

RECHT

Richter gehen shoppen

In den letzten Monaten sind einige Entscheidungen ergangen, die für den Einzelhandel wichtig sind. Ein Überblick.

Text | Christoph Brandenburg

Einzelhandelsimmobilien stehen derzeit im Fokus von Investoren und Entwicklern. Gleichzeitig sind die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Etablierung neuer oder die Änderung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte derzeit erheblich im Fluss. Nachstehend wird ein Überblick zu einigen wichtigen Entwicklungen in Gesetzgebung und Rechtsprechung zum Thema „Einzelhandel“ gegeben.

Urteile zum „CentrO“ Oberhausen

Erhebliches Aufsehen verursachten die Verwaltungsgerichtsverfahren zum Einkaufszentrum „CentrO“ in Oberhausen, die mit Urteilen des Oberverwaltungsgerichts für NRW vom 6.6.2005 (Az. 10 D 145/04.NE und 10 D 148/04.NE) endeten. Diese Urteile sind Ende Januar 2006 rechtskräftig geworden, nachdem das Bundesverwaltungsgericht (Az. 4 BN 40.05 u. a.) die Beschwerden der unterlegenen Gemeinden zurückgewiesen hat.

Grund für den Rechtsstreit war die geplante Erweiterung des „CentrO“ in Oberhausen, welches von derzeit 70.000 qm Verkaufsfläche um weitere 23.000 qm Verkaufsfläche erweitert werden sollte. Hierzu änderte der Rat der Stadt Oberhausen den Bebauungsplan ab. Gegen diese Änderung erhoben sieben Nachbarstädte Normenkontrollklage. Der Ratsbeschluss hatte großen Unmut ausgelöst, da Anfang der neunziger Jahre beschlossen worden war, die Verkaufsflächen des „CentrO“ auf maximal 70.000 qm zu begrenzen.

Das Oberverwaltungsgericht wies die Normenkontrollklagen ab. Kern der rechtlichen Auseinandersetzung war der Vorwurf der Antragsteller, der Bebauungsplan der Stadt Oberhausen verletze § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne an die „Ziele der Raumordnung“ anzu-



Das CentrO in Oberhausen hat nicht nur Auswirkungen auf die Innenstädte...

passen sind. Im vorliegenden Fall hätte die Stadt Oberhausen gegen ein Ziel des Landesentwicklungsprogramms verstoßen, nachdem jede Kommune nur so viel Verkaufsfläche im Gemeindegebiet zulassen solle, wie im Versorgungsbereich der Kommune Kaufkraft vorhanden sei. Das Oberverwaltungsgericht entschied aber,

dass dieser „Soll-Vorschrift“ keine Zielqualität zukomme und deshalb die Stadt im Bauleitplanverfahren an die Einhaltung dieses Ziels nicht gebunden gewesen sei. Aber auch, wenn es sich um ein „Ziel der Raumordnung“ handeln würde, hätte eine Zielbindung nicht bestanden, da es sich bei dem „CentrO“ mit seiner überregionalen Ausstrahlung um einen atypischen Einzelfall handelt, der eine Ausnahme von der Regel rechtfertigt.

Ein weiterer zentraler Vorwurf zielte darauf ab, die Stadt Oberhausen hätte gegen das Gebot verstoßen, die Bauleitplanung ausreichend mit den benachbarten Kommunen abzustimmen. Auch diese Kritik wies das Oberverwaltungsgericht zurück. Das von der Stadt Oberhausen eingeholte Gutachten weise nach, dass die Erweiterung des „CentrO“ keine unzumutbaren nachteiligen Auswirkungen für die Nachbarkommunen haben. Das – nicht zu beanstandende – Gutachten habe einen Kaufkraftabfluss von bis zu fünf Prozent prognostiziert. Damit sei die Schwelle einer relevanten Beeinträchtigung nicht überschritten.

Die „CentrO“-Urteile könnten weitreichende Folgen für Einzelhandelsgroßprojekte im gesamten Bundesgebiet haben. Zahlreiche Vorgaben des Landesplanungsrechts sind bundesweit als „Soll-Ziele“ formuliert. Sind diese zu unbestimmt oder ist nicht klar geregelt, wann eine Ausnahme von dieser Regel gerechtfertigt ist, verlieren diese Soll-Ziele ihre Verbindlichkeit und müssen von der planenden Gemeinde (s. Oberhausen) nicht mehr



Auf einen Blick

- » Die „Soll-Ziele“ des jeweiligen Landesplanungsrechts stehen Projekten in vielen Fällen nicht entgegen. Entwickler und Investoren sollten in jedem Einzelfall die rechtlich unklare Situation analysieren.
- » Ab einer Verkaufsfläche von 800 qm gilt ein Einzelhandelsbetrieb als „großflächig“ mit den jeweiligen Konsequenzen.
- » Eine Addition von Verkaufsflächen ist nur in engen Grenzen möglich.

als verbindliches Ziel beachtet werden. Dies hat unterschiedliche Effekte: Die für die Landesplanung zuständigen Länder müssen ihre teilweise restriktiven Regelungen (so lässt etwa der Regionalplan Stuttgart nur einen Anteil von max. 350 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zu) auf ihre Wirksamkeit hin überprüfen. Die in Konkurrenz zueinander stehenden Kommunen werden die neuen Lücken im Landesplanungsrecht einerseits für den lukrativen großflächigen Einzelhandel nutzen oder andererseits die ihnen neuerdings zur Verfügung gestellten erweiterten Abwehrrechte (s. dazu unten: Novellierung des Baugesetzbuches) gegen Einzelhandelsgroßprojekte in der Nachbargemeinde nutzen. Die Investoren und Projektentwickler werden in Zusammenarbeit mit Marktgutachtern und Rechtsanwälten die vorstehend skizzierte rechtlich unklare Situation analysieren und zu Gunsten ihres jeweiligen Projekts argumentativ nutzen.

AUTOR

Dr. Christoph Brandenburg ist Fachanwalt für Verwaltungsrecht im Münchner Büro der Sozietät Taylor Wessing und berät u.a. Eigentümer, Investoren und Projektentwickler im öffentlichen Bau- und Planungsrecht sowie im Umweltrecht, www.taylorwessing.com.



Foto: Brandenburg

Verkaufsfläche

Ende letzten Jahres lag dem Bundesverwaltungsgericht eine weitere zentrale Frage zum großflächigen Einzelhandel vor: Ab wie viel Quadratmetern Verkaufsfläche ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzustufen? Die Beantwortung dieser Frage ist deshalb so bedeutend, da ein großflächiger Einzelhandel nur in einem Kern- oder Sondergebiet zulässig ist, während alle sonstigen Einzelhandelsbetriebe auch in einem Misch-, Gewerbe- oder Wohngebiet zulässig sein können. Sobald der Betrieb als „großflächig“ (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) eingestuft wird, sieht sich ein solches Vorhaben deutlich höheren baurechtlichen Hürden ausgesetzt. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seiner Entscheidung erneut bestätigt, dass die Grenze zum großflächigen Einzelhandelsbetrieb ab 800 qm Verkaufsfläche überschritten ist. Es kommt somit entscheidend auf die Frage an, was zu den Verkaufsflächen dazuzuzählen ist (vgl. dazu IW Heft 2/2006, [73.1]).

Funktionseinheit

Eine weitere Entscheidung fällt das Bundesverwaltungsgericht zur Frage der „Funktionseinheit“ mehrerer Einzelhandelsbetriebe. Konkret ging es um die Frage, ob die Verkaufsflächen im selben Gebäude, auf denen unterschiedliche Waren verkauft werden, jedoch betrieblich unabhängig organisiert sind, für die baurechtliche Beurteilung addiert werden müssen. Hintergrund war wieder die Prüfung, ob die 800-qm-Grenze überschritten sei. Das Bundesverwaltungsgericht (vgl. dazu Aktuelles Recht Heft 2/2006, [73.2]) verlangte für eine „Funktionseinheit“ eine gemeinsame Nutzung von Betriebsgebäuden sowie ein gemeinsames Nutzungskonzept. Nur unter diesen Voraussetzungen sei eine Addition von Verkaufsflächen möglich. In den entschiedenen Fällen wurde die Funktionseinheit bei einem in den Lebensmittelmarkt integrierten Backshop bejaht und bei der Kombination eines Getränkefachhandels mit einem Lebensmitteldiscounter verneint.

Novellierung des Baugesetzbuchs

Bereits 2004 traten die Änderungen in Kraft, die für den Einzelhandel Neuerungen enthielten. Bedeutsam ist vor allem die in das Gesetz aufgenommene Regelung des § 34 Abs. 3 BauGB, nachdem von Vorhaben im sog. „unbeplanten Innenbereich“ keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein dürfen. Damit kann die Genehmigungsbehörde die sog. „Fernwirkung“ von Vorhaben überprüfen, was bisher nicht möglich war. Gehen von dem Einzelhandelsvorhaben schädliche Auswirkungen (z. B. Kaufkraftabfluss) auf zentrale Versorgungsbereiche der gleichen Gemeinde oder benachbarter Kommunen aus, führt dies zur Unzulässigkeit des Vorhabens. Inwieweit dies zur vermehrten Klage von Nachbargemeinden und Konkurrenten führen wird, muss die Praxis erweisen.