

Stv. Vorsitzende Liene eröffnet den TOP mit einer Zusammenfassung des Geschehenen. Man habe über die Thematik der Ansiedlung u. a. des ALDI SÜD im Gewerbegebiet „Im Auel“ bereits mehrfach, auch im Rat, sowohl in den Jahren zuvor als auch im November 2019 gesprochen. Ein Beschluss dazu liege aus November 2019 vor. In der Vorlage heute gehe es darum, die Beschlüsse vom 13.11.2019 zu ändern und eine neue Empfehlung an den Rat zu geben. Die sehr umfangreiche Vorlage empfehle die Wiederholung der Offenlegung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes wie vor November 2019 geplant. Im Kern haben Ausschuss und Rat im November/Dezember 2019 beschlossen, das Gebiet „Im Auel“ im Rahmen eines neuen Bebauungsplanes, der für den kompletten Bereich großflächigen Einzelhandel zulässt, zu beplanen. Hintergrund der Verwaltungsempfehlung sei das erneute Gespräch mit der Bezirksregierung und dem Ministerium, welches eindeutig einen Zusammenhang im Rückblick auf die Entscheidung der Bezirksregierung zur Entwicklung der Marktplatzplanung klarstelle, aber auch der Kaufkraftverlust und das Schulgassenareal seien zu nennen. Somit sei die erneute Empfehlung der Verwaltung absolut nachvollziehbar. Herr Liene meint, man müsse als Volksvertretung den Leitgedanken im Hinterkopf behalten, bei einer Entscheidung nach dem gesunden Menschenverstand vorzugehen und gleichzeitig die niedergeschriebenen Dinge zu berücksichtigen. Sodann gibt er das Wort an die Verwaltung.

Herr Sterzenbach teilt folgendes mit:

„Mit Eingang zum 18.05.2020 ist der Verwaltung förmlich bekannt geworden, dass die Eigentümer des Grundstückes ehemaliger Baumarkt unter dem 26.03.2020 Untätigkeitsklage vor dem Verwaltungsgericht Köln wegen Nichterteilung eines positiven Bauvoranfragebescheides zu entsprechenden Anträgen vom 20.02.2020 zu Nutzungsänderung Teilflächen Ex-Baumarkt in Lebensmitteldiscounter/Drogeriemarkt/Blumenhandel eingelegt hat. Die Klage richtet sich gegen den Rhein-Sieg-Kreis, die Gemeinde Eitorf ist beigeladen worden. Die Begründung ist im Wesentlichen deckungsgleich mit dem bekannten Altverfahren. Die Negativentscheidungen des Kreises dazu datieren auf den 24.04.2020, also **nach** Erhebung der Untätigkeitsklage.

Sie sind im Wesentlichen begründet wie folgt:

Der gültige Bebauungsplan enthält für die in Rede stehende Fläche die Festsetzung „SO-Sondergebiet“ – ohne weitere Zweckbestimmung. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung sei diese aber erforderlich. Wenn dies wie hier unklar sei, könne anhand der Begründungen des Bebauungsplans eine Auslegung erfolgen. Diese Auslegung lasse den (damaligen) Willen der Gemeinde erkennen, den damaligen Bestand zu sichern – so, wie er sich zeigte. Die Begründung zur späteren ersten Änderung bestätige das mit der Formulierung „Sondergebiet Baumarkt“. Diese insgesamt ausreichend Zweckbestimmung trage das beantragte Vorhaben nicht, sondern widerspreche dem. Selbst wenn man diese Zweckbestimmung nicht als ausreichend betrachte und damit der B.Plan unwirksam sei, könne die Baugenehmigungsbehörde diesen nicht einfach rechtlich zur Seite schieben und das Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilen.

Der stv. Vorsitzende Liene eröffnet die Rednerliste.

Frau Zorlu bedankt sich beim stv. Vorsitzenden sowie bei Herrn Sterzenbach für die Darstellung der Gesamtzusammenhänge. Sie teilt mit, dass sich die SPD dessen bewusst sei, bei all ihren Entscheidungen als Interessenvertretung der Bürgerschaft stets nach bestem Wissen und Gewissen zu handeln. Ferner erfragt sie bei dem Beigeordneten Sterzenbach bezugnehmend auf das Gespräch mit der Bezirksregierung zur Förderung betreffend der Pläne im Ortskern, wie klar denn die Förderschädlichkeit festgehalten wurde oder ob es sich um eine Interpretation der Verwaltung handle.

Herr Sterzenbach betont, dass die Vorlage dies authentisch wiedergebe und keine Interpretation sei. Frau Straßek-Knipp fügt hinzu, es handle sich dabei um einen Vermerk bzw. um ein Gesprächsprotokoll gefertigt vom Ministerium sowie der Bezirksregierung und nicht von der Verwaltung. Herr Sterzenbach ergänzt mit dem Vorlesen eines Auszuges aus dem Gesprächsvermerk, der der Niederschrift angehängt wird.

Frau Zorlu ergänzt die Stellungnahme ihrer Fraktion. Deren Auffassung habe sich im Verhältnis zum letzten Jahr nicht geändert und man halte die Verwaltungsvorlage für richtig, den Beschluss vom November 2019 aufzuheben und kein Subzentrum „Im Auel“ zu schaffen. Dies sei eine politische Frage. Der Ausschuss sei nicht entsprechend juristisch aufgestellt und habe auch nicht die Aufgabe, über Gerichtsverfahren zu urteilen. Es sei auch nicht Aufgabe der Ratsmitglieder, dem nachzugehen, es gehe

dabei rein um die politische Klärung. Auch nach dem Bürgerentscheid habe die SPD den Ortskern nicht aufgegeben. Im Gegenteil, die Fraktion halte noch stärker daran fest, den Ortskern zu stärken statt zu schwächen. Sie sehe die Gefahr des Abwanderns weiteren Einzelhandels aus dem Zentrum und durch die Entstehung eines Subzentrums „Im Auel“, dass sich eben dort die Verkehrssituation noch verstärkter zuspitzt. Außerdem würde diese Entscheidung zu erheblichen Beeinträchtigungen in der Entwicklung des Schulgassenareals führen. Dabei würden in keinster Weise die unterschiedlichen juristischen Schriftsätze, die vorgetragen wurden, in die Entscheidung wertend fallen. Es sei ganz klar, dass der Ortskern gestärkt werden solle und somit werde die SPD für die Verwaltungsvorlage stimmen.

Herr Utsch teilt mit, dass die FDP bei der politischen Entscheidung aus November 2019 bleibe. Die FDP Fraktion werde somit der Verwaltungsvorlage nicht folgen. Lediglich das Damokles-Schwert der Drohung des Ministeriums bzw. der Bezirksregierung, bei Stärkung des Einzelhandels außerhalb des Zentralortes die Fördergelder für die Sanierung des Theater am Park sowie die Umgestaltung des Marktplatzes zu streichen, bereite der Fraktion Sorgen.

Frau Faßbender erklärt, auch die CDU-Fraktion halte an dem Beschluss von November 2019 fest und werde dem aktuellen Verwaltungsvorschlag nicht folgen. Allerdings stelle die CDU den Antrag, einen städtebaulichen Vertrag mit ALDI SÜD einzugehen, um den Standort in der Asbacher Straße zu sichern. Damit verbunden sei die Aufforderung zur Erstellung einer Verträglichkeitsstudie, welche untersucht, ob die Ansiedlung eines ALDI-Marktes, Drogeriemarktes sowie Blumenhandels im Gewerbegebiet „Im Auel“ wirklich zentrumsschädigend sei. Frau Faßbender erinnert an das Schreiben von ALDI SÜD, wonach man einen städtebaulichen Vertrag anbiete.

Die Verwaltung werde dies so aufgreifen, entgegnet Herr Sterzenbach, bittet aber um Festlegung wesentlicher Vertragsparameter wie die Frage der Bindungsfrist einer Bestandsgarantie, wobei diese bis zu 30 Jahren denkbar sei, oder die Frage einer Absicherung der Vertragserfüllung, also des ordnungsgemäßen Betriebs der Filiale.

*In Erörterung dessen vornehmlich zwischen dem Ersten Beigeordneten und Frau Faßbender zeichnet sich ab, dass der städtebauliche Vertrag mit den Gegenständen „möglichst lange Bestandsgarantie“ und „Erstellung Verträglichkeitsstudie“ zwar in die Bearbeitung der Änderung des Bebauungsplanes einbezogen werden soll und Auswirkungen auf die Entscheidungen dazu haben kann. Jedoch versteht sich der CDU-Antrag nicht so, dass mit dem Beginn der Arbeiten am neuen Bebauungsplan bis zum förmlichen Abschluss des Vertrages gewartet werden muss. Zudem ist die Struktur zur Verträglichkeitsstudie so zu verstehen, dass die Gemeinde Auftraggeber ist und Aldi Süd die Kosten übernehmen soll.*

Frau Zorlu möchte wissen, ob ALDI-Süd solch einen Vertrag ablehnen könne bzw. ob es eine Garantie gebe, dass es zu solch einem Vertrag mit Aldi komme. Eine Garantie auf Abschluss eines solchen Vertrages gebe es nicht, antwortet Herr Sterzenbach; dies sei schlichtweg Verhandlungssache. Sollte am Ende das Abstimmungsergebnis gegen den Beschlussvorschlag der Verwaltung ausfallen, bleibe es selbstverständlich bei dem Auftrag des Rates vom Dezember 2019, den Bebauungsplan anders zu erstellen als es bis dahin geplant gewesen sei. Man werde dann eben die Verhandlungen aufnehmen. Daraufhin ergänzt Herr Liene, dass es im heutigen Beschluss darum ginge, ob der Beschluss vom November 2019 vom Ausschuss zurückgenommen würde im Sinne der Beschlussvorlage der Verwaltung.

Herr Scholz von Bündnis 90/Grüne pflichtet der FDP bei. Diese habe bereits alles aufgeführt, was seine Fraktion auch interessiere. Man bleibe ebenfalls bei der Entscheidung von November 2019 und werde somit gegen die Verwaltungsvorlage stimmen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen kommen, lässt der stv. Vorsitzende den Ausschuss wie folgt abstimmen.