

VERWALTUNGSVORLAGE
öffentlich
(3 Tage nach Versand)

05.01.2017
Nr. 0612/V 16

Beratungsfolge	(voraussicht.) Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz	26.01.2017
Haupt- und Finanzausschuss	30.01.2017
Rat	06.02.2017

Kurzbezeichnung

Entwicklung auf dem Wickmann-Gelände
- Entscheidung über das weitere Vorgehen

Letzte Beratung: ASU vom 21.11.2016/TOP 17

Beschlussvorschlag:

Der Rat beauftragt die Verwaltung, dem ASU für den Bereich des sogenannten Wickmann-Geländes Aufstellungsbeschlüsse für eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und einen Bebauungsplan im 1. Halbjahr 2017 vorzulegen. Die genauen Geltungsbereiche und die Planungsziele dieser beiden Pläne sind noch zu erarbeiten.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Beschluss hat keine finanziellen Auswirkungen.

Sach- und Rechtslage:

1. Bisherige Beschlusslage

Der Rat hat in seiner Sitzung am 23.03.2015 (TOP 8 / 8.1) folgende Beschlüsse gefasst:

„Der Rat beauftragt die Verwaltung:

1. Den Entwurf zum Masterplan Einzelhandel auf der Grundlage des Urteils vom 04.11.2014 (Az: 4 K 3398/13) des Verwaltungsgerichts Arnberg fortzuschreiben und dabei insbesondere eine urteilskonforme Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Annen vorzunehmen.

2. Ein rechtssicheres Aufhebungsverfahren für die Bebauungspläne Nr. 216, Nr. 63 und Nr. 27 durchzuführen, um Bauvorhaben im betreffenden Gebiet bauplanungsrechtlich zukünftig nach § 34 BauGB beurteilen zu können und ggf. die Entscheidung des OVG Münster noch in das Aufhebungsverfahren einfließen zu lassen.

3. Die Berufung zurückzuziehen, sobald der Rat den Aufhebungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 216 gefasst hat und bis dahin noch keine Entscheidung des OVG Münster ergangen ist.

4. Planrecht dort zu schaffen, wo es zur Abwehr von Vergnügungsstätten und/oder zur Verhinderung von Ansiedlungen großflächigen Einzelhandels außerhalb des neu definierten Zentralen Versorgungsbereichs notwendig ist und ein begründetes Planerfordernis besteht.“

2. Durchführung der Beschlüsse

2.1 Der Rat hat am 14.03.2016 die Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel in der Fassung von Januar 2016 beschlossen. Die vom Rat am 15.03.2015 beauftragte neue Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Annen ist dort vorgenommen worden.

2.2 Die o. a. Verfahren sind durchgeführt worden. Die entsprechenden Aufhebungssatzungen sind jeweils mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 11.11.2016 in Kraft getreten. Demnach sind auf dem Wickmann-Gelände zurzeit alle Vorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.3 Das Berufungsverfahren vor dem OVG Münster dürfte sich mit der positiven Bescheidung der Baugenehmigung bzw. der Bauvoranfragen aufgrund fehlenden Rechtsschutzbedürfnisses erledigt haben. Eine entsprechende Prozessklärung wird abgegeben, nachdem die Bescheide nun erteilt sind.

3. Aktuelle Anträge für Vorhaben und Entscheidungen

3.1 Folgende Anträge für Einzelhandelsnutzungen auf dem Wickmann-Gelände lagen bis Dezember 2016 vor (vgl. auch Mitteilung der Verwaltung vom 23.11.2016 als Anlage der Niederschrift zum ASU vom 21.11.2016):

a) Bauantrag zur Erweiterung eines Lidl-Marktes von 1.000 qm auf 1.200 m² Verkaufsfläche,

b) Bauvoranfrage zur Errichtung eines Non-Food-Discounters mit 800 m² Verkaufsfläche,

c) Bauvoranfrage zur Errichtung eines Elektrofachmarktes mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m²,

d) Bauvoranfrage für einen Lebensmitteldiscounter (Netto) mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m²,

e) Bauvoranfrage für drei Fachmärkte; Drogerie mit 600 m² Verkaufsfläche, Schuhmarkt mit 500 m² Verkaufsfläche und Textilmarkt 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 genehmigungsfähig; das Bauordnungsamt hat sie mittlerweile positiv beschieden.

3.2 Im Dezember 2016 ist ein Bauantrag für die drei Fachmärkte eingegangen (vgl. hierzu Ziffer 3.1 e):

a) Schuhmarkt (Deichmann) mit 413 m² Verkaufsfläche,

b) Blackdiscounter (gehört zur Tedi-Gruppe) mit 800 m² Verkaufsfläche und

c) Textilmarkt (KIK) mit 802 m² Verkaufsfläche.

Dieser Antrag wird von der Verwaltung zurzeit geprüft.

4. Weiteres Vorgehen: Neuaufstellung von Bebauungsplan und FNP-Änderung

Die Entscheidung, ob und wann ein Planungserfordernis besteht, ist nach dem Baugesetzbuch eine Frage der Gemeindepolitik und nicht bloße Rechtsanwendung. Die Verwaltung ist nach den 2016 getroffenen Entscheidungen über die Neuabgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Annen und den positiv beschiedenen Bauantrag bzw. die Bauvoranfragen (vgl. Ziffer 3.1) sowie des aktuell vorliegenden Antrags (vgl. Ziffer 3.2) der Ansicht, dass im Rahmen des Planungsermessens nun zu überlegen ist, ob vorausschauend Bauleitpläne für die städtebauliche Entwicklung des Wickmann-Geländes sowie ggf. seines näheren Umfelds erarbeitet werden sollten.

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 Annens, Vergnügungstättenkonzept 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“ und verkehrliche Aspekte, z. B. Anbindung an die äußere Erschließung, Parkplätze).

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen und verkehrlichen Entwicklung des Wickmann-Geländes und seiner unmittelbaren Umgebung hält die Verwaltung die Einleitung einer neuen Bauleitplanung nun für erforderlich.

In Vertretung

gez.
Rommelfanger