Ennepe-Ruhr-Kreis
Der Landrat

Bürgermeisterin der Stadt Witten
Frau Sonja Leidemann
Marktstr. 16
58452 Witten

Schwelm, 14.09.16

Bauleitplanung im Bereich des ehemaligen Wickmann-Geländes in Witten Annen

Sehr geehrte Frau Leidemann,

der Hauptausschuss der Stadt Witten hat in seiner Sitzung am 12.09.2016 die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 63 und 216, die den obigen Bereich bisher planerisch ordnen durch den Rat der Stadt empfohlen. Es ist seitens der Stadt beabsichtigt, an Stelle dieser Pläne keine erneute Bauleitplanung für das Gelände durchzuführen, sondern die städtebauliche Entwicklung nach § 34 BauGB zu betreiben.

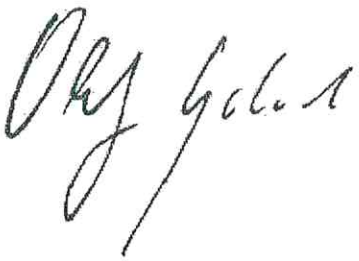
Diese Vorgehensweise begegnet bau- und kommunalaufsichtlich erheblichen Bedenken.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Vorliegend besteht für die Stadt mithin eine Rechtspflicht, eine verbindliche Bauleitplanung für das o.g. Gelände aufzustellen, da ein Verzicht darauf eine dem regionalen als auch dem kommunalen Einzelhandelskonzept widerspricht. In der Entscheidung des BVerwG vom 17.09.2003 (4 C 14/01 – juris, Rd. 11 und 12) ist dementsprechend ausgeführt worden, dass sich das Planungsermessen einer Gemeinde im unbeplanten Innenbereich zu einer strikten Planungspflicht verdichtet, wenn qualifizierte städtebauliche Gründe (wie sie im vorliegenden Fall durch die u. g. Träger näher ausgeführt wurden) von besonderem Gewicht vorliegen. Das BVerwG führt in seiner Urteilsbegründung aus, dass ein qualifizierter Planungsbedarf immer dann vorliegt, wenn die Genehmigungspraxis fußend auf § 34 Abs. 1 BauGB städtebauliche Konflikte auslöst oder auslösen könnte, die eine Koordinierung der widerstreitenden privaten und öffentlichen Belange in einem förmlichen Planverfahren zwingend erfordern. Das Bundesverwaltungsgericht führt in seiner Begründung aus, dass die Gemeinde planerisch einschreiten **muss**, „wenn ihre Einschätzung, die planersetzende Vorschrift des § 34 Abs. 1 BauGB reiche zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung aus, eindeutig nicht mehr vertretbar ist". Dass städtebauliche Auswirkungen allein schon durch die Vielzahl der für das Wickmann-Gelände zur Genehmigung gestellten Einzelhandelsbetriebe, der Größenordnung der hinzukommenden Verkaufsflächen und die Gesamtbetrachtung mit den schon vorhandenen Einzelhandelsbetrieben eintreten können, hat auch der von der Stadt Witten beauftragte Gutachter entsprechend ausgeführt. Somit ist ein qualifizierter

Olaf Schade ⊕Landrat ⊕Ennepe-Ruhr-Kreis ⊕Hauptstraße 92 ⊕58332 Schwelm ⊕Tel.: 0 23 36 / 93 22 03

Handlungsbedarf zu attestieren, der die Stadt Witten auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB verpflichtet, ihrer Koordinierungsfunktion im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für das Wickmann-Gelände nachzukommen. Bei einer – künftig avisierten - planungsrechtlichen Beurteilung gem. § 34 Abs. 3 BauGB (Spezialvorschrift für die Zulassung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben im unbeplanten Innenbereich) sind schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde oder von Nachbarbereichen auszuschließen. Eine Einzelfallbetrachtung der Vorhaben anhand von Verträglichkeitsgutachten dürfte der zu erwartenden kumulativen städtebaulichen Auswirkung der bereits bestehenden Einzelhandelsagglomeration auf dem ehemaligen „Wickmann-Gelände" nicht gerecht werden. Darüber hinaus haben Erfahrungen mit diesem Paragraphen in der Baugenehmigungspraxis bislang gezeigt, dass Baugenehmigungen nur sehr schwer rechtssicher abgelehnt werden können. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Aufhebungsverfahrens haben u.a. neben dem EN-Kreis die Nachbarstädte, der RVR als Regionalplanungsbehörde, die IHK Mittleres Ruhrgebiet und die Bezirksregierung Arnsberg ausdrücklich die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans gefordert.

Meine Rechtsauffassung hat die Bezirksregierung Arnsberg auch Ihnen gegenüber am 29.07.2016 vertreten, wie sie mir heute auf Nachfrage bestätigt hat.

Bevor ich möglicherweise gezwungen sein könnte, gegen die Beschlüsse des Rates am 19.09.2016 in dieser Angelegenheit aufsichtsrechtliche Maßnahmen zu ergreifen, bitte ich Sie, meine Rechtsauffassung dem Rat vor seiner Beschlussfassung in geeigneter Form bekannt zu geben, damit die rechtlichen Aspekte in der Ratsdebatte entsprechend erörtert werden können.

Mit freundlichen Grüßen