

Datum
19.05.2020

Drucksache Nr.
2020/0239

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss	05.06.2020	Vorberatung
Bezirksvertretung Bottrop-Mitte	10.06.2020	Vorberatung
Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz	16.06.2020	Vorberatung
Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss	23.06.2020	Vorberatung
Rat der Stadt	25.06.2020	Entscheidung

Betreff

**Einleitung des Verfahrens für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Hansaviertel“,
hier: Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB**

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird mit der Einleitung des Verfahrens für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Hansaviertel“ mit folgenden Schritten beauftragt:

a) Beauftragung einer externen Unterstützung zur Verfahrensbegleitung und Erstellung eines Leistungskatalogs für die vorbereitenden Untersuchungen sowie

b) Beginn der vorbereitenden Untersuchungen mit folgender Gebietsabgrenzung:

im Norden: durch die Osterfelder Straße und den Pferdemarkt,
im Osten: durch den ZOB und den Berliner Platz,
im Süden: durch die Prosperstraße und den Kirchplatz sowie
im Westen: durch die Hochstraße.

Die in der Problembeschreibung/Begründung der Beschlussvorlage genannten Ziele der Sanierung sind hierbei zu Grunde zu legen.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	Ja
Haushalt im Jahr:	2020, 2021
Produkt und Sachkonto:	090102/ 52810001
Art der Ausgabe:	einmalige Belastung
Bedarf:	50.000,- €
Haushaltsansatz:	10.000,-€

zusätzliche Einnahmen:
einmalige Belastung:
jährliche Folgekosten:

keine
50.000,- €
keine Angaben möglich

Begründung:

Problembeschreibung / Begründung

Ausgangssituation:

Das frühere „Hansazentrum“ im Herzen der Bottroper Innenstadt galt bis zu seiner Schließung im Dezember 2011 als wichtiger Frequenzbringer für den Einzelhandel in Bottrop. Eine Revitalisierung ist bisher aus unterschiedlichsten Gründen gescheitert. Zusätzlich wurde 2014 das Warenhaus Karstadt geschlossen und auch in diesem unmittelbar angrenzenden Gebäudekomplex sind Leerstände zu verzeichnen. Neben zeitweisen wie auch dauerhaften Leerständen von Gebäuden und Gebäudeteilen in der sogenannten 1A-Lage der Innenstadt war dieser Bereich in den letzten Jahren geprägt durch eine hohe Fluktuation, insbesondere im Bereich der kleineren Geschäftseinheiten entlang der HansasträÙe.

Die Verwaltung möchte neben der Abwendung der bestehenden Funktionsschwäche zu einer positiven Imagebildung für diesen Bereich beitragen und schlägt daher als Titel für dieses Vorhaben den Namen „Hansaviertel“ vor.

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

Notwendige Modernisierungsarbeiten stellten frühere Eigentümer der Immobilie Hansa Center vor teils unüberwindbare Hürden und sind auch bei aktuell geplanten Revitalisierungsmaßnahmen eine große Herausforderung. Nach diversen Eigentümerwechseln zeichnet sich derzeit eine Revitalisierung der Gebäude durch gezielte Ansiedlung von Einzelhandelsmagneten sowie geplante umfangreiche Modernisierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden ab.

Angestoßen durch die neue Eigentümerin des Hansa Centers schlägt die Verwaltung die Umsetzung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Bereich des Hansaviertels vor.

Rechtliche Rahmenbedingungen:

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist Teil des besonderen Städtebaurechts und ist in den §§ 136 – 164 b BauGB geregelt. Ziel einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist es, durch komplexe Gesamtmaßnahmen ein Gebiet innerhalb eines absehbaren Zeitraums durch Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich zu verbessern, aufzuwerten oder umzugestalten. Um eine Sanierungsmaßnahme durchführen zu können, sind im ersten Schritt „Vorbereitende Untersuchungen“ erforderlich, die mit dem hier vorgeschlagenen Beschluss eingeleitet werden. Aufbauend auf diesen Untersuchungen ist dann die Sanierungssatzung zu beschließen und das Sanierungsgebiet förmlich festzulegen (siehe Ablaufschema weiter unten).

Gemäß § 136 BauGB sind die Voraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme:

- das Vorliegen städtebaulicher Missstände (Funktionsschwäche und/oder Substanzschwäche),
- eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sowie
- öffentliches Interesse an den Maßnahmen.

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme gibt Kommunen die Möglichkeit, städtebaulichen Problemlagen zu begegnen, die gestalterische und städtebauliche Entwicklung eines Gebietes in die gewünschte Richtung zu lenken und Fehlentwicklungen vorzubeugen bzw. zu korrigieren. Sie beinhaltet Eingriffsrechte für Kommunen, die über die des Allgemeinen Städtebaurechts hinausgehen und erlauben ihr somit, ihre Sanierungsziele zielgerichtet und zügig umzusetzen.

Durch die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes kann die Stadt zudem Zugriff auf Fördermittel der Städtebauförderung erlangen. Dafür muss eine konzeptionelle Grundlage vorhanden sein, die die Notwendigkeit der städtebaulichen Entwicklung ermittelt. Nach einer ersten Einschätzung der Bezirksregierung Münster ist das vorliegende Integrierte Stadtentwicklungskonzept des Stadtumbaugebietes Innenstadt / InnovationCity als Grundlage dafür nicht geeignet, weil es nicht aktuell genug ist und andere inhaltliche Schwerpunkte setzt.

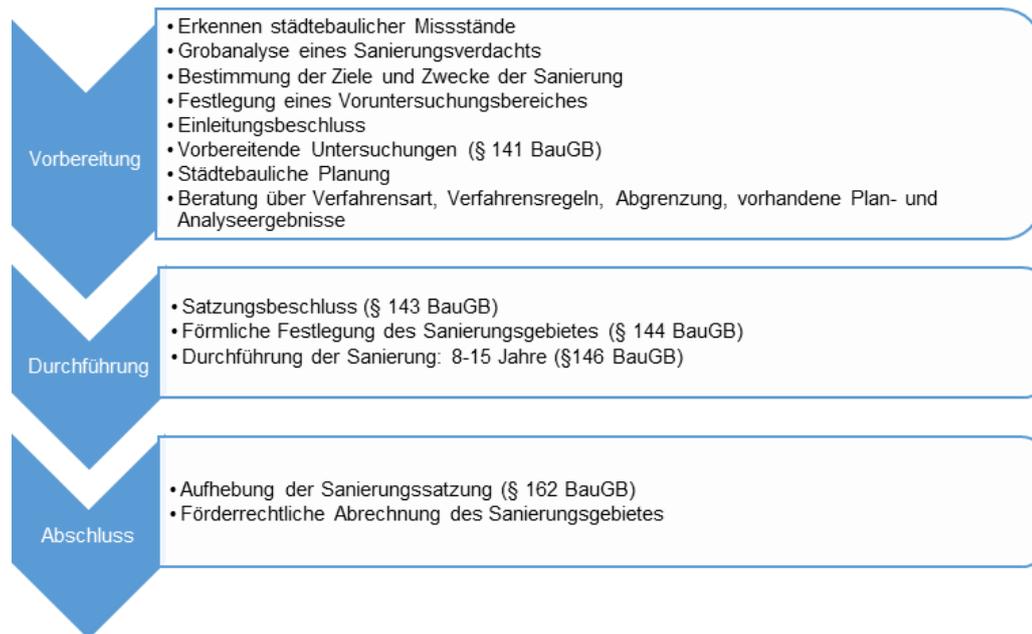
Zunächst sind daher die rechtlich vorgeschriebenen „vorbereitenden Untersuchungen“ durchzuführen. Jedoch sind nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Maßnahmen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen förderfähig. Voraussetzung der Förderung ist der Beschluss der Stadt über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen sowie dessen ortsübliche Bekanntmachung.

Für private Investoren und Bauherren ergeben sich darüber hinaus Steuervorteile, da Kosten für Gebäudemodernisierung in Form von Sonderabschreibungen geltend gemacht werden können. So können umfangreiche Gebäudesanierungen ermöglicht werden, die ohne Sanierungssatzung wirtschaftlich nicht tragbar wären.

Art und Umfang des Eingriffs ergeben sich aus der Wahl der Verfahrensart. Dabei wird unterschieden zwischen einem vereinfachten und einem umfassenden Verfahren. Die Wahl des Verfahrens ist keine Ermessensentscheidung der Stadt, sondern basiert auf den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen.

Das Land NRW unterstützt aktuell die Kommunen bei der Wahl dieses Instrumentariums, jedoch hat die Stadtverwaltung Bottrop hierzu keine aktuellen Erfahrungen und praktischen Erkenntnisse. Daher möchte die Verwaltung zunächst zusätzliche Unterstützung einholen, um die erforderliche Verfahrenssicherheit zu erhalten.

Den grundsätzlichen Ablauf eines Sanierungsverfahrens zeigt die nachfolgende Abbildung.



Inhaltliche Zielsetzung:

Städtebauliche Missstände sind im Rahmen des Sanierungsrechts als „Substanzschwäche“ oder „Funktionsschwäche“ definiert, also zum einen geht es um den baulichen Zustand eines oder mehrerer Gebäude und zum zweiten geht es um die Nutzungen, die in den Gebäuden vorhanden sind oder eben fehlen, was dazu führt, dass ein Gebiet seine ihm planerisch zugeordnete Funktion nicht mehr erfüllen kann. Beide Aspekte treffen für das Hansaviertel, insbesondere für die Immobilien des ehemaligen Hansa Centers zu, so dass die Verwaltung ausreichende Argumente sieht, um den Sanierungsverdacht zu erhärten. Die räumliche Abgrenzung des Verfahrensbereichs ist aus der beigelegten Anlage zu entnehmen.

Als grobe Ziele und Zwecke der Sanierung können definiert werden:

- städtebauliche Aufwertung und wirtschaftliche Unterstützung der Innenstadt,
- Stärkung und Belebung der vorhandenen Geschäftsstruktur durch gezielte Ansiedlung von Einzelhandelsmagneten,
- Beseitigung von Leerständen,
- Beseitigung der Funktionsverluste im Bereich Hansaviertel,
- Öffentliches Interesse an einer zügigen Sanierung,
- Öffentliches Interesse an einer Attraktivitätssteigerung durch ein vielfältiges Nutzungsangebot sowie
- fachliche Beratung und finanzielle Unterstützung von Immobilieneigentümern bei der Modernisierung ihrer Gebäude.

Als Anlage ist die räumliche Abgrenzung für die vorbereitenden Untersuchungen beigelegt.

Weiteres Vorgehen:

Die Verwaltung möchte sich für den sicheren Umgang mit dem Instrument der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme externe Beratung einholen. Parallel werden alle Vorbereitungen getroffen, um die vorbereitenden Untersuchungen zu beauftragen, die eine Voraussetzung für die Sanierungssatzung sind.

Um einen Zeitverzug zu vermeiden wird empfohlen, den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen jetzt zu beschließen und diesen Beschluss bekannt zu machen. Der Auftrag zur Erstellung der vorbereitenden Untersuchungen kann dann vergeben werden, sobald die Rahmenbedingungen durch die vorgeschaltete Beratung im Detail definiert sind und Haushaltsmittel bereitstehen.

Die zuständigen Gremien werden in regelmäßigen Abständen über den Fortgang des Verfahrens informiert. Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen und der Beschluss der Satzung sollen im Laufe des Jahres 2021 beraten werden.

Tischler

Anlage(n):

1. Untersuchungsrahmen_Sanierungsgebiet_Hansaviertel