

VERWALTUNGSVORLAGE
öffentlich
(3 Tage nach Versand)

09.08.2017
Nr. 0713/V 16

Beratungsfolge	(voraussicht.) Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz	14.09.2017

Kurzbezeichnung

Bebauungsplan Nr. 252 - Ann - "Westfalenstraße, Annenstraße"
- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 252 – Ann – „Westfalenstraße, Annenstraße“ für einen Bereich zwischen Annenstraße, Erlenweg und Westfalenstraße gemäß Plan vom 25.07.2017 (Anlage 1).
2. Der Ausschuss beschließt für das Aufstellungsverfahren die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in Form einer öffentlichen Veranstaltung durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Beschluss hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen. Für die Betreuung des Planverfahrens wurde bereits ein externes Büro beauftragt. Im laufenden Verfahren fallen Gutachten- und Untersuchungskosten an, die heute noch nicht genau beziffert werden können. Haushaltsmittel hierfür stehen auf dem Produktkonto 090101.526100 zur Verfügung.

Sach- und Rechtslage:

1. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil des Stadtgebiets im Stadtteil Annen zwischen den Straßen Westfalenstraße, Erlenweg, Annenstraße und dem Grundstück eines SB-Warenhauses. Es umfasst größtenteils die Fläche der bis 2005 von der Firma Wickmann genutzten Gewerbefläche. Die angrenzende Wohnbebauung soll im Kreuzungsbereich des

Erlenwegs und der Annenstraße in das Plangebiet einbezogen werden. In diesem Bereich bestehen auch zwei Zufahrten in das Gebiet. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist der Anlage 1 zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 43.000 m².

Das Plangebiet ist größtenteils bebaut. Zwischen der Westfalenstraße und der Annenstraße verlaufen private Erschließungsstraßen, welche die auf dem ehemaligen Wickmann-Gelände im Bereich hinter der Straßenrandbebauung entstandenen Nutzungen an die öffentlichen Straßen anbinden. Auf der Fläche befinden sich derzeit

- ein großflächiger Lebensmitteldiscounter,
- ein kleinflächiger Getränkemarkt,
- ein kleinflächiger Fachmarkt für Tiernahrung,
- ein kleinflächiger Fachmarkt für Bettwaren und Möbel,
- zwei kerngebietstypische Spielhallen,
- ein Küchenstudio,
- ein Fitnessstudio,
- eine leerstehende Gewerbehalle im Umbau, hier soll ein großflächiger Lebensmitteldiscounter entstehen,
- zwei Restaurants mit Außengastronomie,
- zwei Verwaltungsgebäude mit verschiedenen Büros von Dienstleistungsunternehmen und der Stadtverwaltung (Technisches Rathaus der Stadt Witten) und
- Wohn- und Geschäftsgebäude (z.B. Arztpraxen) im Kreuzungsbereich Erlenweg/Annenstraße.

Das Plangebiet weist noch potenzielle Bauflächen auf, insbesondere auf einer rund 3.700 m² großen Brachfläche im Südosten, die temporär als Parkplatz genutzt wird. Es sind bereits Baugenehmigungen und Bauvorbescheide für neue Nutzungen und Umnutzungen im Plangebiet erteilt worden.

In dem bis März 2016 gültigen Masterplan Einzelhandel 2008 lag der Großteil des ehemaligen Wickmann-Geländes außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, grenzte jedoch direkt an den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) des Nebenzentrums Annen an.

Für die Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel wurde der ZVB Annen erweitert, so dass das Wickmann-Gelände nun Teil des ZVB ist. Im März 2016 wurde der überarbeitete Masterplan Einzelhandel mit entsprechend erweitertem zentralem Versorgungsbereich für Annen als städtebauliches Konzept vom Rat der Stadt beschlossen.

2 Planungsrecht

Die Entstehung der heute anzutreffenden Nutzungen auf dem Gelände hat eine komplexe planungsrechtliche Vorgeschichte. Für das Gelände bestanden zwei Bebauungspläne Nr. 27 aus dem Jahr 1966 und Nr. 63 aus dem Jahr 1973, die für das Gelände Gewerbegebiete festsetzten.

Der Standort der dort früher ansässigen Firma Wickmann wurde 2005 endgültig aufgegeben. Dadurch entstand ein Ansiedlungsdruck von Handelsnutzungen, dem durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 216 auf Grundlage des § 9 (2a) BauGB und Beschluss einer Veränderungssperre begegnet wurde. Damit sollten – dem damaligen Masterplan Einzelhandel entsprechend - zentrumsschädigende Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden, um die vorhandenen Einzelhandelsstruktur im Annener Zentrum und in der Innenstadt zu stabilisieren und unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen infolge von Leerstand entgegenzuwirken. Im Parallelverfahren wurden die darunter liegenden Bebauungspläne Nr. 27 und Nr. 63 aufgehoben.

Im Zuge einer Inzidentkontrolle stellte das Verwaltungsgericht Arnsberg im November 2014

fest, dass der Bebauungsplan Nr.216 Mängel aufweise und damit nicht die Beurteilungsgrundlage für einen Bauantrag sei, sondern der Bebauungsplan Nr. 63, der unter dem Bebauungsplan Nr. 216 lag. Dieser sei von der Stadt Witten nicht wirksam aufgehoben worden.

Der südliche Teil des Standortes ist Bestandteil des 2014 rechtswirksam gewordenen einfachen Bebauungsplans Nr. 244 „Stadtteilzentrum Annen“ zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

In dem neu abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Annen wären nunmehr grundsätzlich auch Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu ermöglichen. Dem stand der Bebauungsplan Nr. 216 mit seiner Zielsetzung und seinen Festsetzungen entgegen.

Der Rat der Stadt Witten hat am 23.03.2015 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 216 aufgehoben werden soll, um die fehlerhafte Planung zu beseitigen und das Planungsrecht der neuen Abgrenzung des ZVB anzupassen. Mit gleichem Beschluss hat der Rat entschieden, auch die Bebauungspläne Nr. 27 und 63 erneut aufzuheben. Für diese beiden Bebauungspläne war bereits am 07.12.2009 die Aufhebung beschlossen und entsprechend durchgeführt worden. In der o.g. Inzidentkontrolle ist jedoch ausgeführt worden, dass das Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 63 ebenfalls Mängel aufwies, die zu einer Unwirksamkeit der Aufhebung führen könnten. Die daraufhin erneut durchgeführten Aufhebungsverfahren für die beiden Bebauungspläne Nr. 27 und Nr. 63 sowie das Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 216 wurden parallel durchgeführt und im Jahr 2016 rechtsverbindlich.

Insofern ist die aktuelle planungsrechtliche Grundlage für Genehmigungen von Vorhaben § 34 BauGB bzw. für die südliche Teilfläche zusätzlich der einfache Bebauungsplan Nr. 244.

Am 05.01.2017 hat der Rat der Stadt Witten den Grundsatzbeschluss gefasst, für den Bereich des sogenannten Wickmann-Geländes Aufstellungsbeschlüsse für eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und einen Bebauungsplan im 1. Halbjahr 2017 vorzulegen.

3. Anlass der Planung

Dokumentiert durch eine Reihe von Bauvoranfragen und Bauanträgen besteht weiterhin Ansiedlungsdruck des – auch großflächigen – Einzelhandels auf das Plangebiet. Es liegen auch bereits positive Bauvorbescheide vor (Prüfung nur hinsichtlich Art der Nutzung):

- Errichtung eines Non-Food-Discounters mit 800 m² Verkaufsfläche
- Nutzungsänderung in Elektrofachmarkt mit 2.000 m² Verkaufsfläche
- Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit 1.200 m² Verkaufsfläche
- Errichtung von drei Fachmärkten (Drogerieartikel mit 600 m², Schuhe mit 500 m² und Textilien mit 800 m² Verkaufsfläche)

Die Verwaltung hat zur Prüfung möglicher schädlicher Auswirkungen im Sinne des § 34 (3) BauGB ein Verträglichkeitsgutachten eingeholt. Im Rahmen der Vorlagepflicht für derartige Vorhaben gemäß Ziffer 5.6 des Einzelhandelserlasses hat die Verwaltung dazu Gespräche mit der Bezirksregierung und der Kommunalaufsicht sowie notwendige Abstimmungsgespräche mit den weiteren relevanten Behörden geführt. Im Ergebnis sind alle o. a. Anträge vom Bauordnungsamt mittlerweile positiv beschieden. Die Verkaufsfläche des geplanten Elektrofachmarktes wurde im Rahmen des Bauvoranfrageverfahrens von 3.800 m² auf 2.000 m² reduziert, um die städtebauliche Verträglichkeit nachweisen zu können.

Im Dezember 2016 ist ein Bauantrag für die drei Fachmärkte eingegangen (abweichend vom o.g. Bauvorbescheid):

- a) Schuhmarkt mit 413 m² Verkaufsfläche,

- b) Non-Food-Discounter mit 800 m² Verkaufsfläche und
- c) Textilmarkt mit 802 m² Verkaufsfläche.

Im Juli 2017 sind Bauanträge und eine Bauvoranfrage eingegangen, bei denen es sich um Konkretisierungen bzw. Abwandlungen der o.g. Bauvoranfragen handelt:

- Bauantrag: Errichtung eines Non-Food-Discounters mit 750 m² Verkaufsfläche
- Bauantrag: Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit 1.100 m² Verkaufsfläche
- Bauvoranfrage: Elektromarkt mit knapp 2.800 m² Verkaufsfläche zzgl. Online-Handel

Diese Anträge werden von der Verwaltung zurzeit geprüft.

Im Plangebiet besteht aktuell eine Einzelhandels-Verkaufsfläche von rund 3.460 m². Die positiv beschiedenen Bauvoranfragen ergeben ein zusätzliches Verkaufsflächenvolumen von rund 6.000 m², so dass unter Berücksichtigung der aufzugebenden Nutzungen insgesamt eine Verkaufsfläche von 9.460 m² entstehen würde.

Es besteht also ein anhaltender Ansiedlungsdruck des Einzelhandels auf das Plangebiet, der nicht ohne Folgen auf städtebauliche Belange wie

- Einzelhandelsentwicklung und Zentrumschutz,
- Verkehr (innere Erschließung, Anbindung an das öffentliche Straßennetz),
- Immissionsschutz,
- Einfügen in die bauliche Umgebung und
- Umwelt- / Klimaschutz (z.B. Versiegelung)

bleibt.

Eine Zulassungspraxis für diese Vielzahl von Bauvorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB ist ungeeignet, zu einer Lösung der sich infolge der umfassenden Nutzung des Wickmann-Geländes für Einzelhandelsnutzungen einstellenden städtebaulichen Probleme beizutragen. Eine Summe von umfangreichen Einzelfallentscheidungen kann eine städtebauliche Lösung nicht ersetzen. Es bedarf einer Steuerung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB (siehe hierzu Punkt 4). Daher ist dieser Bebauungsplan aufzustellen.

4. Planerfordernis

Gemäß § 1 Absatz 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.“ Die Stadt Witten ist nach den 2016 getroffenen Entscheidungen über die Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Annen und dem positiv beschiedenen Bauantrag bzw. den Bauvoranfragen sowie auf Grund des aktuell vorliegenden Antrags der Ansicht, dass zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen und verkehrlichen Entwicklung des Wickmann-Geländes und seiner unmittelbaren Umgebung die Einleitung einer neuen Bauleitplanung erforderlich ist (Grundsatzbeschluss dazu vom Rat der Stadt Witten am 06.02.17).

Neben einer planungsrechtlichen Bestandssicherung der vorhandenen und bisher planungsrechtlich genehmigten Einzelhandelsvorhaben (vgl. Ziffer 3.1) sind dabei die Inhalte aus den relevanten städtebaulichen Entwicklungskonzepten der Stadt Witten (Masterplan Einzelhandel mit der neuen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Annen, Vergnügungsstättenkonzept und Stadtentwicklungskonzept) sowie weitere Planungsgrundsätze des § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen („Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“, „Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung“, Immissionsschutz, Belange des Umweltschutzes und verkehrliche Aspekte, z. B. Anbindung an die äußere Erschließung, Parkplätze).

Mit den vorliegenden Bauvoranfragen/Bauanträgen liegen städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht vor, da ihre gebündelten Auswirkungen nicht mit der planeretzenden

Vorschrift des § 34 BauGB geregelt werden können. Der § 34 BauGB stellt Planersatzvorschriften dar, aber keine Ersatzplanung. Er ist daher kein vollwertiger Ersatz für einen Bebauungsplan. Im jeweiligen Genehmigungsverfahren nach § 34 BauGB geht es ausschließlich um die Frage, ob dem einzelnen zur Genehmigung gestellten Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Eine summierende Betrachtung der Auswirkungen mehrerer parallel zur Genehmigung gestellter Vorhaben sieht das geltende Recht hingegen nicht vor. Die Vielzahl der zur Genehmigung gestellten Nutzungen führen in ihrer Summe jedoch zu Auswirkungen, deren Konfliktbewältigung nur im Rahmen eines Bebauungsplanes gelöst werden können.

Planerische Aufgaben sind dabei u.a.:

Entgegen der Einzelfallbetrachtung nach § 34 BauGB ist der Bebauungsplan gefordert, den Einzelhandel im Plangebiet städtebaulich verträglich zu lenken. Der Masterplan Einzelhandel definiert keine Größenbeschränkungen hinsichtlich der Verkaufsflächen für das Stadtteilzentrum Annen, sondern fordert für großflächige Neuansiedlungen die Durchführung städtebaulicher Wirkungsanalysen (S. 207): „Hierbei sollte insbesondere die städtebauliche Verträglichkeit mit dem Wittener Hauptgeschäftszentrum untersucht werden und eine verträgliche Größenordnung für das Vorhaben hergeleitet werden. Dabei sollten bei jeder Entscheidung immer auch das neue „Gewicht“ (als Kriterium: sortimentspezifischer Verkaufsflächenanteil) des traditionellen Stadtteilzentrums Annen insbesondere im Vergleich zur Wittener Innenstadt bewertet werden.“ Der Masterplan Einzelhandel legt ein Standortstrukturmodell fest, in dem die Zentren hierarchisch gegliedert sind. Dabei steht das Hauptzentrum in der Innenstadt an oberster Stelle.

Die eingegangenen Bauanfragen/Bauanträge umfassen eine Größenordnung, deren Auswirkungen in der Gesamtsumme betrachtet werden müssen. Die ungebremste Ansiedlung von Verkaufsflächen ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar. Die im Masterplan Einzelhandel festgelegte Zentrenstruktur ist gefährdet, wenn eine Verkaufsflächenerweiterung im Nebenzentrum Annen in der vorliegenden Größenordnung eintritt, da damit eine dramatische absatzwirtschaftliche Umverteilung zu Lasten des Hauptzentrums Innenstadt zu erwarten ist. Ein tragender Grundsatz des Masterplans Einzelhandel – die Zentrenhierarchie – würde durch eine solche Entwicklung konterkariert. Die Ziele des Konzepts und die tatsächliche bauliche Entwicklung würden sich widersprechen. In der Folge könnte es nicht mehr als Entwicklungskonzept rechtssicher angewendet werden.

Eine schalltechnische Untersuchung, welche im Rahmen der Bauantragsverfahren zu den o.g. Einzelhandelsnutzungen vorgelegt wurde, stellt fest, dass „schalltechnische Konflikte durch die geplanten Nutzungen im Wesentlichen nicht zu erwarten oder mit technischen oder betrieblichen Maßnahmen lösbar sind. Einzelne Details sind im weiteren Verlauf der Planung noch zu prüfen.“ Ergebnisse für einzelne Immissionspunkte in dem auch durch Wohnbebauung geprägten Umfeld zeigen jedoch auf, dass in Teilbereichen wohl keine Potenziale für weitere Emissionen bestehen, so dass es für diesen Belang einer umfassenden planerischen Lösung bedarf.

Die verkehrlichen Auswirkungen und Erfordernisse können nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens in ihrer Gesamtbetrachtung ermittelt und geregelt werden. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben führen zu erhöhten Verkehrsaufkommen. Bereits heute stellt sich die Erschließung als problematisch dar. Das gilt zum einen für die innere Erschließung, in der die Sicherheit insbesondere für Fußgänger ebenso zu verbessern ist wie die Anschlüsse an die umgebenden Straßen.

Probleme bestehen auch hinsichtlich der äußeren Erschließung. Das Plangebiet ist nur unzureichend an die öffentlichen Straßen angebunden. Die Annenstraße weist keine Linksabbiegespur zur Einfahrt des Plangebiets auf, so dass bei vermehrten Verkehrsaufkommen mit einem Rückstau und Behinderungen im Bereich der Bushaltestelle und der Kreuzung Annenstraße/ Holzkampstraße zu rechnen ist. Auch der Knotenpunkt zur

Westfalenstraße ist nicht für eine geordnete Verkehrsführung geeignet. In der Netzbetrachtung ist auch der bereits problematische Knotenpunkt am Bahnübergang des S-Bahnhofs Annen-Nord zu beachten. Die für die Baugenehmigungsverfahren vorgelegte Verkehrsuntersuchung sagt aus, dass der Knotenpunkt Annenstraße/ Bebelstraße bereits heute das Verkehrsaufkommen rechnerisch nicht mehr leistungsfähig abwickeln kann und in die schlechteste Kategorie F einzustufen ist. Durch die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet wird diese Situation noch verschärft. Somit hat die Entwicklung im Plangebiet auch Auswirkungen auf andere Vorhaben in Annen, deren Erschließung dann letztlich nicht mehr gesichert sein könnte.

Die Ansiedlung von Einzelvorhaben führt in ihrer Summe zu einer fast vollständigen Versiegelung des Gebietes, was u.a. Einfluss auf Belange wie das Mikroklima (lokale Erwärmung der versiegelten Flächen) oder den Niederschlagswasserabfluss hat. Das Einfügen in die bauliche Umgebung im Sinne eines Gesamtkonzeptes kann nur im Rahmen eines Bebauungsplans geregelt werden.

Im Rahmen eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens ist die zulässige Art der baulichen Nutzung auch über den Einzelhandel hinaus zu regeln. Genannt seien hier die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen wie Wohnen, Verwaltung, Gastronomie oder Vergnügungsstätten. Es ist zu regeln, welche Nutzungen auf welchen Teilflächen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes vereinbar sind.

Auf der Grundlage des § 34 BauGB wird keine Gesamtschau der einzelnen Vorhaben geprüft. Jeder Bauantrag ist einzeln zu beurteilen und jeder hat für sich die erforderliche Erschließung darzulegen. Dies führt zu einem städtebaulichen Konflikt, der eine Gesamtkoordination in einem förmlichen Planungsverfahren erforderlich macht.

5. Städtebauliche Zielsetzung

Ziele des Bebauungsplans sind:

- Sicherung der vorhandenen und Entwicklung der planerisch gewollten Nutzungen durch die Festsetzung geeigneter Baugebiete, voraussichtlich von Sondergebieten und Mischgebieten. Ziel ist die planerische Lenkung von Einzelhandel und ergänzenden Nutzungen eines zentralen Versorgungsbereichs ebenso wie der Schutz bestehender Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzungen.
- Schutz des zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums durch Steuerung des Einzelhandels.
- Sicherung des Immissionsschutzes.
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung.
- Sicherstellung des baulichen Einfügens und gestalterischer Ansprüche.
- Berücksichtigung der Umweltbelange.

Die vorhandenen und genehmigten Einzelhandelsbetriebe sind im Rahmen der Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung voraussichtlich durch Sondergebiete planerisch abzusichern. Darüber hinaus sollen Einzelhandelsnutzungen ermittelt werden, die neben den bereits vorhandenen Betrieben im Plangebiet angesiedelt werden können, ohne hiermit städtebauliche und raumordnerische Konflikte zu begründen. Es ist im Rahmen des Planverfahrens zu klären, welche Wechselbeziehungen zwischen der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet und der seitens der Stadt beabsichtigten Stärkung und Weiterentwicklung des Hauptzentrums Innenstadt bestehen. Zugleich sollen die vorhandenen Wohn- und Dienstleistungsnutzungen gesichert und standortergänzende Nutzungen ermöglicht werden (z.B. Freizeitwirtschaft, nicht störendes Gewerbe, kulturelle Einrichtungen).

Die bisher unbefriedigende verkehrliche Erschließung ist hinsichtlich der geplanten Nutzungen zu prüfen und neu zu regeln. Es ist zu prüfen, welche Festsetzungen zum Immissionsschutz für die Umgebung notwendig sind. Die Belange der Umwelt – hier insbesondere hinsichtlich der Bodenversiegelung – sind zu prüfen. Das Einfügen in die

Umgebung ist z.B. durch Festsetzungen zu zulässigen Gebäudehöhen und gestalterischen Elementen sicherzustellen.

6. Verfahrensart

Das Verfahren wird im Vollverfahren gemäß § 2 BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB durchgeführt. Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 252 – Ann – „Westfalenstraße, Annenstraße“ sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erforderlich.

7. Weiterer Verfahrensablauf

Sofern der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz die vorliegende Beschlussvorlage fasst, wird die Verwaltung die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vorbereiten und durchführen. Dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz wird im darauffolgenden Verfahrensschritt der Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs vorgelegt.

In Vertretung

gez.
Rommelfanger

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 252 – Ann – „Westfalenstraße, Annenstraße“