

Eitorf, den 13.08.2020

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften / Amt Dezernat II

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp / Karl-Heinz Sterzenbach

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

MITTEILUNGSVORLAGE
- öffentlich -

Sitzungsvorlage

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien

02.09.2020

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 14.3 "Gewerbegebiet Ost III", 6. Änderung (Im Auel); gleichzeitig 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf;
Hier: Sachstand/Abschluss eines städtebaulichen Vertrages
Anfragen der BfE-Fraktion vom 16.08.2020

Mitteilung:

Zu a) und b):

Auf die Erörterungen und Beschlussfassung der gemeindlichen Gremien im Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien am 13.11.2019 und 27.05.2020 und im Rat der Gemeinde Eitorf vom 19.12.2019 und 15.06.2020 wird verwiesen.

Für die Erstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 14.3 Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung; gleichzeitig 54. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitorf ist laut Beschluss des APUE vom 27.05.2020 (XIV/26/257) 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.

Mit Schreiben vom 31.07.2020 ist der Entwurf eines städtebaulichen Vertrages von Aldi Süd eingegangen (**Anlage 1**).

Der Entwurf enthält die wesentlichen, geforderten Inhalte „Bestandsgarantie“ (siehe § 1 -Verpflichtung zum Weiterbetrieb der Filiale Asbacher Straße) und Verträglichkeitsanalyse (§ 2). Die Verwaltung beabsichtigt, die Unterzeichnung nach der Sitzung einzuleiten.

Bestandsgarantie ALDI-Filiale Asbacher Straße

- Die Dauer der Verpflichtung zum Weiterbetrieb der Filiale in der Asbacher Straße beträgt 10 Jahre; beginnend ab Inbetriebnahme der Filiale „Im Auel“.
- Eine Besicherung der Bestandsgarantie ist im städtebaulichen Vertrag nicht enthalten.

Verträglichkeitsanalyse

- Entgegen den ersten Äußerungen von Aldi Süd, die Verträglichkeitsanalyse im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen, enthält nun der städtebauliche Vertrag die Regelung, die Verträglichkeitsstudie zum Bebauungsplanverfahren zu beauftragen.

Planungsauftrag an das Büro Schumacher zur Überarbeitung des Bebauungsplanes

- Das Angebot zur Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung (Im Auel); gleichzeitig 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf vom Büro Schumacher liegt seit 13.07.2020 vor.
- Das Honorarangebot schließt mit dem Bruttobetrag von 9.396,10 € für Planungsleistungen ab.
- Gemäß Angebotsschreiben sieht das Planungsbüro zwei Sachverhalte für erforderlich an:
 - Einzelhandelsgutachten (Verträglichkeitsanalyse*), das die Unbedenklichkeit der Planung gegenüber dem zentral örtlichen Versorgungsbereich untersucht, sollte vor Überarbeitung der Planung vorliegen.
 - Eine Erweiterung des Plangebietes um 1383 m² um die Stellplatzflächen, die heute schon dem REWE an der Siegstraße zuzuordnen sind, mit in die Planung zu integrieren (**Anlage 2**).

Ausblick – Weitere Vorgehensweise

- Der Auftrag an das Planungsbüro Schumacher wird im September vergeben.
- Der städtebauliche Vertrag wird unterzeichnet
- Aldi beauftragt die erforderliche Verträglichkeitsstudie
- Nach Vorlage dieser, können die Aussagen aus der Verträglichkeitsanalyse in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet werden und das Aufstellungs-/Änderungsverfahren kann mit dem vom Rat festgelegten Planungszielen (Sondergebiet) mit Beteiligung aller (Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange) fortgeführt werden.

Zu b):

Nachfolgend wird im Besonderen auf die o.g. Anfrage (**Anlage 3**) eingegangen; teils unter Verweis auf oben.

Zum „**Nachweis der Tätigkeiten in den zurückliegenden 2 Monaten**“ ist nur der guten Ordnung halber darauf hinzuweisen, dass angesichts der Personal- und Urlaubs-/Erkrankungslage tatsächlich deutlich weniger als 2 Monate Arbeitszeit zur Verfügung standen.

Bereits vor dem Ratsbeschluss vom 15.06.2020 war bei dem Planungsbüro vorsorglich angefragt worden, ob Bereitschaft und Kapazität für eine Umplanung im Sinne der neuen Planungsziele besteht und wenn ja ein entsprechendes Angebot zur Prüfung vorgelegt werden kann.

Dieses ging am 13.07.2020 bei der Verwaltung ein. Unabhängig von der inhaltlich-wirtschaftlichen Prüfung konnte eine Beauftragung **zunächst** nicht erfolgen. Denn eindeutig hatten Rat und Ausschuss (siehe dazu Niederschrift APUE 27.05.2020 Seite 6 und den Beschluss XIV/26/257) den Abschluss einer Bestandsgarantie für die Aldi-Filiale Asbacher Straße und im weiteren Verlauf die Erstellung der notwendigen Verträglichkeitsstudie durch Aldi als **Voraussetzung** für die planungsrechtliche Schaffung des Baurechts gesehen – was so auch durchaus sachgerecht ist.

Zu diesem Zeitpunkt lag ein **verbindlicher Vertrag** dazu noch nicht vor – ganz zu schweigen von der Regelung notwendiger Details wie Beginn und Dauer der Bindefrist oder Zeitpunkt der Verträglichkeitsstudie. Wie bekannt ging ALDI mit Schreiben vom 08.06.2020 von einer Erstellung derselben „im Rahmen des Bauantragsverfahrens“ aus. Dies hätte für das B-Plan-Verfahren folglich nicht gereicht und war daher zu ändern.

Zur **Dauer der Bestandsgarantie** gibt es folgende Aussagen:

ALDI hat in den ersten Schreiben **keinerlei** Laufzeit benannt, diese also unbestimmt gelassen. Die Verwaltung, genauer der Erste Beigeordnete, hat in der Sitzung des APUE am 27.05.2020 die Rechtsauffassung geäußert, dass bis zu 30 Jahre **denkbar** sei (so auch die Niederschrift). Bei dieser Rechtsauffassung bleibt es, zumal beispielsweise ökologische Ausgleichsflächen üblicherweise mit Laufzeiten von 30 Jahren durchaus in städtebaulichen Verträgen geregelt werden, um – wie auch

schon in der Sitzung des Rates am 15.06.2020 geäußert - nur ein Beispiel zu nennen. Es gibt auch keine gesetzliche Vorschrift, die eine 30jährige schuldrechtliche Bindung verbietet. Die Verwaltung bleibt dabei, dass sie das „Denken“ in den bestmöglichen Vorteil der Gemeinde hinein für ihre Aufgabe hält. Die Niederschrift zum APUE 27.05.2020 hält fest, dass der Ansatz zu einer „möglichst langfristigen, gesicherten Betriebsgarantie“ aus der Mitte des Ausschusses erkennbar war – was die BfE-Fraktion in ihrer Anfrage so auch bestätigt.

Der diesbezügliche Passus in dem Schreiben der Verwaltung an ALDI vom 17.07.2020 lautet: „ Der guten Ordnung halber darf ich darauf hinweisen, dass, wenn auch nicht ausdrücklich im Beschluss enthalten, einige Stimmen aus dem APUE auf eine „möglichst“ lange Frist denken (siehe Niederschrift).“ Das ist ein zutreffender **Hinweis**, aber keine aufgestellte Bedingung.

ALDI hat zur Laufzeit mit (bekanntem) Schreiben vom 08.06.2020 erstmalig folgende Meinung geäußert:

„Die ... nach unserem Eindruck von Herrn Beigeordneten Sterzenbach doch recht „ad-hoc“ zu Protokoll gegebene Laufzeit von 30 Jahren ist aus unserer Sicht allerdings problematisch und absolut unüblich.“

Warum man diese Meinung hegt, also eine „Denksperre“ auf kleiner/gleich 10 Jahre legt bzw. eine längere Frist für „problematisch“ hält, wird nicht gesagt. Ebenso fehlen Beispiele für die Unüblichkeit von längeren Laufzeiten als 10 Jahren oder umgekehrt für die Üblichkeit von nur 10 Jahren.

Zitierte Erklärung des Ersten Beigeordneten

Demnach soll erklärt worden sein, der städtebauliche Vertrag sei „keine direkte Voraussetzung für die Umsetzung der Maßnahme“. Zwar findet sich das so nicht in der Niederschrift. Übersetzt man aber „Maßnahme“ mit „Schaffung eindeutigen Baurechts im Sinne von ALDI“ und „Bau einer weiteren ALDI-Filiale“, so ist die Aussage richtig: Von Gesetzes wegen ist der städtebauliche Vertrag nicht Voraussetzung für einen B-Plan, der die gedachten Vorhaben ermöglichen soll. Dies ist von der Verwaltung auch nie geäußert worden.

Vielmehr hat **der APUE** mit seinem Beschluss Nr. XIV/26/257 vom 27.05.2020 **festgelegt**, dass Voraussetzung für die Erstellung des neuen B-Plans ein städtebaulicher Vertrag mit ALDI ist, demzufolge ALDI eine Bestandsgarantie für die Filiale Asbacher Straße abgibt und eine Verträglichkeitsstudie beauftragt. Das ist eine verfahrensleitende Entscheidung, die dem APUE gemäß § 8 Abs. d) ZustO auch zusteht, sich als Auftrag an die Verwaltung versteht und wie oben ersichtlich in die Umsetzung in Vertragsrecht gebracht werden soll bzw. wird.

Anschein einer Forderung

Die BfE meint dazu, dass die Verhandlungen und den Abschluss des städtebaulichen Vertrages konkret einleitende Schreiben an ALDI vom 17.07.2020 „ ... *erweckt hier den Anschein, der APUE hätte die Forderung als direkte Voraussetzung bzw. Bedingung formuliert.*“

Soweit damit der beschriebene städtebauliche Vertrag als Voraussetzung für die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens gemeint ist, ist dieser „Anschein“ richtig und auch mehr als das, nämlich der ausdrückliche Inhalt des Schreibens, insbesondere durch Wiedergabe des verfahrensleitenden Beschlusses des APUE. Gleiches gilt für die Anforderung zum Zeitpunkt der Verträglichkeitsstudie – die Gründe sind oben erläutert.

Soweit damit gemeint ist, dass eine längere Frist als die von ALDI angebotenen 10 Jahre Laufzeit oder eine Besicherung der Bestandsgarantie **gefordert** wurden, vermag die Verwaltung in dem Schreiben nichts zu entdecken, was auch nur ansatzweise an eine solche „Forderung“ o.ä. erinnert. Richtig ist, dass ansatzweise die Debatte dazu wiedergegeben wurde – sonst nichts. Das Antwortschreiben ALDI vom 20.07.2020 enthält gleichfalls nicht ansatzweise ein Eingehen auf „Forderungen“ der Gemeindeverwaltung oder gar deren Zurückweisung. Es hat also den Anschein, dass beim Adressaten des Schreibens der Verwaltung der Anschein (über die Beschlüsse hinausgehender) Forderungen **nicht** erweckt wurde.

Anlage(n):

Anlage 1 – Entwurf des städtebaulichen Vertrages
Anlage 2 – Planskizze zur möglichen Erweiterung des G
Anlage 3 – Anfrage der BfE-Fraktion vom 16.08.2020