

VERWALTUNGSVORLAGE
öffentlich
(3 Tage nach Versand)

18.03.2013
Nr. 0712/V 15

Beratungsfolge	(voraussicht.) Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz	18.04.2013

Kurzbezeichnung

Bebauungsplan Nr. 139 A 1 "Witten-Mitte, südlicher Teil", 1. Änderung
Aufstellungsbeschluss, Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt:

1. Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 139 A 1 „Witten-Mitte, südlicher Teil“, 1. Änderung gem. § 30 Abs. 3 BauGB im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB mit dem Geltungsbereich gemäß Plan vom 11.03.2013 (vgl. Skizze Anlage 1); und
2. die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB in Form einer öffentlichen Veranstaltung

Finanzielle Auswirkungen:

Keine finanziellen Auswirkungen

Sach- und Rechtslage:

1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Wittener Innenstadt stellt nicht nur das gesellschaftliche und kulturelle Zentrum der Stadt dar, sondern bildet auch deren städtebaulichen Mittelpunkt. Innerhalb der Zentrenstruktur des Masterplans Einzelhandel von 2008 bildet sie das Hauptzentrum mit der Hauptversorgungsfunktion und der größten Einzelhandelsbedeutung für die Stadt Witten.

Die Innenstadt ist geprägt durch eine vielfältige Nutzungsmischung aus groß- wie kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf, durch Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie, kulturelle und Bildungseinrichtungen und nicht zuletzt den Hauptstandort der städtischen Verwaltung im Rathaus. Die Bahnhofstraße stellt dabei die wichtigste Achse für den Einzelhandel dar ergänzt durch die 2009 an der Berliner Straße neu angesiedelten Stadtgalerie sowie das kleinteilige Angebot in den Geschäften an der Ruhrstraße und Hauptstraße. Die Kernstadt ist aber auch ein traditioneller Wohnstandort. Ein typisches Merkmal der Wittener Innenstadt ist der hohe Anteil von Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss auch in den zentralen Lagen.

Die Stadt Witten liegt im Spannungsfeld zwischen den Oberzentren Bochum und Dortmund und ist daher einem starken Konkurrenzdruck ausgesetzt, der insbesondere auf das Geschäftszentrum der Innenstadt einwirkt.

Ziel der städtischen Planung ist es, durch ein attraktives Einzelhandelsangebot eine möglichst gute Versorgung der Wittener Bevölkerung entsprechend der Funktion als Mittelzentrum zu gewährleisten und die Kaufkraft der Wittener Bürgerinnen und Bürger in Witten zu binden.

In diesem Zusammenhang soll die Attraktivität im Stadtzentrum durch eine Vielfalt der Nutzungsmischung in der Innenstadt und speziell in den Hauptgeschäftslagen der Bahnhofstraße, Berliner Straße aber auch der Ruhrstraße gestärkt bzw. verbessert werden.

Für die Innenstadt wurde bereits 2008 ein integriertes Handlungskonzept erarbeitet, das zum Ziel hat, die Innenstadt durch vielfältige städtebauliche Maßnahmen attraktiver zu gestalten. Schwerpunkträume für städtebauliche Verbesserungsmaßnahmen sind die westliche Bahnhofstraße, der Kornmarkt sowie die Achse Hauptbahnhof-Stadtgalerie-Bahnhofstraße, wo bereits umfassende flankierende Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Raumes stattgefunden haben. Die Ansiedlung der Stadtgalerie 2009 und die Umgestaltung des öffentlichen Raumes in diesem Bereich (Citybogen, Berliner Platz) verdeutlichen die Bemühungen, das Angebot an Geschäftsflächen wie auch die Vielfalt des Angebotes im mittelfristigen wie langfristigen Bereich und die Gestaltung des öffentlichen Raumes zu verbessern.

In der Bahnhofstraße - hier vor allem im westlichen Straßenabschnitt - sowie in der Berliner Straße zwischen Berliner Platz und Hammerstraße sind trotz dieser Aufwertungsmaßnahmen zunehmende Ladenleerstände zu beobachten, sowie Billiganbieter oder Imbisse festzustellen. Außerdem ist es zu Nutzungsänderungen von vormals Ladenlokalen in Spielhallen und Wettbüros gekommen, die einen schleichenden Trading-down-Prozess und sichtbare Erosionstendenzen mit sich bringen. Trading-down Prozesse sind teilweise aber auch in der Ruhrstraße und der Hauptstraße zu verzeichnen. Auch der Masterplan Einzelhandel von 2008 sieht dringenden Handlungsbedarf, um Trading-Down-Tendenzen entgegenzuwirken und den Einzelhandel in der Wittener Innenstadt zu stärken bzw. zu sichern.

Die bereits heute anzutreffende Konzentration von Vergnügungsstätten (Casinos und Spielhallen) wird aktuell durch den Trend gehäuft auftretender Anträge oder Anfragen für Wettbüros oft in Kombination mit so genannten „Sport-Cafés“ verschärft. Diese Einrichtungen stellen eine ökonomisch starke Nutzung mit entsprechend hoher Mietzahlungsbereitschaft der Betreiber dar. Solche Änderungen der Nutzung treten an die Stelle aufgegebenen bzw. verdrängter anderer Nutzungen und erzeugen bodenrechtliche Spannungen. Auch beeinträchtigen die Spielhallen und Wettbüros mit ihren verklebten Schaufenstern das Ortsbild erheblich. Durch diese Entwicklung hat das Plangebiet bereits einen deutlichen Imageverlust erlitten. Insgesamt ist hier eine Entwicklung zu verzeichnen, die dem Innenstadtstandort nicht gerecht wird.

Der Umgang mit Vergnügungsstätten wird in dem vom Rat der Stadt Witten als übergeordnetes städtebauliches Konzept i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen

Masterplan Vergnügungsstätten geregelt (Ratsbeschluss vom 05.12.2011). Damit fungiert er als städtebauliches Entwicklungskonzept für die Gesamtstadt im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und stellt als Steuerungsinstrument den grundsätzlich positiven Ansatz für die Zielsetzung der Planung dar.

Er legt dar, dass sich die Anzahl der Konzessionen in Witten bei Spielhallen seit 2008 um 37 % erhöht hat, die Anzahl der Geräte sogar um 70%. In Witten gibt es 523 Geldspielgeräte pro 100.000 Einwohner 2010, d.h. 191 Einwohner kommen auf ein Spielgerät. Damit verfügt Witten zusammen mit Mönchengladbach, Paderborn und Oberhausen über die höchste Spielgerätedichte in NRW.

Der Masterplan Vergnügungsstätten beschreibt für die Gesamtstadt Standorte, an denen Vergnügungsstätten städtebaulich verträglich bzw. schädlich sind. Grundsätzlich wird empfohlen, auf gesamtstädtischer Ebene steuernd einzugreifen. Während in städtebaulich stabilen Lagen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten denkbar ist, soll zur Unterstützung einer positiven Entwicklung städtebaulich sensibler Bereiche durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten so genannte Trading-Down-Effekte bzw. eine negative Weiterentwicklung vermieden werden. Er spricht die Empfehlung aus, in der Wittener Innenstadt Spielhallen und Wettbüros (sowie Vergnügungsstätten aus dem Erotikbereich) nur noch ausnahmsweise zuzulassen.

Er zeigt für das Umfeld des Bebauungsplans 139 A 1, 1. Änderung mögliche Ausweichstandorte für Vergnügungsstätten auf, z.B. an dem dezentralen Einzelhandels-, Freizeit- und Gastronomiestandort Dortmunder Straße. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet weist der Masterplan Vergnügungsstätten einen Teilbereich an der Poststraße sowie der Bergerstraße als möglichen Standort für Vergnügungsstätten mit weiteren Feinsteuerungselementen aus. Solche Feinsteuerungselemente wären z.B. einzuhaltende Abstände zu bestehenden Vergnügungsstätten oder die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausschließlich in den Ober- oder Untergeschossen der Gebäude. Es handelt sich also nicht um eine reine Verhinderungsplanung. Der Bebauungsplan Nr. 139 A 1, 1. Änderung soll vielmehr die aufgrund der aufgezeigten Maßnahmen begonnene positive städtebauliche Entwicklung aufgreifen und mit entsprechenden positiven Festsetzungen zur Sicherung der Bau- und Nutzungsstruktur beitragen. Die Zulassung einer weiteren Vergnügungsstätte in diesem Bereich würde die Durchführung der Planung zumindest wesentlich erschweren.

Aufgrund der beschriebenen Entwicklung hat die Stadt Witten bereits im Mai 2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243 „Westliche Bahnhofstraße, südlicher Teil“ mit der gleichen städtebaulichen Zielsetzung beschlossen.

Konkreter Anstoß für ein neues förmliches Planverfahren zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes 139 A 1 ist die beantragte Nutzungsänderung eines Ladenlokals in ein Wettbüro in der Ruhrstraße / Ecke Johannisstraße. Der aktuelle Antrag wird zum Anlass genommen, die planungsrechtlichen Grundlagen gegen die zunehmende Verschlechterung der Situation zu schaffen.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 139 A 1, 1. Änderung liegt im südlichen Teil der Wittener Innenstadt und grenzt an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 243 „Westliche Bahnhofstraße – südlicher Teil“. Es erstreckt sich auf der Nordseite der Bahnhofstraße von der Breite Straße bis zum Rathausplatz und schließt die beiden Baublöcke zwischen der Bahnhofstraße, dem Rathausplatz, der Breddestraße und der Nordstraße und zwischen Bahnhofstraße, Nordstraße, Breddestraße sowie die Nordseite der Breddestraße westlich der Nordstraße ein. Zwischen Bahnhofstraße, Berliner Platz der Theodor-Heuss-Straße, der Casinostraße und der Heilenstraße umfasst das Plangebiet die Bebauung ohne das im Bebauungsplan Nr. 10 b festgesetzte Gebäude von Kaufhof Galeria und den im Bebauungsplan Nr. 243 festgesetzten Anbau des Cafés Extrablatt. Zwischen Bahnhofstraße und Husemannstraße ist die Bebauung beidseitig der Ruhrstraße mit Ausnahme der Seniorenwohnanlage am Vosschen Garten, der Sparkasse und der Villa

Husemannstraße 1 Bestandteil des Plangebietes. Entlang des Vosschen Gartens liegt die Bebauung auf der Südseite der Schillerstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes. Westlich der Ruhrstraße umfasst das Plangebiet die Baublöcke zwischen Bahnhofstraße, Ruhrstraße, Wiesenstraße und Heilenstraße, sowie zwischen Heilenstraße, Wiesenstraße, Casinostraße und die beiden Baublöcke zwischen Ruhrstraße, Körnerstraße Steinstraße und Wiesenstraße. Östlich der Ruhrstraße liegt die Grenze des Plangebietes südlich der Johannisstraße bis zur Obergasse, nördlich der Oberstraße bis Haus Nr. 7, bezieht das Plangebiet den Baublock zwischen Oberstraße, Schwanenmarkt, Oststraße und Ruhrstraße, sowie die Bebauung zwischen Oststraße, westlicher Seite der Kurt-Schumacher-Straße bis zur Straße Flaßkuhle, die Bebauung Flaßkuhle 4,6,8 und Ruhrstraße ein. Die genaue Abgrenzung ist der als Anlage 1 der Vorlage beigefügten Planskizze zu entnehmen.

3. Planerfordernis

In der Vorlage zum Masterplan Vergnügungsstätten hat die Verwaltung erklärt, dass sie die dem Masterplan beigefügte Liste der relevanten zu ändernden Bebauungspläne sukzessive und nach Handlungsbedarf abarbeiten wird. Die einfachen Bebauungspläne 139 A 1 und 139 B aus den 90iger Jahren verfolgten damals speziell für Spielhallen die gleiche Zielsetzung und schlossen diese innerhalb des jeweiligen Geltungsbereiches weitgehend aus. Bereits zum damaligen Zeitpunkt wurde ein Entwicklungskonzept über die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bzw. Spielhallen aufgestellt, da schon damals Trading-Down-Prozesse festgestellt wurden. Mit ihren Festsetzungen einer eingeschränkten Zulässigkeit von Spielhallen und Vergnügungsstätten mit ähnlichem Charakter in Teilen der Kerngebiete und dem Ausschluss von Spielhallen in den besonderen Wohngebieten bieten sie allerdings keine Rechtssicherheit bezüglich des Ausschlusses von Wettbüros in diesen städtebaulich sensiblen Bereichen. Der vorliegende Antrag auf Nutzungsänderung sowie viele Anfragen zu möglichen Standorten für Wettbüros machen den Druck auf Innenstadtlagen deutlich. Durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes kann eine planungsrechtliche Feinsteuerung auf Grundlage des vom Rat der Stadt Witten beschlossenen Masterplans Vergnügungsstätten als übergeordnetes städtebauliches Konzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erfolgen.

4. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 139 A 1 hat sich mit seinen Festsetzungen bewährt und soll in seinen Inhalten weiter bestehen. Da er ausschließlich Festsetzungen über die Art der Nutzung beinhaltet, sind für die Zulässigkeit eines Vorhabens darüber hinaus die Regelungen des § 34 BauGB zu Grunde zu legen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans 139 A 1 soll hier eine Anpassung des bestehenden einfachen Bebauungsplanes an die aktuelle Entwicklung im Bereich der Vergnügungsstätten erfolgen.

Der für diese Stelle gültige Bebauungsplan Nr. 139 A 1 „Witten-Mitte, südlicher Teil“ setzt Kerngebiet bzw. besonderes Wohngebiet fest. Zukünftig sollen im Plangebiet mindestens in den Erdgeschosslagen der Gebäude neben den bestehenden Festsetzungen alle Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Dort, wo das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 139 A 1 über das Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 139 A 1 hinausgeht, soll die Art der Nutzung entsprechend der vorhandenen Nutzung als Kerngebiet oder Wohngebiet nach BauNVO festgesetzt werden mit gleichzeitigem Ausschluss von Vergnügungsstätten oder einer entsprechenden Feinsteuerung hierzu wie unter Punkt 1 dieser Vorlage beschrieben.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Witten stellt den Bereich überwiegend als Mischbaufläche dar. Nur kleinere Teilflächen sind als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan und auch die geplante Änderung sind damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Planverfahren

Da durch die Bebauungsplanänderung

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- sich für die darüber hinausgehende Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulassungsmaßstab nicht wesentlich ändert
 - nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen
- liegen die Voraussetzungen für eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB vor.

Durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens kann auf folgende Verfahrensaspekte abgesehen werden:

- a) Von einer der beiden vorgeschriebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit,
- b) von einer der beiden Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange und
- c) von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe im Rahmen der öffentlichen Auslegung über die verfügbaren umweltbezogenen Informationen sowie der zusammenfassenden Erklärung.

Weiterhin entfällt die nach § 4 c BauGB vorgeschriebene Überwachung (Monitoring) der Umweltauswirkungen.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Anwendung dieser Vereinfachungen auch opportun, da es sich bei der Planänderung lediglich um eine geringfügige Änderung der Nutzungsart handelt. Das Maß der baulichen Nutzung wird gar nicht festgesetzt. Die Festsetzung der Nutzungsarten orientiert sich am Bestand und ändert den jeweiligen Gebietscharakter im Grundsatz nicht, so dass die Grundzüge der Planung unberührt bleiben. Aufgrund der großen Bedeutung der Beteiligung der Öffentlichkeit soll jedoch auf einen dieser Verfahrensschritte nicht verzichtet werden.

In Vertretung

Gez.

Dr. Bradtke

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans