

Zweifel am Einzelhandelskonzept

Nach dem Streit um das Fünfgiebelhaus: Verwaltungsrechtler sieht Anwendung der städtischen Vorgaben kritisch

VON NIKLAS WIECZOREK

KIEL. Norddeutsche Grundstücksentwicklungsgesellschaft (NGEG) mit Alnatura gegen die Stadt Kiel, Coop und Rewe mit Decathlon gegen die Stadt Kiel: Im Kern geht und ging es bei den jüngsten Streitigkeiten um von der Stadt untersagte Ansiedlungen immer um das Kieler Einzelhandelskonzept. Doch inwieweit dieses Konzept überhaupt anwendbar ist, ist keineswegs klar.

So hatte die NGEG bereits Klage beim Verwaltungsgericht in Schleswig eingereicht, inzwischen aber wieder zurückgezogen, da die Stadt doch eine Baugenehmigung erteilt hat. Die Position des Unternehmens: Solange keine öffentlich-rechtlichen Gründe gegen die Alnatura-Ansiedlung sprechen, muss das Vorhaben genehmigt werden. Das Einzelhandelskonzept greife nicht, solange es nicht im Bebauungsplan stehe.

Dieser Einschätzung stimmt grundsätzlich auch Professor Sebastian Graf von Kielmansegg zu. Er ist Inhaber des Lehrstuhls für Öffentliches Recht an der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel und sagt: „Das Einzelhandelskonzept ist kein förmlicher Rechtsakt.“ Das heißt: Das Konzept hat keine eigene Wirkung, weil es beispielsweise im Baugesetzbuch nicht verankert ist. „Es muss vielmehr grundsätzlich durch einen Bebauungsplan umgesetzt werden. Erst der ist dann rechtsverbindlich“, so von Kielmansegg.

Einzelhandelskonzepte oder auch andere städtebauliche Entwicklungskonzepte sind meist Regelwerke, die sich Verwaltungen über die Kommunalpolitik selbst gegeben haben. Sie sollen einen einheitlichen und nachvollziehbaren Umgang mit Bauvorhaben und Ansiedlungen gewährleisten. Und was ist, wenn es wie auf dem Grundstück des Fünfgiebelhauses keinen Bebauungsplan gibt? „Dann gilt in der Stadt Para-



Ob das Fünfgiebelhaus in der Waitzstraße am Ende einen Biomarkt erhalten wird, ist weiterhin umstritten. Der Investor hält die Einwände der Stadt für unberechtigt.

FOTO: ULF DAHL

graf 34 des Baugesetzbuches“, sagt von Kielmansegg. „Ein Vorhaben ist also zulässig, wenn es die dort definierten Voraussetzungen erfüllt. Davon macht das Gesetz Ausnahmen. Aber die sind dann zugunsten des Bauherrn und nicht zu seinen Lasten.“

Von Kielmansegg sieht zumindest offene Fragen, die vom Gericht geklärt werden könnten. Absatz 3 des Baugesetzbuches formuliert, ein Vorhaben sei unzulässig, wenn von ihm „schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde“ ausgehen. Tatsächlich ist das Einzelhandelskonzept exakt dafür da, um solche schädlichen Wildwüchse zu verhindern.

Aber: Von Kielmansegg verweist darauf, dass ein Gericht die tatsächlichen Umstände bewerten müsse. Die

Klage hätte also dazu führen können, dass sich das Verwaltungsgericht konkret zur Frage positioniert, inwieweit ein naher Biosupermarkt der Holtenauer Straße als Handelsstandort schaden kann.

Und so gab es deutschlandweit bereits unterschiedliche Urteile zu ähnlichen Sachverhalten: In Langenhagen wur-

de 2015 zugunsten einer Discounter-Ansiedlung entschieden, weil der Verweis auf das Einzelhandelskonzept im Bebauungsplan fehlte. In Oberhausen wurde 2012 der Bebauungsplan für nichtig erklärt. Auch hier ging es um eine Discounter-Ansiedlung.

Ein Urteil zur Alnatura-Ansiedlung im Fünfgiebelhaus hätten wohl auch andere Investoren und Unternehmen mit Spannung verfolgt. Zwar wäre das Einzelhandelskonzept als solches nicht für nichtig erklärt worden. Doch seine Anwendung wäre in Zukunft

komplizierter geworden. Aber auch die nun erteilte Baugenehmigung dürfte Signalwirkung für künftige derartige Verträge haben.

Schlichtungsverfahren zwischen Stadt und NGEG

Denn im Fünfgiebelhaus-Streit gibt es noch eine weitere zivilrechtliche Ebene am Landgericht Kiel: Dort geht es um eine Klausel im Kaufvertrag des Grundstücks. Darin formuliert die Stadt, die Ansiedlung müsse abgestimmt sein – und bekräftigte im Anschluss, diese Klausel schließe alles mit ein.

Von Kielmansegg zufolge sind solche Klauseln vertraglich zwar denkbar. Jedoch sei gerichtlich noch ungeklärt, ob ein Einzelhandelskonzept als Grund ausreiche, um eine Ansiedlung zurückzuweisen.



„Das Einzelhandelskonzept muss durch einen Bebauungsplan umgesetzt werden.“

Sebastian Graf von Kielmansegg,
Jura-Professor an der CAU