

REDEKER SELLNER DAHS | Postfach 13 64 | D-53003 Bonn

Vorab per E-Mail:

michaela.strasseck-knipp@eitorf.de

Gemeinde Eitorf

Amt für Bauen und Umwelt

Frau Michaela Straßbeck-Knipp

Markt 1

53783 Eitorf

Rechtsanwalt Stefan Tysper
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Sekretariat Ute Esten/Stephanie Schiffer
Telefon +49 / 228 / 7 26 25 144
Telefax +49 / 228 / 7 26 25 99
tysper@redeker.de

Bonn, den 21. März 2019

Reg.-Nr.: 44/01108-19

**Bebauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, „Im Auel“, 6. Änderung
sowie parallele 54. Änderung des Flächennutzungsplanes
hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
(vom 08. bis einschließlich 22.03.2019)**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Straßbeck-Knipp,
sehr geehrter Herr Sterzenbach,

hiermit zeigen wir nun auch in der o.a. Angelegenheit die Interessenwahrnehmung für die Hans Josef Limbach KG, vertreten durch Herrn Geschäftsführer Thomas Limbach, Hofstraße 22, 53783 Eitorf, an. Eine auf uns lautende Vollmacht wird umgehend nachgereicht.

Unsere Mandantin ist bekanntermaßen Eigentümerin des im Plangebiet des o.a. Bebauungsplanes belegenen Grundstücks in der Gemarkung Eitorf, Flur 3, Flurstück-Nr. 74. Auf diesem 7.820 m² großen Grundstück im zentralen Bereich des Plangebiets befindet sich ein etwa 3.140 m² umfassendes leer stehendes Gebäude eines ehemaligen Bau- und Hobby-Marktes.

Namens und in Vollmacht unserer Mandantin nehmen wir zu der o.a. Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wie nachstehend Stellung:

Bonn
Willy-Brandt-Allee 11
D-53113 Bonn
Tel. +49 228 72625-0
Fax +49 228 72625-99

Deutsche Bank Bonn
BLZ 380 700 59
Konto 0 360 990
IBAN:
DE33 3807 0059 0036 0990 00
BIC: DEUTDE33

Sparkasse Köln Bonn
BLZ 370 501 98
Konto 8 383
IBAN:
DE10 3705 0198 0000 0083 83
BIC: COLSDE33

Berlin
Leipziger Platz 3
D-10117 Berlin
Tel. +49 30 885665-0
Fax +49 30 885665-99

Brüssel
172, Avenue de Cortenbergh
B-1000 Brüssel
Tel. +32 2 74003-20
Fax +32 2 74003-29

Leipzig
Mozartstraße 10
D-04107 Leipzig
Tel. +49 341 21378-0
Fax +49 341 21378-30

London
4 More London Riverside
London SE1 2AU | England
Tel. +44 20 740486-41
Fax +44 20 743003-06

München
Maffeistraße 4
D-80333 München
Tel. +49 89 2420678-0
Fax +49 89 2420678-69

Rechtsanwälte
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Sitz Bonn
Partnerschaftsgesellschaft mbB
AG Essen PR 1947
UST-ID: DE 122128379

1. Bereits die Beschreibung des Planungsanlasses und des städtebaulichen Erfordernisses ist unvollständig und suggeriert Rechtstatsachen, die objektiv nicht bestehen.
Zum einen steht die angeführte Bauvoranfrage zum „Umbau eines Baumarktes für neue Nutzungseinheiten Aldi/dm/Blumen“ auf dem Prüfstand des Verwaltungsstreitverfahrens vor dem Verwaltungsgericht Köln (2 K 10323/16).
Zum anderen ist die von der Gemeinde Eitorf für den künftigen Änderungsbereich erlassene Veränderungssperre Gegenstand eines Normenkontrollverfahrens vor dem Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG Münster – 10 D 1/18.NE).
2. Die Beschreibung des Planungsanlasses und des städtebaulichen Erfordernisses verschleiern zudem den eigentlichen Grund für diese Bauleitplanung mit der allgemein gehaltenen Zielsetzung,

„eine städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu sichern, die die vorhandenen funktionsfähigen Nutzungsstrukturen im Bereich großflächiger Einzelhandel Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter zukunftsfähig sichert, Negativauswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Eitorf verhindert und für den Bereich des ehemaligen Baumarktes entwicklungsfähige und standortangemessene Nutzungsmöglichkeiten festsetzt.“

Denn im Grunde genommen erschließt sich erst aus der am Ende des Literatur-/Quellenverzeichnisses angeführten Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH aus Februar 2019 zur geplanten Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes am Standort „Im Auel 1“ in Eitorf die eigentliche Ziel- und Zwecksetzung der Planung, wie sie immerhin in der am 28.02.2019 bereitgestellten öffentlichen Bekanntmachung hervorgehoben wird.

Hiernach soll der aktuell bestehende Netto-Verbrauchermarkt auf künftig 1.000 m² Verkaufsfläche erweitert werden, wobei die

„geplante Neuaufstellung des Netto-Marktes als Bestandssicherung“

bewertet wird.

Keine Bestandssicherung wird indes für den Bereich des im Eigentum unseres Mandanten stehenden ehemaligen Extra-Bau- und Hobbymarktes (zwischen Netto und Rewe

gelegen) gewährt, indem dort ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird.

Gemäß der am 28.02.2019 bereitgestellten öffentlichen Bekanntmachung würde die Ansiedlung von weiterem, zusätzlichem Einzelhandel auf dieser Fläche eine Gefährdung der Entwicklungsmöglichkeiten des Ortskerns von Eitorf durch Kaufkraftverlagerungen zur Folge haben und sei nicht durch das Ziel 6.5-7 (LEP) gedeckt.

Mit anderen Worten gewährt die Gemeinde Eitorf über eine bloße Bestandssicherung hinaus eine Bestandserweiterung zugunsten des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes auf der einen Seite, um auf der anderen Seite für die zurzeit leer stehende Baumarkt-Immobilie zusätzliche, zentrenrelevante Sortimente auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes auszuschließen.

Für diese Fläche wird ausdrücklich in Bezug auf städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstruktur und immissions-schutzrechtlicher Sachverhalte gemäß § 8 BauNVO ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt und gemäß § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausschließlich unter ausdrücklicher Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange „feingegliedert“.

Dies stellt eine eklatante Verletzung des auch im öffentlichen Bauplanungsrecht Geltung beanspruchenden Gleichbehandlungsgrundsatzes dar und führt denotwendig dazu, dass eine zukünftige Entwicklung des Standortes damit ausgeschlossen und ein dauerhafter Leerstand die Folge sein wird, zumal die Verkaufsfläche des Rewe-Marktes auf maximal 2.400 m² begrenzt wird.

3. In Verfolg der nun in Aufstellung befindlichen neuen Bauleitplanung müsste der Vollsortimenter deshalb nicht nur auf 2.400 m² verkleinert werden, sondern alle kleineren integrierten Geschäfte dürften zudem nur eine Verkaufsfläche von maximal 144 m² (= 6%) aufweisen.

Der vorhandene Textilmarkt mit einer Verkaufsfläche von 472 m² dürfte nicht weiterbetrieben werden. Eine Nutzungsänderung der vorhandenen Fläche mit einem anderen Betreiber wäre ebenso wenig genehmigungsfähig.

Der bestehende Getränkemarkt wäre aufgrund seiner Größe auch nicht mehr erlaubt, es sei denn, er würde zum Vollsortimenter gezählt, was wiederum zu einer deutlichen Verkleinerung der Verkaufsfläche des Vollsortimenters führen würde.

Die Lagerflächen könnten schließlich auch nicht, wie beispielsweise die Sozialräume, in

das zweite Geschoss verlagert werden, um die Verkaufsfläche vergrößern zu können.

Unter diesen Gesichtspunkten führt die beabsichtigte 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 aufgrund mangelnder Entwicklungsmöglichkeiten, d.h. aufgrund baurechtlicher Beschränkungen, zum langfristigen Leerstand des Lebensmittelmarktes, so dass weder der Vermieter noch der Betreiber infolgedessen zukünftig Investitionen in das Gebäude tätigen werden.

4. Im Kern und im Wesentlichen verstößt damit die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 wie auch die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes offensichtlich gegen das **Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB**.

Das in § 1 Abs. 7 BauGB normierte Gebot, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, setzt neben einer sachgerechten Entscheidung voraus, dass in die Abwägung all das an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss.

Unbeachtlich sind Belange (nur), wenn sie für die Gemeinde Eitorf bei der Entscheidung über den Plan nicht erkennbar waren oder wenn sie keinen städtebaulichen Bezug haben, geringwertig oder makelbehaftet oder solche sind, auf deren Fortbestand kein schutzwürdiges Vertrauen besteht,

vgl. OVG NRW, Urt. v. 12.02.2014 – 2 D 13/14.NE –, juris-Rn. 143 m.w.N..

Des weiteren darf die Bedeutung der Belange nicht verkannt und der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen nicht in einer Weise vorgenommen werden, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Innerhalb des sonach gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis zwar dann genügt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet,

vgl. OVG NRW, Urt. v. 12.02.2014 – 2 D 13/14.NE –, juris-Rn. 144 m.w.N..

Gegen diese **Abwägungsgrundsätze** hat die Gemeinde Eitorf indes beim noch dazu über zwei Jahre zurückliegenden Beschluss (vom 12.12.2016) über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, „Im Auel“, verstoßen. Sie hat bei ihrer Abwägungsentscheidung nämlich insbesondere die von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 des

Grundgesetzes (GG) geschützten **Eigentums- und Bestandsschutzinteressen** unserer Mandantin nicht hinreichend erkannt und unberücksichtigt gelassen, dass der tatsächlich vorhandene und als solcher bestandskräftig genehmigte ehemalige Bau- und Hobby-Markt („Extra“) durch die Überplanung mit einem noch dazu eingeschränkten Gewerbegebiet auf den sog. **passiven Bestandsschutz** gesetzt wird. Eine Fehlgewichtung der widerstreitenden Interessen liegt vor.

Im Einzelnen:

- a) Die Gemeinde Eitorf darf zwar durch ihre Bauleitplanung die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben. Einen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebiets nach Art und Maß auch bei einer Überplanung weiterhin zugelassen werden muss, gibt es insoweit zwar nicht. Allerdings setzt eine wirksame städtebauliche Planung voraus, dass hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen. Diese städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen. Das durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG gewährleistete **Eigentumsrecht** gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen. Es umfasst neben der Substanz des Eigentums auch die Beachtung des verfassungsrechtlichen Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des allgemeinen Gleichheitssatzes (siehe oben). Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss daher von der Gemeinde Eitorf als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange beachtet werden. Will eine Gemeinde – wie hier die Gemeinde Eitorf – ein bereits bebautes Gebiet in einem Bebauungsplan hinsichtlich des zulässigen Nutzungsspektrums neu ordnen, setzt eine rechtmäßige Abwägung daher auch eine hinreichende Ermittlung der insoweit zu berücksichtigenden gegenläufigen (privaten) Belange durch eine sorgfältige Bestandsanalyse voraus. Im Rahmen der planerischen Abwägung muss das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städ-

tebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. In die Abwägung ist einzustellen, dass sich der **Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten** für den Betroffenen (unsere Mandantin) wie eine **(Teil-)Enteignung** auswirken kann,

vgl. OVG NRW, Urt. v. 12.02.2014 – 2 D 13/14.NE –, juris-Rn. 159 m.w.N..

Es fehlt im vorliegenden Fall nicht nur an einer dementsprechend sorgfältigen Bestandsanalyse, sondern vor allem an dem abwägungsbeachtlichen und so auch zu dokumentierenden Bewusstsein auf Seiten der Gemeinde Eitorf, dass neben ohnehin mehr oder minder peripheren nachbarschaftlichen Belangen selbstverständlich gerade auch das **Eigentumsgrundrecht unserer Mandantin** in den Fokus zu nehmen ist, gerade weil der noch dazu durch die Feingliederung des eingeschränkten Gewerbegebiets eintretende eklatante Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten für unsere Mandantin wie eine **Teilenteignung** wirkt.

- b) Gerade im vorliegenden Fall von (noch dazu mehr als nur partiellen) Einzelhandelsausschlüssen folgt daraus zugleich ein gesteigertes Augenmerk auf die **Eigentümerinteressen** und deren Gewichtung bei der Abwägung, wenn der Plangeberin ein konkreter Einzelhandelsansiedlungswunsch (vorliegend in Gestalt des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes) vorliegt bzw. den Planungsanlass bildet oder im Plangebiet bereits zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeübt wird, der nachvollziehbare betriebliche Erweiterungsinteressen bekundet,

vgl. OVG NRW, Urt. v. 12.02.2014 – 2 D 13/14.NE –, juris-Rn. 161 m.w.N..

Die Bebauungsplanbegründung lässt jegliches und erst recht ein notwendigerweise gesteigertes Augenmerk auf die Eigentümerinteressen unserer Mandantin vermissen.

- c) Werden vorhandene Nutzungen in einem Bebauungsplan wie im vorliegenden Fall auf den bloßen passiven Bestandsschutz gesetzt, ist regelmäßig – um Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG Rechnung zu tragen – zu prüfen, ob ihnen im Interesse einer Erhaltung der Nutzungsmöglichkeiten des privaten Eigentums in gewissem Umfang Möglichkeiten zu ihrer weiteren Entwicklung einzuräumen sind. Hierzu kommt eine **Festsetzung erweiterter Bestandsschutzes** in Betracht,

vgl. OVG NRW, Urt. v. 12.02.2014 – 2 D 13/14.NE –, juris-Rn. 163 m.w.N..

Dass eine derartige Absicherung vorhandener Nutzungen möglich ist, bedeutet zwar auf der einen Seite nicht, dass sie auch regelmäßig durch die Plangeberin zu erfolgen hat. Eine Gemeinde kann im Grundsatz die vorhandene Nutzung auch auf dem bloßen passiven Bestandsschutz festschreiben, um die mit (potentiellen) Erweiterungen verbundenen Auswirkungen zu verhindern.

Ob eine derartige Festsetzung jedoch auf der anderen Seite abwägungsfehlerfrei ist und ob dabei der Schutz des Eigentums seiner Bedeutung entsprechend gewichtet ist, entzieht sich jedoch sicher einer generellen Aussage.

Maßgeblich ist auch insofern, ob im konkreten Fall gewichtige, der **Bestandsschutzgarantie des Eigentums** (unserer Mandantin) entgegenzuhaltende städtebauliche Gründe vorliegen, welche die Zurücksetzung der privaten Belange des auf den passiven Bestandsschutz gesetzten Grundstückseigentümers zu rechtfertigen vermögen,

vgl. OVG NRW, Urt. v. 12.02.2014 – 2 D 13/14.NE –, juris-Rn. 165 m.w.N..

Daran gemessen ist die Abwägungsentscheidung auch und gerade mit Blick auf die Bestandsschutzinteressen unserer Mandantin rechtlich zu beanstanden.

Es geht schlechterdings nicht an, noch dazu vor dem Hintergrund eines weder bestandskräftig gewordenen Ablehnungsbescheides zur eingangs des Planungserlasses gemeindlicherseits angeführten Bauvoranfrage noch mit Rücksicht auf die aktuell einer Normenkontrolle zugeführte Veränderungssperre, dass die Gemeinde Eitorf als Trägerin der Planungshoheit eine geplante Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes zum Anlass nimmt, nicht nur die Verkaufsfläche des Rewe-Marktes auf 2.400 m² zu begrenzen, sondern das Grundstück unserer Mandantin mit einem noch dazu eingeschränkten Gewerbegebiet zu überplanen und gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Eitorfer Liste“ sowie Lagerplätze auszuschließen.

Eine dahingehende Bauleitplanung entspricht einer **zwangsweisen (Teil-) Enteignung unserer Mandantin** und wird einer hiermit schon heute für den Fall

der Fortsetzung dieser Bauleitplanung angekündigten Normenkontrolle mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit so nicht standhalten.

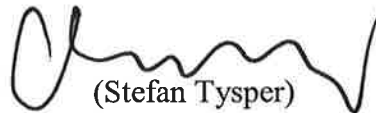
Die o.a. Bauleitplanung erweist sich nach alledem als weder städtebaulich erforderlich i.S.v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB noch als abwägungsfehlerfrei i.S.v. § 1 Abs. 7 BauGB.

Der Rat der Gemeinde Eitorf möge den ohnehin veralteten Änderungsbeschluss vom 12.12.2016 aufheben und die mit der aktuellen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fortgeführte Aufstellung des Bebauungsplanes nebst paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes einstellen.

Dies als unsere fristwahrende Stellungnahme nach § 3 Abs. 1 BauGB.

Wir bitten um gelegentliche schriftliche Eingangsbestätigung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen


(Stefan Tysper)
Rechtsanwalt