



Verwaltungsvorlage Nr.: 0323/V 17

Kurzbezeichnung: Bebauungsplan Nr. 252 – Ann –
„Westfalenstraße, Annenstraße“

Anlage Nr.:

Anlagentitel: Die Anregungen der Öffentlichkeit im Rahmen
der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1
BauGB und deren Abwägung

Umfang: 9 Seiten

**Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1
BauGB**

Inhaltsverzeichnis

1. Schreiben Bürger A vom 14.07.2021	S. 3
2. Schreiben Bürger A vom 15.07.2021	S. 8

Tabellarische Darstellung der Abwägung zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen

Gegenstand der Anregung	Abwägung
1. Bürger A, Schreiben vom 14.07.2021	
<p>1.1 Der Bürger ist Eigentümer großer Flächen des zu überplanenden Plangebietes. In diesem Rahmen möchte er eine Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgeben und auch Einwendungen gegen den geplanten Bebauungsplan vortragen. Der Eigentümer vertreibt in seinen ansässigen Betrieben keine zentrenrelevanten Waren.</p> <p>Wie sich schon aus der Verwaltungsvorlage vom 09.08.2017 ergibt, hat das Wickmangelände eine komplexe planungsrechtliche Vorgeschichte. Im Juli 2007 wurde der Bebauungsplan Nummer 216 aufgestellt mit dem Ziel, Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen.</p> <p>Im Aufstellungsverfahren hatte der Eigentümer sich schon dagegen gewehrt, dass die bisher ohne Sortimentsbeschränkung zulässige Einzelhandelsnutzung auf seinem Grundstück ausgeschlossen werden sollte. Das Verwaltungsgericht Arnsberg stellte im November 2014 fest, dass der Bebauungsplan Nr. 216 Mängel aufweist und damit nicht die Beurteilungsgrundlage für seinen Bauantrag sein konnte.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	
<p>1.2 Der Eigentümer hatte seinerzeit einen Bauvorbescheid beantragt zur Nutzungsänderung einer Spielhalle in einen Elektrofachmarkt. Nach diesem Urteil beantragte und erlangte er die Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung von einem Getränkemarkt in einen Elektrofachmarkt mit 1.499 m² Verkaufsfläche. Die Baugenehmigung ist noch rechtswirksam.</p>	<p>Der Bürger kann unabhängig von dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 252 - Ann - „Westfalenstraße, Annenstraße“ einen Antrag auf Verlängerung der bestehenden Baugenehmigung stellen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
<p>1.3 Gleichwohl hat ihm die Aufstellung des unwirksamen Bebauungsplans Nr. 216 und die damit verbundene Veränderungssperre einen Schaden zugefügt. Diesen erheblichen Schaden</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>konnte er leider gegen die Stadt Witten nicht gerichtlich durchsetzen, da es an der Kausalität fehlen sollte. Er hat die Sache auf sich beruhen lassen. Gleichwohl ist ihm dieser Schaden aufgrund eines rechtswidrigen Verhaltens der Stadt Witten entstanden und kann jederzeit belegt werden.</p> <p>Er hat keinerlei Interesse, sich mit der Stadt Witten zu streiten. Nach Aussage von Herrn Paulsberg hat die Baugenehmigung für den Elektrofachmarkt weiterhin Bestand. Da das Handeln der Stadt Witten jedoch nicht vorhersehbar ist, wird er die Baugenehmigung im Vorfeld verlängern lassen.</p> <p>Aufgrund des rechtswidrigen Verhaltens einiger (ehemaliger) Bediensteter der Stadt Witten ist ihm ein Schaden i. H. v. ca. 3 Millionen € entstanden durch den letzten Bebauungsplan.</p>	
<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>1.4 Die von ihm vermietete Fläche an einen Spielhallenbetrieb ist für ihn existenziell. Dieser Betrieb ist indes gefährdet durch das Ausführungsgesetz zum Glücksspielvertrag. Eine entsprechend hohe Miete, die der Spielhallenbetrieb für die Fläche zahlt, ist nur durch die Vermietung der Fläche an einen Elektrofachmarkt zu realisieren. Interessenten hierfür sind dem Eigentümer bekannt.</p> <p>Um diese Konfliktsituation zu entschärfen, wäre es hilfreich, Planungssicherheit über den Spielautomatenbetrieb zu erhalten. Planungssicherheit bedeutet für ihn ein Zeitraum von 15 Jahren, er würde sich jedoch auch mit einer Planungssicherheit im Bereich von 10 bis 15 Jahren zufrieden stellen.</p> <p>Die Beibehaltung des Spielhallenbetriebes hätte für die Stadt Witten auch den Vorteil, dass hier erheblich mehr Vergnügungssteuer (durchschnittlich 25.000 €) zu erwirtschaften ist im Vergleich zu der Gewerbesteuer eines Elektrofachmarktes.</p> <p>Er geht weiter davon aus, dass sein Interesse nach einer Planungssicherheit nachvollziehbar ist. Er hat in Bezug auf das Mietangebot an die Stadt Witten ebenfalls so gehandelt, damit die Stadt eine sehr günstige Miete über einen sehr langen Zeitraum von 15 Jahren sich sichern kann und ebenfalls Planungssicherheit erhält.</p> <p>Über ein Entgegenkommen der Stadt Witten würde er sich freuen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 252 trifft als einfacher Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 2a BauGB ausschließlich Regelungen zur Ansiedlung von Einzelhandel, nicht zur Zulässigkeit von Spielhallen.</p> <p>Die Zulässigkeit von Spielhallen richtet sich im Plangebiet demnach nach § 34 BauGB.</p> <p>Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 244 „Stadtteilzentrum Annen“ schließt im südlichen Teil des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 252 neben Wettbüros und Vergnügungsstätten aus dem Erotikbereich Spiel- und Automatenhallen aus. Diese Festsetzung betrifft die im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 252 befindliche Bebauung entlang der Annenstraße und an der Kreuzung Annenstraße / Erlenweg und die Gebäude Annenstraße 111 a – 111 c.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	
<p>1.5 Ein weiterer Betrieb wird sich in seinen Gebäuden ansiedeln. Es handelt sich hierbei um ein Unternehmen, welches Berufskleidung, somit keine zentrenrelevante Ware vertreibt. Auch dies wird nicht großflächig sein, sondern eine Verkaufsfläche von ca. 350 m² aufweisen und weitere 350 m² für den Onlinehandel.</p> <p>Grundsätzlich geht der Trend aufgrund der Corona-Pandemie dahin, dass der Verkauf sich immer weiter ins Internet verlagert.</p>	<p>Berufsbekleidung wird gem. Masterplan 2016 für die Stadt Witten dem Sortiment Bekleidung und somit den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet (gem. Tabelle 2, Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse, S.16).</p> <p>Bei einem Betrieb mit 350 m² Verkaufsfläche und 350 m² Onlinehandel liegt keine Großflächigkeit vor. Insofern wäre der beschriebene Betrieb nicht von den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans betroffen. Da im Bebauungsplan keine Einschränkungen für den nicht-großflächigen Einzelhandel für das Sortiment Bekleidung festgesetzt werden, richtet sich die Zulässigkeit eines solchen Vorhabens nach § 34 BauGB.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	
<p>1.6 Zu berücksichtigen ist auch, dass in Bezug auf den Verkauf von zentrenrelevanter Ware ebenfalls in Witten ansässige Möbelhäuser diese großflächig vertreiben und hier überhaupt keine Kontrolle stattfindet.</p>	<p>Die Kontrolle der Sortimente bei Möbelhäusern ist eine Aufgabe der Bauaufsicht und steht nicht im Zusammenhang mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
<p>1.7 Rein vorsorglich möchte der Bürger jedoch folgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan erheben:</p> <p>Der zentrale Versorgungsbereich ist nach Ansicht des Bürgers nicht nach dem allein entscheidenden Aspekt der Funktionalität abgegrenzt worden. Insofern bezieht er sich auf die Auswirkungsanalyse von Stadt und Handel sowie auf die Begründung des Bebauungsplans. Offensichtlich sind hier falsche Kriterien maßgeblich gewesen.</p>	<p>Weder der geplante Bebauungsplan noch die Auswirkungsanalyse nehmen eine Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs vor. Dieser wurde mit dem Masterplan Einzelhandel für die Stadt Witten 2016 neu abgegrenzt. Das Plangebiet ist danach aktuell Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs Annen, während es vor Erarbeitung des Masterplans 2016 außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs lag. Die neue Abgrenzung wurde von der Bezirksregierung Arnsberg anerkannt. Insofern steht die Kritik an der Abgrenzung nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan.</p> <p>Unter einem zentralen Versorgungsbereich sind laut Masterplan solche Bereiche im Stadtgebiet zu verstehen, die eine funktionale Einheit mit einem breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden.</p>

	<p>Für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs sind aber nicht rein funktionale Kriterien wie Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität der Nutzungen maßgeblich.</p> <p>Laut Masterplan sind im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 2 Abs. 2, 9 Abs. 2a, 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO aus planungsrechtlicher Sicht für die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen zwingend auch städtebauliche Kriterien heranzuziehen. Hierzu zählen Kriterien wie wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage, Baustruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur, Gestaltung des öffentlichen Raums, Ladengestaltung und -präsentation. Dies ist im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans vom Gutachter berücksichtigt worden.</p>
<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	
<p>1.8 Es wurde bereits durch die Fortschreibung des Masterplans bestätigt, dass die Einzelhandelsnutzung im Plangebiet (auch bei größeren Verkaufsflächen) nicht den zentralen Versorgungsbereich Annen schädigt.</p>	<p>Es ist richtig, dass eine Einschränkung des Einzelhandels auf Grund von Konkurrenzschutz im zentralen Versorgungsbereich Annen planungsrechtlich nicht zulässig ist. Auch enthält der Masterplan keine Definition für Größenbeschränkungen der Verkaufsflächen für das Stadtteilzentrum Annen. In der Folge wird dort mit Blick auf mögliche negative städtebauliche Auswirkungen für die umliegenden Versorgungsbereiche bei großflächigen Neuansiedlungen allerdings die Durchführung städtebaulicher Wirkungsanalysen gefordert.</p> <p>Die Festsetzungen des geplanten Bebauungsplans zielen insofern nicht allein auf den zentralen Versorgungsbereich Annen, sondern sie sollen negative städtebauliche Auswirkungen für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche, vor allem den der Innenstadt Witten, verhindern.</p>
<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>1.9 Der Bürger hält es für willkürlich, dass von den geplanten Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB in den Teilgebieten 1 bis 3 großflächige Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig sein sollen, bei den übrigen Flächen jedoch negative Auswirkungen auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche gesehen werden.</p>	<p>Der Bebauungsplan lässt in den genannten Teilgebieten großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht uneingeschränkt zu, sondern lediglich die in der Festsetzung konkret genannten Arten von Einzelhandelsbetrieben. Dies wird in der Einwendung verkannt.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans basieren auf einer sortimentspezifischen</p>

<p>Selbstverständlich bedarf es einer planungsrechtlichen Bestandssicherung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe. Diese sind jedoch bereits ausreichend geschützt durch die vorhandenen Baugenehmigungen, so dass es bauplanungsrechtlich einer solchen Ausnahme nicht bedarf und diese somit willkürlich erscheint.</p> <p>Sollte die Stadt jedoch davon ausgehen, dass über die Baugenehmigung hinaus aus planungsrechtlichen Gründen die Ausnahmen in den Teilgebieten 1 und 3 gemacht werden müssen, müsste eine solche Ausnahme auch für das Gebäude gelten, für welches er eine Baugenehmigung für den Elektrofachmarkt hat.</p>	<p>gutachterlichen Untersuchung hinsichtlich der Auswirkungen auf umliegende Zentrale Versorgungsbereiche.</p> <p>Bei den in den Teilgebieten 1 und 2 durch die Festsetzungen des geplanten Bebauungsplanes weiterhin zulässigen Betrieben handelt es sich um zwei großflächige Lebensmittelmärkte. Sie dienen der wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtteil Annen. Negative städtebauliche Auswirkungen für die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche sind hiervon in der im Bebauungsplan ermöglichten Größenordnung nicht zu erwarten. Insofern ist es planerisch sinnvoll, diese Nutzungen über den reinen Bestandsschutz hinaus auch in Zukunft im Plangebiet zu ermöglichen. Der Bestandsschutz würde nur die vorhandene Nutzung in ihrer bislang genehmigten Form erfassen. Die Festsetzung führt hingegen zur allgemeinen Zulässigkeit der Nutzung.</p> <p>Zudem auch sehen die Gutachter für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel über den Bestand hinaus ein Erweiterungspotenzial von 908 m² im Plangebiet ohne schädigende Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungsbereiche.</p> <p>Bei dem im Teilgebiet 3 weiterhin zulässigen Betrieb handelt es sich um einen bereits bestehenden Bekleidungsmarkt. In der für den Bebauungsplan erstellten Auswirkungsanalyse wird allein für dessen Kernsortiment Bekleidung folgende Empfehlung abgegeben: Empfohlene VKF-Obergrenze in m²: 1.700 m². Aktueller Bestand genehmigte VKF in m²: 787 m²: max. zusätzliche VKF (zum Bestand) in m²: 913.</p> <p>Das macht deutlich, dass für das genannte Sortiment ohne schädigende Auswirkungen für die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche nach den Empfehlungen des Gutachtens eine Erweiterungsmöglichkeit in nicht unerheblichem Umfang besteht.</p> <p>Insofern wird es auch für dieses Sortiment als planerisch sinnvoll angesehen, diese Nutzungen über den reinen Bestandsschutz hinaus durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan auch in Zukunft im Plangebiet zu ermöglichen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der ergänzenden Auswirkungsanalyse von 02/2022 wird auf S. 41 „zum Schutz des Hauptzentrums eine Begrenzung der sortimentspezifischen Verkaufsflächenausweitung im Sortiment Elektrokleingeräte und im Sortiment Neue Medien/UHE auf die bereits vorliegende</p>
---	---

	<p>Baugenehmigung empfohlen. Bei einer darüber hinaus gehenden VKF-Dimensionierung sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB HZ Innenstadt Witten in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten nicht auszuschließen.“</p> <p>In dem im Bebauungsplan 252 festgesetzten Teilgebiet 4 ist an dem durch Baugenehmigung genehmigten Standort des Elektrofachmarktes ein Elektrofachmarkt in der beantragten Größenordnung im Erdgeschoss zulässig.</p> <p>Insofern wird diese Nutzung durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan auch in Zukunft im Plangebiet ermöglicht.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt.</p>	
<p>1.10 Wie schon mitgeteilt, liegt das Interesse des Bürgers im Wesentlichen darin, Planungssicherheiten zu haben. Erneute Rechtsstreitigkeiten mit der Stadt möchte er nicht führen. Insofern verweist er nochmal auf das oben genannte in Bezug auf den Spielhallenbetrieb.</p>	<p>Siehe hierzu Punkt 1.4 dieser Abwägung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Der Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>2. Bürger A, Schreiben vom 15.07.2021</p>	
<p>Bürger A nimmt Bezug auf sein gestriges an die Stadt Witten versandtes Schreiben in Bezug auf den noch zu errichtenden Bebauungsplan Nummer 252.</p> <p>Er hat die Auswirkungsanalyse von Stadt + Handel vom 07.02.2020 erneut geprüft und die hierin enthaltenen Aussagen zum Anlass genommen, mit den Erstellern der Auswirkungsanalyse Kontakt aufzunehmen.</p> <p>Von Seiten der Beckmann & Föhrer Stadtplaner Partner GmbH wurde ihm per E-Mail am heutigen Tage mitgeteilt, dass nicht nur in den Teilgebieten 1 bis 3 großflächige Einzelhandelsbetriebe, wie bisher geplant, allgemein zulässig sein sollten, sondern auch in Bezug auf den genehmigten Elektrofachmarkt.</p> <p>Konkret heißt es von den Verfassern: “Somit ist der bereits genehmigte Elektronikfachmarkt, bei</p>	<p>In dem im Bebauungsplan 252 festgesetzten Teilgebiet 4 ist an dem durch Baugenehmigung genehmigten Standort des Elektrofachmarktes ein Elektrofachmarkt in der beantragten Größenordnung im Erdgeschoss zulässig.</p> <p>Insofern wird diese Nutzung durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan auch in Zukunft im Plangebiet ermöglicht.</p>

<p>entsprechender Festsetzung im in Rede stehenden B-Plan vollumfänglich berücksichtigt und weiterhin realisierungsfähig.“</p> <p>Somit geht auch Stadt +Handel davon aus, dass der Elektrofachmarkt im Bebauungsplan berücksichtigt werden muss.</p> <p>Er bittet die Stadt Witten, dies zu berücksichtigen.</p> <p>Die entsprechende Email hat er als Anlage beigefügt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p style="text-align: center;">Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt.</p>	