

Entwurf einer Verwaltungsvereinbarung zwischen IKEA, der Stadt Gießen und der Stadt Wetzlar – Stand 04.12.2014

1.

Die Vereinbarung dient der einvernehmlichen Regelung des Verfahrens und der Entscheidungskriterien für die Zulassung des Vorhabens von Ikea in Wetzlar und der Entwicklung von Kooperationsperspektiven.

2.

Die Beteiligten stellen ihre Meinungsverschiedenheiten über die Anwendung von § 34 BauGB und des Raumordnungsrechts auf das Verfahren zur Zulassung des Vorhabens zurück. Sie wollen sich auf ein Verfahren verständigen, das den inhaltlichen und terminlichen Bedürfnissen der Beteiligten gerecht wird.

3.

Die Beteiligten verständigen sich darauf, dass ein Baugenehmigungsverfahren ohne vorheriges Bauleitplanverfahren durchgeführt wird. Die Stadt Wetzlar wendet jedoch inhaltliche Entscheidungskriterien und formale Verfahrensschritte an, die die Belange der Nachbargemeinden wahren und Transparenz des Verfahrens gewährleisten.

4.

Die Beteiligten verständigen sich darauf, dass Wetzlar bei der Genehmigung des Vorhabens einschließlich der Bescheidung von Voranfragen neben dem Prüfprogramm des § 34 BauGB, insbesondere § 34 Abs. 3 BauGB (keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsgebiete in anderen Gemeinden) auch das Gebot der interkommunalen Rücksichtnahme in analoger Anwendung des § 2 Abs. 2 BauGB beachtet. Ferner trifft Wetzlar eine Abwägungsentscheidung nach den Gesichtspunkten des § 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 8 Buchst. a und c und Nr. 11 BauGB nach Maßgabe des § 1 Abs. 7 BauGB und dokumentiert sie im Baugenehmigungsverfahren und gewährt Gießen auf Verlangen Akteneinsicht. Im Rahmen des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bezieht Wetzlar insbesondere das Einzelhandelskonzept Gießens ein und berücksichtigt es im Sinne einer interkommunalen Zusammenarbeit und der gemeinsamen Zugehörigkeit zur Planungsregion Mittelhessen besonders. Gießen stellt diese Unterlage zur Verfügung.

4.1

Zur Gewährleistung der angestrebten interkommunalen Zusammenarbeit im Rahmen des Genehmigungsverfahrens werden folgende Verfahrensschritte vereinbart:

Vor der Erteilung eines Bauvorbescheides bzw. einer Baugenehmigung stellt Wetzlar die Bauvoranfrage bzw. den Bauantrag Gießen zu. Wetzlar stellt die Bauvorlagen, soweit sie Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB sowie im Rahmen des Bauantrages auch Informationen über Grundstücksflächen, Kubatur des Gebäudes, Erschließungs- und Freifläche betreffen, der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme zur Verfügung. Die Öffentlichkeit hat die Möglichkeit, hierzu innerhalb eines Monats seit ortsüblicher Bekanntgabe Stellung zu nehmen, die Wetzlar im Rahmen der Abwägung bearbeiten wird. Gießen ist es freigestellt, etwa über eine Veröffentlichung im Internet, auf die Möglichkeit der Einsichtnahme und Stellungnahme hinzuweisen. Gießen hat die Gelegenheit, innerhalb von 6 Wochen eine Stellungnahme gegenüber Wetzlar abzugeben, die bei der abschließenden Entscheidung im Rahmen des Abwägungsprozesses berücksichtigt werden soll. IKEA verpflichtet sich, auf Verlangen für eine von Gießen veranstaltete öffentliche Informations- und Diskussionsveranstaltung, an der auch Vertreter der BIDs teilnehmen können, in Gießen zur Verfügung zu stehen. Wetzlar wird Gießen rechtzeitig über Termine eventueller Veranstaltung zur Information der Öffentlichkeit zum Vorhaben Ikea in Wetzlar informieren.

4.2

Die Beteiligten verständigen sich darauf, dass die Bauvoranfrage von Ikea mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.950 m² für zentrenrelevante Randsortimente gestellt wird. Die Voranfrage und der Baugenehmigungsantrag gliedern diese Randsortimente in folgende Höchstflächen auf und werden Bestandteil der unter Ziff. 5.1 vereinbarten Grundbucheintragung:

Bettwaren und Bettwäsche	400 m ²
Gardinen mit Zubehör	330 m ²
Haustextilien, Tischwäsche	400 m ²
Glas, Porzellan, Keramik	400 m ²
Besteck/Pfannen/Töpfe/Geschirr	500 m ²
Spielwaren	150 m ²
Bilder, Kunstgegenstände, Kunstgewerbe	400 m ²
Büroorganisation, Bürobedarf (Schreibtischzubehör, -unterlagen, Mouse-Pads etc.)	100 m ²
Schwedenshop	170 m ²
freie Sortimente	100 m ²

Erteilt daraufhin Wetzlar einen Vorbescheid bzw. eine Baugenehmigung mit der oben genannten maximalen Größe zentrenrelevanter Randsortimente, verzichtet Gießen auf Einwendungen gegen einen Bauvorbescheid bzw. eine Baugenehmigung. Unberührt hiervon bleibt das Recht

der Vertragsbeteiligten, die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen Gießen und Wetzlar ggf. mit geeigneten Rechtsbehelfen (insoweit auch Einwendungen gegen den Bauvorbescheid bzw. die Baugenehmigung) sicherzustellen.

4.3

Wetzlar berücksichtigt das Ergebnis der nach Ziffer 4.1 eingeholten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Stadt Gießen im Rahmen seiner Entscheidung über den Bauantrag, insbesondere im Rahmen der Abwägung nach Ziffer 4 entsprechend.

5.

Wetzlar beabsichtigt auf der Grundlage des ISEK und eines noch aufzustellenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts die Aufstellung von Bebauungsplänen zur Sicherung von zentralen Versorgungsbereichen vorzubereiten und insbesondere auch das Ikea-Grundstück (Fläche A) und weitere Flächen (Flächen B und C) (siehe Anlage) dabei einzubeziehen.

5.1

Hinsichtlich des Ikea-Grundstücks (vgl. Anlage) wird folgendes vereinbart:

Hierbei soll weiterer Einzelhandel über Ziffer 4.2 hinaus auf Flächen, welche sich derzeit noch im Eigentum des Unternehmens Heidelberg Cement befinden (Gelände für den geplanten Ikea-Markt, vgl. Anlage, Fläche A), nicht zugelassen werden, bis ein Bebauungsplan diesen gesamten Bereich regelt.

Die Stadt Wetzlar verpflichtet sich, eine Erweiterung der zentrenrelevanten Randsortimente auf der Fläche A und die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die zentrenrelevante Sortimente anbieten, auf den Flächen B und C nur auf der Grundlage eines rechtsgültigen Bebauungsplans zuzulassen.

Ergänzend ist Ikea bereit, sich – bis spätestens 10 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung – zu verpflichten, bis zur Veröffentlichung eines Satzungsbeschlusses eines Bebauungsplans, der (auch) die von Ikea genutzte Fläche überplant, keine Änderung bei der Flächengröße der zentrenrelevanten Randsortimente vorzunehmen sowie keinen weiteren Einzelhandel über das Einrichtungshaus hinaus anzusiedeln. Ikea ist darüber hinaus bereit, eine entsprechende Verpflichtung für 10 Jahre nach Erteilung einer Baugenehmigung grundbuchlich zugunsten Wetzlar und Gießen zu sichern.

5.2

Wetzlar wird die in Ziffer 5 niedergelegten Verpflichtungen durch einseitige Verpflichtung gegenüber der Oberen Landesplanungsbehörde zeitgleich mit dem rechtsverbindlichen Abschluss der hier niedergelegten öffentlich-rechtlichen Vereinbarung erklären. Die Obere Landesplanungsbehörde wird sich verpflichten, die Annahme einer entsprechenden Erklärung Wetzlars gegenüber Wetzlar und Gießen schriftlich zu erklären.

6.

IKEA verpflichtet sich zu einem Monitoring der Gestalt, dass ein einvernehmlich bestimmter Sachverständiger ein bzw. drei Jahre nach Inbetriebnahme des Einrichtungshauses die Verkaufsflächen nach der Art der zentrenrelevanten Sortimente aufnimmt, mit dem Inhalt der Baugenehmigung abgleicht und den Beteiligten übermittelt. Im Gegenzug verpflichtet sich Gießen, auf Verlangen von Wetzlar für von der Stadt Wetzlar zu benennende großflächige Einrichtungs- und Möbelhäuser, die nicht im zentralen Versorgungsbereich liegen, in gleicher Weise einen Abgleich der Verkaufsflächen nach der Art der zentrenrelevanten Sortimente mit dem Inhalt der Baugenehmigung vorzunehmen und den Beteiligten zu übermitteln.

7.

Wetzlar und Gießen vereinbaren, sich wechselseitig über überörtlich bedeutsame Planungen insbesondere bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben frühzeitig zu informieren. Die Stadt Gießen erklärt ihre Bereitschaft, in vergleichbaren Ansiedlungsfällen im Gebiet der Stadt Gießen der Stadt Wetzlar gleiche Mitwirkungsrechte wie im Fall Ikea einzuräumen.

8.

Die Beteiligten tragen die Kosten der Durchführung dieser Vereinbarung selbst, soweit die Vereinbarung keine andere Regelung trifft.