



MieterInnenverein Witten u. Umg. e.V.

Postfach 1928
58409 Witten
Schillerstr. 13
Tel.: 02302-51793
Fax. 02302-27320
<http://www.mvwit.de>

MieterInnenverein Witten und Umgebung e.V. Schillerstr. 13 58452 Witten

An die Stadt Witten
Herrn Stadtbaurat Dr. Bradtke
Planungsamt, Herrn Bültmann
per Email

Geschäftszeiten:
Mo u. Di 13.30 - 18.30 Uhr
Do u. Fr. 10.00 - 13.00 Uhr
Beratung nach telef. Vereinbarung

*Kollektive Interessenvertretung –
Nachbarschaften - Stadtentwicklung
Knut Unger Tel. 02302-392888
Email: unger@mvwit.de*

Witten, den 27.09.2007

Bebauungsplan Nr. 217 „StadtGalerie“

Bedenken und Anregungen zum offengelegten Entwurf

Sehr geehrter Herr Dr. Bradtke, sehr geehrter Herr Bültmann!
Sehr geehrte Damen und Herren!

Das für Witten außerordentlich große Vorhaben „StadtGalerie“ wird die Struktur der Innenstadt nachhaltig beeinflussen. Von den Auswirkungen sind neben den AnwohnerInnen im näheren Umfeld auch die EinwohnerInnen und NutzerInnen der Innenstadt, sowie öffentliche Belange der Gesamtstadt betroffen. Nachdem die Auseinandersetzung um dieses Projekt bemerkenswert unkritisch über die Bühne ging, möchten wir nicht versäumen, unsere Bedenken und Anregungen fristgerecht darzulegen.

1.

Grundsätzlich ist es auch aus unserer Sicht zu begrüßen, dass die Flächen im Bebauungsplangebiet eine städtebauliche Neuordnung erfahren. Das Gebäude „CityCenter“ stellt an dieser Stelle einen städtebaulichen Missstand dar, das Parkhaus ist in seiner Nutzbarkeit eingeschränkt. Wenn die Post wesentliche Funktionen an dieser Stelle aufgibt, stellt sich die Frage der zukünftigen Nutzung. Das Plangebiet liegt in der wichtigsten Fußgängerachse zwischen dem Stadtzentrum und dem Hauptbahnhof, dessen zentrale Verknüpfungsfunktionen durch die Verlagerung des zentralen Busbahnhofes noch aufgewertet werden. Nach den früheren Einzelhandelsgutachten fehlen in Witten Einzelhandelsflächen für die Ergänzung der bestehenden Einzelhandelsangebote. Ohne Zweifel ist die Fläche für die maßvolle Ergänzung der Einzelhandelsflächen in der Innenstadt und insbesondere die Überwindung einzelner Angebotsdefizite gut geeignet. Eine bedarfsgerechte Aufwertung der Attraktivität des Einzelhandels an dieser Stelle kann positive Auswirkungen nicht nur auf die Kaufkraftbindung der gesamten Innenstadt, sondern vielleicht auch auf die Einzelhandelsattraktivität der unmittelbar angrenzenden Bereiche, insbesondere die mittlere Bahnhofstraße, entfalten.

Wir haben uns allerdings die Frage gestellt, ob die Dimension und Ausführung des Projektes nicht über diese Ziele deutlich hinauschießt und in der Folge vermeidbare



Nachteile für die bestehende Einzelhandelstruktur, den Verkehr, die Anwohner, den öffentlichen Raum und die Identität der Innenstadt entstehen.

Wir sind zu dem Schluss gekommen, dass das vorgeschlagene Projekt für diesen Standort nicht verträglich ist.

2.

Der Bedarf an zusätzlichen Einzelhandelsflächen in der Innenstadt bis zum Jahr 2020 wurde von den bisherigen Gutachtern auf ca. 4.400 qm geschätzt. Geht man von der Stichhaltigkeit dieser Einschätzung aus, wäre sicherlich zu vertreten, einen wesentlichen Teil dieser zusätzlichen Einzelhandelsflächen im Plangebiet zu schaffen. Es ist aber keineswegs erforderlich, den gesamten Flächenbedarf bis 2020 auf einen Schlag zu schaffen, da dies zu Verlagerungen und Leerständen führen kann. Außerdem ist nicht zu vertreten, die gesamte Bedarfsfläche an einem einzigen Standort zu schaffen, da sich dadurch grundlegende Verschiebungen in den Kundeströmen entwickeln können, die den bisherigen Einzelhandelschwerpunkt an der oberen Bahnhofstraße und die angrenzenden Bereiche schwächen könnten.

Mit dem vorliegenden Projekt sollen nun aber 11.500 qm Ladenfläche geschaffen werden. Die gesamte Einzelhandelsfläche der Innenstadt wird um ca. 33 % erweitert. Auch der Gutachter (GMA) betont, dass nach gewerbeplanerischen Grundsätzen eine Verkaufsflächenerweiterung um mehr als 25-30 % nicht überschritten werden sollte. Es ist wenig glaubhaft, dass dies nicht zu großen Risiken für andere Einzelhandelstandorte in der Innenstadt führen wird. Bei den angeblich entfallenen 3200 qm Verkaufsfläche handelt es sich nach u.E. nicht ausschließlich um eine grundsätzliche und dauerhafte Aufgabe von Geschäftsflächen.

Auch der Gutachter (GMA) kann in seiner Stellungnahme existenzgefährdende Effekte auf andere Betriebe in der Innenstadt, die sich an der Rentabilitätsschwelle bewegen, nicht ausschließen. Es ist zu befürchten, dass sich unter diesen Betrieben Geschäfte befinden, die dem ortsansässigen Fachhandel zugehören, der einen dauerhaften Beitrag zur Angebotsqualität und -Vielfalt leistet, sich mit dem Standort Innenstadt hochgradig identifiziert und potentiell einen dauerhafteren Beschäftigungseffekt aufweist als die von der „StadtGalerie“ zu erwartenden Filialisten. Es ist weiterhin zu befürchten, dass die Aufgabe von derartigen Geschäften zu nachteiligen Leerständen mit folgenden Mindernutzungen führt.

Auch der Gutachter GMA kann nachteilige Folgen für die nördliche Innenstadt (Ruhrstraße/Hauptstraße/Johannisstraße) nicht ausschließen, scheint diese Standorte zum Teil bereits abzuschreiben. Dagegen richten sich in der Öffentlichkeit bekannt gewordene Bestrebungen, auch auf dem Kornmarkt erhebliche zusätzliche Einzelhandelsfläche zu schaffen, um der Magnetwirkung in der südlichen Innenstadt etwas entgegen zu setzen.

Dieses Bedürfnis kann durchaus nachvollzogen werden, da die Schaffung des Einzelhandelschwerpunktes an der Berliner Straße zu einer fundamentalen Verschiebung des Einzelhandelszentrums und damit der Kundenströme führen wird. Die Schaffung weiterer Einzelhandelsfläche weit über den Bedarf hinaus wird jedoch den Verdrängungswettbewerb noch weiter verschärfen. In der Folge ist dann mit noch kurzlebigeren Angeboten und vermehrten Leerständen zu rechnen.

Aufgrund des Überangebotes an Flächen müssen auch Betriebsverlagerungen erwartet werden. In der Tat haben in anderen Städten Projekte dieser Größenordnung zu derartigen Verlagerungen mit folgenden hartnäckigen Leerständen geführt.

Bei allen Überlegungen ist zu beachten, dass die Bevölkerung in Witten rückläufig ist und dass Kaufkraftzuwächse alles andere als sicher sind.



Wir kommen zu dem Schluss, dass die Schaffung einer konzentrierten Einzelhandelsfläche dieser Größenordnung auf einen Schlag zu nicht vertretbaren Risiken für die bestehende Einzelhandelsstruktur und damit vor allem für ortsansässige Betriebe führt.

Die Begründung des Bebauungsplans bleibt jede Antwort schuldig, wie mit diesen Risiken umgegangen werden soll. Damit erfüllt das Planvorhaben nicht die Voraussetzungen einer vorsorgenden Folgenabschätzung.

Wir teilen auch nicht die Auffassung, dass Witten alle Moden der Nachbarstädte mit deutlicher Verspätung nachholen muss. Für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung ist wesentlich vielversprechender, auf endogene Potentiale und eigene Identitäten zu setzen. Die Wittener Innenstadt hat als Einkaufsstadt spezifische Reize in der entspannten Atmosphäre und dem noch vorhandenen Fachhandel. An diesen Potentialen sollte angesetzt werden, anstatt sie zu gefährden.

3.

Die Schaffung eines Einzelhandelsmagneten dieser Größenordnung führt unweigerlich zu einer Verlagerung und – bei Erfolg – auch zu einer Verstärkung des Verkehrsaufkommens.

Für den ÖPNV liegt die „StadtGalerie“ außerordentlich günstig. Allerdings muss sich der Fußgängerverkehr aus Richtung Hauptbahnhof den Zuweg mit einem verstärkten PKW-Verkehr teilen. Dies führt zu empfindlichen Einbußen bei der Attraktivität des Zugangs.

Schon jetzt ist der Übergang zum Hauptbahnhof durch die kurzen Ampelphasen erschwert und für eilige Fahrgäste auch nicht ungefährlich. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen in Folge der „StadtGalerie“ und des Busbahnhofes wird sich diese Situation verschärfen. Lösungen werden in der Begründung des Planentwurfs nicht angeboten.

Nach dem Verkehrsgutachten reicht die Leistungsfähigkeit der Verkehrs-Knoten zur Abwicklung des zusätzlichen Verkehrs zwar aus, ohne Zweifel wird es aber zu zusätzlichen Belastungen u.a. an dem bereits kritischen Knotenpunkte Herbeder Straße / Bergerstr. kommen. Es ist nicht ersichtlich, wie die hier vorliegenden Missstände, u.a. im Straßenbelag auf der Herbeder Straße überwunden werden sollen.

Wir haben keine Aussagen zu der Tatsache gefunden, dass sich in der Berliner Straße bereits eine Parkhausausfahrt befindet, die zur Unübersichtlichkeit der Verkehrsführung beiträgt.

4.

Der Kundenverkehr wird von der Bergerstr. über die dicht bewohnte Berliner Str. geführt. Hier liegt auf der südöstlichen Seite eine geschlossene Bebauung mit ausschließlicher Wohnnutzung bis ins Erdgeschoss vor. Auch auf der gegenüberliegenden Seite überwiegt Wohnnutzung.

Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen kommt es unweigerlich zu Einschränkungen der Wohnqualität und damit des Wohnwertes.

Zwar sind die vom Gutachter erwarteten zusätzlichen 2db Lärm in Kerngebieten zugelassen. Es ist aber fraglich, ob die südöstliche Berliner Straße tatsächlich einem Kerngebiet zugeordnet werden kann. Die Bebauung gehört zu einem Block, in dem Wohnnutzung bei weitem überwiegt.

Es ist nicht akzeptabel, dass für die untere Berliner Straße keinerlei Kompensations- und Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen sind.



Dieser Straßenabschnitt wird zur Auffahrrampe und Zuwegung für die Stadtgalerie. Die Nähe dieses Einzelhandelsstandortes wird unweigerlich früher oder später zu einem Umnutzungsdruck zumindest auf die Erdgeschosswohnungen führen. Bei Errichtung der Galerie ist eine solche Entwicklung aus städtebaulicher Sicht nicht einmal grundsätzlich abzulehnen. Es müsste dazu aber eine Konzeption erfolgen und für die BewohnerInnen oder den langfristig entfallenden Wohnraum müsste eine Kompensation vorgesehen werden.

Wegen der starken Auswirkungen auf die untere Berliner Straße halten wir es für fehlerhaft, diesen Straßenabschnitt nicht in das Plangebiet einzubeziehen.

5.

Trotz der bestehenden und geplanten Verkehrsführung ist nicht auszuschließen, dass es auch in den östlich angrenzenden Wohngebieten zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen kommt, z.B. durch Kunden, die hier einen Kurzzeitparkplatz suchen. Diese Situation wird durch den geplanten Nebeneingang der „StadtGalerie“ an der Bellerslohstraße geradezu herauf beschworen.

Erschwerend kommt hinzu, dass Telekomanlage am Humboldtplatz in das Plangebiet als Einzelhandelsfläche einbezogen wird. Der Humboldtplatz hat heute trotz Parkraumnutzung einen eher vorstädtischen Charakter mit einer bis auf die Telekomanlage attraktiven Randbebauung. Durch die Einbeziehung in die Einzelhandelsanlage würde er seinen Charakter völlig verändern was zu Nachteilen für die Anwohner führen kann.

In der Folge wäre auch mit einem verstärkten Umnutzungsdruck auf weitere Wohngebäude zu rechnen. Es ist bemerkenswert, dass auch diese Problematik in der Planbegründung in keiner Weise behandelt wird.

Gerade weil die Attraktivität der Fußwegeverbindung über die Berliner Straße durch das Projekt empfindlich eingeschränkt wird (s.a. unten) sind die Wegeverbindungen über die Bellersloh- und die Steinstraße von weiteren Verkehrsbelastungen freizuhalten. Wie auch vom Gutachter des Masterplans Freiraum vorgeschlagen, ist ins Besondere die Steinstraße als attraktive und begrünte Fußverbindung zu gestalten.

In diese Verbindungsachse sollte sich auch der Humboldtplatz eingliedern.

Auf den Zugang an der Bellerlohstraße sollte auf jeden Fall verzichtet werden.

Auf dem Grundstück der Telekom sollte keine ausschließlich Einzelhandelsnutzung zugelassen werden. Vielmehr sollte hier eine Wohnnutzung oder eine besonderes Wohngebiet wie an der oberen Steinstraße ausgewiesen werden.

Eine Wohnbebauung an einem aufgewerteten Humboldtplatz könnte attraktiv sein und auch die Gestalt des Platzes verbessern. Denkbar wäre die Schaffung von seniorenge-rechtem Wohnraum, der auch als Kompensation für die zu erwartende Verdrängung der Wohnnutzungen an der Berliner Straße dienen könnte.

6.

Für Autofahrer wie für Fußgänger erfolgt ein Hauptzugang aus Richtung Bahnhof, wo ja zusätzlich auch der neue Busbahnhof errichtet werden soll. Haben die Fußgänger den verstärkten Autoverkehr überwunden, werden sie gezwungen, den neuen Konsumpalast zu durchqueren. Die bisherige Fußgängerschneise an der Post wird komplett überbaut und privatisiert.

Zwar will sich die Stadt vertraglich zusichern lassen, dass es ein Gehrecht gibt und dass die Passage 24 Stunden geöffnet bleibt. Durch die vertragliche Zusicherung eines Gehrechts wird die grundsätzliche Privatisierung öffentlichen Raums aber nicht vermieden.



Damit entfällt für die Bürger ein Stück nicht kommerziell nutzbarer Aufenthaltsfläche ohne dass ein Ausgleich geschaffen wird.

Noch maßgeblicher ist die Tatsache, dass Fußgänger, die vom Hauptbahnhof aus die Innenstadt ohne Kaufabsicht besuchen wollen, zum Beispiel weil sie Arbeitsplätze, Bildungseinrichtungen, Verwaltungsstellen oder ihre Wohnung aufsuchen wollen, genötigt werden, einen rein kommerziellen privaten Raum zu durchqueren, der vorher einen öffentlichen Durchgang vorsah.

Auch diese Problematik wird in der Planbegründung nicht behandelt.

Durch die 24stündige Öffnung der Passage entstehen unweigerlich Sicherheitsprobleme, die in der Planbegründung mit keinem Wort erwähnt werden. Man wird, wie in anderen Städten, mit Video-Überwachung und privaten Sicherheitsdiensten rechnen dürfen, die unliebsamen Passanten Hausverbot erteilen. Es ist bislang nicht ersichtlich, wie die Stadt mit dieser Problematik umgehen will.

Wir lehnen die Privatisierung des öffentlichen Raums und die Überbauung dieser Wegeverbindung grundsätzlich ab. Sollte sie dennoch erfolgen, muss mindestens ein Ausgleich dadurch geschaffen werden, dass alternative Fußverbindungen sorgfältig geplant werden. Vom Busbahnhof bietet sich vielleicht die Bellerslohstraße an, die entsprechend angebunden und von Kommerz freizuhalten ist. Eine Kompensation durch verbesserte Wegeverbindung im Westen scheidet wegen früherer Planungsfehler aus. Es ist bemerkenswert, dass die Stadt den grundsätzlichen Fehler einer Zustellung der Hauptverbindungsachse zum Bahnhof mit diesem Projekt noch toppen will.

7.

Zusammenfassend halten wir das Projekt in der geplanten Größenordnung und Ausführung für verfehlt und für den Standort unverträglich.

Verträglich wäre eine behutsame Ergänzung der Einzelhandelsflächen der Innenstadt durch eine attraktive Neubebauung des „CityCenters“ und– falls erforderlich – eine davon getrennte Bebauung des Postgeländes. Die Bebauung sollte einen verbesserte öffentliche Fußgängerachse mit großzügigem Raumangebot vorsehen. Für eine Verbindung zwischen den beiden Gebäuden können sicherlich interessante Lösungen gefunden werden. Im Osten des Plangebietes sollten Wohnungen und Dienstleistungen den Vorrang haben.

Das Einzelhandelsgebiet wäre strikt gegen die angrenzenden Wohngebiete abzugrenzen.

8.

Da sie wesentliche Folgen nicht behandelt, ist die bisherige Begründung des Planvorhabens unvollständig. Ohne zusätzliche Folgeabschätzungen wäre die Abwägung fehlerhaft.

Die Nichteinbeziehung der unteren Berliner Straße in das Plangebiet halten wir für fehlerhaft. Ebenso ist die Zuordnung der südöstlichen Berliner Straße zu einem Kerngebiet angreifbar..

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Knut Unger