

CBH Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner
Bismarckstraße 11-13 | D-50672 Köln

Gemeinde Eitorf
Amt für Bauen und Umwelt
Frau Michaela Straßek-Knipp
Markt 1
53783 Eitorf

per E-Mail: michaela.strassek-knipp@eitorf.de

KÖLN
BERLIN
HAMBURG
MÜNCHEN
STUTTGART
COTTBUS

| | | | | |
|-------------------|------------------|------------------|--|----------------------|
| Registernummer | Telefon | Telefax | E-Mail | Ansprechpartner |
| 40-00029/16/74/me | +49.221.95190-84 | +49.221.95190-94 | t.schiffer@cbh.de | Dr. Tassilo Schiffer |

Köln, den 22. März 2019

**Bebauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III „Im Auel“, 6. Änderung
54. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitorf
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Frau Straßek-Knipp,
sehr geehrte Damen und Herren,

die ordnungsgemäße Bevollmächtigung anwaltlich versichernd, zeigen wir an, dass wir sowohl die PETZ REWE GmbH, Hämmerbergstraße 2, 57537 Wissen, sowie die REWE West GmbH Rewestraße 8, 50354 Hürth, anwaltlich vertreten.

Die PETZ REWE GmbH betreibt derzeit im Geltungsbereich des vorbezeichneten Bebauungsplans den im Bestand vorhandenen großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt „REWE XXL“. Die REWE West GmbH ist Hauptmieter der vorbezeichneten Immobilie und hat diese an die PETZ REWE GmbH untervermietet.

| | |
|-----------|--|
| KÖLN | Bismarckstraße 11-13, 50672 Köln, Tel. +49.221.95190-0, koeln@cbh.de |
| BERLIN | Franklinstraße 28/29, 10587 Berlin, Tel. +49.30.886725-60, berlin@cbh.de |
| HAMBURG | Tesdorfstraße 8, 20148 Hamburg, Tel. +49.40.414299-0, hamburg@cbh.de |
| MÜNCHEN | Ismaninger Straße 65a, 81675 München, Tel. +49.89.2488200-50, muenchen@cbh.de |
| STUTTGART | Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart, Tel. +49.711.860679-0, stuttgart@cbh.de |
| COTTBUS | Sandower Straße 17, 03044 Cottbus, Tel. +49.355.3810-20, cottbus@cbh.de |

CBH Rechtsanwälte Cornelius
Bartenbach Haesemann & Partner
Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB
Amtsgericht Essen PR 3164
www.cbh.de

 www.i.europe.eu

Die gleiche vertragliche Konstellation besteht für das westlich des im Bestand vorhandenen REWE XXL-Marktes gelegene Grundstück. Dieses Grundstück ist derzeit mit einem leerstehenden Gebäude, das ursprünglich einmal einen großflächigen Baumarkt beherbergt hat, bebaut.

Für das zuletzt genannte Grundstück liegt eine Bauvoranfrage für die Etablierung eines Aldi-Marktes, eines dm-Marktes sowie verschiedener Konzessionäre vor, die seitens des Rhein-Sieg-Kreises abgelehnt worden ist. Insoweit ist vor dem Verwaltungsgericht Köln unter dem Aktenzeichen 8 K 10323/16 eine Verpflichtungsklage anhängig, über die noch nicht entschieden ist.

Zur Sicherung der nunmehr im Entwurf vorliegenden Bauleitplanung gibt es des Weiteren eine Veränderungssperre der Gemeinde Eitorf, die ebenfalls Gegenstand einer gerichtlichen Überprüfung ist. Das Verfahren vor dem Oberverwaltungsgericht trägt das Aktenzeichen 10 D 1/18.NE.

Gegen die im Entwurf vorliegende Bauleitplanung und damit auch gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen die im Folgenden aufgeführten Bedenken:

1. Das Ziel des Bebauungsplans ist ausweislich der Begründung die Neuordnung der Einzelhandelslandschaft in Eitorf im Allgemeinen sowie die Sicherung des zentralörtlichen Bereichs von Eitorf vor Kaufkraftverlagerungseffekten aus dem Zentrum in den Bereich des Gewerbegebietes Ost hinein.

Nach Lage der Dinge ist allerdings das Zentrum der Gemeinde Eitorf bereits heute offenbar alles andere als attraktiv – sowohl für Einzelhändler als auch für Kunden. Nach den hier vorliegenden Informationen sind massive Frequenzrückgänge im Eitorfer Ortszentrum zu verzeichnen. Versuche, dort – im Bereich des Bahnhofs – zur Stärkung des Einzelhandelsbesatzes Investoren zu finden, sind bislang gescheitert.

Die Gemeinde Eitorf steht – was den Einzelhandel angeht – im Wettbewerb mit angrenzenden Kommunen. Vor diesem Hintergrund erscheint es zweifelhaft, ob die mit der Bauleitplanung bezweckte Schwächung des Gewerbegebiets „Im Auel“, dem auch ausweislich der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung aus Februar 2019 eine wesentliche Versorgungsbedeutung zukommt (vgl. S. 12, Ziff. 3.2), städtebaulich wirklich sinnvoll ist.

2. Nicht recht nachvollziehbar ist ferner, aus welchem städtebaulichen Grund auf der einen Seite dem auf dem Grundstück „Im Auel 1“ angesiedelten Netto-Markt eine signifikante Erweiterung der Verkaufsfläche zugebilligt werden soll und auf der anderen Seite einerseits auf dem östlich des Netto-Marktes gelegenen Grundstück zukünftig Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment ausgeschlossen sein sollen und andererseits der unmittelbar an das letztgenannte Grundstück angrenzende REWE XXL-Markt nicht nur planerisch auf den derzeit vorhandenen Bestand festgeschrieben, sondern nach der planerischen Konzeption zukünftig nicht einmal mehr der im Bestand vorhandene Markt in der vorliegenden Form weiter betrieben werden dürfen soll.

Anders als der Bebauungsplan dies nämlich für die Fläche „Im Auel 1“ vorsieht, sollen auf den derzeit durch den REWE XXL-Markt genutzten Flächen zukünftig die derzeit im Objekt vorhandenen Konzessionärsnutzungen (u. a. Café/Bistro, ausgegliederter Backwaren-Shop, Lotto/Toto-Geschäft, Blumenladen etc.) nicht mehr zulässig sein.

Zwar mag eine Änderung des Bebauungsplans in der Sache ohne Einfluss auf den baurechtlich genehmigten Bestand sein. Genehmigungsbedürftige Veränderungen oder gar Erweiterungen, wie sie zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit des Bestandsmarktes notwendig werden können, wären aber ausgeschlossen.

In der Sache handelt es sich bei dem im Entwurf vorliegenden Bebauungsplan bezogen auf das Grundstück des REWE XXL-Marktes und bezogen auf das designierte Gewerbegrundstück faktisch um eine zumindest teilweise Enteignung.

Anhaltspunkte dafür, dass die Verfasser des Planentwurfs die insoweit seitens der Rechtsprechung aufgestellten Anforderungen

(vgl. OVG Münster, Urteil v. 12.02.2014, Az. 2 D 13/14.NE, juris Rn. 159)

an die insoweit notwendig Abwägung erkennen und berücksichtigen, sind nicht im Ansatz ersichtlich. Sie werden auch nicht dargelegt werden können.

Selbst wenn man einmal unterstellt, dass es im Grundsatz städtebaulich sinnvoll wäre, den Ortskern von Eitorf zu Lasten des Ergänzungsstandorts „Im Auel“ zu stärken, ist

es nämlich planerisch kaum zu rechtfertigen, einzelne Einzelhandelsbetriebe durch die Zubilligung von Erweiterungsabsichten zum Nachteil von anderen zu stärken.

3. Schließlich ist nicht nachvollziehbar, aus welchem Grund die Gemeinde Eitorf ihre Überlegungen zur Steuerung des Einzelhandels lediglich auf den Bereich des Bebauungsplans Nr. 14.3 „Gewerbegebiet Ost III ‚Im Auel‘“ beschränkt.

Auch nördlich des Gewerbegebiets finden sich weitere (großflächige) Einzelhandelsbetriebe, die, würde man ein konsequentes städtebauliches Konzept verfolgen, entsprechend zu überplanen wären.

Es wird höflich gebeten, uns über den Fortgang des Verfahrens unterrichtet zu halten.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Tassilo Schiffer
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht