

Zurück in die Mitte
Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte
in NRW

Handelsforum 2009
der Industrie- und Handelskammern
Arnsberg, Hagen und Siegen
am 16.09.2009 in Siegen

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Gliederung

- Ziele der Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte
- Steuerung der Einzelhandelsentwicklung
 - Änderungen im Baugesetzbuch
 - Änderung der landesplanerischen Zielvorgaben in NRW (§ 24a LEPro)
 - Einzelhandelserlass NRW
- Immobilien- und Standortgemeinschaften
- Förderprogramme

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Ziele der Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Ziele der Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

- Sicherung zentraler Versorgungsfunktionen
- Sicherheit für private und öffentliche Investitionen
- Leitbild der Europäischen Stadt
- die kompakte Stadt, Stadt der kurzen Wege
- demographische Entwicklung, soziale Aspekte
- Umweltaspekte

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

- Änderungen Baugesetzbuch (EAG 2004, Novelle 2006)
- Änderung der landesplanerischen Zielvorgaben in NRW (§ 24a LEPro)
- Einzelhandelserlass NRW

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Änderungen BauGB durch **EAG Bau 2004**

- Interkommunale Abstimmung, § 2 Abs. 2 Satz 2
BauGB: Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.
- Zulässigkeit nach § 34 Abs. 3 BauGB:
Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.
(Berücksichtigung der Fernwirkungen)

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Änderungen BauGB durch **Novelle BauGB 2006**

- neu bei den zu berücksichtigenden Belangen in der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB): „sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“
- § 9 Abs. 2a BauGB: einfacher Bebauungsplan für Bereiche nach § 34 BauGB zur Steuerung der Zulässigkeit von Nutzungen (ohne Festsetzung eines Baugebiets); Voraussetzungen:
 - im Interesse der verbrauchernahen Versorgung
 - zur Erhaltung/Entwicklung ZVB
 - im Interesse der Innenentwicklung

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Änderung der landesplanerischen Zielvorgaben in NRW

- frühere Regelung: § 24 Abs. 3 Landesentwicklungsprogramm-Gesetz (LEPro)
bestätigt als landesplanerisches Ziel in der Preußen-Park-Entscheidung des OVG Münster
- Novellierungsbedarf:
 - Siedlungsschwerpunkte (Globus Beckum)
 - Centro-Entscheidung OVG Münster
- neu: § 24 a LEPro, Inkrafttreten 05.07.2007

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Änderung der landesplanerischen Zielvorgaben in NRW

- **zentrale Versorgungsbereiche** (§ 24a Abs. 2)
 - Begriff aus BauNVO/BauGB
 - zwei Funktionen
 - räumliche Steuerung der Vorhaben (§ 24 a Abs. 1, 3, 4, 5, 6)
 - zusätzliche Anforderungen für Haupt- und Nebenzentren (§ 24 a Abs. 2)
 - räumliche und funktionale Festlegung durch Gemeinden (§ 24 a Abs. 2)

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Änderung der landesplanerischen Zielvorgaben in NRW

– **zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**

(§ 24a Abs. 2)

- Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente durch die Gemeinden
- Vorgabe von zentrenrelevanten Leitsortimenten (in der Anlage zu § 24a), die bei der Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente zu beachten sind

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Änderung der landesplanerischen Zielvorgaben in NRW

- **Kernvorschrift** (§ 24a Abs. 1)
MK und SO für Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
nur in zentralen Versorgungsbereichen
 - Art und Umfang der Nutzung nach der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs
 - Beeinträchtigungsverbot
 - Regelvermutung für den Umfang der Nutzung (§ 24a Abs. 2)
 - Hauptzentren: Kaufkraft EW Gemeindegebiet
 - Nebenzentren: Kaufkraft EW Stadtteil

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

- Änderung der landesplanerischen Zielvorgaben in NRW
- Sonderregelung für **Hersteller-Direktverkaufszentren** in der Kernvorschrift (§ 24a Abs. 1 S. 4 LEPro)
Vorhaben mit mehr als 5.000 qm Verkaufsfläche
nur in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

- Änderung der landesplanerischen Zielvorgaben in NRW
- SO für **Vorhaben** i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO **mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten** (§ 24a Abs. 3)
 - Ausweisung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen im ASB möglich
 - Begrenzung zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (10 % der VKF, max. 2500 qm)
 - Regelvermutung für den Umfang der Nutzungen: Kaufkraft EW Gemeindegebiet

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

- Änderung der landesplanerischen Zielvorgaben in NRW
- **Überplanung des Bestandes** (§ 24a Abs. 5)
vorhandene Standorte für Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3
BauNVO außerhalb von zentralen
Versorgungsbereichen,
Überplanung abweichend von Abs. 1 unter
Beschränkung auf den Bestand als Sondergebiet

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Änderung der landesplanerischen Zielvorgaben in NRW

– Aussage in der Begründung:

Sicherstellung der **Nahversorgung** ist Aufgabe der Gemeinden:

- Urteil vom BVerwG vom 24.11.2005 – 4 C 10.04 – „Einzelhandelsbetriebe sind großflächig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreiten“
- Bericht der AG beim BMBau „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel“ von 2002

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Änderung der landesplanerischen Zielvorgaben in NRW

- Rechtliche Überprüfung der landesplanerischen Zielvorgaben, insbes. § 24a Abs. 1 Satz 4 LEPro

„Dabei dürfen Hersteller-Direktverkaufszentren nur ausgewiesen werden, wenn sich der Standort in einer Gemeinde mit mehr als 100.000 EW befindet.“

- Verfassungsgerichtshof NRW
- VG Münster/OVG Münster

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Einzelhandelserlass 2008 - Begriffe

- Einkaufszentren („Zusammenwachsen“)
- großflächige Einzelhandelsbetriebe, Funktionseinheit
- sonstige großflächige Handelsbetriebe in Abgrenzung zu Großhandelsbetrieben
- Verkaufsfläche
„die dem Kunden zugängliche Fläche“
 - Windfang, Kassenvorraum
 - Pfandrücknahme
 - Stellplätze für Einkaufswagen

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Einzelhandelserlass 2008 - Begriffe

– Sortimente

- Definitionen: zentrenrelevante Sortimente, nahversorgungsrelevante Sortimente, nicht zentrenrelevante Sortimente
- Erstellung von ortsspezifischen Sortimentslisten unter Beachtung den zentrenrelevanten Leitsortimente des § 24a LEPro
- Konkretisierung Leitsortiment Einrichtungszubehör als Beispiel
- Grundlage: städtebauliches Konzept, gemeindliches Einzelhandelskonzept

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Einzelhandelserlass 2008 - Begriffe

- zentrale Versorgungsbereiche
 - Definition
 - Aufgabe der Gemeinde: Festlegung von Lage, räumlicher Abgrenzung und Versorgungsfunktion
 - Grundlage: gemeindliches Einzelhandelskonzept
 - auch „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Einzelhandelserlass 2008 - Begriffe

- zentrale Versorgungsbereiche
 - verfahrensmäßige Absicherung wegen besonderer Rechtswirkungen der Festlegung
 - Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 - Abwägung, Ratsbeschluss
 - gemeindliches Einzelhandelskonzept, Darstellung im FNP

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Einzelhandelserlass 2008

- Bauleitplanung
 - Darstellung im FNP
 - Festsetzung im B-Plan
 - Kerngebiet
 - Sondergebiet, vorhabenbezogene Obergrenze
 - sonstige Baugebiete
 - Satzung über Vorhaben- und Erschließungsplan

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Einzelhandelserlass 2008

- Bauleitplanung
 - B-Plan für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 9 Abs. 2a BauGB
 - einfacher B-Plan zur Steuerung des Einzelhandels
 - ohne Festsetzung eines Baugebiets
 - bei Vorliegen der Voraussetzungen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Einzelhandelserlass 2008

- Bauleitplanung
 - B-Plan für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 9 Abs. 2a BauGB
 - gemeindliches Einzelhandelskonzept als Grundlage
 - Berücksichtigung vorhandener Einzelhandelsbetriebe, dabei Orientierung an § 1 Abs. 10 BauNVO

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Einzelhandelserlass 2008

- Zulässigkeit von Vorhaben
 - § 34 Abs. 1 BauGB
 - § 34 Abs. 2 BauGB
 - Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach § 34 Abs. 3 BauGB
 - Anhaltspunkte für schädliche Auswirkungen
 - Darlegungslast

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Einzelhandelserlass 2008

- Vorlage bei der Bezirksregierung
 - unmittelbare Vorlage
 - ein-Monats-Frist mit Fiktion
 - Einzelhandelsgroßbetriebe außerhalb eines mit der BR abgestimmten zentralen Versorgungsbereichs
 - ohne abgestimmten zentralen Versorgungsbereich: Einzelhandelsgroßbetriebe außerhalb von in B-Plänen festgesetzten MK- und SO-Gebieten

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften
(ISGG NRW)

Mustersatzung der kommunalen Spitzenverbände,
in Zusammenarbeit mit den betroffenen Ressorts

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Einführung

- 22 Modellprojekte für ISGs in NRW, Förderung durch das Land
- Evaluierung im Jahre 2006
- Forderung der Verbände nach gesetzlicher Regelung

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Einführung

- Gesetze in anderen Ländern (Hamburg, Hessen, Bremen, Schleswig-Holstein, Saarland)
- § 171 f BauGB (Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht) seit 01.01.2007

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Einführung – Eckpunkte

- Erforderlichkeit gesetzliche Regelung, „schlankes Gesetz“
- Kontinuität für bestehende ISGs
- keine neuen Aufgaben für die Gemeinden (Konnexitätsprinzip)
- kein Rechtsanspruch auf Erlass einer Satzung

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Einführung – Eckpunkte

- Gebietskulisse eingeschränkt auf Zentren
- Maßnahmen sollen Aufgaben der Gemeinden ergänzen, nicht ersetzen
- Anlehnung an bestehende Instrumente

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

§ 1 Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft

(1) Unbeschadet sonstiger Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch kann die Gemeinde auf Antrag einer privaten Initiative (Immobilien- und Standortgemeinschaft) durch Satzung Gebiete festlegen, in denen durch eine Immobilien- und Standortgemeinschaft in privater Verantwortung und in Ergänzung zu den Aufgaben der Gemeinde standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden, die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstadt oder der Stadtteilzentren dienen.

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

§ 1 Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft
(2) Auf Erlass der Satzung besteht kein Rechtsanspruch.

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

§ 1 Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft

- Übernahme § 171 f BauGB
- Ausnahme: eingeschränkte Gebietskulisse
(Bereiche der Innenstadt oder der Stadtteilzentren)
- Festlegung des Gebiets durch Satzung
- Private Initiative = Immobilien- und
Standortgemeinschaft (ISG)

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

§ 1 Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft

- Klarstellung: Maßnahmen in Ergänzung zu den Aufgaben der Gemeinde
- auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts
- kein Rechtsanspruch auf Erlass der Satzung

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

§ 2 Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft

- für ein räumlich abgegrenztes Gebiet
- Beteiligung von Grundeigentümern, Erbbauberechtigten, Gewerbetreibenden, freiberuflich Tätigen und Dritten ist zu ermöglichen

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

§ 2 Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft

- Rechtsfähigkeit (z. B. Verein)
- ISG kann Wahrnehmung der Aufgaben und Durchführung der Maßnahmen Dritten übertragen

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

§ 3 Verfahren zum Erlass einer Satzung

- ISG beantragt bei der Gemeinde Erlass einer Satzung (Vorschlag Gebietsabgrenzung mit Begründung, Entwurf Maßnahmen- und Finanzierungskonzept)
- Gemeinde unterrichtet alle Grundeigentümer und Erbbauberechtigten schriftlich

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

§ 3 Verfahren zum Erlass einer Satzung

- Widerspruchsrecht der unterrichteten Personen innerhalb eines Monats, Ablehnungsquote 25 %
- Gemeinden beteiligt die Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in geeigneter Weise

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

§ 3 Verfahren zum Erlass einer Satzung

- öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Gemeinde und ISG vor Satzungsbeschluss
- Satzungsbeschluss, ortsübliche Bekanntmachung

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- § 4 Abgabensatzung, -erhebung und -verwendung
- Abgabensatzung, Ermächtigungsgrundlage für die Erhebung einer Sonderabgabe durch die Gemeinde
 - Mindestinhalte der Abgabensatzung
 - Abgabepflichtige (Grundeigentümer, Erbbauberechtigte)

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- § 4 Abgabefestsetzung, -erhebung und -verwendung
 - Ausnahmen, Härtefallregelung
 - Verteilungsmaßstäbe, Kombination möglich
 - Abgabenhöchstgrenze (in fünf Jahren insgesamt höchstens 10 vom Hundert des Einheitswertes des Grundstücks)
 - Datenübermittlung nach § 31 Abs. 1 Abgabenordnung

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- § 4 Abgabefestsetzung, -erhebung und -verwendung
- Kostenpauschale zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands (maximal 3 v. H. der beantragten Maßnahmensumme)
 - Abgabe abzüglich Kostenpauschale steht ISG zu
 - zweckentsprechende Mittelverwendung
 - mindestens jährlicher Nachweis der Mittelverwendung

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- § 4 Abgabefestsetzung, -erhebung und -verwendung
- keine aufschiebende Wirkung bei Anfechtungsklage
 - Abgabe als öffentliche Last
 - Übertragung nicht verwendeter Mittel von ISG an Gemeinde, Gemeinde zahlt übertragene Mittel an Abgabepflichtigen zurück

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

§ 5 Geltungsdauer

- Geltungsdauer maximal fünf Jahre
- mit Außerkrafttreten endet Recht zur Abgabenerhebung
- Änderung/Verlängerung der Satzung unter denselben Voraussetzungen wie erstmaliger Erlass möglich

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

§ 6 Inkrafttreten

- Inkrafttreten am Tag nach der Verkündung des Gesetzes, d. h. am 21.06.2008
- Berichtspflicht bis 31.12.2011

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Mustersatzung der kommunalen Spitzenverbände, in
Zusammenarbeit mit den betroffenen Ressorts

zeitgleich mit der Veröffentlichung des Gesetzes
veröffentlicht (www.mbv.nrw.de)

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Förderprogramme Stärkung der Innenstädte

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

FÖRDERPROGRAMME Stärkung der Innenstädte

Bauliche Maßnahmen	Wettbewerbe	Mobilisierungs- und Umsetzungskonzepte
Entwicklung und Gestaltung des öffentlichen Raums	Stadt macht Platz – NRW macht Plätze	PPP-Initiativen
Neue Nutzungen von innerstädtischen Flächen und Gebäuden	Ab in die Mitte	Stadtmarketing
Erhaltung und Sicherung des Gebäudebestandes	Standort Innenstadt – Raum für Ideen	Immobilien- und Standort- Gemeinschaften (ISG)

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Möglichkeiten der Förderung

- Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“
- Teilprogramm des Bund-Länder-Programms Städtebauförderung
- im Rahmen integrierter, gebietsbezogener Stadterneuerungsmaßnahmen

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Möglichkeiten der Förderung

- Grundlage: städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 171 b Abs. 2 BauGB
- Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung
- Citymanagement; Immobilien- und Standortgemeinschaften
- Verfügungsfonds

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Möglichkeiten der Förderung - Verfügungsfonds

- Einrichtung durch die Gemeinde
- lokales Gremium entscheidet über Mitteleinsatz
- Finanzierung
 - zu 50 % Städtebauförderung (Bund, Land, Gemeinde)
 - zu 50 % Mittel von Wirtschaft, ISG, Privaten oder zusätzlichen Mitteln der Gemeinde

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Möglichkeiten der Förderung - Verfügungsfonds

- Mittel für
 - Investitionen und investitionsvorbereitende Maßnahmen
 - nicht-investive Maßnahmen ohne Städtebauförderungsanteil

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Empfehlungen:

- gemeindliches Einzelhandelskonzept, Umsetzung/Absicherung durch Bauleitplanung, konsistentes Verhalten
- ortsspezifische Sortimentsliste; Bestimmung von Lage, Abgrenzung und Funktion der zentralen Versorgungsbereiche
- ISGs als ergänzende Maßnahme, nicht als Ersatz für planerische Steuerung, Voraussetzungen für PPP-Instrument

Stärkung innerstädtischer Einzelhandelsstandorte

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit