



**Leitplan Zentrum Gelsenkirchen-Buer**  
Städtebauliches Entwicklungskonzept



Leitplan **Zentrum Gelsenkirchen-Buer**  
Städtebauliches Entwicklungskonzept

**Auftraggeber**

Stadt Gelsenkirchen  
Der Oberbürgermeister  
Referat 61 Stadtplanung

**Bearbeitung**

pp a | s pesch partner architekten stadtplaner  
Zweibrücker Hof 2  
58313 Herdecke  
[www.pesch-partner.de](http://www.pesch-partner.de)

Andreas Bachmann  
Horst Schönweitz

in Zusammenarbeit mit der Stadt Gelsenkirchen

Herdecke/Gelsenkirchen, Oktober 2008

**Leitplan Zentrum Gelsenkirchen-Buer**  
Städtebauliches Entwicklungskonzept

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Aufgabe und Ausgangslage</b>	<b>07</b>
<b>2</b>	<b>Handlungsfelder und übergeordnete Ziele</b>	<b>10</b>
2.1	Stadterneuerung in Gelsenkirchen	10
2.2	Freiraum und Einbindung	11
2.3	Einzelhandel	14
2.4	Wohnen und Soziales	20
<b>3</b>	<b>Analyse: Bilanz des Leitplans Zentrum Buer</b>	<b>22</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Entwicklungskonzept Zentrum Gelsenkirchen-Buer</b>	<b>29</b>
4.1	Maßnahmen	31
<b>5</b>	<b>Strategien zur Umsetzung</b>	<b>36</b>
5.1	Förderung des Stadtumbaus	36
5.2	Räumlicher Geltungsbereich des Stadtumbaugebietes	38
	<b>Quellen</b>	<b>39</b>






## 1 Aufgabe und Ausgangslage

In den Jahren 2000 bis 2002 wurden Ziele und Maßnahmen für die gestalterische und funktionale Aufwertung der Innenstadt von Gelsenkirchen-Buer erarbeitet. Sie waren das Ergebnis eines kooperativen Verfahrens, an dem zahlreiche private und öffentliche Akteure beteiligt waren. Dieses mittelfristige Entwicklungskonzept - der Leitplan Zentrum Buer - hat das Leitbild „Buerer Profil - Pflege eigener Talente“ formuliert und auf dieser Grundlage ein 10-Punkte-Programm für die Innenstadt aufgestellt. Das Entwicklungskonzept dient der Vorbereitung einer großen Zahl von Einzelprojekten.

Einige Maßnahmen wurden in der Zwischenzeit umgesetzt: so die Neugestaltung des Marktplatzes oder die Aufstellung einer Gestaltungssatzung. Andere Aufgaben sind nach wie vor aktuell, müssen aber zum Teil überprüft oder konkretisiert werden, weitere sind an veränderte Rahmenbedingungen und Umsetzungsmöglichkeiten anzupassen. Sechs Jahre nach seiner Erstfassung wird der Leitplan daher überprüft und fortgeschrieben.

Aktuelle Themen und Aufgabenbereiche sind unter anderem:

- **Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG).** Es ist die Gründung von Immobilien- und Standortgemeinschaften in der Innenstadt Buer vorgesehen. Eine Initiativgruppe der Buer Management GmbH (BMG) hat die Federführung für die Vorbereitung übernommen. Es wurden bereits erste Ideen für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft „Domplatte Buer“ formuliert, die sich derzeit in der Gründungsphase befindet. Die Fortschreibung des Leitplans will dieses Vorhaben begleiten und die städtebaulichen Rahmenbedingungen formulieren.
- **St. Urbanus-Kirchplatz.** Mit der im Leitplan vorgeschlagenen Einzelhandels- und Wohnbebauung nordöstlich der St. Urbanus-Kirche soll im November 2008 begonnen werden. Durch die Aufstellung des seit Juni 2008 rechtskräftigen Bebauungsplans wurden die planerischen Voraussetzungen für das Projekt geschaffen. Ergänzend wird derzeit die Neugestaltung der Oberflächen des St. Urbanus-Kirchplatzes und des Russellplatzes vorbereitet. Das Entwicklungskonzept untersucht die Auswirkungen auf das nähere Umfeld und formuliert Rahmenbedingungen und Leitlinien für die Neugestaltung der Platzfläche.
- **Museumsvorplatz und Horster Straße.** Im Vorfeld der Umbauplanungen für die Horster Straße und den Goldbergplatz untersucht das Entwicklungskonzept die städtebaulichen Rahmenbedingungen, z. B. die Einbindung des Museumsvorplatzes und der Schauburg, die Eingangssituation in die Hochstraße und den Vorplatz der Volksbank. Insbesondere geht es um die Gestaltung der Rand- und Übergangsbereiche.
- **Busbahnhof.** Auf der Grundlage der Ergebnisse eines Werkstattverfahrens besteht eine konkrete Bauabsicht für die Neugestaltung des Busbahnhofs. Das Entwicklungskonzept klärt in diesem Zusammenhang die Fragen, wie der Busbahnhof besser an die Innenstadt



angebunden werden kann, ob ein ergänzendes Bauvorhaben städtebaulich eingebunden werden sollte und welche Funktionen und gestalterische Ausprägung der angrenzende Platz übernehmen soll.

- **Flächenentwicklung im Zentrum.** Es zeichnet sich eine Veränderungsdynamik im Bereich der großen Kaufhausimmobilien ab (z. B. Karstadt-Sport). Es gilt, die sich daraus ergebenden Chancen einer Attraktivierung der Innenstadt mit entsprechenden Handelsmagneten zu nutzen und städtebaulich darauf zu reagieren. Diese Möglichkeiten sollen in enger Abstimmung mit der CIMA, der BMG, der Werbegemeinschaft und weiteren lokalen Akteuren vorangetrieben werden.
- **Anbindung der Fachhochschule.** Mit der Fachhochschule verfügt Buer über eine Einrichtung, deren Potenziale zur Stärkung der Innenstadt noch nicht ausreichend genutzt werden. Es werden daher die Verbesserung der Verknüpfungen untersucht, aber auch Überlegungen zur Aufwertung der Flächen entlang der Verbindungen (z. B. am Nordring) angestellt.
- **Entwicklungspotenziale im Umfeld der Innenstadt.** In Innenstadtnähe gibt es einzelne Flächen, die sich für eine städtebauliche Entwicklung eignen. Für diese Flächen werden Nutzungsperspektiven diskutiert, aus denen sich positive Wirkungen für die Innenstadt ergeben.

Durch unabgestimmte Einzelmaßnahmen lässt sich die problematische Situation im Zentrum von Gelsenkirchen-Buer nicht nachhaltig verbessern. Mit der vorliegenden Fortschreibung des Leitplans liegt daher ein städtebauliches Entwicklungskonzept vor, das die notwendigen Maßnahmen zu einem integrierten Handlungskonzept bündelt. Damit liefert es - auch als Grundlage der Förderung durch das Programm „Stadtumbau West“ - die Chance, dem Zentrum die notwendigen Impulse zur nachhaltigen Stärkung zu geben.





## 2 Handlungsfelder und übergeordnete Ziele

Die Ziele und Maßnahmenvorschläge für das Zentrum Gelsenkirchen-Buer fügen sich ein in zahlreiche gesamtstädtische Planungen und Konzepte. Diese definieren übergeordnete Entwicklungsziele für die Gesamtstadt und die einzelnen Stadtteile und bilden somit die Grundlage auch für die Entwicklung der Innenstadt in Buer.

### 2.1 Stadterneuerung in Gelsenkirchen

Der „Bericht zur Stadterneuerung in Gelsenkirchen 2007“ nennt u. a. die wesentlichen Ziele der Stadterneuerung:

- „Die städtebauliche und ökologische Aufwertung der langfristig zu erhaltenden Stadtquartiere und Wohnungsbestände sowie die Stabilisierung innerstädtischer Altbauquartiere.
- Nachfrageorientierte Qualitätsverbesserung im Wohnungsbestand in Kombination mit Wohnungsneubau in zeitgemäßen Wohngebieten. Punktuell wird auch der Rückbau nicht zukunftsfähiger Bestände erforderlich werden. Dieser muss mit der Verbesserung der Wohnumfeldqualität verbunden werden.
- Anpassung der sozialen, kulturellen und technischen Infrastruktur an die veränderten Bedarfe.
- Zwischennutzung von Flächen, die perspektivisch neu genutzt werden können.
- Förderung lokaler Ökonomien durch Beratungsnetzwerke, Existenzgründungen sowie Qualifizierungs- und Ausbildungsmaßnahmen.
- Sozial-integrative Maßnahmen für Familien, Senioren, Kinder und Jugendliche, verbesserte Bildungsangebote.
- Dazu sollen interdisziplinär besetzte Vor-Ort-Büros, die eine aktivierende Beteiligung der Bewohner, Eigentümer und Einzelhändler anregen können, eingerichtet werden.“

Zur Identifizierung der Stadterneuerungsgebiete wurden Entscheidungsgrundlagen erarbeitet. Dazu dienten vor allem

- eine gesamtstädtische Wohnungsmarktstudie, die seit Ende des Jahres 2006 vorliegt, und
- die gesamtstädtische Sozialraumanalyse von 2001, die zeitgleich aktualisiert wurde.

Weitere wichtige Grundlagen sind die Empfehlungen der gesamtstädtischen Untersuchungen

- Freiraumentwicklungskonzept - FREK (2004) und
- das Einzelhandelskonzept (2004).

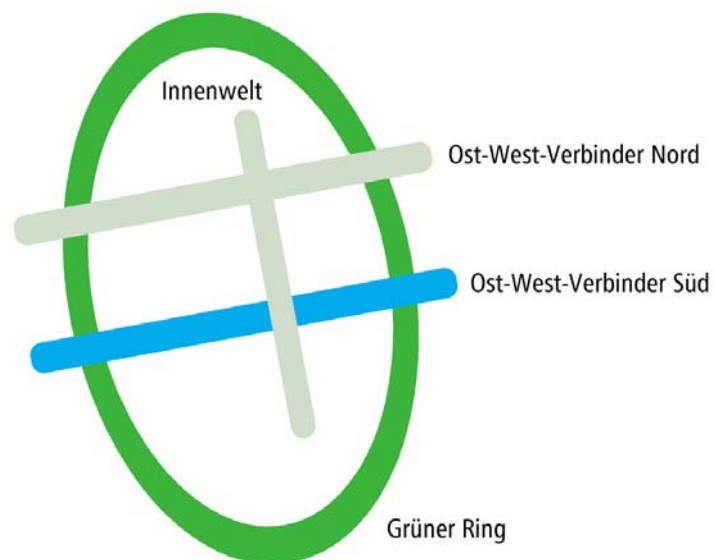
Für die Entwicklung des Zentrums Gelsenkirchen-Buer wird es danach vorrangig um die Stärkung der innerstädtischen Funktionen Handel, Kultur und Freizeit gehen. Die Stabilisierung des innerstädtischen Wohnens ist dabei ein für die Vielfalt des Zentrums notwendiger Baustein.

## 2.2 Freiraum und Einbindung

**Freiflächenentwicklungskonzept.** Vor dem Hintergrund rückläufiger Einwohnerzahlen und abnehmender Arbeitsplätze definiert das gesamtstädtische Freiflächenentwicklungskonzept die Voraussetzungen für eine langfristige Verbesserung der Lebensbedingungen. Um für die Bewohner Gelsenkirchens die „Stadt als Wohnung“ erlebbar zu machen, müssen

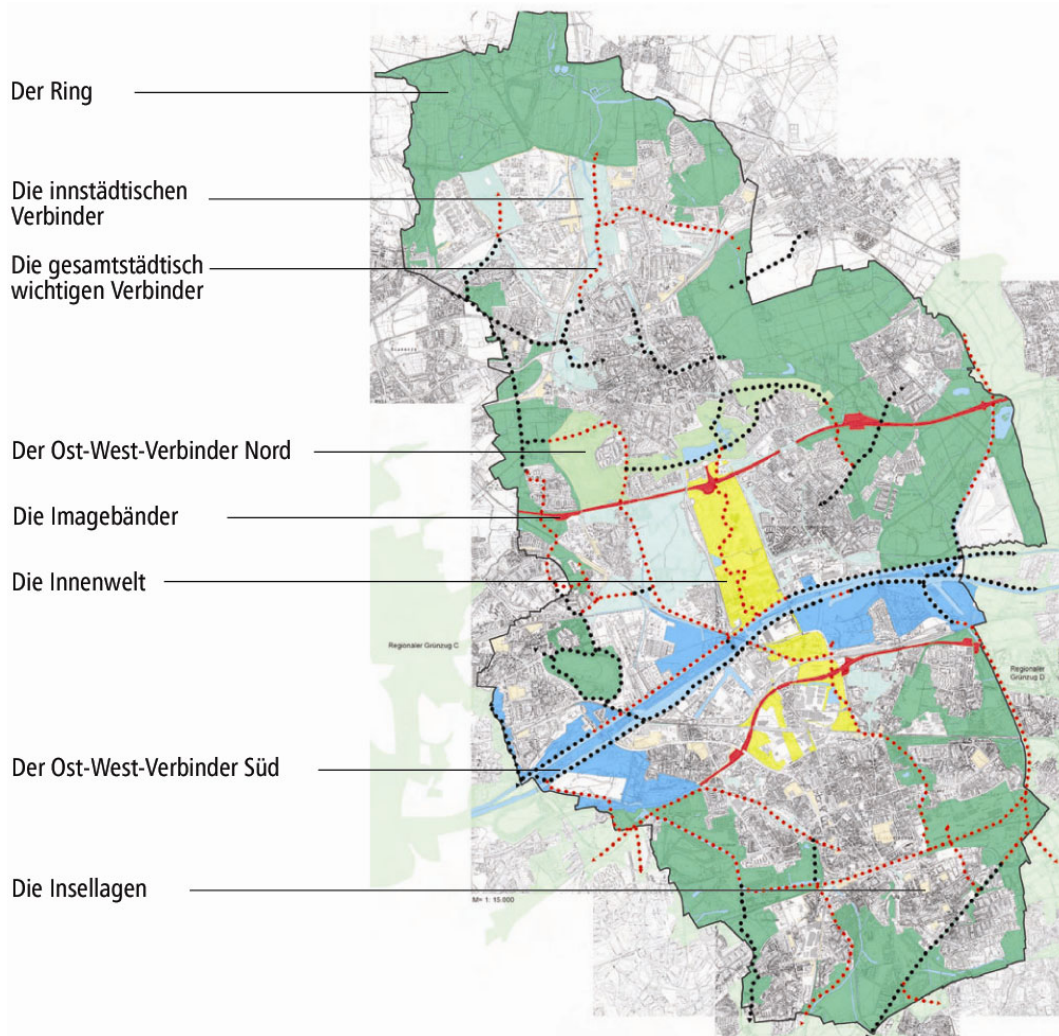
- Wohnung und Freiraum eng miteinander verknüpft werden,
- hochwertige, wohnungsnah, differenziert gestaltete und „wilde“ Freiräume angeboten werden und
- die Freiräume gut und schnell erreichbar sein.

**Leitbild und Zielkonzept.** Das räumliche Leitbild für die Freiflächenentwicklung besteht aus dem „Ring“, den beiden „Ost-West-Verbindern“ Nord und Süd und der „Innenwelt“. Dabei stellt der Ring die Verbindungen mit den Grünzügen C und D her und sichert bzw. entwickelt stadtteil- und quartiersbezogene Freiräume. Der Buersche Grüngürtel südlich des Zentrums bildet den Ost-West-Verbinder Nord, das Emscher-Kanalband den Ost-West-Verbinder Süd. Zwischen Gelsenkirchen-Buer und der Altstadt von Gelsenkirchen stellt die so genannte Innenwelt das langfristige Entwicklungsziel für eine freiraumgeprägte Verbindung dar. Sie soll sich zu einem für Fußgänger und Radfahrer attraktiven und von Sport geprägten Raum entwickeln. Ihre Fortsetzung erlebt die Innenwelt durch Freiraumergänzungen und Wegeverbindungen in nördlicher und südlicher Richtung, mit dem Ziel der Anknüpfung der Siedlungsschwerpunkte von Buer und der Altstadt von Gelsenkirchen.

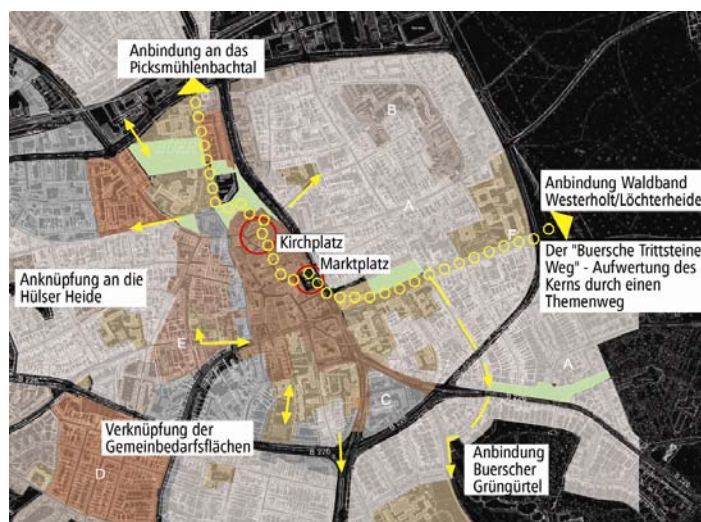


*Leitbild Freiflächenentwicklung (Quelle: Freiflächenentwicklungsplan Gelsenkirchen)*





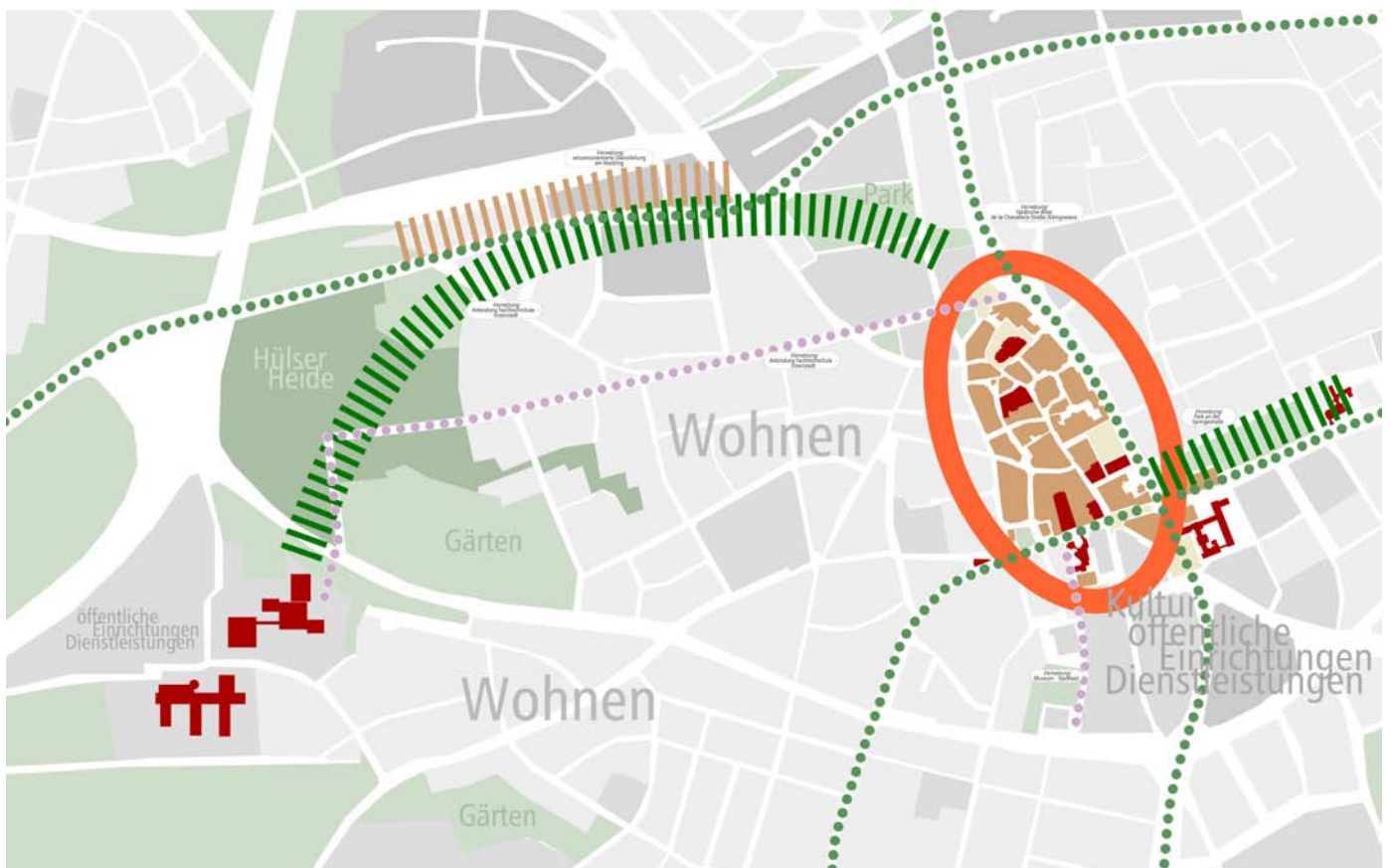
Zielkonzept Freiflächenentwicklung (aus: Freiflächenentwicklungsplan Gelsenkirchen)



Teilraum Buersche Trittsteine (aus: Freiflächenentwicklungsplan Gelsenkirchen)

**Buerer Verknüpfungen.** Nahe dem Zentrum Gelsenkirchen-Buer liegen der Buersche Grüngürtel, das Waldband Westerholt/Löchterheide als Teil des Grünen Rings und die Hülser Heide mit dem nahen Standort der Fachhochschule. Um deren Qualitäten und Potenziale ausschöpfen zu können, bedarf es einer wie im Freiflächenentwicklungskonzept vorgeschlagenen engen Vernetzung. Eine zentrale Rolle für die Erreichbarkeit spielt die Verknüpfung der so genannten „Buerschen Trittsteine“. Dazu gehören der Platz an der Springstraße und die Grünflächen nordwestlich des St. Urbanus-Platzes. Als „innerstädtische Verbinder“ sollten sie von Bebauung freigehalten, weiter qualifiziert und an das Zentrum herangeführt werden.

Neben attraktiven Wegeverbindungen würde auch eine Aufwertung der bisher untergenutzten Flächen am Nordring die Verbindung zur Hülser Heide und zur Fachhochschule stärken - etwa durch die Ansiedlung von wissensorientierten Dienstleistungen.



*Buerer Verknüpfungen*

## 2.3 Einzelhandel

Mit dem „Einzelhandelskonzept für die Stadt Gelsenkirchen“ aus dem Jahr 2004 und der „Entwicklungs- und Potenzialanalyse für das Zentrum Gelsenkirchen-Buer“ aus dem Jahr 2007 liegen zwei Gutachten vor, die für das Zentrum in Buer den Handlungsbedarf benennen und wichtige Impulse zur Fortschreibung des Leitplans aus der Perspektive der Einzelhandelsentwicklung geben.

**Einzelhandel in Gelsenkirchen.** Das Einzelhandelskonzept berücksichtigt die folgenden Rahmenbedingungen:

- die Stärkung und Weiterentwicklung der bestehenden Zentren Altstadt (City), Buer, Erle und Horst,
- die demographische Entwicklung im Stadtgebiet mit anhaltend rückläufiger Bevölkerungsentwicklung und zunehmender Überalterung und
- die Entwicklungsdynamik im Einzelhandel vor dem Hintergrund steigender Flächenbedarfe für Warenpräsentation und Verkehrsorientierung einzelner Absatzformen.

Die Analyse zu den Angebots- und Nachfragestrukturen in der Stadt Gelsenkirchen zeigt für den Stadtteil Buer folgende Besonderheiten:

- Innerhalb der Stadt Gelsenkirchen bestehen deutliche Unterschiede im Kaufkraftniveau. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für Gelsenkirchen liegt bei 94,8. Buer hat dabei mit 100,6 den höchsten Wert aller Stadtteile.
- Gelsenkirchen ist eine polyzentrisch strukturierte Stadt. In Bezug auf den Einzugsbereich des örtlichen Einzelhandels sind für Gelsenkirchen-Altstadt (City) und Gelsenkirchen-Buer zwei separate Einzugsbereiche zu definieren. Altstadt und Buer erschließen jeweils unterschiedliche Kundenpotenziale jenseits der Stadtgrenze.
- Der Gelsenkirchener Einzelhandel realisiert mit den gleichrangig zu bewertenden A-Zentren Altstadt (City) und Buer eine Handelszentralität von 101 und somit per Saldo leichte Kaufkraftzuflüsse. Diese gute Position im scharfen interkommunalen Standortwettbewerb resultiert vor allem aus der Angebotskompetenz im Segment Bekleidung. In allen innenstadtrelevanten Sortimenten kennzeichnen den Gelsenkirchener Einzelhandel trotzdem deutliche Kaufkraftabflüsse.

Das Einzelhandelskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass sich Gelsenkirchen-City und Gelsenkirchen-Buer durch komplementäre, sich ergänzende Angebotsoptimierungen gegenüber den Konkurrenzzentren profilieren müssen. Dabei soll sich das Zentrum Buer über Qualität und Ansprache von Zielgruppen mit überdurchschnittlicher Kaufkraft positionieren.



Als Empfehlung für das Zentrum Buer nennt das Einzelhandelskonzept

- die Ansiedlung von ein bis zwei Magneten im Segment des persönlichen Bedarfs, etwa
- eines SB-Warenhauses als Frequenzbringer im Bereich des St. Urbanus-Kirchplatzes und
- die langfristige Standortsicherung „kritischer Immobilien“.

**Qualitätsstandort Buer.** Der steigende regionale Wettbewerbsdruck und der anhaltende Strukturwandel im Einzelhandel fordern das Zentrum Gelsenkirchen-Buer hinsichtlich seiner Attraktivität als Einzelhandels- und Erlebnisstandort heraus. Während in Gelsenkirchen-City mit den ausgelösten Entwicklungsprozessen des Programms Stadtumbau West sowie den Infrastrukturinvestitionen im Vorfeld der FIFA Fußballweltmeisterschaft 2006 deutliche Innovationsimpulse gesetzt wurden, scheint Gelsenkirchen-Buer hinsichtlich des Angebotsniveaus eher zu stagnieren. Das Zentrum Buer konnte in den letzten zehn Jahren seine Position in der regionalen Marktabschöpfung nicht ausweiten, der Besatz mit zielgruppenspezifischen, an hohem Kaufkraftniveau orientierten Geschäftskonzepten konnte nicht gestärkt werden.

Dabei hat der im Zentrum Buer noch vorhandene stark qualitätsorientierte Einzelhandelsbesatz insbesondere in den Leitsortimenten des persönlichen Bedarfs eine ausreichend „kritische Masse“, das Zentrum auch zukünftig als Qualitätsstandort zu positionieren. Dafür sind Angebotsvertiefungen und -ergänzungen in marktgerechten Immobilien erforderlich.



*Hochstraße*

**Einkaufslagen und Standorte.** A-Einkaufslage ist die Hochstraße zwischen Horster Straße und Altmarkt. B-Einkaufslagen sind die Straßen bzw. Straßenabschnitte Hochstraße zwischen Altmarkt und St. Urbanus-Kirchplatz, Blindstraße, Marienstraße, Agathagasse, nördlicher Abschnitt der Luciagasse, Maximilianstraße, Ophofstraße zwischen Rottmannsiepe und Hochstraße und Springestraße um die Markthalle. C-Einkaufslagen zu den Zugangsbereichen des Zentrums sind die Abschnitte St. Urbanus-Kirchplatz, Hagenstraße, Ophofstraße zwischen Rottmannsiepe und Hagenstraße, Rottmannsiepe und Horster Straße/Goldbergplatz.



*Die Einkaufslagen im Zentrum Gelsenkirchen-Buer  
(Quelle: Entwicklungs- und Potenzialanalyse für das Zentrum Gelsenkirchen-Buer)*

## Empfehlungen.

\_ An der **Hochstraße** nördlich des Altmarkts bricht das Passantenfrequenzniveau dramatisch ein. Ursache ist die noch fehlende Standort- und Angebotsattraktivität im Bereich des St. Urbanus-Kirchplatzes. Mit Karstadt-Sport und dem historischen Kaufhaus Hertie liegen großflächige Handelsunternehmen an der Hochstraße. Für die Immobilie von Karstadt-Sport ist eine Nachnutzung aktuell. Besonderes Augenmerk sollte aber auch auf die Hertie-Immobilie gelegt werden. Die potenziellen Gestaltungsspielräume zur besseren Anbindung der Maximilianstraße wären u. a. durch die Umgestaltung der Anlieferzone auszufüllen. Dabei sollten die Qualitäten der Maximilianstraße als positives Standortimage genutzt werden. Der so genannte „Schwarze Block“ (Gebäudezeile Hochstraße/Maximilianstraße) ist heute durch mangelnde Attraktivität und Nutzungen mit geringem Zentralitätspotenzial gekennzeichnet. Trotz der komplexen Eigentumsverhältnisse und dem fehlenden Interesse einzelner Immobilieneigentümer sollte die strategisch zentrale Lage für eine externe Projektentwicklung genutzt werden.

Im Ganzen soll sich die Hochstraße über die Angebotsbreite mit einem durchgängig attraktiven Angebotsniveau profilieren und positionieren. Das Angebot von qualitätsorientierten Filialisten und Lokalmatadoren soll weiter entwickelt werden.

\_ **Blindestraße und Marienstraße** sind Zieleinkaufslagen mit überwiegend kleinflächigem Fach Einzelhandelsbesatz. Trotz namhafter Filialisten sind die Passantenfrequenzen seit Jahren nur mäßig entwickelt. Mit der Standortoptimierung des Fachmarkts (Saturn) und des Parkhauses und einer Etablierung einer Gastronomiezeile mit hoher Aufenthaltsqualität könnte im gesamten Standortbereich das urbane Profil geschärft werden.

\_ **Agathagasse, Luciagasse, Maximilianstraße und Ophofstraße** (zwischen Rottmannsiepe und Hochstraße) zeichnen sich durch einen attraktiven Einzelhandelsbesatz mit hohen Qualitätsansprüchen aus. Diese Lagen haben Potenzial, das Zentrum stärker zu profilieren. Insgesamt sollen die bereits gut entwickelten zielgruppenspezifischen Seitenlagen das Angebot in der Spitze weiter ausbauen.

\_ Für den **St. Urbanus-Kirchplatz** ist eine Reaktivierung und Revitalisierung des Standortes geboten. Mit der Umsetzung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses und der Etablierung eines Verbrauchermarktes wird er wieder in Wert gesetzt.

\_ Die **Hagenstraße** mit ihrem sporadischen Einzelhandelsbesatz etabliert sich derzeit als Testlage von Existenzgründern mit zum Teil ausgefallenen Shopkonzepten. Sie soll sich weiter als Experimentierfeld für Einsteiger profilieren.

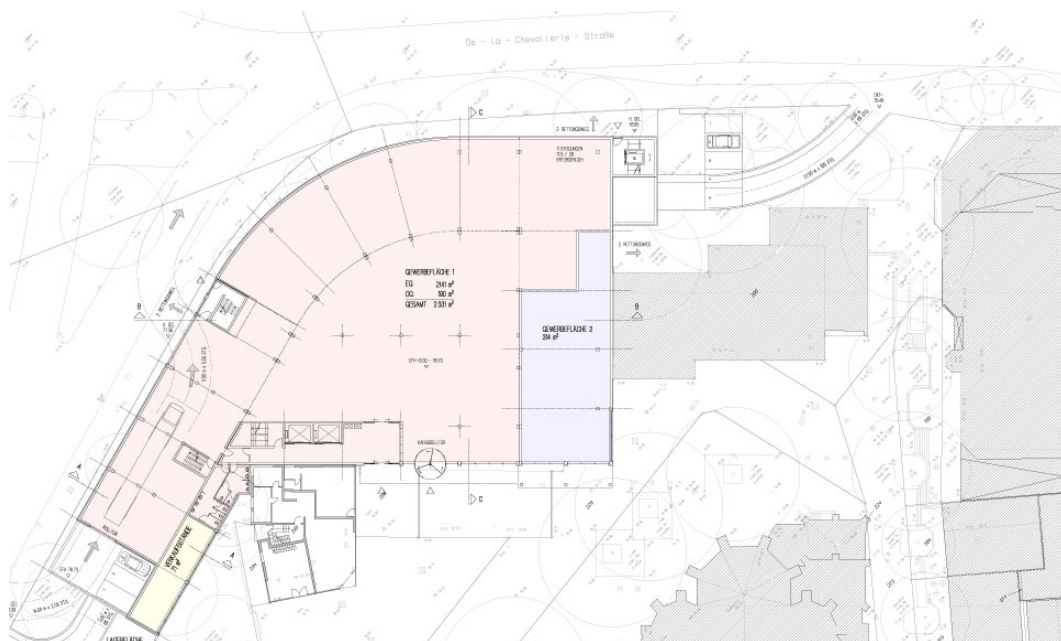
\_ Die **Rottmannsiepe** und der Bereich **Horster Straße/Goldbergplatz** sind maßgebliche Erschließungslagen zum Zentrum. Trotz komplexer Eigentumsverhältnisse sollte versucht werden, durch die Zusammenlegung von Verkaufsflächen und eine intelligente Verzahnung mit dem Parkhaus die Qualität zu erhöhen - z. B. durch die Optimierung des Lebensmitteldiscounters. Horster Straße und Goldbergplatz sollen sich weiter als Hort von Gastronomie und Kultur entwickeln.





Standortpotenziale  
 (Quelle: Entwicklungs- und Potenzialanalyse für das Zentrum Gelsenkirchen-Buer)

**Empfehlungen Nahversorgung.** Einzelhandelsgutachten und Entwicklungs- und Potenzialanalyse stellten das Fehlen eines attraktiven, qualitätsorientierten Frischeangebots im Zentrum fest. Mit der Ansiedlung eines solchen Marktes kann die mittelzentrale Versorgungsfunktion in diesem Segment nachhaltig gestärkt werden und Konsumenten wieder verstärkt an das Zentrum Buer gebunden werden. Eine integrierte Standortentwicklung mit einem Andocken an die besten Einkaufslagen ist dafür Voraussetzung. Daher wird der Standort St. Urbanus-Kirchplatz favorisiert. Vorteile dieses Standortes sind u. a. die Reaktivierung minder genutzter Standortareale im Umfeld, die Stärkung der Passantenfrequenzen im Bereich der nördlichen Hochstraße durch die Realisierung des „Knochenprinzips“ und die Aufwertung des gesamten Standortes um den St. Urbanus-Kirchplatz. Diese Empfehlung soll demnächst durch das Vorhaben einer Einzelhandels- und Wohnbebauung nordöstlich der St. Urbanus-Kirche umgesetzt werden. Es sieht eine gemischt genutzte Immobilie mit einem Lebensmittelmarkt (Verkaufsfläche rund 1.800 m<sup>2</sup>) im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen vor. Das Gebäude soll an der Stelle des ehemaligen "Domcafés" und auf Teilen der angrenzenden Freiflächen gebaut werden.



*Planung Wohn- und Geschäftshaus St. Urbanus-Kirchplatz (Quelle: Dr. Schramm Fronemann Partner)*

## 2.4 Wohnen und Soziales

**Wohnungsmarktstudie.** Mit Hilfe der gesamtstädtischen Wohnungsmarktanalyse will die Stadt Gelsenkirchen die strategisch richtigen Investitionen im Wohnungsbau definieren. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass „eine solitär auf Flächenausweisung und Neubau ausgerichtete Strategie für Gelsenkirchen nicht zielführend sein kann. Stattdessen müssen vom Einzelfall abhängig kleinteilige Lösungen erarbeitet werden. Die zukünftige Arbeit muss sich vorrangig auf Bestandserneuerung und -ergänzung sowie Rückbau von nicht zukunftsfähigen Wohnungsbeständen ausrichten.“

Für die jeweiligen Stadtteile und Quartiere wurde die Wohnqualität nach verschiedenen Einzelindikatoren ermittelt. Dabei stellt sich das Zentrum Gelsenkirchen-Buer folgendermaßen dar:

- Bauform und Siedlungstyp: mittlere Qualität,
- Grünflächen und deren Erreichbarkeit: sehr niedrige Qualität,
- Zentralität (Nähe zu Kindergärten, Schulen, Einkaufszentren, Straßenbahnhaltestellen): sehr hohe Zentralität,
- Lärm (Straße, Schiene, Industrie): mittlerer und lauter Lärmpegel.

Ein Blick auf die demografischen Strukturmerkmale zeigt, dass

- der Anteil der Kinder unter 10 Jahren zwischen 6,7 und 8,2 % liegt, und somit im unteren Bereich der Gesamtstadt, was auch für die angrenzenden Quartiere gilt,
- der Anteil junger Haushalte zwischen 2,9 und 5,2 % liegt – ein mittlerer Wert,
- der Seniorenanteil mit 24,3 bis 28,2 % im Zentrum einen mittleren Wert ausmacht, in den angrenzenden Quartieren aber ausgesprochen hohe Werte erreicht.

Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie werden nach ihrer Marktakzeptanz vier verschiedene Gebietstypen klassifiziert, für die unterschiedliche Strategien anzuwenden sind:

- Selbstläufergebiete: die am Markt am besten akzeptierten Gebiete ohne nennenswerte Leerstände oder soziale Probleme,
- Aufwertungsgebiete: gut akzeptierte Gebiete mit einzelnen Schwächen (leicht erhöhte Leerstandsquoten und/oder etwas niedrigere Preise und/oder etwas unausgewogenere Sozialstruktur),
- Stabilisierungsgebiete: Gebiete ohne eindeutige Perspektive (Abwarte- oder Beobachtungsgebiete),
- Umstrukturierungsgebiete: Gebiete mit der geringsten Marktakzeptanz, hohem wohnungswirtschaftlichem Risiko und (perspektivisch) planerischem Handlungsbedarf, Suchraum für Wohnungsrückbau. Bei diesen Gebieten ist kurzfristiges Handeln geboten.

Das Zentrum Gelsenkirchen-Buer gehört demnach zu den Stabilisierungsgebieten. Während in der Mehrheit diese Gebiete als „positive Inseln oder gute Ränder in den schlechteren Stadtteilen“ liegen, handelt es sich hier eher um ein Gebiet am Rand der Stadtteile mit höherer Wohnqualität. Stabilisierungsgebiete sind „strategisch und konzeptionell in hohem Maße von ihrer Nachbarschaft anhängig. In einer positiv besetzten Nachbarschaft ist die Wahrscheinlichkeit



groß, dass sie mit nach oben gezogen werden können.“ Die an das Zentrum angrenzenden Wohngebiete werden überwiegend als Selbstläufer- und Aufwertungsgebiete eingeschätzt.

**Sozialraumanalyse.** Charakteristisch für die Großstädte des Ruhrgebiets ist eine stärkere Segregation der Bevölkerung, also das räumliche Auseinanderrücken von Arm und Reich, von Familien und so genannten „neuen“ Haushaltstypen ohne Kinder sowie von unterschiedlichen Ethnien. Spezifisch für Gelsenkirchen ist jedoch eine eher homogene Stadtstruktur, arme und mittelständische Familien leben im Stadtgebiet eher gleichmäßig verteilt. Trotzdem gibt es sozialräumliche Unterschiede zwischen und innerhalb der Stadtteile in Gelsenkirchen. Laut Sozialraumanalyse weisen der Stadtteil Buer und speziell das Zentrum dabei einen überwiegend niedrigen Armutsanteil auf.

**Fazit.** Die Wohnungsmarktanalyse hat die enge Beziehung zwischen den angrenzenden Wohnquartieren und der Buerer Innenstadt herausgestellt. Für die nachhaltige Entwicklung des Zentrums sind daher hochwertige Bauflächen für das stadtnahe Wohnen ebenso wichtig wie eine gute Erreichbarkeit des Zentrums aus den angrenzenden Gebieten. Zur Belebung der Innenstadt außerhalb der Geschäftszeiten ist auch die Bedeutung der Innenstadt als Wohnstandort nicht zu vernachlässigen. Die seniorengerecht und barrierefrei gestalteten Wohnungen im Bauvorhaben am St. Urbanus-Kirchplatz sind dafür ein wichtiger Baustein.

### 3 Analyse: Bilanz des Leitplans Zentrum Buer

**Leitplan Zentrum Buer.** Die Situation der rund 13 Hektar großen Innenstadt von Gelsenkirchen-Buer hatte sich in den Jahren vor der Erarbeitung des Leitplans kontinuierlich verschlechtert. Schleichender Attraktivitätsverlust, leerstehende Ladenlokale, eine sinkende Angebotsvielfalt, Mängel in der Infrastruktur und städtebauliche Defizite waren - und sind zum Teil auch heute noch - die größten Probleme.

Der Leitplan wollte und will Wege aufzeigen, wie die Innenstadt Buer sich in der Konkurrenz zu anderen Standorten behaupten und verbessern kann. Dabei soll der Blick nicht auf die kurzfristige Behebung der Negativ-Symptome beschränkt bleiben. Das Hauptaugenmerk ist vielmehr auf eine langfristige Strategie zu richten, die insbesondere auf die Synergieeffekte unterschiedlicher Handlungsfelder und die Abstimmung privater und öffentlicher Aktivitäten zu einem geschlossenen Konzept zielt.

**Buerer Profil - Pflege eigener Talente.** Dieses beschlossene Leitbild will das Besondere und Typische der Innenstadt Buer stärken und erlebbar machen. Die Innenstadt Buer wird nicht ausschließlich als Einkaufszentrum, sondern als Zusammenspiel einer Vielzahl kultureller Phänomene angesehen, die sich in ihrer Wirkung gegenseitig stützen und damit die Bedeutung der Innenstadt als soziale, kulturelle und ökonomische Mitte der Stadt wieder stärken.

Damit sind folgende Maßnahmen verbunden:

- Bestimmte Bereiche werden in ihrer Ensemblewirkung gestalterisch und räumlich aufgewertet und erhalten ein besonderes Nutzungsthema.
  - Der Markt und die Markthalle werden zu einem „Raum für Besonderes“. Dazu gehören das Thema „regionale und internationale Spezialitäten“, aber auch ein Platz für Sonderveranstaltungen.
  - Der St. Urbanus-Kirchplatz nutzt seine historischen Wurzeln und wird zu einem Bereich ruhiger Gastronomie und gehobener künstlerischer Veranstaltungen.
  - Der Bereich Museum/Volkshochschule/Schauburg wird zu einem Bereich kultureller Veranstaltungen.
  - Der Platz an der Horster Straße („Kunstwiese“) wird für Außenraumkunst und Außen-gastronomie genutzt.
- Städtebauliche Mängel im Bestand werden beseitigt.
  - Der Goldbergplatz wird gestaltet und räumlich aufgewertet, ergänzende Baumaßnahmen im Einmündungsbereich zur De-la-Chevallerie-Straße tragen zu einer markanten Ausbildung des Eingangs der Innenstadt bei.
  - Von der Straße einsehbare Hinterhoflagen werden wieder baulich geschlossen.
- Durch die gestalterische, funktionale und räumliche Aufwertung des Wohnumfelds wird das Wohnen in der Innenstadt Buer nachhaltig stabilisiert. Baulücken werden dem Wohnungsbau zugeführt.



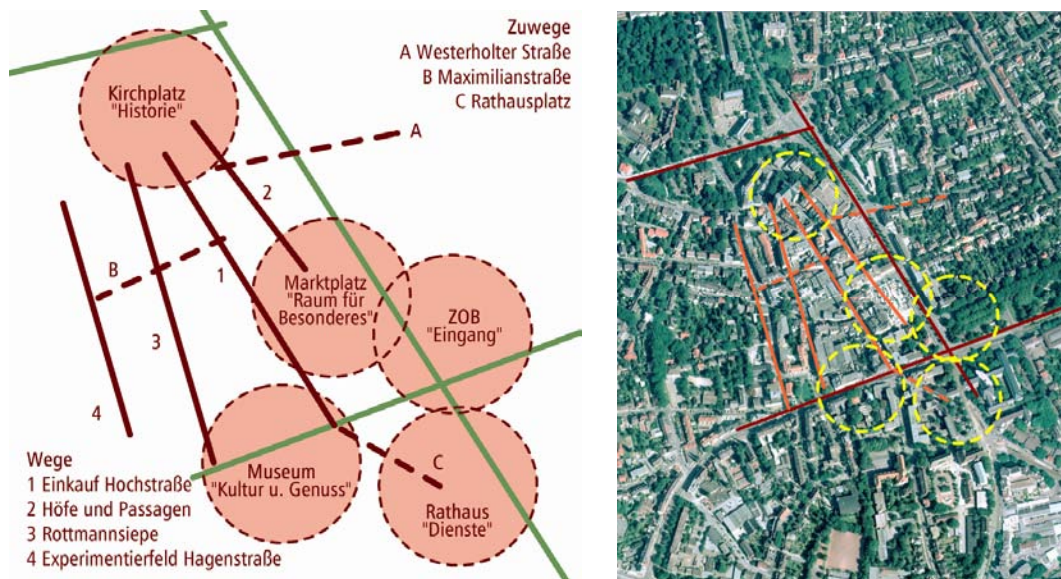


**10-Punkte-Programm.** Die Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt sollen sich in der Weise stabilisierend auswirken, dass Krisen und Strukturbrüche in Teilbereichen nicht zur existenziellen Bedrohung der ganzen Innenstadt führen können. Die zur Umsetzung des städtebaulichen Leitbilds erforderlichen Maßnahmen lassen sich in einem 10-Punkte-Programm zusammenfassen.

- (1) **Vernetzung Landschaft, Freizeit und Kultur** \_ Die Innenstadt soll aus den angrenzenden Wohnquartieren über ein komfortables Rad- und Fußwegenetz gut erreichbar sein. Hinzu kommt die Einbindung in weitreichende Fuß- und Radwegenetze.
- (2) **Verkehr** \_ Die Qualität des ÖPNV wird erhöht. Dazu gehören die Neugestaltung des Zentralen Omnibusbahnhofs, die Aufwertung der Bushaltestellen im Bereich der Freiheit und die Ausgestaltung der Straßenbahnhaltestelle Rathaus Buer (Goldbergplatz). Die einheitliche Kennzeichnung der Parkplätze sowie ein dynamisches Parkleitsystem führen zu einer optimalen Auslastung der vorhandenen Stellplätze. Die bauliche Aufwertung der Eingangsbereiche der Parkhäuser führt zu einer besseren Auffindbarkeit und Akzeptanz.
- (3) **Attraktivitätssteigerung der öffentlichen Räume** \_ Die Aufwertung der öffentlichen Räume umfasst die Anlage eines Platzes an der Springestraße, die Gestaltung des St. Urbanus-Kirchplatzes in Verbindung mit der neuen Randbebauung und dem Ausbau der Passage am Saturn-Kaufhaus, die (inzwischen erfolgte) Neugestaltung des Marktplatzes, die räumliche Integration des Robinienhofs und die bessere Inszenierung der Hochstraße.
- (4) **Beseitigung räumlicher Defizite** \_ Der Stadtgrundriss soll vervollständigt und räumliche Defizite sollen beseitigt werden. Die Schließung der Ränder an der Rottmannsievepe, die Fassung und Gestaltung des St. Urbanus-Kirchplatzes und das Herausstellen des Rathausplatzes als zusätzlichen Stadteingang sind dabei vorrangige Aufgaben.
- (5) **Buerer Vielfalt: Aufwertung und Stärkung der Bereiche besonderer Prägung** \_ Bei der Profilierung sollen die schon heute vorhandenen Begabungen der Teilbereiche genutzt werden. Infrage kommen dafür der Markt mit der Markthalle, der St. Urbanus-Kirchplatz, der Bereich Museum/Volkshochschule/Schauburg und der Platz an der Horster Straße.
- (6) **Stärkung von Einzelhandel und Gastronomie** \_ Mindergenutzte Flächen im Innenstadtbereich werden einer intensiveren Einzelhandelsnutzung zugeführt. Mit der Errichtung eines Einzelhandelsmagneten im Bereich des St. Urbanus-Kirchplatzes und der baulichen Aufwertung des Saturn-Kaufhauses und der Passage wird die Kundenfrequenz im nördlichen Teil der Buerer Innenstadt erhöht. Angebotslücken im Einzelhandelssortiment sind zu beseitigen. Für die gastronomischen Betriebe sind attraktive Bereiche für die Außenbewirtschaftung zu schaffen.
- (7) **Stärkung des Wohnens** \_ Mit der Bereitstellung hochwertiger Bauflächen für das stadtnahe Wohnen wird ein Beitrag zur nachhaltigen Stärkung der Buerer Innenstadt geleistet. Als Standort für hochwertige Stadtwohnungen bietet sich der St. Urbanus-Kirchhof an. Der Wohnungsbestand und das Wohnumfeld sind aufzuwerten. Maßnahmen wären hier die Durchführung eines Hofprogramms, die Umwandlung mindergenutzter Obergeschosse zu

hochwertigen Stadtwohnungen und die Verkehrsberuhigung des Bereichs Rottmannsieve, Luciagasse und Hagenstraße wegen seiner Bedeutung als Wohnstandort.

- (8) **Buer als Ort kultureller Veranstaltungen** \_ Die vorhandenen Spielorte wie die St. Urbanus-Kirche und das Museum sind für künstlerische Veranstaltungen zu nutzen. Eine aufgewertete und in den künstlerischen Spielplan der Stadt eingebundene Schauburg wäre dabei eine wichtige Bereicherung. Dazu gehört auch die Bespielung öffentlicher Plätze.
- (9) **Nachhaltige Innenstadt** \_ Die Einrichtung einer „Intendanz“ soll künstlerische und kulturelle Aktivitäten koordinieren und bündeln. Ziel ist ein Spielplan für den öffentlichen Raum.
- (10) **Angebot zentraler Service-Dienstleistungen** \_ An einem „Service-Point“ sind Informationen zur Buerer Innenstadt erhältlich, und es werden Service-Dienstleistungen angeboten bzw. vorhandene Dienstleistungen gebündelt. Dazu gehören u. a. Auskunft zu aktuellen Veranstaltungen oder Informationen für bestimmte Zielgruppen wie Senioren und Jugendliche.



*Buerer Vielfalt: Aufwertung und Stärkung der Bereiche besonderer Prägung*



*Buerer Vielfalt: besondere Orte St. Urbanus-Kirchplatz, Museumsplatz, ZOB*





*Buerer Vielfalt: besondere Lagen Hochstraße, Robinienhof, Rottmannsiepe*



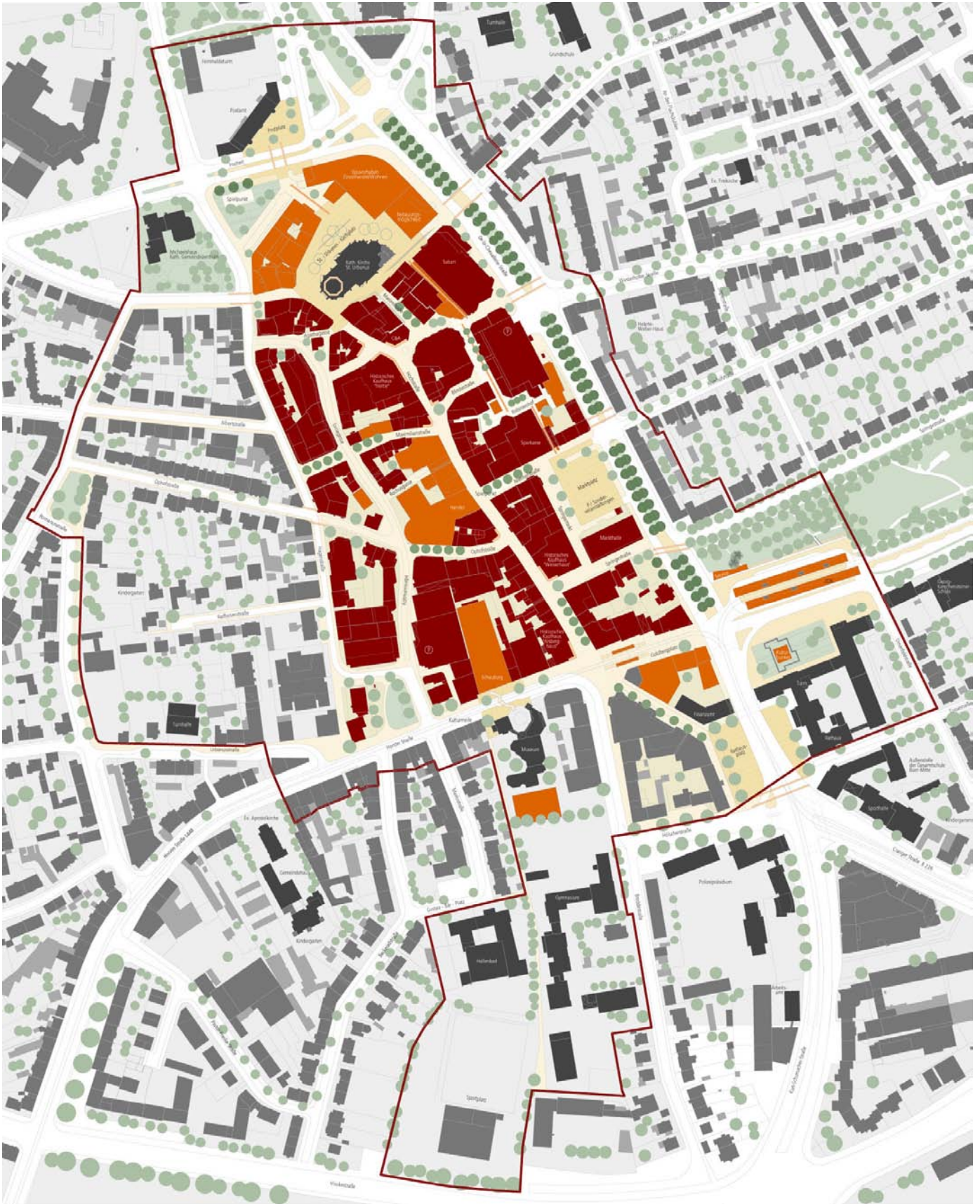
#### 4 Städtebauliches Entwicklungskonzept Zentrum Gelsenkirchen-Buer

Mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept erhält Gelsenkirchen-Buer eine Perspektive, wie sich das Zentrum räumlich und funktional darstellen kann, wenn die formulierten Ziele und Maßnahmen umgesetzt werden. Es knüpft an das Leitbild Zentrum Buer und verbindet die Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt, zur Aufwertung des Stadtraums und zur Verknüpfung mit dem Freiraum und den angrenzenden Wohnquartieren zu einem integrierten Handlungskonzept.

Als städtebauliche Eckpunkte sind dabei zu nennen:

- die Aufwertung des Gebäudebestands als bauliche Ergänzungen oder als Umgestaltungsmaßnahmen,
- die Vervollständigung des Grüns als Orientierungsrahmen mit der De-la-Chevallerie-Straße als grünem Saum, Baumreihen zur Betonung von Wegen und Zugängen und Einzelbäumen zur Unterstreichung besonderer Räume,
- die Aufwertung des Freiraums öffentlicher Plätze und Grünflächen sowie privater Flächen,
- die Betonung der Verbindungen und Rundwege Hochstraße, Rottmannsieve, Hagenstraße und des Robinienhofs mit dem Thema „Höfe und Passagen“ und
- die Unterstreichung des Stadtraums durch die Betonung der Stadteingänge, durch die Inszenierung der herausragenden Gebäude in der Hochstraße und durch ein Lichtband als so genannten zweiten Umlauf zur Hochstraße entlang des Robinienhofs.





*Entwicklungskonzept Zentrum Gelsenkirchen-Buer*

## 4.1 Maßnahmen

### Verbesserung öffentlicher Räume, des Wohnumfelds und der privaten Freiflächen

#### Aufwertung von Plätzen

- St. Urbanus-Kirchplatz
  - Neugestaltung der Platzflächen
  - Verbesserte Anbindung des Platzes an die Fußgängerbereiche
  - Verbesserung der Zugänglichkeit von der Pfefferackerstraße
- Marktplatz
  - Nutzungsaufwertung durch Sonderveranstaltungen
- Rathausplatz
  - Gestaltung als Stadteingang
- Goldbergplatz
  - Gestaltung unter Berücksichtigung der historischen Randbebauung
  - Integration des ÖPNV
- Museumsplatz
  - Umgestaltung unter Einbeziehung der Horster Straße
  - räumliche Verknüpfung zwischen Museum und Schauburg
  - Etablierung einer Kulturmeile
- Platz an der Springestraße (heutiger Busbahnhof)
  - Erhalt und Fortsetzung der östlich angrenzenden Parkstruktur bis zur De-la-Chevallerie-Straße
  - Anpassung des Wettbewerbsentwurfs ZOB
- Platz an der Romanusstraße
  - Gestaltung als grüner Quartiersplatz

#### Aufwertung von Grün- und Freiflächen

- Erneuerung des Spielpunkts in der Nienhofstraße
- Anlage eines Spielpunkts in der Freifläche Freiheit/Hagenstraße
- Gestaltung des Rathausvorbereichs

#### Integration von Stadtstraßen

- De-la-Chevallerie-Straße
  - Umgestaltung zur innerstädtischen Allee
  - Gestaltung des Stadteingangs Freiheit/De-la-Chevallerie-Straße
  - Installation zusätzlicher Querungsstellen zur verbesserten Einbindung







### **\_Straßengestaltung**

- Gestaltung des Robinienhofs
  - Inszenierung eines 2. Umlaufs neben der Hochstraße
  - Oberflächengestaltung und Beseitigung der Barrieren
  - Installation eines Lichtpfads
  - verbesserte Anbindung an den Marktplatz
- Betonung der Freiheit als Verbindung des Zentrums zur Fachhochschule
- Umgestaltung und Betonung der Verbindung zwischen Goldberg- und Rathausplatz
- Umgestaltung der Rottmannsieve/Luciagasse
  - verbesserte Einbindung in das Zentrum
  - Umbau zum verkehrsberuhigten Bereich
- Betonung der Stadteingänge an der Hagenstraße
- Verbesserung der Wegeverbindung zwischen Museum und Hallenbad

### **\_Maßnahmen des ÖPNV**

- Zentraler Omnibusbahnhof
  - Umbau und Neugestaltung
  - Anpassung des Wettbewerbsentwurfs
  - Verzicht auf größere Bauvorhaben

### **\_Maßnahmen des ruhenden Verkehrs**

- Umsetzung des Parkleitkonzeptes

### **\_Maßnahmen im privaten Wohnumfeld**

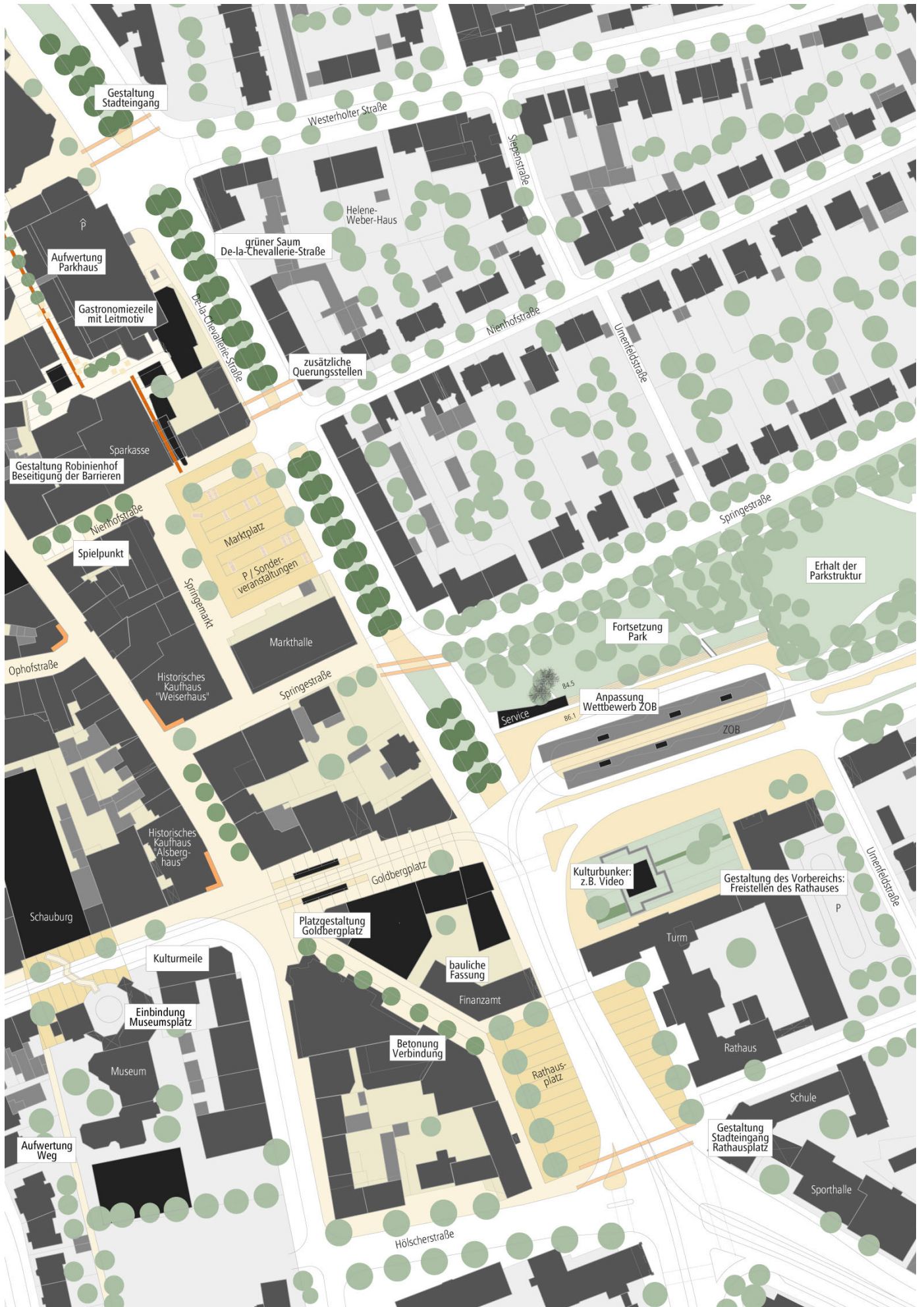
- Maßnahmen zur Stärkung des Wohnens in der Innenstadt

### **Anpassung der städtischen Infrastruktur / soziale und kulturelle Infrastruktur**

- Machbarkeitsstudie zur Nutzung und Erneuerung der Schauburg
- Umnutzung des Bunkers vor dem Rathaus zum „Kulturbunker“
- Etablierung einer „Kulturmeile Buer“

### **Aufwertung und Umbau des vorhandenen Gebäudebestands**

- Lichtinszenierung des historischen Gebäudebestands und besonderer städtebaulicher Situationen an der Hochstraße
- Aufwertung des Parkhauses am Robinienhof
- Gestaltung und Aufweitung der „Saturn-Passage“ als Teil des 2. Umlaufs Robinienhof
- energetische Aufwertung öffentlicher Gebäude



### **Baulückenschließungen / Vervollständigung des Stadtgrundrisses**

- bauliche Fassung des Blocks am Finanzamt
- Baulückenschließungen und bauliche Fassung, insbesondere im Bereich Rottmannsieppe/Luciagasse

### **private Maßnahmen Handel und Gewerbe**

- Einzelhandelsmaßnahme am St. Urbanus-Kirchplatz
- Revitalisierung von Einzelhandel und Gastronomie am St. Urbanus-Kirchplatz
- Gründung und Förderung von Immobilien- und Standortgemeinschaften
- Um- und Nachnutzungskonzepte bei Veränderungen der großen Kaufhausimmobilien



## 5 Strategien zur Umsetzung

### 5.1 Förderung des Stadtumbaus

Mit der Fortschreibung des Leitplans Zentrum Gelsenkirchen-Buer bewirbt sich die Stadt um Fördermittel aus dem Programm Stadtumbau West. Förderfähig sind Gesamtmaßnahmen auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

Entgegen der ursprünglichen Interpretation des Programms als „Abrissprogramm“ lautet das Motto heute: „Wir bauen um“. Die Siedlungsstruktur soll den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst werden. Mit dem Stadtumbau West sollen die Kommunen in die Lage versetzt werden, sich frühzeitig auf Strukturveränderungen vor allem in Demographie und Wirtschaft und auf die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen einzustellen.

Zentrale Aufgaben des Stadtumbaus sind unter anderem

- die Stabilisierung der Innenstädte als Einzelhandelszentren und Wohnstandorte,
- die Anpassung der Wohnquartiere durch einen Mix aus Modernisierung, Abriss, Neubau und Wohnumfeldverbesserung und
- die Anpassung der Infrastruktur.

Auf die Ziele einer nachhaltigen Zentrumsentwicklung in Gelsenkirchen-Buer abgestimmt, beziehen sich die Maßnahmen vorrangig auf

- die Stabilisierung und Entwicklung von Stadtteilen, hier der Innenstadt,
- die Bestandserneuerung,
- die Unterstützung von Projekten und Initiativen, die die Kinder- und Familienfreundlichkeit erhöhen und
- den Erhalt und die Entwicklung städtebaulicher und architektonischer Qualitäten und damit der Baukultur.

Der Leitplan Zentrum Gelsenkirchen-Buer als städtebauliches Entwicklungskonzept zeigt, wie diese Maßnahmen gebündelt werden können und sich gegenseitig stützen und bereichern. Damit werden die Voraussetzungen für einen konzentrierten Mitteleinsatz und eine zügige Abwicklung der Stadtumbaumaßnahme geschaffen.

Der Umbauprozess wird überwiegend durch privates Engagement und private Investitionen getragen: So modernisieren Eigentümer ihre Wohnungs- und Geschäftsbestände, bauen um oder bauen neu. Dieses Engagement wird durch öffentliche Investitionen - etwa durch Maß-

nahmen im öffentlichen Raum - flankiert. Die Beteiligung der Bewohner und Eigentümer ist dabei unverzichtbare Voraussetzung für den Erfolg des Umbauprozesses.

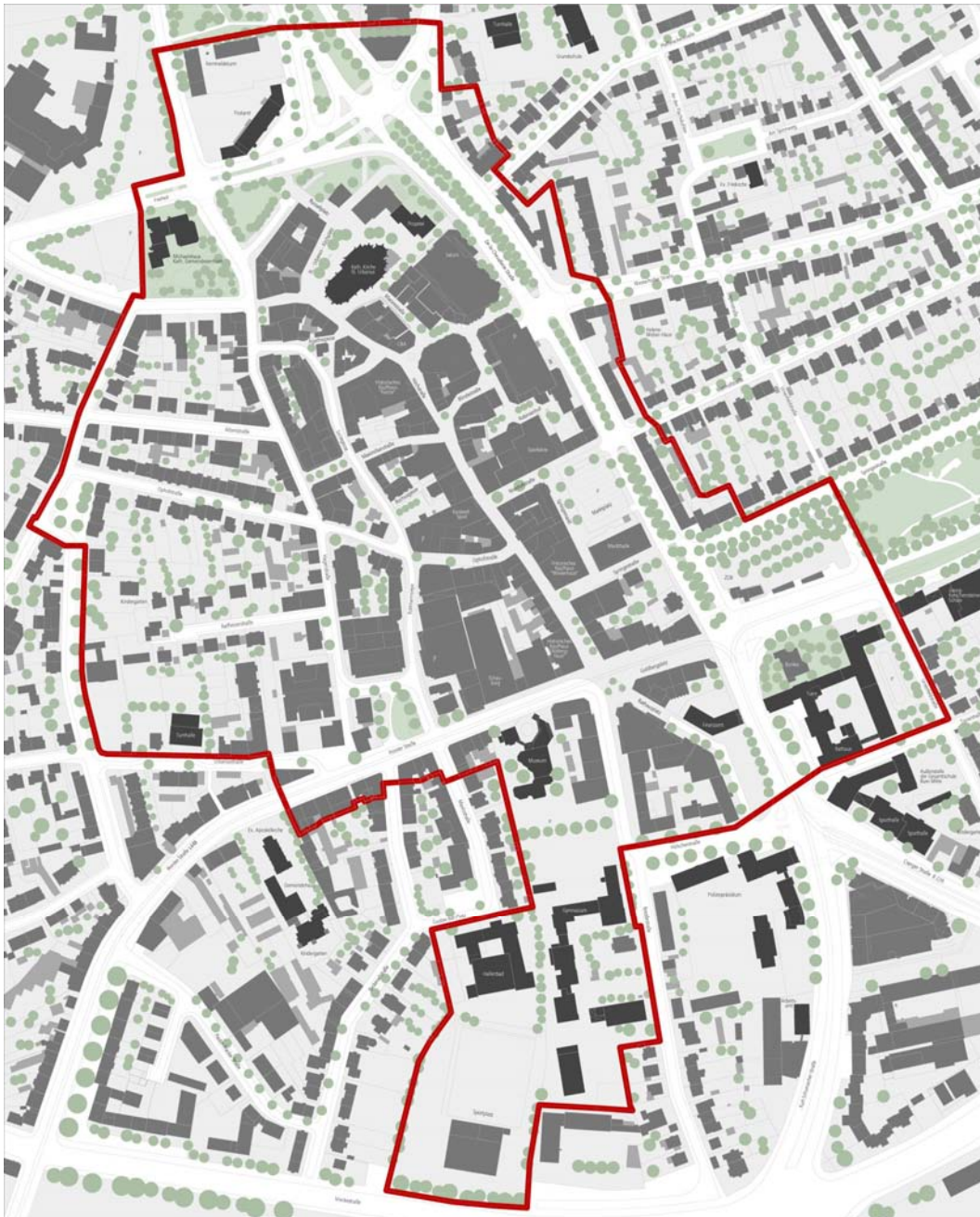
Der bereits in der Leitplanentwicklung eingeschlagene und bewährte Weg von Einwohnerversammlungen und Werkstattgesprächen wird auch bei der Fortschreibung weiterverfolgt. Durch die Beteiligung von Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung, des Einzelhandels, der Buer-Management-Gesellschaft (BMG) und der Stadtmarketing-Gesellschaft, der Markthändler, der Kirchen, der Grundstückseigentümer und anderer Beteiligter steht das städtebauliche Entwicklungskonzept auf einer breiten und von den relevanten Akteuren getragenen Basis.



## 5.2 Räumlicher Geltungsbereich des Stadtumbauebietes

Die Gemeinde legt das Gebiet, in dem Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss als Stadtumbauegebiet fest. Grundlage für diesen Beschluss ist das vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept. Das Gebiet ist in seinem räumlichen Umfang so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.

Der Rat der Stadt Gelsenkirchen hat in seiner Sitzung am 18.09.2008 die Festlegung des Stadtumbauegebietes in der dargestellten Form beschlossen.



*Räumlicher Geltungsbereich des Stadtumbauebietes*



## Quellen

ARGE Pesch & Partner, Architekten Stadtplaner,

Ursula Stein, Büro für Raumplanung und Kommunikation:

- „Leitplan Zentrum Buer - Mittelfristiges Entwicklungskonzept für die Innenstadt von Buer“, Herdecke, September 2001

ARGE R.W. Architekten Stadtplaner, ST-Freiraum Landschaftsarchitekten:

- „Freiflächenentwicklungskonzept Gelsenkirchen“, Duisburg, 2004/September 2005

CIMA \_ Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbh:

- „Einzelhandelskonzept für die Stadt Gelsenkirchen“, Bonn, November 2004

CIMA \_ Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbh:

- „Entwicklungs- und Potenzialanalyse für das Zentrum Gelsenkirchen-Buer unter besonderer Berücksichtigung der Nahversorgungsfunktion“, Köln, November 2007

empirica \_ Qualitative Marktforschung, Stadt- und Strukturforchung GmbH:

- „Wohnungsmarktstudie Gelsenkirchen“, Bonn, Juli 2006

Stadt Gelsenkirchen:

- „Bericht zur Stadterneuerung in Gelsenkirchen 2007“, Gelsenkirchen, Juni 2007

ZEFIR \_ Zentrum für interdisziplinäre Ruhrgebietsforschung:

- „Sozialraumanalyse Gelsenkirchen. Stadträumliche Differenzierungen von Lebenslagen und Lebensformen der Bevölkerung - Aktualisierung 2006“, Bochum, Februar 2007



**Leitplan Zentrum Gelsenkirchen-Buer**  
**Städtebauliches Entwicklungskonzept**