

Vergleich der beiden Vorlagen zum Einzelhandelskonzept  
(Beratung im AWS am 6. Juni 2019)

Aufgestellt von Ratsmitglied Michael Gehrke

## Vergleich der beiden Vorlagen zum Einzelhandelskonzept (Beratung im AWS am 6. Juni 2019)

Ursprüngliches Konzept	Veränderte Vorlage
<p>Neue Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen künftig primär nur noch in der Innenstadt stattfinden. <span style="background-color: purple; color: white; padding: 2px;">S. 82</span></p> <p>Neue Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollten künftig ebenfalls <b>nur noch</b> im zentralen Versorgungsbereich oder nachgeordnet in den Siedlungsbereichen zur Versorgung der Bevölkerung angesiedelt werden (vgl. Kap. 6.6). Die Ansiedlungsleitsätze sehen zum kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten keine Regelungen explizit vor.</p> <p>Daraus ergibt sich, dass diese aus fachgutachterlicher Sicht prinzipiell im gesamten Stadtgebiet zugelassen werden könnten. <b>Dessen ungeachtet ist dennoch zu empfehlen, dass auch solche Betriebe gezielt zur Angebotsbereicherung in der Innenstadt (oder dessen unmittelbar angrenzende Randlagen) angesiedelt werden können.</b></p>	<p>(. . .) ment sollten künftig ebenfalls <b>primär (in der Vorlage nicht als Änderung gekennzeichnet, M.G.)</b> im zentralen Versorgungsbereich oder nachgeordnet in den Siedlungsbereichen zur Versorgung der Bevölkerung angesiedelt werden (vgl. Kap. 6.6). Die Ansiedlungsleitsätze sehen zum kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten keine Regelungen explizit vor.</p> <p>Daraus ergibt sich, dass diese aus fachgutachterlicher Sicht prinzipiell im gesamten Stadtgebiet zugelassen werden könnten. <b>Weitere Ansiedlungen von zusätzlichen Angeboten in den nicht Zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Warengruppen sollten aus städtebaulich-funktionaler Sicht prioritär an den Sonderstandorten sowie in der Innenstadt (oder dessen unmittelbar angrenzende Randlagen) erfolgen. (in der Vorlage nicht als Änderung gekennzeichnet, M.G.)</b></p>
<p>Für die Sonderstandorte werden folgende wesentliche Empfehlungen formuliert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Positivraum für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment</li> <li>• Entwicklungspriorisierung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umstrukturierung im Bestand (ggf. Verlagerung von Betrieben mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten in die Innenstadt und Nachnutzung durch nicht zentrenrelevante Sortimente)</li> <li>• Entwicklungsrahmen für nicht zentrenrelevante Sortimente im Sinne der Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. 6.6) und des ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens</li> </ul> </li> <li>• Keine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten</li> <li>• Keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zu Lasten der Innenstadt durch den bauplanungsrechtlichen Ausschluss weiterer einzelhandelsnaher Dienstleistungen und gastronomischer Angebote</li> </ul>	<p>Für die Sonderstandorte werden folgende wesentliche Empfehlungen formuliert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Positivraum für großflächige und kleinflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment.</li> <li>• Hierbei: Restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten gemäß der Ansiedlungsleitsätze (s. Kap. 6.6).</li> <li>• Restriktiver Umgang bei Neuansiedlungen oder Verkaufsflächenenerweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem oder Zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.</li> <li>• Bestehende Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevantem oder Zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment genießen Bestandsschutz.</li> <li>• Ausnahmsweise können bei bestehenden Betrieben mit zentrenrelevantem oder Zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment geringfügige Änderungen der Verkaufsfläche vorgenommen werden (bspw. innerhalb des Gebäudes, im Sinne eines dynamischen/aktiven Bestandsschutzes), sofern diese der Aufrechterhaltung des ausgeübten Eigentums dienen, auf Modernisierung abzielen und wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandsbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung unbedingt notwendig sind. Eine</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Restriktiver Umgang mit Randsortimenten durch bauleitplanerische Regelungen gemäß der Ansiedlungsleitsätze (s. Kap. 6.6) sowie unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen</li> <li>• Restriktiver Umgang mit Verkaufsflächen- und Sortimentserweiterungen ggf. Einzelfallentscheidungen mit Einforderung von Verträglichkeitsgutachten</li> <li>• Anpassung aktuell wirksamer B-Pläne entsprechend den Empfehlungen zur Standort- und Zentrenentwicklung für die notwendige Rechtssicherheit zur aktiven Steuerung</li> </ul> <p>Eine eindeutige räumliche Festlegung der Sonderstandorte sollten im Detail insbesondere bauleitplanerisch vorgenommen werden.</p>	<p>vorhabenbedingte wesentliche Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen sowie der verbrauchernahen Nahversorgung muss hierbei ausgeschlossen sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung und ggf. Anpassung aktuell wirksamer B-Pläne bzgl. nicht ausgeschöpfter Baurechte entsprechend den Empfehlungen zur Standort- und Zentrenentwicklung, sofern hieraus keine Entschädigungspflicht gegenüber dem Eigentümer entsteht.</li> </ul> <p>Eine eindeutige räumliche Festlegung der Sonderstandorte sollten im Detail insbesondere bauleitplanerisch vorgenommen werden.</p>
<p><b>6.6 Ansiedlungsleitsätze</b> <span style="background-color: #800080; color: white; padding: 2px;">S. 101</span></p> <p>Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Helmstedt empfohlen:</p> <p><i>Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig primär im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt anzusiedeln</i></p>	<p><b>6.6 Ansiedlungsleitsätze</b></p> <p>Die Ansiedlungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden; der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.</p> <p>Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Helmstedt empfohlen:</p> <p><i>Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig primär im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt anzusiedeln.</i></p>
<p><b>Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien</b> <span style="background-color: #800080; color: white; padding: 2px;">S. 104</span></p> <p>Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie „unerwünschte“ Standorte<sup>40</sup> bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen. Das Einzelhandelskonzept dient dabei als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung und erlangt mittels Stadtratsbeschluss Wirksamkeit als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Absatz 6 BauGB.</p> <p>Im Folgenden gilt es die Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung mit den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes und den Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche zu harmonisieren.</p> <p>Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben in der Innenstadt gemäß der im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -</li> </ul>	<p><b>Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien</b></p> <p>Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie „unerwünschte“ Standorte<sup>40</sup> bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept dient dabei als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung und erlangt mittels Stadtratsbeschluss Wirksamkeit als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Absatz 6 BauGB.</p> <p>Im Folgenden gilt es die Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung mit den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes und den Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche zu harmonisieren.</p> <p>Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben in der Innenstadt gemäß der im</li> </ul>

größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen.

- ~~Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Ansiedlungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Einzelhandelskonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen.~~
- ~~Kurzfristiger Standortumbau an Standorten durch Modifizierung der bestehenden Bebauungspläne im Rahmen der juristischen Möglichkeiten, z.B. durch Anpassung der dort zulässigen Sortimente an die fortgeschriebene Helmstedter Sortimentsliste und/ oder in Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel Rücknahme von unausgeschöpften Baurechten.~~
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel an unerwünschten Standorten in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen.
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandels-bezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar den eigenen zentralen Versorgungsbereich zu schädigen drohen und die gewünschte zusätzliche Ansiedlungspotenziale in dem zentralen Versorgungsbereich im Rahmen der eigenen mittel-zentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Helmstedter Liste zentrenrelevanter Sortimente.

*40 „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungs-konzepts im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen.*

Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen.

- Prüfung und ggf. Anpassung aktuell wirksamer B-Pläne bzgl. nicht ausgeschöpfter Baurechte entsprechend den Empfehlungen zur Standort- und Zentrenentwicklung, sofern hieraus keine Entschädigungspflicht gegenüber dem Eigentümer entsteht.
- *Die folgenden zwei Forderungen zum Standortumbau sind gestrichen worden, ohne dass das in der Vorlage vermerkt wurde. (M.G.)*
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel an unerwünschten Standorten in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen.
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar den eigenen zentralen Versorgungsbereich zu schädigen drohen und die gewünschte zusätzliche Ansiedlungspotenziale in dem zentralen Versorgungsbereich im Rahmen der eigenen mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis (. . .)

*40 „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungs-konzepts im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen.*