



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Bestandssicherung für großflächigen Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche

Dr. Michael Oerder
Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Verwaltungsrecht



- Sie sind Eigentümer oder Betreiber eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines Einkaufszentrums. Ihr Betrieb liegt inmitten eines gut funktionierenden zentralen Versorgungsbereichs. **Sie sind glücklich.** Warum?

oder

- Ihre Handelsimmobilie liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und Sie haben eine der folgenden Interessenlagen:
 - Sie wollen den nachhaltigen Wert Ihres Grundstücks kennen und erhalten,
 - die Mietverträge mit den Nutzern Ihrer Einzelhandelsflächen laufen in drei Jahren aus. Sie wollen wissen, was Sie danach mit dem Objekt anfangen können,
 - sie wollen die Nutzungsstruktur Ihres Betriebes ändern durch
 - Neubau,
 - Änderung der Sortimente oder
 - Erweiterung der Verkaufsflächen.

Fragen (nicht nur für großflächigen Einzelhandel):



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

- Für eine langfristige Immobilienstrategie ist es wichtig, einen Status zu erstellen. Dazu gehören die Antworten auf folgende Fragen:
 - Was ist Gegenstand meiner Baugenehmigung?
 - Welche landesplanerischen Vorgaben gelten für mein Grundstück?
 - Welches Bauplanungsrecht (Bebauungsplan oder § 34 BauGB) besteht?
 - Ist ein bestehender Bebauungsplan ggf. angreifbar?
 - Was sagt das kommunale Einzelhandelskonzept zum meinem Standort?
 - Liegt meine Immobilie innerhalb oder außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches?
 - Ist sichergestellt, dass ich von gemeindlichen Planungen rechtzeitig Kenntnis erhalte?

Was ist Gegenstand meiner Baugenehmigung?



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

- Die gute alte Baugenehmigung: „Handel aller Art“
- Betreibe ich noch genehmigungskonform?
 - Was wenn nein?
 - Strategie
(Möbel F)
- Beweislast für das Vorliegen einer Baugenehmigung?
- **Fall:** Lebensmittelmarkt im Kölner Süden – Ursprungsbaugenehmigung nicht auffindbar.

Welches Planungsrecht besteht? Ist es ggf. angreifbar?



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

- Besteht ein Bebauungsplan oder liegt mein Grundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles?
- Welche Nutzungen lässt das Planungsrecht zu?
- **Fall Hagen: Umwandlung eines Teppichfachmarktes in einen Decathlon-Sportfachmarkt**
- **Fall Brehna:** Umwandlung eines Einkaufszentrum in ein FOC

- Besteht ggf. die Absicht der Gemeinde, den Bebauungsplan zu ändern?
 - Entschädigungspflichtige Änderungen nur innerhalb von 7 Jahren nach erstmaligem Bestehen des Planungsrechtes oder bei Eingriffen in die ausgeübte Nutzung
 - Die Gemeinde muss den Bürger in der Regel nicht informieren; der Bürger kann Abwehrrechte verlieren
- Ist ein bestehender Bebauungsplan möglicherweise unwirksam?
- Besteht Bereitschaft bei der Stadt, den Bebauungsplan in meinem Sinne zu ändern?
- Falls die Gemeinde will: Bestehen rechtliche Hindernisse gegen eine Änderung des Bebauungsplanes?

Was sagt das kommunale Einzelhandelskonzept zum meinem Standort?



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

- Liegt meine Immobilie innerhalb oder außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches?
- Liegt meine Immobilie innerhalb oder außerhalb eines sog. Ergänzungsstandortes
- Wie wird der Standort meines Einzelhandelsbetriebes im Einzelhandelskonzept bewertet?
- Welche rechtliche Bedeutung hat das Einzelhandelskonzept
 - derzeit
 - Nach Änderung des BauGB mit der Möglichkeit der Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen in Flächennutzungsplänen

Welche landesplanerischen Vorgaben gelten für mein Grundstück?



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

➤ 7 Ziel LEP - Entwurf :

- „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.“

➤ Sonstige die Gemeinden bindende Quellen:

- Regionalplan
- Gemeinsamer Flächennutzungsplan
- Regionaler Konsens

Ist sichergestellt, dass ich von gemeindlichen Planungen rechtzeitig Kenntnis erhalte?



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

- Keine Verpflichtung der Gemeinde zu einer individuellen Information
- Frühzeitige und förmliche Bürgerbeteiligung §§ 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB (Informationen im Amtsblatt oder in der örtlichen Tageszeitung)
- Ggf. Verzicht auf frühzeitige Beteiligung nach § 13a BauGB
- **§ 3 Abs. 2 BauGB:**; dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und, bei Aufstellung eines Bebauungsplans, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

➤ **Befund:**

- Großflächiger Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereich ist vom Landesgesetzgeber und von vielen Gemeinden nicht (mehr) gewollt. Die Konzentration auf zentrale Versorgungsbereich führt vielfach auf bei nicht großflächigem Einzelhandel dazu, dezentrale Standorte in Frage zu stellen.

➤ **Strategie:**

- Fragen Sie sich, dass Sie über Ihre Einzelhandelsimmobilie wissen.
- Vervollständigen Sie Ihr wissen im Hinblick auf die v.g. Punkte
- Entwickeln Sie eine Strategie für den Werterhalt Ihrer Immobilie
- Stellen Sie sicher, dass Sie angestrebte Veränderungen der Rahmenbedingungen (Einzelhandelskonzepte und Bauleitplanung) rechtzeitig erfahren