

**VERWALTUNGSVORLAGE**  
**öffentlich**

21.12.2006  
Nr. 0648/V 14

Beratungsfolge	(voraussichtl.) Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umweltschutz	25.01.2007
Haupt- und Finanzausschuss	29.01.2007
Rat	05.02.2007

**Kurzbezeichnung**

Bebauungsplan Nr. 216 "Annenstraße, Erlenweg, Westfalenstraße (ehem. Wickmannfläche)"  
-Aufstellungsbeschluss  
-Beteiligung der Öffentlichkeit  
-Veränderungssperre

**Beschlussvorschlag:**

**Beschlussvorschlag für den ASU:**

1. Der Ausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 216 „Annenstraße, Erlenweg, Westfalenstraße (ehem. Wickmannfläche)“ gem. § 1 (3) und 2 (1) BauGB nach dem Plan vom 2.1.2007 (vgl. Skizze Anlage 1).
2. Der Ausschuss beschließt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in Form einer einwöchigen Auslegung der Planunterlagen in den Diensträumen des Planungsamtes durchzuführen.

**Beschlussvorschlag für den Rat:**

Der Rat beschließt die Satzung über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 216 „Annenstraße, Erlenweg, Westfalenstraße (ehem. Wickmannfläche)“ entsprechend der Anlage 2 dieser Verwaltungsvorlage.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Der Beschluss hat keine finanziellen Auswirkungen.

## Sach- und Rechtslage:

1. Das Gebiet des **Bebauungsplans Nr. 216** „Annenstraße, Erlenweg, Westfalenstraße (ehem. Wickmannfläche)“ (s. Anlage 1) überplant den alten, rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 63 „Annenstraße, Erlenweg, Bundesbahn“ vom 29.08.1973 und Teilbereiche des alten, rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 27 „Erlenweg, Holzkampstraße, Bundesbahn, Robert-Koch-Straße, Annenstraße“ vom 29.07.1966.

Der auf diesen Flächen ansässige elektrotechnische Gewerbebetrieb Littlefuse wurde vor kurzem ins Ausland verlagert, so dass dadurch in Annen eine **Gewerbefläche von rd. 3,4 ha frei gezogen** wurde. Die Gewerbefläche befindet sich in enger Nachbarschaft zum südöstlich angrenzenden Annener Versorgungszentrum.

2. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die infolge der Nutzungsaufgabe des Gewerbebetriebes nun vorliegenden **Bauvoranfragen** bzw. Bauanträge für Nutzungen, die von **zentrenrelevanter Bedeutung** sind. Demnach ist auf dem gesamten Areal größtenteils eine Überplanung mit zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen vorgesehen, wobei es sich u.a. um einen großflächigen Elektrofach- und Getränkemarkt, weitere Verkaufsgeschäfte mit Haushalts-, Spiel- und Schreibwaren, ein Computerefachgeschäft, ein Sport- und Musikfachgeschäft unterschiedlicher Größenordnungen sowie einen Reifenhandel handelt.
3. Die beantragten Vorhaben liegen überwiegend im Bereich des alten, rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 63, der für diese Fläche „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festsetzt und dem die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 zu Grunde liegt. Demnach wäre das beantragte Vorhaben des Elektrofachmarktes – aber möglicherweise auch die Summe der unter 2. genannten Einzelvorhaben – formal zulässig.

Das bedeutet, dass die mit der Ansiedlung derartiger Einzelhandelsbetriebe einhergehende **zentrenrelevante Sortimentsausstattung negative, städtebauliche Auswirkungen auf die Wittener Innenstadt** haben kann. Diese Auswirkungen beziehen sich vor allem auf die vorhandene Handelsstruktur in der Bahnhof- und Ruhrstraße, sowie die geplante Einkaufsmall „Stadtgalerie Witten“, die zur Stärkung der Innenstadt beitragen soll. Insgesamt kann es zu einer zentrenschädlichen Konkurrenzsituation zwischen dem Standort Annen und der Innenstadt kommen.

Darüber hinaus sind aber auch durch die Ansiedlung dieser zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen auf der ehemaligen Wickmannfläche **negative, städtebauliche Auswirkungen auf das Versorgungszentrum in Annen**, wie die Einzelhandelsbetriebe in der Annen- und Bebelstraße sowie Stockumer Straße, zu befürchten.

4. **Ziel** der anstehenden Stadtteilrahmenplanungen als wesentlicher Baustein des Projektes Unser Witten 2020 und der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und des damit in Zusammenhang stehenden Masterplans Einzelhandel ist es, die Innenstadt und das bestehende Stadtteilzentrum Annen zu stärken und keine Konkurrenzsituation auf benachbarten Flächen zu schaffen und daher sehr **sorgfältig mit anstehenden Umnutzungsabsichten umzugehen**. Die Wickmannfläche befindet sich entsprechend den ersten Ergebnissen des Einzelhandelsgutachtens außerhalb des Annener Versorgungszentrums. Daher ist Ziel planerischer Überlegungen, dass hier insbesondere gewerbliche Nutzungen und nur Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die nicht zentren- oder nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebote anbieten. Dieses Ziel ist planungsrechtlich entsprechend festzuschreiben, um den Einzelhandelsbestand im Wittener Zentrum und in Annen zu sichern und in den dafür vorgesehenen Bereichen zu stärken und fortzuentwickeln.


Einzelhandelsbestand im Wittener Zentrum und in Annen zu sichern und in den dafür vorgesehenen Bereichen zu stärken und fortzuentwickeln.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

Klärungs- und Steuerungsbedarf besteht in diesem Zusammenhang auch hinsichtlich der **Erschließung** und Anbindung des Gewerbegebietes Wickmann an das Annener Strassennetz, da die Annenstraße nicht mit zusätzlichem Verkehr belastet werden soll. Im Rahmen einer Stärkung der „Handelsmeile Annenstraße“ ist an die Schaffung von fußgängerfreundlichen Maßnahmen und städtebaulich attraktiven Aufenthaltsbereichen gedacht.

5. Aus diesen Gründen ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich sowie eine Sicherung der Planung über eine **Veränderungssperre** gemäß §14 ff BauGB für die relevante Teilfläche (s. Anlage 2). Sie wird für die Geltungsdauer von zwei Jahren beschlossen und kann um ein oder unter besonderen Umständen auch zwei Jahre verlängert werden. Von einer Veränderungssperre können auch Ausnahmen zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange einem Vorhaben nicht entgegenstehen.

In Vertretung

  
Dr. Bradtke