

3.3	Antrag der Limbach KG auf Befreiung der Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Grundstücke Gem. Eitorf, Flur 3, Nr. 74, 893, 890, 888 (EXTRA Verbrauchermarkt)
-----	---

Anlage 2

Der Eigentümer des Extra-Verbrauchermarktes, Herr Limbach, erhält die Möglichkeit seinen Antrag zu begründen. Herr Limbach erklärt, dass ebenfalls Herr Jens Elfers als Vertreter des in seinem Gebäude ansässigen REAL-Verbrauchermarktes anwesend sei und ebenfalls zu dem Thema eine Stellungnahme abgeben wolle. Weiter teilt er mit, dass er erst vor kurzem aus der Presse erfahren habe, dass auf dem Grundstück der Firma Himmeröder ein Verbrauchermarkt geplant werde. In anbetracht der kurzen Zeit habe er planungsmässig darauf noch nicht reagieren können. Daraufhin habe er mit dem Leiter des Bauamtes, Herrn Weber am 14.04.2005 ein Gespräch geführt. Herr Weber habe ihm erklärt, dass es hierzu noch keine entsprechenden Grundlagen gebe. Er habe sodann gebeten, sofern eine Änderung eintreten sollte, hierüber informiert zu werden. Dies sei am 25.04.2005 geschehen. Herr Limbach ist der Ansicht, dass durch die Ansiedlung eines weiteren Verbrauchermarktes lediglich andere Geschäfte in Eitorf verdrängt werden. Er ist weiter der Meinung, dass, sofern sein schon recht großer Markt zum jetzigen Zeitpunkt nicht konkurrenzfähig sein dürfte, dies besonders für die kleineren Geschäfte in Zentrum von Eitorf gelte. Herr Limbach bittet nunmehr, Herrn Elfers das Wort zu erteilen, welcher eine Routinganalyse vorstellen möchte.

Herr Elfers stellt sich als Vertreter des Extra-Markt-Betreibers vor und erklärt, als Vertreter der Firma REAL auch schon mit der Firma hbb gearbeitet zu haben. Die Firma hbb sei hierbei immer als angenehmer Geschäftspartner aufgetreten. Für ihn sei zur Zeit als Problem zu erkennen, dass die Firma REAL hier in Eitorf einen Markt mit 2.400 m² und Globus einen Markt mit 2.700 m² betreibe, wobei dadurch bereits ein Angebotsüberschuss im Lebensmittelbereich von 27 % zum Bundesdurchschnitt bestehe. Wenn noch mehr Angebot hinzukommen würde, bestände hier voraussichtlich ein Überschuss von 50 %. Herr Elfers ist der Ansicht, dass, sofern diese Projekt verwirklicht werden sollte, hier eine Ergänzung zum bestehenden Angebot stattfindet sollte. Was hier zur Zeit passiere sei Verdrängung.

Herr Limbach geht nochmals auf die Situation seines Marktes ein und erklärt, dass er auf seinem Gelände Einzelhandel nur in den Grenzen seines Marktes ausüben dürfe. Sofern der unter 3.1. beratene Punkte verwirklicht werde, müsse ihm wie auch den anderen im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben die Möglichkeit, Einzelhandel außerhalb der jetzigen engen Grenzen auf seinem Gesamtgrundstück zu betreiben, gegeben werden. Herr Limbach bittet, hier auch den voraussichtlichen Verlust vieler Arbeitsplätze zu berücksichtigen.

Dr. Storch sieht, sofern Tagesordnungspunkt 3.1 realisiert werden sollte, planungsmässig nur die Möglichkeit, um hier Chancengleichheit herzustellen, das für alle Antragsteller so entschieden werde.

Herr Bösking möchte von Herrn Limbach wissen, wie er sich einen weiteren Ausbau seines Marktes vorstelle, da ja heute bereits sowohl die rückwärtige Wand des Lebensmittelmarktes wie auch des Baumarktes bereits an die bestehenden Grenzen stoßen. Eine Erweiterung sei so doch nur in den Parkplatzbereich hinein möglich und dies würde wieder Parkplätze kosten.

Herr Limbach erklärt, dass er, sowie der Betreiber überhaupt keine Notwendigkeit sehe, den Markt zu vergrößern, da hierfür keine Nachfrage bestehe. Bezüglich des notwendigen Ausbaus, sofern ein weiterer Markt sich in Eitorf ansiedeln würde, fehlte ihm in dieser kurzen Vorbereitungszeit die Möglichkeit der Planung.

Beschluss-
Nr.
XII/4/38

keine Beschlussfassung

3.4	Antrag des Autohauses Maleika auf Befreiung der Festsetzung des Bebauungsplanes für die Grundstücke Gemarkung Eitorf, Flur 3, Flurstücke 889,891 und 892
-----	--

Herr Maleika erklärt, dass er jetzt 65 Jahre alt sei, noch ca. 5 Jahre arbeiten wolle und nicht wisse, was danach geschehe. Daher habe er vorsorglich diesen Antrag gestellt.

Beschluss-
Nr.
XII/4/39

keine Beschlussfassung

3.5	Antrag von Herrn Karl Detlev Schmitz auf Befreiung bez. Aufhebung der Einzelhandelsbeschränkung für die Grundstücke Gemarkung Eitorf, Flur 3, Flurstücke 746, 747, 882 und 911
-----	--

Der Antragsteller ist nicht anwesend.

Beschluss- keine Beschlussfassung
Nr.
XII/4/40

Herr Rösgen erklärt, dass die Einzelhändler Eitorf bezügl. der Tagesordnungspunkte 3.1 – 3. 5 um Wortmeldung gebeten haben. Vertreten werden sie von Herrn Braun und Herrn Schwamborn.

Es meldet sich Hr. Vetere. Er ist der Ansicht, dass die zu erstellenden Gutachten manipulierbar sind und nur den Tenor des Auftraggebers vertreten.

Im Anschluss ergreift Herr Schwamborn von der Buchhandlung Windrose das Wort und stellt sich den Anwesenden vor. Ferner rekapituliert er nochmals die im Vorfeld erfolgte Projektvorstellung. Hierbei lässt er die Probleme der Einzelhändler des Ortskernbereiches mit einfließen. Er sieht in dem geplanten Projekt eine doch erhebliche Einschränkung der innerörtlichen Einkaufsmöglichkeiten, da hier wie es in der Fachsprache beschrieben wird, eine One-Stop-Visility zum Tragen komme, bei der der Kunde alles an einem Ort erhalten kann und für die restlichen zu erwerbenden Güter nicht mehr den Ortskern anfahren werde. In den bisher bestehenden dort befindlichen Märkten sieht er bestehenden Konkurrenzen.

In einer ersten Stufe seien zunächst die um das neu zu errichtende Projekt gelegenen Geschäfte betroffen. In einer zweiten Stufe würden dann die Geschäfte im innerörtlichen Bereich die Auswirkungen spüren. Ebenso würden aus diesem Projekt Leerstände in der Innenstadt entstehen.

Diese seien für das Geschäftsklima schlimmer als angebotene Produkte, die bisher am Ort nicht zu beziehen waren. Hierbei ist zu beachten, dass ein Geschäft nicht schließt, wenn gar kein Kunde mehr kommt, für ein normales Geschäft reicht es aus, wenn 30 % Umsatzrückgang zu verzeichnen ist. Neben dem großen Angebot werden sicherlich auch kleine Geschäfte wie Tabakwaren oder Zeitschriften dort angeboten, so dass man die Innenstadt nicht mehr anfahren muss. Bezogen auf die Arbeitsplätze sei zunächst festzustellen, dass durch den neuen Markt viele Arbeitsplätze entstanden sind. wartet man aber eine gewisse Zeit ab, gehen hier drei dort vier Arbeitsstellen verloren und wenn man nach einigen Jahren hierzu ein Bilanz zieht, werde man feststellen, dass sich die Arbeitsplatzzahl negativ verändert hat. Hierüber müsse man sich Gedanken machen.

Nunmehr ergreift Herr Braun das Wort und bezieht sich auf die weitere kostenmäßige Entwicklung im Gewerbegebiet. Er fragt, wer die Kosten für diese Gutachten trage. Bereits heute bestände ein Abwasserproblem in der Form, dass bei Starkregen das Wasser nicht schnell genug abfließen könne. Das vorhandene Abwassernetz reiche somit heute schon nicht aus, ohne dass das neue Projekt hinzukomme. Für eine von der Gemeinde neu zu verlegende Kanalisation kämen somit auf die Gemeinde Kosten von ca. 7,5 Millionen Euro zu. Er möchte wissen, wie die Gemeinde zu dieser Situation stehe.

Bürgermeister Dr. Storch erläutert nochmals, dass man gerade am Anfang eines Prozesses stehe. Alle Argumente sind zunächst einmal zu prüfen. Daher kann eine genaue Stellungnahme der Verwaltung zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen.

Zu den Kosten des Gutachtens führt Herr Dr. Storch aus, dass die Gemeinde Eitorf nicht in der Lage ist, die Kosten des Gutachtens zu übernehmen. In Vorgesprächen mit dem Investor habe dieser zugesagt, Gutachtenskosten zu tragen.

Herr Mussehl erklärt, dass die Gutachtenskosten vom Investor bezahlt, der Gutachter jedoch von der Gemeinde Eitorf selbst bestimmt werden könne. Diese Vorgehensweise werde mittlerweile sehr häufig vereinbart.

Herr Mussehl geht nochmals auf das Statement von Herrn Schwamborn ein und erklärt, dass die Gemeinde Eitorf durch ihr planungsrechtliche Hoheit die Möglichkeit habe, Sortimente auszugrenzen bzw. zu beschränken.

Herr Müller erklärt bezüglich des von Herrn Braun angesprochenen Abwasserbeseitigungskonzeptes, dass die Gemeinde Eitorf wie alle anderen Gemeinde verpflichtet ist, eine Abwasserbeseitigungskonzept zu erstellen. Dies werde auch derzeit erstellt. Der Engpass in der Siegstraße sei hierbei durchaus bekannt und man ist dabei, diese Sache zu planen. Man habe heute schon zum Teil Trennsysteme, über die das Wasser abgeführt werden könne. Er sehe hier keine unlösbaren Probleme. Um eine Entscheidung zu finden, ist Herr Müller der Ansicht, dass keiner auszuschließen ist, auch der Bürger und der Einzelhandel nicht.

Frau Deitenbach spricht das zu erstellende Gutachten bezügl. der Abwasserbeseitigung an, welches seit fünf Jahren vor sich her geschoben werde und verweist auf Mittel der Städtebauförderung hin, die von der Gemeinde in Anspruch genommen werden könnten.

Auf Nachfrage von Herrn Limbach, welche Aussagekraft das Gutachten haben sollte, führt Herr Mussehl aus, dass in diesem Gutachten die gesamte Entwicklung der Gemeinde Eitorf im Einzelhandelsbereich zu berücksichtigen ist. Hierzu sind auch die Einzugsbereich aus den Nachbargemeinde zu berücksichtigen. Ebenso werde im Rahmen der Bauleitplanung ein Verkehrsplaner mit der Prüfung der Situation beauftragt.

Herr Scholz möchte wissen, ob die Firma hbb die Gesamtkosten eines Gutachtens, welches nach seinen Auskünften ca. 70.000 – 90.000 Euro kosten sollte, übernimmt. Herrn Mussehl erscheint die Summe erheblich überzogen. Nach seiner Ansicht ist hier mit Kosten von ca. 25.000 Euro zu rechnen.

Herr Rösgen schlägt vor, die Einwohnerfragestunde vorzuziehen. Hierzu gibt es keine Einwände der Ausschussmitglieder.