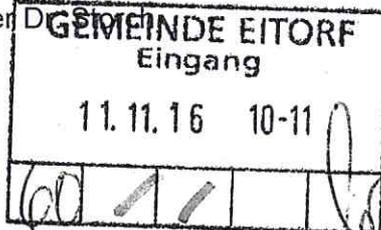


Rhein-Sieg-Kreis - Der Landrat - Postfach 1551 - 53705 Siegburg

**Bauaufsichtsamt**

*Anlage 3*

Gemeinde Eitorf  
Herrn Bürgermeister  
Markt 1  
53783 Eitorf



Herr Paffenholz  
Zimmer: A 8.04  
Telefon: 02241 - 13 2236  
Fax: 02241 - 13 3162  
gerald.paffenholz@rhein-sieg-kreis.de  
**Telefonisch erreichbar:**  
Montag – Freitag: 8.30 – 12.00 Uhr

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

*15/11*

**Besuchszeiten:**  
nach telefonischer Vereinbarung  
Aktenzeichen 63.1/00968/2008/VA-6  
Datum 07.11.2016

**Bauvoranfrage zum  
Umbau eines Baumarktes für neue Nutzungseinheiten Aldi, DM, Blumen**  
53783 Eitorf, Im Auel 3  
Gemarkung: Eitorf, Flur/Flurstück: 3-74

Bebauungsplan Nr. 14.3 – Gewerbegebiet Ost III  
hier: Unwirksamkeit

Sehr geehrter Herr Dr. Storch,

seit dem 07.12.2015 liegt mir o. g. Bauvoranfrage zur Entscheidung vor.

Die Gemeinde hat mit Datum vom 16.12.2015 das Einvernehmen zur Nutzungsänderung verweigert. Zuletzt hat, entgegen dieser Stellungnahme, Ihr Ausschuss für Umwelt, Planung und erneuerbare Energien die Verwaltung der Gemeinde beauftragt, sich beim Kreis und der Bezirksregierung für eine Genehmigung einzusetzen.

Aufgrund verschiedener Schriftsätze seitens der Anwälte des Antragstellers und des Grundstückseigentümers habe ich den Sachverhalt erneut geprüft und bin zu der Auffassung gelangt, dass der Bebauungsplan „Nr. 14.3 - Gewerbegebiet Ost III“ zu unbestimmt und daher unwirksam ist. Da mir allerdings keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist es mir derzeit nicht möglich, in dieser Sache einen Bescheid zu erteilen.

Bei Unwirksamkeit von Bebauungsplänen sieht der Bundesgerichtshof die Gemeinden in der Verantwortung, für Rechtsklarheit zu sorgen und die Fehler zu beheben (Urteil BGH vom 25.10.2012 – III ZR 9/12). Dies kann nur durch eine Aufhebung oder (wie hier sinnvollerweise) durch eine Änderung des Bebauungsplans erreicht werden: daher ist eine Veränderungssperre zu erlassen und ein Änderungsbeschluss herbeizuführen.



Behindertenparkplätze  
befinden sich vor dem  
Haupteingang (Zufahrt  
Mühlenstraße) und im  
Parkhaus P 10 Kreishaus

Dienstgebäude Kaiser-Wilhelm-Platz I  
53721 Siegburg  
Tel. (0 22 41) 13-0  
Fax (0 22 41) 13 21 79  
Internet: <http://www.rhein-sieg-kreis.de>

Konten der Kreiskasse  
Kreissparkasse Köln IBAN: DE94 3705 0299 0001 0077 15  
SWIFT-BIC: COKSDE33  
Postbank Köln IBAN: DE66 3701 0050 0003 8185 00  
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Umsatzsteuer-  
Ident-Nr.:  
DE123 102 775  
Steuer-Nr.:  
220/5769/0451

Begründung:

Der Bebauungsplan setzt ausschließlich für das in Rede stehende Grundstück Sondergebiet SO fest – ohne dass weitere Festsetzungen zur Nutzungsart getroffen worden sind. Die Zweckbestimmung ist im Bebauungsplan jedoch eindeutig festzusetzen. Dem genügt die SO Ausweisung nicht.

In der Kommentierung zu § 11 BauNVO Zinkahn, Rn 27 heißt es hierzu:

*„Ausnahmsweise kann ausreichend sein, wenn sich die Zweckbestimmung aus dem Gesamtzusammenhang der Darstellung und Festsetzungen, ggf. unter Berücksichtigung der Begründung des Bauleitplans ergibt. Ist die Zweckbestimmung nicht eindeutig festgesetzt, erfüllt der Bebauungsplan nicht die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ist daher unwirksam (BVerwG Urt. vom 18.2.1983)“.*

Eine eindeutige Zweckbestimmung für dieses Sondergebiet ergibt sich aber auch aus der Begründung nicht.

Im Zusammenhang mit Einzelhandelsnutzung im SO-Gebiet findet sich in dem mehrere Gebietsarten umfassenden Bebauungsplan lediglich folgende Aussage:

*„Im Plangebiet besteht bereits ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel- und Baumarkt), der durch die Festsetzungen von Sondergebiet und Baugrenzen planungsrechtlich in seiner jetzigen Größe abgesichert werden soll.“*

Diese Begründung lässt mehrere Deutungen zu:

1. es soll allgemein großflächiger Einzelhandel gesichert werden oder
2. es soll speziell ein Bau- und ein Lebensmittelmarkt gesichert werden.

Zu 1.

Für ersteres spricht, dass die beiden Nutzungen lediglich als Bestand in den Plänen vermerkt sind.

Zu 2.

Seit 1986 (Rechtskraft 1991) hat im Rahmen mehrerer Offenlagen ein intensiver Austausch zu Einzelhandelsflächen in sämtlichen Bauleitplänen im Gewerbegebiet (14.1 – 14.3) stattgefunden. Dies hat schlussendlich seinen Niederschlag in der Festsetzung 1.1.a) gefunden, die Einzelhandel bis auf wenige Ausnahmen ausschließt (nach der Systematik ist das SO-Gebiet hiervon nicht ausgeklammert). Begründet wurde dies damit, „diese ortskerntypischen Nutzungen zu erhalten und somit eine Verödung des Ortskernes zu vermeiden. Ausreichende Flächen sind im zentralen Bereich des Hauptortes vorhanden“.

Diese Begründung spricht sehr für ein Verständnis in dem Sinne, dass im SO-Gebiet die Nutzung Baumarkt im Bestand gesichert werden soll, denn die allgemeine Zulassung von großflächigem Einzelhandel widerspricht dem vorbeschriebenen städtebaulichen Ziel. Bei der seinerzeitigen (und bis zuletzt vorhandenen) Nutzung Baumarkt handelt es sich nämlich nicht um die „ortskerntypische Nutzung, die es im Ortszentrum zu erhalten gilt.“ Darunter fallen jedoch zentrum- und nahversorgungsrelevante Sortimente, deren Verkauf in der anhängigen Voranfrage beantragt ist.

Dies alles lässt jedoch keine eindeutige Zweckbestimmung erkennen.

Ich bitte daher, die Änderung des Bebauungsplans herbeizuführen und eine eindeutige Zweckbestimmung festzusetzen.

Für den Fall, dass der Rat sich diesem Verfahren nicht anschließt, wäre nach dem Erlass der Bezirksregierung vom 07.04.2015 die Kommunalaufsicht einzuschalten, mit dem Ziel einer Anweisung zur Aufhebung/Änderung des Bebauungsplans.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Paffenholz

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Paffenholz', written over the printed name 'Paffenholz'.