



# Newsletter Einzelhandel

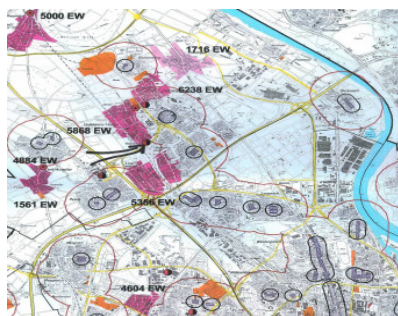
Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte

- Seite 2 **Erschließungsverträge und Vergaberecht**
- Seite 2 **Einzelhandel im nicht beplanten Innenbereich nach § 34 BauGB**
- Seite 3 **Noch einmal: Was ist Verkaufsfläche? – Pfandräume und Einkaufswagenboxen**
- Seite 4 **Sortimentsbeschränkungen in der Baugenehmigung**
- Seite 4 **Ansiedlungsnews – Neue Projekte von IKEA, Globus und HBB**

## BauGB 2006 - Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte

Nur zwei Jahre nach der letzten großen Novellierung des BauGB steht eine weitere Änderung dieses Gesetzes an. Am 09.08.2006 hat die Bundesregierung den Gesetzentwurf für ein Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte beschlossen, der derzeit in den Ausschüssen beraten wird. Das Gesetz soll noch in diesem Jahr in Kraft treten. Hinter dem vermeintlich harmlosen Titel verbirgt sich eine Reihe von Änderungen (vor allem) des BauGB, die für die planerische Praxis höchst relevant sind.

Der in dem Entwurf vorgesehene neue § 9 Abs. 2 a BauGB ermöglicht es den Gemeinden, für Gebiete im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB einen einfachen Bebauungsplan mit neuen Festsetzungsmöglichkeiten zu beschließen. In diesem kann, abweichend von der bisherigen Rechtslage, auch rein negativ bestimmt werden, dass nur einzelne der eigentlich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Nutzungen unzulässig oder zulässig sind, ohne dass ein Baugebiet im Sinne der BauNVO festgesetzt werden muss. Hinter der verklausulierten Formulierung verbirgt sich eine sehr weitgehende Ermächtigung für die Gemeinden. Beispielsweise können Einzelhandelsnutzungen ohne großen Aufwand ausgeschlossen werden. Insbesondere muss die städtebauliche Erforderlichkeit des Einzelhandelsausschlusses nicht mehr im Einzelfall nachgewiesen werden. Ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept würde als Begründung wohl ausreichen.



pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, § 13 a BauGB (neu). Diese Pläne können dabei Grundflächen von immerhin bis zu 70.000 qm festsetzen. Hier ist insbesondere an die Nachnutzung von Brachflächen zu denken, die mit den hier neu eingeführten Möglichkeiten sehr viel einfacher als bislang erfolgen kann. Risikoreich ist allerdings die Tatsache, dass ein solcher Plan keine umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen (UVP-pflichtigen) Vorhaben festsetzen darf und bei einer Grundfläche von mehr als 20.000 qm eine sog. Vorprüfung hinsichtlich der möglichen Umweltauswirkungen erfolgen muss. Hier besteht die Gefahr, dass die Behörden sehr schnell entweder die Gefahr erheblicher Umweltauswirkungen annehmen oder eine viel zu umfangreiche Prüfung fordern. So würden die Möglichkeiten, die das Gesetz bietet, in der Praxis stark eingeschränkt. Rechtzeitiges Gegensteuern wird hier in vielen Fällen notwendig sein. Auch im Bereich der vorhabenbezogenen Bebauungspläne ergeben sich Änderungen. Hier ist zukünftig die Festsetzung eines Baugebiets i.S.d. BauNVO zulässig, was nach der Rechtsprechung bislang zur Unwirksamkeit geführt hat. Das konkrete Vorhaben ist im Durchführungsvertrag zu beschreiben; gerade der Durchführungsvertrag war nach bisheriger Rechtsprechung aber nicht Bestandteil der Satzung. Unklar ist, welche Auswirkungen die neue Regelung auf die Abwägung des Bebauungsplans hat – möglicherweise müssen alle im festgesetzten Baugebiet zulässigen Vorhaben in den Abwägungsprozess einbezogen werden, was daran zweifeln lässt, dass die gewünschte Vereinfachung des Verfahrens tatsächlich eintritt.

Schließlich wird die Frist, innerhalb derer Normenkontrollanträge gegen Bebauungspläne gestellt werden können, auf ein Jahr verkürzt. Besonders haftungsträchtig: schon die Zulässigkeit solcher Anträge dürfte entfallen, wenn Punkte gerügt werden, die bereits im Rahmen der Offenlage des Plans hätten geltend gemacht werden können, dies aber nicht oder auch nur verspätet geschehen ist. Allerdings hat der Gesetzgeber versäumt, klarzustellen, ob es sich um eine so genannte „materielle Präklusion“ handelt, was zur Folge hätte, dass

auch im Rahmen einer Inzidentkontrolle des Bebauungsplans – etwa im Rahmen eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zur Erlangung einer Baugenehmigung – die nicht gerügten Fehler außer Betracht bleiben müssten. Jedenfalls bedeutet die Neuregelung in der Praxis, dass verstärkt auf die oftmals nur im Amtsblatt erfolgende Bekanntmachung der Auslegung eines Plans geachtet werden muss. Der betroffene Bauherr kann sich nicht mehr – wie bisher – darauf verlassen, dass auch verspätet vorgebrachte Anregungen spätestens durch die Gerichte berücksichtigt werden. Die Zahl zulässiger Normenkontrollanträge dürfte sich durch die Neuregelung deutlich reduzieren; wer als Berater eines Grundstückseigentümers oder Bauherrn die Auslegungsfrist versäumt, läuft Gefahr, hier schadensersatzpflichtig zu werden.

Martin Seeger

## Erschließungsverträge und Vergaberecht

Bei der bauplanungsrechtlichen Entwicklung eines Grundstückes ist die Herstellung der Erschließung (insbesondere öffentliche Straßen und Wege sowie öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen für Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasser) grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Wenn die Gemeinde die für die Erschließung erforderlichen (Bau-) Leistungen auf dem Markt nachfragen will, ist es eine vergaberechtliche Selbstverständlichkeit, dass sie ein ordnungsgemäßes Vergabeverfahren nach der VOB/A durchführt. Dies gilt unabhängig davon, ob die Schwellenwerte für die Anwendung des Europäischen Vergaberechts der §§ 97 ff. GWB erreicht werden - bei Bauleistungen gilt insoweit derzeit noch ein geschätzter Auftragswert von 5 Mio. EUR - oder nicht, zumal sich neuerdings auch bei Vergaben unterhalb der Schwellenwerte „gefährliche“ Rechtsschutzmöglichkeiten konkurrierender Anbieter zur Geltendmachung von Vergaberechtsverstößen etablieren. Vergaberechtliche Unsicherheit herrscht, wenn sich Investoren zum Zwecke der Durchsetzung bzw. zügigen Verwirklichung ihres Bauvorhabens gegenüber der Gemeinde verpflichten wollen, auf eigene Kosten die Durchführung der gemeindlichen Erschließungsaufgabe vorzunehmen und die Erschließungsanlagen herzustellen bzw. herstellen zu lassen. Während der Investor in den Fällen der sog. „echten“ Erschließungsverträge lediglich Erschließungsanlagen für sein eigenes Grundstück und sein eigenes Bauvorhaben herstellt, sollen durch den Abschluss von „unechten“ Erschließungsverträgen auch Fremdgrundstücke von der Erschließung profitieren. Diese Fremdgrundstücke können der Gemeinde oder Dritten gehören. Der Investor lässt sich in den Fällen der unechten Erschließungsverträge regelmäßig den Anteil der Erschließungskosten, der die Fremdgrundstücke betrifft, von der Gemeinde vergüten, etwa durch ein monetäres Entgelt oder in Form von günstigen Konditionen beim Grundstückskauf. Die Anwendbarkeit des Vergaberechts hängt bei den Erschließungsverträgen insbesondere davon ab, ob es sich um entgeltliche Verträge zwischen der Gemeinde und dem Investor handelt.

In diesem Zusammenhang wird regelmäßig auf die Milano-et-Lodi-Entscheidung des EuGH vom 12.07.2001 zu einem italienischen Sachverhalt verwiesen. In Italien

entsteht die Beitragspflicht für die Erschließung mit Erteilung der Baugenehmigung, und zwar unabhängig davon, ob bei der Gemeinde ein beitragsfähiger Aufwand entsteht. Die Gemeinde hatte in dem italienischen Fall als Gegenleistung für die Erschließungsleistungen des Investors ihren Beitragsanspruch verrechnet, so dass der EuGH insoweit problemlos eine Entgeltlichkeit annehmen konnte. Die erschließungsrechtliche Situation in Deutschland ist allerdings eine andere. Hier entsteht bei echten Erschließungsverträgen die Beitragspflichtigkeit mangels Aufwand bei der Gemeinde gar nicht erst. Angesichts der in der Rechtsprechung des EuGH zu verzeichnenden Tendenz einer möglichst umfassenden Anwendung der europarechtlichen Vorgaben dürfte allerdings wahrscheinlich sein, dass der EuGH auch echte Erschließungsverträge nach deutschem Recht als entgeltliche Bauaufträge qualifizieren würde. Dies gilt in jedem Fall bei unechten Erschließungsverträgen, bei denen der Erschließungsunternehmer für seine Erschließungsleistungen von der Gemeinde ein monetäres Entgelt oder eine anderweitige Gegenleistung erhält.



Im Falle der Anwendbarkeit des Vergaberechts stellt sich die entscheidende weitere Frage, ob auf die Durchführung eines sog. Offenen Verfahrens - bei Erreichen der europäischen Schwellenwerte - bzw. auf eine Öffentliche Ausschreibung - bei Aufträgen unterhalb der Schwellenwerte - durch die Gemeinde verzichtet werden kann. Der bereits genannten Milano-et-Lodi-Entscheidung des EuGH kann entnommen werden, dass ein öffentlicher Auftraggeber bei Abschluss eines Erschließungsvertrages seinen vergaberechtlichen Pflichten dadurch nachkommen kann, dass er den Erschließungsunternehmer seinerseits zur Einhaltung des Vergaberechts verpflichtet. Ob bei dieser Delegation dann zum Zwecke einer möglichst großen vergaberechtlichen „Freiheit“ des Investors lediglich eine Verpflichtung auf die Durchführung eines Verhandlungsverfahrens bzw. einer Freihändigen Vergabe stattfinden kann, hängt von den Besonderheiten des Einzelfalles ab.

Dr. Rainer Voß und Dr. Oliver Freitag

## Einzelhandel im nicht beplanten Innenbereich nach § 34 BauGB

Nach § 34 Abs. 3 BauGB in der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung dürfen Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB nicht zugelassen werden, wenn von ihnen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der betroffenen Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Mehr als zwei Jahre nach dem Inkrafttreten dieser Vorschrift gibt es noch erstaunlich wenig Rechtsprechung zur Auslegung dieser Vorschrift. Obwohl vom Gesetzgeber eigentlich eher für großflächige Einzelhandelsbetriebe gedacht, beschäftigen sich die Verwaltungsgerichte in der ganz überwiegenden Zahl der



Fälle mit der Genehmigungsfähigkeit von Lebensmitteldiscountern mit einer Verkaufsfläche von bis zum 800 qm.

In Nordrhein-Westfalen ist in absehbarer Zeit mit einer obergerichtlichen Klärung der anstehenden Fragen zu rechnen. Das OVG Münster wird sich dabei mit zwei vollkommen verschiedenen Auffassungen befassen, von denen eine vom Verwaltungsgericht Gelsenkirchen und die andere vom Verwaltungsgericht Köln vertreten wird. Das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen hat in seinem Urteil vom 03.05.2006 (10 K 6950/04) die Klage auf Erteilung eines Vorbescheides für einen Lebensmitteldiscounter der Fa. ALDI abgewiesen. Der Kläger hatte mit der Bauvoranfrage ein Gutachten vorgelegt, mit dem er die Verträglichkeit der geplanten Ansiedlung belegen wollte.

Das Verwaltungsgericht führt – insoweit durchaus einzelhandelsfreundlich – zunächst aus, dass schädliche Auswirkungen i.S.v. § 34 Abs. 3 BauGB voraussetzen, dass die geplante Ansiedlung eine Umsatzverlagerung von mindestens 10 % zu Lasten des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs erwarten lässt. Die ebenfalls umstrittene Frage, wer den Nachweis der Schädlichkeit bzw. Unschädlichkeit des Vorhabens führen müsse, beantwortet das Verwaltungsgericht hingegen zu Lasten des Antragstellers. Im Falle eines Bauvorhabens, bei dem schädliche Auswirkungen jedenfalls nicht offensichtlich ausgeschlossen seien, obliege es dem Bauherrn, die erforderlichen Unterlagen beizubringen. Hierbei sei es im Regelfall geboten, die Frage der schädlichen Auswirkungen auf einen betroffenen zentralen Versorgungsbereich mit gutachterlicher Hilfe abzuklären. Im entschiedenen Fall habe die Klägerin den Nachweis nicht erbracht. Zwar ergebe sich aus dem vorgelegten Gutachten, dass hinsichtlich des Kernsortiments des Lebensmitteldiscounters die Umsatzverlagerung deutlich unter 10 % liege. Der Nachweis sei jedoch nicht für das Randsortiment geführt, da der Bauvoranfrage insoweit keine Beschränkung zu entnehmen sei und daher nicht ausgeschlossen werden könne, dass auf Grundlage des beantragten Vorbescheides eine Fläche von 50 bis 150 qm mit Randsortimenten belegt werden würden. Die Folgen einer solchen Aufteilung der Verkaufsfläche habe der Gutachter nicht untersucht.

In einem Urteil vom 20.06.2006 (2 K 2300/05) hat das Verwaltungsgericht Köln in Kenntnis der v.g. Entscheidung eine hiervon abweichende Rechtsauffassung vertreten. Dabei geht auch das Verwaltungsgericht Köln davon aus, dass bei einem Kaufkraftabfluss von weniger als 10 % schädliche Auswirkungen regelmäßig auszuschließen seien. Die Darlegungs- und Beweislast zu den Frage, ob von einem Vorhaben in diesem Sinne schädliche Auswirkungen zu erwarten sind, trage hingegen nicht der Bauherr, sondern die Bauaufsichtsbehörde. Da diese im konkreten Fall den Nachweis nicht erbracht habe, hat das Verwaltungsgericht Köln die Behörde zur Erteilung des beantragten Vorbescheides verpflichtet.

Die v.g. Entscheidungen sind von erheblicher praktischer Bedeutung für eine Vielzahl von rechtlichen und taktischen Fragestellungen bei der Antragseinreichung und der gerichtlichen Geltendmachung von Genehmigungsansprüchen für Einzelhandelsbetriebe im Anwendungsbereich des § 34 BauGB: Das Urteil des Verwaltungsgerichtes Köln ist rechtskräftig. Das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen hat in seinem Urteil – was sehr selten vorkommt – die Berufung zugelassen.

Diese wurde auch eingelegt. Es steht zu erwarten, dass das OVG Münster innerhalb der nächsten 6 Monate die angesprochenen Fragen erstmals entscheidet.

Sollte das Oberverwaltungsgericht die Entscheidung des VG Köln bestätigen, wird in Folge dieser Entscheidungen eine Vielzahl noch anhängiger Prozesse zu Lasten der Behörde und zugunsten der bauwilligen Einzelhändler ausgehen. Wir werden weiter berichten.

Dr. Michael Oerder

## Noch einmal: Was ist die Verkaufsfläche?

Wer gehofft hatte, dass die Entscheidungen des BVerwG vom 24.11.2005 auf Dauer zur Klärung einiger offener Rechtsfragen geführt hätten, sieht sich getäuscht. Mehr denn je werden die Ausführungen des Gerichtes – je nach Interessenlage - für die eine oder andere Ansicht genutzt. Dabei gibt es einige klare Aussagen, die durch die Entscheidungen nicht unklarer geworden sind.

Der Begriff der Verkaufsfläche ist bundesrechtlich nicht definiert. Weder in der Baunutzungsverordnung noch anderen außenverbindlichen Rechtsnormen (die Einzelhandelserlasse der Länder haben nur verwaltungsinterne Wirkung) gibt es eine die Verkaufsfläche abschließend regelnde Bestimmung. Es handelt sich also um einen ortsrechtlichen Begriff, d.h., die Gemeinde kann den Begriff in Festsetzungen ihres Bebauungsplanes, insbesondere bei der Festsetzung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel nach ihren ortsrechtlichen Vorstellungen definieren, soweit dies städtebaulich gerechtfertigt ist (BVerwG, ZfBR 2005, 185; BauR 1990, 569).

Dort aber, wo es um die Frage geht, ab welcher Verkaufsflächengröße ein Betrieb großflächig i.S.v. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ist, bedarf es einer bundeseinheitlichen Bestimmung, weil es sich bei dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb um einen durch Bundesrecht geprägten eigenständigen Anlagentypus handelt (vgl. OVG Lüneburg, ZfBR 2003, 165). Bei dieser Abgrenzung ist auf die Entscheidung des BVerwG vom 24.11.2005 (4 C 10/04) zurückzugreifen: Verkaufsfläche ist die Fläche, die von Kunden zum Zwecke der Verkaufsanbahnung betreten werden kann einschließlich Windfang, Kassenvorraum (Einpackzone) und Bedientheken, auch wenn diese für Kunden unzugänglich aber einsehbar sind.

Das BVerwG betont aber nochmals, dass der Begriff der Großflächigkeit eigenständige Bedeutung hat; ein Betrieb, der bereits nicht großflächig ist, also eine Verkaufsfläche von nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> hat, ist kein Einzelhandelsgroßbetrieb i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO, auch wenn seine Geschossfläche mehr als 1.200 m<sup>2</sup> aufweist. Aus dieser Rechtsprechung folgt für die Abgrenzung zur Großflächigkeit:

Die Flächen für Unterstellplätze von Einkaufswagen außerhalb des Verkaufsraumes zählen nicht zur Verkaufsfläche (VGH Kassel, ZfBR 2005, 77). Die Größe der Verkaufsfläche ist von



Bedeutung für die Kapazität, die Wettbewerbskraft und Attraktivität eines Einzelhandelsbetriebes und hat mit diesen Merkmalen Auswirkungen auf die geordnete städtebauliche Entwicklung, um deren Einhaltung es bei § 11 Abs. 3 BauNVO geht. § 11 Abs. 3 BauNVO liegt die Überlegung zugrunde, dass die städtebauliche Relevanz von Einzelhandelsbetrieben von der Größe der Verkaufsfläche und der Geschossfläche abhängt, da letztere die Grenze markiert (ab 1.200 m<sup>2</sup>), ab der nachteilige städtebauliche Auswirkungen vermutet werden. Folglich bietet diese Vermutungsgrenze einen wichtigen Anhaltspunkt für die Bestimmung der Großflächigkeit; BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 (4 C 10/04). Da die Verkaufsfläche als das die Großflächigkeit bestimmende Merkmal an die Geschossfläche anknüpft, kann es sich auch nur um eine Fläche handeln, die sich innerhalb der Geschossfläche befindet und zur Attraktivität der Warenpräsentation beiträgt (so das BVerwG). Außerhalb der Geschäftsräume liegende Abstellflächen für Einkaufswagen können diese Funktion nicht erfüllen. Dies gilt auch für Pfandräume, die außen an den Betrieb angebaut und von außen erreichbar sind. Hier mag zwar eine Einrechnung in die Geschossfläche begründbar sein, es mangelt der Fläche aber an dem Kriterium, dass sie dem Zweck dient, dass sich Kunden dort mit dem Ziel aufhalten, Verkaufsabschlüsse zu fördern. Pfandräume dienen der Erfüllung der Verpflichtung aus der Verpackungsverordnung und somit alleine einem öffentlichen Interesse. Derjenige, der bepfandete Verkaufsverpackungen zurückgibt, kann dies ohne jede Kaufabsicht tun. Im Übrigen tragen die Pfandräume nicht zur Attraktivitätssteigerung eines Betriebes bei.

Selbständige, an einen größeren Einzelhandelsbetrieb angebaute Backshops oder Metzgereien sind ebenfalls nicht auf dessen Verkaufsfläche anzurechnen. Nach der Entscheidung des BVerwG vom 24.11.2005 (4 C 14/04) können die Verkaufsflächen baulich und funktionell eigenständiger Betriebe grundsätzlich nicht zusammengerechnet werden. Anders kann dies nur sein, wenn innerhalb eines Gebäudes die Betriebsflächen in mehrere selbständig nutzbare betriebliche Einheiten unterteilt werden und sich im Sinne von „Haupt- und Nebenleistung“ ergänzen.

Dr. Thomas Lüttgau

## Sortimentsbeschränkungen in der Baugenehmigung

Bundesweit ist derzeit zu beobachten, dass viele Einzelhandelsvorhaben entgegen der Baubeschreibung nur mit der Auflage genehmigt werden, bestimmte Verkaufsflächenobergrenzen für die zentrenrelevanten Warensortimente einzuhalten. Für den Bauherren stellt sich dann die Frage, ob er dies akzeptieren muss oder nicht.

Keine ausreichende Grundlage für Sortimentsbeschränkungen bilden in diesem Fall Vorgaben der Einzelhandelserlasse, des Raumordnungsrechtes, der Zentrenkonzepte oder eines gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachtens, solange diese Vorgaben nicht in entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen umgesetzt wurden.

Gerechtfertigt kann eine Sortimentsbegrenzung dagegen aus einer entsprechenden Sondergebietsfestsetzung sein, wenn ein zu offenes Warensortiment schädliche Auswirkungen i.S.v. § 34 Abs. 3 BauGB erwarten lässt oder wenn die Vermutungsregelung in § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO mit der Nahversorgungsfunktion des Betriebes widerlegt wird. Gerade in letzterem Fall ist eine Festschreibung auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente geboten. Ob der Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente in diesem Fall bis 10 %, 20% oder 30 % reichen kann, ist obergerichtlich noch nicht geklärt.

Dr. Markus Johlen

## Ansiedlungsnews

Die **HBB** aus Lübeck wird im Norden der Innenstadt von Kehl ein Einkaufszentrum errichten. Hierdurch wird die City zusätzlich aufgewertet und gerade auch für die zahlreichen französischen Kunden attraktiver. Auf einem ehemaligen städtischen Grundstück werden bis max. 10.000 qm Verkaufsfläche geschaffen. Rechtsgrundlage für die Ansiedlung des Einkaufszentrums ist ein neuer Bebauungsplan, der durch Städtebauliche Verträge zwischen der Stadt Kehl und HBB flankiert wird. Die Eröffnung des Einkaufszentrums ist für spätestens Ende 2008 vorgesehen.



**IKEA** will in 2008 ein zweites Einrichtungshaus sowie ein Furniture Competence Center in Köln eröffnen. Der verkehrsgünstige Standort findet sich unmittelbar am Kreuzungspunkt der A1 und A57 auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Butzweilerhof. In enger Abstimmung mit der Grundstückseigentümerin SKI Standort Köln-Immobilien sowie der Stadt Köln wird derzeit ein Bebauungsplan für ein Sondergebiet aufgestellt. Parallel wird der Flächennutzungsplan geändert, ebenso wie der Regionalplan. Das IKEA-Einrichtungshaus soll über eine Verkaufsfläche von 25.500 qm und das Furniture Competence Center über 15.000 qm Verkaufsfläche verfügen. Im FCC ist ein ergänzendes und höherwertiges Sortiment an Einrichtungsgegenständen vorgesehen. Dabei besteht die Möglichkeit, auch lokalen Anbietern im FCC eine Plattform zu schaffen, auf kleinerer Verkaufsfläche auf das größere Angebot in der Kölner City aufmerksam zu machen. Hierdurch soll erreicht werden, dass auswärtige Besucher des IKEA-Standortes anschließend auch die Innenstadt aufsuchen.

Die saarländische SB-Warenhausgruppe **GLOBUS** eröffnet sein jüngstes Haus in Bayern am 24. November 2006 in Freilassing. Mit einer Verkaufsfläche von 7.800 m<sup>2</sup> ist es das größte SB-Warenhaus in Südostoberbayern und wird einen Einzugsbereich bis weit in den Salzburger Raum hinein haben und so ein Gegengewicht zu der übermächtigen Angebotssituation an Verkaufsflächen auf österreichischer Seite bilden.