

# MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

|              |  |            |
|--------------|--|------------|
| 30. Jahrgang | Ausgegeben zu Düsseldorf am 27. Oktober 1977 | Nummer 103 |
|--------------|--|------------|

## Inhalt

### I.

Veröffentlichungen, die in die Sammlung des bereinigten Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBL. NW.) aufgenommen werden.

| Glied.-<br>Nr. | Datum      | Titel   | Seite |
|----------------|------------|---|-------|
| 2311           | 5. 9. 1977 | Gem. RdErl. d. Innenministers, d. Ministerpräsidenten u. d. Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr<br>Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben; Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 . . | 1562  |

### II.

Veröffentlichungen, die **nicht** in die Sammlung des bereinigten Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBL. NW.) aufgenommen werden.

| Datum       | Innenminister   | Seite |
|-------------|---|-------|
| 7. 10. 1977 | RdErl. - Orientierungsdaten für die Gemeindefinanzplanung 1977 bis 1981 . . . . . | 1566  |

## I.

2311

**Bauleitplanung  
und Genehmigung von Vorhaben  
Ansiedlung von Einkaufszentren,  
großflächigen Einzelhandelsbetrieben  
und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben  
i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO 1977**

Gem. RdErl. d. Innenministers - V C 2 / V A 1 - 901.11-,  
d. Ministerpräsidenten - II A 3 - 94.31 - u. d. Ministers für  
Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr - II C 4 - 52-20/22 -  
v. 5. 9. 1977

**1 Allgemeines**

Der Einzelhandel hat zur bestmöglichen Versorgung der Bevölkerung beizutragen. Wegen ihrer Größenordnung können Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe i. S. von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) erhebliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung in der näheren Umgebung ihres Standortes, in anderen Bereichen der Gemeinde oder in Nachbargemeinden haben. Sie können bei falscher Standortwahl sogar zu nachteiligen Strukturveränderungen in den Innenbereichen und Siedlungsschwerpunkten der Gemeinden führen und die ausreichende Versorgung der Bevölkerung gefährden. Sanierungsmaßnahmen in gewachsenen Ortskernen können ihr Ziel verfehlen oder unmöglich gemacht werden.

Die folgenden Empfehlungen, Hinweise und Weisungen sollen helfen, gemäß § 1 Abs. 6 Bundesbaugesetz (BBauG) eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung im Rahmen der Bauleitplanung und bei der städtebaulichen Beurteilung von Einzelvorhaben zu gewährleisten. Sie verfolgen nicht das Ziel, in den Wettbewerb der unterschiedlichen Unternehmen und Betriebsformen des Einzelhandels einzugreifen.

**2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Nach § 24 Abs. 5 des Landesentwicklungsprogramms - LEPro - vom 19. März 1974 (GV. NW. S. 96/SGV. NW. 230) sollen Sondergebiete für Einkaufszentren und Verbrauchermärkte (diese Vorschrift geht noch vom Wortlaut der BauNVO 1968 aus, sie gilt sinngemäß aber auch für Sondergebiete nach der BauNVO 1977 mit Festsetzung von anderen Formen großflächiger Handelsbetriebe) nur dort ausgewiesen werden, wo diese Einrichtungen nach Umfang und Zweckbestimmung der angestrebten zentralörtlichen Gliederung und der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen und wenn sie an städtebaulich integrierten Standorten vorgesehen sind.

Nach § 20 LEPro soll für die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes die zentralörtliche Gliederung festgelegt werden. Der Landesentwicklungsplan I/II enthält Aussagen zur Tragfähigkeit der Versorgungsbereiche der Gemeinden und der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung. Der Plan ist insoweit eine wesentliche Grundlage zur Beurteilung der Auswirkung einer Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Die Sondergebiete für die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO sind regelmäßig in Siedlungsschwerpunkte räumlich-funktional einzuordnen und sollen für alle Bevölkerungsgruppen in angemessener Zeit erreichbar sein. Nach § 24 Abs. 1 in Verbindung mit § 6 LEPro haben die Gemeinden ihre Siedlungsstruktur auf Siedlungsschwerpunkte auszurichten. Die Siedlungsschwerpunkte sind im Flächennutzungsplan darzustellen (RdErl. v. 5. 8. 1976 - SMBl. NW. 2311 -).

Die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb der Siedlungsschwerpunkte kann in Betracht kommen, wenn besondere städtebauliche Gründe, insbesondere die Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder die Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, dies erfordern.

Die landesplanerische Zulässigkeit von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO ist im Hinblick auf ihre Auswirkungen vor allem nach folgenden Gesichtspunkten zu prüfen:

- Der Einzugsbereich der einzelnen Vorhaben soll den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht wesentlich überschreiten; die Funktion benachbarter Versorgungsbereiche darf nicht gefährdet werden.
- Die Bindung von Kaufkraft durch neue Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO darf nicht dazu führen, daß eine der angestrebten Siedlungsstruktur entsprechende ausgewogene Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gesichert ist.

**3 Bauleitplanung****3.1 Allgemeines**

Bauleitpläne der Gemeinden sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Deshalb sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1977

**- Einkaufszentren,**

**- großflächige Einzelhandelsbetriebe**, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

**- sonstige großflächige Handelsbetriebe**, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den v. g. großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

- 3.11 Einkaufszentren** (vgl. Nr. 2.2 des RdErl. v. 22. 1. 1969 - SMBl. NW. 2311 -) sind Zusammenfassungen von Betrieben verschiedener Branchen und Größenordnungen des Einzelhandels, des Handwerks und von Dienstleistungsbetrieben. In der Regel bilden sie einen einheitlich geplanten und gebauten Gebäudekomplex.

**Großflächige Einzelhandelsbetriebe** sind Betriebe mit einer Geschosfläche von in der Regel mehr als 1500 m<sup>2</sup>. Zu ihnen zählen alle Geschäftshäuser entsprechender Größe, u. a. Verbrauchermärkte.

Verbrauchermärkte (vgl. Nr. 2.2 des RdErl. v. 22. 1. 1969 - SMBl. NW. 2311 -) sind Einkaufsgelegenheiten für Endverbraucher, die einen umfangreichen und in der Regel motorisierten Käuferverkehr hervorrufen.

**Sonstige großflächige Handelsbetriebe** mit einer Geschosfläche von in der Regel mehr als 1500 m<sup>2</sup> sind Betriebe, die mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, weil sie mindestens teilweise auch an Endverbraucher verkaufen.

- 3.12 Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im vorgenannten Sinne** sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15. März 1974 (BGBl. I S. 721), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3341), sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr, die Versorgung der Bevölkerung, die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, das Orts- und Landschaftsbild und

den Naturhaushalt. Auswirkungen der vorgenannten Art sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschosßfläche des Betriebes 1500 m<sup>2</sup> überschreitet.

In kleineren Gemeinden und in den ländlichen Zonen können solche Auswirkungen schon bei einer geringeren Geschosßfläche, in Großstädten und Ballungsgebieten u. U. erst bei einer größeren Geschosßfläche auftreten.

- 3.3 Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren zu belegen und im Genehmigungsverfahren nach §§ 6 und 11 BBauG nachzuweisen, daß die Ausweisung von Kerngebieten oder Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe oder sonstige großflächige Handelsbetriebe i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich sind (§ 1 Abs. 3 BBauG.). Der Nachweis muß die möglichen Auswirkungen der Planung auf die infrastrukturelle Ausstattung der vorhandenen Zentren und Nebenzentren sowohl der planenden als auch der Nachbargemeinden erkennen lassen.

### 3.2 Darstellung und Festsetzung in Bauleitplänen

Im Flächennutzungsplan sind bei der Darstellung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 die Zweckbestimmung (z. B. „Sondergebiet – großflächige Einzelhandelsbetriebe“) und das allgemeine Maß der baulichen Nutzung (Geschosßflächenzahl gemäß § 16 Abs. 1 BauNVO) anzugeben. Die zulässige Geschosßfläche kann angegeben werden.

Im Bebauungsplan sind die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BBauG erforderlich. Dabei sind für Sondergebiete die Höchstwerte nach § 17 Abs. 8 BauNVO einzuhalten. Um die städtebaulichen Auswirkungen beurteilen zu können, erscheint es in der Regel angezeigt, die zulässige Geschosßfläche festzusetzen.

Bei der Festsetzung eines Kerngebietes – vor allem außerhalb der traditionellen Zentren und Nebenzentren – ist ggf. eine Einschränkung der Nutzung für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe oder sonstige großflächige Handelsbetriebe i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO 1977 in Betracht zu ziehen, wenn die in § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 genannten Auswirkungen zu befürchten sind. Es ist unzulässig, anstelle eines nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 erforderlichen Sondergebietes ein undifferenziertes Kerngebiet auszuweisen.

### 3.3 Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BBauG)

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind für die Bauleitplanung unmittelbar bindende Vorgaben; sie sind nicht Gegenstand der städtebaulichen Abwägung nach § 1 BBauG.

Falls die Gemeinde die Ausweisung eines Kerngebietes oder eines Sondergebietes zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums, großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder sonstigen großflächigen Handelsbetriebes i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO beabsichtigt, soll sie im Verfahren nach § 18 Landesplanungsgesetz vom 7. Mai 1962 (GV. NW. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Dezember 1976 (GV. NW. 416), – SGV. NW. 230 – der Bezirksplanungsbehörde darten (Nr. 2), daß die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist. Führt die Anfrage zu einem Anpassungsverfahren, so soll die Gemeinde das Bauleitplanaufstellungsverfahren erst nach Abschluß des Anpassungsverfahrens weiterführen.

### 3.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 2 Abs. 5 BBauG)

Die Industrie- und Handelskammern sowie die Handwerkskammern sind verpflichtet, auf gleiche Wettbewerbsbedingungen für alle Betriebs- und Agglomerationsformen des Einzelhandels und damit verbundene Handwerksbetriebe zu achten. Ihrer Beteiligung kommt im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange besondere Bedeutung zu.

Den Kammern obliegt es, auch die absatzwirtschaftlichen Aspekte vorzutragen und bei der Klärung von Zweifelsfragen mitzuwirken. Sie sind möglichst frühzeitig in das Planverfahren einzuschalten.

### 3.5 Beteiligung der benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 4 BBauG)

Wegen des häufig über die Gemeindegrenzen hinausgehenden Einzugsgebietes von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO ist es regelmäßig erforderlich, bei den notwendigen Planverfahren auch die von den Auswirkungen betroffenen Gemeinden zu beteiligen. Dies gilt auch dann, wenn Gemeinden in einem anderen Bundesland liegen. Die mangelnde Abstimmung verletzt die benachbarte Gemeinde in ihrer Planungshoheit und damit in ihrem Selbstverwaltungsrecht (BVerwG, Urt. v. 8. 9. 1972 – BVerwG E 40, 323).

### 3.6 Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BBauG)

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange kann bei der Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO u. U. fehlerhaft sein, wenn die Ansiedlung solcher Betriebe zu wesentlichen Beeinträchtigungen ausgewogener Strukturen führt oder nur einzelnen Bevölkerungsgruppen zugute kommt. Dies kann z. B. bei einer einseitigen Bevorzugung der Bevölkerungsgruppen, die sich des Individualverkehrs bedienen, der Fall sein.

### 3.7 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Bei der Ausweisung von Kerngebieten und Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO sind auch Gesichtspunkte der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Bei größeren Bau-massen sind erhöhte Ansprüche an die Gestaltung des Bauwerks und der nicht bebauten Flächen zu stellen. Zu prüfen ist auch, ob die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen vertretbar ist. Erforderlichenfalls ist von der Möglichkeit des Pflanzgebots nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG Gebrauch zu machen und nach § 16 Abs. 3 BauNVO die Höhe der Gebäude als Höchstgrenze festzusetzen. Gegebenenfalls kommt als Ergänzung eine Satzung nach § 103 Landesbauordnung (BauO NW) in Betracht.

### 3.8 Verkehr

Die Zufahrtswege zu Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO müssen für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs geeignet sein. Außerdem ist die Erforderlichkeit einer Verkehrsbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr zu prüfen. Das Ergebnis der Überprüfung ist in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen.

### 3.9 Umweltschutz

Bei der Ausweisung von Kerngebieten und Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO ist dem Umweltschutz verstärkte Aufmerksamkeit zu widmen. Verkehrsintensive Bereiche wie Zufahrten, Anlieferung, Kundenparkplätze usw. sind so anzuordnen, daß eine Störung der Wohngebiete durch schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des § 3 BImSchG ausgeschlossen werden. Durch sinnvolle Anordnung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO sowie durch eine zweckmäßige Festsetzung der Stellplätze und Einfahrten zu diesen Stellplätzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG können Beeinträchtigungen der Nachbarschaft verringert bzw. vermieden werden. Auf die RdErl. von 18. 11. 1971, 8. 11. 1973 und 3. 2. 1974 (SMBI. NW. 2311) weise ich hin.

Ferner sind die Auswirkungen der Vorhaben auf den Naturhaushalt, insbesondere Boden, Wasser, Luft und Klima, zu überprüfen.

#### 4 Überprüfung älterer Planungen

##### 4.1 Änderung von Bebauungsplänen

Bebauungspläne, in denen nach bisherigem Recht Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich zulässig sind, sind den Vorschriften der BauNVO 1977 insbesondere durch Anwendung des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 anzupassen, sofern solche Betriebe dort landesplanerisch oder städtebaulich nicht vertretbar sind. Auf den RdErl. v. 22. 1. 1969 (SMBL. NW. 2311), der in Nr. 2.2 bereits eine entsprechende Empfehlung enthält, weise ich hin.

##### 4.2 Entschädigung

Die Änderung von Bebauungsplänen kann zu Entschädigungsansprüchen nach §§ 44 ff. BBauG führen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, daß die durch die Änderung ausgeschlossene Nutzung bisher zulässig war und durch die Aufhebung der zulässigen Nutzung eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Der Bebauungsplan muß formell und materiell rechtsgültig sein; nach § 30 BBauG muß die Erschließung rechtlich und tatsächlich gesichert sein. Entschädigungsansprüche gegen die Gemeinde könnten sich danach nur ergeben, wenn vor der Änderung des Bebauungsplanes und damit dem Ausschluß von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO eine den Erfordernissen des Zu- und Abgangsverkehrs dieser Einrichtungen entsprechende Erschließung gesichert war.

Von einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung von Grundstücken ist nur dann auszugehen, wenn in dem Gebiet oder für bestimmte Flächen im Hinblick auf die Zulässigkeit dieser Anlagen bei vorhandener Erschließung bereits ein Verkehrswert entstanden ist, der erheblich über dem Verkehrswert vergleichbarer Gewerbegebiete und Industriegebiete liegt, in denen die Ansiedlung eines Einkaufszentrums, großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder sonstigen großflächigen Handelsbetriebes i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht möglich ist. Auf die Gewinnerwartung des einzelnen Grundstückseigentümers und auf seine persönlichen Nutzungsvorstellungen kommt es nicht an.

#### 5 Baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben

##### 5.1 Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen i. S. des § 30 BBauG

###### 5.1.1 Bebauungspläne auf der Grundlage der BauNVO 1977

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, denen die BauNVO 1977 zugrunde liegt, sind **Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe** i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in den für solche Vorhaben festgesetzten Sondergebieten zulässig (vgl. Nr. 3.1). Die in den Bebauungsplänen festgesetzten Einschränkungen für die Ansiedlung solcher Vorhaben (vgl. Nr. 3.2), die ausreichende Erschließung des Baugrundstücks (vgl. Nr. 3.8), die Berücksichtigung des Umweltschutzes (vgl. Nr. 3.9), etwaige ortsrechtliche Bestimmungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen (vgl. Nr. 3.7) sind besonders zu beachten.

In anderen Baugebieten sind Handelsbetriebe der vorgenannten Art mit mehr als 1500 m<sup>2</sup> Geschoßfläche in der Regel unzulässig; es sei denn, im Einzelfall wird überzeugend nachgewiesen, daß Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1977 nicht eintreten. Solche Auswirkungen können jedoch in kleineren Gemeinden und in den ländlichen Zonen auch schon bei einer geringeren Geschoßfläche eintreten.

###### 5.1.2 Bebauungspläne auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237)

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, denen die BauNVO 1968 zugrunde liegt, sind **Einkaufszentren und Verbrauchermärkte**, die vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen, außer in Kerngebieten nur in den für solche Vorhaben festgesetzten Sondergebieten zulässig (§ 11 Abs. 3 BauNVO 1968). Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die **nicht vorwiegend** der übergemeindlichen Versorgung dienen, sind demnach als Einzelhandels- oder Gewerbebetriebe auch in anderen Baugebieten, insbesondere in Mischgebieten (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), Gewerbegebieten (§ 8 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 BauNVO) und Industriegebieten (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) zulässig. Voraussetzung ist aber stets, daß sie nach Umfang, voraussichtlicher Zahl der Besucher sowie nach dem zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehr nicht dem Zweck, dem das Baugebiet vorwiegend dient (§ 6 Abs. 1, § 8 Abs. 1, § 9 Abs. 1 BauNVO), widersprechen. Andernfalls sind auch solche Vorhaben nur in Sondergebieten zulässig (§ 11 Abs. 1 BauNVO).

Zur Beurteilung der Frage, ob ein Vorhaben vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen soll oder wird, ist im Zweifelsfall (insbesondere bei Vorhaben mit mehr als 1500 m<sup>2</sup> Geschoßfläche) von sachverständiger neutraler Stelle (z. B. Industrie- und Handelskammer und Handwerkskammer; ggf. unabhängiges Wirtschaftsinstitut) eine gutachtliche Stellungnahme einzuholen. Im übrigen gilt Nr. 5.1.1 Satz 2 entsprechend.

###### 5.1.3 Bebauungspläne auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429)

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, denen die BauNVO 1962 zugrunde liegt, sind Handelsbetriebe aller Art in Mischgebieten, Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten zulässig, wenn sie den jeweiligen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist (§ 30 BBauG). Nummer 5.1.2 Abs. 1 Satz 2 und 3 gilt entsprechend. § 15 BauNVO 1962 ist zu beachten.

###### 5.1.4 Übergeleitete Bebauungspläne

Im Geltungsbereich übergeleiteter, qualifizierter Bebauungspläne nach § 173 Abs. 3 BBauG sind Handelsbetriebe aller Art nach Maßgabe der mit dem Bebauungsplan übergeleiteten bauplanungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung in den Baugebieten zulässig. Die Erschließung muß gesichert sein (§ 30 BBauG).

##### 5.2 Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BBauG)

###### 5.2.1 Allgemeines

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) sind durch das Gesetz zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) mit Wirkung vom 1. Januar 1977 verschärft worden (vgl. RdErl. v. 30. 12. 1976 - SMBL. NW. 2310 -). Insbesondere schließt das Kriterium des Einfügens „in die Eigenart der näheren Umgebung unter Berücksichtigung der für die Landschaft charakteristischen Siedlungsstruktur“ (§ 34 Abs. 1 BBauG) die Zulässigkeit von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 regelmäßig aus, wenn die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung des Baugrundstücks nicht bereits von gleichen oder ähnlichen Betrieben geprägt ist. Auf die Pflicht zur Vorlage des Bauantrages beim Regierungspräsidenten (vgl. Nr. 8) weise ich besonders hin.

###### 5.2.2 Ortsteile ohne bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung des Baugrundstücks in einem Ortsteil ohne Festsetzungen eines (einfachen) Bebauungsplanes nach der vorhandenen Bebauung einem der in der BauNVO bezeichneten Baugebiete, so ist ein Vorhaben nur

zulässig, wenn es nach der BauNVO in diesem Bau-  
gebiet zulässig war (§ 34 Abs. 3 Satz 1 BBauG). Maß-  
geblich für die Zulässigkeit von Einkaufszentren,  
großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen  
großflächigen Handelsbetrieben i. S. von § 11 Abs. 3  
BauNVO 1977 in solchen Ortsteilen ist die zum Zeit-  
punkt der baurechtlichen Entscheidung jeweils gül-  
tige Fassung der BauNVO. Seit dem 1. 10. 1977 sind  
demnach derartige Vorhaben nur noch in solchen  
Bereichen eines im Zusammenhang bebauten Orts-  
teiles zulässig, deren Eigenart nach der vorhande-  
nen Bebauung einem Kerngebiet nach § 7 BauNVO  
oder einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO  
entspricht. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO für Kernge-  
biete und die in § 17 Abs. 8 BauNVO für Sonderge-  
biete festgelegten Höchstwerte für das Maß der  
baulichen Nutzung dürfen, bezogen auf die in der  
Umgebung überwiegend vorhandene tatsächliche  
Geschoßzahl, nicht überschritten werden. Abwei-  
chungen hiervon können im Einzelfall nur zugelas-  
sen werden, wenn die in § 34 Abs. 1 BBauG bezeich-  
neten Belange gewahrt bleiben (§ 34 Abs. 3 Satz 2  
und 3 BBauG). Vorhaben i. S. von § 11 Abs. 3  
BauNVO 1977, die sich nicht in die Eigenart der nä-  
heren Umgebung einfügen, deren Erschließung  
nicht gesichert ist oder denen sonstige öffentliche  
Belange entgegenstehen, sind daher selbst in Orts-  
teilen, die den genannten Kern- und Sondergebie-  
ten entsprechen, nicht zulässig.

Auf Baugrundstücken, deren Eigenart der näheren  
Umgebung nach der vorhandenen Bebauung kei-  
nem der in der BauNVO bezeichneten Baugebiete  
entspricht, sind Vorhaben i. S. von § 11 Abs. 3  
BauNVO 1977 nur bei Erfüllung aller Voraussetzun-  
gen des § 34 Abs. 1 BBauG zulässig. Darüber hinaus  
können die Vorschriften der BauNVO bei der bau-  
rechtlichen Beurteilung als sachverständige städte-  
bauliche Grundsätze für die Zuordnung einzelner  
Vorhaben zu bestimmten Baugebieten herangezogen  
werden.

#### 5.2.3 Ortsteile mit einfachen Bebauungsplänen

Die Festsetzungen eines i. S. des § 30 BBauG nicht  
qualifizierten (einfachen) Bebauungsplanes haben  
Vorrang vor den allgemeinen Zulässigkeitskriterien  
des § 34 Abs. 1 BBauG. Enthält demnach ein solcher  
Bebauungsplan (z. B. Baugebiets- oder Baustufen-  
ordnung) Festsetzungen über die Art und das Maß  
der zulässigen baulichen Nutzung, so ist für die Zu-  
lässigkeit eines Vorhabens insoweit maßgebend, ob  
es diesen Festsetzungen nicht widerspricht; dagegen  
kommt es nicht darauf an, ob sich das Vorhaben  
nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die  
Eigenart der Umgebung einfügt. Soweit Festsetzun-  
gen nicht getroffen sind, gilt § 34 BBauG. Vorhaben  
sind demnach insbesondere unzulässig, wenn sie ih-  
rer Größe nach vollständig aus dem Rahmen der  
vorhandenen Bebauung herausfallen und sich folg-  
lich nach ihrer Grundstücksfläche und Baumasse  
nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfü-  
gen.

Für Innenbereiche mit einfachen Bebauungsplänen  
ohne Festsetzungen über die Art und das Maß der  
zulässigen baulichen Nutzung (zB. Fluchtlinienplä-  
ne) ist die Frage der baurechtlichen Zulässigkeit von  
Vorhaben i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 nach den  
Nummern 5.2.1 und 5.2.2 zu beurteilen.

### 5.3 Im Außenbereich

#### 5.3.1 Ohne bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetrie-  
be und sonstige großflächige Handelsbetriebe i. S.  
von § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 gehören nicht zu den  
nach § 35 Abs. 1 BBauG für den Außenbereich privi-  
legierten Vorhaben. Sie können wegen ihres Umfan-  
ges und wegen der Beeinträchtigung öffentlicher  
Belange i. S. des § 35 Abs. 2 und 3 BBauG im Außen-  
bereich ohne bauplanungsrechtliche Festsetzungen  
nicht zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn und  
soweit in einem Flächennutzungsplan Bauflächen  
dargestellt sind, die durch Bebauungspläne als  
Kerngebiete oder als Sondergebiete i. S. von § 11  
Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden könnten.

#### 5.3.2 Mit einfachen Bebauungsplänen

Bestehen im Außenbereich einfache (i. S. des § 30  
BBauG nicht qualifizierte) Bebauungspläne mit  
Festsetzungen über die Art und das Maß der bauli-  
chen Nutzung (zB. Baugebiets- oder Baustufenord-  
nung), so sind Handelsbetriebe aller Art nur zuläs-  
sig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungspla-  
nes nicht widersprechen; insoweit gelten die Num-  
mern 5.1.2 bis 5.1.4 entsprechend. Darüber hinaus  
dürfen durch das Vorhaben öffentliche Belange  
nicht beeinträchtigt werden; die ausreichende Er-  
schließung muß gesichert sein.

### 6 Beteiligung der Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter

Bei der Prüfung von Bauanträgen für Einkaufszen-  
tren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonsti-  
ge großflächige Handelsbetriebe ist regelmäßig auch  
das zuständige Staatliche Gewerbeaufsichtsamt zu  
den Fragen des Arbeitsschutzes und des Immis-  
sionsschutzes zu hören (§ 69 Abs. 2 BauO NW). Dies  
gilt unabhängig davon, ob das Vorhaben unter den  
Geltungsbereich der Geschäftshausverordnung fällt.

### 7 Nutzungsänderungen und Erweiterungen

Für die baurechtliche Zulässigkeit von Nutzungsän-  
derungen sowie für Erweiterungen bestehender  
Handelsbetriebe aller Art gelten die Nummern 5.1  
bis 6 entsprechend.

### 8 Vorlage beim Regierungspräsidenten

Ist beabsichtigt, ein Einkaufszentrum oder ein Vor-  
haben im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 2 und 3  
BauNVO mit mehr als 1500 m<sup>2</sup> Geschoßfläche  
außerhalb eines Kerngebietes oder eines dafür fest-  
gesetzten Sondergebietes aufgrund vorhandenen  
Baurechts ohne vorherige Neuplanung zuzulassen,  
so hat die untere Bauaufsichtsbehörde vor Erteilung  
der Baugenehmigung den Bauantrag mit ihrer Stel-  
lungnahme dem Regierungspräsidenten vorzulegen.  
In der Stellungnahme ist auf die Auswirkungen im  
Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO einzugehen; dies er-  
übrigt sich bei Einkaufszentren, da die genannten  
Auswirkungen dort stets anzunehmen sind. Der Re-  
gierungspräsident überprüft den Antrag und teilt  
das Ergebnis der unteren Bauaufsichtsbehörde mit.

## II.

## Innenminister

**Orientierungsdaten  
für die Gemeindefinanzplanung 1977 bis 1981**

RdErl. d. Innenministers v. 7. 10. 1977 –  
III B 3 – 5/1031 – 4290/77

Nachfolgend gebe ich gemäß § 24 Abs. 3 der Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO) vom 6. Dezember 1972 (GV. NW. S. 418/SGV. NW. 630) und Nr. 2.9 meines RdErl. v. 7. 7. 1970 (SMBL. NW. 6300) im Einvernehmen mit dem Finanzminister die Orientierungsdaten für die Finanzplanung 1977 bis 1981 der Gemeinden und Gemeindeverbände des Landes Nordrhein-Westfalen bekannt.

Anlage

Die Orientierungsdaten berücksichtigen in besonderem Maße die wirtschafts- und finanzpolitischen Zielsetzungen. An diesen Daten sollen die Gemeinden und Gemeindeverbände sich entsprechend der Forderung der §§ 16 Abs. 1 StWG, 62 Abs. 1 GO bei der Erstellung und Fortführung der Finanzplanung orientieren.

Bei den unter A aufgeführten Veränderungswerten sind die möglichen Auswirkungen eines neuen Steueränderungsgesetzes nicht berücksichtigt.

Im Hinblick auf die derzeitigen konjunkturpolitischen Erfordernisse sollten die Gemeinden (GV) auch bei evtl. eintretenden Einnahmeverkürzungen durch das Steueränderungsgesetz oder aus anderen Gründen die vorgesehene Steigerung der bereinigten Gesamt- und der Investitionsausgaben erreichen.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Orientierungsdaten sind Durchschnittswerte für den Bereich des Landes und damit Anhaltspunkte für die Gemeindefinanzplanung. Bei der Planung der Einnahmen und Ausgaben sind durch strukturelle Unterschiede, besondere Aufgabenstellung und eine besondere Finanzlage im konkreten Einzelfall abweichende Ergebnisse möglich.

Soweit die finanzielle Leistungsfähigkeit es – auch im Hinblick auf die zu erwartenden Folgekosten – vertretbar erscheinen läßt, ist eine Erhöhung der Investitionsrate über den hier genannten Durchschnittswert für die Steigerung der Investitionsausgaben hinaus wünschenswert.

Wegen der hohen Steigerung der Schlüsselzuweisungen und der Umlagegrundlagen der Kreise sollte die Frage einer Senkung der Kreisumlagesätze geprüft werden.

**Orientierungsdaten  
für die Finanzplanung der Gemeinden (GV)  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
1977–1981**

| Einnahme-/Ausgabeart   | Veränderung in v. H. gegenüber dem Vorjahr |                     |        |        |
|--|--|---------------------|--------|--------|
|  | 1978                                       | 1979                | 1980   | 1981   |
| <b>A. Einnahmen<sup>1)</sup></b>                                 |  |                     |        |        |
| 1. Gemeindeanteil an der Einkommensteuer <sup>2)</sup> . . . . . | + 8,4                                      | + 12,5              | + 12,4 | + 12,3 |
| 2. Gewerbesteuer (netto) einschl. Lohnsummensteuer . . . . .     | + 4,9                                      | + 5,1               | + 6,7  | + 6,7  |
| 3. Grundsteuer A und B . . . . .                                 | + 3,8                                      | + 4,4               | + 4,4  | + 4,8  |
| 4. Sonstige Steuern . . . . .                                    | –  | + 2,5               | + 2,4  | + 2,4  |
| 5. Zuweisungen des Landes im Steuerverbund . . . . .             | + 25,1                                     | + 8,4 <sup>3)</sup> | + 7,5  | + 10,5 |
| a) Allgem. Zuweisungen . . . . .                                 | + 19,7                                     | + 8,1               | + 7,5  | + 10,5 |
| dar: . . . . .   |  |                     |        |        |
| aa) Schlüsselzuweisungen an Gemeinden . . . . .                  | + 22,8                                     | + 8,8               | + 8,7  | + 11,5 |
| bb) Schlüsselzuweisungen an Kreise . . . . .                     | + 22,8                                     | + 8,7               | + 8,7  | + 11,5 |
| cc) Schlüsselzuweisungen an Landschaftsverbände . . . . .        | + 22,8                                     | + 8,7               | + 8,7  | + 11,5 |
| dd) Kopfbeträge . . . . .  | –  | + 5,0               | –      | + 5,0  |
| b) Zweckzuweisungen . . . . .                                    | + 45,0                                     | + 9,2               | + 7,5  | + 10,5 |
| dar: . . . . .   |  |                     |        |        |
| aa) für Städtebau . . . . .                                      | + 33,1                                     | + 9,5               | + 8,7  | + 9,1  |
| bb) für Schulbau . . . . .                                       | – 11,5                                     | – 9,2               | – 5,4  | – 5,7  |
| 6. Sonstige Zuweisungen des Landes <sup>4)</sup> . . . . .       | – 11,1                                     | + 2,2               | + 12,2 | – 3,3  |
| 7. Umlagegrundlagen . . . . .                                    | + 9,8                                      | + 8,4               | + 8,8  | + 9,7  |
| <b>B. Ausgaben</b>   |  |                     |        |        |
| 1. Bereinigte Gesamtausgaben <sup>5)</sup> . . . . .             | + 8,0                                      | + 6,5               | + 6,5  | + 6,5  |
| 2. Personalausgaben <sup>6)</sup> . . . . .                      | + 6,5                                      | + 6,0               | + 6,0  | + 6,0  |
| 3. Investitionsausgaben . . . . .                                | + 8,0                                      | + 5,0               | + 5,0  | + 5,0  |
| 4. Sächlicher Verwaltungs- und Betriebsaufwand . . . . .         | + 7,5                                      | + 6,0               | + 6,0  | + 6,0  |
| 5. Leistungen der Sozialhilfe . . . . .                          | + 12,0                                     | + 10,0              | + 10,0 | + 10,0 |

**Erläuterungen:**

- 1) In den Veränderungswerten zu den Einnahmepositionen sind evtl. Auswirkungen eines neuen Steueränderungsgesetzes nicht berücksichtigt; sie basieren auf den Ansätzen in dem Entwurf des Landeshaushaltsplanes und dem Entwurf des Gesetzes zur Regelung des Finanz- und Lastenausgleichs mit den Gemeinden und Gemeindeverbänden für das Haushaltsjahr 1978 (Finanzausgleichsgesetz 1978 - FAG 1978).
- 2) Die Zuwachsrate 1978 bezieht sich auf das voraussichtliche Ist-Aufkommen 1977; das Aufkommen 1978 wird geschätzt auf 5834 Mio DM.
- 3) Eine Nachzahlung aus Steuermehreinnahmen 1977 ist bereits berücksichtigt.
- 4) Darin enthalten ist der Anteil der Gemeinden und Kreise an der Kfz-Steuer gem. § 13 FAG in Höhe von 30 v.H. mit folgenden Beträgen:  
 1978: 512,2 Mio DM  
 1979: 507,0 Mio DM  
 1980: 525,0 Mio DM  
 1981: 543,0 Mio DM

- 5) Bereinigte Gesamtausgaben sind die gesamten Ausgaben abzüglich der internen Verrechnungen (Erstattungen zwischen den Verwaltungszweigen, Zuführung zum Vermögenshaushalt, Fehlbetragsabdeckung und Rücklagenzuführung), der Tilgungsausgaben und der Zuweisungen der Gemeinden und Gemeindeverbände untereinander. Für den nicht bereinigten Bereich können sich andere Zuwachsraten ergeben.

Die hier angesprochenen Gesamtausgaben implizieren folgende Nettokreditaufnahmen (Angaben in Mio DM):

|   | 1978   | 1979   | 1980   | 1981   |
|---|--------|--------|--------|--------|
| insges.   | 2 271  | 2 190  | 1 974  | 1 832  |
| Veränderung<br>in v.H.<br>gegenüber<br>Vorjahr: | + 9,92 | - 3,57 | - 9,86 | - 7,19 |

- 6) Die hier ausgebrachten Werte erfassen zu erwartende lineare Erhöhungen, strukturelle Veränderungen und Personalvermehrungen.

Die Ergebnisse der Finanzplanung sind dem Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik bis zum 15. Februar 1978 durch den von mir mit RdErl. v. 18. 7. 1977 (SMBL. NW. 6300) bekanntgegebenen neuen Erhebungsbogen mitzuteilen.

T.

- MBl. NW. 1977 S. 1566.

**Einzelpreis dieser Nummer 1,60 DM**

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, Grafenberger Allee 100, 4000 Düsseldorf, Tel. 6888 293/94, gegen Voreinsendung des vorgenannten Betrages zuzügl. 0,50 DM Versandkosten auf das Postscheckkonto Köln 85 16-507. (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.) Es wird dringend empfohlen, Nachbestellungen des Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen möglichst innerhalb eines Vierteljahres nach Erscheinen der jeweiligen Nummer bei dem August Bagel Verlag, Grafenberger Allee 100, 4000 Düsseldorf, vorzunehmen, um späteren Lieferschwierigkeiten vorzubeugen. Wenn nicht innerhalb von vier Wochen eine Lieferung erfolgt, gilt die Nummer als vergriffen. Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Elisabethstraße 5. Verlag und Vertrieb: August Bagel Verlag, Düsseldorf; Druck: A. Bagel, Graphischer Großbetrieb, Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch die Post. Ministerialblätter, in denen nur ein Sachgebiet behandelt wird, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt geliefert. Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 29,50 DM, Ausgabe B 31,- DM.

Die genannten Preise enthalten 5,5% Mehrwertsteuer.