

Eitorf, den 09.11.2011

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien 22.11.2011

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan E, Leienbergstr.
hier: Grundsatzbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien begrüßt die Entwicklung auf dem „Leienberg-Gelände“ und stimmt grundsätzlich einer Änderung des Bebauungsplanes zu. Der Projektentwickler, die Sagir AG, hat alle anfallenden Kosten, die mit der Änderung des Bebauungsplanes einhergehen, zu tragen. Die Verwaltung wird beauftragt, in Absprache mit dem Projektentwickler die nach BauGB erforderlichen Schritte einzuleiten.

Begründung:

Seit Jahren bemühen sich Ausschüsse und Verwaltung, die sinnvolle bauliche Nutzung der Flächen des im Betreff genannten Bebauungsplans zu fördern (siehe zuletzt Ausschuss für Planung und Verkehr am 24.04.2008 und APUE am 25.01.2010). Inzwischen ist die seinerzeit angesprochene Prämisse, die Einigung eines Erwerbers/Investors mit den Grundstücksberechtigten, eingetreten. Ende August 2011 hat sich Herr Rechtsanwalt Grützner an die Verwaltung gewandt und einen möglichen Investitions-Interessenten für das „Leienberg-Gelände“ vorgestellt. Am 27.10.2011 wurde die Verwaltung offiziell davon unterrichtet, dass die Tochtergesellschaft der Sagir AG, die SIN 10 GmbH, das Grundstückensemble „Am Leienberg“ käuflich erworben hat. Das Unternehmen aus Bielefeld ging aus der Umstrukturierung der bereits 1995 von Dipl. Ing. Cafer Sagir gegründeten Sagir-Unternehmensgruppe hervor und beschäftigt sich mit Projekten in den Bereichen Projektentwicklung und Architektur, von der Gesamtentwicklung von Baugebieten bis zur Einzelkonzeptionierung und kompletten Umsetzung von Objekten.

Die Sagir AG beabsichtigt, zusammen mit einem namhaften Betreiber ein Pflegeheim mit ca. 100 Plätzen sowie eine Einrichtung für Betreutes Wohnen auf o.g. Gelände zu verwirklichen.

Die Umsetzung dessen ist von vielen Details, im wesentlichen aber von zwei Bedingungen abhängig:

1. Abschluss eines mindestens 20-jährigen Pachtvertrages mit dem Pflegeheimbetreiber
2. Die Schaffung eines objektangepassten Planungsrechts für das Grundstück

Zu 1. zeigte ein Gespräch am 07.11.2011 beim Bürgermeister mit dem Baudezernat und dem Entwickler, dass ein möglicher Pflegeheimbetreiber sehr an dem Standort interessiert ist. Vorbehaltlich weiterer Details sowie der Abstimmung mit der Gemeinde und der nötigen bauleitplanerischen Beschlüsse wird Juni 2012 als Baubeginn konkret angestrebt. Nach Aussage des denkbaren Betreibers würde der Standort 60 bis 90 Arbeitsplätze zuzüglich Ausbildungsplätze schaffen.

Zu 2.: Die o.g. Grundstücke des sog. „Leienberg-Geländes“ liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5, Ortskern II, Teilplan E, rechtskräftig seit Mitte 1997. In diesem Bereich sollte ursprünglich ein Hotelkomplex entstehen. Der Bebauungsplan enthält exakt auf dieses Objekt abgestimmte Festsetzungen. So wurde beispielsweise am Eipbach eine drei-bis viergeschossige Bebauung festgesetzt, um für diesen Bereich des Ortskerns eine Dominante zu schaffen und gleichzeitig den funktionellen und wirtschaftlichen Erfordernissen des geplanten Hotelbaus Rechnung zu tragen.

Die Sagir AG plant z.Z. den Altbestand – außer dem Altgebäude „Zum Höhlchen Nr. 5“, dieses ist derzeit nicht verfügbar – abzureißen und mit vier Gebäudekomplexen neu zu überplanen (**siehe Anlage**). Der Pflegeheimbereich besteht aus drei 4-geschossigen Gebäudekomplexen mit Walmdächern, 22°Dachneigung und dazwischenliegenden Flachdächern und soll am Eipbach errichtet werden. Ein weiterer 4-geschossiger Gebäudekomplex ist an der Leienbergstraße geplant und sieht „Betreutes Wohnen“ vor. Ebenfalls zur Leienbergstraße orientiert befinden sich zwei Parkplätze – rechts und links der Erschließungsstraße „Zum Höhlchen“, mit 18 bzw. 20 Parkplätzen. Der übrige Bereich stellt ein großzügiges parkähnliches Areal aus Grünflächen dar. Eine Aufwertung des öffentlichen Fußweges „Zum Höhlchen“ ist angestrebt. Falls mit dem Eigentümer des Gebäudes Nr. 5 keine Einigkeit über den Kaufpreis erzielt werden kann, erhält das Gebäude eine eigene überbaubare Grundstücksfläche und wird in die Neubebauung integriert. Der Investor wird in der Sitzung anwesend sein und das Projekt vorstellen.

Für dessen Verwirklichung ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Das Bebauungsverfahren kann gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) umgesetzt werden. Alle anfallenden Kosten zur Erstellung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht hat der Projektentwickler zu tragen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ist Voraussetzung.

Die Verwaltung kann den städtebaulichen Bedarf wie auch die Kompatibilität mit dem Ortskern grundsätzlich bestätigen. Es zeigt sich generell, also auch und gerade in Mittelzentren mit umgebender ländlicher Struktur ein Trend wie auch ein Bedarf älterer Menschen, in urban geprägten Bereichen zu wohnen, wo alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen leicht erreichbar sind (siehe Berichterstattung des Kölner Stadt-Anzeiger vom 07.11.2011 „Die Älteren wollen ins Leben“). In der hier interessierenden Lage, also auf Höhenniveau des eigentlichen Ortskerns und mit großer Nähe zum Markt und trotzdem genügendem Abstand zu Hauptverkehrsachsen, verfügt die Gemeinde bislang über kein solches Angebot, so dass sich das Projekt als sinnvolle und den Ortskern stärkende Nutzung darstellt.

Anlage(n)

Anlage 1: Aktuelle Planung

Anlage 2: Berichterstattung Kölner Stadt-Anzeiger v. 7.11.2011