

Von Abbruch bis Wohnen

Planung in Stichworten



A

B

C

D

E

F

G

I

K

L

M

N

P

R

S

T

U

V

W

Z

Stand: September 2013

IHK

Industrie- und Handelskammer
zu Düsseldorf

Von Abbruch bis Wohnen

Planung in Stichworten

Das IHK-Spezial „Von Abbruch bis Wohnen“ ist eine Sammlung der wichtigsten Begriffe und ihrer Definition rund um die Stadt- und Regionalplanung. Es bietet in alphabetischer Reihenfolge einen ersten Einstieg für alle Unternehmen, die von Planungsprozessen betroffen sind oder selber Planung aktiv betreiben oder betreiben möchten.

Ihre Ansprechpartnerin in Sachen Stadt- und Regionalplanung bei der IHK Düsseldorf:

Dr. Vera Jablonowski

E-Mail: jablonowski@duesseldorf.ihk.de

Telefon: (0211) 3557-361

Telefax: (0211) 3557-379

Weitere Informationen rund um die Bauleitplanung finden Sie auf der Homepage der IHK Düsseldorf:

<http://www.duesseldorf.ihk.de>,

Dokumenten-Nummer: 5489

Herausgeber und Eigentümer:

Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf,

Ernst-Schneider-Platz 1, 40212 Düsseldorf

Postanschrift:

Postfach 101017, 40001 Düsseldorf,

Telefon: (0211) 3557-0, Telefax: (0211) 3557-401,

E-Mail: IHKDUS@duesseldorf.ihk.de

IHK im Internet: <http://www.duesseldorf.ihk.de>

Copyright: IHK Düsseldorf

Gestaltung: Hans Georg Sohr, Düsseldorf

Druck: SD Service-Druck GmbH & Co.KG, Neuss

Fotos: Düsseldorf Marketing & Tourismus GmbH, S. 15,

Paul Esser, S. 27, Fotolia, S. 1 (2x), 6, 7, 11, 13, 16, 19, 20, 22,

24, 30, 32, 34, 36, 38

A

B

C

D

E

F

G

I

K

L

M

N

P

R

S

T

U

V

W

Z

<p>A Seite 6 Abbruchgebot Abstandserlass Anwohnerparken Aufstellungsbeschluss Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Außenbereich</p>	<p>E Seite 16 Einkaufszentrum / Einkaufszentren Einzelhandelserlass NRW Emissionen Enteignung Entschädigung aufgrund von Planungen Entwicklungspläne Erhaltungssatzung Erschließung Erschließungsvertrag</p>	<p>K Seite 26 Kerngebiete (MK) Kleinsiedlungsgebiete (WS)</p>	<p>S Seite 33 Sondergebiete (SO) Sondernutzungssatzung Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen Städtebauliche Entwürfe Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen Städtebaulicher Vertrag Stellplatzsatzung</p>	<p>A B C D E F G I K L M N P R S T U V W Z</p>
<p>B Seite 8 Bauantrag Bauaufsichtsbehörden Bauflächen Baugebiete Baugebot Baugesetzbuch Baugrenze Bauleitplanung Baulinie Baumassenzahl (BMZ) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bauvoranfrage Bauweise Bebauungsplan Bebauungstiefe Bestandsschutz Bezirksvertretung Bürgerbeteiligung Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</p>	<p>F Seite 19 Fachmarkt Fachplanung Factory Outlet Center (Designer Outlet Center) Flächennutzungsplan</p>	<p>L Seite 27 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) Landesentwicklungsplan (LEP) Landesplanung NRW Landschaftsplanung</p>	<p>T Seite 35 Träger öffentlicher Belange</p>	
<p>C Seite 15 City</p>	<p>G Seite 20 Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme Genehmigungspflicht nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) Genehmigungsverfahren Gemeindebedarfs-einrichtungen Geschäftsfläche Geschossflächenzahl (GFZ) Gewerbegebiete (GE) Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Grundflächenzahl (GRZ)</p>	<p>M Seite 29 Milieuschutzsatzung Mischgebiete (MI) Modernisierungsgebot</p>	<p>U Seite 35 Umlegung Umweltprüfung Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)</p>	
<p>D Seite 15 Dorfgebiete (MD)</p>	<p>I Seite 24 Immissionen Immissionsrichtwerte Industriegebiete (GI) Informelle Pläne Innenbereich, unbeplant Innenentwicklung Instandsetzungsgebot</p>	<p>N Seite 30 Nahverkehrsplan Normenkontrollverfahren</p>	<p>V Seite 36 Veränderungssperre Verkaufsfläche Verkehrswert Vollgeschoss Vorhaben- und Erschließungsplan Vorkaufsrecht</p>	
		<p>P Seite 30 Pflanzgebot Planungshoheit Planzeichenverordnung (PlanzV)</p>	<p>W Seite 38 Wohngebiete (WR/WA/WB)</p>	
		<p>R Seite 31 Rahmenpläne Raumordnungsgesetz (ROG) Raumplanung Regelvermutungsgrenze Regionalrat Regionalplan</p>	<p>Z Seite 39 Zentraler Versorgungsbereich (ZVB)</p>	

A



A

■ Abbruchgebot

Eine Gemeinde kann Gebäude ganz oder teilweise abbrechen lassen, wenn sie nicht mehr den Festsetzungen in einem Bebauungsplan entsprechen, oder die Bausubstanz so mangelhaft ist, dass keine Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist. Eigentümer, Mieter, Pächter sowie Nutzungsberechtigte müssen allerdings entschädigt werden (§ 179 BauGB).

■ Abstandserlass

Der Abstandserlass ist ein Erlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen. Er richtet sich an die für den Immissionsschutz zuständigen Behörden (Bezirksregierung, Untere Immissionsschutzbehörde der Kreise und kreisfreien Städte). Sie müssen bei Bauleitplänen (Flächennutzungs- und Bebauungsplänen) darauf achten, dass die in einer so genannten Abstandsliste aufgeführten Schutzabstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten einerseits und Wohngebieten andererseits eingehalten werden. Darüber hinaus ist der Abstandserlass Grundlage vieler Bebauungspläne, in denen bei der Gebietsausweisung durch den Planer der Kommune entweder einzelne Betriebsarten oder ganze Abstandsklassen als zulässig (Positivliste) oder unzulässig (Negativliste) im Bebauungsplan festgesetzt werden.

■ Anwohnerparken

Gemeinden können nach § 45 Straßenverkehrsgesetz Gebiete (Straßenzüge) ausweisen, auf denen Parken nur für Anwohner erlaubt ist. Nur wenige Plätze sind dort für Gewerbetreibende und Besucher nutzbar. In manchen Kommunen (so Düsseldorf) werden Ausnahmegenehmigungen gegen Entgelt für Gewerbetreibende und Handwerker erteilt. Zuständig sind die Straßenverkehrsämter.

■ Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss ist der Beschluss des Rates einer Kommune, einen Bebauungsplan / Flächennutzungsplan aufzustellen oder zu ändern (§ 2 BauGB). Dieser Beschluss ist der erste Verfahrensabschnitt im mehrstufigen Bauleitplanverfahren. Erst mit dem Aufstellungsbeschluss wird das Verfahren zur Bebauungsplan- oder Flächennutzungsplanänderung offiziell.

■ Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz müssen bei Eingriffen in Natur und Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergriffen werden. Das Verhältnis zum Baurecht regelt § 8 a BNatSchG. Im Baugesetzbuch ist die Frage des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe in § 1 a geregelt. Grundsätzlich gilt: Für den Ausgleich oder den Ersatz auf eigenem Grundstück müssen Grundstückseigentümer oder Vorhabenträger sorgen. Fällt die Maßnahme auf eine andere Fläche, kann sich die Gemeinde darum kümmern. Die Kosten tragen Grundstückseigentümer oder Bauherr.

■ Außenbereich

Außenbereiche der Gemeinde sind die Flächen, für die es keinen Bebauungsplan gibt und die nicht zum unbeplanten Innenbereich (s. Innenbereich) gehören. Hier sind sog. privilegierte Vorhaben wie beispielsweise land- oder forstwirtschaftliche Betriebe, Gartenbaubetriebe, Windkraftanlagen und Biogasanlagen von bis zu 2,0 Megawatt, Gas-, Elektrizitäts- oder Wasserwerke sowie rohstoffgebundene Unternehmen, beispielsweise Abgrabungsbetriebe, zulässig, sofern diesen kein öffentlicher Belang entgegensteht und die

A

A

Erschließung gesichert ist. Darüber hinaus können im Einzelfall auch sog. sonstige Vorhaben unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden (s. § 35 BauGB).



B

B

■ Bauantrag

Neubauten, Erweiterungsbauten und viele Umbauten sind genehmigungspflichtig. Der Bauherr muss deshalb bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einen Bauantrag schriftlich und unterschrieben einreichen. Die Anträge erhält man beim Bauordnungsamt. Einem Bauantrag müssen folgende Unterlagen beigelegt werden:

- Lageplan
- Grundrisse, Schnitte, Ansichten
- Betriebs- und Baubeschreibung
- Nachweis der Standsicherheit
- notwendige Fachpläne
- Berechnungen (Kosten etc.)

Es empfiehlt sich nachzufragen, wie viel Kopien der Unterlagen gewünscht werden. Es sollten aber mindestens zwei Exemplare eingereicht werden.

Weitere Infos unter: www.duesseldorf.ihk.de, Dokumenten-Nr. 9472.

B

■ Bauaufsichtsbehörden

Sie sind für die Genehmigung von Bauvorhaben, die Überwachung von Baustellen und Sicherheitskontrollen bei vorhandenen Gebäuden und Baugrundstücken zuständig. Untere Bauaufsichtsbehörden sind die Kreise (Kreisverwaltungen), die kreisfreien Städte sowie größere kreisangehörige Städte.

■ Bauflächen

Im Flächennutzungsplan werden alle für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dargestellt. § 1 Abs. 1 BauNVO unterscheidet folgende Bauflächen:

- Wohnbauflächen (W)
- gemischte Baufläche (M)
- gewerbliche Baufläche (G)
- Sonderbauflächen (S)

■ Baugebiete

Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung durch Ausweisung von Baugebieten festgesetzt. § 1 Abs. 2 BauNVO unterscheidet:

- Kleinsiedlungsgebiete (WS)
- reine Wohngebiete (WR)
- allgemeine Wohngebiete (WA)
- besondere Wohngebiete (WB)
- Dorfgebiete (MD)
- Mischgebiete (MI)
- Kerngebiete (MK)
- Gewerbegebiete (GE)
- Industriegebiete (GI)
- Sondergebiete (SO)

■ Baugebot

Die Gemeinde kann per Baugebot einen Eigentümer verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist entsprechend dem Bebauungsplan zu bebauen (§ 176 BauGB). Das Baugebot darf aber nur angeordnet werden, wenn der Eigentümer sich dieses finanziell leisten kann. Ist ihm die Maßnahme wirtschaftlich unzumutbar, kann er von der Gemeinde die Übernahme des Grundstückes verlangen.

■ Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch (BauGB) ist das maßgebliche Gesetz des Bauplanungsrechtes. Hierin sind die wichtigsten Instrumente der Stadtplanung, die den Gemeinden zur Verfügung stehen, definiert. Das Gesetz ist in vier Kapitel gegliedert:

- Kapitel 1: Allgemeines Städtebaurecht
- Kapitel 2: Besonderes Städtebaurecht
- Kapitel 3: Sonstige Vorschriften
- Kapitel 4: Überleitungs- und Schlussvorschriften.

■ Baugrenze

Die Baugrenze legt im Rahmen eines Bebauungsplanes fest, bis wohin Gebäude oder Gebäudeteile gebaut werden dürfen. Die Bebauung darf die Baugrenze nicht überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

■ Bauleitplanung

Die Bauleitplanung beinhaltet:

- den Flächennutzungsplan
- den Bebauungsplan (auch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, s. Vorhaben- und Erschließungsplan).

Beide Pläne stehen in einem hierarchischen Verhältnis zueinander. Im Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) wird die Art der Bodennutzung für ein ganzes Gemeindegebiet – maximal für 15 Jahre – festgelegt. Der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) hingegen enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung eines Gebietes. Er wird, anders als der Flächennutzungsplan, als Satzung, also als Ortsrecht, beschlossen. Üblicherweise werden hier Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die örtlichen Verkehrsflächen getroffen. Zu jedem Plan gehört zumeist eine textliche Festsetzung und stets eine Begründung inklusive Umweltbericht (s. Umweltprüfung). Weitere Infos unter: www.duesseldorf.ihk.de, Dokumenten-Nr. 5489.

■ Baulinie

Die Baulinie bezeichnet im Bebauungsplan die Linie, auf der gebaut werden muss (§ 23 Abs. 2 BauNVO).



■ Baumassenzahl (BMZ)

Sie gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Baumassenzahl wird häufig bei Gewerbe- und Industriegebieten anstelle der Geschossflächenzahl (GFZ – s. Geschossflächenzahl) angegeben (§ 21 BauNVO). Eine Baumassenzahl von 8,0 bedeutet, ein Grundstück von 1.000 qm kann 8.000 cbm Baumasse aufnehmen.

■ Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Die BauNVO regelt, was in einem festgesetzten Baugebiet (s. Baugebiet) allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist (Art der baulichen Nutzung). Des Weiteren legt sie durch die Vorgabe von Geschossflächen- und Grundflächenzahlen (s. Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl) sowie Baumassenzahlen (s. Baumassenzahl) das Maß der baulichen Nutzung fest. Geregelt wird darüber hinaus die Zulässigkeit von Stellplätzen. Ferner die Bauweise (offene oder geschlossene Bauweise, s. Bauweise) und die überbaubare Grundstücksfläche (Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen – s. Baulinie, Baugrenze, Bebauungstiefe).

■ Bauvoranfrage

Bevor ein Bauantrag gestellt wird, kann man per Bauvoranfrage klären, ob das geplante Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist oder nicht. Die Bauvoranfrage wird zusammen mit einem Lageplan, einer Entwurfsskizze und einer Betriebs-

B

und Baubeschreibung bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht. Ist der Vorbescheid positiv, wird auch die Baugenehmigung positiv ausfallen. Der Vorbescheid gilt zwei Jahre und kann um ein weiteres Jahr verlängert werden, sofern sich das Projekt nicht geändert hat. Bauvoranfragen empfehlen sich vor dem Kauf eines Grundstückes. Anforderungen, die bei Bauvorhaben zu beachten sind, regelt die für das jeweilige Bundesland geltende Bauordnung.

■ Bauweise

Man unterscheidet die offene, geschlossene und abweichende Bauweise. Bei der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand gebaut, beispielsweise bei innerstädtischen Baublocks. Bei der offenen Bauweise werden die Häuser mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen gebaut. Die Gebäudelänge darf dabei höchstens 50 m betragen. Die abweichende Bauweise gilt für besondere Bauformen, beispielsweise im Industriebau. Hier sind die Gebäude oft länger als 50 m (§ 22 BauNVO).

■ Bebauungsplan s. Bauleitplanung

■ Bebauungstiefe

Die Bebauungstiefe gibt an, wie weit ein Grundstück ab tatsächlicher Straßengrenze „nach hinten“ bebaut werden darf (§ 23 Abs. 4 BauGB).

■ Bestandsschutz

Der Bestandsschutz basiert auf Artikel 14 Abs. 1 des Grundgesetzes (Eigentumsschutz). Deshalb dürfen Gebäude und Anlagen, die rechtmäßig errichtet wurden, selbst, wenn sich die Rechtsgrundlage ändert (neuer oder geänderter Bebauungsplan), wie bisher weiter genutzt werden. Allerdings sind dann Erweiterungen nur noch unter bestimmten Bedingungen möglich. Grundsätzlich kann die planende Gemeinde aber durch Anwenden der sogenannten Fremdkörperfestsetzung (s. § 1 Abs. 10 BauNVO) Ausnahmen bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes textlich festsetzen.

■ Bezirksvertretung

Im Zuge der kommunalen Neugliederung Nordrhein-Westfalens im Jahre 1975 wurde auch die kommunale Selbstverwaltung auf eine neue Basis gestellt. Um die Einfluss- und Gestaltungsmöglichkeiten der Bürger auf der gemeindlichen Ebene zu erhöhen, wurden in NRW Bezirksvertretungen eingerichtet (Gemeindeordnung NRW). Zu den Aufgaben der Bezirksvertretung (in Düsseldorf gibt es zehn) zählen unter anderem die Ausgestaltung von Grünanlagen, Parkanlagen und Friedhöfen, Ehrung von Personen nach der Satzung über Ehrenerkennung, Kunst am Bau, Ausstellungen, Namensgebungen von Schulen, Einrichtungen oder Verlegung von Taxiständen, Verkehrsberuhigung für Wohn- und Wohnsammelstraßen, Baugenehmigungen nach § 34 und § 35 Bundesbaugesetz, Abbruchgenehmigungen in Bereichen, in denen eine Erhaltungssatzung besteht, Benennung von öffentlichen Einrichtungen und Straßen.

Die Bezirksvertretung ist dagegen nicht zuständig, wenn es sich um „einfache Geschäfte der laufenden Verwaltung“ handelt oder aber die Bedeutung der Angelegenheit wesentlich über den Stadtbezirk hinausgeht. Die Bezirksverwaltungsstelle ist die Verbindungsstelle zwischen der Bezirksvertretung und den Fachämtern. Sie ist Anlaufstelle für die Bürger, die Informationen benötigen oder die Anregungen für ihren Stadtbezirk haben.



B

B

■ Bürgerbeteiligung

Das Baugesetzbuch sieht die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung vor (§ 3 BauGB). Das erfolgt in zwei Phasen: Im Rahmen einer öffentlichen Anhörung werden dem Bürger die allgemeinen Ziele und Zwecke einer Planung erörtert. Hier können direkt alternative Planungsvorschläge eingebracht werden, oder es kann Kritik geäußert werden. Ort und Termin teilt die öffentliche Presse mit.

In einem zweiten Schritt erfolgt eine öffentliche Auslegung des überarbeiteten Planentwurfs. Dieser kann vier Wochen lang vom Bürger eingesehen werden. In dieser Zeit können Anregungen schriftlich eingereicht werden. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung stehen im Amtsblatt der jeweiligen Kommune, in den Tageszeitungen oder im Internet. Die IHK veröffentlicht Planentwürfe, die ihre Unternehmen betreffen, im Internet unter www.duesseldorf.ihk.de, Dokumenten-Nr. 6571.

■ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Ziel des Gesetzes ist es, die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Deshalb muss derjenige, der ein Grundstück besitzt, schädliche Bodenverunreinigungen vermeiden. Er muss Böden mit Altlasten und in diesem Zusammenhang auch Gewässerverunreinigungen sanieren und dafür sorgen, dass es zu keiner Belastung des Bodens mit Altlasten mehr kommt.

Der Gesetzgeber hat darüber hinaus bundeseinheitlich das Altlastenmanagement geregelt. Des Weiteren setzt er bundeseinheitliche Werte zur Sanierung von Altlasten und für die Vorsorge gegen Altlasten fest. Diese sind in der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung näher definiert.

■ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das Bundesimmissionsschutzgesetz regelt überwiegend die Genehmigung des Baus und des Betriebs von Anlagen. Gemeint sind in erster Linie gewerbliche und industrielle Betriebsstätten, Produktionsanlagen sowie Lagereinrichtungen.



C

■ City

Die City – im Bebauungsplan als Kerngebiet (MK) dargestellt (s. Kerngebiete) – ist das städtische Zentrum einer zu meist größeren Stadt. Sie ist durch eine Konzentration von Kaufhäusern, Geschäften (des täglichen, periodischen und langfristigen Bedarfs), Banken, Versicherungen, Behörden, zentrale kulturelle Einrichtungen wie Theater und Museen geprägt. Weitere Merkmale sind eine dichte Bebauung, hohe Boden- und Mietpreise, Arbeitsplatzkonzentrationen im Dienstleistungsbereich, umfangreiche Ein- und Auspendlerströme, eine hohe Verkehrsdichte sowie eine geringe Zahl an Wohnbevölkerung.

D

■ Dorfgebiete (MD)

In Dorfgebieten (§ 5 BauNVO) sind neben dem Wohnen land- und forstwirtschaftliche Betriebe zulässig sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe, die die Versorgung der Bevölkerung gewährleisten. Die zulässigen Richtwerte für Lärmimmissionen liegen tagsüber bei 60 dB(A) und nachts bei 45 dB(A) (Werte nach Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm [TA-Lärm]).

C

D

E



E

■ Einkaufscenter / Einkaufszentren

Einkaufscenter (Shopping Center) sind eine gewachsene oder geplante räumliche Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben verschiedener Art und Größe. Geplante Einkaufscenter sind entweder in eine bestehende Siedlung eingebettet (integriert), oder sie liegen außerhalb einer Siedlung (nicht integriert). Die Baunutzungsverordnung sieht vor, dass Einkaufscenter, da sie sich nach Art, Lage und Umfang auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung auswirken, nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

Der sog. Einzelhandelserlass NRW definiert Einkaufszentren wie folgt: Einkaufszentren sind räumliche Zusammenfassungen von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – zumeist in Kombination mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben – oft in einem einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex mit organisatorischen und betrieblichen Gemeinsamkeiten wie etwa gemeinsamer Werbung oder verbindender Sammelbezeichnung (s. Einzelhandelserlass).

■ Einzelhandelserlass NRW

Aufgrund der Bedeutung des Einzelhandels für die städtebauliche Entwicklung haben am 22. September 2008 verschiedene Ministerien einen gemeinsamen Runderlass zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben – den so genannten Einzelhandelserlass – veröffentlicht. Der Einzelhandelserlass (EH-Erlass) bietet Hinweise, Empfehlungen und Weisungen für die Planung sowie Entscheidungshilfen bei der Ansiedlung, bei Nutzungsänderungen und bei der Erweiterung von Einzelhandelsgroßbetrieben. Der Erlass ist ausschließlich auf städtebauliche und raumordnerische Ziele ausgerichtet. Der Erlassgeber verfolgt nicht das Ziel, den Wettbewerb unterschiedlicher Unternehmen und Betriebsformen des Handels zu beeinflussen.

■ Emissionen

Emissionen sind beispielsweise: Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Strahlen, die von einer Anlage ausgehen. Sie werden im Gegensatz zu Immissionen dort gemessen, wo sie austreten.

■ Enteignung

Eine Enteignung (§ 85 ff. BauGB) kann vorgenommen werden, wenn

- ein Grundstück entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder zur Schließung von Baulücken genutzt werden soll,
 - der Eigentümer einem Baugebot (s. Baugebot) nicht nachkommt, der Eigentümer im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung (s. Erhaltungssatzung) dort den Anforderungen nicht gerecht wird. Es gilt: Die Enteignung ist nur zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und ihr Zweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann.
- Die Entschädigung richtet sich dabei nach dem Verkehrswert (s. Verkehrswert).

■ Entschädigungen aufgrund von Planungen

Durch Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen können Eigentümern Vermögensnachteile

E

17

E

entstehen. Das Baugesetzbuch regelt daher in den §§ 39-44 BauGB die Schadensansprüche von Grundstückseigentümern, insbesondere gegenüber Gemeinden. Hauptanwendungsfälle sind dabei:

- Vertrauensschaden
- Entschädigung:
 - in Geld (soweit Vermögensnachteile entstehen) oder durch Übernahme der Flächen (näheres s. § 40 BauGB)
- Entschädigung:
 - bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen,
 - bei Änderungen oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung.

■ Entwicklungspläne (s. informelle Pläne)

■ Erhaltungssatzung

Gemeinden können durch Satzung besondere städtebauliche Erhaltungsziele festlegen (§ 172 BauGB). Dazu zählen:

- Erhalt von städtebaulichen Eigenarten eines Gebietes, beispielsweise Schutz des Altstadtbereichs.
- Sicherung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung eines Gebietes aus städtebaulichen Gründen (Milieuschutzsatzung).
- Sicherung der Sozialverträglichkeit von städtebaulichen Umstrukturierungen. Die Bevölkerung, die in einem betroffenen Gebiet wohnt und arbeitet, soll bei der Umsetzung städtebaulicher Ziele weitestgehend berücksichtigt werden.

In diesen Satzungsgebieten braucht man besondere Genehmigungen für den Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen.

■ Erschließung

Um ein Grundstück, beispielsweise als Wohn- oder Gewerbegebiet nutzen zu können, muss es an Verkehrswege und Versorgungseinrichtungen angeschlossen sein. Zur Erschließung gehören:

- Straßen, Wege, Grünanlagen, Parkplätze
- Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung
- Leitung für Strom, Gas, Telefon



- Zufahrten für Feuerwehr, Krankenwagen, Müllfahrzeuge
- ggf. Gleisanschlüsse.

Die Gemeinde muss eine Erschließung nicht selber vornehmen. Sie kann die Erschließung per Erschließungsvertrag auf einen Dritten übertragen (§ 124 BauGB).

■ Erschließungsvertrag (s. Erschließung)

F

■ Fachmarkt

Fachmärkte sind Handelsbetriebe, die auf ein schmales Warensortiment (zum Beispiel: Gartenbedarf, Drogerien) beschränkt sind. Es sind zumeist großflächige Betriebe (s. großflächige Einzelhandelsbetriebe).

■ Fachplanung

Bei der Fachplanung wird die planerische Gestaltung des Raumes unter Sachgesichtspunkten wie Straßenverkehr, Wasserwirtschaft, Abfallbeseitigung etc. vorgenommen. Einzelheiten regeln die Fachplanungsgesetze, beispielsweise Bundesfernstraßen-, Bundeswasserstraßen- oder Luftverkehrsgesetz.

E

F

F



■ Factory Outlet Center (Designer Outlet Center)

In Factory Outlet Centern wird Einzelhandel betrieben, auch wenn die Betreiber keine Einzelhändler im klassischen Sinne sind, sondern Hersteller. Da Factory Outlet Center zu den großflächigen Einzelhandelsprojekten zählen, kann der Bau nur genehmigt werden, wenn das Projekt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Das vorhandene und geltende baurechtliche Instrumentarium muss angewendet werden (s. großflächiger Einzelhandelsbetrieb).

■ Flächennutzungsplan (s. Bauleitplanung)

G

G

■ Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme

Bei einem Nebeneinander verschiedener Nutzungen wie Wohnen und Gewerbe muss aufeinander Rücksicht genommen werden. Das trifft insbesondere auf Gemengelagen (Wohnen und Gewerbe sind räumlich eng benachbart) zu. Der Gewerbebetrieb muss auf die Anwohner Rücksicht nehmen, indem er seine Emissionen begrenzt. Die Anwohner müssen eine höhere Umweltbelastung akzeptieren (§ 15 BauNVO).

G

■ Genehmigungspflicht nach Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG)

Anlagen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen können, müssen nach BImSchG genehmigt werden. Diese Anlagen stehen in der „Liste der genehmigungsbedürftigen Anlagen nach BImSchG“ (Auszug aus der 4. Bundesimmissionschutzverordnung). Einzelheiten regelt die Verordnung von Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Arbeits-, Immissions- und technischen Gefahrenschutzes. Für die Genehmigung ist je nach Anlage entweder die Bezirksregierung oder die Untere Immissionsschutzbehörde der Kreise und kreisfreien Städte zuständig.

■ Genehmigungsverfahren

Nach Bundesimmissionsschutzgesetz gibt es zwei Arten von Genehmigungsverfahren. Entscheidend ist das Gefahrenpotenzial der genehmigungsbedürftigen Anlagen:

– vereinfachtes Verfahren:

Bei weniger störenden Anlagen wird die Öffentlichkeit nicht beteiligt, so dass die Verfahrensdauer verkürzt wird.

– förmliches Verfahren:

Beim förmlichen Verfahren muss die Öffentlichkeit beteiligt werden. Das geschieht durch eine öffentliche Auslegung der Antragsunterlagen.

■ Gemeindebedarfseinrichtungen

Alle öffentlichen Gebäude und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen, sind Gemeindebedarfseinrichtungen (z. B. Schulen, Theater, Hallenbäder). Die Gemeindebedarfseinrichtungen werden nach Art und Flächenbedarf im Flächennutzungsplan der Gemeinden dargestellt. Im Bebauungsplan werden die jeweilig erforderlichen „Flächen für den Gemeindebedarf“ genau festgesetzt.

■ Geschäftsfläche

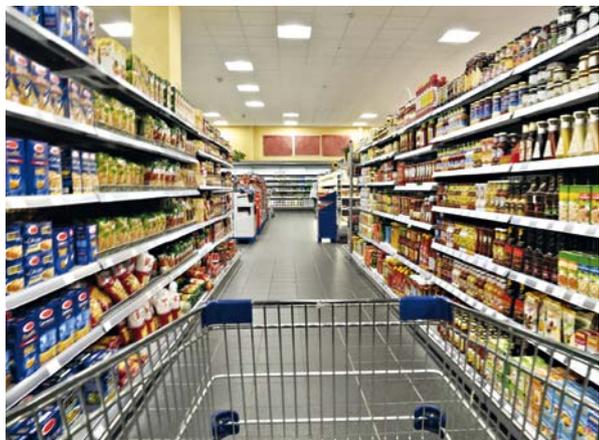
Gemeint ist die Summe aller Verkaufs-, Ausstellungs-, Lager-, Versandflächen sowie Büro- und Sozialräume eines Einzelhandelsbetriebs. Das können überbaute Flächen genauso wie Freiflächen sein. Parkplätze zählen nicht zur Geschäftsfläche (im Gegensatz dazu s. Verkaufsfläche).

G Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (Summe der Fläche aller Vollgeschosse zur Grundstücksfläche). Eine GFZ von 0,8 bedeutet, die Gesamtfläche aller Vollgeschosse darf 80 Prozent der Grundstücksfläche betragen. Die den einzelnen Baugebieten zugeordneten maximalen GFZ legt die Bau-nutzungsverordnung fest (§§ 17 und 20 BauNVO).

G Gewerbegebiete (GE)

Im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) werden vorwiegend nicht erheblich störende Gewerbebetriebe untergebracht. Beschränkungen auf bestimmte Arten von Betrieben bzw. ihr Ausschluss ergeben sich aus textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan. Die zulässigen Richtwerte für Lärmimmissionen liegen tagsüber bei 65 dB(A) und nachts bei 50 dB(A) (Werte nach Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm [TA-Lärm]). Anlagen, die nach BImSchG in einem förmlichen Verfahren (s. Genehmigungsverfahren) genehmigungspflichtig sind, sind normalerweise in Gewerbegebieten nicht zugelassen. Diese Betriebe sind in einem Industriegebiet (GI) zulässig (s. Industriegebiete).



G Großflächiger Einzelhandelsbetrieb

Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb beginnt laut Bundesverwaltungsgericht bei einer Verkaufsfläche ab 800 qm. Diese

Grenze ist nicht zu verwechseln mit der sogenannten Regelvermutungsgrenze nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO, die bei 1.200 qm Geschossfläche liegt (s. Regelvermutungsgrenze). Während Einkaufszentren unabhängig von ihren städtebaulichen Auswirkungen nur in Kerngebieten (MK) und Sondergebieten (SO) zulässig sind, müssen Einzelhandelsgroßprojekte (großflächiger Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) im Hinblick auf ihre möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen anhand der eingangs genannten Kriterien besonders beurteilt werden. Dabei entscheidet über die Zulässigkeit des Vorhabens außerhalb von Kern- und Sondergebieten nicht die Vertriebsform, sondern u. a. das Kriterium der Großflächigkeit. Anschließend ist zu klären, ob durch das Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind. In diesem Zusammenhang geht § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO von einer Regelvermutungsgrenze (s. Regelvermutungsgrenze) von 1.200 qm Geschossfläche aus (die Geschossfläche gibt die Gesamtnutzfläche eines Gebäudes an).

Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen unter anderem alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte, die ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkaufen. Dazu gehört auch der Direktverkauf von Produktionsunternehmen an Endverbraucher unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebs oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt (s. Einkaufszentrum/ Einkaufszentren, Einzelhandelserlass, Factory-Outlet-Center).

G Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter „Grundfläche“ (von Gebäuden) je Quadratmeter „Grundstücksfläche“ zulässig sind (Anteil des Baugrundstückes, der überbaut werden darf). Ist in einem Bebauungsplan die GRZ mit 0,8 angegeben, dürfen von einem 100 qm großen Grundstück 80 qm Grundstücksfläche überbaut werden. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind seit 1990 die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen hinzuzurechnen (§ 19 BauNVO).



Immissionen

Immissionen sind auf Lebewesen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen. Sie werden – im Gegensatz zu Emissionen – dort gemessen, wo sie einwirken, beispielsweise an einem Wohngebäude. Sie können unterschiedlichen Quellen entstammen (Verkehr, Gewerbe etc.).

Immissionsrichtwerte

Laut Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel außerhalb von Gebäuden

in Industriegebieten

- tags und nachts 70 dB(A)

in Gewerbegebieten

- tags 65 dB(A)

- nachts 50 dB(A)

in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten

- tags 60 dB(A)

- nachts 45 dB(A)

in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten

- tags 55 dB(A)

- nachts 40 dB(A)

in reinen Wohngebieten

- tags 50 dB(A)

- nachts 35 dB(A)

in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten

- tags 45 dB(A)

- nachts 35 dB(A).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Industriegebiete (GI)

In Industriegebieten (§ 9 BauNVO) können Gewerbebetriebe untergebracht werden, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. In einem GI sind alle Betriebe zulässig, die wegen ihres hohen Störgrads nirgendwo anders zulässig sind. Dies betrifft insbesondere Betriebe mit genehmigungsbedürftigen Anlagen nach BImSchG (s. Genehmigungspflicht nach BImSchG). Einschränkungen durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind möglich. Die Richtwerte für Lärmimmissionen liegen bei 70 dB(A) sowohl tags als auch nachts (Werte nach Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm [TA-Lärm]).

Informelle Pläne

Neben den förmlichen Plänen und Satzungen des Baugesetzbuchs (BauGB) gibt es gestalterisch-konzeptionelle Planungen oder informelle Pläne. Sie sind nicht förmlich geregelt, gehen den förmlichen Plänen aber häufig voraus und liegen ihnen inhaltlich zu Grunde. In der Stadtplanung unterscheidet man unter anderem:

- Entwicklungspläne:

umfassen ganze Gemeindegebiete

- Rahmenpläne:

dienen bei großen Arealen als Grundlage für Bebauungspläne

- Städtebauliche Entwürfe:

konzeptionelle Vorstufe zum Bebauungsplan.

I

■ Innenbereich, unbeplant

Innerhalb von städtischen Siedlungsbereichen gibt es Flächen, für die es keinen Bebauungsplan gibt, auch wenn sie ganz oder teilweise bebaut sind. Selbst wenn hier ein Flächennutzungsplan existiert, gelten sie als unbeplant. Diese Flächen können nach § 34 BauGB bebaut werden. Voraussetzung: Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein, die Erschließung ist gesichert und es sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten.

■ Innenentwicklung

Eine Gemeinde kann, wenn sie Flächen im Innenbereich neu nutzen möchte, im Falle einer Nachverdichtung oder wenn andere Maßnahmen der Innenentwicklung geplant sind, einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufstellen. Die Umweltverträglichkeitsprüfung entfällt dann. Voraussetzung ist, die Grundfläche beträgt weniger als zwei Hektar. Bei einer Grundfläche von zwei bis sieben Hektar muss im Rahmen einer Einzelfallentscheidung geklärt werden, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig wird. Das vereinfachte Verfahren kann auch bei Vorhaben- und Erschließungsplänen (s. Vorhaben- und Erschließungsplan) angewandt werden, sofern diese die in § 13a BauGB festgelegten Voraussetzungen erfüllen.

■ Instandsetzungsgebot

Das Instandsetzungsgebot besagt, Mängel müssen an einem Gebäude beseitigt werden. Mängel können beispielsweise durch Abnutzung, Alter oder Witterung entstehen (§ 177 BauGB).

K

K

■ Kerngebiete (MK)

In Kerngebieten (§ 7 BauNVO) werden vorwiegend Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft,

K

der Verwaltung und der Kultur untergebracht. Als Kerngebiet können nicht nur City-Gebiete in Groß- und Mittelstädten ausgewiesen werden, sondern auch Stadtteile, in denen sich Handels- und Verwaltungsbetriebe konzentrieren. Die zulässigen Richtwerte für Lärmimmissionen liegen tagsüber bei 60 dB(A) und nachts bei 45 dB(A) (Werte nach Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm [TA-Lärm]).

■ Kleinsiedlungsgebiete (WS)

In Kleinsiedlungsgebieten (§ 2 BauNVO) sollen vorwiegend Kleinsiedlungen, das sind eine oder mehrere Einzelsiedlungsstellen, einschließlich dazugehöriger Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen untergebracht werden. Die zulässigen Richtwerte für Lärmimmissionen liegen tagsüber bei 55 dB(A) und nachts bei 40 dB(A) (Werte nach Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm [TA-Lärm]).



L

L

■ Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)

Die Landesbauordnung ist für alle „am Bau Beteiligten“ bestimmt (Architekten, Unternehmen, Sachverständige etc.). Sie regelt unter anderem die Bebauung, Abstände, Zufahrten, die Statik von Gebäuden sowie den Bau von haustechnischen Anlagen, Aufenthaltsräumen und Wohnungen.

L

■ Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)

Das Land Nordrhein-Westfalen hat als Ergänzung des Bundes-Bodenschutzgesetzes ein Landes-Bodenschutzgesetz (LBodSchG) erlassen. Kern des Gesetzes sind die Bestimmungen im Rahmen des dritten Teils: „Boden- und Altlasteninformationen, gebietsbezogener Bodenschutz“. Danach werden in Nordrhein-Westfalen verschiedene Informationssysteme aufgebaut, die für die Bewertung von Bodenverunreinigungen notwendig sind.

■ Landesentwicklungsplan (LEP)

In Nordrhein-Westfalen legt der Landesentwicklungsplan die Ziele der Raumordnung und Landesplanung textlich und zeichnerisch fest.

■ Landesplanung NRW

Aufgabe der Landesplanung ist es, die entsprechend den Grundsätzen der Raumordnung festgesetzte Landesentwicklung zu sichern und zwar durch eine übergeordnete, überörtliche und zusammenfassende Planung. Die Landesplanung ist wie folgt aufgebaut:

– Zentrale Landesplanung:

Auf Landesebene angesiedelt. Zuständig ist die oberste Landesbehörde.

– Regionalplanung:

Auf Ebene der Bezirksplanungsbehörden angesiedelt. Regionalplanung ist das Bindeglied zwischen Landesplanung und örtlicher Bauleitplanung. Aufgabe ist es, die Landesplanung zu konkretisieren. Dies geschieht in den Regionalplänen, die für die Regierungsbezirke aufgestellt werden. (s. Regionalplan).

– Bauleitplanung auf Gemeindeebene:

Auf Ebene der Kommunen angesiedelt. Darunter versteht man die Flächennutzungspläne (vorbereitende Bauleitplanung) und die aus ihnen zu entwickelnden Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung). Im Rahmen der Bauleitplanung müssen die Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung beachtet werden (s. Bauleitplanung).

■ Landschaftsplanung

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen in Landschaftsplänen darzustellen, die die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege verfolgen. Bei der Aufstellung solcher Pläne sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu beachten. Des Weiteren müssen sie in der Bauleitplanung umgesetzt werden können. Welche Behörden oder öffentliche Stellen einen Landschaftsplan aufstellen sollen, bestimmen die Länder. In Nordrhein-Westfalen regelt dies das Landschaftsgesetz.

M

■ Milieuschutzsatzung s. Erhaltungssatzung

■ Mischgebiete (MI)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Mischgebieten existiert das Wohnen neben der gewerblichen Nutzung. Gegenseitige Rücksichtnahme bestimmt dieses Nebeneinander (s. Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme). Deshalb sind hier auch Betriebe zulässig, die höhere Emissionen verursachen als in einem Wohngebiet. Betriebe, die Lärmimmissionen von mehr als 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachtsüber nicht überschreiten, gelten hier als nicht störend (Werte nach Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm [TA-Lärm]).

■ Modernisierungsgebot

Durch das Modernisierungsgebot (§ 177 BauGB) sollen Missstände einer baulichen Anlage beseitigt werden. Ein Missstand besteht, wenn ein Gebäude nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

L

M

N



N

■ Nahverkehrsplan

Nach dem (ÖPNV-) Regionalisierungsgesetz NRW mussten die Gebietskörperschaften so genannte Nahverkehrspläne erstellen. Aus ihnen ist die kurz-, mittel und langfristige Angebots- und Infrastrukturplanung ersichtlich. Was die Erschließung und Erreichbarkeit von Liegenschaften mittels ÖPNV anbelangt, liegen hierdurch umfassende Informationen vor.

■ Normenkontrollverfahren

Sind schutzwürdige Interessen bei einem Bebauungsplan nicht berücksichtigt worden und entstehen jemandem dadurch direkt oder später Nachteile, kann der Plan gerichtlich angefochten werden. Der Betroffene kann beim Oberverwaltungsgericht einen Antrag auf „Überprüfung der Gültigkeit des Bebauungsplanes“ (Normenkontrollverfahren nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung) stellen. Dieses allerdings nur, wenn er im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine schriftliche Stellungnahme abgegeben hat und auch nur zu den Punkten, die er kritisch angemerkt hat.

P

P

■ Pflanzgebot

Mit dem Pflanzgebot können Eigentümer verpflichtet werden, die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen

auf ihrem Grundstück durchzuführen. Dieses Gebot wird im Einzelfall angeordnet.

P

■ Planungshoheit

Die städtebauliche Planung gehört nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zu den Selbstverwaltungsaufgaben der Städte und Gemeinden. Diese stellen Bauleitpläne in eigener Verantwortung auf, haben aber dabei die Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu beachten (s. Landesplanung). Wann die Aufstellung eines Bauleitplanes oder eine Änderung erforderlich ist, liegt allein im Ermessen der Kommune.

■ Planzeichenverordnung (PlanzV)

Diese Verordnung legt fest, mit welchen Planzeichen die Gemeinden ihre Planungsinhalte in den Bauleitplänen darstellen müssen. Die PlanzV gewährleistet bundesweit bei Bauleitplänen gleiche Legenden.

R

R

■ Rahmenpläne s. informelle Pläne

■ Raumordnungsgesetz (ROG)

Das Raumordnungsgesetz legt allgemein die Aufgaben der Raumordnung fest. Danach soll sich das Bundesgebiet durch Raumordnung in seiner räumlichen Struktur so entwickeln, dass unter anderem die freie Entfaltung der Persönlichkeit eines jeden Einzelnen in der Gemeinschaft gewährleistet ist. Dazu gehört auch, dass die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert werden und in allen Teilräumen gleichwertige Lebensbedingungen angestrebt werden.

■ Raumplanung

Raumplanung ist die Zusammenfassung der Raumordnung (Bundes-, Landes-, Regional-, Ortsplanung) und der raumbedeutsamen Fachplanungen (s. Fachplanung).

R

■ Regelvermutungsgrenze

§ 11 Abs. 3 BauNVO geht von einer so genannten Regelvermutungsgrenze aus. Diese liegt bei 1.200 qm Geschossfläche (s. großflächiger Einzelhandelsbetrieb). Regelvermutung bedeutet, dass negative städtebauliche Auswirkungen „in der Regel“ anzunehmen sind, wenn die Geschossfläche eines Einzelhandelsvorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1.200 qm überschreitet. Es sei denn, es gibt Anhaltspunkte dafür, dass diese Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 qm Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 qm nicht vorliegen. Bei einer Beurteilung sind immer auch die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

Negative städtebauliche Auswirkungen aufgrund des Warenangebotes eines Betriebs liegen nicht vor, wenn bei großer Fläche Sortimente angeboten werden, die es typischerweise in Innenstädten nicht mehr gibt, wie zum Beispiel die Sortimente eines Baustoffhandels oder wenn es sich um Waren handelt, die vom Kunden mit Kraftfahrzeugen abtransportiert werden müssen, etwa schwere Torfballen eines Gartencenters („atypischer Betrieb“).



■ Regionalrat

Der Regionalrat ist bei der Bezirksregierung angesiedelt. Er setzt sich aus gewählten, stimmberechtigten Vertretern der Städte und Kreise und beratenden Mitgliedern zusammen. Er ist in die Erarbeitung von Landesentwicklungsplänen involviert und trifft die sachlichen und verfahrensmäßigen

Entscheidungen beim Erarbeiten des Regionalplanes (s. Regionalplan). Er entscheidet darüber hinaus über Fragen der regionalen Strukturpolitik und der integrierten Verkehrsplanung.

■ Regionalplan

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan/GEP) legt auf regionaler Ebene die Ziele der Raumordnung (s. Raumordnung) und Landesplanung (s. Landesplanung) fest. Der Regionalplan wird nach Abschluss des Erarbeitungsverfahrens vom Regionalrat aufgestellt (s. Regionalrat). Das formelle Verfahren mit dem Ausgleich von Anregungen leitet die Bezirksregierung als Bezirksplanungsbehörde ein. Bevor der Regionalplan rechtskräftig wird, muss er von der obersten Landesplanungsbehörde genehmigt werden. Im Regierungsbezirk Düsseldorf stellt die Regionalplanungsbehörde den Regionalplan nur noch für die kreisfreien Städte Krefeld, Mönchengladbach, Düsseldorf, Solingen, Wuppertal und Remscheid sowie für die Kreise Kleve, Viersen, Rhein-Kreis Neuss und Mettmann auf. Denn die Städte Duisburg, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr und Essen gehören zur Planungsregion des Regionalverbandes Ruhr (RVR). Für diese gilt seit 3. Mai 2010 der regionale Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr.

S

■ Sondergebiete (SO)

Bei Sondergebieten (§ 11 BauNVO) unterscheidet man:

- **Sondergebiete, die der Erholung dienen (Wochenendhaus-, Ferienhaus- und Campinggebiete)**
- **Sonstige Sondergebiete:**
Für Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung, Kurgemeinden, Ladengebiete, Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe (s. großflächiger Einzelhandelsbetrieb), für Messen, Ausstellungen, Kongresse sowie für Hochschulen, Kliniken und Häfen und für Anlagen, mit denen alternative Energien wie Wind- und Sonnenenergie erforscht und genutzt werden können.

R

S

S

■ Sondernutzungssatzung

Bezüglich der Nutzung des öffentlichen Straßenraumes durch Außengastronomie, Verkaufsstände, Bauzäune, Kioske usw. haben die meisten Kommunen Sondernutzungssatzungen erlassen. Darin ist festgelegt, unter welchen Umständen zu welchen Gebühren die Sondernutzung erlaubt wird. Maßstab ist häufig Flächengröße und Sondernutzungsdauer.

■ Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Um neues Bauland großflächig bebauen zu können, kann die Gemeinde private und unerschlossene Gelände wie Ackerland zum aktuellen Verkehrswert (s. Verkehrswert) aufkaufen. Wertsteigerungen, die durch Planung, Erschließung und Bebauung eintreten, müssen beim Ankauf nicht berücksichtigt werden. Die Gemeinde kann nach Baureife das Grundstück zum marktüblichen Preis verkaufen, um mit dem Gewinn Planungs- und Erschließungskosten zu decken.

■ Städtebauliche Entwürfe s. informelle Pläne



■ Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Hierzu zählen alle Maßnahmen, durch die städtebauliche Missstände in einem Gebiet beseitigt werden. Das ist der Fall, wenn ein Gebiet nicht mehr den allgemeinen Anforderungen

an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht (§ 136 BauGB).

■ Städtebaulicher Vertrag

Wenn Gemeinden gewünschte städtebauliche Maßnahmen nicht selber durchführen können, können sie nach § 11 BauGB Aufgabenbereiche per Vertrag auf Dritte übertragen (beispielsweise die Bodensanierung).

■ Stellplatzsatzung

In den meisten Kommunen sind auf der Basis der Landesbauordnung Stellplatzsatzungen erlassen. Sie regeln anhand einer Richtzahltablette, wie viele Stellplätze analog zur Nutzungsart und Nutzungsfläche zu errichten sind.

T

■ Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Bauleitplanung sieht das Baugesetzbuch nicht nur die frühzeitige Bürgerbeteiligung (s. Bürgerbeteiligung) vor, sondern nach § 4 BauGB auch Behörden und Institutionen wie Industrie- und Handelskammern, Handwerkskammern, Kirchen etc., werden über Planungen frühzeitig informiert und können hierzu Stellung nehmen.

U

■ Umlegung

Die Umlegung (§ 45 ff. BauGB) ist ein öffentlich-rechtliches Verfahren zum Grundstücks austausch. Dabei werden Grundstücke eines Plangebietes so geordnet, dass sie der Lage, Form und Größe nach für die im Bebauungsplan vorgesehene bauliche oder sonstige Nutzung verwendet werden können. Die Umlegung wird von der Gemeinde eigenverantwortlich angeordnet und durchgeführt. Die Grundstückseigentümer erhalten entweder ein Ersatzgrundstück oder werden mit Geld abgefunden.

S

T

U

U



■ Umweltprüfung

Laut Baugesetzbuch (BauGB, hier: § 2 Abs. 4) unterliegen neu aufgestellte Flächennutzungs- und Bebauungspläne einer Umweltprüfung. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung des Planentwurfes und wird deshalb im Beteiligungsverfahren auch öffentlich ausgelegt (s. Bauleitplanung).

■ Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Die Umweltverträglichkeitsprüfung dient der Abwägung über die Zulässigkeit von raumbedeutsamen Vorhaben. Im Rahmen einer UVP werden die Auswirkungen eines Vorhabens auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sowie der jeweiligen Wechselwirkungen und auf Kultur- und sonstige Sachgüter ermittelt, beschrieben und bewertet. Einer UVP unterliegen unter anderem Streckenführungen für Verkehrsstraßen aber auch Feriendörfer sowie Hotelkomplexe und, laut Raumordnungsgesetz (ROG), großflächige Einzelhandelsvorhaben.

V

V

■ Veränderungssperre

Um die Planung zu sichern, kann eine Gemeinde per Satzung eine Veränderungssperre beschließen (§ 14 BauGB). Damit ist ausgeschlossen, dass während der Planung, wegen der noch

V

bestehenden alten planungsrechtlichen Grundlage, Bauvorhaben genehmigt werden müssen, die einer zukünftigen Planung widersprechen. Die Veränderungssperre tritt nach zwei Jahren außer Kraft, kann aber um ein weiteres Jahr verlängert werden.

■ Verkaufsfläche

Gemeint ist die Summe aller Flächen eines Einzelhandelsbetriebes, die dem Verkauf dienen – inklusive Gängen, Treppen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster und Freiflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Die Verkaufsfläche ist Teilfläche der Geschäftsfläche (im Gegensatz dazu s. Geschäftsfläche).

■ Verkehrswert

Der Verkehrswert eines Grundstückes wird durch den Preis bestimmt, den ein Grundstück zum Zeitpunkt seiner Ermittlung hat. Mögliche Preissteigerungen, beispielsweise im Rahmen von Erschließung und Baureife, werden nicht berücksichtigt.

■ Vollgeschosse

Was ein Vollgeschoss ist, regelt die Landesbauordnung (s. BauO NW). In Nordrhein-Westfalen ist ein Geschoss Vollgeschoss, wenn die Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und es eine Höhe von mindestens 2,30 m hat (weiteres unter § 2 BauO NW).

■ Vorhaben- und Erschließungsplan

Beim Vorhaben- und Erschließungsplan (s. § 12 BauGB) planen Investoren anstelle der Gemeinden die künftige Nutzung eines Geländes. Der Investor verpflichtet sich, sein Vorhaben in einem festgelegten Zeitraum abzuschließen und die Erschließungskosten zu übernehmen. Die Gemeinde muss allerdings zuvor die Planung vom Investoren als Satzung beschließen.

■ Vorkaufsrecht

Gemeinden steht beim Kauf von Grundstücken ein Vorkaufsrecht zu (§ 24 ff. BauGB), wenn es dem Wohl der Allge-

V

meinheit dient, beispielsweise im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung, im Umlegungs- oder Sanierungsgebiet, bei Flächen, die für öffentliche Zwecke genutzt werden sollen oder für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1 a Baugesetzbuch (s. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen). Das Entgelt für ein Grundstück bei Ausübung des Vorkaufsrechts richtet sich nach einer Bodenrichtwertkarte. Diese gibt es im Vermessungs- und Liegenschaftsamt einer Gemeinde oder beim Gutachterausschuss.



W

W

■ Wohngebiete (WR/WA/WB)

Bei den Wohngebieten (s. Baugebiete) unterscheidet man:

– reine Wohngebiete (WR)

Hier ist nur Wohnen zulässig (§ 3 BauNVO). Ausnahmen sind nur sehr begrenzt möglich. Die Immissionswerte von tagsüber 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) dürfen nicht überschritten werden.

– allgemeine Wohngebiete (WA)

Es dominiert das Wohnen (§ 4 BauNVO). Ausnahmsweise sind unter anderem nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Die Immissionsrichtwerte liegen tagsüber bei 55 dB(A) und nachts bei 40 dB(A).

– besondere Wohngebiete (WB)

Sie dienen zwar vorwiegend dem Wohnen, Gewerbebetriebe können aber auch zugelassen werden (§ 4a BauNVO). Ein WB wird dort ausgewiesen, wo traditionell ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe vorhanden ist (Gemengelage). Die Immissionsrichtwerte liegen genauso wie beim Mischgebiet (MI) (s. Mischgebiete) tagsüber bei 60 dB(A) und nachts bei 45 dB(A) (alle Werte nach Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm [TA-Lärm]).

Z

Z

■ Zentraler Versorgungsbereich (ZVB)

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein räumlich abgrenzbarer Bereich auf der Basis vorhandener oder noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen. Ergänzt wird er häufig durch verschiedene Dienstleistungsangebote und Gastronomiebetriebe. Ihm kommt eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zu oder ihm soll diese Funktion zukommen. „Zentral“ ist allerdings nicht mit Innenstadtlage oder Ortsmitte gleichzusetzen sondern funktional zu verstehen. Denn der zentrale Versorgungsbereich hat nach Lage, Art und Zweckbestimmung die Versorgung eines Gemeindegebiets oder eines Teilbereichs mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen. Das bedeutet, ein zentraler Versorgungsbereich muss einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken. Wichtig ist eine integrierte Lage. Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben sind kein zentraler Versorgungsbereich, auch dann nicht, wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion wahrnehmen. Kommunen definieren ihre zentralen Versorgungsbereiche üblicherweise in ihren Einzelhandels- und Zentrenkonzepten (s. auch Urteil des OVG NRW 10 D 32/11.NE vom 15.02.2012).



Industrie- und Handelskammer
zu **Düsseldorf**