

Herr Schmidt-Illguth von BBE Handelsvertretung stellt vor Eintritt in seine Präsentation klar, dass sein Unternehmen mit der Region vertraut sei und man sowohl für private als auch für kommunale Auftraggeber arbeite. Hierzu gehörten diverse Städte und Gemeinden im Rhein-Sieg-Kreis aber auch Investoren und Filialisten des Einzelhandels wie beispielsweise die Petz-Rewe Gruppe als langjähriger Stammkunde. Eventuelle Missverständnisse, die in der Presse entstehen konnten, dass man nur mit einzelnen Partnern im Bunde unterwegs sei, treffen keineswegs zu, sondern man würde grundsätzlich alle Kunden gutachterlich beraten.

Er informiert, dass die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts notwendige Voraussetzung zum Erhalt von Mitteln für die Städtebauförderung, hier das IHK, sei.

Ebenso sei die Absteckung des zentralen Versorgungsbereiches mit dem IHK definiert worden. Zwar habe man sich bereits vor 10 Jahren mit der Ortsmitte Eitorf und dem zentralen Versorgungsbereich befasst, mittlerweile gäbe es aber durch die Landesregierung einschlägige Vorgaben. Dies mache eine entsprechende Abstimmung mit der Bezirksregierung und die Ausarbeitung einer Sortimentsliste erforderlich und bedeute, dass zu definieren sei, welche Sortimente zentrenrelevant seien. Nicht zentrenrelevante Sortimente könnten dann auch außerhalb der Ortsmitte realisiert werden.

Die Ausarbeitung des Gutachtens habe ergeben, dass die Umsatzleistung der Gemeinde mit 77% hinter der eigenen Kaufkraft zurückbleibe. Es wurde ein Umsatz von rund 88 Mio. € bei einer Kaufkraft von rund 120 Mio. € ermittelt. Daran sei ein deutlicher Abfluss der Kaufkraft erkennbar.

In Eitorf gebe es zwei Standortbereiche, welche die Strukturen dominierten. Dies sei zum einen die Ortsmitte. Dort befänden sich 59% der insgesamt 67 Betriebe. Diese vereinten aber lediglich 29% der Verkaufsfläche für sich und erwirtschaften 51% des Umsatzes. Der Verkaufsflächenschwerpunkt sei im Gewerbegebiet „Im Auel“ zu finden. Mit rund 13.500 m² Verkaufsfläche mache dies rund die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche aus.

Wichtiger Punkt sei auch die Tatsache, dass in den Außenorten so gut wie kein Einzelhandel zu finden sei. Da sich dies auch absehbar nicht ändern werde, müsse berücksichtigt werden, dass die Integration der Ortsmitte auch im Bereich der Verkehrsnetze und des ÖPNV zukünftig eine wichtige Rolle spiele.

Zur Entwicklung des Eitorfer Einzelhandels in den letzten 10 Jahren erläutert er:

- Die Anzahl der Betriebe sei leicht zurückgegangen (15 Betriebe weniger)
- Zunahme der Verkaufsfläche um rund 1.500 m²
- Nominal leicht höhere Umsatzleistung

Dies erkläre sich damit, dass im Nahrungs- und Genussmittelbereich eine deutliche Zunahme zu verzeichnen sei, da bei der Ersterhebung (2006) der ehemalige Globusmarkt leer stand und jetzt die Verkaufsfläche des Rewe Petz Marktes im Ortskern hinzugerechnet wurde.

Auch der Modebereich (Bekleidung, Schuhe, Sport) habe erfreulicherweise eine Verkaufsflächenentwicklung zu verzeichnen. Im Wesentlichen seien die Ansiedlung des Kik-Marktes, des Schuhgeschäftes Schuhmann und Ernstings Family dafür verantwortlich.

Anhand der Umsatz-Kaufkraftrelation sei erkennbar, dass Eitorf im Bereich des täglichen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie) eine sehr gute Ausstattung vorweise. Trotz der Drogerieverkaufsfläche, welche unter dem Filialnetzdurchschnitt läge, sei hier eine Auslastung von über 100 erreicht.

94% Zentralität bei Nahrungs- u. Genussmitteln bedeute, dass per Saldo ein Abfluss von 2,4 Mio.€ vorhanden sei. Vergleichsweise erwirtschaftete ein Lebensmittelfilialist mit einer Verkaufsfläche zwischen 800 - 1.000m² rund 3 – 3,5 Mio. € Jahresumsatz. Unter Berücksichtigung der starken Außenorientierung der Bevölkerung bedeute dies, dass in diesem Bereich nur noch begrenzte Entwicklungsspielräume bestünden.

Eitorf biete derzeit 3.300 Arbeitsplätze an. Dagegen sei die Quote der Auspendler mit rund 5.500 sehr hoch. Dies habe zur Folge, dass diese Pendler auch ihre Kaufkraft in die umliegenden Städte und Gemeinden mitnehmen.

Anmerkung der Verwaltung:

Gemeint ist offensichtlich die Zahl der „Einpendler“ nach Eitorf. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze ist in Eitorf seit Jahren steigend. Mit zuletzt rund 5.100 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen liegt die Gemeinde Eitorf auf Platz 12 der 19 kreisangehörigen Gemeinden.

Vorstellbare Filialisten im Bekleidungssektor, die sich in Gemeinden mit 20.000 Einwohnern niederlassen, benötigen Verkaufsflächen ab 350 m² bzw. 400m² und 600 m². In der Ortsmitte gäbe es aber lediglich 2 Nonfood - Ladenlokale, die größer als 300 m² seien. Er macht deutlich, dass es kein Angebot gäbe, mit dem man auf dem Markt Interessenten ansprechen könnte. Hieran müsse gearbeitet werden.

Das Schulgassenareal mit seinem Parkhaus bis zum Bahnhof werde zukünftig eine Entwicklungsfläche, wenn es gelingt, dieses Gebiet in die Funktion der Ortsmitte einzubinden. Die Aufgabe bestehe darin, die Kunden mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten und einer Funktionsdichte dazu zu bringen, den Fußweg vom Marktplatz bis zur Schulgasse aufzunehmen, um dort einzukaufen. Ideal wäre die Schaffung einer Rundlaufmöglichkeit (Brückenstraße – Schulgasse – Bahnhofstraße), da sich gezeigt habe, dass Kunden nicht gern den gleichen Rückweg wie den Hinweg nehmen würden. Aus fachlicher Sicht sehe er keine Standort eignung in der Schulgasse zur Schaffung eines großflächigen Einzelhandels, da der Rewe Petz in der Poststraße den Vollsortimentsbereich in der Ortsmitte mit einem durchaus attraktiven Niveau definiere. Ebenso sei die verkehrliche Anbindung nicht in der Lage, einen solchen Großbetrieb unterzubringen. Er sehe in diesem Bereich eher eine gegliederte Bebauung, wie es auch der Rahmenplan vorsehe, allerdings unter Einbeziehung der Schulgasse als Wegeverbindung. Seiner Meinung nach müsse der gesamte Innenblockbereich von der Bahnhofstraße bis zur Bahnschiene in die Entwicklung aufgenommen werden.

Kernziel aller Maßnahmen sollte die Konzentration möglichst vieler Funktionen in der Ortsmitte sein, die eine hohe Grundfrequenz der Bevölkerung schaffe. Dies sei unabdingbar notwendig, um auch ergänzende Einzelhandelsangebote zu bekommen.

Auch sei es äußerst wichtig, Flächen für attraktive Ladenformate zu schaffen, die derzeit im baulichen Bestand nicht verfügbar seien. Hierfür sollten alle Sanierungs- und Neubaumaßnahmen genutzt werden.

Er halte die vorgestellte Planung zur Aufwertung des Marktplatzes und der angrenzenden Verkehrsflächen für einen ersten und auch sehr wichtigen Schritt. Im Rahmen des IHK sollten seiner Meinung nach Ideen entwickelt werden, wie die in Privat befindliche Bausubstanz rund um den Marktplatz in Wert gesetzt werden kann. Vorstellbar sei z.B. ein Vorbau an die dort befindlichen Läden zur Erweiterung der Geschäftsflächen. Man bräuchte Funktionen am Platzrand, da ansonsten die Belegung des Marktplatzes als Selbstzweck nicht funktioniere. Vor dem Hintergrund seien Überlegungen zur Wertsetzung des Rathausgrundstückes mit Geschäftsflächen sehr wichtig.

Der Fachmann erläutert, dass das Gewerbegebiet „Im Auel“ im Regionalplan als „allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ ausgewiesen sei und ihm die Funktion als Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Großbetriebe zuzusprechen sei. Die Landesplanung mache hier seit der Einführung des sachlichen Teilplanes im Sommer 2013 verbindliche Vorgaben, dass Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, Neuplanungen und wesentlichen Erweiterungen nur innerhalb des Bestands zulässig seien. Nach Ziel 7 würden Gemeinden verpflichtet, Standorte, die in ihrer Struktur von den Zielen der Landesplanung abweichen, zu überplanen. Mit Ziel 8 werde zusätzlich klargestellt, dass auch mehrere selbständige, je für sich nicht großflächige (unter 800 m² VK-Fläche) Einzelhandelsbetriebe bei einer räumlichen Konzentration Auswirkungen wie bei großflächigen Vorhaben entfalten können. Herr Schmidt-Illguth verdeutlicht, dass bisher stattgefundene Entwicklungen Bestandsschutz genießen. Neuplanungen, die von den Zielen der Landesplanung abweichen, würden von der Bezirksregierung nicht akzeptiert. In der Diskussion um die Umsetzung des IHK werde sich die Gemeinde verpflichten müssen, die Ziele der Landesplanung im Bereich „Im Auel“ explizit zu beachten, wenn Fördermittel für die Ortsmitte gewünscht würden. Dies alles mache deutlich, dass der Handlungsspielraum im Umgang mit der Einzelhandelsentwicklung „Im Auel“ sehr begrenzt sei.

Im Anschluss an den Vortrag möchte Herr Utsch wissen, weshalb die Drogeriemärkte trotz ihrer angeblich zu kleinen Verkaufsflächen über 100 % Umsatz erwirtschaften.

Herr Schmidt-Illguth antwortet, dass über die Angebotsprofilierung zusätzliche Umsätze generiert werden könnten, da die Sortimentsbreite größer sei als das Angebot, welches man vor Ort anbieten könne. Dies werde derzeit teilweise vom Lebensmittelhandel kompensiert, da diese auch größere Drogerieabteilungen beherbergen.

Frau Zorlu stellt fest, dass die derzeit vorhandenen Voraussetzungen unzureichend seien, um eine bestmögliche Entwicklung des Ortskerns zu erzielen. Auch teile sie die Auffassung, dass das Gebiet „Im Auel“ als Ergänzungsstandort angesehen werden sollte. Ausschließlich die Geschäfte in der Ortsmitte würden nicht ausreichen, um die Versorgung aller Eitorfer Einwohner sicherzustellen.

Herr Schmidt-Illeguth bestätigt dies und bekräftigt nochmals, dass der Fokus auf der Funktionsfähigkeit der Bausubstanz in der Ortsmitte für den Einzelhandel liegen muss, um Kaufkraft anzuziehen.

Herr Utsch fragt, ob die Gefahr bestehe, dass sich nach der Entwicklung des Schulgassenareals die Kunden dorthin orientieren und damit weg von der Ortsmitte gezogen würden. Herr Schmidt-Illeguth hält es für wichtig, ein Gleichgewicht zu schaffen. Dies könne nur erreicht werden, wenn keine neue Geschäftslage geschaffen werde, die in sich selbst geschlossen sei. Auch müssten die bereits erwähnten Fußwegeverbindungen attraktiv, im Idealfall mit weiteren Geschäften, gestaltet werden.

Auf Nachfrage von Herrn Jüdes, welche Funktionen er im Schulgassenareal sehe, antwortet der Fachmann, dass es wichtig sei, die Textilkompetenz, auch für junge Menschen in der Ortsmitte zu verbessern. Dies gelinge am besten mit Filialisten im mittelpreisigen Segment, die allgemein bekannt seien. Auch der Bereich Schuhe habe noch Potenzial.

Herr Moreira kann sich gut vorstellen, die Büroräume des Rathauses an die Schulgasse zu verlegen und die Fläche am Marktplatz als Geschäftslage zu entwickeln. Herr Schmidt-Illeguth verweist darauf, dass diese Büroflächen auch ins OG verlagert werden könnten und eine Standortänderung nicht zwingend notwendig sei. So könnten die Erdgeschossflächen dem Einzelhandel zugeführt werden.

Erster Beigeordneter Sterzenbach erläutert, dass das Gutachten öffentlich gemacht werde. Dieses steht in Session als Anlage zur Niederschrift zur Verfügung.

In der nächsten Sitzung des APUE werde dieses Thema erneut mit entsprechenden Beschlussvorschlägen behandelt. Bis dahin hätten die Fraktionen ausreichend Zeit, sich mit der Thematik auseinanderzusetzen.