IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 48 vom 1.12.2011

Öffentliches Recht

Die städtebauliche Relevanzschwelle, ab der im Rahmen des interkommunalen Abstimmungsgebots im Sinne von § 2 Abs. 2 BauGB von gewichtigen Auswirkungen auszugehen ist, liegt bei mindestens 10%.

OVG Nordrhein-Westfalen, Beschlüsse vom 28. Oktober 2011, Az. 2 B 1037/11 und Az. 2 B 1049/11

Rechtsanwalt Dr. Thomas Lüttgau von Lenz und Johlen, Köln

Der Fall

Eine Stadt hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einrichtungszentrums mit rund 40.000 m² Verkaufsfläche geschaffen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde gutachterlich festgestellt, dass eine Umverteilung von Umsätzen in benachbarten Städten in nicht-zentrenrelevanten Teilsortimenten von bis zu 20% eintreten kann. Die Nachbarstädte wehren sich gerichtlich gegen die Baugenehmigungen und den Bebauungsplan.

Die Folgen

Das OVG wies in Eilverfahren die Anträge der Nachbarstädte auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klagen zurück. Die Begründung: Die durch Gutachten nachgewiesenen prognostischen Umsatzumlenkungen, die das Vorhaben zulasten benachbarter Städte hervorruft, verletzen nicht das interkommunale Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB). Die Schwelle, ab der städtebaulich relevante Auswirkungen zu erwarten seien, liege bei mindestens 10%. Entscheidend komme es aber auf weitere Umstände an, insbesondere die Frage, ob durch die Umsatzumverteilungen die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung gefährdet sei. Nicht entscheidend sei, ob die zu erwartenden Umsatzumverteilungen zu vereinzelten Geschäftsschließungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche führen. Insoweit komme der Umsatzumverteilung in Bereichen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nur Bedeutung zu, wenn die Existenz ganzer Branchen, die für die benachbarten Kommunen von besonderer Bedeutung sind, infrage gestellt werden und so das Konkurrenz- in ein Strukturproblem umschlage.

Was ist zu tun?

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Einzelhandelsgroßvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind die Auswirkungen des Vorhabens in Form von Umsatzumlenkungen gesondert nach dem jeweiligen nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment und dem zentrenrelevanten Randsortiment und bezogen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung der benachbarten Kommunen exakt zu ermitteln. Dies hat durch ein methodisch einwandfreies Gutachten zu erfolgen. Auch dort, wo ein Kongruenzgebot – wie in Nordrhein-Westfalen – nicht als landesplanerische Zielvorgabe ausgestaltet ist, können Kongruenzkriterien im Rahmen der interkommunalen Abstimmung dann eine Rolle spielen, wenn das Ansiedlungsvorhaben gezielt auf strukturprägende Branchen in der Nachbarkommune ausgerichtet wird, selbst wenn sich diese nicht innerhalb zentraler Versorgungsbereiche befinden. Eine erhöhte Kaufkraftbindung im Bereich von Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs ist, wenn es sich hierbei um eine Gemeinde mit raumordnerischer Zentralitätsfunktion handelt, grundsätzlich aufgaben- und wirkungskreiskonform. *(law)*