

UPDATE Einzelhandel

Auf nachfolgende, für die Einzelhandelsplanung bedeutende Entscheidungen weisen wir Sie hin:

1. Verkaufsfläche

a)

Die Verkaufsfläche eines außen an einen Lebensmittel-Discountmarkt angebauten **Backshops** wird der Verkaufsfläche des Discountmarktes zugerechnet.

OVG NRW, Urteil v. 29.05.2013 – 10 A 1144/11 –

Der Backshop wird als „Nebenleistung“ zu dem die **Hauptnutzung** darstellenden Discountmarkt gesehen.

b)

Außerhalb des Einkaufsmarktes angeordnete Abstellflächen von Einkaufswagen (unter dem Vordach oder in Boxen auf der Stellplatzanlage) rechnen nicht zur Verkaufsfläche des Einkaufsmarktes.

OVG NRW, Beschluss v. 06.02.2009 – 7 B 1767/08 –
vgl. zuletzt OVG NRW, Urteil v. 24.04.2013 – 7 A 1728/10 –

Zu dieser Frage gibt es keine höchstrichterliche Rechtsprechung durch das Bundesverwaltungsgericht. Der VGH München hat in einer Entscheidung die Zurechnung der Aufstellfläche der Einkaufswagen zur Verkaufsfläche positiv beurteilt, während der VGH Kassel und auch das OVG Schleswig zu gleich lautenden Entscheidungen wie das OVG NRW gekommen sind. **Gastronomieflächen** innerhalb eines Verkaufsraumes zählen nicht zur Verkaufsfläche desselben.

OVG NRW, Beschluss v. 28.10.2011 – 2 B 1049/11 –

2. Einkaufszentrum

Sind mehrere, jeweils für sich genommen nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe um eine gemeinsame Stellplatzanlage herum angeordnet, handelt es sich nicht zwangsläufig um ein **Einkaufszentrum**. Auch eine gemeinsame Verwaltung der Liegenschaften reicht nicht aus, um diese nicht großflächigen Betriebe zu einem Einkaufszentrum zusammenzufassen und diese dann der Wertung des § 11 Abs. 3 BauNVO zu unterwerfen. Voraussetzung hierfür sind für den Kunden äußerlich erkennbare Merkmale, wie etwa ein gemeinsamer geschlossener Auftritt in Form eines gemeinsamen Konzepts, einheitlicher Öffnungszeiten, gemeinsamer Werbung und Teilnahme an gemeinsamen Aktionen (verkaufsoffene Sonntage etc.).

so OVG NRW, Urteil v. 24.04.2013 – 7 A 1728/10 –

In einigen Entscheidungen anderer Oberverwaltungsgerichte wird angenommen, dass mehrere, jeweils für sich selbständige Betriebe dann zu einem Einkaufszentrum der Wertung des § 11 Abs. 3 BauNVO unterfallen und somit nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig sind, wenn eine bestimmte Gesamtflächengröße der jeweils nicht großflächigen Betriebe überschritten wird.

3. Anforderungen an Antragsunterlagen

Bisher wurde von den Untergerichten teilweise die Auffassung vertreten, dass Bauvorbescheids-Anträge nicht bescheidungsfähig sind, wenn diese nicht eine exakte Eintragung des



geplanten Baukörpers mit Stellplatzanlage in einen Lageplan vorsehen. Dies setzt dann in der Regel auch die Erstellung etwa einer Lärmimmissionsprognose voraus.

Das OVG NRW hat nun mit

Urteil vom 14.10.2013 – 2 A 204/12 –

klargestellt, dass eine derartige abstrakte Antragstellung möglich und bescheidungsfähig ist. Allerdings hängt die Zulässigkeit eines derartig abstrakt gestellten Antrages von der jeweiligen individuellen Situation ab. Sei etwa zur Beurteilung der Frage, ob auf jedem Teil des Grundstücks das Vorhaben zulässig ist, eine genauere Konkretisierung erforderlich, so ist diese vorzunehmen. Entscheidend ist aber, ob die gestellte Frage hinreichend bestimmt ist.

4. Anforderungen an Bebauungspläne

Mit seinem Urteil vom 27.03.2013

– 4 C 3.11 – BauR 2013, 1399;
– 4 CN 6.11 – BauR 2013, 1402;
– 4 CN 7.11 – juris

hat das Bundesverwaltungsgericht die bisher geübte Entscheidungspraxis der Oberverwaltungsgerichte korrigiert, dass es bereits auf der Ebene der Anwendung der Rechtsgrundlage (Erforderlichkeit i. S. v. § 1 Abs. 3 BauGB) erforderlich sei, **konkret** zu prüfen, warum in einem Plangebiet bestimmte Einzelhandels-sortimente ausgeschlossen werden. In der Praxis werden derartigen Bebauungsplänen die Zentrenkonzepte der Gemeinden zugrunde gelegt und bei Bebauungsplänen zur Steuerung des

Einzelhandels zum Schutze von bestimmten zentralen Versorgungsbereichen geprüft, ob die im Bebauungsplan ausgeschlossenen Sortimente **konkret** zentrenschädlich sind. Das Bundesverwaltungsgericht lässt es genügen, wenn dieser Nachweis in dem gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachten und nicht mehr in dem konkreten Einzelfall geführt wird. Weicht eine Kommune von ihrem Einzelhandelskonzept insoweit ab und stützt sie sich zur Begründung ihrer Planung alleine auf dieses Konzept, so berührt dies nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes nicht mehr die Rechtsgrundlage, also die grundsätzliche Rechtfertigung der Planung, sondern wirft nur noch Fragen in der Abwägung auf. Damit wird das Gewicht der Individualinteressen gegenüber den gemeindlichen Planungsinteressen erheblich gemindert, da das BauGB den Kommunen einen größeren Handlungsspielraum bei Abwägungsfragen einräumt und im Übrigen vorsieht, dass etwaige Abwägungsfehler ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes nicht mehr beachtlich sind.

In der **Konsequenz** heißt dies, dass die Frage der Rechtmäßigkeit eines einen Einzelhandelsausschluss regelnden Bebauungsplanes nicht mehr auf der Rechtfertigungs-, sondern nur noch auf der Abwägungsebene geprüft wird.

so bereits OVG NRW, Urteil v. 14.10.2013 – 2 A 204/12 –

Um das Gewicht des betroffenen Eigentümers oder Betreibers eines betroffenen Grundstückes in diesem Abwägungsvorgang zu betonen und zu stärken, ist es daher zum einen erforderlich, diese Belange bereits bei Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung deutlich zu machen und erst recht bei Aufstellung des den Einzelhandel regelnden Bebauungsplanes. Damit kommt den Stellungnahmen in den Öffentlichkeitsbeteiligungen erhöhte Bedeutung zu. Darüber hinaus ist, damit der Fehler nicht verfristet, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans der Abwägungsmangel noch einmal schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend zu machen. Das Gewicht der abwägungsbeachtlichen Eigentümer- oder Betreiberbelange wird dann gestärkt, wenn



insbesondere konkret beabsichtigte Maßnahmen angezeigt bzw. beantragt werden, so also etwa eine beabsichtigte Erweiterung oder Neuerrichtung eines Marktes. Auch wird der Prüfung der Einzelhandels- und Zentrenkonzepte in Zukunft erheblich mehr Bedeutung zukommen.

5. Weitere Verfahrensfehler

Bei der Prüfung der Wirksamkeit von Bebauungsplänen, die gegebenenfalls einem Einzelhandelsvorhaben entgegengehalten werden, kommt dem Gesichtspunkt der richtigen Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung durch eine jüngere Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts

Urteil v. 18.07.2013 – 4 CN 3.12 –

erhebliche Bedeutung zu. Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung eines Bebauungsplan-Entwurfes muss auch schlagwortartige Informationen darüber enthalten, welche konkreten Umweltbelange in den verfügbaren Stellungnahmen behandelt werden. Es reicht danach nicht aus, dass in der Bekanntgabe der Auslegung nur abstrakt auf die vorliegenden Gutachten verwiesen wird. Folge dieser Rechtskenntnis ist, dass sich derzeit zahlreiche Bebauungspläne als unwirksam erweisen. Dieser Fehler ist zwar heilbar, setzt allerdings die Wiederholung des Verfahrens ab der Öffentlichkeitsbeteiligung voraus.

Dies sind die für Sie und die von Ihnen geplanten Vorhaben derzeit wichtigsten relevanten neueren Gerichtserkenntnisse. Wir halten Sie weiter auf dem Laufenden und stehen selbstverständlich auch für Rückfragen zur Verfügung.

Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft
Kaygasse 5 / 50676 Köln
Tel.: 0221 973002-0

Buch-Tipp:

Kompendium der Einzelhandelsimmobilie



Preis: **79,00 €**

ISBN: **978-3-940219-18-3**

Zu bestellen unter: www.iz-shop.de

Das im Verlag der Immobilien Zeitung erschienene Praxis- und Rechtshandbuch beleuchtet die Aspekte der Entwicklung von Handelsimmobilien aus zwei Blickwinkeln: aus dem des Marktes und aus dem der rechtlichen Rahmenbedingungen.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Susanne Löffelholz · Kanzleimarketing
E-Mail: s.loeffelholz@lenz-johlen.de