



An die Mitglieder des

Eitorf, 25.09.2023

**Ausschusses für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz**

## EINLADUNG

zur **16. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz**

Sitzungsort: **Rathaus, Markt 1, großer Sitzungssaal, Zimmer-Nr. 109**

Sitzungstag/-beginn: **Dienstag, den 10.10.2023 um 18:00 Uhr**

### Tagesordnung

To.- Pkt.	Beratungsgegenstand	Bemerkungen
-----------	---------------------	-------------

#### Öffentlicher Teil

	Allgemeine Geschäftsordnungsangelegenheiten	
1	Niederschrift über den öffentlichen Teil der letzten Sitzung	
2	<u>Bebauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung, „Im Auel“, gleichzeitig 54. Änderung des Flächennutzungsplanes</u>	
2.1	Landesplanerische Anpassung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V. zur Abwägung der Anregungen/Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) im Verfahren gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	Vorlage XV/0753/V
2.2	Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	Vorlage XV/0754/V
2.3	Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB	Vorlage XV/0755/V
2.4	Ergänzungsvorlage	Mitteilungsvorlage
3	Bekanntgaben	
4	Anregungen und Fragen	
5	Einwohnerfragestunde	

#### Nichtöffentlicher Teil

6	Niederschrift über den nichtöffentlichen Teil der letzten Sitzung	
7	Bekanntgaben	

8	Anregungen und Fragen	
---	-----------------------	--

Mit freundlichen Grüßen



Vorsitzender

gesehen:



Rainer Viehof  
Bürgermeister

Gemeinde Eitorf  
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE

zu TO.-Pkt.

24

interne Nummer XV/0776/V

Eitorf, den 25.09.2023

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

  
Bürgermeister

  
i.V.  
Erste Beigeordnete

### MITTEILUNGSVORLAGE

- öffentlich -

Sitzungsvorlage

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz 10.10.2023

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 14.3, 6. Änderung, Gewerbegebiet Ost III „Im Auel“; gleichzeitig 54. Änderung des Flächennutzungsplanes (aus A-SOMK 29.08.2023)

Hier: Ergänzungsvorlage

Mitteilung:

Zunächst wird vollumfänglich auf die Vorlagen Nrn. XV/0753/V, XV/0754/V und XV/0755/V aus der Sitzung am 29.08.2023 verwiesen. In der Beratung ergaben sich grundsätzliche Nachfragen/Bedenken, so dass die Tagesordnungspunkte von der TO genommen wurden und eine Sondersitzung einberufen werden sollte.

Diese Ergänzungsvorlage soll möglichst nochmals kurz den Sachverhalt der letzten Jahre zusammenfassen und daran anknüpfend und gegliedert ergänzende Informationen liefern. Dies lässt sich in etwa wie folgt zusammenfassen:

1. Chronologische, stichpunktartige Zusammenfassung der Planung seit 2016
2. Gegenüberstellung der Entwicklungsmöglichkeiten für die Flächen nach dem Planungsrecht § 34 BauGB sowie nach Neuaufrstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes.

Zu 1:

17.08.2016

Gespräch bei der Bez.Reg. zum B-Plan Lidl

- Hier Aussage der Bez.Reg: Die Anwendbarkeit des Zieles 6.5-7 im Landesentwicklungsplan (Überplanung von vorhandenen Standort-

ten mit großflächigem Einzelhandel) setzt die steuernde Planung für den gesamten Bereich „Im Auel“ voraus und ist nicht isoliert für das Plangrundstück „Lidl-Erweiterung“ möglich.

07.09.2016	APUE	Einstimmiger Beschluss zum B-Plan „Im Auel“ gefasst mit dem Inhalt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelhandelsentwicklung mit Aldi, dm-Markt-Blumen im ehem. Extra-Baumarkt zulassen</li> </ul>
20.10.2016		Schreiben der Bezirksregierung mit folgendem Inhalt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Innenstadt schädigende Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Im Auel) ist mit der Städtebauförderung nicht vereinbar. Eine entsprechende Festsetzung eines Aldi-Marktes wäre mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht vereinbar. Gesprächsangebot Bez.Reg. an die Fraktionsvorsitzenden</li> </ul>
10.11.2016		Gespräch bei der Bez.Reg. mit Fraktionsvorsitzenden und Verwaltung
12.12.2016	Rat	Aufstellungsbeschluss B-Plan „Im Auel“ mit folgendem Inhalt: <ol style="list-style-type: none"> <li>a.) Erhalt des Ortszentrums</li> <li>b.) Um das Ortszentrum nicht zu gefährden <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Auel Bestand festschreiben und</li> <li>• Für die z.Zt. leerstehende Baumarkt-Immobilie zusätzliche zentrenrelevante Sortimente ausschließen (GE-Gebiet)</li> <li>• Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erhalten und entwickeln und die Ziele des InHK umsetzen.</li> </ul> </li> </ol>
12.12.2016	Rat	Beschluss einer Veränderungssperre (über 2 Jahre)
10.12.2018	Rat	Beschluss über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre (ein Jahr)
09.12.2019	Rat	Rat lehnt die 2. Verlängerung der Veränderungssperre ab (somit galt ab diesem Zeitpunkt für diesen Bereich § 34 BauGB)
09.12.2019	Rat	Rat lehnt die Wiederholung der Offenlage unter Beibehaltung aller Inhalte (siehe oben Beschluss vom 12.12.2016) ab und beschließt Variante 2 mit folgendem Inhalt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neuaufstellung B-Plan mit Festsetzung Sondergebiet mit großflächigem Einzelhandel auch für den Bereich des Extra-Bau- und Hobbymarktes (wie am 07.09.2016)</li> </ul>
27.05.2020	APUE	Beschlusslage vom 09.12.2019 bestätigt.
15.06.2020	Rat	Beschlusslage bestätigt.
07.09.2020	OVG	Mit Urteil vom 07.09.2020 bestätigte das Oberverwaltungsgericht die Veränderungssperre als rechtmäßig. In der Folge nahm das Verwaltungsgericht die Verfahren zu den Bauvoranfragen wieder auf (diese waren bis zur Entscheidung des OVG ausgesetzt)
22.12.2020	VG	Urteil zu den Bauvoranfragen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gericht hält die Bauvoranfragen für formal ordnungsgemäß und den B-Plan aus dem Jahre 1992 in der Fassung der letzten</li> </ul>

Änderung für unwirksam.

In der Folge dessen sei § 34 Abs. 1 BauGB einschlägig.

Anfang und Mitte 2021		Bauvoranfrage für Aldi- dm-Markt und Blumen positiv beschieden; Baugenehmigungen erteilt.
13.04.2021	A-SOMK	Vorlage der Verwaltung zum Aufstellungsbeschluss B-Plan wurde beraten, eine Entscheidung vertagt
24.08.2021	A-SOMK	Erneuter Aufstellungsbeschluss mit Festsetzung Sondergebiet mit großflächigem Einzelhandel auch für das Gebäude Extra-Bau- und Hobbymarkt nach Ziel 6.5-7 <ul style="list-style-type: none"><li>• Einholung von verschiedenen Gutachten (Verkehrsgutachten 30.11.21-23.09.2022, Auswirkungsanalyse 11.11.2021-Mai 2022)</li><li>• Gespräche mit der Oberen Wasserbehörde</li><li>• Beteiligung der TÖB 18.11.2022 bis 30.12.2022</li><li>• Erarbeitung der Abwägungsvorschläge mit anwaltlicher Beratung</li><li>• Vorlage der Abwägungsvorschläge und Offenlagebeschluss an den Ausschuss</li></ul>
29.08.2023	A-SOMK	Vertagung der TOP auf die nächste Sitzung (Sondersitzung am 10.10.)

Zu 2:

**Allgemeines:**

Das Verwaltungsgericht Köln hat in der Begründung seines Urteils vom 22.12.2020 – 2 K 10323/16 – inzident festgestellt, dass die im Bauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III aus dem Jahre 1992 getroffene Festsetzung „Sondergebiet“, die das Flurstück 74 und das östlich daran angrenzende Flurstück 893 erfasst, mangels einer zulässigen Festsetzung der Zweckbestimmung und der Art der baulichen Nutzung unwirksam ist. Bei dem Flurstück 74 handelt es sich um das Grundstück des ehemaligen Baumarktes; bei der östlich angrenzenden Parzelle 893 um das Grundstück, auf dem die Petz Rewe GmbH den Rewe-XL betreibt (heute Flurstück Nr. 1075).

Ferner hat das Verwaltungsgericht festgestellt, dass sich für das Baumarkt-Grundstück sowie auch für das Rewe XL-Grundstück die Zulässigkeit jeder baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB bestimmt, sofern kein neuer qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt wird.

Ein Bebauungsplan kann aufgestellt werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der inzidenten Feststellung des Verwaltungsgerichts zur Unwirksamkeit der Sondergebietsfestsetzung, dem Landesentwicklungsplan, dem gemeindlichen Einzelhandelskonzept usw. liegen ausreichende städtebauliche Gründe für die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.3 vor.

### **2.1. Rechtliche Einschätzung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes**

Die gesamte Bauleitplanung steht unter den Vorgaben des § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne (Bebauungsplan/Flächennutzungsplan) den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

Der unter dem Aufstellungsbeschluss des 24.08.2021 entwickelte Bebauungsplan wurde noch nach Ziel 6.5-7 (Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel) aufgestellt.

Hiernach dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden, wenn die Sortimente und deren Verkaufsflächen (VK) auf die VK-Flächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen begrenzt werden. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentlichen Beeinträchtigungen Zentraler Versorgungsbereiche erfolgen.

Die Bezirksregierung Köln hat eine landesplanerische Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen Inhalten abgegeben. Diese besagt, dass raumordnerische Bedenken gegen die Bauleitplanung erhoben werden (vollständige Stellungnahme der Bez.Reg. siehe unter der Vorlage XV/0753/V) und dass die Ziele 6.5-8 (Einzelhandelsagglomerationen) i.V.m. 6.5-2 und 6.5-3 im Landesentwicklungsplan (LEP) einzuhalten sind.

Diese landesplanerische Stellungnahme unterliegt nicht der Abwägung, so dass eine Genehmigung der vorliegenden Bauleitplanung (mit den Inhalten) keine Aussicht auf Erfolg hätte.

Somit schlägt die Verwaltung in ihrer Stellungnahme vor, einer Erweiterung des großflächigen Einzelhandels und einer Verfestigung gem. Ziel 6.5-8 (Einzelhandelsagglomeration) in der Form entgegenzuwirken, dass der B-Plan so geändert wird, dass lediglich die baurechtlich genehmigten Verkaufsflächen festgeschrieben werden. Die Planung wird so angepasst, dass eine bestandsorientierte Planung festgesetzt wird, um dem Handlungsauftrag gem. Ziel 6.5-8 zu entsprechen.

In den Erläuterungen zum Ziel 6.5-8 heißt es im LEP:

*„Die Regelung in Ziel 6.5-8 zu den Einzelhandelsagglomerationen ist sinngemäß der für die Planung von Einzelvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO geltenden Regelungen gestaltet, wobei berücksichtigt wird, dass Einzelhandelsagglomerationen anders als Einzelvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht Produkt einer positiven Planung sind, sondern in der Regel eher unbeabsichtigt heranwachsen. Die Parallelität haben die Gemeinden bei der Auslegung von Ziel 6.5-8 zu berücksichtigen. Regulativer Anknüpfungspunkt für die Handlungsanweisung an die nachgeordnete Planungsebene kann daher nicht das Verbot einer bestimmten Planung sein. Vielmehr wird den Gemeinden aufgegeben, außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung oder Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen (mit zentrenrelevanten Sortimenten) „entgegenzuwirken“.*

*Den Gemeinden wird damit eine Handlungspflicht auferlegt. Wann eine „Einzelhandelsagglomeration“ vorliegt, deren Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung die Gemeinden gemäß Ziel 6.5-8 entgegenzuwirken haben, lässt sich unter Berücksichtigung der entsprechenden Regelungen zur Planung von Einzelvorhaben bestimmen. Diese Regelungen greifen für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, d. h. für großflächige Einzelhandelsvorhaben, die nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO haben können. Eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne von Ziel 6.5-8 liegt vor, wenn mehrere selbstständige, auch je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und davon raumordnerische Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO wie bei einem Einkaufszentrum oder einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgehen bzw. ausgehen können. Wann konkret die in Gestalt des „Entgegenwirkens“ begründete Handlungspflicht einsetzt, liegt zu einem gewissen Grad im Ermessen der planenden Gemeinde. Sie kann gegen die Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen frühzeitig Vorsorge betreiben oder derartigen Entwicklungen auf einer späteren Stufe begegnen. Dieses ihr insoweit zustehende Ermessen ändert aber nichts daran, dass Ziel 6.5-8 der Gemeinde hinreichend bestimmte Handlungsanweisungen auferlegt. Ein Verstoß gegen Ziel 6.5-8 Satz 1 ist spätestens dann gegeben, wenn tatsächlich eine neue Einzelhandelsagglomeration außerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs entstanden ist. Der Bestimmtheit eines Ziels steht nicht entgegen, dass der Gemeinde ein auf Konkretisierung angelegter Rahmen gesetzt wird, innerhalb dessen sie ihr planerisches Ermessen ausüben kann (ständige Rechtsprechung, siehe etwa BVerwG, Beschl. v. 14.04.2010, 4 B 78/09 = DVBl. 2010, 839). Entsprechendes gilt für die Auslegung von Ziel 6.5-8 Satz 2, wonach den Gemeinden u. a. aufgegeben wird, der Entste-*

hung neuer Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Enger wird die Handlungspflicht der Gemeinden, soweit sie bestehenden Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche bzw. außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (bei vorhandenen zentrenrelevanten Sortimenten) entgegenzuwirken hat. Denn in beiden Fällen liegt eine Einzelhandelsagglomeration mit Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bereits vor. Unter Verfestigung ist dabei etwa die Änderung der Sortimente bestehender Betriebe zu verstehen, während mit Erweiterung das Hinzutreten weiterer Einzelhandelsbetriebe zu einer bestehenden Agglomeration gemeint ist. Beidem müssen die Gemeinden entgegenwirken.“

Aus v.g. Erläuterungen reduziert sich –nach Einschätzung der Verwaltung - das Ermessen gegen Null, einen Bebauungsplan aufzustellen.

## 2.2. Rechtliche Einschätzung nach § 34 BauGB

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

Schädliche Auswirkungen sind solche, die die städtebauliche Funktion des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs nicht nur unerheblich beeinträchtigen. Die Nichtbeeinträchtigung hat der Antragsteller durch Erstellung einer Auswirkungsanalyse nachzuweisen.

Nach Aussage der Bezirksregierung wird ein Nachweis einer Nichtbeeinträchtigung nicht möglich sein, so dass eine Genehmigung auf Erweiterung von Einzelhandelsflächen im Auel auch nach § 34 BauGB ausgeschlossen ist.

In der Kommentierung zum BauGB von Ernst/Zinkahn/Bielenberg ist folgendes festgehalten:

„Die Ziele der Raumordnung sind in den Fällen des § 34 Abs. 1 BauGB **unbeachtlich**. (BVerwG Urt. vom 11.02.1993). Die Ziele der Raumordnung sind in § 34 Abs. 1 als Zulassungsvoraussetzungen nicht bezeichnet. Vorhaben, die den Zielen der Raumordnung nicht entsprechen, wirken sich in zulassungsrechtlicher Sicht auch nicht auf die Eigenart der näheren Umgebung aus; auch prägen die Ziele der Raumordnung die maßgebliche Umgebung nicht, weil es insofern nur auf die auch optisch wahrnehmbaren Verhältnisse ankommt. Grundsätzlich haben die Ziele der Raumordnung nur Bedeutung im Verhältnis öffentlicher Stellen untereinander, d.h. sie haben keinen unmittelbaren bodenrechtlichen Bezug. In der Normenhierarchie sind sie insoweit nachrangig. Widerspricht ein Vorhaben den Zielen der RO, wie z.B. ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, hat zwar die Gemeinde die Möglichkeit – **in bestimmten Grenzen unter Umständen auch die Pflicht – durch Aufstellung von Bebauungsplänen** in Übereinstimmung mit den Zielen der RO die Zulässigkeitsvoraussetzungen zu ändern. Ein entsprechendes Planungserfordernis schlägt bei einem Vorhaben, das sich in den Rahmen der vorhandenen Umgebungsbebauung einfügt, jedoch nicht als Zulassungshindernis durch. (Ernst-Zinkahn-Bielenberg)

Die Verwaltung hat zur rechtssicheren Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 2019 (vor Erteilung der Baugenehmigungen Aldi-dm-Markt-Blumen) eine anwaltliche Beratung in Anspruch genommen.

Der RA kommt zu folgendem Ergebnis:

„Grundsätzlich bleibt es der Einschätzung der Gemeinde überlassen, ob sie einen Bebauungsplan aufstellt, ändert oder aufhebt. Maßgebend sind ihre eigenen städtebaulichen Vorstellungen. Die Gemeinde darf auch planerische Selbstbeschränkung und Zurückhaltung üben. Sie darf sich je nach den tatsächlichen Gegebenheiten insbesondere darauf verlassen, dass die planersetzenden Vorschriften der §§ 34, 35 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in Teilbereichen ihres Gebiets ausreichen. § 1 Abs. 3 BauGB stellt die Planungsbefugnis der Gemeinden allerdings unter den Vorbehalt der städtebau-

lichen Erforderlichkeit und wirkt damit in zweierlei Weise auf das gemeindliche Planungsermessen ein. Nach seinem eindeutigen Wortlaut verpflichtet § 1 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans, sobald und soweit dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Der Gesetzgeber bringt damit zum Ausdruck, dass sich das planerische Ermessen der Gemeinde aus städtebaulichen Gründen objektivrechtlich zu einer strikten Planungspflicht verdichten kann; das gilt grundsätzlich für die erstmalige Planung im Innen- oder Außenbereich ebenso wie für die inhaltliche Änderung oder Aufhebung eines bestehenden Bauleitplans. Zugleich setzt der Maßstab der städtebaulichen Erforderlichkeit der Ausübung der Planungsbefugnis inhaltliche Schranken. § 1 Abs. 3 BauGB verbindet somit das Gebot erforderlicher Planungen mit dem Verbot nicht erforderlicher Planungen. Das Planungsermessen der Gemeinde verdichtet sich im unbeplanten Innenbereich zur strikten Planungspflicht, wenn qualifizierte städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht vorliegen. Ein qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf besteht, wenn die Genehmigungspraxis auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 und 2 BauGB städtebauliche Konflikte auslöst oder auszulösen droht, die eine Gesamtkoordination der widerstreitenden öffentlichen und privaten Belange in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern. Die Gemeinde muss planerisch einschreiten, wenn ihre Einschätzung, die planerisetzende Vorschrift des § 34 BauGB reiche zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung aus, eindeutig nicht mehr vertretbar ist. Dieser Zustand ist jedenfalls dann erreicht, wenn städtebauliche Missstände oder Fehlentwicklungen bereits eingetreten sind oder in naher Zukunft einzutreten drohen. Die Planungspflicht entsteht nicht schon dann, wenn ein planerisches Einschreiten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen würde und deshalb "vernünftigerweise geboten" wäre. Sie setzt besonders gewichtige Gründe voraus und besitzt Ausnahmecharakter."

Entsprechendes gilt nach dem BVerwG für das Anpassungsgebot in § 1 Abs. 4 BauGB, wobei es auch unerheblich ist, ob ein wirksamer Bebauungsplan besteht und dieser angepasst oder wegen dessen Unwirksamkeit ein wirksamer Bebauungsplan aufgestellt werden muss. Die Gemeinde kann sich also nicht darauf zurückziehen, dass die Ziele der Raumordnung lediglich Maßgaben für die Aufstellung von Bauleitplänen aufstellen, sie aber gar nicht planen will.

Bezogen auf das Plangebiet dürfte es auch nach meiner Auffassung nicht länger zulässig sein, erstens den RSK zu „zwingen“ einen rechtsunwirksamen Plan anzuwenden und sich dadurch Schadensersatzpflichtig zu machen, weil sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt und danach zulässig ist, und zweitens entgegen LEP 6.5-2 (\* Ergänzung durch die Verwaltung) auf der Grundlage von § 34 BauGB weiteren großflächigen Einzelhandel, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten sich dort ansiedeln zu lassen. Zu beachten ist weiterhin, dass der RSK eventuell einen eigenen Schadensersatzanspruch gegen die Gemeinde wegen deren Untätigkeit haben könnte, als die Ansprüche von Grundstückseigentümern gegen den RSK wegen Verzögerung von Genehmigungen an die Gemeinde „durchreicht“. Insofern dürfte das Ermessen, ob geplant wird, auf Null reduziert sein."

\*LEP Ziel Nr. 6.5-2: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen.

„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur

- In bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- In neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden...Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich
  - eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
  - die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversor-

- gungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Gemäß Einzelhandelserlass NRW (Erlass für die Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Einzelhandelsbetrieben und Hinweis für die Zielsetzung und Anwendung) von Dezember 2021 ist folgende Vorgehensweise bei Einreichung von Bauanträgen gemäß Punkt 5.8 „Vorlage bei der Bezirksregierung“ vorgesehen:

*„Werden Einkaufszentren, Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche oder Einzelhandelsbetriebe als Teil von Agglomerationen i.S.d. Ziels 6.5-8 des LEP NRW außerhalb eines von der Gemeinde festgelegten und mit der Bezirksregierung abgestimmten zentralen Versorgungsbereiches beantragt, so legt die Bauaufsichtsbehörde unmittelbar nach Eingang der vollständigen Unterlagen der Bezirksregierung eine Ausfertigung des Bauantrags oder der Bauvoranfrage auf dem Dienstweg vor, damit diese feststellen kann, ob sich das Vorhaben auf die Ziele der Raumordnung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirkt.“*

Maßgeblich ist, ob sich eine weitere Vergrößerung der vorhandenen oder durch Baugenehmigung zugelassenen Betriebe in die nähere Umgebung einfügt und hiervon keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde Eitorf oder in den Nachbargemeinden zu erwarten ist (§ 34 Abs. 3 BauGB).

Aufgrund des Urteils des Verwaltungsgerichts Köln vom 22.12.2020 steht nicht fest, dass weitere Erweiterungen der vorhandenen oder zugelassenen Betriebe keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben werden. Das Verwaltungsgericht hat dies zwar für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittel-Discountmarktes (Aldi) mit 1.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eines nicht großflächigen Drogeriemarktes (dm) mit 780 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bestätigt. Dabei hat das Verwaltungsgericht maßgeblich darauf abgestellt, dass der weit überwiegende Anteil der in der Ortsmitte vorhandenen Frequenzbringer (Rewe-XL-Markt, Aldi-Markt, dm und Rossmann sowie der Wochenmarkt) durch die Vorhaben Aldi und dm nicht beeinträchtigt werden.

#### **Fazit - Weiteres Vorgehen**

Auf die Zusammenhänge mit der Städtebauförderung wird hier im Einzelnen nicht mehr eingegangen, da diese hinlänglich bekannt sind (siehe auch unter Punkt 1, Schreiben der Bezirksregierung vom 20.10.2016).

Aus o.g. Gründen empfiehlt die Verwaltung die Fortführung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14. 3, sowie 54. Änderung des FNP wie im A-SOMK am 29.08.2023 vorgesehen.