

Bekanntgabe

an den
Bau- und Umweltausschuss,
den Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung
und den Verwaltungsausschuss

Baurechtliche Grundlagen eines Einzelhandelskonzeptes

Bei der Diskussion des Einzelhandelskonzeptes in der gemeinsamen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses und des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung konnte der Eindruck entstehen, das Konzept mit der Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt hätte nur geringe Bedeutung.

Dem ist nicht so. Im Gegenteil, ohne ein fachlich fundierte Grundlage, die ein Einzelhandelskonzept anerkannter Weise bietet, besteht die Gefahr, dass anstehende Bebauungspläne nicht rechtssicher aufgestellt werden können. Die Stadt Helmstedt muss die Grundsätze der Bauleitplanung aus dem § 1 Baugesetzbuch (BauGB) zwingend beachten.

U.a. hat sie

- Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dazu ist es erforderlich, im Einzelfall handelsregulierende Festsetzungen zu treffen. Diese wiederum können nicht „willkürlich“ festgelegt werden. Vielmehr sind die Festsetzungen gerichtlich nachprüfbar. Sie müssen aus der besonderen städtischen Handelssituation entwickelt werden. Dazu hat das Einzelhandelskonzept eine gründliche Analyse erstellt und daraus Empfehlungen für Bauleitplanung abgeleitet. Bebauungspläne, die sich an ein vom Rat beschlossenes Einzelhandelskonzept halten, können – was die Handelsthematik anbelangt – als rechtssicher betrachtet werden.
- Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Dieser Belang ist erst 2007 in das BauGB aufgenommen und ist genauso sorgfältig zu behandeln wie Belange des Denkmalschutzes oder des Naturschutzes. Es ist einleuchtend, dass zur Wahrung dieses Belanges eine räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erst einmal erfolgen muss, wobei die Rechtsprechung hier zu bereits einen Rahmen gesetzt hat. Das Einzelhandelskonzept hat hierzu einen mit den Fachbehörden abgestimmten Vorschlag entwickelt.

Derzeit sind Änderungsverfahren für Bebauungspläne an der Marientaler Straße und an der Kantstraße in der Bearbeitungsphase. Investoren, die auch bereit sind, die Kosten für die Verfahren zu übernehmen und eine zügige Abwicklung erwarten, warten auf den Abschluss der Verfahren, um ihre Vorhaben umzusetzen. In beiden Verfahren werden handelsregulierende Festsetzungen erforderlich werden. Aus den oben genannten Gründen können rechts-

sichere Satzungsbeschlüsse nur getroffen werden, wenn sie auf einer fachlich fundierten Grundlage fußen. Im Grunde war dies dem Rat klar, hat er doch die Haushaltmittel bereitgestellt, damit ein kompetenter Sachverständiger diese Studie durchführt.

In seiner aktuellen Stellungnahme zur Ansiedlung des Edeka-Marktes hat der Regionalverband sich schon auf die Neufassung des Einzelhandelskonzeptes bezogen, obwohl es noch nicht vom Rat beschlossen worden ist und stellt fest, dass für die weitere Planung weitere aufwändige Gutachten entbehrlich werden: „... Von einem detaillierten Verträglichkeitsgutachten kann abgesehen werden kann in diesem Fall auf Grund der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes 2019 verzichtet werden. Es genügt somit ein nachvollziehbarer und rechnerischer Nachweis der o.g. Ziele.“

Auch diese Stellungnahme belegt das Erfordernis eines zügigen Beschlusses über das vorliegende Einzelhandelskonzept.

In Vertretung

(Otto)