

**STADT ERFTSTADT**  
**Der Bürgermeister**  
Az.: 61

An den **Zur Sitzung** Plan A 05.02.02

**Ausschuss für Planung**

der Stadt Erftstadt zur Beschlussfassung

<b>öffentlich</b>
V 71 1861
Amt: - 61 -
BeschlAusf.: - 61-
Datum: 20.02.2002

<b>Betrifft:</b> Bebauungsplan Nr. 116, E.-Gymnich, Lindgesweg
<b>Bezug:</b> B 7/1032; A 7/1081; S 7/1089; Ausschuss für Planung und Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Werksausschuss Immobilienwirtschaft am 04.04.2001

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Keine
<b>Unterschrift des Budgetverantwortlichen</b> Erftstadt, den 20. Februar 2002 <i>Wink</i>

**Sachstandsbericht:**

Der Ausschuss für Planung und der Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Werksausschuss Immobilienwirtschaft haben in gemeinsamer Sitzung am 04.04.2001 einer Verlegung des Einzelhandelsbetriebs REWE-Markt von seinem jetzigen Standort in der Ortsmitte in den räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 116, E.-Gymnich, Lindgesweg zugestimmt. Mit diesem Beschluss war die Maßgabe verbunden, dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist.

Der entsprechende Planbereich ist im Flächennutzungsplan als "Mischgebiet" dargestellt. In einem Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von etwa 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Einzelhandelserlass) bzw. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche (Baunutzungsverordnung) grundsätzlich zulässig.

Dahingegen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) gemäß Baunutzungsverordnung außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten (FNP = Sonderbaufläche) zulässig, sodass gemäß o.a. Beschluss

bisher davon auszugehen ist, dass der geplante REWE-Markt nur in einer einem Mischgebiet entsprechenden Größenordnung planungsrechtlich zulässig bzw. genehmigungsfähig ist.

Inzwischen ist bei der Bezirksregierung Köln unter Berufung auf die Problemlage der zunehmend unter wirtschaftlichem Druck stehenden Einzelhandelsbetriebe, insbesondere der klassischen SB-Märkte, die der Nahversorgung dienen, ein Einzelhandels-Merkblatt erarbeitet worden, womit ein Verfahren beschrieben wird, wie auch großflächige Einzelhandelsbetriebe z.B. in einem Mischgebiet zugelassen werden können.

Die maßgebliche Frage ist hierbei, ob der geplante großflächige Einzelhandel erhebliche Auswirkungen auf die lokale und regionale Versorgungsstruktur, die Umwelt und die Stadtentwicklung haben wird. Nach diesem von der Bezirksregierung Köln präferierten Verfahren wird dies anhand folgender Kriterien geprüft:

- Tragfähigkeitsberechnung (Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche)
- Verkehrsentwicklung
- Lärmimmissionen

Wenn danach die sortimentspezifische Kaufkraft größer oder gleich dem geplanten Umsatz ist, ist lt. Bezirksregierung Köln davon auszugehen, dass keine negativen Auswirkungen auf bestehende Geschäftszentren zu erwarten sind.

Dieses Verfahren wird vom Investor des REWE-Marktes in E.-Gymnich angestrebt.

Nach Auskunft der Bezirksregierung Köln ist die Anwendung dieses Merkblattes bei der Staatskanzlei in Düsseldorf in der Zwischenzeit jedoch auf Kritik gestoßen. Es ist daher zunächst - bis zur endgültigen Klärung durch die Landesregierung - vereinbart, dass künftig jeder diesbezügliche Einzelfall der Staatskanzlei über die Bezirksregierung zur Genehmigung bzw. Zustimmung vorzulegen ist.

Unter der Prämisse, dass der Flächennutzungsplan nicht geändert wird, stellt sich die derzeitige planungsrechtliche Situation so dar, dass der vom Investor beabsichtigte großflächige Einzelhandel (lt. Angabe: ca. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche inkl. ca. 300 m<sup>2</sup> Getränkemarkt) nur über eine von der Stadt befürwortete o.a. Einzelfallregelung realisiert werden kann.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Verwaltung bereits befürchtete Auswirkungen auf lokale Versorgungsstrukturen bei einer Verlagerung des REWE-Marktes aufgezeigt hat. Bei einer nunmehr vom Investor gewünschten Verkaufsfläche (Großflächigkeit) werden diese Auswirkungen noch deutlicher. Die gewünschte Größenordnung ist daher kritisch zu bewerten; sollte die Verkaufsfläche wesentlich über 700 m<sup>2</sup> erhöht werden, wird insbesondere eine vertragliche Regelung hinsichtlich der Einschränkung zentrenrelevanter Sortimentsgruppen erforderlich.

  
(Bösche)

*zur Sitzung Rat 18.06.02*

**Anlage 1 zur V 7/1861**

Anlage 1	zu
V7/1861	
Blatt	-1-

**Bebauungsplan Nr. 116, E.-Gymnich, Lindgesweg;  
Sachstandsbericht**

Im Zusammenhang mit der Beratung des A 7/1949 ist die Verwaltung vom Ausschuss für Planung in seiner Sitzung am 29.05.2002 beauftragt worden, bis zur Ratssitzung am 18.06.2002 den Sachstand des Bebauungsplanverfahrens Nr. 116, E.-Gymnich, Lindgesweg (Verlagerung des REWE-Marktes), darzustellen, insbesondere in Bezug auf das vom Investor vorgelegte Schreiben vom 13.05.2002 (s. Anlage).

Das entsprechende, vom Investor durchzuführende Bebauungsplanverfahren befindet sich zurzeit in der Vorentwurfsplanung.

Die diesbezüglich relevante Beschlusslage sieht folgende planungsrechtliche Inhalte für die Realisierung eines Vollsortimenters an diesem Standort vor:

1. Ausschuss für Planung und Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Werksausschuss Immobilienwirtschaft am 04.04.2001, TOP 4 (B 7/1032, A 7/1081, S 7/1089):  
*... Im Übrigen wird vorgeschlagen, der Verlegung des REWE-Marktes an den Ortsrand zuzustimmen mit der Maßgabe, dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist ... (Einstimmig)*
2. Ausschuss für Planung am 05.03.2002, TOP 9 (V 7/1861):  
*... Nach intensiver Beratung wird die V 7/1861 mit der Maßgabe beschlossen, dass keine Einzelfallregelung (gem. Merkblatt Bezirksregierung Köln) stattfindet und der REWE-Markt nicht mehr als 700 qm Verkaufsfläche haben darf ... (Einstimmig)*

Diese Beschlusslage ist dem Investor mit Schreiben vom 08.03.2002 schriftlich mitgeteilt worden. Mit o.a. Schreiben vom 13.05.2002 teilt der Investor nunmehr mit, dass er von einer Bebauung absehen muss, sollten die von ihm benötigten 1.200 qm Verkaufsfläche (inkl. Getränkemarkt) nicht „genehmigt“ werden.

Da hiermit unmittelbar die bisherige städtebauliche Grundlage für das vom Investor durchzuführende Bebauungsplanverfahren angesprochen ist (kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb), stellt sich somit auch die Frage einer Fortführung des Bebauungsplanverfahrens durch den Investor.

In diesem Zusammenhang wird hinsichtlich der städtebaulichen Bewertung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf die V 7/1861 verwiesen, wobei anzumerken ist, dass durch einen entsprechenden Erlass der Landesregierung inzwischen die in der V 7/1861 beschriebene Praxis der „Einzelfallregelung“ (Einzelhandels-Merkblatt) an die Bezirksregierung Köln delegiert ist.

Zur weiteren Information ist diesem Sachstandsbericht eine Veröffentlichung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen zur Thematik „Strukturwandel im Lebensmittel-einzelhandel“ beigelegt. Die darin erwähnten Handlungsempfehlungen für die Anwendung von § 11 Abs. 3 BauNVO entsprechen im Grundsatz den Kriterien der „Einzelfallregelung“ der Bezirksregierung Köln zur Bewertung der Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf die zentralen Versorgungsbereiche.

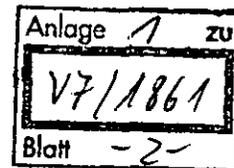
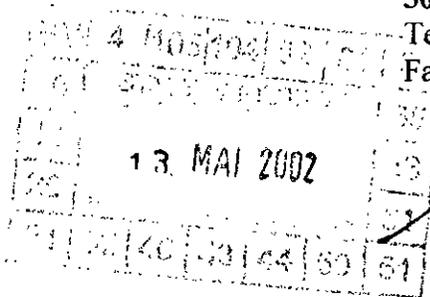
  
(Bösche)

**Hans Peter Richrath**

**Im Rauland 132 – 134**  
**50127 Bergheim**  
Tel: 02271 / 7951 – 101  
Fax: 02271 / 7951 – 129

Stadt Erfstadt  
Umwelt- und Planungsamt  
Herr Wirtz  
Holzdamm 10

50374 Erfstadt



Bergheim, den 2002-05-07 as

**Bebauungsplan Nr. 116 „ Lindgensweg „ in Erfstadt – Gymnich**  
**Errichtung eines neuen REWE Supermarktes**

Sehr geehrter Herr Wirtz,

zunächst möchte ich mich für den freundlichen Empfang in Ihrem Hause, wie auch für das sehr offen und konstruktiv geführte Gespräch, recht herzlich bedanken.

Nach reiflicher Überlegung muss ich Ihnen leider mitteilen, dass ich von einer Bebauung des Grundstückes absehen muss, sollten die von mir benötigten 1200 qm VK Fläche nicht genehmigt werden.

Meine Entscheidung beruht auf jahrelange Erfahrungswerte und dem Wissen, dass es in der heutigen Zeit sowie aus rein wirtschaftlichen Gründen nicht durchführbar ist, einen Verbraucher freundlichen Frische - Supermarkt, mit maximal 700 qm VK Fläche, universell zu betreiben.

Vor diesem Hintergrund werden Sie für meine Entscheidung sicherlich Verständnis aufbringen.

In der Hoffnung, dass die Stadt Erfstadt sich doch noch zu einer Genehmigung von 1200 qm durchringt, verbleibe ich derweil

mit freundlichen Grüßen

Hans Peter Richrath

## Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel - An siedlungsvorschrift flexibel anwenden

02. Mai 2002, Nr.: 131/02

Eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der Bauministerkonferenz, der Ministerkonferenz für Raumordnung, der Kommunalen Spitzenverbände, von Einzelhandelsverbänden und -firmen und der Bundesregierung unter Vorsitz des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen hat einen Bericht zum Thema "Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)" vorgelegt. Die Arbeitsgruppe war eingesetzt worden, da Unternehmen und Verbände des Lebensmitteleinzelhandels die geltende Regelung zur Standortzuweisung für großflächige Einzelhandelsbetriebe als Benachteiligung von Lebensmittelsupermärkten gegenüber anderen Vertriebsformen des Lebensmittelhandels empfanden.

Die Arbeitsgruppe betont in ihrem Bericht, dass der Lebensmitteleinzelhandel eine besondere Bedeutung für die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung hat. Sie geht davon aus, dass die ökonomische Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel zu einem erhöhten Flächenbedarf führt, der bei Neuansiedlungen tendenziell oberhalb von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche liegt.

Die Arbeitsgruppe sieht jedoch keine Veranlassung, die Vorschrift zu ändern, da die in ihr angelegte Flexibilität grundsätzlich ausreicht, um unter Berücksichtigung des Einzelfalls sachgerechte Standortentscheidungen für den Lebensmittelhandel zu treffen. Sie hat hierzu Handlungsempfehlungen für die Anwendung von § 11 Abs. 3 BauNVO in der Praxis entwickelt, die dem Anliegen Rechnung tragen.

Der Parlamentarische Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen **Achim Großmann** sagte hierzu, es sei gelungen, dem Anliegen des Lebensmitteleinzelhandels nach Entwicklungsmöglichkeiten genüge zu tun und gleichzeitig die städtebaulichen und raumordnerischen Belange im Hinblick auf eine Stärkung der Innenstädte zu wahren.