



Landesverband
Nordrhein-Westfalen
Die mittelständische
Immobilienwirtschaft



Landesverband Nordrhein-Westfalen · Herzogstraße 37 · 40215 Düsseldorf

Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie
des Landes Nordrhein-Westfalen
40190 Düsseldorf

Entwurf der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) Beteiligungsverfahren nach §§ 9 Abs. 2 ROG i. V. m 13 LPIG NRW

Düsseldorf, den 30.06.2025

[REDACTED],

der BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen vertritt die Interessen der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Nordrhein-Westfalen. Unser Verband vertritt knapp 400 Bauträger und Projektentwickler im Bereich Wohnen und Gewerbe. Als Investoren am Anfang der Wertschöpfungskette lösen unsere Unternehmen mit ihren Aktivitäten die Investitionen aus, von denen eine der stärksten Wirtschaftssäulen Deutschlands, die Bau- und Immobilienbranche profitiert. Dies umfasst Architekten, Planer und Ingenieure über Banken, Bauindustrie, produzierende Industrie und Handwerksbetriebe bis hin zum Makler, der die Wohnung vermittelt.

Auch Unternehmen wie LIDL, ALDI, REWE und Kaufland sind Mitglied unseres Verbands. Hier liegt unser Schwerpunkt in der Vernetzung verschiedener Akteure und deren frühzeitige Kooperation zur Entwicklung gemischter Quartiere aus Wohnen, Arbeiten und Leben. Zu letzterem Baustein in einem modernen Quartier gehört selbstverständlich die wohnortnahe Versorgung. Genauso unterstützen wir Discounter wie LIDL und ALDI bei der Weiterentwicklung ihrer oftmals zentral gelegenen Immobilien zu Mixed-Use Immobilien mit einem Angebot aus Nahversorgung und Wohnen.

Vor diesem Hintergrund möchten wir die Gelegenheit nutzen, am Beteiligungsverfahren nach §§ 9 Abs. 2 ROG i. V. m 13 LPIG NRW teilzunehmen und zum Entwurf der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) Stellung zu nehmen.

Mit unserer Stellungnahme übernehmen und unterstützen wir ausdrücklich die Positionen des Handelsverbands Nordrhein-Westfalen.

Zum einen unterstützen wir die in dessen Stellungnahme genannten fachlichen Hinweise. Zum anderen teilen wir die Erfahrungen aus der Planungspraxis.

Herzogstraße 37
40215 Düsseldorf
Tel.: 0211/936554-08
e.gendziorra@bfw-nrw.de
www.bfw-nrw.de

Bankverbindung:
Commerzbank AG Bonn
IBAN:DE523804000702533
86700
BIC: COBADEFF380
Steuernummer:
106/5740/3151
Vorstand gem. § 26 BGB:
Martin Dornieden
Daniel Wylenga
Achim Feldmann

Der Bericht des Handelsverbands zu Anwendungsunsicherheiten, unterschiedlichen Auslegungspraxen sowie langwierigen Prüfungs- und Genehmigungsprozessen in kommunalen Planungs- und Regionalstellen ist deckungsgleich mit den Erfahrungen unserer Mitgliedsunternehmen im Wohnungs- und Gewerbebau. Vor allem im Wohnungsbau führt dies zu Kostensteigerungen, die vermeidbar sind und letztlich vom Nutzer, ob Mieter oder Eigentümer getragen werden müssen. Gleiches gilt auch für Handelsimmobilien.

Zur Konkretisierung fügen wir vier Anlagen bei.

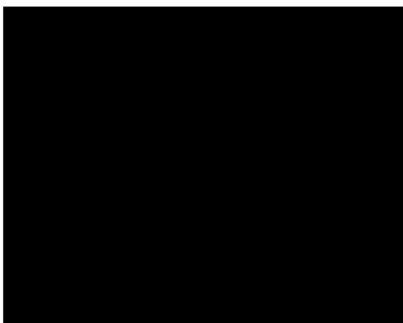
Anlage 1: Anregungen zum Rechtstext (Tabelle)

Anlage 2: Anregungen einer Begründung zum Regelungstext in Anlage 1

Anlage 3: Erläuterungen zu den eingebrachten Anregungen zum Regelungstext sowie zu dessen Begründung

Anlage 4: Anregungen zum (vorliegenden) Begründungsentwurf

Die wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln ist nicht zuletzt unter dem Gesichtspunkt einer nachhaltigen Quartiersentwicklung und Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs ein wichtiges politisches und gesellschaftliches Anliegen. Über eine Berücksichtigung der vom Handelsverband Nordrhein-Westfalen erarbeiteten und eingereichten Position, die wir hiermit ebenfalls einbringen und nochmals ausdrücklich unterstützen, würden wir uns daher sehr freuen.



Zum BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen: Als Landesverband des BFW-Spitzenverbands auf Bundesebene vertreten wir in NRW die Interessen von rund 400 Mitgliedsunternehmen, die als Bauträger, Projektentwickler und Bestandshalter aktiv sind. Deutschlandweit bauen die Mitglieder des BFW-Bundesverbands rund 50 % des Wohnungsbaus in Deutschland. Eine Wirtschaftskraft, die vom Anfang bis zum Ende der Wertschöpfungskette Bau ins Risiko geht, Auftraggeber ist für Bauindustrie und branchenrelevante Dienstleister ist und bei der Vermietung von Wohnraum soziale Verantwortung übernimmt.

Geltender LEP	3. LEP Änderung	Anregungen HV NRW konkrete Ergänzungstexte in blau weitere Anmerkungen zum bestehenden Entwurfstext in kursiv
<p>6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen</p> <p>(Hinweis: die ersten beiden Absätze des Ziels werden nicht geändert und daher nicht wiedergegeben.)</p> <p>Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen</p> <p>(Hinweis: die ersten beiden Absätze des Ziels werden nicht geändert und daher nicht wiedergegeben.)</p> <p>Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und - 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 oder aus siedlungsstrukturellen Gründen nicht zweckmäßig zur wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist und - die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und - zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. 	<p>Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn diesen nachweislich eine Nahversorgungsfunktion zukommt. Eine solche ist anzunehmen, wenn der Betrieb:</p> <ul style="list-style-type: none"> - auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche ein nahversorgungsrelevantes Sortiment anbietet und die Gesamtverkaufsfläche die übliche Größe nicht überschreitet, - sich in einer städtebaulich integrierten Lage befindet und 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. <p>Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.</p>

Geltender LEP	3. LEP Änderung	Anregungen HV NRW konkrete Ergänzungstexte in blau weitere Anmerkungen zum bestehenden Entwurfstext in kursiv
<p>Zu 6.5-2 Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen: (Hinweis: die Absätze 1 bis 17 des Ziels werden nicht geändert und daher nicht wiedergegeben.)</p> <p>Gemäß Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen vom 22.09.2008 (Nr. 2.8) bzw. Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ vom 30. April 2002 (ZfBR 2002, S. 598) „reicht die in § 11 Abs. 3 BauNVO angelegte Flexibilität grundsätzlich aus, um unter Berücksichtigung des Einzelfalls sachgerechte Standortentscheidungen für Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels zu treffen. Auch bei Erreichen der Großflächigkeitsschwelle von 800 m² Verkaufsfläche [...] und oberhalb des Regelvermutungswertes von 1.200 m² Geschossfläche können Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bezeichneten Auswirkungen (z. B. auf Verkehr, Umwelt, Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die verbraucher-nahe Versorgung) nicht vorliegen.“ Gehen von einem Vorhaben nicht die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bezeichneten Auswirkungen aus, unterliegt eine dieses Vorhaben zulassende Bauleitplanung auch nicht den Vorgaben des Integrationsgebots.</p> <p>Die in Ziel 6.5-2 formulierte Ausnahmeregelung trägt der Tatsache Rechnung, dass die Neuansiedlung oder Erweiterung eines solchen Betriebes des Lebensmitteleinzelhandels unter Umständen die Darstellung und Festsetzung eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO erfordern kann. Zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung vor allem mit Lebensmitteln kann es ausnahmsweise geboten sein, von der sonst geltenden Bindung des zentrenrelevanten Einzelhandels an die zentralen Versorgungsbereiche abzuweichen.</p> <p>Während eine solche Ausnahme der Sicherung der Nahversorgung dient, dürfen die Innenstädte und örtlichen Zentren durch die Ansiedlung solcher Vorhaben nicht geschwächt werden. Auch nach der Untersuchung von Junker und Kruse „stellen die Warengruppen aus dem Bereich der täglichen Bedarfsdeckung wichtige Frequenzbringer dar“ – und zwar in den zentralen Versorgungsbereichen aller Hierarchiestufen, mit Ausnahme der Hauptgeschäftszentren der Oberzentren (vgl. „Grundlagen für die Erarbeitung einer neuen landesplanerischen Regelung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels“, Junker und Kruse, Dortmund, Juni 2011, S. 28). Der LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel bindet die</p>	<p>Zu 6.5-2 Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen:</p> <p>Gemäß Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen vom 14.12.2021 (Nr. 83.1.2) bzw. Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ vom 30. April 2002 (ZfBR 2002, S. 598) „reicht die in § 11 Abs. 3 BauNVO angelegte Flexibilität grundsätzlich aus, um unter Berücksichtigung des Einzelfalls sachgerechte Standortentscheidungen für Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels zu treffen. Auch bei Erreichen der Großflächigkeitsschwelle von 800 m² Verkaufsfläche [...] und oberhalb des Regelvermutungswertes von 1.200 m² Geschossfläche können Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bezeichneten Auswirkungen (z. B. auf Verkehr, Umwelt, Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die verbraucher-nahe Versorgung) nicht vorliegen.“ Gehen von einem Vorhaben nicht die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bezeichneten Auswirkungen aus, unterliegt eine dieses Vorhaben zulassende Bauleitplanung auch nicht den Vorgaben des Integrationsgebots.</p> <p>So kann die Voraussetzung gemäß dem ersten Spiegelstrich, d. h. eine Lage ist in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich, bei sehr kleinteilig parzellierten zentralen Versorgungsbereichen im ländlichen Raum erfüllt sein.</p> <p>Nach dem zweitenersten Spiegelstrich kommt eine solche Bauleitplanung zur Ansiedlung eines Vorhabens im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur zur Gewährleistung einer „wohnort-nahen“ Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Betracht. Diese Voraussetzung ist von den jeweiligen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten abhängig. Sie setzt in der Regel die fußläufige Erreichbarkeit voraus, mindestens aber die Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personennahverkehr. Bei der Bestimmung des „wohnortnahen“ Bereichs wird in der Regel die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes ausschlaggebend sein. Dabei wird es in verdichteten, städtischen Räumen um einen ca. 700 m bis 1.000 m fußläufigen Radius (vgl. u. a. OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015, 1 MN 144/15) handeln, der aber je nach den konkreten räumlichen Gegebenheiten (insbesondere durch Siedlungsstrukturen, die Erreichbarkeit von Verkehrswegen und</p>	<p><i>Vielfach wird seitens der kommunalen Planer eine Tragfähigkeitberechnungen als Nachweis zur Erfüllung dieser Voraussetzung als Erfordernis gesehen. Daher sollte hier eine Klarstellung erfolgen, dass diese im Sinne des LEP nicht erforderlich ist.</i></p>

Geltender LEP	3. LEP Änderung	Anregungen HV NRW konkrete Ergänzungstexte in blau weitere Anmerkungen zum bestehenden Entwurfstext in kursiv
<p>Ausnahme daher an enge und abschließende Voraussetzungen. Diese stellen sicher, dass die Ausnahme nur in sachlich begründeten Fällen greift und das mit dem Integrationsverbot verbundene Ziel nicht unterlaufen wird.</p> <p>So kann die Voraussetzung gemäß dem ersten Spiegelstrich, d. h. eine Lage ist in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich, bei sehr kleinteilig parzellierten zentralen Versorgungsbereichen im ländlichen Raum erfüllt sein.</p> <p>Nach dem zweiten Spiegelstrich kommt eine solche Bauleitplanung zur Ansiedlung eines Vorhabens im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur zur Gewährleistung einer „wohnortnahen“ Versorgung in Betracht. Diese Voraussetzung ist von den jeweiligen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten abhängig. Sie setzt in der Regel die fußläufige Erreichbarkeit voraus, mindestens aber die Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personennahverkehr.</p> <p>Zu der Bestimmung einer wesentlichen Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche – dritter Spiegelstrich – wird auf die entsprechenden Erläuterungen zu Ziel 6.5-3 verwiesen.</p>	<p>Barrierewirkungen) weiter gefasst werden kann. So kann bspw. gerade im ländlichen Raum auch eine für die Ortslage bzw. den Bezugsraum relevante regionalplanerische ASB-Festlegung mit deutlich längeren Fußwegen oder unter angemessener Berücksichtigung der Nutzung von Fahrrädern den „wohnortnahen“ Bereich bestimmen.</p> <p>Gegenstand der zweiten Ausnahmevoraussetzung ist die Frage, ob städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe gegen eine Lage in einem zentralen Versorgungsbereich sprechen.</p> <p>Städtebauliche Gründe (eher relevant bei Standorten mit Nähe zu einem zentralen Versorgungsbereich, da bei Standorten, die weiter entfernt liegen, bereits siedlungsstrukturelle Gründe die Inanspruchnahme der Ausnahme begründen können): In diesem Fall ist vorab zu prüfen, ob im naheliegenden bestehenden zentralen Versorgungsbereich vorhandene Potenzialflächen für eine Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung im Bezugsraum in Frage kommen oder durch seine Erweiterung ein Sondergebiet für ein Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dargestellt und festgesetzt werden kann. Die dabei insbesondere zu betrachtenden städtebaulichen Gründe sind bereits im Ziel dargelegt (Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen, Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild); ein weiterer städtebaulicher Grund können sehr kleinteilig parzellierte zentrale Versorgungsbereiche sein.</p> <p>Eine erst dann folgende Alternativenprüfung für außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegende Standorte hat sich (ebenfalls) von innen nach außen zu bewegen und vorrangig städtebaulich integrierte Standorte in den Blick zu nehmen.</p>	<p><i>Diese Regelung einer Potenzialanalyse widerspricht dem Willen zum Bürokratieabbau und stellt dem entgegen sogar eine zusätzliche bürokratische Hürde dar, weshalb wir eine Streichung empfehlen. Für die Praxis bleibt der notwendige Umfang dieser Prüfungsanforderung völlig unklar, wodurch ein erheblicher Diskussionsbedarf zwischen Vorhabenträger und Genehmigungsbehörde provoziert wird, sich Genehmigungsverfahren weiter verzögern werden und zudem Raum für neue „lokal unterschiedliche Handhabung“ geschaffen wird.</i></p> <p><i>[Hilfsweise zur Formulierung im Änderungsentwurf, sollte keine Streichung erfolgen:] Hilfreich für die Planungspraxis wäre eine Klarstellung, dass das konkrete Vorhaben als Maßstab für die Potenzialflächenanalyse gilt. Weiterhin sollte auch eine wirtschaftliche Unmöglichkeit erfasst werden (insb. auch hoher Grundstückskaufpreis und hohe Abbruchkosten). Gegenwärtig bebaute, aber nicht gewerblich genutzte Flächen sollten grds. nicht als Potentialflächen verstanden werden (z.B. Flächen mit genutzten Wohn- oder Verwaltungsgebäuden). Zudem sollte nicht vom „naheliegenden bestehenden“, sondern vom „nächstgelegenen bestehenden“ zentralen Versorgungsbereich gesprochen werden, um klarzustellen, dass nicht noch weitere ZVB geprüft werden müssen (so bereits im Begründungstext).</i></p> <p><i>Es sollte der Nachweis genügen, dass im zentralen Versorgungsbereich keine Potenzialflächen vorhanden sind und das Vorhabengrundstück städtebaulich integriert liegt.</i></p>

Geltender LEP	3. LEP Änderung	Anregungen HV NRW konkrete Ergänzungstexte in blau weitere Anmerkungen zum bestehenden Entwurfstext in kursiv
<p>Die Voraussetzungen für die Ausnahme sind im Ziel abschließend aufgeführt; der Nachweis für das Vorliegen der Ausnahmevoraussetzungen ist durch die Gemeinde zu führen.</p>	<p>Siedlungsstrukturelle Gründe (i. d. R. eher relevant bei Standorten ohne Nähe zu einem zentralen Versorgungsbereich): Diese Fallkonstellation berücksichtigt, dass die Suche nach Potenzialflächen im nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich aufgrund siedlungsstruktureller Besonderheiten (z. B. der räumlichen Distanz zum Bezugsraum) keine Lösung zur adäquaten Nahversorgung im Planungsraum darstellt. Dafür kommen u. a. räumlich trennende Barrieren wie Eisenbahntrassen oder Flüsse sowie eine durch eine entsprechende Topographie bedingte sehr disperse Siedlungsstruktur innerhalb einer Gemeinde in Frage, durch welche der nächstliegende zentrale Versorgungsbereich vor allem fußläufig nicht zu erreichen ist. Diese Konstellationen sind insbesondere im ländlichen Raum - aber auch in städtischen Räumen mit entsprechend disperser Siedlungsstruktur - denkbar.</p> <p>In diesem Fall ist vorrangig zu prüfen, ob sich in dem ASB / Bezugsraum, für den die wohnortnahe Versorgung gewährleistet werden soll, ein integrierter Standort identifizieren lässt, welcher [sich] im Verbund mit weiteren Komplementärnutzungen als Anknüpfungspunkt für die Entwicklung eines neuen zentralen Versorgungsbereichs eignen kann.</p> <p>Ist dies nicht möglich, ist – da es sich bei der Ausnahme um eine Ausnahme vom in Ziel 6.5-2 formulierten Integrationsgebot handelt – bei der weiteren Prüfung von Alternativstandorten eine möglichst städtebaulich integrierte Lage anzustreben (Suche von innen nach außen).</p> <p>Bei der Bewertung von möglichen Flächen sind in beiden Fällen in der Regel weder die aktuelle Flächenverfügbarkeit (z. B. wegen derzeitiger Eigentümerstrukturen) – zumindest sofern die Kommune sich nicht nachweislich um eine Mobilisierung der Flächen bemüht hat – noch ein überdimensioniertes Stellplatzangebot geeignete Ausschlusskriterien.</p> <p>Alle drei Spiegelstriche sind kumulativ zu erfüllen.</p>	<p><i>Hilfreich wäre eine Klarstellung, dass eine räumlich trennende Barriere bzw. eine „sehr disperse Siedlungsstruktur“ nicht zwingend vorhanden sein muss, sondern dass allein die räumliche Distanz genügt, wenn dadurch der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich, vor allem fußläufig, nicht zu erreichen ist.</i></p> <p><i>Hilfreich wäre, dass es ausreicht, dass sich das Vorhaben Grundstück in städtebaulich integrierter Lage befindet.</i></p> <p><i>Hilfreich wäre eine Klarstellung, dass auch Bemühungen des Vorhabenträgers um Potenzialflächen ausreichen (z.B. erfolgloses Anschreiben von Eigentümern; Forderung marktüblicher Preise durch Eigentümer) und dass allein die Gemeinde über die Angemessenheit des Stellplatzangebots entscheiden kann.</i></p>

Entwurf der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) Beteiligungsverfahren nach §§ 9 Abs. 2 ROG i. V. m 13 LPIG NRW

Begründung

Aus § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG ergibt sich, dass die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, insbesondere die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen, zur Sicherung von Chancengerechtigkeit in den Teilräumen in angemessener Weise zu gewährleisten ist. Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche sowie für eine moderne flächendeckende Nahversorgung zu schaffen.

Der LEP und insbesondere das Kapitel 6.5 tragen insgesamt zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche, aber auch zur Weiterentwicklung einer modernen flächendeckenden Nahversorgung in solitären integrierten Lagen bei. Die Grundversorgung soll für alle Bevölkerungsgruppen wohnortnah sichergestellt werden. Dazu sollen Entwicklungen und Modernisierungen der bestehenden Nahversorgungsbetriebe ermöglicht und zusätzliche Ansiedlungsmöglichkeiten geschaffen werden. Den gestiegenen Flächengrößen dieser Betriebe soll dabei Rechnung getragen werden. Daher findet sich in Ziel 6.5-2 LEP eine regelmäßige Abweichung von dem raumordnerischen Integrationsgebot für Betriebe mit Nahversorgungsfunktion (Nahversorgungsprivilegierung).

In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt der überwiegende Verkaufsflächenanteil außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Haupt- und Nebenzentren). Dies ist vor allem auf die Nahversorgungsfunktion dieser Warengruppe zurückzuführen. Um in allen Gemeindegebieten eine wohnortnahe Versorgung zu garantieren, soll das Nahversorgerprivileg in Ziff. 6.5-2 Abs. 3 LEP NRW dazu beitragen, **Verfahren in integrierten Lagen zu beschleunigen**. Diese Zielsetzung fasst Ziff. 6.5-2 Abs. 3 LEP NRW nun unter dem Begriff der „Nahversorgungsfunktion“ zusammen. Vorhaben, denen nachweislich eine solche Nahversorgungsfunktion zukommt, soll eine Ansiedlungsmöglichkeit außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen nach klaren Kriterien zugestanden werden. Was unter „**Nahversorgungsfunktion**“ zu verstehen ist, wird dabei mithilfe der in der Norm enthaltenen Spiegelstriche näher konkretisiert und definiert.

Die erste Voraussetzung ist, dass auf mindestens 90% der Verkaufsfläche ein nahversorgungsrelevantes Sortiment angeboten wird. Der Begriff der Verkaufsfläche ist in Rechtsprechung und Literatur hinreichend geklärt, sodass seine normative Verankerung Rechtsklarheit schafft. Die Schwelle von maximal 10% nicht-nahversorgungsrelevantes Sortiment hat sich in der Verwaltungsvollzugspraxis etabliert und ist üblich. Durch das neue Kriterium, dass auf mindestens 90% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevantes Sortiment angeboten werden muss, wird gewährleistet, dass es sich bei diesen Einzelhandelsbetrieben nur um solche handelt, die auf die Grundversorgung der Bevölkerung i.S.d. § 2 Abs. 2 Nr.3 ROG abzielen.

Die zweite Voraussetzung ist, dass die Gesamtverkaufsfläche eine bestimmte Größe nicht überschreitet, sondern sich auf die übliche Größe der Gesamtverkaufsfläche beschränkt. Hierdurch wird sichergestellt, dass nur angemessen dimensionierte Märkte das Nahversorgungsprivileg genießen und ungewöhnlich große Betriebe von der Regelung nicht erfasst werden.

Eine **dritte Voraussetzung** für die Nahversorgungsprivilegierung ist das unter Spiegelstrich zwei formulierte Gebot, dass sich das Vorhaben in einer städtebaulich integrierten Lage befinden muss. Auch bei der „städtebaulich integrierten Lage“ handelt es sich um einen in Rechtsprechung und Verwaltungspraxis etablierten Begriff, der bereits in der aktuellen Fassung von Ziel 6.5-2 im LEP NRW verwendet wird. Hierdurch wird der sortimentsbezogene Aspekt in Spiegelstrich eins um einen standortbezogenen Aspekt in Spiegelstrich zwei ergänzt. Um die Rechtssicherheit und Verständlichkeit der Norm weiter zu erhöhen, wird im darauffolgenden Absatz eine Legaldefinition der „städtebaulich integrierten Lage“ direkt im Normtext vorgenommen.

Vierte Voraussetzung für die Nahversorgungsprivilegierung ist schließlich das unter Spiegelstrich drei formulierte Beeinträchtungsverbot, welches aus dem bisherigen Ziel unverändert übernommen werden soll, um Bestand und Funktion von zentralen Versorgungsbereichen auch künftig zu sichern. Dabei ergibt sich aus § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG, dass die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, insbesondere die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen, zur Sicherung von Chancengerechtigkeit in den Teilräumen in angemessener Weise zu gewährleisten ist. Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen. Durch das Verbot einer Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in Ziel 6.5-2 werden die im ROG festgelegten Grundsätze konkretisiert, was insgesamt zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche beiträgt.

Entwurf der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) Beteiligungsverfahren nach §§ 9 Abs. 2 ROG i. V. m 13 LPIG NRW

Erläuterung des konkreten Änderungsvorschlages

Der in den Anlagen 1 und 2 dargelegte Vorschlag berücksichtigt mit der Beibehaltung der regelhaften Steuerung des Einzelhandels in die Zentren, dem Integrationsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot den gesetzgeberischen Willen, Innenstädte und örtliche Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten. Gleichzeitig wird mit der Zulassung von Einzelhandelsbetrieben mit Nahversorgungsfunktion die wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln gesichert. Dies dürfte im Sinne des Plangebers sein.

I. Allgemeine Vorbemerkung

Angesichts der Tatsache, dass moderne Nahversorgungsbetriebe in der Regel großflächig sind und der größte Teil der Nahversorgungsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (weil wohnortnah) liegt, sollen diese Regelungen dazu beitragen, Bürokratie abzubauen und Verfahren in integrierten Lagen zu beschleunigen. Entscheidend ist dabei eine positive Formulierung, die nicht auf Ausnahmen abzielt, sondern durch eine klare Sprache eine gesetzgeberische Haltung für die Weiterentwicklung einer modernen und städtebaulich verträglichen Nahversorgung (eben auch in der Fläche) etabliert. Die in den Anlagen 1 und 2 vorgelegten Formulierungsvorschläge sollen dabei unterstützen, eine solche positive Stoßrichtung im LEP NRW zu verankern.

II. Keine Tragfähigkeitsanalyse erforderlich

Die klaren Vorgaben, wann eine Nahversorgungsfunktion anzunehmen ist, führen dazu, dass sich der bislang vorhandene Bruch in der Systematik aufgrund der strengen Anforderung der „Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung“, die der Anforderung an einen „Atypiknachweis“ entspricht, aufgelöst werden kann und für die Ausnahmeregelung ein echter Anwendungsbereich geschaffen wird. Denn die Voraussetzung der „Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung“ wird im Änderungsvorschlag gänzlich gestrichen und durch die „Nahversorgungsfunktion“ ersetzt, die eindeutig beschrieben ist, ohne dabei gleichzeitig faktisch eine „Tragfähigkeitsberechnung“ zur Voraussetzung zu machen.

Die Kombination aus Sortimentsbeschränkung, Verkaufsflächenbegrenzung, notwendiger städtebaulich integrierter Lage und Voraussetzung der Unschädlichkeit im vorliegenden Vorschlag stellt einerseits sicher, dass die Bindung des großflächigen Einzelhandels an die zentralen Versorgungsbereiche nur unter sehr engen Voraussetzungen nicht eingehalten werden muss. Die Ausgestaltung der Voraussetzungen wird dabei andererseits aber dem Sinn und Zweck, die wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln zu sichern, gerecht. So kann etwa die nicht atypische Fallkonstellation des Ansiedlungswunsches eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes im ländlichen Raum, der jenseits eines zentralen Versorgungsbereichs gleich mehrere Ortsteile versorgen kann und soll, sachgerecht mithilfe der vorgeschlagenen Regelung gelöst werden.

Dabei bleibt das Integrationsgebot in seinem Kern unangetastet und es wird auch die – vom OVG NRW in dieser Form als Ziel grundsätzlich nicht beanstandete – Regulationsstruktur nur geringfügig fortentwickelt. Es bleibt dabei, dass alle drei Voraussetzungen kumulativ zu erfüllen sind, wenn die Nahversorgungsfunktion des Vorhabens belegt werden soll.

Durch die Ausgestaltung als unter bestimmten Voraussetzungen erfüllte Regelvermutung („Eine solche [Nahversorgungsfunktion] ist anzunehmen, wenn [...]“) verbleibt zudem die notwendige Flexibilität – gewissermaßen in Minimalform – um Sonderfälle auf Grundlage einer Einzelfallprüfung der Verhältnisse vor Ort angemessen berücksichtigen zu können.

Über diese Erwägungen hinaus stellt der Vorschlag eine Straffung und Konkretisierung des bisherigen Normtextes unter gleichzeitiger Beibehaltung der vom Plangeber gewollten Steuerungswirkung dar.

Hierdurch wird die Rechtsumsetzung für nachfolgende Planungsebenen erleichtert und die Rechtssicherheit hinsichtlich der Ausnahmevoraussetzungen erhöht.

III. Übliche Größe

Systematisch können die zu § 11 Abs. 3 Satz 5 BauNVO-E angestellten Erwägungen zur Bestimmung „üblicher Größen“ von Märkten hier herangezogen werden. Dies gilt, zumal der Ansatz der Novellierung des § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Etablierung des Lebensmitteleinzelhandels als „übergeordneter Belang im Rahmen der Atypik-Prüfung“ (Nahversorgerprivileg) auch durch die neue Regierung im Zuge der zweiten BauGB-/ BauNVO-Novelle (nach dem „100-Tage-Wohnungsbauturbo“) dem Vernehmen nach unverändert weiterverfolgt wird.

1. Der Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) zum „Gesetz zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung“ (vom vorherigen Bundeskabinett beschlossen am 04.09.2024) enthielt in seiner Begründung zu § 11 Abs. 3 Satz 5 BauNVO-E bereits den Vorschlag, Nahversorgungsbetriebe zu privilegieren, die „übliche Größen“ aufweisen. Im Normtext des § 11 Abs. 3 BauNVO soll folgender Satz angefügt werden:

„Bei Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben, deren Warenangebot im Wesentlichen Lebensmittel oder sonstige Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs sind, besteht bei einer Überschreitung der Geschossfläche nach Satz 3 ein wesentlicher Anhaltspunkt für das Nichtvorliegen von Auswirkungen im Sinne des Satzes 2, wenn die Betriebe der verbrauchernahen Versorgung dienen.“

2. Zum Anlass dieser Novelle führt der Referentenentwurf aus, dass sich in den letzten Jahren gezeigt habe, dass die Vermutungsregel die im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels bestehenden Besonderheiten unberücksichtigt lasse. Auch an klassische Nahversorgermärkte stellten die Kunden inzwischen höhere Anforderungen. Sowohl die Erwartung an Warenpräsentation als auch an das Warenangebot und die Einkaufsatmosphäre hätten sich verändert. Daraus resultierten auch für den Lebensmitteleinzelhandel mit Nahversorgungsfunktion höhere Flächenbedarfe, die keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hätten. Diesen Entwicklungen soll durch eine Ergänzung des § 11 Absatz 3 Rechnung getragen werden.

3. Satz 5 führe – so die Begründung zum Referentenentwurf – nun im Vollzug zu einer Reduzierung der Darlegungsanforderungen. Lägen die tatbestandlichen Voraussetzungen vor, folge aus dem Gesetz bei Überschreitung der 800 m² Verkaufsfläche und 1200 m² Geschossfläche ein wesentlicher Anhaltspunkt für das Nichtvorliegen von Auswirkungen. Bei Überschreitungen der Verkaufsfläche in einem aus städtebaulicher Sicht üblichen Rahmen müsse das Nichtvorliegen von Auswirkungen durch den Vorhabenträger in der Regel unter Verweis auf Satz 5 nicht näher dargelegt werden. Auch wenn der neue Satz 5 keine Obergrenzen enthalte, soll die Darlegungslast des Vorhabenträgers aber nach dessen Sinn und Zweck nicht bei Überschreitungen in jeglicher Höhe vollständig entfallen. Je weiter die Überschreitung den üblichen Rahmen übersteige, desto mehr erhöhe sich auch die Wahrscheinlichkeit für das Vorliegen von Auswirkungen; entsprechend reduziere sich das Gewicht des normierten Anhaltspunkts.

4. Der übliche Rahmen orientiere sich insbesondere an der durchschnittlichen Größe von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben. Welche Erhöhung der Geschossfläche städtebaulich als üblich anzusehen ist, sei unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des Einzelfalls im Vollzug festzustellen. Bei Überschreitungen, die über den üblichen oder durchschnittlichen Rahmen hinausgehen, träfe den Vorhabenträger weiterhin eine Darlegungslast. Auch in diesen Fällen seien jedoch die in Satz 5 formulierten gesetzgeberischen Wertungen zu berücksichtigen. Im Übrigen sowie bei anderen Einzelhan-

delsbetrieben bliebe es bei der Prüfung der Atypik nach Satz 4, die durch Satz 5 in dessen Anwendungsbereich lediglich modifiziert werde.

5. Hinsichtlich der weitergehenden Bestimmung des üblichen Rahmens wäre – eingedenk des oben unter 2. dargestellten Anliegens, den anerkannten Flächenbedarfen im Lebensmitteleinzelhandel Rechnung zu tragen – eine Orientierung am Status quo offenkundig verfehlt. Denn die gegebenen (durchschnittlichen) Verkaufsflächengrößen sind maßgeblich geprägt durch den in den vergangenen Jahrzehnten entwickelten Bestand, der seinerseits wiederum unter Anwendung des seit über 35 Jahren unveränderten § 11 Abs. 3 BauNVO beruht – und den Novellierungsbedarf gerade indiziert. Richtigerweise wird man daher im Sinne des Regelungsanlasses den üblichen Rahmen (auch) unter besonderer Gewichtung zuletzt projektierter Flächen bilden müssen.

Der Handelsverband Deutschland (HDE) beabsichtigt, durch eine entsprechende Studie zur Erfassung der üblichen Projektgrößen im Lebensmitteleinzelhandel zur Ausprägung des Verständnisses dieses Rahmens beizutragen.

IV. Zur Legaldefinition der „städtebaulich integrierten Lage“

Der Formulierungsvorschlag der Legaldefinition entstammt der Begründung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern zum dortigen Ziel 5.3.2. Er entspricht zudem den im Einzelhandelserlass NRW näher beschriebenen Anforderungen. Dieser setzt ebenfalls eine Lage „in baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend“ sowie eine „ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)“ voraus. Das LEP Bayern konkretisiert dies mit dem geforderten „anteiligen fußläufigen Einzugsbereich“ noch weiter.

Entwurf der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) Beteiligungsverfahren nach §§ 9 Abs. 2 ROG i. V. m 13 LPIG NRW

Anregungen zum Einführungstext

Erläuterung:

Der Einzelhandel in NRW macht bei Planungsverfahren noch immer die Erfahrung, dass in zahlreichen, oft langen und aufwändigen Einzelverfahren die rechtlich zur Unterstützung einer qualitativen Nahversorgungsentwicklung eingeführte Ausnahmeregelung im Landesentwicklungsplan NRW in den Genehmigungsverfahren der Kommunen häufig missinterpretiert wird und damit erhebliche Hürden aufgebaut werden. Geschaffen als bewusste Flexibilisierung zur Stärkung und Weiterentwicklung der Nahversorgung erlangt die Regelung in der Formulierung der „Ausnahme“ nicht die ihr zugedachten Anwendungsraum. Dies führt dazu, dass notwendige betriebliche Modernisierungen oft nicht oder nur in geringerem Maßstab und mit jahrelanger Zeitverzögerung möglich sind. Dazu zählt auch die ökologisch notwendige Transformation der Nahversorgungsimmobilien (Ausbau von Photovoltaik, Schaffung von Elektroladesäulen, Heizungstausch etc.). Neuansiedlungen benötigen heute nicht selten 10 Jahre Vorlauf.

Andere Bundesländer wie Rheinland-Pfalz, Hessen und jüngst Niedersachsen, aber auch die Bundesebene, haben dies ebenso erkannt und Gesetzgebungsverfahren für die großflächige Nahversorgung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche auf den Weg gebracht, soweit diese städtebaulich integriert sind. Bayern beispielsweise definiert bereits seit 2013 im Landesentwicklungsprogramm eine Schwelle von 1200 m² Verkaufsfläche für großflächige Nahversorgung. Ähnlich sieht es der Entwurf des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen aus April 2025 vor. Auch in Hessen und Rheinland-Pfalz existieren entsprechende Diskussionen und Regelungsentwürfe. Zuletzt gab es 2024 auf Bundesebene einen unter der Regierung weitgehend abgestimmten Gesetzesentwurf, der den gewachsenen Flächenbedarfen der Nahversorgung Rechnung trägt und Ansiedlungen sowie Erweiterungen erheblich erleichtern soll.

Auch die Landesregierung NRW hat 2020 mit einem Vorschlag zur Flexibilisierung für die Nahversorgung im Bundesrecht sowie mit der im aktuellen Einzelhandelserlass vorgenommenen Regelung, nach der Bezirksregierungen erst ab 1200 qm Verkaufsfläche in Genehmigungsverfahren von Nahversorgungsbetrieben beteiligt werden, ihren Willen zur Unterstützung von modernen großflächigen Nahversorgungsstandorten deutlich gemacht. Der Eindruck der Handelsakteure ist jedoch, dass dieser Vorstoß als Signal des „Möglichmachens“ und des „Gewollten“ kaum in der kommunalen und gerichtlichen Praxis ankommt.

Einschlägige Studien zeigen, dass moderne Nahversorgungsbetriebe in der Regel großflächig sind und der Großteil der Nahversorger außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegt – liegen muss, um eine wohnortnahe Versorgung zu gewährleisten. Um dem planerisch gerecht zu werden, sollten vor-

genommene Regelungen nicht nur inhaltlich dazu beitragen, Verfahren in integrierten Lagen zu vereinfachen und zu beschleunigen. Die Bemühungen der letzten Jahre haben jedoch gezeigt, dass, um wirklich praktische Anwendung zu finden, darüber hinaus eine positive Formulierung notwendig ist. Erst, wenn die Regelung aus ihrer „Ausnahme-Nische“ gerückt wird und die planerischen Ziele sprachlich klar formuliert werden, wird die Weiterentwicklung einer modernen und städtebaulich verträglichen Nahversorgung auch in der Praxis ankommen.

Wir möchten daher folgenden Formulierungsvorschlag für den einleitenden Teil der Begründung zu Ziel 6.5-2 empfehlen, um das entsprechende Zielverständnis tatsächlich auch deutlich zu machen:

Formulierungsvorschlag für den einleitenden Teil der Begründung zu Ziel 6.5-2, in dem die grundsätzliche Intention des Regelgebers dargelegt wird:

Aus § 2 Absatz 2 Nummer 3 ROG ergibt sich, dass die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, insbesondere die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen, zur Sicherung von Chancengerechtigkeit in den Teilräumen in angemessener Weise zu gewährleisten ist. Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche **sowie für eine moderne flächendeckende Nahversorgung** zu schaffen.

Die im Auftrag der Landesregierung erstellte Studie von Junker und Kruse zeigt: „In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt der überwiegende Verkaufsflächenanteil außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Haupt- und Nebenzentren). Dies ist vor allem auf die Nahversorgungsfunktion dieser Warengruppe und die in diesem (städtebaulich begründeten) Zusammenhang entstandenen Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zurückzuführen [...]“ (vgl. „Grundlagen für die Erarbeitung einer neuen landesplanerischen Regelung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels“, Junker und Kruse, Dortmund, Juni 2011, S. 22) „Das engmaschige Nahversorgungsnetz umfasst somit unterschiedliche, sich ergänzende und städtebaulich verträgliche Lagen:

- Haupt- und Nebenzentren
- Nahversorgungszentren
- solitäre, städtebaulich integrierte Lagen.“

(vgl. „Grundlagen für die Erarbeitung einer neuen landesplanerischen Regelung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels“, Junker und Kruse, Dortmund, Juni 2011, S. 28).

Der LEP und insbesondere das Kapitel 6.5 konkretisieren die im ROG festgelegten Grundsätze und tragen insgesamt zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche **aber auch zur Weiterentwicklung einer modernen flächendeckenden Nahversorgung in solitären integrierten Lagen** bei. ~~Die Um die~~ Grundversorgung soll für alle Bevölkerungsgruppen **wohnortnah sicherzustellen** sichergestellt und weiterentwickelt werden. Dazu sollen Entwicklungen und Modernisierungen der bestehenden Nahversorgungsbetriebe ermöglicht und zusätzliche Ansiedlungsmöglichkeiten geschaffen werden. Den gestiegenen Flächengrößen dieser Betriebe soll dabei Rechnung ge-

tragen werden. Daher findet sich in Ziel 6.5-2 LEP aber eine Ausnahme Abweichung von dem raumordnerischen Integrationsgebot für Betriebe mit Nahversorgungsfunktion („Nahversorgungsprivileg“).

Die Rechtsprechung (Urteile des OVG NRW vom 26. Februar 2020 und vom 24. April 2023) hat gezeigt, dass eine Klarstellung erforderlich ist, was eine der Ausnahmevermutungen angeht (bisheriger erster, im Entwurf nun zweiter Spiegelstrich in der Ausnahme in Ziel 6.5-2). Zur Sicherung der einer modernen wohnortnahen Nahversorgung für alle Bevölkerungsgruppen und damit auch der Chancengerechtigkeit in allen Teilräumen Nordrhein-Westfalens ist es erforderlich, abweichend ausnahmsweise auch dann die Ansiedlung eines größeren (nicht städtebaulich atypischen) Nahversorgungsunternehmens außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu ermöglichen, wenn in dem nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich zwar noch Raum für eine solche Ansiedlung wäre, eine solche Ansiedlung in diesem zentralen Versorgungsbereich aber aus siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere aufgrund der geringen Siedlungsdichte oder der erschwerten Erreichbarkeit des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiches, nicht zweckmäßig zur wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist. Dies setzt natürlich voraus, dass die anderen beiden Ausnahmevermutungen (bisheriger zweiter, nun erster und dritter Spiegelstrich in der Ausnahme Regelung in Ziel 6.5-2) ebenfalls erfüllt sind. Vor diesem Hintergrund ist die in dieser Änderung vorgesehene Anpassung der Ausnahme Regelungen zur Nahversorgung in Ziel 6.5-2 LEP notwendig.