



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Rechtsamt	05.12.2014	2294/14 - I/499
-----------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	15.12.2014		
Bauausschuss			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			
Stadtverordnetenversammlung	17.12.2014		

Betreff:

Verwaltungsvereinbarung IKEA/Wetzlar/Gießen

Anlage/n:

Entwurf der Verwaltungsvereinbarung

Beschluss:

1. Die in der Anlage beigefügte Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Wetzlar und der Stadt Gießen im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren zur Ansiedlung des Möbelhauses IKEA in Wetzlar wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Magistrat begrüßt und empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, dass es zur Sicherung der Ansiedlung von IKEA in Wetzlar zu einer Verwaltungsvereinbarung zwischen IKEA, der Stadt Gießen und der Stadt Wetzlar im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kommt.

Wetzlar, den 08.12.2014

gez. Dette

Begründung:

Das Unternehmen IKEA ist mit dem Begehren an die Stadt Wetzlar herangetreten, einen Möbeleinzelhandelsmarkt auf einem Grundstück im Stadtteil Niedergirmes zu errichten. Eigentümerin ist derzeit das Unternehmen HeidelbergCement. Dieses beabsichtigt das Grundstück an IKEA zu veräußern. Auf diesem Grundstück befinden sich nicht mehr genutzte industrielle Großanlagen, Gebäude und Ablagerungen (Industriebranche).

Ein zweckmäßiges und einfaches Genehmigungsverfahren wurde mit dem üblichen Innenbereichsverfahren (Genehmigung nach § 34 BauGB) identifiziert. Hiernach sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Da nach § 34 Absatz 3 BauGB von Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwartet werden dürfen, sind hier im spezifischen Einzelfall die städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt Wetzlar und in anderen Kommunen umfassend zu untersuchen.

Das Vorliegen dieser Voraussetzungen wird umfassend geprüft werden, sobald die entsprechende Baugenehmigung oder Bauvoranfrage durch IKEA eingereicht wird. Verwaltungintern haben bereits Vorgespräche stattgefunden, ob ein solches Vorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Insofern wurde auch der Dialog mit der oberen Bauaufsicht und der oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium gesucht. Verschiedene Gutachten zu den relevanten Fragestellungen – insbesondere zu den städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche – liegen bereits vor.

Zwar regte das Regierungspräsidium Gießen die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens an. Ein solches ist aber zeit- und kostenaufwändig.

Das Regierungspräsidium und das zuständige hessische Landesministerium bewerten die geplante Vorgehensweise als rechtmäßig, regen aber im Sinne eines gutnachbarschaftlichen Verhältnisses beider Oberzentren den Abschluss einer Interkommunalen Vereinbarung an.

Eine solche Vereinbarung besitzt den Vorteil für die Stadt Wetzlar, dass die Stadt Gießen einen Rechtsbehelfsverzicht erklärt. Sollte es zu einem wirksamen Abschluss der Vereinbarung kommen, so sind Widersprüche und Klagen der Stadt Gießen gegen etwaige Bauvoranfragen oder Baugenehmigungen unzulässig. Insofern würde eine höhere Rechtssicherheit für die Stadt Wetzlar und letztlich für den Investor entstehen.

Im Gegenzug begehrt die Stadt Gießen, dass IKEA sich verpflichtet, die sogenannten zentrenrelevanten Randsortimente auf 2.950 m² zu begrenzen. IKEA hat sich hierfür bereits bereit erklärt.

Durch die hauptamtlichen Magistratsmitglieder der Stadt Wetzlar wurde im Verhandlungsprozess vorgeschlagen, in diesen Entwurf auch Regelungen über die zukünftige Zusammenarbeit der beiden Kommunen auf dem Gebiet der Stadtentwicklung zu treffen.

Vor diesem Hintergrund sollen in der Verwaltungsvereinbarung folgende Eckpunkte geregelt werden:

1. Die Meinungsverschiedenheiten über die Anwendung von § 34 BauGB und des Raumordnungsrechtes werden zurückgestellt.
2. Die Stadt Wetzlar gewährleistet die Transparenz des Verfahrens gegenüber Nachbarkommunen und Gießen.
3. IKEA erklärt sich bereit, die zentrenrelevanten Randsortimente für einen Zeitraum von zehn Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung auf eine bestimmte Quadratmeterzahl zu begrenzen.
4. Soweit auf der Fläche des geplanten IKEA-Marktes weiterer Einzelhandel geplant ist, wird die Stadt Wetzlar ein Bauleitplanverfahren einleiten.
5. Soweit auf der Restfläche von HeidelbergCement westlich der Bahnlinie (Fläche B des Entwurfes) und im Bereich der Unternehmen Duktus und enwag (Fläche C des Entwurfes) die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel geplant ist, wird die Stadt Wetzlar ebenfalls ein Bauleitplanverfahren einleiten.
6. Die Stadt Wetzlar erklärt die in IV. und V. dargestellten Verpflichtungen gegenüber der Oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium. Das Regierungspräsidium wird diese einseitige Erklärung annehmen und schriftlich bestätigen.
7. IKEA verpflichtet sich zu einem Verkaufsflächenmonitoring nach Inbetriebnahme des Einrichtungshauses. Nach einem und nach drei Jahren wird die Einhaltung der detailliert angegebenen Verkaufsflächen überprüft. Gießen verpflichtet sich, auf Verlangen der Stadt Wetzlar dies ebenfalls für großflächige Einrichtungs- und Möbelhäuser in Gießen durchzuführen. Entsprechende Objekte werden von der Stadt Wetzlar benannt.
8. Die Stadt Gießen wird in vergleichbaren Ansiedlungsfällen der Stadt Wetzlar die gleichen Mitwirkungsrechte einräumen.
9. Jeder Beteiligter trägt die Kosten der Durchführung der Vereinbarung selbst.

Die zukünftige Gestaltungs- und Entscheidungskompetenz von Magistrat und Stadtverordnetenversammlung wird durch diese Verwaltungsvereinbarung nicht eingeschränkt, da lediglich die Verpflichtung zur Einleitung eines B-Plan-Verfahrens bei Einzelhandelsansiedlung vereinbart wird, der Inhalt dieses B-Planes jedoch der Entscheidungs- und Gestaltungsfreiheit der städt. Gremien zugänglich ist.

Auf den anliegenden Entwurf einer Interkommunalen Vereinbarung und den Entwurf eines Anschreibens an das Regierungspräsidium wird verwiesen.