



Bauleitplanung im Bereich Heerstraße am 14. Februar 2005 im Stadtrat

Dazu sprach Christoph Kniel, für die CDU - Stadtratsfraktion wie folgt.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, meine Herren Beigeordneten, liebe Kolleginnen und Kollegen,

in der Sitzung des Stadtrates vom 13.09.2004, wurde die Verwaltung auf unseren Antrag hin beauftragt zu überprüfen in wie weit es sinnvoll erscheint den Gesamtbereich Heerstraße zu überplanen vor allem in Hinblick auf die seinerzeit diskutierten Themenbereiche.

Nun liegt uns heute die gutachterliche Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei Redeker & Partner vor, die in wesentlichen Teilen auch die von mir in der Stellungnahme für die CDU Fraktion im September 2004 gemachten Feststellungen bestätigt. So unter Anderem, dass wir die Heerstraße nicht einfach als Außenbereich deklarieren können sondern diese Flächen als zentrumsnah einzustufen sind. Weiterhin aber auch, dass die Vereinbarung "regionales Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Baustein nachhaltiger Siedlungsentwicklung" nicht Anlass sein kann Bebauungspläne zur Verhinderung von Ansiedlungen zu erstellen. Wörtlich habe ich auch ausgeführt: "Wir sollten uns dafür hüten, mit vermeintlichem Baurecht die freie Marktwirtschaft zu beeinflussen, das betrifft auch das Sortiment mindestens im Bereich Heerstraße."

Die gutachterliche Stellungnahme stellt weiterhin fest, dass es sich bei der Heerstraße insgesamt nicht eine einheitlich geplante, sondern um historisch gewachsene Nutzungsstrukturen handelt. Die Erforderlichkeit einer Bauleitplanung im Bestand wird deshalb ausführlich behandelt. Hier wird besonders herausgearbeitet, dass es Erforderlichkeitsmerkmale gibt, die die Planungsmöglichkeiten der Stadt eingrenzen, das heißt, dass jede Bauleitplanung einen bodenrechtlichen Bezug haben muss, also städtebauliche Gründe die dies rechtfertigen.

Die Gemeinde muss zwar planerisch einschreiten wenn Ihrer Einschätzung nach die planerisierenden Vorschriften § 34 des Baugesetzbuch nicht zur Steuerung der städtebaulichen in Ordnung und Entwicklung ausreichen. Man geht aber von besonders gewichtigen Gründen aus, die auf jeden Fall .Ausnahmecharakter besitzen.

Das Gutachten beschreibt die Entwicklungsbereiche entlang der Heerstraße mit Blick auf die bereits vorhandene heterogene Nutzungsstruktur als überschaubar.

Die bereits eingetretenen Entwicklungen und auch die Erweiterungspotentiale gewerblicher Nutzungsflächen lassen an der Heerstraße nicht befürchten, ,so das Gutachten, dass die Durchsetzung der Raumordnungsziele hier zur Steuerung des Einzelhandels nach § 34 unmöglich wäre oder wesentlich erschwert würde.

In diesem Zusammenhang wird auch festgestellt, dass der Grundsatz der Erforderlichkeit von Bauleitplanungen dort begrenzt ist, wo die Planung ausschließlich dem Ziel dient, die vorhandenen Einzelhändler im Stadtkern vor unerwünschten Konkurrenzunternehmen zu schützen. Die Beeinflussung des Wettbewerbes ist für sich genommen keine rechtlich zulässige Zielsetzung einer Bebauungsplanung.

Es wird also gutachterlich festgestellt, dass die planerische Gestaltungsfreiheit der Stadt für den Bereich Heerstraße ihre Grenzen in der mangelnden Planrechtfertigung im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch findet. Es würde sich dementsprechend bei einer Planung ausschließlich zur Steuerung, um eine unzulässige Verhinderungsplanung handeln, die einer verwaltungsgerichtlichen Überprüfung nach Meinung der Gutachter nicht standhalten würde.

Man sieht die Risiken und Unwägbarkeiten bei einer Bauleitplanung für diese historisch gewachsenen Nutzungsstrukturen an der Heerstraße für größer an, als die vermeintliche Steuerbarkeit des Baugeschehens

Im Hinblick auf mögliche Argumentationshilfen in der Zukunft möchte ich das Gutachten genannte Einzelhandelskonzept aufgreifen, das eine eindeutige Festlegung einer eigenverantwortlichen Städtebaupolitik an dieser Stelle dann unterlegen und unterstreichen könnte - die Beschlussempfehlung des Bauausschusses zeigt in die richtige Richtung.

Meine Damen und Herren, die hier geschilderten wesentlichen Argumente der Gutachter und in Kenntnis der weiteren Darlegungen in diesem doch umfangreichen Gutachten selbst, sollten wir auf die Möglichkeiten, die uns § 34 Baugesetzbuch aufzeigt sind, auch in Zukunft unser Handeln abstellen und Zt. von der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Heerstraße absehen.

Das mag nicht für jeden im Rat befriedigend sein, jedoch scheinen uns ,der CDU - Fraktion, die rechtlichen Unsicherheiten und Unabwägbarkeiten zu groß n hier weiter in Richtung Bebauungsplan gehen zu wollen. Es liegt auch an uns bei Einzelvorhaben in Zukunft die vorhandenen Möglichkeiten zu nutzen.

Die CDU Fraktion wird dementsprechend sich der Empfehlung des Bausschusses anschließen, inklusive des Auftrags an die Verwaltung, im Vorfeld einer möglichen Beauftragung das Anforderungsprofil und den Kostenrahmen zur Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes zu ermitteln.