



Impulsvortrag
"Rechtlicher Rahmen"
LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger
Einzelhandel (Entwurf Stand 2012)
Veranstaltung "Großflächiger Einzelhandel im Ruhrgebiet"
am 15. Februar 2013 in Essen



Wollen wir nicht alle lebendige Innenstädte?



Quelle: Blick auf die Einkaufspassage in Essen, eigene Aufnahme



Quelle: Prinzipalmarkt in Münster © Ralf Emmerich, Münster Marketing



Was kann wer dazu beitragen?

- ▶ **Die Raumordnung über rahmensetzende Vorgaben**
- ▶ Der Städtebau u. a. über die Konkretisierung und Ergänzung der rahmensetzenden Vorgaben
- ▶ Region und Kommunen über Regionale / Kommunale Einzelhandelskonzepte



Was sagt das Raumordnungsgesetz (ROG) dazu?

... u. a. in § 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3: "Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen."

Dabei verpflichtet das ROG die Landes- und Regionalplanung, im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung diesen und die anderen in § 2 Abs. 2 genannten Grundsätze anzuwenden und – soweit erforderlich – **durch Festlegungen in Raumordnungsplänen zu konkretisieren.**



Was kann die Landesplanung beitragen?

Hintergrund

Bis zum 31.12.2011 waren die Ziele und Grundsätze der Landesplanung in Nordrhein-Westfalen in drei verschiedenen Planwerken geregelt:

- dem Gesetz zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm - LEPro),
- dem LEP Schutz vor Fluglärm und
- dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) von 1995.

Das LEPro und damit auch die landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind am 31.12.2011 ausgelaufen.

Der derzeit gültige LEP NRW und der LEP Schutz vor Fluglärm enthalten keine Festlegungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels in Nordrhein-Westfalen.



Was kann die Landesplanung beitragen?

Landesplanung: Neuer LEP

In der letzten Legislaturperiode: Erarbeitung eines neuen Landesentwicklungsplans, darin auch Regelungen zum großflächigen Einzelhandel, unterbrochen wegen der Neuwahlen.

Kabinettsbeschluss vom 17.04.2012: Landesregierung billigt den Entwurf eines Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel und beschließt das Beteiligungsverfahren (=in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung)

In der aktuellen Legislaturperiode: Die Landesregierung führt die Erarbeitung eines neuen Landesentwicklungsplans fort. Der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel wird wegen seiner Dringlichkeit als Einzelverfahren fortgeführt und zu einem späteren Zeitpunkt in den (Gesamt-) Landesentwicklungsplan integriert.



Was kann die Landesplanung beitragen?

- Landesplanerische Vorgaben für die Bauleitplanung zur Steuerung des Großflächigen Einzelhandels

=> **Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen**

- Zielsetzung:
 - Erhaltung und Stärkung der Innenstädte und örtlichen Zentren
 - Sicherung der Nahversorgung
 - Begrenzung der Inanspruchnahme von Freiraum und Vermeidung von Verkehr

durch gleiche Regeln für Alle!



Welche Rahmenbedingungen waren dabei zu berücksichtigen?

- Demographischer Wandel
- Globalisierung der Wirtschaft
- Entwicklungen im Einzelhandel
- Entwicklung der Freirauminanspruchnahme



Was will die Landesplanung steuern?

Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO):

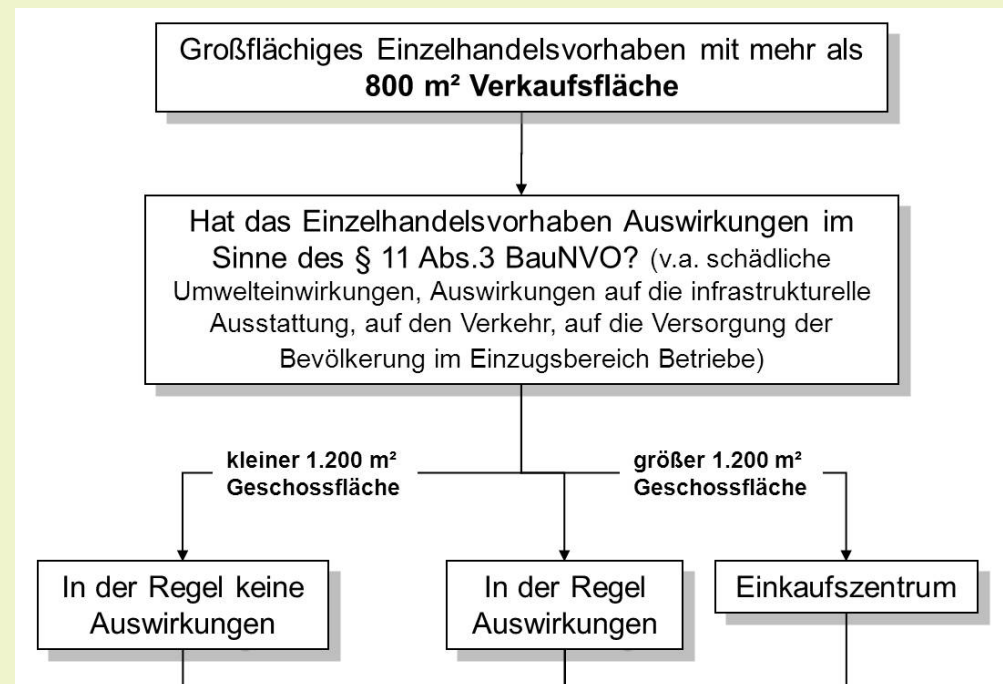
- Einkaufszentren,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit "nicht nur unwesentlichen Auswirkungen"
- sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe

sowie Einzelhandelsagglomerationen, bei denen raumordnerische Wirkungen wie bei einem Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind



Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Das Prüfschema des § 11 Abs. 3 BauNVO

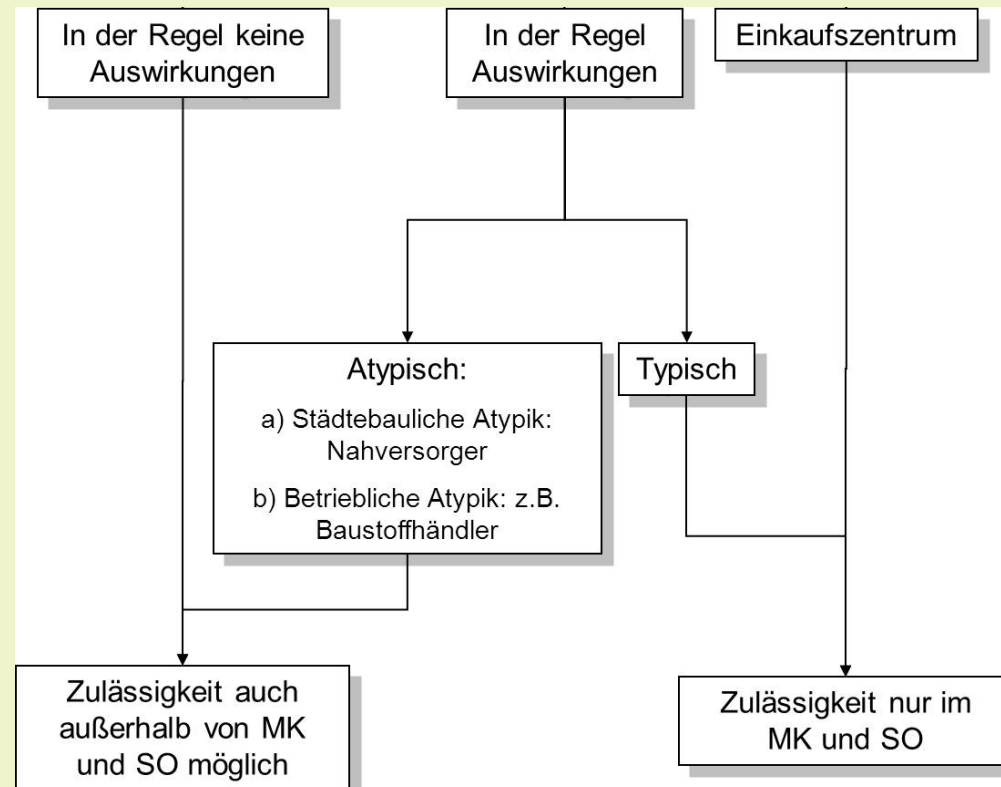


Quelle: Darstellung MBWSV, V A3, Piel, 14.02.2013



Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Das Prüfschema des § 11 Abs. 3 BauNVO

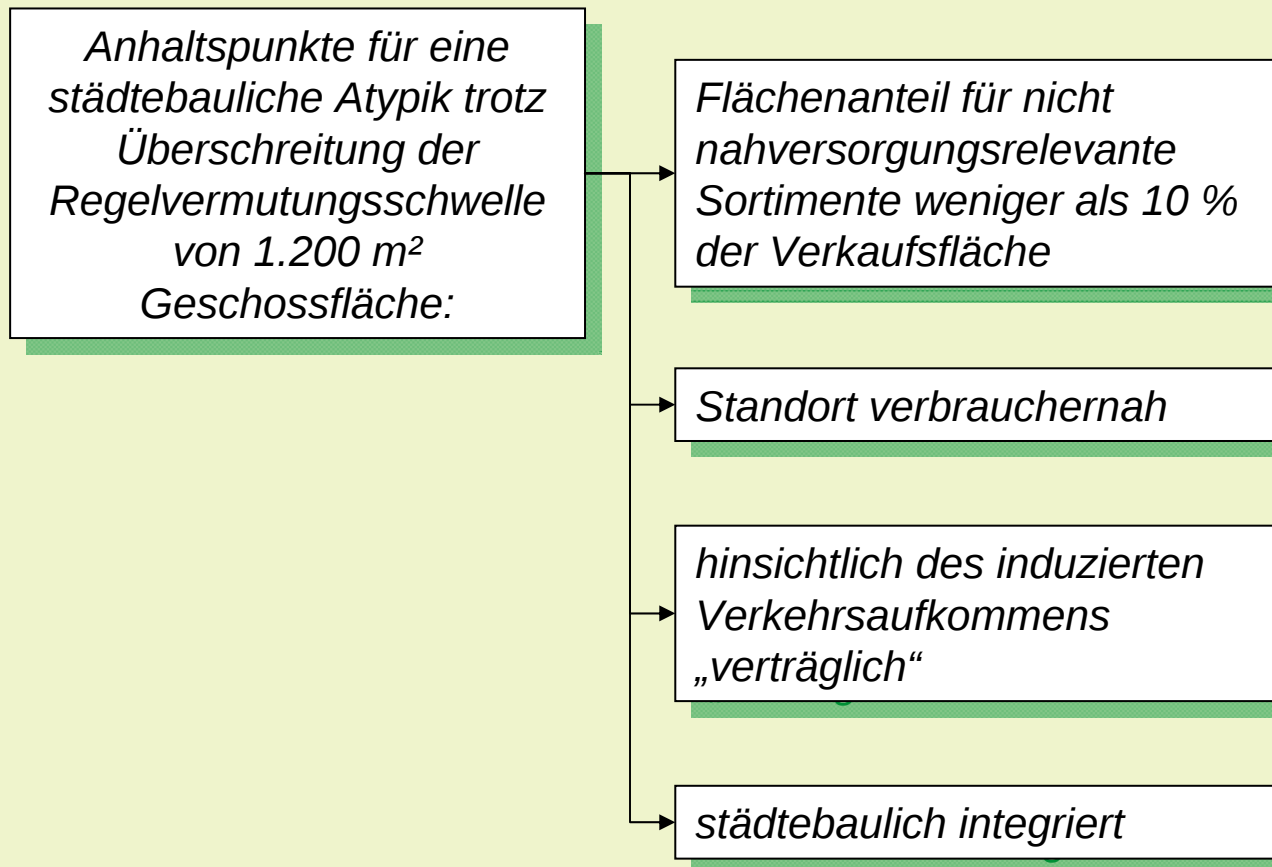


Quelle: Darstellung MBWSV, V A3, Piel, 14.02.2013



Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Städtebauliche Atypik: Nahversorgung

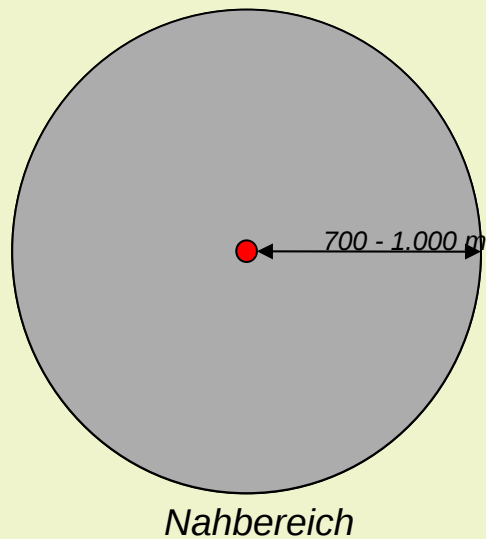


Quelle: Darstellung MBWSV, V A3, Piel, 14.02.2013



Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verbrauchernah (eine Annäherung)?



*ausgeglichene Relation von **

*Umsatzerwartung
des Vorhabens*

*Kaufkraft der
Bevölkerung im
Nahbereich*

Quelle: Darstellung MBWSV, V A3, Piel, 14.02.2013



Warum Einzelhandelsagglomerationen?

Beschluss der 35. MKRO am 29. April 2008 in Stuttgart zur Bedeutung des Einzelhandels für die Innenstädte:

"Die Ansammlung mehrere, auch nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe an einem Standort (Agglomeration), kann in ihrer Gesamtheit ebenfalls wie ein Einzelhandelsgroßprojekt wirken. Die Raumordnung in den Ländern und Regionen wird vor dem Hintergrund ihrer gesetzlichen Aufgabenstellung im Bedarfsfall Festlegungen zur Steuerung von Einzelhandelsagglomerationen treffen."

Verschiedene Urteile von Oberverwaltungsgerichten zur Zulässigkeit von raumordnerischen Agglomerationsregelungen in den letzten Jahren, u. a. in Baden-Württemberg und Rheinland Pfalz



Warum Einzelhandelsagglomerationen?

Bestätigung einer solchen raumordnerischen Agglomerationsregelung durch das Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 10.11.2011):

"Nicht nur Einzelhandelsgroßprojekte in der Form des großflächigen Einzelhandelsbetriebs oder Einkaufszentrums, sondern auch Agglomerationen von mehreren nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben können besondere raumstrukturelle, die zentralörtliche Gliederung gefährdende Auswirkungen haben und damit ein Beeinträchtigungspotential aufweisen, das es rechtfertigt, sie einem raumordnungsrechtlichen Sonderregime zu unterwerfen."

"Die Agglomerationsregelung in 2.4.3.2.5 ROP H-F 2020 ist rechtmäßig" – da nicht kompetenzwidrig und verhältnismäßig.



Rechtswirkung von Erfordernissen der Raumordnung

Ziele der Raumordnung:

verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums => **zu beachten**

Grundsätze der Raumordnung:

Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums - als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen **zu berücksichtigen**

in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung:

als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in nachfolgenden Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen **zu berücksichtigen**

=> **Erlass an die Regionalplanungsbehörden mit der Bitte, die Regionalräte / RVR-Verbandsversammlung und die Kommunen über den Entwurf und die damit verbundenen "in Aufstellung befindlichen Ziele" zu informieren.**



LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (Entwurf Stand 2012): Festlegungen

1 Ziel

Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Erläuterungen...



LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (Entwurf Stand 2012): Festlegungen

2 Ziel

Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Ausnahmsweise dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine integrierte Lage in den zentrale Versorgungsbereichen nicht möglich ist und**
- die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und**
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.**

Erläuterungen...



LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (Entwurf Stand 2012): Festlegungen

3 Ziel

Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Erläuterungen...



LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (Entwurf Stand 2012): Festlegungen

4 Grundsatz

Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

Erläuterungen...



LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (Entwurf Stand 2012): Festlegungen

5 Ziel

Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, Beeinträchtigungsverbot, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt. Dabei dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch den absoluten Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Erläuterungen...



LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (Entwurf Stand 2012): Festlegungen

6 Grundsatz

Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment soll 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Erläuterungen...



LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (Entwurf Stand 2012): Festlegungen

7 Ziel

Überplanung von vorhandenen Standorten

Vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Verkaufsflächen in der Regel auf den genehmigten Bestand zu begrenzen.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandes notwendig sind und durch die Festlegung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Erläuterungen...



LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (Entwurf Stand 2012): Festlegungen

8 Ziel

Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch zentrenschädliche Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Erläuterungen...



LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (Entwurf Stand 2012): Festlegungen

9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

Erläuterungen...



LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel: wie geht es weiter?

2012

Kabinettschluss zur Billigung des Entwurfs

**Beteiligung vom 4. Juni bis 4. Oktober
(Öffentlichkeit, öffentliche Stellen mit Beschlüssen der
Gemeinden und der Regionalräte)**

Auswertung Stellungnahmen

**Kabinettschluss - entweder zur Billigung wesentlicher
Änderung und einer 2. Beteiligung oder zur Aufstellung des
Teilplans**

2013

**ggf. 2. Beteiligung, Auswertung Stellungnahmen und erneuter
Kabinettschluss**

Beratung im Landtag

Inkraftsetzung und Veröffentlichung als Rechtsverordnung



Last but not least: Stand EU-Vertragsverletzungsverfahren

- Die Europäische Kommission plant ein „Guidance-Paper“ zur räumlichen Steuerung des (großflächigen) Einzelhandels („Aktionsplan Einzelhandel“).
- Eine Expertengruppe aus Mitgliedern der fachlich berührten Generaldirektionen der Kommission sowie der Mitgliedstaaten soll gemeinsam beraten (Austausch von „best practices“) und Leitlinien erstellen, wie das Ziel der Niederlassungsfreiheit richtig umgesetzt werden könne.
- Die Kommission hat dabei die Erwartung, dass solche Leitlinien zur Minimierung von Vertragsverletzungsverfahren beitragen würden. Wahrscheinlich würden die VVV während der Erarbeitung der Leitlinien ruhen.
- Bisher hat es nach dem Gespräch mit der Kommission 2012 zu den Vertragsverletzungsverfahren im Mai des Jahres keine weiteren Reaktionen der Kommission gegeben.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Heike Jaehrling
Staatskanzlei des Landes NRW
III B 2: Regionalentwicklung, Regionalräte, Raumbeobachtung, demographischer Wandel

Postanschrift: 40190 Düsseldorf
Dienstgebäude: Fürstenwall 25, 40219 Düsseldorf

Telefon: 0211 837 - 1671

heike.jaehrling@stk.nrw.de