

Geltender LEP	3. LEP Änderung	Anregungen HV NRW konkrete Ergänzungstexte in blau weitere Anmerkungen zum bestehenden Entwurfstext in kursiv
6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen (Hinweis: die ersten beiden Absätze des Ziels werden nicht geändert und daher nicht wiedergegeben.) 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: - 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.	6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen (Hinweis: die ersten beiden Absätze des Ziels werden nicht geändert und daher nicht wiedergegeben.) 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: - 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.	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: - 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. 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.

Geltender LEP	3. LEP Änderung	Anregungen HV NRW konkrete Ergänzungstexte in blau weitere Anmerkungen zum bestehenden Entwurfstext in kursiv
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.) 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 verbrauchernahe 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. 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. 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	Zu 6.5-2 Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen: 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 verbrauchernahe 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. 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. 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 „wohnortnahen“ 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	<i>Vielfach wird seitens der kommunalen Planer eine Tragfähigkeitsberechnungen 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>

Geltender LEP	3. LEP Änderung	Anregungen HV NRW konkrete Ergänzungstexte in blau weitere Anmerkungen zum bestehenden Entwurfstext in kursiv
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. 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. 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. Zu der Bestimmung einer wesentlichen Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche – dritter Spiegelstrich – wird auf die entsprechenden Erläuterungen zu Ziel 6.5-3 verwiesen.	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. Gegenstand der zweiten Ausnahmenvoraussetzung ist die Frage, ob städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe gegen eine Lage in einem zentralen Versorgungsbereich sprechen. 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. 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.	<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> <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> <i>Es sollte der Nachweis genügen, dass im zentralen Versorgungsbereich keine Potenzialflächen vorhanden sind und das Vorhabengrundstück städtebaulich integriert liegt.</i>

Geltender LEP	3. LEP Änderung	Anregungen HV NRW konkrete Ergänzungstexte in blau weitere Anmerkungen zum bestehenden Entwurfstext in kursiv
Die Voraussetzungen für die Ausnahme sind im Ziel abschließend aufgeführt; der Nachweis für das Vorliegen der Ausnahmevoraussetzungen ist durch die Gemeinde zu führen.	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. 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. 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). 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. Alle drei Spiegelstriche sind kumulativ zu erfüllen.	<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> <i>Hilfreich wäre, dass es ausreicht, dass sich das Vorhaben Grundstück in städtebaulich integrierter Lage befindet.</i> <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>