



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Nahversorgung im urbanen Quartier – juristische Anforderungen

Béla Gehrken

Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Partner

Zurück zu Tante Emma?



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Rahmenbedingungen
- juristische Lösungsansätze



Herausforderungen

- bezahlbarer Wohnraum
- Nahversorgung
- Gewerbeflächen
- Mobilität
- Energiewende
- Nachverdichtung
- Gemengelage

Trends

- Kundenwünsche
- Großflächigkeit
- kurze Wege
- Bequemlichkeit
- Zeitersparnis
- Versorgung 24/7
- Versorgung im Quartier



Beispiel Straubenhardt

- 25.000 m² Nutzfläche auf
20.000 m² Grundstück

- “gestapeltes Mischgebiet”
 - unterirdisches
Gewerbe/Produktionshallen

 - oberrirdisches
Wohnen/Arbeiten/öffentliche
Nutzungen

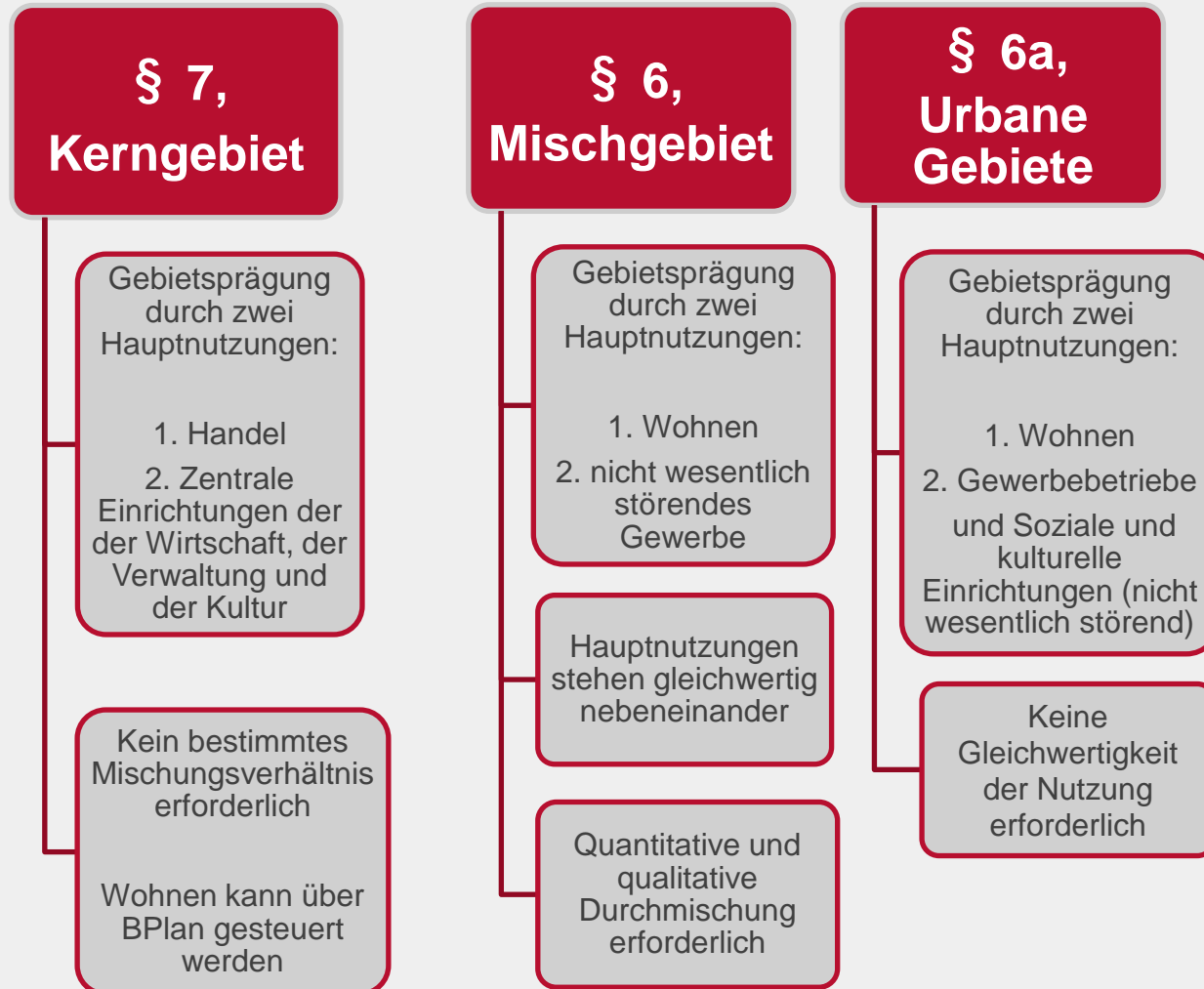
Einzelhandelsbetriebe

- WA (§ 4)
- MI (§ 6)
- MU (§ 6a)
- GE (§ 8)

Großflächige Einzelhandelsbetriebe

- MK (§ 7)
- SO (§ 11)

- Atypik





- Abwägungsgrundlage in der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

- § 1 Abs. 4 BauGB:
Die **Bauleitpläne** sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

- LEP NRW – insb.:
 - Ziel 6.5-1: großflächiger Einzelhandel i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO nur im **ASB**

 - Ziel 6.5-2: großflächiger Einzelhandel i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur im **ZVB**

➤ Ziel 6.5-2 Abs. 3 – **Ausnahme außerhalb ZVB:**

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit **nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** auch **außerhalb zentraler Versorgungsbereiche** dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen **aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen**, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, **nicht möglich** ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer **wohnortnahen Versorgung** mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden **nicht wesentlich beeinträchtigt** werden.

„Dortmund-Entscheidung“: OVG Münster, Urt. v. 26.02.2020 – 7 D 49/16.NE

„Euskirchen-Entscheidung“: OVG Münster, Urt. v. 21.04.2023 – 7 D 291/21.NE

- Die Ausnahme nach Nr. 6.5-2 Abs. 3, 1. Spiegelstrich LEP NRW erfordert, dass die städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründe in der Beschaffenheit des zentralen Versorgungsbereichs selbst liegen.
 - z.B. kleinteilige Parzellierung

- Bei der Auslegung der "städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründe" ist für das in dem Einzelhandelserlass NRW angeführte Kriterium fehlender räumlicher Nähe zu einem vorhandenen zentralen Versorgungsbereich kein Raum.
 - dies hat der zweite Spiegelstrich („wohnortnahe Versorgung“) im Blick

➤ Fazit:

- Intensive Prüfung der Ausnahmeveraussetzungen (insb. Auseinandersetzung mit Beschaffenheit ZVB)
- ggf. Planung eines neuen ZVB
 - weites Planungsermessen der Gemeinden!
(*OVG NRW, Urt. v. 21.09.2020 – 10 D 59/18.NE –*)
- ggf. Atypik

➤ § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

- Festsetzbar sind

„... die zum Schutz solcher Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben.“

- Lärmschutzmaßstab Innenraumschutz vs. Vorgaben TA Lärm (Immissionsort = 0,5 m vor geöffnetem bzw. offenbarem Fenster, BVerwG v. 29.11.2012)
 - Architektonische Selbsthilfe (Grundrissgestaltung, nicht offenbare Fenster mit künstlicher Belüftung (+))
 - Hinterlüftete Glasfassaden („Prallscheiben“) (+)
 - Verglaste Balkone, Loggien, Kastenfenster (Hamburger Fenster) str.

Nr. 6.1 TA Lärm

- Einfügen der **urbanen Gebiete** mit Richtwerten von
 - 63 dB tagsüber
 - 45 dB nachts (Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse)

- Richtwerte für **Kern- und Mischgebiet** von
 - 60 dB tagsüber
 - 45 dB nachts

- § 34 Abs. 1 BauGB: **Vorbild** für (großflächigen) Einzelhandel
 - Art der Nutzung
 - Maß der Nutzung
 - Bauweise
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - gesicherte Erschließung

- § 34 Abs. 2 BauGB
 - **Faktische Baugebiete**
 - Nutzungskatalog BauNVO
 - Atypik-Nachweis zulässig

- § 34 Abs. 3 BauGB: **keine schädlichen Auswirkungen**

nicht:
➤ FNP
➤ Ziele der Raumordnung
➤ Einzelhandelskonzepte

Pilotprojekt in München

- automatisierter Quartiersshop
- Lebensmittelshop ohne Personal
- 24/7-Konzept
- click & collect

Ziff. 2.2.7 Einzelhandelserlass NRW:
„Reine Abholpunkte von online bestellten und versendeten Waren ohne Warenpräsentation / Ausstellungsfläche in von Dritten betriebenen Paketshops, Paketstationen, Pick-up-Stationen u. ä. stellen **keinen Einzelhandelsbetrieb** dar, der den entsprechenden Regelungen des Bauplanungsrechts unterliegt.“



Vielen Dank für Ihr Interesse!

Béla Gehrken

Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Partner

Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Köln

Gustav-Heinemann-Ufer 88

50968 Köln

+ 49 (0)221 / 97 30 02 – 84

Berlin

Uhlandstraße 85

10717 Berlin

+ 49 (0)30 / 7543 758-0

b.gehrken@lenz-johlen.de
www.lenz-johlen.de