

# **Die Wickmann-Chronik – Geschichte einer unnötigen Verschleppung**

# bis 2006 einschließlich

21.01.1971	Der Bebauungsplan 63 fürs Wickmann-Gelände wird rechtswirksam; der Bereich ist ein Gewerbegebiet, keine Verkaufsbeschränkungen
29.08.1973	Bebauungsplan 100A: Das Gebiet östlich vom Wickmann-Gelände (heute Real) wird ausgewiesen als Kerngebiet (Teilgebiet von Bebauungsplan 63), ohne den Bebauungsplan 63 aufzuheben; keine Verkaufsbeschränkungen beim Warenangebot
1997	Im Einzelhandelsgutachten vom Marktforschungsinstitut GMA wurde empfohlen, neben der Innenstadt die „gewachsenen“ Stadtteil- und Versorgungszentren zu entwickeln
2002	Lidl kauft Grundstück am Rand des Wickmann-Geländes
30.06.2005	Rechtsanwalt-Einschätzung: Wenn Kaufkraft von auswärts gebunden würde, könnte Kommune Einzelhandel auf Wickmann-Gelände zulassen
27.09.2005	Waz: Baurat Oedinger wird nicht wiedergewählt
05.12.2005	Das Magazin „Stern“ schreibt über die Firma „Saturn/Media Markt“: „Außerdem sorgt die Zentrale für Gebietsschutz“
03.2006	Erste Verkaufsgespräche mit der Geschäftsführung der Wickmann-Werke
31.03.2006	Makler Daniel bietet SchoWo-Wohnbau das Wickmann-Gelände an
22.04.2006	Wickmann-Eigner Heinrich-AG möchte das Gelände verkaufen. Bau-rechtlich ist es „GE“, also ein Gewerbegebiet. Baurat Schweppe und Wirtschaftsförderer Reetz möchten auf dem Gelände zwischen Lidl und Wal-Mart (heute Real) Betriebe ansiedeln, die Arbeitsplätze schaffen
06. 2006	Aussage Makler Daniel: Zentrenrelevanter Artikelverkauf sei auf dem Areal zwischen dem Lidl-Markt und Real-Markt möglich. Aussage wurde vom Stadtbauamt (Buresch) bestätigt
24.06.2006	Planungen fürs Wickmann-Gelände werden Bürgermeisterin vorgestellt
07. 2006	Eigenständige Recherchen von SchöWo-Wohnbau, Architekturbüro und Vermessungsbüro: zentrenrelevanter Artikelverkauf zulässig. Parallel fanden Gespräche zwischen SchöWo-Wohnbau und Bauordnungsamt statt. Aussage: Reifen Kessler und Teppichland seien in jedem Fall möglich, es gelte Bebauungsplan 63
05.07.2006	Leiter Bauordnungsamtes schreibt, geplantes <b>Reifengeschäft liege im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 63</b> . Bestätigung: Wickmann-Gelände ist ein Gewerbegebiet ohne Verkaufsbeschränkungen
10.07.2006	Kaufvertrag von SchöWo-Wohnbau Wohnbau mit Heinrich-AG, Räumungsvereinbarung bis zum 31.12.2006
10.08.2006	Stadt und SchöWo-Wohnbau sprechen über Planungsabsichten
24.08.2006	SchöWo-Wohnbau-Antrag: Grundstücksteilung, Abbruch
14.09.2006	Abbruchgenehmigung erteilt, kein Hinweis darauf, dass der bestehende Bebauungsplan ersetzt werden soll. Bearbeitete Fläche etwa 6.500 m <sup>2</sup> , hätte vom 1.1.2007 an vermietet werden können. Abbruchkosten bis zu diesem Zeitpunkt rund 750.000 Euro
21.09.2006	Koordinationsgespräch mit den Stadtwerken Witten über Erschießung von Wasser, Strom, Gas und Wärmeversorgung

# bis 2006 einschließlich

- 10.2006 Wittener Politik und Verwaltung werden vom Projekt „Stadtgalerie“ des Düsseldorfer Investors „Concepta“ informiert
- 11.10.2006 Im vertraulichen Gespräch teilt SchöWo-Wohnbau erstmals dem neuen Baurat Dr. Bradtke (hat Schweppe abgelöst) mit, dass Berlet nach Witten kommen möchte. Bradtke danach: Wickmann-Gelände sei „grüne Wiese“, Einwand SchöWo-Wohnbau: Grüne Wiese? Nebenan seien doch Stadtbücherei, Lidl, Real
- 21.10.2006 Witten aktuell: Investor „Concepta“ aus Düsseldorf will Post abreißen lassen für das Einkaufszentrum „Stadtgalerie“ (maximal 14 Meter hoch). Verkaufsfläche in der Stadtmitte würde um ein Drittel wachsen. Bürgermeisterin Leidemann äußert sich ein paar Tage später dazu: Sie war begeistert
- 18.11.2006 Berlet stellt Bauantrag für Elektromarkt
- 21.12.2006 Verwaltungsvorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung (ASU) zum vorläufigen **Bebauungsplan 216 (Veränderungssperre)** Seite 2, Punkt 2: Anlass für Bebauungsplan seien Bauvoranfragen für zentrenrelevante Waren; Elektroartikel sind nach altem Bebauungsplan 63 zulässig
- 28.11.2006 Bauantrag von Berlet wird abgelehnt

# 2007

- 2007 Marktforscher-Gutachten (GMA), wird 2008 vom Rat der Stadt Witten als **„Masterplan Einzelhandel“** beschlossen. Annen: „überdurchschnittliche Entwicklung“ seit 1996 +51% Verkaufsflächen, Betriebe -11%; Witten-Mitte: „unterdurchschnittlicher Umsatz“ seit 1996, Verkaufsfläche -8%, Betriebe -7%
- 02.01.2007 Bebauungsplan 217 für geplante Stadtgalerie ist Thema im Ausschuss für Stadtentwicklung (ASU)
- 02.01.2007 Hinweis von Elektromarkt Berlet: Er wolle lediglich auf 400 m<sup>2</sup> sogenannte zentrenrelevante „braune“ Waren anbieten, das würde das Zentrum nicht schädigen. Real nebenan verkaufe diese Waren auf 500 m<sup>2</sup>. Angebot: Berlet würde einen unabhängigen Sachverständigen beauftragen, eventuelle Zentrumsschädlichkeit zu untersuchen
- 27.01.2007 Bebauungsplan 216 aufgestellt und Veränderungssperre erlassen. Laut SchöWo-Rechtsanwalt ist eine Veränderungssperre unrechtmäßig, wenn sie sich als „Individualsperre“ in dem Fall auf Berlet beschränke. Sie sei auch unzulässig, wenn zur Zeit ihres Erlasses der Inhalt der städtischen Planung in keiner Weise abzusehen sei
- 28.01.2007 Witten aktuell: Ausschuss für Stadtentwicklung (ASU) lehnt Elektromarkt auf Wickmann-Gelände ab (schädige die Innenstadt, es stehen schon 18 % der Verkaufsflächen leer), genehmigt aber Bebauungsplan 217 für Stadtgalerie (erweitert Verkaufsfläche der Innenstadt um ein Drittel von 36.000 auf 48.000 m<sup>2</sup>)
- 29.01.2007 **Investoren schreiben an Ratsmitglieder:** Durch die Entwicklung des ehemaligen Wickmann-Geländes fließe Kaufkraft nicht von Witten-Mitte nach Annen, sondern werde an Annen gebunden. Hinweis auf Nachbarschaft von Lidl und Real sowie auf mögliche Klagen und Schadensersatz
- 01.02.2007 SchöWo-Wohnbau stellt Investoren fürs Wickmann-Gelände vor. Ein „Kaufpark“ soll Kunden aus Bochum, Hagen und Dortmund anlocken
- 03.02.2007 Waz schreibt: Stadt seit über 10 Jahren Kunde bei Marktforschungsinstitut GMA, der Chef sei ein Wittener
- 05.02.2007 Rat: **Vorläufiger Bebauungsplan 216 beschlossen** (Veränderungssperre). Ratsherr (unwidersprochen): Die Verwaltung wolle die Veränderungssperre offensichtlich nur deshalb aufstellen, um ihre Mängel bei der Bauleitplanung zu kaschieren. Die Verwaltung habe keine Pläne fürs Wickmann-Gelände. Alles werde offenbar genehmigt, nur Berlet nicht
- 06.02.2007 SchöWo-Rechtsanwalt, Protokoll der Ratssitzung vom 5.2.2007: Berger (Marktforschungsinstitut GMA) sage, in Witten sei nur ein Elektrogroßhändler marktfähig. Er nenne falsche Zahlen: Berlet wolle auf 1.250 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Waren anbieten, laut Aussage von Berlet nur auf 400
- 05.03.2007 SchöWo-Wohnbau erhält **zwei unterschiedliche Listen mit „zentrenrelevanten Waren“** (nach GMA-Gutachten), wobei die erste zurückgezogen wurde. Die zweite, enger gefasste wurde von der Bürgermeisterin Sonja Leidemann bestätigt
- 16.05.2007 Witten aktuell: Investor „Concepta“ stellt Pläne vor. Stadtgalerie werde nur unwesentlich höher als City-Center
- 09.05.2007 Stadt meint, die **Bebauungsplan-Grenze** auf dem Wickmann-Gelände durchs technische Rathaus sei in Ordnung

# 2007

- 08.2007 Genehmigung eines Reifenhandels auf Wickmann-Gelände
- 02.10.2007 Stellungnahme Arnsberg zur Entwicklung auf dem Ostermann-Gelände im Salinger Feld: Der „dezentraler Agglomerationsstandort“ sei nach Regionalplan für industrielle Nutzung vorgesehen, nicht für Einzelhandel; schleichende Fremdbestimmung zugunsten großflächiger Einzelhandelsbetrieb werde aus landesplanerischer Sicht kritisch gesehen; keinen Einzelhandel mehr mit zentrenrelevanten Sortimenten ansiedeln
- 11.2007 Masterplan Einzelhandel definiert zentrenrelevante Waren. „Braune“ Waren (Unterhaltungselektronik und Co.) sind dabei, nicht dabei: „weiße Waren“ (Waschmaschinen, Herde, Trockner), werden aber in der Innenstadt verkauft (Grosi, Kutsch, Saturn ...)
- 22.11.2007 Kritik von Interessent Teppichland: Bebauungspläne der Stadt fürs Wickmann-Gelände seien schädlich und führen zu Leerstand
- 02.12.2007 Witten aktuell: Investor „Concepta“ meine, die Stadtgalerie schade der Stadtmitte nicht
- 05.12..2007 Witten aktuell: Architekt legt Beschwerde gegen Bebauungsplan 217 ein: Stadtgalerie zu groß, erzeuge Leerstand, werde 19 Meter hoch, wirke wie ein Tunnel in die Stadtmitte (überbaute Berliner Straße)

# 2008 bis 2009

- 2008 Stadt genehmigt Märkte für Tierfutter, Betten, Möbel auf dem Wickmann-Gelände
- 06.01.2008 Witten aktuell: City-Center wird abgerissen. Kritik an der geplanten Stadt-galerie: zu groß; Investor „Concepta“: Es wird keinen Leerstand geben, keine Umsatzeinbußen für die Fußgängerzone
- 11.02.2008 Masterplan Einzelhandel fortgeschrieben: Wickmann-Gelände liege außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches
- 10.06.2008 Rückkauf Grundstück Berlet durch SchöWo-Wohnbau plus Zahlung einer Entschädigung von 180.000 Euro. Rückkauf bedingt dadurch, dass Berlet sein Vorhaben auf dem Wickmangelände nicht umsetzen konnte. Ein Monat nach dieser Rückabwicklung bekommt Berlet ein Angebot, sich im Salinger Feld anzusiedeln, um dort ein Elektrofachgeschäft zu eröffnen (Luftlinie zirka 800 Meter vom Standort Annen entfernt). Berlet zieht sich jedoch aus Witten zurück und öffnet in Dortmund an der Grenze zu Witten eine Filiale
- 30.08.2008 Witten aktuell zitiert Investor Dr. Andreas Martin („Concepta“ aus Düsseldorf): „Gut für die City ist auch, dass Saturn als Magnet in der Innenstadt gehalten werden kann“
- 26.01.2009 **Veränderungssperre** fürs Wickmann-Gelände wird verlängert: drei Jahre oder bis neuer Bebauungsplan verabschiedet ist
- 18.09.2009 Anfrage Ernsting's Family bei SchöWo-Wohnbau für 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, bisheriger Standort im Realmarkt, etwa 80 Meter vom angefragtem Objekt entfernt. SchöWo-Wohnbau bei Baurat Dr. Bradtke, ob die Möglichkeit bestehe für Kinderbekleidung Ernsting's? Kommt nicht zustande
- 30.09.2009 Stellungnahme SchöWo-Rechtsanwalt an Stadt zu Bebauungsplan 216: Gesamtschaden bislang 3,5 Millionen
- 09.11.2009 Öffentliche Bekanntmachung Bebauungsplan 175/213 (Dortmunder Straße). Umstrittene Norma-Genehmigung; das Ostermann-Gelände ist „Sondergebiet“
- 30.11.2009 **Brandbrief von SchöWo-Rechtsanwalt** an Ratsmitglieder: Bebauungsplan 216 sei nicht kostenneutral, wie die Verwaltungsvorlage behauptete. Er begründet, warum der Plan juristisch anfechtbar sei und zu Schadenersatzforderungen führen könne
- 07.12.2009 Rat beschließt Aufhebung die alten Bebauungspläne 27 und 63 und die Aufstellung des Bebauungsplanes 216 als Satzung

# 2010

- 06.01.2010 Stadtverwaltung weist alle Entschädigungsansprüche von SchöWo-Wohnbau zurück
- 21.01.2010 Protokoll einer Besprechung der Beteiligten bei SchöWo-Wohnbau: Stadt hat am 13.1.2010 an SchöWo-Rechtsanwalt geschrieben, Makler, Architekt und Vermesser hätten zum Zeitpunkt des Verkaufes nicht ausreichend recherchiert. Makler hätte alle notwendigen Informationen gehabt, dass nur nicht-zentrenrelevante Waren verkauft werden dürften. Zur Zeit von Stadtbaurat Oedinger konnte Lidl großflächig bauen. Schlussfolgerung: auch nebenan möglich. Aussage von Stadtbaurat Oedinger: Auf Wickmann-Gelände kann sich Einzelhandel ansiedeln ohne Einschränkung. Im Gespräch waren DM, Deichmann, Takko. Es stellte sich heraus, dass das Warengruppen waren, die Ostermann an der Annenstraße etablieren wollte. Streit darüber zwischen Ostermann, Makler Daniel und Leidemann (Aufzeichnungen im Daniel-Archiv). Bültmann hat unter Oedinger Lidl großflächig genehmigt (ist in vorzeitigem Ruhestand gegangen), Duzfreunde Leidemann, Ostermann und Bradtke: Bebauungsplan fürs Salinger Feld wurde problemlos genehmigt
- 03.02.2010 Bekanntmachung und damit rechtskräftig: **Bebauungspläne 27 und 63 aufgehoben und 216 beschlossen**
- 12.05.2010 Anfrage im Fachausschuss: Warum darf Norma an Dortmunder Straße zentrenrelevante Waren verkaufen, warum darf Ostermann im Salinger Feld mit Baby-Trends erweitern (insgesamt werden dort auf 3.000 m2 zentrenrelevante Waren verkauft)? Zwei Geschäfte in der Innenstadt mit Baby-Artikeln haben daraufhin dichtgemacht. Stadt: Bebauungsplan sei älter als der aktuelle Masterplan Einzelhandel, zentrenrelevant war damals anderes definiert
- 20.05.2010 Stadt lehnt zunächst Dursty-Bauantrag ab, stimmt später aber vor Gericht einem Vergleich zu: Getränkegroßmarkt kann doch eröffnen
- 05.08.2010 Stadt erteilt Genehmigung für ein geplantes Schuhgeschäft (zentrenrelevant) auf dem Wickmann-Gelände
- 09.09.2010 Gespräch bei der SPD mit den Beteiligten: Der SPD-Vorstand bedauert, für eine Veränderungssperre gestimmt zu haben und ließ erkennen, dass sich der Vorstand aus heutiger Sicht anders entscheiden würde. (Aussage des Fraktionsvorsitzenden) und signalisiert, einige Warengruppen doch auf dem Wickmann-Gelände zuzulassen
- 10.2010 Genehmigung für SchöWo-Wohnbau-Wohnbau, ein Textilgeschäft auf 500 m2 ansiedeln zu können. Im Salinger Feld wurde der Bebauungsplan geändert (mehr zentrenrelevante) Warenverkäufe möglich (Sondergebiet), und nach Ablauf von weiteren zwei Jahren ein zweites Sondergebiet. Auch dort Verkauf von zentrenrelevanten Artikeln, wie Lebensmittel, Getränkemarkt, Backwaren möglich
- 05.11.2010 Rechtsanwälte kritisieren Bebauungsplan 216: anfechtbar

# 2011 bis 2013

- 24.05.2011                   SchöWo-Rechtsanwalt: Bebauungsplan 216 umfasse keinen, im Zusammenhang bebauten Ortsteil, sondern lediglich einen Teil des Geländes der ehemaligen Wickmann-Werke. Die Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches seien willkürlich gezogen. Das Bebauungsplan-Gebiet gehöre wegen der Nachbarn Lidl und Real und - innerhalb - auch wegen Reifen-Kessler, Futternapf und Dänischem Bettenlager zum zentralen Versorgungsbereich. Der Bebauungsplan 216 verstoße gegen geltendes Recht
- 19.01.2012                   Antrag für Ausschüsse und Rat: Änderung Bebauungsplan 132, Salinger Feld. Ostermann erweitert mit zentrenrelevantem Randsortiment auf 3.000 m2. Stadtverwaltung: unschädlich wie an der Dortmunder Straße.
- 18.06.2013                   Antrag für Nutzungsänderung: Spielhalle in Elektromarkt umwandeln, eine Etage mit 1.030 m2 Verkaufsfläche
- 25.06.2013                   SchöWo-Rechtsanwalt: Bebauungsplanes 216 hat formelle und materielle Mängel, Zweifel an räumlicher Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches
- 20.09.2013                   Stadt schreibt SchöWo-Wohnbau: Wickmann-Gelände unter anderem Blickwinkel betrachten; über „Rechtskonstrukt“ der Befreiung (wie bei Getränkemarkt) nachdenken; weitere Untersuchungen zum Masterplan; ein Gutachten könne eventuell die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches verschieben
- 06.12.2013                   **Stadt** lehnt Antrag auf Nutzungsänderung Spielhalle - Elektromarkt ab

# 2014

- 20.01.2014 SchöWo-Rechtsanwalt: Ablehnungsbescheid der Stadt vom 6.12.2013 gegen Zulassung von Elektrohändler Berlet sei rechtswidrig
- 07.03.2014 Waz: SPD Annen fordert Freigabe des Wickmann-Geländes
- 12.06.2014 **SchöWo-Rechtsanwalt** beantragt beim Verwaltungsgericht Arnsberg, den Ablehnungsbescheid der Stadt vom 6.12.2013 aufzuheben (Umwandlung Spielhalle in Elektromarkt)
- 25.06.2014 Ortstermin des Verwaltungsgerichtes Arnsberg in Witten
- 26.06.2014 SchöWo-Rechtsanwalt, Bericht über Ortstermin: Stadt verstoße gegen Abwägungsgebot; Gestaltungswille der Gemeinde sei durchaus vorhanden, müsse aber von zutreffenden Voraussetzungen ausgehen. Das sei nicht der Fall. Abwägungsmängel: Baugrenze durchtrennt technisches Rathaus. Gericht: Wickmann-Gelände ist faktisch Kerngebiet
- 04.11.2014 Öffentliche Sitzung beim Verwaltungsgericht in Arnsberg: Bauvorbescheid für Nutzungsänderung Spielhalle-Elektromarkt ist zu erteilen; Bebauungsplan 63 ist nicht wirksam, da nicht wirksam durch Bebauungsplan 100A aufgehoben; auch Bebauungsplan 216 unwirksam (willkürliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches)
- 07.11.2014 Waz: Bradtke will Arnsberg-Urteil vom 4.11.2014 akzeptieren
- 19.11.2014 Reinhard Frank, CDU-Fraktion Dortmund, Anfrage an Ausschuss für Stadtentwicklung (ASU) zu Flächenverteilung am Ostermann-Hauptstandort im Salinger Feld: Haupthaus etwa 38.200 m<sup>2</sup>, davon auf 5.450 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Waren; Trends: 15.000 m<sup>2</sup> insgesamt, Verwaltung möge mitteilen, ob die in der Baugenehmigung vorgesehene Begrenzung des Verkaufs von zentrenrelevanten Waren auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche eingehalten und nachgehalten werde? Verdacht: die Verkaufsfläche ist größer als 10 % der Gesamtfläche
- 21.11.2014 **Schriftliches Urteil** des Verwaltungsgerichtes Arnsberg
- 15.12.2014 SchöWo-Rechtsanwalt kündigt Stadt Schadenersatzforderungen an
- 19.12.2014 Stadt beantragt Zulassung der **Berufung** beim Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster
- 21.12.2014 Berufung gegen Urteil des Arnsberger Verwaltungsgerichtes: IHK will sich mit 50% an den Beratungskosten (nicht Verfahrenskosten) beteiligen (Vorstoß Ostermann)

- 20.01.2015 **Schreiben** des kommunalen Versicherers KSA (Kommunaler Schadenausgleich westdeutscher Städte), Antwort auf Frage der Stadt: Ist Deckungsschutz bei Schadenersatzforderung abhängig vom Berufungsverfahren? Zur Zeit gebe es einen „Verzögerungsschaden“. Wenn Verfahren weitergeführt und verloren werde? „Ob deckungsfähig, kann zur Zeit nicht beurteilt werden.“ Deckung stehe infrage, wenn sich der Schaden vergrößere; Stadt möge mit KSA prüfen, ob Berufung Aussicht auf Erfolg habe; es liegen noch keine Stellungnahmen der Anwälte vor
- 21.01.2015 **Begründung der Berufung** gegen Arnsberg-Urteil (Anwalt der Stadt)
- 29.01.2015 **IHK rudert zurück:** Die Ostermann-Ankündigung eines Zuschuss für Beratungskosten (Berufung) ohne Abstimmung mit dem Ältestenrat
- 02.02.2015 SchöWo-Rechtsanwalt begründet: **Berufung ist abzulehnen**
- 04.02.2015 **Ostermann: Abbitte** bei Bradtke wegen Zusage der Kostenübernahme
- 05.02.2015 **Beschwerde zur Aufsichtsbehörde** in Arnsberg wegen Arbeitsweise von Bürgermeisterin Leidemann: Es werde gemauschelt, Leidemann sei Lebensgefährtin von Ostermann. Arnsberg: sind nicht zuständig
- 10.02.2015 HFA-Vorlage: Rechtsfrieden herstellen, „Wickmann-Konferenz“ einberufen. Stadt Witten habe „Mitte 2005 und Anfang 2006“ zu verstehen gegeben: kein großflächiger Einzelhandel auf Wickmann-Gelände. Verwaltung habe schon vorm Verkauf dargelegt: kein Elektromarkt
- 10.03.2015 Antrag SPD und CDU: Masterplan Einzelhandel gerichtskonform fortschreiben (Urteil vom 4.11.2014), neue Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in Annen (Wickmann-Gelände gehört dazu), Aufhebung der Bebauungspläne 216, 63, 27, Beurteilungen künftig nach §34 BauGB; **unterschiedliche Verwaltungsvorlagen** zur Aufhebung der Bebauungspläne 216, 63 und 27. Neue Definition des zentralen Versorgungsbereiches für Annen. Kurz vor Ratsbeginn wurde der Zusatz „...vorbehaltlich der Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes ...“ angefügt. Stand nicht auf der verschickten Verwaltungsvorlage
- 12.03.2015 **Zulassung der Berufung** gegen das Urteil des Arnsberger Verwaltungsgerichtes vom 4.11.2014 beim Oberverwaltungsgericht (OVG) in Münster: Begründung der Zulassung: „...wegen der besonderen tatsächlichen und rechtlichen Schwierigkeit der Rechtslage ...
- 23.03.2015 Rat beschließt, **fehlerhafte Bebauungspläne** 216, 63, 27 aufzuheben und künftig nach dem bauplaneretzenden §34 zu genehmigen; Antrag SPD und CDU: Masterplan Einzelhandel auf Grundlage des Urteils vom 4.11.2014 (Arnsberg) fortschreiben; gegebenenfalls Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) Münster einfließen lassen; Berufung zurückziehen, sobald der Rat den Aufhebungsbeschluss für Bebauungsplan 216 gefasst hat und noch keine Entscheidung des OVG Münster vorliegt
- 26.03.2015 **Antwort des Landrates** auf das Schreiben des SchöWo-Rechtsanwaltes vom 5.2.2015 mit Rüge wegen Beteiligung der IHK an Beratungskosten für Berufung und wegen der persönlichen Beziehung zwischen Leidemann und Ostermann: „Anhaltspunkte für rechtswidriges Verhalten der Stadt liegen zurzeit nicht vor“

# 2015

- 26.03.2015 SchöWo-Rechtsanwalt schreibt, an Grünen-Ratsfrau Legel-Wood wegen angedeuteter Bestechung von Ratsmitgliedern durch SchöWo-Geschäftsführer Michael Schöpke: Aussage öffentlich zurücknehmen oder beweisen, da Aussage geeignet ist, Herrn Schöpke öffentlich herabzuwürdigen
- 27.03.2015 Waz: Christel Humme, ehemalige Bundestagsabgeordnete der SPD und Vorstandsmitglied in der Wittener SPD: Elektromarkt in Annen müsse nicht der Innenstadt schaden
- 01.04.2015 Stadtverwaltung beantragt einmonatige **Verlängerung** der Begründungsfrist für die Berufung gegen das Arnsberg-Urteil (komplizierter Fall, Ostern, Ferien). Stadtverwaltung schickt Niederschrift der Ratssitzung vom 23.3.2015 ans OVG zur Kenntnisnahme. Darin zitiert ist die neue Version des Antrages mit altem Ausstellungsdatum 10.3.2015; Oberverwaltungsgericht (OVG) verlängert kurze Zeit später die Frist für die Begründung der Berufung
- 02.04.2015 **Anwalt der Stadt** schreibt Verwaltung über Zulassung der Berufung, weiteres Vorgehen und die planungsrechtlichen Grundlagen, Ratschlag: ein weiterer „Planungsakt“; Reparatur des Bebauungsplanes 216 gilt rückwirkend, kein Schadenersatz möglich; neuer einfacher Bebauungsplan riskant, der alte ist ja unwirksam; besser: Sondergebiet einrichten mit Bestandsschutz für die Betriebe, dann nur nicht zentrenrelevante Waren zulassen; bis zum neuen Bebauungsplan wäre der alte aber rechtswidrig, also beständen Haftungsansprüche gegen die Stadt, nicht gegen Ratsmitglieder; der Umgang mit Bauanträgen in einer solchen Situation ist höchststrichterlich nicht geklärt; wenn Gemeinde meint, ein Bebauungsplan sei unwirksam, muss sie die Aufsichtsbehörde unterrichten und hat Gelegenheit, den Fehler zu beseitigen. Wenn Bedienstete einen unwirksamen Bebauungsplan anwenden, handeln sie „amtspflichtig widrig“.
- 07.04.2015 Anwalt der Stadt an Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster: **Vertrete Stadt Witten nicht mehr**; Berufung gegen Arnsberg-Urteil wird vom Rechtsamt der Stadt begründet
- 07.05.2015 Ausschuss für Stadtentwicklung (ASU), nichtöffentlicher Teil: Stadtbaurat Bradtke kündigt Aufhebung der Bebauungspläne Wickmann-Gelände für Juni-Sitzung an; problematisch sei, wenn alle Vorhaben dann nach §34 beurteilt werden, möglicherweise „Planungserfordernis“
- 15.05.2015 **Berufungsbegründung der Stadt** für OVG Münster: Bebauungsplan 63 nicht rechtswirksam, weil Original verschwunden sei und auf Arbeitskopie keine Unterschrift existiert; deswegen kein Planungsrecht. Auch wenn es eins gäbe: Elektromarkt wäre nicht genehmigungsfähig, Wickmann-Gelände kein zentraler Versorgungsbereich (Kerngebiet). Überschneidung mit Bebauungsplan 100A unerheblich; eine Nutzungsänderung (Spiehhalle in Elektromarkt) wäre auch nach §34 nicht genehmigungsfähig, da sich sonst das Gelände zu einem „gewachsenen Einkaufszentrum“ entwickeln würde (Kunden sähen das so, gemeinsame Erschließung, Zufahrten, Parkplätze, schlichte Architektur, Geländebezeichnung). So entstünde Einkaufszentrum ohne Vorbild in der näheren Umgebung, also nicht genehmigungsfähig. Selbst wenn: Elektromarkt habe schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt, Wickmann-Gelände außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches; Magnetbetrieb „Saturn“ wäre gefährdet
- 19.05.2015 Bauvoranfrage von SchöWo-Wohnbau: Nutzungsänderung Spiehhalle – Elektromarkt (3.800 m<sup>2</sup>)

# 2015

- 26.05.2015 Stadt schreibt SchöWo-Wohnbau: Aufhebung Bebauungspläne 216, 63, 27, gegebenenfalls Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) Münster einfließen lassen, Gesprächsangebot für den 3.6.2015
- 29.05.2015 Kommentar von SchöWo-Rechtsanwalt zur Stellungnahme des Anwaltes der Stadt vom 27.5.2015: Annahme falsch, die Stadt müsse neuen Bebauungsplan aufstellen und bis dahin eine Veränderungssperre erlassen, weil infolge der fünf Bauvoranfragen ein „Planungserfordernis“ entstanden sei; auch falsch: Einzelne Entscheidungen verursachten in diesem Fall wegen ihrer Größe städtebauliche Konflikte, die mit §34 nicht zu lösen seien, und: Baurecht lasse eine zusammenfassende Beurteilung der Bauvoranfragen nach §34 nicht zu; Anwalt: Kommunen können sehr wohl mit §34 zum Wohle der Stadt entscheiden; das genannte Vergleichsbeispiel, wo die Gerichte anders entschieden haben, bezog sich auf ein Einkaufszentrum von 120.000 m<sup>2</sup> Größe; nicht mit Witten vergleichbar, Wickmann-Gelände kein Sondergebiet; Wickmann-Gelände mittlerweile zentraler Versorgungsbereich von Annen
- 10.06.2015 Runder Tisch „Wickmann-Gelände“ mit Beteiligten: Stadtbaurat Bradtke: §34 keine Grundlage für Bauvoranfragen; nur neuer Bebauungsplan könne Sachlage klären; Verwaltung und Teile der Politik wollen geordnetes Bauleitverfahren, Investoren und Politiker-Mehrheit nicht; unklar: Berufung zurückziehen? Gilt Bebauungsplan 216? Neuer Bebauungsplan dauert bis zu zwei Jahre; Bürgermeisterin Leidemann: Politik soll Berufung einstellen, Vorhaben nach §34 beurteilen; Bradtke: vor Abschluss des Bebauungsplan-Aufhebungsverfahrens keine Beurteilung nach §34; Fraktionen von WBG/Piraten kündigen Ratssondersitzung an: Rücknahme der Berufung, eine Weiterführung missachte Ratsbeschluss vom 23.3.2015
- 12.06.2015 Antrag Piraten/WBG für Rats-Sondersitzung: Entwicklung auf Wickmann-Gelände nicht mehr bremsen; Berufung zurückziehen; Schadenersatz
- 19.06.2015 SchöWo-Anwalt, Einschätzung: Stadt stecke in (selbstgemachtem) Dilemma; sie wolle Bebauungsplan 216 aufheben und in einer Berufung feststellen lassen, dass 216 doch gültig sei: „zum Scheitern verurteilt“; willkürliche Ausgrenzung des Wickmann-Geländes aus zentralem Versorgungsbereich; wenn Berufung zurückgezogen werde, werde Arnsberg-Urteil rechtskräftig; Arnsberg-Urteil: 216 unwirksam, deswegen gelte Bebauungsplan 63; der sei aber wegen formaler Mängel nie wirksam gewesen; nur außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegender Einzelhandelsbetrieb könne schädlich für zentralen Versorgungsbereich sein (Bundesverwaltungsgericht); Witten könne schon heute auf Grundlage des §34 entscheiden, tue es aber nicht
- 22.06.2015 Rat beschließt: Wickmann-Gelände gehört zum zentralen Versorgungsbereich von Annen.
- 06.07.2015 **WBG/Piraten-Antrag** für Ratssondersitzung im Saalbau: Berufung zurückziehen, Bauvoranfragen zügig beantworten; kommunaler Versicherer (KSA) mit Schreiben vom 20.1.2015: Schadenersatz eventuell nicht erstattungsfähig; 3-Monats-Frist für neue Bauvoranfragen laufe am 19.8.2015 aus; Ratsmitglieder haften, wenn sie vorsätzlich oder grob fahrlässig ihre Pflicht verletzen; im Gegensatz zu Bundestags- und Landtagsabgeordneten seien Ratsmitglieder nicht verantwortungsfrei, wenn sie Bauleitplanung nicht umsetzen
- 30.07.2015 Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange an Aufhebung der Wickmann-Bebauungspläne (ein Monat lang)

# 2015

- 05.08.2015 **Rat, Aufhebung der Bebauungspläne 216, 63, 27:** neue Einzelhandelsanträge vier Monate zurückstellen; Berufung nicht zurückziehen; der kommunale Versicherer (KSA) habe signalisiert: Zurückstellung sei sinnvoll, bis klar sei, ob auf dem Wickmann-Gelände nach §34 beurteilt werden könne; also: Berufung abwarten
- 14.08.2015 **Öffentliche Bekanntmachung** im Amtsblatt der Stadt Witten: Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung der Bebauungspläne 216, 63, 27
- 24.08.2015 Sondersitzung des Rates im Saalbau, WBG/Piraten-Fraktions-Antrag: Berufung zurückziehen (WDR musste draußen bleiben): **Gegenantrag SPD/CDU:** „kein Entscheidungsinteresse“; SPD-CDU-Mehrheit verhindert namentliche Abstimmung
- 26.08.2015 Frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Aufstellungsbeschluss „Aufhebung der Bebauungspläne 216 und 63“
- 22.09.2015 Anwalt der Stadt ans Oberverwaltungsgericht (OVG): **vertrete Stadt Witten nicht mehr;** Berufung gegen Arnsberg-Urteil wird vom Rechtsamt der Stadt begründet
- 15.10.2015 SchöWo-Anwalt: Klage gegen Stadt wegen Untätigkeit: Bauvoranfrage vom 19.5.2015 für Nutzungsänderung Spielhalle in Elektromarkt mit 3.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist nicht entschieden worden
- 16.10.2015 Stadt: Kein Prüfergebnis, weil Nutzungsänderung (neue Investoren für Wickmann) wegen Bebauungsplan 216 nicht zulässig sei (gilt noch). Bebauungsplan 216 werde aufgehoben, danach Beurteilungen nach §34
- 15.12.2015 Waz: Stefan Rommelfanger wird zum neuen Stadtbaurat gewählt

# 2016

- 03.02.2016 SchöWo-Anwalt: Aufhebung der Bebauungspläne 216 und 63 werde weiter betrieben, Aufhebung voraussichtlich im Juni/Juli 2016. Künftig gelte §34, der auch großflächigen Einzelhandel ermögliche. Baugenehmigung würden voraussichtlich erteilt für: Elektromarkt, Aktionsmarkt und Lebensmittelvollsortimenter. Verträglichkeitsgutachten und Verkehrsgutachten nötig, Untätigkeitsklagen erledigten sich, Berufung werde „nicht weiter gefördert“
- 03.03.2016 Ausschuss für Stadtentwicklung (ASU): öffentliche Auslegung des Aufhebungsbeschlusses Bebauungsplan 216
- 05.03.2016 Waz: Wickmann gehört zum Masterplan Einzelhandel (Kerngebiet)
- 09.03.2016 Waz: Stadtgalerie, Standortgemeinschaft Witten-Mitte, Einzelhändler und Real veröffentlichen ein von ihnen finanziertes Gutachten: Innenstadt veröde, wenn sich Wickmann-Gelände weiterentwickle mit Berlet und Co.; Lebensmittel und Bekleidung seien in Ordnung, aber Elektrowaren nicht. Das bedeute das Ende für Real, Saturn und Rossmann, Leerstand in Stadtmitte und Annen sowie Verödung einzelner Straßenzüge. 37 Millionen Euro würde Wickmann-Gelände binden, 20 Millionen allein der Elektromarkt
- 15.04.2016 Aufhebung Bebauungsplan 216 und 63, Entwurfsbeschluss, öffentliche Auslegung im Amtsblatt der Stadt, Bekanntmachung
- 18.07.2016 SchöWo-Rechtsanwalt schreibt SchöWo: Termin für mündliche Verhandlung der Berufung am 16.9.2016, Ortstermin am 18.8.2016
- 09.08.2016 Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster hat Termin für mündliche Verhandlung (16.9.2016) aufgehoben. Neuer Termin am 18.11.2016, wenn sich Rechtsstreit nicht vorher erledige durch Einigung. Der Ortstermin zuvor am 18.8.2016 fällt demzufolge auch aus
- 08.09.2016 Aufhebung Bebauungsplan 216 im Ausschuss für Stadtentwicklung (ASU)
- 12.09.2016 Aufhebung Bebauungsplan 216 im Haupt- und Finanzausschuss (HFA)
- 14.09.2016 Einspruch, der **Landrat droht** mit „aufsichtsrechtliche Maßnahmen“. SchöWo-Anwalt: „rechtswidrig“; Städtebaurecht muss wettbewerbsrechtlich neutral sein
- 19.09.2016 **Aufhebung Bebauungsplan 216** im Rat
- 22.09.2016 Gutachten „Stadt+Handel“: §34 BauGB ist fürs Wickmann-Gelände unbedenklich, lediglich sollte Elektromarkt nicht größer als 2.000 m<sup>2</sup> werden
- 23.09.2016 **Bürgermeisterin Leidemann:** Bebauungsplan 216 durfte nicht angewendet werden. Bisherige Lesart: Bis zur Berufung vorm Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster gelte Bebauungsplan 216
- 07.10.2016 Stadt kündigt an, Aufhebungsbeschluss „umgehend“ zu veröffentlichen
- 12.10.2016 SchöWo-Anwalt: Anfang November Aufhebung Bebauungsplans 216 öffentlich (rechtswirksam). Oberverwaltungsgericht komme nicht zum Ortstermin (Vorverhandlung). Berufungsverfahren werde sich ohne Entscheidung des Gerichtshofes erledigen. Stadt gebe wohl verfahrensbeendende Erklärung ab
- 10.11.2016 **Stadt veröffentlicht** den Aufhebungsbeschluss für Bebauungsplan 216. Damit wird er rechtskräftig