

Aktenzeichen

Aktenzeichen der Hauptakte:

1-0 Angaben zum Ansiedlungsvorhaben – allgemeine Betriebsbeschreibung		
1-1	Betriebstyp (z.B. Verbrauchermarkt, SB-Warenhaus, Fachmarkt)	
1-2	Wirtschaftszweig gem. Systematik der Wirtschaftszweige von 1993	
1-3	Geschossfläche	
1-4	Verkaufsfläche (VK)	
1-5	Kernsortiment – gegliedert nach Größe der VK (nach m ² oder Anteil)	Sortimentsliste nach Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978)
1-6	Randsortiment – gegliedert nach Größe der VK (nach m ² oder Anteil)	
1-7	Anzahl der Stellplätze	
1-8	Bei Großhandel: Darlegung, wie durch Maßnahmen sichergestellt wird, dass Handel mit dem Endverbraucher nicht möglich ist	

2-0 Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen	
2-10	Im Geltungsbereich eines B-Plans gem. §30 BauGB und
2-11	der BauNVO 1962 <input type="checkbox"/>
2-12	der BauNVO 1968 <input type="checkbox"/>
2-13	der BauNVO 1977 <input type="checkbox"/>
2-14	der BauNVO 1990 <input type="checkbox"/>
2-20	Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB
2-21	Gem. § 34 Abs. 1 BauGB <input type="checkbox"/>
2-22	Gem. § 34 Abs. 2 BauGB <input type="checkbox"/>
2-23	NEU ab 20.07.2004: Gem. § 34 Abs. 3 BauGB <input type="checkbox"/>
2-3	Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB

3-0 Beurteilung einer atypischen Fallgestaltung	

4-0 Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe	
4-1	Agglomeration (Anhäufung / Zusammenballung) von EH-Betrieben, die Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO vermuten lassen
4-2	Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der RO und Landesplanung
4-3	Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung
4-4	Spezifische Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

5-0	Herstellung des regionalen Konsens gem. REHK

6-0	Begründung der Entscheidung

7-0	Vorlage bei der Bezirksregierung
	Ja <input type="checkbox"/>
	Nein <input type="checkbox"/>

Datum	Unterschrift / Bearbeiter
-------	---------------------------

Erläuterungen:

Zu 2-21: bei näherer Umgebung, die uneinheitlich strukturiert ist

Zu 2-22: entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO, so beurteilt sich die Zulässigkeit hinsichtlich der Art der Nutzung danach, ob das Vorhaben in diesem Gebiet zulässig wäre. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach §34 Abs. 1

Zu 2-3: Die BauGB-Novelle sieht als neuen Tatbestand die sog. Fernwirkung vor. Lässt in einem §34er Gebiet ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde oder in anderen Gemeinden befürchten, so führt dies zur Unzulässigkeit. Fernwirkungen gehen insbesondere von Einzelhandelsbetrieben aus. Zitat § 34 Abs. 3 (**ab 20.07.2004!**): *„Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.“*

Zu 3-0: Die Atypik ist vom Antragssteller nachzuweisen und liegt dann vor, wenn aufgrund betrieblicher Besonderheiten oder der konkreten städtebaulichen Situation der beabsichtigte Betrieb nicht von der Vermutungsregel (VK ab 800m² besitzt Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) erfasst werden sollte (vgl. dazu Ziffer 2.3.2 des Einzelhandelserlass NRW).

Zu 4-1: Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO können auch dann gegeben sein, wenn mehrere EH-Betriebe <1.200m² Geschossfläche in räumlichen und zeitlichen Zusammenhang errichtet werden, zu vorhandenen Betrieben hinzutreten oder vorhandene Betriebe erweitert oder umgenutzt werden

Zu 4-2: z.B. Orientierung an der zentralörtlichen Versorgungsfunktion, Zuordnung des Betriebes zu den Siedlungsschwerpunkten innerhalb der Gemeinde (städtebauliche Integration), Kaufkraftabzug im Verflechtungsbereich der zu wesentlichen Änderungen der Marktverhältnisse führt (insb. Beeinträchtigung der Nahversorgung und sich daraus ergebende Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung)

Zu 4-3: z.B. Erschwerung eines geplanten Aufbaus eines Stadtteilzentrums oder einer Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahme, Erschwerung der Umlegung, Gefahr des Abbruchs oder Veränderung einer erhaltenswerten Bausubstanz durch den Betrieb

Zu 4-4: z.B. schädliche Umwelteinwirkungen auf die Nachbarschaft wie Luftverunreinigung oder Geräusche, Auswirkungen auf den fließenden und ruhenden Verkehr, überdimensionierte Baukörper, Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Versiegelung großer Hallen- und Stellplatzflächen)

Zu 5-0: Gemäß des regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (REHK) haben die Städte und Gemeinden des östlichen Ruhrgebietes die gegenseitige Information über Einzelhandelsvorhaben mit überörtlicher Bedeutung vereinbart und sich verpflichtet, die im regionalen Konsens getroffenen Vereinbarungen durch entsprechende planungsrechtliche Maßnahmen einzuhalten und umzusetzen. Die IHK und die Einzelhandelsverbände unterstützen diesen Konsens durch beratende Tätigkeit.

Zu 6-0: Einschließlich der vorgesehenen Nebenbestimmungen

Zu 7-0: Sollen großflächige Handelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten oder Sondergebieten im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO aufgrund vorhandenen Baurechts nach § 30 BauGB (nach der BauNVO von 1962 und 1968) oder den §§ 33 bis 35 zugelassen werden, so hat die Bauaufsichtsbehörde vor Erteilung der Baugenehmigung oder eines Vorbescheides den Bauantrag bzw. die Bauvoranfrage mit Begründung der beabsichtigten Entscheidung auf dem Dienstweg der Bezirksregierung vorzulegen, wenn es sich um

1. Einzelne Vorhaben mit mehr als 1.200m² Geschossfläche oder 700m² Verkaufsfläche handelt,
2. Mehrere Einzelvorhaben von jeweils nicht wesentlich unter 1.200m² Geschossfläche in räumlicher Nähe und in zeitlichem Zusammenhang handelt,
3. Einzelne Vorhaben geringerer Größe in kleineren Gemeinden handelt und bei
4. Vorhaben über 3.000m² Geschossfläche, die nicht überwiegend an letzte Verbraucher verkaufen.

Vor Eingang einer positiven Entscheidung darf ein Vorhaben nicht zugelassen werden. Äußert sich die Bezirksregierung nicht innerhalb von **zwei Monaten**, kann die Bauaufsichtsbehörde von einer positiven Entscheidung der Bezirksregierung ausgehen.

Bei Befreiungen gem. § 31 BauGB ist ebenfalls die Bezirksregierung einzuschalten.