

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

interne Nummer **XV/0754/V**

Eitorf, den 09.08.2023

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz
Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.

Erste Beigeordnete

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, 29.08.2023
Mobilität und Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung, „Im Auel“, gleichzeitig 54. Änderung des Flächennutzungsplanes
Hier: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

Siehe Begründung.

Begründung:

1. WECO Pyrotechnische Fabrik GmbH, Stellungnahme vom 22.11.2022

„Nach Prüfung der Angaben auf ihrer Internetseite nehmen wir wie folgt Stellung:
Die aufgezeigten Anpassungen / Änderungen am Bebauungsplan Nr. 14.3 „Gewerbegebiet Ost III“ sind für die Fa. WECO ohne Einfluss auf bestehende oder aktuell geplante Nutzungskonzepte.“

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen für den Bebauungsplanentwurf ergeben sich hieraus nicht.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. Rechtsanwälte Redeker/Sellner/Dahs für Herrn Hans Josef Limbach, Stellungnahme vom 08.12.2022

„Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Bekanntermaßen vertreten wir die Hans Josef Limbach KG respektive deren Geschäftsführer, Herrn Thomas Limbach, (Adresse). 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 angestrebten **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 Stellplatzbewertungen.

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.“

Abwägung:

Zu Einleitung und Ziffer 1: Öffentliche Bekanntmachungsanordnung

Hier interpretiert die Kanzlei, dass der Begriff der „Anregungen“ aus einer älteren Fassung des Baugesetzbuches entnommen wurde, in dem die Termini „Bedenken und Anregungen“ verwendet wurden. Sie interpretiert das so, dass durch das Weglassen des Begriffs Bedenken die zu beteiligende Öffentlichkeit in die Irre geführt wird, da sie Anregungen nur als positive Beiträge zum Planverfahren versteht. Bürger, die jedoch gegen die Planung „Bedenken“ haben, fühlen sich durch diese Art der Veröffentlichung nicht dazu „ermutigt“ Kritikpunkte in die Planung einzustellen. In ihrer Erörterung gehen die Rechtsanwälte davon aus, dass der Begriff der Stellungnahme gemäß § 3 BauGB hätte verwendet werden müssen.

Die mangelnde Anstoßfunktion wird hier nicht gesehen. „Anregungen“ in dem Kontext der Veröffentlichung wird als neutraler Begriff gewertet, der sowohl positive wie negative Äußerungen und Erörterungen, gegenüber der Planung zulässt. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben werden. Auch hier sieht der Gesetzgeber mit „Äußerung“ (nicht wie die Anwälte schreiben: „Stellungnahme“) einen „neutralen Sprachgebrauch vor“. Die Art und Weise wie die Gelegenheiten zur Äußerung und Erörterung gegeben werden soll, wird dabei nicht bestimmt. Die zweiwöchige Auslegung ist somit verfahrens- und gesetzeskonform. Es ist im Jahre 2023 davon auszugehen, dass sich die Bürgerinnen und Bürger, die Bedenken gegen eine Planung haben, diese auch äußern und erörtern, selbst wenn in der Veröffentlichung der Begriff der „Anregungen“ statt „Äußerung“ verwendet wurde.

Der Öffentlichkeit wird über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Verfahren erneut und ausreichend Gelegenheit gegeben, ihre Stellungnahme abzugeben und sich am Bauleitplanverfahren zu beteiligen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das Verfahren ist fortzuführen.

Zu Einleitung und Ziffer 1: Zu fehlerhaftem Planungsanlass und fehlender städtebaulicher Erforderlichkeit

Bei Planungsbeginn wurde noch davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan dem Ziel 6.5.7 LEP-NRW entsprechen sollte, sodass der Vorentwurf unter Wahrung einer standortangemessenen zukunftsfähigen Bestandssicherung für die Bereiche Netto Discounter und REWE Vollsortimenter noch kleinere Erweiterungen der Verkaufsflächen auf Basis der gutachterlich belegten Unbedenklichkeiten zuließ, während er die Verkaufsflächen für den Lebensmitteldiscounter und dem Drogeriemarkt im Bereich der ehemaligen Bau- und Hobbymarktimmobilie, die die Bedenken des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung wie verkehrliche Überlastungen und starke Beeinträchtigung des innerörtlichen Versorgungsbereiches erfüllte, auf die in der Bauvoranfrage aufgeführten Verkaufsflächen beschränkte. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde auf die Gesamtsituation im Bereich Auel hingewiesen, dass eine Gesamtbetrachtung mit dem nördlich angrenzenden LIDL-Discounter erforderlich wird, da es sich um eine Agglomeration handeln könnte. Dies wurde mit Schreiben vom 08.03.2023 durch die Bezirksregierung Köln bestätigt. Somit liegt eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Zieles 6.5-8 des Landesentwicklungsplans NRW vor. Hiernach haben die Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Somit sind gemäß Schreiben der Bezirksregierung Köln, Abt. 61.2 Regional- / Bauleitplanung, die vorhandenen Verkaufsflächen auf den Bestand zu begrenzen, womit die städtebauliche Erforderlichkeit zur Fortführung des Verfahrens mit Neuausrichtung der Ziele der Bauleitplanung definiert ist.

Die Planung ist fortzuführen. Die Ziele der Planung sind dem Ziel 6.5-8 des Landesentwicklungsplanes NRW anzupassen. Die auf den Zentrumschutz ausgerichtete Planung hat somit die vorhandenen Verkaufsflächen auf den Bestand zu beschränken.

Zu Ziffer 2: Begründungen

Die aufgeführte Planungsgenese bildet den für die Planung erreichten Sachstand bis Sommer 2022 ab. Essenziell sind die der Planung zu Grunde liegenden Sachverhalte, die eine Bebauung im Bereich der ehemaligen Baumarktimmobilien ermöglichen und das auf diesen Sachverhalten / Daten basierende Einzelhandelsgutachten sowie der negative Bescheid zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 08.03.2023. Die Ansiedlung des ALDIs, des DM-Marktes und des Blumenmarktes gehen auf Urteile des Verwaltungsgerichts Köln zurück, worauf der Rhein-Sieg-Kreis die notwendigen Bauvorbescheide erteilte, die die Ansiedlung des ALDIs, des Drogeriemarktes und des Blumenshops ermöglichen.

Das Urteil vom Verwaltungsgericht Köln wurde ohne dezidiertes, auf die konkrete Situation ausgerichtetes Einzelhandelsgutachten gefällt.

Das im Zuge der hier aufgestellten Planung beauftragte Einzelhandelsgutachten kommt zu dem Schluss, dass durch die Ansiedlung des ALDI und DM-Marktes erhebliche defizitäre Situationen für gleiche Sortimente im zentralen Versorgungsbereich entstehen werden.

In der Gesamtbetrachtung mit dem nördlich angrenzendem LIDL und den nun zulässigen Verkaufsflächen für den Lebensmitteldiscounter, den Drogeriemarkt und das Blumengeschäft ist im Bereich des Gewerbegebietes „Im Auel“ außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Eitorf eine Einzelhandelsagglomeration für Lebensmittelvollsortimenter, -discounter und Drogeriemarkt entstanden. Mit Schreiben vom 08.03.2023 Aktenzeichen 32.62.6-1.18.04_2022-02 teilt die Bezirksregierung Köln mit, dass durch die vorliegende Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Ziels 6.5-8 des Landesentwicklungsplanes NRW Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (siehe hierzu auch Einzelhandelsgutachten) entstanden sind. Die Bezirksregierung Köln weist daraufhin, dass: „gemäß Ziel 6.5-8 in Verbindung mit Ziel 6.5-2 und 6.5-3 LEP NRW Gemeinden ... dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) entgegenzuwirken haben.

Ferner müssen die Gemeinden sicherstellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden werden (Satz 3).“ Eine nur geringfügige Erweiterung der Verkaufsflächen würde zu einer Verfestigung der bestehenden Einzelhandelsagglomeration mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Eitorf führen. Es ist somit davon auszugehen, „dass jeder weitere Zuwachs an Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente innerhalb dieser Agglomeration und außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches verstärkt und weiterhin dessen Erholung erschwert. Die vorhandenen Verkaufsflächen sind somit auf den Bestand zu begrenzen.

Der Entwurf zur 54. Änderung stellt somit die Verkaufsflächen für den Bereich Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter auf den Bestand der genehmigten Verkaufsflächen dar. Die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes muss auf die Ziele der Landesplanung ausgerichtet werden, um die notwendige geordnete städtebaulichen Entwicklung umsetzen zu können. Hierzu ist das Instrumentarium des § 34 BauGB nicht geeignet. Vor diesem Hintergrund wird auch ein Abwägungsausfall im Sinne der Nichtbeachtung des Eigentums gemäß

Artikel 14 Abs. 1 des Grundgesetzes nicht gesehen.

Zu Ziffer 3:

Die Erörterung der Anwälte zielt auf eine mangelnde Abwägung zum Bestandsschutz sowohl gemäß § 14 Abs. 1 GG, als auch auf § 1 Abs. 7 BauGB, worauf sie einen Rechtsanspruch auf Beachtung und gerechte Abwägung ihrer Eigentumspositionen fordert. Sie wertet die im Einzelhandelsgutachten ermittelten Kaufkraftverluste im zentralen Versorgungsbereich von Eitorf als „Deckmantel“ um ihre freie Entwicklung im Bereich des SO_{Ld2} und SO_{Lv}-Gebietes zu beschneiden.

Seitens der Gemeinde Eitorf ist keinerlei eigentumsrechtliche Beschneidung der genehmigten Verkaufsfläche vorgesehen. Vor dem Hintergrund der im Bereich Auel eingetretenen Agglomeration muss das Ziel 6.5-8 des Landesentwicklungsplanes NRW umgesetzt und müssen die Verkaufsflächen auf die genehmigten Größen festgeschrieben werden. Nur hierdurch können weitere Beeinträchtigungen im innerörtlichen Versorgungsbereich vermieden werden.

Die Planung wird auf Basis der genehmigten Verkaufsflächengröße fortgeführt. Zur Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen des innerörtlichen Versorgungsbereiches werden gemäß der Zielvorgabe 6.5-8 des Landesentwicklungsplanes die genehmigten Verkaufsflächen auf den Bestand festgeschrieben.

Zu Ziffer 4:

Die aufgeführten wasserrechtlichen Belange werden gemäß den gegebenen gesetzlichen Grundlagen behandelt. Die Lage im Überschwemmungsgebiet und im Hochwasserrisikogebiet der Sieg wird vom Rhein-Sieg-Kreis bestätigt. Die wasserrechtliche Zuständigkeit obliegt der Bezirksregierung Köln. Mit Schreiben vom 08.03.2023 Aktenzeichen 32.62.6-1.18.04_2022-02 hat auch das Dezernat 54 Wasserwirtschaft, Gewässerunterhaltung Sieg der Bezirksregierung Köln ihre Stellungnahme in das Planverfahren eingestellt. Sie attestiert, dass in der Abwägung die § 78 Abs. 4 und 5 und § 78a Wasserhaushaltsgesetz ausreichend berücksichtigt wurden, bittet ferner noch zusätzlich die Punkte I.1.1 (Z) und I.2.1 (Z) aus der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz zu ergänzen. Hierdurch werden Aussagen zu den Fließgeschwindigkeiten im Planungsraum sowie eine Beurteilung zu Starkregenereignissen unter Verwendung eines risikobasierten Ansatzes in das Planverfahren eingestellt. Dies wurde in enger Absprache mit dem Dezernat 54 der Bezirksregierung Köln vollzogen und in den Entwurf eingearbeitet. Die vorgenommene Abwägung ist detailliert dem Umweltbericht zu entnehmen. Da der Bestand in der Planung festgeschrieben wird, bereitet die 54. Änderung keine Vorhaben vor, die erhebliche Veränderungen bezüglich des Hochwasserschutzes und den Auswirkungen von Starkregenereignissen vorbereiten. Die Behandlung dieser Thematik stellt somit eine Vorsorge aus dem Hochwasserschutz und der Gefahrenabwehr zu Starkregenereignissen dar. Sie dient in keiner Weise einer Beschränkung der Verkaufsflächen, sondern einer Gefahrenabwehr in Bezug auf den Hochwasserschutz und den Auswirkungen des Klimawandels. Von einem städtebaulichen Missbrauch wasserrechtlicher Vorgaben kann somit nicht ausgegangen werden.

Zu Ziffer 5:

Die Gutachten legen auf nachvollziehbare Art und Weise die Wirkungen der Ansiedlung des ALDI Marktes und des Drogerie-Marktes sachgerecht dar. Sie zeigen die negativen Auswirkungen der erteilten Baugenehmigung auf.

Das Einzelhandelsgutachten ist um den neuesten Sachstand zu ergänzen. Beide Gutachten bilden wesentliche Grundlagen für die Erstellung des Offenlagenentwurfs.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt, den der Stellungnahme nur teilweise gemäß Abwägung zu entsprechen. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des vorliegenden Entwurfs kann gefasst werden.

3. CBH Rechtsanwälte für REWE Markt GmbH, Stellungnahme vom 19.12.2022

„die ordnungsgemäße Bevollmächtigung anwaltlich versichernd zeigen wir an, dass wir die REWE Markt GmbH, Zweigniederlassung West, Rewestraße 8, 50354 Hürth bzw. die PETZ REWE GmbH, Hämmerbergstr. 2, 57537 Wissen im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorbezeichneten Bebauungsplans anwaltlich beraten und vertreten.

1. Die REWE Markt GmbH ist Mieterin zweier Objekte im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.3. Es handelt sich dabei um die Liegenschaft, die im designierten SOLd2 (ehemaliger Hobbymarkt) und in SOLv (aktueller REWE PETZ) liegen. Die Objekte sind an die Petz Rewe GmbH untervermietet.
2. Die Bemühungen der Gemeinde Eitorf, durch die angestrebte 6. Änderung des Bebauungsplans bestehende Rechtsunsicherheiten, was die bauliche Ausnutzbarkeit der vorbezeichneten Immobilien angeht, zu beseitigen, wird grundsätzlich begrüßt.

Mit einigen Details der Planung ist unsere Mandantschaft allerdings nicht einverstanden.

Im Einzelnen:

- a) Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Festsetzungstechnik in Bezug auf die Verkaufsflächengrenzen in den einzelnen Sondergebieten schwer verständlich und nachvollziehbar ist. Es wäre wesentlich einfacher und transparenter, wenn mit konkreten Größenangaben, anstatt mit prozentualen Flächenanteilen der jeweiligen Baugrundstücke im Baugebiet gearbeitet werden würde.
- b) Der Bebauungsplan regelt die überbaubare Fläche durch die Festsetzung von Baugrenzen.

Dabei sind die Baugrenzen sowohl in Bezug auf den im Bestand vorhandenen REWE PETZ als auch in Bezug auf den ehemaligen Hobbymarkt relativ eng um die jeweiligen Bestandsbaukörper gezogen.

Dies erschwert einerseits geringfügige bauliche Erweiterungen ohne Not und berücksichtigt auch bestimmte im Bestand vorhandene Auskragungen etc. nicht.

Andererseits — und dies wiegt schwerer — verhindert die derzeit im Entwurf vorhandene planerische Festsetzung die Ausgestaltung von Außenverkaufsflächen.

Bereits derzeit sind im SOLd2 Außenverkaufsflächen genehmigt. Dies betrifft im SOLd2 260 m² für das Blumenfachgeschäft. Um den Standort in Zukunft marktgerecht entwickeln zu können, müsste im SOLd2 noch eine zusätzliche Außenverkaufsfläche von rund 80 m² für den Drogeriemarkt vorgesehen werden. Auch der im SOLv vorhandene REWE Markt ist in geringem Umfang auf zusätzliche Außenverkaufsflächen angewiesen. Dies betrifft einerseits eine angemessene Außenverkaufsfläche für den Backshop mit Café in einer Größenordnung von rund 50 m² und andererseits jeweils einen kleinen Außenverkaufsbereich für den Bereich der als Ergänzung vorgesehenen Flächen für Getränkemarkt sowie das Bekleidungsgeschäft in einer Größenordnung von ca. 75 m². Bei Außenverkaufsflächen handelt es sich um baulichen Anlagen im planungsrechtlichen Sinne, die nach dem bisherigen Stand der Planung nicht ohne Weiteres zulässig sind bzw. zulassungsfähig wären.

Einen nachvollziehbaren Grund dafür, die Liegenschaften hier, was die räumliche Ausdehnung angeht, auf den Bestandsschutz zurücksetzen bzw. zu fixieren, besteht nicht.

Insofern wird gebeten, durch geeignete textliche und/oder zeichnerische Festsetzungen dauerhaft zu gewährleisten, dass Außenverkaufsflächen im erforderlichen und angemessenen Umfang zulassungsfähig sind.

- c) In Bezug auf das SOLv, sieht der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan eine maximale Verkaufsfläche für einen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter von 2.500 m² vor.

In dieser Fläche soll einerseits ein Café/Bistro mit einer maximalen Größe von 100 m² und weitere Nahversorgungszentren und nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf maximal 175 m² zulässig sein. Daneben sollen als Ergänzung Einzelhandelsbetriebe mit dem nah- und zentrenrelevanten Sortimenten Getränke und Bekleidung sowie mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein, wobei die maximale Verkaufsfläche je Betrieb 500 m² nicht überschreiten und die zuletzt genannte Verkaufsfläche nicht auf die Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters angerechnet werden soll.

Im Grundsatz ist das in der geplanten Festsetzung liegende Entwicklungspotenzial zu begrüßen.

Allerdings erscheint problematisch, dass eine vollständige Ausnutzung der potenziellen Verkaufsfläche dazu zwingt, den Getränkemarkt baulich/konstruktiv von dem Lebensmittelvollsortimenter zu trennen.

Dies schränkt die unternehmerische Freiheit stark ein, ohne dass nachvollziehbar ist, dass dies aus Gründen der Vermeidung von negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung der Gemeinde Eitorf hat.

Insoweit wird angeregt, die potenzielle Verkaufsfläche für den Getränkemarkt der Verkaufsfläche für den Lebensmittelvollsortimenter zuzuschlagen.

Daneben wird darauf hingewiesen, dass im Bestand ein Lotto-/Toto-Geschäft mit einer Grundfläche von rund 35 m² mit einer Post-/Paketannahme vorhanden ist, dass sich im derzeitigen, Festsetzungsgefüge nicht eindeutig wiederfindet. Gleiches gilt für den im Bestand vorhandenen Blumenmarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 120 m² + 75m² Außenverkauf.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die sowohl in der Auswirkungsanalyse als auch in der Begründung zum Bebauungsplan mit 215 m² angegebene Fläche der „Ladenstraße“ nicht 215 m², sondern zumindest zukünftig mit etwa 230 m² etwas größer vorgesehen ist.

- d) Die geplanten Festsetzungen im SOLd2 sind auskömmlich, wobei darauf hinzuweisen, — dass sie — geringfügig — über dasjenige hinausgehen, was derzeit Gegenstand der vorliegenden Baugenehmigung ist.
3. Abschließend regen wir — insbesondere zur Erreichung eines in jeder Hinsicht abwägungsfehlerfreien Planungsproduktes — an, die Annahmen zu genehmigten Nutzungen sowohl in der Begründung zum Bebauungsplan als auch in der Auswirkungsanalyse zu überprüfen. Nach cursorischer Durchsicht der Planunterlagen ist der Eindruck entstanden, dass die Zahlenwerke einerseits nicht konsistent sind und andererseits aber auch zumindest teilweise fehlerhaft sind.

Dies betrifft beispielsweise die Annahme zur genehmigten Größe des Drogeriemarktes, die nach unserer Kenntnis 780 m² und nicht 850 m² beträgt.

4. Schließlich wären wir Ihnen, sehr geehrter Herr Viehof, dankbar, wenn wir im kommenden Jahr einmal die Gelegenheit hätten, über den Stand der Planung und unsere Anpassungswünsche noch einmal zu sprechen.
Wir werden uns insoweit erlauben, gelegentlich mit der Bitte um Abstimmung eines Besprechungstermins auf Sie zuzukommen.

Ferner stehen wir für weitere Abstimmungen und Rückfragen gerne zur Verfügung.“

Abwägung:

Zu Nr. 2 a.)

Die Festsetzung der Beschränkung auf Verhältniszahlen gehen u.a. auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 03.04.2008 – 4C307 zurück, das feststellt, dass es möglich ist, die höchst zulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl, z. B. 0,3, 0,5, etc. festgelegt wird, sofern dadurch die Ansiedlung bestehender Einzelhandelsbetriebstypen und damit der Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll. Zusätzlich ist es zulässig, für bestimmte Bauflächen durch Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien die höchst zulässige Verkaufsfläche für bestimmte Warensortimente festzusetzen. Auf diese Weise ist es im Ergebnis möglich, für das gesamte Sondergebiet die für Einzelsortimente zulässigen Verkaufsflächen festzulegen. Hierzu werden in der Begründung die entsprechenden Erörterungen vorgenommen.

Gegenüber dem Vorentwurf hat der Entwurf zur öffentlichen Auslegung eine andere städtebauliche Ausrichtung erfahren, da nun gemäß Ziel 6.5-8 LEP aufgrund der vorhandenen Agglomeration die Verkaufsflächengrößen auf den genehmigten Bestand beschränkt werden müssen. Dabei wird zur Vermeidung nicht nutzbarer Sondergebietsflächen weiterhin mit den Verhältniszahlen „gearbeitet“. Auf dem Urkundsplan werden hierzu ähnlich wie in der Begründung schon vorhanden entsprechende Erläuterungen angeführt.

Für den Auslegungsentwurf werden die Verhältniszahlen auf den genehmigten Verkaufsflächenbestand fixiert. Erläuterungen zum besseren Verständnis der Verhältniszahlen werden zusätzlich noch auf dem Urkundsplan eingestellt.

Zu Nr. 2 b.)

Eine Erweiterung der überbaubaren Flächen ist unter Berücksichtigung der Agglomerationssituation nicht möglich. Bezüglich der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird an einer engen Umgrenzung des Hochbaus schon unter Berücksichtigung der wasserhaushaltlichen Belange festgehalten. Gemäß der Vorgabe des Ziels 6.5-8 LEP ist eine Erweiterung der Außenverkaufsfläche nicht möglich.

Die Planung ist auf die genehmigte Verkaufsfläche festzuschreiben und fortzuführen.

Zu Nr. 2 c.)

Die Beschränkung der Verkaufsflächen liegt dem Planungsansatz der Gemeinde Eitorf zugrunde, weitere negative Auswirkungen auf den innerörtlichen Versorgungsbereich zu vermeiden. Somit wurde durch die Verwaltung Eitorf eine Erweiterung der Verkaufsaußenflächen auf einen zukunftsfähigen Bestandserhalt beschränkt.

Mit der Neuausrichtung des Entwurfs auf eine Beschränkung der genehmigten Verkaufsflächen kann in

der Fortführung des Planverfahrens keinerlei Erweiterung der vorhandenen Verkaufsflächen zulässig werden. Bezüglich der Beibehaltung des Blumenmarktes im Bereich des REWE Vollsortimenters muss das Einzelhandelsgutachten aktualisiert werden. Auf Basis des abermals überprüften, genehmigten Verkaufsflächenbestandes wird auch das Lotto-Toto-Geschäft im Gebäude des Lebensmittelvollsortimenters eine entsprechende Berücksichtigung / Würdigung erfahren.

Die Verkaufsflächen werden aktualisiert in die Fortführung der Planung eingestellt. Das Einzelhandelsgutachten ist anzupassen.

Die getroffene Festsetzung beschränkt die Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters auf den Bestand. Die Beschränkung der Verkaufsflächen auf den Bestand setzt das Ziel 6.5-8 des LEP um, um weiteren Schaden des zentralörtlichen Versorgungsbereiches durch die entstandene Agglomeration zu vermeiden. Eine Vergrößerung der bestehenden Verkaufsflächen ist vor diesen Hintergrund nicht möglich

Zu Nr. 2 d.)

Die geplanten Festsetzungen für den Bereich SO_{Ld2} (Aldi etc.) werden ebenso wenig erweitert, wie im Bereich SO_{Lv} Vollsortiment (Rewe).

Der Entwurf zur öffentlichen Auslegung wird auf Basis der genehmigten Verkaufsflächen ausgerichtet.

Zu Nr. 3.

Dem Vorentwurf lagen im Frühjahr / Sommer 2022 noch keine weiteren Baugenehmigungen zu den vorhandenen Verkaufs- und Nutzflächen zugrunde. Die Aktualisierung und Validierung der vorhandenen Datengrundlagen und Zahlenwerte ist inzwischen erfolgt bzw. wird weiterhin erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Der Gesamtstellungnahme wird gem. Abwägung größtenteils nicht entsprochen. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des vorliegenden Entwurfs kann gefasst werden.