



**Gelsenkirchen**

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	
<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich
Drucksache Nr.	
<b>09-14/4476</b>	

Referat, Auskunft erteilt, Telefon-Durchwahl  
61 - Stadtplanung - Herr Robbin, 1 69 - 46 77

Datum  
07.11.2012

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Top	Zuständig- keiten
<b>Bezirksvertretung Gelsenkirchen-Nord</b>	<b>08.11.2012</b>		1
<b>Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss</b>	<b>14.11.2012</b>		3
<b>Rat der Stadt</b>	<b>13.12.2012</b>		4

*1 = Anhörung  
2 = mitbeteiligt bei der Vorberatung  
3 = federführende Vorberatung  
4 = Entscheidung*

Betreff

**Sanierungsgebiet "Buer-Hugo" (vereinfachtes Verfahren)**

**Satzung der Stadt Gelsenkirchen gemäß § 142 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Gelsenkirchen beschließt aufgrund § 142 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen jeweils in der zurzeit gültigen Fassung die anliegende Sanierungssatzung.

Die Sanierungssatzung wird als gesonderte Niederschrift gemäß § 52 Abs. 1 GO NRW festgehalten. Das Original dieser gesonderten Niederschrift wird bei der verfahrensführenden Stelle aufbewahrt.

Frank Baranowski

Problembeschreibung / Begründung

### **1. Anlass und Erfordernis**

Am 14.02.2008 hat der Rat der Stadt Gelsenkirchen die Vorbereitung der Festlegung des Sanierungsgebietes „Buer-Hugo“ gemäß § 142 Abs. 3 und Abs. 4 des Baugesetzbuches im vereinfachten Verfahren beschlossen (Drucksachen-Nr. 99-04/4366).

Im Bereich der Siedlung Buer-Hugo einschließlich des ehemaligen Bergwerksgeländes Hugo 2/5/8 besteht Bedarf für Neuordnungs- und Sanierungsmaßnahmen. Vorliegende Untersuchungen, etwa die städtische Sozialraumanalyse (Prof. Strohmeier, 2001 und 2006) oder die Wohnungsmarktstudie (Empirica, 2006) sowie andere

Strukturanalysen belegen, dass im Umfeld des im Jahr 2000 stillgelegten Bergwerks Hugo 2/5/8 auffällige sozio-ökonomische, städtebauliche Problemlagen und Funktionsmängel bestehen.

Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Emscher Park (IBA) wurde die benachbarte Siedlung Schüngelberg bereits als Sanierungsgebiet festgelegt, so dass umfangreiche Maßnahmen zur Aufwertung und Stabilisierung der baulichen und sozialen Situation erfolgen konnten. Auch nach dem Ende der Bauausstellung sind hier verschiedene Maßnahmen, etwa die Realisierung des Nachbarschaftshauses – in Kooperation mit der damaligen THS und unter Inanspruchnahme von Fördermitteln aus dem Programm „Initiative ergreifen“ – durchgeführt worden.

Darüber hinaus ist die Halde Rungenberg, ebenfalls als Projekt der IBA, zu einem öffentlich zugänglichen Naherholungsgebiet entwickelt worden. Die Aktivitäten der IBA haben sich auf die Schüngelbergsiedlung fokussiert, die inzwischen überregional als Musterbeispiel für die Sanierung und Inwertsetzung eines ehemals vernachlässigten Quartiers gilt. Außen vor blieben die nördlich angrenzenden Stadtquartiere zwischen Fachhochschule, Vinckestraße und Horster Straße, in denen jedoch vergleichbare Problemlagen vorzufinden sind. Mit der Stilllegung der Zeche Hugo 2/5/8 im Jahr 2000 verstärkten sich die städtebaulichen Missstände nochmals durch den Wegfall von Arbeitsplätzen und die brach gefallenen Gebäude. Die derzeit in der Umsetzung befindliche Folgenutzung des Bergwerksareals als Modellvorhaben für die Biomassegewinnung kann diese Verluste nicht kompensieren, eine gewerbliche Folgenutzung der restlichen Flächen ist ins Stocken geraten.

Aufgrund der Erkenntnis, dass das Umfeld des Bergwerks Hugo an strukturellen Problemen leidet und hoher Erneuerungsbedarf besteht, wurde der Bereich Buer-Südwest im Jahr 2007 als weiteres Programmgebiet für Stadterneuerungsmaßnahmen beim Land Nordrhein-Westfalen angemeldet. Um die Förderfähigkeit für dieses Gebiet herstellen zu können, ist die Festlegung eines vereinfachten Sanierungsgebietes als Satzung erforderlich.

## **2. Maßnahmen**

Die Festlegung des Sanierungsgebietes ermöglicht die Umsetzung städtebaulicher Neuordnungs- und Aufwertungsprozesse sowie begleitender sozio-ökonomischer Maßnahmen und Verbesserungen in der Freiraumversorgung/-anbindung. Darüber hinaus können Zugänge zu Förderprogrammen erschlossen werden, die ohne einen Gebietsbezug nicht bestehen.

Eine erste Maßnahme, die dauerhafte Sicherung und Instandsetzung des Schachtes Hugo 2 mit Fördermaschinenhalle, Schachthalle und Schachtgerüst wird im Laufe des Jahres 2012 abgeschlossen. Auf Basis des Ratsbeschlusses vom 14.02.2008 hat der Fördermittelgeber im Rahmen des Programms „Initiative ergreifen“ Gelder bewilligt und der Durchführung zugestimmt. Bis zum Abschluss dieser Maßnahme ist die Herstellung einer „Gebietskulisse“ in Form eines vereinfachten Sanierungsgebietes unerlässlich, die mit diesem Beschluss über die Sanierungssatzung erfolgt.

Weitere Maßnahmen zur Aufwertung der Quartiere im Bereich Buer-Hugo werden nach Erfordernis und Umsetzungsfähigkeit prozesshaft entwickelt. Aufgrund der vor-

liegenden Analysen und Studien lassen sich folgende Handlungsschwerpunkte erkennen:

- Sanierung der Bausubstanz und Beseitigung des Instandhaltungsstaus in den Quartieren der Gründerzeit und der Nachkriegszeit,
- Aufwertung der Freiräume innerhalb der dicht bebauten Areale und Verbesserung der Zugänglichkeit zu den Nacherholungsbereichen (insbesondere Halde Rungenberg),
- Entwicklung einer tragfähigen Folgenutzung für das ehemalige Bergwerksgelände einschließlich des denkmalgeschützten Kauen-/Verwaltungsgebäudes,
- Anbindung des ehemaligen Bergwerksareals an das Stadtquartier Buer-Hugo, die Halde Rungenberg und den RVR-Radweg,
- Flankierende Maßnahmen zur Stabilisierung der Sozialstruktur (hoher Immigrantenteil), zur Verbesserung der Stadtteilökonomie (Leerstandsproblematik) und des Erscheinungsbildes der Siedlung (Imageverbesserung).

### **3. Sanierungsverfahren**

Die Sanierungssatzung soll im "vereinfachten Verfahren" umgesetzt werden. Wesentliche bodenrechtliche Vorschriften eines „klassischen Sanierungsgebietes“ kommen dabei nicht zur Anwendung. So wird auf die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Instrumente des dritten Abschnitts des Städtebaurechtes innerhalb des BauGB verzichtet. Die Anwendung der §§ 144 und 152-156, also die Erhebung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, wird demnach ausgeschlossen. Ebenso ist vorgesehen, keinen Gebrauch von Rechtsvorbehalten im Grundstücksverkehr zu machen, da sie zur Erreichung der Sanierungsziele nicht erforderlich sind.

In einem solchen Sanierungsgebiet verbleibt als Regelinstrument das gemeindliche Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB sowie die Verpflichtung der Gemeinde, die Sanierungsziele ggf. fortzuschreiben und eine zügige Durchführung der Maßnahme zu gewährleisten. Der Einsatz der Städtebauförderungsmittel erfolgt im Sinne des § 164 a BauGB.

Gemäß § 141 BauGB sind vor der förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, um Beurteilungskriterien über die Notwendigkeit der Sanierung, die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung zu gewinnen. Nach § 141 Abs. 2 BauGB kann von den vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsgrundlagen bereits vorliegen.

Da die Stadt Gelsenkirchen im Rahmen ihrer Stadtentwicklungspolitik bereits eine Reihe von Analysen und Gutachten zu verschiedenen sektoralen und integrativen Themenbereichen und Strukturanalysen in Auftrag gegeben hat, deren Ergebnisse in gesamtstädtische Planungs- und Handlungskonzepte eingeflossen sind, liegen für die Beurteilung des Sanierungsgebietes Buer-Hugo hinreichende Beurteilungsgrundlagen vor. Die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen wurde durch mehrere Versammlungen und Gesprächstermine ebenfalls bestätigt. Aus diesem Grund kann auf die Durchführung vorbereitender Untersuchungen verzichtet werden. Insbesondere folgende Studien und Konzepte liefern Beurteilungskriterien für die Festlegung des Sanierungsgebietes im Sinne des § 141 BauGB:

- Wohnungsmarktstudie (Empirica, 2006)
- Sozialraumanalyse (Prof. Stohmeier, 2001 und 2006)
- Einzelhandelskonzept (CIMA, 2005, fortgeschrieben 2010)
- Freiflächenentwicklungskonzept (ST Freiraum, 2005)
- Städtebaulicher Rahmenplan Hugo 2/5/8 (architektur.fabrik.aachen, 2001/2003)
- Konzept Biomassepark Hugo (Lohberg Landschaftsarchitekten, 2011)

#### **4. Durchführungszeitraum**

Die Durchführung der Sanierung gilt als abgeschlossen, wenn die Summe der Einzelmaßnahmen bewilligt und umgesetzt oder gemäß § 162 BauGB aufgehoben wurden.

---

#### **Finanzielle Belastungen: keine**

Mit der Verabschiedung der Sanierungssatzung sind für die Gemeinde keine unmittelbaren Belastungen verbunden. Für die durchzuführenden Maßnahmen müssen Einzelbeschlüsse mit Darlegungen der finanziellen Belastungen gefasst werden.

**Anlage 1** - Satzungstext

**Anlage 2** - Lageplan (Verkleinerung)

**Satzung der Stadt Gelsenkirchen  
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Buer-Hugo“**

**§ 1  
Durchführung von Sanierungsmaßnahmen**

Im Stadtbezirk Gelsenkirchen-Nord sollen im Bereich „Buer-Hugo“ städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

**§ 2  
Festlegung des Sanierungsgebietes**

- (1) Das Sanierungsgebiet wird folgendermaßen begrenzt:
- im Norden entlang der Vinckestraße,
  - im Osten entlang der Horster Straße,
  - im Süden entlang der Schüngelbergstraße, der ehemaligen Hugo-Bahntrasse, der südlichen Begrenzung des ehemaligen Bergwerks Hugo 2/5/8 sowie dem nördlichen Fuß der Halde Rungenberg,
  - im Westen entlang der Rungenbergstraße, der Devesestraße und der Neidenburger Straße.
- (2) Das Sanierungsgebiet ist in der beigefügten Karte, die Bestandteil der Satzung ist, gekennzeichnet.

**§ 3  
Bezeichnung des Sanierungsgebietes**

Das Sanierungsgebiet erhält die Bezeichnung „Sanierungsgebiet Gelsenkirchen Buer-Hugo“.

**§ 4  
Verfahren**

- (1) Das Sanierungsgebiet wird im „vereinfachten Verfahren“ gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
- (2) Die Anwendung der §§ 144 und 152 bis 156 BauGB wird gemäß § 142 Abs. 4 BauGB bei der Durchführung der Sanierung gemäß § 146 BauGB ausgeschlossen.

**§ 5**  
**Städtebauförderung**

Zur Deckung der Kosten der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als Einheit (Gesamtmaßnahme) werden Finanzierungs- und Fördermittel (Städtebauförderungsmittel) gemäß § 164 a BauGB eingesetzt.

**§ 6**  
**In-Kraft-Treten**

Die Satzung wird mit der Bekanntmachung im Amtsblatt rechtsverbindlich.