

Protokoll

zur Bürgerversammlung am 15.01.2007 im Rittersaal von Haus Herbede

**„Städtebauliche Rahmenplanung ehem. (Güter-)Bahnhof Herbede“
Ausschreibungsergebnisse der städtischen Grundstücke „Gerberviertel“ und
„Herbeder Rathaus“, städtebauliche Bewertung**

Beginn: 20.00 Uhr

Ende: 22.00 Uhr

An der Veranstaltung nehmen ca. 150 Personen teil.

Anwesende auf dem Podium:

Herr Stachowitz	(Moderator, Kommunalberatung Dortmund)
Frau Sobotta	(Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung)
Herr Dr. Bradtke	(Baudezernent der Stadt Witten)
Frau Bokel	(Stadtplanerin im Planungsamt der Stadt Witten)
Herr Reetz	(Amtsleiter des Amtes für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften der Stadt Witten)
Frau Pauls	(Planungsamt der Stadt Witten, Protokoll)

Moderiert wird die Veranstaltung von Herrn Stachowitz, der die Anwesenden begrüßt, kurz den Ablauf des Abends erläutert und auf bereits seit Ende 2003 mehrfach durchgeführte öffentliche Beteiligungen hinweist.

Herr Dr. Bradtke stellt sich als neuer Stadtbaurat vor und merkt an, dass die eingegangenen Gebote aus der Ausschreibung den Bürgern vorgestellt und die Bedenken und Anregungen hierzu an die zuständigen städtischen Gremien weitergegeben werden. Eine Entscheidung werde in dieser Veranstaltung nicht getroffen.

Im Anschluss daran zeigt Frau Bokel die Rahmenplanung von Januar 2006 und deren notwendige Veränderungen (siehe beigefügte Powerpoint-Präsentation) und erläutert die Ausgangssituation zu der durchgeführten Ausschreibung für die städtischen Flächen im Zeitraum 07/06 bis 10/06. Durch eine Vereinbarung aus der politischen Beratung gab es für die Herbeder Bürger von Februar 2006 bis August 2006 die Möglichkeit, ein Umnutzungskonzept für die Gerberschule zu erarbeiten.

Frau Bokel weist auf die Bedeutung der Lage des Plangebietes an der Nahtstelle zwischen Ortszentrum und Ruhrtal hin. Sie stellt die Einzelprojekte des Rahmenplanes mit den beizubehaltenden Zielsetzungen dar (wie z. B. der Kreisverkehr, der Bahnübergang) sowie die Veränderungen im Bereich der Planfläche. Außerdem legt sie die Entscheidungskriterien:

- wirtschaftliche,
- Einzelhandels- sowie
- städtebauliche Kriterien

für die Ausschreibung dar. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass für das ehemalige Rathaus kein Gebot vorliege, wobei für das Gerberviertel insgesamt sieben Gebote eingegangen seien. Zwei Gebote sehen eine Wohnnutzung, die restlichen fünf jeweils einen Lebensmittelmarkt (3 Discounter und 2 Vollsortimenter) vor.

Frau Sobotta stellt das Zwischenergebnis des „Masterplans Einzelhandel“ für Herbede vor (siehe beigefügte Powerpoint-Präsentation). Sie macht deutlich, dass es für den Erhalt des Stadtteilzentrums wichtig sei, die Kaufkraft in Herbede zu binden. Die jetzige Kaufkraft-Bindungsquote betrage lediglich 65 %, wünschenswert und ohne weiteres realisierbar seien aber 80%. Um dies zu erreichen, müsse der Einzelhandel vor Ort gestärkt, sowie Ergänzungsflächen (von insgesamt ca. 1.000 m² Verkaufsfläche) hinzukommen. Diese Flächen könnten auch in mehreren Teilflächen und sollten möglichst innerhalb der heutigen Zentrumsanlage realisiert werden. Wenn dies nicht möglich sei, biete das „Gerberviertel“ die zweitbeste Möglichkeit.

Bevor Frau Bokel die eingegangenen Gebote erläutert, stellt sie die Rahmenbedingungen für die städtebauliche Bewertung dar. Neben der Nutzung Wohnen/Einzelhandel sind bauliche Bedingungen, verkehrliche Voraussetzungen und insbesondere städtebauliche/architektonische Gesichtspunkte sowie die Frage des Erhalts der Gerberschule zu betrachten.

Frau Bokel merkt an, dass keines der abgegebenen Gebote mit der Rahmenplanung übereinstimme, jedoch das Ziel verfolgt werde, den Stadtteil zu stärken. Aus städtebaulicher Sicht befürwortet die Planungsverwaltung die Gebote für einen Lebensmittelmarkt mit 2-geschossiger Bebauung am geplanten Kreisverkehr. Die beiden Gebote zum Wohnen weisen keine ausreichende städtebauliche Qualität auf oder nutzen nur eine Teilfläche.

Herr Dr. Bradtke erläutert den Charakter eines Rahmenplans, der am Ende nur einen „Rahmen“ vorgeben könne. Die Ausschreibung unterzog den Rahmenplan dem „Test der Praxis“.

In der sich anschließenden, lebhaft geführten Diskussion zeigt sich, dass die Mehrheit derer, die sich zu Wort melden, einen Lebensmittelmarkt im Gerberviertel weiterhin ablehnen und teilweise sogar die Zwischenergebnisse des Einzelhandelsgutachtens für Herbede anzweifeln.

Von der „Künstlergruppe Herbede“ wird das Interesse vorgetragen, die Gerberschule für künstlerische Zwecke für einen Zeitraum von 10 bis 20 Jahren zu mieten/pachten. Es könne aus deren Sicht nicht angehen, dass sich die Planung nur auf die Errichtung eines Lebensmittelmarktes bzw. Discounters ausrichte. Ebenso wichtig sei es auch, in einzelnen Stadtteilen Bürgern die Kultur zu vermitteln und Wohnangebote zu ermöglichen.

Frau Bokel betonte, dass es durch die Lärmbelastung von der Wittener Straße und aus den benachbarten Gewerbebetrieben sehr schwierig sei, ein hochwertiges Wohnen zu ermöglichen.

Von Seiten des Bürgerkreises wird ebenfalls vermutet, dass die „Wohngebote“ bewusst außer Acht gelassen wurden, um im Gerberviertel einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln und fordert hier gutachterliche Stellungnahmen analog zum Einzelhandelsgutachten.

Anwohner der Gerberstraße können dem Argument der starken Beeinträchtigung des Wohnens durch Lärm nicht folgen. Nach ihrer Auffassung ist hier eine hohe Wohnqualität gegeben. Es wäre aber wünschenswert, den LKW-Verkehr aus dem Bereich der Wittener Straße herauszunehmen.

Der Bieter für die Altenwohnungen zeigt auf, dass er genügend Interessenten für sein Konzept im Bereich Gerberviertel nachweisen kann.

Es wird betont, dass das Ergebnis des im Jahr 2005 veranstalteten Workshops eine zusätzliche Lebensmittelmarktsiedlung gänzlich ausschließt, da schon heute in Herbede die Versorgung mehr als ausreichend sei (Aldi, Plus, Edeka). Dem hält Frau Sobotta entgegen, dass diese Betriebe zu wenig Verkaufsfläche hätten.

Ebenso wird behauptet, dass die Nutzungsabsicht der Job-Act für die Gerberschule seitens der Stadt nicht unterstützt worden sei. Wichtig sei es, nicht die wirtschaftlichen Aspekte in den Vordergrund zu stellen, sondern das Wohl des Stadtteils. Hierauf erwidert Frau Leidemann, dass die Stadt Witten sich sehr wohl mit Job-Act auseinandergesetzt habe, am Ende aber leider keine Einigung erzielt wurde.

Viele Anwesende sehen keine Notwendigkeit einer neuen Lebensmittelmarktsiedlung im Stadtteil Herbede, weisen aber darauf hin, dass der Ortsteil Vormholz im Bereich „Lebensmittel“ unterversorgt sei. Hier sei eine Ansiedlung viel wichtiger. Sie mahnen an, dass die Gutachterin im Rahmen des Masterplans Einzelhandel nicht auf das Versorgungsdefizit in Vormholz eingehe. Frau Sobotta erläutert, dass eine Ansiedlung derzeit einen Einzugsbereich von 5.000 Personen voraussetzt. Diese Zahl wird in Vormholz nicht erreicht. Hier müssten alternative Konzepte überlegt werden.

Eine Anwesende des Bürgerkreises erinnert an ein gemeinsames Positionspapier von Werbegemeinschaft/Bürgerkreis/Heimatverein, in dem u.a. eine Gesamtüberplanung des Grundstückes Gerberviertel für einen Lebensmittelmarkt unter Einbeziehung der Schule nicht gewünscht werde und bedauert, dass ihrer Meinung nach die Zusammenarbeit mit der Stadt stark gestört sei.

Von einigen Anwesenden wird der Vorschlag gemacht, die bestehenden Einzelhandelsstandorte im Bereich Meesmannstraße zu stärken (evtl. Erweiterung auf der „Plus-Fläche“ bzw. Grundstückserweiterung Rautertstraße).

Frau Sobotta macht nochmals deutlich, dass die Untersuchung des Stadtteils in Bezug auf den Einzelhandel lediglich ergeben habe, dass eine zusätzliche Verkaufsfläche für Lebensmittel von 1.000 m² notwendig sei, um den Stadtteil Herbede zu stärken, mehr Kaufkraft zu binden und das Zentrum so zukunftsfähig zu machen. Dies bedeute nicht, dass es sich bei dem Lebensmittelmarkt um einen Discounter handeln müsse. Außerdem könne die Fläche ebenso an verschiedenen Stellen „gestückelt“ realisiert werden. Einen Lebensmittelmarkt im Gerberviertel anzusiedeln, sei die zweitbeste Lösung, falls sich im Ortskern keine Fläche anbiete. Wichtig sei weiterhin, mit den ansässigen Händlern eine Einigung zu erzielen, um den Handel weiter attraktiv zu halten.

Herr Dr. Bradtke stellt dar, wie schwierig es sei, im Bereich des vorhandenen Plus-Marktes eine Erweiterung oder einen zusätzlichen Handel zu ermöglichen, da der Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet“ festsetze und im Osten wie im Westen der schmalen Fläche Wohngebäude stünden. Die Stadt habe mit den Eigentümern Gespräche geführt und werde sie in Zukunft fortsetzen. Wichtig sei es, die Versorgungsqualität für die Bewohner(innen) Herbedes zu sichern und ein drohendes Abwandern der jetzigen Märkte zu verhindern.

Herr Reetz unterstreicht noch einmal die städtische Situation und merkt an, dass die Verwaltung den politischen Auftrag habe, städtische Grundstücke zu vermarkten. Dies sei der Grund der Ausschreibung gewesen. Auf der anderen Seite lasse die Stadt die Wichtigkeit des Ziels, den Stadtteil zu stärken natürlich nicht außer Acht (wie dem Ausschreibungstext zu entnehmen sei).

Man dürfe auch nicht das Gutachterergebnis „wegwischen“, welches zu dem Schluss komme, dass es dem Einzelhandel in Herbede nicht gut gehe. Dem sei entgegenzuwirken. Auch das sei Auftrag der Verwaltung.

Die Verwaltung werde das heutige Meinungsbild an die entsprechenden Gremien weitergeben und auch weiterhin Gespräche mit den Herbeder Bürgern suchen.

Herr Wüllner von der IHK merkt an, dass in der damaligen Stellungnahme der IHK ein Einzelhandel im Bereich Gerberviertel wegen der „Barrierewirkung“ der Wittener Straße zum Ortskern ausgeschlossen wurde. Zu dieser Aussage stehe die IHK auch heute noch.

Ein Anwesender merkt an, dass sich eine Lebensmittelmarkt-Ansiedlung sehr wohl positiv auf den gesamten Stadtteil auswirken könne, da dieser neue Kunden nach Herbede bringen werde. Somit würden davon alle Händler profitieren, da diese neuen Kunden auch die schon jetzt vorhandenen Geschäfte frequentieren werden. Außerdem hätten die Bieter sicherlich eine Marktanalyse durchgeführt. Insofern sei davon auszugehen, dass ein solches Projekt an dem geplanten Standort auf Dauer tragfähig sei.

Herr Dr. Bradtke macht darauf aufmerksam, dass die hier heute vorgestellte Präsentation mit ihren Geboten und Plänen jederzeit zu den Öffnungszeiten im Planungsamt und in Kürze auch im Internet eingesehen werden könne.

Herr Stachowitz beendet die Veranstaltung gegen 22.00 Uhr mit der Anmerkung, dass das Resümee nun in die weiteren Gremien gehe, und der Rat am Ende die Entscheidung treffen werde.

gez. Pauls