Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE _____

zu TO.-Pkt. _____

interne Nummer **XV/0041/V**

Eitorf, den 20.01.2021

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

_____ i.V. _____

Bürgermeister Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz 02.02.2021

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 14.3 „Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung"; gleichzeitig 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf
Hier: Auswirkungen verwaltungsgerichtliches Urteil zu Bauvoranfragen zur Zulässigkeit eines Lebensmittel-Discountmarktes, eines Drogeriemarktes sowie eines Blumengeschäfts in der leerstehenden Baumarktimmobilie im Gewerbegebiet „Im Auel"

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz nimmt das von der Verwaltung beabsichtigte, partielle Ruhenlassen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 „Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung" sowie zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf zustimmend zur Kenntnis.

Begründung:

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 gesetzt laufenden Planinhalten beschlossen und
c.) die zur Sicherung und der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens dienende Verlängerung der Veränderungssperre nach BauGB abgelehnt.

Diese Beschlusslage wurde in den Sitzungen APUE 27.05.2020 und 15.06.2020 bestätigt. Mit Urteil vom 07.09.2020 bestätigte das Oberverwaltungsgericht die Veränderungssperre nachträglich als rechtmäßig. In der Folge nahm das Verwaltungsgericht (VG) die Verfahren zu den Bauvoranfragen wieder auf (diese waren bis zur Entscheidung des OVG ausgesetzt). Auf die mündliche Verhandlung

vom 08.12.2020 ergingen unter dem 22.12.2020 dazu Urteile, die der Verwaltung seit dem 06.01.2021 vorliegen. Das Urteil zum Az. 2 K 10323/16 ist im Volltext als **Anlage** beigefügt. Inhaltlich ist die Begründung aller 4 Urteile wesensgleich.

Das VG hält in allen 4 Verfahren (drei aktuelle Bauvoranfragen aus Dezember 2019 sowie die Bauvoranfrage aus 2016 zur Nutzungsänderung des ehemaligen Baumarkts in Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt und Blumenhandel) die Bauvoranfragen für formal ordnungsgemäß und den Bebauungsplan aus dem Jahre 1992 in der Fassung der letzten Änderung, der ein Sondergebiet ohne Zweckbestimmung und Bestimmung der zulässigen Art der Nutzung festsetzte, für unwirksam.

In der Folge dessen sei § 34 Abs. 1 BauGB einschlägig, wobei es sich nach Auffassung des Verwaltungsgerichts nicht um ein spezifisches Baugebiet, sondern um eine sog. Gemengelage handele. Hierin füge sich das Bauvorhaben schon wegen der auf anderen Grundstücken vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe ein. Für eine Korrektur dieses Ergebnisses biete § 34 Abs. 3 BauGB, wonach von solchen Einzelhandelsbetrieben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ausgehen dürfen, keinen Anlass. Die dazu tragende Begründung findet sich ab Seite 13 des Urteils, insbesondere ab Seite 19 Mitte.

Hierzu wird auf die Vorlagen vom 26.05.2020 (ABV), 27.05.2020 (APUE) und 15.06.2020 (Rat), den Bericht der Verwaltung in der Sitzung des Rates am 18.01.2021 und die aktuelle Vorlage zum InHK Bezug genommen.

Mit Bezug zu dem aktuell beschlossenen Bebauungsplanverfahren wird die Verwaltung die Urteile genauer prüfen und auswerten, ggf. mit externer Beratung. Weil mit der Rechtskraft des Urteils zu rechnen ist, ist zwar klar, dass der bestehende Bebauungsplan **im Bereich des Vorhabens** unwirksam ist. Es zeigen sich aber bedeutsame Fragestellungen, die sorgfältig zu klären sind. Dies sind im Wesentlichen die Frage der räumlichen Auswirkung der Unwirksamkeit und somit auch der räumlichen Geltung einer Lage nach § 34 BauGB. Diese Klärung wird sicher auch Bedeutung erlangen mit Blick auf die im weiteren Verlauf eines Bebauungsplanes erforderliche Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung). Wie bekannt ist bislang mit der Zustimmung der Bezirksregierung kaum zu rechnen. Es empfiehlt sich daher eine Vorklärung mit dieser unter Einbindung der - geklärten – Auswirkungen der Urteile.

Die Verwaltung wird all dies in einer Vorlage für den ASOMK, möglichst zur Sitzung am 14.03.2021, aufbereiten. Diese Vorlage soll auch dazu dienen, ggf. über die Justierung weiterer, also sachlich-räumlich ggf. über die bislang als Planungsziel beschlossene Ermöglichung des mit den Bauvoranfragen angestrebten Vorhabens hinausgehende oder flankierende Planungsziele, zu beraten und zu entscheiden. Sozusagen spiegelbildlich kann auch die Einstellung des Verfahrens zur 6. Änderung des Bebauungsplanes in Betracht kommen.
Es wird also weiter an dem Verfahren gearbeitet. Allerdings wird die Verwaltung über den bisherigen Auftragsstand hinaus zunächst keine externen Kosten auslösen. In diesem Sinne versteht sich „partielles Ruhenlassen“ des Verfahrens.

Anlage(n)

Urteil VG Köln 2 K 1611/20 (umfangbedingt nur digital im RIS bereitgestellt)