



Restriktionen für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gemäß LEP NRW

Ist in einem zentralen Versorgungsbereich eine geeignete Potentialfläche verfügbar, scheidet ein Sondergebiet für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb außerhalb zentraler Versorgungsbereiche auch dann aus, wenn dieser in Wohnbebauung integriert liegt und der Schließung einer Versorgungslücke dient. Das ist das Fazit der Entscheidung des OVG NRW vom 26.02.2020 in dem Normenkontrollverfahren – 7 D 49/16.NE –.

Gegenstand des Normenkontrollverfahrens war ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Verbrauchermarktes mit 1.000 m² Verkaufsfläche. Städtebauliches Ziel der Planung war es, im betreffenden Stadtteil, der sich durch einen hohen Anteil älterer Einwohner auszeichnete, eine Versorgungslücke zu schließen. Im fußläufigen Einzugsbereich war kein Nahversorger vorhanden; der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich lag 1,3 km entfernt.

Der 7. Senat hat den Bebauungsplan aufgrund eines Verstoßes gegen Ziel 2 Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel a.F. für unwirksam erklärt. Ziel 2 ist im Wesentlichen unverändert in Ziel 6.5-2 LEP NRW aufgegangen, sodass die Maßstäbe der Entscheidung auf die aktuelle Rechtslage übertragbar sind. Ziel 6.5-2 LEP NRW bestimmt, dass Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt werden dürfen. Eine Ausnahme gilt für Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Diese dürfen ausnahmsweise auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche festgesetzt werden, wenn u.a. eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere

der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist. Nach Überzeugung des 7. Senats ist die räumliche Entfernung eines zentralen Versorgungsbereichs zu einem unterversorgten Gebiet kein siedlungsstruktureller Grund im Sinne der Ausnahme zu Ziel 6.5-2 LEP NRW.



Diese Auslegung ist mit Sinn und Zweck der Ausnahme nicht vereinbar. Denn diese dient ausweislich der Erläuterungen zu Ziel 6.5-2 LEP NRW der „Sicherung der wohnortnahen Versorgung vor allem mit Lebensmitteln“. Zwar heißt es in den Erläuterungen weiter, die o.g. Voraussetzung „kann“ bei sehr kleinteilig parzellierten zentralen Versorgungsbereichen im ländlichen Raum erfüllt sein. Dabei handelt es sich aber ersichtlich um eine beispielhafte Nennung. Im aktuellen Entwurf eines Einzelhandelserlasses für NRW (Stand: 22.01.2020) wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Fallgruppe der siedlungsstrukturellen Gründe „berücksichtigt, dass die Suche nach Potentialflächen im nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich aufgrund seiner räumlichen Distanz zum Bezugsraum (...) keine Lösung zur adäquaten Nahversorgung im Planungsraum darstellt“. Ist



die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs für den Bereich des Plangebiets nicht möglich, ist nach dem Erlassentwurf eine „möglichst städtebaulich integrierte Lage anzustreben (Suche von innen nach außen)“.

PRAXISHINWEIS

Ist ein großflächiger Nahversorger an einem Standort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche geplant, ist eine sorgfältige Prüfung der in den zentralen Versorgungsbereichen vorhandenen Potentialflächen vorzunehmen. Eine Potentialfläche ist nicht verfügbar, wenn der Grundstückseigentümer einen Grundstücksverkauf endgültig abgelehnt hat. Wann eine Potentialfläche als ungeeignet ausgesondert werden kann, ist weitestgehend unklar, insbesondere die Frage, ab wann ein wirtschaftlicher Mehraufwand für die Baureifmachung unzumutbar wäre. Sollte im Ergebnis eine geeignete Potentialfläche in einem zentralen Versorgungsbereich verfügbar sein, ist die Ausnahme von Ziel 6.5-2 LEP NRW nicht anwendbar. In diesem Fall folgt aus dem Integrationsgebot, dass für den Bereich des Plangebiets ein zentraler Versorgungsbereich neu ausgewiesen werden muss. Die plangebenden Gemeinden werden sich daher künftig vor die Herausforderung gestellt sehen, rechtzeitig integrierte Standorte zu identifizieren, die für die Entwicklung eines neuen zentralen Versorgungsbereichs in Betracht kommen, um die wohnortnahe Versorgung zu gewährleisten bzw. zu verbessern.



Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M. Eur.
Fachanwältin für Verwaltungsrecht
Telefon: 0221 - 97 30 02-38
k.dreesen@lenz-johlen.de