



## Einzelhandelserlass NRW in Kraft getreten

Nach Bekanntmachung im Ministerialblatt NRW ist am 31.12.2021 der lange und sehnsüchtig erwartete überarbeitete Einzelhandelserlass NRW 2021 in Kraft getreten. Er ersetzt die Vorgängerausfassung vom 22.09.2008 und enthält Hinweise, Empfehlungen und Weisungen für die landeseinheitliche Planung und bauordnungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Dabei sei eines vorab bemerkt: Der Einzelhandelserlass verändert die materielle Rechtslage nicht und hat auch keinen Einfluss auf die Rechtsprechung. Er soll das Verwaltungshandeln steuern und insofern zu einer Selbstbindung der Verwaltung führen und hat möglicherweise die Wirkung einer Auslegungshilfe der Vorstellungen des Ordnungsgebers z. B. zum Landesentwicklungsplan NRW. Ob er die großen Erwartungen und insbesondere die Hoffnungen der Bauministerin erfüllen kann, die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen zu stärken, bleibt abzuwarten. Folgende wesentliche Regelungen sollen hier mit Blick auf die Erwartungshaltung der Einzelhändler in den Blick genommen werden:

### 1. Definitionen

Die Begriffsdefinitionen geben im Wesentlichen die Rechtsprechungslage wieder. Die Verkaufsflächendefinition (Ziff. 2.2.6) orientiert sich an der Abgrenzung des BVerwG zu Lebensmittel-discountern und lässt dabei außer Acht, dass diese Abgrenzung nicht zwingend auch für andere Handelsformen gilt. Der Begriff der Verkaufsfläche ist nicht bundesrechtlich determiniert, sondern nur, soweit es um die Abgrenzung von Großflächigkeit zur Nicht-Großflächigkeit in § 11 Abs. 3 BauNVO geht.

Unrichtig dürfte die Bewertung in 2.2.7 sein, dass der Warenabgabebereich eines Einzelhändlers, in dem die bei ihm online bestellten Waren abgeholt werden, eine Verkaufsstätte ist. Soweit

der Kaufabschluss vollständig online erfolgte, stellen Abholstationen nach überwiegender Auffassung keine Verkaufsstätte dar.

### 2. Zentrale Versorgungsbereiche und integrierte Lagen

Soweit der Einzelhandelserlass mögliche Versorgungsstufen der zentralen Versorgungsbereiche benennt, sei der Hinweis darauf erlaubt, dass sich daraus in NRW keine Folgerungen für eine Begrenzung des Versorgungsauftrages ergeben, diese Einstufung allerdings für die städtebauliche Steuerung sinnvoll ist.

In 2.2.10 werden Anforderungen an eine städtebaulich integrierte Lage und den Atypik-Nachweis vermengt. Nur bei Letzterem verlangt die Rechtsprechung, dass neben der städtebaulich integrierten Lage auch eine gewisse Zentralität der Versorgungsfunktion vorliegen muss. Insoweit ist der Hinweis in 3.1.2a zielführend.

### 3. Nahversorgungsausnahmen

Die Ausführungen zur Nahversorgungsausnahme in Ziff. 6.5-2 LEP NRW sind hilfreich und spiegeln die Auffassung des Landes wider. Ob sie die sehr restriktive Haltung des OVG Münster (vgl. Urteil v. 26.02.2020 - 7 D 49/16.NE -) beeinflussen wird, wird sich zeigen. Bei Inanspruchnahme der Nahversorgungsausnahme sind jedenfalls Tatkraft und Kreativität der Kommunen vorauszusetzen (vgl. OVG Lüneburg, Beschl. v. 29.04.2021 - 1 MN 154/20 -).

Warum die Erweiterung des Nahbereichs um die Erreichbarkeiten mit Fahrrädern nur für den ländlichen Raum gelten soll, erschließt sich nicht (vgl. 3.1.2b).

## 4. Atypik

In 5.2.2 werden die Handreichungen zum Nachweis der Atypik bei Nahversorgern anschaulich und übersichtlich dargestellt. Hier ist den Kommunen und Genehmigungsbehörden Mut abverlangt, diese Regelungen kreativ anzuwenden. Die Durchsetzung von Vorhaben mit dem Atypik-Argument auf dem Rechtsprechungswege ist jedenfalls in Nordrhein-Westfalen schwierig. Der Einzelhandelserlass weist zurecht darauf hin, dass dies in aller Regel nur in zentralen Versorgungsbereichen aber auch dann nicht immer zulässig ist, wenn sich Grundstücke innerhalb derselben befinden.



## 5. Beteiligung der Bezirksregierung

Die Grenze der Beteiligungspflicht der Bezirksregierungen wird in 5.8 auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angehoben. Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist die Bezirksregierung auch dann zu beteiligen, wenn es sich um eine Agglomeration i. S. v. 6.5-8 LEP NRW handelt. Insbesondere von dieser Regelung hat sich das Ministerium eine Stärkung der Handlungsoptionen der Kommunen vorgestellt. Eine Änderung der materiellen Rechtslage der Grenze der Großflächigkeit in § 11 Abs. 3 BauNVO, die bei einer Verkaufsflächengröße von mehr 800 m<sup>2</sup> liegt, stellt dies allerdings nicht dar.

## 6. Bewertung

Ob die großen Erwartungen an den neuen Erlass erfüllt werden können, hängt von der Handlungsstärke der Kommunen und Genehmigungsbehörden ab. Er bietet Handreichungen, die kreativ genutzt werden können. Die erheblichen Schwierigkeiten für den stationären Einzelhandel, auf den das Städtebaurecht alleine regelnd einwirken kann, liegen an anderer Stelle, nämlich im Bundesrecht und an der mangelnden Einflussnahmemöglichkeit des Städtebaurechts auf den Online-Handel.



Dr. Thomas Lüttgau  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Telefon: 0221 - 97 30 02-25  
[t.luettgau@lenz-johlen.de](mailto:t.luettgau@lenz-johlen.de)