

VERWALTUNGSVORLAGE
öffentlich
(3 Tage nach Versand)

11.05.2022
Nr. 0323/V 17

Beratungsfolge	(voraussicht.) Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klima	09.06.2022

Kurzbezeichnung

Bebauungsplan Nr. 252 - Ann - "Westfalenstraße, Annenstraße"

- Entwurfsbeschluss
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

Letzte Beratung ASU am: 14.09.2017/Top 3 und ASUK 02.09.2021/Top 4

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klima

- nimmt die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahme der Verwaltung dazu zur Kenntnis, (Anlagen 3 und 4),
- beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 252 – Ann – „Westfalenstraße, Annenstraße“ in seiner Fassung vom 13.05.2022 (Anlage 1) und begründet ihn gemäß Anlage 2 dieser Verwaltungsvorlage (Teil 1 der Begründung vom 13.05.2022 und Teil 2 vom 13.05.2022) und
- beschließt, die Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Beschluss hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 252 – Ann – "Westfalenstraße, Annenstraße" wurde ein Planungsbüro sowie eine Rechtsberatung beauftragt, wofür Planungskosten angefallen sind. Darüber hinaus sind Kosten für Fachbeiträge und Gutachten angefallen, die

von der Stadt Witten zu tragen sind und im Wesentlichen bereits gezahlt worden sind.

Planungsauftrag Verfahren	57.173,68 €
Rechtsberatung	23.234,75 €
Artenschutzrechtliche Prüfung	1.213,80 €
Umweltprüfung/-bericht	3.868,15 €
Einzelhandelsgutachten	58.190,10 €
Gesamt	143.667,93 €

Auswirkungen hinsichtlich des Klimaschutzes:

() positive Auswirkungen (X) keine Auswirkungen () negative Auswirkungen

Begründung für positive bzw. negative Auswirkungen:

Da der Bebauungsplan ausschließlich einschränkende Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels beinhaltet, ermöglicht er nicht mehr als aktuell gem. § 34 BauGB zulässig ist. Im Rahmen der Umweltprüfung zu den Bauleitplanverfahren Nr. 252 – Ann – "Westfalenstraße, Annenstraße" wurden keine Umweltauswirkungen ermittelt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden in dem Umweltbericht dargestellt. Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine zusätzlichen Umweltauswirkungen durch die vorliegende Planung zu erwarten.

Sach- und Rechtslage:

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Stadtteil Annen soll im Plangebiet zwischen Westfalenstraße, Annenstraße, der Wohnbebauung am Erlenweg und dem Grundstück des geschlossenen Einzelhandelsbetriebs der Firma Real durch einen Bebauungsplan gem. § 9 Absatz 2a BauGB der Einzelhandel gesteuert werden, um negative städtebauliche Auswirkungen für die umliegenden Zentralen Versorgungsbereiche - hier vor allem für die Wittener Innenstadt - zu vermeiden. Um die geplante Steuerung zu ermöglichen, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Zu diesem Zweck wurde ein Einzelhandelsgutachten vergeben, das Empfehlungen zu maximalen Verkaufsflächenobergrenzen der einzelnen zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Sortimente der Wittener Sortimentsliste aus dem Masterplan Witten 2016 beinhaltet. Zunächst war überlegt worden, dies mit Hilfe eines qualifizierten Bebauungsplans gem. § 30 BauGB mit Festsetzung von Verkehrsflächen und Baugebieten umzusetzen. Bei den im Gebiet vorhandenen Lebensmittelmärkten und dem kleinen Fachmarktzentrum sowie dem genehmigten, aber noch nicht realisierten Elektrofachmarkt sollte ein Vorhabenbezug hergestellt werden, der die Begrenzung der Verkaufsflächen gemäß den gutachterlichen Empfehlungen der Auswirkungsanalyse ermöglicht hätte. Die für das Planverfahren beauftragte Rechtsberatung hat zwischenzeitlich davon abgeraten. Die aktuelle Rechtsprechung lässt für einen Vorhabenbezug in Bebauungsplänen vor allem bei Bestandsvorhaben nur wenig Raum. Daher empfiehlt sich für einen Bebauungsplan mit steuernder Wirkung für den Einzelhandel die Möglichkeit, einen einfachen Bebauungsplan gem. § 9 Absatz 2a BauGB aufzustellen.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Witten hat in seiner

Sitzung am 14.09.2017 die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 252 – Ann – „Westfalenstraße, Annenstraße“ sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 252 – Ann – „Westfalenstraße, Annenstraße“ beschlossen.

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 28.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021 in Form eines öffentlichen Aushangs im Technischen Rathaus. Es ist eine Stellungnahme eines Bürgers eingegangen. Alle Anregungen sowie die Stellungnahme der Verwaltung hierzu sind der Anlage 3 der Verwaltungsvorlage zu entnehmen.

2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB wurde ebenfalls im Zeitraum vom 28.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021 durchgeführt.

Von den Trägern öffentlicher Belange sind u.a. Anregungen zu den Themen

- Einzelhandel
- Leitungen
- Bodenbelastungen
- Bergbau
- Niederschlagswasser und Starkregenvorsorge
- Klimaschutz und Klimafolgenanpassung
- Baudenkmäler
- (vermuteter) Bodendenkmäler eingegangen.

Die Anregungen der Träger sowie die Stellungnahmen der Verwaltung dazu sind der Anlage 4 zu entnehmen.

3. Antrag auf Zielabweichung von den Festlegungen des Landesentwicklungsplans

Die Stadt Witten hat im August 2021 bei der Landesplanungsbehörde NRW gem. § 16 Landesplanungsgesetz in Verbindung mit § 6 Raumordnungsgesetz NRW einen Antrag auf Zielabweichung vom Landesentwicklungsplan NRW 2019 (LEP NRW) gestellt. Hiermit soll der Stadt Witten ermöglicht werden, von dem Ziel 6.5.8 „Einzelhandelsagglomeration“ des LEP abzuweichen. Dies ist erforderlich, da der Bebauungsplan grundsätzlich eine weitere Agglomeration von auch großflächigen Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet zulässt und dies gem. LEP außerhalb von Allgemeinen Siedlungsbereichen nicht zulässig ist. Nach Auskunft der Landesplanungsbehörde kann der Antrag nach Beratung und Zustimmung im Fachausschuss für Wirtschaft, Energie und Landesplanung des Landtags NRW am 30.03.2022 nun positiv beschieden werden. Der Bescheid wurde von der Landesplanungsbehörde in Aussicht gestellt, ist aber noch nicht zugestellt worden.

4. Flächennutzungsplanänderung

Die ursprünglich für die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans im Parallelverfahren geplante Flächennutzungsplanänderung Nr. 252 – Ann – „Westfalenstraße, Annenstraße“ ist bei dem einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB nicht erforderlich. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet, so dass es keines parallelen Verfahrens zur Änderung des FNP bedarf.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Entwurf des einfachen Bebauungsplans Nr. 252 gemäß § 9 Abs. 2a BauGB beinhaltet im Wesentlichen eine Einschränkung für großflächigen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Wittener Sortimentsliste aus dem Masterplan 2016. Von dieser Festsetzung werden für die Sortimente Nahrungs-

und Genussmittel, Kleidung und für ein Elektrofachmarktsortiment auf Grundlage der gutachterlichen Empfehlungen zum Einzelhandel in 4 Teilgebieten des Plangebietes Ausnahmen zugelassen. Dies ist in den Ergebnissen der Einzelhandelsgutachten zu den zuvor genannten Sortimenten begründet und soll außerdem den dort jeweils bestehenden oder genehmigten Einzelhandelsbetrieben Rechnung tragen. Darüber hinaus wird auf Grund der gutachterlichen Empfehlungen zum Einzelhandel die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit den Sortimenten Spielwaren, Schuhen und Sportartikeln, Sportkleingeräten, Sportbekleidung, Sportschuhen auch mit nicht großflächiger Verkaufsfläche ausgeschlossen. Im Teilgebiet 5 wird für den vorhandenen Schuhmarkt eine Ausnahme hiervon zugelassen. Die Steuerung der Betriebsgrößen erfolgt über die räumliche Begrenzung der jeweiligen Teilgebiete und die Beschränkung der Einzelhandelsnutzungen dort auf das Erdgeschoss der Gebäude.

Die detaillierten Festsetzungen können dem Bebauungsplanentwurf (vgl. Anlage 1) und der dazugehörigen Begründung (vgl. Anlage 2) entnommen werden.

6. Ergebnisse der relevanten untersuchten Planungsaspekte

6.1 Artenschutz

Im Rahmen der gesetzlich geforderten Artenschutzvorprüfung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf das Vorkommen von planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten untersucht worden. Im ersten Prüfschritt der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde kein potentiell Vorkommen von planungsrelevanten bzw. geschützten Arten festgestellt. Im Zusammenhang mit Festsetzungen des Bebauungsplans zur einschränkenden Wirkung bei Einzelhandelsvorhaben ist mit keinerlei Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu rechnen. Die Artenschutzvorprüfung ist der Verwaltungsvorlage als Anlage 5 angehängt.

7. Weiteres Verfahren

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 252 – Ann – „Westfalenstraße, Annenstraße“ vom 13.05.2022 zu beschließen und gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

In Vertretung

Rommelfanger

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 252 – Ann – „Westfalenstraße, Annenstraße“ vom 13.05.2022
- Anlage 2a: Entwurf Teil 1 der Begründung des Bebauungsplans Nr. 252, städtebauliche Begründung v. 13.05.2022,
- Anlage 2b: Entwurf Teil 2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 252, Umweltbericht vom 13.05.2022,
- Anlage 3a: Die Anregungen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 252 und deren Abwägung
- Anlage 3b: Die Anregungen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 252
- Anlage 4a: Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange zum

- Anlage 4b: Bebauungsplanverfahren Nr. 252 und deren Abwägung Nr. 252
Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange zum
Bebauungsplanverfahren
- Anlage 5: Artenschutzvorprüfung für den Bebauungsplan 252 in Witten, Münster
Juni 2020, Mai 2022
- Anlage 6a: Auswirkungenanalyse Einzelhandel, Februar 2020
- Anlage 6b: Herleitung einer Betriebstypendefinition für Lebensmittelmärkte, April
2021
- Anlage 6c: Ergänzende Auswirkungenanalyse Einzelhandel, März 2022
- Anlage 6d: Ergänzende Bewertung nahversorgungs- und zentrenrelevanter
Sortimente, März 2022

Der Entwurf des Bebauungsplans (Anlage 1) wird den Fraktionen in Papierform gesondert zur Verfügung gestellt.