

Nahversorgung  
zur Stärkung der Zentren

DSSW-Fachtagung  
am 28. November 2006  
IHK zu Bochum

# Nahversorgung in NRW

## Gliederung

- Vorgaben für Nahversorgung
  - § 11 Abs. 3 BauNVO 1990
  - Urteile BVerwG zur „Großflächigkeit“
  - Bericht der AG beim BMBau „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel“ von 2002

# Nahversorgung in NRW

## Gliederung

- Änderung der landesplanerischen Zielvorgaben in NRW
- Überarbeitung des Einzelhandelserlasses

# Nahversorgung in NRW

## Vorgaben für Nahversorgung

- § 11 Abs. 3 BauNVO 1990
  - Sonderregelung für die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßbetrieben
  - Widerlegbare Vermutungsregel für landesplanerische und städtebauliche Auswirkungen bei Vorhaben über 1200 qm Geschossfläche
  - Grenze der Großflächigkeit

# Nahversorgung in NRW

## Vorgaben für Nahversorgung

- Urteile BVerwG zur Großflächigkeit
  - Urteil vom BVerwG vom 22.05.1987 – 4 C19.85 – „Obergrenze Nachbarschaftsladen - etwa bei 700 qm Verkaufsfläche“
  - Urteil vom BVerwG vom 24.11.2005 – 4 C 10.04 – „Einzelhandelsbetriebe sind großflächig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreiten“

# Nahversorgung in NRW

## Vorgaben für Nahversorgung

- Bericht der AG beim BMBau „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel“ von 2002
  - Flexibilität der Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO
  - Darlegungslast für „Auswirkungen“
    - Vorhaben unter 1200 qm Geschossfläche: Genehmigungsbehörde
    - Vorhaben über 1200 qm Geschossfläche: Antragsteller

# Nahversorgung in NRW

## Vorgaben für Nahversorgung

- Bericht der AG beim BMBau „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel“ von 2002
  - Anhaltspunkte, dass keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr ausgehen können, wenn
    - Non-Food-Anteil weniger 10 % VK-Fläche
    - Standort städtebaulich integriert, verbrauchernah und hinsichtlich Verkehrsaufkommen verträglich ist

# Nahversorgung in NRW

## Änderung der landesplanerischen Zielvorgaben in NRW

- Bisher: § 24 Abs. 3 LEPro  
Novellierungsbedarf:
  - Siedlungsschwerpunkte
  - Centro-Entscheidung OVG Münster
- Neu: § 24 a LEPro
- Verfahrensstand: Ressortabstimmung

# Nahversorgung in NRW

## Änderung der landesplanerischen Zielvorgaben in NRW

- Zentrale Versorgungsbereiche statt Siedlungsschwerpunkte
  - Begriff aus BauNVO/BauGB
  - räumliche und funktionale Festlegung durch Gemeinden

# Nahversorgung in NRW

## Änderung der landesplanerischen Zielvorgaben in NRW

- Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
  - Anlage 1: abschließende Festlegung
  - Anlage 2: gelten als zentrenrelevante Sortimente, Gemeinde kann auf der Grundlage eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes anderes beschließen

# Nahversorgung in NRW

## Änderung der landesplanerischen Zielvorgaben in NRW

- MK und SO für Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Versorgungsbereichen
- Art und Umfang der Nutzung nach der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs
  - Hauptzentren: Kaufkraft EW Gemeindegebiet
  - Nebenzentren: Kaufkraft EW Stadtteil
- Beeinträchtigungsverbot

# Nahversorgung in NRW

## Änderung der landesplanerischen Zielvorgaben in NRW

- Sonderregelung FOC  
ab einer bestimmten Größenordnung nur in  
Großstädten

# Nahversorgung in NRW

## Änderung der landesplanerischen Zielvorgaben in NRW

- SO für Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten
  - Ausweisung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen im ASB möglich
  - Begrenzung zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (10 % der VKF, max. 2500 qm)
  - Kaufkraft EW Gemeindegebiet

# Nahversorgung in NRW

## Änderung der landesplanerischen Zielvorgaben in NRW

- Sonderregelung für Agglomerationen  
Begrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten  
Sortimente

# Nahversorgung in NRW

## Änderung der landesplanerischen Zielvorgaben in NRW

- Sonderregelung für SO für Einzelhandel i. V. m. Großeinrichtungen für Freizeit, Sport, Erholung und Kultur
  - Ausweisung innerhalb ASB mit entsprechender Zweckbindung
  - Begrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente

# Nahversorgung in NRW

## Änderung der landesplanerischen Zielvorgaben in NRW

- Aussage in der Begründung:  
Sicherstellung der Nahversorgung ist Aufgabe der  
Gemeinden

# Nahversorgung in NRW

## Änderung der landesplanerischen Zielvorgaben in NRW

- Kabinettsbeschluss
- Beteiligung der kommunalen Spitzenverbände
- Gesetzgebungsverfahren

# Nahversorgung in NRW

## Überarbeitung des Einzelhandelserlasses

- Änderungen durch landesplanerische Vorgaben
- Änderungen durch Rechtsprechung
  - Großflächigkeit
  - Agglomeration
  - Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch Bauleitplanung

# Nahversorgung in NRW

## Überarbeitung des Einzelhandelserlasses

- Änderungen durch EAG Bau
  - Interkommunale Abstimmung in der Bauleitplanung
    - § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB
  - Zulässigkeit nach § 34 BauGB
    - § 34 Abs. 3 BauGB
    - § 34 Abs. 3 a Satz 2 BauGB

# Nahversorgung in NRW

## Überarbeitung des Einzelhandelserlasses

- Geplante Änderungen durch Novelle BauGB 2006
  - neu bei den zu berücksichtigenden Belangen in der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB): „sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“

# Nahversorgung in NRW

## Überarbeitung des Einzelhandelserlasses

- Geplante Änderungen durch Novelle BauGB 2006
  - analog der früheren Regelung zum Bebauungsplan über Vergnügungsstätten (§ 25 c Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1990; § 2 a BauGB-Maßnahmengesetz 1993)  
einfacher Bebauungsplan für Bereiche nach § 34 BauGB zur Steuerung der Zulässigkeit von Nutzungen (ohne Festsetzung eines Baugebiets)

# Nahversorgung in NRW

## Überarbeitung des Einzelhandelserlasses

- Regionale Einzelhandelskonzepte  
Verfahrensbeschleunigung und –erleichterung bei Vorhaben, die REK entsprechen
- Gemeindliche Einzelhandelskonzepte  
Anforderungen

# Nahversorgung in NRW

## Überarbeitung des Einzelhandelserlasses

- Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch Bauleitplanung  
Fehlerquellen:
  - Fehlendes Konzept
  - Festsetzungen
  - Berücksichtigung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe

# Nahversorgung in NRW

## Überarbeitung des Einzelhandelserlasses

- Überprüfung und Anpassung älterer Bebauungspläne
- Vorlageregelung

# Nahversorgung in NRW

Fazit:

- Klare Vorgaben für Nahversorgung
- Keine weiteren Regelungen zur Nahversorgung durch § 24 a LEPro
- Verbesserung der planerischen Instrumente zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch Neuregelungen im Baugesetzbuch

# Nahversorgung in NRW

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit