

Eitorf, den 20.03.2008

Amt 60 - Amt für Bauen und Umwelt  
Sachbearbeiter/-in: Friedhelm Weber

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

i.V. \_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter

**VORLAGE**  
**- öffentlich -**

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Planung und Verkehr                      24.04.2008

**Tagesordnungspunkt:**

Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan E, Leienbergstraße  
Antrag der CDU-Fraktion im Rahmen der Haushaltsberatung 2008

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung und Verkehr beschließt:

1. Mit den Eigentümern bzw. deren Beauftragten und bekannten Investoren sind Gespräche über die weiteren Nutzungsabsichten zum Grundstück bzw. über den Sachstand vorhandener Konzepte aufzunehmen.
2. Zu den in der Vorlage beschriebenen Fragestellungen ist eine städtebauliche Voruntersuchung für diesen Bereich einzuholen. Sofern eine externe Kostenträgerschaft (Eigentümer, Investoren) nicht zustande kommt, sind der Vergabekommission entsprechende Angebote zur Entscheidung vorzulegen.

**Begründung:**

Die CDU-Fraktion hat im Rahmen der Haushaltsrede vom 05.03.2008 beantragt, mit geeigneten Schritten (Rahmenplanung, Vorentwurf) die Fläche zwischen Leienberg und Cäcilienstraße, zumindest aber die Parkplatzfläche, einer geordneten, zentrenstärkenden und wohnbedarfsgerechten Entwicklung zuzuführen – schrittweise bis zum förmlichen Planungsrecht.

Der Antrag meint die in der Anlage 1 dargestellte Fläche des Bebauungsplans Nr. 5 Ortskern II Teilplan E. Dieser ist seit dem 31.07.1992 rechtskräftig. Er sieht Mischgebiet vor, zugeschnitten für eine Hotelnutzung. Der überwiegende Teil wird derzeit als nicht bewirtschafteter öffentlicher Parkplatz genutzt.

In den vergangenen Jahren wurde mehrfach Interesse bekundet, dieses Grundstück zu nutzen und zu bebauen, zuletzt durch die Firma NORMA zur Errichtung eines Discount-Marktes mit entsprechenden

Nebengeschäften. Dem APV wurde in seiner Sitzung am 15.02.2005 verschiedene Modelle einer möglichen Bebauung vorgestellt. Per Beschluss wurde die Angelegenheit dem APV-Unterausschuss „Ortskernentwicklung“ zur Erarbeitung eines Konzepts übertragen.

Dieser Unterausschuss hat sich mehrheitlich für das vorgestellte Modell des Architekturbüros Korzonek entschieden. Dieses ist über das Ergebnis dieser Beratung entsprechend den Vorgaben informiert.

Der APV wurde in seiner Sitzung am 21.08.2006 über die Ergebnisse des Unterausschusses „Ortskernentwicklung“ unterrichtet - unter anderem hierin beinhaltet auch das Leienberggrundstück. Bis dahin waren die Eigentumsverhältnisse ungeklärt. Weitere Nachfragen und Entwicklungen haben sich bisher hier nicht ergeben.

Um in der Angelegenheit möglichst im Konsens zu einer für die Gemeinde Eitorf städtebaulich und funktional tragbaren Lösung zu kommen, empfiehlt es sich zunächst, im Gespräch mit den Eigentümern bzw. dinglich Berechtigten zu erkunden, ob und ggf. inwieweit sich die seinerzeitigen Absichten geändert haben. Dies gilt sinngemäß für Investoren bzw. Entwurfsverfasser, insbesondere für das Architekturbüro Korzonek, dessen Entwurf durchaus Zustimmung fand.

Auf der Basis dessen bzw. zeitgleich sollte eine neutrale städtebauliche Voruntersuchung beauftragt werden, um zu klären,

- welcher Bedarf an Geschäften, Wohnraum etc. an dieser Stelle für Eitorf besteht,
- für welche Nutzung sich die Fläche als solche nach Lage und Beschaffenheit im funktionalen Zusammenhang mit dem Ortskern am ehesten eignet,
- welche verkehrlichen Auswirkungen sich bei einer bestimmten Nutzung ergeben und wie diese gelöst werden könnten (Verkehrsbelastung auf den das Gelände erschließenden Straßen und Parkraumbedarf).

Diese Aufgabenstellung ist nicht abschließend. Von Bedeutung für die Gesamtsituation dürfte sein, dass bei einer Nutzung für vornehmlich großflächigen Discounter-Einzelhandel u.U. nur geringe Wechselwirkungen – wie z.B. die Erhöhung der Verweildauer - für das übrige Ortszentrum zu erwarten sind. Denn städtebaulich ist eine großzügige und attraktive fußläufige Öffnung des Geländes zum eigentlichen Geschäftszentrum über die Cäcilienstraße/Kurzgasse/Hövergasse praktisch nicht möglich. Auch vermittelt die vorhandene Bebauung eine optische Sperrwirkung zwischen Asbacher Straße/Markt und der in Rede stehenden Fläche. Für ein autarkes Geschäftszentrum hingegen ist die Fläche vergleichsweise klein.

Demgegenüber ist eine Steigerung der Nachfrage nach höherwertigen Wohnungen, ggf. verbunden mit Service- oder Betreuungsleistungen, mit zentrennaher Lage und leichter fußläufiger Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen wie Krankenhaus, Bahnhof, Sportstätten usw. durchaus zu verzeichnen – nicht zuletzt wegen der demografischen Entwicklung (Zunahme der Single-Haushalte, namentlich bei älteren Menschen). Die hier in Rede stehende Fläche weist dafür eine lagebedingte Eignung auf (zentrumnah, dennoch ruhig in der „2. Reihe“, kein An- oder Abstieg, südorientiert).

In den erwähnten Gesprächen sollte eine Kostenträgerschaft der Eigentümer und denkbaren Investoren angestrebt werden.

Haushaltsmittel der Gemeinde Eitorf sind dafür im Einzelnen im Haushalt 2008 nicht geplant. Allenfalls könnten aus dem Titel 09010200 / 543111 Kosten getragen werden, die dann für notwendige andere Untersuchungen (z.B. Baugebiet Blumenhof, Halft etc.) nicht mehr zur Verfügung stehen.

## **Anlage(n)**

Anlage 1 - Bebauungsplans Nr. 5 Ortskern II Teilplan E (Ausschnitt)