



Klarheit für Standortpolitik im Lebensmittel- einzelhandel

Berlin | Februar 2024 | ALDI Nord und ALDI SÜD

01.

Aktuelle Standortpolitik im Lebensmittel- einzelhandel



Herausforderungen für Nahversorger



Nachfrage und Bedürfnisse der Bürger ändern sich

Bedarf an Verkehrsinfrastruktur verändert sich

Energieversorgung mit regenerative Energiequellen



Für moderne und zeitlich angemessene Nahversorgung ist eine Verkaufsfläche von 1000 - 1.200 m² notwendig.



Mehr Verkaufsfläche für Barrierefreiheit, Gesundheitsschutz und Frische



Mehr Querungsmöglichkeiten und vergrößerte Gänge



Neues Ladenkonzept und niedrigere Regale



Herausforderung: Auslegung des §11 Abs. 3 BauNVO und der Leitfäden



Rechtliche Situation

- §11 Abs. 3 BauNVO ermöglicht dem Lebensmitteleinzelhandel in städtebaulich integrierter Lage eine atypische Situation, die Baurecht für Nahversorger vereinfachen soll.
- Der Leitfaden von BMI und BMK aus 2017 soll lokalen Entscheidern eine Handlungsempfehlung zur Auslegung geben.



Unsere Erfahrung in der Praxis

- Einseitig negativer Leitfaden führt zu Unsicherheit bei lokalen Entscheidern und damit in der Regel zu einem aufwendigen Bebauungsplanverfahren.
- Dieses Verfahren ist für alle Beteiligten aufwändig und Ressourcenintensiv und bedeutet für Unternehmen lange Rechtsunsicherheit.

02.

Notwendige Klarstellungen



Ziel: Was wir erreichen wollen



- Keine Änderung des Systems: Die Grundlagen der Einzelhandelssteuerung sind richtig und wichtig. Sie bleiben unangetastet.
- Wir wollen eine einheitliche und rechtssichere Anwendung der in verschiedenen Formen bereits vorhandenen Instrumente zur Steuerung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandel.
- Unsere Vorschläge kommen dabei gleichermaßen den unternehmerischen Interessen des Lebensmittelhandels wie auch der nachhaltigen Raumentwicklung zugute.

Formulierungsvorschlag §11 (3) BauNVO



Unser Vorschlag für eine Ergänzung eines Satz 5 zur Klarstellung

„Bei Überschreitung der Größe von 1.200qm Geschossfläche der in Satz 1 bezeichneten Betriebe bildet ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment einen wesentlichen Anhaltspunkt für das Nichtvorliegen von Auswirkungen im Sinne des Satzes 2.“

Der Vorschlag gibt den Verwaltungen Sicherheit, erspart langwierige Verfahren und sorgt für moderne und zukunftsgerichtete Handelsstandorte.

Klarstellungen im Leitfaden: Unsicherheiten bei den Anwendern ausräumen



Raumordnung

Vereinheitlichte Auslegung bei:

- Konzentrationsgebot
- Beeinträchtigungsgebot
- Integrationsgebot
- und Kongruenzgebot

über die Bundesländer hinweg und unter Berücksichtigung der Eigenheiten der Nahversorgung

Leitfaden	
zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO	
in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels	
(Gesetzgebungsstand: September 2017)	
beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017	
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel	2
1.2 Anwendungsbereich	3
2 § 11 Abs. 3 BauNVO als Zulässigkeitskriterium	3
2.1 Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO	4
2.1.1 Schädliche Umwelteinwirkungen	4
2.1.2 Infrastrukturelle Ausstattung	4
2.1.3 Auswirkungen auf den Verkehr	5
2.1.4 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung	5
2.1.5 Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	5
2.1.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	5
2.1.7 Auswirkungen auf den Naturhaushalt	6
2.2 Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO	6
2.3 Widerlegung der Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 S. 4 BauNVO und Prüfung der Auswirkungen im Einzelfall	6
2.3.1 Allgemeines	6
2.3.2 Städtebauliche Atypik	8
2.3.2.1 Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente	9
2.3.2.2 Verträglichkeit des induzierten Verkehrs	9
2.3.2.3 Städtebaulich integrierter Standort	9
2.3.2.4 Sicherung der verbraucherorientierten Versorgung	10
2.3.3 Auswirkungen im Einzelfall	11
2.4 Die Bedeutung von Einzelhandelskonzepten	11
3 Fazit: Es kommt auf die Lage an	12

Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels.

Kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis

- Hinreichende Ausnahme- und Flexibilisierungsspielräume in Einzelhandelskonzepten, um Grundversorgung sicherzustellen
- Allgemeine Rechtssicherheit, Beschleunigung der Verfahren und eine Entlastung der Verwaltung

Klarstellungen stehen in Einklang mit den Zielen des §11 Abs. 3 BauNVO



Städtebau – Keine negativen Auswirkungen auf Innenstädte

Der Lebensmitteleinzelhandel stellt Nahversorgung dar. Potenzielle Kunden erwarten eine flächendeckende räumliche Verfügbarkeit.

Raumordnung – Steuerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe

Die Steuerung erfolgt durch die Aufstellung von Landesraumordnungsplänen. Sie enthalten die Zielfestlegungen, die für die Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten sind und durch eine Klarstellung nicht berührt werden.

Europarecht – Verzicht auf Grenzwert zur Großflächigkeit

Das System eines Grenzwerts wird durch unseren Vorschlag für den Lebensmittel-einzelhandel sachgerecht gelöst und orientiert sich an den Gegebenheiten und dem Allgemeininteresse vor Ort.



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]