

Eitorf, den 02.03.2020

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien	18.03.2020
Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien	27.05.2020
Rat der Gemeinde Eitorf	15.06.2020

Tagesordnungspunkt:

Bauvoranfragen des Grundstückseigentümers Gemarkung Eitorf, Flur 3, Flurstück-Nr. 74 zum Umbau des ehem. Extra-Bau-und Hobbymarktes in neue Nutzungseinheiten

- a.) Lebensmitteldiscounter,
 - b.) Drogeriemarkt und
 - c.) Blumenhandel
- in 53783 Eitorf, Im Auel 9

Hier:

a.) Bebauungsplan Nr. 14.3 „Gewerbegebiet Ost III“, 6. Änderung (Im Auel); gleichzeitig 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf

Beschluss über die Wiederholung der Offenlegung des Bebauungsplanes Nr.14.3 „Gewerbegebiet Ost III“, 6. Änderung (Im Auel) und der 54. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 3(2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

b.) Beschluss über die Veränderungssperre gemäß §§ 14 ff BauGB für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, Im Auel

Beschlussvorschlag:

1

Der Ausschuss für Planen, Umwelt und erneuerbare Energien empfiehlt dem Rat der Gemeinde Eitorf, folgende Beschlüsse zu fassen:

- 1.1** Der Beschluss (XIV/1259/V) des Rates der Gemeinde Eitorf aus der Sitzung vom 09.12.2019 zu TOP 3.3.1 „Bebauungsplan Nr. 14.3 Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung; gleichzeitig 54. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitorf (XIV/1259/V)-Grundsatzbeschluss zur weiteren Vorgehensweise“ wird aufgehoben.

1.2 Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung sowie die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf wird unter Beibehaltung aller Inhalte, wie in der Beschlussvorlage zur Sitzung des APUE am 13.11.2019 unter TOP 7 dargestellt, wiederholt.

1.3 Die als **Anlage 1** dieser Ergänzungsvorlage beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre nach den §§ 14,16 und 17 Abs. 3 BauGB wird einschließlich ihrer Begründung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung ortsüblich bekannt zu machen.

2

Der Rat der Gemeinde beschließt wie oben bei 1.1 bis einschließlich 1.3 empfohlen.

Begründung:

I

Es wird zunächst Bezug genommen auf

- die zum hier anstehenden Top bereits übersandten Unterlagen
- Vorlagen und Beratung zu TOP 7 und 8 APUE 13.11.2019
- Vorlage und Beratung zu Top 3.3 Rat 09.12.2019

Der Beschlussvorschlag aus der hier aktuellen APUE-Vorlage vom **02.03.2020** wird hiermit seitens der Verwaltung **zurückgenommen** und der **ersten Ergänzungsvorlage vom 16.03.2020 folgend** durch die **oben angeführten Beschlussvorschläge ersetzt**.

Wie bekannt hat der Rat (nach Beratung im APUE) im Dezember 2019 abweichend von den Vorlagen der Verwaltung

- a) die Offenlage des Bebauungsplans mit den seit 2016 beschlossenen und bearbeiteten Inhalten abgelehnt,
- b) die Neuaufstellung des Bebauungsplans mit erheblichen, dem bisherigen Planungsinhalten entgegen gesetzten laufenden Planinhalten beschlossen und
- c) die zur Sicherung und der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens dienende Verlängerung der Veränderungssperre nach BauGB abgelehnt.

In der Konsequenz dieser Beschlüsse (und nur in dieser), insbesondere der zu b) neu gesetzten Planungsinhalte hat die Verwaltung in der APUE-Vorlage vom 02.03.2020 einen Beschlussvorschlag zur Frage der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu der nach dem Ratsbeschluss eingegangenen, hier in Rede stehenden Bauvoranfrage entwickelt. M.a.W.: Auch wenn die Verwaltung die o.g. Ratsbeschlüsse weder vorgeschlagen noch gebilligt hat, muss sie sie selbstverständlich beachten, umsetzen und schon rein tatbestandlich Beschlussvorschläge **daraus** entwickeln.

Dennoch handelt es sich weder bei den jetzigen Vorschlägen noch bei der ersten Ergänzungsvorlage um eine „Kehrtwende“ der Verwaltung – wie es ein Pressebericht nannte. Vielmehr stehen die beiden Ergänzungsvorlagen in genau der Linie, wie sie die Verwaltung seit 2016 und auch im November und Dezember 2019 bearbeitet und vertreten hat. Sie sind also der Ansatz, unter neuen, aber auch altbekannten Sachverhalten und Aspekten dem Rat alles Entscheidungsmaterial zu geben, das zu einem Überdenken seiner „Kehrtwende“ aus Dezember 2019 erforderlich ist.

Die zweite Ergänzungsvorlage ergänzt lediglich wie in der ersten schon angekündigt um das Ergebnis der beauftragten rechtlichen Prüfung. Die Bewertung durch die Kanzlei „Busse & Miessen“ aus Bonn ist als **Anlage 2** beigefügt. Nicht nur, aber auch aus dieser ergeben sich letztlich die neuen Beschlussvorschläge.

Zum Sachverhalt ergänzend folgende der Verwaltung Anfang Mai zugegangene Informationen:

Die aktuellen Bauvoranfragen aus Dezember 2019 zur Nutzungsänderung des ehemaligen Baumarkts in Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt und Blumenhandel wurden vom Rhein-Sieg-Kreis inzwischen negativ beschieden. Kern der Begründung ist, dass diese Vorhaben dem geltenden Bebauungsplan in seinem auszulegenden Inhalt widersprechen. Eine gleichartige Begründung hat

der Kreis im laufenden VG-Verfahren wegen der Ablehnung der „alten“ Bauvoranfrage aus 2016 dargelegt. Zugleich sind dazu seit dem 26.03.2020 Untätigkeitsklagen gegen den Kreis beim Verwaltungsgericht Köln anhängig, was die eben erwähnte „neue“ Bauvoranfrage betrifft.

II

Die rechtliche Bewertung lässt sich etwa wie folgt zusammenfassen:

a) Der alte Bebauungsplan mit dem Eintrag „Baumarkt“ kann nur durch das Verwaltungsgericht verworfen werden. Leider fehlt dessen Entscheidung. Bekannt ist nur, dass das VG unter dem 27.03.2020 den Kreis aufgefordert hat, zu vertiefen, welche öffentlich-rechtlichen Vorschriften der Erteilung des begehrten Bauvorbescheids konkret entgegenstehen. Der Versagungsbescheid vom 24.03.2017 sei allein auf die Veränderungssperre gestützt worden, die nunmehr entfallen sei.

b) Unterstellt, die Prüfung der Bauvoranfrage (alte wie neue) richtet sich nach § 34 BauGB, so dürfte sie noch nicht entscheidungsreif sein, weil eine Studie zur Verträglichkeit im Sinne von Abs. 3 dieser Vorschrift nicht vorliegt.

c) Der Beschluss des Rates vom 09.12.2019 ist ein Aufstellungsbeschluss im Sinne des BauGB, aber noch nicht bekannt gemacht, was eine Veränderungssperre zum Zwecke dieser Bauleitplanung (noch) hindert.

d) Eine Verlängerung der ehemaligen Veränderungssperre (aus 2016) ist schon begrifflich, aber auch rechtlich nicht möglich, weil diese durch Beschluss des Rates geendet hat.

e) Eine **erneute** (also neue) Veränderungssperre erscheint nur möglich, wenn man entweder (1) den Beschluss vom 09.12.2019 öffentlich bekannt macht oder (2) den Beschluss aufhebt, die alte Planung aufgreift und wegen dieser eine erneute Veränderungssperre macht.

Zu (1) besteht Unsicherheit bezüglich des für eine Veränderungssperre nötigen Sicherheitsbedürfnisses, weil unklar ist, inwieweit die Ziele der Landesplanung durchschlagen bzw. ob nicht doch nach § 34 BauGB die Nutzung zulässig gewesen wäre. Diese Unklarheit ist schwer zu beseitigen, weil das Urteil des VG fehlt bzw. dessen Inhalt unsicher ist. Klar ist, wie seinerzeit schon von der Verwaltung angeführt, dass die Ausführung der neuen Planungsziele schwierig wird. Auf die Auswirkungen zur Förderung des InHK wurde in der ersten Ergänzungsvorlage hingewiesen.

Zu (2) – aber auch zu (1) – sind nach § 17 Abs. 2 BauGB „besondere Umstände“ erforderlich. Es kommen hier im Grunde nur in Betracht die „Unterbrechung“ des vorherigen Verfahrenslaufs durch den Ratsbeschluss vom 09.12.2019 sowie der Umstand, dass durch den pandemiebedingten Ausfall der Sitzungen im März und April keine frühere Bereinigung möglich war. Ob diese Gründe bei einer möglichen Normenkontrollklage gegen eine erneute Veränderungssperre halten, kann nicht prognostiziert werden.

Unabhängig davon bzw. ergänzend dazu bleibt es bei zu ihrer Begründung bei den Umständen, die in den Vorlagen zum

- erstmaligen Beschluss einer Veränderungssperre vom 12.12.2006 (XIV/0604/V),
- zu deren Verlängerung mit Beschluss des Rates vom 10.12.2018 sowie
- der Vorlage zu weiteren Verlängerung für die Sitzungen des APUE am 13.11.2019/des Rates am 09.12.2019

dargelegt wurden.

III

In der Gesamtschau bleibt folgendes Zwischen-Fazit:

- So oder so erscheint ein neuer Bebauungsplan das richtige Mittel, um alle Unwägbarkeiten und Abhängigkeiten von Gerichtsverfahren mit Planungssicherheit für alle Beteiligten zu beseitigen. Unter Fortsetzung der ursprünglichen Linie der Verwaltung folgend wäre nunmehr bereits die Offenlage beendet gewesen – mit weiterem Fortgang des Bebauungsplanverfahrens. Dieser Nachteil ist nicht mehr umkehrbar.
- Die Umsetzung der neuen Planungsziele erscheint schwieriger als die Fortführung der alten.

- Die Umsetzung der neuen Planungsziele erzeugen die begründete Besorgnis einer Förderschädlichkeit für eine zentrumstärkende Maßnahme (Umbau Markt) und negative Auswirkungen auf das gleichfalls zentrumsstärkend gedachte Projekt „Schulgasse“.
- Der Wechsel der Planungsziele und die Unterbrechung der Veränderungssperre haben – ganz unabhängig von den Planungszielen – vorher nicht bestehende Unwägbarkeiten erzeugt. Diese sind schwer einzuschätzen, wobei indes ein zügiger Fortgang des Bebauungsplanverfahrens eher positiv wirken müsste.
- Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur aktuellen Bauvoranfrage erscheint eher untunlich – auch wenn sie im Ansatz eine logische Folge der neuen Planungsziele wäre.

Aus diesem Fazit heraus verstehen sich die o.g. Beschlussvorschläge.

Anlage(n)

Anlage 1 – Veränderungssperre

Anlage 2 – Bewertung durch die Kanzlei „Busse & Miessen“ aus Bonn

Anlage 3 – Vorlage mit Anlagen zur Sitzung 18.03.2020

Anlage 4 – Nachversand mit Anlage vom 16.03.2020