

Vorsitzender Bellinghausen begrüßt die Geschäftsführerin der Petz REWE GmbH, Frau Sanktjohanser, und den Rechtsanwalt Herrn Dr. Schiffer sowie den Geschäftsführer der Hans Josef Limbach KG, Herrn Limbach, und dessen Rechtsanwalt Herrn Tysper. Vorsitzender Bellinghausen erteilt Herrn Limbach zur Vorstellung seiner Planungen und Absichten für den Gebäudekomplex „Im Auel“ 9 und 1 (Ehemaliger extra-Baumarkt und bestehender REWE-Markt) das Wort.

Herr Tysper merkt daraufhin an, dass es eigentlich nur logisch sei, dass erst die Planungen des Investors vorgestellt werden und der Eigentümer dann etwas dazu sage.

Vorsitzender Bellinghausen führt aus, dass es darum gehe, die individuellen Absichten und Vorstellungen vorzustellen. Dabei sei die Reihenfolge nicht von Bedeutung.

Frau Haas schlägt vor dem Hintergrund, dass der Ausschuss zu den Planungen des Gebäudekomplexes Ausführungen der REWE Petz GmbH hören werde und Herr Limbach dazu Stellung beziehen möchte vor, dass Herr Limbach erst nach Vorstellung der Planungen angehört werde. Dies sei aus ihrer Sicht als Zuhörerin deutlich sinnvoller.

Vorsitzender Bellinghausen erteilt trotz dessen Herrn Limbach das Wort.

Herr Limbach bedankt sich zunächst bei dem Ausschuss, dass dieser sein heutiges Rederecht ermöglicht habe. Er führt aus, dass es irritierend sei, dass er ohne Präsentation der REWE Petz GmbH Stellung zum Sachverhalt beziehen sollte. Er kritisiert weiter, dass die Verwaltung in ihrer Vorlage auf die Stellungnahme der Limbach KG überhaupt nicht eingegangen sei. Er ist der Meinung, dass die Limbach KG aufgrund der an die Genehmigung des LIDL-Neubaus geknüpften Bedingung der erforderlichen Überplanung des Sondergebietes im Auel sowie der vagen Möglichkeit der Bewilligung von Fördermitteln durch die Stellung von neuen Anträgen, durch den vorliegenden Aufstellungsbeschluss und die Veränderungssperre enteignet werden soll. Die Folge sei somit ein rechtswidriger Eingriff in den Besitzstand der Eigentümerin. Zudem seien Zahlen in der Vorlage völlig falsch dargestellt. Aufgrund der vorliegenden Genehmigung belaufe sich die Verkaufsflächengröße eindeutig auf 2.940 qm. Dies sei ein einziger großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem Hauptbetrieb des Lebensmittelmarktes und ergänzenden Warenangeboten. Dass diese Fläche immer noch auf 2.000 qm reduziert werden soll, wobei die Gebäudegröße 4.000 qm betrage, sei völlig inakzeptable für die Eigentümerin. Denn diese Situation stelle keine Möglichkeiten der Entwicklung dar. Die ganze Problematik der Überplanung und auch die Fördermittelproblematik sei ein Ergebnis der Genehmigung des LIDL Neubaus. Denn dieser sei nur unter der Bedingung, dass die Fläche der Limbach KG überplant werden müsse, genehmigt worden. Dies sei ein rechtswidriges Junktim gewesen. Er hält weiter fest, dass die Fördermittelproblematik nur in Eitorf bestehe und er nicht nachvollziehen könne, dass eine mögliche Erweiterung der Fläche im Auel die Hauptursache dafür sein soll, dass keine Fördermittel bewilligt werden. Er führt ferner aus, dass der Standort bald 50 Jahre alt werde, was bedeute, dass es zu früheren Zeiten noch gar keinen Bebauungsplan gegeben habe. Dieser wurde erst später erlassen und die Limbach KG habe mit Ausnahme der Zeit der Veränderungssperre all die Jahre die Möglichkeit gehabt, den Standort auch in der Zweigeschossigkeit nach Belieben zu erweitern. Sie habe das jedoch nicht in Anspruch genommen. Ihn wundert daher, dass es jetzt so dargestellt werde, als dass man mit § 34 alles dürfe. Denn die Limbach KG durfte das aufgrund des Bebauungsplanes schon seit vielen Dekaden. Der Einfluss, den die Bezirksregierung Köln auf die Entscheidungsträger ausübe, sei seiner Meinung nach sehr negativ, da Fördermittel als Druckmittel eingesetzt werden, um eine gewisse Entscheidung zu erzwingen. Er appelliert daher an den Ausschuss sich diesem Druck nicht zu unterwerfen und weder den Aufstellungsbeschluss noch die Veränderungssperre zu beschließen. Die Limbach KG habe überprüft und festgestellt, dass die Flächen des Lebensmittelmarktes größer sind, als sie ursprünglich genehmigt wurden. Damit der Bestand genehmigt werden könne, werde

die Limbach KG diesbezüglich einen Bauantrag stellen. Hinzu kommen demnach nochmal circa 350 qm. Herr Limbach bietet abschließend an, eine Verzichtserklärung in Form eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Firma Limbach KG und der Gemeindeverwaltung zu schließen, in welchem sich die Limbach KG dazu verpflichtet über einen Zeitraum von 10 Jahren die Fläche im zweiten Geschoss nicht zu vergrößern. Ergänzend dazu bietet er an, eine weitere Verzichtserklärung aufzusetzen durch welche die Limbach KG sich dazu verpflichtet, auch im Erdgeschoss die Verkaufsfläche für die nächsten 10 Jahre nicht zu vergrößern.

Herr Tysper, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht aus der Kanzlei Redeker/Sellner/Dahs in Bonn stellt vorab klar, dass es unlogisch sei und willkürlich erscheine, dass Herr Limbach dazu aufgefordert wurde, vor Vorstellung der Planung der REWE Petz GmbH etwas dazu zu sagen. Das strapaziere die Ausschussmitglieder seiner Meinung nach ohne Not. Er schließt an die Worte seines Mandanten an und führt aus, dass man aus den Vorlagen zur heutigen Ausschusssitzung nicht schlau werde. Er habe noch nie eine Beschlussvorlage gelesen, die so abstrus, verschachtelt und unverständlich sei wie diese. Weiter dränge sich der Eindruck auf, dass die Verwaltung, namentlich Herr Sterzenbach, ein schlechter Verlierer sei. Er habe vor dem Verwaltungsgericht Köln in insgesamt vier Verfahren als Vertreter der Gemeinde verloren und anstatt die Entscheidungen zu akzeptieren fange er an das Verlieren aufzuarbeiten. Er weist ferner darauf hin, dass die untere Bauaufsichtsbehörde im Rhein-Sieg-Kreis der Auffassung sei, dass sich die Gemeinde Eitorf verrannt habe. Dies sehe er genauso. Der Bebauungsplan, der vom Ausschuss beschlossen werden soll, wurde vom Verwaltungsgericht Köln nach seiner Lesart für unwirksam erklärt. Der Rechtsanwalt der Gemeinde, Herr Nimphius, unternehme in seiner rechtlichen Stellungnahme den Versuch eine Teilunwirksamkeit darzulegen. Es gelte jedoch nach der Rechtsprechung der Grundsatz, dass ein Fehler in einem Bebauungsplan grundsätzlich zu dessen Gesamtnichtigkeit führe. Seiner Meinung nach habe das Verwaltungsgericht Köln in der mündlichen Verhandlung durchaus deutlich gemacht, dass dieser Bebauungsplan in seiner Gesamtheit notleidend ist. Der Rhein-Sieg-Kreis sei der Meinung, dass es gut so wäre, wie es gerade ist. Die Baugenehmigung für den Baumarkt wurde am 28.07.2021 durch den Rhein-Sieg-Kreis ohne Probleme nach § 34 BauGB erteilt. Wenn die Vorhabenplanung für die Änderung des REWE Marktes beantragt werde, werde der Rhein-Sieg-Kreis aufgrund des bestehenden Bauplanungsrechtes dafür ebenfalls eine Baugenehmigung erteilen. Die Verwaltung nehme seiner Meinung nach das Verlieren in den Verwaltungsprozessen zum Anlass und konstruiere ohne Not eine städtebauliche Erforderlichkeit, welche nur den Sinn habe, die Hans Josef Limbach KG auf den passiven Bestandsschutz zu setzen. Das was er bislang zur städtebaulichen Begründung des Aufstellungsbeschlusses gelesen habe sei so hanebüchen, dass er der festen Überzeugung sei, dass der Bebauungsplan, dessen Aufstellung der Ausschuss heute beschließen soll, durch das OVG Münster mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit für unwirksam erklärt werde. Den eklatanten Eingriff in das Eigentum bekomme die Verwaltung mit dieser Begründung und auch mit keiner anderen Begründung ordnungsgemäß abgewogen. Er verweist daher nochmals auf das Angebot von Herrn Limbach: Eine freiwillige Selbstverpflichtung des Eigentümers auf eine qualitative Sortimentsfestsetzung, das Angebot des Eigentümers an die Gemeinde zum Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages. Er appelliert an den Ausschuss die folgenden TOPS zu vertagen bis der Ausschuss ein klares Bild über das Angebot der Hans Josef Limbach KG habe. Mit einem solchen Vertrag seien seiner Meinung nach alle Bedenken ausgeräumt. Er sei zuversichtlich, dass die Veränderungssperre unzulässig sein werde. Selbst der eigene Rechtsanwalt der Gemeinde, Rechtsanwalt Nymphius, habe in seiner rechtlichen Stellungnahme ausdrücklich gesagt, dass die Erfolgsaussichten eines Normenkontrollverfahrens gegen die Veränderungssperre nicht zu prognostizieren seien, was bedeute, dass die besonderen Umstände für eine erneute Veränderungssperre nicht gegeben seien. Es würden demnach erneut Steuergelder rausgeschmissen, weil die Gemeinde Eitorf den Prozess gegen die Veränderungssperre verlieren werde. Und auch den Aufstellungsbeschluss mit dieser vermeintlichen städtebaulichen Erforderlichkeit bekomme die Verwaltung nicht bis zur Satzungsreife geheilt. Er kündigt abschließend an, dass ein heutiger Beschluss die Gemeinde Eitorf in zwei

weitere Verwaltungsprozesse treibe und dass die Hans Josef Limbach KG sich das nicht gefallen lassen und dagegen vorgehen werde.

Herr Dr. Schiffer von den CBH Rechtsanwälten aus Köln, welche in dem Verfahren der Baurechtsschaffung für den Umbau des Hobbymarktes in ALDI, dm und Blumenmarkt und auch für die Umnutzung des bestehenden REWE Marktes die REWE Markt GmbH vertreten, erläutert, dass aufgrund einer noch nicht vorliegenden abgestimmten Planung mit dem Eigentümer heute keine konkreten Planungen vorgestellt werden können. Der Abstimmungsprozess mit dem Eigentümer laufe noch. Man habe allerdings den TOP im Wesentlichen auch so verstanden, dass es dem Ausschuss darum gehe, zu erfahren was die REWE Petz GmbH als auch die REWE Markt GmbH im Kern von den Planungsabsichten der Gemeinde halte. Er weist vorab daraufhin, dass sie diesbezüglich eine etwas andere Position haben als der Eigentümer und berichtet anschließend, dass sie sich am vorherigen Tag noch einmal mit der Verwaltung über die Beschlussvorlage ausgetauscht haben, weil sie mit dieser in ihrer Gesamtheit nicht ganz einverstanden seien. Generell sei die Beschlussvorlage für einen Aufstellungsbeschluss zu detailliert und unnötig informationshaltig. Grundsätzlich können sie mit den Planungsvorstellungen der Verwaltung jedoch leben. Schwierigkeiten an der Beschlussvorlage habe man im Wesentlichen mit drei Punkten. Der erste betreffe die Frage der Verkaufsflächenberechnung bezogen auf den Bestandmarkt. Das planerische Ziel der Verwaltung sei, wie zuvor erörtert, den Teil der Lebensmittel im engeren Sinne auf insgesamt 2.500 qm zu beschränken. Aus der Perspektive der Verwaltung gehöre dazu der Kern-REWE Markt, der Getränkemarkt, das LottoTotto-Geschäft und der Backshop. Das Problem sei, dass die Flächenberechnung, die den Überlegungen der Verwaltung zu Grunde liege auf den Flächenberechnungen der Baugenehmigungen fuße. Diese haben Flächen nicht als Verkaufsfläche ausgewiesen, bei denen man zumindest darüber streiten könne, dass es Verkaufsflächen im Rechtssinne sind. Das beziehe sich konkret auf die sogenannte Ladenpassage. Diese Fläche mit etwas über 240 qm sei in den Überlegungen der Verwaltung nicht eingebunden, rechnerisch jedoch Verkaufsfläche. Zweitens sei vorgesehen, die einzelnen Betriebszweige, die der Kunde als einheitlichen Markt wahrnimmt, aufzusplitten. Dies sei vonseiten der Rewe Petz GmbH nicht gewollt und müsste daher im weiteren Prozess noch glatt gezogen werden. Drittens soll die Fläche, die der KIK derzeit nutzt, auf Einzelhandel mit Bekleidungsgeschäften fixiert sein. Damit würde ihnen perspektivisch die Möglichkeit genommen werden, die Fläche einer anderen Nutzung zuzuführen oder dem REWE Markt zuzuschlagen. Sie würden sich an dieser Stelle etwas mehr Flexibilität wünschen. Er fasst abschließend zusammen, dass sie kein grundsätzliches Problem mit der Bauleitplanung haben, wohl aber mit der Art und Weise wie die Beschlussvorlage derzeit gefasst ist.

Frau Haas bedankt sich für die wertvollen Redebeiträge. Sie merkt an, dass der Ausschuss in der letzten Sitzung darum gebeten habe, die Vorlage noch einmal etwas verständlicher und gerade bei den Bemessungen nachvollziehbarer darzustellen. Das sei bis jetzt leider nicht erfolgt. Trotz dessen sei bis auf eines sehr vieles klar geworden. Sie möchte wissen, warum § 34 BauGB nicht für die vage Möglichkeit neuer Fördergelder ausreiche, wenn es doch für die Bebauung beider Projekte genüge.

Erster Beigeordneter Sterzenbach erklärt, dass es dem Ausschuss freistehe, ob dieser die Situation dem § 34 BauGB überlassen möchte oder ob er eine gewisse lenkende Rolle ausüben und dadurch aus dem defekten Bebauungsplan einen qualifizierten, neuen Bebauungsplan machen wolle, welcher Eckdaten habe mit der Planungsrichtung. Bei Anwendung des § 34 zeigten sich mit Blick auf den jetzt defekten alten Bebauungsplan größere Möglichkeiten auf, es jetzt einfacher zu gestalten als bei einer differenzierten Lenkung. Das sei der Unterschied.

Frau Haas bittet nochmals um Erklärung, wie der § 34 BauGB eine mögliche Förderung verhindern könne.

Erster Beigeordneter Sterzenbach antwortet, dass die Verwaltung, soweit er sich richtig erinnere, grundsätzlich nie behauptet habe, dass es eine Förderung nur bei a oder b gebe. Man habe nur die Meinungslage des Ministeriums dargestellt, welche beinhalte, dass die Städtebaufördermittel vorrangig dort hingehen, wo bestimmte grundsätzliche Ziele der Landesplanung sich auch in der Verwirklichung befinden oder verfolgt werden. Er könne nicht sagen, ob die InHK-Projekte wieder von Förderstatus C auf B gestuft werden, wenn der Ausschuss das Gebiet dem § 34 überlasse. Er wisse auch nicht, ob es bei einer Entscheidung für einen qualifizierten Bebauungsplan ganz sicher einen Förderbescheid gebe. Sagen könne er nur, dass das Land stellvertretend durch den Staatssekretär gesagt habe, dass der Rat und die Ausschüsse ihr Verständnis zur Einzelhandelssteuerung in der Relation zentraler Versorgungsbereich (Innenort) und ergänzender Versorgungsbereich klären müssen.

Frau Haas bedankt sich und erläutert, dass sie fälschlicherweise die Vorlage so verstanden habe, dass es den Bebauungsplan und die Veränderungssperre brauche, damit die Gemeinde die Chance auf Fördergelder habe. Sie könne sich trotzdem vorstellen, dass das natürlich der möglichen Förderung zuträglich wäre. Insofern finde sie den Vorschlag einer freiwilligen Selbstverpflichtung und eines städtebaulichen Vertrages zumindest erwägenswert.

Erster Beigeordneter Sterzenbach führt mit Bezug auf die mehrmals angesprochene Überfrachtung aus, dass es richtig sei, dass die Vorlagen sehr umfangreich seien. Der Ausschuss solle aber im Auge behalten, dass man hier eine Entwicklung habe, welche sich von Ende Dezember 2020 bis heute erstrecke. Der Ausschuss wisse, welche Beratungen durchgeführt und vertagt wurden und welche Entwicklungen und Gerichtsprozesse stattgefunden haben. Die Komplexität sei also unter anderem dem Ablauf über eine sehr lange Zeit geschuldet. Mit Bezug auf die Äußerung von Herrn Tysper, welche beinhaltete, dass die Gemeinde ein schlechter Verlierer sei, weist er daraufhin, dass die Verwaltung die jetzt bestehende Baugenehmigung bzw. das Ergebnis der Prozesse in die Planungsziele sehr wohl einbauen will. Abschließend weist er noch einmal ausdrücklich darauf hin, dass der Ausschuss heute nicht über einen Bebauungsplan entscheide, sondern nur darüber, ob dieser willens sei dem Rat zu empfehlen, dass er einen qualifizierten Bebauungsplan mit grob abgesteckten Planungszielen - welche sich selbstverständlich im Verfahren verfeinern - entwickeln möchte.

Herr Strausfeld führt aus, dass er langsam das Gefühl habe, dass der Ausschuss und auch später der Rat missbraucht wurden. Seiner Meinung nach hätte man alle Beteiligten an einen Tisch setzen und dadurch Klarheit schaffen sollen. Sinn des Antrages sowohl Investor und Eigentümer anzuhören, war, dass man die Planungen auch visuell vorgestellt bekomme, um sich über verschiedene Dinge klar zu werden. Für seine Fraktion sei es extrem schwierig an diese Sache heran zu gehen. Natürlich sei auch ein städtebaulicher Vertrag über 10 Jahre ein zu überdenkendes Angebot. Trotzdem komme auch dabei die Frage auf, was nach den 10 Jahren passiere. Man müsse eine Kompromisslösung finden. Nach den beiden Vorträgen sei es für seine Fraktion eher noch komplizierter geworden eine Entscheidung zu treffen. Zumal die Ausführungen des Ersten Beigeordneten auch etwas dazu beigetragen haben. Er hätte sich gewünscht, dass dieser auf die teilweise massive Kritik und die Vorwürfe von Herrn Tysper eingegangen wäre.

Frau Zorlu stellt klar, dass die SPD-Fraktion sich nicht unter Druck setzen oder verunsichern lasse. Auch nicht nachdem die unterschiedlichen Positionen versucht haben den Ausschuss mit rhetorischen Mitteln für sich einzunehmen. Es gebe eine ganz einfache Entscheidung: qualifizierten Bebauungsplan oder § 34. Die SPD-Fraktion möchte bereinigen und mitentscheiden, wenn es um den Eitorfer Außenort gehe. Im Vordergrund stünden nicht nur die Fördermittel sondern auch um die Entwicklung der Gemeinde. Man müsse die Waage zwischen Außenort und Innenort halten. Die Verzögerung und Weiterverschiebung der TOP's sei aus Sicht der SPD-Fraktion nicht gewollt, sie habe eine Entscheidung getroffen.

Bürgermeister Viehof ergänzt erläuternd, dass es der Firma Petz REWE GmbH ermöglicht werden soll, an der Stelle in dem von ihr geplanten Umfang zu modernisieren und auszubauen. Der Aufstellungsbeschluss und die Veränderungssperre resultiere aus der Besprechung im Ministerium mit dem Staatssekretär, welcher sagte, dass man das Verständnis noch einmal regeln und das Heft des Handelns wieder in die Hand nehmen müsse. Wenn man jetzt davon ausgehe, dass der alte Bebauungsplan nichtig sei, dann gelte jetzt der § 34. Nach seinem Kenntnisstand gebe es dort keine Gebäude die eine Zweigeschossigkeit aufweisen. Somit wäre auch diese Möglichkeit in Zukunft nicht gegeben. Wenn in 15 oder 20 Jahren die Notwendigkeit für eine zweigeschossige Bauweise vorliegen sollte, könne dieser Bebauungsplan ja durchaus auch wieder angepasst werden. Mit Hinblick auf die anstehenden Maßnahmen des InHK benötige man dringend Fördermittel. Und diese könne man nur dann erhalten, wenn man auch bei dem Bebauungsplan das Lenkrad in die Hand nehme. Er sehe da im Übrigen auch keine Enteignung drin, denn ein Bebauungsplan könne immer wieder neu beschlossen werden. Die Verwaltung möchte niemanden einschränken, den Schutz des Ortskerns aber dennoch im Auge behalten. Aus diesem Grund benötige man den Bebauungsplan. Aus seiner Sicht sei der Aufstellungsbeschluss eine wirklich notwendige Entscheidung, die der Ausschuss für den gesamten Einzelhandel in Eitorf treffe ohne dass irgendjemand einen Nachteil dadurch erhalte. Die Generation nach uns könne trotzdem die Geschicke wieder neu bestimmen und regeln. Er appelliert abschließend an den Ausschuss, den Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Herr Utsch sieht in den letzten Worten des Bürgermeisters einen Widerspruch zu denen des Ersten Beigeordneten. Da man keine neue Beschlussvorlage habe, die Verwaltung das kürzlich erlassene Urteil von Ende Juli jedoch noch mit einfließen lassen möchte, fragt er, ob an dem Beschlussvorschlag aus der Vorlage vom 13.04.2021 noch etwas geändert worden sei. Er bittet um Erläuterung, über was genau er jetzt abstimme. Er führt außerdem aus, dass er das Steuer gerne ergreifen würde. Er versteht jedoch nicht, warum er sich, um das tun zu können, auf Quadratmeterzahlen, deren Herleitung und Wirkung er überhaupt nicht verstehe, festlegen müsse. Er bittet daher auch um Beantwortung der Frage, ob es eine Möglichkeit gebe das Ruder in der Hand zu behalten, ohne sich auf explizite Quadratmeterzahlen festzulegen.

Erster Beigeordneter Sterzenbach hält fest, dass der Ausschuss über die Vorlage vom 13.04.2021 ergänzt durch die Ergänzungsvorlage vom 08.06.2021 abstimme. Der Beschlussvorschlag bleibe derselbe. Das von Herrn Utsch erwähnte Urteil sei kein Urteil sondern es sei der Tatbestand, dass am 28.07.21 eine Baugenehmigung für den ALDI, dm und Blumenmarkt vom Rhein Sieg Kreis erteilt wurde. Die Verkaufsfläche liege insgesamt bei rund 2.500 qm und das sei auch das was die Antragstellerin REWE beantragt habe. Beim Erstellen der Vorlage war noch die positiv vom Verwaltungsgericht entschiedene Bauvoranfrage aktuell. Die jetzt entstandenen geringfügigen Abweichungen seien eingebaut und sollen so als bestandskräftig auch in die Planung mit einfließen. Er erläutert ferner, dass der Ausschuss heute keine Quadratmeterzahlen rechtsverbindlich festlege, sondern lediglich die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließe. Die Quadratmeterzahlen seien ausschließlich wegweisende Pfeiler. Es gehe darum durch einen Aufstellungsbeschluss einen zielgerichteten Prozess einzuleiten. Die Pflicht und Schuldigkeit der Verwaltung gegenüber dem Ausschuss sei es, diesen Prozess Stück für Stück darzustellen und dessen Abwägungen mit in den Prozess einfließen zu lassen. Ergebnis von alldem sei dann der Ratsbeschluss, welcher all das zu einer Satzung zusammenfasse.

Frau Haas merkt an, dass man sich in der letzten Sitzung des Ausschusses darauf geeinigt habe, dass der Ausschuss die Daten zu Quadratmeterzahlen etc. noch einmal ganz simpel und verständlich in einer neuen Vorlage erhalte. Das sei bis heute leider nicht passiert. Sie sei aufgrund dessen und durch die verschiedenen Ausführungen des Bürgermeisters und des Ersten Beigeordneten Sterzenbach noch zusätzlich verwirrt. Sie stellt klar, dass sie heute eigentlich mit dem festen Vorhaben angetreten sei, dem Bebauungsplan zuzustimmen, weil sie auch der vagen Bewilligung von Fördergeldern nicht im Wege

stehen wollte. Ihrer Meinung nach müsse man vor Beschlussfassung juristisch klar sein und den Entscheidungsträgern eine Möglichkeit zum Durchblick der verschiedenen Angebote lassen.

Erster Beigeordneter Sterzenbach erläutert, dass es noch nie einen Bebauungsplan gegeben habe, der in der Phase des Aufstellungsbeschlusses bereits sicher und verbindlich vom Oberverwaltungsgericht für rechtsverbindlich angesehen wurde.

Frau Haas merkt an, dass sie hofft, dass es bisher mehrheitlich immer so abgelaufen sei, dass die Entscheidungsträger verstanden haben was sie entscheiden und es dann in das weiteren Verfahren wie üblich hineingegangen sei. Das schein hier nicht der Fall zu sein.

Frau Straßek-Knipp erklärt, dass es heute darum gehe zu entscheiden, ob der Ausschuss für diesen Teilbereich einen qualifizierten Bebauungsplan aufstellen möchte, der Festsetzungen trifft hinsichtlich der Größe und dem Maß der baulichen Nutzung. Das sei der Unterschied zu § 34 BauGB. Denn mit § 34 könne sich eine Einzelhandelsentwicklung, bis zu einer Größenordnung, die doppelt oder dreifach so groß sei wie heute, weiter fortführen. Sie weist darauf hin, dass der Ausschuss damals ein Einzelhandelskonzept aufgestellt habe. 2006 das erste Mal, 2016 habe der Ausschuss dieses aktualisiert. In diesem Konzept habe der Ausschuss festgelegt, dass er keine weiteren zentrenschädlichen Sortimente im Auel haben will. Die bereits vorhandenen dürfen sich modernisieren und sich in einem bestimmten Maße - minimal - weiterentwickeln. Und genau diese minimale Weiterentwicklung wolle die Verwaltung mit dem neuen Bebauungsplan zulassen. Was die Verwaltung aber nicht wolle, sei, dass dort aufgrund des § 34 in Konkurrenz zum Zentrum von Eitorf eine Entwicklung stattfinden könne, die das Dreifache von der Verkaufsfläche mit zentrenschädlichen Sortimenten zulasse. Mit Bezug auf den Redebeitrag von Frau Haas, stellt sie klar, dass eine Ergänzungsvorlage am 08.06.2021 mitverschickt wurde. In dieser Ergänzungsvorlage habe sie versucht darzustellen, dass die Verkaufsflächen, die bisher vom Rhein-Sieg-Kreis mit einer Baugenehmigung vom 25.09.2014 genehmigt wurden bei insgesamt 2.940 qm für den Gesamtbereich REWE liegen. Die Verwaltung wolle mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes im Bereich REWE über 3.300 qm Verkaufsfläche festsetzen. Das seien rund 400 qm mehr als jetzt benötigt. Herr Tysper habe rhetorisch ausgeführt, dass dies nicht ausreichend wäre. Dem widerspricht sie. Mit dem neuen Bebauungsplan werden die Ziele, die REWE habe, ermöglicht werden. Sie appelliert an den Ausschuss sich nicht einschüchtern zu lassen, denn mit dem Bebauungsplan seien alle Möglichkeiten für den REWE Markt gegeben sich weiterzuentwickeln. Bezüglich der Förderschiene führt sie aus, dass die Verwaltung bislang immer den Wortlaut des Ministeriums abgebildet habe. Das Ministerium habe einwandfrei gesagt, dass man den Bereich im Auel sich mit § 34 nicht frei entwickeln lassen dürfen. Sie versichert abschließend, dass der Ausschuss bei der Planung mitgenommen werde. Der Beschlussvorschlag vom 13.04.2021 sehe auch eindeutig den Bereich Extra-Baumarkt mit den jetzt genehmigten Verkaufsflächen von ALDI, dm und Blumenladen mit vor. Auch das werde also in den neuen Bebauungsplan miteingearbeitet.

Herr Liene teilt mit, dass er bisher die Vorlagen so verstanden habe, dass der Ausschuss heute sehr viel detaillierter über den Bebauungsplan beschließen. Demnach sei das für ihn heute eine völlig neue Ausgangssituation. Er erachtet es aus diesem Grund als sinnvoll, den Aufstellungsbeschluss zu beschließen, wenn das nur bedeute den Start des Verfahrens zu machen. Für die Detailausarbeitung, welche sich damit beschäftige, wie man die Qualität sichern möchte und wie die Quadratmeterzahlen konkret auszusehen haben, könne man einen kleinen Unterarbeitskreis, bestehend aus jeweils einem Fraktionsvertreter, bilden. Sollte man nicht zu einer Einigung kommen, könne man dem Rat zu einem späteren Zeitpunkt immer noch sagen, dass das Ganze doch nicht gewollt sei. So käme man wenigstens mal weiter. Eine Veränderungssperre brauche man aber erst recht nicht mehr. Er fasst abschließend

zusammen, dass man heute beschließen sollte, keine Veränderungssperre zu verhängen und den Beschluss für den Start des Bebauungsplanes mit einem kleinen Unterearbeitskreis zu verbinden.

Herr Tysper merkt an, dass der Erste Beigeordnete Sterzenbach wiederholt etwas Unrichtiges gesagt habe. Und zwar, dass der Ausschuss heute nicht den Bebauungsplan beschließe, sondern nur den Startschuss dafür gebe. Dies sei objektiv unrichtig. Der Ausschuss solle laut Verwaltung einen Aufstellungsbeschluss mit einer quantitativen städtebaulichen Begründung fassen. Dies lasse der Erste Beigeordnete Sterzenbach unter den Tisch fallen. Er möchte bewusst machen, dass man heute zwar noch keinen Satzungsbeschluss fasse, der Ausschuss aber trotzdem den Startschuss nach dem BauGB für das Aufstellungsverfahren gebe. Dies sei der erste Rechtsakt gestützt auf eine quantitative Begründung. Er ordnet dies als bemerkenswerte Beeinflussung der politischen Willensbildung ein.

Erster Beigeordneter Sterzenbach antwortet darauf, dass er objektiv in der Vorlage eine Beschlussvorlage für den Ausschuss sehe. Laut der Zuständigkeitsordnung habe der Rat dem Ausschuss verfahrensleitende und verfahrenseinleitende Schritte übertragen. Der Aufstellungsbeschluss sei ein verfahrenseinleitender Schritt. Er vermag nicht zu erkennen, dass heute über einen Bebauungsplan entschieden werde. Denn ein Bebauungsplan sei das ausgefertigte Werk mit Unterschrift des Bürgermeisters - nämlich eine Satzung und diese könne der Ausschuss gar nicht beschließen. Richtig sei, dass über den ersten einleitenden Schritt entschieden werde und dass in der Begründung flankierende Erläuterungen zu Quadratmeterzahlen etc. stünden. Er berichtet, dass er bereits in der Sitzung am 13.04.2021 gesagt habe, dass die Quadratmeteranzahl nicht festgezogen werde. Auch das stehe im Protokoll. Er stimmt zu, dass man aus der Begründung mittelbar flankierende Dinge entnehmen könne. Gleichwohl sei das aber kein Satzungsbeschluss.

Herr Schiffer führt aus, dass er das vorliegende Unwohlsein darüber, dass man zu einem sehr frühen Zeitpunkt sehr detaillierte Zahlen beschließe, nachvollziehen könne. Auch wenn die Zahlen nur Teil der Begründung seien, wären diese aber wenn man sich mit der Frage beschäftige, ob und in welchem Umfang man von einer beschlossenen Veränderungssperre Ausnahmen zulassen könne, mit heranzuziehen. Er schlägt daher vor die Quadratmeterzahlen rauszulassen, bzw. diese etwas allgemeiner zu fassen.

Vorsitzender Bellinghausen möchte wissen, ob der Ausschuss eine Begründung beschließe.

Frau Straßek-Knipp antwortet, dass dem im Prinzip so ist. Allerdings sei ein Aufstellungsbeschluss baurechtlich überhaupt nicht erforderlich. Wenn man eine Veränderungssperre beschließe aber schon. Ansonsten sei der Aufstellungsbeschluss einfach ein Instrument mit dem der Ausschuss seinen Willen kundtun könne. Wenn man dem Beschlussvorschlag von Herrn Liene folgen würde, könne sie sich auch damit anfreunden, keine Veränderungssperre beschließen zu lassen. Bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes mit Öffentlichkeitsbeteiligung, TÖB Beteiligung etc. können sich immer wieder Ergänzungen und Abänderungen in der städtebaulichen Begründung, auch mit Bezug auf die Flächengröße, ergeben.

Erster Beigeordneter Sterzenbach merkt an, dass schon etwas daran sei, dass die Begründung mittelbar im Falle der Veränderungssperre herangezogen werden könne. Andererseits sei bei der Veränderungssperre über Ausnahmen ein durchaus sehr breites Abwägungsermessen der Gemeinde gegeben. Er könne aber auch damit leben, dass der Ausschuss die Veränderungssperre nicht beschließe.

Vorsitzender Bellinghausen bittet um Zusammenfassung, was genau der Ausschuss jetzt beschließe.

Herr Strausfeld beantragt eine Sitzungsunterbrechung.

Herr Liene erkundigt sich, ob es richtig sei, dass erstens die Möglichkeit bestehe Änderungswünsche aus dem Unterarbeitskreis im Rahmen des Prozesses einzubringen und zweitens ganz auf Start zurück zu gehen und alles so zu lassen wie es derzeit sei, falls dem Ausschuss das ganze Verfahren nicht zusage. Letztlich beschließe man ja erst ganz final im Rat das Endergebnis. Frau Straßek-Knipp bestätigt, dass dies korrekt sei.

Vorsitzender Bellinghausen lässt über den Antrag von Herrn Strausfeld abstimmen. Nach einstimmiger Zustimmung des Ausschusses unterbricht er die Sitzung um 19:28 Uhr.

Vorsitzender Bellinghausen nimmt die Sitzung um 19:41 Uhr wieder auf. Er teilt mit, dass der Rechtsanwalt Herr Tysper nochmal um das Wort gebeten habe und fragt, ob der Ausschuss ihm nochmal Rederecht geben möchte.

Frau Zorlu führt aus, dass der Ausschuss keine Präsentation erhalten habe und generell mit ganz anderen Erwartungen herein gekommen sei. Man habe jetzt alle Argumente ausgetauscht und auch noch genug andere Tagesordnungspunkte. Für sie war es das.

Herr Utsch merkt an, dass das doch bestimmt nicht lange dauere.

Vorsitzender Bellinghausen erteilt daraufhin Herrn Tysper das Wort.

Herr Tysper meint erneut, die Verwaltung, namentlich der Erste Beigeordnete Sterzenbach, suggeriere, dass dieses Bebauungsplanverfahren verfahrensoffen sei. Das sei nicht richtig. Der Ausschuss solle wissen, dass es die quantitative Notwendigkeit gebe, dass die Verkaufsfläche unter 2.500 qm bleibe. Bis zu 2.499 qm gehen bei der Bezirksregierung Köln durch. Die Gemeinde Eitorf sei demnach auf diese Zahl beschränkt, da jeder Bebauungsplan der diese Flächenbegrenzung überschreite von der Bezirksregierung Köln nicht genehmigt werde. Dies gehöre zur Wahrheit dazu. Die kundgetane Verfahrensoffenheit bestehe nicht, da Zwänge seitens der Bezirksregierung Köln bestehen.

Frau Straßek-Knipp bedankt sich und teilt mit, dass dies bereits bekannt war.