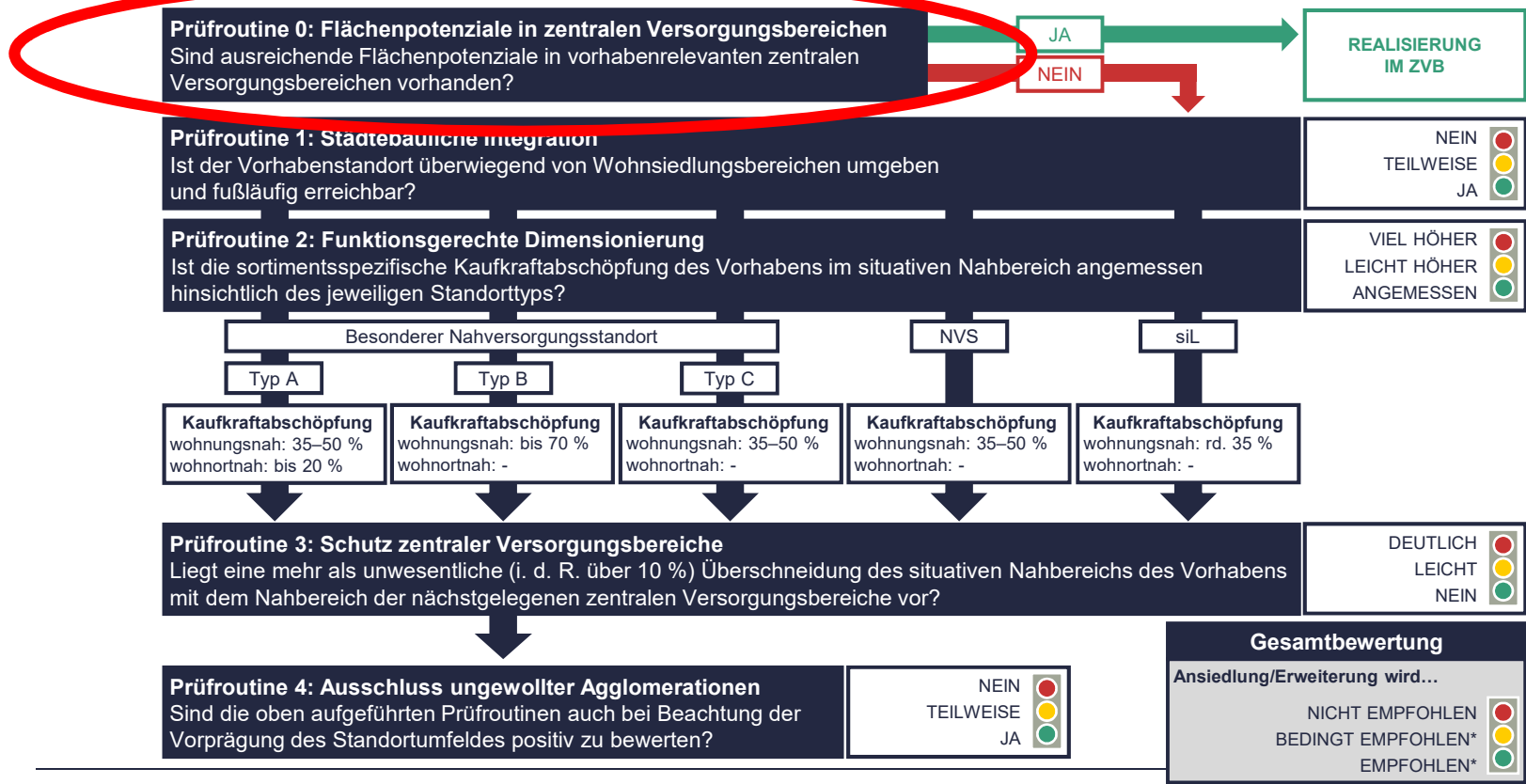
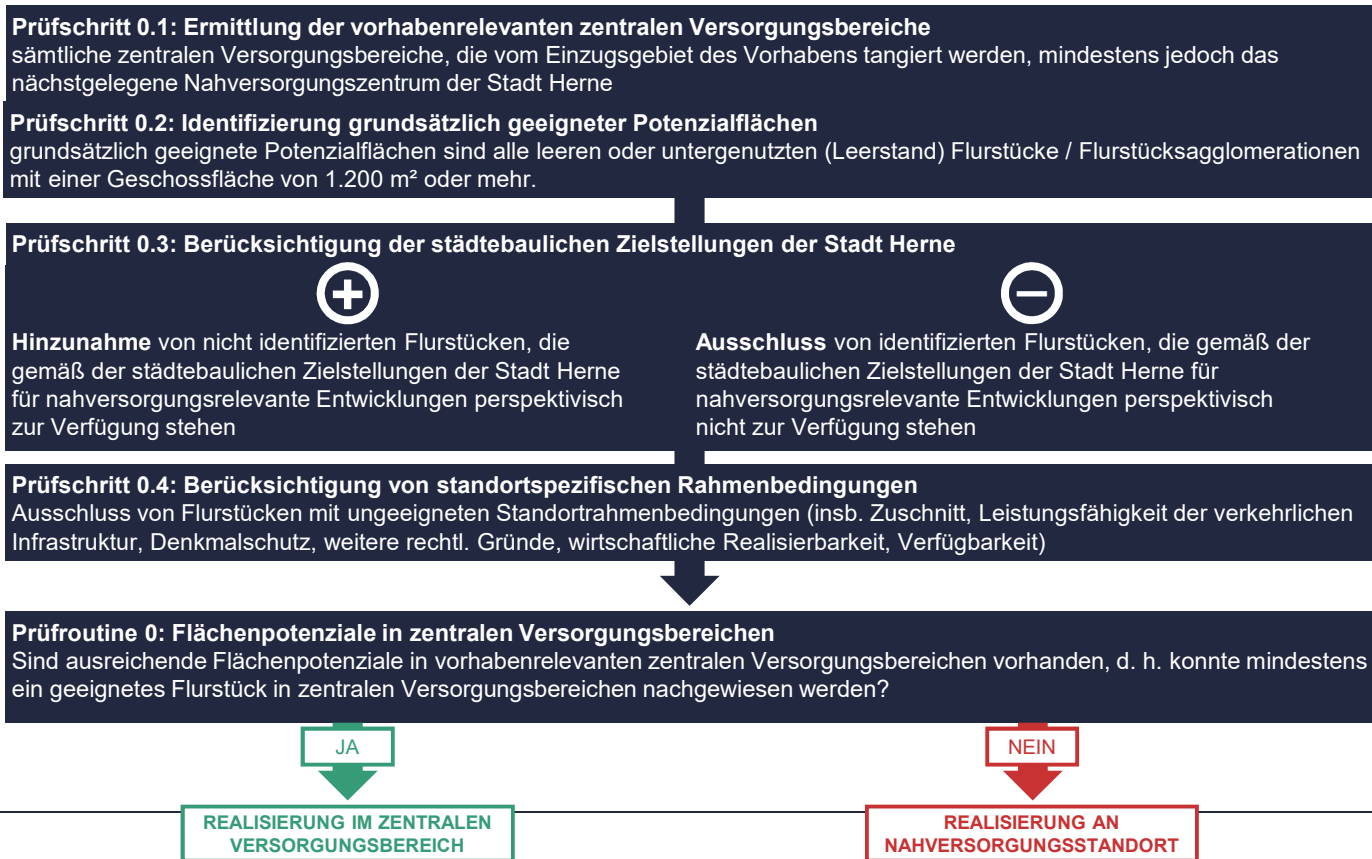


Ergänztetes Nahversorgungsprüfschema

 EINE „ROTE“ (TEIL-)AMPEL
 GILT ALS AUSSCHLUSS-
 KRITERIUM!



Prüfschema zur Ermittlung von Flächenpotenzialen



Ergänzung des Masterplans Einzelhandel der Stadt Herne um ein Prüfschema zur Ermittlung von Flächenpotenzialen in zentralen Versorgungsbereichen

Prüfschema zur Ermittlung von Flächenpotenzialen

Prüfschritt 0.1: Ermittlung der vorhabenrelevanten zentralen Versorgungsbereiche

- Die vorhabenrelevanten zentralen Versorgungsbereiche werden **in Abhängigkeit vom Vorhaben** ermittelt.
- Vorhabenrelevante zentrale Versorgungsbereiche sind demnach alle zentralen Versorgungsbereiche, die durch das **Einzugsgebiet** des Vorhabens tangiert werden, mindestens jedoch der **nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich** der Stadt Herne.
- Dieser Prüfschritt kann von der Stadt Herne oder einem Gutachterbüro durchgeführt werden.

Prüfschema zur Ermittlung von Flächenpotenzialen

Prüfschritt 0.2: Identifizierung grundsätzlich geeigneter Potenzialflächen

- Im Rahmen der Prüfung gelten alle **leeren Flurstücke** mit der Möglichkeit zur Realisierung einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² oder Flurstücke mit **in Erd- oder Untergeschosslage untergenutzten Immobilien** (i. d. R. leerstehende Ladenlokale) mit einer **Geschossfläche von 1.200 m²** oder mehr als grundsätzlich geeignet.
- Die Grundfläche von **zueinander benachbarten**, leeren Flurstücken oder **zueinander benachbarten** Flurstücken mit in für Einzelhandel grundsätzlich geeigneter Lage in untergenutzten Immobilien (struktureller Leerstand) wird im Rahmen der Prüfung zusammengefasst.
- Es werden sämtliche Flurstücke **im zentralen Versorgungsbereich** sowie **unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich angrenzende** Flurstücke berücksichtigt, die sich in einem städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zum zentralen Versorgungsbereich befinden („Anschmiegen“). Städtebauliche und naturräumliche Barrieren sind dabei zu berücksichtigen.
- Im Masterplan Einzelhandel ausgewiesene Potenzialflächen gelten als gewichtiger Hinweis auf entsprechend geeignete Flurstücke.
- Dieser Prüfschritt kann von der Stadt Herne oder einem Gutachterbüro durchgeführt werden.

Prüfschema zur Ermittlung von Flächenpotenzialen

Prüfschritt 0.3: Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Herne

- **Hinzunahme** von nicht identifizierten Flurstücken: Sofern die Stadt Herne Kenntnis über bisher nicht identifizierte Flurstücke hat (z. B. noch in Nutzung befindliche Immobilien), die perspektivisch für alternative Nutzungen zur Verfügung stehen und eine nahversorgungsbezogene Entwicklung den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Herne für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich entspricht, werden diese Flurstücke als mögliche Potenzialflächen berücksichtigt.
- **Ausschluss** von identifizierten Flurstücken: Sofern eine mögliche nahversorgungsbezogene Entwicklung auf bisher identifizierten Flurstücken den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Herne für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich entgegensteht, werden diese Flurstücke als mögliche Potenzialflächen ausgeschlossen.
- Die **städtebaulichen Zielstellungen** der Stadt Herne können sich u. a. aus dem Masterplan Einzelhandel, vorliegenden Gutachten/Konzepten/Studien, städtebaulichen Verträgen, einem politischen Beschluss oder verwaltungsinternen Konzepten/Papieren ergeben. Insbesondere sind Sachzusammenhänge gem. § 1 Abs. 6 BauGB zur Begründung von entgegen stehenden städtebaulichen Zielstellungen geeignet.
- Dieser Prüfschritt muss in Abstimmung mit der Stadt Herne erfolgen.

Prüfschema zur Ermittlung von Flächenpotenzialen

Prüfschritt 0.4: Berücksichtigung von standortspezifischen Rahmenbedingungen

- Die bisher identifizierten Flurstücke werden bei unzureichenden standortspezifischen Rahmenbedingungen **ausgeschlossen**. Mindestens werden dabei die folgenden standortspezifischen Rahmenbedingungen berücksichtigt:
 - **Zuschnitt:** Der Zuschnitt des Flurstücks muss für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs grundsätzlich geeignet sein. Als geeignet erscheint i. d. R. ein annähernd rechteckiger, nicht zu schmaler Grundriss mit ausreichend Möglichkeiten für die Aufnahme von Anlieferverkehr.
 - **Verkehrliche Infrastruktur:** Das Flurstück muss an einen für das Einzelhandelsvorhaben ausreichend leistungsfähigen Verkehrsraum (z. B. Verbindungs-/Durchgangsstraße) angebunden sein. Möglicher Anliefer- und Park(such)verkehr müssen durch die vorhandene Verkehrsinfrastruktur (inkl. der Knotenpunkte) bewältigt werden können.
 - **Denkmalschutz:** Restriktionen des Denkmalschutzes müssen berücksichtigt werden und können zum Ausschluss von bestimmten Flurstücken mit denkmalgeschützten Gebäuden führen.
 - **Weitere rechtliche Gründe:** Weitere rechtliche Grundlagen (z.B. Immissionsschutz) können Restriktionen beinhalten, die berücksichtigt werden müssen und ggf. zum Ausschluss von bestimmten Flurstücken führen können.
 - **Wirtschaftliche Realisierbarkeit:** Eine erfolglose Bemühung des Vorhabenträgers um die Flurstücke oder unzumutbare Kosten für die Aufbereitung des Grundstücks können u.a. die wirtschaftliche Realisierbarkeit des Vorhabens beeinträchtigen und zum Ausschluss von bestimmten Flurstücken führen.
 - **Verfügbarkeit:** Flurstücke um deren Mobilisierung sich die Kommune bereits nachweislich und erfolglos bemüht hat, können wegen nicht gegebener Verfügbarkeit ausgeschlossen werden. Dies ist in geeigneter Weise nachvollziehbar zu belegen / dokumentieren.
 - *bei Erweiterungsvorhaben:* Die Grundfläche des Flurstücks muss mindestens der perspektivischen Verkaufsfläche des Gesamterweiterungsvorhabens entsprechen.
- Dieser Prüfschritt kann von der Stadt Herne oder einem Gutachterbüro durchgeführt werden.