

Mitteilung Nr. MIT-		/ (wird von 00 eingetragen)	
zum Antrag nach § 34 GOSTVV der/des Stadtverordneten der Fraktion/Gruppe * vom Thema:		AT- 8/2012 Strebe / Allers GRÜNE / SPD 01.03.2012 Aufstellung eines „Strategischen Bebauungsplanes Einzelhandel“	
Beratung in öffentlicher Sitzung:	Ja	Anzahl Anlagen: -	

I. Der Antrag lautet:

Zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten ist es zwingend erforderlich, einen „Strategischen Bebauungsplan Einzelhandel“ aufzustellen. Dieser Bebauungsplan ist geeignet, den „Wildwuchs“ von Einkaufsmärkten, Baumärkten u. ä. zu vermeiden. Bei der Erstellung des Bebauungsplanes sind die Kapitel 1 – 10 des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zu berücksichtigen.

II. Der Magistrat hat am 29.10.2014 beschlossen, auf den obigen Antrag folgende Mitteilung zu geben:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.05.2012 einen Antrag beschlossen, der die Bauverwaltung auffordert, für Bremerhaven einen „strategischen Bebauungsplan“ zur Steuerung des Einzelhandels aufzustellen.

Vorausgegangen war dem eine intensive Diskussion über das Gutachten „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Seestadt Bremerhaven“ vom Februar 2011 des Büros Dr. Lademann & Partner (Gutachten). Dieses Gutachten stellt die Einzelhandels-situation insbesondere im Bereich der Lebensmittel so dar, dass in Bremerhaven sehr viel Verkaufsfläche in wenig geordneten räumlichen Strukturen angeboten wird. Es empfiehlt folglich, künftige Einzelhandelsansiedlungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu konzentrieren und solche in Streulagen kritisch und restriktiv zu beurteilen.

Die städtischen Möglichkeiten zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung liegen zum einen in der Liegenschaftspolitik. So sind die Einzelhandelsansiedlungen in der jüngeren Vergangenheit weit überwiegend dadurch zustande gekommen, dass die Stadt selbst oder städtische Gesellschaften den Einzelhandelsbetreibern oder –Investoren

entsprechende Grundstücke zur Verfügung gestellt haben. Die andere Möglichkeit der Einzelhandelssteuerung liegt in der planungsrechtlichen Gestaltung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelseinrichtungen. Problematisch sind hierbei in Bebauungsplänen festgesetzte Misch- und Gewerbegebiete, da hier Einzelhandelsbetriebe, solange sie die Schwelle der Großflächigkeit von 1.200 m² Bruttogeschossfläche nicht überschreiten, allgemein zulässig sind. Da das oben genannte Gutachten von sich aus keine Rechtswirkung entfaltet, wäre es erforderlich, den gewünschten Konzentrationsprozess durch die Aufstellung von Bebauungsplänen mit entsprechenden Einschränkungen für den Einzelhandel umzusetzen.

Seit 2009 steht mit dem „strategischen Bebauungsplan“ ein neues Instrument zur Verfügung, das verspricht, den gewünschten Steuerungseffekt flächendeckend mit einem Bebauungsplan zu erreichen. Allerdings sind seit der 2009 erfolgten Veröffentlichung des Konzepts für den strategischen Bebauungsplan durch Prof. Schmidt-Eichstädt in Deutschland bis zum Jahr 2013 erst drei strategische Bebauungspläne aufgestellt worden und das in vergleichsweise kleinen Städten mit 25.000 bis 50.000 Einwohnern. Angesichts des überall bestätigten Regelungsbedarfs kann also nicht davon gesprochen werden, dass sich der „strategische Bebauungsplan“ als Erfolgsmodell für Großstädte durchgesetzt hat.

Dafür gibt es folgende Gründe:

Einschränkungen für den Einzelhandel sind umstritten, weil sie sich grundsätzlich gegen die Vermarktungs- und Vermietungsinteressen von Haus- und Grundeigentümern richten. Mit dem Lebensmitteleinzelhandel wird einer der bestbezahlenden Mieter ausgeschlossen.

Die Ausweisung und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen ist in gewachsenen städtischen Strukturen oft nicht trennscharf möglich. So zeigt sich bei den im Gutachten ausgewiesenen Stadtteilzentren Geestemünde und Lehe, dass es im Nahbereich, aber außerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche durchaus Einzelhandelsbesatz gibt. Hier würde der „strategische Bebauungsplan“ zusätzlichen bzw. erweiterten Einzelhandel ausschließen, was nicht unbedingt nachvollziehbar ist.

Die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes kann nicht ausschließlich nach einzelhandelsstrukturellen Gesichtspunkten beurteilt werden. Revitalisierung und Vermeidung von Leerständen in einem Stadtumbaugebiet können Vorrang haben gegenüber einer auf zentrale Versorgungsbereiche konzentrierten Einzelhandelsstruktur.

Der Schwerpunkt der drei bis 2013 in Deutschland rechtskräftig gewordenen „strategischen Bebauungspläne“ ist der Schutz der Stadtzentren vor der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten in Streulagen. Nach der intensiven Diskussion über das Gutachten scheint das in Bremerhaven nicht das Problem zu sein. Die Bremerhavener Innenstadt lebt mit den mittelzentral ausgerichteten Stadtteilzentren Geestemünde und Lehe traditionell in einem gewissen Konkurrenzverhältnis.

In der Bremerhavener Diskussion stehen vielmehr die zahlreichen Ansiedlungen von Lebensmitteldiscountern im Vordergrund. Von ihnen wird behauptet, die Betreiber würden nicht darauf abzielen, die Nahversorgung der Bevölkerung zu verbessern, sondern andere Marktteilnehmer zu verdrängen. Eine Beschränkung von Nahversorgungsge-

schäften auf Nahversorgungszentren ist rechtlich jedoch fragwürdig, da auch Standorte außerhalb von Nahversorgungszentren der Nahversorgung der Bevölkerung dienen können. Z.B. liegt der nicht als Nahversorgungszentrum ausgewiesene Standort Rheinstraße/ Elbestraße für die Wohnbevölkerung der „Wiesensiedlung“ und der südlich angrenzenden verdichteten Wohnbebauung günstiger als das Nahversorgungszentrum westlich der Elbestraße.

Ein anderes Problem ist, dass mit der Bauleitplanung nicht in die Konkurrenz unter verschiedenen Einzelhandelsanbietern eingegriffen werden darf. Das Ausschließen von bestimmten Standorten für den Einzelhandel setzt deshalb den Nachweis voraus, dass in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen ausreichende Flächenreserven bestehen. In einigen zentralen Versorgungsbereichen (Stadtteilzentrum Leherheide, Nahversorgungszentren Elbestraße und Twischlehe) sind keine Flächenreserven mehr vorhanden.

Die Aufstellung eines „strategischen Bebauungsplans“ zur Steuerung des Einzelhandels erscheint z. Zt. als schwieriger, langwieriger und rechtlich angreifbarer Weg.

Es wird stattdessen empfohlen, unter Auswertung des Gutachtens vom Februar 2011 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept zu erarbeiten und zu beschließen, damit es in Gebieten im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB als städtebauliches Konzept bei der Abwägung der rechtlichen Zulässigkeit von Einzelhandelsansiedlungen herangezogen werden kann. Darüber hinaus können in begründeten Einzelfällen Bebauungspläne aufgestellt werden, wenn dies zur Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen in festgesetzten Misch- und Gewerbegebieten erforderlich ist.

Grantz
Oberbürgermeister