



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Einzelhandel in der Landesplanung

Dr. Rainer Voß
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht
AnwaltMediator (DAA/FU Hagen)



➤ Ziele der Raumordnung

- Voraussetzungen
- Beispiele:
INLOGPARC – Stadt Hamm, DOC Neumünster, Ostseepark Schwentinental
- „Soll-Vorschriften“ als Ziele (IKEA Rastatt)

➤ in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung

- LEP-Entwurf NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel



➤ **Ziele der Raumordnung** (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG)

sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung **abschließend abgewogenen** textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.



➤ **Anpassungsgebot** (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Bauleitpläne sind den **Zielen** der Raumordnung anzupassen.

➔ Ziele der Raumordnung können durch die Bauleitplanung nicht überwunden werden



- **Anforderungen an ein Ziel** (*OVG Münster, Urteil vom 20.01.2012 – 2 D 141/09.NE –*)

- Fall:
 - Normenkontrollverfahren gegen den **Bebauungsplan INLOGPARC** - südlicher Teil der Stadt Hamm (Festsetzung: GI).

 - Vortrag Antragsteller:
Bebauungsplan sei unwirksam, da er bereits mit den Vorgaben des Raumordnungsrechts nicht vereinbar sei. Die überplanten Flächen seien im Landesentwicklungsplan als Allgemeine Freiraum- und Agrarflächen dargestellt.



- **Kapitel B. III. 1.21 des LEP NRW (Auszug):**

Der durch Agrargebiete, Wald und Gewässer bestimmte Freiraum ist als Lebensraum und ökologischer Ausgleichsraum für Menschen, Fauna und Flora zu erhalten und in seinen Funktionen zu verbessern.



➤ OVG Münster zur „Zielqualität“:

- Zielfestlegung setzt **abschließende Abwägung** voraus.
- Nur erfüllt, wenn die Planaussage auf der landesplanerischen Ebene keiner Ergänzung mehr bedarf.



- Der Plangeber kann es, je nach den planerischen Bedürfnissen, damit bewenden lassen, bei der Formulierung des Planziels **Zurückhaltung** zu üben, um den planerischen Spielraum der nachfolgenden Planungsebene zu schonen.
- **Abzulehnen**, wenn die Planaussage – selbst wenn sie als "Ziel" bezeichnet sein sollte – eine so **geringe Dichte** aufweist, dass sie die abschließende Abwägung noch nicht vorwegnimmt.



→ Im Ergebnis **Zielqualität** der im Kapitel B. III. 1.2 des LEP NRW aufgeführten "Ziele" **abgelehnt:**

- *„Mit Blick auf die Größenordnung der im LEP NRW insgesamt ausgewiesenen Freiraumflächen liegt die Annahme einer alle jeweils einzustellenden Belange abschließende Abwägung, die eine andere Nutzung ausschließt, eher fern.“*
- *„Des Weiteren verweist der LEP NRW für die Frage der ausnahmsweisen Inanspruchnahme unter anderem auf den regionalplanerisch dargestellten Siedlungsraum, mithin auf die Ebene der Regionalplanung, deren Darstellungen vorliegend die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen. Danach kann der Freiraumdarstellung im LEP NRW keine über eine bloße Abwägungsdirektive oder Gewichtungsvorgabe hinausgehende Bedeutung zukommen.“*



Home > Region > Gericht genehmigt Designer-Outlet in Neumünster

Ausdrucken | Bookmarks | Versenden

Gefällt mir 0 | Twittern | +1

23.04.10 OBERVERWALTUNGSGERICHT SCHLESWIG

Gericht genehmigt Designer-Outlet in Neumünster

Oberbürgermeister Tauras erhofft sich Impulse für Arbeitsmarkt und Tourismus. Rendsburgs Stadtchef fürchtet dagegen "ruinösen Wettbewerb".

Von Timo Lindemann



Foto: picture-alliance/ dpa/dpaweb/dpa

Einkaufsmagnet Designer-Outlet: So wie hier in Wüstermark sollen Ende 2011 die Kunden nach Neumünster gelockt werden.



- Fall: **DOC Neumünster** (*OVG Schleswig, Urteil vom 22.04.2010 – 1 KN 19/09 –*)
 - Stadt Rendsburg klagte gegen Bebauungsplan Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße“ zur Ansiedlung des DOC
 - u.a. wurde der Verstoß gegen Ziele der Raumordnung geltend gemacht



➤ Plansatz 7.5 Abs. 4 LROP-TF

- Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion bzw. die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtungsverbot**).

➤ Plansatz 7.5 Abs. 6 Satz 2 LROP-TF

- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**).



- OVG Schleswig verneinte Zielqualität:
 - **Beeinträchtungsverbot** bezieht sich nicht nur auf bestehende, sondern auch auf „geplante“ Versorgungszentren.
 - Es konnte also noch **nicht abschließend abgewogen** werden.
 - Zudem fehlt landesplanerische Definition des Begriffs „**Versorgungszentrum**“.
 - Eine „wesentliche“ Beeinträchtigung „bestehender oder geplanter“ örtlicher Versorgungszentren „zu vermeiden“, betrifft keine raumordnerische Frage.
 - Eine solche Beeinträchtigung für Versorgungszentren in „benachbarten zentralen Orten“ zu „vermeiden“, ist eine Aufgabe der interkommunalen Abstimmung und Rücksichtnahme.
 - Die Vermeidung „wesentlicher“ Beeinträchtigungen von Versorgungszentren ist keine raumordnerische, sondern eine **städtebauliche Aufgabe**.



- **Integrationsgebot**

- will Zersiedlung und vermeidbaren Verkehrsbewegungen entgegenwirken und ist damit überörtlich orientiert.
- Es bedarf aber der weiteren Prüfung auf örtlicher Ebene und ist folglich einer **abschließenden „Ziel“-Abwägung nicht zugänglich.**

(OVG Schleswig, Urteil vom 22.04.2010 – 1 KN 19/09 –)

Ziele der Raumordnung



Lenz und Johlen
Rechtsanwalte Partnerschaft



Ortsplan Ostseepark Schwentental



- **Ostseepark Schwentimental** = „gewachsene Agglomeration“
 - Agglomeration soll überplant werden
 - Staatskanzlei fordert Anpassung an die Ziele Raumordnung
 - „Ziele“ wurden im LEP 2010 allerdings gegenüber den Formulierung im LROP 2004 (DOC Neumünster) nicht entscheidend verändert.



Kiel fordert Machtwort vom Land zum Ostseepark

Todeskino will Planungsstopp für Einkaufszentrum in Schwentimental – Gutachter prognostizieren Umsatzverluste für das Ostufer

Kiel. Die Stadt Kiel kämpft weiter gegen ein neues Einkaufszentrum im Ostseepark in Schwentimental. Das Land müsse als Schiedsstelle Vorgaben für ein Regionalkonzept machen, stellten sich alle Fraktionen im Bauausschuss hinter den Vorstoß von Bürgermeister und Dezernent Peter Todeskino (Grüne), einen Planungsstopp zu fordern.

Die Situation sei dramatisch, kritisierte der Stadtrat und kündigte an, notfalls vors Landesgericht zu ziehen: „Wir

sollten hart am Wind segeln.“ Seit Schwentimental im Februar 2012 grünes Licht zur Bauvoranfrage für einen Neubau mit 15 000 Quadratmetern Verkaufsfläche, einer Veranstaltungshalle für 500 Besucher und einer baulichen Anbindung an das bereits bestehende Baltic Center gegeben hat, bläst nicht nur aus Kiel scharfer Gegenwind. Auch der Einzelhandelsverband Nord, die Industrie- und Handelskammer Kiel, die Städte Plön, Preetz und Schönberg fürch-

ten weiteren „Wildwuchs“, während sich die Stadt Schwentimental zu Unrecht an den Pranger gestellt fühlt. Der Ausbau sei im Rahmen dessen, was man auch mit Kiel besprochen habe.

Die Stadt Kiel sieht sich wiederum bestärkt in ihrem Widerstand: So machten Rechtsgutachter Verstöße bei Bauvoranfragen aus und prognostizierten Umsatzeinbrüche für die Nachbarkommunen. Öl auf die Mühlen der Kritiker goss jetzt ein weiteres, dem Bauaus-

schuss vorgestelltes Gutachten: Stefan Kruse vom Büro Junker und Kruse (Dortmund) machte „schädliche ökonomische wie städtebauliche Auswirkungen“ eines solchen Einkaufszentrums auf die Versorgungsbereiche vor allem des Kieler Ostufers aus. Nach der bereits bestehenden „Vorschädigung“ durch den Ostseepark kämen mit einem neuen Einkaufszentrum ein zusätzliches großes Angebot von Textilien, Nahrungs- und Genussmitteln auf den Markt. Damit steht das

Gutachten im Gegensatz zur vom Hamburger Investor HBB vorgelegten Wirkungsanalyse, die keine gravierenden Folgen durch den Neubau vorher sagte.

Quer durch alle Parteien gab es einen Aufschrei. Von Entsetzen über den „Irrweg Schwentimentals“ und „drohenden juristischen Konflikten“ war die Rede. „Wir verlangen ein landesplanerisches Einschreiten“, so Todeskino. Für Anfang Februar ist ein Gespräch in der Staatskanzlei geplant. mad



Der Hamburger Investor HBB möchte sich im Ostseepark in Schwentinental mit zusätzlichen 15000 Quadratmetern Verkaufsfläche niederlassen. Das will die Stadt Kiel nicht zulassen. Sie fürchtet um ihre Funktion als Oberzentrum. Foto Seliger

Was wird denn hier verschleiert?

Streit um Ostseepark: Kiel zieht notfalls vor Gericht

Im Streit um die Erweiterung des Ostseeparks droht die große Stadt Kiel der kleinen Stadt Schwentinental mit einem Gerichtsverfahren, wenn es politisch keine Einigung geben sollte. Es entsteht der Eindruck, dass der Widerstand gegen den Ostseepark als Alibifunktion für vollzogene und geplante Baumaßnahmen der Stadt Kiel herhalten soll.

Neubauten in Kiel: Sothienhof. Gewerbenpark Well-

es in der Innenstadt und Gaarden. Parkprobleme gibt und es wirtschaftlicher ist, in den Ostseepark zu fahren als in Kiel Parkgebühren zu bezahlen, wird sich an dem beklagten Kundenmangel nichts ändern.

R. Lucka, Schwentinental

Was für eine wirtschaftliche Weitsicht

Zum selben Thema

Da zeigen die Ratsmitglieder der Stadt Kiel mal wieder

den des Kreises Plön. Diese sollten der Weitsicht der Kieler Ratsmitglieder ewig dankbar sein, die Konkurrenz endlich vor der eigenen Haustür zu haben.

Klaus-Peter Bülowius
Mönkeberg
buelowius@datevnet.de

Zersiedelt, weitläufig, unkomfortabel

Zum selben Thema

Ich wundere mich immer wieder, wenn die großen Ge-

mit Kaufkraft zuzieht? Die anderen Orte des Ostufers haben ihre eigene Nahversorgung, teilweise sogar mit Sonntagsöffnung.

Maria Therese Gorges, Kiel
M.Th.Gorges@gmx.de

Hauptsache, der Investor wird bedient

Zum selben Thema

Mehr Grüne Wiese geht nicht, sollte man denken. Aber Investoren finden immer noch weitere Flächen

Ostseepark: Keiner will nachgeben

Morgen soll in der Staatskanzlei der Gordische Knoten um den umstrittenen Ausbau in Schwentimental durchschlagen werden

Kiel/Schwentimental. Stoppt das Land die Pläne Schwentimentals für ein neues Einkaufszentrum? Vertreter aus Kiel, Schwentimental und dem Kreis Plön sind morgen in die Staatskanzlei geladen, um den Gordischen Knoten in Sachen Ostseepark zu durchschlagen. Das ist der vorläufige Höhepunkt eines Nachbarschaftsstreits um Verkaufsflächen und Kunden, der zu einer Gutachterschlacht geworden ist.

Von Andrea Seliger

Die zuständigen Ausschüsse Schwentimentals hatten der Bauvoranfrage des Investors HBB bereits vor einem Jahr grünes Licht gegeben. Damit will die Stadt ihr Gewerbegebiet attraktiver machen. Das Konzept einer Shopping Mall mit 15 000 Quadratmetern Verkaufsfläche und Veranstaltungssaal erinnert an den 2006 eingeweihten Neubau im CITTI-Park, dem schärfsten Konkurrenten des Schwentimentaler Gewerbegebietes. Denn beide Standorte liegen an der B 76 und sind vorrangig auf autofahrende Kunden ausgelegt. Der Ostseepark ist mit knapp 89 000 Quadratmetern Verkaufsfläche größer als der Kieler Mitbewerber

(64 500 Quadratmeter). Zum Vergleich: In der Kieler Innenstadt wird auf 123 100 Quadratmetern gehandelt.

Über die Bauvoranfrage zu entscheiden hat eigentlich der Kreis Plön, der dies aber bis zum Showdown morgen verschoben hat. Sowohl Kiel als auch der Investor haben bereits angekündigt zu klagen, sollte ihnen das Ergebnis nicht gefallen. Es wäre nicht das erste Mal: Ostseepark-Themen landeten häufig in Schleswig, seit die Gemeindevertretung Raisdorf im Jahr 1972 die Ansiedlung des Verbrauchermarktes DIVI genehmigte und damit einen Sog auslöste. Denn was der Gemeinde Arbeitsplätze und Steuereinnahmen bescherte, rief bei den Nachbarn Widerstand hervor.



Die Mergenthalerstraße ist die zentrale Verkehrsader des Ostseeparks.
Foto sel

Schon 1980 zwang das Land deshalb die Gemeinde dazu, ihre Bebauungspläne zu ändern und den „Wildwuchs“ zu regulieren. Doch immer wieder gelang es Unternehmen, sich vor Gericht eine Baugenehmigung zu erstreiten, und der zuletzt gültige B-Plan wurde Anfang der 90er-Jahre vom Oberverwaltungsgericht Schleswig für nichtig erklärt. Ein neuer Anlauf zur Überplanung wurde 2001 eingestellt, unter anderem, weil die Gemeinde Entschädigungs-

klagen befürchtete. Deshalb gibt es heute für den Großteil des Gewerbegebietes keine baurechtlichen Vorgaben außer den allgemeinen Paragraphen – dazu gehört seit 2004 allerdings, dass von einem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die bestehende Versorgung ausgehen dürfen.

Die aus der Fusion von Raisdorf und Klausdorf entstandene Stadt Schwentimental hat nun einen neuen Anlauf genommen: Vier neue B-Pläne verabschiedete die

Stadtvertretung im November 2012. Sie sollen ab dem 11. März für Einwände jeglicher Art ausliegen. Die Aufgabe gleicht einem Spagat: Die Nachbarn würden im Ostseepark am liebsten gar keinen Zuwachs mehr sehen, die ansässigen Unternehmen fürchten Einschränkungen, was der Stadt Klagen bescheren könnte – und die Einnahmen fließen nur dann, wenn es Firmen und Kunden dort gefällt.

Die Pläne sind auf das HBB-Vorhaben zugeschnitten, darüber hinaus wird das Einzelhandelsortiment zukünftig beschränkt. Mehrere Vorhaben im besonders umkämpften Markt Bekleidung wurden mit Blick auf das HBB-Vorhaben von der Stadt bereits abgelehnt, beispielsweise im Baltic-Center.

Mit diversen Gutachten (siehe unten) haben die Beteiligten versucht, ihre Position gerichtsfest zu untermauern. Wie auch immer das Gespräch in der Staatskanzlei morgen also ausgeht – es wird vermutlich nicht das letzte Kapitel in dieser Sache sein.

Landesplanung: Albig in der Zwickmühle

Kiel. Für die Stadt Kiel steht fest: Das Land muss durch strenge Vorgaben in der Landesplanung den Ausbau des Ostseeparks stoppen. Schwentidental trage durch den Ostseepark schon jetzt sehr viel mehr zur Versorgung der Region bei, als es der Größe der Stadt mit ihren 13 600 Einwohnern entspreche – ein Vorwurf, den Schwentidentals Nachbarn regelmäßig erheben. Schwentidental hält dagegen, dass es sich bei dem Gewerbegebiet um einen klassischen Sonderstandort handele, der in der bisherigen Raumordnung nicht entsprechend gewürdigt worden sei.

Dabei schien eine Einigung nach einem gemeinsamen Gespräch im November 2011 beim Land erreicht worden zu sein. Doch kurze Zeit später fühlten sich beide vom jeweils anderen brüskiert. Schwentidental argumentierte, Torsten Albig als damaliger Kieler Oberbürgermeister habe eine Erweiterung um 15 000 Quadratmeter zusätzlicher Verkaufsfläche im Ostseepark akzeptiert. Einem solchen Ausbau habe er aber nur unter der Voraussetzung „transparenter, gemeinsamer Planungen“ zugestimmt, konterte Albig und warf Schwentidental vor, sich nicht an die Absprache gehalten zu haben. Dem Protest Kiels schlossen sich danach der Einzelhandelsverband Nord, die Industrie- und Handelskammer Kiel, Plön, Preetz und Schönberg an.

Wie wird sich Albig jetzt als Ministerpräsident verhalten? Es dürfte spannend werden, zumal er mehr Zentralismus in der Landesplanung angekündigt hat. Wie sehr ein Mehr an Verkaufsflächen das Land spaltet, zeigt sich auch am Streit um die Dodenhof-Erweiterung in Kaltenkirchen. Schon jetzt umfasst der Handel dort mehr Flächen, als es nach den Landesvorgaben einem Mittelzentrum zusteht. Wettbewerbsverzerrung oder Wettbewerbsverhinderung? Albig schließt eine Sonderregelung für Dodenhof zumindest nicht aus. Auch beim Streit zwischen Kiel und Schwentidental steckt die Staatskanzlei in der Zwickmühle. Sie verschob das für 4. Februar geplante Gespräch mit den Streitpartnern auf den 22. Februar – mit der Begründung, noch ein planungsrechtliches Gutachten einholen zu wollen. mad

Gutachter-Streit: Von verträglich bis schädlich

Kiel/Schwentidental. Der Streit zwischen Kiel und Schwentidental wird durch gegensätzliche Gutachten befeuert. Grundlage der Schwentidentaler Bebauungspläne ist das Einzelhandelskonzept des Hamburger Büros BulwienGesa von 2010: Die Gutachter gingen davon aus, dass der Ostseepark seine Verkaufsflächen im Bereich des „zentrenrelevanten Einzelhandels“ um 24 000 bis 27 000 Quadratmeter erweitern könne, ohne den umliegenden Kommunen mehr als zehn Prozent Umsatzverlust zuzufügen – eine Grenzmarke, die in der Branche als „verträglich“ gilt. Im Zuge des B-Plan-Verfahrens wurde das Flächen-Ausmaß auf 22 000 Quadratmeter reduziert, da der Leerstand im Baltic Center inzwischen vor allem mit Bekleidungsgeschäften gefüllt wurde. Im Zuge seiner Bauvoranfrage musste Investor HBB ein eigenes Gutachten liefern, wofür er ebenfalls das Büro BulwienGesa beauftragte. Das kam zu dem Schluss, dass HBB sein vorgesehene Modesegment um 20 Prozent verringern muss, um noch als verträglich zu gelten.

Die Stadt Kiel fühlt sich dagegen durch zwei von ihr selbst beauftragte Gutachten in ihrem Widerstand gegen die Ostseepark-Erweiterung bestärkt. Wenn sie wie geplant komme, dann prognostizieren beide Dortmunder Gutachter-Büros Kiel hohe Kaufkraft- und Umsatzverluste, vor allem für das Ostufer. Laut Stefan Kruse vom Büro Junker und Kruse drohten „schädliche ökonomische wie städtebauliche Auswirkungen“. Nach der bereits bestehenden „Vorschädigung“ durch den Ostseepark käme mit einem neuen Einkaufszentrum ein zusätzliches großes Angebot von Textilien, Nahrungs- und Genussmitteln auf den Markt. Das Anwaltsbüro Baumeister hatte bereits zuvor Rechtsverstöße bei den Planungen kritisiert. Zum Beispiel fehle ein aktuelles Verkehrsgutachten. sel/mad



Montag, 25. Februar 2013 Wetter | RSS | ePaper | KN-Online.

Kieler Nachrichten
KN-online

LOKALES SCHLESWIG-HOLSTEIN SPORT IN- & AUSLAND BILDER & VIDEO

Startseite Kiel Rendsburg-Eckernförde Neumünster Plön Segeberg Ostholste

Lokales > Plön

Schwentinental

Ausbaupläne für Ostseepark gestoppt

Von Andrea Seliger | 22.02.2013 18:34 Uhr

Der Ostseepark Raisdorf in Schwentinental (Kreis Plön) darf nicht wie beantragt um 15 000 Quadratmeter erweitert werden. Das teilte die Staatskanzlei am Freitag in Kiel mit. Die Landesplanung werde die Stadt Schwentinental auffordern, einen rechtswirksamen Bebauungsplan für den Kernbereich des Ostseeparks aufzustellen.

Newsticker

Staatskanzlei stoppt Ausbaupläne für Ostseepark bei Kiel

22.02.2013 18:40 Uhr

Twittern 1 +1 0 Empfehlen 0 per Mail Drucken

Der Ostseepark Raisdorf in Schwentinental bei Kiel darf nicht wie beantragt um 15 000 Quadratmeter erweitert werden. ...

Kiel. Der Ostseepark Raisdorf in Schwentinental bei Kiel darf nicht wie beantragt um 15 000 Quadratmeter erweitert werden. Das teilte die Staatskanzlei am Freitag mit. Die Landesplanung werde die Stadt Schwentinental auffordern, einen rechtswirksamen Bebauungsplan für den Kernbereich des Ostseeparks aufzustellen. Es werde erwartet, dass Schwentinental die Ausnahme von der sogenannten Veränderungssperre aufhebt und die Stadt ihre Pläne mit den Zielen der Raumordnung abstimmt. Mit dieser sei die diskutierte Erweiterung um 15 000 Quadratmeter nicht vereinbar, hieß es. Das Gewerbegebiet hat bereits eine Verkaufsfläche von rund 100 000 Quadratmetern.

In Kiel war die Befürchtung aufgekommen, eine Erweiterung könne dem innerstädtischen Handel noch mehr Kunden entziehen. Die Kieler Industrie- und Handelskammer hatte die Landesplanung aufgefordert, den Expansionsdrang von Handelszentren auf der grünen Wiese zu stoppen. Auch für das Möbel- und Modehaus Dodenhof in Kaltenkirchen liegt ein Antrag auf Erweiterung vor. Die IHK hatte davor gewarnt, über sogenannte Zielabweichungsverfahren zugunsten einzelner Projekte Bestimmungen der Landesplanung auszuhebeln. (dpa/lnp)

„Soll-Vorschriften“



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

- „Soll-Vorschriften“ als Ziele der Raumordnung

(BVerwG, Urteil vom 16.12.2010 – 4 C 8.10 –, BRS 76 Nr. 1)



➤ Fall: IKEA Rastatt

- Raumplanerische Zulässigkeit von IKEA in Rastatt
- Stadt Rastatt klagte auf Feststellung, dass dem IKEA-Vorhaben keine verbindlichen Ziele der Raumordnung entgegenstehen,

hilfsweise auf Verpflichtung, die vorsorglich beantragte Zielabweichung zuzulassen.



- **Plansatz 3.3.7.1 LEP 2002 Baden-Württemberg (Kongruenzgebot) = Ziel?**

Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte **soll** so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.



➤ BVerwG:

- Auch als Soll-Vorschrift gefasste landesplanerische Aussagen können ein verbindliches Ziel der Raumordnung sein.

- Wenn...
 - die **Voraussetzungen**, bei deren Vorliegen die Soll-Vorschrift auch ohne förmliches Zielabweichungsverfahren eine Ausnahme von der Zielbindung zulässt,

 - im Wege der Auslegung auf der Grundlage des Plans hinreichend bestimmt oder doch **wenigstens bestimmbar** sind.



→ Im Ergebnis **Zielqualität** der „Soll-Vorschrift“ **bejaht**, da sich die Merkmale des Ziels bestimmen lassen

- *„Da das Kongruenzgebot mit Plansatz 3.3.7 und Plansatz 3.3.7.1 Satz 2 LEP 2002 in einem untrennbar miteinander verzahnten, von raumordnerischen Grundsätzen getragenen Regelungszusammenhang steht.“*

→ Aber im vorliegenden Einzelfall **Zielabweichung** gem. § 6 Abs. 2 ROG möglich.

(BVerwG, Urteil vom 16.12.2010 – 4 C 8.10 –, BRS 76 Nr. 1)



➤ **Ziele in Aufstellung** (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG)

sind sonstige Erfordernisse der Raumordnung.

- Bsp: LEP-Entwurf NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (17.04.2012)

➔ in Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen



➤ **Ziel 1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.



➤ **Ziel 2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.



Ausnahmsweise dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine integrierte Lage in den zentrale Versorgungsbereichen nicht möglich ist und
- die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.



➤ **Ziel 3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot**

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.



➤ **Ziel 5: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, Beeinträchtigungsverbot, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente**

Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten **Randsortimente** maximal **10 %** der Verkaufsfläche beträgt. Dabei dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch den absoluten Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente nicht wesentlich beeinträchtigt werden.



➤ Ziel 7: 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.



➤ Ziel 8: Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken.

Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken.

Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch zentrenschädliche Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.



➤ Verfahren

- Das **Beteiligungsverfahren** fand zwischen dem 04.06.2012 und dem 04.10.2012 statt
- Aktuell werden die Stellungnahmen der betroffenen Privaten und öffentlich-rechtlichen Stellen ausgewertet
- **Inkrafttreten** des LEP-Teilplans als **Verordnung** voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2013
 - Kabinettsbeschluss (April 2013)
 - anschließende Zustimmung des Landtags erforderlich (Juni 2013)



IKEA - Wuppertal





➤ IKEA-Wuppertal

- Fachmarktorientiertes EKZ
- Vorhabenbezogener B-Plan „Dreigrenzen“ sowie FNP-Änderung

WZ newslines
WESTDEUTSCHE ZEITUNG

HOME | **LOKALES** | WZ TV | PARTYBILDER | ANZEIGEN | ABO & SERVICE | KLASSE

Wuppertal | Krefeld | Düsseldorf | Mönchengladbach | Kreis Viersen | Kreis Mettmann | Rhein-Kreis Neuss

LOKALES > **WUPPERTAL**

27. November 2012 - 10:26 Uhr

Empfehlen 0 | Twittern 0 | +1 0

Eklat um Ikea: Wuppertal kündigt Widerstand an

Leser-Kommentare: 110
Von Stefan Melneczuk

Der Planungsstopp durch das Land zieht massive Kritik aus der Politik nach sich – auch mit Blick ins Ruhrgebiet.



Wuppertal. Die Auseinandersetzung um die geplante Ikea-Ansiedlung spitzt sich zu und geht jetzt in die nächste Runde: Seit Freitag vergangener Woche liegt die Untersagungsverfügung des Landes der Stadt vor – und Oberbürgermeister Peter Jung und Stadtdirektor Johannes Slawig (beide CDU) ließen am Montag keinen Zweifel daran, dass man das Projekt gemeinsam mit Ikea durchsetzen werde.

Stadtrat wird über das weitere Vorgehen unterrichtet

Die geplante Ikea-Ansiedlung mit Fachmarktzentrum habe überregionale Bedeutung – und daher müsse bei der Bewertung der zentrenrelevanten Sortimente auch die landesweite Liste der Leitsortimente Maßstab sein. „Und nach dieser wird das Vorhaben die Zehn-Prozent-Regel einhalten“, so die Stadt. Dem Stadtrat werde man zu seiner nächsten Sitzung am 17. Dezember eine Beschlussvorlage über das weitere Vorgehen vorlegen – und bis zum Wochenende einen entsprechenden Vorschlag. Geprüft wird auch eine Klage gegen das Land: „Für die Stadt Wuppertal bedeutet eine juristische Auseinandersetzung allenfalls eine zeitliche Verzögerung“, unterstreicht Slawig. „Das Land hingegen läuft Gefahr, dass



- **Ziel 5: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, Beeinträchtigungsverbot, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente**

Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt. Dabei dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch den absoluten Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente nicht wesentlich beeinträchtigt werden.



- **Untersagungsverfügung** durch die Staatskanzlei NRW vom 22.11.2012 (§ 36 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LPIG NRW i.V.m. § 14 Abs. 2 ROG), da die Planung die in Aufstellung befindlichen Ziele unmöglich mache oder jedenfalls wesentlich erschwere.
- **Klage** der Stadt Wuppertal, u.a. wegen Zweifeln an künftiger Zielqualität der in Aufstellung befindlichen Ziele des LEP (E), da nicht abschließend abgewogen.
- Änderung der „Wuppertaler Liste“
 - Reduzierung zentrenrelevanter Sortimente
 - 10%-Regelung erfüllt



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Dr. Rainer Voß
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
AnwaltMediator (DAA/FU Hagen)

Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft
Kaygasse 5
50676 Köln
+ 49 (0)221 / 97 30 02 – 80
+ 49 (0)221 / 97 30 02 – 22
r.voss@lenz-johlen.de
www.lenz-johlen.de