

Stadt Witten

Die Bürgermeisterin
Planungsamt/61 Bo/kr.

VERWALTUNGSVORLAGE öffentlich (3 Tage nach Versand)

18.03.2013
Nr. 0713/V 15

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

Kurzbezeichnung

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

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt:

1. Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 139 B „Witten-Mitte, nördlicher 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, der Ruhrstraße aber auch der Hauptstraße 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 Bedarf und die Gestaltung des öffentlichen Raumes zu verbessern.

In der Bahnhofstraße - hier vor allem im westlichen Straßenabschnitt – wie auch an der Ruhrstraße und der Hauptstraße sind trotz dieser Aufwertungsmaßnahmen Ladenleerstände zu beobachten, sowie in Teilen 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. An der Hauptstraße wie auch im Johannisviertel beschreibt der Masterplan Einzelhandel 2008 in Bezug auf den Einzelhandel bereits Erosionserscheinungen, die dazu geführt haben, dass der nördliche Teil der Hauptstraße nicht mehr innerhalb der Abgrenzung des Hauptzentrums liegt. 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 aufgegebener 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 die Innenstadt 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, sollen 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 B, 1. Änderung mögliche Ausweichstandorte für Vergnügungsstätten auf, z.B. an dem dezentralen Einzelhandels-, Freizeit- und Gastronomiestandort Dortmunder Straße. Es handelt sich also nicht um eine reine Verhinderungsplanung. Der Bebauungsplan Nr. 139 B, 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 von weiteren Vergnügungsstätten in den Erdgeschosslagen der Gebäude in diesem Bereich würde die Durchführung der Planung zumindest wesentlich erschweren.

Anstoß für ein neues förmliches Planverfahren zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes 139 B ist der sich abzeichnende Verdrängungsprozess auf das Plangebiet bei restriktiver Genehmigungslage in den zentraleren Innenstadtlagen (Bebauungsplan Nr. 139 A 1, 1. Änderung und Bebauungsplan Nr. 243). Die bereits bestehenden zwei Wettbüros an der Hauptstraße belegen diesen Trend. Daher sollen parallel zur Aufstellung der beiden zuvor genannten Bebauungspläne, die planungsrechtlichen Grundlagen gegen die zunehmende Verschlechterung der Situation im Bebauungsplangebiet Nr. 139 B geschaffen werden.

Unter dem Stichwort Stärkung der City-Funktionen formuliert das Integrierte Handlungskonzept Innenstadt für den Schwerpunktbereich Kornmarkt neben dem wichtigsten Ziel der baulich gestalterischen Aufwertung des Kornmarktes u.a. das Ziel einer Profilierung und Entwicklung des Johannisviertels für Gastronomienutzungen. Eine Zulassung weiter Vergnügungsstätten in diesem Bereich wäre für die angestrebte Entwicklung kontraproduktiv. Die übliche Verklebung der Schaufenster von Vergnügungsstätten bringt eine Störung des Ortsbildes mit sich. Es kommt zu Imageverlusten des Standortes und seines Umfeldes. Die Hauptstraße stellt bezüglich ihrer Bedeutung für den innerstädtischen Einzelhandel eine Randlage dar, ist aber als die Hauptzufahrt von Norden in den Kern der Innenstadt ein wichtiger Stadteingang von stadtgestalterischer Bedeutung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 139 B soll sichergestellt werden, dass sich Vergnügungsstätten nur an den dafür geeigneten Stellen in der Innenstadt ansiedeln können.

2. Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 139 B umfasste einen Teil der nördlichen

Wittener Innenstadt im Umfeld der Hauptstraße. Es erstreckt sich beidseitig der Hauptstraße und schließt die Bebauung auf der Südseite der Ardeystraße in den Abschnitten Ardeystraße 1- 7 und zwischen Ardeystraße 6 bis 28, dem nord-westlichen Rand des Lutherparks und der Hauptstraße ein. Ausgenommen ist in diesem Teil lediglich die Bebauung beidseitig der Konrad-Adenauer-Straße mit den Hausnummern 9- 17 bzw. 6 – 22. Die westlich der Hauptstraße abzweigenden Straßen Galenstraße mit den Häusern Nr. 1 und 4, Brüderstraße mit der Hausnummer 25, Augustastraße 6,10, 1,3,5,7,11 sowie die Bebauung Wideystraße 12 und 12 a sind ebenfalls Bestandteil des Plangebietes. Außerdem ist die Bebauung östlich der Ruhrstraße zwischen der Johannisstraße und dem Lutherpark Teil des Plangebietes. Auch die Bebauung auf der Süd- bzw. Ostseite der Johannisstraße im Abschnitt zwischen Obergasse und Ardeystraße sowie die Bebauung beidseitig der Gabelsbergerstraße und auf der Südseite der Ardeystraße östlich des Lutherparks bis Hausnummer Ardeystraße 40, sowie die Gebäude Oberdorf 1 und Winkelstraße1, 1 a und 3 liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der als Anlage 1 zur Vorlage beigefügten Skizze 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 einfache Bebauungsplan Nr. 139 B 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 B 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 B „Witten-Mitte, nördlicher Teil“ setzt Kerngebiete, Mischgebiete, besondere Wohngebiete und Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ 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 B über das Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 139 B hinausgeht, soll die Art der Nutzung entsprechend der vorhandenen Nutzung als Kerngebiet, Mischgebiet oder Wohngebiet nach BauNVO festgesetzt werden mit gleichzeitigem Ausschluss von Vergnügungsstätten mindestens in den Erdgeschossen der Gebäude 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

Dr. Bradtke

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

MZ: StA. 30 / StA. 63

MK: BMin