
Datum: 02.08.2007
Gericht: Verwaltungsgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 9. Kammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 9 K 1053/07
ECLI: ECLI:DE:VGD:2007:0802.9K1053.07.00

Schlagworte: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Discounter zentraler Versorgungsbereich schädliche Auswirkungen
Normen: § 34 Abs 3 BauGB

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Die Berufung wird zugelassen.

Tatbestand:

1

Die Klägerin, ein Lebensmitteldiscounter, erstrebt die Erteilung einer Bebauungsgenehmigung für die Erweiterung ihrer Verkaufsstätte auf dem Grundstück Lstraße 30 in N (G1). Das Grundstück, für das kein Bebauungsplan existiert, liegt auf der Südseite der Lstraße in einem Bereich, in dem verschiedene gewerbliche Nutzungen vorzufinden sind. Neben der vorhandenen Filiale der Klägerin befinden sich in der näheren Umgebung ein weiterer Lebensmitteldiscounter, der dem Unternehmen Lidl zugehört, sowie ein Supermarkt der Fa. Kaisers. Ferner ist Wohnnutzung vorzufinden. Im weiteren Verlauf der Lstraße in südöstliche Richtung beginnt der Ortskern des Stadtteils H mit zahlreichen

2

kleinflächigen Einzelhandelsgeschäften, mehreren Drogeriemärkten, Gaststätten, Büros und Arztpraxen, der am Lplatz endet; dort befinden sich unter anderem die Pfarrkirche, das Pfarrbüro und die Bezirksverwaltungsstelle. Wegen der Einzelheiten wird auf das Kartenmaterial sowie die Niederschrift über den Ortstermin verwiesen.

Am 5. April 2005 beantragte die Klägerin die Erweiterung des Einzelhandelsgeschäftes, dessen Errichtung am 3. Februar 1994 mit einer Verkaufsfläche von 699,11 qm und einer Geschossfläche von 1.068,11 qm genehmigt worden war. Nach den dem Antrag beigefügten Bauvorlagen soll die Verkaufsfläche einschließlich des Windfangs auf 900,084 qm und die Geschossfläche auf 1.536,178 qm erweitert werden.

Mit Bescheid vom 10. August 2005 lehnte der Beklagte den Antrag ab. Zur Begründung führte er aus, mit der beantragten Erweiterung entstehe ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche habe.

Mit ihrem Widerspruch vom 26. August 2005 wandte die Klägerin ein, die geplante Erweiterung füge sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Da sich in der Umgebung des Antragsgrundstücks industriegebietstypische, gewerbliche und Wohnnutzungen befänden, könne die nähere Umgebung keinem der Baugebietstypen der BauNVO zugeordnet werden. Mit dem Fahrradcenter A weise die Umgebung überdies ein Einzelhandelsgroßprojekt auf, auf das sie – die Klägerin - sich als Vorbild berufen könne. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche gingen von den Erweiterungsflächen nicht aus. Dass diese zu Kaufkraftabflüssen zwischen 10 und 20 % führten, sei fernliegend.

Mit Widerspruchsbescheid vom 20. Februar 2007 wies die Bezirksregierung E den Widerspruch mit der Begründung zurück, die Eigenart der näheren Umgebung entspreche einem Mischgebiet. Schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich, das Bezirkszentrum H-Mitte, seien gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu vermuten, weil die geplante Geschossfläche 1.200 qm überschreite. Im Ortskern befinde sich noch ein Betrieb der Lebensmittelbranche mit rund 100 qm Verkaufsfläche. Die mit einer Verkaufsflächenvergrößerung einhergehende Kaufkraftumverteilung führe zu einem völligen Wegbrechen der Lebensmittelnahversorgung. Nach dem Wegzug eines vergleichbaren Lebensmitteldiscounters aus dem Zentrum seien dort die Umsätze um ca. 25 % eingebrochen; zeitweilig habe es Leerstände von über 20 % gegeben.

Die Klägerin hat am 16. März 2007 Klage erhoben, mit der sie ergänzend geltend macht, es sei bereits zweifelhaft, ob überhaupt ein zentraler Versorgungsbereich im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB vorhanden sei. Ein Lebensmittel- oder Getränkemarkt befinde sich im Zentrum von H nämlich nicht. Die kleinflächige Metzgerei und der Obstladen könnten die Nahversorgungsfunktion kaum wahrnehmen. Ungeachtet dessen lägen keine schädlichen Auswirkungen vor. § 34 Abs. 3 BauGB verlange einen Vergleich des Ist-Zustandes mit dem Zustand nach der Erweiterung; faktisch müssten diese Auswirkungen deshalb von den Erweiterungsflächen ausgehen. Da die autoorientierte Kundschaft bereits jetzt außerhalb des Ortskernes einkaufe, weil sich dort vier Lebensmittelmärkte (ihr eigener, ferner Lidl, Kaisers und Plus) mit großen Stellplatzanlagen angesiedelt hätten, werde die geplante Erweiterung an diesem Kaufverhalten nichts ändern. Ein Vergleich der Verkaufsflächen derselben Branche könne nicht durchgeführt werden, weil im Zentrum weder ein Vollsortimenter noch ein Lebensmitteldiscounter vertreten sei. Hier sei nicht jeder Betrieb in den Blick zu nehmen, sondern lediglich die "prägenden Frequenzbringer".

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten unter Aufhebung seines Ablehnungsbescheides vom 10. August 2005⁹ und des Widerspruchsbescheids der Bezirksregierung E vom 20. Februar 2007 zu verpflichten, ihr den am 5. April 2005 beantragten planungsrechtlichen Vorbescheid zur Erweiterung des Einzelhandelsgeschäftes auf dem Grundstück Lstraße 30 in N (G1) zu erteilen.

Der Beklagte beantragt, 10

die Klage abzuweisen. 11

Zur Begründung führt er unter Vertiefung seines bisherigen Vorbringens aus, der Standort Lstraße 30 sei nach dem im Juni 2007 vom Rat der Stadt N beschlossenen "Nahversorgungs- und Zentrenkonzept" keinem Zentrum zuzuordnen. Das Stadtbezirkzentrum H-Mitte werde durch das klägerische Vorhaben betroffen sein. Da dieses infolge Fehlens eines marktgängigen Lebensmittelanbieters funktional geschwächt sei, werde es als sog. "B2-Zentrum" eingestuft. Es sei als zentraler Versorgungsbereich anzusehen, weil sich dort ein kleinerer Betrieb der Lebensmittelversorgung befinde, ergänzt um Bäcker- und Fleischerbetriebe. Das Lebensmittelgeschäft biete neben Obst- und Gemüsewaren auch Konserven, Milch- und andere Frischeprodukte sowie weitere Waren des täglichen Bedarfs an. Überdies verfüge das Zentrum über Drogeriemärkte und zahlreiche andere, die Nahversorgung sichernde Geschäfte. Die von der Klägerin geplante Verkaufsflächenausweitung gehe zu Lasten dieses Zentrums. In ihrem Discounter würden Lebensmittel, Drogeriewaren und sog. Aktionswaren, also kurzfristig angebotene Produkte beispielsweise aus dem Elektronik-, Textil- und Bürobedarfsbereich, angeboten, mit dem zahlreichen Einzelhandelsgeschäften im zentralen Versorgungsbereich der Boden entzogen werden könne. Aldi sei es immerhin gelungen, umsatzmäßig zu den zehn größten Textileinzelhändlern in Deutschland zu zählen. Die Erweiterung der Filiale gefährde zumindest die Lebensmittelnahversorgung im Her Ortskern. Bereits jetzt bestehe ein erhebliches Überangebot an Verkaufsflächen bei einer problematischen Nachfrageunterdeckung. Diese betrage im Einzugsbereich des Antragsgrundstücks rund 6,28 Mio. Euro im Jahr. 12

Die Berichterstatterin hat die örtlichen Verhältnisse am 5. Juni 2007 in Augenschein genommen. Insoweit wird auf die Niederschrift über den Ortstermin verwiesen. 13

Die Beteiligten haben sich mit einer Entscheidung durch die Berichterstatterin einverstanden erklärt. 14

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakten sowie der beigezogenen Verwaltungsvorgänge und des Kartenmaterials ergänzend Bezug genommen. 15

Entscheidungsgründe: 16

Im Einverständnis der Beteiligten kann die Berichterstatterin anstelle der Kammer entscheiden (§ 87 a Abs. 2 und 3 VwGO). 17

Die zulässige Klage ist unbegründet. 18

Die Ablehnung des beantragten Verwaltungsaktes ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Ihr steht gegen den Beklagten kein Anspruch auf Erteilung des beantragten Bauvorbescheides zu, weil ihrem Vorhaben 19

öffentlich-rechtliche Vorschriften des Bauplanungsrechts entgegenstehen, §§ 71 Abs. 2, 75 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW.

Die beantragte Erweiterung der Verkaufsstätte des Lebensmitteldiscounters, die im Hinblick auf die Änderung der bestehenden Bausubstanz gemäß § 63 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW genehmigungsbedürftig ist, ist planungsrechtlich unzulässig. Da das Grundstück der Klägerin nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Das Vorhaben erfüllt zwar die Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB, ihm steht aber § 34 Abs. 3 BauGB entgegen. 20

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 Abs. 1 BauGB). Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung, handelt es sich also um ein so genanntes faktisches Baugebiet, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Baunutzungsverordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre (§ 34 Abs. 2 BauGB). 21

Bei der Bestimmung der näheren Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB ist darauf abzustellen, inwieweit sich einerseits das Vorhaben auf die Umgebung und andererseits die Umgebung auf das Baugrundstück prägend auswirken kann. 22

Vgl. grundlegend BVerwG, Urteil vom 26. Mai 1978 - 4 C 9.77 -, BRS 33 Nr. 36. 23

Bei der Beurteilung dieser Frage kann auch die unterschiedliche Bebauung diesseits und jenseits einer Straße eine Rolle spielen, wobei es wiederum auf die Art des Unterschiedes ankommen kann. 24

BVerwG, Urteil vom 6. Juli 1984 - 4 C 28,83 -, BRS 42 Nr. 26; Beschluss vom 29. April 1997 - 4 B 67.97 -, BRS 59 Nr. 80; Beschluss vom 11. Februar 2000 - 4 B 1.00 -, BRS 63 Nr. 102. 25

Einzubeziehen ist die tatsächlich vorhandene Bebauung, ggfs. auch die in einem angrenzenden Bebauungsplangebiet, wobei es auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes insoweit nicht ankommt. 26

Söfker, in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, Stand: Juli 2006, § 34 Rn. 36 m.w.N.. 27

Die nähere Umgebung erfasst hier nach dem Ergebnis der Ortsbesichtigung jedenfalls den Bereich beiderseits der Lstraße und der Straße C, beginnend am Gplatz im Südosten der Lstraße und endend etwa in Höhe der Grundstücke C 88 und 90 im Nordwesten. Der weitere Verlauf der Straße C in nördliche Richtung zählt ebenso wenig zur maßgeblichen Umgebung wie die Bebauung auf der Lstraße jenseits des Gplatzes in südliche Richtung. Auf der Straße C schließen sich auf deren Westseite Grünflächen an; überdies ist dieser Bereich schon wegen des Verlaufs der Straße nach Norden vom Antragsgrundstück aus nicht mehr wahrnehmbar. Im Südosten verändert sich die Nutzungsstruktur spätestens am Gplatz erheblich: Bis dorthin ist sie geprägt durch großflächige ehemalige Fabrikgrundstücke, hier geht sie in kleinere Grundstücke über, die zu Wohn- und kleingewerblichen Zwecken genutzt werden. Auf der gegenüber liegenden Straßenseite zweigt von der Lstraße die Gstraße nach Süden ab, die als Zäsur wirkt, weil hier ebenfalls die Fabrikgrundstücke enden. 28

Dieses Gebiet ist durch eine Gemengelage von gewerblicher und Wohnnutzung gekennzeichnet. Hier befinden sich unter anderem ein Fahrradhändler, ein Getränkemagazin, ein Sportstudio, eine Schreinerei, ein Karosseriebetrieb, ein Dreh-, Fräs- und Verzahnbetrieb, ein Unternehmen für Schweiß- und Schneidetechnik, ein Metall verarbeitender Betrieb, ein weiterer Lebensmitteldiscounter (Lidl) und ein Supermarkt, mithin Nutzungen, die in Gewerbe- und Industriegebieten vorzufinden sind. Wegen der ebenfalls vielfach vorzufindenden Wohnnutzung, teilweise in ausschließlich wohngenutzten Ein- und Mehrfamilienhäusern, kann die nähere Umgebung allerdings nicht als Gewerbe- oder als Industriegebiet eingestuft werden. Da sich auf dem westlich an das Vorhabengrundstück angrenzenden Gelände ein Fahrradhandel mit einer Verkaufsfläche von mehr als 1.800 qm und damit ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb befindet, der das Grundstück der Klägerin mitprägt und ebenso wenig wie andere gewerblich genutzte Grundstücke als Fremdkörper außer Betracht bleiben kann, entspricht die Eigenart der näheren Umgebung auch keinem anderen Baugebiet der Baunutzungsverordnung. Denn großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur in einem Sondergebiet oder in einem Kerngebiet, nicht aber in einem – von der Bezirksregierung E hier angenommenen - Mischgebiet zulässig.

Das somit nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilende Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen dieser Bestimmung. 30

Hinsichtlich der Art der Nutzung fügt sich das Vorhaben in den Rahmen ein, der aus der maßgeblichen Umgebung hervorgeht. Seiner Nutzungsart nach entsteht mit der von der Klägerin geplanten Erweiterung der Verkaufsstätte ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Um einen Einzelhandelsbetrieb im Sinne dieser Vorschrift handelt es sich bereits jetzt, da Waren an Endverbraucher abgegeben werden. Dass dieser mit der Erweiterung der Verkaufsfläche einschließlich des Ein- und Ausgangs auf ca. 900 qm auch großflächig ist, bedarf angesichts der neueren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts keiner weiteren Begründung, 31

Urteile vom 24. November 2005 – 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 8.05 , BRS 69 Nrn. 71 - 73, wonach die Großflächigkeit bei Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 qm anzunehmen ist, in deren Berechnung auch ein Kassenvorraum und Windfang einzubeziehen sind, 32

und wird auch von der Klägerin nicht in Frage gestellt. Weil das Vorhaben in der maßgeblichen Umgebung mit dem bereits vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetrieb des Unternehmens A ein Vorbild hat, hält es sich im Rahmen der Umgebungsbebauung. 33

Zu diesem Aspekt vgl.: BVerwG, Beschluss vom 20. April 2000 – 4 B 25.00 -, BRS 63 Nr. 103; Urteil vom 22. Mai 1987 – 4 C 6 und 7.85 -, BRS 47 Nr. 67; OVG NRW, Urteil vom 11. Dezember 2006 7 A 964/05 – NVwZ 2007, 727 ff.. 34

Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche hält sich das Vorhaben ersichtlich innerhalb des aus der näheren Umgebung hervorgehenden Rahmens; Abweichendes wird vom Beklagten nicht geltend gemacht. Anhaltspunkte, dass das im Begriff des Einfügens enthaltene Gebot der Rücksichtnahme verletzt sein könnte, bestehen bei der bloßen Erweiterung der Verkaufsfläche ebenfalls nicht. 35

Das Vorhaben ist allerdings mit § 34 Abs. 3 BauGB nicht vereinbar. 36

Hiernach dürfen von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

Unter zentralen Versorgungsbereichen sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde zu verstehen, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein "Versorgungsbereich" setzt vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde oder eines Teiles des Gemeindegebietes insbesondere mit Waren aller Art und Dienstleistungen von Bedeutung sind. "Zentral" sind Versorgungsbereiche nicht nur dann, wenn sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung der gemeindeweiten bzw. übergemeindlichen Versorgung – wie die Innenstadtzentren - dienen, sondern auch, wenn sie die Grund- oder Nahversorgung – wie Neben- oder Quartierszentren - sicherstellen sollen. 38

Vgl. dazu im einzelnen: OVG NRW, Urteil vom 11. Dezember 2006, a.a.O.; ferner: OVG NRW, Urteil vom 13. Juni 2007 – 10 A 2439/06 – (Juris); Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Stand: Juli 2007, § 34 Rn. 85; Uechtritz, DVBl. 2006, 799 (802 f., 807); Janning, BauR 2005, 1723 (1725); vgl. auch: BVerwG, Beschluss vom 20. November 2006 4 B 50/06 – (Juris). 39

Der Charakter eines bestimmten Bereichs kann sich sowohl aus gemeindlichen Bauleitplänen als auch aus den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten ergeben. Bei der Ermittlung der tatsächlichen Verhältnisse kann auf planungsrechtlich nicht verbindliche Konzeptionen der Gemeinde zurückgegriffen werden, wenn diese – wie etwa Einzelhandelskonzepte – Aussagen über zentrale Versorgungsbereiche und deren Sicherung und Entwicklung enthalten. Denn diese sind in besonderer Weise geeignet, die für die Beurteilung als Versorgungsbereich erforderlichen Zusammenhänge deutlich zu machen. 40

Vgl. Begründung des Gesetzentwurfs, BT-Drs. 15/2250, S. 54; Kammer, Urteile vom 19. April 2007 9 K 3101/06 und 9 K 6271/06 – (beide in Juris); Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., Rn. 85; Uechtritz, DVBl. 2006, 799 (803, 807 f.); Janning, BauR 2005, 1723 (1725 ff.); kritisch, soweit Einzelhandelskonzepte erst noch zu entwickelnde Versorgungsbereiche umschreiben: OVG NRW, Urteil vom 11. Dezember 2006, a.a.O.. 41

Das vom Beklagten benannte Zentrum im Stadtbezirk H, das sich entlang der Lstraße vom Kreuzungsbereich an der Straße B bis zum Lplatz erstreckt, ist ein solcher zentraler Versorgungsbereich. Es ist im "Nahversorgungs- und Zentrenkonzept" der Stadt N als – schon bestehendes, nicht erst zu entwickelndes - sog. B-Zentrum (Stadtbezirkszentrum) aufgeführt (vgl. S. 17 und 68 f.). Das "Nahversorgungs- und Zentrenkonzept", das am 13. Juni 2007 durch den Stadtrat beschlossen wurde, kann jedenfalls hinsichtlich der Feststellungen zum Ist-Zustand herangezogen werden. Denn es enthält eine aktuelle Bestandsaufnahme der Einzelhandelsstruktur der Stadt und differenziert nachvollziehbar und plausibel zwischen den Hauptgeschäfts-, Stadtbezirks- und Stadtteilzentren. Insbesondere trifft es für das - räumlich abgegrenzte - B-Zentrum H-Mitte Aussagen zur städtebaulichen Situation und zum jeweiligen Warenangebot (vgl. S. 68 f. des Konzepts). Zudem enthalten die in jenem Bereich geltenden Bebauungspläne im wesentlichen die Festsetzung "Kerngebiet". Unabhängig hiervon kommt dem Zentrum nach den bestehenden tatsächlichen Verhältnissen eine Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk zu. Nach dem Ergebnis der Ortsbesichtigung weist H-Mitte ein Zentrum auf, in dem in zahlreichen, überwiegend kleinflächigen Geschäften Waren für den täglichen und teilweise auch für den mittelfristigen Bedarf angeboten werden: Es verfügt im Bereich der Lstraße östlich der Straße B und rund um den Lplatz u.a. über zwei Drogeriediscounter (Rossmann und Schlecker), einen Haushaltswarendiscounter (Kodi), 42

mehrere Bäcker, einen Metzger, ein Obstgeschäft (Lstraße 190/Ecke Istraße), das auch Konserven und Frischwaren anbietet, mehrere kleinere Modegeschäfte, mehrere Schuhgeschäfte, einen Juwelier, eine Buchhandlung, zwei Apotheken, mehrere Blumenläden, zwei Tabakläden sowie mehrere Fotogeschäfte. Dieses Angebot wird durch Dienstleistungen ergänzt: Beispielsweise sind eine Sparkasse, Arztpraxen, Rechtsanwalts- und Steuerberaterbüros, ein Reisebüro, ein Friseur, ein Schuster und ein Beerdigungsinstitut vorhanden. Ferner sind Restaurants, Cafés und Imbissbetriebe vorzufinden. Dem Bereich kommt auf Grund seiner Lage im Ortskern von H, seiner Ausgestaltung als verkehrsberuhigte (auf der Lstraße zwischen der Einmündung B und dem Lplatz) bzw. Fußgängerzone (am Lplatz) und seiner Vielzahl von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben unterschiedlichster Branchen die Funktion eines Nahversorgungszentrums zu. Es besitzt ein außerordentlich breites Spektrum an konkurrierenden bzw. sich ergänzenden Warenangeboten und eine verhältnismäßig hohe Eigenständigkeit in der Versorgungsstruktur. Dass die Einzelhändler relativ geringe Verkaufsflächen beanspruchen, stellt die Einstufung als zentralen Versorgungsbereich nicht in Frage. Abgesehen von Lebensmittelgeschäften haben nämlich die meisten Geschäfte, die Waren für den täglichen und mittelfristigen Bedarf anbieten, regelmäßig nur einen kleinen Flächenbedarf. Dies gilt gerade für die in H vorhandenen, oben aufgeführten Betriebe. Der Auffassung der Klägerin, das Fehlen eines marktgängigen Supermarktes führe dazu, das H Zentrum nicht als zentralen Versorgungsbereich anzusehen, kann nicht gefolgt werden. Ein zentraler Versorgungsbereich verfügt zwar häufig über einen sog. "Frequenzbringer" in Form eines Vollsortimenters im Lebensmittelbereich oder eines Lebensmitteldiscounters.

So OVG NRW, Urteil vom 13. Juni 2007, a.a.O., unter Bezugnahme auf: Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Mai 2007, Rn. 156. 43

Fehlt ein solcher, kann ein Stadtteilzentrum gleichwohl die Funktion wahrnehmen, eine weit reichende, wenn auch nicht umfassende verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen zu gewährleisten, so wie es in H der Fall ist. Immerhin ist dort ein Obstgeschäft mit (sonstigen) Frischwaren ansässig, das auch den Bedarf an Lebensmitteln – wenn auch nicht voll umfänglich – zu befriedigen vermag. Solange die vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe die Grund- und Nahversorgung im wesentlichen abdecken, ist dem Zentrum von H die Funktion als zentraler Versorgungsbereich nicht abzusprechen. Eine andere Betrachtungsweise führte dazu, dass ein zentraler Versorgungsbereich seine Schutzfunktion für die Bevölkerung mit dem Wegzug eines Vollsortimenters sogleich verlöre. Dies hätte zur Folge, dass sich im Umfeld in städtebaulich nicht integrierten Lagen Betriebe ansiedeln könnten, die mit ihrem Warensortiment auf die Kundschaft des Zentrums abzielen und in kürzester Zeit die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs (weiter) beeinträchtigten. Diese Entwicklung im Wege der (schwerfälligen) Bauleitplanung aufzuhalten, wäre in dieser Zeitspanne für die jeweilige Stadt oder Gemeinde kaum erreichbar. 44

Ist mithin das Stadtbezirkszentrum H als zentraler Versorgungsbereich zu qualifizieren, so sind vom Vorhaben der Klägerin auch schädliche Auswirkungen auf diesen zu erwarten. 45

Mit Vorhaben i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB ist das Gesamtvorhaben in seiner geänderten Gestalt, nicht nur die Erweiterungsfläche gemeint. Denn die bauplanungsrechtliche Prüfung hat sich immer auf das "Vorhaben" i.S.v. § 29 Satz 1 BauGB insgesamt – hier in Form der Änderung einer baulichen Anlage - zu beziehen. Schon weil diese Änderung des Bestandes der bereits vorhandenen baulichen Anlage kein selbständiges, abtrennbares Vorhaben darstellt, kann sie nicht isoliert geprüft werden. Hier kommt hinzu, dass der 46

Einzelhandelsbetrieb der Klägerin erst durch die beabsichtigte Verkaufsflächenerweiterung die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet und schon deshalb die Genehmigungsfrage für das Gesamtvorhaben neu aufgeworfen werden muss.	
Vgl. zum Ganzen: BVerwG, Urteil vom 17. Juni 1993 – 4 C 17.91 -, BRS 55 Nr. 72; Beschluss vom 29. November 2005 – 4 B 72.05 -, BRS 69 Nr. 77; VGH BW, Urteil vom 13. Juli 2004 – 5 S 1205/03 -, BauR 2005, 968 ff..	47
Im Anwendungsbereich des § 11 Abs. 3 BauNVO gilt dies auch für die Feststellung von Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO.	48
BVerwG, Beschluss vom 29. November 2005, a.a.O..	49
Nichts anderes kann für die Prüfung schädlicher Auswirkungen eines Vorhabens nach Maßgabe des § 34 Abs. 3 BauGB gelten. Da stets das vom Bauherrn angestrebte Ergebnis der Baumaßnahme den bauplanungsrechtlichen Vorschriften entsprechen muss, ist bei einer geplanten Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes maßgeblich, ob von dem Gesamtvorhaben mit seiner dann bestehenden Verkaufs- und Geschossflächenzahl Beeinträchtigungen des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs zu befürchten sind. Der Auffassung der Klägerin, diese müssten von den Erweiterungsflächen ausgehen, kann mithin nicht gefolgt werden. Die von ihr zum Beleg herangezogene Entscheidung des Obergerichtes für das Land Nordrhein-Westfalen zur Erweiterung des Einkaufszentrums CentrO Oberhausen,	50
Urteil vom 6. Juni 2005 – 10 D 145/04.NE -, BRS 69 Nr. 2,	51
nimmt zu prognostizierten Umsatzverteilungen durch die Verkaufsflächenerweiterung in einem anderen rechtlichen Zusammenhang Stellung, der auf den vorliegenden Fall nicht übertragbar ist. Dort ging es um einen möglichen Verstoß gegen das Gebot der interkommunalen Abstimmung bei der Bauleitplanung nach § 2 Abs. 2 BauGB, hier steht die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Einzelvorhabens in Rede.	52
Schädliche Auswirkungen des so verstandenen Vorhabens sind nach dem Wortlaut der Norm und dem in der Begründung des Gesetzentwurfs zum Ausdruck kommenden Willen des Gesetzgebers,	53
BT-Drs. 15/2250, S. 54,	54
solche, die die städtebauliche Funktion des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs in beachtlicher Weise beeinträchtigen.	55
Vgl.: OVG NRW, Urteil vom 11. Dezember 2006, a.a.O.; Urteil vom 13. Juni 2007, a.a.O.; Kammer, Urteile vom 19. April 2007 –, a.a.O.; VG Düsseldorf, Urteil vom 12. April 2007 – 11 K 4889/05 – (Juris); Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., Rn. 86; vgl. ferner: OVG NRW, Beschluss vom 9 März 2007 10 B 2675/06 – (Juris).	56
Bestreben des Gesetzgebers war es, mit der Einfügung des neuen Absatzes 3 in § 34 BauGB der höchstrichterlichen Rechtsprechung entgegenzuwirken, nach der bei Zulassungsentscheidungen im unbeplanten Innenbereich über die nähere Umgebung hinausgehende Fernwirkungen keine Bedeutung haben. Vorhaben, die wegen ihrer über die nähere Umgebung hinausreichenden Wirkungen Funktionsstörungen in bestimmten zentralen Versorgungsbereichen befürchten lassen, sollen nach den gesetzgeberischen Vorstellungen nicht mehr genehmigt werden können.	57

Begründung des Gesetzentwurfs, BT-Drs. 15/2250, S. 33 und 54.	58
Ausgehend von dieser Zielsetzung ist mit städtebaulich nachteiligen Auswirkungen jedenfalls dann zu rechnen, wenn das Vorhaben außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt werden soll, sein Warenangebot gerade (auch) solche Sortimente umfasst, die zu den für die Versorgungsfunktion des betreffenden zentralen Versorgungsbereichs typischen Sortimenten gehören und das Vorhaben nach seiner konkreten Lage und Ausgestaltung erwarten lässt, dass die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt wird.	59
Vgl.: OVG NRW, Urteil vom 11. Dezember 2006, a.a.O.; Urteil vom 13. Juni 2007, a.a.O.; Kammer, Urteile vom 19. April 2007 –, a.a.O.; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., Rn. 86.	60
Für diese Prognoseentscheidung ist auf städtebaulich maßgebliche Kriterien – namentlich das Warenangebot und die Verkaufsfläche im Vergleich zur Verkaufsfläche derselben Branche im zentralen Versorgungsbereich – abzustellen.	61
OVG NRW, Urteil vom 11. Dezember 2006, a.a.O.; Urteil vom 13. Juni 2007, a.a.O.; Kammer, Urteile vom 19. April 2007 –, a.a.O..	62
Diese beiden Gesichtspunkte sind in Gebieten, die, anders als hier, im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen oder nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen sind, im Regelungssystem des § 11 Abs. 3 BauNVO zu berücksichtigen. Die Norm erfasst in Satz 1 Nr. 2 Einzelhandelsbetriebe, die auf Grund ihrer Verkaufsfläche großflächig sind, und statuiert in Satz 3 die Regelvermutung, dass nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bei einer 1.200 qm überschreitenden Geschossfläche anzunehmen sind. Ob die Vermutung widerlegt werden kann, hängt nach ständiger Rechtsprechung	63
- vgl. BVerwG, Beschluss vom 22. Juli 2004 – 4 B 29/04 –, BauR 2004, 1735 ff.; Urteil vom 24. November 2005 – 4 C 10/04 –, a.a.O. -	64
u.a. vom Warenangebot ab.	65
Da auch die Schutzfunktion für zentrale Versorgungsbereiche einer Gemeinde in § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO nach dem Anliegen des Gesetzgebers vergleichbar ist, können die Wertungen des § 11 Abs. 3 BauNVO zumindest hinzugezogen werden, auch wenn insbesondere die Vermutungsregel des Satzes 3 in § 34 Abs. 3 BauGB nicht übernommen wurde. Es spricht nichts dafür, dass der Gesetzgeber, der mit der Schaffung des § 34 Abs. 3 BauGB beabsichtigte, gerade (auch) die großflächigen Einzelhandelbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauNVO zu erfassen, dabei die übrigen Wertungen jener Norm ausklammern wollte.	66
Vgl.: Kammer, Urteile vom 19. April 2007 –, a.a.O.; in diese Richtung bereits: VG Düsseldorf, Urteil vom 12. April 2007, a.a.O.; VG Arnsberg, Urteil vom 25. Januar 2005 – 4 K 572/04 – (Juris); Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., Rn. 86 b; Janning, a.a.O. (S. 1725 ff.); Reidt, UPR 2005, 241 (245 f.); mit Einschränkungen: OVG NRW, Urteil vom 11. Dezember 2006, a.a.O.; a.A.: VG Düsseldorf, Urteil vom 15. November 2004 – 4 K 4311/03 –, S. 9 UA.	67

Ob neben diesen Kriterien voraussichtliche Umsatzumverteilungen einen wesentlichen Indikator bei der Prognose darstellen,

kritisch: OVG NRW, Urteil vom 11. Dezember 2006, a.a.O.; Urteil vom 13. Juni 2007, a.a.O.; VG Düsseldorf, Urteil vom 12. April 2007, a.a.O.; entgegen: OVG NRW, Urteil vom 22. März 2006 21 A 1849/04 -, S. 24 UA; VG Arnsberg, Urteil vom 25. Januar 2005, a.a.O.; VG Gelsenkirchen, Urteil vom 3. Mai 2006 – 10 K 6950/04 – (Juris); Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., Rn. 86 a; Uechtritz, a.a.O. (S. 809); Gatawis, NVwZ 2006, 272 (275),

69

kann im vorliegenden Fall dahinstehen. Denn Funktionsstörungen sind hier bereits auf Grund der beiden zuerst genannten Merkmale – dem Warenangebot und der Verkaufsfläche des klägerischen Betriebs – zu erwarten. Überdies führt auch die Heranziehung der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zur Annahme schädlicher Auswirkungen.

70

Der außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs H-Mitte und zu diesem in einer fußläufigen Entfernung von lediglich etwa 500 m errichtete Lebensmitteldiscounter bietet bereits jetzt Waren an, die der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, nämlich Lebensmittel und Getränke sowie Drogerie- und Kosmetikartikel. Das Sortiment umfasst jedenfalls zeitweise – auch weitere zentren- und nahversorgungsrelevante Waren im NonFood-Bereich, wie Textilien, Unterhaltungselektronik, Digitalkameras, Computer, Gartenartikel und Schreibwaren. Daran soll sich auch nach der beabsichtigten Erweiterung nichts ändern. Diese zweimal wöchentlich als Aktionswaren angebotenen Artikel können bei einem Verkaufsflächenvergleich nicht außer Betracht bleiben. Ungeachtet dessen, dass jene Produkte auf einer – allerdings nicht in der Baugenehmigung festgeschriebenen – begrenzten Verkaufsfläche angeboten werden, sind sie seit Jahren ein wesentlicher Umsatzfaktor des Discounters. Gerade mit diesen Waren erreicht die Klägerin große Kundenkreise und hohe Umsatzzahlen. Beispielsweise lag sie nach Auskunft der Industrie- und Handelskammer Hannover im Jahr 2005 auf Platz 8 der größten Textileinzelhändler Deutschlands (www.hannover.ihk.de). Vergleichbare Erfolge erzielt sie im Bereich der Elektronikprodukte. Auf ihrer Homepage wirbt sie gezielt für "Nahrungsmittel und Konsumgüter aus dem Non-Food-Bereich" sowie für "zweimal wöchentlich wechselnde Angebote von jeweils ca. 15 bis 20 Aktionsartikeln" (www.aldi-sued.de), derzeit für Betten, Matratzen, Bettwäsche, Vorhänge, Baumarktartikel (Zangen, Schrauben, Arbeitshandschuhe und dergleichen) - ab 30. Juli 2007 – sowie für Haushaltswaren (Staubsauger, Kehrbleche, Auflaufformen), Bekleidung, Blüh- und Rankpflanzen sowie Spielwaren – ab 2. August 2007 -. Mit diesen Waren kann die Klägerin einen mittel- und langfristigen Bedarf abdecken und damit von Geschäften, die diese Artikel branchenspezifisch anbieten, erhebliche Kaufkraft abziehen. Es entspräche nicht der Lebenswirklichkeit, diese Waren bei der Beurteilung schädlicher Auswirkungen auf den Versorgungsbereich als "Randsortiment" außen vor zu lassen.

71

Insoweit a.A. OVG NRW, Urteil vom 13. Juni 2007, a.a.O., bei der Prüfung schädlicher Auswirkungen eines nicht großflächigen Lebensmitteldiscounters.

72

Diese von der Klägerin vertriebenen Lebensmittel und Non-Food-Produkte werden auch im zentralen Versorgungsbereich angeboten. Das Sortiment zielt damit gerade auf die Kundschaft ab, deren Versorgung das in direkter räumlicher Nähe liegende Stadtbezirkszentrum dient. Da mit § 34 Abs. 3 BauGB die Funktionalität des gesamten Versorgungsbereichs geschützt werden soll, ist dieser insgesamt und nicht nur ein einzelner Betrieb mit ähnlichem Sortiment in den Blick zu nehmen.

73

OVG NRW, Urteil vom 13. Juni 2007, a.a.O..

74

Dies gilt hier umso mehr, als die Klägerin – wie dargelegt – nicht nur Lebensmittel und Drogeriewaren anbietet, sondern insbesondere mit ihren Aktionsartikeln auf Kunden abzielt, die ihren Bedarf sonst in den im zentralen Versorgungsbereich angesiedelten Einzelhandelsbetrieben wie Mode-, Spielwaren- oder Schreibwarengeschäften decken müssten. Diese und andere Geschäfte – und nicht nur ein "prägender Frequenzbringer", wäre er in jenem Bereich vorhanden – werden durch das klägerische Vorhaben tangiert. Werden die Verkaufsflächen des Vorhabens und der Betriebe vergleichbarer Branchen in H-Mitte ins Verhältnis gesetzt, so ist davon auszugehen, dass die städtebauliche Funktion des Zentrums in beachtlicher Weise beeinträchtigt werden kann, sollte der Betrieb der Klägerin in der geplanten Weise erweitert werden. Die Gesamtverkaufsfläche des Discounters betrüge dann rund 900 qm, während die Betriebe der Lebensmittelversorgung (Obstgeschäft, Bäcker, Metzger) insgesamt nur über ca. 100 qm verfügen. Wenn die Verkaufsflächen weiterer Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich mit auch von Aldi angebotenem Sortiment mitberücksichtigt werden (z.B. der Schlecker-Drogeriemarkt mit rund 200 qm Verkaufsfläche, der Drogeriemarkt Rossmann mit ca. 500 qm, eine weitere Drogerie mit etwa 40 qm, die Bekleidungsgeschäfte mit insgesamt 465 qm und die Fotoläden mit insgesamt 95 qm Verkaufsfläche), bleibt die Größenordnung des erweiterten AldiMarktes erheblich. Im Verhältnis zu den aufgeführten Verkaufsflächen von insgesamt rund 1.400 qm macht die Verkaufsfläche des Gesamtvorhabens immerhin ca. 64 % aus. Für diese Betriebe brächte die Erweiterung Gefahren und damit für die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung in H-Mitte mit sich. Dass diese Versorgung bereits jetzt gefährdet ist, belegen die im Ortstermin festgestellten Leerstände im Ortskern. Eine Erweiterung des Aldi-Marktes würde diesen städtebaulichen Missstand verstärken, der mit dem Wegzug eines Lebensmitteldiscounters aus dem Zentrum begonnen hat. Weiteren Betriebsschließungen und damit einer weiteren Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebots entgegenzuwirken, ist gerade Ziel des § 34 Abs. 3 BauGB. Angesichts dessen kann der Argumentation der Klägerin nicht gefolgt werden, die städtebauliche Lage verändere sich durch die Erweiterung nicht wesentlich, weil sich auch am Kaufverhalten nichts ändern werde. Würde die Klägerin von der geplanten Erweiterung nicht eine Umsatzsteigerung erwarten, hätte sie den Vorbescheid nicht beantragt. Da zu befürchten ist, dass diese Umsatzsteigerung mangels beliebigen Kaufkraftzuwachses in der Bevölkerung zu Lasten der Einzelhandelsbetriebe im Her Ortskern gehen wird, fällt die Prognoseentscheidung zu Ungunsten der Klägerin aus. Dies gilt erst recht, wenn – wie oben ausgeführt – bei der Prüfung schädlicher Auswirkungen nicht nur die Erweiterung, sondern das Gesamtvorhaben in den Blick genommen wird. Demgegenüber führte die Auffassung der Klägerin zu einer Begünstigung des Bauherrn, der sein Vorhaben nicht mit einer Baumaßnahme, sondern "scheibchenweise" verwirklicht.

75

Zu diesem Gesichtspunkt vgl. VG Düsseldorf, Urteil vom 12. April 2007, a.a.O.; ferner (zu § 11 Abs. 3 BauNVO): VGH BW, Urteil vom 12. August 2005 – 5 S 2363/04 -, VBIBW 2006, 106 ff..

76

Zudem überschreite die Geschossfläche des erweiterten Betriebes mit 1.536 qm die in § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bezeichnete Größenordnung von 1.200 qm. Für eine Entkräftung der nach den vorstehenden Ausführungen heranzuziehenden Regelvermutung (vgl. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO) bestehen angesichts des nahversorgungstypischen Warenangebots der Klägerin keine Anhaltspunkte. Auch unter dem Aspekt der Unterversorgung lässt sich eine Ausnahmesituation nicht begründen. Der Beklagte hat vielmehr unwidersprochen darauf hingewiesen, dass schon jetzt ein erhebliches Überangebot an Verkaufsflächen besteht.

77

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

78

79

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. § 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Die Berufung war gemäß § 124 a Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO im Hinblick auf die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache zuzulassen. Durch die Neuregelung des § 34 Abs. 3 BauGB werden über den Einzelfall hinausgehende Fragen aufgeworfen, die rechtsgrundsätzlicher Klärung bedürfen. 80