

WITTEN HERBEDE

Potenziale und Weiterentwicklung im Kern



Inhalt

Vorwort	03
Einleitung	04
Stadtteilzentrum Herbede - Derzeitige Situation	06
Entwicklung gem. Masterplan Einzelhandel ?	08
Handlungsbedarf - Innenentwicklung/ Potenzialflächen ..	10
Gerberviertel	12
Meesmannstraße Mitte	14
Rautertstraße	16
Voestenstraße	18
Anlagen	20

Impressum:

Redaktion: Bürgerkreis Herbede e. V. c/o Dieter Boele • Möllerstr. 36 • 58456 Witten
 Konzept und Gestaltung: Jens Boele • Clemensstr. 14 • 44789 Bochum • jens.boele@ish.de
 Fotos: Dieter Boele • Möllerstr. 36 • 58456 Witten
 Nachdruck und Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Herausgeber

Vorwort

Stadtteil- und Ortsteilzentren sind durch wirtschaftliche Entwicklungen und neue Angebotsformen des Einzelhandels und des Dienstleistungsbereichs zunehmend belastet. Der aktuell vorliegende *Handelsreport 2010* der IHKs im Ruhrgebiet bestätigt diesen negativen Trend eindeutig. Die Folgen sind vielfach Niveauverlust, Geschäftsaufgaben, Leerstand, Zunahme des Autoverkehrs (durch Verlagerung des Angebotes in Randlagen) sowie städtebauliche Wertverluste dieser Zentren bis hin zu Minderung umgebender Wohnqualität. Städte können diese Entwicklungen immer weniger kompensieren, neuere Instrumente des Public-Private-Partnership wie *Immobilien- und Standortgemeinschaften* wirken allenfalls- wenn überhaupt- unterstützend.

Der Bürgerkreis Herbede e. V. möchte dieser Entwicklung nicht tatenlos zusehen.

Mit dieser Broschüre, die sich insbesondere an Immobilienbesitzer, Investoren, Betreiber und Planer richtet, werden insbesondere räumliche Potenziale für die Entwicklung im und am Nebenzentrum Herbede aufgezeigt. Hiermit sollen neue Entwicklungen initiiert, bestehende Angebote stabilisiert, die Bedeutung des Zentrums funktional und städtebaulich gestärkt und die Versorgungssituation für die Bewohner erhalten werden.

Anmerkung:

Die aufgeführten Beschreibungen und Eckdaten der Potenzialflächen stellen den derzeitigen Sachstand dar und sind insbesondere hinsichtlich der planungsrechtlichen Situation (ggf. Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne- siehe Anhang) mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Lage und Qualitäten des Stadtteils

Der 1975 in die Stadt Witten eingemeindete Stadtteil bezieht seine besonderen Qualitäten durch die Lage am Ruhrtal, an der Nahtstelle zwischen dem Ballungsraum der *Metropolregion Ruhr* und dem ländlichen Umfeld.

Durch die unmittelbare Zuordnung zur BAB 43 mit zwei Anschlussstellen sind die benachbarten Großstädte Bochum, Dortmund und Wuppertal mit ihren oberzentralen Angeboten und Bildungseinrichtungen schnell erreichbar.

Der Stadtteil umfasst derzeit ca. 13.000 Einwohner, die sich auf vier Ortsteile verteilen. Hiervon entfallen auf den Kernbereich Herbede ca. 4.800 Einwohner. Bildungseinrichtungen der Primar- und Sekundarstufen bilden wesentliche Angebote städtischer Infrastruktur.

Geschichtlich wird Herbede erstmals im Jahre 851 erwähnt, die industrielle Entwicklung erfolgte insbesondere ab dem 17. Jahrhundert durch die ersten Kohleschürfungen (u.a. Muttental) und Stahlherzeugungen.

Die vier bestehenden Stahlbetriebe im Umfeld des Ortskerns bieten mit ihren Spezialprodukten industrielle und qualifizierte Arbeitsplätze und zeugen von dieser Entwicklung.

Durch die Weiterentwicklung des Ruhrtals erhält Herbede eine wachsende Bedeutung für den Freizeitsektor und Tourismus.

Die Entwicklung in diesem Segment und im Dienstleistungssektor wird derzeit bestimmt, durch

- historisches und denkmalgeschütztes Haus Herbede
- Ruhrtalradweg
- Ausbau der Ruhrtal- Museumsbahn mit ihrem Haltepunkt in Herbede
- Kemnader Stausee mit seinen vielfältigen Angeboten
- Umbau des ehem. Rathauses zu einem Medizinzentrum





Derzeitige Situation

Die historische Bedeutung des Ortes spiegelt sich in vielen denkmalgeschützten Gebäuden unterschiedlicher Zeitepochen wider, die insbesondere das gut ausgestattete Stadtteilzentrum* an der *Meesmannstraße* prägen.

Ziel ist, dieses Zentrum mit seiner Angebotsvielfalt und historischen und gestalterischen Qualitäten zu erhalten, nachhaltig zu entwickeln und seine Potenziale innovativ zu nutzen. Der Masterplan Einzelhandel Witten hat für dieses Zentrum eine Verkaufsfläche von 4.700 m² ermittelt, die im Wesentlichen durch die drei Magnetbetriebe des Lebensmittel-Einzelhandels bestimmt ist.

Insgesamt werden Waren des kurz-, mittel- und auch langfristigen Bedarfs angeboten. Dieses Handelsangebot wird durch Dienstleistungsbetriebe der Kredit-, Gesundheits- und Versicherungswirtschaft sowie durch gastronomische Angebote ergänzt. Infolge der Angebotsvielfalt, der städtebaulichen Qualität sowie der Nähe zu Freizeiteinrichtungen reichen die Einkaufsverflechtungen teilweise über den Stadtteil hinaus. Die Länge der *verkehrsberuhigten Einkaufszone* umfasst ca. 370 m.

- Dienstleistungsbetriebe (Volksbank, Sparkasse)
- Gastronomische Betriebe
- Magnetbetriebe des Einzelhandels
- faktische Abgrenzung des Versorgungszentrums



*Nebenzentrum im Sinne des Masterplans Einzelhandel Witten

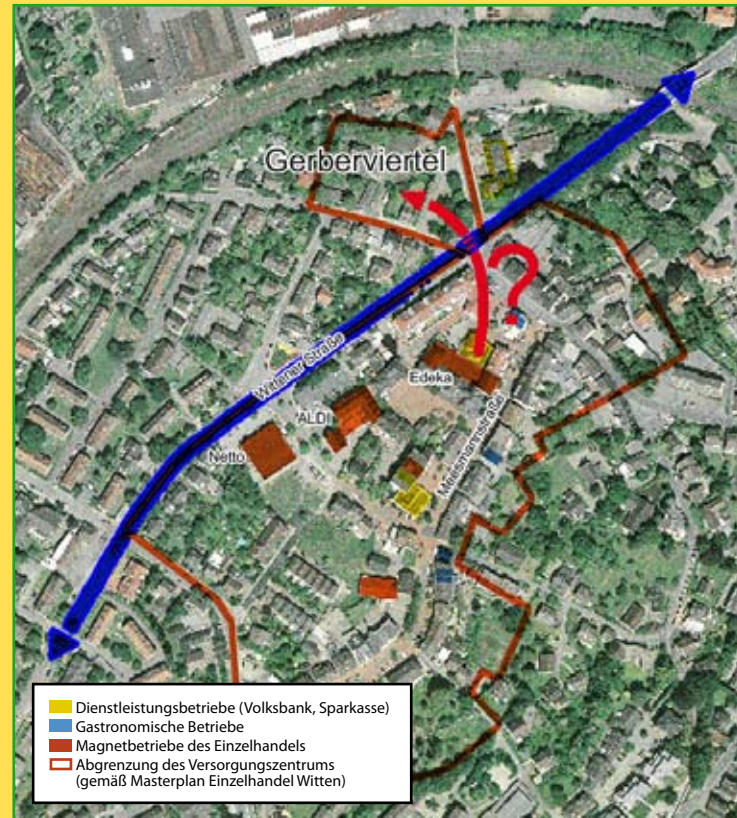


ZUKUNFT GEM. MASTERPLAN ?

Der Masterplan Einzelhandel empfiehlt die Weiterentwicklung des Zentrum mit marktüblichen Betriebsansiedlungen, -erweiterungen, u. a. durch Zusammenlegung von angrenzenden Grundstücken oder Bebauung freier Grundstücke.

Darüber hinaus wird die Entwicklung im Bereich **Gerberschule, -viertel** mit einem **LM-Vollversorger** empfohlen. Der Rat der Stadt Witten hat hierzu ein Moratorium (s. Anhang) beschlossen, nach dem eine Entwicklung dieses Standortes erst bei Reduzierung des summierten Verkaufsflächenangebotes der drei Magnetbetriebe von derzeit ca. 1.800 m² auf unter 1.200 m² über einen Zeitraum von mindestens einem halben Jahr erfolgt ist. Durch die Umstellung des bisherigen *Plus-Marktes* auf *Netto* ist die Angebotsituation im Zentrumskern derzeit stabil.

Die Neuansiedlung eines LM-Vollversorgers im Gerberviertel würde im Zusammenhang mit dem derzeit im ehemaligen Rathaus entstehenden Medizinzentrum (Arztpraxen, Apotheke, Cafe, Physiotherapie, Pflegedienst) zu einer erheblichen, wirtschaftlichen Schwächung (nach Schätzungen mehr als 50% des bisherigen gesamten Umsatzes an der Meesmannstraße) führen. Dies in Folge der *Alleinstellungslage* des Marktes sowie der Trennwirkung der Wittener Straße.





Ehemalige Gerberschule



LM-Vollversorger im Zentrum



Wittener Straße

Handlungsbedarf

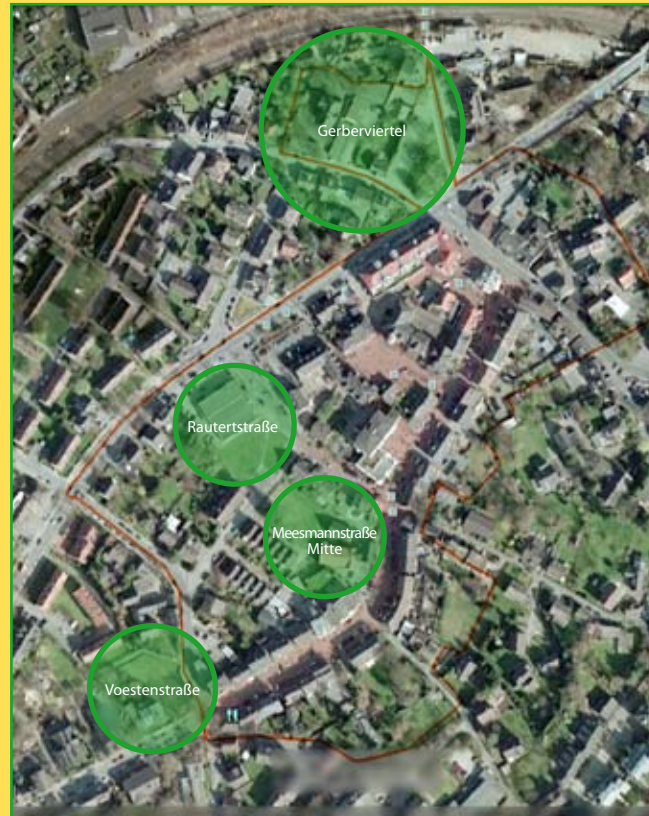
Innenentwicklung und Potenzialflächen

Der Bürgerkreis präferiert demgegenüber die Fokussierung auf die Weiterentwicklung des Angebotes und der Qualitäten im Versorgungszentrum Herbede. Nachhaltigkeit und Innovation, Produktorientierung an neuen Angeboten (z. B. regionale Produkte, Fair Trade, Bio-Läden, Slow Food) sind ebenso wichtig wie modernes, umfassendes Zentrenmanagement (u. a. Leerstand, Parken, Branchenmix), das auch touristische Entwicklungen einbezieht.

Bestehenden Betriebe sind auf Erweiterungsmöglichkeiten zur **Bestandssicherung** und insbesondere die vorhandenen **Potenzialflächen** auf Einzelhandelsnutzung zu prüfen. Für das Gerberviertel sind alternative Nutzungskonzepte zu erarbeiten, die eine Aufhebung des Moratoriums erfordern.

Potenzialflächen im und am Zentrum:

- Gerberviertel (ohne großflächigen Einzelhandel)
- Meesmannstraße Mitte (Neubau Einzelhandel und Wohnen)
- Rautertstraße (Erweiterung/Neubau großflächiger Einzelhandel)
- Voestenstraße (qualitätvoller Magnetbetrieb Einzelhandel/Wohnen)



Gerberviertel



Rautertstraße



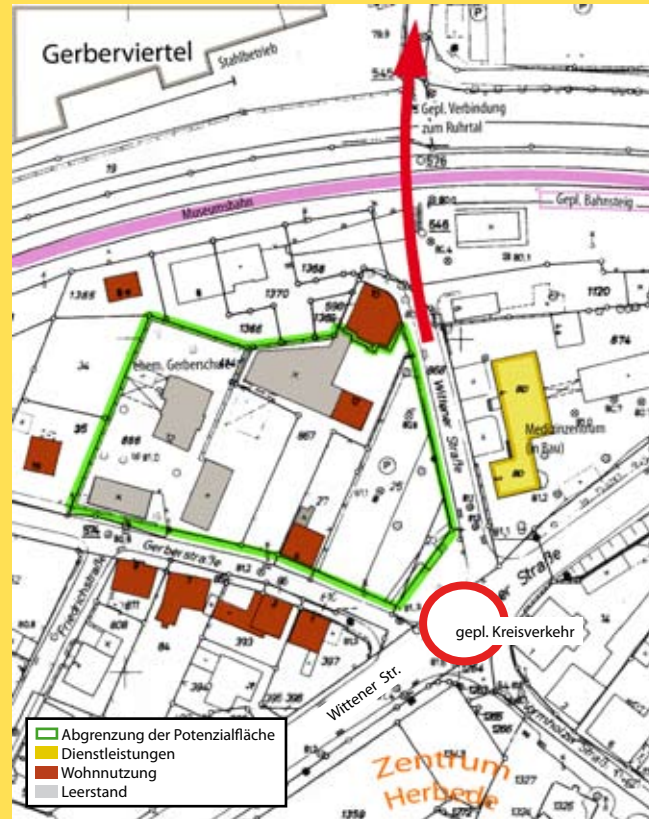
Meesmannstraße Mitte



Voestenstraße

Die Potenzialfläche befindet sich am östlichen Eingangsbereich, in prominenter Lage im Stadtteil Herbede und ist derzeit ungenutzt. Der Standort ist verkehrlich hervorragend angebunden. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zum zukünftigen Medizinzentrum (ehemaliges Rathaus) und zu Ruhrtal/Museumsbahn/Haus Herbede besitzt diese Fläche eine **hohe Affinität zur Freizeit- und Gesundheitswirtschaft und teilweise auch zur Wohnnutzung** (u.a. betreutes Wohnen, Kurzzeitpflege, Mehrgenerationswohnen). Das Viertel ist vom Versorgungszentrum Herbede räumlich durch die stark befahrene *Wittener Straße* getrennt. Die ehemalige Gerberschule als Teil dieser Fläche ist seit mehr als 10 Jahren ungenutzt. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz, besitzt jedoch eine städtebauliche und stadträumliche Bedeutung. Der Stadtteilrahmenplan Herbede der Stadt Witten sieht in diesem Bereich ein weiteres Tor zur Ruhr.

- Lage außerhalb des Zentrums, Nähe zum zukünftigen Medizinzentrum, weitere Verbindung zum Ruhrtal und Freizeitangeboten, gute Erreichbarkeit
- Grundstücksdifferenzierung: städtische Fläche, private Fläche
- Grundstückgröße: ca. 6.500 m² (6.000 m² städtische Flächen, ca. 500 m² private Fläche)
- Bodenpreis: vergleichbar ca.: 180 €/m² gemäß Boris plus NRW
- Planungsrecht:
 FNP: Gem. Baufläche
 B-Plan: derzeit kein festgesetztes Planungsrecht
 Umgebungsbebauung:
 diffus, zwischen Industrie- und Wohnnutzung





Umfeld



Gerberviertel



zukünftiges Medizinzentrum



Die Potenzialfläche befindet sich in zentraler Lage des Versorgungszentrums und ist durch heterogene Bau- und Nutzungsstrukturen geprägt. An die unbebaute Fläche schließt sich westlich und östlich aufstehende, nicht denkmalgeschützte Bebauung an. Lebensmittel-Vollversorger und -Discounter befinden sich in ca. 100m Entfernung. Die Einbeziehung weiterer angrenzender Flächen (hellgrüne Kontur) ermöglicht unter Umständen -auch durch Ersatzmaßnahmen- größere Einzelhandelsnutzungen.

- Lage innerhalb des Zentrums: 1a/1b-Lage
Umfeld: Sparkasse, Apotheke, Schreibwaren/Post/
Reisebüro Erschließung: über Meesmannstr. und
Rautertstraße an Wittener Str.
- Bebauung: 1-/2-geschossige Gebäude; tlw. abgetragene
Bausubstanz; private Flächen
- Grundstücksgröße: ca. 1.500 m²; Erweiterung ggf. um
bis zu ca. 2.600 m²
- Bodenpreis: ca.: 220 €/m² gemäß Boris plus NRW
- Planungsrecht:
FNP: Gem. Baufläche
B-Plan: Nr.: 80 (rechtsverb. 1980) Fests.: Allg. Wohngebiet;
Baulinien, Baugrenzen, Sanierungs-, Gestaltungsatzung
GRZ: 0,4 GFZ: 0,8 Z: II





Umfeld



Die vorhandenen Lebensmittel- Discount- Betriebe (Netto, Aldi), beiderseits der Rautertstraße, liegen in verkehrlich guter Erreichbarkeit zur Wittener Straße und sind dem Versorgungszentrum fußläufig zugeordnet. Im Einmündungsbereich Rautertstraße/ Wittener Str. befindet sich ein Parkdeck mit insgesamt 54 öffentlichen Stellplätzen.

Der Netto-Markt hat im Juli dieses Jahres den bisherigen Plus-Markt auf der bestehenden Verkaufsfläche ersetzt. Damit ist das Einzelhandelsangebot an diesem Standort gesichert. Südlich dieses Marktes befindet sich eine Freifläche, die ursprünglich dem entwickelten Netto-Markt zugeordnet werden sollte.

Dieser Standort ist in besonderem Maße geeignet den bestehenden Markt zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu erweitern, bzw. neu zu erstellen.

- Lage innerhalb des Zentrums: Lagevorteile durch benachbart liegende LM- Discount-Betriebe; gute Erreichbarkeit
- Bebauung: unbebautes Grundstück; private Fläche
- Grundstücksgröße: ca. 1.500 m² (Grundstücksgröße des bestehenden Marktes: ca. 2.200m²)
- Bodenpreis: ca.: 230 €/m² gemäß Boris plus NRW
- Planungsrecht:
FNP: Sonderbaufläche
B-Plan: Nr.: 80 (rechtsverb. 1980) Fests.: Allg. Wohngebiet
GRZ: 0,4 GFZ: 1,0 Z: II-III





Rautertstraße



Die unbebaute Fläche befindet sich in westlicher Lage zum Versorgungszentrum und ist durch die Voestenstraße und Meesmannstraße günstig an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Der verkehrsberuhigte Ausbau der Meesmannstraße endet an diesem Standort. Nach Westen schließen sich kirchliche Nutzungen (u. a. Kindergarten, Gemeindezentrum), Betriebe der Gastronomie, sowie Wohnnutzung an.

Eine Entwicklung dieses Standortes mit qualitätvoller Einzelmagnetfunktion würde insbesondere den westlichen Teil des Zentrums aufwerten.

Ergänzend oder alternativ wäre auch ein hochwertiger Wohnungsbau denkbar, der die Vorpprägung und die denkmalgeschützten Gebäude im Umfeld aufnimmt.

- Lage: in westlicher Randlage zum Versorgungszentrum
- Grundstücksverhältnisse: unbebaute, private Fläche
- Grundstücksgröße: ca. 1.200 m²
- Bodenpreis: ca.: 170 €/m² gemäß Boris plus NRW
- Planungsrecht:
 FNP: Wohnbaufläche
 B-Plan: Nr.: 81 (rechtsverb. 1980) Fests.: Allg. Wohngebiet;
 Baulinien, Baugrenzen
 GRZ: 0,4 GFZ: 0,8 Z: II-III



Umfeld



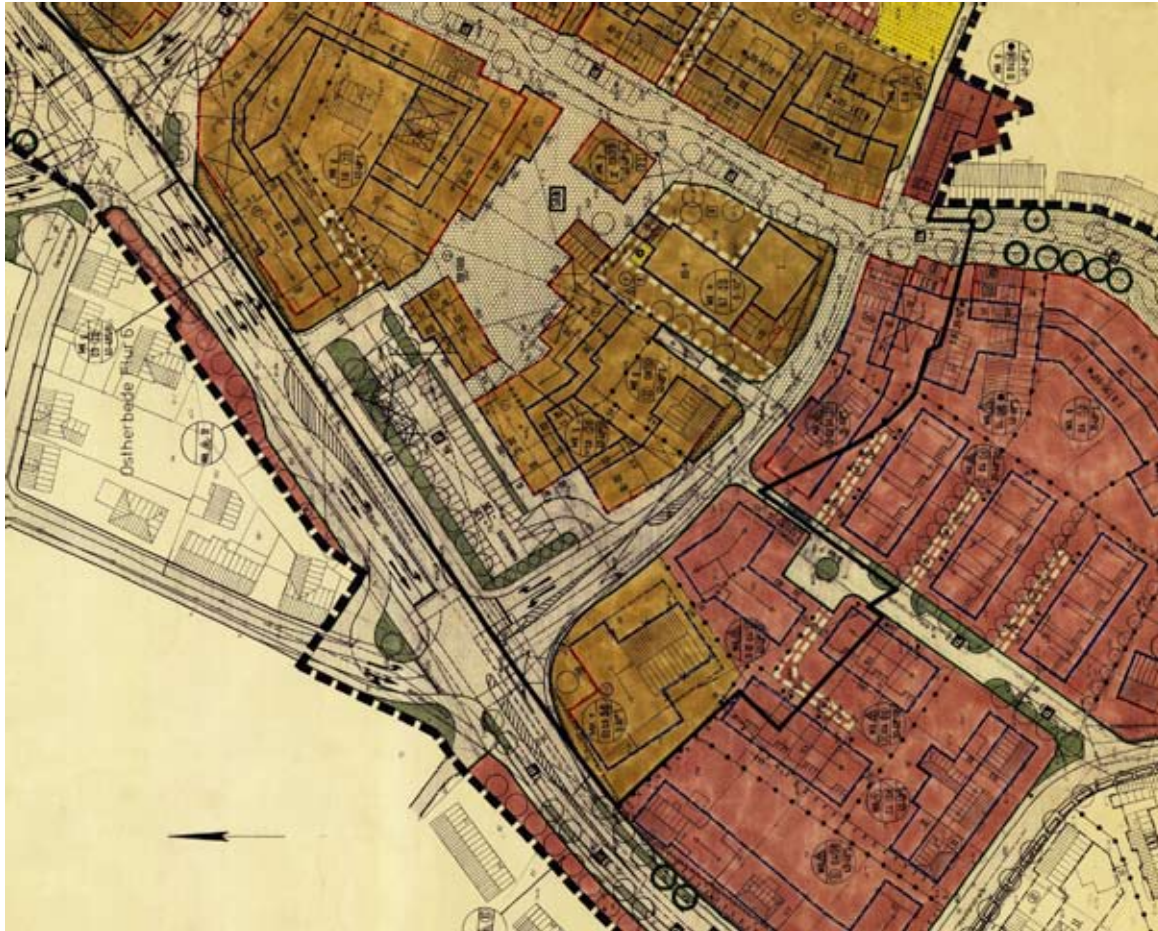
Umfeld



Anhang



B-Plan Nr.: 80 (Auszug) 'Stadtteilzentrum Herbede', rechtskr.: 20. 05. 1980



B-Plan Nr.: 81 'Stadtteilzentrum Herbede', rechtskr.: 20. 05.1980



Moratorium

STADT WITTEN

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Beschlussorgan:	Sitzung vom: 11.02.2008	Niederschrift zur Sitzung 025/Rat/2008
-----------------	-------------------------	---

Rat	aus öffentlicher Sitzung	
-----	--------------------------	--

Den Ratsmitgliedern liegt die Beschlussempfehlung des ASU vom 31.01.2008 (Pkt. 1) als Tischdrucksache vor.

Stadtbaurat Dr. Bradtke weist zur Beschlussempfehlung, 5.Absatz -Versorgungsbereich „Herbede“-, darauf hin, dass sich die im letzten Satz genannte „Verkaufsfläche für Lebensmittel von derzeit ca. 1.860 m²“ auf Betriebe mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche bezieht.

Unter Berücksichtigung dieser Maßgabe wird wie folgt beschlossen:

Der Rat der Stadt Witten beschließt den Masterplan Einzelhandel für die Stadt Witten in der Fassung November 2007 als städtebauliches Entwicklungskonzept und somit als verbindliche Entscheidungsgrundlage für zukünftige Einzelhandelsansiedlungen in Witten mit folgenden Änderungen:

- Versorgungsbereich „Herbede“

Der Rat beschließt ein Moratorium. Am Standort „ehem. Gerberschule“ ist Einzelhandel ausgeschlossen. Die Stadt Witten wird keinen Bebauungsplan aufstellen, mit dem Einzelhandel möglich wäre. Sie wird ihre Grundstücke am Standort „ehem. Gerberschule“ nicht verkaufen oder verpachten, es sei denn, eine Nutzung für Einzelhandel ist dauerhaft ausgeschlossen. Das Moratorium entfällt, falls die im Versorgungszentrum Herbede genutzte Verkaufsfläche für Lebensmittel von derzeit ca. 1.860 m² für die Dauer von einem halben Jahr auf weniger als 1.200 m² sinkt.