

Hans Josef Limbach KG

Hans Josef Limbach KG · Hofstraße 22 · 53783 Eitorf

Bürgermeister und Rat
der Gemeinde Eitorf
z. Hd. Herrn Dr. Storch
Am Markt 1

Hofstraße 22
53783 Eitorf
Tel.: +49 (0) 22 43/91 26 66
Fax: +49 (0) 22 43/91 26 67

53783 Eitorf

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen:
lim

Datum
05.08.20

Geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes, eines Drogeriemarktes sowie eines Blumengeschäftes in die leerstehende Baumarktimmoblie im Gewerbegebiet von Eitorf, Im Auel

hier: Behinderung durch destruktiven Umgang der Verwaltung mit den Beschlüssen des Rates zur Realisierung der o.g. Ansiedlung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Rates der Gemeinde Eitorf,

hiermit wende ich mich nach § 7 der Hauptsatzung der Gemeinde Eitorf mit einer Beschwerde an den Rat und bitte um Behandlung meines Anliegens in der nächsten Sitzung des Hauptausschusses am 31. August 2020.

Seit über fünf Jahren bemühen sich der Betreiber, der Mieter sowie der Vermieter und Eigentümer um die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes, eines Drogeriemarktes sowie eines Blumengeschäftes in die ehemalige Baumarktimmoblie und damit um Investitionen von ca. 2.500.000 EURO in den Einzelhandelsstandort Eitorf. Hinzu kommt vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Rezession die Schaffung von zahlreichen neuen Arbeitsplätzen sowie zu zusätzlichen Gewerbesteuererinnahmen. In diversen Sitzungen des Rates (09.12.19 und 15.06.20) und des Planungsausschusses (27.05.06) wurden mehrheitlich die geplante Ansiedlung und die dafür notwendige formale Aufstellung des Bebauungsplanes 14.3, Gewerbegebiet Ost III, beschlossen.

Doch anstatt den Willen des Rates umzusetzen, versucht die Verwaltung scheinbar die Aufstellung des Bebauungsplans zu verzögern, zu erschweren, wenn nicht sogar zu verhindern. So wurde bisher der Aufstellungsbeschluss nicht veröffentlicht und dadurch eine praktische Relevanz für die schnelle Realisierung der geplanten Ansiedlung verhindert. In der Expertise von Busse & Miessen (siehe Anlage 2 der Sitzung des Planungsausschusses vom 27.05.20) für die Gemeindeverwaltung hat der RA Nimphius auf Seite 5 unter 2. festgehalten: *"Den Beschluss zu Variante 2 würde ich durchaus schon als Aufstellungsbeschluss im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 2 bzw. § 14 Abs. 1 Satz 2 BauGB ansehen."*

Darüber hinaus wird im Ratsinfo-Portal der Gemeinde mit dem Protokoll der Ratssitzung vom 15.06.20 versucht, den Eindruck zu erwecken, der Rat sei mehrheitlich einem die Ansiedlung verhindernden Beschlussvorschlag der Verwaltung gefolgt. Hier ist unter dem Tagesordnungspunkt 3.6 vermerkt "mehrheitlich beschlossen" anstatt "mehrheitlich abgelehnt". Meine Beschwerde darüber und die den Sachverhalt verzerrende Antwort der Verwaltung erhalten Sie zur Kenntnisnahme im Anhang.

Auch die Niederschrift der Sitzung des Planungsausschusses vom 27.05.20 versucht scheinbar mit einer falschen Wiedergabe des Beschlusses XIV/26/257 neue Hürden für die Erstellung des neuen Bebauungsplanes zu konstruieren. In der Niederschrift werden ein städtebaulicher Vertrag sowie eine Verträglichkeitsstudie mit der Firma ALDI zur **Voraussetzung** für die Erstellung des Bebauungsplanes gemacht. Auch in dem Schreiben der Verwaltung vom 17.07.20, vertreten durch Herrn Sterzenbach, an ALDI wird auf denselben Beschluss in dem Ratsinfo-Portal verwiesen und gleichzeitig behauptet: *"Wiederum der guten Ordnung halber weise ich darauf hin, dass per Beschluss der insoweit federführende APUE offenbar vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrages **vor** der Erstellung des neuen B-Plans ausgeht."* Meines Erachtens wurde aber von der Antragstellerin, Frau Fassbender CDU, in der Sitzung explizit erklärt, der Vertrag und die Verträglichkeitsstudie solle **nicht Voraussetzung** für die Aufstellung des Bebauungsplans sein, sondern im Zuge des Verfahrens erstellt, abgewogen und eingepflegt werden. Darüber - und nicht über die persönlichen Ergänzungen von Herrn Sterzenbach zu dem Antrag - wurde anschließend abgestimmt. Dies wird auch in dem letzten Absatz des Zeitungsartikels aus dem Extrablatt vom 02.06.20 so geschildert (siehe Anhang).

Die sinnverdrehenden Niederschriften sind im Ratsinfo-Portal der Gemeinde zugänglich und können somit von interessierten Bürgern, den in den Sachverhalt involvierten Firmen und den mit der Angelegenheit befaßten Verwaltungsgerichte eingesehen werden. Dies kann zu unabsehbaren Folgen für das Vorhaben, aber auch für die Gemeinde Eitorf führen. Eine konkrete Folge wäre z. B. ein eklatanter Vertrauens- und Glaubwürdigkeitsverlust in die gemeindliche Erstellung von Niederschriften von Ausschuss- und Ratssitzungen.

Ich bitte daher um Anweisung der Verwaltung in den folgenden Punkten:

- Die Niederschriften, d. h. die Protokolle entsprechend den tatsächlichen Beschlussergebnissen unmißverständlich zu korrigieren.
- Den Aufstellungsbeschluß für die Neufassung des Bebauungsplans 14.3 zeitnah zu veröffentlichen.
- Die Verhandlungen mit der Firma ALDI nicht durch Forderungen, die von der Ratsmehrheit gar nicht erhoben, sondern von der Verwaltung interpretiert wurden, zu belasten.
- Die Erstellung des städtebaulichen Vertrages im Zuge des Bebauungsplanverfahrens abzuschließen.
- Das Bebauungsplanverfahren zeitnah im Sinne der mehrheitlichen und eindeutigen Willenserklärung des Rates gegen die scheinbare eigenmächtige Verhinderungspolitik der Gemeindeverwaltung durchzuführen.

Für eine wohlwollende Behandlung meines Anliegens bedanke ich mich bei Ihnen im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen



Hans Josef Limbach KG

Betreff: Wiedergabe Ratsbeschluss

Von: "Wahl, Klaus" <Klaus.Wahl@eitorf.de>

Datum: 24.07.2020, 11:10

An: ""thomas.limbach@t-online.de"" <thomas.limbach@t-online.de>

Kopie (CC): "Sterzenbach, Karl Heinz" <KarlHeinz.Sterzenbach@eitorf.de>, Straßek-Knipp, Michaela <michaela.strassek-knipp@eitorf.de>, "Derscheid, Hartmut" <Hartmut.Derscheid@eitorf.de>, Storch, Dr. Rüdiger <Dr.Ruediger.Storch@eitorf.de>

Sehr geehrter Herr Limbach,

ich beziehe mich auf Ihr Schreiben vom 09.07.2020 und bitte zunächst um Entschuldigung für die verspätete Antwort, da ich erst seit dieser Woche wieder im Dienst bin.

Zur Beschlussformulierung ist zu anzumerken, dass die von Ihnen zitierte Formulierung „mehrheitlich beschlossen“ eine kurze Essenz des Beschlusses darstellt. Damit wurde der Beschluss nicht ins Gegenteil verkehrt, denn auch die Ablehnung ist ein mehrheitlich gefasster Beschluss. Anders hingegen wäre dies sicher zu sehen, wenn die Essenz „mehrheitlich zugestimmt“ lauten würde. Das wäre dann in der Tat das Gegenteil. Ausschlaggebend aber ist ohnehin das gefasste Protokoll mit dem darin formulierten Beschluss. Und das ist eindeutig und unmissverständlich.

Zu Ihren weiteren Fragen habe ich eine Aussage des zuständigen Fachamtes gebeten. Demnach regelt das Baugesetzbuch nicht und trifft dazu auch keine näheren Bestimmungen, wann und unter welchen Voraussetzungen ein Aufstellungsbeschluss (Änderungsbeschluss) zu fassen ist. Das BauGB fordert auch nicht den Planaufstellungsbeschluss allgemein als zwingendes Verfahrenselement der förmlichen Bauleitplanung. Aus diesem Grunde wird die Gemeinde Eitorf die in der Ausschusssitzung vom 27.05.2020 beschlossene Vorgehensweise (Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit Aldi etc.) vorbereiten und abarbeiten. Danach erfolgt die Weiterbearbeitung der Bauleitpläne.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:

gez. Klaus Wahl

*Gemeinde Eitorf
Der Bürgermeister*

Markt 1

53783 Eitorf

Telefon: 02243/89-165

Telefax: 02243/89-179

www.eitorf.de



Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail sind nicht gestattet. Elektronisch versandte Nachrichten können manipuliert und/oder durch Unberechtigte gelesen werden. Wir verwenden aktuelle Virenschutzprogramme zum Überprüfen dieser. Für Schäden, die dem Empfänger gleichwohl durch von uns zugesandte mit Viren befallene E-Mails entstehen, schließen wir jede Haftung aus.



20. JULI 2020

**GEMEINDE EITORF
DER BÜRGERMEISTER**

Datum: 17.07.2020
Bereich: 60.1
Zeichen:

Bearbeiter: Michaela Straßek-Knipp
Zimmer: 204
Telefon: 02243/89147
Email: michaela.strassek-knipp@eitorf.de
Internet: <http://www.eitorf.de>

Geöffnet:
Montag bis Freitag: 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Donnerstag zusätzl.: 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr

Gemeindeverwaltung Eitorf - Postfach 1164 - 53774 Eitorf

Aldi GmbH Co. KG
Herrn Harald Peters
Im Mittelfeld 11
53757 St. Augustin

**Bebauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Eitorf Ost III (Im Auel), 6. Änderung
Bestandsgarantie Filiale Asbacher Straße 46-52; Verträglichkeitsuntersuchung
Ihre Schreiben vom 21.11.2019 und 08.06.2020**

Sehr geehrter Herr Peters,
sehr geehrte Damen und Herren,

in. o.g. Angelegenheiten nehme ich zunächst Bezug auf die Erörterungen und Beschlussfassung der gemeindlichen Gremien

- Ausschuss für Planen, Umwelt und erneuerbare Energien (APUE) vom 13.11.2019 und 27.05.2020,
- Rat vom 19.12.2019 und 15.06.2020.

Sämtliche Unterlagen dazu sind aktuell bzw. in den nächsten Tagen unter www.eitorf.de bei Rathaus & Politik – Ratsinfo-Portal (öffentlich) – Kalender abrufbar.

Die hier interessierende Beschlusslage lautet demnach wie folgt:

Rat 09.12.2019 (TOP 3.3.1)

Der Rat beschließt die Neuaufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes sowie der 54. Änderung des FNP mit der Festsetzung/Darstellung von Sondergebiet mit großflächigem Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter)- auch für den Bereich des ehem. Extra-Bau- und Hobbymarktes.

APUE 27.05.2020 (TOP 2)

*Für die Erstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 14.3 Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung; gleichzeitig 54. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitorf (XIV/1259/V) ist Voraussetzung, dass ALDI-Süd durch städtebaulichen Vertrag eine Bestandsgarantie zur Filiale Asbacher Straße abgibt und eine fachgerechte Studie zur bauplanungsrechtlichen Verträglichkeit des Einzelhandelsvorhabens im Planungsgebiet erstellt.** Zurückkommend auf Ihr Angebot eines städtebaulichen Vertrages erschließen sich daraus für diesen zwei wesentliche Inhalte:

Bestandsgarantie ALDI-Filiale Asbacher Straße

Hierzu haben Sie mit Schreiben vom 08.06.2020 einerseits die Bereitschaft zum Vertragsabschluss bestätigt, andererseits aber auch klargestellt, dass die Dauer einer solchen Bestandsgarantie aus Ihrer Sicht auf höchstens 10 Jahre denkbar ist. Der guten Ordnung halber darf ich darauf hinweisen, dass, wenn auch nicht ausdrücklich im Beschluss enthalten, einige Stimmen aus dem APUE an eine „möglichst“ lange Frist denken (siehe Niederschrift).

Weiterhin haben Sie deutlich gemacht, dass eine irgendwie geartete Sicherung der Bestandsgarantie für Sie nicht in Frage kommt. Auch hierzu gab es Stimmen im APUE, wonach eine Sicherheit zumindest anzustreben ist.

Unabhängig davon ist in jedem Fall der Beginn der Frist bestimmt oder zumindest objektiv bestimmbar zu regeln. Zu letzterem sind objektiv festmachbare Tatbestände in der Bandbreite von „Aufstellungsbeschluss Bauungsplan“ bis „Inbetriebnahme einer ALDI-Filiale Im Auel“ denkbar. Vom Sinn und Zweck einer Bestandsgarantie her dürfte eher letzteres passen.

Wiederum der der guten Ordnung halber weise ich darauf hin, dass per Beschluss der insoweit federführende APUE offenbar vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vor der Erstellung des neuen B-Plans ausgeht.

Verträglichkeitsanalyse

Dem Beschluss folgend erwartet der APUE eine solche ebenfalls vor Erstellung des B-Plans, zumindest aber im Verlauf desselben. Ihre mit Schreiben vom 08.06.2020 geäußerte Vorstellung geht dahin, dass die Studie erst im Rahmen eines Bauantragsverfahrens erstellt werden soll. Die Bezeichnung „fachgerecht“ verstehe ich so, dass zur Art und Weise der Erstellung diese den bekannten Anforderungen der Planungsbehörden in NRW entspricht.

Wir beabsichtigen, gemäß dem o.g. Ratsbeschluss die Bauleitplanung dementsprechend so bald wie möglich einzuleiten. Dafür ist eine Umplanung im bestehenden externen Auftrag erforderlich, die Kosten und internen Aufwand auslöst. Weil die Gremien den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit den obigen Inhalten für erforderlich halten, muss dieser Punkt zunächst weitgehend konkretisiert werden.

Daher soll so zügig wie möglich der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages dem APUE zur Entscheidung bzgl. eines Auftrags an die Verwaltung vorgelegt werden. Ich bitte daher um Übersendung eines ersten Entwurfs des städtebaulichen Vertrages, der insbesondere die o.g. Aspekte berücksichtigt.

Für dessen Behandlung im APUE kommt aktuell die Sitzung am 02.09.2020 in Betracht – die letzte vor der Kommunalwahl. Dabei ist eine Versandfrist von 10 Tagen laut Geschäftsordnung des Rates vorgesehen. Unter Berücksichtigung einer angemessenen Zeit für die Prüfung, Rückfragen und Vorlagenerstellung müsste dann der Entwurf spätestens am 07.08.2020 hier vorliegen.

Weitere Termine für den APUE stehen noch nicht fest; möglicherweise liegt der nächste erst im Januar/Februar 2021. Die genannten Vorlaufzeiten würden dann entsprechend gelten.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Sterzenbach
Erster Beigeordneter

*) vorbehaltlich der Schlusszeichnung der Niederschrift

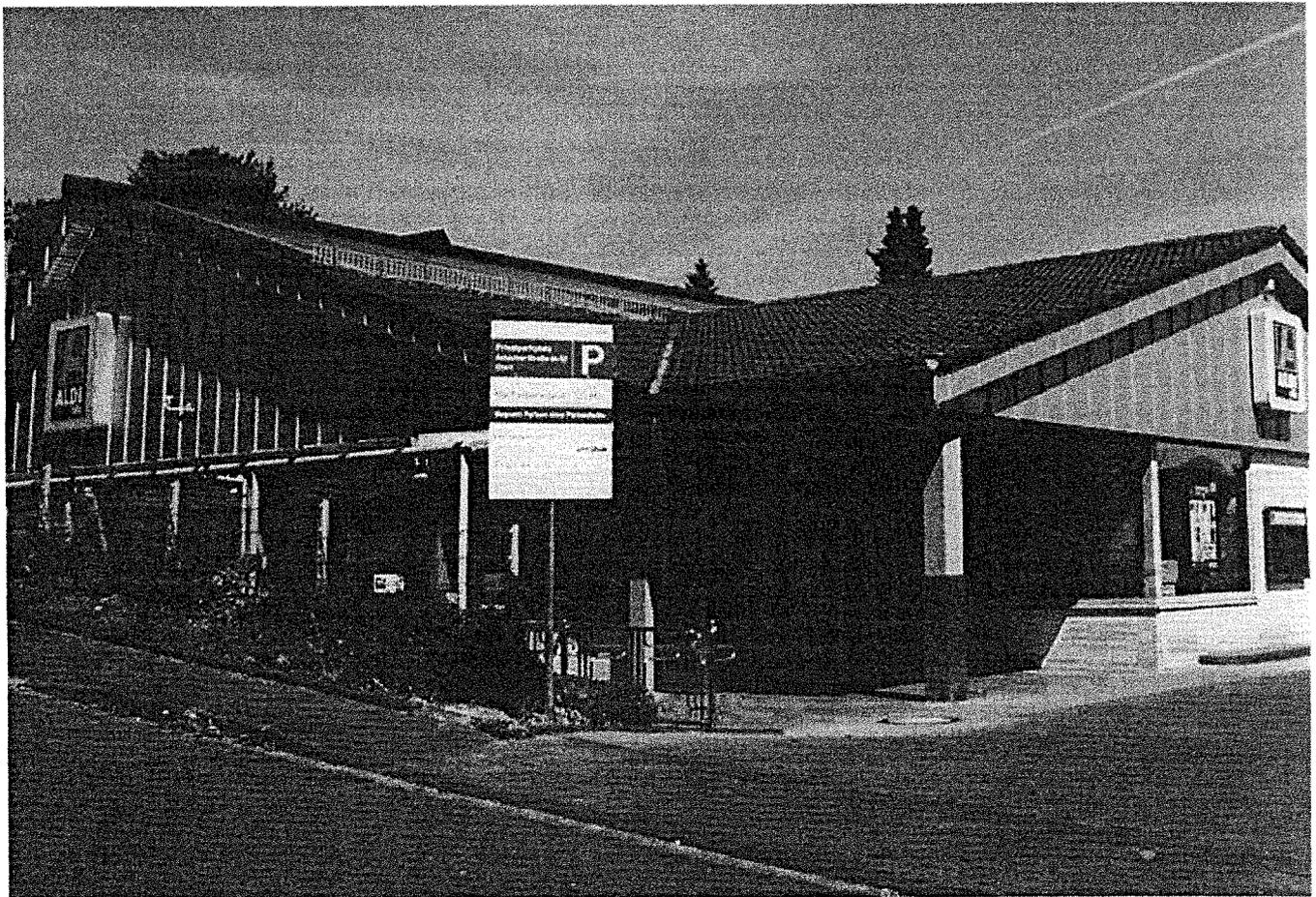
Einzelhandel Planungsausschuss lehnt mehrheitlich den Vorschlag der Gemeinde ab

- Von



Renate Deitenbach

02.06.20, 10:34 Uhr



Ein städtebaulicher Vertrag soll die Standortgarantie für die bestehende Aldi-Filiale an der Asbacher Straße absichern.

Foto: Deitenbach

Eitorf - Die Entscheidung vom letzten Dezember, den Bebauungsplan im Gewerbegebiet „Im Auel“ dahingehend zu ändern, dass im ehemaligen Extra-Baumarkt die Ansiedlung von Aldi, dm und dem Blumengeschäft „Die Holländerin“ verwirklicht werden kann, hat der **Planungsausschuss (APUE)** in seiner **jüngsten Sitzung bekräftigt**. Die Verwaltung hatte vorgeschlagen, den Ratsbeschluss aufzuheben und zur Planvariante, die diese Ansiedlung verhindern soll, zurückzukehren. Dem vehementen Drängen der Verwaltung verweigerte sich die Politik im Ausschuss erneut, das letzte Wort hat am 15. Juni der Rat. Die Sachlage werde immer juristischer und damit immer schwerer verständlich, hatte der Stellvertretende Ausschussvorsitzende Sascha Liene (FDP) mit Blick auf Rechtsgutachten und laufende Klagen einleitend festgehalten und an den gesunden Menschenverstand des Gremiums appelliert. Sein Fraktionskollege **Timo Utsch** zeigte sich „wenig erfreut“ von der Verwaltungsvorlage und **unbeeindruckt** von der „**Drohung der Bezirksregierung mit Verlust von Fördergeldern für den Ortskern**“. Entweder gäbe es nach Corona ohnehin keine Mittel für Förderungen mehr, oder die Konjunktur müsse so sehr angekurbelt werden, dass quasi alles gefördert werde. Die Rechtsprechung entscheide, dass das Projekt genehmigt werden müsse, oder eben dass es nicht genehmigungsfähig wäre. Hierauf habe man keinen Einfluss, aber ausdrücklich den politischen Willen, den Weg für das Projekt zu bahnen. Seinen Ausführungen schloss sich für die Bündnisgrünen der Fraktionsvorsitzende Jochen Scholz an und plädierte ebenfalls dafür, an der bestehenden Beschlusslage festzuhalten.

Für die **CDU** bestätigte die **Ortsvereinsvorsitzende Laura Fassbender** das **Festhalten am Beschluss**. Ergänzend beantragte Fassbender, die von Aldi für den bestehenden Markt an der Asbacher Straße abgegebene Bestandsgarantie durch einen städtebaulichen Vertrag mit möglichst langer Laufzeit und vorzugsweise auch einer Sicherheitsleistung abzusichern. Als Bestandteil des Vertrags solle die Gemeinde zu Lasten der Projektbeteiligten ein Gutachten beauftragen, dass die Risiken schädlicher Auswirkungen des Einzelhandelsprojekts im Auel auf den Handel im Ortskern untersuchen und bewerten soll. Solche Risiken sieht insbesondere die **SPD**, für die die Fraktionsvorsitzende Sara Zorlu Verlagerungstendenzen, die Zunahme von Verkehr und negative Auswirkungen auf das Schulgassenprojekt prognostizierte und damit ihre Zustimmung zum BV der Verwaltung begründete.

Vertrag und Gutachten seien nicht Voraussetzung für die **Aufstellung des Bebauungsplans** sondern sollten im Zuge des Verfahrens eingeflochten und abgewogen werden, erläuterte Fassbender auf Nachfrage von Baudezernent Karl-Heinz Sterzenbach. Auf Nachfrage des Extra-Blattes im Nachgang der Sitzung bekräftigte sie, ihre Fraktion strebe eine möglichst lange Laufzeit an, sei hier jedoch nicht festgelegt, sondern wolle die Möglichkeiten im Rahmen der Vertragsgestaltung bewerten. Die **Forderung einer Laufzeit von 30 Jahren**, wie von **Sterzenbach** als Möglichkeit in den Raum gestellt, sei damit **nicht verbunden**. Lediglich die **SPD** stimmte für den BV der Verwaltung, **BfE** und **UWG** schlossen sich der Ablehnung von **FDP**, **CDU** und **Grünen** an. Den Ergänzungsanträgen der **CDU** stimmten alle Fraktionen außer der **SPD** zu.