



Steuerung der Einzelhandelsentwicklung:

- **Abstimmung zentraler Versorgungsbereiche**
- **Aktuelle Rechtsfragen**

RBR Michael Gutzeit, Dezernat 35, Städtebau/Bauaufsicht

Hagen, 29. September 2010



Aufgabenschwerpunkte „Einzelhandel“ in der BR Arnsberg

Inhaltlich:

- Prüfung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels
- Beratung innerhalb regionaler und kommunaler Arbeitskreise
- Abstimmung zentraler Versorgungsbereiche



Formal:

- Genehmigung von Sondergebieten „Einzelhandel“ in den FNP
- Vorlage von Bauanträgen nach Ziffer 5.6 des Einzelhandelserlasses NRW





Bauvorlagepflicht – Prüfung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels

- Prüfung der Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung
- Prüfung der Auswirkungen auf den Städtebau
- Unter Beteiligung der IHK und EHV
- Prüfzeitraum 1 Monat



Quelle: Ziffer 5.6 des Einzelhandelserlasses NRW



Warum Abstimmung zentraler Versorgungsbereiche?

- Stärkung der Innenstädte und Zentren
- Planungs-, Rechts- und Investitionssicherheit
- Verfahrensbeschleunigung
- Vorgaben gem. Einzelhandelserlass / LEPro





Was ist ein ZVB?



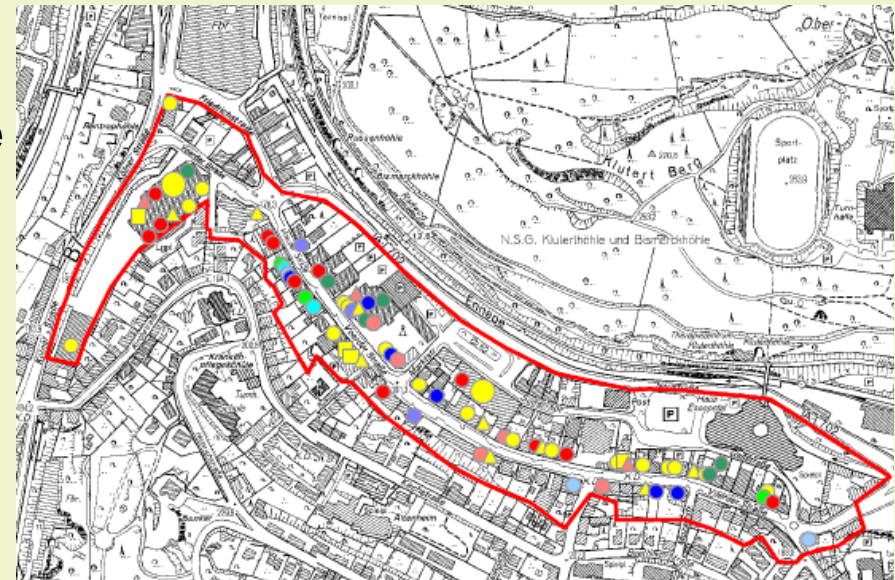
- **Definition gem. § 24a LEPro und Rechtsprechung**
- **Kriterien:**
 - Mischung und Dichte von innenstadt-relevanten Nutzungen,**
 - integrierte Lage,**
 - Anbindung an ÖPNV**

Quelle: Junker & Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hagen, April 2009



Abstimmung ZVB – Vorgehensweise

- Bestandsaufnahme ZVB nach Angaben der Gemeinden (FNP, Einzelhandelskonzepte, etc.)
- Prüfinhalte beispielsweise bei Einzelhandelskonzepten:
 - Abgrenzung ZVB nach Bestand und Entwicklungsperspektiven
 - Konkretisierung zentrenrelevanter Leitsortimente in der Sortimentsliste
 - Steuerung der Entwicklung an Sonder- oder Fachmarktstandorten
- Erörterung und Abstimmung der Ergebnisse mit den Gemeinden
- Durchschrift der Testate an UBA





Abstimmung ZVB – „Knackpunkte“

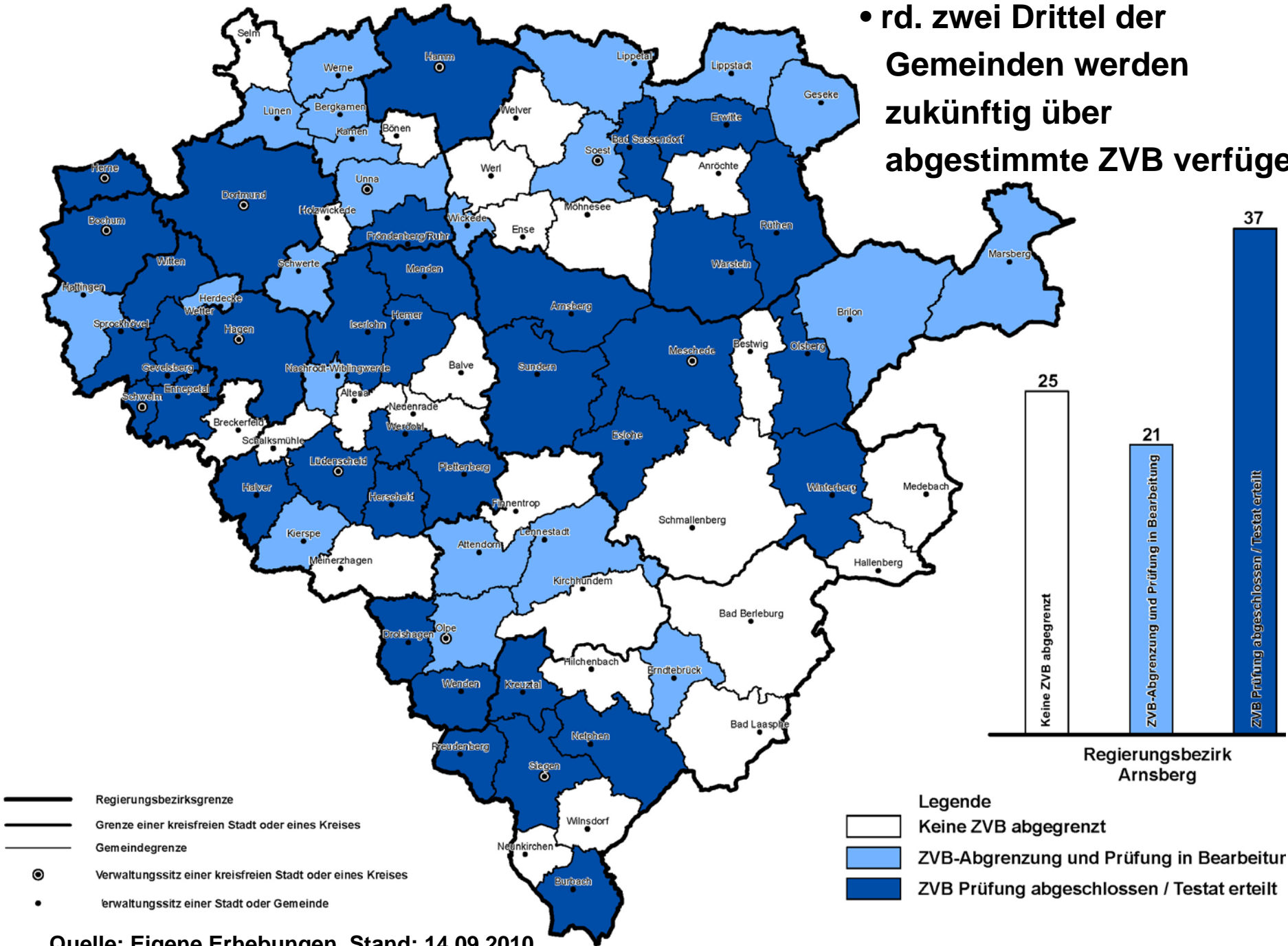
- nicht immer eindeutige Abgrenzung
- teilweise zu großräumige Abgrenzung, insbesondere im Hinblick auf „Potenzial- bzw. Entwicklungsflächen“
- Definition örtlicher Sortimentslisten nicht regelmäßig zielkonform
- planerische Steuerung von Sonder- oder Fachmarktstandorten zum Teil „lückenhaft“

Quelle: Eigene Erhebungen, Stand: 14.09.2010



Blumen, Pflanzen, Saatgut
Zoologischer Bedarf und lebende T
Fahrräder, Fahrradteile und Zubeh
Sport- und Campingartikel
(außer Sportbekleidung)
Sonstiger Facheinzelhandel
Düsseldorfer

- rd. zwei Drittel der Gemeinden werden zukünftig über abgestimmte ZVB verfügen



Quelle: Eigene Erhebungen, Stand: 14.09.2010



Zwischen-Fazit

- städtebauliche und planungsrechtliche Rahmenbedingungen von der Mehrzahl der Gemeinden in jüngster Vergangenheit festgelegt
 - eindeutige Spielräume zur Einzelhandelsentwicklung
 - ein Mehr an Planungs-, Rechts- und Investitionssicherheit
 - Verfahrensbeschleunigung bei abgestimmten ZVB
-

... allerdings:

- derzeitige Regelungen (höchststrichterlich) unzureichend, daher erheblicher Novellierungsbedarf
 - Urteil VerfGH NRW v. 26.08.2009
 - Urteil OVG NRW v. 30.09.2009
 - Beschluss BVerwG v. 14.04.2010
- } § 24a LEPro = Grundsatz der Raumordnung



Aktuelle Rechtsfragen – derzeitiger Stand

wesentliche Regelungen auf Landesebene nach § 24a LEPro alt	derzeitiger Rechtsstatus	planerische Konsequenz
FOC-Regelung (> 5.000 qm VKF nur > 100.000 EW)	keine Anwendung	Beurteilung der Auswirkungen wie großflächiger Einzelhandel
Konzentration des großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandels auf zentrale Versorgungsbereiche	Grundsatz der Raumordnung	Anwendung als Prüf-/Bewertungsebene in Landesplanung und oberer Bauaufsicht
Integration des großflächigen Einzelhandels in den Allgemeinen Siedlungsbereich		
keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche/wohnungsnahe Versorgung		Berücksichtigung in der Bauleitplanung auf kommunaler Ebene
Begrenzung der Randsortimente auf 10 % der VKF bzw. max. 2.500 qm außerhalb zentraler Versorgungsbereiche		

Quelle: Urteil OVG NRW v. 30.09.2009; MWME NRW, Erlass v. 29.06.2010



Aktuelle Rechtsfragen - Ausblick

- **Durchführung Expertenworkshop in der Staatskanzlei unter Beteiligung der BR, IHK, EHV, Städtetag, weiterer Ministerien**
- **Erarbeitung eines Gutachtens zu den „Möglichkeiten und Grenzen der Steuerung des Einzelhandels auf Landesebene“ / U. Kuschnerus:
- sehr begrenzte Steuerungsmöglichkeiten!**
- **Festhalten an bisherigen Steuerungsinstrumenten für sinnvoll erachtet (u.a. zentrale Versorgungsbereiche, zentrenrelevante Leitsortimente, regionale Einzelhandelskonzepte)¹**
- **Erforderlich: Beseitigung der „Geburtsfehler“ von § 24a LEPro alt²**

^{1,2}Quelle: Niederschrift von Herrn Gaedtke, Staatskanzlei, zum Expertenworkshop am 30.06.2010



Aktuelle Rechtsfragen - Ausblick

... allerdings:

- **verbindliche, rechtssichere Ausgestaltung auf der Ebene der Landesplanung nicht unproblematisch:**
 - hoher Rechtfertigungszwang für Eingriffe in kommunale Planungshoheit („überörtliche Interessen“)
 - besondere Begründung für strikte Schwellenwerte
 - Berücksichtigung regionaler Besonderheiten
 - keine Regelungsbefugnisse im Bodenrecht für die Landesplanung¹
- **Steuerungsinstrumente werden voraussichtlich somit eher als Grundsätze der Raumordnung Wirkung entfalten**

¹Quelle: Urteil OVG NRW v. 30.09.2009



Aktuelle Rechtsfragen - Ausblick

- ... mit den (wahrscheinlichen) Folgen:
 - einer tendenziell liberalen Einzelhandelsentwicklung
 - einer Stärkung kommunaler Planungshoheit
 - größeren Entwicklungsmöglichkeiten auch für Standorte außerhalb der Zentren
 - zusätzlicher Wettbewerbsdruck auf städtebaulich gewünschte Standorte





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

RBR Michael Gutzeit (Dez. 35, Städtebau/Bauaufsicht)