

Eitorf, den 04.11.2016

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

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

**MITTEILUNGSVORLAGE**  
- öffentlich -

**Sitzungsvorlage**

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien

16.11.2016

**Tagesordnungspunkt:**

Einzelhandelsgutachten für die Gemeinde Eitorf

Hier: Vorstellung der Ergebnisse zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes

**Mitteilung:**

Als Voraussetzung für die Aufstellung des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) sah die Bezirksregierung u.a. die Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2006 an. Aus diesem Grunde hat die Gemeinde Eitorf im Frühjahr 2016 die Markt- und Standortanalyse Eitorf zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes 2006 an die BBE Handelsberatung in Auftrag gegeben.

Wie bereits schon vor 10 Jahren steht der Zentralort von Eitorf im besonderen Fokus der Fortschreibung. Im Konzept gilt es insbesondere die Stärken, Schwächen und Entwicklungspotenziale als Einzelhandelsstandort zu beleuchten. Aufgesetzt werden kann dabei sowohl auf den Ergebnissen der Vorgängeruntersuchung (ebenfalls BBE aus dem Jahre 2006), als auch auf dem Integrierten Handlungskonzept, welchen vom Büro Dr. Jansen erarbeitet wurde. In diesem Zusammenhang war auch der zentrale Versorgungsbereich zu überprüfen und die Einzelhandelssituation im Gewerbegebiet „Im Auel“ zu analysieren und zu bewerten. Bei der Bearbeitung des Einzelhandelskonzeptes ist auch der im Juli 2013 von der Landesregierung NRW als Teil des neuen Landesentwicklungsplans beschlossene sachliche Teilplan zum großflächigen Einzelhandel zu berücksichtigen.

Der nunmehr im Entwurf vorliegende Endbericht des Konzeptes soll einerseits den Gremien als Grundlage für die künftigen Standortentscheidungen dienen, andererseits ansässigen Geschäftsinhabern Hilfestellung bei eigenen Investitionsentscheidungen leisten.

Herr Schmidt-Illeguth, BBE Handelsberatung GmbH, stellt den Entwurf der Markt- und Standortanalyse in der Sitzung des APUE vor und nimmt Stellung.

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes der Gemeinde Eitorf liegt im Hauptort Eitorf, der wiederum in die Einzelhandelschwerpunkte Ortsmitte und „Im Auel“ aufgeteilt ist. Hinsichtlich einzelner Branchen ist festzuhalten:

Im Lebensmitteleinzelhandel ist grundsätzlich eine gute Ausstattung durch zwei Rewe XL und drei Lebensmitteldiscountern zu verzeichnen. Das Drogeriesegment ist ebenfalls gut vertreten, jedoch sollte darauf geachtet werden, dass beide Anbieter in zentraler Lage erhalten bleiben und möglichst größere Verkaufsflächen zur Verfügung gestellt werden können. Im Bekleidungssegment werden hohe Kaufkraftabflüsse erkannt, die durch die Ansiedlung weiterer Fachgeschäfte speziell auch für jün-

gere Zielgruppen eingedämmt werden sollten. Gleiches gilt für das Elektrosegment, den Bereich Schuhe und Sportartikel. In den Bereichen Baumarkt- und Gartenartikel sowie Möbelsegment ist die Gemeinde Eitorf gut aufgestellt.

Die Instrumente der Stadtplanung zur Förderung und Steuerung des Einzelhandels in der Gemeinde Eitorf sollten gem. Gutachten an folgenden Leitzielen ausgerichtet werden:

- Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion
- Stärkung und Sicherung der Ortsmitte als zentraler Versorgungsbereich
- Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung
- Steuerung der Ergänzungsfunktionen des Gewerbegebietes „Im Auel“

Ziel eines Einzelhandelsgutachtens ist es, den sog. Zentralen Versorgungsbereich mit seinen Ergänzungsstandorten festzulegen und seine Funktionen zu definieren.

In Verbindung mit der Aufstellung des Integrierten Handlungskonzeptes wird darauf hingewiesen, dass das Städtebauförderprogramm des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung „Aktive Stadt – und Ortsteilzentren“ darauf abzielt, „Stadtzentren attraktiver zu gestalten und zu einer verstärkten Belegung beizutragen. Das Programm sieht eine Kombination von Baumaßnahmen zur Stärkung der Nutzungsvielfalt, Maßnahmen zur Aufwertung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Beteiligungs- und Mitwirkungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Förderung privaten Engagements und privater Investitionen vor. Es dient dazu, die **zentralen Versorgungsbereiche** zu stärken und bei Problematiken wie z.B. Funktionsverlust und Leerständen zu unterstützen.“

Auch hier setzt das Gutachten der BBE Handelsberatung an und gibt Empfehlungen zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte (Nr. 6.3.2). So wird die Ansiedlung von Einzelhandel auf dem Schulgassenareal als sinnvoll erachtet, jedoch mit einer gegliederten Bebauung. Auch wird in diesem Zusammenhang nochmals angeraten, die in der Ortsmitte fehlenden Mietflächen zwischen 400 und 600 m<sup>2</sup> Größe zu generieren.

Ebenfalls ist der Gutachter davon überzeugt, dass eine Attraktivierung der Ortsmitte davon abhängt, ob die im IHK erarbeiteten Maßnahmen und Projekte zeitnah umgesetzt werden, insbesondere das Handlungsfeld „Markt und angrenzender Bereiche“.

Unter Punkt 6.4 gibt der Gutachter Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet „Im Auel“. Auch hier vertritt der Gutachter die gleiche Auffassung, wie das Land NRW bzw. die Bezirksregierung. „Um den Einzelhandelsstandort Ortsmitte zu fördern, sollte sich die Entwicklungsperspektive des Standortbereiches „Im Auel“ grundsätzlich auf den Zentren verträglichen Einzelhandel konzentrieren und dem Gewerbegebiet die Funktion des Ergänzungsstandortes für den Einzelhandel mit nicht-Zentren relevanten Kernsortimenten zuweisen“(Seite 67).

Unter Punkt 7 (Seite 72,73) empfiehlt der Gutachter „einen Selbstbindungsbeschluss des Gemeinderates über die Grundzüge des Einzelhandelskonzeptes Eitorf zu fassen, der durch eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit vorbereitet werden sollte.“

Hier kann bereits die im Einzelhandelskonzept vorgeschlagene Sortimentsliste beschlossen werden, die zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente von nicht-Zentren relevanten Sortimenten unterscheidet und eindeutig definiert. Gemäß höchst richterlicher Rechtsprechung wäre somit der konkrete Nachweis der Zentrenschädlichkeit eines Sortiments bereits mit der Erstellung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes erfolgt und nicht erst mit der Aufstellung einzelner Bebauungspläne.

Der gesamte Entwurf der Markt- und Standortanalyse Eitorf zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes 2006 steht in Session zur Einsicht zur Verfügung.