

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
FB 62	S0083/10	19.04.2010
zum/zur		
F0042/10 Fraktion CDU/BfM		
Bezeichnung		
Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes zum Bau von Discountern in Nahversorgungsbereichen		
Verteiler	Tag	
Der Oberbürgermeister	27.04.2010	

Stellungnahme zur Anfrage F 0042/10 der Fraktion CDU / Bund für Magdeburg

Unter Bezugnahme der am 17. Dezember 2009 verkündeten Urteile des Bundesverwaltungsgerichtes (Verfahren 4 C 1/08 und 4 C 2/08) zur Zulässigkeit des Neubaus von Discountern in Nahversorgungsbereichen wurde mit der oben genannten Anfrage um Beantwortung der nachfolgenden Fragen gebeten.

1. Welche Auswirkungen hat das oben genannte Urteil auf geplante Bauvorhaben zur Errichtung von Discounter-Filialen in der Landeshauptstadt Magdeburg?
2. Ergibt sich für das Märktekonzept der Landeshauptstadt Magdeburg aus den oben erwähnten Entscheidungen des BVerwG Änderungsbedarf und wenn ja, wann wird dieses umgesetzt?
3. Wie beurteilt die Stadtverwaltung die Auswirkungen der benannten Urteile auf die weitere Entwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg?

Der Leitsatz des Urteils vom BVerwG vom 17. Dezember 2009 – AZ: 4 C 1/08 lautet:

Zielvorgaben in einem Landesentwicklungsprogramm, die sich an die Träger der Bauleitplanung richten und sich auf einen landesplanerischen Nahbereich beziehen, können grundsätzlich nicht als Maßstab für die Beurteilung herangezogen werden, ob im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB von einem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde zu erwarten sind.

Auch Grund- und Nahversorgungszentren können zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB sein.

Die zugrundeliegende Entscheidung befasst sich mit dem Tatbestandsmerkmal der schädlichen Auswirkungen.

In dem Urteil heißt es, dass wegen der grundsätzlichen Wettbewerbsneutralität des Planungsrechts § 34 Abs. 3 BauGB nur vor schädlichen städtebaulichen Auswirkungen schützt. Zentrale Versorgungsbereiche sollen erhalten werden, weil ihnen eine herausragende Bedeutung für Bestand und Entwicklung von Städten und Gemeinden zukommt. Bezweckt wird nicht der Schutz der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe um ihrer selbst willen; schon gar nicht geht es um die Verhinderung von Konkurrenz. Angestrebt wird beispielsweise auch nicht die Förderung des Mittelstandes.

Vielmehr soll eine bestimmte städtebauliche Struktur erhalten werden, die sich durch Zentralität auszeichnet und eine diffuse Verteilung von Einrichtungen in die Fläche vermeidet. Der Gesetzgeber misst der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden

eine hohe städtebauliche Bedeutung bei, und zwar zur Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte wie besonders auch zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung, die angesichts der demografischen Entwicklung besonderen Schutzes bedarf, namentlich wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen.

Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde sind dann zu erwarten, wenn es deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können. Voraussetzung ist weiter, dass eine hinreichend gesicherte Tatsachenbasis besteht, mit der sich die Erwartung schädlicher Auswirkungen begründen lässt.

Bei dieser Entscheidung sind diejenigen Auswirkungen zu Grunde zu legen, die typischerweise von einem Betrieb der betreffenden Art an der betreffenden Stelle zu erwarten sind.

Sind im Einzugsbereich eines zentralen Versorgungsbereiches in räumlicher Nähe an anderer Stelle bereits Einzelhandelsbetriebe vorhanden, dürfen diese bei der Gesamtbetrachtung nicht unberücksichtigt bleiben. Schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB können sich auch daraus ergeben, dass das geplante Vorhaben zusammen mit bereits vorhandenen Betrieben eine Beeinträchtigung des geschützten zentralen Versorgungsbereiches bewirkt. Denn ein gerade noch unbedenkliches Nebeneinander eines Einzelhandelsbetriebes an einem nicht integrierten Standort in räumlicher Nähe zum Versorgungsbereich kann durch das Hinzutreten eines weiteren Vorhabens in eine städtebaulich beachtliche Schädigung der Funktionsfähigkeit des Versorgungsbereiches umschlagen.

Die Fragestellung, ob die Schädlichkeitsschwelle des § 34 Abs. 3 BauGB erreicht wird, zwingt den Rechtsanwender dazu, ökonomische Zusammenhänge zu ermitteln und im Hinblick auf ihre städtebauliche Relevanz zu bewerten. Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichtes hat im genannten Urteil hervorgehoben, allein der Umstand, dass die Beurteilung wirtschaftlicher Zusammenhänge dem Rechtsanwender im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB schwerfallen möge und die Erfahrung, dass Vorhabenbetreiber in einzelnen Fällen unplausible Marktgutachten vorlegten, erlauben nicht die Schlussfolgerung, die voraussichtlichen Umsatzverteilungen seien kein maßgebliches Kriterium für die mit dem Begriff der schädlichen Auswirkungen erfassten Funktionsstörungen.

Somit verbietet sich die Annahme, Marktgutachten seien vor vornherein und generell ungeeignet, um auf der Ebene der Vorhabenzulassung oder in einem Gerichtsverfahren abzuklären, ob schädliche Auswirkungen zu erwarten sind. Diese Überlegungen gelten auch für die aus den zu erwartenden ökonomischen Auswirkungen eines Vorhabens abzuleitenden städtebaulichen Folgen. Sie schließen allerdings die Heranziehung differenzierter Maßstäbe nicht aus. Beispielsweise kann die Gefährdung eines im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen „Magnetbetriebes“ in die Würdigung einzustellen sein.

Die Vorinstanz, der Verwaltungsgerichtshof, hat für die Auslegung und Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB landesplanerische Zielvorgaben als Orientierungshilfe herangezogen. Diese richten sich jedoch an den Träger der Bauleitplanung. Nach der Entscheidung des BVerwG kommt eine unmittelbare Anknüpfung an landesplanerische Zielvorgaben bei der Auslegung und Anwendung von § 34 Abs. 3 BauGB jedoch nicht in Betracht. Denn dies würde dazu führen, dass eine rechtlich gebundene Entscheidung über die Erteilung einer Baugenehmigung vom jeweiligen Inhalt landes- und regionalplanerischer Entscheidungen abhängig wäre.

Der Baugenehmigungsbehörde steht kein planerischer Entscheidungsspielraum zur Seite. Der Regelung in § 34 Abs. 3 BauGB liegt ebenso wie derjenigen in § 34 Abs. 1 BauGB ein anderer Bezugsrahmen zugrunde, als er für die Bauleitplanung gilt. Maßstab für die rechtlich gebundene Entscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse und deren rechtliche Einordnung – auch wenn diese

durch Einzelhandelskonzept der Gemeinden bestätigt und ggf. präzisiert werden können - nicht aber planerische Entscheidungen der Träger der Landesplanung oder der Bauleitplanung.

Der Leitsatz des Urteils vom BVerwG vom 17. Dezember 2009 – AZ 4 C 2/08 lautet:

Auch Grund- und Nahversorgungszentren können zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB sein.

§ 34 Abs. 3 BauGB gilt auch für Einzelhandelsbetriebe, die nicht die Schwelle der Großflächigkeit erreichen.

In dem zugrundeliegenden Fall ging es um die Frage, ob die Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB auf Grund- und Nahversorgungszentren daran scheitert, dass zentralen Versorgungsbereichen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommen muss.

Das BVerwG hat in seiner Entscheidung bejaht, dass auch eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, einen zentralen Versorgungsbereich im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB bilden kann.

Nach Sinn und Zweck der Vorschrift können zentrale Versorgungsbereiche sowohl einen umfassenden als auch einen auf einen bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereich beschränkten Versorgungsbereich abdecken. Ein zentraler Versorgungsbereich setze keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereiches zugeschnitten sei, könne eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereiches bestehe in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. Ein zentraler Versorgungsbereich müsse jedoch einem gewissen, über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken. Ob das der Fall sei, hänge wiederum von der Struktur und Größe der Gemeinde ab.

Das Urteil stellt damit klar, dass nicht nur die Innenstädte, sondern auch Stadtteilzentren, die einen lediglich fußläufigen Einzugsbereich haben, durch § 34 Abs. 3 BauGB geschützt werden.

Dies vorangeschickt, können die nachfolgenden Fragen im Einzelnen wie folgt kurz beantwortet werden:

1. Die oben genannten Urteile haben keine weitergehenden Auswirkungen auf geplante Bauvorhaben zur Errichtung von Discountfilialen in der Landeshauptstadt Magdeburg. Die bisherige Praxis der Landeshauptstadt Magdeburg wird durch die Urteile vielmehr bestätigt. Der Schutz der Nahversorgungszentren wird gestärkt.
2. Für das Märktekonzept der Landeshauptstadt Magdeburg ergibt sich aus den Entscheidungen des BVerwG kein Änderungsbedarf. Das Märktekonzept wird durch die Urteile vielmehr gestärkt.
3. Auf die weitere Entwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg haben die Urteile nach den vorstehenden Ausführungen keine unmittelbaren Auswirkungen.

Dr. Dieter Scheidemann
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr

