

## Ansiedlungspraxis für großflächige Einzelhandelsprojekte muss überarbeitet werden

Nordrhein-Westfalen scheitert mit seinem landesplanerischen Konzept vor Gericht / Mahnschreiben der EU-Kommission birgt zusätzliche Brisanz / Von Johannes Grooterhorst

DÜSSELDORF, 8. Oktober. Rund 40 neue Einzelhandelsprojekte mit durchschnittlich etwa 27 000 Quadratmetern Fläche sind für die nächsten zwei Jahre hierzulande in Planung. Für ihre Realisierung müssen regelmäßig Bebauungspläne durch die Ansiedlungsgemeinde aufgestellt werden. Durch die jüngsten Rechtsentwicklungen werden die laufenden Diskussionen der Investoren mit Kommunen und Landesplanungsbehörden erheblich brisanter. Ausgangspunkt ist Nordrhein-Westfalen: Die dortigen Gemeinden hatten seit 2007 landesplanerische Vorschriften zu beachten, dass Kerngebiete sowie Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben nur in sogenannten zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen (Paragraf 24 a im Landesentwicklungsprogramm LEPro). An diese Vorgaben sollten die Kommunen nach dem Willen des Landesgesetzgebers strikt gebunden sein. Die EU-Kommission sowie der Verfassungsgerichtshof und das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen haben die Wirksamkeit dieser Vorschrift, inzwischen jedoch massiv in Frage gestellt.

Dabei stellt sie das zentrale Instrumentarium dar, mit dem das Land die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel steuern will. Das nordrhein-westfälische

Gesetz verpflichtet die Kommunen zunächst, zentrale Versorgungsbereiche nach streng vorgegebenen Kriterien für ihr Gemeindegebiet zu definieren. Einzelhandelsvorhaben sind dann in zentralen Versorgungsbereichen nur zulässig, wenn eine bestimmte Relation zwischen dem zu erwartenden Umsatz des geplanten Vorhabens und der Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet eingehalten wird. Die Ansiedlung von Factory-Outlet-Centern mit mehr als 5000 Quadratmetern Verkaufsfläche sollte in Gemeinden unter 100 000 Einwohnern überhaupt nicht zulässig sein. Dieses landesplanerische Konzept ist gescheitert.

Zunächst hat der Verfassungsgerichtshof des Landes Nordrhein-Westfalen durch sein Urteil vom 26. August dieses Jahres die Vorschrift des nordrhein-westfälischen Landesplanungsrechts, die sich mit der Ansiedlung von Factory-Outlet-Centern beschäftigt, für verfassungswidrig und damit für nichtig erklärt. Die Schwellenwerte der Norm seien willkürlich gesetzt und verletzen daher die Kommunen in ihrem Selbstverwaltungsrecht. Am Mittwoch vor einer Woche hat das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen der nordrhein-westfälischen Regierung ihre Verbindlichkeit gegenüber den Kommunen abgesprochen. Zuvor hatte

schon die EU-Kommission in einem Mahnschreiben deutlich gemacht, aus ihrer Sicht seien durch landesplanerische Vorschriften wie in Nordrhein-Westfalen die Transparenz und Rechtssicherheit gefährdet.

Die Entscheidungen der nordrhein-westfälischen Gerichte werden die Landesregierung dazu zwingen, ein neues Konzept für die Steuerung des großflächigen Einzelhandels zu entwickeln und zu verabschieden. Bis dahin besteht allerdings ein beträchtliches landesplanerisches Rechtsvakuum, das die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben tendenziell unsicherer, aber auch tie-

xibler macht. Die Prüfungskriterien der nordrhein-westfälischen Gerichte werden zudem Anlass geben, die Regelungen der übrigen Bundesländer einer kritischen Kontrolle darin gehend zu unterziehen, ob sie insbesondere die kommunale Selbstverwaltungsgarantie wahren. Das Mahnschreiben der EU-Kommission soll dem Vernehmen nach bis Ende 2009 beantwortet werden. Sollte die EU-Kommission daraufhin ihre Beanstandung nicht zurückziehen, kommt der Europäische Gerichtshof zum Zuge.

Der Autor ist Gründer und Partner der wirtschaftsrechtlichen Kanzlei Grooterhorst & Partner in Düsseldorf.