

Herr Diwo fragt an, wie die Entscheidungsträger an die für die Entscheidung notwendigen Informationen gelangen; wer die Informationen liefert und ob diese durch ein Gutachten belegt werden können. Ferner möchte er wissen, wer dieses Gutachten in Auftrag gibt und wer diese Gutachten durchführen kann. Wegen der großen Tragweite dieser Entscheidung für die Gemeinde wäre es wichtig, dass die jeweiligen betroffenen Bürger, und das seien alle Bürger von Eitorf, in diesen Entscheidungsprozeß mit eingebunden werden und welche Regulative es hierfür gebe.

Dr Storch erklärt, dass zunächst die Vertreter der Firma mhp, Herr Böhlinger, bzw. Herr Mussehl von der Firma hbb hierzu etwas sagen. Vorab habe man mit dem Investor besprochen, dass selbstverständlich, sofern dort diese Pläne in Angriff genommen werden sollten, dies nur geschehen kann, wenn hierzu ein entsprechendes Gutachten erstellt werde. Dieses Gutachten muss natürlich darauf eingehen und die Frage beantworten, wie kann ein solcher neuer Einzelhandelskomplex im Gewerbegebiet sich mit dem im Ort bestehenden Einzelhandel vertragen. Diese Verträglichkeit ist genau zu prüfen. Es muss geprüft werden, gibt es da Gegensätze, gibt es vielleicht auch Ergänzungen, Synergien, wie sieht es mit dem Sortiment aus, welches dort im eventuellen neuen Gewerbegebiet angesiedelt werden soll, wie kann dieses mit dem im Ortskern zu erhaltenden abgestimmt werden und wie kann insgesamt erreicht werden, dass Eitorf attraktiver wird. Ferner ist zu prüfen, wie es umzusetzen ist, dass wieder mehr Eitorfer im Ortskern einkaufen und darüber hinaus wieder Menschen zum Einkauf nach Eitorf gezogen werden. Dies ist doch unser gemeinsames Ziel und dies müsste in einem solchen Gutachten untersucht werden.

Die Einbeziehung der Eitorfer Einzelhändler sollte im Gutachten ebenfalls berücksichtigt werden. In wie weit die Eitorfer Bevölkerung hier einbezogen werden kann, ist auch zu prüfen.

Herr Ber erklärt, dass die FDP-Fraktion mit den Zielvorstellungen des Bürgermeisters einverstanden sei. Man müsse sich jedoch darüber unterhalten, was denn die richtigen Maßnahmen sind. Hier gibt es sicherlich Beispiele anderer Regionen, die ähnliches schon durchgeführt haben. Bevor jedoch ein Beschluss gefasst werden kann, müsse man sich zunächst alle Informationen, die berechtigten Interessen der hier Anwesenden und die Vorstellungen des Planungsvorhabens anhören. Erst dann kann man entscheiden, ob die Beschlussfassung vertagt wird oder nicht.

Herr Böhlinger von der Firma mhp erhält die Möglichkeit, sein Firmenkonzept vorzustellen.

Herr Böhlinger stellt zunächst seine in Hamburg ansässige Firma sowie einige der von ihnen bisher geplanten Projekte vor. Die Firma mhp arbeitet bereits seit 15 Jahren mit der Firma hbb zusammen. Hierbei begutachte man Standort und prüfe, welche Möglichkeiten der Gewerbeansiedlung es dort gebe. Bezogen auf Eitorf war es die Aufgabe, auf einem ehemaligen Grundstück einer Spedition an der Siegstraße, die Funktionen eines Fachmarktzentrums unterzubringen. Dies habe man hier getan. Auf einem Grundstück mit ca. 31.600 Quadratmeter Grundfläche welches hier zur Verfügung steht, war es die Aufgabe der Fa. mhp, Gebäudekörper und Funktion so anzuordnen, dass dort ein funktionierendes Fachmarktzentrum untergebracht werden kann. Dieses Fachmarktzentrum sollte einmal einen Lebensmittelmarkt mit einer Fläche von insgesamt ca. 5.400 Quadratmeter incl. Lager und Nebenräumen, sowie eine Anzahl von Fachmärkten, die sich in einem Winkel um das Grundstück und den Parkplatz anordnen, aufnehmen. Das vorhandene Verwaltungsgebäude sollte dabei erhalten bleiben und ist aus der Beplanung ausgeschlossen. Die Anordnung ist mit entsprechendem Abstand zu Grundstücksgrenze gewählt, damit hier eine LKW-Umfahrung möglich ist, um den LKW-Verkehr vom PKW-Verkehr zu trennen.

Als Kundenparkplätze sind insgesamt 515 Stellplätze vorgesehen, wobei sich die Anzahl der Stellplätze an der notwendigen nach Bauordnung geforderten sowie an den Bedürfnissen der Betreiber gewünschten Stellplätzen orientiert. An- und Abfahrt würde sich über die als Sackgasse geführte Siegstraße vollziehen. Genauere Einzelheiten zu dieser Straße und dem entstehenden Verkehrsaufkommen werde sich in einem Verkehrsgutachten wiederfinden. Diese Erkenntnisse sind in einem zu erstellenden Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Über das Erscheinungsbild eines solchen Objektes habe man sich auch schon einmal Gedanken gemacht und sich hierbei an einem gewissen Wiedererkennungswert orientiert. Die Firma mhp integriere so immer bestimmte architektonische Elemente, wobei man die Eingangsbereiche dabei immer herausarbeiten wolle. Das Gebäude ist nicht als lange Blech- oder Gasbetonkiste geplant. Man sei es gewohnt, hochwertige Immobilien zu planen. In der Außenfassade würden, wegen der Langlebigkeit häufig Klinker verwendet. Im Erdgeschoss sind Schaufensterflächen und Zugänge geplant. Man unterbreche bei relativ langen Baukörpern diese Anordnung durch Lisenen. Im Bereich der Eingänge werden in der Regel Vordächer angebracht. Weiterhin stellt Herr Böhlinger Projekte in Herten, Korschenbroich und Cuxhaven vor, die von seiner Firma geplant und errichtet wurden. Nach der Präsentation bedankt sich Herr Böhlinger für die Möglichkeit, hier seine Konzept vorstellen zu können und steht für weitere Fragen zur Verfügung.

Herr Rösgen stellt die Frage an die Ausschussmitglieder, ob es gewünscht sei, zu jedem Vortrag getrennt Fragen zu stellen oder sollen die bestehenden Fragen im Anschluss an die betreffenden Tagesordnungspunkte gemeinsam behandelt werden.

Der Ausschuss entschließt sich für eine Tagesordnungspunkt bezogene Fragestellung.

Herr Bösking bemerkt, dass zunächst von Herrn Böhlinger nur etwas über den Baukörper gesagt und über die Beschickung der Geschäfte keine Angaben gemacht werden. Also sind hier aus seiner Sicht keine Fragen offen. Herr Bösking erklärt, dass er den von Herrn Rösgen unterbreiteten Vorschlag, in dieser Sitzung nicht zu einer Abstimmung zu kommen, unterstütze. Er betrachte den heutigen Abend als eine Art Sammelbörse. Er möchte hören, was mhp macht, er möchte den Einzelhandel in Eitorf und anschließend die Stellungnahme der Verwaltung hören. Wenn dies geschehen ist, könne man mit diesem Wissen in die politischen Gremien gehen und darüber diskutieren.

Erst danach treffe man sich mit allen Beteiligten hier wieder, um eine politische Entscheidung zu treffen. Hier nun ein einfaches Statement abzugeben ist nicht möglich. Es fehlen Gutachten, es fehlen Angaben zum Branchenmix. Es kann nicht sein, dass hier Konkurrenzen geschaffen werden.

Herr Ber erklärt, dass auch er erst alle Informationen haben möchte, bevor eine Entscheidung getroffen wird. Das kann natürlich dazu führen, dass am Ende der vorzustellenden Tagesordnungspunkte festzustellen ist, dass die Entscheidung vertagt werden muss. Aber es sollte nicht bereits im Vorfeld beschlossen werden, dass heute kein Beschluss gefasst wird.

Herr Scholz ist ebenfalls der Ansicht, dass ein Beschluss heute nicht gefasst werden sollte; jedoch sollten Verständnisfragen jederzeit zugelassen sein. Weiterhin möchte er wissen, welche Flächen den Verbrauchermärkten Aldi, Lidl oder Plus zur Verfügung stehen.

Herr Weber erklärt, dass der Lidl-Markt unter 800 m² Grundfläche liege.

Herr Böhlinger erklärt, dass bei dem von ihm vorgestellten Konzept von einer Bruttogeschossflächenzahl von 10.150 m² auszugehen ist. Cirka 65 – 70 % dieser Fläche ist als Verkaufsfläche anzusehen.

Herr Müller möchte wissen, was in dem von der Firma mhp beplanten Gebiet ermöglicht werden könne und wieso Herr Böhlinger überhaupt diesen Bedarf in Eitorf sehe. Besonders interessieren ihn hier die Standortvorteile für Eitorf.

Herr Müller bezweifelt, dass der Gemeinde Eitorf 19 Millionen Euro an Kaufkraft fehlen, da aus seiner Sicht nicht 20.000 Einwohner als Maßstab zugrunde zu legen sind sondern hier die Kinder nicht mit einbezogen werden dürfen.

Herr Böhlinger erklärt, dass er als Architekt auf diese Frage nur bedingt antworten kann.

Bürgermeister Dr. Storch ergreift das Wort und erklärt, dass seine von ihm im Vorfeld mitgeteilten Angaben bezüglich des Kaufkraftverhaltens in Eitorf sich auf Zahlen der Gesellschaft für Konsumforschung Nürnberg aus dem Jahre 2003 beziehen. Dies sind die letzten verfügbaren Zahlen. Demnach hat Eitorf einen Umsatz pro Einwohner von durchschnittlich 3.999,-- Euro pro Jahr. Hierin sind alle vom Neugeborenen bis zum Greis mit einbezogen. Weiterhin erklärt er, dass es nicht darum gehe, nur aus dem Eitorfer Kaufkrafttopf zu fischen. Man will zunächst die abgewanderten Käuferschichten aus Eitorf und darüber hinaus Käuferschichten aus dem Umland, die früher zum Einkauf nach Eitorf gekommen sind, zurückholen.

Herr Diwo bezieht sich auf eine im Vorfeld getätigte Äußerung von Herrn Böhlinger, in welcher dieser erklärte, sich heute nochmals das Verkehrsaufkommen in der Siegstraße angesehen zu haben. Hierbei habe er festgestellt, dass dieses nicht sehr groß sei. Herr Diwo bezweifelt diese, da diese Feststellung nur für den heutigen Nachmittag zutreffend sei. Er halte das Verkehrsaufkommen für sehr groß. Er fragt an, ob dies mit irgend welchen Erhebungen überprüft worden sei.

Herr Böhlinger erklärt, dass er sich die Verkehrssituation bisher nur am heutigen Tage ansehen habe und hier selbstverständlich Verkehrserhebungen durchzuführen sind.

Zwischenzeitlich ist Herr Mussehl eingetroffen, der als Vertreter des Investors nunmehr zu den bestehenden Fragen Stellung nimmt.

Herr Mussehl ergreift das Wort, entschuldigt sich für seine Verspätung und erklärt, dass die Firma mhp von seiner Firma, der Firma hbb (Hanseatische Betreuungs- u. Beteiligungsgesellschaft) mit der Planung beauftragt worden sei. Dann stellt er seine Firma vor. Die Firma arbeite als Bauträger, als Entwickler und als Investor. Das heißt, sie erwirbt Grundstücke, verschaffen das Planungsrecht, kümmern sich um die Mieter und stimmen die Maßnahmen mit der Kommune entsprechend ab. Man führe in diesem Zusammenhang mit eventuellen Betreibern wie Edeka, Kaufland oder Hit Gespräche und so sei man nach Eitorf gekommen. Er betont, dass man mit keinem der Betreiber „verheiratet“ sei, sondern käme dort wo es passe zu Geschäftsverbindungen. So führe man auch Gespräche über Standort, die aus Sicht der Betreiber lukrativ sind, die verlassen oder verlagert werden sollen.

Frau Deitenbach ist der Ansicht, dass bezüglich des Kaufkraftgewinns nur der Anteil gerechnet werden kann, der zusätzlich hinzukommt. Das, was sich aus dem Ortskern verlagere wäre hier nicht mit einzurechnen. Sie sieht den Verlust von Eitorf als Verbraucherzentrum darin, dass die benachbarten Gemeinden zwischenzeitlich selbst Verbrauchermärkte errichten und hält daher den Optimismus, dass von außen so viele potenzielle Kunden in die Gemeinde Eitorf hereinströmen, für überzogen. In diesem Zusammenhang sei vor ein paar Jahren ein regionales Einzelhandels- u. Zentrenkonzept erstellt worden. Ferner möchte Frau Deitenbach wissen, ob es hierüber zwischenzeitlich Ergebnisse gebe.

Herr Weber erklärt, dass die Gemeinde Eitorf als Kommune nicht an die Nachbarkommunen bezüglich der Einzelhandelsentwicklung in Eitorf herantreten kann, ohne hier entsprechende Unterlagen, Gutachten und die entsprechenden Beschlüsse nachweisen zu können.

Herr Müller möchte wissen, an welche Fachmärkte gedacht werde und welche Voraussetzungen Eitorf als Standort bevorzugen.

Herr Mussehl erklärt, dass Eitorf durch den bestehenden Mangel und die strukturellen Defizite für den Investor interessant sei. Der Einzelhandel sei nicht mehr in der Form vorhanden, wie es der Kunde erwarte und darin sehe man die Chance für diverse Projekte. Weiterhin betont er, dass die Hälfte der Fläche des geplanten Lebensmittelmarktes Verlagerungsfläche sei, da der Globus-Markt ja den Ortskern verlassen wolle.

Herr Dr. Storch gibt bekannt, dass ihm seit letzten Freitag (06.05.2005) bekannt sei, dass der jetzige Standort Globus zum 31.12.2006 gekündigt ist. Selbstverständlich habe man bei den Gesprächen diesbezüglich laufen, darauf hingewiesen, dass es für Eitorf unverzichtbar sei, im Nahversorgungsbereich des Ortskerns, also am jetzigen Globus-Standort, weiterhin Lebensmittel anzubieten. Rewe habe daraufhin erkennen lassen, dass dies durchaus machbar wäre, jedoch nicht in der bestehenden Zweigeschossigkeit, sondern in einer kleineren Lösung. Unabhängig davon ist Rewe bereit, so sei signalisiert worden, den Standort zu verlagern unter Beibehaltung eines Reststandortes für den Nahbereich. Dr. Storch betont nochmals, dass dieser zentrumsnahe Standort für viele aus der Eitorfer Bevölkerung, da sie über keinen Führerschein verfügen oder anderweitig gehindert werden, das Gewerbegebiet aufzusuchen, zwingend erforderlich ist.

Auf Nachfrage erklärt Herr Mussehl, dass bezüglich der weiteren Beplanung außer dem Lebensmittelmarkt bisher keine weiteren Fachmärkte feststehen. Die aus seiner Sicht bestehenden Defizite für Eitorf, sollten im Vorfeld noch gutachterlich geprüft werden. Wie er weiter erklärte, könne er sich auch zum jetzigen Zeitpunkt hierauf nicht festlegen, da dies wie bereits erwähnt, über ein Gutachten zu klären sei. An die Ausschussmitglieder gewandt gibt er zu bedenken, dass die örtliche Politik über ihr planungsrechtliches Instrumentarium darauf einwirken könne, welche Sortimente zugelassen werde.

Herr Fassbender fragt an, ob es sich bei dem Baukörper um eine eingeschossige Bebauung handelt.

Herr Böhlinger erklärt, dass es sich bezüglich der Verkaufsfläche um eingeschossige Gebäude handelt, bezüglich der benötigten Büroflächen und Sozialräume eine Zweigeschossigkeit möglich wäre. Bedingt durch die lichten Höhen der Verkaufsräume erscheine das Gebäude jedoch zweigeschossig.

Herr Gräf sieht die entstehende Konkurrenz zu bereits bestehenden Vollsortimenter vor Ort. Der Betreiber des geplanten Marktes müsse doch damit rechnen, dass der bereits ortsansässige reagieren werde und möglicherweise auch investiere.

Herr Mussehl sieht dies alles zunächst als spekulativ an und ist daher nicht in der Lage hierzu eine Aussage zu machen. Er ist der Ansicht, dass Konkurrenz in der Regel das Geschäft belebe und dies werde wahrscheinlich auch hier der Fall sein. Sofern bekannt sei, dass der andere private Eigentümer ebenfalls investieren wolle, könne dies in dem zu erstellenden Gutachten mit berücksichtigt werden.

Frau Deitenbach fragt an, ob die Firma hbb in Kommunen mit ähnlicher Größe und gewachsenem Ortskern wie Eitorf auch dort auf der grünen Wiese solche Einkaufszentren errichtet habe und wie sich dies auf den Ortskernbereich auswirkte.

Herr Mussehl erklärt, dass die Objekte die bisher gebaut wurden, auf der Basis solcher Gutachten erstellt wurden. Hierbei war festzustellen, dass dabei für den Innenstadtbereich keine nachhaltigen Schäden entstanden sind.

Herr Scholz möchte wissen, ob eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt wurde. Dies wird von Herrn Mussehl in der Form beantwortet, dass mit dem Betreiber hierüber gesprochen worden sei und dieser dieses Projekt für durchaus sinnvoll halte. Über einzelne Umsatzgrößen werden jedoch von ihm keine Auskünfte gegeben.

Herr Diwo fragt an, ob es für den weiteren Betrieb des jetzigen Globus-Marktes schon potenzielle Betreiber gebe.

Herr Dr. Storch erklärt, dass hierzu bisher keine konkreten Angaben vorliegen. Eventuell könne ein Markt auf einem Rest der jetzigen Verkaufsfläche erhalten bleiben.

Herr Bösking möchte von Herrn Mussehl wissen und damit würde man nach seiner Meinung etwas Luft aus der ganzen Diskussion nehmen, welche Geschäfte denn an diesem neuen Verbrauchermarkt neben dem Lebensmittelgeschäft denkbar wären.

Herr Mussehl ist der Ansicht, das sich Geschäfte ansiedeln, die bereits in Eitorf bestehen, Unterhaltungselektronik könnte sich etablieren, Möbel und Heimtextilen oder auch ein Zoofachmarkt wäre denkbar. Herr Mussehl betont jedoch, dass dies seine subjektive Meinung widerspiegele und ebenso andere Geschäftsbereich denkbar wären.

Herr Fassbender möchte wissen, ob auch an einen Verkauf von Teilflächen denkbar wäre. Dies wird von Herrn Mussehl verneint.

Beschluss- keine Beschlussfassung
Nr.
XII/4/36