



Gemeinde Eitorf  
60.1 - Bauverwaltungsabteilung  
Frau Straßek-Knipp  
Markt 1  
53783 Eitorf

Unser Zeichen  
**Abt. I TB/BS**  
Ihr Ansprechpartner  
**Till Bornstedt**  
E-Mail  
bornstedt@bonn.ihk.de  
Telefon  
(0228) 22 84 - 145  
Telefax  
(0228) 22 84 - 223

**28.8.2019**

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung; gleichzeitig 54. Änderung des FNP**

Sehr geehrte Frau Straßek-Knipp,

vielen Dank für die Übermittlung des Abwägungsvorgangs und die Möglichkeit zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme. Gegen den o.g. Bebauungsplanes Nr. 14.3 und die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Bonn/Rhein-Sieg weiterhin teilweise Bedenken.

Bedingt durch eine Prüfung des Rhein-Sieg-Kreises wurde der vorliegende Bebauungsplan als unwirksam eingestuft, da eine eindeutige Zweckbestimmung fehlte und muss nun neu aufgestellt werden. Generell begrüßt die IHK Bonn/Rhein-Sieg diesen Schritt, dient er doch der Planungssicherheit der Gemeinde.

In dem Abwägungsauszug und dem Anschreiben berichtet die Gemeinde Eitorf über die Zweckbestimmung „Baumarkt“ für das Gebäude des ehemaligen Extra-Baumarktes. Jedoch bemängelt der Rhein-Sieg-Kreis das Fehlen einer solchen Zweckbestimmung im ursprünglichen Bebauungsplan. Daher bitten wir die Gemeinde Eitorf um Übermittlung des Bebauungsplanes in allen Änderungsfassungen, sodass Klarheit in die, aus unserer Sicht, unterschiedlichen Aussagen gebracht werden kann. Im Falle einer fehlenden Zweckbestimmung gehen wir daher weiterhin von einer Abwertung und Nutzungseinschränkung des Grundstücks aus.

Zwar ist diese Nutzungsänderung aus gesamtplanerischer Sicht und aktuellen Leitbildern aus unserer Sicht in gewisser Weise nachvollziehbar, so stellt sie jedoch auch einen erheblichen Funktions-, Nutzungs- und Wertverlust für die Fläche und die darauf vorhandene Immobilie dar. Ebenso steht dieses Vorgehen teilweise im Widerspruch zu der Aktualisierung des Eitorfer Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2016. Hier geht der Gutachter BBE auf Seite 71 von einer Verträglichkeit des Discounter ALDI am Standort „Im Auel“ aus, sofern die Filiale im Ortskern erhalten bleibt. Nach unseren Kenntnissen wurde die Filiale im Ortskern bereits modernisiert und ist als Zeichen des Bestandschutzes zu deuten.

Unsere Anmerkungen bezüglich der Verkaufsfläche des REWE-Marktes und der dort ansässigen Konzessionäre hat die Gemeinde Eitorf dankenswerterweise berücksichtigt. Wir bitten jedoch noch um Aufnahme in die Planurkunde des Bebauungsplans.

Bezüglich der Planurkunde ergeben sich noch weitere Unklarheiten:

- Die Gemeinde Eitorf geht in der Begründung des Bebauungsplans von einer maximalen Verkaufsfläche des REWE von 24,64 % der Grundstücksfläche aus. Das Grundstück (Flurstück 893) weist, nach Aussage des Eigentümers, jedoch nur eine Fläche von 7.513 m<sup>2</sup> auf. In der Begründung gehen Sie jedoch von 10.147 m<sup>2</sup> für das Sondergebiet LV aus, welches aber nach Bebauungsplan auch Teile vom benachbarten Grundstück des ehemaligen Extra-Baumarktes umfasst. Der in der Planurkunde vermerkte relative Wert von 24,64 % der Grundstücksfläche würde somit zu einer Reduzierung der Verkaufsfläche des REWE-Marktes auf etwa 1.850 m<sup>2</sup> führen. Wir bitten die Gemeinde Eitorf um Klarstellung.
- Die bereits durch den REWE-Markt belegte und die Gemeinde Eitorf genehmigte Verkaufsfläche beträgt bereits jetzt etwa 2.400 m<sup>2</sup>, während Sie in der Begründung von 2.136 m<sup>2</sup> ausgehen. Dem REWE-Markt würde somit jede Möglichkeit der Erweiterung genommen. Dies gilt ebenso für die Flächen der Konzessionäre, die teils von den von Ihnen genannten Werten abweichen. Wir bitten um Überprüfung der ihnen vorliegenden Werte.
- Im neuen Planentwurf wurde die bisher zulässige zweigeschossige Bebauung entfernt, was bei einer baulichen Umgestaltung des Marktes zu Problemen führen könnte. Wir bitten um Erläuterung des Sachverhalts.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anmerkungen.

Mit freundlichen Grüßen  
Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg  
i.A.



Till Bornstedt  
Referent Handel, Bauleitplanung, Verkehr