Anlage 1

Kopie II, Ad 20 6.4.23
Fl.

Hans Josef Limbach KG

Hans Josef Limbach KG · Hofstraße 22 · 53783 Eitorf

Bürgermeister und Rat
der Gemeinde Eitorf
z. Hd. Herrn R. Viehof
Am Markt 1

53783 Eitorf

GEMEINDE EITORF
Eingang
06.04.23 8-9
60

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

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		lim	30.01.23

per Einschreiben

Beabsichtigte 6. Teiländerung des Bebauungsplanes 14.3, Gewerbegebiet Ost III, mit der parallelen 54. Änderung des Flächennutzungsplanes, Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
hier: Rechtswidrige Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu einem großflächigen Netto-Markt im Mischgebiet des Bebauungsplanes 14.3 analog zu der vormaligen rechtswidrigen Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu einer Bauvoranfrage von Lidl über einen Discounter mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² im benachbarten Mischgebiet

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Rates der Gemeinde Eitorf,
sehr geehrte Damen und Herren des Ausschusses für Stadtplanung, Ortskernentwicklung, Mobilität und Klimaschutz,

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 Sitzung des Hauptausschusses am 13.02.2023.

Zunächst stelle ich die Entwicklung der Ereignisse dar, die ursächlich sind für den aktuellen Niedergang des Einzelhandelsstandortes Eitorf und dem damit verbundenen planungsrechtlichen Problemen mit der beabsichtigten 6. Teiländerung des Bebauungsplanes 14.3, Gewerbegebiet Ost III.

Die Verwaltung hat im Jahr 2014 das gemeindliche Einvernehmen zu einer Bauvoranfrage der Firma Lidl über eine zulässige Vergrößerung der Verkaufsfläche des Lidl-

Marktes um 50 % auf 1.200 m² Verkaufsfläche in einem Mischgebiet, in dem planungsrechtlich nur kleinflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² zulässig ist, erteilt. **Dies war evident rechtswidrig!**

Das erteilte rechtswidrige gemeindliche Einvernehmen determinierte die Erteilung des positiven Bauvorbescheides vom 31.10.2014 seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises. Vor der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens hätte aber – planungsrechtlich betrachtet – der Bebauungsplan geändert werden müssen. Die gewählten Volksvertreter, die die dafür **notwendige Normverwerfungskompetenz** haben, wurden seitens der Verwaltung übergangen. Der Eitorfer Rat wurde an der Entscheidung nicht beteiligt. **Dies war undemokratisch und zugleich evident rechtswidrig!**

Da aber der genehmigte großflächige Einzelhandelsstandort mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche am Planstandort im Mischgebiet nicht mit dem bestehenden Bauplanungsrecht vereinbar war, mußte der Bebauungsplan geändert werden, indem dort ein Sondergebiet mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m² als Festsetzung ausgewiesen wurde. Um diese rechtswidrige Genehmigung durch eine **Änderung** des **Bebauungsplanes gleichsam rückwirkend zu heilen, d. h. nachträglich zu legalisieren**, benötigte die Verwaltung einen **Satzungsbeschluß** des Rates.

In der 7. Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Erneubare Energien am 24.02.2016 teilte der 1. Beigeordnete, Herr Sterzenbach, den Ausschußmitgliedern mit, daß die Firma Lidl nach den neuesten Vorgaben – damit war Barrierefreiheit, Attraktivierung der Verkaufsfläche, Einsatz erneuerbarer Energien etc. gemeint - an dem bestehenden Standort einen neuen Markt (Neubau) errichten möchte. Tatsächlich handele es sich dabei laut Herrn Sterzenbach, nicht um eine **Erweiterung** der **Verkaufsfläche**.

Ein Ausschußmitglied fragte Herrn Sterzenbach in der gleichen Sitzung nach dem Sachstand zum ehemaligen Extra-Baumarkt. Er bestätigte den Eingang einer Bauvoranfrage, in der es um die beabsichtigte Ansiedlung eines ALDI- und dm-Marktes sowie eines Blumengeschäftes ging. Die Gemeinde habe das **erforderliche Einvernehmen** zu diesem **Vorhaben verweigert**, da es sich bei dem **Grundstück im Bebauungsplan** um ein **Sondergebiet „Baumarkt"** handele.

Die für die Verwaltung kompromittierende und diskreditierende „Lidl-Akte" zeigt in aller Deutlichkeit, daß die **Beweggründe** für die **Versagung** des gemeindlichen Einvernehmens zu der beabsichtigten Ansiedlung eines ALDI- und dm-Marktes sowie eines Blumengeschäftes in der scheinbaren „Soufflierung" der Behördenvertreter durch die „Lidl-Rechtsanwälte" bestehen. Das öffentliche Bauplanungsrecht wird seit Jahren seitens der Verwaltung scheinbar instrumentalisiert, um Partikularinteressen der Firma Lidl Geltung zu verschaffen.

Die Verwaltung hatte als **Begründung** für die **Versagung** des erforderlichen Einvernehmens zu der Bauvoranfrage der Firma Petz die **Festsetzung „Sondergebiet Baumarkt"** im Bebauungsplan 14.3 gleichsam „**erfunden**". **Dies war evident rechtswidrig!**

Die in der „Lidl-Akte“ enthaltenen Schreiben belegen, daß die **„Lidl-Rechtsanwälte“** ein **Junktim**, also eine – noch dazu **rechtswidrige Verknüpfung** - zwischen der Genehmigung des großflächigen Lidl-Neubaus und der **Überplanung** des **Sondergebietes** der **Limbach KG** im Gewerbegebiet, Im Auel, konstruiert haben, um die Ansiedlung des Hauptkonkurrenten ALDI faktisch zu verhindern. Die **erteilte Baugenehmigung** für den **Lidl-Neubau** bedingt also **immer noch** die **Überplanung** des **Sondergebietes** der **Limbach KG** in einem anderen Bebauungsplan. **Dies war und ist evident rechtswidrig!**

Ein **weiteres – rechtswidriges - Junktim** wurde seitens der **Gemeindeverwaltung** und der Bezirksregierung Köln **konstruiert**, als die Mitglieder des Planungsausschusses sich **einstimmig** in der Sitzung am 07.09.2016 mit Ihrer **abgegebenen Willenserklärung** für die beabsichtigte Ansiedlung eines ALDI- und dm-Marktes sowie eines Blumengeschäftes ausgesprochen haben und gleichzeitig **mehrheitlich** die **Beschlußfassung** der Verknüpfung zwischen der Genehmigung des Lidl-Neubaus und der Überplanung des Sondergebietes der Limbach KG abgelehnt haben.

Dieses weitere – rechtswidrige - Junktim besteht bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt immer noch in einem **konstruierten Abhängigkeitsverhältnis** zwischen der **Bewilligung von Fördermitteln** und der **Überplanung des Sondergebietes** der Limbach KG. Folglich besteht die **Ursache** für die seit dem Jahr 2016 beabsichtigte Überplanung des Sondergebietes **seitens der Verwaltung** und der Bezirksregierung Köln, nicht in einer **angeblichen „Zentrenschädlichkeit“**, sondern **einzig** und **allein** in **der konstruierten – rechtwidrigen - Verknüpfung** mit der **Genehmigung** des **Lidl-Neubaus**.

Die Bezirksregierung Köln hat die Vertreterinnen und Vertreter der einzelnen Fraktionen in diesem Zusammenhang am 19.11.2016 nach Köln zitiert, um scheinbar mit dem **Druckmittel „Fördermittel“** eine **Rücknahme** der abgegebenen Willenserklärung zu bewirken. Diese **vermeintliche „Nötigung“** führte in der Ratssitzung am 12.12.2016 dazu, daß der Eitorfer Rat einstimmig – und zwar ohne eine einzige Wortmeldung – einen Aufstellungsbeschluß über die 6. Teiländerung des Bebauungsplanes 14.3, Gewerbegebiet Ost III mit einer Veränderungssperre beschlossen hat.

Analog zu der rechtswidrigen Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu der Bauvoranfrage der Firma Lidl aus dem Jahr 2014 hat die Verwaltung **wieder** das **gemeindliche Einvernehmen** zu einer beantragten **großflächigen Verkaufsfläche** in einem Mischgebiet, in welchem - baurechtlich betrachtet - nur kleinflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² zulässig ist, erteilt.

Laut einer Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises vom 16.07.2019 soll der Netto-Markt einschließlich der Bäckerei eine **Verkaufsflächengröße** von **825,71 m²** im **Bestand** haben. **(siehe Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes 14.3, Seite 7)**

In Bezugnahme dazu steht auf der Seite 3, im 4. Absatz, derselben Begründung:

*„Ferner ist es wahrscheinlich, dass die **anderen Teilgebiete** des Bebauungsplans 14.3 Gewerbegebiet Ost III Im Auel einer **gerichtlichen Überprüfung** nicht standhalten. Somit ist für den gesamten hier vorliegenden Änderungsbereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur geordneten städtebaulichen Entwicklung zwingend geboten."*

Ergänzend dazu heißt es auf der Seite 6 unter 4.4 Verbindliche Bauleitplanung: *„Es ist davon auszugehen, dass auch die **restlichen** relevanten **Bereiche des BP 14.3** Gewerbegebiet Ost III **unwirksam** sind."*

Die Verwaltung hat ihre in der Vorlage vom 26.03.2021 zu der Sitzung des Ausschusses des SOMK dargelegte **Rechtsauffassung** (siehe Seite 2), daß **nur** die Flurstücke 74 und 893 der Limbach KG im Gewerbegebiet durch die rechtskräftigen Urteile des Verwaltungsgerichts Köln für **unwirksam** – und daher die Zulässigkeit von Bauvorhaben und Nutzungsänderungen in diesem Bereich nach § 34 BauGB behandelt werden - erklärt wurden, augenscheinlich **grundlegend revidiert**.

Als Folge einer weiteren scheinbaren **„Soufflierung" der Verwaltung** - in diesem Fall mutmaßlich durch die Eigentümerin des Netto-Marktes - hat die Verwaltung den Bereich des Bebauungsplanes 14.3, in dem sich die Grundstücksflächen des Netto-Marktes befinden, für **unwirksam** erklärt. Einerseits hat die Verwaltung damit eine rechtliche Begründung für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu der rechtswidrigen Genehmigung der Großflächigkeit im Mischgebiet und der notwendigen Überplanung geschaffen. Andererseits hat sie damit gleichzeitig auch einen **Rechtsanspruch der Eigentümerin** auf die beabsichtigte Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche des Netto-Marktes auf 1.050 m² durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes 14.3 bewirkt.

Die **planungsrechtliche Folge** dieses **gemeindlichen „Modus Operandi"** besteht darin, daß die Verwaltung – bildlich gesprochen – den gesamten Bebauungsplan 14.3, Gewerbegebiet Ost III, **„zerschossen"** hat. Wenn und soweit laut der geänderten Rechtsauffassung der Verwaltung, die Zulässigkeit von beabsichtigten Verkaufsflächenvergrößerungen des Netto-Marktes nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, weil dieser Bereich des Bebauungsplanes 14.3 durch die rechtskräftigen Urteile des Verwaltungsgerichts Köln **„infiziert"** und damit für **unwirksam erklärt** wurde, dann gilt dies nicht **nur** für diesen **Teilbereich**, sondern für den **gesamten Bereich des Bebauungsplanes 14.3 (sog. Grundsatz der Gesamtunwirksamkeit).**

Damit wird die beabsichtigte 6. **Teil**änderung des Bebauungsplanes 14.3 **ad absurdum** geführt. Die Verwaltung hat mit der **Bekanntgabe** der **Begründung** zur 6. Änderung des Bebauungsplanes 14.3 ihre geänderte Rechtsauffassung öffentlich gemacht, daß die Zulässigkeit von klein- und großflächigem Einzelhandel in dem gesamten Bereich des Bebauungsplanes 14.3 nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Die **Folge** ist ein **ungesteuertes „wildes Bebauen"**.

Die Verwaltung hat zwar die Option, die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu gestellten Bauvoranfragen und Bauanträgen zu klein- und großflächigen Einzelhandelsbauvorhaben im Gewerbegebiet zu verweigern und damit die Genehmigung zunächst zu verhindern. Aber die Antragsstellerinnen und Antragsteller haben **aufgrund** der **Unwirksamkeit** des Bebauungsplanes 14.3 einen **Rechtsanspruch** auf **Beurteilung** der Zulässigkeit ihres Bauvorhabens nach § 34 BauGB, den sie vor dem Verwaltungsgericht Köln durchsetzen können. Als Folge davon werden aus den **verlorenen zukünftigen Gerichtsverfahren** vor den Verwaltungsgerichten **Schadensersatzansprüche** entstehen, die in weiteren Verfahren geltend gemacht werden können.

Dies analog zu dem von der beigeladenen Gemeindeverwaltung **verlorenen Gerichtsverfahren** vor dem Verwaltungsgericht Köln, aus denen **immer** noch **Schadensersatzansprüche** seitens der Firma Petz REWE GmbH geltend gemacht werden können – und zwar in Höhe von vielen Millionen EUR. In diesem Zusammenhang ist es **wichtig** zu verstehen, daß die **Schadensersatzansprüche** zunächst gerichtlich gegenüber dem Rhein-Sieg- Kreis geltend gemacht werden. Der Rhein-Sieg-Kreis wird sich allerdings mit großer Wahrscheinlichkeit nach dem **verlorenen Verfahren „schuldlos" stellen,** und die **Schadensersatzansprüche** werden am Ende von der **Gemeinde Eitorf** zu tragen sein.

Die **Aufrechterhaltung** der **vagen Chance** auf die **Bewilligung** von **Fördermitteln** scheint der **ausschlaggebende Beweggrund** der gewählten Volksvertreter in der Sitzung des ASMOK vom 24.08.2021 gewesen zu sein, den Aufstellungsbeschluß für die erneute Überplanung der Grundstücksflächen der Limbach KG und der Eigentümerin des Netto-Marktes durch die 6. **Teil**änderung des Bebauungsplanes 14.3 zu beschließen.

Auch diese **vage Chance** hat die Verwaltung mit ihrem Wechsel der Rechtsauffassung zugunsten der Eigentümerin des Netto-Marktes, die zu einer **Beurteilung** von **zulässigen Einzelhandelsansiedlungen** im gesamten Bebauungsplan 14.3 nach § 34 BauGB geführt hat, - bildlich gesprochen – **„zerschossen"**.

In diesem Zusammenhang stellt sich **grundsätzlich** die Frage, ob nicht in diesem besonderen Fall, **Schadensersatzansprüche** auch gegenüber den gewählten Vertreterrinnen und Vertretern des Eitorfer Rates geltend gemacht werden können, wenn diese weiterhin das **Prinzip „Laissez-faire"** gegenüber dem bekannten **rechtswidrigen Handeln** der Verwaltung und den damit verbundenen **volkswirtschaftlichen Schädigungen** der Gemeinde vertreten. Eine abwägungsfehlerhafte und damit im Ergebnis unwirksame Bauleitplanung kann (vor den Zivilgerichten einklagbare) Haftungsansprüche eines betroffenen Dritten gegen die Gemeinde zur Folge haben (**Amtshaftung**). Die Mitglieder des Gemeinderats **üben** bei der Verabschiedung von Bauleitplänen ein **öffentliches Amt** im Sinne des Art. 34 GG aus und **handeln** insoweit als **„Beamte"** im **haftungsrechtlichen Sinne**. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen kann sie im Einzelfall eine sog. **„drittgerichtete Amtspflicht"** treffen, wenn planungsrechtliche Vorschriften zu beachten sind, die zumindest auch auf den Schutz individueller Rechte und Belange abzielen. Dazu gehört etwa die Amtspflicht, im Bauleitplanverfahren die durch die Planung berührten pri-

vaten Belange sowohl gegenüber den öffentlichen Belangen als auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 VII BauGB). Eine **Verletzung** dieser sog. **„drittgerichteten Amtspflicht“** kommt in Betracht, wenn bei der Abwägung konkrete abwägungserhebliche Individualbelange, etwa bestehende Baurechte, nicht oder nicht mit dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt werden. **Haftungsbegründende Norm** für einen **Amtshaftungsanspruch** ist § 839 Abs. 1 BGB. Danach hat ein **Beamter**, der die ihm einem Dritten gegenüber **obliegende Amtspflicht vorsätzlich** oder **fahrlässig** verletzt, dem Dritten den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen. Ausnahmen hierzu regelt § 839 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 BGB. Damit der Beamte nicht persönlich für den von ihm verursachten Schaden einstehen muss, begründet Art. 34 GG eine Haftungsüberleitung auf die Anstellungskörperschaft. Bei **Ratsmitgliedern** als **Beamten** im haftungsrechtlichen Sinne ist dies die Gemeinde. Allerdings bleibt dieser bei Vorsatz oder Fahrlässigkeit der Rückgriff auf den oder die Amtsträger vorbehalten.

Dieses rechtswidrige Handeln zeigt sich vor allem in der gemeindlichen Ignoranz der – rechtskräftigen - Urteile des **Verwaltungsgerichts Köln**, in welchem die **Rechtsauffassung** der **Limbach KG** über die jahrelang begangenen Rechtswidrigkeiten der Verwaltung bestätigt wurde. Nichtsdestotrotz haben die Mitglieder des Ausschusses für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz mehrheitlich mit nur einer Enthaltung – und dies, obwohl der Rechtsanwalt der Limbach KG, Herr Tysper, ihnen plausibel, die Rechtswidrigkeit dieser rechtlichen Angelegenheit in derselben Sitzung exemplarisch dargelegt hatte – einen **rechtswidrigen Aufstellungsbeschluß** gefaßt. Dieser **rechtswidrige Aufstellungsbeschluß** führte zu einer **grob fehlerhaften und rechtswidrigen Bauleitplanung**, die sich in den **zahlreichen enthaltenen Monita** (Rechtsfehlern) in der Begründung zur 6. **Teil**änderung des Bebauungsplanes 14.3 zeigt.

Das in diesem Schreiben dargestellte **rechtswidrige Vorgehen** der **Verwaltung** über einen Zeitraum von fast 9 Jahren hat mithin seinen **Ausgangspunkt** in der Erteilung des **rechtswidrigen gemeindlichen Einvernehmens** zu der **Bauvoranfrage** der Firma Lidl im Jahr 2014 genommen. Diese begangene **eine Rechtswidrigkeit** führte zu immer **weiteren Rechtswidrigkeiten**, die gleichzeitig zu massiven volkswirtschaftlichen Verwerfungen geführt haben. Damit meine ich im Allgemeinen die zahlreichen **Schließungen** von **Einzelhandelsgeschäften** im **Ortskern**, die zu **Leerständen führten**, die **Kaufkraftabflüsse** in die **prosperierenden Nachbarkommunen** und die daraus **resultierenden Steuererhöhungen**. Im Besonderen führte dies im Bereich des Standortes der Limbach KG im Gewerbegebiet, Im Auel, zu einem **Investitionsstopp** in der Höhe von mindestens **5.000.000 €** seit dem Jahr 2016 und verhinderte gleichzeitig auch die Schaffung von zahlreichen neuen Arbeitsplätzen und Steuereinnahmen. In der Folge hat der **Einzelhandelsstandort Eitorf** seine **Wettbewerbsfähigkeit** gegenüber den prosperierenden Nachbarkommunen verloren.

Dieser volkswirtschaftliche **„Niedergang“** der Gemeinde Eitorf ist vor dem Hintergrund einer fast 10 Jahre andauernden Hochkonjunktur in Deutschland das direkte Ergebnis eines kollektiven Versagens der Verwaltung wie auch der Politik.

Einerseits zeigt sich hier das **Versagen** eines augenscheinlich völlig **überforderten Baudezernenten** und **Verwaltungsjuristen**, der als Ergebnis seiner beiden Amtszeiten ein **volkswirtschaftliches, juristisches** und **politisches Fiasko** hinterlassen hat.

Andererseits zeigt sich hier auch das **Versagen** der gewählten Volksvertreterinnen und Volksvertreter, die ihren **Kontrollpflichten** seit Jahren nicht angemessen nachgekommen sind.

In dieser Gemeinde zeigt sich deutlich, daß die **Politik nicht** die **Verwaltung kontrolliert**, sondern – umgekehrt - die Verwaltung die gewählten Volksvertreterinnen und Volksvertreter, die sich seit Jahren – mit Verlaub – haben vorführen lassen.

Anders ist es nicht zu erklären, daß einzelne Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung nach ihrem **Gusto** darüber entschieden haben, was planungsrechtlich in den einzelnen Geltungsbereichen der Bebauungspläne der Gemeinde zulässig ist. Dabei setzen sie sich einfach über **planungsrechtliche Festsetzungen** hinweg. Dies verdeutlicht auf singuläre Art und Weise die geschilderte **rechtswidrige Erteilung** des **gemeindlichen Einvernehmens** zu der Zulässigkeit eines großflächigen Lidl-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² im Mischgebiet. Dies führte zu einem **notleidenden Bebauungsplan**, der dann zugunsten von der Firma Lidl durch eine Umwandlung des Mischgebietes in ein Sondergebiet mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m² für einen Neubau rückwirkend geheilt wurde.

Die offensichtlichen **demokratischen und rechtsstaatlichen Defizite** der Gemeinde Eitorf sind ursächlich in dem erfahrenen **Kontrollverlust des Rates in den beschriebenen rechtlichen Angelegenheiten zu sehen**!

Um die **demokratische Kontrolle** durch den Rat wieder herzustellen, ist ein **gemeindlicher Paradigmenwechsel** erforderlich, der zu einer **grundlegenden Zäsur** führt.

Dafür ist es erforderlich, daß der Rat anfängt, sich **kritisch** mit den **Ursachen** auseinander zu setzen und den **Zusammenhang** zwischen dem jahrelangen **rechtswidrigen Handeln** der Verwaltung und dem **Niedergang** des Einzelhandelsstandortes Eitorf erkennt.

Diesbezüglich hat der Rat die nachfolgenden Optionen:

- Der Rat könnte die „Lidl-Bauakte" zur **Einsicht** anfordern und anhand der Unterlagen eine Untersuchung einleiten. Das **primäre Ziel** dieser Untersuchung würde in der **Aufarbeitung** und **Aufklärung** der **rechtswidrigen gemeindlichen Vorgänge** bestehen, die zu sogenannten rechtlichen **„Ewigkeitsfehlern"** in der gemeindlichen Bauleitplanung geführt haben. Diese **„Ewigkeitsfehler"** bedingten in der Folge wieder weitere **Rechtswidrigkeiten** und zeigen ihre **Wirkung** bis hinein in die Gegenwart. Dies zeigt sich in aller Deutlichkeit in den **zahlreichen Monita** (Rechtsfehlern) in der Begründung und den dazugehörigen Unterlagen zur beabsichtigten 6.

Teiländerung des Bebauungsplanes 14.3. Die **Untersuchungsergebnisse** sollten der **Öffentlichkeit** präsentiert werden und die **Verantwortlichen** der Verwaltung sollten gleichzeitig **öffentlich** zur **Rechenschaft** gezogen werden.

- Des Weiteren könnte der Rat die „Netto-Bauakte" zur **Einsicht** anfordern und anhand der Unterlagen eine Untersuchung einleiten. Das **primäre Ziel** dieser Untersuchung würde in der **Aufarbeitung** und **Aufklärung** der **rechtswidrigen gemeindlichen Vorgänge** bestehen, die zu der rechtswidrigen **Erteilung** des gemeindlichen Einvernehmens zu der **zulässigen großflächigen Verkaufsfläche** des Netto-Marktes in dem **ausgewiesenen Mischgebiet** geführt haben. Entscheidend in diesem Kontext ist, daß die Verwaltung den Bereich des Bebauungsplanes 14.3, in welchem sich die Grundstücksflächen des Netto-Marktes befinden, für **unwirksam erklärt** hat, womit die Verwaltung in der Folge den **gesamten Bebauungsplan 14.3** für **unwirksam** bestimmt hat. Die **unnötigen** und **zahlreichen Monita** in der vorliegenden **Begründung** zur 6. Teiländerung des Bebauungsplans 14.3, die wieder zu einer **nicht rechtskonformen Offenlegung** geführt haben, sind das konkrete Ergebnis einer bedauerlichen Fortsetzung dessen, was der vormalige **Baudezernent** und **Verwaltungsjurist** über Jahre, ein Stück weit **autistisch**, praktiziert und in der Verwaltung etabliert hat. Zwar wurde die Begründung von einem externen Büro erstellt, aber die falschen Angaben und die rechtswidrige Darstellung des Sachverhaltes fallen in den Verantwortungsbereich der Verwaltung. Hinzu kommt die **unnötige, kostenintensive** und nicht zielführende **Auswirkungsanalyse,** der durch ihre Tätigkeit für die Firma Lidl ohnedies scheinbar an sich nicht **unbefangenen BBE**, die wieder eine angebliche „Zentrenschädlichkeit" der geplanten Ansiedlungen in der ehemaligen Baumarktimmobilie belegen soll. Der Rat könnte hier seinen **Einfluß** auf die Verwaltung dazu nutzen, um die **personelle Zuständigkeit** für die **Sachbearbeitung** dieser rechtlichen Angelegenheit grundlegend zu ändern.

- Als eindeutiges **politisches Signal** gegenüber der Bezirksregierung Köln und dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen könnte der Rat eine Willenserklärung mit dem Inhalt abgeben, daß die **Planungshoheit** aufgrund der **fehlenden „Normverwerfungskompetenz"** der Bezirksregierung Köln sowie des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung alleine bei der Gemeinde Eitorf liegt, die von den **demokratisch gewählten Volksvertreterinnen** und **Vertretern** des **Rates** repräsentiert wird. Allein die Gemeinde Eitorf hat in diesem Zusammenhang die ihr aus der **verfassungsrechtlich geschützten Selbstverwaltungsgarantie** zuteilwerdende **Planungshoheit** inne. Diesbezüglich wird der Rat seine Entscheidungen über die Änderung von Bebauungsplänen **nicht** mehr davon **abhängig** machen, ob **Fördermittel** seitens des Ministeriums und der Bezirksregierung bewilligt werden. Der Rat sieht das **genehmigte Einkaufszentrum** mit dem gegenwärtigen Ankermieter REWE Im Auel als **systemrelevante Grundversorgung** für die **Gemeinde** an und beauftragt die Verwaltung zeitnah – und zwar unter der Berücksichtigung der vorliegenden

rechtskräftigen Urteile des Verwaltungsgericht Köln -, die **notwendige Entwicklung** und damit den **Erhalt** des Einkaufzentrums durch entsprechende **planungsrechtliche Festsetzungen** im Bebauungsplan 14.3 zu gewährleisten.

Mit freundlichen Grüßen

Hans Josef Limbach KG

Ø 11, Ad 20 6.4.23 Fr.

REDEKER | SELLNER | DAHS RECHTSANWÄLTE

REDEKER SELLNER DAHS | Postfach 13 64 | 53003 Bonn

Vorab per E-Mail:
michaela.strassek-knipp@eitorf.de
buergermeister@eitorf.de
Gemeinde Eitorf
Amt für Bauen und Umwelt
Frau Michaela Straßek-Knipp
Markt 1
53783 Eitorf

Rechtsanwalt Stefan Tysper
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Sekretariat Ute Esten
Telefon +49 / 228 / 7 26 25 144
Telefax +49 / 228 / 7 26 25 99
tysper@redeker.de

GEMEINDE EITORF
Eingang
08.04.23 8-9
60

Bonn, den 8. Dezember 2022 **Reg.-Nr.:** 44/001509-21 (führend) u. 44/001108-19

Bonn
Willy-Brandt-Allee 11
53113 Bonn
Tel. +49 228 72625-0
Fax +49 228 72625-99

Deutsche Bank Bonn
IBAN:
DE33 3807 0059 0036 0990 00
BIC: DEUTDEDK380

Sparkasse Köln Bonn
IBAN:
DE10 3705 0198 0000 0083 83
BIC: COLSDE33

Berlin
Leipziger Platz 3
10117 Berlin
Tel. +49 30 885665-0
Fax +49 30 885665-99

Brüssel
172, Avenue de Cortenbergh
1000 Brüssel
Tel. +32 2 74003-20
Fax +32 2 74003-29

Leipzig
Mozartstraße 10
04107 Leipzig
Tel. +49 341 21378-0
Fax +49 341 21378-30

London
4 More London Riverside
London SE1 2AU
Tel. +44 20 740748-14
Fax +44 20 743003-06

München
Maffeistraße 4
80333 München
Tel. +49 89 2420678-0
Fax +49 89 2420678-69

Rechtsanwälte
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Sitz Bonn
Partnerschaftsgesellschaft mbB
AG Essen PR 1947
UST-ID: DE 122128379

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung (Im Auel) mit paralleler 54. Änderung des Flächennutzungsplanes hier: Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Straßek-Knipp,
sehr geehrter Herr Bürgermeister Viehof,

bekanntermaßen vertreten wir die Hans Josef Limbach KG respektive deren Geschäftsführer, Herrn Thomas Limbach, Hofstraße 22, 53783 Eitorf. Unsere fortwährende ordnungsgemäße Mandatierung wird vorsorglich anwaltlich versichert. Wir hatten Ihnen bereits mit Schreiben vom 26.03.2019 eine entsprechende Vollmacht anlässlich der seinerzeit schon einmal durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgelegt.

Namens und in Vollmacht unserer Mandantin als Eigentümerin des Grundstücks in 53873 Eitorf, Im Auel 25, Gemarkung Eitorf, Flur 3, Flurstücke-Nrn. 888, 890 und 1075 nehmen wir zu der o.a. Bauleitplanung der Gemeinde Eitorf – mit Rücksicht auf die lediglich 2-wöchige Planauslage in gebotener Kürze – wie nachstehend Stellung:

Die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in Aufstellung befindliche Bauleitplanung der Gemeinde Eitorf zur 6. Änderung ihres Bebauungsplanes Nr. 14.3 – Gewerbegebiet Ost III „Im Auel" ist zum Scheitern verurteilt.

Beginnend mit der bereits fehlerhaften Bekanntmachungsanordnung vom 08.11.2022 über den vermeintlichen Planungsanlass und die fehlende städtebauliche Erforderlichkeit bis hin zur völlig unzureichenden Berücksichtigung des unserer Mandantin durch Genehmigungsakte des Rhein-Sieg-Kreises vermittelten Bestandschutzes erweist sich die o.a. Bauleitplanung als insgesamt „notleidend". In und mit ihr sind derlei viele Rechtsmängel enthalten respektive behaftet, die sich noch dazu als sog. „Ewigkeitsfehler" auswirken und einen dahingehenden späteren Satzungsbeschluss, sollte er jemals gefasst werden, mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit dem Verdikt einer Unwirksamkeitsfeststellung durch das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG Münster) im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens gemäß § 47 VwGO aussetzen.

Im Einzelnen:

1. Die **öffentliche Bekanntmachungsanordnung vom 08.11.2022** ist mit Blick auf den Hinweis, dass nur „Anregungen" zu den Entwürfen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung schriftlich oder zur Niederschrift bis einschließlich 12.12.2022 vorgebracht werden können, falsch. Dieser Hinweis knüpft an die frühere Terminologie des Bundesgesetzgebers der „Bedenken und Anregungen" an, die bereits seit geraumer Zeit durch den Begriff der „Stellungnahmen" (vgl. § 3 BauGB) ersetzt worden ist. Der alleinige öffentliche Hinweis auf die Möglichkeit von „Anregungen" lässt die frühere Terminologie von (alternativen oder kumulativen) „Bedenken" außen vor und insinuiert die vermeintlich ausschließliche Möglichkeit lediglich positiver Planungsanstöße.

   Die Öffentlichkeit, die nach der vormaligen Terminologie „Bedenken" gegen die Entwürfe vorzutragen gedenkt, wird durch die alleinige Begrifflichkeit der „Anregungen" womöglich hiervon abgehalten.
   Vor diesem Hintergrund vermag die öffentliche Bekanntmachung die ihr zukommende sog. „Anstoßfunktion" allenfalls unzulänglich zu erfüllen.

2. Die beiden Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 14.3 Gewerbegebiet Ost III „Im Auel", 6. Änderung sowie zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde

Eitorf repräsentieren augenscheinlich einen **Planungsstand aus September 2022**.

Den Begründungen ist im Rahmen der Kapitel 1.0 (Planungsanlass und städtebauliches Erfordernis) eine „Planungsgeschichte" einschließlich einer „Verwaltungsprozessgeschichte" zu entnehmen, die nicht nur einseitig, sondern inhaltlich fehlerhaft und unvollständig ausgefallen ist.
Insbesondere mangelt es bereits im Ausgangspunkt der Bauleitplanung einer Berücksichtigung eines zeitlich weit vor September 2022 ergangenen Genehmigungsaktes des Rhein-Sieg-Kreises, und zwar der an unsere Mandantin ergangenen **Baugenehmigung vom 04.07.2022 (Az.: 63.1/00968/2008/BA-12)** zur **„Änderung der Verkaufsflächenberechnung"**.
Soweit diese **Nachtragsbaugenehmigung** nur in Verbindung mit der Hauptbaugenehmigung vom 26.10.2010 (Az.: 63.1/00968/2008/BA-2) sowie den zugehörigen Änderungsgenehmigungen vom 14.12.2011 (Az.: 63.1/00968/2008/BA-3) und vom 25.09.2014 (Az.: 63.1/00968/2008/BA-5) gilt, führt die im vorliegenden Fall völlig fehlende Beachtung und Berücksichtigung jener Baugenehmigung(en) zu einem entsprechenden **Ermittlungsausfall** in der planerischen ursprünglichen Bestandsaufnahme seitens der Gemeinde Eitorf, die ausweislich der Kapitel 1.0 in den Begründungen zeitlich und sachlich mit den positiven Bauvorbescheiden des Rhein-Sieg-Kreises vom 05.02.2021 endet.

Dabei wird seitens der Gemeinde Eitorf darüber hinaus lediglich auf das von Vorhabenträgerseite initiierte Klageverfahren vor dem VG Köln – 2 K 10323/16 (noch dazu mit dem fehlerhaften Hinweis auf einen angeblichen „Widerspruch") rekurriert. Die drei unmittelbar von unserer Mandantin angestrengten **Klageverfahren vor dem VG Köln – 2 K 1609/20, 2 K 1610/20 und 2 K 1611/20** werden demgegenüber von der Gemeinde Eitorf als Trägerin der Planungshoheit vollends desavouiert, wodurch die in den Bauleitplanbegründungen vermittelte „Verwaltungsprozessgeschichte" eine sowohl einseitige als auch unvollständige Färbung erhalten hat, aus der ein Planungsanlass und eine städtebauliche Erforderlichkeit schlechterdings allenfalls konstruiert werden.

Dieser offensichtliche „Geburtsfehler" einer den Planungsstand aus September 2022 objektiv nicht vollständig widerspiegelnden Genehmigungslage wirkt sich wie ein „roter

Faden“ auf die gesamten Begründungen aus, und zwar hinsichtlich der Verkaufsflächenzahlen über die Grundflächenbetrachtungen bis hin zu den Stellplatzerwägungen.

Ohne dass es im Stadium der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB einer von hier aus dezidierten Auflistung der aus dieser **fehlenden „Bestandsaufnahme“** resultierenden Fehlerangaben bedarf, missinterpretiert die Gemeinde Eitorf die auch und gerade von unserer Mandantin erwirkten – rechtskräftigen – Urteile des Verwaltungsgerichts Köln vom 08.12.2020 dahingehend, dass gerichtlich eine Entwicklung im Bereich des ehemaligen Baumarktgeländes ermöglicht worden sei, die es nun auf das gegenwärtig zulässige Niveau zu beschränken gelte (vgl. S. 3 der Bebauungsplanbegründung). Dies war und ist mitnichten der Fall.
Das Verwaltungsgericht Köln hat vielmehr mit den vorbezeichneten **rechtskräftigen** Urteilen Recht dahingehend gesprochen und festgestellt, dass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des streitbefangenen Bauvorhabens nach der Innenbereichsvorschrift des § 34 BauGB richtet.

Wegen der gänzlich fehlenden Berücksichtigung der aktuellen Baugenehmigungslage für die im Plangebiet belegenen und im Eigentum unserer Mandantin stehenden Grundstücke sind die Begründungen zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung in ihren wesentlichen Kapiteln der „Beschreibung des Plangebietes“ respektive der „Beschreibung des Änderungsbereiches“ über das „Städtebauliche Konzept“ und die Inhalte der Bauleitpläne bis hin zu den Stellplatzbetrachtungen mehr oder minder reine **Makulatur** und bedürfen daher einer grundlegenden Revision dahingehend, die ohnehin temporär retardierte Umsetzung des Aufstellungsbeschlusses vom 24.08.2021 einzustellen.

3. Die hier in Aufstellung befindliche Bauleitplanung ist vor diesem ausführlich unter 2. geschilderten Hintergrund insbesondere insofern mit weiteren „Ewigkeitsfehlern“ behaftet, als – aufgrund der durch die von der Gemeinde Eitorf völlig außer Acht gelassene aktuelle Baugenehmigungslage – ein **Bestandsschutz** zugunsten unserer Mandantin besteht, der in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB selbstverständlich nicht außer Betracht bleiben darf.

Abgesehen von dem – insoweit mangels in den Blick genommener aktueller Baugenehmigung – zu konstatierenden **Abwägungsausfall** gehört das unter den Schutz des Art. 14 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG) fallende Eigentum unserer Mandantin im Rahmen einer hoheitlichen Planungsentscheidung selbstverständlich und in hervorgehobener Weise zu den abwägungserheblichen Belangen,

> vgl. BVerwG, Urt. v. 01.11.1974 – 4 C 38.71 –, BVerwGE 47, 144, 154, und vom 23.01.1981 – 4 C 4.78 –, BVerwGE 61, 295, 301 ff. m.w.N.

§ 1 Abs. 7 BauGB verleiht unserer Mandantin einen Rechtsanspruch auf Beachtung und gerechte Abwägung ihrer Eigentumspositionen, der bereits mit notwendiger Rücksicht auf die von unserer Mandantin erwirkten positiven Bauvorbescheide des Rhein-Sieg-Kreises vom 05.02.2021 nicht unter dem „Deckmantel" vermeintlich „negativer Effekte" auf den zentralörtlichen Bereich von Eitorf ebenso kaschiert wie desavouiert werden darf.

Sollte die Gemeinde Eitorf wider Erwarten an ihrer von Beginn an „notleidenden" Bauleitplanung festhalten, werden wir von hier aus insbesondere zu diesem Aspekt im Rahmen der späteren Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB deutlich ausführlicher Stellung beziehen und hierdurch ein für unsere Mandantin erfolgversprechendes Normenkontrollverfahren vorbereiten.

4. Als ebenso ärgerlich wie misslich wird auf Seiten unserer Mandantin und von hier aus schließlich der Umstand bewertet, wie die Gemeinde Eitorf augenscheinlich vor dem Hintergrund der (wenn auch nicht explizit benannten) Flutkatastrophe vom 14./15.07.2021 auf einmal im Rahmen der nunmehr 6. Bebauungsplanänderung die Nähe respektive die vermeintliche Lage im Überschwemmungsgebiet der Sieg thematisiert und diese **Überschwemmungsproblematik und -thematik** spürbar gleichsam instrumentalisiert, um mögliche Erweiterungen der Grundstücksnutzungen unserer Mandantin durch entsprechende Festsetzungen im neuen Bebauungsplan zu verhindern. Dies ist ebenso durchsichtig wie ein städtebaulicher Missbrauch wasserrechtlicher Vorgaben, um der Gemeinde Eitorf ihren spürbaren Glaubenssatz zu erfüllen, wonach „nicht sein kann, was nicht sein darf".

5. Der wie vorstehend zuletzt angeführte Aspekt berührt sowohl die die Bauleitplanung

begleitende Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH aus Mai 2022 als auch die verkehrsplanerischer Begleituntersuchung der VERTEC GmbH aus September 2022.
Mit nochmaliger Rücksicht auf die lediglich 2-wöchige Planauslage werden wir auch hierzu, sollte die Gemeinde Eitorf wider Erwarten an ihrer **grob fehlerhaften Bauleitplanung** festhalten, im Rahmen der späteren Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausführlicher und noch fundierter Stellung beziehen.

Nach alledem erweist sich die in Aufstellung befindliche Änderung der o.a. Bauleitpläne als **grob fehlerhaft** und **bauplanungsrechtswidrig** mit der Folge, dass der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz den bereits in seiner Sitzung am 24.08.2021 gefassten Aufstellungsbeschluss revidieren müsste, um die Gemeinde Eitorf vor weiterem Schaden zu bewahren; die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses sollte die Gemeinde Eitorf sodann zeitnah öffentlich bekannt machen, damit die Öffentlichkeit nicht weiter verwirrt und noch dazu – zu Lasten unserer Mandantin – irritiert wird.

Wir bitten der guten Ordnung halber um eine zeitnah schriftliche Eingangsbestätigung zu dieser fristwahrenden Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Mit freundlichen Grüßen

(Stefan Tysper)
Rechtsanwalt