

Gemeinde Eitorf  
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE  
zu TO.-Pkt.

interne Nummer XV/0124/V/1

Eitorf, den 27.05.2021

Dez. II /Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz  
Sachbearbeiter/-in: K.H. Sterzenbach, Michaela Straßek-Knipp

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

i.V.  
\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter

### ERGÄNZUNGSVORLAGE - öffentlich -

#### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, 08.06.2021  
Mobilität und Klimaschutz

#### Tagesordnungspunkt:

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III (aus ASOMK 13.04.2021)  
Hier: Ergänzungsvorlage

#### Begründung:

Zunächst wird vollumfänglich auf die Vorlage Nr. XV/0124/V aus der Sitzung am 13.04.2021 verwiesen. In der Beratung ergaben sich Nachfragen zu einigen Details. Diese Ergänzungsvorlage soll diese möglichst beantworten und zugleich daran anknüpfend – und gegliedert – ergänzende Informationen liefern. Dies lässt sich in etwa wie folgt zusammenfassen:

1. Darstellung der z.Zt. genehmigten Verkaufsflächen der vorhandenen Märkte Netto und Rewe (inkl. aller Shops (KIK, Blumen, etc.).
2. Gegenüberstellung der Entwicklungsmöglichkeiten für die Flächen nach dem alten Planungsrecht (B-Plan, der vom VG als nichtig erklärt wurde) mit Entwicklungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB (jetziger Zustand) sowie denen nach Neuaufstellung der 6. Änderung des B-Planes.

Ferner ist dieser Vorlage die rechtliche Stellungnahme (RA Nimphius, Kanzlei Busse&Miessen) zu den Schreiben der Hans-Josef Limbach KG vom 06.04.2021 und Redeker Sellner Dahs Rechtsanwälte vom 09.04.2021 bzw. 20.05.2020 beigefügt. Auf Erstgenannte wird am Ende zusammenfassend eingegangen, wobei zugleich die Begründung zur Veränderungssperre (TOP 10 derselben Sitzung) ergänzt wird.

## Netto – Markt und dessen Areal

### I.1. Heutige genehmigte Verkaufsfläche:

Der heutige Netto – Markt hat eine genehmigte Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup>. Der Markt liegt auf einem Grundstück mit einer Grundstücksgröße von 4835 m<sup>2</sup>

### I.2. Festsetzungen im altem B-Plan Nr. 14.3, 1. Änderung:

- MI: Mischgebiet (Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> zulässig. Keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe – ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche –zulässig)
- II-Vollgeschosse zulässig
- GRZ (Grundflächenzahl): 0,6 . Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. D.h.60 % der Grundstücksfläche darf überbaut werden. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten mitzurechnen. Die GRZ darf bis 0,8 überschritten werden.
- GFZ (Geschossflächenzahl): 1,2. Die GFZ gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

**Fazit:** Nach den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes wäre eine Erweiterung über 799 m<sup>2</sup> nicht bzw. höchstens geringfügig mit Ausnahmegenehmigung durch die Baubehörde möglich gewesen.

### I.3. Zulässigkeit einer Erweiterung des Netto – Marktes nach § 34 BauGB

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben „*innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein (§ 34 Abs. 3 BauGB)*“.

Schädliche Auswirkungen sind solche, die die städtebauliche Funktion des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs nicht nur unerheblich beeinträchtigen. Die Nichtbeeinträchtigung hat der Antragsteller durch Erstellung einer Auswirkungsanalyse nachzuweisen. Die Ziele der Raumordnung sind in den Fällen des § 34 Abs. 1 BauGB unbeachtlich.

Kriterium „Einfügen“ (Abs. 1):

- *Art der baulichen Nutzung:*

Da sich in der näheren Umgebung bereits großflächige Einzelhandelsbetriebe befinden (Lidl, Rewe), sind die Voraussetzungen des Einfügens nach der Art der baulichen Nutzung erfüllt.

- *Maß der baulichen Nutzung:*

Weiteres Zulässigkeitsmerkmal des Einfügenserfordernisses ist das Maß der baulichen Nutzung. Innerhalb des sich aus der Umgebung tatsächlich ergebenden und den Rahmen bildenden Maßes der baulichen Nutzung, als solche können die flächenmäßige Ausdehnung, die Geschosszahl und die Höhe baulicher Anlagen der den Rahmen bildenden Gebäude angesehen werden, muss sich das geplante Vorhaben in diesen Rahmen einfügen.

- *Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche*

Das Kriterium der Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche muss ebenfalls erfüllt sein.

### I.4. Vorgeschlagene Festsetzungen im neu aufzustellenden B-Plan, 6. Änderung

- SO 1: (Sondergebiet, Großflächiger Einzelhandel, Lebensmitteldiscounter)

- Festsetzung einer Verkaufsfläche von 1050 m<sup>2</sup> (siehe Beschlussvorlage 1 b im Ausschuss für Stadtentwicklung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz vom 13.04.2021)

## II. REWE-Markt mit dazugehörigen Shops

### II.1 Heutige genehmigte Verkaufsflächen:

1. Shop REWE – Verkaufsraum	1.741,92 m <sup>2</sup>
2. Shop REWE – Getränkemarkt	394,62 m <sup>2</sup>
3. Shop REWE – Backshop	88,57 m <sup>2</sup>
4. Shop REWE – Toto/Lotto	32,25 m <sup>2</sup>
5. Shop REWE- Feinkost	15,44 m <sup>2</sup>
6. KIK	471,53 m <sup>2</sup>
7. Blumen „Verkaufsraum außen“	75,00 m <sup>2</sup>
Blumen „Verkaufsraum innen“	<u>120,93 m<sup>2</sup></u>

**Gesamtverkaufsfläche: 2.940,26 m<sup>2</sup>**

Der REWE-Markt mit allen zugehörigen Shops liegt auf dem Grundstück Gemarkung Eitorf, Flur 3, Flurstück Nr. 893. Das Grundstück ist 7513 m<sup>2</sup> groß.

### II.2 Festsetzungen im altem B-Plan Nr. 14.3, 1. Änderung (durch VG als unwirksam erklärt):

- SO: Sondergebiet
- II-Vollgeschosse zulässig
- GRZ (Grundflächenzahl): 0,8 . Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. D.h.80 % der Grundstücksfläche darf überbaut werden. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten mitzurechnen. Durch die zulässige GRZ von 0,8 ergibt sich eine zu überbauende Grundfläche von 6.010,40 m<sup>2</sup> (Grundstücksgröße 7.513,00 m<sup>2</sup> x 80%); Hinweis: Dies ist nicht zu verwechseln mit der sog. Verkaufsfläche, die hier im alten B-Plan nicht festgesetzt war.  
Beanspruchte GRZ durch Hauptanlage: 4.001,04 m<sup>2</sup> (ohne Nebenanlagen ohne Stellplatzflächen)
- GFZ (Geschossflächenzahl): 1,6. Die GFZ gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zulässige GFZ: 12.020,80 m<sup>2</sup>

### II.3 Zulässigkeit einer Erweiterung des Rewe-Marktes nach § 34 BauGB

- Nach § 34 BauGB richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhaben danach, ob es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Siehe Erläuterungen unter Punkt I.3

### II.4 Vorgeschlagene Festsetzungen im neu aufzustellenden B-Plan, 6. Änderung

- SO 2 (Sondergebiet, großflächiger Einzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter)
- Verkaufsfläche (VK) REWE-Verkaufsraum plus Backshop 26,64% des Baugrundstückes = 2.001,46 m<sup>2</sup> -VK plus Verkaufsfläche 440 m<sup>2</sup> je Betrieb KIK, Blumen und Getränke (3x 440 m<sup>2</sup>=1320 m<sup>2</sup>) **ergibt eine zulässige Gesamtverkaufsfläche von 3.321,46 m<sup>2</sup>.**

## III. Ehemalige Baumarkt-Immobilie

### III.1 Heutige genehmigte Verkaufsfläche:

Der ehem. Extra-Bau-und Hobbymarkt hatte eine genehmigte Verkaufsfläche von 2.722,86 m<sup>2</sup>. Der Markt liegt auf einem Grundstück mit einer Grundstücksgröße von 7.820 m<sup>2</sup>

### III.2 Festsetzungen im altem B-Plan Nr. 14.3, 1. Änderung (durch VG als unwirksam erklärt):

- SO: Sondergebiet
- II-Vollgeschoss zulässig
- GRZ (Grundflächenzahl): 0,8 . Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. D.h.80 % der Grundstücksfläche darf überbaut werden. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten mitzurechnen. Durch die zulässige GRZ von 0,8 ergibt sich eine zu überbauende Grundfläche von 6.256 m<sup>2</sup> (Grundstücksgröße 7.820 m<sup>2</sup> x 80%); Hinweis: Dies ist nicht zu verwechseln mit der sog. Verkaufsfläche, die hier im alten B-Plan nicht festgesetzt war.
- GFZ (Geschossflächenzahl): 1,6. Die GFZ gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zulässige GFZ: 12.512 m<sup>2</sup>.

### III.3 Zulässigkeit nach § 34 BauGB

Siehe Ausführungen unter Punkt I.3

### III.4 Vorgeschlagene Festsetzungen im neu aufzustellenden B-Plan, 6. Änderung

Zu der ehem. Baumarkt-Immobilie werden in der Vorlage XV/0124/V (Ausschuss 13.04.2021) folgende Aussagen getroffen:

- „Am 20.12.2019 stellte der Grundstückseigentümer parallel drei Bauvoranfragen zur Umnutzung des ehem. Extra-Bau-und Hobbymarktes mit Verkaufsflächengrößen für einen Lebensmitteldiscounter von 1.200 m<sup>2</sup>, für einen Drogeriemarkt mit 850 m<sup>2</sup> und einen Blumenhandel mit insgesamt 449 m<sup>2</sup> (191 m<sup>2</sup> VK-innen, 258 m<sup>2</sup> Außenverkauf)“ (Vorlage 2. Seite, 2. Absatz).
- „Für die ehem. Baumarkt-Immobilie werden die durch die positiven Bauvorbescheide festgelegten VK-Flächengrößen für Aldi, dm-Markt und Blumenhandel festgesetzt (Vorlage Seite 5, letzter Satz unter *Maß der baulichen Nutzung*).

**Fazit:** Demnach wären die geplanten VK-Flächengrößen im neu aufzustellenden B-Plan mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.499 m<sup>2</sup>, wie beantragt, berücksichtigt.

## IV. Zur Stellungnahme RA Nimphius vom 25.05.2021

Die Auffassung der Verwaltung, dass ein Planungsbedarf aus § 1 Abs. 3 BauGB besteht, wird bestätigt. Es wird deutlich, dass das Urteil des VG nicht die „überschießende“ Feststellung getroffen hat, über den im Urteil betrachteten Tatbestand und eingeklagten Baurechte hinaus stehe die Zentrenverträglichkeit weiteren Einzelhandels fest. Diese zusätzliche „Bandbreite“ begründet ebenfalls ein bewusst und ausgewogen durch die Gemeinde wahrzunehmendes Planungserfordernis – ebenso wie die Feinjustierung der erwähnten LEP-Ziele.

Zur Veränderungssperre – hier natürlich im Kontext mit der Vorlage zur 6. Änderung des B-Plans zu sehen – erweist sich einerseits die Prognose einer gerichtlichen Entscheidung als schwierig. Andererseits wird deutlich, dass zwei „Begründungssäulen“ tragfähig sein können. Die Verwaltung ist der Ansicht, dass die sehr wesentliche Änderung der Planungsabsichten durch den Rat Ende 2019, die Erteilung der Bauvorbescheide aufgrund des VG-Urteils und die flächenmäßige Bedeutung dessen für den B-Plan insgesamt Umstände sind, die sehr deutlich über das Übliche hinausgehen und damit „besondere“ im Sinne des § 17 Abs. 2 BauGB sind. Auch ist recht offenkundig, dass nunmehr eine inhaltlich deutlich unterschiedliche Planung mit erheblichem Zeitabstand zu der 2016 eingeleiteten beabsichtigt ist. Auch verfahrensmäßig wird die neue Bauleitplanung, namentlich durch die

Berücksichtigung des VG-Urteils und den (neu) erforderlichen, ungleich schwierigeren Abgleich mit den Zielen der Landesplanung anders sein als das Verfahren von 2016 bis 2019 mit den damaligen Planungszielen. Daher erscheint auch eine Begründungslage im Sinne einer „anderen“ Veränderungssperre i.S.v. § 17 Abs. 1 BauGB gegeben. Auch die Verwaltung kann den Ausgang einer Normenkontrollklage gegen eine Veränderungssperre nicht verlässlich voraussagen. Aus der Teilnahme der Verwaltung an der mündlichen Verhandlung gegen die vorherige V-Sperre im September 2020 vor dem OVG und der Begründung der für die Gemeinde positiven Entscheidung lässt sich mit verhaltener Vorsicht indes annehmen, dass der Senat bei bestehendem Planungserfordernis dieses ja nur vorläufige „Sicherungswerkzeug“ jedenfalls nicht äußerst restriktiv sieht.

Anlage(n)
-----------

- Anlage 1:       Rechtliche Stellungnahme (RA Nimphius, Kanzlei Busse&Miessen)
- Anlage 2:       Auszug aus dem Liegenschaftskataster