



BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF

ÜBERARBEITETE SITZUNGSVORLAGE

Sitzung Nr.	StA	VA	PA	RR
TOP			8	8
Datum			21.03.2007	29.03.2007
Ansprechpartner/in: Frau Ernst		Telefon: 0211/475-2369		
Bearbeiter/in: Frau Arimond				
Entwurf des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) - Neufassung von Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels-				
<u>Beschlussvorschlag für die Sitzung des Regionalrates:</u> Der Regionalrat nimmt den Entwurf des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) zur Kenntnis.				

gez. Büssow

Düsseldorf, den 13.03.2007

Inhaltsverzeichnis / kurze Sachverhaltsschilderung:	Seite
<p>Mit Erlass vom 30.11.2006 hat das Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie (MWME) den Bezirksplanungsbehörden den Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) zur Kenntnis gegeben. Der Regionalrat wurde in der Sitzung vom 07.12.2006 per Tischvorlage darüber informiert. Die kommunalen Spitzenverbände wurden vom Ministerium angehört.</p> <p>Am 09.01.2007 wurde der Entwurf in leicht veränderter Fassung an den Landtag zur Beschlussfassung überwiesen (Anlage 1). Nach der ersten Lesung am 25.01.2007 wurde er an den Ausschuss für Wirtschaft, Mittelstand und Energie –federführend-, an den Ausschuss für Kommunalpolitik und Verwaltungsstrukturreform, den Ausschuss für Bauen und Verkehr sowie an den Ausschuss für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz überwiesen. Für den 18.04.2007 ist eine Anhörung von Sachverständigen im Landtag vorgesehen.</p> <p>Mit dem Gesetzentwurf sollen die landesplanerischen Instrumente für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung novelliert werden. Dazu ist vorgesehen, die bisherige Regelung für den großflächigen Einzelhandel aus § 24 Abs. 3 LEPro durch einen neuen § 24 a LEPro zu ersetzen. Ziel ist es, großflächigen Einzelhandel vorzugsweise in zentralen Versorgungsbereichen, z.B. Innenstädten, Stadtteilzentren etc. anzusiedeln.</p> <p>Der neue § 24 a LEPro ist erheblich umfangreicher als der derzeitige § 24 Abs. 3 LEPro. Es erhalten zahlreiche Begriffe erstmals Gesetzeskraft, wodurch bisherige Regelungen des Einzelhandelserlasses anpassungsbedürftig bzw. entbehrlich werden.</p> <p>Die Novellierung der landesplanerischen Ziele erfordert eine Überarbeitung der im GEP 99 formulierten regionalplanerischen Ziele. Wie diese künftig ausgestaltet sein sollen bzw. können, kann erst in Kenntnis der endgültigen Fassung des § 24 a LEPro beurteilt werden.</p>	
Anlagen:	
<ol style="list-style-type: none">1. Entwurf des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm –LEPro), Landtagsdrucksache 14/3452 vom 11.01.20072. Pressemitteilung des MWMW vom 10.01.2007	

11.01.2007

Gesetzentwurf

der Landesregierung

Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro)

A Problem

Die Landesregierung von Nordrhein-Westfalen beabsichtigt im Einklang mit der Politik der Bundesregierung, die Zentren als Handels-, Arbeits- und Wohnstandorte zu stärken. Um landesweit ausgewogene Versorgungsstrukturen zu erhalten und einen schonenden Umgang mit Flächen zu gewährleisten, sind einheitliche Vorgaben für die Regional- und Bauleitplanung erforderlich. Die landesplanerische Kernvorschrift für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung – § 24 Absatz 3 des Gesetzes zur Landesentwicklung – gilt jedoch nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster nicht mehr als Ziel und damit nicht mehr als verbindliche Rechtsnorm.

B Lösung

Daher wird das Gesetz zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) vom 05.10.1989 geändert (GV. NRW. S. 485, ber. S. 648, geändert durch Gesetz vom 09.05.2000, GV. NRW. S. 403 und durch Gesetz vom 05.04.2005, GV. NRW. S. 306). Der anliegende Gesetzentwurf ersetzt die Regelung aus § 24 Absatz 3 durch § 24 a.

Demnach kommen für großflächigen Einzelhandel künftig nur noch Standorte in zentralen Versorgungsbereichen (d.h. Innenstädten, Ortsmitten, Stadtteilzentren) in Betracht, sofern es sich um Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt (Absatz 1). Die zentralen Versorgungsbereiche festzulegen, bleibt weitestgehend den Kommunen überlassen (Absatz 2). Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (insb. Möbelmärkte, Gartencenter, Baumärkte) und mit begrenztem Randsortiment dürfen weiterhin außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen entstehen (Absatz 3). Außerdem kann in raumbedeutsamen Freizeitgroßprojekten in begrenztem Umfang Einzelhandel vorgesehen werden (Absatz 4). Zentrenrelevante Sortimente enthalten die Anlagen 1 und 2.

Datum des Originals: 09.01.2007/Ausgegeben: 11.01.2007

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter www.landtag.nrw.de.

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches, der aus dem Baurecht bekannt ist, wird in die Landesplanung neu eingeführt, um eine enge Verknüpfung mit der Bauleitplanung herzustellen. Zentrale Versorgungsbereiche dienen nicht allein der wohnungsnahen, sondern der gemeindlichen Versorgung. Sie können sich aus entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen in Raumordnungsplänen oder Bauleitplänen, aus sonstigen raumordnerischen oder städtebaulichen Konzeptionen (z.B. kommunalen oder regional abgestimmten Einzelhandelskonzepten) und nicht zuletzt auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben (siehe Begründung des Regierungsentwurfs zum Europarechtsanpassungsgesetz – EAG Bau – vom 15.10.2003, BT-Drs. 15/2250, S. 54).

Die neue Regelung aus § 24 a beschränkt sich auf die zwingend notwendigen Inhalte. Im Ergebnis führt die vorgeschlagene Gesetzesänderung dazu, Verwaltungsverfahren rechtssicherer, einfacher, schneller und kostengünstiger zu gestalten. Sie bietet sowohl Kommunen als auch Unternehmen wieder Planungs- und Investitionssicherheit.

C Alternativen

Keine.

D Kosten

Keine.

E Zuständigkeiten

Zuständig ist das Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie.

F Auswirkung für die Selbstverwaltung und die Finanzlage der Gemeinden und Gemeindeverbände

Keine.

G. Finanzielle Auswirkungen auf die Unternehmen und die privaten Haushalte

Keine.

H Befristung

Das Gesetz zur Landesentwicklung von 1989 ist nach Art. 83 des Dritten Gesetzes zur Befristung des Landesrechts Nordrhein-Westfalen vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 306) bis zum 31.12.2009 befristet. Diese Befristungsregelung wird übernommen.

Gesetzentwurf der Landesregierung**Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm - LEPro)****Artikel 1**

Das Gesetz zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro), Bekanntmachung der Neufassung vom 05. Oktober 1989 (GV. NRW. S. 485, ber. S. 648), zuletzt geändert durch Artikel 83 des Dritten Befristungsgesetzes vom 5. April 2005 (GV. NRW. S. 306), wird wie folgt geändert:

1. Inhaltsverzeichnis

Nach „§ 24“ wird „§ 24 a Großflächiger Einzelhandel“ eingefügt.

2. § 24 Abs. 3 wird gestrichen. Die Absätze 4 bis 7 werden Absätze 3 bis 6.

Auszug aus den geltenden Gesetzesbestimmungen**Gesetz zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm - LEPro)****§ 24****Städtebau und Wohnungswesen**

(1) Die Gemeinden richten ihre Siedlungsstruktur innerhalb des Siedlungsraumes auf Siedlungsschwerpunkte (§ 6) aus. Dabei ist die im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung anzustrebende siedlungsräumliche Schwerpunktbildung (§ 7) mit den vorhandenen oder geplanten Verkehrswegen unter besonderer Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs abzustimmen.

(2) Der anzustrebenden Entwicklung des Siedlungsraumes entsprechend (§ 20) sind bandartige bauliche Entwicklungen entlang von Verkehrswegen außerhalb von Siedlungsbereichen zu vermeiden. Streusiedlungen und Splittersiedlungen sind zu verhindern. Flächen für Campingplätze, Wochenendhäuser, Ferienheime und Ferienwohnungen sollen vorhandenen Ortslagen oder geeigneten Freizeit- und Erholungsschwerpunkten zugeordnet werden.

(3) Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe sollen nur ausgewiesen werden, soweit die in ihnen zulässigen Nutzungen nach Art, Lage und Umfang der ange-

strebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen und wenn sie räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten zugeordnet sind.

(4) Bei der Standortplanung für gewerbliche und andere Anlagen, deren Betrieb mit erheblichen Emissionen verbunden ist, sind zur Vermeidung oder Verminderung von Immissionen ausreichende Abstände oder geeignete Schutzvorkehrungen zwischen diesen Anlagen und Wohnsiedlungsbereichen vorzusehen. Entsprechendes gilt für die Planung von Wohnsiedlungsbereichen zur Vermeidung oder Verminderung von Immissionen durch vorhandene insbesondere standortgebundene gewerbliche oder andere Anlagen, von denen erhebliche Emissionen ausgehen. Satz 1 und Satz 2 gelten sinngemäß auch für die Zuordnung von Verkehrswegen und Wohnsiedlungsbereichen zueinander.

(5) Die Modernisierung des Wohnungsbestandes und der Neubau von Wohnungen sind im Rahmen der angestrebten Siedlungsstruktur mit dem Ziel zu fördern, eine den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Versorgung mit Wohnraum sicherzustellen.

(6) Die nach ökologischen, sozialen, kulturellen und ökonomischen Zielen ausgerichtete Stadterneuerung ist vorrangig dort anzustreben, wo wohnungs- und städtebauliche Mängel insbesondere im Wohnumfeld und im gewerblichen Bereich bestehen oder die Funktionsfähigkeit von Siedlungsschwerpunkten gefährdet ist. Hierbei ist unter Beteiligung der Bürger und betroffenen Betriebe vor allem auf die Erhaltung und behutsame Erneuerung und Fortentwicklung gewachsener Strukturen, die Verbesserung der Umwelt- und der Lebensqualität sowie die Verknüpfung mit anderen öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen hinzuwirken.

(7) Bedeutsame Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Denkmalbereiche sowie erhaltenswerte Ortsteile von geschichtlicher oder städtebaulicher Bedeutung sind mit dem Ziel einzubeziehen, daß ihre Erhaltung und Nutzung sowie eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung möglich sind.

3. § 24 a wird eingefügt:

„§ 24 a
Großflächiger Einzelhandel

(1) Kerngebiete sowie Sondergebiete für Vorhaben i.S.v. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung – BauNVO – (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Die in ihnen zulässigen Nutzungen richten sich in Art und Umfang nach der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs, in dem ihr Standort liegt. Sie dürfen weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden noch die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich beeinträchtigen. Dabei dürfen Hersteller-Direktverkaufszentren mit mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche nur ausgewiesen werden, wenn sich der Standort in einer Gemeinde mit mehr als 100.000 Einwohnern befindet.

(2) Zentrale Versorgungsbereiche legen die Kommunen als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren räumlich und funktional fest. Standorte für Vorhaben i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten nach Anlagen 1 und 2 dürfen nur in Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden) und Nebenzentren (Stadtteilzentren) liegen, die sich außer ihrer Wohnfunktion auszeichnen durch:

- ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und
- eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regio-

- nalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs und
- eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Übersteigt der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben in Hauptzentren die Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet, in Nebenzentren die Kaufkraft der Einwohner in den funktional zugeordneten Stadtteilen, weder in allen noch in einzelnen der vorgesehenen Sortimentsgruppen, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung i.S.v. Absatz 1, Satz 3, vorliegt.

(3) Sondergebiete für Vorhaben i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn:

- der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs liegt und
- der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 m² beträgt.

Übersteigt der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben für nicht zentrenrelevante Kernsortimente die entsprechende Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet nicht, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung i.S.v. Absatz 1, Satz 3, vorliegt.

Agglomerationen von zwei oder mehr Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten und insgesamt mehr als 50.000 m² Verkaufsfläche sind in den Regionalplänen als Allgemeine

Siedlungsbereiche mit Zweckbindung darzustellen. Die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente darf dabei für alle Vorhaben zusammen nicht mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche betragen.

(4) Einzelhandel darf in raumbedeutsamen GroÙeinrichtungen für Freizeit, Sport, Erholung, Kultur oder sonstigen Dienstleistungen, die eine Fläche von mindestens 50 ha in Anspruch nehmen, auÙerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn:

- der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs mit einer entsprechenden Zweckbindung liegt und
- der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente insgesamt nicht mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche beträgt.“

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

Anlage 1: Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind die im Folgenden aufgeführten Sortimente:

Zentrenrelevante Sortimente:

1. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
2. Kunst/Antiquitäten
3. Baby-/Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto/Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren/Schmuck
10. Spielwaren, Sportartikel

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

1. Lebensmittel, Getränke
2. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Anlage 2: In der Regel zentrenrelevante Sortimente

Die im Folgenden aufgeführten Sortimente gelten als zentrenrelevante Sortimente, sofern die Gemeinde auf der Grundlage eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes nichts anderes beschließt:

1. Teppiche (ohne Teppichboden)
2. Blumen
3. Campingartikel
4. Fahrräder und Zubehör, Mofas
5. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Begründung

A Allgemeiner Teil

Aufgabe der Raumordnung ist es, gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilräumen Nordrhein-Westfalens sicherzustellen. Dazu gehört auch eine flächen-deckende und wohnungsnahе Versorgung mit einem vielfältigen Angebot an Waren und Dienstleistungen an gut erreichbaren Standorten. Daher gilt es, die Zentren als Wohn-, Arbeits- und Handelsstandorte zu stärken.

Funktionsfähige Zentren und damit auch funktionsfähige Versorgungsstrukturen zu erhalten, stellt ein wesentliches Anliegen der Landesplanung dar. Der wichtigste Standort für ein Versorgungsangebot, das nicht ausschließlich den täglichen Bedarf deckt, ist die Innenstadt oder die Ortsmitte einer Gemeinde. Die Vielfalt und Mischung der Funktionen dort prägen die Attraktivität, Ausstrahlung und wirtschaftliche Bedeutung einer Gemeinde in der Region.

Der Einzelhandel besitzt für die Zentren eine besondere Bedeutung. Als wichtiger Frequenzbringer (Magnetfunktion) sorgt das Einkaufsangebot für die Belebung der Zentren. Der anhaltende Trend zu immer größeren Betriebseinheiten und neuartigen Betriebsformen verstärkt jedoch die Nachfrage nach Standorten außerhalb der Zentren. Diese Entwicklung schwächt die Zentren erheblich, weil sie vor allem zu Lasten des klein- und mittelständischen Facheinzelhandels geht und dadurch sowohl die Qualität als auch die Vielfalt des Angebotes verloren gehen.

Deswegen hat das Land Nordrhein-Westfalen in den vergangenen Jahren gemeinsam mit den Gemeinden und Partnern aus der Wirtschaft erhebliche Anstrengungen unternommen, um die Innenstädte und Stadtteilzentren zu revitalisieren und zu stärken. Eine fortschreitende Neuansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsangeboten an Standorten außerhalb der Zentren würde diese Bemühungen konterkarieren. Zudem kann die Erschließung von neuen Einzelhandelsstandorten außerhalb der Zentren hohe Infrastrukturkosten für die Kommunen verursachen.

In Zukunft gewinnen die Zentren als Versorgungsstandorte noch stärker an Bedeutung, denn auch in Nordrhein-Westfalen zeichnet sich ein demographischer Wandel ab. Nach einer Vorberechnung des Landesamtes für Statistik NRW wird die Einwohnerzahl von 18,08 Mio. im Jahre 2005 auf 17,42 Mio. im Jahre 2030 sinken (- 3,65 %). Dabei nimmt der Anteil der älteren Menschen (65 Jahre und mehr) von 18,7 % auf 26,9 % zu. Vor allem diese Bevölkerungsgruppe, aber auch Familien benötigen ein wohnungsnahes Versorgungsangebot, das unabhängig vom motorisierten Individualverkehr auf kurzem Wege erreichbar ist.

Die gültige landesplanerische Kernvorschrift für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung - § 24 Absatz 3 des Gesetzes zur Landesentwicklung vom 05.10.1989 (Landesentwicklungsprogramm – LEPro; GV. NRW. S. 485, ber. S. 648, geändert durch Gesetz vom 09.05.2000, GV. NRW. S. 403 und durch Gesetz vom 05.04.2005, GV. NRW. S. 306) – greift vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster jedoch nur noch eingeschränkt. Mit der Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung wird die bisherige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung konsequenter auf die Stärkung der Zentren ausgerichtet. Damit ist neben der Sicherung der Daseinsvorsorge und der effektiven Auslastung öffentlicher Infrastruktur auch das Ziel verbunden, die Inanspruchnahme von Freiraum auf ein Mindestmaß zu begrenzen und Verkehr zu vermeiden. Die neue landesplanerische Kernvorschrift für den großflächigen Einzelhandel, § 24 a LEPro, erfüllt die Bestimmtheitsanforderungen, denen Ziele der Raumordnung nach der Rechtsprechung unterliegen, und ist von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen

Planungen und Maßnahmen als verbindliche Vorgabe zu beachten (§ 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz – ROG – vom 18.08.1997, BGBl. I S. 2081, 2102, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 09.12.2006, BGBl. S. 2833).

B Zu den Änderungen im Einzelnen

zu Artikel 1

1. Änderung von § 24 Abs. 3 LEPro

Die Regelung wird gestrichen und durch § 24 a ersetzt. Die Nummerierung der nachfolgenden Absätze ändert sich entsprechend.

2. § 24 a LEPro Großflächiger Einzelhandel

zu Absatz 1:

Nach § 24 a Abs. 1 dürfen Kern- und Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Zentrale Versorgungsbereiche legen die Kommunen nach den baurechtlichen Vorschriften fest. Dabei handelt es sich um Bereiche, die nicht allein der wohnungsnahen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, sondern der darüber hinausgehenden gemeindlichen Versorgung der Bevölkerung dienen. Nähere Festlegungen trifft Absatz 2.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben können sowohl die zentralen Versorgungsbereiche (d.h. Innenstädte bzw. Ortsmitten und Stadtteilzentren) als auch die wohnungsnahen Grundversorgung gefährden, wenn sie außerhalb der Zentren liegen oder unverhältnismäßig dimensioniert sind. Dagegen stärken sie die zentralen Versorgungsbereiche, wenn sie nach Lage, Art und Umfang zentrenverträglich sind. Diese Voraussetzungen sind erfüllt, wenn der Standort eines Vorhabens in einem zentralen Versorgungsbereich liegt, das Warenangebot und der Einzugsbereich sich nach der Funktion dieses zentralen Versorgungsbereiches richten und durch das Vorhaben weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder den Nachbargemeinden noch die wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich beeinträchtigt werden.

Bei Hersteller-Direktverkaufszentren handelt es sich um großflächige und zentrenrelevante Einzelhandelsvorhaben, in denen Hersteller ihre Produkte mit erheblichen Preisnachlässen direkt an den Endverbraucher absetzen. Der Verkauf erfolgt dabei unabhängig vom Produktionsort. Durch diese Konzeption, das größere Einzugsgebiet und die höhere Umsatzleistung unterscheiden sich Hersteller-Direktverkaufszentren von herkömmlichen Einkaufszentren. Auf Grund der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen dürfen Hersteller-Direktverkaufszentren mit mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche nur in Großstädten (d.h. Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern) geplant werden.

zu Absatz 2:

Zentrale Versorgungsbereiche legen die Kommunen nach den baurechtlichen Vorschriften selbst fest. Sie richten ihre Entwicklung innergemeindlich auf ein abgestuftes System von zentralen Versorgungsbereichen (Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren) aus. Dabei übernehmen die Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden (Hauptzentren) eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im gesamten Gemeindegebiet. Eine ergänzende Versorgungsfunktion, insbesondere mit lebensnotwendigen Gütern des täglichen Bedarfs, kommt den Stadtteilzentren (Nebenzentren) und Nahversorgungszentren zu.

Die Nutzungsmischung hängt dabei von der Funktion der zentralen Versorgungsbereiche ab. Sie ist in der Innenstadt bzw. Ortsmitte einer Gemeinde (Hauptzentrum) vielfältiger als in den Stadtteilzentren (Nebenzentren) oder Nahversorgungszentren einer Gemeinde. Innerhalb des gemeindlichen Siedlungsgefüges müssen sie sich in einer städtebaulich integrierten Lage befinden, d.h. in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegen und über eine gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz verfügen, damit sie für alle Bevölkerungsgruppen unabhängig vom motorisierten Individualverkehr gut zu erreichen sind. Weiterhin sind sie in ein kommunalplanerisches Gesamtkonzept einzubetten, das ihre räumliche Ausdehnung und funktionale Bestimmung festlegt. Standorte für Vorhaben i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in Haupt- oder Nebenzentren liegen.

Die Zentrenrelevanz eines Einzelhandelsvorhabens wird durch die Art und den Umfang seines branchenspezifischen Warenangebotes bestimmt. Dabei prägt das Kernsortiment (Hauptsortiment) den Betriebscharakter. Das Randsortiment (Nebensortiment) dient lediglich der Ergänzung des Kernsortiments und ordnet sich diesem hinsichtlich des Umfangs (Breite und Tiefe) deutlich unter. Kern- und Randsortiment stehen dabei in einer Wechselbeziehung zueinander.

Zentrenrelevante Sortimente werden typischerweise in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten und im Zusammenhang mit anderen zentralen Versorgungseinrichtungen nachgefragt. Die in Anlage 1 genannten Sortimente sind stets zentrenrelevant. Die in Anlage 2 genannten Sortimente gelten als zentrenrelevant, sofern eine Gemeinde unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse auf der Grundlage eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes nichts anderes festlegt, d.h. die Gemeinden können Abweichungen beschließen.

Die Zentrenverträglichkeit eines Einzelhandelsvorhabens hängt von der Art und dem Umfang des Warenangebotes sowie vom Standort ab. Befindet sich der Standort in der Innenstadt (Hauptzentrum) einer Gemeinde, ist der Umsatz des Vorhabens in Relation zur entsprechenden Kaufkraft der Bevölkerung des gesamten Gemeindegebietes zu setzen. Befindet sich der Standort in einem Stadtteil (Nebenzentrum), ist der Umsatz des Vorhabens in Relation zur entsprechenden Kaufkraft der Bevölkerung in dem zu versorgenden Teilraum des Gemeindegebietes zu setzen.

Übersteigt der zu erwartende Umsatz des geplanten Vorhabens die Kaufkraft der Bevölkerung weder in allen noch in einzelnen Sortimentsgruppen, kann im Sinne einer Regelvermutung unterstellt werden, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung vorliegt (Absatz 1, Satz 3). Wenn der Umsatz die Kaufkraft übersteigt, obliegt es der planenden Gemeinde bzw. dem Vorhabenträger, im Einzelfall darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine solche Beeinträchtigung bestehen. Wenn der Umsatz die Kaufkraft nicht übersteigt und gleichwohl Anhaltspunkte für eine solche Beeinträchtigung vorliegen, obliegt es der Genehmigungsbehörde, dies im Einzelfall darzulegen.

zu Absatz 3:

Nicht zentrenrelevante großflächige Einzelhandelsvorhaben (wie Gartencenter, Möbel-, Bau- oder Heimwerkermärkte) sind für die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen nicht zwingend erforderlich und lassen sich auch dort in der Regel nicht verträglich unterbringen. Sie beschränken sich auf die Versorgung der Bevölkerung mit langfristigen Gütern, besitzen einen hohen Flächenbedarf für die Präsentation und Lagerung der Waren und erzeugen erheblichen Verkehr.

Solche Vorhaben dürfen auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden, sofern sie ergänzend zum Kernsortiment nur ein begrenztes zentren- und nahver-

sorgungsrelevantes Randsortiment führen (siehe Absatz 2 und Anlagen 1 und 2). Von einer Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Grundversorgung (Absatz 1 Satz 3) ist in der Regel dann nicht auszugehen, wenn für das Kernsortiment ausreichend Kaufkraft innerhalb der Standortgemeinde zur Verfügung steht und sich der Umfang des Randsortiments auf 10 % bzw. maximal 2.500 m² der Verkaufsfläche eines Vorhabens beschränkt (siehe Absatz 2).

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnah Grundversorgung sind jedoch anzunehmen, wenn mehrere solcher Vorhaben wegen ihrer räumlichen Nachbarschaft zueinander Synergieeffekte erzeugen und dadurch in ihrer Gesamtheit wirken (Agglomeration). Die isolierte Betrachtung einzelner Vorhaben, die für sich genommen zentrenverträglich sein mögen, würde die summarische Wirkung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten an solchen Standorten verkennen. Für regional bedeutsame Standorte mit zwei oder mehr nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsvorhaben, die zusammen mindestens 50.000 m² Verkaufsfläche besitzen, gilt daher eine Obergrenze von 5.000 m² Verkaufsfläche für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente.

zu Absatz 4:

Planungen für raumbedeutsame Großeinrichtungen mit überregionaler Bedeutung für Freizeit, Sport, Erholung oder Kultur sehen neuerdings auch großflächigen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in unterschiedlichen Betriebsformen vor. Solche Großeinrichtungen besitzen einen beträchtlichen Flächenbedarf und erzeugen erheblichen Verkehr. Sie sind daher in zentralen Versorgungsbereichen nicht realisierbar.

Solche Großeinrichtungen dürfen auch an anderen Standorten geplant werden, wenn das Einzelhandelsangebot beschränkt bleibt. Wenn solche Vorhaben mindestens 50 ha Fläche in Anspruch nehmen und der Standort im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich mit Zweckbindung dargestellt ist, darf Einzelhandel mit einem Gesamtumfang von maximal 2.500 m² Verkaufsfläche geplant werden, sofern die Sortimente auf die Hauptnutzung der Einrichtung bezogen sind. In diesen Fällen ist in der Regel nicht von der Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Grundversorgung auszugehen (Absatz 1 Satz 3). Wenn solche Vorhaben weniger als 50 ha Fläche in Anspruch nehmen, darf kein Einzelhandel mit einem großflächigen Gesamtumfang geplant werden.

zu Artikel 2

Das Inkrafttreten wird auf den Tag nach der Verkündung gelegt. Die Befristung aus Art. 83 des Dritten Gesetzes zur Befristung des Landesrechts Nordrhein-Westfalen vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 306) wird fortgeführt. Dies bedeutet, dass das Gesetz zur Landesentwicklung vom 05.10.1989 (Landesentwicklungsprogramm – LEPro; GV. NRW. S. 485, ber. S. 648, geändert durch Gesetz vom 09.05.2000, GV. NRW. S. 403 und durch Gesetz vom 05.04.2005, GV. NRW. S. 306) am 31.12.2009 außer Kraft tritt.

Großflächiger Einzelhandel gehört in die Zentren – nicht auf die grüne Wiese/ Landesregierung überweist Gesetzesnovelle zur Neuordnung der Landesplanung an den Landtag

Das Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes NRW informiert:

Auf Vorschlag von Wirtschaftsministerin Christa Thoben hat die Landesregierung gestern (9. Januar 2007) die Novelle des Gesetzes an den Landtag zur Beschlussfassung überwiesen. Danach soll großflächiger Einzelhandel in Zukunft grundsätzlich nur noch in so genannten zentralen Versorgungsbereichen, das heißt in den Innenstädten, Stadtteilzentren und Ortsmittelpunkten angesiedelt werden. Davon betroffen sein werden Einkaufszentren und in der Regel großflächige Handelsbetriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 qm.

"Der Handel soll wieder dort stattfinden, wo die Menschen leben, nur so erhalten wir lebenswerte Innenstädte. Wir wollen klare und verlässliche Regeln für die weitere Entwicklung des Einzelhandels und wir schaffen mit der Novelle die Voraussetzung für eine neue Wohn- und Lebenskultur in den Innenstädten, nicht auf der grünen Wiese," erklärte Wirtschaftsministerin Christa Thoben heute in Düsseldorf dazu.

Nach der Grundsatzentscheidung des Kabinetts vom 29. November 2006 zu dem Gesetzentwurf hatte das Wirtschaftsministerium die Anhörung der kommunalen Spitzenverbände durchgeführt. Als Folge dieses Verfahrens wurde auf Wunsch der Spitzenverbände der Vorschlag aufgegriffen, die Neuregelung als verbindliches Ziel der Raumordnung auszuweisen, das damit bei der Regional- und Bauleitplanung zu beachten ist.

Die Kernpunkte der Gesetzesnovelle:

- Zur Belebung der Innenstädte dürfen in Zukunft bestimmte Sortimente durch den großflächigen Einzelhandel nur noch in den Zentren angeboten werden. Dazu gehören u.a. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Bücher/ Zeitschriften, Kunst/ Antiquitäten, Baby- und Kinderartikel, Unterhaltungselektronik/ Computer, Foto/ Optik, Haus- und Heimtextilien, Uhren/ Schmuck, Spielwaren/ Sportartikel.
- Hinzu kommen für die Nahversorgung wichtige Angebote wie Lebensmittel, Getränke, Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren. Ferner sollen Teppiche, Blumen, Campingartikel, Fahrräder sowie Tiere und Tiernahrung in den Zentren verkauft werden, wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt.
- Außerhalb der Zentren soll nur noch großflächiger Einzelhandel zugelassen werden, der für eine lebenswerte Entwicklung der Innenstädte nicht zwingend erforderlich ist, z.B. Möbelmärkte, Gartenzentren, Baumärkte etc.. Solche Betriebe dürfen nur maximal zehn Prozent der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment, also Artikel, die den Innenstädten vorbehalten sind, einplanen.
- Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center) mit mehr als 5.000 qm Verkaufsfläche dürfen in Zukunft nur noch in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern geplant werden.

Die Landesregierung will darüber hinaus mit den Nachbarländern Hessen und Niedersachsen einheitliche Linien für die Ansiedlung von Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center) insbesondere an den NRW-Landesgrenzen verabreden.