen Blickachsen in die Gärten gewährt bleiben. Beim sogenannten Kreuzgrundriss, Haustyp E; sind im vorderen Bereich ausschließlich offene, nicht überdachte Stellflächen genehmigungsfähig. Im hinteren Bereich neben den Stallgebäuden können Carports und Garagen errichtet werden. Die Zuordnung der Haustypen ist der Anlage 2 zu entnehmen.

### **§ 6 Dächer**

- (1) Die Dächer sind in ihrer vorhandenen Form zu belassen. First- und Traufhöhe dürfen im Zuge energetischer Sanierungen bis höchstens 0,25 cm angehoben werden. Die Neigung darf hierbei nicht verändert werden. Die Ausführung ist bei zusammenhängenden Baukörpern einheitlich herzustellen.
- (2) Bei einer Neueindeckung darf das vorherrschende Erscheinungsbild der Siedlung nicht gestört werden. Daher sind Betonsteine (sogenannte Frankfurter Pfannen) in anthrazit sowie Tondachziegel (Doppelmulde) in altfarben mit matter Oberfläche zulässig. Glasierete Dachsteine oder (edel-) engobiierte Ziegel sind nicht zulässig. Ortgangziegel mit geringem Überstand dürfen zum Witterungsschutz der Häuser verbaut werden.
- (3) Der Einbau neuer, zusätzlicher Gauben sowie die Änderung vorhandener Gauben in Größe und Gestalt ist nicht zulässig.
- (4) Dachflächenfenster sind zur Verbesserung der Belichtung nur ausnahmsweise und als bündig zur Dachfläche abschließende Einzelfenster (keine Mehrfachgruppen) mit einer maximalen Größe von 120 x 90 cm zulässig.

### **§ 7 Fassade**

- (2) Das Material und die Struktur der Fassaden und Sockelzonen sind zu erhalten. Bei Erneuerung dieser Flächen ist ein feinkörniger, glatter Außenputz anzuwenden. Die Sockelzonen der Gebäude sind gestaltprägend und müssen sich farblich von der Fassadenfläche abheben. Fenster- und Türfaschen sowie Traufprofile sind bei Maßnahmen an der Fassade in Glattputz zu erhalten oder wiederherzustellen.

Bei Aufbringen einer äußeren Wärmedämmung ist die ursprüngliche Fassadengliederung mit ihren besonderen Gestaltungselementen wie Faschen, Traufprofilen und Türumrandungen zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die Dämmstärke darf daher 60 mm zuzüglich Putzaufbau nicht überschreiten. Die Ausführung ist bei zusammenhängenden Baukörpern einheitlich herzustellen.

Nach vorliegenden Energieberechnungen anhand eines Musterobjekts der Siedlung Kleiststraße kann dargestellt werden, dass mit der vergleichsweise geringen Dämmstärke 16% Energie eingespart werden kann. Im Vergleich dazu fällt die Energieeinsparung

bei einer Dämmstärke von 140 mm nach Vorgaben der EnEv mit 18 % nur geringfügig höher aus. Das bedeutet, dass man mit einer Dämmstärke von 60 mm bereits über 80 % des möglichen Einsparpotentials für das Bauteil Außenwand erreicht.

- (3) Der Anstrich ist haustypenspezifisch in matter Optik entsprechend der folgenden Farbliste zu wählen. Traufprofile sind in Fassadenfarbe zu streichen. Vorhandene Fassadenmalerei darf in Fassadenfarbe überstrichen werden. Die Zuordnung der Haustypen ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Zuordnung	Wand	Sockel	Faschen
Haustyp A	NCS S 1005-Y80R	NCS S 2002-R	NCS S 0500-N
Haustyp B	NCS S 0804-Y30R	NCS S 2002-R	NCS S 0500-N
Haustyp C	NCS S 0804-Y30R	NCS S 2002-R	NCS S 0500-N
Haustyp D	NCS S 0804-Y30R	NCS S 2002-R	NCS S 0500-N
Haustyp E	NCS S 1000-N	NCS S 2002-R	NCS S 0500-N

Die Kennzeichnung erfolgt nach dem Natural Color System.  
Die jeweiligen Haustypen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

## § 8 Hauseingänge

- (1) Neue Vordächer sind schlicht und dezent aus strukturlosem Glas auf maximal zwei Stahlwinkeln, verzinkt, ohne Rinne und Fallrohr auszuführen. Seitliche Windschutzteile bzw. Windfänge sind nicht zulässig. An gleichen Haustypen und insbesondere über symmetrisch gespiegelten Hauseingängen müssen identische Vordächer angebracht werden.
- (2) Die Treppenanlagen der Hauseingänge sind ursprünglich aus Betonblockstufen auf Streifenfundamenten erstellt. Die seitlich sichtbaren Blockstufen waren unverputzt. Originale Treppen sind zu erhalten. Bei einer Sanierung oder Erneuerung von Stufen und Wangen, sind diese in Beton nach ursprünglichem Vorbild wiederherzustellen. Ein Anstrich oder eine Verkleidung ist ausnahmsweise und auf Antrag zulässig, wenn sich das Material in Farbe und Erscheinungsbild an die bauzeitliche Ausführung anpasst.
- (3) Geländer sind ausschließlich in schlichter Ausführung aus Flachstahl mit Handlauf und Kniegurt zulässig. Die Stahlteile sind entweder in verzinkter Oberfläche zu belassen oder anthrazitgrau zu streichen. Eine Ausführung mit glänzenden Oberflächen - wie z.B. Edelstahl - ist unzulässig.
- (4) Bei Austausch von Hauseingangstüren muss die Ausführung in Holz nach Vorgaben einer der Zeichnungen aus Anlage 3 erfolgen. Je Gebäude darf nur eine Tür- und Farbvariante verwendet werden. Zulässige Farben sind RAL 6009, RAL 8012 oder RAL 9010.
- (5) Die vom Straßenraum sichtbaren Brettertüren an den Stallgebäuden sind zu erhalten. Neue vom Straßenraum sichtbare Nebentüren sind in Holz mit senkrechter Verbretterung ohne Glasausschnitt auszuführen.



## **§ 9 Fenster**

- (1) Lage und Größe der Fensteröffnungen dürfen nicht verändert werden. Das Vermauern von vorhandenen Öffnungen in der Straßenfassade ist bei der Neugestaltung der Fassaden nicht zulässig. Das Vermauern der ehemaligen Heuklappen über den Eingängen des Haustyps B (siehe Anlage 2) ist nur mit einem Rücksprung der neuen Mauer in der Leibung um mindestens 3 cm zulässig.
- (2) Neue Fenster sind in Holz- oder Kunststoff zulässig. Es gibt ursprünglich hauptsächlich drei Fenstertypen in der Siedlung. Neue große Fenster müssen mindestens mit einer senkrechten Teilung 1/3 zu 2/3 im Flächenversatz ausgeführt sein. Bei Leibungen mit Stichbogen ist der Einbau rechteckiger Fensterrahmen zulässig. Fenster- oder Wasser-schienen in Aluminium sind unzulässig.  
Fensterfarbe ist REINWEISS RAL 9010  
Farbe der Faschen NCS S 0500-N
- (3) Der Einbau von Rollläden ist zulässig. Die Rollladenkästen müssen mit dem Fenster gestalterisch und farblich eine Einheit bilden und dürfen nicht nach außen über die Fensterlaibung hinausragen.

## **§ 10 Anlagen zur Satzung**

Folgende Pläne sind dieser Gestaltungssatzung beigelegt und Bestandteil dieser Satzung:

Anlage 1: Lageplan mit Geltungsbereich

Anlage 2: Plan mit Typisierung der Häuser

Anlage 3: Zeichnung der zulässigen Haustürvarianten

Die Pläne können bei der Unteren Denkmalbehörde eingesehen werden.

## **§ 11 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig handelt gem. § 213 Abs.1 Ziff.4 Var.1 BauGB, wer es vorsätzlich unterlässt, Genehmigungen nach § 2 dieser Satzung einzuholen.
- (2) Ordnungswidrig handelt gem. § 86 Abs.1 Nr. 20 (alte Fassung: § 84 Abs.1 Nr. 20) BauO NRW im Weiteren auch, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen der Darstellungen und Vorgaben der § 3 bis 9 dieser Satzung Maßnahmen an Objekten gem. § 3 Abs.1 dieser Satzung ausführt oder ausführen lässt.
- (3) Die Ordnungswidrigkeit kann im Falle des Abs.1 dieser Vorschrift iVm. § 213 Abs.2 BauGB mit Geldbuße bis 25.000 EUR, im Falle des Abs.2 dieser Vorschrift iVm. § 86 Abs.3 (alte Fassung: § 84 Abs.3) BauO NRW mit Geldbuße bis 50.000 EUR geahndet werden.

## **§ 12 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlagen

Anlage 1 – Lageplan mit Geltungsbereich

Anlage 2 - Haustypen

Anlage 3 – Haustürvarianten

Bottrop den,

Tischler  
(Oberbürgermeister)

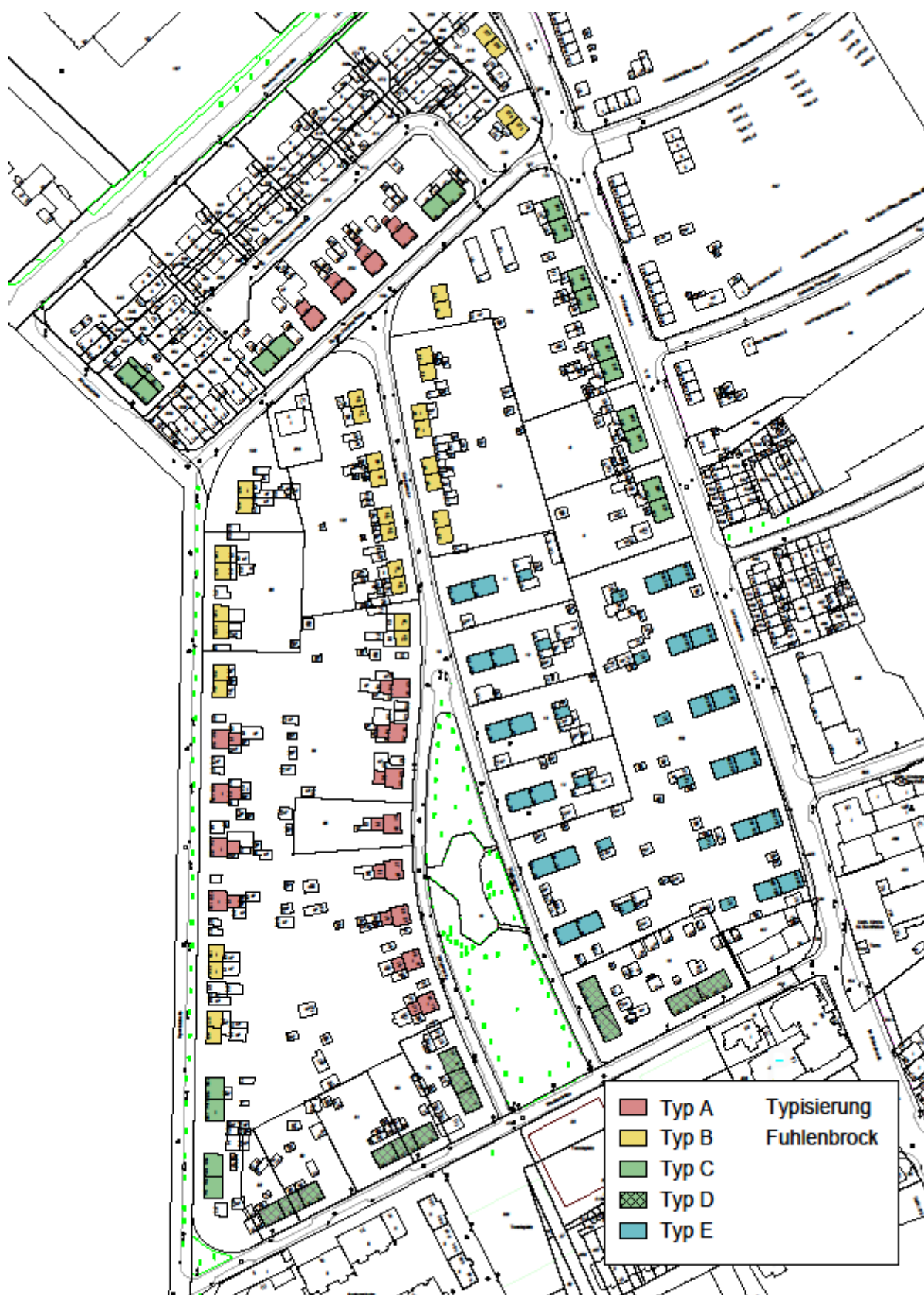
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung  
Bottrop-Fuhlenbrock „Siedlung Kleiststraße“



Anlage 1: Lageplan mit Geltungsbereich

Tischler (Oberbürgermeister)

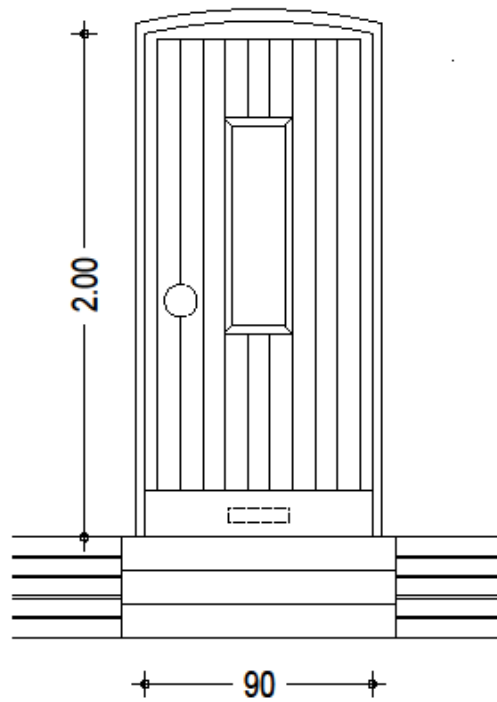
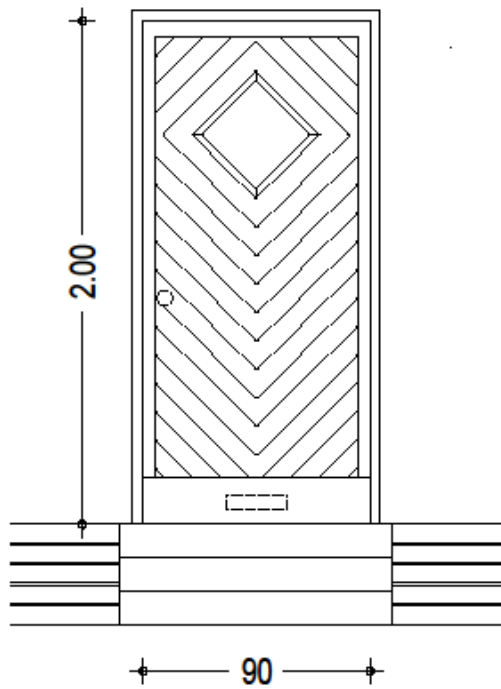
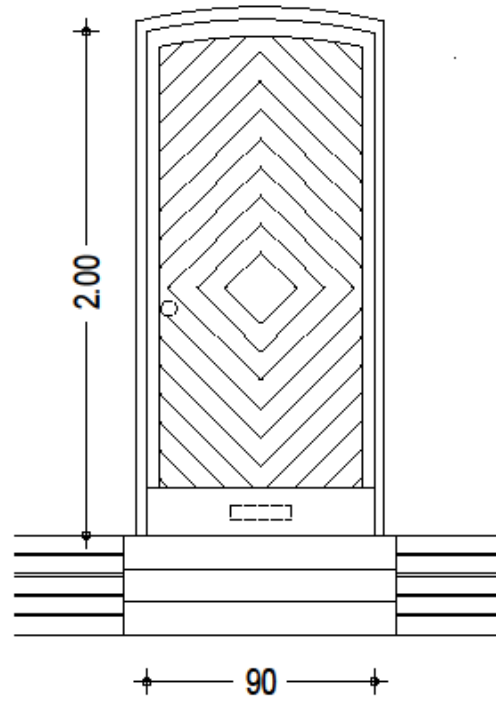
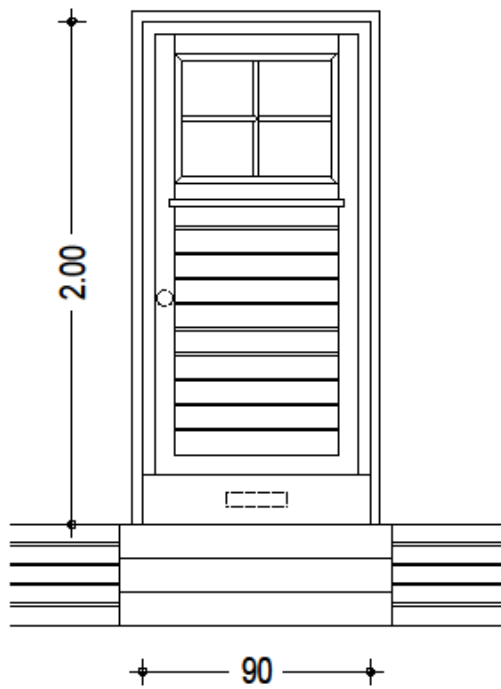
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung  
Bottrop-Fuhlenbrock „Siedlung Kleiststraße“



Anlage 2 Haustypen

Tischler (Oberbürgermeister)

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung  
Bottrop-Fuhlenbrock „Siedlung Kleiststraße“



Anlage 3 Haustürvarianten

Tischler (Oberbürgermeister)

## **Gestaltungshandbuch Bottrop-Fuhlenbrock**

### **INHALT**

#### **Ziele des Gestaltungshandbuches**

#### **Identität**

#### **Siedlungsgeschichte**

#### **Geltungsbereich**

Räumlicher Geltungsbereich  
Flurstückkataster  
Hauskataster

#### **Haustypen**

#### **Öffentlicher Außenraum**

Anger, Straßenbild, Gehwege Kleiststraße

#### **Privater Außenraum**

Vorgärten - Einfriedung  
Zuwege zu den Hauseingängen  
Garagen/Carports

#### **Dächer**

Eindeckung  
Gauben  
Dachflächenfenster  
Dachdämmung

#### **Fassade**

Putzfassade  
Fasadendämmung

#### **Hauseingänge**

Vordächer  
Treppen – Stufen – Wangen – Geländer  
Haustüren  
Nebentüren

#### **Fenster**

Fenster  
Rollläden

## ZIELE DES GESTALTUNGSHANDBUCHES

Das Gestaltungshandbuch ist als Orientierungshilfe für Eigentümer und Mieter, sowie Architekten und Handwerksbetriebe bei Renovierungsmaßnahmen an Gebäuden der Siedlung Kleiststraße zu sehen. Es erläutert die Festsetzungen der Gestaltungssatzung. Mit der Erhaltung der ortsbildprägenden Gebäudetypen und des charakteristischen Straßenbildes sollen die historischen Eigenarten und die Homogenität der Siedlung gewahrt bleiben.

Durch Aufzeigen der besonderen und erhaltenswerten Elemente der Gebäude und des Siedlungsgrundrisses soll das Handbuch die Besonderheiten und Qualitäten des Ortes bewusstmachen und helfen, den Charakter der Siedlung auch bei anstehenden Renovierungsmaßnahmen zu erhalten.

Es soll sowohl für die Stadt Bottrop, als auch für Eigentümer und Bewohner als Leitfaden dienen, um gemeinsam sinnvolle Lösungen zum Erhalt der Siedlung zu finden.

## IDENTITÄT

Das Bauprojekt der Treuhandstelle in Fuhlenbrock war eins der umfangreichsten Plangebiete für den Zeitraum Ende der 1930er Jahre auf Bottroper Gebiet. Über das Stadtgebiet verteilen sich noch andere Siedlungskomplexe mit den gleichen, von der Treuhandstelle entwickelten Haustypen, wie z.B. in der Sydowstraße wo die Häuser als Einzeldenkmale unter Schutz stehen oder einzelne Straßenzüge wie in der Lehmkuhler- und Böcklinstraße.

In der Siedlung Kleiststraße ist ganz klar abzulesen, dass die Treuhandstelle hier als Bauherr auftrat. Die Haustypen entsprechen den von der Treuhandstelle entwickelten Gebäudegrundrissen für Doppelhäuser *Typ 21 A* und *Typ 22*, für den Kreuzgrundriss *Typ 30A* und einem Reihenhaustyp der dritten Bauperiode ab 1934/35. Die Treuhandstelle legte nach eigenen Angaben besonderen Wert auf die Planung der Häuser für die Bergarbeiter. Auszug aus Knipping; Jörgens; Steppat, 30 Jahre Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten. 1949 (S. 35): *„[...] die Wohnung des Bergmanns soll so liegen und gestaltet sein, daß sie ihm mehr als eine einfache Behausung bedeutet. Wenn er nach der Schicht heimwärts geht, soll ihn der Gedanke an sein Heim beglücken, die Art und Weise, wie er wohnt, soll ihm ein gesunder Ausgleich für seine schwere Arbeit unter Tage und eine Bereicherung in seinem Lebensinhalt sein.“*

Mit Sorgfalt wurden daher bei der Planung die besonderen Bedürfnisse der Bergarbeiter an das Wohnen berücksichtigt sowie das Schaffen von reizvollen Siedlungsräumen angestrebt. So stellt nach Angaben der Treuhandstelle das Einfamilienhaus mit Garten und Stall zur Kleintierhaltung die optimale Wohnform für die Bergarbeiterfamilie dar. Bei der Erschließung des Geländes legt die Treuhandstelle Wert auf die *„Schaffung von wohlabgewogenen Straßenräumen und Durchblicken [...] durch sinnvolle Formung und Gruppierung der Baukörper im Verhältnis zu der gesamten Anlage“* (aus Knipping; Jörgens; Steppat, 30 Jahre Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten. 1949, S. 36)

Die oben genannten Aspekte sind in der Siedlung Kleiststraße, in ihrer Struktur und ihrem Erscheinungsbild noch gut ablesbar. Die ursprüngliche Planung der Siedlung, angelegt um einen Anger, ist in der Anordnung der Gebäudekörper noch ganz klar erkennbar.



## SIEDLUNGSGESCHICHTE

Ende der 1930er Jahre erfährt der nordwestlich von Bottrop gelegene Stadtteil Fuhlenbrock eine rege Bautätigkeit rund um die Schachtanlage Jacobi und die Zeche Franz-Haniel. Da die ersten Werkssiedlungen zur Schachtanlage Jacobi auf Oberhausener Gebiet entstanden, blieb Bottrop-Fuhlenbrock von der Besiedelung zunächst unberührt, obwohl die Schachtanlage Jacobi bereits im Jahre 1912 ihre Produktion aufnahm. Die Siedlung Kleiststraße wurde ab 1939 als Vierjahresplanprojekt „Bergarbeitersiedlung Bottrop-Fuhlenbrock“ nach Plänen des Essener Regierungsbaumeisters Beckmann für die „Bergmannssiedlung Essen m.b.H.“, einer Tochtergesellschaft der Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten im rheinisch-westfälischen Steinkohlenbezirk GmbH, geplant. Die Bergmannssiedlung Essen m.b.H. erschließt hierfür im Jahre 1939 unbebautes Gebiet zwischen Oberhausener Straße (ehemals Dorstener Straße), Spechtstraße, Im Fuhlenbrock (ehemals Langenstraße) und der Verbindung zwischen heutiger Fuhlenbrockstraße und Hermann-Löns-Straße (ehemals Viktoriastraße), direkt an der Stadtgrenze zu Oberhausene. Ein Artikel der Bottroper Zeitung vom 3. März 1939 spricht von 121 Häusern mit insgesamt 353 Wohnungen.

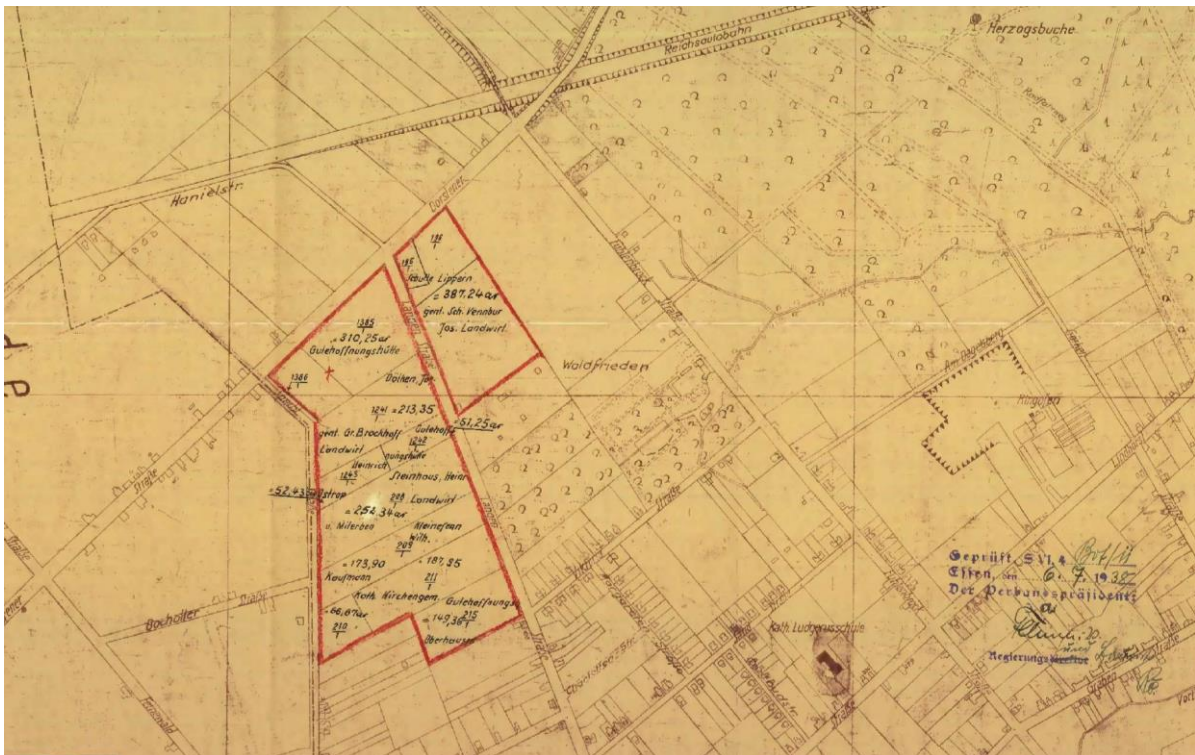


Abbildung 1 Gebiet der geplanten Siedlung Kleiststraße 1939



## GELTUNGSBEREICH

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich, der diesem Handbuch zugrundeliegenden Satzung, umfasst das Gebiet um die Kleiststraße begrenzt durch die Gustav-Freitag-Straße im Norden, die Herderstraße im Süden, die Spechtstraße im Westen und die Straße Im Fuhlenbrock im Osten.

### **Flurstückkataster**

Der Satzungsbereich liegt in der Gemarkung Bottrop (055130), Flur 139 und umfasst das öffentliche unbebaute Grundstück mit der Flurstücksnummer 19 sowie die bebauten Grundstücke mit den Flurstücksnummern: 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 168, 169, 193, 196, 219, 220, 254, 260

### **Hauskataster**

Die zum Bereich zählenden bebauten Grundstücke sind im Folgenden aufgelistet und im Plan dargestellt:

Kleiststraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80

Gustav-Freytag-Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31

Herderstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35

Spechtstraße 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142, 144, 146, 148

Im Fuhlenbrock 183, 185, 187, 189, 191, 193, 195, 197, 199, 201, 203, 205, 207, 209, 211, 213, 215, 217, 219, 221, 223, 225, 227, 229, 231, 233, 235, 237, 239, 241, 243, 245, 247, 249, 251, 253, 255, 257, 259, 261, 263, 265, 267, 269, 271, 273, 275, 277



Abbildung 2 Geltungsbereich der diesem Handbuch zugrundeliegenden Satzung



## Haustypen

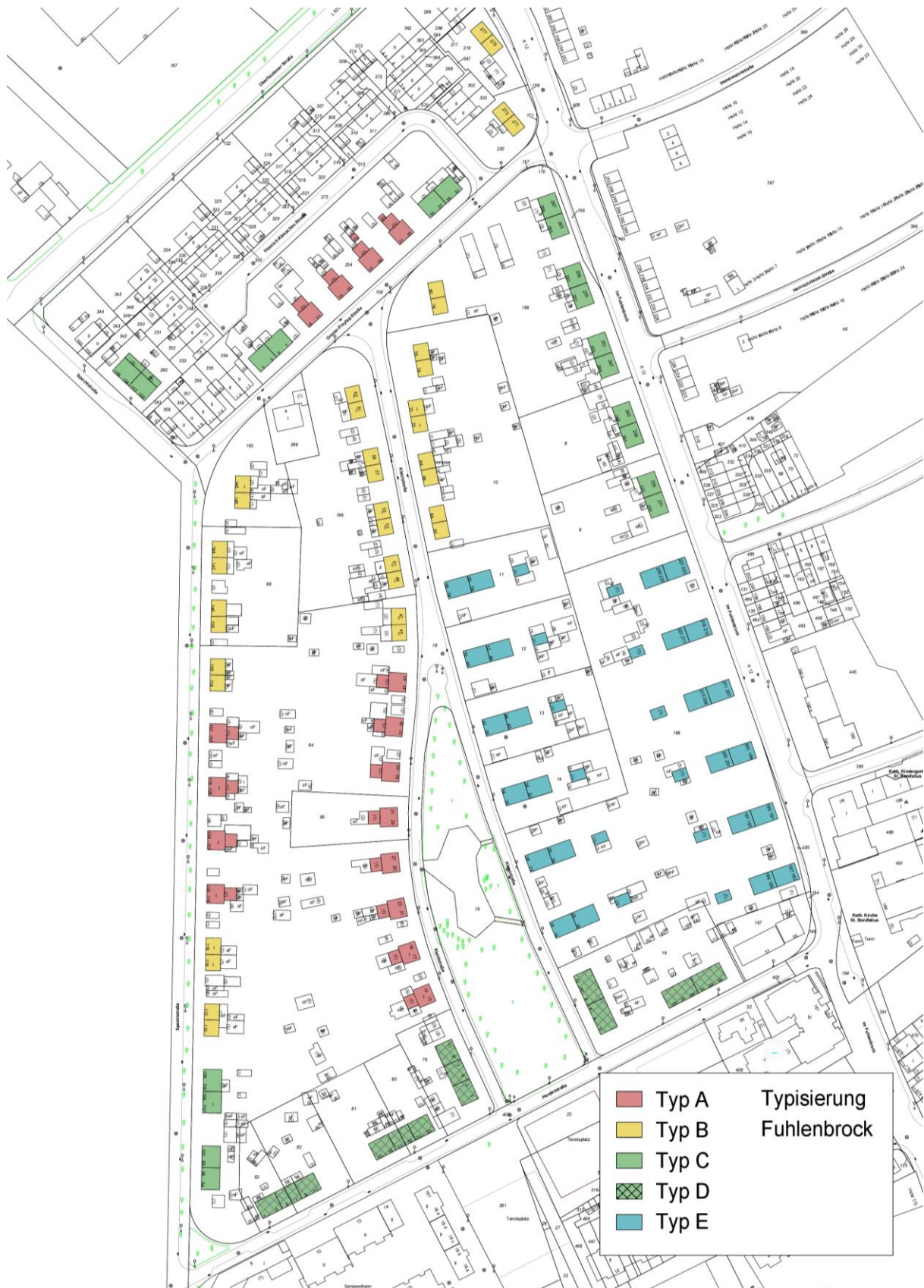


Abbildung 3 Typisierung der Häuser in der Siedlung Kleiststraße

Der Ausführung der einzelnen Haustypen liegen Pläne der Typen der Treuhandstelle zugrunde. An der Entwurfsbearbeitung und bisweilen bei der Bauleitung wirkten örtlich private Architekten mit.

Die Haustypen der Siedlung Kleiststraße fallen in die dritte Bauperiode der Treuhandstelle, die ab 1934/35 begann. Für diese Bauphase wurden sparsame Reihentypen und ein zweistöckiger Kreuzgrundriss mit vier Einfamilienhäusern entwickelt außerdem wurden bestehende Grundrisstypen neuen Bedürfnissen angepasst.



*Typ A (Typ 21 A nach Originalplänen)*

Spechtstr. 118-132; Kleiststr. 13-43; Gustav-Freytag-Str. 9-23  
giebelständig, Satteldach, Haupthaus Erdgeschoss + Dachgeschoss  
rückwärtiger Anbau als Eingang, Stall und Heuboden, eingeschossig  
zwei Wohneinheiten in Firstrichtung getrennt

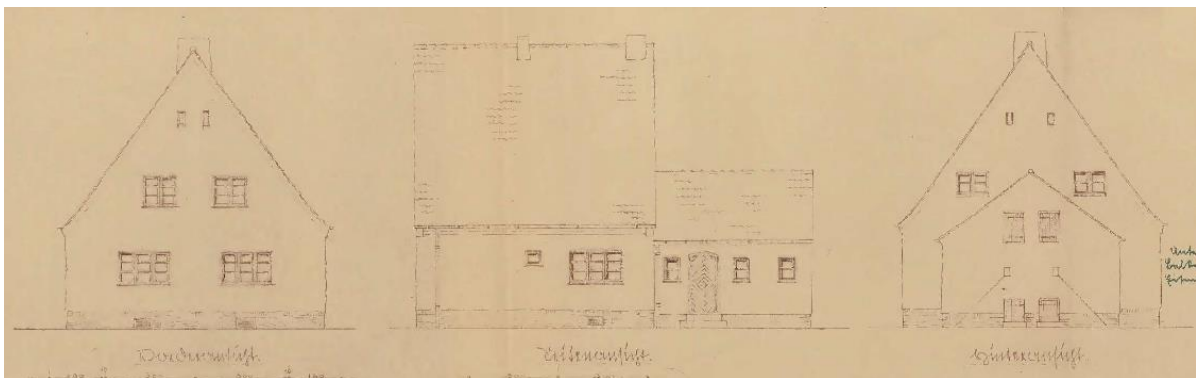


Abbildung 4 Nach Originalplänen: Ansichten des Haustyps 21 A (Typ A)

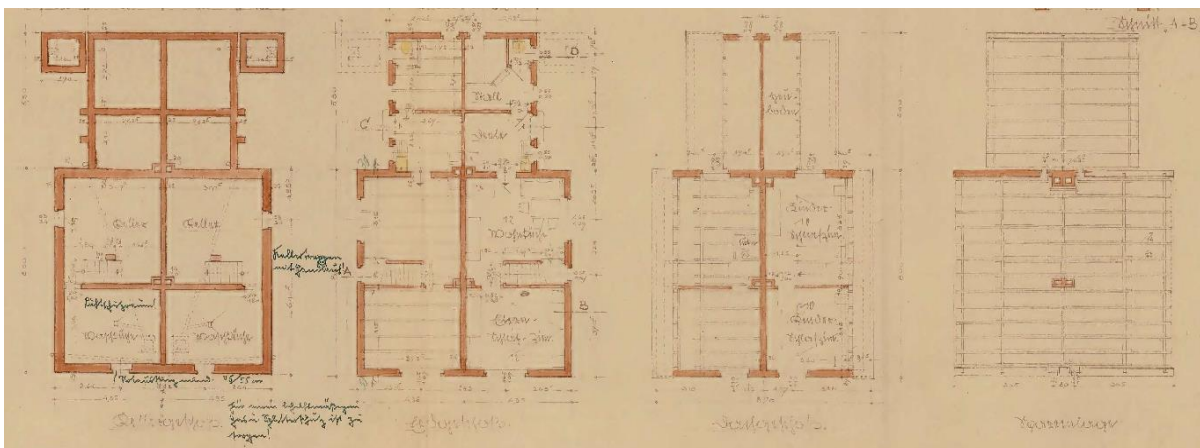


Abbildung 5 Nach Originalplänen: Grundrisse des Haustyps 21 A (Typ A)



Abbildung 6 Haustyp A in der Gustav-Freytag-Straße



Abbildung 7 Haustyp A in der Gustav-Freytag-Straße





Typ B (Typ 22 nach Originalplänen)

Kleiststr. 45-63 und 62-80; Spechtstr. 110-116 und 134-148; Im Fuhlenbrock 271-277 traufständig, Satteldach, Erdgeschoss + Dachgeschoss, Stall im Haupthaus, Eingang giebelseitig, zwei Wohneinheiten in der Hausmitte getrennt

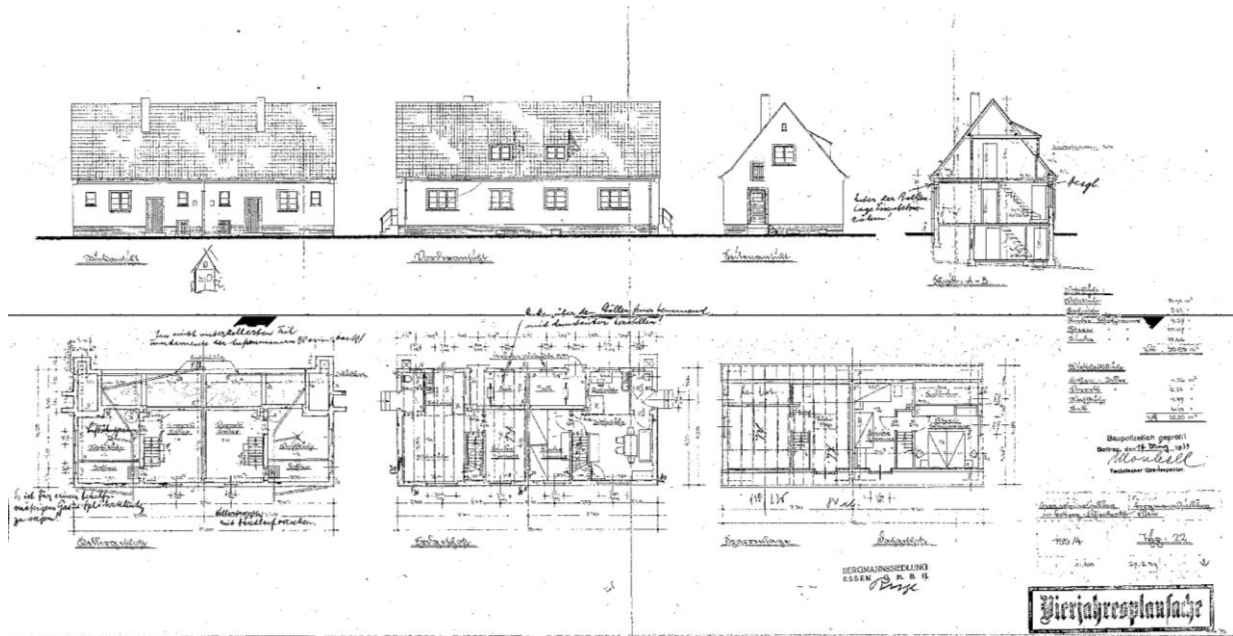


Abbildung 8 Kopie der Originalpläne zum Typ 22 (Typ B)



Abbildung 9 Haustyp B in der Kleiststraße



Abbildung 10 Haustyp B in der Kleiststraße







*Typ D (Typ ?)*

Kleiststr. 1-11 und 2-12 und Herderstr. 1-35  
traufständig, Satteldach, Erdgeschoss + Dachgeschoss, sechs Wohneinheiten, Reihenhaus, straßenseitige Eingänge und ein bzw. zwei Zwerchhäuser über die mittleren vier Wohneinheiten, rückwärtig Schleppgauben



Abbildung 13 Haustyp D mit sechs Wohneinheiten, Zwerchhaus auch über den mittleren Eingängen



Abbildung 14 Haustyp D mit sechs Wohneinheiten, Zwerchhaus nicht über den mittleren Eingängen



Typ E (Typ 30A nach Originalplänen)

Kleiststr. 14-60; Im Fuhenbrock 183-229

Kreuzgrundriss, giebelständig, Satteldach, Erdgeschoss + Dachgeschoss, traufseitige Eingänge, vier Wohneinheiten, Stallbau im Garten

„Einen u. E. gelungenen Versuch haben wir in einigen Fällen mit sog. Kreuzgrundrissen gemacht. Geringe staatliche Zuschüsse einerseits und die Notwendigkeit der Unterbringung kinderreicher Familien andererseits zwangen zur Schaffung billigster und kleinster Einfamilienhäuser. Zur Erzielung eines ansprechenden Baukörpers wurden 4 derartige Kleinstfamilienhäuser in Kreuzform zu einem Baukörper zusammengefaßt.“ (Knipping; Jörgens; Steppat, 30 Jahre Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten. 1949, S. 39)

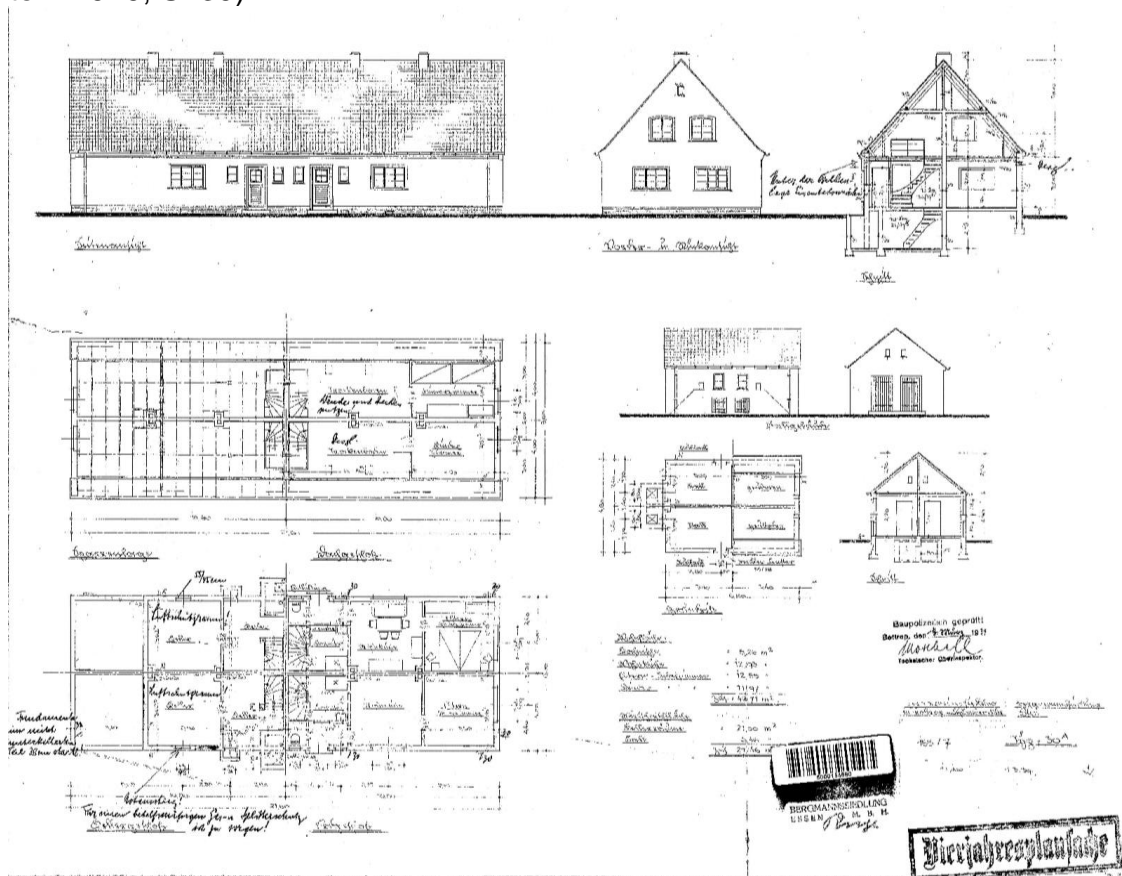


Abbildung 15 Pläne zum so genannten Kreuzgrundriss Typ 30 A (Typ D)

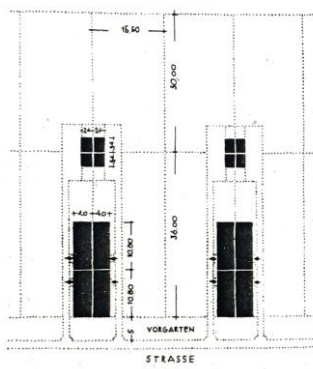


Abbildung 16 Aufteilung des Grundstücks



Abbildung 17 Typ E an der Straße Im Fuhenbrock



Wie schon erwähnt verteilen sich über das Stadtgebiet von Bottrop weitere Siedlungskomplexe, die den Typenplänen der Treuhandstelle entsprechen. So zeigt die Festschrift „30 Jahre Treuhandstelle für Bergarbeiterwohnstätten“ die Siedlung „Tannenstraße“ (Sydowstraße) in Bottrop mit den typischen Kreuzgrundrissen (Typ D), die identisch auch in der Siedlung Kleiststraße vorkommen. Es werden Regierungsbaumeister Beckmann und Dipl. Ing. W. Wink aus Essen als Entwurfsverfasser angegeben. In der „Siedlung Lehmkuhlerstraße“ (und Böcklinstraße) wurde auf den Typ Doppelhaus 21 A und Doppelhaus 22 zurückgegriffen, was dem Typ A und dem Typ C der vorangegangenen Typisierung entspricht. Die Pläne sind von Theo Althoff als Architekt unterzeichnet.

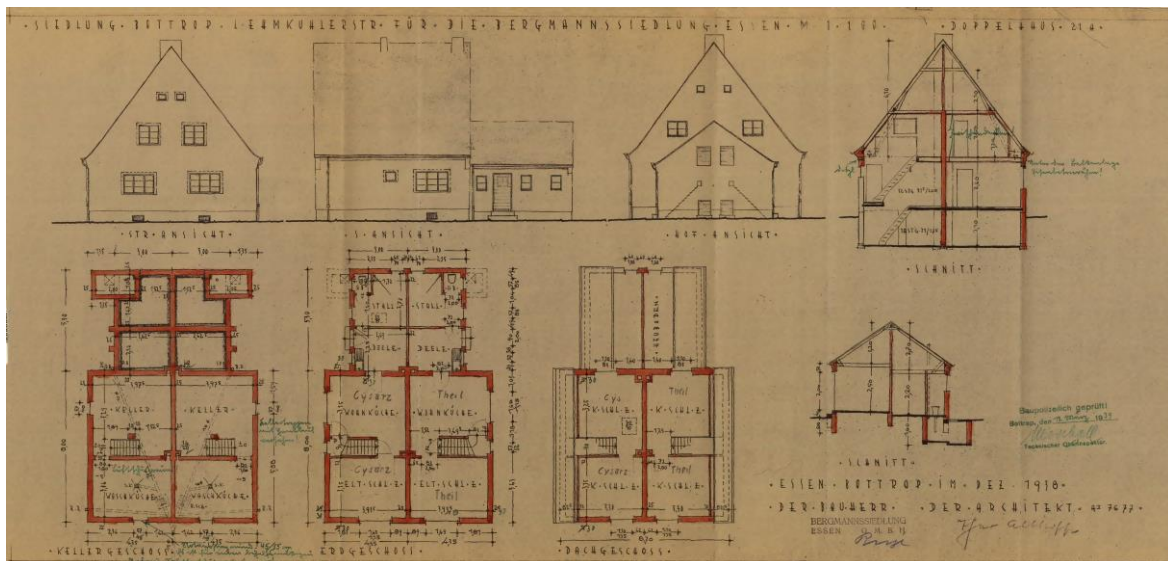


Abbildung 18 Planunterlagen zur Siedlung Lehmkuhlerstraße in Bottrop

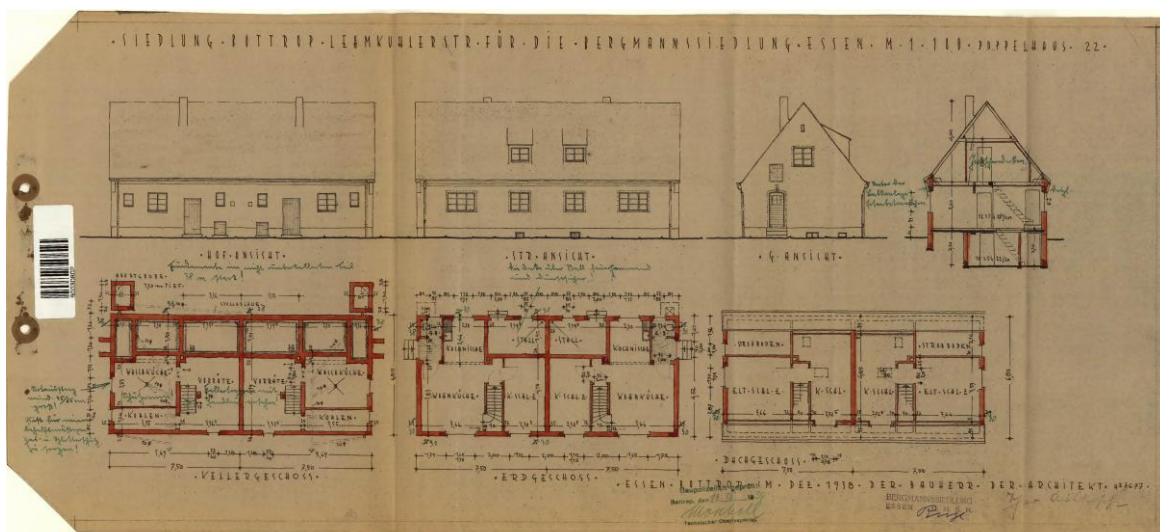


Abbildung 19 Planunterlagen zur Siedlung Lehmkuhlerstraße in Bottrop

## ÖFFENTLICHER AUSSENRAUM

### **Anger, Straßenbild und Gehwege Kleiststraße**

#### *Ursprünglicher Zustand*

Die Bergmannssiedlung Fuhlenbrock wurde um einen Straßenanger konzipiert, der sich von Nord nach Süd öffnet, sodass eine große gemeinschaftliche Grünfläche entstand.

#### *Derzeitiger Zustand*

Der Anger ist weiterhin als gemeinschaftliche Grünfläche nutzbar. Während der jüngeren Bebauung wurden Parkbuchten entlang des Angers angelegt. Ein großer Teil der Grünfläche dient heute als Spielplatz. Zu erkennen ist sowohl ein alter Baumbestand sowie ein in jüngerer Zeit gepflanzter Bestand zur Nachverdichtung, der den Spielbereich umschließt.

Die Gehwege der Kleiststraße, Gustav-Freitag-Straße und Herderstraße sind mit hellgrauem Betonpflaster und anthrazitfarbenem Randstein ausgeführt. Im Fuhlenbrock sind die Gehwege zumeist asphaltiert. Sie trennen hier die Straße von den privaten Vorgärten. In der Spechtstraße ist zwischen Gehweg und Straße ein weiterer öffentlicher Grünstreifen mit Baumbestand angelegt.

## PRIVATER AUSSENRAUM

### **Vorgärten - Einfriedung**

#### *Ursprünglicher Zustand*

Im gesamten Siedlungsgebiet waren die Vorgärten und Grundstücksgrenzen durch niedrige Hecken zum öffentlichen Straßenraum getrennt. Die Einfriedung der privaten Gartenräume durch die einheitliche Pflanzung gibt dem Gebiet einen idyllischen Charakter.

#### *Derzeitiger Zustand*

Der einheitliche Charakter durch die Einfriedung der Vorgärten mit niedrigen geschnittenen Ligusterhecken ist im gesamten Gebiet noch gut ablesbar. In einigen Fällen fehlt die Begrenzung durch Heckenpflanzen im Vorgartenbereich.



Abbildung 20 Hecken in der Gustav-Freitag-Straße.



*Erhaltungsziel – Sanierungskonzept*

Die Begrenzungen zum öffentlichen Straßenraum dürfen ausschließlich durch grüne Heckenpflanzen bis maximal einem Meter Höhe angelegt sein. Hier eignet sich insbesondere Liguster, Weißdorn oder Rotbuche. Alle Vorgärten und Hecken im Bestand müssen erhalten werden. Abgestorbene Pflanzen sind durch Neupflanzung zu ersetzen.

Großflächige Versiegelungen, Bodenmodellierungen, die Anlage von Teichen, Stellplätze für Autos, Pergolen u.ä. sind im Bereich der Vorgärten nicht zulässig.

Zur Abgrenzung und Einfriedung des Hauses bzw. des Grundstücks, sind Holzzäune und -tore nur in der vorderen Gebäudeflucht bis max. 1,20 m Höhe mit senkrechter Lattung zulässig, wenn diese die Blickbeziehung zum Garten erhalten, d.h. die Latten sollten mindestens im Abstand der eigenen Breite angeordnet sein. Die Holzzäune sollen natürlich belassen und nur gegen Witterung geölt oder gewachst sein. Scheren- oder Jägerzäune mit schräg gestellter Lattung, sowie Zäune aus Materialien wie Metall, Draht, Kunststoff oder Flechtmatten sollen nicht zur Verwendung kommen. Es wäre wünschenswert, wenn sich Grenznachbarn auf eine einheitliche Gestaltung der Einfriedung verständigen könnten.

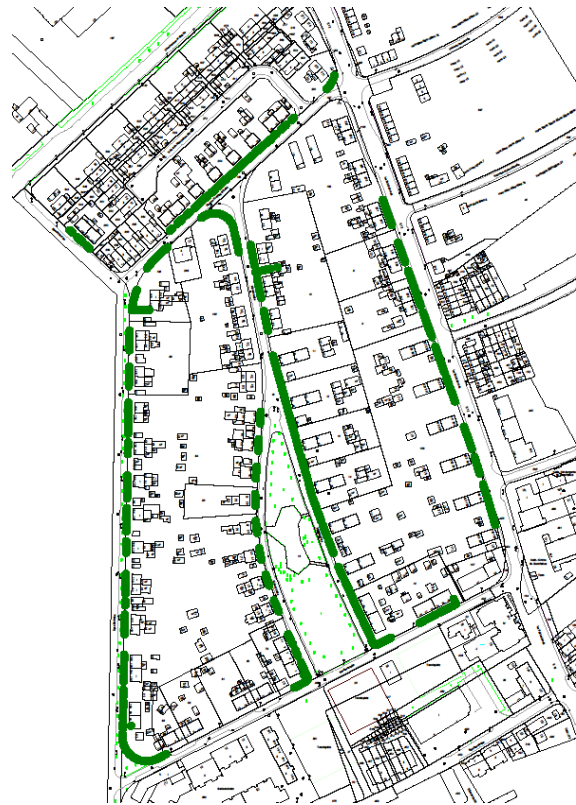


Abbildung 21 Vorhandene Hecken im Siedlungsgebiet



Abbildung 22 Grundstückseinfassung zwischen den giebelständigen Haustypen 21A. Schön ist hier die nachbarschaftliche Einigung auf ein gestalterisches Element. Das mittlere geschlossene hohe Element des Zauns ist nach den vorangegangenen Gestaltungskriterien bei einer Neugestaltung nicht mehr zulässig.

## Zuwege zu den Hauseingängen, Gärten und Schuppen

### *Ursprünglicher Zustand*

Schmale Wege führten geradlinig vom Gehweg auf die Hauseingänge und in die Gartenbereiche auf den Hausrückseiten zu. Bei den nebeneinanderliegenden Eingängen verbreiterte sich der Weg zu den Eingängen hin.

### *Derzeitiger Zustand*

Die meisten Wege sind noch an ursprünglicher Stelle erhalten, sind aber in heutiger Zeit mit Betonsteinen gepflastert und wurden an vielen Stellen mit den Stellplätzen und Garageneinfahrten in gleicher Pflasterung verbunden.

### *Erhaltungsziel – Sanierungskonzept*

Die Zuwegung zu den Gebäudeeingängen sollte an historischer Stelle erhalten bleiben. Eine einfache Trennung der Zuwegung durch einen Grünstreifen zu den Fahrstreifen wäre wünschenswert, um den ursprünglichen schmalen Weg zum Hauseingang ablesbar zu machen. Die Pflasterung muss einheitlich grau gestaltet sein und parallel bzw. rechtwinkelig zum Gebäude verlegt werden. Sie darf nicht bis ans Haus herangeführt werden.

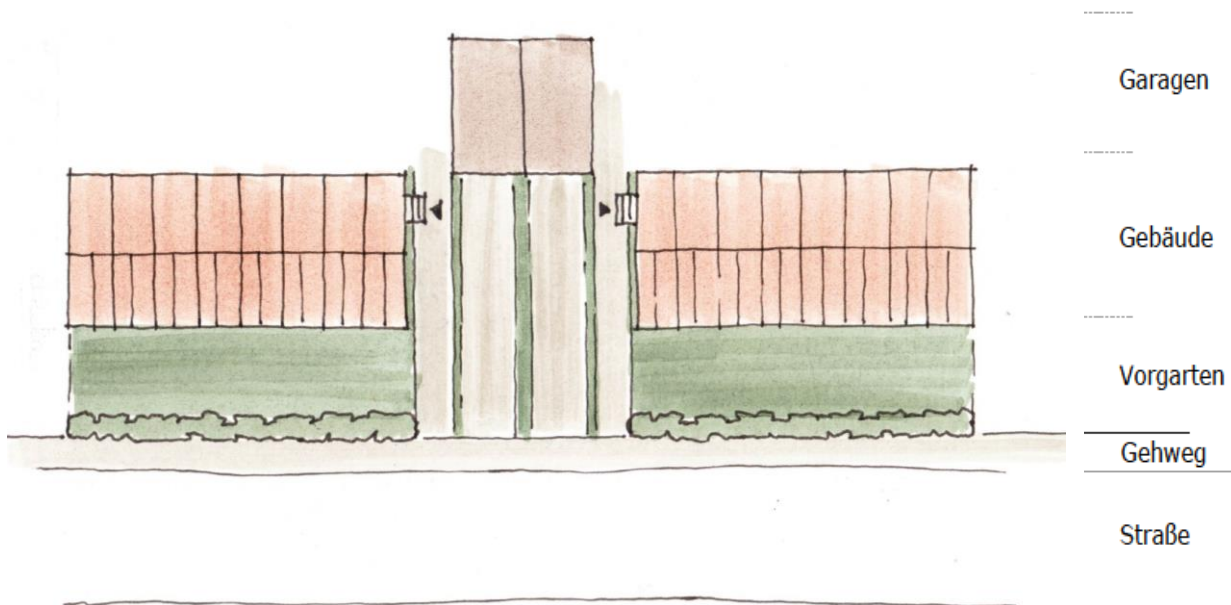


Abbildung 23 Die Skizze zeigt die gewünschte Anordnung von schmalen Grünstreifen die sich zwischen Zuwegung zum Haus und Fahrstreifen sowie direkt am Haus befinden sollten.

## Garagen/Carports

### *Ursprünglicher Zustand*

Ursprünglich waren keine Garagen oder Carports im Siedlungsbereich vorgesehen. Planungen der 70er Jahre zeigen Planungen von Garagen im hinteren Bereich der Grundstücke zwischen den Häusern.

### *Derzeitiger Zustand*

Garagen und Carports wurden ohne Einheitlichkeit zwischen die Häuser, oft in gleicher Ebene zur Fassade, gebaut. So nehmen sich die Nebengebäude vielfach nicht hinter den Hauptgebäuden zurück. Die historischen Durchblicke und Achsen zwischen den Häusern werden dadurch erheblich gestört.

### *Erhaltungsziel – Sanierungskonzept*

Der Neubau von Garagen und Carports ist bei den Haustypen A, B, C und D ausschließlich hinter der hinteren Gebäudeflucht erlaubnisfähig, wenn die Garagen bzw. Carports nicht direkt ans Haus angebaut werden, sodass weiterhin die Blickbeziehung in die Gärten gewährleistet bleibt. Es wäre wünschenswert, dass Garagen und Carports mit dem Grenznachbarn in Höhe, Größe und Gestalt einheitlich ausgeführt sowie in der Farbe des Hauses gestrichen werden.

Beim sogenannten Kreuzgrundriss, Haustyp E; sind im vorderen Bereich ausschließlich offene Stellplätze genehmigungsfähig. Im hinteren Bereich neben den Stallgebäuden können Carports errichtet werden. Die Lage der Stellplätze ist den folgenden Abbildungen zu entnehmen.

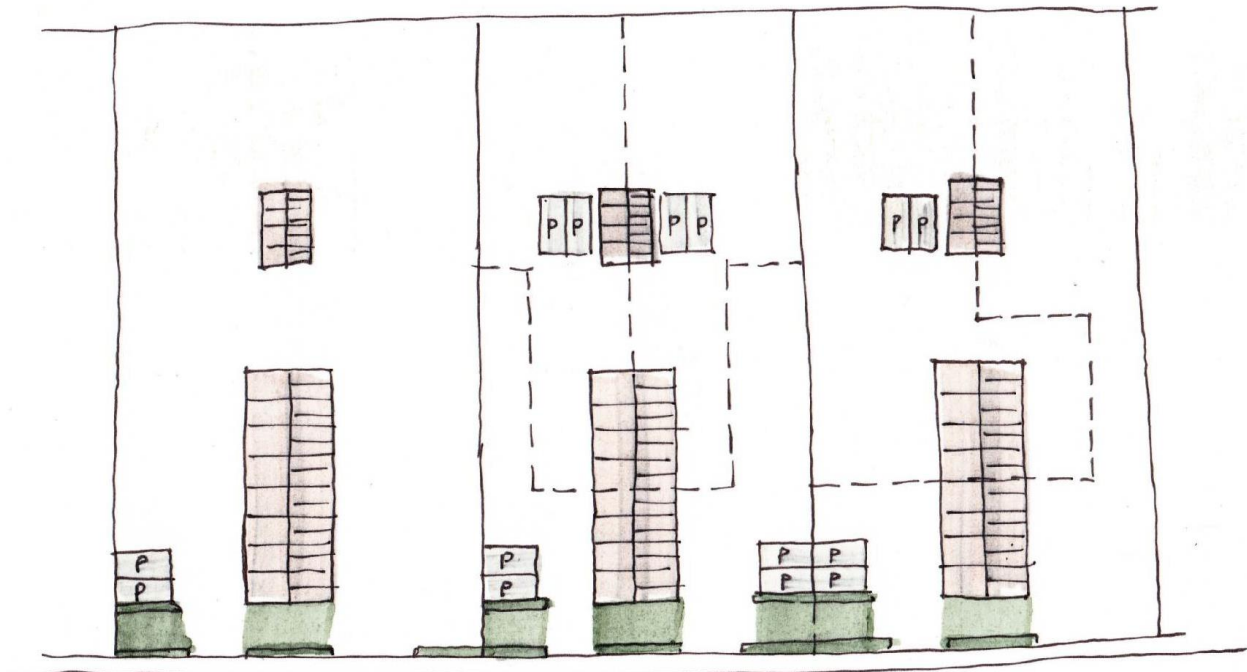


Abbildung 24 Mögliche Anordnung der Stellplätze auf den Grundstücken der Kreuzgrundriss Häuser je nach Teilung des Grundstücks bzw. der Häuser nach Verkauf



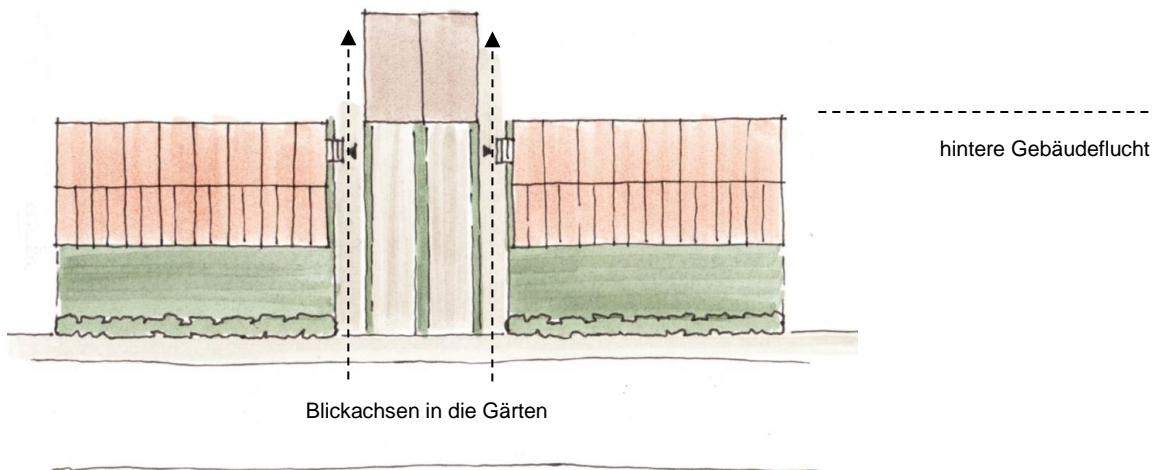


Abbildung 25 Neubau von Garagen darf nur hinter der hinteren Gebäudeflucht erfolgen



Abbildung 26 Die Anordnung der Garagen sollte weiterhin die Blickachsen zum Garten freihalten. Die Garagen nehmen sich hinter den Haupt-  
häusern als Nebengebäude zurück. Eine Einheitlichkeit der Baukörper  
bei Grenznachbarn wäre wünschenswert.

## DÄCHER

### Eindeckung

#### *Ursprünglicher Zustand*

Als originale Dacheindeckung wurden vermutlich rote Hohlfalzziegel verwendet. Es gab bauzeitlich keine Ortgangziegel.

#### *Derzeitiger Zustand*

Die vorherrschende Deckung im Siedlungsgebiet ist die sogenannte Frankfurter Pfanne - ein Betondachstein in grau matt. In vielen Fällen werden an den Giebel-  
seiten Ortgangziegel verwendet.



Abbildung 27 Häuser in der Kleiststraße und Im Fuhlenbrock mit grauer Dacheindeckung

### *Erhaltungsziel – Sanierungskonzept*

Bei einer Neueindeckung darf das vorherrschende Erscheinungsbild der Siedlung nicht gestört werden. Daher sind Betonsteine (sogenannte Frankfurter Pfannen) in anthrazit sowie Tondachziegel (Doppelmulde) in altfarben mit matter Oberfläche zulässig. Glasierte Dachsteine oder (edel-) engobierte Ziegel sind nicht zulässig. Ortsgangziegel mit geringem Überstand dürfen zum Witterungsschutz der Häuser verbaut werden.

### **Gauben - Dachflächenfenster**

#### *Ursprünglicher Zustand*

Die Dachräume über dem Erdgeschoss wurden im ursprünglichen Zustand in der Siedlung um die Kleiststraße ausschließlich über kleine Schleppgauben mit graden Wangen belichtet. Einige Haustypen kamen ohne Gauben im Dachraum aus und wurden ausschließlich über die Giebelseiten oder die Zwerchhäuser belichtet.

#### *Derzeitiger Zustand*

Vornehmlich an den Traufseiten der giebelständigen Häuser und in die rückwärtigen, gartenseitigen Dachflächen der traufständigen Häuser wurden verschiedene, unterschiedlich große Dachflächenfenster eingesetzt.

### *Erhaltungsziel – Sanierungskonzept*

Da die Dachgeschosse über dem Erdgeschoss sämtlich schon bauzeitlich als Wohnraum konzipiert wurden, besteht in allen Fällen bereits eine Belichtung der Dachräume durch Schleppgauben, die Giebelseiten oder die Zwerchhäuser. Daher ist der Einbau neuer, zusätzlicher Gauben sowie die Änderung vorhandener Gauben in Größe und Gestalt nicht genehmigungsfähig.

Neue Dachflächenfenster dürfen das Höchstmaß von 90x120 cm nicht überschreiten.



Abbildung 28 Schleppgauben der giebelständigen Haustypen

### **Dachdämmung**

#### *Sanierungskonzept*

Eine Dämmung der Dachflächen ist als Zwischensparrendämmung auch mit außenliegender Aufdopplung der Lattung möglich.

### FASSADE

#### **Putzfassade**

##### *Ursprünglicher Zustand*

In der Siedlung Fuhlenbrock kann man drei unterschiedliche Arten der Gestaltung des Putzes erkennen.

- vertikal strukturierter Kratzputz
- feiner Spritzputz
- grob strukturierter Reibeputz

Die Fenster und Türen sind im gesamten Gebiet mit vertieften glatten Putzfaschen in unterschiedlichen Stärken gerahmt. Der Sockel zeichnet sich ebenfalls als vertiefte glatte Putzfläche ab. Die Faschen und Sockel sind mit folgenden Farben zu streichen:

Sockel jeweils NCS S 2002-R  
Faschen jeweils NCS S 0500-N  
(siehe hierzu auch Abbildung 29)

Ein entweder leicht profiliertes oder glattes Traufbrett zierte überall den Bereich unterhalb der Traufe (außer an den Stellen der Zwerchhäuser). Die Traufbretter sind in Fassadenfarbe zu streichen.

### *Derzeitiger Zustand*

Straßenseitig sind die Faschen der Fenster und Türen und die Traufprofile fast in Gänze erhalten.

### *Gestaltungsziel*

Die Außenwände der Gebäude sind als feinkörnige Putzflächen auszuführen. Fenster- und Türfaschen sowie Traufprofile sind bei Maßnahmen an der Fassade in Glattputz zu erhalten oder wiederherzustellen.

Vorhandene Fassadenmalerei darf in Fassadenfarbe überstrichen werden.

Der Anstrich erfolgt haustypenspezifisch in unterschiedlicher Farbigkeit in matter Optik entsprechend der folgenden vorgegebenen Farben. Faschen, Sockel und Traufprofile sind in der angegebenen Farbnuance zu streichen.




Haustyp A: NCS S 1005-Y80R		Sockel jeweils NCS S 2002-R
Haustyp B/C/D: NCS S 0804-Y30R		Faschen jeweils NCS S 0500-N
Haustyp E: NCS S 1000-N		Fenster jeweils RAL 9010
		Türen RAL 6009, RAL 8012 oder RAL 9010
		Dachdeckung RAL 3001-3004

Abbildung 29 Farbkarte für den Fassadenanstrich



## Fassadendämmung

Bei Aufbringen einer äußeren Wärmedämmung ist die ursprüngliche Fassadengliederung mit ihren besonderen Gestaltungselementen wie Faschen, Traufprofile, Türumrandungen zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die Dämmstärke darf 60 mm nicht überschreiten. Die Ausführung ist bei zusammenhängenden Baukörpern einheitlich herzustellen.

## HAUSEINGÄNGE

### Vordächer

#### *Ursprünglicher Zustand*

Ursprünglich waren keine Vordächer vorgesehen.

#### *Derzeitiger Zustand*

Im Laufe der Jahre erfolgte die Anbringung von Vordächern vornehmlich an den seitlichen Eingängen. Die Vordächer wurden teilweise aus Zink und Kunststoff Wellplatte gefertigt.

#### *Gestaltungsziel*

Die straßenseitigen Eingänge sind wie im Original ohne Vordach zu erhalten. Vordächer sind nur an den seitlichen bzw. rückwärtigen Hauseingängen zulässig.

Der Austausch oder Neubau eines Vordaches muss über einen Bauantrag beantragt werden. Neue Vordächer sind schlicht und dezent aus strukturlosem Glas auf maximal zwei Stahlwinkeln, verzinkt, ohne Rinne und Fallrohr auszuführen. Seitliche Windschutzteile bzw. Windschutzfänge sind nicht zulässig.

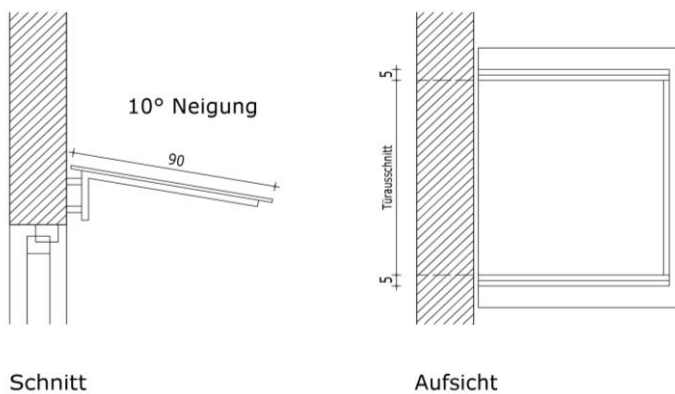


Abbildung 30 Zeichnung für die Ausführung des Vordaches

An gleichen Haustypen und insbesondere über symmetrisch gespiegelten Hauseingängen müssen identische Vordächer angebracht werden. Vorgefertigte Vordächer können ebenfalls gewählt werden, wenn sie den genannten Kriterien entsprechen.

## Treppen – Stufen – Wangen – Geländer

### *Ursprünglicher Zustand*

Die originalen Treppenanlagen der Hauseingänge bestanden aus Betonblockstufen auf Streifenfundamenten. Die seitlich sichtbaren Blockstufen waren unverputzt. Bei den symmetrisch gespiegelten Hauseingängen der Reihenhäuser sind die Stufen mittig durch eine schräge, leicht erhöhte Wange geteilt. Details zu den Geländern sind aus den originalen Plänen nicht überliefert.

### *Derzeitiger Zustand*

Bei den straßenseitigen Eingängen der Reihenhäuser ist die ursprüngliche Treppensituation fast einheitlich noch vorhanden. Der Zustand der Treppen der seitlichen Eingänge wurde weitestgehend verändert - teilweise mit Geländer versehen, verkleidet oder lackiert.

### *Erhaltungsziel - Sanierungskonzept*

Die noch vorhandenen originalen Betonstufen sind ebenso wie die noch vorhandenen Wangen zu erhalten. Sollte eine Erneuerung von Stufen und Wangen notwendig sein, sind diese in Beton nach ursprünglichem Vorbild wiederherzustellen. Ein Anstrich oder eine Verkleidung ist ausnahmsweise und auf Antrag zulässig, wenn sich das Material in Farbe und Erscheinungsbild an die bauzeitliche Ausführung anpasst.

Geländer sind nur in schlichter Ausführung aus Flachstahl mit Handlauf und Kniegurt zulässig. Die Stahlteile müssen entweder in verzinkter Oberfläche belassen oder anthrazitgrau gestrichen werden. Eine Ausführung in glänzenden Oberflächen - wie z.B. Edelstahl - ist unzulässig.



Abbildung 31 Ansicht Geländer

## Haustüren

### *Ursprünglicher Zustand*

Die ursprünglichen Türen waren aus Holz gefertigt. Es gab nach den originalen Plänen verschiedene Türausführungen, nach Haustypen verteilt. Anhand der bauzeitlichen Pläne lassen sich folgende Gestaltungstypen ausmachen.

#### Haustyp A

Holztür, Stichbogen, diagonale Verbretterung um mittiges Quadrat (siehe Variante B der folgenden Zeichnung, Abbildung 32)

Haustyp B und D Eingangstür Holzrahmentür, Füllung im unteren Drittel mit Querverbretterung, oben quadratisches Fenster mit horizontaler und vertikaler Sprosse (siehe Variante A der folgenden Zeichnung)

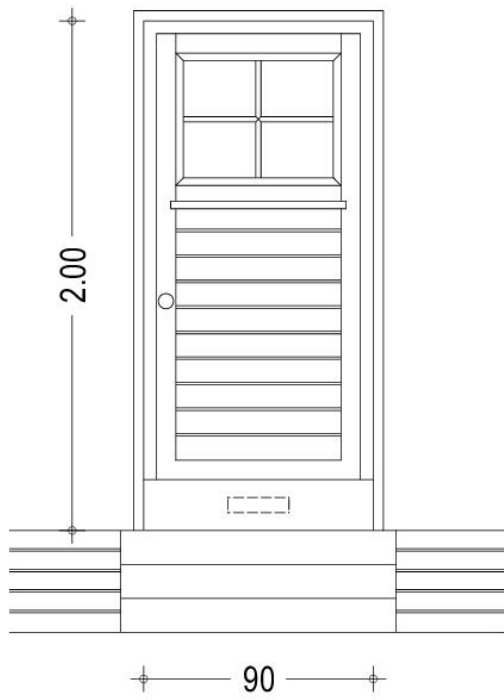
### *Derzeitiger Zustand*

In den letzten Jahrzehnten sind alle Türen aus Holz erneuert worden. Demnach finden sich keine bauzeitlichen Türen mehr in der Siedlung. Die bauzeitlichen Stichbögen sind meist nicht mehr ausgebildet.

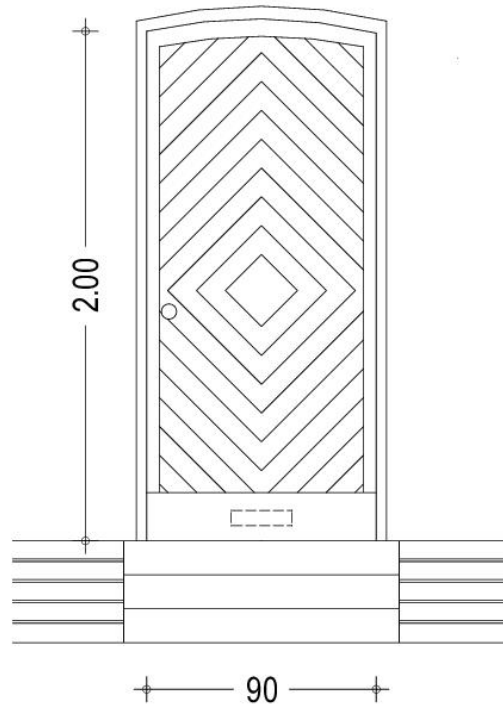
### *Erhaltungsziel – Sanierungskonzept*

Bei Austausch der Türen muss die Ausführung in Holz nach Vorgaben der folgenden Detailzeichnungen erfolgen. Es wird eine einheitliche Ausführung für alle Eingangstüren eines Haustyps angestrebt.

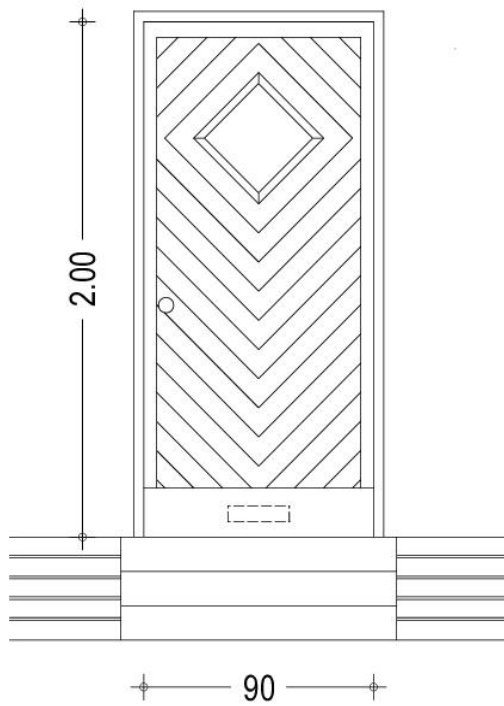
Variante A



Variante B



Variante C



Variante D

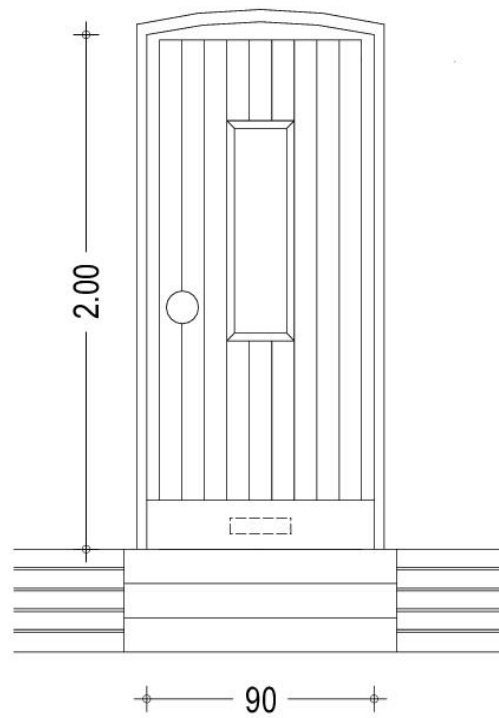


Abbildung 32 Zeichnungen der vier Varianten der Hauseingangstüren

## **Nebentüren**

### *Ursprünglicher Zustand*

Die Stall- oder Heubodentüren waren als Brettertüren mit Langbändern ausgeführt.

### *Derzeitiger Zustand*

In den separaten Stallgebäuden befinden sich vereinzelt noch die originalen Brettertüren. In ganz wenigen Fällen findet man im Obergeschoss über der Haustür noch die originale Tür zum ehemaligen Heuboden.

Die rückwärtigen, gartenseitigen Stalltüren wurden sämtlich ausgetauscht und durch teilweise große Kunststofffensterelemente ersetzt, um den ehemaligen Stall in heutiger Zeit als Wohnraum zu nutzen.

### *Erhaltungsziel - Sanierungskonzept*

Die vom Straßenraum sichtbaren Brettertüren sind zu erhalten. Neue vom Straßenraum sichtbare Nebentüren sind in Holz mit senkrechter Verbretterung ohne Glasausschnitt auszuführen.

## **Fenster**

### *Ursprünglicher Zustand*

Die Fenster der Siedlung waren einheitlich in Größe und Gestalt im gesamten Gebiet aus Holz gefertigt und vermutlich weiß gestrichen. Es gab drei- und zweiflügelige Fenster für die Belichtung der Wohnräume. Je Fensterflügel unterteilten zwei Sprossen die Flügel in eher liegend rechteckige Fensterflächen. Nebenräume oder Stallräume wurden durch kleinere einflügelige, mit einer Horizontalsprosse versehene Fenster belichtet. Die Fenster der Gauben waren zweiflügelig mit je einer horizontalen Sprosse pro Fensterflügel. Der Doppelhaustyp D weist im Dachgeschoss der Giebelseiten zweiflügelige Stichbogenfenster mit je zwei Horizontalsprossen auf.

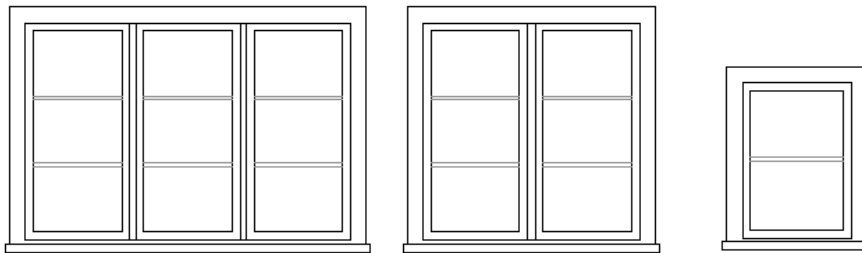
### *Derzeitiger Zustand*

Die Ausführung der Fenster in Holz wurde im Laufe der Jahre überwiegend, die historische Einteilung der Fensterflügel durch horizontale Sprossen in Gänze aufgegeben. Die Öffnungen wurden in Lage und Größe jedoch kaum verändert. Teilweise sind die ehemaligen Heuklappen über den giebelseitigen Eingängen vermauert.

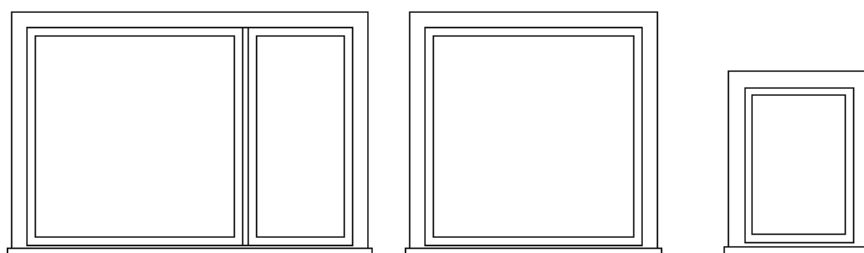
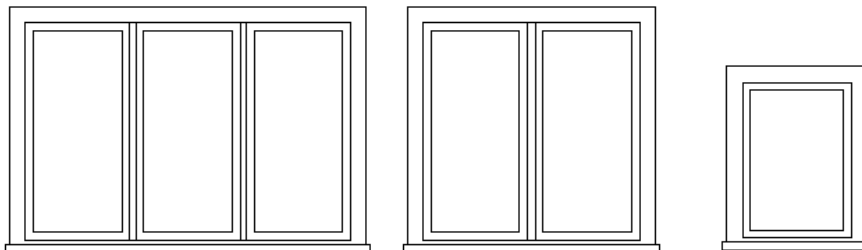
### *Gestaltungsziel*

Lage und Größe der Fensteröffnungen dürfen nicht verändert werden. Das Vermauern von vorhandenen Öffnungen ist bei der Neugestaltung der Fassaden nur mit einem Rücksprung der neuen Mauer in der Leibung um mindestens 3 cm zulässig. Bei einem Austausch der Fenster wird der Einbau von Holzfenstern bevorzugt, die Wahl des Materials wird aber grundsätzlich freigestellt. Es gibt drei hauptsächliche Fenstertypen in der Siedlung Kleiststraße (siehe Abbildung 33). Bei der Neugestaltung muss bei den großen Fenstern mindestens eine senkrechte Teilung in 1/3 zu 2/3 im Flächenversatz erfolgen. Wünschenswert wäre die Herstellung der ursprünglichen senkrechten Dreiteilung. Bei Fensteröffnungen mit Stichbogen können die Fensterrahmen gerade ausgeführt werden. Wasserschienen in Aluminium sind unzulässig.

Fensterfarbe ist REINWEISS RAL 9010  
Farbe der Faschen NCS S 0500-N



ursprüngliche Teilung der Fenster mit Quersprossen



mögliche Teilung der Fenster heute

Abbildung 33 Fenster in ursprünglicher Teilung und mögliche Teilungen heute

### **Rollläden - Rollladenkästen**

#### *Ursprünglicher Zustand*

Rollläden und Rollladenkästen waren ursprünglich in der Siedlung Kleiststraße nicht vorgesehen.

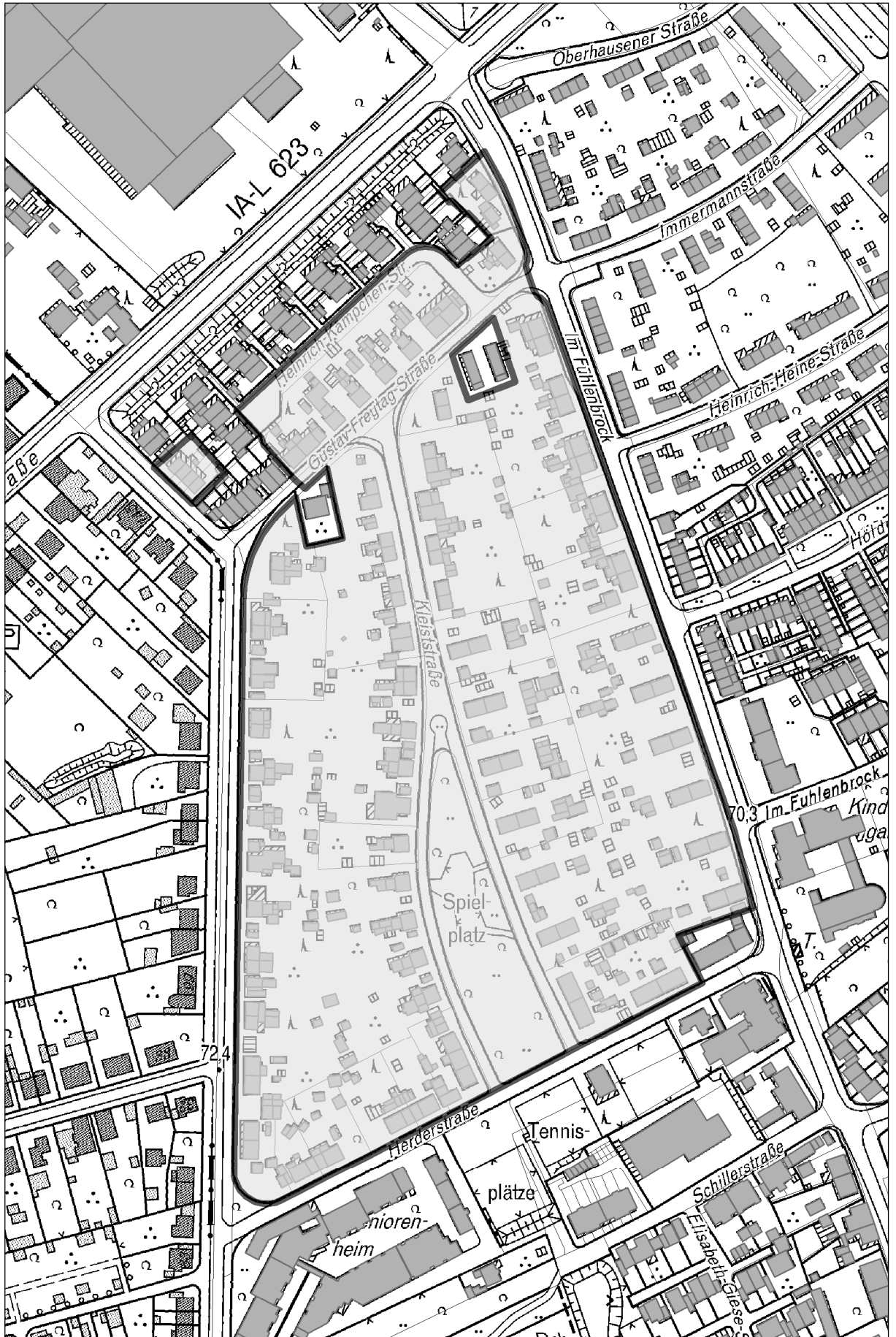
#### *Derzeitiger Zustand*

Vielfach wurden Rollläden nachgerüstet. Hier ist keine Einheitlichkeit festzustellen. Die Rollläden liegen teilweise in Fenster- teils in Fassadenebene. Rollladenkästen sind sowohl versteckt, unterhalb der Fensterstürze als Blende als auch aufgesetzt vorhanden.

#### *Gestaltungsziel*

Der Einbau von Rollläden ist zulässig. Die Rollladenkästen müssen mit dem Fenster gestalterisch und farblich eine Einheit bilden und dürfen nicht nach außen über die Fensterlaibung hinausragen.







## **Problembeschreibung / Begründung**

Die Planfeststellung für den Neubau der Bundesautobahn 52 (A 52) zwischen dem Autobahnkreuz (AK) Essen-Nord (B 224) und dem Autobahnkreuz Essen/Gladbeck Teil 01: AK Essen-Nord – südlich dem AK Essen/Gladbeck (Stadtgrenze Bottrop / Gladbeck) von Bau-km 0+000,000 nördlich der Brücke über die Emscher bis Bau-km 3+625,072 nördlich der Straße im Gewerbepark einschließlich weiterer notwendiger Folgemaßnahmen auf dem Gebiet der Städte Bottrop, Essen und Dorsten sowie der Gemeinden Hünxe und Schermbeck wird mit einer weiteren Planauslegung fortgesetzt.

Die Auslegung der Planunterlagen erfolgte erstmalig in der Stadt Essen und den Gemeinden Schermbeck und Hünxe vom 26.01.2009 bis 25.02.2009 sowie in der Stadt Bottrop vom 09.02.2009 bis 09.03.2009.

Ferner wurden zur Durchführung des Anhörungsverfahrens für das Deckblatt I mit Schreiben vom 17.05.2010 und das Deckblatt II mit Schreiben vom 05.04.2011 Planänderungen und Ergänzungen in das Verfahren eingebracht.

Das Deckblatt I umfasst im Wesentlichen folgende Änderungen und Ergänzungen:

- die Errichtung einer Stützwand auf der Westseite der A 52 von Bau-km 1+148 bis 1+662 zur Sicherung des Boyedeiches,
- die Anlage eines gemeinsamen Geh- und Radweges auf der Westseite der A 52 von Bau-km 0+967 bis 1+187 mit Anbindung an die L 641 (Prosperstraße) und Anbindung der o. g. Geh- und Radwegverbindung an den vorhandenen Geh- und Radweg bis zur Straße „Am Kämpchen“,
- die Änderung der Lärmschutzanlage auf der Westseite der A 52 von Bau-km 0+975 bis 1+011,
- die Änderungen an den Regenrückhaltebecken A und B,
- die Vergrößerung der Wendeplätze im Bereich der abgebundenen Straßen und die Ergänzung eines Wendeplatzes,
- die Änderung der Entwässerungsanlagen der Ersatzanbindung „Gempewiese“,
- die Änderung der Entwässerungsanlagen der Straße „Am Kämpchen“ im Kreuzungsbereich mit der Deutschen Bahn Strecke,
- sowie die Überarbeitung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (Unterlage 12 I).

Für das Deckblatt I erfolgte ein vereinfachtes Anhörungsverfahren ohne Öffentlichkeitsbeteiligung im Jahr 2010.

Das Deckblatt II umfasst im Wesentlichen folgende Änderungen und Ergänzungen:

- die Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung,
- die Fortschreibung der Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung (Unterlage 11 II),
- die Fortschreibung der Ergebnisse der Landschaftspflegerischen Begleitplanung (Unterlage 12 II),
- die Fortschreibung des Ergebnisses der Schadstoffuntersuchungen (Unterlage 14 II).

Die Auslegung der Planunterlagen zum Deckblatt II erfolgte in den Städten Bottrop und Essen vom 11.05.2011 bis 10.06.2011.

**Die Planunterlagen für den Neubau der A 52 Teil 01: AK Essen-Nord (B 224) bis südlich AD Essen/Gladbeck (Stadtgrenze Bottrop/Gladbeck) werden nunmehr durch die weiteren auszulegenden Unterlagen zur Planfeststellung gemäß Deckblatt III geändert und ergänzt.**



Das Deckblatt III umfasst im Wesentlichen folgende Änderungen und Ergänzungen:

- die Fortschreibung des Verkehrsgutachtens,
- die Fortschreibung der Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung (Unterlage 11 III ersetzt Unterlage 11 und 11 II),
- Variantenuntersuchung Lärm (Unterlage 11a III),
- Lärmfernwirkung (Unterlagen 11b III),
- die Fortschreibung und die Ergänzung des Landschaftspflegerischen Begleitplans (Unterlage 12 III),
- die Fortschreibung des Ergebnisses der Schadstoffuntersuchungen (Unterlage 14 III ersetzt Unterlage 14 und 14 II),
- Änderungen aufgrund der Ergebnisse der wassertechnischen Untersuchungen (13 III),
- Fachbeitrag zur Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) (Unterlage 13a III),
- die Verschiebung der Planstraße und der nordöstlichen Anschlussstelle Horster Straße,
- UVP-Bericht (Unterlage 1a III),
- die Änderung der Zufahrt und Grundstücksinanspruchnahme Grundstück Gemarkung Bottrop, Flur 31, Flurstücke 256 und 257 im Bereich Horster Straße,
- neue Zufahrt zum Flurstück 294, Flur 30, Gemarkung Bottrop im Bereich Welheimer Straße,
- die Änderung der Radwegebreiten auf 2,50 m.

Der bereits in 2009 ausgelegte Plan (Zeichnungen und Erläuterungen), die Deckblätter I, II und III sowie die für den Plan erstellten Gutachten (Umweltverträglichkeitsuntersuchung, Verkehrsuntersuchungen, Bodengutachten und Gutachten zur Sicherung des Boye-Deichbauwerkes) liegen in der Zeit

**vom 28. Oktober 2019 bis einschließlich 27. November 2019**

in den **Städten Bottrop, Essen, Dorsten und Gladbeck sowie in den Gemeinden Schermbeck und Hünxe** während der Dienststunden zur allgemeinen Einsichtnahme aus.

In Bottrop erfolgt die Auslegung im Erdgeschoss des Saalbaus mit barrierefreiem Zugang vom Parkplatz über Eingang A.

Zudem werden alle Planunterlagen im Internet auf der Seite der Bezirksregierung Münster unter [www.brms.nrw.de/go/verfahren](http://www.brms.nrw.de/go/verfahren) veröffentlicht. Maßgeblich ist jedoch der Inhalt der ausgelegten Unterlagen (§ 27a Abs. 1 S. 4 VwVfG).

Jeder kann bis spätestens zwei Wochen nach Ablauf der Auslegungsfrist, das ist **bis zum 11. Dezember 2019**, bei der Bezirksregierung Münster (Anhörungs- und Planfeststellungsbehörde) oder den auslegenden Städten und Gemeinden Einwendungen gegen den Plan schriftlich oder zur Niederschrift erheben. Die Einwendung muss den geltend gemachten Belang und das Maß seiner Beeinträchtigung erkennen lassen. Für elektronische Stellungnahmen gelten gesonderte Regelungen, eine einfache E-Mail reicht nicht.

Die im Rahmen der bisherigen Anhörungen erhobenen Einwendungen und abgegebenen Stellungnahmen bleiben im Verfahren erhalten und fließen in die Planfeststellungsentscheidung ein. Es besteht deshalb für die Bürgerinnen und Bürger, die sich bereits dazu geäußert haben, keine Notwendigkeit, ihre Stellungnahme erneut abzugeben.

Auch die Stadt Bottrop ist zur Stellungnahme aufgefordert. Diese wird in der nächsten Gremienfolge beraten. Hier muss zunächst eine Prüfung der Unterlagen durch die verschiedenen Fachämter erfolgen.

Der Landesbetrieb Straßenbau wird die Pläne und Gutachten im Rahmen eines Infomarktes der Öffentlichkeit vorstellen und für Erläuterungen und Fragen zur Verfügung stehen. Dieser halbtägige Infomarkt findet am 5. November 2019 in der Lohnhalle und der Waschkaue auf Arenberg Fortsetzung statt. Die genauen Zeiten werden in der Sitzung bekannt gegeben.

Müller

Anlage(n):

1. Erläuterungsbericht\_S01-05

## Planfeststellung

für den Bau der A 52

AK Essen-N (B224) - AK Essen/Gladbeck (m)

Teil 01: AK Essen-N (B224)-s AK Essen/Gladbeck (StGr. Bottrop/Gladbeck)  
von Bau - km 0 + 000,000 bis Bau - km 3 + 625,072

Regierungsbezirk : Münster, Düsseldorf  
Stadt/Gemeinde : Bottrop, Essen  
Gemarkung : Bottrop, Karnap

und für die zugehörigen landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen

Regierungsbezirk : Münster, Düsseldorf  
Kreis : Recklinghausen, Wesel  
Stadt/Gemeinde : Bottrop, Essen, Hünxe, Schermbeck, Dorsten  
Gemarkung : Bottrop, Kirchhellen, Karnap, Vogelheim, Gartrop-Bühl, Gahlen,  
Wulfen

## Erläuterungsbericht zum Deckblatt III

---

Aufgestellt:

Bochum, den 28.06.2019  
Die Leiterin der Regionalniederlassung Ruhr  
I. A.

gez. Neumann

Neumann  
(Regierungsbaudirektor)

---

### Satzungsgemäß ausgelegen

in der Zeit vom \_\_\_\_\_

bis \_\_\_\_\_ (einschließlich)

in der Stadt/ Gemeinde:  
\_\_\_\_\_

Zeit und Ort der Auslegung des Planes sind rechtzeitig vor  
Beginn der Auslegung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt/ Gemeinde \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

(Dienstsiegel)

# Erläuterungen zum Deckblatt III

## zur

### Planfeststellung für den Bau der A 52 Teil 01: AK Essen-N (B224) bis südlich AK Essen/Gladbeck (Stadtgrenze Bottrop/Gladbeck)

#### 1. Vorbemerkungen

Das vorliegende Deckblatt III zur Planfeststellung für den Bau der A 52 Teil 01: AK Essen-N (B224) bis südlich AK Essen/Gladbeck (Stadtgrenze Bottrop/Gladbeck) betrifft den gesamten Abschnitt der A52 von Bau-km 0+000,000 bis Bau-km 3+625,072.

Durch das Deckblatt III werden folgende Unterlagen geändert bzw. ergänzt oder neu hinzugefügt:

Unterlage 1 III		- Erläuterungsbericht zum Deckblatt III
Unterlage 1a III		- UVP-Bericht zum Deckblatt III (Neu)
Unterlage 2 III		- Übersichtskarte zum Deckblatt III i. M. 1 : 25.000
Unterlage 3 III		- Übersichtslageplan zum Deckblatt III i. M. 1 : 5.000
Unterlage 4 III	Ost und West	- Übersichtshöhenplan zum Deckblatt III i. M. 1 : 5.000 / 500
Unterlage 5 III		- Bemerkungen und Bauwerksverzeichnis zum Deckblatt III
Unterlage 7 III	7.1 bis 7.5, 7.7, 7.8, 7.10, 7.11, 7.14 und 7.15	- Lagepläne (Bauwerkspläne) zum Deckblatt III i. M. 1 : 1.000
Unterlage 7 III	7.1.1 bis 7.5.1, 7.7.1 und 7.8.1, 7.2.2 und 7.4.2	- Lagepläne (Leitungspläne) zum Deckblatt III i. M. 1 : 1.000
Unterlage 8 III	8.1 und 8.2 Ost, 8.4 und 8.5 Ost, 8.2 West, 8.4 und 8.5 West	- Höhenpläne (Ostseite) zum Deckblatt III i. M. 1 : 1.000 / 100 - Höhenpläne (Westseite) zum Deckblatt III i. M. 1 : 1.000 / 100
	8.4.1 bis 8.4.4, 8.5.2 und 8.7.1	- Sonstige Höhenpläne zum Deckblatt III i. M. 1 : 1.000 / 100
Unterlage 9 III		- Bemerkungen und Grunderwerbsverzeichnis zum Deckblatt III
Unterlage 10 III	10.1 bis 10.8, 10.10, 10.11, 10.14 und 10.15	- Lagepläne (Grunderwerbspläne) zum Deckblatt III i. M. 1 : 1.000
Unterlage 11 III	11.1 bis 11.3	- Ergebnisse der Immissionsschutzuntersuchungen (Lärmtechnik) zum Deckblatt III
Unterlage 11a III		- Ergebnisse der Immissionsschutzuntersuchungen (Variantenuntersuchung) zum Deckblatt III (Neu)
Unterlage 11b III		- Ergebnisse der Immissionsschutzuntersuchungen (Lärmfernwirkung) zum Deckblatt III (Neu)
Unterlage 12 III	12.0 bis 12.5	- Ergebnisse der landschaftspflegerischen Begleitplanung zum Deckblatt III
Unterlage 13 III	13.0 bis 13.4	- Ergebnisse der wassertechnischen Untersuchungen (Wassertechnik) zum Deckblatt III
Unterlage 13a III		- Fachbeitrag zur EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) zum Deckblatt III (Neu)
Unterlage 14 III		- Ergebnisse der Schadstoffuntersuchungen Schadstoffbelastungen an Straßen - Luftschadstoffe - zum Deckblatt III
Sonstige Unterlagen		- Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung - UVU - Bodengutachten (Homogenbereiche) - Planfeststellungsunterlagen (18.12.2008) - Deckblatt I (07.05.2010) - Deckblatt II (31.03.2011)

Die übrigen Planfeststellungsunterlagen bleiben durch das vorgesehene Deckblatt III unverändert.

In den Planunterlagen sind die Änderungen gegenüber den im Jahr 2009 und 2011 in Bottrop, Essen, Hünxe und Schermbeck öffentlich ausgelegten Planunterlagen farbig kenntlich gemacht.

Die Änderungen im Erläuterungsbericht sind rot dargestellt bzw. Texte die entfallen wurden durchgestrichen. Gleichzeitig wurden Rechtschreib- und Grammatikfehler des ursprünglichen Berichtes korrigiert.

Die von der Änderung betroffenen Bauwerksnummern sind in den Bemerkungen beschrieben. Die Änderungen im Bauwerksverzeichnis sind rot dargestellt bzw. Texte, die entfallen, wurden durchgestrichen.

Die von der Änderung betroffenen Grunderwerbsnummern sind in den Bemerkungen beschrieben. In den Grunderwerbsplänen sowie im Grunderwerbsverzeichnis sind die entsprechenden geänderten lfd. Nrn. farblich gekennzeichnet.

Änderungen in den übrigen Unterlagen sind entsprechend farblich gekennzeichnet.

Die das vorliegende Deckblatt III beinhaltenden Änderungen werden nachfolgend beschrieben.

## **2. Beschreibung und Begründung der Planänderung**

Durch die Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung auf den Zeithorizont 2030 und durch Einwendungen, Stellungnahmen und Abstimmungen mit Träger öffentlicher Belange sowie der aktuellen Rechtsprechung während des laufenden Planfeststellungsverfahrens für den Bau der A 52 Teil 01: AK Essen-N (B224) bis südlich AD Essen/Gladbeck (Stadtgrenze Bottrop/Gladbeck), sind nachfolgende Änderungen und Ergänzungen erforderlich geworden. Auf der Grundlage der vorgenannten Tatsachen wurde vom Landesbetrieb Straßenbau NRW das Deckblatt III erarbeitet, welches ausschließlich die Städte Bottrop, Essen, Hünxe, Schermbeck und Dorsten betrifft.

Die Ergebnisse der Immissionsschutzuntersuchungen (Lärmtechnik Unterlage 11 III) sind neu erstellt worden und ersetzen die schalltechnische Untersuchung vom 18.12.2008 bzw. vom 31.03.2011 (Deckblatt II), (BV 2 III, BV 3 III, BV 39 III, BV 84).

Die Ergebnisse der Schadstoffuntersuchungen (Luftschadstoffe Unterlage 14 III) sind aktualisiert worden und ersetzen die Luftschadstoffuntersuchungen vom 18.12.2008 bzw. vom 31.03.2011 (Deckblatt II).

Aufgrund gesetzlicher Regelungen sind zusätzliche Unterlagen erforderlich geworden:

- UVP-Bericht (1a III)
- Variantenuntersuchung Lärm (11a III)
- Lärmfernwirkung (11b III)
- Fachbeitrag zur Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) (13a III)

Folgende Änderungen ergeben sich aus den Ergebnissen der landschaftspflegerischen Begleitplanung (12 III):

- Ersatzmaßnahme E 2.1 „Neubegründung von naturnahem Laubwald“ entfällt, da sie nicht mehr zur Verfügung steht (BV LBP 6)
- Ersatzmaßnahme E 2.2 „Anlage einer Streuobstwiese“ entfällt, da sie nicht mehr zur Verfügung steht (BV LBP 7)
- Ersatzmaßnahme E 2.3 „Ausweisung von Uferrandstreifen und Grünlandextensivierung“ entfällt, da sie nicht mehr zur Verfügung steht (BV LBP 8)
- Ausgleichsmaßnahme A 2.1 „Rückbau und Rekultivierung versiegelter Bodenfläche“ in Teilbereichen geändert (BV LBP 2 III)
- Ausgleichsmaßnahme A 2.2 „Neubegründung von naturnahem Laubwald“ neu (BV LBP 13 III)
- Ausgleichsmaßnahme A 2.3 „Neubegründung von naturnahem Laubwald“ neu (BV LBP 14 III)

- Ausgleichsmaßnahme A 2.4 „Neubegründung von naturnahem Laubwald“ neu (BV LBP 15 III)
- Ausgleichsmaßnahme A<sub>CEF</sub> 5.1 „Anlage von Ackerrandstreifen im Kraneburger Feld“ entfällt (BV LBP 11)
- Ausgleichsmaßnahme A 6.1 „Anlage eines Kleingewässers mit Uferstaudenflur im Kraneburger Feld“ geänderte Lage (BV LBP 12 III)
- Gestaltungs- / Ausgleichsmaßnahme G/A 2 „landschaftsgerechte Eingrünung sämtlicher Straßennebenflächen“ geändert (BV LBP 4 III und LPB 4a III)
- Ersatzmaßnahme E 2.6 „Ausweisung von Uferrandstreifen und Grünlandextensivierung“ neu (BV LBP 16 III)
- Schutzmaßnahme S<sub>CEF</sub> 4.1 „Amphibienschutzzäune während der Bauphase“ neu (BV LBP 17 III)

Folgende Änderungen ergeben sich aus den Ergebnissen der wassertechnischen Untersuchungen (13 III):

- Regenrückhaltebecken „A“ und „C“ entfallen (Erhöhung der Einleitungsmenge 1 und 4) (BV 11a III und BV 41 III)
- Änderung der Entwässerung Planstraße (Verringerung der Ableitungsmenge 6) (BV 45 III)
- Änderung des Anschlusses der Oberflächenentwässerung (von Stadt Bottrop/an EG) (BV 15 III)

Folgende Änderungen ergeben sich aufgrund von Stellungnahmen im Planfeststellungsverfahren:

- Verschiebung der Planstraße und der nordöstlichen Anschlussstelle Horster Straße (BV 38 III und BV 35 III)
- Verlegung Haltestelle Walter-Spindler-Straße (BV 94 III)
- Umbau bzw. Sicherung städtischer Abwasserleitungen „Bau-km 2+315 bis 2+685 und bei 2+450“ (BV L 47 III),
- Verlegung städtischer Abwasserleitungen „Bau-km 1+795 bis 2+365“ (BV L 43 III), „Bau-km 2+360“ (BV L 45 III), „Bau-km 2+345“ (BV L 46 III), „Bau-km 2+500 bis 2+565“ (BV L 48 III), „Bau-km 2+700 bis 2+365“ (BV L 49 III), „Bereich der Anbindung der verlegten Horster Straße an die alte Horster Straße“ (BV L 130 III)
- Verlegung des Reinwasserkanals des städtischen RRB „Bau-km 2+350“ (BV L 128)
- Neue Regelungen diverser Versorgungsunternehmen (BV L 114 III bis BV L 130 III)
- Korrekturen bei den Versorgungsleitungen L 55 III, L 68 III, L 75 III, L 79 III, L 80 III, L 93 III, L 107 III, L 108 III, L 112 III

Folgende Änderungen ergeben sich aufgrund entfallender, geänderter oder neuer Maßnahmen:

- Deichverteidigungsweg „Bau-km 0+027 bis 0+653“ entfällt (BV 81)
- Zechenbahnbauwerk BW 09 wird nicht ersetzt „Bau-km 2+290“ geändert (BV B 9 III)
- Änderung der lichten Weite des Brückenbauwerkes BW 08 Gungstraße/Boye „Bau-km 0+203“ (BV 8a III)
- Änderung der Zufahrt und Grundstücksinanspruchnahme Grundstück Gemarkung Bottrop, Flur 31, Flurstücke 256 und 257 im Bereich Horster Straße (BV 92 III, BV 93 III)
- Neue Zufahrt zum Flurstück 294, Flur 30, Gemarkung Bottrop im Bereich Welheimer Straße (BV 91 III)

Weitere Änderungen ergeben sich aus:

- Getätigte Hausabbrüche (BV 49, BV 57, BV 58)
- Geänderte Radwegbreiten auf 2,50 m (BV 4 III, BV 5 III, BV 7 III, BV 19 III, BV 28a III, BV 33a III, BV 33b III, BV 34b III, BV 42 III, BV 44 III)
- Geänderte Bauwerksbreiten infolge der Radwegbreiten (BV B 1 III, BV B 3 III, BV B 10 III, BV B 11 III, BV B 12 III)

Alle geänderten, entbehrlichen und neu hinzugefügten lfd. Nrn. sind in den Bemerkungen zum Bauwerksverzeichnis aufgeführt.

Im Einzelnen wird auf die Ausführungen und die Darstellungen in den Unterlagen zum Deckblatt III verwiesen.

### **3. Kostenträger**

Die Kosten der Baumaßnahme trägt die Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung), soweit im Einzelnen nicht eine andere Regelung im Bauwerksverzeichnis ausgewiesen ist.

### **4. Grunderwerb und Entschädigung**

Die für die Planänderungen benötigten Flächen sind dem Grunderwerbsverzeichnis zum Deckblatt III – Unterlage 9 III – und dem Deckblatt III zum Grunderwerbsplan – Unterlage 10 III – zu entnehmen.

Eigentümer sind aus Datenschutzgründen in den Unterlagen nicht ausgewiesen.

Soweit auch nach Durchführung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen noch die Grenzwerte nach der 16. BImSchV überschritten werden, besteht ein Anspruch dem Grunde nach auf Erstattung der notwendigen Aufwendungen, um Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen zu schützen. Hierzu gehören auch die notwendigen Lüftungseinrichtungen.

Für die Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit der Außenwohnbereiche (z. B. Balkon, Terrasse), bei denen der Lärmpegel über dem entsprechend der Gebietsart zumutbaren Lärmrichtwert (Beurteilungspegel) für den Tag liegt, besteht ebenfalls ein Anspruch auf angemessene Entschädigung in Geld für die Beeinträchtigung durch den von der planfestzustellenden Straße ausgehenden Verkehrslärm.

Art, Umfang und Durchführung der im Einzelnen notwendigen Schutzmaßnahmen und Entschädigungen richten sich nach den Regelungen der 24. BImSchV in Verbindung mit den VLärmSchR 97.

Datum

16.10.2019

Drucksache Nr.

**2019/0860**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz	29.10.2019	Vorberatung
Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss	13.11.2019	Vorberatung
Bau- und Verkehrsausschuss	12.12.2019	Vorberatung
Bezirksvertretung Bottrop-Mitte	23.01.2020	Vorberatung
Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss	11.02.2020	Vorberatung
Rat der Stadt	18.02.2020	Entscheidung

## Betreff

### **Entwicklungsgebiet Droste-Hülshoff-Platz, Rathausenerweiterung und Wettbewerbsverfahren**

## Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren unter den genannten Rahmenbedingungen fortzuführen. Dazu ist zunächst die Ermittlung des konkreten Raumbedarfs und weiterer Rahmenbedingungen mithilfe einer externen Moderation durchzuführen. Im Nachgang ist dem Rat der Stadt die Wettbewerbsauslobung mit allen konkreten Planungsvorgaben zur Entscheidung vorzulegen.

## Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: ja  
Haushalt im Jahr: 2019  
Produkt und Sachkonto: 01120378510002  
Art der Ausgabe: Ersatzgebäude Saalbau  
Planungskosten

Bedarf:  
Haushaltsansatz: 300.000,- €  
zusätzliche Einnahmen:  
einmalige Belastung:  
jährliche Folgekosten:

Begründung:



## **Problembeschreibung / Begründung**

### ***Ausgangslage***

Der Rat der Stadt Bottrop hat am 09.04.2019 entschieden, die Planungen für einen Verwaltungsneubau im Entwicklungsgebiet Droste-Hülshoff-Platz auf den Weg zu bringen. Aufgrund der Vorlage vom 12.12.2018 wurde beschlossen, einen zweistufigen Wettbewerb nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) vorzubereiten und ein Büro mit der Betreuung des Wettbewerbs zu beauftragen.

### ***Vorarbeiten für ein Wettbewerbsverfahren***

Daraufhin haben verwaltungsseitig mehrere interne Abstimmungen und ein Gespräch mit der Wettbewerbsberatung der Architektenkammer NRW stattgefunden. Die Erkenntnisse aus diesem Abstimmungsprozess und aus den Anregungen durch die Wettbewerbsberatung sind, dass aufgrund der verhältnismäßig kleinen Entwicklungsfläche auf einen zweistufigen Wettbewerb mit einem städtebaulichen und einem architektonischen Teil verzichtet werden kann. Es wird stattdessen von Seiten der Verwaltung empfohlen, ein VgV-Verfahren mit integriertem einstufigen Realisierungswettbewerb durchzuführen, bei dem die städtebauliche und architektonische Aufgabe in einem Schritt bearbeitet werden.

Die Zielsetzung, einen Planungswettbewerb auszuloben, bei dem Vertreterinnen und Vertreter des Rates der Stadt Bottrop im Rahmen einer Jury maßgeblich an der Entscheidungsfindung mitwirken, wird auch auf diese Weise verfolgt.

Für das Ausschreibungsverfahren zur Wettbewerbsbetreuung ist es erforderlich, sowohl Abschätzungen zum erwarteten Kostenrahmen als auch zentrale Eckpunkte der Bedarfsplanung vorab festzulegen, damit der Leistungsumfang der Wettbewerbsbetreuung klargestellt, das Vergabeverfahren regelkonform durchgeführt und die Finanzausstattung für das Wettbewerbsverfahren auskömmlich bereitgestellt werden kann.

Solche Vorgaben sind u.a. zu den folgenden Themen erforderlich, zu denen daher noch vor der Durchführung des Wettbewerbs Entscheidungen zu treffen sind.

- Nutzervarianten/Flächenbedarf (Sondernutzungen)/Anzahl der Mitarbeiter/innen

Ein wesentlicher Parameter für die Planung des Gebäudes wird die Abschätzung des Bedarfs an städtischer Nutzfläche sein. Hierfür ist entscheidend, welche Fachdienststellen letztendlich in das bzw. die neuen Gebäude einziehen sollen. Aufbauend auf dem Gutachten der DKC Kommunalberatung (2018) hat die Verwaltung einen aktualisierten Vorschlag erarbeitet, der mit geringfügigen Änderungen die Größenordnung des Gutachtens einhält (DKC: 412 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

<b>Aktualisierte Belegungsvariante (aufbauend auf DKC 2018)</b>		
<b>Fachdienststellen</b>	<b>Standort</b>	<b>MA</b>
FB Jugend und Schule (51) incl. RSB und Schulräte	Prosperstr.71	137
Amt für Wirtschaftsförderung und Standortmanagement (15)	Kath. Stadthaus	15
FB Tiefbau (66)	Paßstraße 6, Osterfelder Str. 9	65
Vermessungsamt (62)	Am Eickholtshof 24	57
FB Immobilienwirtschaft (65/1)	Kirchhellener Straße 12	15
Straßenverkehrsamt (36/3)	Kirchhellener Straße 12	10
Straßenverkehrsamt (36/2)	Am Eickholtshof 24	19
FB Recht und Ordnung (30/1)	Böckenhoffstraße 40	11
FB Recht und Ordnung (30/2 u. ALB)	Kirchhellener Straße 21	26
Personalrat / Gleichstellungstelle / Lehrer-PR	Moltkestraße	13
Stadtplanungsamt/Wohnungswesen (61/4)	Moltkestraße	7
FB Umwelt und Grün (68)	Brakerstraße 74	50
		<b>425</b>

Der Vorschlag beinhaltet zusätzlich Einheiten des Fachbereichs 30, lässt aber die Kfz-Zulassungsstelle des Amtes 36 außen vor. Aufgrund des vergleichsweise hohen Verkehrsaufkommens ist der heutige Standort an der Händelstraße aus Sicht der Verwaltung besser geeignet. Die Anzahl der Mitarbeiter erhöht sich nach heutigem Stand dadurch auf 425, Veränderungen im Besitz der einzelnen Fachdienststellen sind aber ohnehin zu erwarten.

Entscheidender als die Anzahl der Mitarbeiter ist es für den Nutzflächenbedarf aber, welche Organisationseinheiten in das neue Verwaltungsgebäude einziehen sollen. Organisationseinheiten wie das Gesundheitsamt mit speziellen Raumforderungen (Untersuchungsräume, Labor etc.) oder die Ausländerbehörde mit besonderen Anforderungen an den Publikumsbetrieb erhöhen den Nutzflächenbedarf.

Aufbauend auf die o.g. Auflistung sollte aus Sicht der Verwaltung im weiteren Verfahren geprüft werden, ob zusätzlich eine Verlagerung des bisher nicht berücksichtigten Gesundheitsamtes an den Droste-Hülshoff-Platz sinnvoll ist. Der heutige Standort des Gesundheitsamtes bietet aus städtebaulicher Sicht interessante Optionen für eine Nachfolgenutzung, in erster Linie für eine Erweiterung der Hochschule Ruhr West, aber auch andere Nutzungen wären dort denkbar.

Allerdings verringert sich mit jeder Erhöhung des Flächenbedarfs auch die zur Verfügung stehende Fläche für die angestrebte Wohnbebauung sowie sonstige Nutzungen. Eine Reduzierung des zunächst angenommenen Flächenumfangs um einzelne Dienststellen oder Abteilungen bleibt im weiteren Verfahren bis zum Baubeschluss weiterhin möglich.

- Gebäudestandard

Sowohl für die Abschätzung des Kostenrahmens als auch für die überschlägige Nutzflächenberechnung ist der bauherrenseitig vorzugebende Gebäudestandard relevant.

Beim Neubau von Verwaltungsgebäuden wird zwischen nachfolgend beschriebenen einfachem, mittlerem und hohem Standard unterschieden, Grundlage hierfür ist der Baukostenindex (BKI) 2018:

- einfacher Standard:  
Kunststofffenster mit 2-fach Verglasungen, Wärmedämmverbundsystem (Silikonharzputz auf EPS), einlagige Kunststoffbahnen (Flachdachausführungen) auf EPS, sichtbare Dachentwässerungen (Zink), Wärmedämmung nur gem. ENEC, technische Installationen teilweise als „Auf-Putz-Ausführung“, abgehängte Decken mit eingelegten Rasterelementen ohne Friese, PVC Oberböden oder Fliesenböden (mittlere Größen) Standard Kollektionen, Armaturen und Sanitärobjekte einfacher Standard, Fliesen nicht raumhoch, Wandputz gestrichen.  
(Flächenansatz: 26,41 m<sup>2</sup> NUF/ Mitarbeiter) Quelle BKI 2018
- mittlerer Standard:  
Kunststofffenster mit 3-fach Verglasungen (größere Verglasungen in Alu), Wärmedämmverbundsystem (mineralischer Putz auf Mineralwolle), teilweise Verklinkerungen (einfach) oder hinterlüftete Vorhangfassaden (einfach), mehrlagige Dichtungsbahnen (Flachdachausführungen) auf Mineralwolle oder PUR, verdeckte Dachentwässerungen (LORO), Wärmedämmung geringfügig besser als ENEC, technische Installationen nur in Nebenräumen als „Auf-Putz-Ausführung“, abgehängte Decken mit eingelegten Rasterelementen mit Friesen oder in glatter Ausführung, PVC Oberböden oder Fliesenböden mit eingelegten Elementen höherwertige Kollektionen, Laminatböden, Armaturen und Sanitärobjekte gehobener Standard (teilweise Sensorschaltung), Fliesen wandhoch, Wandputz gestrichen, Bekleidungen einfach (nur teilweise).  
(Flächenansatz: 28,51 m<sup>2</sup> NUF/ Mitarbeiter) Quelle BKI 2018
- hoher Standard:  
Aluminium- oder Holzfenster mit 3-fach Verglasungen, größere Verglasungen in PR-Konstruktionen aus Aluminium, Holz oder Stahl, Verklinkerungen, Sichtbetonausführungen, hinterlüftete Fassadenbekleidungen großformatig und hochwertig (TRESPA, ALUCOBOND), mehrlagige Dachabdichtungsbahnen aus elastifiziertem Bitumen (Flachdachausführungen) auf PUR, verdeckte Dachentwässerungen (LORO), Wärmedämmung gem. Niedrig-Energiehausstandard, technische Installationen verdeckt, abgehängte Decken mit Akustiklochungen und glatten Friesen, hochwertige Rasterelemente, Doppelbodenausführungen, Oberböden oder Fliesenböden (größere Formate) Design Kollektionen, Naturstein, Parkett, Einlegeelemente oder Mosaik, Armaturen und Sanitärobjekte hoher Standard, Fliesen raumhoch großformatig, Natursteinplattierungen, Bekleidungen hochwertig, Einbaumöbel.  
(Flächenansatz: 29,55 m<sup>2</sup> NUF/ Mitarbeiter) Quelle BKI 2018

Darüber hinaus ist zu entscheiden, in welcher Form Maßnahmen für ein klimagerechtes Bauen (z.B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Gebäudekühlung, Bauteilaktivierung, Heizungsunterstützung ggfls. durch Solarthermie, erweiterter Umfang Lüftung mit Wärmerückgewinnung, Fotovoltaik etc.) zur Anwendung gelangen.

Der Verwaltungsvorstand hat sich im Grundsatz dafür ausgesprochen, zunächst von einem mittleren Standard auszugehen und zusätzliche Maßnahmen für ein klimagerechtes Bauen zu ergänzen, ohne die konkreten Maßnahmen bereits festzulegen. Diese Details sind im weiteren Verfahren zu klären.

- „Verwaltung 4.0“

Neben der technischen Ausführung des Gebäudes sind auch die technischen Neuerungen in den Arbeitsabläufen innerhalb der Verwaltung und Faktoren wie Heimarbeit, Desksharing und andere Formen der digitalen Arbeitsmöglichkeiten ausschlaggebend für den Flächenbedarf. Beispiele aus Nachbarstädten zeigen, dass hieraus erhebliche Auswirkungen auf den Flächenbedarf – und in der Folge mögliche Kosteneinsparungen – resultieren können. Auch diese Aspekte sollen daher im weiteren Verfahren mit Hilfe externen Sachverständiges ausgearbeitet werden.

- Tiefgarage / Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab. Sowohl Stellplätze für Dienstfahrzeuge und dienstlich genutzte Privat-PKW's als auch für öffentliches Parken, z.B. für Rathausbesucher/innen sind zu berücksichtigen. Eine Erhöhung der Anzahl gemeinschaftlich genutzter Dienstfahrzeuge kann beispielsweise zu einer überproportionalen Reduzierung der dienstlich genutzten Privat-PKW's führen. Eine genaue Stellplatzanzahl kann daher erst nach weiteren Untersuchungen festgelegt werden.

Erste überschlägige Abschätzungen zu den baurechtlich notwendigen Stellplatzbedarfen ergeben, dass eine 1-geschossige Tiefgaragenausführung den Bedarf nicht vollständig abdecken wird. Bauherrenseitig ist also im weiteren Verlauf grundsätzlich darüber zu entscheiden, ob die fehlenden Stellplätze in den Freianlagen zu Lasten der Aufenthaltsqualität im neuen „Quartier“ nachgewiesen werden dürfen (Lösung im Wettbewerb) oder ob eine aufwändigere zweite TG-Ebene ausgeführt werden soll.

### **Zusammenfassung**

Zum Zeitpunkt der Beauftragung eines Büros zur Wettbewerbsbetreuung ist es notwendig, mindestens ein grob abgestimmtes Raumprogramm vorzugeben. Die vorliegenden Berechnungen der DKC Kommunalberatung GmbH aus dem Jahr 2018 bilden für das angestrebte Wettbewerbsverfahren eine Basis, sind aber in vielfacher Hinsicht zu aktualisieren und zu konkretisieren.

Wegen der Vielzahl von komplexen Grundsatzentscheidungen z.B. zur „Verwaltung 4.0“ mit personalrechtlich und personalwirtschaftlich unklarem Zuschnitt von zukünftigen digitalen Arbeitswelten, ggf. zu berücksichtigenden Sondernutzungen, notwendigen informationstechnischen Infrastrukturen, Anforderungen an Barrierefreiheit etc. ist es aus Sicht der Verwaltung geboten, das Raumprogramm vor der Beauftragung der originären Leistungen zum Wettbewerbsmanagement zu erarbeiten.

Der Verwaltungsvorstand empfiehlt, diesen Prozess der Bedarfsplanung in einem oder ggf. mehreren Workshops mithilfe einer externen Moderation zu gestalten. Ziel dieser Workshops sollte es sein, unter Beteiligung wesentlicher Akteure eine wirtschaftliche und zukunftsfeste Konfiguration für ein bauliches Raumprogramm zu erarbeiten,

bauliche Standards festzusetzen und Bewertungskriterien für das VgV-Verfahren zu erarbeiten.

Beteiligte Akteure sollten z.B. sein: FB Personal und Organisation (10), Amt für Informationsverarbeitung (12), FB Finanzen (20), Stadtplanungsamt (61), Bauaufsichtsamt (63), Gleichstellungsstelle, Personalrat, Koordinierungsstelle Integrierte Stadtentwicklung/Innovation City, Fachkraft für Arbeitsschutz, Behindertenvertretung, künftige Nutzer, etc.

Darüber hinaus prüft die Verwaltung aktuell verschiedene Vorgehensweisen auch anderer Kommunen, um eine höhere Sicherheit bezüglich der Kostenkalkulationen und Kostenentwicklungen zu erlangen. Sobald sich hier ein gangbarer Weg abzeichnet, wird dies in das weitere Vorgehen zur Ausschreibung eines Wettbewerbs einfließen und den Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

### ***Weiteres Vorgehen***

Mit den Ergebnissen des oben beschriebenen Workshopverfahrens wird die Auslobung des Wettbewerbs vorbereitet. Der Auslobungstext ist dann vom Rat der Stadt zu beschließen.

Müller

Datum  
14.10.2019

Drucksache Nr.  
**2019/0842**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz	29.10.2019	Vorberatung
Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss	13.11.2019	Vorberatung
Naturschutzbeirat	18.11.2019	Kenntnisnahme
Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss	03.12.2019	Entscheidung

## Betreff

**Gewerbliche Entwicklung Kraneburger Feld;  
hier: 1. Sachstand  
2. Vorschlag für das weitere Vorgehen**

## Beschlussvorschlag

1. Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen.
2. Dem Vorschlag für das weitere Vorgehen wird zugestimmt.

## Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: Nein  
Haushalt im Jahr:  
Produkt und Sachkonto:  
Art der Ausgabe:  
Bedarf:  
Haushaltsansatz:  
zusätzliche Einnahmen:  
einmalige Belastung:  
jährliche Folgekosten:

Begründung:

## **Problembeschreibung / Begründung**

Am 05.04.2018 hat die IKEA Deutschland GmbH per Pressemitteilung darüber informiert, dass die Planungen für den Bau eines Einrichtungshauses auf dem Kraneburger Feld in Bottrop nicht weiter verfolgt werden. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Umweltschutz am 12.04.2018 hat IKEA die Hintergründe dieser Entscheidung erläutert. Der Ausschuss fasste daraufhin mehrheitlich den Beschluss, das bereits eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8.11/1 „Kraneburger Feld“ mit veränderter Zielsetzung fortzuführen und anstelle eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel ein Gewerbegebiet zu entwickeln.

Seither hat das Amt für Wirtschaftsförderung gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt mit ca. 15 verschiedenen Interessenten Gespräche über eine gewerbliche Entwicklung der Fläche geführt. Die Anfragen reichten von Logistikunternehmen über Hotel / Tankstelle / Autohof bis hin zu Freizeitnutzung und Möbelhaus. Einige Interessenten haben im Anschluss an die Gespräche mitgeteilt, dass der Standort für sie nicht in Frage kommt. Die Mehrzahl hat aber durch wiederholtes Nachfragen ihr Interesse bestätigt.

Drei bis vier Unternehmen haben aus Sicht der Wirtschaftsförderung und der Stadtplanung besonders ernsthaftes Interesse gezeigt und kämen auch in Hinblick auf die vom Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz vorgegebene gewerbliche Nutzung in Frage. Diese Unternehmen stammen überwiegend aus dem Bereich der Handelslogistik und würden jeweils die komplette Fläche für sich in Anspruch nehmen oder mit weiteren Partnern entwickeln wollen.

## **Vorschlag für das weitere Vorgehen**

Um eine Entscheidung für einen Interessenten zu treffen, schlägt die Verwaltung folgende Vorgehensweise vor:

- Die städtischen Grundstücke werden nicht durch die Stadt alleine erschlossen und entwickelt, sondern nur gemeinsam mit einem Investor, damit die Planungs- und Erschließungskosten überwiegend nicht von der Stadt getragen werden müssen.
- Die städtischen Grundstücke werden nicht öffentlich ausgeschrieben. Stattdessen werden die mit den Interessenten begonnenen Gespräche weitergeführt, um so die Grundstücksvergabe durch die politischen Gremien vorzubereiten.
- Die Verwaltung stellt den in Frage kommenden Interessenten Unterlagen zur Entwicklung der Fläche zur Verfügung (z. B. die Gutachten aus dem IKEA-Verfahren).
- Auf dieser Grundlage erarbeiten die Interessenten eine aussagekräftige Präsentation und stellen ihre Planungsüberlegungen in einer noch zu terminierenden gemeinsamen Sitzung des Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschusses und des Ausschusses für Stadtplanung und Umweltschutz vor.
- Die genannten Ausschüsse beauftragen die Verwaltung, die Entwicklung der Fläche mit einem der Interessenten voranzutreiben.
- Der Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss entscheidet über die Vergabe des städtischen Grundstücks an einen der Interessenten.

- Dieses Vorgehen ist parallel sowohl mit der Emschergenossenschaft – die Eigentümerin von Flächen im Plangebiet ist – als auch mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abzustimmen.

Müller