



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Datum: 04.02.2009

Seite 1 von 4

An die  
Städte, Gemeinden und Kreise  
im Regierungsbezirk Düsseldorf

Aktenzeichen:  
35.01.01.02-Rundverfüg-57  
bei Antwort bitte angeben

## **Bauaufsicht und Städtebau: Neuregelung der Vorlage bei der Bezirksregierung nach Nr. 5.6 des Einzelhandelserlasses NRW**

Herr Piel  
Zimmer: 321  
Telefon:  
0211 475-2321  
Telefax:  
0211 475-2985  
christoph.piel@  
brd.nrw.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 22.09.2008 wurde der neue Einzelhandelserlass von Herrn Minister Wittke und Frau Ministerin Thoben unterschrieben. Neben der Anpassung an die aktuelle Rechtsprechung und den Ausführungen zu § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) wird in diesem Erlass die Vorlagepflicht für großflächige Einzelhandelsvorhaben neu geregelt.

### **Auszug aus dem Einzelhandelserlass NRW**

#### 5.6 Vorlage bei der Bezirksregierung

Werden Einkaufszentren oder Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

- außerhalb eines von der Gemeinde festgelegten (Nr. 3.1.2 und 4.1) und mit der Bezirksregierung abgestimmten zentralen Versorgungsbereichs oder
- innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, wenn die Regelvermutung des § 24a Abs. 2 Satz 4 LEPro (Nr. 3.1.2) überschritten ist,

beantragt, so legt die Bauaufsichtsbehörde unmittelbar nach Eingang der vollständigen Unterlagen der Bezirksregierung eine Ausfertigung des Bauantrags oder der Bauvoranfrage auf dem Dienstweg vor, damit diese feststellen kann, ob sich das Vorhaben auf die Ziele der Raumordnung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirkt. Äußert sich die Bezirksregierung nicht innerhalb einer Frist von einem Monat nach Eingang bei der Bezirksregierung, kann die Bauaufsichtsbehörde davon ausgehen, dass keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.

Hat eine Gemeinde ihre zentralen Versorgungsbereiche nicht mit der Bezirksregierung abgestimmt, legt die Bauaufsichtsbehörde der Bezirksregierung Bauanträge bzw. Bauvoranfragen für Einkaufszentren und Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche außerhalb von in Bebauungsplänen festgesetzten Kern- und Sondergebieten vor.

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Cecilienallee 2,  
40474 Düsseldorf  
Telefon: 0211 475-0  
Telefax: 0211 475-2671  
poststelle@brd.nrw.de  
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:  
DB bis Düsseldorf Hbf  
U-Bahn Linien U78, U79  
Haltestelle:  
Victoriaplatz/Klever Straße

Zahlungen an:  
Landeskasse Düsseldorf  
Konto-Nr.: 4 100 012  
BLZ: 300 500 00 West LB AG  
IBAN:  
DE4130050000004100012  
BIC:  
WELADED33



Um die Neuregelung der Vorlage für den Verwaltungsvollzug möglichst effizient zu gestalten, bitte ich die folgenden Punkte zu beachten:

### **1. Wie erfolgt eine Abstimmung der zentralen Versorgungsbereiche mit der Bezirksregierung?**

1.1 Werden die zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan dargestellt, erfolgt eine Abstimmung nach § 32 Landesplanungsgesetz (LPIG) und die Genehmigung des Plans nach § 6 Baugesetzbuch (BauGB) durch die Bezirksregierung. Mit Genehmigung des Flächennutzungsplans sind die zentralen Versorgungsbereiche auch mit der Bezirksregierung im Sinne der Nr. 5.6 des Einzelhandelserlasses abgestimmt.

1.2 Werden die zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes abgegrenzt, empfiehlt sich bei der Aufstellung der kommunalen Einzelhandelskonzepte eine Beteiligung der Bezirksregierung (siehe auch Nr. 4.1 des Einzelhandelserlasses). Nach Beschluss des Einzelhandelskonzeptes sind die zentralen Versorgungsbereiche mit der Bezirksregierung auf geeignetem Weg – postalisch oder im Rahmen einer Besprechung – abzustimmen.

1.3 Sind die zentralen Versorgungsbereiche bereits abgegrenzt und entsprechen diese den Anforderungen des § 24a LEPro, erfolgt eine Abstimmung mit der Bezirksregierung auf geeignetem Weg – postalisch oder im Rahmen einer Besprechung.

In allen Fällen erfolgt eine schriftliche Bestätigung der Bezirksregierung auf dem Dienstweg, dass die zentralen Versorgungsbereiche mit der Bezirksregierung abgestimmt sind.

Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind auch die ihnen funktional zugeordneten Stadtteile zu definieren, um darüber die Regelvermutung des § 24a Abs. 2 Satz 4 LEPro zu prüfen. Gleichzeitig empfiehlt sich eine Abstimmung der von der Gemeinde festgelegten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente mit der Bezirksregierung, damit insbesondere die Fälle des § 24a Abs. 3 LEPro zügig bearbeitet werden können.

Erfolgt keine Abstimmung der zentralen Versorgungsbereiche mit der Bezirksregierung Düsseldorf, findet die Vorlage gem. Nr. 5.6 Satz 3 des Einzelhandelserlasses statt.



## **2. Wie erfährt die untere Bauaufsichtsbehörde von einer Abstimmung mit der Bezirksregierung?**

Bei den kreisfreien Städten und den großen wie mittleren kreisangehörigen Städten, die über eine eigene Bauaufsichtsbehörde verfügen, empfiehlt sich eine interne Abstimmung zwischen der für die Erstellung des Einzelhandelskonzeptes verantwortlichen Stelle und der unteren Bauaufsicht. Bei den kleinen kreisangehörigen Gemeinden, die über keine eigene Bauaufsichtsbehörde verfügen, gelangt die zuständige Bauaufsicht beim Kreis über die Abstimmung der zentralen Versorgungsbereiche Kenntnis, da der Schriftverkehr auf dem Dienstweg erfolgt. Zusätzlich ist zu empfehlen, dass die Gemeinde die untere Bauaufsichtsbehörde über die Abstimmung der zentralen Versorgungsbereiche und die ihnen funktional zugeordneten Stadtteile mit der Bezirksregierung informiert. Im Rahmen der Einvernehmensherstellung im Baugenehmigungsverfahren prüft neben der Bauaufsichtsbehörde auch die Gemeinde, ob die Regelvermutung des § 24a Abs. 2 Satz 4 LEPro überschritten ist.

## **3. Welche Unterlagen sind der Bezirksregierung vorzulegen, damit diese klären kann, ob sich das Vorhaben auf die Ziele der Raumordnung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirkt?**

Um insgesamt eine zügige Verfahrensabwicklung zu gewährleisten, bitte ich, die nachfolgende Liste bei Ihren Vorlagen zu beachten

1. Übersichtsplan mit Eintragung des Vorhabens und der relevanten zentralen Versorgungsbereiche
2. Lageplan mit Eintragung des Vorhabens, der Erschließung, der Stellplätze und der Flächen für Einkaufswagen und Pfandrücknahme
3. Grundriss (falls vorhanden Ansichten und Schnitte)
4. Betriebsbeschreibung (Betriebstyp, Öffnungszeiten, Fahrzeugeinsatz, Anlieferungszeiten, Verkaufs- und Geschoßfläche differenziert nach Sortimenten und erwarteten Umsätzen)



5. Angaben zum projektrelevanten Kaufkraftpotenzial im Stadtgebiet, im funktional zugeordneten Stadtteil oder im Nahbereich (i.d.R. fußläufigen Entfernung von 700 - 1.000 m)
6. Detaillierte Angaben zur planungsrechtlichen Beurteilung (v.a. §§ 29 – 35 BauGB i. V. m. § 11 Abs.3 BauNVO), insbesondere ausführliche Begründung bei der Geltendmachung einer Atypik gem. § 11 Abs.3 BauNVO
7. Aussagen eines regionalen oder kommunalen Einzelhandelskonzepts
8. Stellungnahme der IHK

Datum: 04.02.2009

Seite 4 von 4

Ich bitte, in Zukunft die Neuregelung der Vorlagepflicht zu beachten und die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche mit der Bezirksregierung Düsseldorf abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Piel'.

(Piel)