|  |
| --- |
| **Prüfbogen Einzelhandel (Stand 01/2023)** |
| Stadt / Gemeinde: |       |
| Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde: |       |
| Name des Bearbeiters:       |
| Tel.:       | E-Mail:       |
|  |  |
| **1.** | **Einordnung DES BauvORHABENS** |
| **1.1** | **Objekt** |
|  | Betreiber: |       |
|  | Eigentümer: |       |
|  | Gemeinde, ggf. Ortsteil, Straße, Hausnr.: |       |
|  | Gemarkungen (en): |       |
|  | Flur (e): |       |
|  | Flurstück (e): |       |
|  |  |
| **1.2** | **Objektbeschreibung** |
|  | [ ]  | **Errichtung in m² VK[[1]](#footnote-1):**  |       |
|  | [ ]  | **Änderung in m² VK:**  | von: |       | auf:  |       |
|  | [ ]  | **Nutzungsänderung in m²:** | von: |       | auf:  |       |
|  |  |
| **1.3** | **Betriebsbeschreibung** |
|  | **Geschoßfläche in m²:** |  |
|  | **VK in m²:** | Bezeichnung Sortiment:[[2]](#footnote-2) | in m² VK: |
|  | Kernsortiment (e): |       |       |
|  |  |       |       |
|  | Randsortiment (e)[[3]](#footnote-3): |       |       |
|  |  |       |       |
|  |  |       |       |
|  |  |       |       |
|  |  |       |       |
|  | [ ]  | Einzelbetrieb |
|  | [ ]  | Funktionseinheit[[4]](#footnote-4) |
|  | [ ]  | Einkaufszentrum[[5]](#footnote-5) |
|  | [ ]  | Agglomeration[[6]](#footnote-6) |
|  |  |  |  |
|  | **Umsätze in €:** | Bezeichnung Sortiment:[[7]](#footnote-7) | Umsatz in €: |
|  | Kernsortiment (e): |       |       |
|  |  |       |       |
|  | Randsortiment (e): |       |       |
|  |  |       |       |
|  |  |       |       |
|  |  |       |       |
|  | Σ gesamt: |       |       |
|  |  |
| **1.4** | **Angaben zum Kaufkraftpotential** |
|  |  | Kaufkraft im… |
|  | **Kaufkraft in €:** | …Stadtgebiet: | …Einzugsgebiet: | …Nahbereich:[[8]](#footnote-8) |
|  | Kernsortiment (e): |       |       |       |
|  |  |       |       |       |
|  | Randsortiment (e): |       |       |       |
|  |  |       |       |       |
|  |  |       |       |       |
|  |  |       |       |       |
|  | Σ gesamt: |       |       |       |
|  |  |  |  |  |
| **1.5** | **Betriebliche oder städtebauliche Besonderheiten** **(Atypik)** |
|  | [ ]  | **Betriebliche Besonderheiten:** |
|  | Begründung: |  |
|  | [ ]  | Sortimente, die im Zusammenhang mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden |
|  | [ ]  | Sortimente, die in einer gewissen Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen (z.B. Baustoffhandel, Büromöbelhandel) |
|  | [ ]  | Betriebe mit „schmalem Warensortiment“ (z.B. „klassisches“ Möbelhaus [nicht IKEA oder Porta], reiner Holzfachmarkt) |
|  | [ ]  | Betriebe, die sperrige Güter verkaufen, die allgemein mit Kfz transportiert werden (z.B. „weiße Ware“ [Waschmaschine, Kühlschrank, Trockner …]) |
|  | Sonstiges:       |
|  | [ ]  | **Städtebauliche Besonderheiten, nur bei großflächigem Nahversorger[[9]](#footnote-9):** |
|  | Begründung: |
|  | [ ]  | Nicht nahversorgungsrelevante Randsortimente < 10 % der VK |
|  | [ ]  | Verträgliches Verkehrsaufkommen[[10]](#footnote-10) |
|  | [ ]  | Städtebaulich-integrierte Lage[[11]](#footnote-11) |
|  | [ ]  | Sichert die verbrauchernahe Versorgung[[12]](#footnote-12) |
|  | Sonstiges:       |
|  |  |
| **1.6** | **Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO** |
|  | Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG? |  [ ]  ja | [ ]  nein |
|  | Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung? |  [ ]  ja | [ ]  nein |
|  | Auswirkungen auf den Verkehr? |  [ ]  ja | [ ]  nein |
|  | Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet des Vorhabens? |  [ ]  ja | [ ]  nein |
|  | Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden? |  [ ]  ja | [ ]  nein |
|  | Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild? |  [ ]  ja | [ ]  nein |
|  | Auswirkungen auf den Naturhaushalt? |  [ ]  ja | [ ]  nein |
|  |  |
| **1.7** | **Lage des BauVorhabens im Gemeindegebiet…** |
|  |  [ ]   | …in einem zentralen Versorgungsbereich? |
|  |  [ ]   | …in städtebaulich integrierter Lage?[[13]](#footnote-13) |
|  |  [ ]   | …in städtebaulich nicht-integrierter Lage? |
|  |  |
| **1.8** | **Allgemeine Vorgaben…** |
|   | [ ]   | … eines regionalen Einzelhandelskonzeptes? |
|  | Widerspricht das Bauvorhaben dieser Vorgabe? |  [ ]  ja | [ ]  nein |
|  | Falls ja, bei welcher/n Regel/n wird widersprochen?      |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | [ ]   | … eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes? |
|  | Widerspricht das Bauvorhaben dieser Vorgabe? |  [ ]  ja | [ ]  nein |
|  | Falls ja, bei welcher/n Regel/n wird widersprochen?      |
|  |
|  |  |
| **2.** | **Beurteilung der Bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit** |
| **2.1** | **Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB** |
|  | [ ]  | B-Plan | [ ]   | Einfacher B-Plan | [ ]   | Vorhabenbezogener B-Plan |
|  | [ ]   | BauNVO 1962 | [ ]   | BauNVO 1968 | [ ]   | BauNVO 1977 |
|  | [ ]   | BauNVO 1986 | [ ]   | BauNVO 1990 | [ ]   | BauNVO 1990 / Stand 2017 |

|  |  |
| --- | --- |
| **2.2** | **Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB** |
|  | [ ]   | ja |
|  |  | Begründung:      |

|  |  |
| --- | --- |
| **2.3** | **Während der Planaufstellung gemäß § 33 BauGB** |
|  | [ ]   | ja |
|  |  | Begründung:      |
|  |  |
| **2.4**  | **Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB** |
|  | [ ]   | § 34 Abs. 1 | [ ]   | § 34 Abs. 2 | [ ]   | § 34 Abs. 3a  | [ ]   | § 34 Abs. 4 |
|  | Art der baulichen Nutzung: |       |
|  | Maß der baulichen Nutzung: |       |
|  | Bauweise: |       |
|  | Überbaute Grundstücksfläche: |       |
|  | Schädliche Auswirkungen gem. § 34 Abs. 3[[14]](#footnote-14): | [ ]  ja | [ ]  nein |
|  | UVP nach Nr. 12 Anlage 1 UVPG NRW ab 1.200 m² GF | [ ]  ja | [ ]  nein |
|  | UVP-Ergebnis:      |
|  |  |
| **2.5** | **Im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 2 BauGB** |
|  | [ ]   | § 35 Abs. 2  | [ ]   | § 35 Abs. 2 i.V.m. § 35 Abs. 4 |
|  | UVP nach Nr. 12 Anlage 1 UVPG NRW ab 1.200 m² GF | [ ]  ja | [ ]  nein |
|  | UVP-Ergebnis:      |
|  |  |
| **2.6** | **Verkehr und Immissionen** |
|  | [ ]   | Gesicherte Erschließung | Anzahl Stellplätze:  |       |
|  | [ ]   | Immissionsschutz gewährleistet |
|  |  |  |
| **3.** | **Anmerkungen / Erläuterungen** |
|  |  |  |
|  |  |       |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

     \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ort, Datum Unterschrift Bauaufsichtsbehörde

|  |  |
| --- | --- |
| **4.** | **Hinweise** |

Neben dem ausgefüllten Prüfbogen sind für die Beurteilung des Bauvorhabens folgende **Prüfunterlagen digital** bei der Bezirksregierung einzureichen:

* Übersichtsplan (amtliche Basiskarte) mit Eintragung des Vorhabens, Lageplan mit Markierung des Vorhabens, der Erschließung und der Stellplätze, Grundrisse, ggf. Ansichten und Schnitte, Verkaufsflächenberechnung nach Sortimenten
* ggf. Gutachten (Verträglichkeit, städtebauliche oder betriebliche Besonderheiten

(Atypik), Lärm, Verkehr)

* bei Beurteilung des Bauvorhabens nach § 30 BauGB bei betrieblicher oder städtebaulicher Besonderheiten (Atypik) sowie nach §§ 31, 34 und 35 BauGB: Stellungnahmen Industrie- und Handelskammer und Handelsverband
* bei Beurteilung des Bauvorhabens nach § 33 BauGB: Verfahrensakte zum B-Planverfahren

Die Bezirksregierung kann in zu begründenden Einzelfällen weitere Unterlagen (z.B. Stellungnahme Immissionsschutzbehörde) fordern, wenn sie dies zur Beurteilung für erforderlich hält.

Der Prüfbogen ist möglichst vollständig auszufüllen.

Die Prüffrist von einen Monat beginnt erst nach vollständigem Vorliegen der Prüfunterlagen bei der Bezirksregierung.

Bauvorlagepflichtig sind sowohl Anträge auf Baugenehmigung als auch auf Bauvorbescheid.

1. u.a. Schaufenster, Gänge, Treppen, Aufzüge, Kassenzonen, Standfläche für Einrichtungsgegenstände, Freiverkaufsflächen, Käse-, Fleisch-, Wursttheke, Windfang, Kassenvorraum, Fläche der Pfandrücknahme [↑](#footnote-ref-1)
2. Ggf. weitere Sortimente können unter 3. Anmerkungen / Erläuterungen ergänzt werden [↑](#footnote-ref-2)
3. Randsortimente sind einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente (OVG NRW, Urteil vom 22.06.1998 - 7a D 108/96.NE). [↑](#footnote-ref-3)
4. Unterteilung der Betriebsfläche innerhalb eines Gebäudes in baulich mehreren selbstständig nutzbaren betrieblichen Einheiten (Hauptbetrieb mit ergänzenden Nebenleistungen). [↑](#footnote-ref-4)
5. Räumliche Zusammenfassung von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – zumeist in Kombination mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben; i.d.R. einheitlich geplanter, finanzierter, gebauter und verwalteter Gebäudekomplex; aus Sicht der Kunden aufeinander bezogen, sowie durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden. [↑](#footnote-ref-5)
6. Räumliche Konzentration mehrerer selbstständiger, auch für sich nicht großflächiger Einzelhandels-betriebe [↑](#footnote-ref-6)
7. s. Fußnote 4 [↑](#footnote-ref-7)
8. i.d.R. fußläufige Entfernung zwischen 700–1.000 m. [↑](#footnote-ref-8)
9. Anbieter des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln und Drogerieartikeln [↑](#footnote-ref-9)
10. Kein zusätzlicher gebietsfremder Verkehr, der ggf. vorhandene Verkehrseinrichtungen überlastet bzw. ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung entzieht oder wenn Verkehrsbehinderungen auftreten (Fachkommission Städtebau, Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, 2017). [↑](#footnote-ref-10)
11. Insbesondere Lage in einem zentralen Versorgungsbereich, angrenzend an einen zentralen Versorgungsbereich oder in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen (Fachkommission Städtebau, Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, 2017) [↑](#footnote-ref-11)
12. In einem Nahbereich i.d.R. mit fußläufiger Entfernung zwischen 700–1.000 m gegeben, wenn der vrs. Umsatz des Vorhabens für nahversorgungsrelevante Sortimente überwiegend aus diesem Umfeld generiert wird [↑](#footnote-ref-12)
13. Zur Definition s. Fußnote 11 [↑](#footnote-ref-13)
14. Prüfkriterien „schädlicher Auswirkungen“: die VK des Vorhabens im Verhältnis zu den im Versorgungsbereich vorhandenen VK derselben Branche, die Entfernung zwischen dem Vorhaben und dem betroffenen Zentralen Versorgungsbereich, eine Vorschädigung des Versorgungsbereiches, die Gefährdung eines Magnetbetriebes im betroffenen Zentralen Versorgungsbereiches, das Vorhandensein branchengleicher Angebote an nicht-integrierten Standorten im Einzugsbereichs des Versorgungsbereichs, standortbedingte Synergieeffekte am Vorhabenstandort (BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 – 4 C 4/07; Urteil vom 17.12.2009 – 4C 2/08) [↑](#footnote-ref-14)