

Gemeinde Eitorf
Amt für Bauen und Umwelt
Frau Michaela Straßek-Knipp
Markt 1
53783 Eitorf

21.08.2019

Stellungnahme des Einzelhandelsverbands Bonn Rhein-Sieg Euskirchen e.V. im Rahmen der Offenlegung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 „Gewerbegebiet Ost III“ und gleichzeitige 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Strasser-Knipp,
sehr geehrter Herr Sterzenbach,

der Einzelhandelsverband Bonn Rhein-Sieg Euskirchen e.V. ist als regionaler Einzelhandels-Fachverband von der Gemeinde Eitorf um eine Stellungnahme im Rahmen der Offenlegung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 „Gewerbegebiet Ost III“ und gleichzeitige 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebeten worden.

In dem Entwurf der Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 14.3 (Stand: Juli 2019) wird dargelegt, dass die Ansiedlung von weiterem großflächigem Einzelhandel, auch die Ansiedlung eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder die Agglomeration solcher Betriebe mit nahversorgungs- oder Zentren relevanten Sortimenten, zu einer Gefährdung der Entwicklungsmöglichkeiten des Ortskerns von Eitorf durch Kaufkraftverlagerung zur Folge haben würde. Sie beabsichtigen daher eine zwischen den beiden Sondergebieten liegende Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen.

Ihre Auffassung, dass die Vergrößerung des Einzelhandelsangebots negative Einflüsse auf den Einzelhandel im Ortskern von Eitorf haben könnte, teilen wir nicht.

**Einzelhandelsverband
Bonn - Rhein-Sieg - Euskirchen e.V.**

Postfach 70 40
D-53070 Bonn

Am Hof 26a
D-53113 Bonn

Tel.: 0228 72 53 3 - 0
Fax: 0228 72 53 3 - 20

einzelhandelsverband@ehvbonn.de
www.ehvbonn.de

Vorsitzender
Jannis Ch. Vassiliou

Vereinsregister AG Bonn
VR 2363

Volksbank Köln Bonn eG
IBAN: DE52 3806 0186 2000 8750 18
BIC: GENODE33BRS

Die Stadtmitte Eitorf weist eine gemischte Struktur, bestehend aus Einzelhandel und sonstigem Gewerbe sowie Wohnnutzungen auf. Das Rathaus am Marktplatz und die dortigen Gemeindeeinrichtungen führen mit den ergänzenden Versorgungseinrichtungen zu Synergien bei Erledigungen, Behördengängen und Einkäufen. Dies verleiht der Gemeinde Eitorf im Ortskern einen „multifunktionalen“ Charakter.

Im Osten des Ortskerns von Eitorf befindet sich das Gewerbegebiet „Im Auel“. Bezogen hierauf findet nunmehr die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 „Gewerbegebiet Ost III“ statt. Im Gewerbegebiet „Im Auel“ sind bereits seit vielen Jahren Einzelhandelsgeschäfte und sonstige Fachmärkte angesiedelt.

Das Gewerbegebiet stellt für die Gemeinde Eitorf und die gesamte Region einen wichtigen Wirtschafts- und Versorgungsstandort dar. Das dortige Angebot ist hauptsächlich auf die Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmittel ausgerichtet. Es sind Fachmärkte und größere Einzelhandels-geschäfte vertreten mit Verkaufsflächen, die es im Ortskern von Eitorf nicht gibt und dort, insbesondere wegen des großen Bedarfs an Stellplätzen nicht ansiedlungsfähig wären. Da der Schwerpunkt der klassischen Einzelhandelsangebote im Ortskern von Eitorf liegt und alle anderen Ortslagen von Eitorf über kein nennenswertes Einzelhandelsangebot verfügen, das auch nur ansatzweise eine „Grundversorgung“ sicherstellen würde, wäre die Ermöglichung einer Erweiterung des Einzelhandelsangebotes im Gewerbegebiet „Im Auel“ von Vorteil. Sie würde aus unserer Sicht jedenfalls keine negativen Einflüsse auf den Einzelhandel im Ortskern der Gemeinde Eitorf haben.

Insoweit möchten wir deutlich zum Ausdruck bringen, dass die Mitglieder unseres Verbandes in Eitorf seinerzeit geschlossen für die Ansiedlung einer neuen Nutzungseinheit „Aldi/dm/Blumen“ auf dem Grundstück des ehemaligen Bau- und Hobbymarktes „Extra“ (Gemarkung Eitorf, Flur 3, Flurstück-Nr. 74) eingetreten sind. Insbesondere der Lebensmitteldiscounter Aldi hatte signalisiert, eine „Bestandsgarantie“ für die Fortführung des Betriebes seiner Filiale in der Anbacherstraße abzugeben. Damit wäre sichergestellt, dass dieser Einzelhandelsbetrieb auch im Ortskern von Eitorf nicht verloren gehen wird.

Diesseits stößt es auch auf Verwunderung, dass das nach unserer Kenntnis immer noch beim Verwaltungsgericht Köln anhängige verwaltungsgerichtliche Verfahren hinsichtlich der Ablehnung einer Bauvoranfrage zum Umbau der genannten ehemaligen Baumarkt-Immobilie vom 24.03.2017 in der Begründung zum Bebauungsplan keinerlei Erwähnung findet. Dadurch vermittelt sich uns der Eindruck, dass die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet zu einem Entzug von aus unserer Sicht sinnvoller Nutzungsmöglichkeiten führen soll.

Die Einschätzung in der Beschlussvorlage (Nr. XIV/1130/V vom 20.03.2019 für die APUE am 10.04.2019), dass „die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (...) eine deutlich bessere Entwicklungsmöglichkeit, auch für den Eigentümer“, darstelle, vermögen wir aus nachfolgend aufgeführten Gründen nicht zu teilen.

Die Entwicklung Eitorfs als regionales Zentrum würde aus unserer Sicht zu einer größeren Wettbewerbsintensität führen, was letztlich insbesondere für die Verbraucher von Vorteil wäre. Der bestehende Trend, dass beim Einkauf von Bedarfsgütern die großen Zentren aufgesucht werden, würde daneben gerade auch der Gemeinde Eitorf die Chance bieten, als regionales Einkaufszentrum aufgewertet zu werden. Wir prognostizieren auf Grundlage der derzeitigen Planungen insoweit eine realistische Gefahr, dass der Standort Eitorf im Falle der Nicht-Ansiedlungsfähigkeit von weiterem großflächigen Einzelhandel (hier v.a. die Neuansiedlung der Nutzungseinheit „Aldi/dm/Blumen“) im Wettbewerb zurückfallen wird und dadurch auch Kaufkraftrückgänge im Kauf genommen werden müssten.

Aus unserer, den Einzelhandel repräsentierenden Sicht ist es nicht nachvollziehbar, dass durch die derzeitige Bauleitplanung der Gemeinde Eitorf Investitionen verhindert werden. So müssten doch die Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen und die Generierung zusätzlicher Gewerbesteuererinnahmen im Interesse der Gemeinde Eitorf liegen.

Daher empfehlen wir abschließend, die Ansiedlungsfähigkeit von großflächigem, wie auch nicht großflächigem Einzelhandel, etwa zur Ansiedlung einer neuen Nutzungseinheit „Aldi/dm/Blumen“ auf dem Grundstück des ehemaligen Bau- und Hobbymarktes „Extra“ (Gemarkung Eitorf, Flur 3, Flurstück-Nr. 74) zu ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen



Jannis Vassiliou
Vorsitzender