

---

# IMMOBILIENZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

---

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 2/2014 vom 16. Januar 2014

## 1.000 m<sup>2</sup> Lebensmittelladen im Mischgebiet erlaubt

**Öffentliches Recht.** Ein Lebensmittel-discounter mit 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kann in einem Mischgebiet ausnahmsweise zulässig sein, wenn eine atypische städtebauliche Situation gegeben ist.

*OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 2. Dezember 2013, Az. 2 A 1510/12*

*Rechtsanwältin  
Dr. Kai Petra  
Dreesen von Lenz  
und Johlen  
Rechtsanwälte*



---

### Der Fall

Der Betreiber eines Lebensmitteldiscounters stellte eine bauplanungsrechtliche Voranfrage zur Zulässigkeit einer Filiale mit 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Stadt lehnte den Antrag mit der Begründung ab, das Grundstück liege in einem Bereich, der als faktisches Mischgebiet zu qualifizieren sei

(§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO). In diesem sei das Vorhaben aufgrund seiner Großflächigkeit unzulässig. Das Grundstück lag innerhalb eines im regionalen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs (Nahversorgungszentrum).

---

### Die Folgen

Das OVG hat die Stadt verpflichtet, den beantragten Vorbescheid zu erteilen. Der Lebensmitteldiscounter sei in dem faktischen Mischgebiet bauplanungsrechtlich zulässig; die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO stehe nicht entgegen, meinten die Richter. Es handele sich um ein Vorhaben, das aufgrund einer besonderen städtebaulichen Situation nicht zu dem Betriebstyp des großflächigen Einzelhandelsbetriebs gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO gerechnet werden kann. Da das Baugrundstück innerhalb eines ausgewiesenen

Nahversorgungszentrums lag, war die Ansiedlung des Vorhabens am geplanten Standort von der Stadt konzeptionell gewollt. Aus der von der Klägerin vorgelegten Auswirkungsanalyse ging zudem hervor, dass mit max. 7% Umsatzumverteilung zulasten anderer zentraler Versorgungsbereiche zu rechnen war. Der Senat hob hervor, dass aufgrund der Lage im Nahversorgungszentrum Umsatzumverteilungen sogar von mehr als 10% ohne weiteres konzeptionell hinnehmbar gewesen wären.

---

### Was ist zu tun?

Die Voraussetzung einer städtebaulichen Atypik gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO werden in der Rechtsprechung restriktiv beurteilt. Nach diesem Urteil steht nun fest, dass es sich bei der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters in einem ausgewiesenen Nahversorgungszentrum um den klassischen Fall einer städtebaulichen Atypik handelt. Zudem darf das Vorhaben – bezogen auf den konkreten Einzelfall – keine Auswirkungen auf die Infrastruktur, den Verkehr, die Versorgung der Bevölkerung oder die Anwohner durch Lärm etc. haben. Dies

ist vom Kläger im Einzelnen darzulegen und zu beweisen. Dafür sollte er Gutachten vorlegen, die plausibel nachweisen, dass nicht mit Auswirkungen der vorgenannten Art zu rechnen ist. Die Gutachten können auch noch im Berufungsverfahren vorgelegt werden. Gelingt der Atypik-Nachweis und kann ausgeschlossen werden, dass das Vorhaben Auswirkungen der genannten Art hat, ist die Regel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO widerlegt. Damit sind großflächige Lebensmitteldiscounter in Misch- oder Gewerbegebieten zulässig. **ba**