

NRW-Nahversorgungstag am 13.2.2019 in Schwerte

Rechtsanwalt Dr. jur. Heinz Janning

Planungsrechtlicher Umgang mit dem Lebensmittelhandel

§ 11 Abs. III BauNVO

Satz 1:

1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe ...

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

§ 11 Abs. III BauNVO

Satz 2

(raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen):

Auswirkungen ... sind insbesondere schädliche Umweltauswirkungen i.S.d. BImSchG sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Satz 3

(Regelvermutung für solche Auswirkungen):

Auswirkungen ... sind ... in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1200 qm überschreitet.

§ 11 Abs. 3 BauNVO

Satz 4

(Widerlegung der Regelvermutung):

Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen;

dabei sind in Bezug auf die ... Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Zulässigkeit von großflächigen Lebensmittelmärkten im unbeplanten Innenbereich

I. Einfügen (nach der Art der Nutzung)?

einheitliche Gebietsstruktur

(§ 34 II BauGB ⇒ BauNVO)

kern- oder sondergebietspflichtig gem. § 11 III Nr. 2 BauNVO?

ja

nein

Faktisches MK-
oder SO-Gebiet?
+ keine unzumutbaren
Immissionen?

nein

ja

= kein Einfügen

= Einfügen

Spezielle Voraussetzungen
der Baugebiets-
vorschriften erfüllt?

nein

ja

= kein Einfügen

= Einfügen

Großflächiger Einzelhandels-
betrieb in der Umgebung?
+ keine unzumutbaren
Immissionen?

ja

nein

= Einfügen

= kein Einfügen

Großflächiger Einzelhandels-
betrieb in in der Umgebung?
+ keine unzumutbaren
Immissionen?

ja

nein

= Einfügen

= kein Einfügen

diffuse Gebietsstruktur

(nur § 34 I BauBG)

kern- oder sondergebietspflichtig gem. § 11 III Nr. 2 BauNVO?

ja

nein

Großflächiger Einzelhandels-
betrieb in der Umgebung?
+ keine unzumutbaren
Immissionen?

ja

nein

= Einfügen

= kein Einfügen

Großflächiger Einzelhandels-
betrieb in in der Umgebung?
+ keine unzumutbaren
Immissionen?

ja

nein

= Einfügen

= kein Einfügen

II. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungs- bereiche zu erwarten? (§ 34 III BauGB)

ja

= Vorhaben unzulässig

nein

III. Erschließung gesichert?

nein

= Vorhaben unzulässig

ja

= Vorhaben zulässig

Lebensmittelmarkt
mit mehr als 800 m² bis zu 1.500 m² Verkaufsfläche
und über 1.200 m² Geschossfläche

■ städttebaulich integrierter Standort?

nein

zentraler Versorgungsbereich

integrierte Nahversorgungslage

Regelvermutung greift

= Regelvermutung widerlegt

(konkrete Auswirkungsprüfung
erübrigt sich)

konkrete Prüfung:

■ **Möglichkeit nachteiliger Auswirkungen?**

- Immissionen
- Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
- Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebs
- infrastrukturelle Ausstattung
- Verkehr
- Orts- und Landschaftsbild
- Naturhaushalt

ja

nein

Vorhaben nur in einem Kerngebiet oder
in einem speziellen Sondergebiet zulässig

Vorhaben nicht kern- oder
sondergebietspflichtig

Fazit und Ausblick:

- Bei großflächigen Lebensmittelmarkt-Vorhaben an städtebaulich integrierten Standorten sollte zur Vermeidung unnötiger Kern- oder Sondergebietsfestsetzungen die Möglichkeit der Widerlegung der Regelvermutung genutzt werden.
- Dabei kann ein Einzelhandelskonzept mit der Ausweisung städtebaulich integrierter Standortbereiche von großem Vorteil sein.
- Vor der Entscheidung über großflächige Einzelvorhaben sollte möglichst auch die Situation für eine möglichst wohnungsnahe Grundversorgung in der gesamten Gemeinde bzw. Stadt in den Blick genommen werden.

Fazit und Ausblick:

- Sachgerechte Lösungen lassen sich dann mit dem vorhandenen Rechtsinstrumentarium erreichen.
- Die Rechtsprechung zur planungsrechtlichen Einzelhandelssteuerung hat sich konsolidiert und gefestigt. Dies gilt insbesondere für die Rechtsprechung des BVerwG.
- Normänderungen sind derzeit nicht zu erwarten. Dies gilt insbesondere auch für den lange umstrittenen § 11 III BauNVO, der sich aus städtebaulicher Sicht durchaus bewährt hat.

Fazit und Ausblick:

- Der zentrenorientierten Grundansatz der deutschen Einzelhandelssteuerung und das entsprechende Rechtsinstrumentarium sind mit der Rechtsprechung des EuGH vereinbar. Eine Änderung ist daher auch aus europarechtliche Gründen nicht geboten.
- Gravierende Änderungen der planungsrechtlichen Situation sind für den Bereich des Lebensmitteleinzelhandels auch nicht von der anstehenden Novellierung des NRW- Einzelhandelserlasses zu erwarten. (Ein solcher Erlass kann Normen nicht ändern, sondern nur interpretieren.) Überraschende Interpretationsänderungen sind im Hinblick auf den Lebensmittelhandel nicht erkennbar. Wünschenswert sind konkretere und praxisgerechte Hinweise zum Umgang mit der Vermutungsregelung bei Lebensmittelmärkten an städtebaulich integrierten Standorten einschließlich der integrierten Nahversorger außerhalb der Zentren.

Fazit und Ausblick:

- Da Änderungen des rechtlichen Rahmens und dadurch bedingte Verunsicherungen in absehbarer Zeit nicht zu erwarten sind, besteht die Chance für eine berechenbare und für alle Beteiligten verlässliche planungsrechtliche Steuerung des Lebensmitteleinzelhandels, die eine möglichst wohnungsnahe Grundversorgung im gesamten Stadt- oder Gemeindegebiet sowie die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zum Ziel hat.
- Diese Chance sollte durch das Zusammenwirken aller Beteiligten genutzt werden. Der Handel sollte sich auf die integrierten Standortbereiche konzentrieren und bei anstehenden Vorhaben mit dem kommunalen Städtebau gemeinsame Schnittmengen suchen.

NRW-Nahversorgungstag am 13.2.2019 in Schwerte

Rechtsanwalt Dr. jur. Heinz Janning

Planungsrechtlicher Umgang mit dem Lebensmittelhandel