



Lenz und Johlen

Lenz und Johlen · Postfach 510940 · 50945 Köln

Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft
Herrn Ralf Thielecke
Thomas-Mann-Straße 41
53111 Bonn

Per E-Mail: r.thielecke@staedtebauliche.de
cc: dominic.bongart@lanzerathbau.de

Objekt Hauptstraße 130 in Bad Neuenahr

Sehr geehrter Herr Thielecke,

in der vorbezeichneten Angelegenheit nehme ich Bezug auf die mir zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie das mit Frau Kleewitz geführte Telefongespräch. Hinsichtlich der aufgeworfenen Fragestellung, ob und in welcher Größenordnung Einzelhandelsnutzungen in einem MU (urbanen Gebiet) nach § 6a BauNVO zulässig sind, gilt Folgendes:

1.

Gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind zunächst einmal Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zulässig. Etwas anderes gilt erst dann, soweit es sich um ein Einkaufszentrum im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO handelt oder um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

2.

Ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO besteht zunächst einmal nicht, soweit mehrere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe bei sich wechselseitig ergänzenden Warensortimenten und gemeinsamer Stellplatzanlage errichtet werden, da nach Rechtsprechung des

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Köln | Berlin

Dr. Markus Johlen
Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Assistenz: Petra Brüggemann
Aktenzeichen: 01255/21 16/pb
Köln, 14.04.2025

Gustav-Heinemann-Ufer 88
50968 Köln

Tel. +49 (0) 221 973 002-55
Fax. +49 (0) 221 973 002-22
m.johlen@lenz-johlen.de

www.lenz-johlen.de

Sparkasse KölnBonn
IBAN: DE57 3705 0198 0014 0020 18
BIC: COLSDE33XXX

Commerzbank AG
IBAN: DE56 3704 0044 0151 5600 00
BIC: COBADEFFXXX

Sitz Köln, AG Essen PR 1775
USt-IdNr. DE122725191

Gegründet von RA Wolfgang Lenz und
RA Prof. Dr. Heribert Johlen

Bundesverwaltungsgerichts insoweit eine Addition der Verkaufsflächen nicht erfolgt, soweit diese selbständig und unabhängig (eigener Eingang, eigene Anlieferung, eigene Personalräume) betrieben werden können.

Vgl. BVerwG, Urt. v. 24.11.2005, Az.: 4 C 8/05, zitiert bei juris

a)

Nach dem derzeitigen Stand besteht jedoch ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb bei dem geplanten Lebensmitteldiscountmarkt, da dieser mehr als 800 m² Verkaufsfläche und mehr als 1.200 m² Geschossfläche hat.

Die Vermutungsregelung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann jedoch widerlegt werden, soweit eine betriebliche (die vorliegend nicht in Betracht kommt) oder städtebauliche Atypik vorliegt. Eine städtebauliche Atypik kann u.a. dann angenommen werden, soweit der Einzelhandelsbetrieb in einem zentralen Versorgungsbereich liegt.

Vgl. OVG Koblenz, Urt. v. 08.12.2009, Az.: 8 B 11205/09.OVG, zitiert bei juris; OVG Münster, Urt. v. 02.12.2013, Az.: 2 A 1510/12, zitiert bei juris; OVG Münster, Urt. v. 14.06.2019, Az.: 7 A 2386/17, zitiert bei juris

Hierbei sind jedoch die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche.

Vgl. OVG Münster, Beschl. v. 23.09.2020, Az.: 10 A 2544/18, zitiert bei juris

Dem Grunde nach wäre somit auch der großflächige ALDI-Markt in einem festgesetzten MU zulässig. Im Baugenehmigungsverfahren wird unter den vorgenannten Aspekten eine Atypik gegenüber der Bauaufsichtsbehörde darzulegen sein.

b)

Hinsichtlich § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gilt Folgendes:

aa)

Ein Einkaufszentrum im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist anzunehmen, wenn eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – zu meist in Kombination mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben – vorliegt, die entweder einheitlich geplant ist oder sich in anderer Weise als in „gewachsen“ darstellt. Für ein Einkaufszentrum ist dabei nicht zwingend ein zusammenhängender Gebäudekomplex („unter einem Dach“) erforderlich.

vgl. BVerwG, Urt. v. 03.04.2008, Az.: 4 C N 3/07, BauR 2008, 1273

Ein „gewachsenes“ Einkaufszentrum setzt neben der erforderlichen räumlichen Konzentration weiter voraus, dass die einzelnen Betriebe aus Sicht der Kunden als aufeinander bezogen, als durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander in Erscheinung treten.

vgl. BVerwG, Beschl. v. 16.10.2013, Az.: 4 B 29/13, BRS 81 Nr. 93

Dies kann z.B. eine gemeinsame Zufahrt und Stellplatzanlage sein, sowie sich wechselseitig ergänzende Sortimente.

Ab welcher Verkaufsflächengröße bzw. ab welcher Anzahl von Betrieben ein Einkaufszentrum anzunehmen ist, ist in der Rechtsprechung noch nicht geklärt.

Der VGH Mannheim hat in diesem Zusammenhang 1.433 m² Verkaufsfläche als nicht ausreichend qualifiziert (Beschl. v. 22.09.2005, Az.: 3 S 1061/04, BauR 2006, 489), das OVG Saarlouis (Beschl. v. 10.02.2009, Az.: 2 A 267/08, BRS 74 Nr. 8) hat 3643 m², das Verwaltungsgericht Saarland (Urt. v. 24.02.2010, Az.: 5 K 850/09, juris) sogar 2614 m² als ausreichender Verkaufsfläche qualifiziert. Das Oberverwaltungsgericht Koblenz (Urt. v. 03.11.2011, Az.: 1 A 10270/11, BauR 2012, 206) hat 3.360 m² Verkaufsfläche als „eher untere Grenze für ein Einkaufszentrum“ bezeichnet.

Zwei Einzelhandelsbetriebe dürften noch nicht als Einkaufszentrum zu qualifizieren sein. Das Oberverwaltungsgericht Weimar (Urt. v. 17.04.2007, Az.: 1 K O 1127/03, BauR 2007, 1376 f.) hat ein Einkaufszentrum bestehend aus drei Betrieben bejaht; ebenso der VGH München im Beschluss vom 16.11.2022 (Az.: 9 ZB 22.1256, zitiert bei juris). Bei den

vorgenannten Entscheidungen des Verwaltungsgerichts Saarland bzw. des Oberverwaltungsgerichts Koblenz ging es hingegen um die Ansiedlung von sechs Einzelhandelsbetrieben.

bb)

Im Hinblick auf die vorgenannte Rechtsprechung spricht nach meiner Bewertung gegen eine Qualifizierung als Einkaufszentrum die vorgenannte Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Koblenz (3.360 m² als „eher untere Grenze für ein Einkaufszentrum“ und auch die Größe der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler). Dem Grunde nach ist daher auch das angedachte Konzept in einem MU zulässig.

Für die Beantwortung von Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Markus Johlen
Rechtsanwalt

Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Köln | Berlin

Dr. Rainer Voß

Rechtsanwalt, Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
AnwaltMediator DAA/FU Hagen

Dr. Michael Oerder

Rechtsanwalt, Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Thomas Lüttgau

Rechtsanwalt, Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Thomas Elsner

Rechtsanwalt, Partner
Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht

Rainer Schmitz

Rechtsanwalt, Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Alexander Beutling

Rechtsanwalt, Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
AnwaltMediator DAA

Dr. Markus Johlen

Rechtsanwalt, Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Inga Schwertner

Rechtsanwältin, Partnerin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Dr. Philipp Libert

Rechtsanwalt, Partner
Maîtrise en droit

Dr. Christian Giesecke, LL.M. (McGill)

Rechtsanwalt, Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Felix Pauli

Rechtsanwalt, Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Tanja Parthe

Rechtsanwältin, Partnerin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Martin Hahn

Rechtsanwalt, Partner
Fachanwalt für Vergaberecht

Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M. Eur.

Rechtsanwältin, Partnerin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Nick Kockler

Rechtsanwalt, Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Béla Gehrken

Rechtsanwalt, Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt (FH)

Dr. Gerrit Krupp

Rechtsanwalt, Counsel

Markus Nettekoven

Rechtsanwalt, Counsel

Nima Rast

Rechtsanwalt, Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Elmar Loer, EMBA

Rechtsanwalt, Partner
Fachanwalt für Vergaberecht

Dr. Jan D. Sommer

Rechtsanwalt, Counsel
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Mahdad Mir Djawadi

Rechtsanwalt, Partner
Maîtrise en droit
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Thorsten Scheuren, LL.M.

Rechtsanwalt, Partner

Mats Hagemann

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Benedikt Plesker

Rechtsanwalt

Dr. Viviane McCreedy, LL.B.

Rechtsanwältin

Dr. Sebastian Wies, LL.B.

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Falk Romberg

Rechtsanwalt

Maya Soethout

Rechtsanwältin

Steffen Ralle

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht

Anja Löwenberg

Rechtsanwältin

Christina Hamacher, B.A.

Rechtsanwältin

Aline Sent

Rechtsanwältin
Dipl.-Verwaltungswirtin (FH)

Sebastian Pesch

Rechtsanwalt

Janos Knittler

Rechtsanwalt

Dr. Thomas Schäffer

Rechtsanwalt

Anna Timm

Rechtsanwältin

Ferdinand Roeben

Rechtsanwalt

Jascha Pelka

Rechtsanwalt

Kristina Varghese

Rechtsanwältin

Eva-Maria Neumann

Rechtsanwältin

Mathias Schlott

Rechtsanwalt