

Die Novellierung des BauGB 2007 unter Berücksichtigung der spezifischen Berliner Planungsbedingungen

Fachgespräch Einzelhandel
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

15.03.2007

Rechtsanwalt und Dipl. Geograph Dr. Holger Schmitz, Berlin

NÖRR STIEFENHOFER LUTZ

RECHTSANWÄLTE STEUERBERATER WIRTSCHAFTSPRÜFER • PARTNERSCHAFT

Gegenstände der Novellierung 2007

- ✓ **Sicherung zentraler Versorgungsbereiche**
- ✓ Bebauungspläne der Innenentwicklung
- ✓ Vorhaben- und Erschließungsplan
- ✓ Abweichende Festsetzung von Abstandsflächen
- ✓ Wohnbauvorhaben im nicht beplanten Innenbereich
- ✓ Planerhaltungsvorschriften, Normenkontrollverfahren
- ✓ Sanierungsrecht
- ✓ Private Initiativen zur Stadtentwicklung

BauGB 1998

Steuerungsdefizit von § 34 BauGB

- ✓ bietet kein Einfallstor für Fernwirkungen
(anders § 35 Abs. 3 – BVerwG zu FOC-Zweibrücken)
- ✓ Ausnahme: Gemeinde hat Zulassungsanspruch „verschafft“
- ✓ Zudem: Erstplanungspflicht bei gesteigertem Planungsbedarf
(BVerwG zu Mühlheim-Kärlich)

BauGB 2004

§ 34 Abs. 3 BauGB

Von Vorhaben nach Abs. 1 (...) dürfen keine **schädlichen Auswirkungen** auf **zentrale Versorgungsbereiche** in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

BauGB 2004

Fragen zu § 34 Abs. 3 BauGB

- ✓ Genügt ein informelles Einzelhandelskonzept mit zentralen Versorgungsbereichen?
- ✓ Sind die Auswirkungen weiterer geplanter Vorhaben zu berücksichtigen?
- ✓ Wie detailliert muss die Begründung im Baugenehmigungsverfahren sein?

BauGB 2007

§ 9 Abs. 2a: Zentrale Versorgungsbereiche

✓ Zweck

Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Interesse

- verbrauchernaher Versorgung
- Innenentwicklung der Gemeinden

✓ Regelung

- Nur bestimmte Nutzungsarten sind im „unbeplanten“ Innenbereich zulässig, nicht zulässig oder ausnahmsweise zulässig
- Städtebauliches Entwicklungskonzept ist von maßgebender Bedeutung
- Plankonzept soll keine leere Hülle bleiben

Voraussetzungen des § 9 Abs. 2a

- ✓ gilt ausschließlich für im Zusammenhang bebaute Ortsteile
- ✓ muss der Erhaltung oder Entwicklung **zentraler Versorgungsbereiche** dienen
 - ↳ Gebiete
 - die aufgrund ihrer baulichen Nutzungen Aufgaben der Versorgung der Bevölkerung im weiteren Sinne erfüllen
 - die räumlich zusammengefasst sind und von ihrer Funktion, Gewicht, verkehrsmäßiger Anbindung Versorgungsfunktionen haben
 - die sich aus planerischen Festlegungen, nicht verbindlichen Konzepten od. tatsächlichen Verhältnissen ergeben

Anforderungen an die Existenz bzw. Planung zentraler Versorgungsbereiche

- ✓ Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zulässig
- ✓ bloße politische Absicht zur Entwicklung reicht nicht aus
- ✓ jede städtebaulich begründbare Zielstellung genügt hingegen

Der Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche dienend

Darlegung in B-Planbegründung erforderlich

↳ Ausschluss muss städtebaulich, durch den Schutz zentraler Versorgungsbereiche, gerechtfertigt sein.

- ✓ hinreichende Bestimmbarkeit
- ✓ Ausschluss der Beschränkung muss dem Schutz eines zentralen Versorgungsbereichs dienen
- ✓ sortimentsmäßige Bestimmung muss sich auf eine EH-Nutzung beziehen, die sich nach objektiven Kriterien bestimmen lässt
- ✓ Feindifferenzierung muss durch den Schutz gerechtfertigt sein
- ✓ sachgerechte Abwägung

Bestimmtheit: genügt der Ausschluss „zentrenrelevanter Nutzungen“?

ja

OVG Koblenz

(Urteil vom 24.08.200)

VGH Kassel

(Urteil vom 19.09.2002)

nein

OVG Münster

(Urteil vom 09.10.2003)

BVerwG (Urteil vom 04.10.2001): Der Rückgriff auf Listen in EH-Erlassen und Orientierungshilfen ist unter Beachtung von § 1 Abs. 9 BauNVO unbedenklich

Evidenzkontrolle: Welche Fehler des Konzepts schlagen auf den B-Plan durch?

VGH Mannheim (Urteil vom 28.01.2005):

„Der bauplanerische Ausschluss einzelner Nutzungsarten ist nur dann städtebaulich gerechtfertigt, wenn er anhand eines schlüssigen Plankonzepts auf Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit überprüft werden kann.“

- ✓ wenn Nutzungsausschluss zur Umsetzung der Plankonzeption ungeeignet
- ✓ wenn positive planerische Konzeption nur vergeschoben wird

 Erforderlich ist eine Analyse der Angebots- und Nachfragestruktur und Entwicklung eines schlüssigen Gesamtkonzepts.

Gerechter Ausgleich widerstreitender Interessen: Verhältnismäßigkeit

- ✓ Ausschluss von Sortimenten ist **geeignet** und **erforderlich**, wenn städtebauliches Entwicklungskonzept Konzentration des Sortiments vorsieht
- ✓ **angemessen?**
OVG Münster (Urteil vom 09.10.2003): „Erforderlich sind konkrete Angaben, weshalb jegliche Form von Einzelhandel der besagten Art die gewachsenen EH-Strukturen in den Zentren schädigen würde.“ (zu § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
Aber: Gesetzgeber wollte mit § 9 Abs. 2a eine einfachere Möglichkeit schaffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu schützen: planerische Abwägungsentscheidung
Daher: Kein Konkreter Gefährdungsnachweis erforderlich (VGH Mannheim, Urteil 12.05.2001; VGH Kassel, Urteil 18.12.2003)

Planungsrechtliche Voraussetzungen in den zentralen Versorgungsbereichen

§ 9 Abs. 2a Satz 3: In den Versorgungsbereichen **sollen** die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dem Bereich dienenden Vorhaben vorhanden sein.

↳ Für Planungen, deren Verwirklichung auf unabsehbare Zeit rechtliche od. tatsächliche Hindernisse im Wege stehen, gibt es keinen Bedarf.

➔ Kein Regel/Ausnahme Verhältnis

Unterschiede § 9 Abs. 2a BauGB zu § 1 Abs. 9 und 5 BauNVO

- ✓ Planung im vereinfachten Verfahren
- ✓ Konzentration auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche mit punktuell hierfür erforderlichen Festsetzungen

§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung

Ziele

- ✓ Beschleunigung und Erleichterung von Planungsverfahren zur Förderung der Innenentwicklung
- ✓ Verringerung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich
- ✓ Förderung der Flächenkreislaufwirtschaft
- ✓ Mobilisierung von Innenentwicklungspotentialen durch Absenkung der Verfahrenskosten

§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung

Voraussetzungen

- ✓ Für B-Pläne die
 - der Wiedernutzung von Flächen
 - der Nachverdichtung
 - anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen,ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig
- ✓ immer, bei zulässiger Grundfläche < 20.000 qm
- ✓ wenn keine erheblichen Umweltauswirkungen bei zulässiger Grundfläche von 20.000 qm und < 70.000 qm (Vorprüfung)
- ✓ Nicht bei UVP-pflichtigen Vorhaben

§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung

Rechtsfolgen

- ✓ kein Verfahren der Umweltprüfung
- ✓ Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung möglich
- ✓ erhöhtes Abwägungsgewicht eines bestehenden Investitionsbedarfs
- ✓ Eingriffe bei „kleinen“ B-Plänen sind nicht ausgleichspflichtig
- ✓ Informationspflicht der Öffentlichkeit