

Steuerung der Einzelhandelsentwicklung/  
Entwurf eines Gesetzes über Immobilien- und  
Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

Kongress „Innenstadt auf dem Prüfstand“  
Ministerium für Bauen und Verkehr  
17.01.2008 in Dortmund

12.01.2008

© E. Heitfeld-Hagelgans

Folie 1

Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

Gliederung

- Steuerung der Einzelhandelsentwicklung
  - Änderungen im Baugesetzbuch
  - Änderung der landesplanerischen Zielvorgaben für den großflächigen Einzelhandel in NRW
  - Überarbeitung des Einzelhandelserlasses
- Entwurf eines Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

12.01.2008

© E. Heitfeld-Hagelgans

Folie 2

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

### Steuerung der Einzelhandelsentwicklung Änderungen im Baugesetzbuch

12.01.2008

© E. Heitfeld-Hagelgans

Folie 3

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

### Änderungen im Baugesetzbuch

- Änderungen durch EAG Bau 2004
  - Interkommunale Abstimmung in der Bauleitplanung  
§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB: ... Gemeinden können sich auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen ...

12.01.2008

© E. Heitfeld-Hagelgans

Folie 4

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

### Änderungen im Baugesetzbuch

- Änderungen durch EAG Bau 2004
  - Zulässigkeit nach § 34 BauGB
    - § 34 Abs. 3 BauGB: ... keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ...  
= Berücksichtigung der Fernwirkungen
    - § 34 Abs. 3 a Satz 2 BauGB

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

### Änderungen im Baugesetzbuch

- 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“

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

### Änderungen im Baugesetzbuch

- Novelle BauGB 2006
  - einfacher Bebauungsplan für Bereiche nach § 34 BauGB zur Steuerung der Zulässigkeit von Nutzungen (ohne Festsetzung eines Baugebiets)

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

### Steuerung der Einzelhandelsentwicklung Änderung der landesplanerischen Zielvorgaben für den großflächigen Einzelhandel in NRW

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

### Änderung der landesplanerischen Zielvorgaben in NRW

- frühere Regelung: § 24 Abs. 3 Landesentwicklungsprogramm-Gesetz (LEPro)  
Novellierungsbedarf:
  - Siedlungsschwerpunkte
  - Centro-Entscheidung OVG Münster
- Neu: § 24 a LEPro v. 19.06.2007

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

### Änderung der landesplanerischen Zielvorgaben in NRW

- zentrale Versorgungsbereiche statt Siedlungsschwerpunkte
  - Begriff aus BauNVO/BauGB
  - räumliche und funktionale Festlegung durch Gemeinden

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

### Änderung der landesplanerischen Zielvorgaben in NRW

- zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
  - Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente durch die Gemeinden
  - Vorgabe von zentrenrelevanten Leitsortimenten

12.01.2008

© E. Heitfeld-Hagelgans

Folie 11

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

### Änderung der landesplanerischen Zielvorgaben in NRW

- Kernvorschrift (§ 24 a Abs. 1 LEPro)  
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
    - Hauptzentren: Kaufkraft EW Gemeindegebiet
    - Nebenzentren: Kaufkraft EW Stadtteil
  - Beeinträchtungsverbot

12.01.2008

© E. Heitfeld-Hagelgans

Folie 12

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

### Änderung der landesplanerischen Zielvorgaben in NRW

- Sonderregelung FOC  
mit mehr als 5.000 qm Verkaufsfläche nur in  
Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

### Änderung der landesplanerischen Zielvorgaben in NRW

- nicht zentrenrelevante Betriebe (§ 24 a Abs. 3 LEPro)  
SO für Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit  
nicht zentrenrelevanten Sortimenten
  - Ausweisung außerhalb von zentralen  
Versorgungsbereichen im ASB möglich
  - Begrenzung zentren- und nahversorgungsrelevante  
Sortimente (10 % der VKF, max. 2500 qm)
  - Kaufkraft EW Gemeindegebiet

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

### Änderung der landesplanerischen Zielvorgaben in NRW

- Sonderregelung für Agglomerationen  
Begrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten  
Sortimente auf 5.000 qm Verkaufsfläche insgesamt

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

### Änderung der landesplanerischen Zielvorgaben in NRW

- Sonderregelung für SO für Einzelhandel i. V. m.  
Großeinrichtungen für Freizeit, Sport, Erholung und  
Kultur von mindestens 50 ha Fläche
  - Ausweisung innerhalb ASB mit entsprechender  
Zweckbindung
  - Begrenzung der zentren- und  
nahversorgungsrelevanten Sortimente auf maximal  
2.500 qm Verkaufsfläche

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

### Änderung der landesplanerischen Zielvorgaben in NRW

- Überplanung von vorhandenen Standorten, Begrenzung auf Bestand
- Abweichungsregelung bei regionaler Kooperation

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

### 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

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

Steuerung der Einzelhandelsentwicklung  
Überarbeitung des Einzelhandelserlasses

12.01.2008

© E. Heitfeld-Hagelgans

Folie 19

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

Überarbeitung des Einzelhandelserlasses

- gesetzliche Änderungen
  - Baugesetzbuch
  - § 24 a LEPro

12.01.2008

© E. Heitfeld-Hagelgans

Folie 20

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

### Überarbeitung des Einzelhandelserlasses

- Änderungen durch Rechtsprechung
  - Großflächigkeit
  - Agglomeration
  - Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche
  - Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch gemeindliche Planung

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

### Überarbeitung des Einzelhandelserlasses

- Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch Bauleitplanung
  - gemeindliches Einzelhandelskonzept
  - Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche
  - B-Plan nach § 9 Abs. 2a BauGB
  - bei Überplanung Berücksichtigung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

### Überarbeitung des Einzelhandelserlasses

- Überprüfung und Anpassung älterer Bebauungspläne
- Neufassung der Vorlageregelung

12.01.2008

© E. Heitfeld-Hagelgans

Folie 23

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

### Überarbeitung des Einzelhandelserlasses

- Verfahrensstand
  - Erlassentwurf liegt vor
  - Anhörung der Verbände am 22.01.2008

12.01.2008

© E. Heitfeld-Hagelgans

Folie 24

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

### Entwurf eines Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

12.01.2008

© E. Heitfeld-Hagelgans

Folie 25

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

### Entwurf eines Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

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

12.01.2008

© E. Heitfeld-Hagelgans

Folie 26

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

### Entwurf eines Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

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

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

### Entwurf eines Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

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

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

### Entwurf eines Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

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

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

### Entwurf eines Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

#### § 1 Abs 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.

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

Entwurf eines Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- Grundzüge (§ 1)
  - Übernahme § 171 f BauGB
  - Ausnahme: eingeschränkte Gebietskulisse (Bereiche der Innenstadt oder der Stadtteilzentren)
  - Festlegung des Gebiets durch Satzung
  - Private Initiative = Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

12.01.2008

© E. Heitfeld-Hagelgans

Folie 31

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

Entwurf eines Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- Grundzüge (§ 1)
  - 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

12.01.2008

© E. Heitfeld-Hagelgans

Folie 32

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

### Entwurf eines Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- Grundzüge (§ 2)
  - Gründung ISG
  - für ein räumlich abgegrenztes Gebiet
  - Beteiligung von Grundeigentümern, Erbbauberechtigten, Gewerbetreibenden, freiberuflich Tätigen und Dritten ist zu ermöglichen

12.01.2008

© E. Heitfeld-Hagelgans

Folie 33

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

### Entwurf eines Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- Grundzüge (§ 2)
  - Rechtsfähigkeit (z. B. Verein)
  - ISG kann Wahrnehmung der Aufgaben und Durchführung der Maßnahmen Dritten übertragen

12.01.2008

© E. Heitfeld-Hagelgans

Folie 34

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

Entwurf eines Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- Grundzüge (§ 3)
  - ISG beantragt bei der Gemeinde Erlass einer Satzung (Vorschlag Gebietsabgrenzung mit Begründung, Entwurf Maßnahmen- und Finanzierungskonzept)
  - Gemeinde unterrichtet alle Grundeigentümer und Erbbauberechtigten schriftlich

12.01.2008

© E. Heitfeld-Hagelgans

Folie 35

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

Entwurf eines Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- Grundzüge (§ 3)
  - Widerspruchsrecht der unterrichteten Personen innerhalb eines Monats, Ablehnungsquote 25 %
  - Gemeinden beteiligt die Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in geeigneter Weise

12.01.2008

© E. Heitfeld-Hagelgans

Folie 36

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

Entwurf eines Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- Grundzüge (§ 3)
  - öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Gemeinde und ISG vor Satzungsbeschluss
  - Satzungsbeschluss, ortsübliche Bekanntmachung

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

Entwurf eines Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

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

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

Entwurf eines Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- Grundzüge (§ 4)
  - Ausnahmen, Härtefallregelung
  - Verteilungsmaßstäbe, Kombination möglich
  - Abgabenhöchstgrenze (in fünf Jahren insgesamt höchstens 10 vom Hundert des Einheitswertes des Grundstücks)

12.01.2008

© E. Heitfeld-Hagelgans

Folie 39

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

Entwurf eines Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- Grundzüge (§ 4)
  - Kostenpauschale zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands
  - Abgabe abzüglich Kostenpauschale steht ISG zu
  - zweckentsprechende Mittelverwendung
  - mindestens jährlicher Nachweis der Mittelverwendung

12.01.2008

© E. Heitfeld-Hagelgans

Folie 40

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

### Entwurf eines Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- Grundzüge (§ 4)
  - Übertragung nicht verwendeter Mittel von ISG an Gemeinde, Gemeinde zahlt übertragene Mittel an Abgabepflichtigen zurück
  - Mustersatzung für Abgabensatzung gemeinsam mit kommunalen Spitzenverbänden in Vorbereitung

12.01.2008

© E. Heitfeld-Hagelgans

Folie 41

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

### Entwurf eines Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- Grundzüge (§ 5)
  - Geltungsdauer maximal fünf Jahre
  - mit Außerkrafttreten endet Recht zur Abgabenerhebung
  - Änderung/Verlängerung der Satzung unter denselben Voraussetzungen wie erstmaliger Erlass möglich

12.01.2008

© E. Heitfeld-Hagelgans

Folie 42

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

### Entwurf eines Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- Grundzüge (§ 6)
  - Inkrafttreten (Tag nach der Verkündung des Gesetzes)
  - Berichtspflicht bis 31.12.2011

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

### Entwurf eines Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- Diskussionspunkte in der Anhörung insbes.
  - Gebietskulisse, Einbeziehung Wohngebiete
  - Widerspruchsquorum
  - Verwaltungskostenpauschale

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

### Entwurf eines Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- Verfahrensstand:
  - Kabinettsbeschluss 19.06.2007
  - Einbringung in den Landtag im Sommer 2007 (Landtagsdrucksache 14/4582)
  - Anhörung 11.12.2007
  - abschließende Beratung vorauss. März 2008
  - Inkrafttreten nach Verkündung

12.01.2008

© E. Heitfeld-Hagelgans

Folie 45

## Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

### Entwurf eines Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

- Fazit
  - ISGs als ergänzende Maßnahme, nicht als Ersatz für planerische Steuerung
  - PPP-Instrument, Voraussetzungen für Anwendbarkeit

12.01.2008

© E. Heitfeld-Hagelgans

Folie 46

Einzelhandelsentwicklung/ISGG NRW

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit