



Gemeinde Eitorf

Integriertes Handlungskonzept für den Zentralort von Eitorf

AKTUALISIERTE FASSUNG DEZEMBER 2016





Gemeinde Eitorf

Integriertes Handlungskonzept

für den Zentralort von Eitorf

AKTUALISIERTE FASSUNG DEZEMBER 2016

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders

Dipl.-Geogr. Barbara Zillgen

Geschäftsführende Gesellschafter:

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL

Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:

Dr. Paul G. Jansen

HRB Köln 62236

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 02 21.940 72-0

Fax 02 21.940 72-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de

www.stadtplanung-dr-jansen.de



1	DEM „SPRUNG AN DIE SIEG“ FOLGEN	1
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
1.2	Zentrale Projektleitfragen	4
1.3	Untersuchungsraum	5
1.4	Bearbeitungsprofil	6
1.5	Aufbau des Gutachtens	8
2	GEOGRAFISCHE EINORDNUNG UND HISTORISCHE ENTWICKLUNG DER GEMEINDE EITORF	11
2.1	Lage im Raum	11
2.2	Die historische Entwicklung der Gemeinde	12
3	ANALYSE DER SOZIOÖKONOMISCHEN RAHMENBEDINGUNGEN	15
3.1	Bevölkerungsentwicklung	15
3.1.1	Altersstruktur	22
3.1.2	Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts	23
3.2	Arbeitsmarkt	26
3.3	Wohnungsmarkt	32
4	AKTUELLER PLANUNGSSTAND, PROJEKTE UND UNTERSUCHUNGEN	35
4.1	„Sprung an die Sieg“ – Regionale 2010	35
4.2	Planungsvorhaben untere Asbacher Straße	37
4.3	Stadtmarketing	37
5	STÄDTEBAULICHE ANALYSE	39
5.1	Einführung	39
5.2	Soziale und kulturelle Infrastruktur	40
5.2.1	Soziale, gesundheits- und bildungsbezogene Infrastruktur im Überblick	40
5.2.2	Hermann-Weber-Bad	41
5.2.3	Theater am Park	43
5.2.4	Gemeindebibliothek und Bürgerzentrum	45
5.2.5	Tourismus und Veranstaltungen	46
5.3	Plätze und Treffpunkte	48
5.3.1	Marktplatz	48
5.3.2	Posthof	50
5.3.3	Kirchenvorplatz	51
5.3.4	Siegauenplatz	51
5.4	Verkehrliche Erschließung	53
5.5	Fuß- und Radwege	56
5.6	Grün- und Freiflächen	59
5.7	Lokale Ökonomie	62
5.8	Städtebauliche Struktur	65
5.8.1	Wohnen in Eitorf	66
5.8.2	Schulgassenareal	68
5.8.3	Rathausareal	70
5.8.4	Karree Eipstraße/Siegstraße/Poststraße	72
5.8.5	Eingangssituationen	72
6	ENTWICKLUNGSZIELE UND HANDLUNGSFELDER	73
6.1	Einführung	73
6.2	Handlungsfeld A – Öffentlicher Raum, Mobilität und Stadtentwicklung	73



6.3	Handlungsfeld B – Kommunale Infrastruktur	74
6.4	Handlungsfeld C – Wohnen in Eitorf	74
6.5	Handlungsfeld D – Identität, Stadtmarketing und Programmumsetzung	75
7	MAßNAHMEN- UND HANDLUNGSKONZEPT	77
7.1	Einleitung	77
7.2	Handlungsfeld A – Öffentlicher Raum, Mobilität und Stadtentwicklung	78
7.2.1	Funktionale und stadtgestalterische Aufwertung des Stadtraums Marktplatz, des Posthofs und der angrenzenden Straßenzüge	78
7.2.2	Barrierefreier Umbau/Ertüchtigung der Fußgänger-Bahnüberführung Parkweg/Siegpark	84
7.2.3	Ersatzlösung nach Eisenbahnkreuzungsgesetz für höhengleichen Bahnübergang Brückenstraße	85
7.2.4	Vorbereitende Sanierungsuntersuchung für das Karree Poststraße/Siegstraße/Eipstraße	88
7.2.5	Projekt Zentraler Omnibusbahnhof	90
7.2.6	Bahnhofsempfangsgebäude und -vorplatz	90
7.3	Handlungsfeld B – Kommunale Infrastruktur	91
7.3.1	Ausbau des ehemaligen Schulgebäudes Brückenstraße 31 zum multifunktionalen Bürgerhaus mit dem Namen „Theater am Park – Integratives Weiterbildungs-, Kultur- und Bürgerzentrum“	91
7.3.2	Sicherung und Attraktivierung des Hermann-Weber-Bads für den inklusiven Schul-, Vereins-/Breitensport und für eine familienfreundliche Naherholung – Gesundheits- und Naherholungstreff Hermann-Weber-Bad inkl. angrenzender Turnhalle	93
7.4	Handlungsfeld C – Wohnen in Eitorf	95
7.4.1	Baufachliche Beratung/Stadtteilarchitekt	95
7.4.2	Anreizbildung und Erleichterung von Reaktivierung und Modernisierung der vorhandenen Wohnsubstanz	97
7.5	Handlungsfeld D – Identität, Stadtmarketing und Programmumsetzung	99
7.5.1	Entwicklung einer Corporate Identity für die Gemeinde Eitorf	99
7.5.2	Verfügungsfonds Aktive Ortsteilzentren	101
7.5.3	Verfügungsfonds Stadtumbau	102
7.5.4	Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung	103
7.5.5	Prozessmanagement	104
7.5.6	Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts 2.0	106
7.5.7	Erstellung des Integrierten Handlungskonzepts und Erstellung prüffähiger Unterlagen	107
8	INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT 2.0	108
9	PROJEKTPLAN	113
10	KONZEPT FÜR DIE PROJEKTUMSETZUNG	115
11	EVALUATIONSKONZEPT UND VERSTETIGUNG	117
12	AUSBLICK	119



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Untersuchungsraum	5
Abbildung 2	Geographische Einordnung und Lage Eitorfs im Rhein-Sieg-Kreis	11
Abbildung 3	Bevölkerungsentwicklung zwischen 2003 und 2012 im Vergleich (Stichtag 31. Dezember) 2003 = 100 %	15
Abbildung 4	Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Eitorf im Vergleich zum Rhein-Sieg-Kreis und dem Land Nordrhein-Westfalen in %, 2003 = 100 %	16
Abbildung 5	Bevölkerungsentwicklung Eitorfs von 2003 – 2013 in absoluten Zahlen	17
Abbildung 6	Saldenentwicklung in Eitorf 2003 – 2013 in absoluten Zahlen	18
Abbildung 7	Überschuss der Zu- bzw. Fortgezogenen über die Gemeindegrenzen je 1.000 Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2003 – 2013 nach Altersgruppen	19
Abbildung 8	Wanderungsströme der Gemeinde Eitorf im Durchschnitt der Jahre 2007, 2008, 2009, 2012 und 2013 in absoluten Zahlen	20
Abbildung 9	Zuzüge in und Fortzüge aus der Gemeinde Eitorf im Durchschnitt der Jahre 2007, 2008, 2009, 2012 und 2013 in absoluten Zahlen	21
Abbildung 10	Anteile der einzelnen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung Eitorfs im Vergleich zu Gemeinden gleichen Typs und dem Land Nordrhein-Westfalen 2013, Angaben in %	22
Abbildung 11	Prognose zur Entwicklung der Altersstruktur in Eitorf 2013-2030 in %	24
Abbildung 12	Bevölkerungspyramide für das Jahr 2014	24
Abbildung 13	Bevölkerungspyramide für das Jahr 2025	25
Abbildung 14	Bevölkerungspyramide für das Jahr 2030	25
Abbildung 15	Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort je 1.000 Einwohner im Jahr 2013	26
Abbildung 16	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Eitorf 2003 – 2013 nach Altersklassen	27
Abbildung 17	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen 2013 in %	27
Abbildung 18	Entwicklung der Arbeitslosenzahlen 2003 – 2014 in absoluten Zahlen	28
Abbildung 19	Entwicklung der Arbeitslosenzahlen 2003 – 2014 nach Altersgruppen in absoluten Zahlen	28



Abbildung 20	Pendlerströme der Gemeinde Eitorf im Jahr 2013 in absoluten Zahlen	30
Abbildung 21	Einpendler und Auspendler der Gemeinde Eitorf im Jahr 2013 in absoluten Zahlen	31
Abbildung 22	Wohnungsbestand nach Baualtersklassen Stand 2011	32
Abbildung 23	Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner pro Jahr im Durchschnitt von 2003 bis 2013	33
Abbildung 24	Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen (Stand 2011), Angaben in %	33
Abbildung 25	Städtebaulicher Rahmenplan „Sprung an die Sieg“	35
Abbildung 26	Bestandsstruktur im Untersuchungsraum	39
Abbildung 27	Parkplatzangebot im Zentralort der Gemeinde Eitorf	55
Abbildung 28	Rahmenplan mit Detailansicht Bereich Feuerwehrgerätehaus, Bau-/Betriebshof und P & R-Anlage	68
Abbildung 29	Städtebauliche Situation Rathausareal	71
Abbildung 30	Rathausareal Variante A – Erhalt des Rathauses und des Parkhauses	110
Abbildung 31	Rathausareal Variante B – komplette Neuordnung des gesamten Areals	111

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.

1 Dem „Sprung an die Sieg“ folgen

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Gemeinde Eitorf hat im Rahmen der Regionale 2010 wichtige infrastrukturelle Maßnahmen und Projekte durchgeführt. Eingebettet in das übergeordnete Projekt „Natur und Kultur quer zur Sieg“ wurden die bessere städtebauliche Verknüpfung der Ortsmitte mit der Siegaue über die Bahntrasse hinweg sowie eine Neuordnung der Flächen nördlich der Gleise angestrebt. Heute zeigt sich der Raum nördlich der Bahnlinie mit Siegpark und Siegauenplatz als ein städtebaulich und nutzungsbezogen hoch attraktiver Raum. Für alle Altersgruppen, speziell aber für Jugendliche, konnten neue und zeitgemäße Freizeitangebote geschaffen werden. Auch Wegeverbindungen und raumfunktionale Verknüpfungen zum Bahnhofpunkt konnten wesentlich verbessert werden. Besonders wichtig für Eitorf ist die neue große Park & Ride-Anlage.

Positive Impulse durch den Sprung an die Sieg erreicht

Allerdings konnten andere Zielsetzungen, die für die städtebauliche und sozialökonomische Entwicklung der Gemeinde von hoher Relevanz sind, nicht abschließend im Rahmen der Regionale 2010 bearbeitet werden. Ein wesentliches Hemmnis zur Verbindung des Siegparks und des Siegauenplatzes mit den zentralen Bereichen der Gemeinde hin zum Marktplatz und zum Rathaus ist der beschränkte Bahnübergang an der Brückenstraße, der regelmäßig zu starken verkehrlichen Einschränkungen und Rückstaus führt. Wichtiges Signal für die Umsetzung des Integrierten Handlungskonzepts ist daher, dass sich der Gemeinderat in diesem Jahr positioniert hat: die Planung einer Bahnüberführung mit gleichzeitiger Unterführung des Individualverkehrs an der Brückenstraße und die Verhandlungen mit der Deutschen Bahn AG sollen nun intensiv weiter vorangetrieben werden. Der APUE hat in seiner Sitzung am 11.03.2015 beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, als ersten Schritt für eine Maßnahme nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz mit der DB Netz eine Vereinbarung zur ingenieurtechnischen Planung der sog. Variante 3 (Ersatz des Bahnübergangs durch eine Bahnüberführung an Ort und Stelle) abzuschließen. Diese Planungsvereinbarung befindet sich in der Abstimmung.

Weitere Impulse für den Ortskern noch erforderlich

Im gleichen Planungshorizont sollen nun im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts für andere Bereiche mit städtebaulichen Missständen konzeptionelle Lösungswege erarbeitet und umgesetzt werden. Die Regionale 2010 und die städtebauliche Rahmenplanung aus dem Jahr 2009 haben Grundlagen geschaffen, die mit dem Integrierten Handlungskonzept zu einem abgestimmten Maßnahmenpaket für die nächsten Jahre konkretisiert werden sollen.

Der erste Schritt: das IHK 1.0 zum Ende des Jahres 2015

Zur Erstellung des IHKs hat die Gemeinde Eitorf im Jahr 2015 Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH beauftragt. Mit dem Konzept werden die konkreten städtebaulichen und strukturellen Interventionsbereiche herausgearbeitet und darauf angepasste Projekte

und Maßnahmen sowie Kosten ermittelt. Das Handlungskonzept ist Grundlage für einen Grundförderantrag gemäß den Städtebauförderrichtlinien NRW.

Die Konzeptentwicklung erfolgte bereits im Jahr 2015 in enger Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln und dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, um den Konkretisierungsgrad der geplanten Maßnahmen mit dem Zeithorizont zur Stellung des Grundförderantrags sowie des Förderantrags 2016 in Einklang zu bringen. Hintergrund dessen ist der hohe Handlungsbedarf der Gemeinde Eitorf zur Sanierung des Hermann-Weber-Bads, das erhebliche bauliche, insbesondere statische Mängel aufweist. Diese Dringlichkeit bedingte, dass der vom Fördergeber gefragte Detaillierungsgrad für andere große städtebauliche Projekte bis Februar 2016 nicht hätte erreicht werden können. Aus diesem Grund beinhaltete das Integrierte Handlungskonzept aus dem Jahr 2015 als Version 1.0 zunächst die wichtigsten Maßnahmen für den Umsetzungszeitraum 2016 bis ca. 2020 für Projekte in einem fortgeschrittenen Planungsstadium. Diese Projekte sollten dazu dienen, den Erneuerungsprozess zu starten, Eigentümer zu mobilisieren und die stadträumlichen und wohnortbezogenen Lebens- und Aufenthaltsqualitäten für alle Generationen zu verbessern.

Nach Fertigstellung des Integrierten Handlungskonzepts zeigten weitere Gespräche mit den Fördermittelgebern eine alternative Fördermöglichkeit zur Sanierung des Hermann-Weber-Bads sowie der angrenzenden Turnhalle im Rahmen des Sonderprogramms „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend, Kultur“ auf. Im Februar 2016 erhielt die Gemeinde Eitorf den Bescheid über die Förderung der beiden Maßnahmen in Höhe von insgesamt 3,2 Mio. Euro. Dank dieser positiven Entwicklung hat die Gemeinde Eitorf den Antrag zur Aufnahme in die Städtebauförderung/in das Programm Stadtumbau West nicht mit dem STEP 2016 gestellt, sondern nutzte das Jahr 2016, um die geplanten Projekte bis zum Ende des Jahres und unter Beteiligung der Öffentlichkeit zu konkretisieren. Das Ziel ist, Ende 2016 sowohl einen Grundförderantrag auf mögliche Aufnahme in das Förderprogramm Stadtumbau West zu beantragen als auch dem Fördergeber ein erstes Umsetzungspaket für das Jahr 2017 zu präsentieren. Um von der Bezirksregierung ein positives Gesamttestat für die Maßnahme zu erlangen, müssen alle Projekte einen bestimmten Planungsstatus erreicht haben; damit wird der konkrete Umsetzungswille der Gemeinde Eitorf manifestiert. Zudem gilt es, ein Gesamtpaket zu schnüren, aus dem der ganzheitliche Ansatz zur Aufwertung des Zentralorts ersichtlich wird.

Die Gemeinde Eitorf hat daraufhin Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH beauftragt, die Erstellung dieser für den Fördergeber prüffähigen Unterlagen zu begleiten bzw. die Koordination und

Veränderte Rahmenbedingungen führen zur Aktualisierung des IHK im Jahr 2016

Förderantragstellung zu übernehmen. Dieser Prozess beinhaltete u. a. die Begleitung eines Werkstattverfahrens zur Aufwertung des Marktplatzes, des Posthofs und des nahen Umfelds, die Erstellung eines Nutzungskonzepts für das Theater am Park gemeinsam mit den künftigen Nutzern des Gebäudes sowie das Erstellen von Leistungsverzeichnissen für weitere Maßnahmen, wie z. B. der Einsatz eines Stadtteilarchitekten oder die Umsetzung des Marketingkonzepts. Im Rahmen dieser Tätigkeit fand auch eine Beteiligung der breiten Öffentlichkeit statt.

Im vorliegenden Integrierten Handlungskonzept hat diese Aktualisierung lediglich Konsequenzen für das Kapitel 7, in dem das Maßnahmen- und Handlungspaket beschrieben ist. Dieses Kapitel wurde entsprechend der veränderten Rahmenbedingungen und der neuen Erkenntnisse aus den vorbereitenden Planungen überarbeitet. Alle weiteren Kapitel, wie die demografische Entwicklung Eitorfs oder die städtebauliche Analyse, bleiben von der Aktualisierung unberührt, da sich an den Kernaussagen im Hinblick auf eine deduktive Ableitung von Handlungsempfehlungen keine gravierenden Änderungen ergeben haben.

Im Überblick sind die wichtigsten Entwicklungsbausteine des vorliegenden Integrierten Handlungskonzepts 1.0:

- Gestalterische Aufwertung des Zentralorts mit dem Marktplatz und dem Posthof
- Städtebauliche Verbesserung des Ortsbilds
- Sicherung und Weiterentwicklung des kulturellen und sozialen Lebens in der Gemeinde mit dem Theater am Park
- Stärkung des gesellschaftlichen Engagements für den Zentralort

Diese Maßnahmen und weitere Handlungsfelder sollen eingebunden werden in eine Gesamtstrategie zur nachhaltigen Entwicklung des Zentralorts. Ein besonderer Fokus liegt darauf, einen für die nächsten vier bis fünf Jahre realistischen Arbeitsumfang darzustellen, den die Gemeinde unter Berücksichtigung von Finanzen und weiteren Ressourcen leisten kann.

Im vorliegenden Handlungskonzept mitgedacht sind auch weitere bedeutsame Planungen, die im Sinne einer ganzheitlichen Stadtteilentwicklung für die mittelfristige Entwicklung der Gemeinde Eitorf notwendig sind. Dabei handelt es sich um schon heute wichtige Projekte wie die Konversion des Schulgassenareals, welches jedoch noch keine ausreichende Planungsreife hat. Zudem gilt es im Rahmen der Fortschreibung in Zusammenarbeit mit der Eigentümerschaft Maßnahmen zu konkretisieren, die aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen für das Karree Eipstraße/Siegstraße/Poststraße resultieren. Die Vorbereitenden Untersuchungen für das Karree gemäß § 141 BauGB wurden mit Ratsbeschluss vom 19.09.2016 eingeleitet. Zum Zeitpunkt der Förderantragstellung für

*Nächster Schritt:
Fortschreibung IHK 2.0 sobald weitere Rahmenbedingungen gefestigt sind*

die Maßnahmen des vorliegenden Integrierten Handlungskonzepts lag der Bericht im Entwurf vor.

Alle schon heute absehbaren Projekte der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts werden in einem gesonderten Kapitel nachrichtlich dargestellt, damit für den Fördergeber die längerfristige Perspektive der Stadterneuerung ersichtlich wird. Die Fortschreibung des Handlungskonzepts (IHK 2.0) soll je nach fortschreitender Planungstiefe innerhalb der nächsten drei bis vier Jahre erfolgen.

1.2 Zentrale Projektleitfragen

Die zentrale Frage für die Projektbearbeitung ist: Mit welchen (städte-)baulichen, wohnungswirtschaftlichen, sozialen und verkehrlichen Maßnahmen kann den schon festgestellten bzw. noch zu erwartenden Defiziten und weiteren Herausforderungen hinsichtlich des demografischen Wandels entgegengesteuert werden?

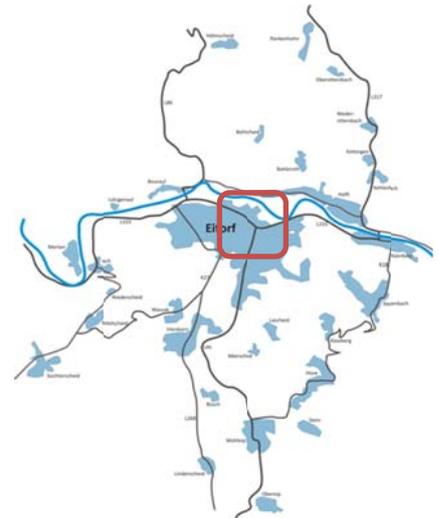
Die Projektleitfragen für Eitorf im Detail:

- Welche Stärken und welche Schwächen weist die Gemeinde auf? Welche Identität und welches Image hat Eitorf?
- Wie stellt sich die demografische Entwicklung in Eitorf aktuell und prognostiziert dar, welche Bevölkerungsentwicklung ist zu erwarten und welche Auswirkungen hat diese auf Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt?
- Wo liegen im öffentlichen und privaten Bereich die Problemräume/-gebäude, wo liegen die Potenziale und wie sind sie zu bewerten?
- Wie kann die soziale und kulturelle Infrastruktur (z. B. Theater, Schulen und Schwimmbad) aufgewertet und gesichert werden?
- Welche Kosten entstehen für die einzelnen Maßnahmen, wann können welche Finanzierungsquellen von wem erschlossen werden?

1.3 Untersuchungsraum

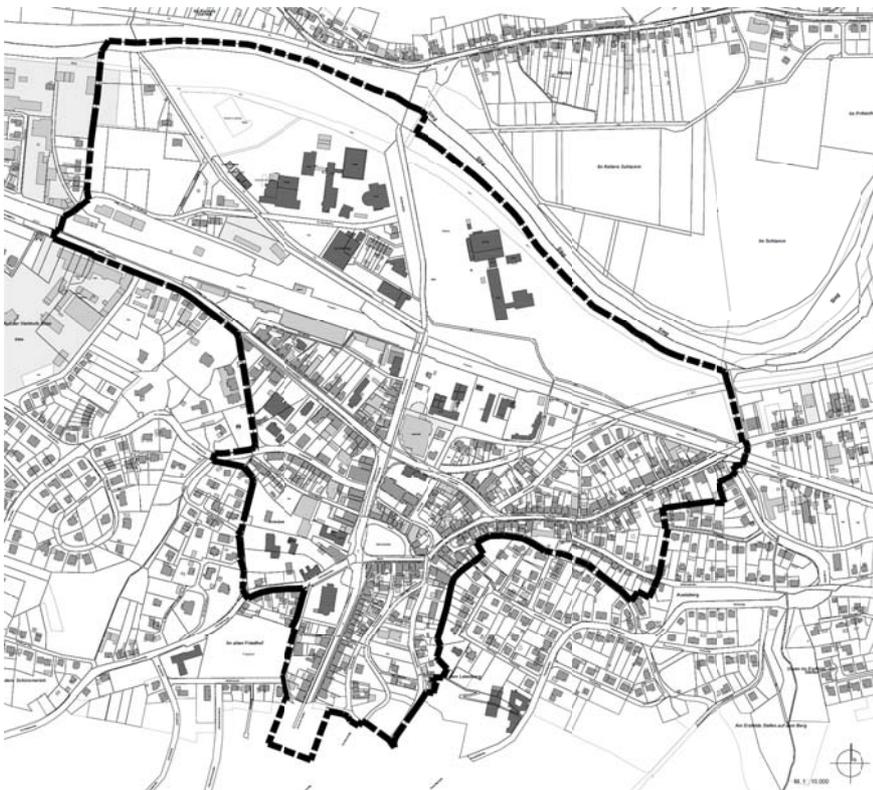
Zur Gemeinde zählten im Jahr 2013 18.585 Einwohner. Den Mittelpunkt bildet der Zentralort Eitorf, zusätzlich verteilt sich die Gemeinde auf 57 weitere Ortschaften. In nur sechs der Ortsteile sind mehr als 800 Menschen wohnhaft. Dies sind Mühleip, Alzenbach, Halft, Irlenborn und Bitze, wobei Mühleip mit ca. 1.400 Einwohnern der größte Ortsteil nach dem Zentralort ist. In allen anderen Ortsteilen liegt die Einwohnerzahl bei maximal 400.

Der Untersuchungsraum für das Integrierte Handlungskonzept umfasst große Teile des Zentralorts. Hier leben aktuell etwa 1.500 Einwohner. Im Norden wird das Untersuchungsgebiet begrenzt durch die Sieg. Im Westen führt die Grenze entlang der Hardtstraße über einen Teilabschnitt der Bahnhofstraße, verzweigt entlang der Schmidtgasse und „Auf dem Erlenberg“ und verläuft dann über die Schoellerstraße und Kirchstraße bis zur südlichen Spitze. Die südliche Grenze liegt quer zur Asbacher Straße und etwas weiter nördlich an der Mittelstraße. Im Osten bildet die Leienbergstraße die Hauptbegrenzung. Auf Höhe der Siegstraße weitet sich das Gebiet Richtung Osten und schließt auch einen Teil der Maibergstraße ein. Die östliche Grenze ist der Bahnübergang Siegstraße/Bogestraße.



*Siedlungsstruktur Eitorfs.
Eigene Darstellung Stadt- und
Regionalplanung Dr. Jansen GmbH*

Abbildung 1 Untersuchungsraum



Quelle: DGK5 des Rhein-Sieg-Kreises, Katasterauskunft, Abgrenzung durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

1.4 Bearbeitungsprofil

Zu Projektbeginn wurden alle relevanten und vorliegenden Gutachten, Untersuchungen und Planungen analysiert:

Auswertung relevanter Gutachten und Bestandsaufnahme

- Kommunalprofil Eitorf, Information und Technik Nordrhein-Westfalen, 2014
- Zahlen und Fakten auf einen Blick, Rhein-Sieg-Kreis, 2014
- Wohnungsmarktanalyse Rhein-Sieg-Kreis, empirica-Preisdatenbank, 2006
- Eitorf – Sprung an die Sieg; Protokoll d. öffentlichen Informationsveranstaltung zu den Ergebnissen des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs im Rahmen der Regionale 2010, Gemeinde Eitorf, 2009
- Ausarbeitung zum kooperativen Praxisseminar zwischen der Universität Siegen und der Gemeinde Eitorf, Prof. Dr. Gustav Bergmann, Robert Kezbekus – Universität Siegen & Gemeinde Eitorf, 2011
- Bericht der Wirtschaftsförderung, Nadine Schade, 2010
- Markt- und Standortanalyse des Einzelhandelsstandorts Eitorf, BBE Unternehmensberatung GmbH, 2006
- Regionale 2010 – Gesamtperspektive Natur und Kultur quer zur Sieg – Teilprojekt „Eitorf – Sprung an die Sieg“; Wettbewerb – Ausgangslage und Fragestellungen, Gemeinde Eitorf, 2009
- Standortprofil für Eitorf, NRW. INVEST, 2014
- Arbeitsmarktbericht in Zahlen, Bundesagentur für Arbeit Bonn, 2014
- Standortmarketing Eitorf – Maßnahmenkatalog, Gemeinde Eitorf, 2015
- Stadtmarketing in Eitorf – Leitbild, Prof. Dr. Manfred Nutz, Universität Bonn, 2015
- Erörterung und Empfehlungen zur Kommunikation der Gemeinde Eitorf, Projektteam der Köln International School of Design – Prof. Andreas Wrede, 2012
- Verkehrsuntersuchung „Queren der DB-Gleise“ – Begleitung zum Projekt „Sprung an die Sieg“ der Gemeinde Eitorf, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.- Ing. Reinhold Baier GmbH, 2011
- Entwicklungskonzept für das Hermann-Weber-Bad in Eitorf, Projektgruppe HWB, 2008
- Grundstücksmarktbericht 2014 für den Rhein-Sieg-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf, 2014

Ergänzend hierzu wurden bei einer Bestandsaufnahme folgende räumlich-funktionale Bereiche und Aspekte berücksichtigt:

Bestandsaufnahme

- Zentrale Bereiche: Aufenthaltsqualität, städtebauliche und gestalterische Aspekte
- Öffentlicher Raum: Nutzung, Funktion und Gestaltung öffentlicher Räume und Plätze sowie der Grünflächen
- Straßenraum, Verkehr, ÖPNV: Anbindung und Erreichbarkeit,

Erscheinungsbild, Nutzungsqualität für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer

- Angebot an Geschäften, Dienstleistungen, medizinischer Versorgung und Gastronomie: Qualität und Vielfalt
- Soziale Infrastruktur: Zustand, Erscheinungsbild, Nutzung und Funktion

Für alle Bereiche wurden der aktuelle Zustand sowie Missstände und Handlungsoptionen erfasst.

Um eine Einschätzung zur bisherigen Entwicklung der Innenstadt zu erhalten und Stärken, Schwächen, Erwartungen sowie Wünsche der Innenstadtkonferenzen in Erfahrung zu bringen, wurden Expertengespräche zu folgenden Themenfeldern geführt:

*Durchführung von
Expertengesprächen*

- Bildung und Kultur – Schwerpunktthemen: Nutzungskonzept Theater und allgemeine Bildungsthemen
- Lokale Ökonomie – Entwicklung des Ortskerns rund um den Markt, Bahnhofstraße, Siegstraße und Schulgasse
- Kommunaler Gebäudebestand – Energetische Sanierung kommunaler Gebäudebestand, insbes. Theater entsprechend der Vorstellungen aus dem Gespräch Bildung und Kultur, Hermann-Weber-Bad
- Tourismus, Image und Identität – Potenziale des Tourismus, insbesondere im Zusammenhang mit der Maßnahme „Sprung an die Sieg“, Imagebildung Gemeinde Eitorf und Zusammenleben
- Wohnen – Leerstände, zielgruppenspezifische Angebote, Begleitung Generationenwechsel, Beratungs- und Förderangebote
- Verkehr – Übergang Bahntrasse, Kreisverkehr Bahnhofstraße/Brückenstraße

An den Gesprächen haben insgesamt 50 Experten teilgenommen: Durch die Diskussion konnten die Ist-Situation im Zentralort der Gemeinde umfassend vertieft und die Mitwirkungsbereitschaft der Akteursschaft abgefragt werden. Die Expertengespräche wurden anhand von Leitfragen geführt, die je nach Expertengruppe leicht modifiziert wurden. Die diskutierten Fragen bezogen sich sowohl auf die Vergangenheit (Entwicklung) als auch auf die gegenwärtige Situation und die Zukunftsperspektiven der Gemeinde Eitorf.

Begleitend zur Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzepts für den Zentralort fanden zwei Stadtkonferenzen statt.

*Beteiligung der Bürgerinnen und
Bürger*

Für die erste Stadtkonferenz am 16. März 2015 konnten durch Plakate und Flyer mehr als 100 Bürgerinnen und Bürger gewonnen werden. Die Teilnehmer wurden dazu befragt, welche Defizite festzustellen sind und welche Anregungen und Wünsche sie für die Entwicklung des Zentralorts haben. Einleitend haben das Planungsbüro und Experten die Ergebnisse der Bestandsaufnahme im Plenum vorgestellt. Anschließend wurden mit den Bürgerinnen und Bürger an fünf Themenständen konstruktive Diskussionen geführt. Die Themenstände gliederten sich in folgende Bereiche:

Erste Stadtkonferenz

- Wohnen in Eitorf
- Kulturelle Angebote & touristische Potenziale
- Aufenthaltsqualität für Grün- und Bewegungsräume
- Von A nach B – Mobilität in Eitorf & Perspektiven für den Bahnhof und das Schulgassenareal
- Lebendige Mitte – Handel rund um den Marktplatz

Aus den Ergebnissen der ersten Stadtkonferenz und der vertiefenden Diskussion im Rahmen der Expertengespräche ließen sich Maßnahmen für den Zentralort von Eitorf herleiten, die wiederum in einer zweiten Stadtkonferenz am 10. Juni 2015 vorgestellt wurden. Nachdem die wichtigsten Maßnahmen im Plenum vorgestellt wurden, konnten sich die Bürgerinnen und Bürger über die Einzelheiten der jeweiligen Projekte an den Themenständen informieren und ihre Ideen und Anregungen zu den jeweiligen Projekten einbringen. Auch der zweiten Einladung sind ca. 100 Einwohnerinnen und Einwohner gefolgt. Ziel dieser Veranstaltung war es, die Bürgerinnen und Bürger über den Stand der Bearbeitung zu informieren sowie zu diskutieren, ob die vorgeschlagenen Maßnahmen aus deren Sicht zielführend sind.

Neben der ersten Stadtkonferenz bestand für alle Bewohnerinnen und Bewohner das zusätzliche Angebot, Wünsche und Ideen für die künftige Entwicklung des Zentralorts im Rahmen einer Online-Befragung einzubringen. Das Online-Beteiligungsangebot war zweigeteilt und bestand aus einem Fragenkatalog sowie einer interaktiven Karte. Die Ergebnisse der Befragung fließen in das Gutachten ein und sind separat dokumentiert.

Online-Beteiligung

Die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger aus der zweiten Stadtkonferenz wurden unmittelbar in die Projektbögen, die eine genaue Beschreibung der anvisierten Einzelmaßnahmen beinhalten, eingebunden. Auch für die zweite Stadtkonferenz wurde eine Ergebnisdokumentation angefertigt.

Zweite Stadtkonferenz

Eine Arbeitsgruppe, die sich aus dem Ersten Beigeordneten, Vertretern des Amtes für Bauen und Umwelt, Vertretern der Fraktionen sowie Mitarbeitern des Planungsbüros Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH zusammensetzte, hat den Prozess der Projektbearbeitung begleitet.

Projektbegleitende Arbeitsgruppe

1.5 Aufbau des Gutachtens

Das Integrierte Handlungskonzept ist wie folgt aufgebaut:

- Am Anfang steht eine Betrachtung und Eingrenzung des Untersuchungsgebiets (Kap. 2).
- Es folgt eine Analyse der sozioökonomischen Rahmenbedingungen (Bevölkerungsentwicklung, Arbeits- und Wohnungsmarkt) (Kap. 3).
- Relevante Planungsgrundlagen bzw. sich zeitgleich zum Hand-

lungskonzept entwickelnde Vorhaben, die richtungsweisend für das vorliegende Handlungskonzept sind, werden in Kap. 4 beschrieben.

- Für den festgelegten Untersuchungsraum erfolgt eine nach städtebaulichen Themenfeldern gegliederte Beschreibung der derzeitigen Situation des Zentralorts, die durch die Anregungen der beteiligten Öffentlichkeit ergänzt wird (Kap. 5).
- Auf Grundlage der zu identifizierenden Handlungsbedarfe lassen sich für den Zentralort Handlungsfelder herleiten und Entwicklungsziele definieren. Darüber hinaus sind Maßnahmen und Projekte zu benennen, durch die ein Aufwertungsprozess der Innenstadt initiiert werden kann (Kap. 6 und 7).
- Ein Ausblick auf die Inhalte des Handlungskonzepts 2.0 wird nachrichtlich in Kap. 8 zusammengefasst.
- Für die zentralen städtebaulichen Projekte im Ortskern wurden Detailplanungen erstellt, mit denen die Inhalte einzelner Projektbögen planerisch und finanziell konkretisiert werden (Kap. 9).
- Alle Maßnahmen werden in einem Rahmenplan zusammengeführt, aus dem auch die Abgrenzung des Stadterneuerungsgebiets deutlich wird (Kap. 10).
- Für die Umsetzung des IHK ist es erforderlich, die jeweiligen Zuständigkeiten festzulegen (Kap 11). Ebenso sind die Wege der Evaluation und der Verstetigung des Gesamtprojekts aufzuzeigen (Kap. 12).

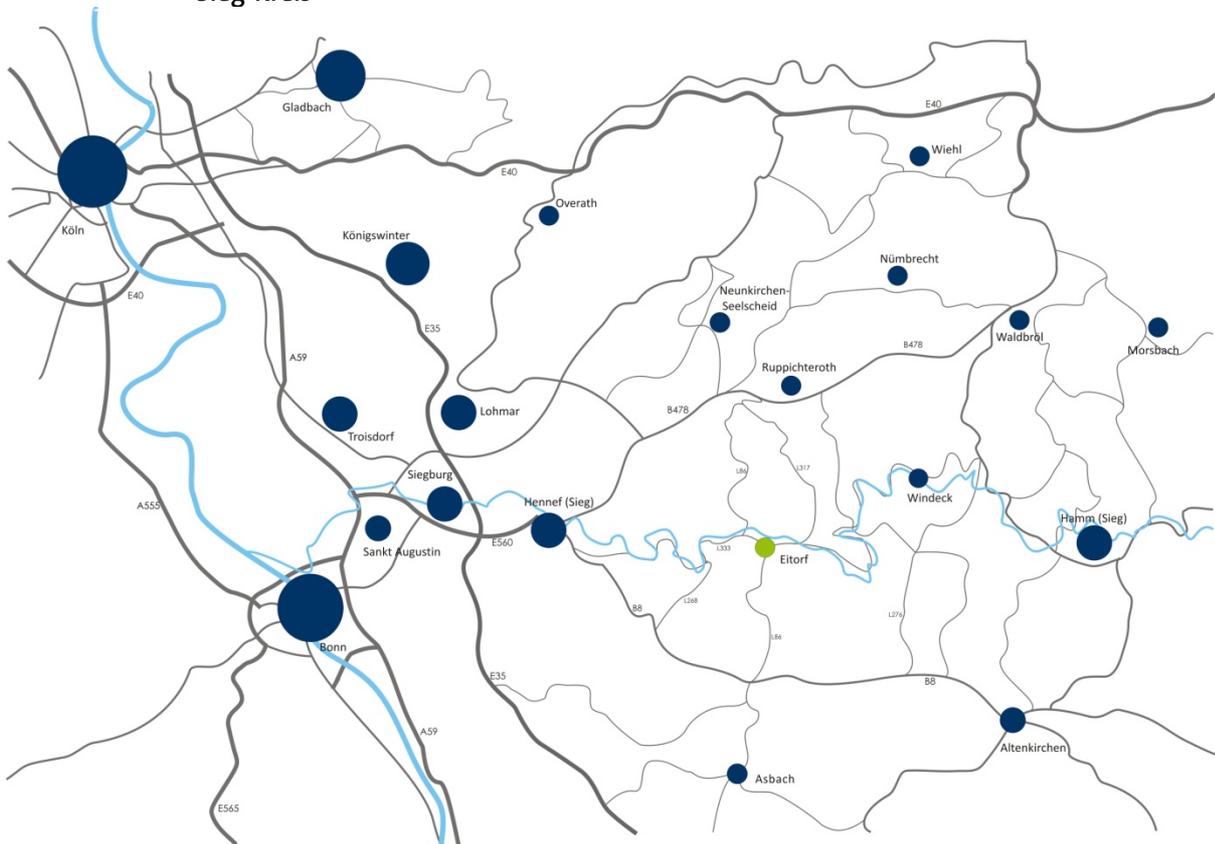


2 Geografische Einordnung und historische Entwicklung der Gemeinde Eitorf

2.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Eitorf liegt östlich der Stadt Bonn im Rhein-Sieg-Kreis an der Grenze des Landes Nordrhein-Westfalen zu Rheinland-Pfalz. Zentralörtlich bildet sie ein Mittelzentrum im Regierungsbezirk Köln. Die Nachbargemeinden Eitorfs sind Windeck, Ruppichteroth und die Stadt Hennef in Nordrhein-Westfalen sowie die Ortsgemeinden Kircheib, Rettersen, Hasselbach und Werkhausen der Verbandsgemeinde Altenkirchen in Rheinland-Pfalz. Die Kreisstadt Siegburg liegt ca. 20 km, die Bundesstadt Bonn ca. 35 km und die Stadt Köln ca. 50 km entfernt. Mit rund 70 qkm gehört Eitorf zu den Großflächengemeinden.

Abbildung 2 Geographische Einordnung und Lage Eitorfs im Rhein-Sieg-Kreis



Quelle: Eigene Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Naturräumlich liegt Eitorf im Bereich der Deutschen Mittelgebirgsschwelle im Mittelsieg-Bergland an der Grenze zum Bergischen Land und Westerwald. Das Landschaftsbild ist geprägt von Wald- und Landwirtschaftsfläche. Im Hauptort Eitorf fließen der namensgebende Eipbach und die Sieg zusammen, welche schließlich nördlich von Bonn in den Rhein mündet.



2.2 Die historische Entwicklung der Gemeinde

Die erste urkundliche Erwähnung Eitorfs datiert auf das Jahr 928 im Zusammenhang mit einer Besitzurkunde des Stifts Vilich. Bis zum Jahr 1145 war Eitorf ein Familiengut mit eigener Kirche. In diesem Jahr wurden die hörigen Einwohner in den Wachsinsler-Stand entlassen. Dieses Ereignis wird als Ursprung der heute noch jährlich stattfindenden Eitorfer Kirmes angenommen. In den Jahren 1169/70 wurde die Pfarr- und Taufkirche auf dem heutigen Marktplatz vom Kölner Erzbischof Philipp von Heinsberg geweiht. Im späteren Mittelalter gehörte Eitorf zum Gebiet der Grafen von Sayn sowie der Herzöge von Berg. Während des Dreißigjährigen Kriegs im Jahr 1631 dezimierten Seuchen die Einwohnerzahl von Eitorf um rund ein Drittel. Die verkehrliche Isolierung und die extreme Armut in Eitorf wurden ab den 1850/60er Jahren durch den mit dem Bau der Eisenbahnstrecke Deutz – Siegen beginnenden wirtschaftlichen Aufschwung und den Bau der Landstraßen durch das Siegtal und seine Nebentäler deutlich verbessert.

In den Jahren 1889/90 wurde die mittelalterliche Pfarrkirche bis auf den Turm abgerissen und durch einen neugotischen Bau abgelöst. Der Turm wurde zum Kunstdenkmal ernannt und zum Wahrzeichen und Wappenemblem des Ortes. Im letzten Kriegsjahr 1945 wurde der Kernbereich Eitorfs mitsamt altem Kirchturm durch zwei Bombenangriffe nahezu vollständig zerstört. Das heutige Ortsbild des Hauptorts ist geprägt durch die Wiederaufbauten aus den 1950er/60er Jahren.

Entscheidend für die Entwicklung von Eitorf waren Industrialisierungstendenzen. Ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts waren zwei Zigarrenfabriken, eine Spirituosenfabrik und eine Bierbrauerei in der Gemeinde ansässig. Heute sind die ehemals sehr bedeutenden Firmen nicht mehr aktiv. Stattdessen konnten neue große und namhafte Firmen für Eitorf gewonnen werden. Darunter fallen die Firma WECO, ZF Sachs, Krewel Meuselbach und Gerstäcker. Aber auch kleine und mittelständische Unternehmen, die z. T. weltweit erfolgreich agieren, haben in Eitorf ihren Standort. Zu nennen sind Firma wie JEDI Kunststofftechnik oder Rembrandtin Powder Coating GmbH.

Industrielle und wirtschaftliche Entwicklung

Schon in den 1880er Jahren wurde Eitorf aufgrund von Kurort-Bestrebungen zu einem Zentrum des rheinischen Nahtourismus. Bis heute ist Eitorf in unmittelbarer Nähe zu Köln und Bonn wichtiger Naherholungsort inmitten der Naturregion Sieg. Eitorf verfügt neben dem guten Klima über eine abwechslungsreiche Mittelgebirgslandschaft mit ausgedehnten Wäldern und Höhen sowie naturnahe Flusslandschaften an der Sieg. Neben dem Naturerlebnis auf dem Natursteig Sieg bietet Eitorf sportlichen Aktivitäten wie Golfen, Schwimmen im Spaßbad, Wasserwandern auf der Sieg, Rad und Mountainbike fahren.

Naherholung und Tourismus



Seit dem Jahr 1974 verbindet Eitorf eine Partnerschaft mit der französischen Gemeinde Bouchain, seit 1994 auch mit dem englischen Küstenort Halesworth.



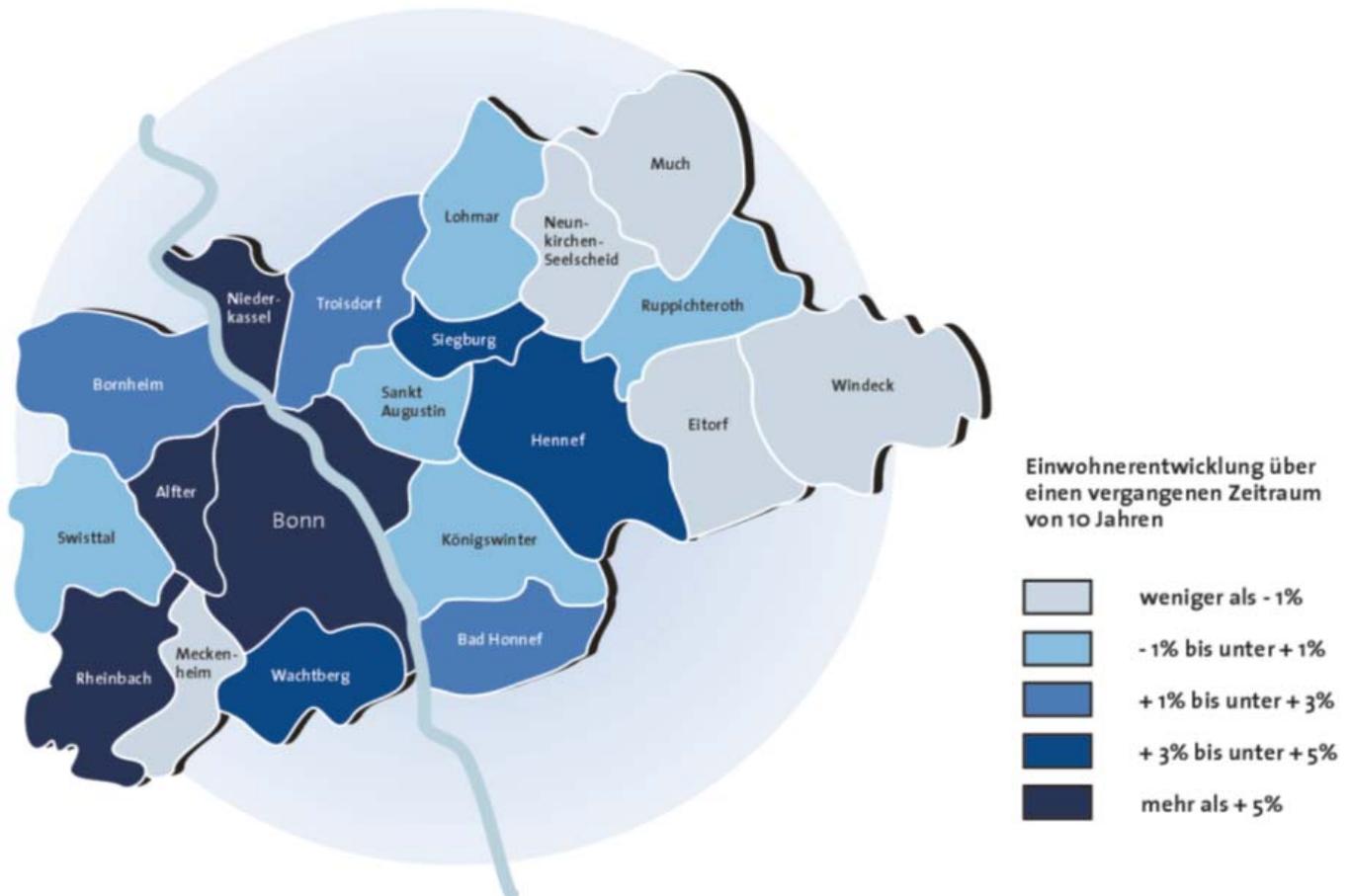
3 Analyse der sozioökonomischen Rahmenbedingungen

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Aktuell leben im Rhein-Sieg-Kreis ca. 580.000 Personen. Die demografische Entwicklung über einen Zeitraum von zehn Jahren seit 2003 stellt sich in den drei Teilräumen des Kreises unterschiedlich dar. Offensichtlich – und aufgrund der Entfernungen auch nachvollziehbar – ist, dass das östliche Kreisgebiet bei weitem nicht so stark von den Überschwappeffekten aus Bonn und z. T. Köln profitieren kann, wie das westliche und mittlere Kreisgebiet.

Differenziert nach Einzelkommunen ergibt sich für die demografischen Trends der vergangenen zehn Jahre folgendes Bild:

Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung zwischen 2003 und 2012 im Vergleich (Stichtag 31. Dezember 2003 = 100 %

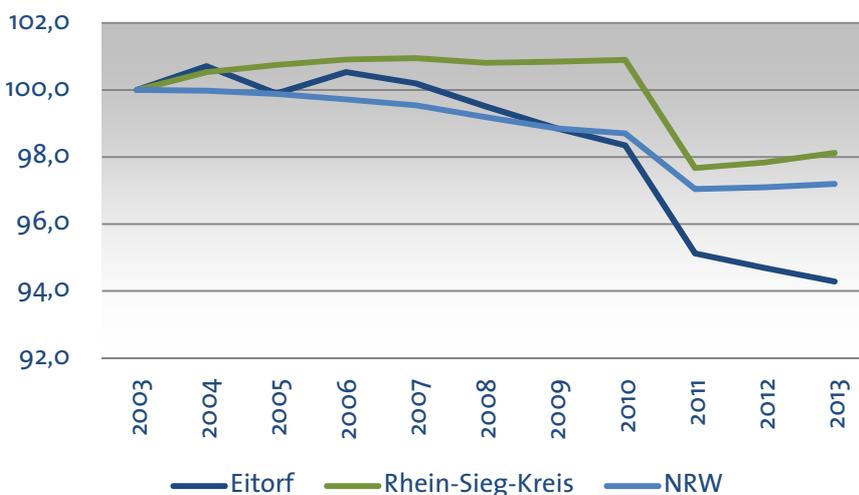


Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In der Gemeinde Eitorf leben zum 31. Dezember 2013 18.585 Einwohner. Die folgende Grafik zur Bevölkerungsentwicklung verdeutlicht im Detail den deutlichen Unterschied zwischen der Entwicklung im Rhein-Sieg-Kreis zur Gemeinde Eitorf. Der Rhein-Sieg-Kreis zeigt eine gleichbleibende Bevölkerungszahl seit dem Jahr 2003 bzw. eine

leichte Zunahme in der jüngeren Vergangenheit. Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Eitorf weist im Vergleich dazu deutlichere Schwankungen, insbesondere zwischen 2003 und 2007, auf. Das Land Nordrhein-Westfalen verzeichnet dagegen einen stetigen Rückgang der Bevölkerungszahlen. Der statistische „Sprung“ nach unten im Jahr 2011 ist auf die Registerbereinigung des Zensus 2011 zurückzuführen, durch den die Bevölkerungszahlen nach unten korrigiert werden mussten.

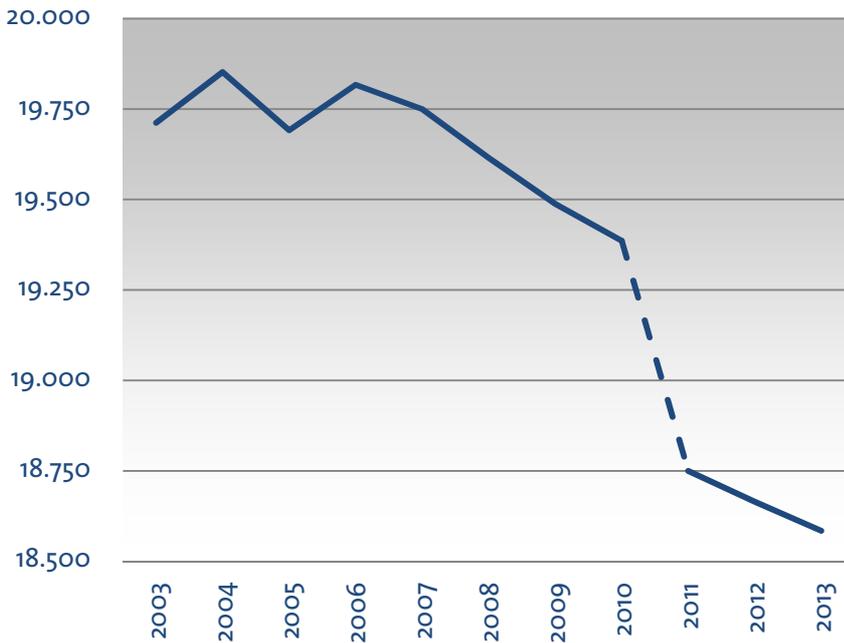
Abbildung 4 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Eitorf im Vergleich zum Rhein-Sieg-Kreis und dem Land Nordrhein-Westfalen in %, 2003 = 100 %



Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In der nachfolgenden Abbildung ist die absolute Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Eitorf dargestellt. Nachdem die Gemeinde seit den 1960er Jahren und vor allem in den früher 1990er Jahren ein stetiges Bevölkerungswachstum mit dem Höchststand von 19.852 Einwohnern im Jahr 2004 zu verzeichnen hatte, ist seitdem ein Rückgang der Einwohnerzahlen festzustellen. Im Jahr 2013 zählte die Gemeinde noch 18.585 Einwohner, was einem Rückgang von 5,7 % in 10 Jahren entspricht. Der statistische „Sprung“ der Einwohnerzahlen vom Jahr 2010 auf das Jahr 2011 (gestrichelte Linie) ist auf aktualisierte statistische Daten des Zensus 2011 zurückzuführen.

Abbildung 5 Bevölkerungsentwicklung Eitorfs von 2003 – 2013
in absoluten Zahlen

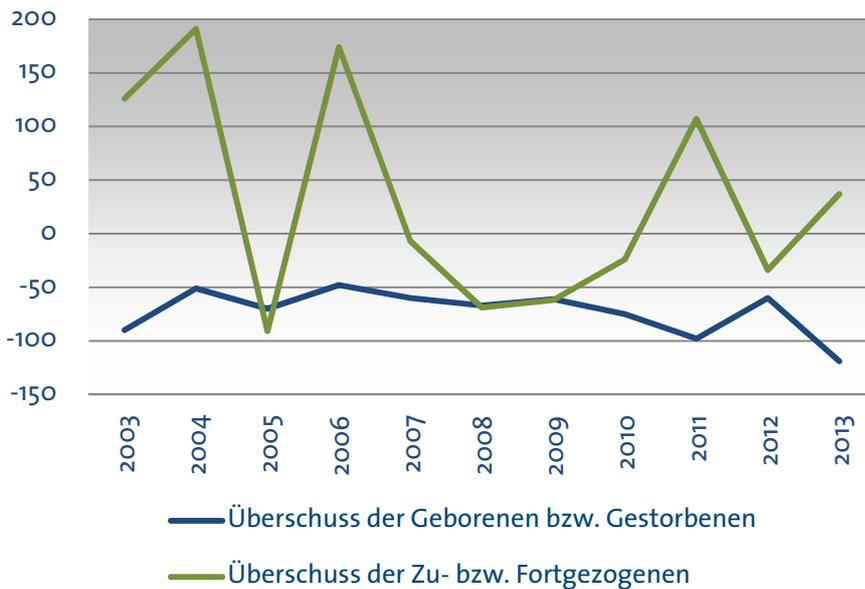


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die natürliche Bevölkerungsbewegung Eitorfs zeigt einen negativen und weiterhin leicht rückläufigen natürlichen Bevölkerungssaldo, d. h. die jährliche Zahl der Todesfälle übersteigt die der Geburten. Die Wanderungssalden Eitorfs unterliegen deutlich höheren Schwankungen, sind aber im vergangenen Jahrzehnt mehrheitlich negativ ausgebildet, d. h. die Zahl an Zugezogenen vermag die Anzahl an Fortzügen in den meisten Jahren nicht zu kompensieren. Nur in vier von zehn Jahren waren positive Wanderungssalden gegeben.

Determinanten der Bevölkerungsentwicklung

Abbildung 6 Saldenentwicklung in Eitorf 2003 – 2013 in absoluten Zahlen

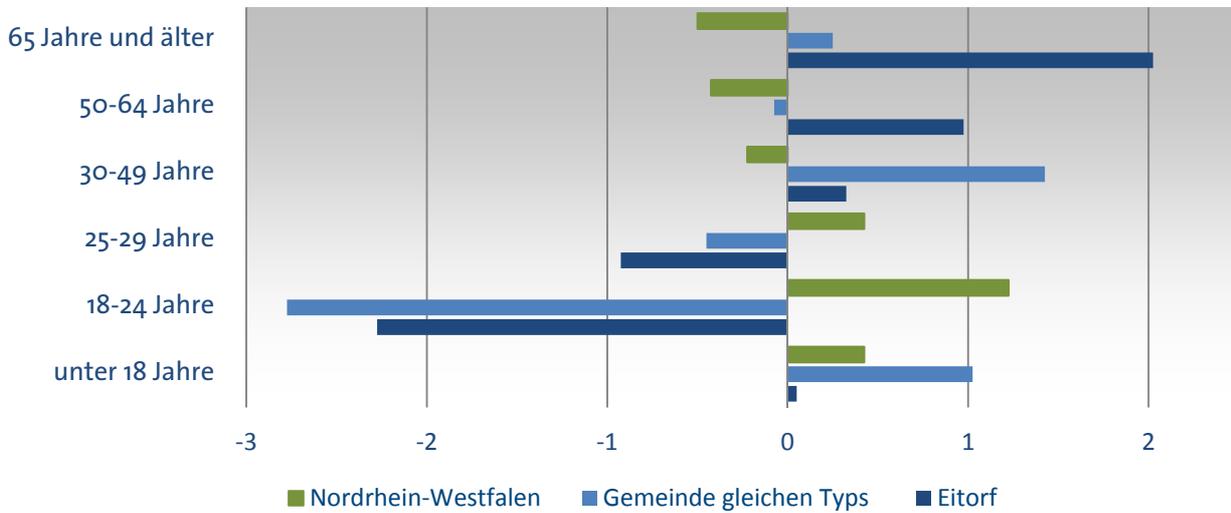


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Bei der Betrachtung der Altersklassen der Zu- und Fortgezogenen (Abbildung 7) über die Gemeindegrenzen Eitorfs im Zeitraum der Jahre 2003 bis 2013 ergibt sich im Durchschnitt folgendes Bild: Bevölkerungsverluste bestehen nur in den Altersklassen der 18- bis 29-Jährigen, alle übrigen Altersklassen weisen Bevölkerungsgewinne auf. Im Vergleich zur Entwicklung in Gemeinden gleichen Typs („Größere Kleinstadt“ gemäß Information und Technik NRW) fällt der Saldo in der Altersgruppe der 18- bis 24-Jährigen in Eitorf jedoch geringer aus, in der Altersklasse der 25- bis 29-Jährigen übersteigt er sie jedoch. Den höchsten Zuzugsanteil generiert Eitorf in den Altersklassen der 50- bis über 65-Jährigen und weist damit höhere Zuzugsüberschüsse auf als in Gemeinden des gleichen Typs und in Nordrhein-Westfalen. In der Altersklasse der 30- bis 49-Jährigen liegt der Anteil der Zuzugsüberschüsse unter dem Anteil der Gemeinden gleichen Typs.

Altersklassen der Zu- und Fortgezogenen

Abbildung 7 Überschuss der Zu- bzw. Fortgezogenen über die Gemeindegrenzen je 1.000 Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2003 – 2013 nach Altersgruppen

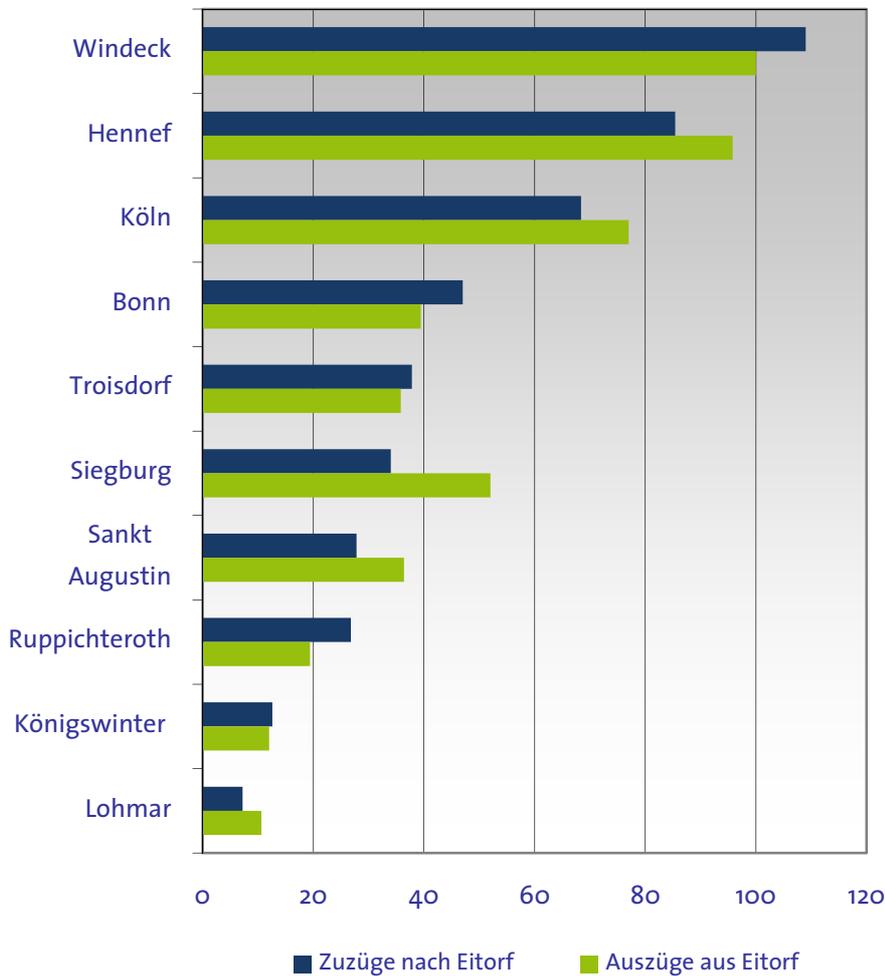


Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 8 gibt Aufschluss über die durchschnittlichen Wanderungsströme der Gemeinde Eitorf aus den Jahren 2007, 2008, 2009, 2012 und 2013. Unter den zehn häufigsten Zielen der Fortziehenden sind vor allem die nächstgrößeren Städte und Gemeinden Hennef, Windeck, Köln, Siegburg, Bonn und Sankt Augustin. Der Großteil der Zugezogenen stammt ebenfalls aus den Städten und Gemeinden der Region und konzentriert sich auf Windeck, Köln und Hennef. Es kann daher festgehalten werden, dass ein intensiver Bevölkerungsaustausch zwischen den umliegenden Städten und Gemeinden innerhalb der Region besteht. Es ist bezugnehmend auf Wanderungsbewegungen je Altersgruppe (Abbildung 7) davon auszugehen, dass sich ein Großteil der Fortzüge im Rahmen der sogenannten Bildungswanderung in die nächstgrößeren Städte begibt, sodass es sich bei den Fortziehenden überwiegend um junge Menschen in der Berufsausbildung handeln dürfte.

Wanderungsströme

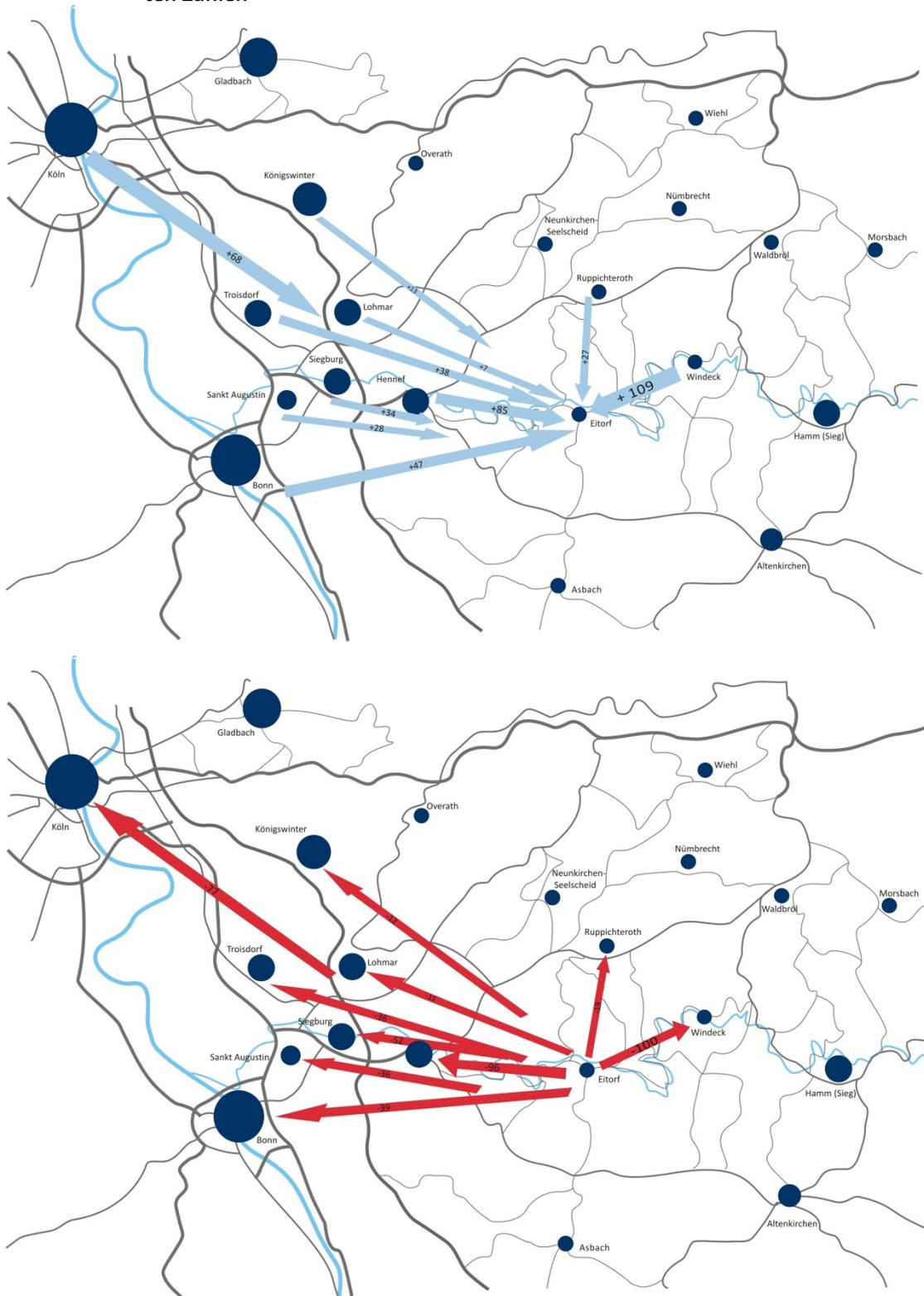
Abbildung 8 Wanderungsströme der Gemeinde Eitorf im Durchschnitt der Jahre 2007, 2008, 2009, 2012 und 2013 in absoluten Zahlen



Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 9 übersetzt die Darstellung der Zu- und Fortzüge in eine kartografische Darstellung. Erst anhand dieser Darstellung wird erkennbar, wie wichtig die Nähe zur Rheinschiene auch für die Gemeinde Eitorf ist. Wanderungen bewegen sich vorwiegend in diese Richtung.

Abbildung 9 Zuzüge in und Fortzüge aus der Gemeinde Eitorf im Durchschnitt der Jahre 2007, 2008, 2009, 2012 und 2013 in absoluten Zahlen



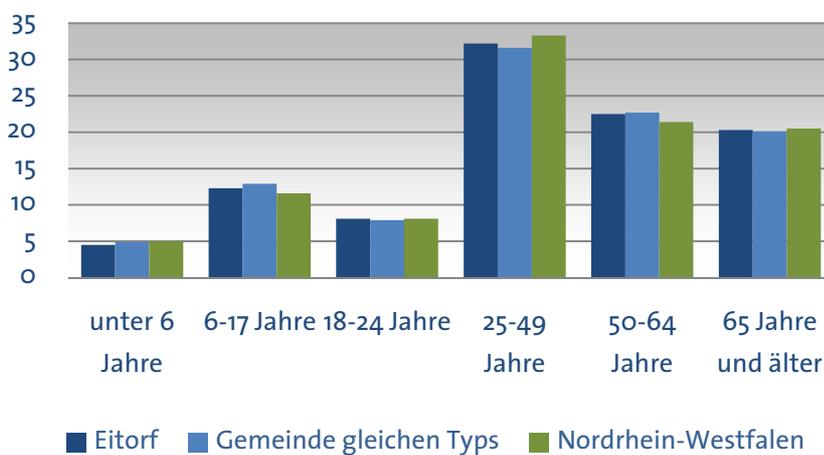
Anm.: Dargestellt sind nur die TOP 10-Zuzüge, denen die entsprechenden Fortzüge gegenübergestellt wurden; dabei handelt es sich nicht notwendigerweise um die TOP 10-Fortzüge.

Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

3.1.1 Altersstruktur

Die prozentuale Verteilung der Altersklassen ist in Eitorf, in Gemeinden gleichen Typs und in Nordrhein-Westfalen grundsätzlich ähnlich. Es zeigen sich lediglich geringfügige Unterschiede: In der Altersklasse der unter 6-Jährigen weist Eitorf einen geringeren Anteil auf als Gemeinden gleichen Typs oder im Land Nordrhein-Westfalen, bei den 18- bis 24-Jährigen und 25- bis 49-Jährigen hingegen liegt er leicht über dem Wert der Gemeinden gleichen Typs. Bei den 50- bis 64-Jährigen verzeichnet die Gemeinde einen höheren Anteil als im Landesdurchschnitt, während er in der Altersklasse der über 65-Jährigen leicht darunter bleibt.

Abbildung 10 Anteile der einzelnen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung Eitorfs im Vergleich zu Gemeinden gleichen Typs und dem Land Nordrhein-Westfalen 2013, Angaben in %



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

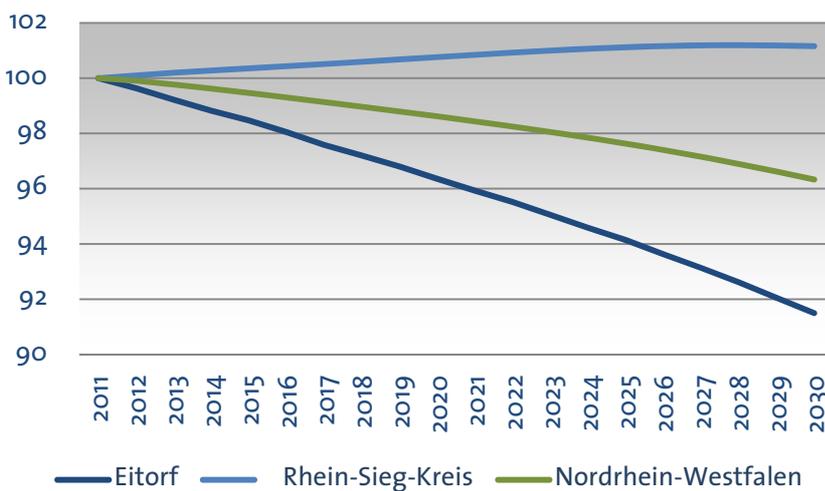
Etwa 43 % der Einwohner Eitorfs sind im Jahr 2013 50 Jahre oder älter, während der Anteil der Jüngeren unter 25 Jahren nur bei knapp 25 % liegt. Das Medianalter lag im Jahr 2012 in der Gemeinde bei 45,7 Jahren, bis zum Jahr 2030 wird sich dieses nach Prognose-rechnungen der Bertelsmann Stiftung voraussichtlich auf 51,7 Jahre erhöhen. Im Vergleich hierzu wird für Hennef bei einem Durchschnittsalter von 44 Jahren im Jahr 2012 für das Jahr 2030 ein Durchschnittsalter von 47,9 Jahren prognostiziert.

Noch drastischer zeigt sich die Zunahme der älteren Bevölkerung beim Blick auf den Altersquotienten (Anzahl der Personen ab dem 65. Lebensjahr (nicht mehr erwerbstätige Personen) im Verhältnis zu der Anzahl der erwerbstätigen Personen (15 bis 64 Jahre)). Dieser wird sich laut Bertelsmann Stiftung von 33,1 auf 59,1 erhöhen.

3.1.2 Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts

Nach der Gemeindemodellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Landesamts wird die Gesamteinwohnerzahl in Eitorf auf 17.737 Einwohner zurückgehen und der Anteil der älteren Bevölkerung über 65 Jahre bei gleichzeitigem Rückgang der Jüngeren zunehmen. Die folgende Abbildung zeigt die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der Gemeindemodellrechnung des Statistischen Landesamts für Eitorf im Vergleich zum Rhein-Sieg-Kreis und Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2030. Während die prognostizierte Entwicklung für den gesamten Rhein-Sieg-Kreis mit einer Bevölkerungszunahme positiv verläuft, weisen das Land Nordrhein-Westfalen und vor allem Eitorf eine deutlich rückläufige Entwicklung auf: in nur 19 Jahren wird die Einwohnerzahl Eitorfs um 8,5 % zurückgehen.

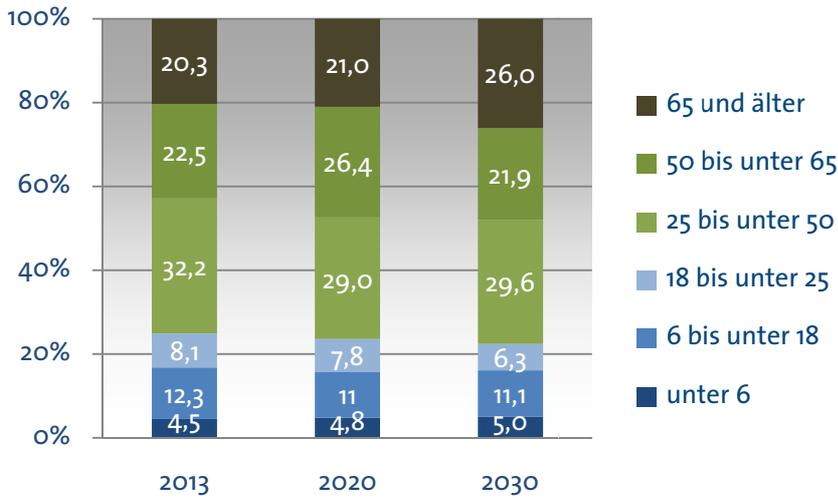
Abbildung 11 Prognose der Bevölkerungsentwicklung von Eitorf, Rhein-Sieg-Kreis und Nordrhein-Westfalen 2011 – 2030 im Vergleich, 2011 = 100



Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Bezogen auf die Altersstruktur zeichnet sich für die Gemeinde Eitorf eine Abnahme des Anteils der „erwerbsfähigen Bevölkerung“ ab, vor allem in der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen und bei Personen im Schulalter. Der Anteil der unter 6-Jährigen wird in Eitorf hingegen leicht von 4,5 % auf 5,0 % ansteigen. Für die Altersgruppe der 50- bis unter 65-Jährigen wird ein Rückgang auf etwa 22 % prognostiziert, wohingegen der Anteil der über 54-Jährigen voraussichtlich auf 26 % zunehmen wird.

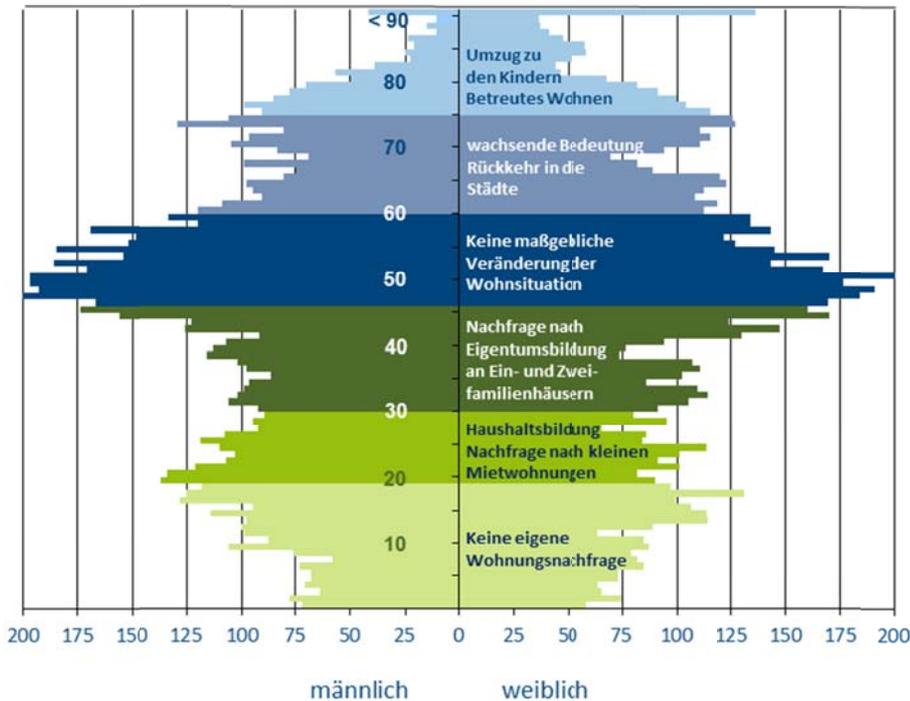
Abbildung 11 Prognose zur Entwicklung der Altersstruktur in Eitorf 2013-2030 in %



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

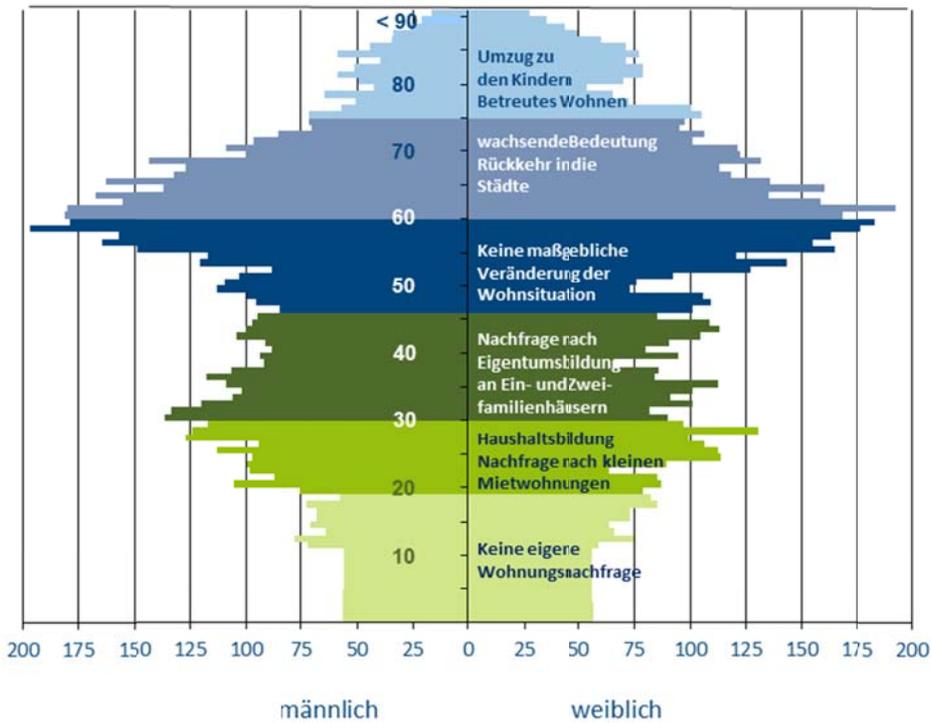
Noch deutlicher wird dieser Trend anhand der drei nachfolgenden Pyramiden. Insbesondere ist erkennbar, wie sich die Wohnpräferenzen ändern werden.

Abbildung 12 Bevölkerungspyramide für das Jahr 2014



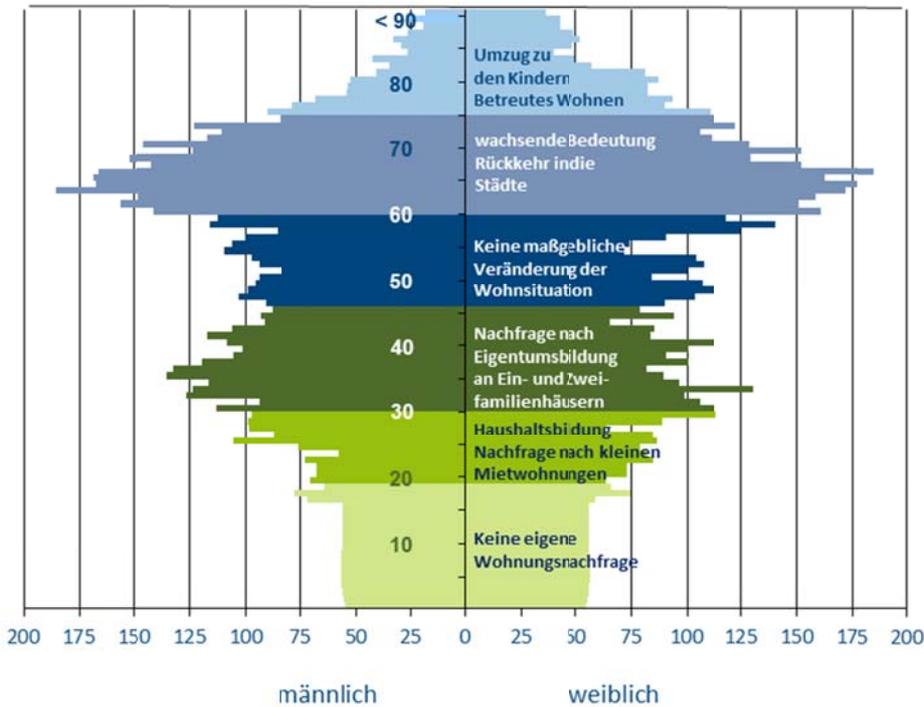
Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 13 Bevölkerungspyramide für das Jahr 2025



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 14 Bevölkerungspyramide für das Jahr 2030



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

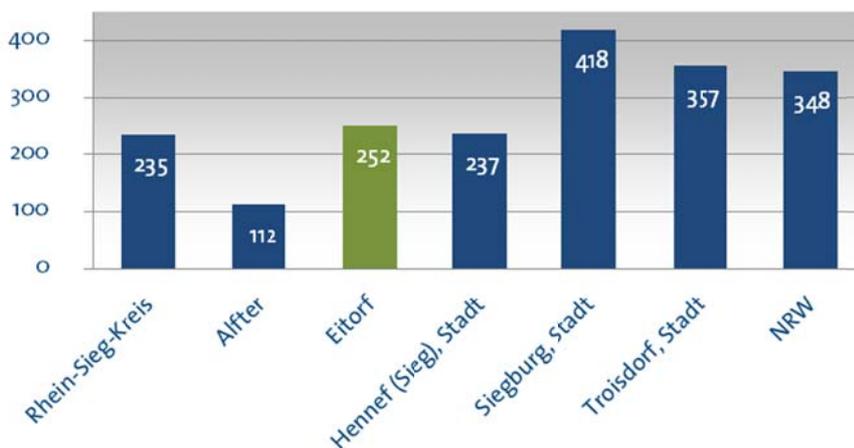
Migrationshintergrund

Der prozentuale Anteil der Ausländer und Migranten an der Gesamtbevölkerung Eitorfs beträgt im Jahr 2013 ca. 13 % und liegt damit über dem Durchschnitt des Rhein-Sieg-Kreises von etwa 8,7 %. Weiterführende Daten zur Differenzierung der Ausländer und Migranten liegen nicht vor.

3.2 Arbeitsmarkt

Ein Indikator für die wirtschaftliche Bedeutung einer Gemeinde als Wirtschaftsstandort ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Verhältnis zur Bevölkerungszahl. Der Vergleich der Gemeinde Eitorf mit dem Land Nordrhein-Westfalen zeigt, dass die Gemeinde ein unterdurchschnittliches Niveau aufweist. Im regionalen Vergleich zu umliegenden Städten und Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises liegt Eitorf im Mittelfeld. Bezogen auf den Durchschnittswert des Rhein-Sieg-Kreises liegt Eitorf jedoch etwas über dem Durchschnitt.

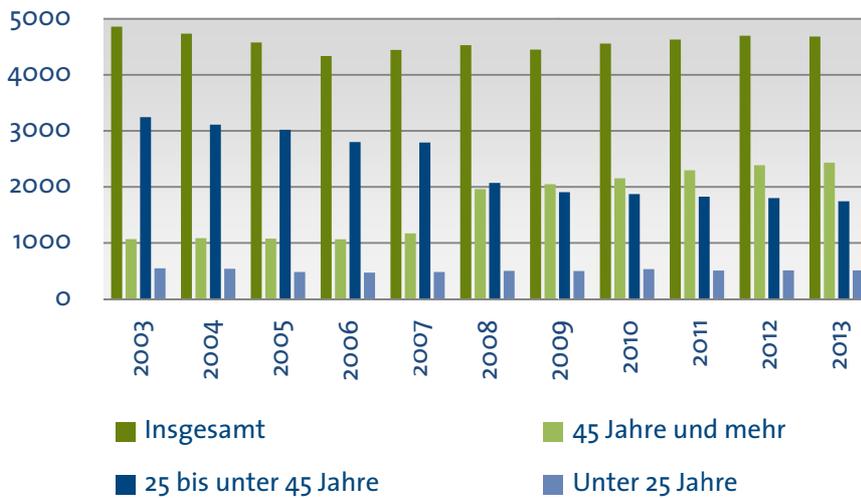
Abbildung 15 Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort je 1.000 Einwohner im Jahr 2013



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Betrachtungszeitraum 2003 bis 2013 zeigt eine leichte Abnahme von 4.861 auf 4.684 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Auffällig ist der Rückgang der Beschäftigten in der Altersklasse der 25- bis unter 45-Jährigen von 3.244 auf 1.742 und die gleichzeitige Zunahme bei den über 45-Jährigen von 1.069 auf 2.432. Die Beschäftigten in der Altersklasse der unter 25-Jährigen verbleiben dagegen auf einem ähnlichen Niveau.

Abbildung 16 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Eitorf 2003 – 2013 nach Altersklassen



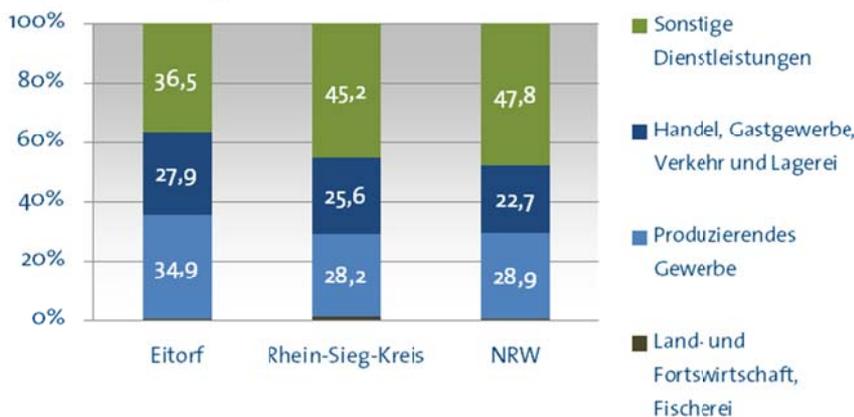
Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Rhein-Sieg-Kreis sind im Jahr 2012 26.821 Betriebe gemeldet. Im kreisweiten Vergleich nimmt Eitorf einen Platz im unteren Mittelfeld ein.

Die größten Arbeitgeber in der Gemeinde sind die pyrotechnische Fabrik WECO, der Automobilzulieferer ZF Sachs sowie das Pharmaunternehmen Krewel Meuselbach und der Versandhändler Gerstäcker.

In der Gemeinde sind 2013 etwa 35 % der Beschäftigten in dem Wirtschaftsbereich Produzierendes Gewerbe und 36 % im Bereich Sonstige Dienstleistungen tätig. Ca. 28 % entfallen auf Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Lagerei. Damit nimmt das Produzierende Gewerbe einen höheren Stellenwert ein als im Kreis- und Landesdurchschnitt, während der Bereich der Sonstigen Dienstleistungen unterdurchschnittlich ausgeprägt ist.

Abbildung 17 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen 2013 in %

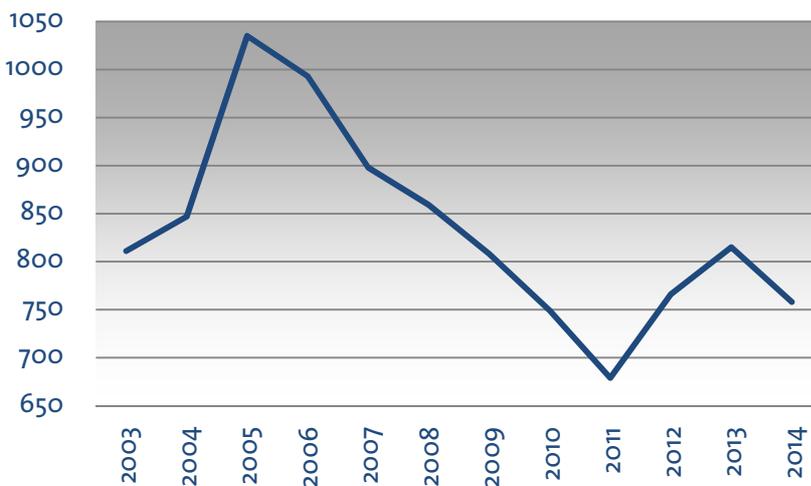


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Arbeitslosigkeit

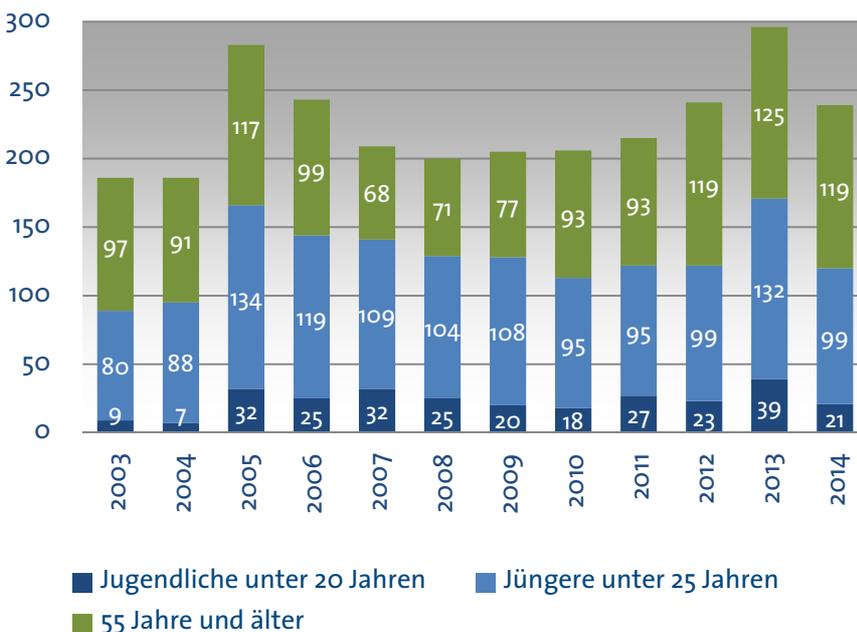
Die Zahl der Arbeitslosen in Eitorf unterliegt im betrachteten Zeitraum zwischen 2003 und 2014 deutlichen Schwankungen. Die folgenden Abbildungen stellen die Arbeitslosenzahlen in den Jahren 2003 bis 2014 und nach Altersgruppen zum Stichtag 31. Dezember dar. Nach einem Rückgang der Arbeitslosigkeit nach 2005 und von 2010 auf 2011 steigt diese bis 2013 wieder deutlich an und erreicht in 2014 wieder etwa das Niveau des Jahres 2010. Die Arbeitslosenquote liegt im November 2014 im Geschäftsstellenbezirk Eitorf bei 8,0 %.

Abbildung 18 Entwicklung der Arbeitslosenzahlen 2003 – 2014 in absoluten Zahlen



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 19 Entwicklung der Arbeitslosenzahlen 2003 – 2014 nach Altersgruppen in absoluten Zahlen



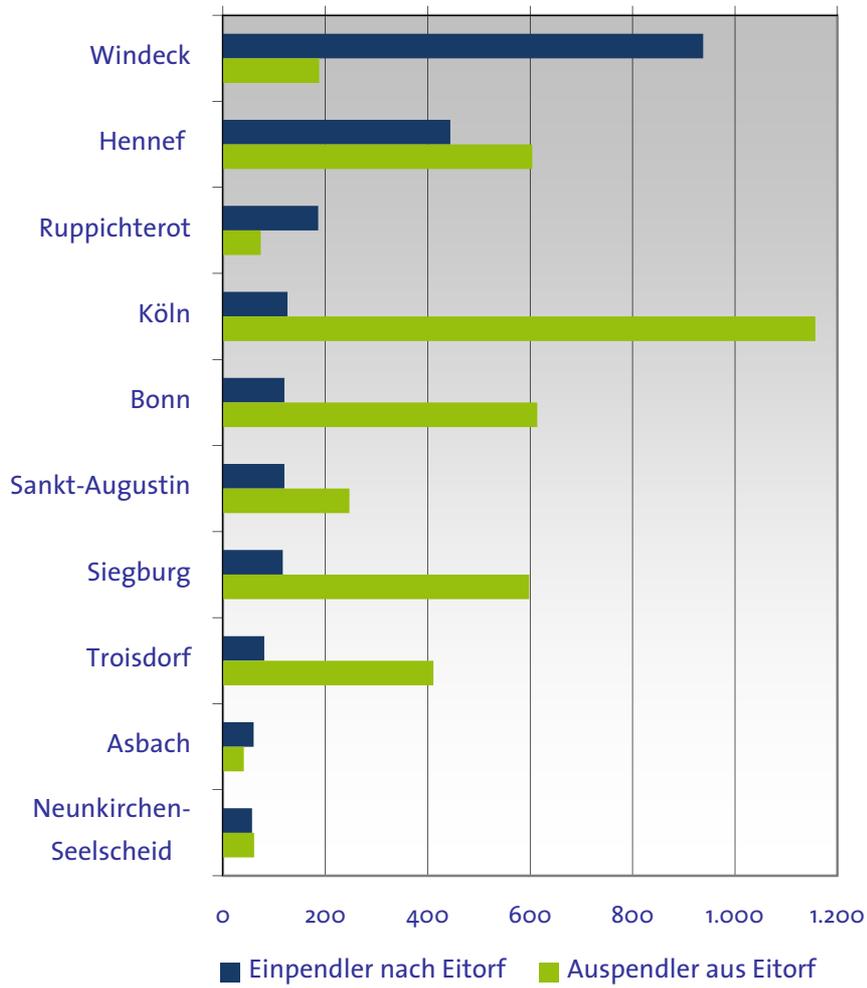
Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Auch bei Betrachtung der Arbeitslosenzahlen nach Altersgruppen zeigt sich, dass die Jahre 2005 und 2013 im betrachteten Zeitraum einen Pik bilden. Ansonsten zeigt sich zwischen 2005 und 2009 ein leichter Rückgang in allen dargestellten Kohorten, der bis 2013 allerdings wieder ansteigt. Die Altersgruppe der 55-Jährigen und älter macht in den Jahren 2012 und 2014 den größten Anteil aus, während es in den Jahren 2010, 2011 und 2013 die Gruppe der 20- bis 25-Jährigen ist.

Pendler

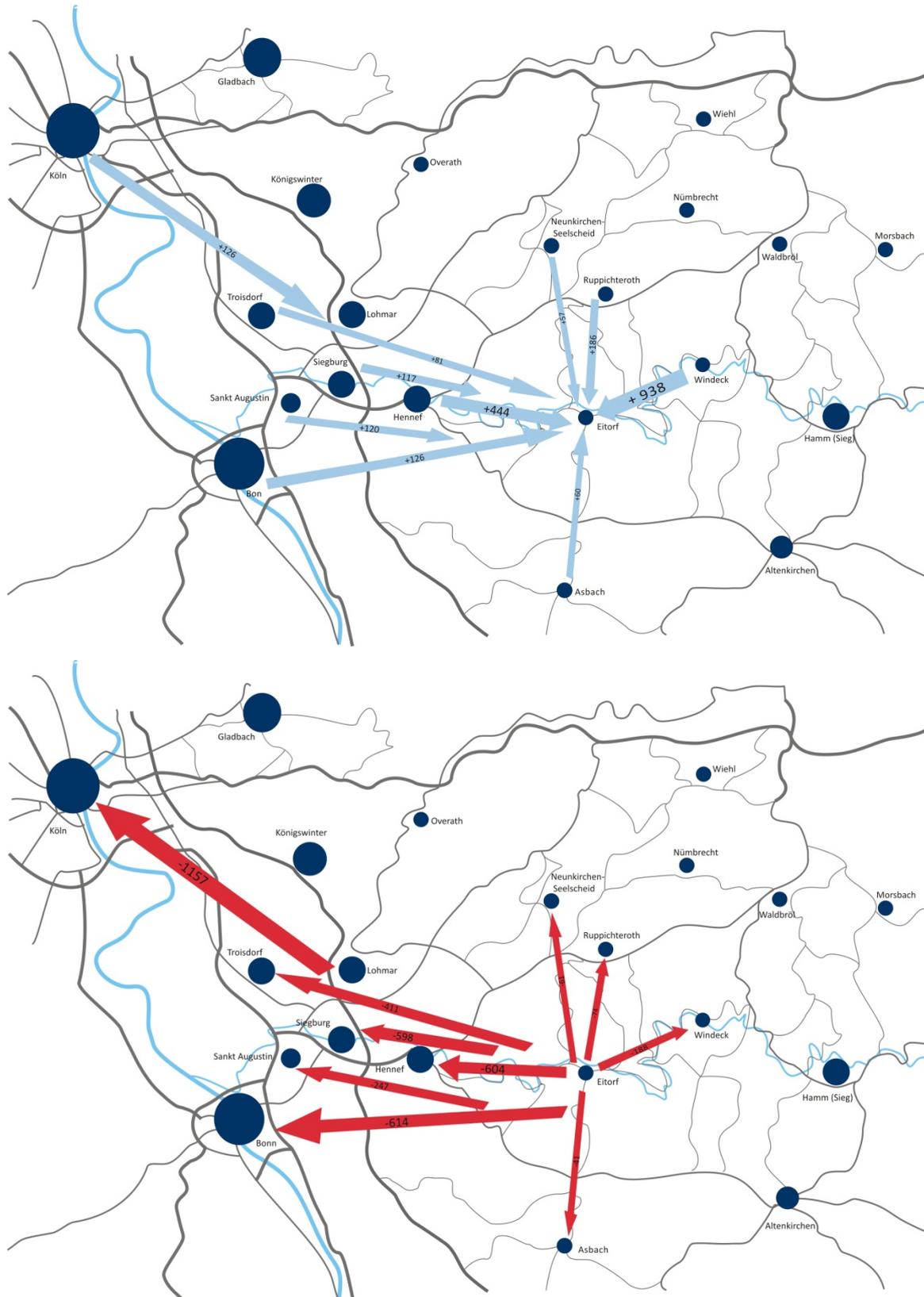
Die regionalwirtschaftliche Bedeutung der Gemeinde wird auch anhand der Berufseinpender deutlich. Zum Stichtag 30.06.2013 beläuft sich die Anzahl der Berufseinpender auf ca. 3.410 Tagespendler. Hiervon entfallen auf den Bereich Produzierendes Gewerbe rund 1.215 Tagespendler, im Bereich Dienstleistungen sind es ca. 2.195 Einpendler. Im Zeitraum 2010 bis 2013 konnte ein Anstieg der Berufseinpender von 3.207 auf 3.410 verzeichnet werden. Ein Großteil der Berufseinpender stammt aus der Gemeinde Windeck und den Städten und Gemeinden Hennef, Ruppichteroth, Köln, Sankt Augustin, Bonn und Siegburg. Im Gegenzug wurden für den Stichtag im Jahr 2013 5.365 Berufsauspendler verzeichnet. Der Großteil der Auspendler geht nach Köln. Weiterhin verzeichnen Bonn, Hennef und Siegburg die höchsten Auspendlerzahlen aus Eitorf. Die Gemeinde Eitorf verfügt somit über einen deutlichen Auspendlerüberschuss.

Abbildung 20 Pendlerströme der Gemeinde Eitorf im Jahr 2013 in absoluten Zahlen



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 21 Einpendler und Auspendler der Gemeinde Eitorf im Jahr 2013
in absoluten Zahlen

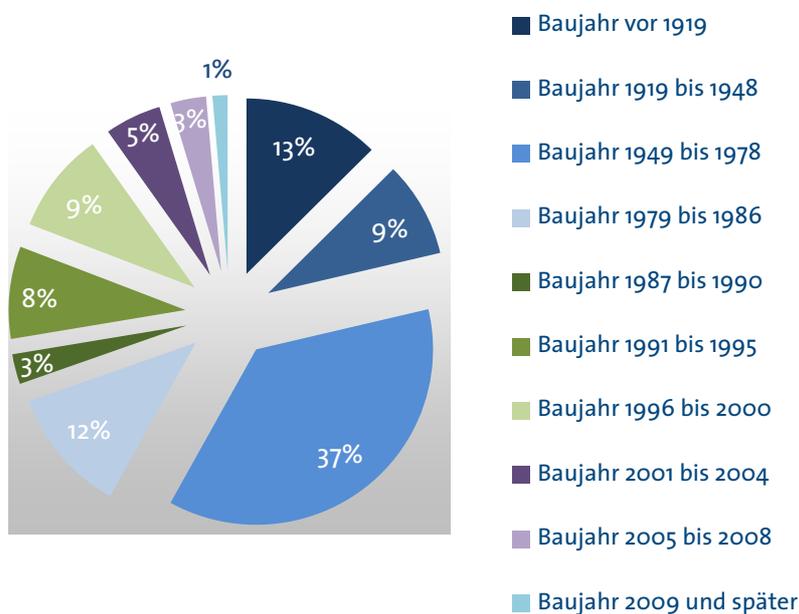


Quelle: Eigene Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

3.3 Wohnungsmarkt

Der Bestand an Gebäuden mit Wohnraum in Eitorf umfasst im Jahr 2011 insgesamt 5.770 Gebäude und 8.541 Wohnungen. Ein Großteil der Gebäude (37 %) sind Nachkriegsbauten aus den Jahren 1949 bis 1978, damit weisen diese heute ein relativ hohes Alter zwischen 37 und 65 Jahren auf. Einen weiteren großen Anteil stellen mit 13 % Altbauten mit einem Baujahr vor 1919. Ein Viertel der Wohngebäude in der Gemeinde weist ein Alter von weniger als 20 Jahren auf. Lediglich 4 % der Gebäude wurden in den letzten Jahren ab 2005 errichtet.

Abbildung 22 Wohnungsbestand nach Baualtersklassen Stand 2011



Anm.: In der letzten Baualtersklasse von 2009 und später ist anzumerken, dass zwischen 2009 und 2011 lediglich 1,3 Prozent der vorhandenen Gebäude in Eitorf errichtet wurden

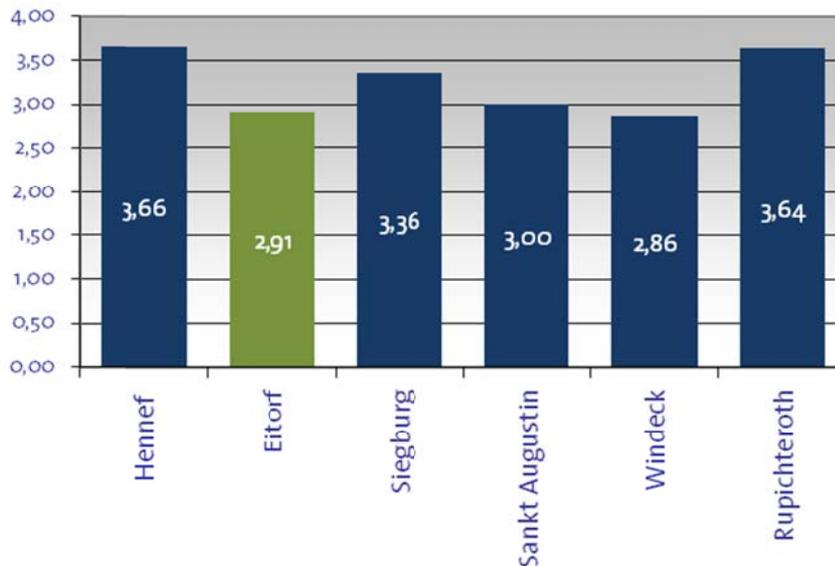
Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Neubautätigkeit in der Gemeinde geht vor allem seit Anfang der 2000er Jahre zurück und kann anhand der Baugenehmigungen abgelesen werden: von 98 Baugenehmigungen im Jahr 2003 geht die Zahl kontinuierlich bis auf 18 Baugenehmigungen im Jahr 2013 zurück. Vor allem die Neubautätigkeit im Bereich der Einfamilienhäuser ist dabei stark rückläufig.

Betrachtet man die Neubauaktivitäten der Gemeinde Eitorf im Vergleich zu ihren Nachbargemeinden, so wird deutlich, dass Eitorf ähnlich wie die Gemeinde Windeck die geringsten Fertigstellungsraten im Rhein-Sieg-Kreis aufweist. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen bezieht sich auf je 1.000 Einwohner pro Jahr und wurde für den Durchschnitt der letzten zehn Jahre, d. h. 2003 bis ein-

schließlich 2013, errechnet. Die Graphik veranschaulicht deutlich, dass insbesondere zur Nachbarstadt Hennef eine große Differenz besteht. Dies ist allerdings auch auf die räumliche Nähe der Stadt Hennef zur Rheinschiene zurückzuführen.

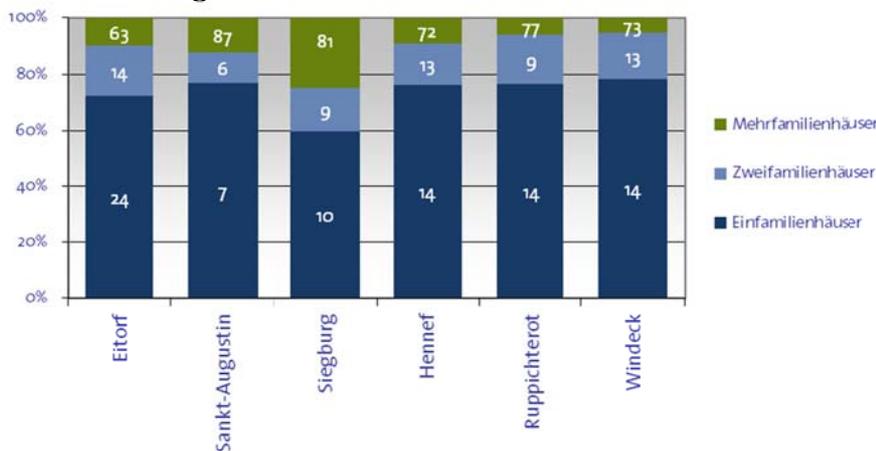
Abbildung 23 Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner pro Jahr im Durchschnitt von 2003 bis 2013



Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Der Bestand an Wohnungen in Eitorf ist zu über 70 % durch Einfamilienhäuser gekennzeichnet. 18 % der Wohnungen befinden sich in Zweifamilienhäusern und nur 10 % in Mehrfamilienhäusern. Eine sehr ähnliche Verteilung zeigen die Nachbargemeinden Sankt Augustin, Hennef, Ruppichteroth und Windeck. Siegburg hingegen hat mit 25 % einen größeren Anteil der Wohnungen auf Mehrfamilienhäuser verteilt.

Abbildung 24 Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen (Stand 2011), Angaben in %



Quelle: IT.NRW, Berechnung Darstellung von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



4 Aktueller Planungsstand, Projekte und Untersuchungen

4.1 „Sprung an die Sieg“ – Regionale 2010

Eines der wichtigsten infrastrukturellen Projekte der jüngeren Vergangenheit war das Projekt „Sprung an die Sieg“ im Rahmen der Regionale 2010. Eingebettet in das regionale Gesamtprojekt „Natur und Kultur quer zur Sieg“ sollten in Eitorf und den anderen Kommunen entlang des Siegtals unzureichend aufeinander abgestimmte Planungen und Aktivitäten gebündelt werden. Im Ergebnis sollen touristische und damit wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten regional erschlossen werden.

Das Projektgebiet umfasst die Siegaue, das Schulzentrum, die sportlichen Einrichtungen, das Hermann-Weber-Bad und das städtische Theater. Zur Entwicklung des Rahmenplans hat die Gemeinde Eitorf im Jahr 2009 einen begrenzten städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb ausgelobt. Zur intensiven Beteiligung der Öffentlichkeit an diesem wichtigen Projekt wurde ein Jahr zuvor eine Bürgerwerkstatt durchgeführt. Die nachfolgende Abbildung zeigt den Gewinnerentwurf des Wettbewerbsverfahrens.



Abbildung 25 Städtebaulicher Rahmenplan „Sprung an die Sieg“



Quelle: Eitorf – Sprung an die Sieg, Preisgerichtsprotokoll, Post und Welters (2009)

Mittlerweile sind alle geförderten und anerkannten Projektbausteine abgeschlossen. Der Bereich unmittelbar nördlich der Gleisanlage am Bahnhof bietet heute mit der vergrößerten P & R-Anlage einen attraktiven Umsteigepunkt. Gleichzeitig wurde der Freiraum zwischen Bahntrasse und Sieg als Erweiterung des Siegparks in Form eines Landschaftsparks, dem „Siegaueplatz“, hoch attraktiv gestaltet. Die dortige Skate-Bowl und das Basketballfeld werden heute insbesondere von Jugendlichen sehr intensiv genutzt.

Darüber hinaus ist im Rahmen des Projekts das westliche Schulhofareal des Siegtal-Gymnasiums neu gestaltet und mit einer Tartan-Hügellandschaft ausgestattet worden. Die Fußwegeverbindung von Süden nach Norden zwischen Bahnhofsareal und Sieg wurde ausgebaut. Der Vorplatz des Theaters am Park wurde neu gestaltet und bietet mit dem neu entstandenen Fontänenfeld und einer langen Bank ein attraktives Entree.

Noch folgen soll ein Ausbau der Straße „Am Eichelkamp“ auf einer Länge von rund 310 Metern zwischen dem Spinnerweg und der Brückenstraße. Im westlichen Abschnitt des Planungsraums im Bereich zwischen Sieg, Eipbach, Am Eichelkamp und Hardtstraße werden gemäß dem Bebauungsplan Nr. 25 aus dem Jahr 2014 Stadtviellen entwickelt.

Weitere Planungen

Mit dem im Jahre 2010 beschlossenen Städtebaulichen Rahmenplan wurden weitere Projektbausteine planerisch vorgesehen, die jedoch noch nicht mit der Regionale 2010 umgesetzt werden konnten. Darunter fallen die Umgestaltung des Schulgassenareals sowie die Umnutzung des Bahnhofsbereichs und des zentralen Busbahnhofs. Zudem sollen das Feuerwehrgerätehaus und der Bau- und Betriebs-hof der Gemeinde verlagert werden. Für den Bereich der Flächen „Brückenstraße/Schulgasse“ sieht der im Januar 2010 beschlossene städtebauliche Rahmenplan vornehmlich eine großzügige Einzelhandelsnutzung mit bis zu 3.600 qm Netto-Verkaufsfläche, ggf. ergänzt durch Dienstleistungen sowie Parkierungseinrichtungen, vor.

Optional ist auch eine Erweiterung der Entwicklungsfläche nach Westen bis zum Bahnhof denkbar. Diese Teilfläche steht derzeit im Eigentum der Deutschen Bahn AG und ist mit einem Nutzungsrecht der Gemeinde belegt. Ein Erwerb dieser Fläche durch die Gemeinde ist grundsätzlich denkbar.

Die mit den Regionale-Projekten initiierten Entwicklungen sollen mit dem vorliegenden Handlungskonzept aufgegriffen und weitergeführt werden. Das Ziel ist, den „Sprung“ von der Sieg in den Ortskern zu schaffen, um die positive Wirkung der bereits umgesetzten Maßnahmen langfristig zu implementieren. Die zuvor benannten Planungsstände sind hinsichtlich ihrer städtebaulichen und nutzen-spezifischen Wirkung dahingehend zu prüfen, ob sie langfristig optimal zu einer stabilen Ortskernentwicklung beitragen.

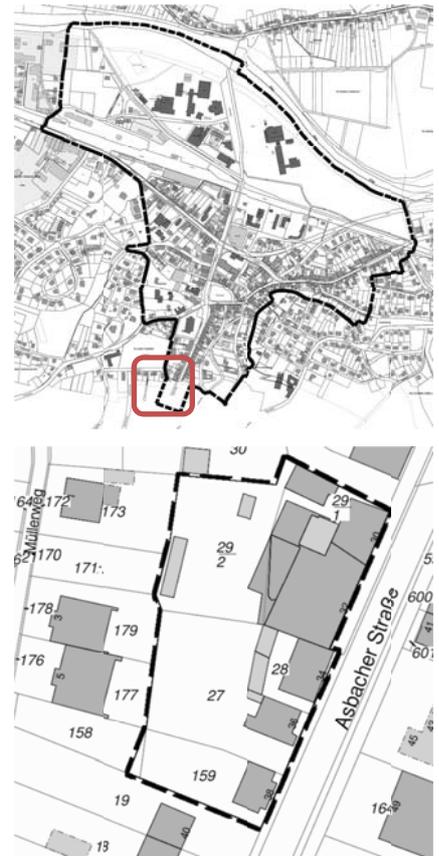


Quelle: Allgemeine Grundstücks-information „Brückenstraße 27/Schulgasse“, Gemeinde Eitorf

4.2 Planungsvorhaben untere Asbacher Straße

Für den südlichen Ausläufer des Untersuchungsraums lagen der Gemeinde Eitorf Bauvorhaben zweier voneinander unabhängiger Grundstückseigentümer vor. Diese Vorhaben gaben Anlass zur Änderung des bis dahin gültigen Bebauungsplans für das ca. 3.000 qm große Areal im Eckbereich Asbacher Straße/Müllerstraße. Im Jahr 2014 wurde der Bebauungsplan entsprechend der Bauvorhaben als ganzheitliche Entwicklungsfläche angepasst.

Die Eigentümerin der nördlichen Planbereichsflächen beabsichtigt auf ihren Grundstücken (Flurstücke 29/1 und 29/2) den Abriss der vorhandenen Gebäude (Gasthof mit Nebengebäuden) und an deren Stelle die Errichtung eines barrierefreien Wohn- und Geschäftshauses mit ca. 20 bis 24 Wohneinheiten durch einen Investor. Für den südlichen Bereich des Plangebiets lag dem Kreisbauamt Rhein-Sieg im April 2013 eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Ärztehauses vor. Von der Planung waren die Flurstücke 27, 158 und 159 betroffen. Um diese Vorhaben realisieren zu können, wurden die Bebauungspläne im Jahr 2014 angepasst. In der Zwischenzeit wurde eine Baugenehmigung für die Errichtung eines 10-Familienwohnhauses auf den Flurstücken 158, 159 und 27 erteilt.



4.3 Stadtmarketing

Im Jahr 2011 beschlossen die politischen Gremien zusammen mit der Verwaltung, ein Stadtmarketingkonzept für die Gemeinde zu erarbeiten. Der gemeinschaftlich erarbeitete Maßnahmenkatalog zum Stadtmarketing in Eitorf ist Ergebnis eines Analyseprozesses, in welchen die Gemeindeverwaltung, die Kommunalpolitik, Interessenvertretungen sowie sachkundige Bürgerinnen und Bürger eingebunden worden sind. Der Maßnahmenkatalog gliedert Maßnahmen des Stadtmarketings in Marketingaktivitäten, sodass ein ganzheitliches Stadtmarketing der Gemeinde Eitorf gesichert werden kann. Die fünf Marketingaktivitäten des Maßnahmenkatalogs sind das Standortmarketing, das Citymarketing, das Kultur- und Tourismusmarketing, das Eventmarketing sowie das Verwaltungsmarketing; diese wurden vom Rat der Gemeinde Eitorf am 9. Februar 2015 beschlossen. Neben der Beschreibung der einzelnen Maßnahmen der Marketingaktivitäten sind im Katalog weiterhin die Zielgruppen, die Akteure und die Priorität der Maßnahmen nach zeitlicher Umsetzbarkeit aufgelistet.

Neben dem Maßnahmenkatalog wurde in den letzten zwei Jahren zudem ein Leitbild für die Entwicklung der Gemeinde Eitorf durch eine hausinterne Gruppe in Zusammenarbeit mit Professor Nutz von der Universität Bonn erarbeitet. Das Leitbild wurde im ersten Halbjahr des Jahres 2015 beschlossen und betont Eitorfs Position als Brücke zwischen Großstadt und Natur mit Verbindung zur Metro-



polregion Köln/Bonn. Die Gemeinde Eitorf setzt im Rahmen der Entwicklung auf den Dialog zwischen wirtschaftlichen Akteuren sowie allen gesellschaftlichen Gruppen und orientiert sich hinsichtlich der Funktionen der Gemeinde an Qualität, Bürgernähe und Bezahlbarkeit, um sich als selbstbewusster Standort zu entwickeln.

Die den Zentralort betreffenden Ergebnisse des Marketingkonzepts werden im Integrierten Handlungskonzept aufgegriffen und weiterentwickelt, um die Synergien optimal zu nutzen und geplante Aktivitäten umzusetzen.

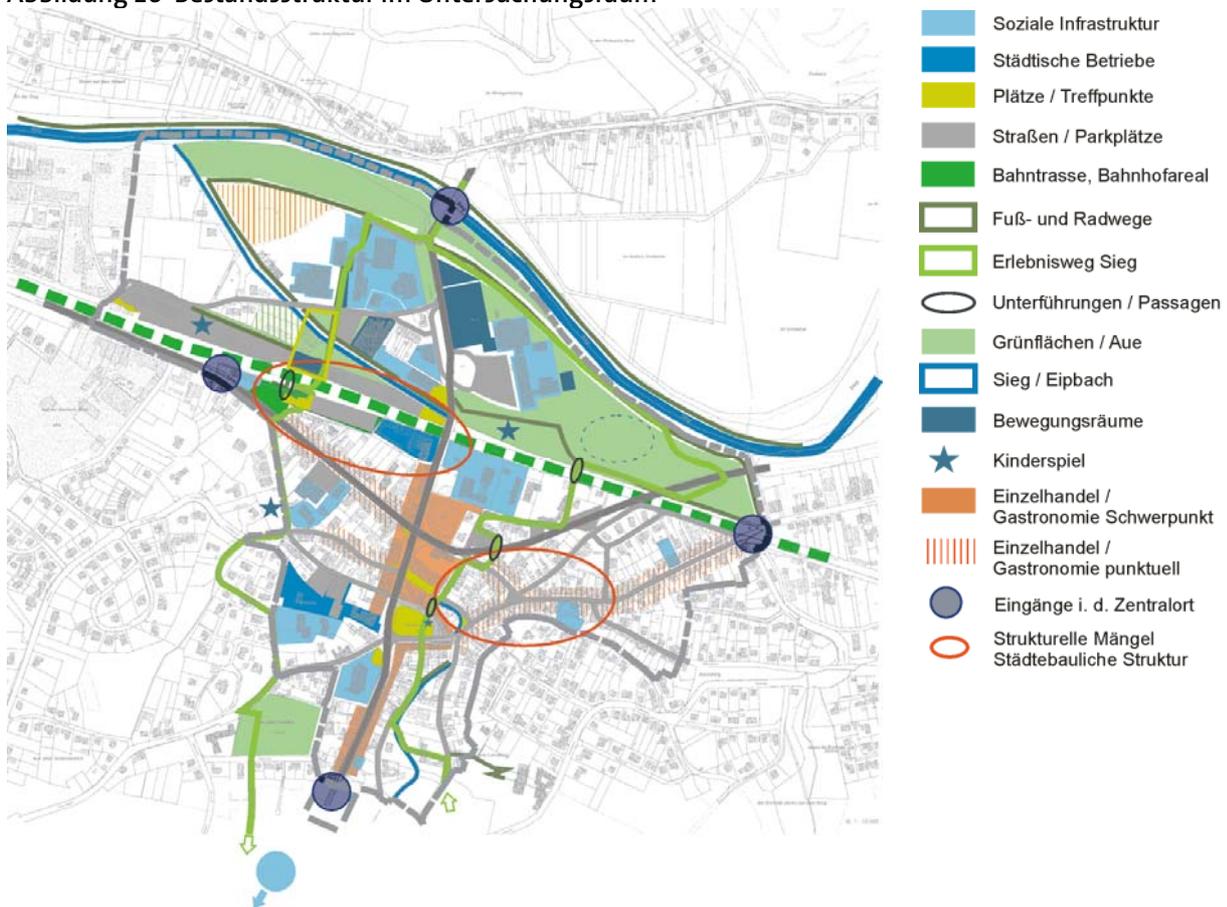
5 Städtebauliche Analyse

5.1 Einführung

Der Zentralort Eitorfs weist eine gemischte Nutzungsstruktur aus Gewerbe, Verkehr und Wohnen auf. Die von Nordwesten nach Südosten verlaufende Bahntrasse bildet eine starke Zäsur im Siedlungsgefüge und teilt das Ortszentrum in einen nördlichen und einen südlichen Abschnitt. Dieser Einschnitt behindert ein Zusammenwachsen des südlichen und nördlichen Ortskerns und damit auch wechselseitige Synergien zwischen diesen beiden sehr unterschiedlich geprägten Teilbereichen mit ihren jeweiligen Stärken. Der nördliche Teilbereich ist insbesondere von Infrastruktureinrichtungen, Grün-, Erholungs- und Freizeitflächen geprägt. Südlich der Bahnlinie ist der Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde, in dessen Zentrum der Marktplatz mit arrondierenden Versorgungseinrichtungen und dem Rathaus situiert sind. Östlich schließt sich das Gewerbegebiet „Im Auel“ an das Untersuchungsgebiet an.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Bestandsstruktur in der Übersicht. Diese wird nachfolgend thematisch und räumlich gegliedert analysiert.

Abbildung 26 Bestandsstruktur im Untersuchungsraum



Quelle: Kartengrundlage: DGK5 des Rhein-Sieg-Kreises, Katasterauskunft; Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

5.2 Soziale und kulturelle Infrastruktur

5.2.1 Soziale, gesundheits- und bildungsbezogene Infrastruktur im Überblick

Das Bildungsangebot im Zentralort der Gemeinde ist breit aufgestellt: eine Grundschule und das Schulzentrum mit einer Gemeinschaftshauptschule, einer Sekundarschule und einem Gymnasium stellen die Vorbereitung auf alle schulischen Abschlüsse sicher. Das Siegtal-Gymnasium verfügt mit dem Leonardo über einen modernen Veranstaltungsort mit einem Fassungsvermögen von rund 500 Personen. Dem Gymnasium vorgelagert ist das Jugendcafé Eitorf als offenes Angebot für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene.

Zudem gibt es zahlreiche öffentliche, konfessionelle und private Betreuungsangebote für Kinder bis sechs Jahren. Neben der katholischen und der evangelischen Kita ist eine Kita von einer Elterninitiative in der Mittelstraße gegründet worden. Weitere soziale Einrichtungen im Bereich der Kinderbetreuung sind die Buntstifte Kindertagesstätte, die Immergrün Kita und die Elterninitiative des Kita Immergrün Familienzentrums.

Darüber hinaus sind in der Gemeinde Eitorf eine Berufsfachschule der Fachrichtung Wirtschaft und Verwaltung, eine Sonderschule für Sprachbehinderte, eine Musik- und Tanzschule sowie drei weitere Grundschulen ansässig. Im Zentralort der Gemeinde Eitorf finden sich als religiöse Einrichtungen die katholische Kirche, die evangelische Kirche und eine Moschee. Eine in Eitorf ansässige Abteilung der Volkshochschule Rhein-Sieg komplettiert das Bildungsangebot der Gemeinde. Wichtige Einrichtungen der Gemeinde Eitorf sind darüber hinaus die Bibliothek in der Siegstraße, das Gemeindezentrum an der Bahnhofstraße, die Biostation am Bahnhof sowie das Rathaus in zentraler Lage am Marktplatz.

Als eine von zwei Gemeinden bundesweit ist Eitorf als „Gut-Drauf-Kommune“ zertifiziert. Das „Gut-Drauf“-Programm der Bundeszentrale für gesundheitliche Aufklärung zur Gesundheitsprävention für Jugendliche hat zum Ziel, gesunde Ernährung, Bewegung und Methoden der Stressbewältigung als Basis gesunder Entwicklung zu vermitteln und nachhaltig zu verankern. Projektpartner sind Schulen und Vereine sowie Unterstützer aus Wirtschaft und Gesellschaft.

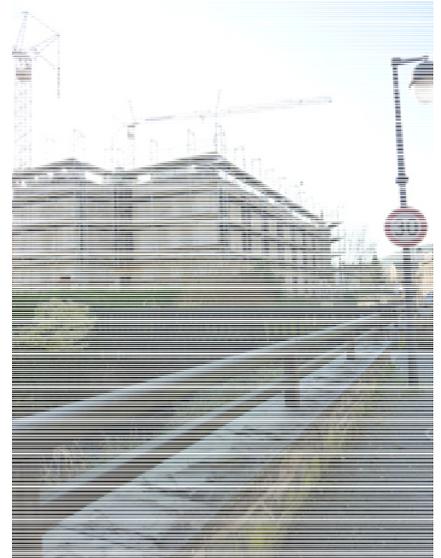
Hervorzuheben ist das St. Franziskus-Krankenhaus in Eitorf, eine Klinik der Grund- und Regelversorgung mit 118 Betten, die südöstlich an das Untersuchungsgebiet angrenzt. Seit über 100 Jahren besteht das Krankenhaus und sichert eine wohnortnahe und bestmögliche medizinische und pflegerische Versorgung für die Region. Mit 185 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stellt das Krankenhaus auch einen wichtigen Arbeitgeber dar.

Eine bedeutende Einrichtung für Menschen mit Behinderung ist das CBT-Wohnhaus Villa Gauhe im Zentrum von Eitorf. Im CBT-Wohn-



haus Villa Gauhe sind 50 behinderte Menschen zu Hause. Sie gestalten ihren Alltag nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen. Dabei werden sie individuell begleitet. Die meisten Bewohnerinnen und Bewohner haben ihren Wunschberuf in den benachbarten Rhein-Sieg-Werkstätten gefunden. Bei der Wohnform stehen Ihnen autarke Wohngruppen, ambulant betreutes Wohnen oder Kurzzeitpflege mit vorübergehendem Wohnen offen.

Es gibt verschiedene Wohnangebote für Senioren in Eitorf, jedoch nur wenige im direkten Untersuchungsgebiet. Dieses Defizit wird durch das neue Seniorenzentrum „Am Eipbach“ ausgeglichen. Bis zum Herbst 2015 soll die Fertigstellung erfolgen. Der moderne Neubau bietet in der stationären Pflegeeinrichtung Platz für 80 ältere Menschen. Die Seniorinnen und Senioren wohnen auf drei Etagen in insgesamt sechs Wohngruppen ausschließlich in modernen Einzelzimmern. Zudem sollen 28 Seniorenwohnungen für betreutes Wohnen geschaffen werden. Investor und Betreiber ist die SV Sentivo GmbH aus Langenfeld. Mit diesem Bauprojekt gelingt die zeitgemäße Reaktivierung einer lange Zeit als Parkplatz mindergenutzten Fläche in zentraler Lage und fußläufiger Nähe zum Versorgungszentrum rund um den Marktplatz.



5.2.2 Hermann-Weber-Bad

Die Sport- und Freizeiteinrichtung Hermann-Weber-Bad wurde 1972 erbaut und grenzt westlich an das Siegtal-Gymnasium an. Im Jahr 2000 erfolgte ein Ausbau zum Familienbad. Neben einem Lehrschwimmbecken, einem Erlebnisbecken mit großer Wasserrutsche und einem Planschbecken für Kinder verfügt das Hermann-Weber-Bad zudem über einen Wellnessbereich mit Sauna. Das Bad ist Montag bis Sonntag geöffnet und wird von Schwimmsport- bzw. Tauchsportvereinen aus Eitorf und der nahen Umgebung genutzt. Darüber hinaus wird das Bad durch den Schulsport und für besondere Angebote wie zum Beispiel Babyschwimmen, Aquawalking- oder Gymnastikkurse genutzt. Die Eintrittspreise sind mit 2,50 bis 4,00 Euro für eine Tageskarte für Kinder und Jugendliche sowie für Erwachsene günstig. Eine Teilnahme an den Kursen kostet zwischen 2,50 und 4,00 Euro.

Der Außenbereich ist mit einem Außenbecken und einer Liegewiese mit vereinzelt Spielmöglichkeiten für Kinder ausgestattet. Nordwestlich angrenzend befinden sich im Bereich des alten Freibads, das 1986 geschlossen wurde, ein Beachvolleyballfeld und ein Biergarten, diese wurden 2008 als Nachnutzung für das brachliegende Gelände angelegt. Beide Gastronomiebetriebe, sowohl im Innen- als auch im Außenbereich, haben mit schwankenden Besucherzahlen zu kämpfen. Die schwierige Situation für den Biergarten ist aus Sicht der Gemeinde und von Bürgern nicht nur wetterbedingt zu erklären, sondern hängt auch mit der Außenpräsentation und der



nur wenig ansprechenden Freiraumgestaltung zusammen. Für beide Gastronomiebetriebe gilt es ein tragfähiges Konzept zu entwickeln. Das Beachvolleyballfeld kann von Besuchern des Bads und des Biergartens genutzt werden. Zudem wird die Anlage für Veranstaltungen, wie zum Beispiel ein jährliches Beachvolleyballturnier des Turnvereins 1894 Eitorf e. V., genutzt, an dem Jugendliche und Erwachsene teilnehmen können.

Im Jahr 1999 hat sich der Förderverein „Hermann-Weber-Bad Eitorf e.V.“ mit über 110 Mitgliedern gegründet, dessen Aufgaben die „ideelle, materielle und personelle Unterstützung und Förderung zum Bau, Erhalt und Betrieb des Bades“ sind. Dank der Unterstützung und des Engagements des Fördervereins wurden die bestehenden Spielgeräte im Außenbereich, die Holzbänke und Liegedecks, Anpflanzungen sowie das Beachvolleyballfeld angelegt.

Das Hermann-Weber-Bad hat eine hohe Bedeutung als Naherholungs- und Sportstätte für die Gemeinde Eitorf. Dies wird sowohl von den befragten Experten als auch von den Bewohnern und weiteren Akteuren hervorgehoben. Das Bad wird nicht nur für den Schul- und Breitensport genutzt, sondern hat auch als Freizeitstätte für die in Eitorf lebenden Menschen jedes Alters einen hohen Stellenwert. Darüber hinaus bietet das Bad in touristischer Hinsicht Potenzial, um Wander- und Fahrradtouristen aus der Region in die Gemeinde zu ziehen.

Das Hermann-Weber-Bad befindet sich, seinem Alter entsprechend, in keinem guten Zustand. Weder in baulicher, technischer und energetischer noch in funktioneller Hinsicht ist das Gebäude zeitgemäß. Insbesondere die Statik des Gebäudes ist laut Aussage der Stadtverwaltung kurz- bis mittelfristig nicht mehr gewährleistet. Aus einem Ingenieurgutachten der monte mare GmbH gehen Schadensumfänge von bis zu 75 % einzelner Deckenflächen hervor. Gravierende Mängel am Beton im Kellergeschoss wurden provisorisch behoben. Durch die geplante Erneuerung der technischen Anlagen erwartet die Gemeinde Eitorf eine Energieersparnis von rund 40 %.

Handlungsbedarf

- Energetische Sanierung der Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster, Energieversorgung) und der technischen Anlagen wie Stromversorgung, Beleuchtung
- Familienfreundliche und barrierefreie Ausstattung des Familienbads zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Sanierung im Innenbereich
- Erstellung eines neuen Nutzungskonzepts für den äußeren und den innenliegenden Gastronomiebereich
- Attraktivierung des Außenbereichs am Alten Freibad für alle Generationen sowie für Bewohner und Touristen

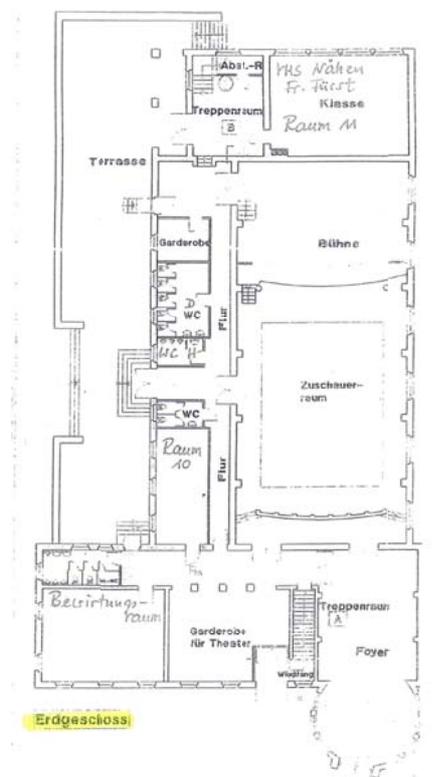
5.2.3 Theater am Park

Das gemeindeeigene Theater am Park bietet ganzjährig ein abwechslungsreiches Kulturprogramm. Mit insgesamt 320 Sitzplätzen hat der Saal des Theaters Platz für große Veranstaltungen des Kabarets, der Kleinkunst, des Tanz-, Kinder- und Jugendtheaters sowie für Musikveranstaltungen im Klassik-, Rock-, Jazz- und Folkbereich.

Derzeit wird es für Kulturveranstaltungen der Gemeinde und anderer nicht gewerblicher Akteure genutzt. Besonders hervorzuheben ist die Funktion des Theaters als Spielort im Rahmen der interkommunalen Kultur-Kooperationen, wie z. B. der Kunstpunkte Eitorf-Henef oder des Siegtal-Festivals. Zudem wird das Theater von der Sekundarschule als außerschulischer Lern- und Veranstaltungsort genutzt. Darüber hinaus werden Räumlichkeiten von der Musikschule und der Volkshochschule genutzt. Diese liegen jedoch überwiegend im nicht barrierefrei erschlossenen Obergeschoss. Das Dachgeschoss des Gebäudes ist aktuell temporär belegt. Hier ist jedoch mittelfristig eine öffentliche Nutzung vorzusehen. Dazu ist es erforderlich, die Fluchtwege zu verbessern. Trotz der insgesamt vielfältigen Nutzung des Theaters am Park ist die Belegung nicht optimal ausgelastet.

Das Theater verfügt über eine Nutzfläche von ca. 1.600 qm, wobei der Theatersaal mit ca. 325 qm den größten Raum einnimmt. Im 1. OG befindet sich darüber hinaus ein Raum, der vorwiegend von der VHS genutzt wird, eine Garderobe, WC-Anlagen sowie das Foyer und ein Bewirtschaftungsraum mit Zugang zum Außenbereich. Im Obergeschoss liegen vier weitere Räume mit zwischen 14 und 65 qm.

Baulich ist das Theater am Park in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Das Gebäude wurde Ende der 1930er Jahre gebaut und weist gemäß einer bautechnischen Untersuchung¹ einen sehr schlechten Wärmeschutz auf. Nachfolgende Ausführungen der Mängel sind dem benannten Gutachterbericht entnommen. Das Gebäude ist demnach in klassischer einschaliger Mauerwerksbauweise erstellt, Mauerwerk und Putz sind noch unsaniert, die Fenster wurden zum großen Teil bereits erneuert. Das Dach ist als Satteldach mit Dachziegeldeckung ausgeführt. Auch die Ziegel sind am Ende ihrer technischen Lebensdauer angelangt. Das Kellergeschoss besteht aus einem ungedämmten Bruchsteinmauerwerk, ist durch verschiedene Öffnungen massiv undicht und weist erhebliche Wärmeverluste auf. Insgesamt ist die Außenhülle, abgesehen von den bereits ausgetauschten Fenstern, sanierungsbedürftig. Bei der Sanierung des Dachs ist die neue Wärmedämmung der Fassade zu beachten.



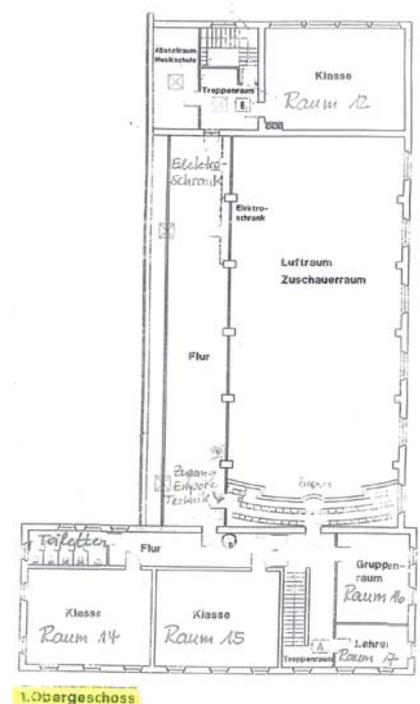
¹ Untersuchung des Energiebüros Schaumburg

Bislang fehlten die Mittel für eine umfassende Sanierung des Gebäudes. Aufgrund der baulichen Mängel und der nicht vorhandenen Barrierefreiheit wird eine umfassende Nutzbarkeit erheblich eingeschränkt. Bereits im Eingangsbereich ist das Erdgeschoss nur über eine Stufenanlage zu erreichen. Das Obergeschoss ist für mobilitätseingeschränkte Menschen derzeit nicht begehbar.

Die Randlage der Bibliothek und des Gemeindezentrums veranlassen zu Überlegungen, sowohl die Bibliothek als auch das Gemeindezentrum im Zuge eines Anbaus in das Theater am Park umzusiedeln. Die westliche, an das Theater angrenzende Brachfläche im städtischen Eigentum wäre hierfür hervorragend geeignet. Das Theater am Park könnte auf diese Weise künftig als Bildungs- und Kulturzentrum den Mittelpunkt der sozialen Infrastruktur im Zentralort der Gemeinde Eitorf darstellen. Zum einen ist die Lage des Theaters in Nähe zu den Bildungseinrichtungen und zum Hermann-Weber-Bad im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets optimal, um die Bildungs- und Kulturlandschaft weiter auszubauen und durch die räumliche Bündelung der Angebote die Attraktivität und das Image der Gemeinde als guter Bildungs- und Kulturstandort zu steigern. Zum anderen ist die Lage inmitten der Entwicklungsmaßnahme „Sprung an die Sieg“ und damit die hohe Attraktivität des umgebenden öffentlichen Raums eine weitere Lagegunst. Der Siegauenplatz und der westliche Schulhof des Siegtal-Gymnasiums liegen in direkter Nähe des Theatergrundstücks und bieten eine hohe Aufenthaltsqualität für Jugendliche. Darüber hinaus wurde der Eipbach südlich des Theaters freigelegt, wodurch die naturräumliche Attraktivität dieses Raums erheblich gesteigert wird. Der neugestaltete Theatervorplatz bildet schon jetzt ein attraktives und repräsentatives Entree. Neben diesen äußeren Gunstfaktoren ist das Theater auch heute bereits ein gut frequentierter Kulturort.

Handlungsbedarf

- Energetische Sanierung und barrierefreie Gestaltung im Bestand
- Erstellung eines Nutzungskonzepts
- Ausbau des Theaters am Park zu einem integrativen Weiterbildungs-, Kultur- und Bürgerzentrum zur Stärkung seiner Quartiersfunktion durch Umbau im Bestand und einen Anbau



5.2.4 Gemeindebibliothek und Bürgerzentrum

Die Gemeindebibliothek an der Siegstraße ist eine wichtige öffentliche Einrichtung der Gemeinde Eitorf. Die derzeitige Angebotsstruktur ist mit Büchern, Zeitschriften, DVDs und Hörbüchern eher traditionell ausgerichtet. Mit der „Onleihe Rhein-Sieg“ wurde jedoch inzwischen ein technisch zeitgemäßes Angebot geschaffen, das auf die sich wandelnden Nutzungs- und Konsummuster der Gesellschaft eingeht.

Die Räumlichkeiten in der Siegstraße sind nach Aussagen der Gemeinde Eitorf in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Zudem bedingt die vergleichsweise abseitige Lage zu weiteren Bildungs- und Kultureinrichtungen, dass die Bibliothek ihre Funktion als Treff- und Bildungsort nicht im gewünschten Maß erfüllen kann. Die Einrichtung verfügt über ca. 300 qm Fläche, die weder den Anforderungen der Behindertenrechtskonvention entsprechen noch räumliches Potenzial zum Ausbau bieten. Damit die Einrichtung allen Bewohnern ein lebenslanges Lernen ermöglichen kann, erarbeitet die Gemeinde Eitorf aktuell ein neues Nutzungskonzept für das TaP, das eine Eingliederung der Bibliothek in das Theater am Park beinhaltet. Das innovative Konzept sieht vor, die Bibliothek mit einem Lesecafé zu kombinieren, Veranstaltungsräume des Theaters für ein erweitertes Angebot mitnutzen zu können und PC-Arbeitsplätze und Arbeitstische für Gruppenarbeiten anzubieten. Damit soll das Theater als zentrale Bildungs-, Kultur-, Veranstaltungs- und Freizeiteinrichtung des Zentralorts etabliert werden.

Das Bürgerzentrum an der Bahnhofstraße weist eine ganz ähnliche Problemlage auf, denn auch diese Einrichtung ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand und entspricht nicht mehr den aktuellen Nutzungsanforderungen. Dies gilt sowohl für den baulichen Zustand und die Raumkapazitäten als auch für den technischen Stand. Insbesondere das vorhandene Raumangebot wird von den befragten Experten und von der Bürgerschaft qualitativ wie auch quantitativ als unzureichend bewertet. Daher wird die Gemeinde Eitorf auch die Verlagerung des Bürgerzentrums in das Theater am Park innerhalb des neuen Nutzungskonzepts für das Theater berücksichtigen.

Handlungsbedarf

- Verlagerung der Gemeindebibliothek und des Bürgerzentrums in das Theater am Park
- Nutzung von Synergie durch Umsetzung eines innovativen und zeitgemäßen Nutzungskonzepts

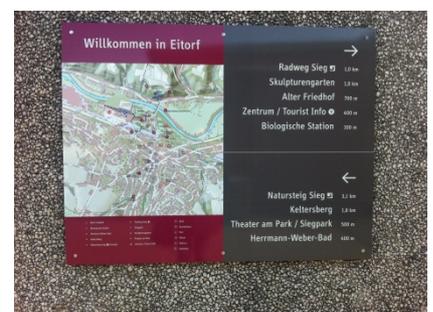


5.2.5 Tourismus und Veranstaltungen

Die Lage Eitorfs im Siegtal prädestiniert den ehemaligen Luftkurort als Rad- und Wanderdestination. Auf fast 200 km verläuft der 2011 eröffnete und von der Europäischen Union geförderte Premiumwanderweg „Natursteig Sieg“ durch abwechslungsreiche Landschaften von Siegburg bis ins rheinland-pfälzische Mudersbach. Die Wege sind durchgängig mit einem regional einheitlichen Leitsystem markiert. Hervorzuheben ist die gute Anbindung des Weges und der einzelnen Etappenpunkte an die Siegtal-Bahnstrecke: alle Etappenpunkte sind mit der S-Bahn oder dem Regionalexpress erreichbar. Drei der insgesamt 14 Tagesetappen des Natursteigs führen ganz oder teilweise durch das Gemeindegebiet Eitorfs.

Der Siegtalradweg führt auf 60 km zwischen Windeck und der Siegmündung in den Rhein bei Niederkassel-Mondorf in direkter Flussnähe durch die naturnahe Landschaft und verbindet die Kulturlandschaftsschleifen der Kommunen Hennef, Eitorf und Windeck. Als Bestandteil der Gesamtperspektive „Natur und Kultur quer zur Sieg“ wurde der Radweg im Rahmen der Regionale 2010 ausgebaut, Lücken geschlossen und Engpässe und Gefahrenbereiche behoben. Außerdem wurden attraktive Rastplätze eingerichtet und Ruhebänke aufgestellt.

Gastronomen und Gastgeber präsentieren sich auf der Internetseite des Touristikservice Eitorf und sind teilweise als „Gastgeber Wanderbares Deutschland“, „Bett & Bike“-Betrieb und als „Qualitätsgastgeber Sieg“ zertifiziert. Interessierte erhalten Informationen über Einkehr- und Übernachtungsmöglichkeiten, vom Hotel bis zum privaten Anbieter, vom modernen Golf-Resort über das familiengeführte Landhotel bis zum Ferienhaus oder Campingplatz. Im Rahmen der Kooperation der Gemeinde Eitorf mit einer Studiengruppe der Universität Siegen wurden jedoch auch Probleme im gastronomischen Bereich aufgezeigt. Demnach fehlt die Bereitschaft zur Kooperation unter den Gastronomen hinsichtlich einheitlicher Öffnungszeiten oder der Festlegung von Ruhetagen. Auch die optische Gestaltung der Lokale sei veraltet und benötige eine Modernisierung. Die Einführung eines „Gutscheinbuchs“ mit Vergünstigungen in teilnehmenden Lokalitäten könne sowohl Einheimische als auch Touristen ansprechen. Weiteres touristisches Potenzial sieht die Seminargruppe im Angebot von Wochenend- oder Kurzurlaubpaketen für Aktivurlauber und Familien. Dies wird beispielsweise für Wanderer auf dem Natursteig Sieg angeboten: Wanderer können die Strecke in fünf Tagesetappen wandern, das Gepäck wird durch den Veranstalter in den jeweils nächsten Etappenort gebracht, die Übernachtung erfolgt in lokalen Hotels/Gasthöfen/Pensionen. In einer möglichen Wiedererlangung des Luftkurort-Status sieht die Seminargruppe die Chance eines Alleinstellungsmerkmals für die Gemeinde.



Im Jahr 2013 sind in der Gemeinde vier Beherbergungsbetriebe mit insgesamt 297 Betten statistisch erfasst. Aus 18.688 Ankünften und 35.656 Übernachtungen ergibt sich eine durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 1,9 Tagen. Der Auslastungsgrad der Betten liegt bei 32,3.

Jährliches Highlight in der Gemeinde ist die Eitorfer Kirmes, die größte Kirmes im Rhein-Sieg-Kreis mit jahrhundertelanger Tradition. Veranstaltungsort der Kirmes ist der Marktplatz im Ortskern. Weitere beliebte jährliche Veranstaltungen sind die Gewerbeschau Eitorfer Frühling, das musikalische Siegtal-Festival oder die Eitorfer Kunstpunkte mit Ausstellungen in verschiedensten Lokationen. Darüber hinaus werden zahlreiche weitere Events in einem von der Gemeinde herausgegebenem Veranstaltungskalender veröffentlicht. Diese umfassen neben sportlichen, informativen und musikalischen Veranstaltungen auch Comedy für verschiedene Generationen und finden zumeist im Theater am Park statt.

Der Skulpturengarten mit Werken des italienischen Malers und Bildhauers Giovanni Vetere befindet sich im Ortszentrum Eitorfs. Auf über 11.000 qm können Exponate des Künstlers betrachtet werden. Regelmäßige Wechselausstellungen der benachbarten Galerie Incontro erweitern das Angebot.

Weitere Anziehungspunkte sind das Schloss Merten, ein ehemaliges Augustinerinnen-Kloster, und die später erbaute neobarocke Orangerie mit Schlosspark im gleichnamigen Ortsteil Eitorf-Merten. Ebenfalls Teil der historischen Anlage ist die ehemalige Klosterkirche St. Agnes aus dem 12. Jahrhundert, die weit über das Siegtal sichtbar ist.

Zeugnis der Improvisationskunst der Menschen unmittelbar nach dem Zweiten Weltkrieg ist die Halfter Hängebrücke zwischen dem Ortszentrum und dem Ortsteil Alzenbach. Im Rahmen der Nachbarschaftshilfe bauten die Anwohner mit den zur Verfügung stehenden Materialien eine Brücke über die Sieg.

In Eitorf steht den Bewohnern ein vielfältiges Sportangebot zur Verfügung. Neben den sport- und freizeitbezogenen Infrastruktureinrichtungen für den Breitensport im Zentralort gibt es in der Gemeinde Eitorf zahlreiche weitere Angebote, die insgesamt das Image eines Bewegungs- und Gesundheitsstandorts begünstigen. Diese reichen vom Angeln bis zum Tennisspielen. Neben Reitsportanlagen verfügt die Gemeinde über die größte Golf-Übungsanlage Deutschlands mit 60.000 qm. An die 27-Loch-Anlage ist außerdem eine Golfakademie angeschlossen. Die Sportanlagen werden durch die zahlreichen Eitorfer Sportvereine, die unter dem Dachverband Gemeindefortsportbund Eitorf e. V. zusammengeschlossen sind, rege genutzt.



Auch das außersportliche Vereinsleben in Eitorf ist weit gefächert: Dorfgemeinschaften, Fördervereine, Geselligkeitsvereine, Handel- und Handwerksvereine, Hilfsorganisationen, Junggesellenvereine, Karnevalsgesellschaften, Kirchliche Vereine, Kultur- und Heimatvereine, Musik- und Gesangsvereine, Natur- und Umweltvereine, Parteien und Wählergruppen, Soziale Vereine, Städtepartnerschaftsvereine sowie Tier- und Tierzuchtvereine bieten eine große Auswahl an organisierten und gemeinschaftlichen Freizeitaktivitäten oder Möglichkeiten des Engagements.

Besonders hervorzuheben ist die seit 2005 in Eitorf ansässige Bio-Station. Als Einrichtung des amtlichen sowie ehrenamtlichen Naturschutzes im Rhein-Sieg-Kreis ist sie für die Betreuung der Schutzgebiete, die Erhebung von Grundlagendaten, den Betrieb der Biotoppflege und die Beratung der Landwirte, Behörden und Privatleute zuständig. Das Stationsgebäude der Biostation befindet sich im denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Güterbahnhofs. Zur Wertschätzung des Ehrenamts hat die Gemeinde Eitorf die Ehrenamtskarte NRW eingeführt, die mit Vergünstigungen und besonderen Angeboten verbunden ist.

Handlungsbedarf

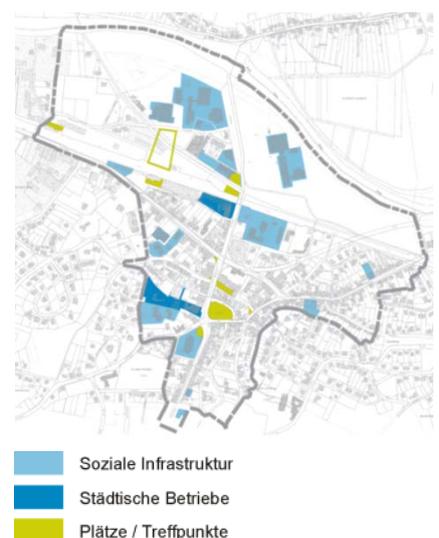
- Nutzung von Synergien zum Ausbau des touristischen Potenzials
- Vermarktung des touristischen Potenzials
- Verbesserung der Außendarstellung des Wohn- und Freizeitstandorts Eitorf

5.3 Plätze und Treffpunkte

5.3.1 Marktplatz

Der im Kernbereich des Zentralorts gelegene Marktplatz weist aufgrund seiner zentralen Lage und städtebaulichen Einbettung urbane Platzqualitäten auf. Gerahmt von einer platzbildprägenden Gebäudedekante mit ansprechender, historischer Bausubstanz in Südausrichtung besteht ein großes Potenzial zur Ausbildung eines Platzes mit hohen Verweilqualitäten. Der Marktplatz ist neben dem nordöstlich gelegenen Gewerbegebiet „Im Auel“ das Hauptversorgungszentrum der Gemeinde Eitorf. Neben zwei Kreditinstituten und einem Drogeriemarkt als Frequenzbringer sind zahlreiche inhabergeführte Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe dort ansässig.

Der Marktplatz grenzt südlich an die Asbacher Straße und nördlich an die Brückenstraße. Als vom Marktplatz ausgehende Straßen sind sowohl die Schmidtgasse, die Schoellerstraße als auch die Cäcilienstraße zu nennen. Eine weitere Fußwegeverbindung ist in der Turmgasse zu finden, welche einen Durchgang zum Posthof darstellt. Die früher bestehende Verbindung des Platzes zur Leienbergstraße ist heute durch Poller geschlossen. Als bedeutende Liegen-



schaften am Marktplatz sind das westlich der Brückenstraße gelegene Rathaus sowie das denkmalgeschützte ehemalige Hotel Prinz Karl hervorzuheben.

Der Parkplatz ist im nordöstlichen Bereich von einer Erschließungsstraße eingefasst, die zur Belieferung der Ladenlokale eingeschränkt genutzt werden darf. Die Erschließung der Parkplatzfläche erfolgt von der Brückenstraße, die in Nord-Süd-Richtung westlich des Platzes verläuft, über die Einbahnstraße „Markt“. Eine wichtige fußläufige Verbindungsachse ist die Passage durch das Gebäude der Volksbank, das den Marktplatz mit dem nördlich gelegenen Posthof verbindet. Diese Fußwegeverbindung ist aufgrund einer fehlenden Beschilderung und einer unattraktiven wie auch unscheinbaren Gestaltung der Passage kaum sichtbar. Dennoch hat sie eine hohe Bedeutung für die fußläufige Erschließung und Erlebbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs und ist darüber hinaus Teil des Erlebniswegs Sieg, der durch den Zentralort verläuft.

Zwischen Parkplatz- und Erschließungsfläche verläuft ein schmaler Saum mit einer kleinen Brunnenanlage, Bänken, einigen Baumstandorten, einem Telefonzellen-Bücherschrank und zwei Wackeltieren für Kinder. Nur ein sehr geringer Anteil der Fläche ist durch Außengastronomie belegt. Im östlichen Bereich des Platzes steht ein kleiner Pavillon, der für Veranstaltungen genutzt wird.

Auch gestalterisch ist der Marktplatz wenig attraktiv, obwohl die Parkfläche und die südliche Erschließungsstraße „Markt“ vor wenigen Jahren mit Naturstein neu gepflastert wurden. Der Innenbereich des Marktes wurde Ende der 1980er Jahre neu angelegt. Auch das historische Kleinsteinpflaster ist für sich genommen ansprechend in Kombination mit dem teils historischen Charakter der Fassaden. Dennoch wirkt die Gestaltung insgesamt heterogen und für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen oder mit dem Kinderwagen oder hohen Schuhen nur beschränkt nutzbar. Zudem wirkt die Stufenanlage zur Abgrenzung der Parkfläche als Barriere.

Aktuell wird der Marktplatz überwiegend als Parkplatz genutzt. Dienstags und freitags ist der Platz vormittags mit einem gut besuchten Wochenmarkt belegt. Darüber hinaus findet einmal jährlich die große Eitorfer Kirmes statt, die eine hohe Bedeutung für die lokale Bevölkerung hat. Weiterhin dient der Marktplatz als Veranstaltungsort des Eitorfer Frühlings sowie des Weihnachts- und Trödelmarkts. Die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Eitorf nutzt den Marktplatz zudem in Zusammenarbeit mit der KG Turm-Garde Eitorf für Open-Air-Veranstaltungen. Diese finden jedoch nur in sehr unregelmäßigen Abständen statt.

Zur Nutzung des Marktplatzes als Parkplatz gibt es kontroverse Meinungen. Aus Sicht des lokalen Einzelhandels, aber auch von Teilen der am Beteiligungsprozess mitwirkenden Bewohnerschaft wird der Parkplatz überwiegend begrüßt. Aus Sicht des Handels und von



Kunden ist der Wunsch nach dem Fortbestand des Parkplatzes nachvollziehbar, damit der Standort auch weiterhin für Pkw-orientierte Kunden interessant bleibt. Doch es bestehen auch Bestrebungen einiger Händler und der Bevölkerung, den Platz als öffentlich genutzten Raum mit Verweilqualitäten und attraktiven Laufbeziehungen aufzuwerten, was aus städtebaulicher Sicht zu empfehlen ist, um den Ortskern auf lange Sicht als lebendige Ortsmitte zu erhalten. Darüber hinaus steht gemäß Erhebungen der Gemeinde Eitorf eine ausreichende Zahl öffentlicher Parkplätze im nahen Umfeld des Marktplatzes zur Verfügung.

Handlungsbedarf

- Ausbau des Marktplatzes als repräsentativer Raum mit hohem Identifikationspotenzial
- Stärkung der Funktion des zentralen Bereichs als Handlungsschwerpunkt und öffentlicher Raum mit hoher Bedeutung für die Bewohnerschaft und Touristen
- Entwicklung einer harmonischen Gesamtgestaltung für den Marktplatz, den Posthof und den Kirchenvorplatz und Verbesserung der Beziehungen zwischen diesen Räumen
- Fortführung der Planungsphilosophie der Regionale 2010

5.3.2 Posthof

Durch einen Gebäuderiegel voneinander abgegrenzt, schließt der Posthof im Norden an den Marktplatz an. Eine fußläufige Anbindung an den Marktplatz besteht über die Brückenstraße sowie über die Passage am Marktplatz. Der Platz hat eine nachrangige Versorgungsfunktion für den Zentralort. In „zweiter Reihe“ des Marktplatzes finden sich hier ein Reisebüro, ein Sonnenstudio und eine Eisdielen mit Außengastronomie, die in den warmen Monaten stark frequentiert wird. Der Posthof ist aufgrund einer fehlenden bzw. in die Jahre gekommenen Gestaltung weniger als Platzbereich denn als Durchgangsweg ausgestaltet. Auf der gepflasterten Fläche befinden sich Sitzgelegenheiten und Hochbeete mit Baumstandorten, deren Zustand und Gestaltung nicht mehr zeitgemäß sind. Abgesehen von Fahrradständern neueren Ursprungs ist der Platz frei von Aufenthalts- oder Bewegungselementen.

Eine Besonderheit und gleichzeitig ein ungenutztes Potenzial des Platzes ist der Eipbach, der in diesem Abschnitt des Zentralorts offen fließt. Trotz der Sichtbarkeit des Eipbachs ist dieser aufgrund einer fehlenden gestalterischen Integration in die Platzgestaltung, durch einen Höhenversatz und die Betoneinfassung nur wenig erlebbar. Das gute Potenzial zur Einbindung des Bachs in die Platzgestaltung wird nur durch die geringe Attraktivität der rückwärtigen Fronten der Gewerbeimmobilien am Marktplatz und den Schattenwurf dieser Immobilien gemindert.



Handlungsbedarf

- Gestalterische und funktionale Aufwertung des Platzes
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Inwertsetzung und Nutzbarmachung des Eipbachs
- Verbesserung der Sicht- und Wegebeziehungen zwischen Brückenstraße und Turmgasse/Passage zum Marktplatz als Teil des Erlebniswegs Sieg



5.3.3 Kirchenvorplatz

Schräg gegenüber dem Marktplatz, getrennt durch die Brückenstraße/L 86 im Kreuzungsbereich Schoellerstraße/Am Markt liegt idyllisch unter Bäumen vor der katholischen Kirche ein kleiner Platzbereich. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Kirche, sollte jedoch aus städtebaulicher Sicht im Gesamtzusammenhang mit dem Marktplatz betrachtet werden. Das Kirchengrundstück ist überwiegend als Grünfläche gestaltet und durch eine kleine Mauer vom Straßenraum separiert. Gestalterisch sind diese Bereiche insgesamt ansprechend. Der Platzbereich im nordöstlichen Bereich ist jedoch stark in die Jahre gekommen. Die Sitzbänke aus Holz sind in einem schlechten Zustand und laden kaum zum Verweilen ein. Dies korrespondiert mit einer insgesamt wenig ansprechenden Gestaltung und Bepflanzung des Platzes. Im Bereich der angrenzenden Kreuzung bzw. im Bereich des öffentlichen Gehwegs hat die Gemeinde Eitorf jüngst eine kleinflächige, aber attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums vorgenommen. Die Fläche wurde neu bepflanzt und mit Kieselsteinen eingefasst.

Handlungsbedarf

- Aufwertung des Platzes im Zusammenhang mit dem Marktplatz
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität

5.3.4 Siegauenplatz

Der Siegauenplatz ist ein Produkt der Regionale 2010 nördlich der Gleisanlagen. Im Gesamtzusammenhang mit der Fußgängerunterführung am Bahnhof und der angrenzenden Park & Ride-Anlage wurde der Platz als Bewegungs- und Aufenthaltsraum speziell für Jugendliche angelegt. Die Skate-Bowl bildet das Zentrum des Platzes und wird arrondiert von Sitzgelegenheiten, einem Basketballplatz und Tischtennisplatten. Nördlich schließt sich an den Platz axial in Richtung Norden eine attraktive Grünfläche mit Sitzstufen, neue Wegeverbindungen sowie der freigelegte Eipbach an, über den eine neue Brücke führt. Das Ensemble wirkt insgesamt sehr ansprechend und bietet eine hohe Bewegungs- und Aufenthaltsqualität.

Der Siegauenplatz liegt im Zentrum wichtiger Fußwegeverbindungen vom Schulzentrum/Hermann-Weber-Bad in Richtung Süden/

Bahnhof sowie und inmitten der Park & Ride-Anlagen, die östlich und westlich an den Platz anschließen. Eine Besonderheit der westlichen Park & Ride-Anlage ist ein Klettergerüst für Kinder sowie eine kleine Platzfläche mit Sitzbänken am westlichen Ende. Am Ende der östlichen Park & Ride-Anlage rundet der neugestaltete Theater-Vorplatz das Gesamtensemble ab.



In der Sicht- und Wegeachse vom Siegauenplatz in Richtung Norden schließt das Siegtal-Gymnasium an. Dort wurde im Zuge der Regionale 2010 der westliche Schulhof mit einer Tartan-Hügellandschaft ausgestattet, sodass sich das Thema zeitgemäßer Bewegungsangebote für Jugendliche fortsetzt. Hier entlang führt ein Weg zwischen den Schulgebäudeteilen hindurch bis zur Siegaue und endet in einem Balkon mit Blick auf die Auenlandschaft und die Sieg.



Handlungsbedarf

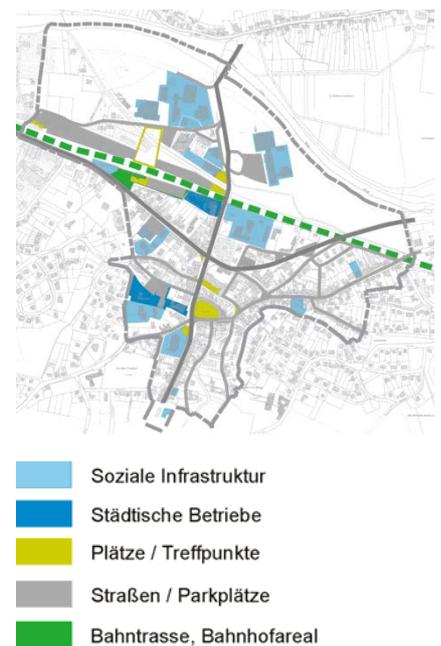
- Ergänzung einer Graffitiwand auf dem Siegauenplatz (unabhängig des vorliegenden Handlungskonzepts in Planung)
- Aufwertung der umliegenden Räume auf das Gestaltungsniveau des Regionale-Areals, damit die bereits erreichten positiven Effekte nachhaltig wirken können

5.4 Verkehrliche Erschließung

Die gute regionale Anbindung mit dem ÖPNV ist ein wichtiger Wohnstandortfaktor für die Gemeinde Eitorf. Schienennetzanschluss besteht am Bahnhof in Eitorf auf der Strecke des Rhein-Sieg-Express Köln – Siegen und an die S-Bahn S 12 Köln – Au. Der Rhein-Sieg-Express verkehrt jede Stunde und hat eine Fahrtzeit von etwa 36 Minuten von Eitorf bis Köln Hauptbahnhof. Auch die S-Bahn S 12 fährt im Stundentakt und braucht etwa 50 Minuten bis ins Zentrum von Köln. Die Fortführung der S 13 bis Eitorf wurde für das Jahr 2015 angekündigt. Ob und wann eine Umsetzung erfolgt, ist derzeit noch offen. Die Anbindung mit dem ÖPNV an den Ballungsraum ist damit grundsätzlich als gut zu beurteilen. Dennoch wäre eine schnellere Taktung der S 12 wünschenswert, um eine höhere Attraktivität Eitorfs als Wohnstandort für Pendler zu generieren. Der nächstgelegene ICE-Bahnhof liegt in der Kreisstadt Siegburg, die in ca. 17 Minuten mit der S-Bahn zu erreichen ist. Neben dem Bahnhof im Zentralort Eitorf gibt es einen weiteren im Ortsteil Merten. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch sieben Buslinien der Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft RSVG bedient und verbindet die Ortsteile Eitorfs untereinander und mit dem Umland. Ergänzt wird der Linienverkehr durch Taxibusse.

Aufgrund der hohen zeitlichen Dichte der ankommenden Verkehre ist der Busbahnhof derzeit nicht ausreichend dimensioniert. Ein Ausbau der Haltestellen für sechs Busse und eine barrierefreie Ausgestaltung des Bahnhofs ist dringend erforderlich. Zudem kommt es laut den befragten Experten häufig zu räumlichen Konflikten der Busse mit parkenden/haltenden Pkws und Taxen. Daher wird eine Entkopplung der Verkehrsteilnehmer als sinnvoll erachtet.

Trotz dieses grundsätzlich positiven Befunds bildet die Bahntrasse eine erhebliche Zäsur innerhalb des Zentralorts. Diese trennende



Wirkung wird durch den Verlauf und die hohe Verkehrsbelastung der Landesstraßen L 333 und L 86 noch verstärkt. Im Kreuzungsbereich der beiden Landesstraßen befindet sich auch die Ortsmitte Eitorfs mit Marktplatz und Hauptgeschäftslagen. Nördlich der Kreuzung führt die Asbacher Straße als Brückenstraße weiter und quert die Bahntrasse und die Sieg über die Kelterser Brücke. Um diese verkehrstechnisch problematische Kreuzungssituation zu verbessern, wäre die Anlage eines Kreisverkehrs wünschenswert. Nach Aussage der befragten Verkehrsexperten ist die Dimensionierung des Straßenraums hierfür jedoch nicht ausreichend.

Grundlegend besteht an drei Stellen die Möglichkeit zur Querung der Bahntrasse für den Individualverkehr innerhalb des Zentralorts: an der Brückenstraße, an der Siegstraße im Übergang zum Gewerbegebiet „Im Auel“ sowie am westlichen Ende des Untersuchungsgebiets im Übergang zur Park & Ride-Anlage/Am Eichelkamp. Neben dem Übergang an der Brückenstraße wird auch der Bahnübergang an der Siegstraße mit angelagerter Kreuzungssituation von den befragten Experten, z. B. der Polizei, als Verkehrsknotenpunkt mit hohem Unfallrisiko bewertet.

Im Zuge einer Markt- und Standortanalyse aus dem Jahr 2006² wurde die Verkehrssituation im Bereich der Eitorfer Ortsmitte bewertet. Mit rd. 8.100 Kfz/24 Std. im Bereich der westlichen Bahnhofstraße und rd. 9.500 Kfz/24 Std. auf der Asbacher Straße fällt die Verkehrsbelastung sehr hoch aus. Diese hohe Verkehrsbelastung hat nicht nur negative Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität, sondern schränkt auch die fußläufige Durchwegung und Erlebbarkeit des südlichen Zentralorts stark ein. Der Bau der Hochstraße hat zumindest für die zuvor sehr stark belastete Siegstraße eine Verbesserung bewirkt.

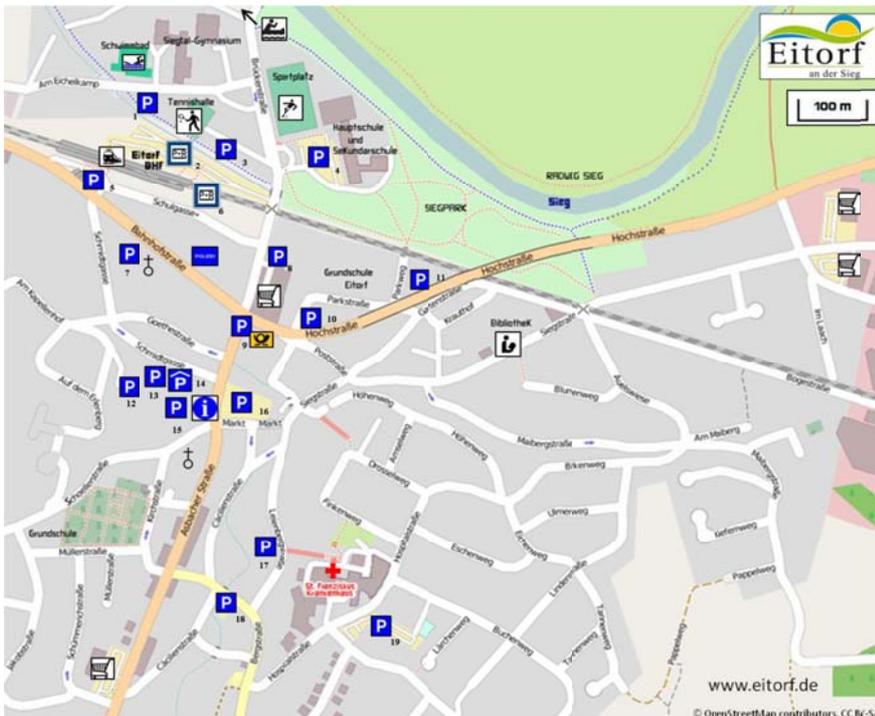
Die Gemeinde Eitorf ist daher seit einiger Zeit in Gesprächen mit der Deutschen Bahn AG, um die Querungsmöglichkeiten für den MIV sowie für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern. Dies betrifft zunächst den höhengleichen Bahnübergang Brückenstraße, für den die Gemeinde Eitorf im Herbst 2015 eine Planungsvereinbarung mit der DB AG getroffen hat, um eine Ersatzlösung nach Eisenbahnkreuzungsgesetz herbeizuführen. Für den Übergang an der Siegstraße stehen die Gespräche über einen Lösungsansatz noch am Anfang.

Die Ausstattung des Zentralorts mit Parkplätzen ist mit knapp über 1.000 Stück im fußläufigen Bereich rund um den zentralen Marktplatz als gut einzustufen. Dennoch wird das Parkplatzangebot von einigen Bürgern und Händlern als gering eingestuft. Dieses wahrgenommene Defizit ist jedoch eher auf eine mangelnde Auffindbarkeit der Parkplätze für Ortsunkundige und eine Meidung von Parkhäusern zurückzuführen als auf das tatsächliche Angebot.



² BBE Unternehmensberatung: Markt- und Standortanalyse des Einzelhandelsstandorts Eitorf 2006, Köln

Abbildung 27 Parkplatzangebot im Zentralort der Gemeinde Eitorf



Quelle: Gemeinde Eitorf, Kartengrundlage: OpenStreetMap

Handlungsbedarf

- Minderung der verkehrlichen Belastung des Zentralorts
- Verbesserung und Sicherung der Querungssituationen über die Bahntrasse für alle Verkehrsteilnehmer
- Optimierung der Erschließung und Erweiterung des Busbahnhofs
- Anlage eines Fahrgastinformationssystems
- Verbesserung der Barrierefreiheit
- Optimierung der ÖPNV-Anbindung an den Ballungsraum Köln-Bonn
- Optimierung der Anbindung Eitorfs an den Ballungsraum Köln-Bonn über die Siegtalstraße (L 333)

5.5 Fuß- und Radwege

Attraktive Fuß- und Radwege finden sich überwiegend im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets, wo auch der Anteil der Grün- und Freiflächen und der Infrastruktureinrichtungen hoch ist. Die dortigen Fuß- und Radwege sind naturnah und bieten gute Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für Fußgänger, Radfahrer und Jogger.

Über die Kelterser Brücke besteht direkt Anschluss an den Siegtalradweg. Dies bietet nicht nur Potenzial, Eitorf als Touristendestination zu erschließen, sondern ist darüber hinaus ein weicher Wohnstandortfaktor, mit dem das Naturpotenzial der Gemeinde optimal genutzt wird. Trotz des grundsätzlich guten Anschlusses an den Radweg wäre es wünschenswert, den nördlichen Stadteingang an der Brücke gestalterisch aufzuwerten, damit Radfahrer zur Einfahrt nach Eitorf animiert werden. Mit der derzeitigen Gestaltung des Zugangs zur Kelterser Brücke und dem Blick auf die zwar grüne, aber dennoch wenig anziehende Aue südlich der Sieg ist nicht davon auszugehen, dass viele Touristen den Weg nach Eitorf einschlagen werden, wenn sie sich nicht vorab über die dortigen Angebote informiert haben. An der Kelterer Straße und damit in fußläufiger Distanz zum Schulzentrum besteht darüber hinaus Zugang zu einem ca. 3 km langen Kinder-Erlebnis-Lehrpfad.

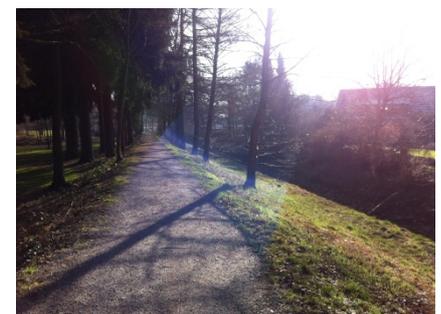
Der Natursteig Sieg ist ein beliebter Wanderweg, der interkommunal mit ansprechenden Medien wie modernen Falkarten und einer ansprechend strukturierten Internetpräsenz vermarktet wird. Die Streckenführung verläuft jedoch nördlich an Eitorf vorbei und legt Wanderern einen Zwischenstopp in Eitorf nicht unbedingt nahe. Obgleich innerhalb Eitorfs mit dem Erlebnisweg Sieg ein ergänzendes Angebot für den Wandertourismus geschaffen wurde, ist der Anschluss an den Natursteig Sieg ungünstig.

Die Erschließung des Zentralorts für Fußgänger und Radfahrer südlich der Bahntrasse ist differenzierter zu bewerten. Insbesondere die Quermöglichkeiten über die Bahntrasse sind überwiegend unattraktiv. Damit wird ein Zusammenwachsen des nördlichen und südlichen Teilbereichs des Zentralorts erschwert und damit auch eine optimale Nutzung der Potenziale beider Teilräume.

Die Fußgängerunterführung am Bahnhof ist viel frequentiert und wurde im Rahmen der Regionale 2010 barrierefrei ausgestaltet. Somit besteht an dieser Stelle kein Handlungsbedarf.



- Soziale Infrastruktur
- Städtische Betriebe
- Plätze / Treffpunkte
- Straßen / Parkplätze
- Bahntrasse, Bahnhofareal
- Fuß- und Radwege
- Erlebnisweg Sieg
- Unterführungen / Passagen



Die Querung der Bahntrasse im Bereich der Brückenstraße ist im heutigen Zustand sehr unattraktiv, was sich jedoch im Rahmen der Planungsvereinbarung mit der DB AG nach Eisenbahnkreuzungsgesetz in absehbarer Zeit verbessern wird. Im Zusammenhang damit steht auch das Erfordernis, die fehlenden bzw. wenig sichtbaren Wegeverbindungen für Fußgänger und Fahrradfahrer an der Brückenstraße nördlich der L 333 zu verbessern. Die Gehwege sind in diesem Bereich sehr schmal, sodass ein Begegnungsverkehr zweier Passanten mit Rollator, Rollstuhl oder Kinderwagen nicht möglich ist. Nördlich der Kreuzung von Schiene und Landesstraße ist bei der Überplanung des Bereichs die Querung zwischen Theater am Park/Schulzentrum und dem Siegpark/Gemeinschaftsschule zu verbessern. Derzeit befindet sich etwas weiter nördlich eine sehr unattraktive Fußgängerunterführung, die nur wenig von den Schülern genutzt wird. Die Gründe hierfür können in einer etwas umständlichen Zuwegung und einem potenziellen Angstraum vermutet werden. Trotz der erfolgten gestalterischen Aufwertung der Unterführung mit Graffiti konnte in der Nutzung keine Verbesserung erreicht werden.

Die Fußgängerunterführung Parkweg/Siegpark ist nicht nur für die südlich der Bahntrasse lebende Bewohnerschaft als Verbindung in den Naherholungsraum Siegpark relevant. Sie ist darüber hinaus Teil des Erlebniswegs Sieg und hat damit auch tourismusbezogene Relevanz. Die Unterführung ist aktuell in einem sehr wenig ansprechenden Zustand, was sowohl die Gestaltung als auch die Höhe und Breite betrifft. Diese Ausgestaltung führt zu einer fehlenden Barrierefreiheit, verringert das Sicherheitsgefühl und mindert die Attraktivität des Zentralorts.

Eine ähnliche Problematik besteht bei einer weiteren Fußgängerunterführung im Bereich Parkstraße/Poststraße/Eipstraße, die ebenfalls Teil des Erlebniswegs ist, sowie durch die Passage zum Marktplatz. Diese Unterführung ist gestalterisch unattraktiv und schwierig auffindbar; die Querung der Poststraße in Richtung der Eipstraße/Marktplatz ist kritisch. Dies wird auch von den befragten Experten zum Thema Verkehr bestätigt. Eine weitere bedenkliche Situation besteht für Fußgänger, die zwischen der Kreuzung der Landesstraßen und der Ampelanlage zwischen Rathaus und Marktplatz die Brückenstraße queren.

Die Bahnüberführung an der Siegstraße bietet aktuell keine Möglichkeit zur Querung der Schienen für Fußgänger, weil hier kein Gehweg verläuft. Fußgänger müssen sich beim Queren der Bahnlinie in Richtung Siegpark und zum Gewerbegebiet „Im Auel“ auf die Fahrbahn begeben, was eine erhebliche Gefahr darstellt. Die Gemeinde Eitorf unterstützt Überlegungen zur Erneuerung der Kreuzungssituation. Im Falle einer Veränderung der heutigen Querung entfällt allerdings der Bestandsschutz, sodass eine Sicherung durch eine BÜSTRA (Bahnübergangsteuerungsanlage) oder eine Über-



/Unterführung aus heutiger rechtlicher und funktionaler Sicht kaum umsetzbar erscheint. Es bliebe dann nur die ersatzlose Schließung und Umleitung der Kfz auf die Hochstraße. Zur Lösung dieser Gefahrenstelle hat die Gemeinde Eitorf bereits Gespräche mit der Deutschen Bahn AG aufgenommen.

Weitere Bereiche des Zentralorts sind hingegen für Fußgänger gut erschlossen und attraktiv gestaltet. Dies trifft vor allem für den Abschnitt Cäcilienstraße mit freigelegtem Eipbach und den Bereich rund um den Friedhof in Richtung Bahnhof zu. Diese Abschnitte wirken idyllisch und ansprechend, könnten jedoch ebenfalls mit Sitzbänken oder weiteren einheitlichen Gestaltungselementen aufgewertet werden, um einen durchgängigen Gestaltungsleitfaden entlang des Wanderwegs zu erzeugen.

Eine Wegeverbindung, die vor allem im Zusammenhang mit dem neuen Seniorenwohnheim an der Cäcilienstraße eine zunehmend wichtige Bedeutung haben dürfte, ist die Treppenanlage zwischen Leienbergstraße und dem St. Franziskus Krankenhaus, die im derzeitigen Zustand wenig ansprechend gestaltet ist.

Radwege oder Radfahrstreifen, die vorrangig oder ausschließlich für Radfahrer vorgesehen sind, bestehen im südlichen Abschnitt des Untersuchungsgebiets nicht. Dennoch hat die Gemeinde Eitorf mit zwei E-Bike-Ladestationen – eine am Marktplatz, die andere an der Park & Ride-Anlage – sowie mit abschließbaren Fahrradabstellboxen an der Park & Ride-Anlage eine moderne Infrastruktur für Radfahrer geschaffen.

Handlungsbedarf

- Aufwertung und Sicherung der vorhandenen Fußwegeverbindungen
- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten über die Bahntrasse
- Anlage von Querungshilfen für Fußgänger an verkehrstechnisch kritischen Stellen
- Verbesserung der Orientierung und Erlebbarkeit von Fußwegen
- Funktionale und gestalterische Verbesserung der Anbindung an den Siegtalradweg und den Erlebnisweg Sieg
- Ausbau des Radwegenetzes





5.6 Grün- und Freiflächen

Der Zentralort der Gemeinde Eitorf ist umgeben von Wald-, Wiesen und Landwirtschaftsflächen. Der Eipbach fließt in nord-südlicher Erstreckung durch den Zentralort und mündet am nördlichen Ende des Untersuchungsgebiets in die Sieg. Teilweise ist der Flusslauf des Eipbachs freigelegt, zum Großteil im Zentralort jedoch in ein Betonbett eingefasst, sodass der Eipbach zwar sichtbar, jedoch wenig attraktiv oder erlebbar ist. Im nördlichen Bereich des Zentralorts wurde der Eipbach im Rahmen der Regionale 2010 im Bereich des Theaters am Park sowie am Siegauenplatz freigelegt und renaturiert. Dort tragen naturnahe, bewachsene Ufer zu einer hohen Attraktivität und Aufenthaltsqualität bei.

Das Verhältnis der Grün- und Freiflächen spiegelt wie auch in anderen Bereichen die Ambivalenz zwischen Nord und Süd (mit der Bahntrasse als trennendes Glied) wider: nördlich der Bahntrasse ist der Anteil an Grün- und Freiflächen hoch, ansprechend und naturnah, während der Anteil im südlichen Bereich, abgesehen vom Friedhof, gering ist.

Zwischen der Sieg und der Entwicklungsfläche „Sprung an die Sieg“ liegen die Siegaue und der Siegpark als große Grünflächen. Der Siegpark, ehemals Hindenburgpark, ist punktuell mit Bewegungsgeräten, Trimm-Dich-Elementen sowie Spielelementen für alle Generationen wie zum Beispiel einem Mini-Spielfeld ausgestattet. Insgesamt ist die Grünfläche als attraktive, klassische Parkanlage für Spaziergänge und Picknicks ausgestattet. Trotz des positiven Erscheinungsbilds ist die vorhandene Ausstattung mit Bewegungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten und auch der Bepflanzung ausbaufähig. Dies wird auch bei den Stadtkonferenzen gewünscht.

Öffentliche Spielplätze für Kinder bestehen jenseits punktueller Spielelemente innerhalb des Untersuchungsgebiets nicht. Ein Spielplatz in gepflegtem Zustand grenzt an der Schmittgasse im Westen an das Gebiet. Allerdings gibt es nirgendwo einen Platz mit umfangreichem Angebot an bewegungsanimierenden, kreativitätsanregenden Bewegungsmöglichkeiten für kleine Kinder.

Eine Besonderheit im südlichen Bereich des Zentralorts ist der unter Denkmalschutz stehende Friedhof. Die parkähnliche Anlage ist ebenfalls Teil des Erlebniswegs durch Eitorf.



- Soziale Infrastruktur
- Städtische Betriebe
- Plätze / Treffpunkte
- Straßen / Parkplätze
- Bahntrasse, Bahnhofareal
- Fuß- und Radwege
- Erlebnisweg Sieg
- Unterführungen / Passagen
- Grünflächen / Aue
- Sieg / Eipbach
- Bewegungsräume
- ★ Kinderspiel



Neben den Parkanlagen und der Siegaue sind auch die Schulhöfe wichtige Bewegungs- und Aufenthaltsorte für Kinder und Jugendliche. Diese weisen eine ganz unterschiedliche Qualität und Ausstattung auf. Der westliche Teilbereich des Schulhofs des Siegtal-Gymnasiums wurde im Rahmen der Regionale 2010 mit der Tartan-Hügellandschaft neugestaltet. Der größere Teilbereich des Schulhofs zwischen Schulgebäude und dem Leonardo als Veranstaltungsort ist hingegen weitaus unattraktiver. Weder die Aufenthaltsqualität noch das Bewegungsangebot sind hier besonders ansprechend. Neben in die Jahre gekommene Bänke gibt es einen Basketballkorb und wenige Baumstandorte. Bereiche für Unterricht im Außenbereich oder ergänzende innovative Bewegungsangebote für Jugendliche und Sitzgelegenheiten für Jungen und Mädchen sind sinnvolle Nutzungen.



Der Schulhof der Sekundarschule präsentiert sich als große asphaltierte Fläche mit stark abgenutzten Sitzbänken und punktuellen Pflanzkübeln. In Eigenregie der Schule wurden Pfeiler des Überdachungstrakts farblich ansprechend gestaltet. Darüber hinaus befindet sich der Schulhof in einem trist anmutenden Zustand, der wenig zu Bewegung und Spiel einlädt. Großes Potenzial für eine Aufwertung des Schulhofs besteht in der Nähe zur Sieg und zum Siegpark. In diesem Bereich wurde ein grünes Klassenzimmer aus Baumstämmen angelegt. Neben der Gemeinschaftshauptschule befindet sich ein Kunstrasenplatz, der sowohl von den weiterführenden Schulen als auch von Sportvereinen rege genutzt wird. Nördlich an den Sportplatz schließt ein dreischenkliges Grundstück als Ergänzungsfläche des Sportplatzes mit einer in die Jahre gekommenen Kugelstoßanlage an.



Der Schulhof der Gemeinschaftsgrundschule Eitorf ist teilweise sehr ansprechend gestaltet. So wurden auf dem rückwärtigen Schulhof attraktive Holz-Klettergeräte auf einem Sandplatz und eine Nestschaukel angelegt. Im hinteren Teil des vorderen Schulhofs wurde ein naturnahes grünes Klassenzimmer mit einer Tribüne aus Steinen gestaltet, das ebenfalls ansprechend wirkt. Dem vorgelagert sind ein bunt gestalteter Bauwagen, Zelte aus Weiden und eine relativ unattraktive Eisenschaukel. Obwohl erkennbar ist, dass der vordere Teil offenbar in Eigenregie liebevoll aufgewertet wurde, ist die Gestaltung nur sehr punktuell und wird durch die umgebende Monotonie getrübt.



Handlungsbedarf

- Steigerung der Aufenthaltsqualität im Siegpark für alle Altersgruppen
- Erweiterung der Bewegungs- und Aufenthaltsangebote im südlichen Zentralort rund um den Marktplatz
- Aufwertung von Schulhöfen

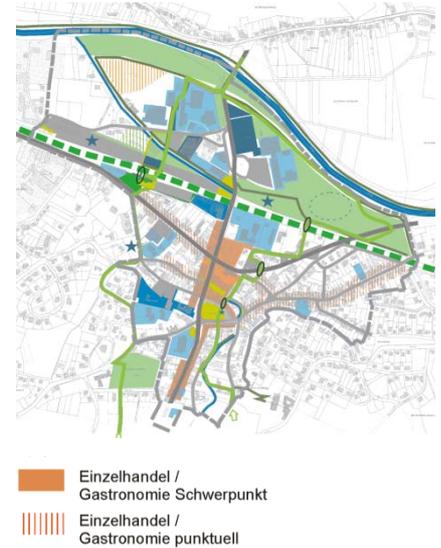
5.7 Lokale Ökonomie

Im Juli 2006 erstellte die BBE Unternehmensberatung GmbH im Auftrag der Gemeinde Eitorf eine umfassende Markt- und Standortanalyse des Einzelhandelsstandorts Eitorf. Dabei wurden sowohl die Angebots- und Nachfragestrukturen des Einzelhandels erfasst, die Einzelhandelszentralität der Gemeinde Eitorf bestimmt sowie Rahmenbedingungen für künftige Einzelhandelsentwicklungen erarbeitet. Weiterhin ergibt sich aus der Markt- und Standortanalyse ein Standortkonzept mit entsprechenden Handlungsempfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Das Einzelhandelsangebot der Gemeinde Eitorf ist gemäß der Markt- und Standortanalyse der BBE im nahversorgungsrelevanten Bereich als bedarfsgerecht einzustufen. Die kleinteiligen Nahversorgungsstrukturen der umliegenden Ortsteile sind ergänzend zur Grundversorgung im Zentralort zu betrachten, wobei die Großbetriebe eine über den Grundbedarf hinausgehende Versorgung sicherstellen. Einzelne Teilsegmente des Einzelhandelsangebots weisen jedoch qualitative wie quantitative Ausstattungsschwächen auf, sodass eine mittelzentrale Versorgungsfunktion nur ansatzweise erfüllt wird. Gemäß der Markt- und Standortanalyse sollte der Zentralort der Gemeinde Eitorf auch künftig eine Mischnutzung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Freizeit und Wohnen aufweisen. Die prioritäre Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet könnte durch die Ansiedlung von filialisierten Einzelhandelsgeschäften zur Ergänzung des zentrenrelevanten Angebotsortiments sowohl für die Frequenzfunktionen als auch aufgrund des Bekanntheitsgrads zur Attraktivitätssteigerung beitragen. Im Vordergrund der Angebotsergänzungen sollte laut Empfehlung der Unternehmensberatung BBE hierbei Bekleidung für jüngere Zielgruppen stehen.

Der Eitorfer Einzelhandel (rund 25.000 qm) konzentriert sich vor allem auf zwei Bereiche: die Ortsmitte und das Gewerbegebiet „Im Auel“. Mit zwei Drittel der gesamten Verkaufsfläche und etwa der Hälfte der Gesamtumsatzleistung in der Gemeinde stellt der Angebotsstandort „Im Auel“ den bedeutendsten Standortbereich des Eitorfer Einzelhandels dar.

Die Kaufkraft der Gemeinde Eitorf lag gemäß GfK im Jahr 2014 bei 90,5 und damit unter dem deutschen Durchschnitt. Zum Vergleich hierzu liegt die Kaufkraft in der Nachbarkommune Hennef bei 103,6 und im Rhein-Sieg-Kreis insgesamt bei 107,1.



Ortsmitte

Der zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte erstreckt sich hauptsächlich entlang des Straßenkreuzes Bahnhofstraße/Hochstraße – Poststraße/Siegstraße – Brückenstraße/Asbacher Straße. In westlicher Richtung reicht er entlang der Bahnhofstraße bis zur Einmündung der Schmidtgasse, im Norden und Osten entlang der Brückenstraße bzw. Siegstraße bis zur Bahnlinie und im Süden entlang der Asbacher Straße bis zur Einmündung der Schümmerichstraße.

Innerhalb dieses Bereichs ist ein Nutzungsmix aus Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungsanbietern und Gastronomieeinrichtungen vorhanden, wobei der Bereich um den „Markt“ als Mittelpunkt fungiert. Hier konzentrieren sich Einzelhandelsgeschäfte und Gastronomiebetriebe; Bankfilialen und handelsnahe Dienstleistungen ergänzen das Angebot. Im Westen schließt sich, getrennt durch die Brückenstraße, das Rathaus an. In Richtung der Randbereiche der Ortsmitte nimmt die Einzelhandelsdichte ab, während der Anteil sonstiger Nutzungen erkennbar zunimmt. Die Frequentierung durch Passanten nimmt dementsprechend vom Markt zu den Randbereichen hin ab.

Das Angebotsspektrum im Bereich der Ortsmitte deckt den Bedarf an periodischen Gütern (Nahrungs- und Genussmittel) sowie den Bedarf an aperiodischen Gütern (z. B. Unterhaltungselektronik) ab. Die Betriebsgrößen der Einzelhandelsgeschäfte sind markt- und bedarfsgerecht aufgestellt. Die Anzahl größerer Ladeneinheiten sind gering. Die größten Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Ortsmitte sind der Rewe XL-Markt im Gebäude des ehemaligen Globus-Verbrauchermarkts im Kreuzungsbereich Brückenstraße – Hochstraße und der Lebensmittel-Discountmarkt Aldi (rd. 760 qm VKF) im südlichen Bereich der Asbacher Straße. Im zentralen Versorgungsbereich sind mit den Drogeriemärkten dm (rd. 200 qm VKF) und Rossmann (rd. 400 qm VKF) sowie dem Bekleidungsanbieter NKD (rd. 220 qm VKF) drei mittelgroße Betriebe vertreten. Der sonstige Einzelhandelsbesatz der Gemeinde Eitorf ist eher kleinteilig aufgestellt: Rund 87 % der Geschäfte verfügen über Verkaufsflächen von unter 100 qm.

Das Angebotsniveau ist insgesamt auf das niedrige und mittlere Preis- und Qualitätssegment ausgerichtet. Die Angebotsvielfalt und Sortimentstiefe sind nicht in allen Bereichen überzeugend. In manchen Teilsegmenten ist nur die Grundversorgungsfunktion erfüllt. Angebotsausweitungen sind insbesondere im Bereich Bekleidung/Wäsche, Unterhaltungselektronik/Multimedia sowie Haushaltstextilien/Bettwaren anzustreben. Zudem besteht Arrondierungspotenzial in kleinem Umfang bei Spielwaren, Schuhen und Schreibwaren. Angebotsergänzungen sind in diesen Bereichen besonders für jüngere Zielgruppen im mittleren bis gehobenen Segment wünschenswert. Der Filialisierungsgrad in der Ortsmitte ist als niedrig einzustufen, nur einzelne bundesweit agierende Filialisten sind vor



Ort ansässig. Diese konzentrieren sich mit Aldi, Rewe, Rossmann und dm auf den Warenbereich der kurzfristigen Bedarfsgüter. Bekleidungsfilialisten fehlen am Einzelhandelsstandort Eitorf. Die Versorgungsreichweite des Einzelhandels beschränkt sich auf das Gemeindegebiet und weist lediglich in Bezug auf die Gemeinde Windeck eine nennenswerte Versorgungsbedeutung auf. Kaufkraftzuflüsse von außerhalb sind dementsprechend kaum im Einzelhandel der Gemeinde Eitorf zu verzeichnen. Nachzuweisen sind hingegen Kaufkraftabflüsse sowohl in mittleren als auch in langfristigen Bedarfsbereichen. Den wichtigsten Konkurrenzstandort für die Gemeinde Eitorf stellt die Kreisstadt Siegburg dar.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Markt- und Standortanalyse lag die Leerstandsquote im zentralen Versorgungsbereich bei 4 % und ist damit als niedrig einzustufen. Die Leerstände konzentrierten sich damals auf den Bereich Brückenstraße/Asbacher Straße – Hochstraße. Heute sind insbesondere in den B-Lagen hinter dem Marktplatz entlang der Leienbergstraße und entlang der Siegstraße Leerstände offensichtlich und mindern ein positives Erscheinungsbild. Trading-down-Effekte sind in diesem Bereich offenkundig.

Das gastronomische Angebot im Zentralort ist gering ausgeprägt. Zudem werden unzureichend aufeinander abgestimmte Öffnungszeiten von Experten und Händlern als Hemmnis benannt.

Im Auel

Das Gewerbegebiet „Im Auel“ erstreckt sich östlich der Ortsmitte, nördlich und südlich der Bahnlinie. Der nördliche Teil des Gebiets ist Standort für Einzelhandelsbetriebe, während der Süden gewerblich geprägt ist. Auf die ansässigen Einzelhandelsbetriebe entfallen über 16.000 qm Verkaufsfläche. Neben Lebensmitteleinzelhändlern findet sich hier vor allem eine Agglomeration von Fachmärkten. Die wichtigsten Einzelhandelsbetriebe sind:

- Hagebau Bau- und Gartenmarkt (rd. 5.300 qm VKF)
- S + M Wohnmarkt (rd. 3.100 qm VKF)
- Top Bau Baumarkt (rd. 2.700 qm VKF)
- Lidl Discountmarkt (rd. 700 qm VKF)

Das Gewerbegebiet erfüllt Versorgungsfunktionen für das gesamte Gemeindegebiet mit Waren des täglichen Bedarfs sowie mit den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten Bau/Garten und Möbel. Da die Einzelhandelsbetriebe „Im Auel“ keine wohngebietsorientierte Lage aufweisen, werden sie vorrangig durch den motorisierten Individualverkehr aufgesucht.

Ergänzungsstandorte

Im Bereich der Ortsmitte sind potenzielle Entwicklungsflächen für den Einzelhandel vorhanden. Mögliche Ergänzungsstandorte stellen die Standorte Baubetriebshof/Feuerwache, Rathaus und Post/Tankstelle dar.



Das Gelände Baubetriebshof/Feuerwache befindet sich unmittelbar südlich der Bahnlinie auf der westlichen Seite der Brückenstraße. Im rückwärtigen westlichen Bereich grenzt eine Park & Ride-Anlage an, und es besteht eine fußläufige Verbindung zum Bahnhof Eitorf. Der Geschäftsbesatz auf der Brückenstraße reicht unmittelbar bis an den Standort heran. Laut einem Ratsbeschluss der Gemeinde Eitorf werden der Baubetriebshof und die Feuerwache durch einen Neubau verlagert und das Gelände für den Einzelhandel bereitgestellt.

Auch die Flächen Rathaus und Post/Tankstelle weisen Entwicklungspotenzial in zentraler Lage auf. Das Rathausareal könnte als Bindeglied zwischen den Geschäftslagen Brückenstraße bzw. Markt und der südlich anschließenden geringer frequentierten Asbacher Straße fungieren und eine Mischnutzung für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen aufnehmen. Die Aufenthaltsqualität des Standorts ist durch die insgesamt ansprechende städtebauliche Qualität des Umfelds als hoch einzustufen und könnte dementsprechend gut in eine Gesamtkonzeption eingebunden werden. Auch das Post-/Tankstellenareal weist eine gute Standorteignung für den Einzelhandel auf. Der Bereich ist für zusätzliche Einzelhandelsverkaufsflächen gut geeignet.

Handlungsbedarf

- Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs
- Verbesserung der Angebotsqualität
- Ansiedlung von filialisierendem Einzelhandel
- Ergänzung zentrenrelevanter Sortimente wie Bekleidung
- Verbesserung der Kommunikationsstrukturen und der Zusammenarbeit der Gewerbetreibenden

5.8 Städtebauliche Struktur

Die Städtebauliche Struktur des Zentralorts richtet sich nach den prägenden Erschließungsstraßen, der L 333 und L 86. Eine starke Zäsur des Siedlungskörpers ergibt sich auch durch den Verlauf der Bahntrasse. Der nördlich der Bahntrasse gelegene Teilraum ist insbesondere durch Infrastruktureinrichtungen, Grünflächen, eine geplante hochwertige Neubauentwicklung (Stadt villen) und die Park & Ride-Anlage geprägt. Im Südlichen Teilraum konzentrieren sich die Funktionen Wohnen und Versorgung.

Neben den bereits in den vorherigen Kapiteln beschriebenen Themenfeldern der städtebaulichen Analyse bestehen einige großräumigere Interventionsräume mit sich überlagernden Problemen oder vielfachem Aufkommen. Diese werden im vorliegenden Kapitel zusammenfassend dargestellt.



- Eingänge i. d. Zentralort
- Strukturelle Mängel
- Städtebauliche Struktur

5.8.1 Wohnen in Eitorf

Wie schon die Auswertung der Wohnungsmarktdaten gezeigt hat, weist ein Großteil des Gebäudebestands der Gemeinde Eitorf ein Alter zwischen 37 und 60 Jahren auf (37 %); weitere 13 % sind Altbauten, die vor 1919 errichtet wurden. Dieses relativ hohe Alter spiegelt auch die Immobiliensubstanz im Zentralort der Gemeinde Eitorf wider. In Teilbereichen wie zum Beispiel rund um den Marktplatz finden sich dabei teils städtebaulich markante und auch instandgesetzte Immobilien mit einer ansprechenden Gestaltung und Identifikationspotenzial. Zu nennen ist hier unter anderem das „Hotel Prinz Karl“. Weitere stadtbildprägende Gebäude im Zentralort sind das Postgebäude, das Theater am Park und die Villa Gauhe. Im negativen Sinne prägend sind massiv wirkende Gebäude der 1980er Jahre, wie z. B. das Gebäude, in dem sich heute die Volksbank befindet.

Neben den positiven Beispielen gibt es im Zentralort jedoch auch Wohnlagen mit offensichtlichem Investitionsstau und hohem Sanierungsbedarf. Ein Bereich mit großem Handlungsbedarf besteht in der Siegstraße, die bis zum Bau der Hochstraße in den 1970er Jahren eine Hauptdurchfahrtsstraße war. Zwar konnte mit der Umleitung des motorisierten Individualverkehrs eine Minderung der verkehrlichen Belastung erreicht werden, jedoch hat sich die Funktion der Siegstraße als Versorgungsstandort damit ebenfalls rückläufig entwickelt. Heute finden sich in der Siegstraße zahlreiche Immobilien mit teils erheblichen Baumängeln. Wichtige Themen der Zukunft sind hier die Instandsetzung der Immobilien, die energetische Sanierung der Objekte, eine zielgruppenspezifische Modernisierung der Gebäudekerne sowie adäquate Nachnutzungen für leer stehende Ladenlokale. Diese eklatanten Mängel wirken sich nicht nur negativ auf die Wohnvoraussetzungen aus, sondern auch auf das Image der Gemeinde. In diesem Zusammenhang ist die Gestaltung und Begrünung des Straßenraums ebenfalls zu verbessern. Der hohe Interventionsbedarf im Immobilienbestand auf der Siegstraße setzt sich bis in die Maibergstraße fort. In einem besseren Zustand zeigt sich die Gebäudestruktur ab etwa der Hälfte der Maibergstraße, außerhalb des Untersuchungsgebiets.





Da zum Wohnungsbestand, den Eigentumsverhältnissen und den Sozialdaten der im Zentralort lebenden Bewohnerschaft keine kleinräumigen Daten vorliegen, kann hierzu nur auf die Aussagen der befragten Experten verwiesen werden. Aus Sicht der Experten sind die Wohnungen im Zentralort gut vermietbar. Allerdings ist die Zielgruppe meist auf eine eher sozial schwache Klientel beschränkt, einhergehend mit einer hohen Nachfrage nach günstigem Wohnraum. Laut Aussage der Experten liegt die durchschnittliche Miethöhe für Wohnraum im Zentralort bei ca. 5 Euro je qm. Aus diesem Grund sind für viele Eigentümer Investitionen wirtschaftlich nicht darstellbar.

Umso bedeutsamer ist es für den Wohnstandort Eitorf, vielfältige Wohnraumqualitäten anzubieten, um eine höhere soziale Durchmischung zu erreichen. Insbesondere für Familien und für ältere, finanzkräftige Menschen sollte in der zentralen und infrastrukturell gut ausgestatteten Lage des Zentralorts neuer Wohnraum errichtet bzw. die Qualität des vorhandenen Angebots gesteigert werden. Von den befragten Experten wird von einer steigenden Nachfrage junger finanzstarker Paare berichtet, die aktuell nicht zufriedenstellend bedient werden kann. Damit könnte nicht nur der Wohnstandort Eitorf, sondern auch der Versorgungsstandort über ein potenziell höheres Kaufkraftvolumen gesichert werden.

Handlungsbedarf

- Schaffung von Investitionsanreizen für Immobilieneigentümer
- Schaffung vielfältiger Wohnraumqualitäten zur Sicherung des Wohnstandorts
- Erneuerung des Wohnraums unter energetischen Aspekten
- Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbilds – Verbesserung von Sichtachsen, Gebäudekanten und sich harmonisch eingliedernden Fassaden und Gebäudehöhen
- Qualifizierung mindergenutzter Grundstücke für neue Wohnraumentwicklungen



5.8.2 Schulgassenareal

Im Rahmen der Regionale 2010 hat die Gemeinde Eitorf im Zusammenhang mit dem Wettbewerbsverfahren „Sprung an die Sieg“ einen Rahmenplan für das Schulgassenareal erstellen lassen. Dieser Rahmenplan wurde Anfang 2010 vom Rat der Gemeinde Eitorf beschlossen. Eine Umsetzung konnte bisher, insbesondere aufgrund von finanziellen Restriktionen, noch nicht erfolgen.

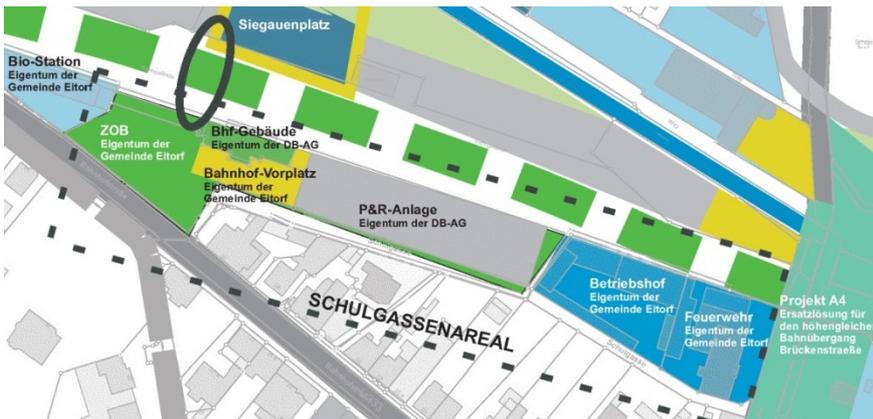
Abbildung 28 Rahmenplan mit Detailansicht Bereich Feuerwehrgerätehaus, Bau-/Betriebshof und P & R-Anlage



Quelle: Allgemeine Grundstücksinformation „Brückenstraße 27/Schulgasse“, Gemeinde Eitorf

Das Schulgassenareal zeichnet sich durch eine schwierige Gemengelage von Eigentumsverhältnissen und Standortanforderungen aus. Auch die Erwartungen an das Entwicklungspotenzial dieser Fläche werden von verschiedenen Akteuren unterschiedlich bewertet. Die Rahmenbedingungen können wie folgt zusammengefasst werden:





Feuerwehrgerätehaus und Bau-/Betriebshof

Das Feuerwehrgerätehaus liegt unmittelbar an der Brückenstraße. Die Gemeinde Eitorf beabsichtigt die Verlagerung dieser Funktion, um die Fläche für zentralere Nutzungen erschließen zu können. Die Fläche, die dabei für eine neue städtebauliche Entwicklung frei werden würde, ist ca. 3.900 qm groß. Der Rat hat in seinem Beschluss aus dem Jahr 2012 folgende Planung beschlossen:

- Ansiedlung eines Einzelhandelsobjekts „Brückenstraße/Schulgasse“
- Fußläufige Erschließung von der Brückenstraße aus
- Zu- und Abfahrt sowie Anlieferung von der Bahnhofsseite
- Die Gemeinde Eitorf hat zur Vermarktung der Flächen bereits Gespräche mit interessierten Investoren geführt und bietet die Flächen über das Onlineportal der Gemeinde an.

Park & Ride Schulgasse

Die im Eigentum der DB AG befindliche Park & Ride-Anlage östlich des Bahnhofgebäudes ist in sanierungsbedürftigem Zustand. Auch die Erschließungssituation über die Schulgasse ist verkehrlich nicht ausreichend, um die anfallenden Verkehre sicher abzuwickeln. Die Garage selbst trägt wenig zu einer ansprechenden Eingangssituation in die Gemeinde Eitorf bei.

Bahnhofsgebäude

Das ehemalige Bahnhofsgebäude befindet sich im Eigentum der DB AG. Im Gebäude befindet sich ebenerdig eine Bäckerei-Filiale. Teile des Gebäudes sind ungenutzt. Ein privater Investor hat Interesse am Ankauf des Gebäudes bekundet, um eine gehobene Gastronomie anzusiedeln.

Bahnhofsvorplatz

Der Bahnhofsvorplatz ist stark in die Jahre gekommen und wirkt weder städtebaulich noch gestalterisch ansprechend. Der hohe Versiegelungsgrad wirkt im Zusammenhang mit der Anordnung und dem Zustand des Mobiliars unzeitgemäß. Dies führt zu einer geringen Aufenthaltsqualität und einem wenig einladenden Erscheinungsbild im Entreebereich der Gemeinde. Im Zusammenhang mit



der Entwicklung des Bahnhofsgebäudes soll eine Aufwertung des Vorplatzes erfolgen.

ZOB

Der Zentrale Omnibusbahnhof ist laut Aussage der Gemeinde Eitorf und der lokalen Busunternehmen unzureichend dimensioniert. Es ist erforderlich, den ZOB auf sechs Haltestellen auszubauen. Zudem ist die verkehrliche Erschließung ungünstig. Die verschiedenen Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Pkw, ruhender Verkehr, Busse) geraten regelmäßig miteinander in Konflikt, was das Unfallrisiko erhöht. Zudem ist die Orientierung für ÖPNV-Nutzer nicht optimal.

Im Zusammenhang mit dem barrierefreien Umbau der Bushaltestellen nach Personenbeförderungsgesetz soll der ZOB auch mit einem Dynamischen Fahrgastinformationssystem ausgestattet werden. Für diese Maßnahme wurden bereits Fördermittel beim Nahverkehr Rheinland (NVR) angemeldet. Gemäß Einplanungsmitteilung vom NVR wurde die Maßnahme in den Maßnahmenkatalog aufgenommen und kann ab 2016 umgesetzt werden.

Handlungsbedarf

Obgleich für den östlichen Abschnitt des Schulgassenareals ein Beschluss zur Ansiedlung von Einzelhandel besteht, wird es aus gutachterlicher Sicht als sinnvoll erachtet, das Schulgassenareal und seine Entwicklungsmöglichkeiten noch einmal ganzheitlich zu betrachten und mit den Entwicklungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit dem Rathausareal abzuwägen. Im Kern der Abwägung sollten Kosten, Potenziale und Gefahren unterschiedlicher Nachnutzen gegeneinander abgewogen werden, um die bestmögliche Lösung für eine ganzheitliche Entwicklung zu finden. Ob dies erfolgt, ist politisch zu beraten und zu entscheiden.

5.8.3 Rathausareal

Das in den 1960er Jahren erbaute Rathaus liegt westlich des Marktplatzes und flankiert die westliche Raumkante des Platzes. Das Gebäude ist stark in die Jahre gekommen, wirkt unattraktiv und weist darüber hinaus energetische und bauliche Mängel auf. Trotz dieser Mängel gibt es innerhalb des Gebäudes prägnante Gestaltungselemente, die Zeugen ihrer Zeit und damit bauhistorisch durchaus attraktiv sind. Im Erdgeschoss des Rathauses befindet sich die Touristen-Information, die im Gegensatz zum Gebäude insgesamt modern und ansprechend gestaltet ist.

Neben den baulichen Mängeln ist auch die städtebauliche Einbindung des Gebäudes in die Umgebung nicht sehr gelungen. Die Front-Fassade ist zum nördlich angrenzenden Nachbargebäude nach hinten versetzt; dies bedingt eine uneinheitliche Fassadenflucht und damit auch eine disharmonische Raumkante für den Marktplatz. Südlich des Rathauses befindet sich eine Durchfahrt

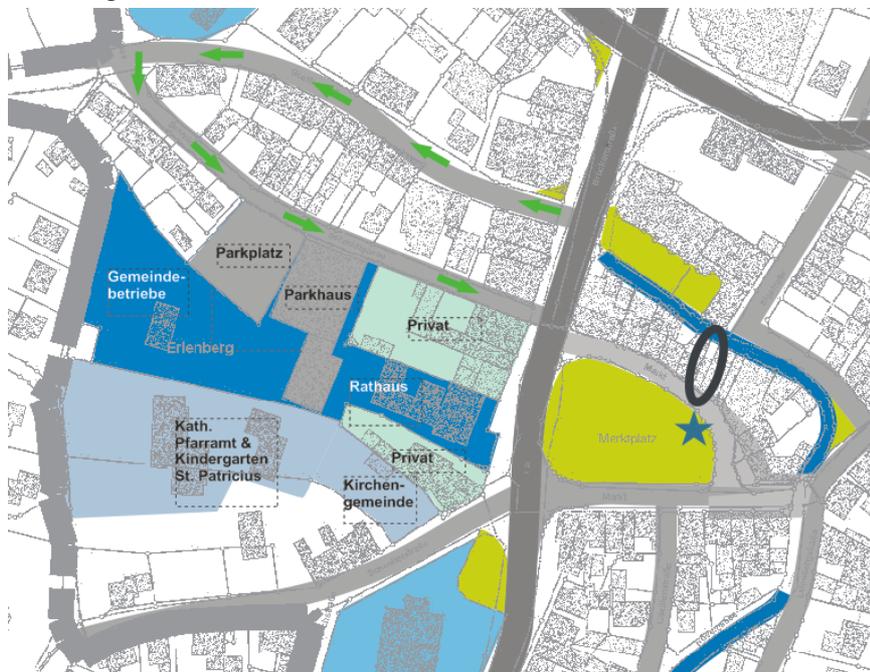


zum Hinterhof, die eine Lücke zum einzigen Eckgebäude an der Schoellerstraße erzeugt. Der Eingangsbereich des im Eckgebäude ansässigen Textileinzelhandels befindet sich wiederum nicht an der Frontseite zum Markt, sondern liegt innerhalb der genannten Durchfahrt.

Im rückwärtigen Bereich des Rathauses befinden sich ein Parkhaus und eine weitere Parkplatzfläche, die durch die Gemeinde Eitorf bewirtschaftet werden. Die Erschließung der Parkplatzflächen erfolgt über die Schmidtgasse, die wiederum von der Brückenstraße aus über die Goethestraße angefahren werden kann. Neben dieser ungünstigen Erschließungssituation ist auch die Gestaltung des Parkhauses wenig attraktiv. Es ist davon auszugehen, dass das Parkraumangebot aus diesen Gründen nur in geringem Umfang von der lokalen Bevölkerung angenommen wird.

Auf einem westlich an das Rathausareal angrenzenden Grundstück befinden sich die Gemeindewerke Eitorf und das Heimat- und Gemeindearchiv in einem alten, sanierungsbedürftigen Wohnhaus. Aus städtebaulicher Sicht fügt sich das Rathausareal insgesamt wenig in die umliegenden Strukturen ein. Die puzzleartig ineinander verschachtelten Grundstücke führen zusammen mit der ungünstigen Ausrichtung und Lage der Baukörper zu einem unstrukturiertem Raumbild und einer Mindernutzung der Grundstücke in zentraler Lage der Gemeinde.

Abbildung 29 Städtebauliche Situation Rathausareal



Quelle: Kartengrundlage Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Katasterwesen und Geoinformation, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Handlungsbedarf

- Schaffung einer neuen Entwicklungsperspektive für das Rathausareal



5.8.4 Karree Eipstraße/Siegstraße/Poststraße

Das Karree Eipstraße/Siegstraße/Poststraße ist der ideale Standort für zeitgemäße und hochwertige Wohnraumangebote. Hier könnte in optimaler Weise barrierefreier Wohnraum für ältere Menschen oder für junge Paare in fußläufiger Erreichbarkeit zur S-Bahn angeboten werden. Die Immobilienbestände und das Wohnumfeld in diesem Karree weisen jedoch sowohl städtebaulich als auch baulich einen sanierungsbedürftigen Zustand auf. Die Grundstücksgrundrisse sind ungünstig ineinander verschachtelt, sodass die entstandene städtebauliche Struktur des Karrees sehr uneinheitlich und verbaut wirkt. Dies geht einher mit einer unterschiedlichen Geschossigkeit, Ausrichtung und Gestaltung der Baukörper, die sich noch dazu überwiegend in einem schlechten baulichen Zustand befinden. Genau hier befinden sich auch die B-Lagen des lokalen Einzelhandels, was sich in Leerständen oder teils unattraktiv gestalteten Ladenlokalen widerspiegelt. An der Nordwestkante des Karrees befindet sich eine Tankstelle, die im Jahr 2015 monatelang defekt war und in dieser zentralen Lage eine Mindernutzung darstellt. Trotz dieser negativen Ausgangslage bietet das Karree sehr gute Standortbedingungen, um sich zu einem attraktiven Wohnquartier entwickeln zu können. Dazu müsste das Karree in enger Zusammenarbeit mit der Eigentümerschaft neu entwickelt werden. Damit einhergehen sollten eine Qualifizierung des öffentlichen Raums und eine gestalterische Optimierung der Anbindung zum Marktplatz durch die Passage, zum Posthof sowie in nördliche Richtung durch die Fußgängerunterführung in Richtung des Siegparks.

5.8.5 Eingangssituationen

Die Eingangssituationen für die in Eitorf ankommenden Verkehre sind wenig und darüber hinaus unzulänglich gestaltet. Dies betrifft insbesondere den westlichen Eingang im Bereich des Bahnhofs sowie den südlichen Eingang an der Asbacher Straße auf Höhe der Mittelstraße. Insbesondere der Eingang am Bahnhof hat eine hohe Bedeutung, weil er sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für die Nutzer des Öffentlichen Personennahverkehrs das Entree in den Zentralort darstellt. Während hier mit dem Siegauenplatz nördlich der Bahntrasse bereits eine einladende Situation geschaffen wurde, bieten der südliche Bereich des Bahnhofsvorplatzes, der Busbahnhof und der Straßenraum eine rein funktionale Ausstattung. Um eine offene Willkommenskultur und ein positives Image der Gemeinde zu etablieren, ist die Gestaltung der Stadteingänge zwar ein „weiches“, aber dennoch wichtiges Erfordernis.

Handlungsbedarf

- Verbesserung und Sichtbarmachung der Eingangssituationen in den Zentralort



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende
(www.openstreetmap.org/copyright)



6 Entwicklungsziele und Handlungsfelder

6.1 Einführung

Ein Maßnahmenkonzept basiert auf einer für die Gemeinde zielführenden Schwerpunktsetzung. Aus der städtebaulichen Analyse und den Gesprächen mit der Akteursschaft vor Ort sind neben den Defiziten und Handlungsbedarfen auch Stärken und Potenziale des Zentralorts und der Gemeinde hervorgegangen, auf die das IHK ebenso aufbaut wie auf die Defizite.

Mit der Analyse sind folgende Handlungsfelder definiert worden:

- Handlungsfeld A: Öffentlicher Raum, Mobilität und Stadtentwicklung
- Handlungsfeld B: Kommunale Infrastruktur
- Handlungsfeld C: Wohnen in Eitorf
- Handlungsfeld D: Identität, Stadtmarketing und Programmumsetzung

6.2 Handlungsfeld A – Öffentlicher Raum, Mobilität und Stadtentwicklung

Eine der Kernmaßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums betrifft den zentralen Marktplatz und die angrenzenden zentralen Bereiche. Alle Bereiche sollen so attraktiviert werden, dass zum einen die Aufenthaltsqualität für Familien, aber auch für alle Generationen deutlich erhöht wird, und zum anderen gleichzeitig die Rahmenbedingungen für nachhaltige Stabilisierung des Nahversorgungsstandorts und für Investitionen durch Private verbessert werden. Daher soll in diesem zentralen Bereich die bestehende Freiraumgestaltung aus Sicht der unterschiedlichen Nutzergruppen auf den Prüfstand gestellt und um neu gestaltete, zielgruppenspezifische und/oder generationenübergreifende Freiräume ergänzt werden. Wegebeziehungen und Grünnetzungen sind sowohl für Fußgängerinnen und Fußgänger als auch für Radfahrende zu optimieren. Dabei sind vor allem die Fußwegebeziehungen an den beschränkten Bahnübergängen barrierefrei und nutzerfreundlich zu gestalten.

Anschließend an den Markt werden auch die Bereiche im Zentralort betrachtet, in denen eine langfristige städtebauliche Neuordnung in Betracht zu ziehen ist. In dem Karree Poststraße/Leienbergstraße/Eipstraße soll geprüft werden, wie eine bauliche und funktionale Entwicklung gesteuert werden kann, die für den Wohn- und Einzelhandelsstandort einträglich sein kann.

Ein weiterer wichtiger Baustein des Handlungskonzepts ist die Entwicklung des Schulgassen- und Bahnhofsareals, mit dem auch weitere Impulse für den Einzelhandel und eine Aufwertung der Eingangssituation in den Zentralort erwartet werden.



Zudem sollen viele Fragen rund um die verkehrliche Optimierung betrachtet werden.

Daraus ergeben sich folgende Entwicklungsziele:

- Attraktivierung des öffentlichen Raums in zentralen Lagen für unterschiedliche Nutzergruppen
- Erweiterung der Kommunikations- und Bewegungsangebote für alle Altersgruppen
- Steigerung der Investitionsbereitschaft von Eigentümern und Gewerbetreibenden im zentralen Bereich
- Optimierung des Stadtklimas durch Begrünung und Beschattungen
- Barrierefreie Gestaltung bestehender Fußwegbeziehungen
- Milderung des Verkehrsaufkommens
- Stärkung des ÖPNV
- Verbesserung der Querungssituationen
- Städtebauliche Neuordnung des Schulgassen- und Bahnhofareals

6.3 Handlungsfeld B – Kommunale Infrastruktur

Mit Blick auf den demografischen Wandel und die Sicherung eines attraktiven Wohnstandorts ist für jede Kommune von hoher Wichtigkeit, ein gutes und zeitgemäßes Angebot an kommunaler und sozialer Infrastruktur bereit zu stellen. Anknüpfend an das regionale 2010-Projekt soll nun der Bereich der Gemeinde, in dem sich die kommunale Infrastruktur konzentriert, weiterentwickelt werden. Neben der Sanierung des Hermann-Weber-Bads und der angrenzenden Freiräume wurde im Rahmen der Erstellung des IHKs der Ausbau des Theaters am Park zu einem Bildungs- und Kulturzentrum konzeptionell erarbeitet. Perspektivisch soll sich das Theater am Park zu einem Ort der Kultur, Bildung, Kommunikation und Identifikation entwickeln.

Daraus ergeben sich folgende Entwicklungsziele:

- Stabilisierung und Ausbau von attraktiven Bildungs- und Kulturangeboten
- Ausweitung des Nacherholungsortes Siegauenpark in Anknüpfung an die Regionale 2010

6.4 Handlungsfeld C – Wohnen in Eitorf

Weiteres Ziel der Erneuerung des Zentralorts ist die nachhaltige Stabilisierung der noch bestehenden engen, räumlichen Verknüpfung von Wohnen mit vielen anderen verschiedenen Funktionen. Dabei bietet der Zentralort Eitorf Potenziale und Räume für die unterschiedlichsten Wohn- und Lebensstile. Sowohl Familien und Paare als auch Singles aller Altersstufen sollen hier attraktiven alters- und bedarfsgerechten Wohnraum finden.

Um aus wohnungswirtschaftlicher und stadtgestalterischer Sicht ein entsprechendes Maßnahmenpaket zu initiieren, soll durch aufsuchende Formen die Einzeleigentümerschaft zu Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen motiviert werden. Durch gezielte Neubaumaßnahmen in Baulücken sollen attraktive Wohnformen für neue Zielgruppen geschaffen werden.

Daraus ergeben sich folgende Entwicklungsziele:

- Aufwertung der vorhandenen Bausubstanz
- Gestalterische sowie energetische Sanierung
- Verbesserung der Barrierefreiheit
- Schaffung von neuem Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen

6.5 Handlungsfeld D – Identität, Stadtmarketing und Programmumsetzung

Ein wichtiges Kernziel ist, Eitorfs Mitte für möglichst viele Besucherinnen, Besucher und Gäste attraktiv zu gestalten, sodass sie auf vielfältige Art genutzt und besucht wird. Die Stabilisierung der Geschäftslagen soll durch eine intensive eigentümerbezogene Ansprache erfolgen. Es sollen weitere Leerstände vermieden und die bestehenden Angebote ausgeweitet werden. Für Problemimmobilien sind jeweils mit der Eigentümerschaft neue Nutzungs- bzw. Umnutzungskonzepte zu erarbeiten.

Zur Umsetzung des Programms ist der Ausbau der bestehenden organisatorischen Strukturen erforderlich. Es soll ein Projektmanagement eingerichtet werden, das sich um die organisatorischen und planerischen Fragen vor Ort kümmert. Wichtige Aufgaben sind darüber hinaus Beteiligung, Öffentlichkeitsarbeit und Imageverbesserung.

Daraus ergeben sich folgende Entwicklungsziele:

- Entwicklung einer Identität für die Gemeinde Eitorf
- Optimierung der Vermarktung der Gemeinde nach außen
- Optimierung der Identifikation der Menschen mit ihrer Gemeinde
- Betreuung und Organisation von laufenden Projektmaßnahmen
- Sicherung eines hohen Grades der Beteiligung





7 Maßnahmen- und Handlungskonzept

7.1 Einleitung

Das folgende integrierte Maßnahmen- und Handlungsprogramm umfasst alle Projekte, Maßnahmen, Zielkonkretisierungen etc., die dazu dienen, die beschriebenen Defizite und Probleme auszugleichen, die Potenziale zu nutzen und die Stadtteile insgesamt zu einem attraktiven und lebendigen Ort werden zu lassen. Die Projektbeschreibungen haben zum jetzigen Zeitpunkt der ersten Konzeptionsphase noch übergeordneten Charakter; für fast alle Projekte müssen nach Projektstart Detailplanungen vorgenommen werden oder intensive Konkretisierungs- und Abstimmungsgespräche etc. erfolgen.

Die Beschreibung der Projekte erfolgt in Form eines Projektbogens.

Projekttitel, Nr.		X
Priorität		
Projektziel		
Projekthalt		
Projektlaufzeit		
Projektbeteiligte		
Kosten		
Finanzierung/Mögl. Förderung		

7.2 Handlungsfeld A – Öffentlicher Raum, Mobilität und Stadtentwicklung

7.2.1 Funktionale und stadtgestalterische Aufwertung des Stadtraums Marktplatz, des Posthofs und der angrenzenden Straßenzüge

Projekttitle, Nr.	Funktionale und stadtgestalterische Aufwertung des Stadtraums Marktplatz, des Posthofs und der angrenzenden Straßenzüge	A1
Priorität	I	
Projektziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausbau des Marktplatzes, des Posthofs und des nahen Umfelds als repräsentative Räume mit hohem Identifikationspotenzial ▪ Stärkung der Funktion des zentralen Bereichs als Handelsschwerpunkt und öffentlicher Raum mit hoher Bedeutung ▪ Entwicklung einer harmonischen Gesamtgestaltung ▪ Fortführung der Planungsphilosophie der Regionale 2010 	
Projekthalt	<p><i>Ausgangssituation</i></p> <p>Der Markt ist der räumliche Mittelpunkt des Versorgungszentrums und des gemeindlichen Lebens in Eitorf. Rund um den Markt liegen Geschäfte und gastronomische Einrichtungen. Auf dem Platz selbst finden Veranstaltungen wie die Kirmes und gemeindliche Feste statt. Der Markt bietet an seinen Rändern Kommunikationsmöglichkeiten durch Bänke, einen Brunnen und einen Pavillon, in dem auch kleinere Veranstaltungen stattfinden. Außerhalb der Feste dient der gesamte Bereich als Parkplatz. In seiner Gestaltung ist er stark erneuerungsbedürftig. Weder die Gestaltung noch die Anforderungen an die Barrierefreiheit öffentlicher Räume sind zeitgemäß.</p> <p>Auch die angrenzenden Räume wie der Posthof, auf dem sich durch die hoch frequentierte Eisdiele viele Menschen treffen, haben städtebaulichen Aufwertungsbedarf. Der Posthof bietet weder Aufenthaltsqualität noch wird er seiner Funktion als zentraler und urbaner Raum gerecht. Der Eipbach hat ebenfalls nur wenig Aufenthaltspotenzial, würde sich in den offen gelegten Bereichen aber sehr gut für eine Aufwertung eignen.</p> <p>In allen Beteiligungsrunden im Jahr 2015 wurde deutlich, dass die Attraktivierung des Marktplatzes und der angrenzenden Bereiche auch aus Sicht der Akteure und Bewohner sehr hohe Priorität hat. Allerdings konnte im Jahr 2015 noch keine grundlegende Entscheidung herbeigeführt werden, ob der Markt als reine Begegnungs- und Kommunikationsfläche genutzt werden oder ob das heute mögliche Parken weiterhin erlaubt sein soll. In der Beteiligung sprach sich jeweils ca. die Hälfte der Beteiligten für die eine Variante, die andere Hälfte für die andere Variante aus. Insbesondere die anliegenden Geschäfte verdeutlichen die Wichtigkeit der Parkplätze für ihre wirtschaftliche Situation; andere heben die zentrale Bedeutung des Platzes und die Chancen auf eine attraktivere städtebauliche Gestaltung hervor.</p> <p><i>Werkstattverfahren als Basis für eine politische Entscheidungsfindung und Grundlage für die Förderantragstellung</i></p> <p>Um eine gemeinsam getragene Lösung von Bewohnern, Anliegern, Geschäftsleuten etc. zu erhalten, wurde das Jahr 2016 genutzt, um ein städtebaulich-freiraumplanerisches Werkstattverfahren für die funktionale und stadtgestalterische Aufwertung des Marktplatzes, des Posthofs und angrenzender Straßenzüge anzustoßen.</p> <p>Die Gemeinde Eitorf hat dazu ein offenes, zweiphasiges Werkstattverfahren mit vorgeschaltetem Auswahlverfahren von letztlich drei teilnehmenden Büros ausgetobt. Die drei Büros rha, reicher haase assoziierte GmbH, Club L94 sowie [f] Landschaftsarchitektur wurden schließlich zur Teilnahme am Werkstattverfahren eingeladen.</p>	

	<p>möglichkeiten für Jugendliche</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorschläge für bewegungsfördernde Elemente für ältere Menschen ▪ Vorschläge für eine ansprechende moderne Bepflanzung unter stadtklimatischen und ökologischen Gesichtspunkten ▪ Ideen für eine künstlerische Aufwertung und Gestaltung, die die Identifikation mit der Gemeinde Eitorf stärken ▪ Vorschläge zur barrierefreien Gestaltung des öffentlichen Raums, Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Sehbehinderung ▪ Vorschläge für Elemente der Möblierung, die eine einheitliche Gestaltungslinie erkennen lassen und auf unterschiedliche Nutzergruppen abgestimmt sind (z. B. jugendgerechte Sitzmöglichkeiten, Sitzmöglichkeiten in der Sonne/im Schatten) ▪ Beleuchtungskonzept (u. a. Inszenierung historisch bedeutsamer Gebäude) ▪ Einbeziehung von wichtigen Gebäuden in die Gestaltung, z. B. Haus Prinz Karl ▪ Gestaltungsmöglichkeiten mit Wasser in Zusammenhang mit dem bereits bestehenden Brunnen ▪ Vorschlag für die konfliktfreie Harmonisierung unterschiedlicher öffentlicher und privater Interessen – etwa von Platznutzungen mit hoher Aufenthaltsqualität und gastronomischen Nutzungen <p><i>Ablauf des Werkstattverfahrens</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Öffentliches Auftaktkolloquium am 20. Juni 2016: Einführung der Planungsteams in die Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen, Begehung des Gebiets, anschließend öffentliche Veranstaltung zur Information der Öffentlichkeit. Dabei bestand die Möglichkeit für Bürger und Akteure, den Büros ihre Wünsche und Anforderungen zu übermitteln. ▪ Zwischenkolloquium am 22. August 2016: Die Büros präsentierten der Jury, bestehend aus Politik, Fachverwaltung und externen Professoren, bei einer internen Sitzung unter Ausschluss der Öffentlichkeit die Zwischenstände der Projektbearbeitung. Damit sollte gewährleistet werden, dass die Bearbeitung der Planungsaufgabe auf einem gewünschten und auf die lokalen Gegebenheiten angepassten Weg ist. Allen Büros wurden Empfehlungen zur Überarbeitung ihrer Entwürfe schriftlich übermittelt. ▪ Öffentliches Abschlusskolloquium am 28. Oktober 2016: Ausstellung und Vorstellung der drei Konzepte in einem Zelt auf dem Marktplatz, begleitet vom Wochenmarkt und weiteren Angeboten wie Kicker, Hüpfburg und „Gut-Drauf-Tanke“. ▪ Jurysitzung am 28. Oktober 2016: Die Büros präsentierten ihre Planungen. Anschließend wog die Jury Vor- und Nachteile einer jeden Planung detailliert gegeneinander ab. Einstimmig wird der Vorschlag des Büros [f] Landschaftsarchitektur ausgewählt. ▪ Politische Beschlüsse in den Gremien am 15. und 16. November: Die Entscheidung der Jury wird den politischen Ausschüssen zur Beratung vorgelegt. ▪ Ratsbeschluss am 12. Dezember 2016: geplant. <p><i>Präferierte Planungsvariante</i></p> <p>Als präferierte Planungsvariante hat die Jury einstimmig das Gestaltungskonzept des Büros [f] Landschaftsarchitektur ausgewählt. Das Bonner Büro unter der Führung von Gunter Fischer überzeugte die Jury vor allem durch die klare Gestaltungssprache, den kreativen Umgang mit der Aufgabenstellung, den Mehrwert der Planung für die Bürgerinnen und Bürger und die Möglichkeit zur schrittweisen Umsetzung einzelner Bausteine. Auch bei den Bürgerinnen und Bürgern wurde der Entwurf bei der öffentlichen Veranstaltung positiv aufgenommen.</p> <p>Zentrales Gestaltungselement für den Marktplatz ist ein in die Höhe ragendes, beleuchtetes Wasserspiel als Erinnerungspunkt an das historische Kirchenbauwerk. Entlang der heutigen Baumkante reiht sich ein Band mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten für verschiedene Altersgruppen. Parkplatzflächen sind in der Variante 1 des Entwurfs</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

halbkreisförmig der nördlichen Baumkante vorgelagert. Die Erschließung erfolgt über die Brückenstraße. Bei Bedarf kann eine Ausfahrt über die Cäcilienstraße erfolgen. Diese Arrondierung der Parkplätze ermöglicht es, dass die Variante 1 schrittweise und mit zunehmender Akzeptanz durch die Öffentlichkeit zur Variante 2 weiterentwickelt werden kann. Damit ist gewährleistet, dass eine aktuelle Entscheidung für den Erhalt von Parkplätzen nicht zwangsläufig bedeutet, dass sich der Platz mittel- bis langfristig nicht zu einem gänzlich öffentlichen Raum weiterentwickelt.



Ansicht Marktplatz



Ansicht Posthof

Eine dezidierte Beschreibung des Entwurfs ist den Unterlagen des Büros [f] Landschaftsarchitektur sowie der Dokumentation des Verfahrens im Förderantrag zu entnehmen.

Weiteres Vorgehen

Sofern sich die politischen Ausschüsse für die Umsetzung der Planung aussprechen, soll auf dieser Basis der Grundförderantrag zur Aufnahme in die Städtebauförderung gestellt werden.

Eine bauliche Umsetzung ist für den Fall einer Bewilligung ab 2018 geplant. Die Umsetzung sollte mit dem Marktplatz starten, gefolgt vom Posthof. Eine Umsetzung des Konzepts für den Kirchenvorplatz ist abhängig von der Mitwirkungsbereitschaft der Kirche als Eigentümerin der Fläche. Eine Umsetzung des Konzepts für den Bereich der Brückenstraße/L 86 im Übergang zwischen Marktplatz und Rathausareal sollte im Zusammenhang mit der Aufwertung des Marktplatzes erfolgen. Hierzu wird eine Abstimmung mit dem Land als Entscheidungsinstanz erforderlich sein. Zentrale Gestaltungsaspekte im Bereich der Brückenstraße, die im Zusammenhang der Gesamtmaßnahme dringend umgesetzt werden sollten, ist die Anlage des Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich der Brückenstraße mit der Schöllnerstraße sowie eine einheitliche Oberflächengestaltung des gesamten Ortskerns. Diese auf den ersten Blick verkehrlichen Aspekte sind Teil des ganzheitlichen Konzepts, das den Ortskern der Gemeinde insgesamt stärken soll. Aus dieser integrierten Denkweise heraus wurde das Werkstattverfahren gezielt auch auf den Bereich des Rathausareals ausgedehnt, denn das dortige Rathaus, das dahinterliegende Parkhaus und die arrondierende Einzelhandelsnutzung sind elementarer Bestandteil des Gesamtensembles Marktplatz.

<p>Projektlaufzeit</p>	<p>2016 Werkstattverfahren 2017 Planung 2018 – 2020 Umsetzung</p>										
<p>Projektbeteiligte</p>	<p>Gemeinde Eitorf, Anlieger, Kirchengemeinde</p>										
<p>Kosten</p>	<p>Die Kostenermittlung für die bauliche Umsetzung erfolgt auf Basis der Kostenschätzung durch das Büro [f] Landschaftsarchitektur</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">a) Werkstattverfahren</td> <td style="text-align: right;">30.000 Euro</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Umsetzung (Planungs- und Baukosten)</td> </tr> <tr> <td>b) Marktplatz</td> <td style="text-align: right;">1.150.300 Euro</td> </tr> <tr> <td>c) Posthof</td> <td style="text-align: right;">256.100 Euro</td> </tr> <tr> <td>d) Kirchenvorplatz</td> <td style="text-align: right;">95.700 Euro</td> </tr> </table>	a) Werkstattverfahren	30.000 Euro	Umsetzung (Planungs- und Baukosten)		b) Marktplatz	1.150.300 Euro	c) Posthof	256.100 Euro	d) Kirchenvorplatz	95.700 Euro
a) Werkstattverfahren	30.000 Euro										
Umsetzung (Planungs- und Baukosten)											
b) Marktplatz	1.150.300 Euro										
c) Posthof	256.100 Euro										
d) Kirchenvorplatz	95.700 Euro										



	e) Brückenstraße L 86	770.200 Euro
	f) Eipstraße	267.300 Euro
	Summe insgesamt gerundet	2.569.600 Euro
Finanzierung/Mögl. Förderung	Städtebauförderung	



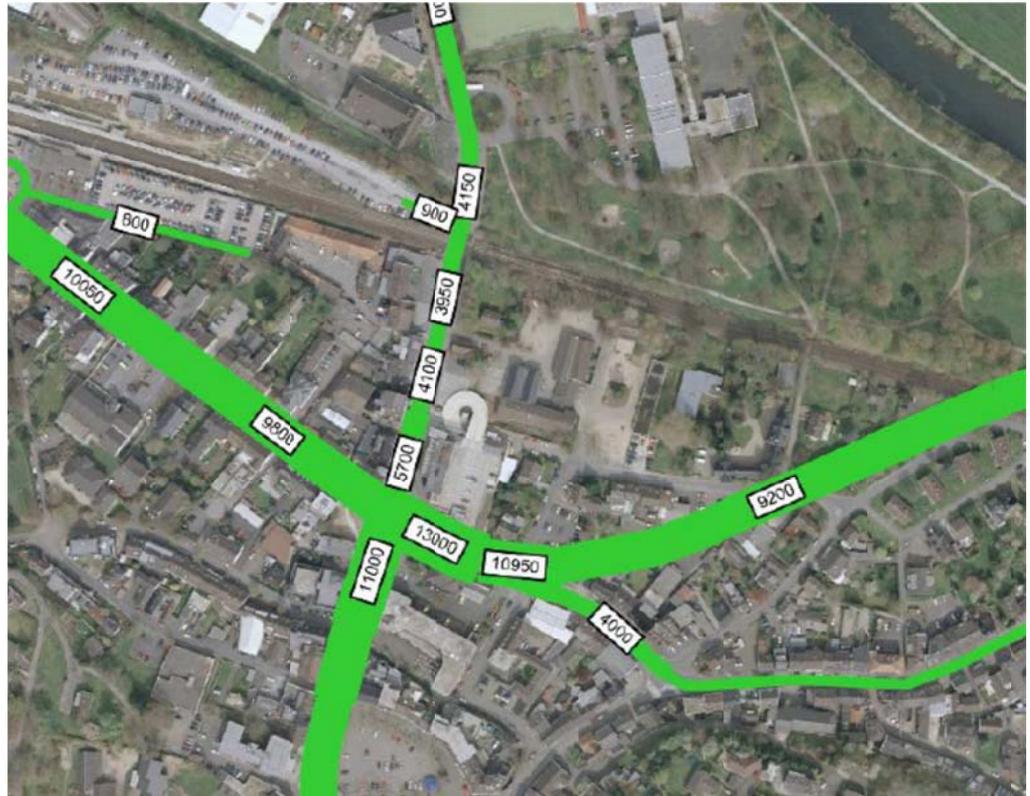
7.2.2 Barrierefreier Umbau/Ertüchtigung der Fußgänger-Bahnüberführung Parkweg/Siegpark

Projekttitle, Nr.	Barrierefreier Umbau und Ertüchtigung der Fußgänger-Bahnüberführung Parkweg/Siegpark	A2
Priorität	II	
Projektziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung und gestalterische Aufwertung der fußläufigen Erschließung des Zentralorts, insbesondere die Verbindung zwischen dem nördlich und südlich der Bahntrasse gelegenen Stadtraum 	
Projekthalt	<p><i>Ausgangssituation</i></p> <p>Vom Amt für Bauen und Umwelt sowie der Polizei wird an der Fußgänger-Bahnüberführung Parkweg/Siegpark ein hohes Unfallpotenzial attestiert. Auch die Deutsche Bahn AG sieht aus Sicherheitsgründen Bedarf zur Veränderung der ungünstigen Kreuzungssituation.</p> <p><i>Planungsinhalte</i></p> <p>Die Gemeinde Eitorf unterstützt Überlegungen zur Erneuerung der Kreuzungssituation. Im Falle einer Veränderung der heutigen Querung entfällt allerdings der Bestandsschutz, sodass eine Sicherung durch eine BÜSTRA (Bahnübergangsteuerungsanlage) oder eine Über-/Unterführung aus heutiger rechtlicher und funktionaler Sicht kaum umsetzbar erscheint. Es bliebe dann nur die ersatzlose Schließung und Umleitung der Kfz auf die Hochstraße. In diesem Fall könnte die Aufweitung und Ertüchtigung der Fußgänger-Bahnüberführung am Parkweg/Siegpark für Fußgänger und Radfahrer als Teilersatz für den Wegfall der BÜ Siegpark dienen und im Rahmen des EisenbahnKrG mitfinanziert werden.</p> <p>Sollten notwendige Planungen der Deutsche Bahn AG nicht umgesetzt werden, sollte die Gemeinde Eitorf dennoch eine Attraktivierung der Unterführung vorsehen, um die Barrierefreiheit zu erhöhen, das Sicherheitsgefühl zu steigern und die Orientierung zu verbessern. Hierzu gehören gestalterische Maßnahmen, wie zum Beispiel eine künstlerische Lichtinszenierung, eine Beschilderung oder die deutliche Markierung des Zugangs. Darüber hinaus bietet sich eine professionelle künstlerische Gestaltung der Unterführung und der Zugangsbereiche an.</p> <p>Die Maßnahme soll im Zusammenhang mit einer möglichen Schließung des Bahnübergangs an der Siegpark als Teilersatzmaßnahme umgesetzt werden. Somit ist die Maßnahme zunächst abhängig von den Planungen der Deutsche Bahn AG, eine Änderung der Kreuzungssituation im Bereich der Siegpark vorzunehmen.</p>	
Projektlaufzeit	Zwischen 2018 und 2020	
Projektbeteiligte	Deutsche Bahn AG, Gemeinde Eitorf	
Kosten	250.000 EUR	
Finanzierung/Mögl. Förderung	Eisenbahnkreuzungsgesetz; ggf. Mischfinanzierung wenn Oberflächengestaltung	

7.2.3 Ersatzlösung nach Eisenbahnkreuzungsgesetz für höhengleichen Bahnübergang Brückenstraße

<p>Projekttitlel, Nr.</p>	<p>Ersatzlösung nach Eisenbahnkreuzungsgesetz für höhengleichen Bahnübergang Brückenstraße</p>	<p>A3</p>
<p>Priorität</p>	<p>I</p>	
<p>Projektziele</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung des Verkehrsflusses ▪ Sicherung der Fußwegeverbindungen im Kreuzungsbereich der Bahntrasse ▪ Stärkung der Brückenstraße in ihrer Funktion als wichtige Nord-Süd-Verbindung ▪ Verbesserung der städtebaulichen Anbindung zwischen den nördlich und südlich der Bahntrasse gelegenen Bereichen des Zentralorts – Brückenschlag 	
<p>Projekthalt</p>	<p><i>Ausgangssituation</i></p> <p>Auf der L 86/Brückenstraße befindet sich zwischen dem Theater am Park und dem Feuerwehrgerätehaus ein beschränkter Bahnübergang, der zu erheblichen Rückstausituationen bis über die südlich gelegene Kreuzung der L 333 mit der L 86/Brückenstraße führt und sowohl verkehrs- als auch sicherheitstechnisch problematisch ist. Zudem trägt die heutige Kreuzungssituation zu einer starken Barrierewirkung der Bahntrasse bei und verhindert ein Zusammenwachsen des Ortskerns mit dem Bereich „Sprung an die Sieg“.</p> <p><i>Projekthalt</i></p> <p>Die Verbesserung der Querungssituation ist ein wichtiges Ziel der Gemeinde Eitorf. Im Jahr 2011 hat die Gemeinde ein erstes Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, um unterschiedliche Planungsvarianten gegeneinander abzuwägen. Seit März 2015 liegt ein Beschluss zur Vergabe einer Ingenieursplanung für die favorisierte Variante vor: Errichtung einer Bahnüberführung Brückenstraße (Variante 3). Geplant ist der Bau einer Straßen-Unterführung für Pkw, Radfahrer und Fußgänger (Kombi Geh- und Radweg) in Nord-Süd-Richtung. In Ost-West-Richtung ist bereits die Hochstraße zur kreuzungsfreien Führung des Durchfahrtsverkehrs errichtet worden. Die nachfolgende Abbildung zeigt skizzenhaft die geplante Verkehrsführung der Variante 3 entsprechend des BSV Gutachtens.</p>  <p>Diese favorisierte Variante führt laut Prognose zu einer Entlastung des Kfz-Verkehrs auf der Bahnhofstraße. Im Gegenzug wird sich das Verkehrsaufkommen für die Straße „Am Eichelkamp“, für die Brückenstraße südlich der Bahnstraße und am Knotenpunkt Brückenstraße/Hochstraße/Bahnhofstraße leicht erhöhen. Die nachfolgenden Abbildungen</p>	

zeigen das aktuelle und das für die Variante 3 prognostizierte durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen an Werktagen (DTVw).

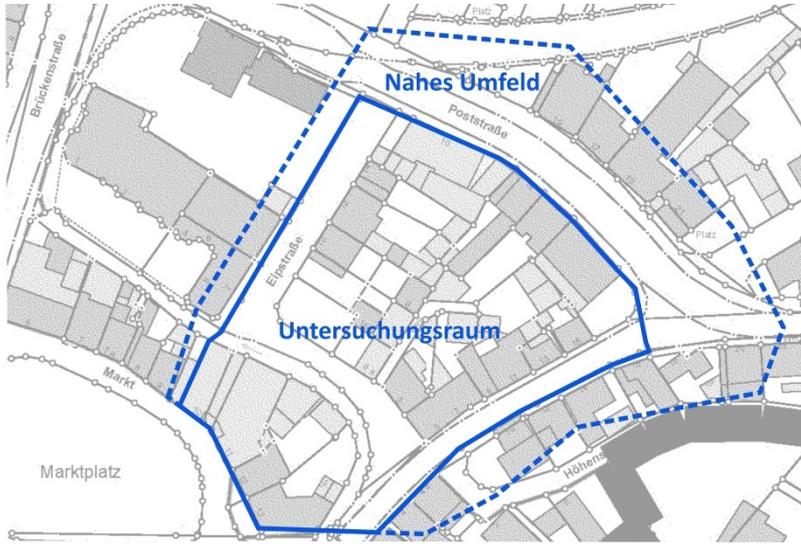


Der Abschluss einer Planungsvereinbarung mit der DB AG zur Umsetzung der Planung entsprechend Eisenbahnkreuzungsgesetz steht unmittelbar bevor. Nach derzeitigem Erkenntnisstand wird die Unterführung eine Länge von ca. 10 m, eine Breite von 9 bis 10 m



	<p>und eine Höhe von ca. 4,5 m umfassen.</p> <p>Zur Konkretisierung der Planung ist ein Ingenieurbüro zu beauftragen. Die Umsetzung noch offen. Neben der funktionalen Neuordnung des Verkehrsraums hat sich die DB AG offen gezeigt für ergänzende gestalterische Maßnahmen der Gemeinde Eitorf.</p> <p>Es wäre z. B. denkbar, eine künstlerische Gestaltung der Durchfahrt im Rahmen eines Beteiligungsprozesses vor Ort zu ergänzen. Neben einer farblichen Gestaltung könnten dabei auch punktuell lichtgestalterische Elemente in Frage kommen. Eine solche qualitative Aufwertung der Unterführung wird insbesondere von der Polizei und sozialen Einrichtungen als wünschenswert erachtet, um zu vermeiden, dass sich die Unterführung zu einem Angstraum entwickelt.</p> <p>Die Planung ist auf die Entwicklungsperspektive für das Schulgassenareal abzustimmen. Darüber hinaus ist eine gute fußläufige Anbindung des Theaters am Park über die Brückenstraße zum Siegpark zu berücksichtigen. Die bestehende Fußgängerunterführung an der Brückenstraße im Bereich des Theaters / der Schulen ist in diesem Zusammenhang voraussichtlich zu schließen.</p>
Projektlaufzeit	Noch offen
Projektbeteiligte	Gemeinde Eitorf, DB AG, ggf. weitere Akteure zur attraktiven Gestaltung
Kosten	12.000.000 Euro
Finanzierung/Mögl. Förderung	Eisenbahnkreuzungsgesetz, Städtebauförderung, sofern ergänzende Gestaltungsmaßnahmen gewünscht

7.2.4 Vorbereitende Sanierungsuntersuchung für das Karree Poststraße/Siegstraße/Eipstraße

<p>Projekttitle, Nr.</p>	<p>Vorbereitende Sanierungsuntersuchung für das Karree Poststraße/Siegstraße/Eipstraße</p>	<p>A4</p>
<p>Priorität</p>	<p>I</p>	
<p>Projektziel</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prüfung des Einsatzes des besonderen Städtebaurechts zur funktionalen und städtebaulichen Erschließung eines problematischen Bereichs in zentraler Lage 	
<p>Projekthalt</p>	<p>Im Karree zwischen Poststraße/Siegstraße/Eipstraße zeigen sich erhebliche städtebauliche Missstände in Kombination mit einer überwiegend privaten Eigentümerschaft. Die heutige Struktur verhindert eine für die Lage im Zentralort zielführende Entwicklung. Sie ist durch eine „Hinterhofatmosphäre“ gekennzeichnet.</p> <p>Das Karree ist gleichzeitig der ideale Standort für zeitgemäße und hochwertige Wohnraumangebote. Hier könnte in optimaler Weise barrierefreier Wohnraum für ältere Menschen oder für junge Paare in fußläufiger Erreichbarkeit zur S-Bahn angeboten werden. Dies sind gemäß der Analyse der statistischen Daten die zentralen, neuen Zielgruppen für die die Gemeinde Eitorf künftig ein adäquates Wohnraumangebot vorhalten möchte. Die Immobilienbestände und das Wohnumfeld in diesem Karree weisen jedoch sowohl städtebaulich als auch bautechnisch einen sanierungsbedürftigen Zustand auf.</p> <p>Aufgrund der allgemeinen Flächenknappheit für eine Entwicklung mit zentralen Nutzungen und Funktionen sollte daher auf Basis einer Vorbereitenden Sanierungsuntersuchung geprüft werden, ob die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet dazu dient, die Flächen innerhalb des Karrees neu strukturieren zu können.</p> <p>Die Gemeinde Eitorf hat Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen auf Grundlage des Beschlusses des Rats der Gemeinde Eitorf beauftragt. Die nachfolgende Abbildung zeigt das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Sanierungsuntersuchung und das nahe Umfeld.</p>  <p>Die Vorbereitenden Untersuchungen umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Analyse der städtebaulichen Missstände ▪ Allgemeine und spezielle Zielsetzungen der Sanierung ▪ Befragung und Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Immobilieneigentümer <p>Zum Zeitpunkt der Aktualisierung des Integrierten Handlungskonzepts lag der Bericht im Entwurf vor. Dieser ist dem Förderantrag beigefügt.</p>	



	<p><i>Weiteres Vorgehen</i> Das Jahr 2017 soll genutzt werden, um die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen, den Bericht öffentlich bekannt zu machen und eine Kostenübersicht zu erstellen. Die Ergebnisse der dann vorliegenden Untersuchung sollen</p> <ul style="list-style-type: none"> a) durch den Stadtteilarchitekten bei der Ansprache und Aktivierung von Immobilien-eigentümern genutzt werden (siehe Projektbogen C1). b) im Rahmen von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen innerhalb des Karrees als Leitlinie genutzt werden (siehe Projektbogen C2). c) im Rahmen der Aufwertung des Straßenraums Eipstraße im Zusammenhang mit der Aufwertung von Marktplatz und Posthof berücksichtigt werden (siehe Projektbogen A1, Teilmaßnahme f) bauliche Umsetzung des Gestaltungskonzepts für die Eipstraße). d) im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts in ca. 3 Jahren berücksichtigt werden (siehe Projektbogen D6).
Projektlaufzeit	2016
Projektbeteiligte	Eigentümer, Gemeinde Eitorf
Kosten	25.000 Euro
Finanzierung/Mögl. Förderung	Städtebauförderung



7.2.5 Projekt Zentraler Omnibusbahnhof

Projekttitel, Nr.	Projekt Zentraler Omnibusbahnhof	A5
Priorität	I	
Projektziel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Optimierung des ZOBs, Aufwertung und barrierefreie Gestaltung 	
Projekthalt	<p>Der NVR hat der Gemeinde Eitorf die Zusage für eine Förderung des barrierefreien Umbaus des ZOBs in Aussicht gestellt. Mit der Umsetzung wird ein moderner und Barriere freier zentraler Umsteigepunkt am Bahnhof installiert. Zudem erhält der Stadteingang eine neue Fassung.</p>	
Projektlaufzeit	2017 – 2018	
Projektbeteiligte	Gemeinde Eitorf	
Kosten	500.000 EUR	
Förderung	Förderung NVR	

7.2.6 Bahnhofsempfangsgebäude und -vorplatz

Projekttitel, Nr.	Bahnhofsempfangsgebäude und -vorplatz	A6
Priorität	I	
Projektziel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung eines attraktiven Stadteingangs ▪ Umnutzung des Empfangsgebäudes 	
Projekthalt	<p>Aktuell bestehen belastbare Umnutzungsinteressen für das Bahnhofs-Empfangsgebäude. Ein Investor beabsichtigt, die Immobilie zu kaufen und diese inkl. des Bahnhofsvorplatzes als private Investition für eine gehobene Gastronomie und Außen-gastronomie zu entwickeln.</p>	
Projektlaufzeit	2017 – 2018	
Projektbeteiligte	Gemeinde Eitorf	
Kosten	Empfangsgebäude privates Invest noch offen	
Förderung	keine	



7.3 Handlungsfeld B – Kommunale Infrastruktur

7.3.1 Ausbau des ehemaligen Schulgebäudes Brückenstraße 31 zum multifunktionalen Bürgerhaus mit dem Namen „Theater am Park – Integratives Weiterbildungs-, Kultur- und Bürgerzentrum“

Projekttitle, Nr.	Ausbau des ehemaligen Schulgebäudes Brückenstraße 31 zum multifunktionalen Bürgerhaus mit dem Namen „Theater am Park – Integratives Weiterbildungs-, Kultur- und Bürgerzentrum“	B1
Priorität	I	
Projektziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Energetische Sanierung und Modernisierung des Gebäudes und Herstellung der Barrierefreiheit ▪ Funktionale Sicherung und Weiterentwicklung des Theaters am Park zur zentralen Bildungs-, Kultur- und Weiterbildungseinrichtung für die Gemeinde als „Haus der Bildung und Kultur“ 	
Projekthalt	<p><i>Ausgangssituation</i></p> <p>Das Theater am Park bietet als gemeindeeigenes Theater ganzjährig ein abwechslungsreiches Kultur-Programm mit Kabarett, Kleinkunst, Tanz-, Kinder- und Jugendtheater sowie Musik im Klassik-, Rock-, Jazz- und Folkbereich. Der Saal verfügt über Sitzplätze für 339 Personen. Zudem ist die Musikschule hier beheimatet. Im Rahmen der Regionale 2010 wurde der Vorplatz des Theaters am Park aufwendig neu gestaltet.</p> <p>Das Gebäude selbst weist jedoch erheblichen Erneuerungsbedarf auf. Es ist nicht barrierefrei und benötigt eine energetische Sanierung.</p> <p><i>Projekthalte</i></p> <p>Das Theater am Park soll zu einem integrativen Weiterbildungs-, Kultur- und Bürgerzentrum für die Gemeinde Eitorf ausgebaut werden. Hierzu wird neben einem Umbau im Bestand auch ein Anbau erforderlich sein. Die Versorgungs- und Quartiersfunktion des Theaters für die Gemeinde soll damit auch in Zukunft erhalten und vor allem gestärkt werden. Dabei sollen die Bildungs- und Kulturangebote weiter ausgebaut und erweitert werden. Außerdem soll das Theater als ein Treffpunkt in der Gemeinde fungieren und das Miteinander von differierenden Bevölkerungsgruppen (Alter, Bildung, Herkunft) stärken.</p> <p>Im Zuge der Konzepterstellung wurde die Idee entwickelt, verschiedene gemeindliche Einrichtungen in diesem Gebäude zu konzentrieren. So soll das Theater am Park seine heutigen Funktionen erhalten, komplett erneuert und durch neue Nutzungen ergänzt werden. Die Gemeindebibliothek, die Volkshochschule, die Musik- und Tanzschule und das Bürgerzentrum sollen im Theater am Park integriert werden. Die Attraktivität soll durch ein Café mit Außenterrasse zum Siegauenplatz hin gewinnen.</p> <p><i>Konkretisierung der Planungen in den Jahren 2015 – 2016</i></p> <p>Die Gemeindeverwaltung hat bereits im Jahr 2015 ein funktionales Nutzungskonzept für das Gebäude erarbeitet. Zudem wurden bei der 2. Stadtkonferenz im Juni 2015 konkrete Wünsche der Bewohnerschaft für den Anbau gesammelt, die bei der architektonischen Planung berücksichtigt werden sollten.</p> <p>Um diese ersten Überlegungen zu konkretisieren und prüffähige Unterlagen für den Förderantrag zu entwickeln, hat die Gemeinde Eitorf das Jahr 2016 genutzt: Mitte des Jahres wurde das EU-weite Verfahren für die Planungsleistungen gemäß HOAI LPH 1 – 3 ausgeschrieben und der Auftrag an das Architektur- und Ingenieurbüro Casper vergeben.</p> <p>Um die Nutzungsansprüche an das Theater am Park zu konkretisieren, fand am 30. August 2016 ein Workshop statt. Das Amt für Bauen und Umwelt hatte das Amt für Kultur, Marketing und Tourismus, die Gemeindebibliothek, das Gebäudemanagement der Gemeinde Eitorf, die Volkshochschule, die Musik- und Tanzschule Eitorf, das Gemeindegar-</p>	



	<p>chiv sowie die Firma Thewes, die häufig die Technik für Veranstaltungen im Theater stellt, zu dem Workshop eingeladen. Die Organisation und Moderation des Workshops übernahm Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, welche die Gemeinde Eitorf bei dem Planungsprozess begleitete. Die Dokumentation des Workshops ist dem Förderantrag beigelegt und wurde dem beauftragten Architekturbüro als Planungshilfe übergeben.</p> <p>Das Sanierungs- und Erweiterungskonzept beinhaltet folgende Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die energetische Sanierung der Gebäudehülle ▪ Ertüchtigung der Energieversorgung ▪ Ertüchtigung der technischen Anlagen ▪ Barrierefreier Umbau des Gebäudes einschließlich der Zuwegungen ▪ Erneuerung des Theatersaals – die gestalterischen Qualitäten und Besonderheiten des alten Saals sollen dabei erhalten bleiben ▪ Erweiterung des Theaters um ein Lesecafé in räumlicher Nähe zur Bibliothek ▪ Ausbau der Räumlichkeiten für Gemeindebibliothek, VHS und Bürgerveranstaltungen sowie der Musik- und Tanzschule ▪ Anbau eines multifunktionalen Raums für Seminare und Veranstaltungen <p>Ende des Jahres lagen die prüffähigen Unterlagen vor, die dem Förderantrag zu entnehmen sind. Zum Zeitpunkt der Aktualisierung des vorliegenden Handlungskonzepts waren diese noch nicht politisch abgestimmt.</p> <p><i>Umsetzung</i></p> <p>Der Förderantrag soll Ende des Jahres 2016 im Rahmen der Förderung von Gemeinbedarfseinrichtungen im kommunalen Kernhaushalt nach 11.3 FRL Stadterneuerung 2008 gestellt werden. Im Falle eines positiven Förderbescheids ist der Start der Umbaumaßnahmen ab 2017 geplant.</p> <p>Im Zuge der Baumaßnahme sind adäquate Image- und Marketingmaßnahmen zu entwickeln, um die Bildungs- und Kulturmarke „Theater am Park“ öffentlichkeitswirksam zu vermarkten und so die Nachhaltigkeit einer multifunktionalen, quartiersbezogenen Nutzung zu gewährleisten.</p>
Projektlaufzeit	Planung ab 2016, Umsetzung ab 2017
Projektbeteiligte	Gemeinde Eitorf
Kosten	Kosten für den Umbau im Bestand und für den Anbau Noch offen
Finanzierung/Mögl. Förderung	Städtebauförderung, Förderung von Gemeinbedarfseinrichtungen im kommunalen Kernhaushalt nach 11.3 FRL Stadterneuerung 2008



7.3.2 Sicherung und Attraktivierung des Hermann-Weber-Bads für den inklusiven Schul-, Vereins-/Breitensport und für eine familienfreundliche Naherholung – Gesundheits- und Naherholungstreff Hermann-Weber-Bad inkl. angrenzender Turnhalle

<p>Projekttitel, Nr.</p>	<p>Sicherung und Attraktivierung des Hermann-Weber-Bads für den inklusiven Schul-, Vereins-/Breitensport und für eine familienfreundliche Naherholung – Gesundheits- und Naherholungstreff Hermann-Weber-Bad; hier: Grundlegende Sanierungsmaßnahmen im Inneren des Bads</p>	<p>B2</p>
<p>Priorität</p>	<p>I</p>	
<p>Projektziele</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Funktionale Sicherung des Hermann-Weber-Bads als Einrichtung für den Schul- und Breitensport sowie als zentrale Einrichtung der Gemeinde Eitorf ▪ Integration der umliegenden Freiflächen in das Konzept eines öffentlichen Aufenthalts- und Naherholungsorts ▪ Ausbau des Bads zum Gesundheitstreffpunkt und Erweiterung der derzeitigen Zielgruppe „Familien“ um Rad- und Kanufahrer, Kurzzeittouristen oder gesundheitsbewusste Senioren 	
<p>Projekthalt</p>	<p><i>Ausgangssituation</i></p> <p>An das nördlich der Bahntrasse gelegene Schulzentrum der Gemeinde schließt sich eine Sportanlage mit Außenplatz und Halle sowie das Sport- und Freizeitbad Hermann-Weber-Bad an, das 1972 erbaut wurde. Im Jahr 2000 erfolgte ein Ausbau zum Familienbad. Das Hermann-Weber-Bad ist über 40 Jahre alt; daher besteht hoher Sanierungsbedarf. Vor allem die überalterte Technik, der energetische Zustand und die fehlende Barrierefreiheit begründen den großen Handlungsbedarf. Das Bad soll dauerhaft als Standort für Schulsport, aber auch für Vereins- und Betriebssport sowie als klassisches Freizeitbad für Familien und alle Generationen genutzt werden.</p> <p>Darüber hinaus soll die heutige Freifläche am Standort des alten Freibads nördlich des Hermann-Weber-Bads zur Sieg hin mit dem zur Disposition stehenden Biergarten entwickelt werden. Mit verschiedenen Gesundheits-, Bewegungs- und Freizeitangeboten soll gemeinsam mit dem Bad ein neuer integrativer Gesundheitsstandort für die gesamte Gemeinde entstehen.</p> <p>Aufgrund der Besonderheit von gemeinsam genutzten Versorgungsleitungen bezüglich Heizung, Strom, Wasser und Abwasser in den Sanitärräumen der angrenzenden (Schulsport-) Turnhalle ´Am Eichelkamp´, die ebenfalls stark sanierungsbedürftig ist, ist es beabsichtigt und sinnvoll, deren Sanierung zeitgleich stattfinden zu lassen. So kann eine zweimalige Schließung von Bad und Turnhalle vermieden werden, da wegen der gemeinsamen Versorgungsleitungen Sanierungsarbeiten an einem Gebäudeteil mit der Schließung des anderen Teils einhergehen würden.</p> <p>Bad und Turnhalle haben mit ihrer unmittelbaren Nähe zum angrenzenden Schulzentrum, Gymnasium, Sekundarschule, Grundschule) nicht nur für den Schulsport, sondern auch für den Vereinssport und die gesundheitlich orientierte Freizeitgestaltung von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen eine herausragende Bedeutung.</p> <p><i>Projekthalt</i></p> <p>Zu den geplanten baulichen Maßnahmen des Hermann-Weber-Bads inkl. der angrenzenden Turnhalle zählen die Sanierung der Gebäude inklusive einer energetischen Sanierung und der Herstellung der Barrierefreiheit.</p> <p>Als Maßnahmen sind vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Energetische Sanierung der Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster, Energieversorgung) und der technischen Anlagen wie Stromversorgung, Beleuchtung ▪ Barrierefreier Umbau des Gebäudes einschließlich der Zuwegungen mit Zwischen- 	



	<p>podest</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anbau des neuen Eingangs-, Foyer- und Umkleidebereichs: großzügige, funktionelle Gestaltung des Zugangs-, Foyer- und Umkleidebereichs, darin enthalten u. a. zusätzliche Anlage von Mutter-Kind-Kabinen und einer Behinderten-Umkleide ▪ Kernsanierung und Umgestaltung des Bestands-Umkleidebereichs ▪ Anlage eines zeitgemäßen Kassensystems und eines Erste-Hilfe-Raums ▪ Kernsanierung und Umgestaltung des Sportbads: Wegfall einer bestehenden WC-Anlage, neuer Lagerraum, Sitzbank-Gestaltung im Fassadenbereich mit integrierter Fassaden-Zuluft ▪ Umgestaltung des Erlebnisbads: Liege-Podest, Taschenregale, Beseitigung baulicher Schäden ▪ Vollunterkellerung mit Technik-Büro, Werkstatt, Lagerraum und Fluchtwegen ▪ Umgestaltung des Bistro-Anbaus: Verzicht auf die bestehende Sauna im Obergeschoss, stattdessen Einrichtung eines ordnungsgemäßen Personalbereichs und von geschlechtsgetrennten Duschen und WCs. Komplette Umgestaltung des Bistros im Erdgeschoss, sodass dieses auch von den Freibadgästen genutzt werden kann <p>Prüffähige Unterlagen für die benannten baulichen Maßnahmen liegen der Gemeinde Eitorf vor und bilden die Grundlage für die Kostenermittlung. Die Energieversorgung wurde in den letzten Jahren umgestellt und wird über ein Blockheizkraftwerk gewährleistet.</p>
Projektlaufzeit	2017 – 2019
Projektbeteiligte	Gemeinde Eitorf, Förderverein Hermann-Weber-Bad Eitorf e. V., monte mare GmbH
Kosten	<p>Hermann-Weber-Bad, Gebäude inkl. Turnhalle</p> <p>Kosten insgesamt 7.666.900 Euro</p>
Finanzierung/Mögl. Förderung	Städtebauförderung



7.4 Handlungsfeld C – Wohnen in Eitorf

7.4.1 Baufachliche Beratung/Stadtteilarchitekt

Projekttitlel, Nr.	Baufachliche Beratung/Stadtteilarchitekt	C1
Priorität		
Ausgangssituation/ Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhöhung des Anteils von barrierefreiem/-armem und energetisch modernisiertem Wohnraum im Bestand ▪ Fachlich kompetente Beratung der Eigentümer- und Bewohnerschaft, um den Gebäudebestand zu attraktivieren und marktfähig zu halten ▪ Bereitstellung von Erstberatungsangeboten zu finanziellen, energetischen, gestalterischen und architektonischen Fragen ▪ Unterstützung privater Immobilieneigentümer 	
Projekthalt	<p>Um gemeinsam mit der Eigentümerschaft eine Steigerung der Wohn- und Lebensqualität zu erreichen, ist eine motivierende Begleitung erforderlich, da erfahrungsgemäß nur durch die stetige Ansprache und Hilfe eine Lösung für problematische Immobilien gefunden werden kann. Eigentümer sollen überzeugt werden, sowohl ihre Gebäude und das Wohnumfeld als auch ihre Wohnungen zu sanieren und aufzuwerten, damit das Image des Quartiers und die Nutzung der Immobilien dauerhaft verbessert werden kann. Die Aufwertung soll mit einer aktivierenden, weiterführenden Anschubberatung unterstützt werden, die allerdings traditionelle Architektenleistungen nicht ersetzt. Die Anschubberatung steht auch nicht in Konkurrenz zu kostenpflichtigen Beratungsleistungen, wie sie durch die Verbraucherzentralen oder private Energieberatungsunternehmen angeboten werden. Vielmehr geht es hier um eine aktivierende Grundberatung zu Art und Umfang gewünschter Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, zu Fördermöglichkeiten und Finanzierung und um eine Vermittlung weiterer Beratungs- und Planungsbüros.</p> <p>Daher ist geplant, eine baufachliche Beratung zu implementieren, die das Angebots- und Aufgabenspektrum des Projektmanagers ergänzt. Informationen, Anregungen und Beratungen sollen u. a. zu folgenden immobilienwirtschaftlichen und baulichen Themen gegeben werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Optimierung des energetischen, technischen, ökologischen und gestalterischen Zustands der Gebäude (Sanierung der Gebäudehülle, Modernisierung der Haustechnik, Abkopplung von Regenwasser, Gestaltung von Fassaden) ▪ Anpassung der Grundrisse an heutige Erfordernisse (Grundrisszuschnitt, Barrierefreiheit, Balkone etc.) für bestimmte Zielgruppen (z. B. altengerechtes Wohnen, familienfreundliches Wohnen) ▪ Aufwertung des Wohnumfelds durch ansprechende Eingangssituationen und von den Bewohnern nutzbare Freiflächen mit Aufforderungscharakter ▪ Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten, Unterstützung der Gemeinde Eitorf bei der Anwendung der Modernisierung und Instandsetzung gemäß § 177 BauGB ▪ Beratung von Immobilieneigentümern im potenziellen Sanierungsgebiet des Karrees Eipstraße/Siegstraße/Poststraße – zum Zeitpunkt der Aktualisierung des integrierten Handlungskonzepts lag die Vorbereitende Sanierungsuntersuchung im Entwurf vor. Ein politischer Beschluss zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets ist für das Jahr 2017 geplant. <p>Die Beratung der Eigentümerschaft erfolgt sowohl auf Anfrage der Eigentümer als auch durch direkte Ansprache von Eigentümern mit problematischem Gebäudebestand. Die Förderung erfolgt über Zuschüsse oder Darlehen verschiedener Fördermittelgeber wie z. B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ▪ Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa) 	



Projektlaufzeit	2017 – 2021
Projektbeteiligte	Gemeinde Eitorf
Kosten	20.000 Euro/Jahr 100.000 Euro insgesamt
Finanzierung/Mögl. Förderung	Städtebauförderung für die Beratung, KfW-Förderangebote und Städtebauförderung für Eigentümer



7.4.2 Anreizbildung und Erleichterung von Reaktivierung und Modernisierung der vorhandenen Wohnsubstanz

Projekttitel, Nr.	Anreizbildung und Erleichterung von Reaktivierung und Modernisierung der vorhandenen Wohnsubstanz	C2
Priorität	II	
Projektziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufwertung des Gebäudebestands und Anpassung an moderne Standards ▪ Stabilisierung und Attraktivierung des Wohnraumangebots im Zentralort 	
Projekthalt	<p><i>Ausgangssituation</i></p> <p>Mit der Bestandsaufnahme wurden im Zentralort Wohnbereiche erfasst, in denen dringende und erhebliche Anpassungsbedarfe an ein zeitgemäßes und modernes Wohnen vermutet werden können. Gerade mit Blick auf eine Stabilisierung des Zentralorts als attraktiver Wohnort sollen die Eigentümer mobilisiert werden, diejenigen Gebäude grundlegend zu sanieren, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken. Eine vernachlässigte Baustruktur hat negative Auswirkungen auf die Gesundheit, das Wohlbefinden, das Image und auf das Straßen- und Ortsbild. Durch Leerstände von Gebäuden wie in der Siegfriedstraße sind weitreichende Folgen, z. B. ein Trading-down-Effekt, zu erwarten.</p> <p>In der Kombination aus städtebaulichen Geboten (u. a. § 177 BauGB – Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) und den Finanzierungsmöglichkeiten, welche die Städtebauförderung des Landes NRW bietet, werden mit Eigentümern mangelbehafteter Objekte einvernehmliche Lösungen erarbeitet, die zu einer Aufwertung der Gebäudesubstanz führen. Bedeutsam ist, dass sich der Einsatz der Modernisierungs- und Instandsetzungsmittel nicht auf die Gebäudehülle beschränkt, sondern dass auch Maßnahmen im Inneren der Gebäude finanziert werden können.</p> <p>Bei fehlender Bereitschaft des Eigentümers, die notwendigen Maßnahmen anzugehen, stellt das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 Abs. 1 BauGB eine wichtige bauplanungsrechtliche Option dar. Das Instrument erlaubt der Gemeinde, den Eigentümer durch Bescheid aufzufordern, bestimmte Missstände und Mängel von baulichen Anlagen innerhalb einer festgelegten Frist zu beseitigen. Ziel des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots ist somit die gebäudebezogene Bestandserhaltung und Verbesserung von Standards im Sinne der erhaltenden Stadterneuerung.</p> <p>Gemeinsam mit dem Start des Projekts sollen die Unterstützungsmöglichkeiten der Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden bekannt gemacht werden. Die Kommunikation und Abstimmung übernimmt der Sanierungsmanager. Wie auch beim Hof- und Fassadenprogramm steht bei dieser finanziellen Förderung im Vordergrund, die Bereitschaft der Eigentümerschaft zu Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu generieren. Dabei können zwei Formen der Eigentümeraktivierung zielführend sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Direkte Einzelansprache von Besitzern derjenigen Immobilien, die Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aufweisen ▪ Umfassende Öffentlichkeitsarbeit: Wenn eine vertragliche Einigung nach intensiven Gesprächen nicht zu erreichen ist, kann der Erlass eines städtebaulichen Gebots der letzte Ausweg sein, die Mängel oder Missstände zu beseitigen ▪ Die Umsetzung dieser Maßnahme soll durch die externe baufachliche Beratung erfolgen <p><i>Erste Schritte im Jahr 2016</i></p> <p>Das Jahr 2016 wurde von der Gemeinde Eitorf genutzt um die Eigentümerschaft für die vorliegenden Probleme im lokalen Immobilienbestand zu sensibilisieren und über potenzielle künftige Unterstützungsangebote zu informieren. Hierzu wurde zwischen Juli und November 2016 eine schriftliche Befragung von Immobilieneigentümern in einem Teilbereich des Untersuchungsraums Zentralort Eitorf mit einer hohen Dichte sanierungsbe-</p>	

	<p>dürftiger Immobilien durchgeführt. Darüber hinaus fand für Eigentümer innerhalb des Karrees Eipstraße/Siegstraße/Poststraße im Oktober 2016 eine zusätzliche Informationsveranstaltung statt. Für dieses Karree wurde im Jahr 2016 die Vorbereitende Sanierungsuntersuchung (Maßnahme A4) durchgeführt.</p> <p>Die Eigentümerbefragung innerhalb des definierten Interventionsraums im Zentralort der Gemeinde Eitorf macht deutlich, dass zumindest bei der Mehrheit der Eigentümer, die an der Befragung teilgenommen haben, grundsätzlich ein Problembewusstsein für den teilweise negativen baulichen Zustand der eigenen Immobilie besteht bzw. bestand. Einige Investitionen wurden in den letzten Jahren bereits getätigt. Die Investitionsbereitschaft unter den Eigentümern für weitere Modernisierungen der Eigentümerobjekte ist größtenteils vorhanden. In den meisten Fällen sind sogar schon konkrete Investitionen geplant. Diese sollen vor allem energetische Modernisierungen oder auch den Abriss von nicht mehr benötigten Gebäudeteilen umfassen und stellen somit einen wichtigen Baustein zur Aufwertung des Zentralorts dar. Die erforderlichen Eigenmittel für die Investitionen können allerdings nicht alle Eigentümer aufbringen, bei denen Investitionsbereitschaft besteht. Hier besteht vielfach der Bedarf an Modernisierungsmaßnahmen mit Einsatz von entsprechenden Fördermitteln sowie umfangreicher Unterstützung.</p> <p>Die Dokumentation der Eigentümerbefragung mit den zentralen Ergebnissen ist dem Förderantrag beigefügt. Zudem wurde ein Dokument erstellt, aus dem das Zusammenspiel der unterschiedlichen Untersuchungen, Analysen und Gespräche mit Immobilieneigentümern hervorgeht. Dieses ist ebenfalls Teil des Förderantrags.</p>				
Projektlaufzeit	Ab 2016				
Projektbeteiligte	Gemeinde Eitorf, Eigentümer, baufachliche Beratung				
Kosten	<table data-bbox="416 1086 1482 1178"> <tr> <td>Förderung</td> <td style="text-align: right;">500.000 Euro</td> </tr> <tr> <td>Eigenanteil der Privaten ca.</td> <td style="text-align: right;">1.500.000 Euro</td> </tr> </table>	Förderung	500.000 Euro	Eigenanteil der Privaten ca.	1.500.000 Euro
Förderung	500.000 Euro				
Eigenanteil der Privaten ca.	1.500.000 Euro				
Finanzierung/Mögl. Förderung	Städtebauförderung				



7.5 Handlungsfeld D – Identität, Stadtmarketing und Programmumsetzung

7.5.1 Entwicklung einer Corporate Identity für die Gemeinde Eitorf

Projekttitel, Nr.	Entwicklung einer Corporate Identity für die Gemeinde Eitorf	D1
Priorität	I	
Projektziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konkretisierung und Umsetzung des bestehenden Image- und Marketingkonzepts der Gemeinde Eitorf ▪ Entwicklung eines Alleinstellungs- und Profilierungsmerkmals für die Gemeinde Eitorf ▪ Verbesserung der Außendarstellung der Gemeinde Eitorf ▪ Verbesserung des Informationsangebots der Gemeinde On- und Offline ▪ Ausbau des touristischen Potenzials ▪ Minderung der Abwanderung und Gewinnung neuer Zielgruppen für den Wohnungsmarkt 	
Projekthalt	<p><i>Ausgangssituation</i></p> <p>Die Stärken der Gemeinde Eitorf liegen insbesondere in der attraktiven naturräumlichen Lage, der guten Ausstattung mit kultureller und bildungsbezogener Infrastruktur, in der guten ÖPNV-Anbindung und in seiner Eigenschaft als Wirtschaftsstandort. Das Amt für Bürgerdienste und Stadtmarketing hat in den vergangenen Jahren zahlreiche Image- und Marketingaktivitäten in Gang gesetzt, um diese Stärken nach außen zu kehren. Insbesondere im Bereich der Tourismusförderung wurden in Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen ein einheitliches Wegweisungssystem für Fußgänger und Radfahrer etabliert und mit dem Erlebnisweg Sieg ein Anschluss Eitorfs an den Natursteig Sieg geschaffen. Dennoch fehlte bislang ein ganzheitlicher Marketingansatz. Aus diesem Grund wurde in Zusammenarbeit mit der Universität Bonn ein Marketingkonzept erarbeitet, das im Frühjahr 2015 politisch beschlossen wurde.</p> <p>Ergänzend wurde auch ein Leitbild entwickelt, das folgende Entwicklungsperspektive anstrebt: „Eitorf stellt eine Brücke zwischen Großstadt und Natur dar und sucht die Verbindung zur Metropole Köln/Bonn. Die Gemeindeentwicklung setzt auf den Dialog mit den wirtschaftlichen Akteuren und allen gesellschaftlichen Gruppen. Eitorfs Funktionen Wohnen und Arbeiten, Kultur, Freizeit und Erholung orientieren sich an Qualität, Bürgernähe und Bezahlbarkeit, um einen selbstbewussten Standort zu entwickeln. Eitorf präsentiert sich im Sinne einer Willkommenskultur.“</p> <p><i>Projekthalt</i></p> <p>Die Gemeinde Eitorf möchte mit dem Integrierten Handlungskonzept ausgewählte Bausteine des erstellten Marketingkonzepts umsetzen. Dabei soll der Fokus auf der Umsetzung von Maßnahmen zur Profilierung Eitorfs als Wohnstandort mit den Zielgruppen Bewohner der Region und Pendler liegen. Aus der Vielzahl der im Konzept benannten Marketingmaßnahmen in den Feldern Citymarketing, Kultur- und Tourismusmarketing, Eventmarketing, Verwaltungsmarketing und Standortmarketing sollte im Rahmen der weiteren Planungen und Bürgerbeteiligungsverfahren die bereits in einem ersten Schritt entwickelte Priorisierung der Projekte weiter vertieft und detaillierter dargestellt werden. Dies ist bei der Angebotsentwicklung zu berücksichtigen.</p> <p>Aus derzeitiger Sicht sind aber einzelne Themenfelder schon gesetzt, für die mit dieser Ausschreibung ein Angebot erwünscht wird. Diese lauten wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung einer Corporate Identity für die Gemeinde Eitorf: Dazu gehört neben einem ansprechenden Corporate Design auch die Außendarstellung der Gemeinde insgesamt, die sich in der Sprache und Kommunikation, dem „Verhalten“ und auch in der Gestaltung des öffentlichen Raums widerspiegelt, u. a. Logoerstellung, Er- 	



	<p>stellung von Vorlagen für Broschüren, Flugblätter, Plakate, Entwicklung einer Kulturmarke „Eitorf“.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ein zentraler Ansatz zur Profilierung Eitorfs über die Gemeindegrenzen hinaus ist die Weiterentwicklung der Gemeindegewebseite. Dabei gilt es, die Informationstiefe auszuweiten und nutzerfreundlich aufzubereiten. Zudem sollte ein attraktiverer Veranstaltungskalender auf der Seite implementiert werden. Die Seite sollte aktuelle technische Entwicklungen berücksichtigen, z. B. App-freundlich gestaltet sein oder mit QR-Codes im öffentlichen Raum verknüpft werden. ▪ Es soll eine neue Image-/Neubürgerbroschüre erstellt werden, die alle relevanten Informationen über die Gemeinde und ihre Angebote mit wichtigen Ansprechpartnern etc. enthält. Neben Fakten gilt es dabei auch den „Geist“ der Gemeinde zu vermitteln. Zudem sollten Informationen rund um die Familie im weitesten Sinne im Fokus stehen: vom Kind bis zum Senior – für alle hat Eitorf ein umfassendes Angebot an Beratung, Bildung, Kultur, Freizeitangeboten und inspirativen Orten anzubieten. ▪ Es soll ein aussagekräftiger Imagefilm über die Gemeinde erstellt werden, der die Stärken und die Attraktivität Eitorfs herausstellt.
Projektlaufzeit	Ab 2017
Projektbeteiligte	Gemeinde Eitorf, ggf. Touristik-Service Eitorf e. V.
Kosten	50.000 EUR
Finanzierung/Mögl. Förderung	Städtebauförderung

7.5.2 Verfügungsfonds Aktive Ortsteilzentren

Projekttitel, Nr.	Verfügungsfonds Aktive Ortsteilzentren	D2a
Priorität	I	
Projektziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhöhung der Identifikation der Bürgerschaft und der Kunden mit dem Zentralort Eitorfs ▪ Initiierung von privatem Engagement ▪ Aktivierung von Handel und Gastronomie ▪ Stärkung der Gemeinschaft vor Ort 	
Projekthalt	<p>Mit der Stadterneuerungsmaßnahme soll ein Verfügungsfonds zur Unterstützung von selbstständigen Aktivitäten der Akteure eingerichtet werden. Der Fonds finanziert sich bis zu 50 % aus Mitteln der Städtebauförderung und zu 50 % aus Mitteln der Akteure vor Ort (z. B. Gastronomie, Einzelhandel oder Dienstleistungsbetriebe) oder zusätzlichen Mitteln der Kommune. Die Mittel werden für Investitionen und investitionsvorbereitende Maßnahmen verwendet. Die Mittel, die nicht aus der Städtebauförderung stammen, können auch für nicht investive und marketingwirksame Maßnahmen eingesetzt werden.</p> <p>Das Jahr 2016 wurde genutzt, um Richtlinien für die Vergabe der Mittel zu erstellen, die dem Förderantrag als prüffähige Unterlagen beigefügt werden. In den Richtlinien wird festgehalten, wie der demokratische Auswahlprozess von Projekten erfolgen soll. Wir schlagen vor, dass der Verfügungsfonds das Hauptthema einer Innenstadtkonferenz (im Rahmen der Umsetzung) wird. Es sollen möglichst viele Ideen zusammengetragen werden, die geeignet sind, private Mittel zu akquirieren. Darüber hinaus soll gemeinsam beraten werden, wer im Verfügungsfondsbeirat sitzt, der die Projekte mit auswählt und die Mittel vergibt.</p> <p>Ideen für Projekte des Verfügungsfonds:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchführung von Marketingaktionen (z. B. Broschüren, Flyer, Plakate, Internet, Merchandising-Artikel) – insbesondere zur Markenbildung und Orientierung ▪ Erstellung von Standortbroschüren für potenzielle Investoren, Neubürger und Besucher von Eitorf ▪ Informations- und Öffentlichkeitsarbeit ▪ Aufstellung von Informationstafeln (z. B. über den Handelsbesatz, ähnlich wie in Einkaufszentren) ▪ Kunst im öffentlichen Raum ▪ WLAN im öffentlichen Raum ▪ Willkommensschilder an den Stadteingängen ▪ Ausrichtung von Festen und kulturellen Veranstaltungen 	
Projektlaufzeit	2018 – 2021	
Projektträger	Gemeinde Eitorf	
Kosten	12.000 Euro/Jahr 50.000 Euro insgesamt	
Finanzierung/Mögl. Förderung	Städtebauförderung	



7.5.3 Verfügungsfonds Stadtumbau

Projekttitel, Nr.	Verfügungsfonds Stadtumbau	D2b
Priorität	I	
Projektziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unterstützung ehrenamtlicher Aktivitäten zur Belebung des Ortskerns 	
Projekthalt	<p>Mit der Stadterneuerungsmaßnahme soll ein zweiter Verfügungsfonds zur Unterstützung von ehrenamtlichen Aktivitäten der Bewohnerschaft eingerichtet werden. Der Fonds finanziert sich bis zu 100 % aus Mitteln der Städtebauförderung und gemeindlichen Eigenanteil.</p> <p>Das Jahr 2016 wurde genutzt, um Richtlinien für die Vergabe der Mittel zu erstellen, die dem Förderantrag als prüffähige Unterlagen beigefügt werden.</p> <p>Ideen für Projekte des Verfügungsfonds:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Beteiligung der Eltern an einer Neukonzeption der Musikschule ▪ Feste von Jugendlichen zur Bespielung des Sprung an die Sieg ▪ Aktivitäten von Kitas und Schulen 	
Projektlaufzeit	2018 – 2021	
Projektträger	Gemeinde Eitorf	
Kosten	6.250 Euro/Jahr 25.000 Euro insgesamt	
Finanzierung/Mögl. Förderung	Städtebauförderung	

7.5.4 Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung

Projekttitel, Nr.	Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung	D3
Priorität	I	
Projektziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Projektumsetzung ▪ Schaffung einer hohen Identifikation mit den Projekten des IHK 	
Projekthalt	<p>Nach der Startphase soll auch die Umsetzungsphase durch eine intensive Bürgerbeteiligung begleitet werden. Insgesamt sind innovative, aufsuchende und motivierende Beteiligungsformen zu entwickeln und anzuwenden. Um die verschiedenen Zielgruppen zu erreichen, werden projektbezogene, niederschwellige Beteiligungsmöglichkeiten angeboten und Multiplikatoren bei der Vorbereitung und Umsetzung der Beteiligungsprozesse einbezogen. Die Beteiligungen werden durch das Projektmanagement initiiert und organisiert.</p> <p>Wichtigstes Instrument der Information und Beteiligung wird eine jährliche Stadtkonferenz sein, auf der die Bewohnerschaft über die Entwicklung des Stadtteils stetig informiert wird. In regelmäßigen Abständen sollen hier der Sachstand zur Projektumsetzung vorgestellt und neue Handlungsansätze diskutiert werden. Im Rahmen der Umsetzung sind auch Arbeitsgruppen aus Anliegern (Markt) und Nutzern (Theater am Park) denkbar.</p> <p>Um zum einen den Aufwertungsprozess positiv zu begleiten sowie die Bemühungen der Gemeinde bekannt zu machen und um zum anderen die erzielten Erfolge imagefördernd zu veröffentlichen, soll eine intensive Zusammenarbeit mit der Presse aufgebaut werden. In regelmäßigen Abständen treffen sich das Projektmanagement und die Projektleitung mit der örtlichen Presse, um Zwischenberichte zu liefern und zu diskutieren.</p> <p>Für die Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung werden Material- und Sachkosten angesetzt. Die Beteiligung soll durch das Projektmanagement initiiert werden.</p>	
Projektlaufzeit	2017 – 2021	
Projektbeteiligte	Gemeinde Eitorf, Projektmanagement, Akteure	
Kosten	10.000 Euro/Jahr 50.000 Euro insgesamt	
Förderung	Städtebauförderung	

7.5.5 Prozessmanagement

Projekttitel, Nr.	Prozessmanagement	D4
Priorität	I	
Projektziel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unterstützung der Gemeinde Eitorf bei der Umsetzung des Gesamtprojekts ▪ Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit 	
Projektinhalt	<p>Mit dem Integrierten Handlungskonzept und dessen Umsetzung kommen auf die Gemeinde Eitorf eine Vielzahl von komplexen Aufgaben zu, die nicht allein durch die städtischen Mitarbeiter erfüllt werden können.</p> <p>Das Projektmanagement unterstützt daher die Projektleitung und arbeitet vor Ort an der Umsetzung der Projekte. Das Projektmanagement soll Erfahrungen in städtebaulicher Planung, Moderation, Öffentlichkeitsarbeit und in weiteren Aufgabenfeldern der Steuerung im Quartier haben. Es sollte Kenntnisse in Beteiligungsverfahren nachweisen und zu festen Sprechzeiten vor Ort für Beratungen und Bürgerfragen zur Verfügung stehen.</p> <p>Zu den Aufgaben des zeitlich befristeten Projektmanagements können u. a. gehören:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mitarbeit bei der Umsetzung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts ▪ Unterstützung der Projektleitung ▪ Teilnahme an der Lenkungsgruppe und Gremien ▪ Moderation von projekt- und themenbezogenen Arbeitskreisen ▪ Unterstützung bei der Durchführung von Wettbewerbsverfahren ▪ Koordination und Unterstützung bei Ausschreibungen und Planungen ▪ Konzipieren, Abstimmen, Organisieren und Durchführen von Beteiligungsverfahren ▪ Informations- und Kommunikationsmanagement, Öffentlichkeitsarbeit ▪ Beratung und Unterstützung von Gewerbebetreibenden ▪ Netzwerkbildung in Einzelhandel und Gastronomie (Stammtisch), Leerstandsmanagement ▪ Begleitung des Marketings für Gewerbe, Einzelhandel und Tourismus ▪ Konzeption und Durchführung Bürger-Verfügungsfonds ▪ Beratung und Unterstützung Neuansiedlung innovativer Geschäftskonzepte (z. B. Kleinkunstkneipe) ▪ Beratung zu Informationsangeboten im Stadtteil ▪ Unterstützung der Gemeinde bei der Evaluation der Stadterneuerungsmaßnahme ▪ Erstellung eines jährlichen Status-quo-Berichts <p>Das Projektmanagement wird extern vergeben. Die Aufgabenfelder werden im Rahmen der Ausschreibung mit der geplanten Projektstruktur und den weiteren koordinierenden Akteuren abgeglichen und konkretisiert.</p> <p>Neben den koordinierenden Aufgaben soll das Projektmanagement auch selbst Projekte übernehmen und umsetzen. Darunter fallen nicht geförderte Projekte, wie z. B. die Förderung von Ehrenämtern, Patenschaften, Koordinierung der Aktivitäten in Sportvereinen etc. Es ist wichtig, bei allen Projekten auf die Nachhaltigkeit zu achten. Es sollen nur die Aktionen angestoßen werden, die auch nach Auslaufen der Finanzierung für das Projektmanagement Aussicht haben, weitergeführt zu werden.</p> <p>Es werden Honorarkosten und Sachmittel für die Zeit von fünf Jahren angesetzt. Es ist beabsichtigt, dass mindestens zwei Personen die Aufgabe der Projektbetreuung in einem eigenen Büro im Stadtteil übernehmen.</p>	
Projektlaufzeit	2017 – 2021	
Projektbeteiligte	Gemeinde Eitorf	



Kosten	44.000 Euro/Jahr 220.000 Euro Gesamtkosten
Förderung	Städtebauförderung

7.5.6 Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts 2.0

Projekttitel, Nr.	Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts 2.0.	D5
Priorität	I	
Projektziel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anpassung der Entwicklungsstrategien an zukünftige Bedarfe und an den Prozessfortschritt 	
Projekthalt	<p>Mit dem Integrierten Handlungskonzept für den Zentralort von Eitorf liegt die strategische Grundlage für die Entwicklung des Zentralorts für die nächsten fünf bis sieben Jahre vor. Es sind Impulsprojekte zur Sicherung einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung, vor allem mit Blick auf den demografischen Wandel, definiert, die gute Rahmenbedingungen auch für private Investitionen liefern.</p> <p>Erfahrungsgemäß ergeben sich bei den Handlungskonzepten der Städtebauförderung nach einigen Jahren Anpassungsbedarfe, die in einer Fortschreibung des Handlungskonzepts definiert werden sollen. Es zeichnet sich bereits heute deutlich ab, welche Maßnahmen in den nächsten Jahren nochmals deutlich in den Fokus rücken sollten. Diese sind in Kapitel 8 des vorliegenden Handlungskonzepts beschrieben. Mit der Fortschreibung können Entwicklungen, die derzeit noch nicht absehbar sind, in das Gesamtprojekt integriert werden oder Projekte, die nicht zur Umsetzung gekommen sind, begründet ausscheiden. Diese Anpassungsmaßnahmen sollen nach ca. drei Jahren in einer Fortschreibung des IHKs dargelegt werden, um für eine weitere Fördermittelakquise belastbare Grundlagen zu schaffen. Auch die Fortschreibung sollte mit einer angemessenen Form der Beteiligung durchgeführt werden.</p> <p>Die Fortschreibung soll extern vergeben werden. Zu prüfen ist, ob das Projektmanagement dies als zusätzliche Aufgabe bearbeiten soll.</p>	
Projektlaufzeit	2019	
Projektbeteiligte	Gemeinde Eitorf, Akteure, Bewohnerschaft	
Kosten	20.000 EUR	
Finanzierung/Mögl. Förderung	Städtebauförderung	



7.5.7 Erstellung des Integrierten Handlungskonzepts und Erstellung prüffähiger Unterlagen

Projekttitel, Nr.	Erstellung des Integrierten Handlungskonzepts und Erstellung prüffähiger Unterlagen	D6
Priorität	I	
Projektziel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung einer Zukunftsstrategie zur Stärkung des Zentralorts der Gemeinde Eitorf ▪ Erstellung prüffähiger Unterlagen für die Förderantragstellung 	
Projekthalt	<p>Zur Erstellung des IHKs hat die Gemeinde Eitorf Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH beauftragt. Mit dem Konzept werden die konkreten städtebaulichen und strukturellen Interventionsbereiche herausgearbeitet und darauf angepasste Projekte und Maßnahmen sowie Kosten ermittelt. Das Handlungskonzept ist Grundlage für einen Grundförderantrag gemäß den Städtebauförder-richtlinien NRW.</p> <p>Nach Fertigstellung des Integrierten Handlungskonzepts zeigten weitere Gespräche mit den Fördermittelgebern eine alternative Fördermöglichkeit zur Sanierung des Hermann-Weber-Bads sowie der angrenzenden Turnhalle im Rahmen des Sonderprogramms „Sanierung Kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend, Kultur“ auf. Dank dieser positiven Entwicklung hat die Gemeinde Eitorf den Antrag zur Aufnahme in die Städtebauförderung/in das Programm Stadtumbau West nicht mit dem STEP 2016 gestellt, sondern das Jahr 2016 genutzt, um die geplanten Projekte bis zum Ende des Jahres und unter Beteiligung der Öffentlichkeit zu konkretisieren.</p> <p>Daher hat die Gemeinde Eitorf Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen im Jahr 2016 zudem mit dem Förderantragsmanagement und der Begleitung der Startphase zum Prozessmanagement beauftragt.</p>	
Projektlaufzeit	2015 – 2016	
Projektbeteiligte	Gemeinde Eitorf	
Kosten	99.000 EUR	
Finanzierung/Mögl. Förderung	Städtebauförderung	

8 Integriertes Handlungskonzept 2.0

Das nun vorliegende Integrierte Handlungskonzept beinhaltet Maßnahmen für eine nachhaltige und ganzheitliche Entwicklung des Zentralorts, die wichtig sind, um die im Rahmen der Regionale 2010 begonnenen positiven Entwicklungen für den „Sprung an die Sieg“ auch in den Ortskern der Gemeinde zu transferieren. Im Laufe der Konzepterstellung ist nach der städtebaulichen Analyse, den Gesprächen mit der Verwaltung und weiteren Experten sowie mit der Bürgerschaft jedoch deutlich geworden, dass ein sehr umfassendes Maßnahmenbündel mit städtebaulich tiefgreifenden Veränderungen notwendig ist, um den Ortskern der Gemeinde neu und vor allem zukunftsfähig aufzustellen.

Diese tiefgreifenden Veränderungen benötigen umfassende vorbereitende Schritte und Planungen und somit Zeit, um sich von Ideen zu tragfähigen Konzepten zu entwickeln. Trotz der noch fehlenden Planungstiefe wurden diese Erfordernisse im Rahmen des vorliegenden Handlungskonzepts umfassend diskutiert und werden nachfolgend nachrichtlich dargestellt, um eine ganzheitliche Perspektive der Ortskernentwicklung aufzuzeigen. Dargestellt werden Projektansätze, die aufgrund zeitlicher und finanzieller Restriktionen im Zuge des vorliegenden Konzepts zunächst nicht verfolgt werden konnten. Im Rahmen einer möglichen Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts und, wenn die entsprechenden politischen Weichenstellungen gesetzt sind, sollten diese Ansätze überprüft und in das fortzuschreibende Handlungskonzept integriert werden.

Ansätze zur zukunftsfähigen Neuordnung städtebaulicher Strukturen

[A] Konversion des Schulgassenareals

Grundlage für die künftige Entwicklung des Schulgassenareals ist zum Zeitpunkt der Aktualisierung des Integrierten Handlungskonzepts, wie auch schon im Jahre 2015, ein politischer Beschluss zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels. Um dies zu erreichen, ist die Gemeinde Eitorf bereits über einen längeren Zeitraum in Gesprächen mit unterschiedlichen Investoren. Je nach Projektentwicklung soll im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts erneut geprüft werden, ob eine Machbarkeit zielführend ist, um mögliche alternative Entwicklungsstrategien für das Karree zu untersuchen. Im Rahmen dieser Studie sollten unterschiedliche Entwicklungsstrategien inhaltlich und finanziell gegeneinander abgewogen werden, um eine sachliche Entscheidungsgrundlage zu erhalten. Ziel ist ein Brückenschlag zwischen dem Ortskern und dem Bahnhof bzw. der Entwicklungsmaßnahme „Sprung an die Sieg“. Folgende Entwicklungsstrategien sollten einander gegenübergestellt werden.

- **Neue Entwicklungsperspektive für das Bahnhofsgebäude:** Umnutzung im Bestand vs. Neubau, Entwicklung durch die Ge-

meinde Eitorf vs. Entwicklung durch einen Investor, Nutzungsalternativen wie Hotel, Integration einer Touristen-Information und damit Auslagerung dieser Funktion aus dem Rathaus, Ergänzung einer Radstation und Erhalt der gastronomischen Nutzung

- **Nachnutzung Betriebshof und Feuerwehr ggf. in Kombination mit P & R-Anlage:** Abriss, Herrichtung und Vermarktung an einen Investor, Nachnutzung durch zentrenrelevanten Einzelhandel vs. Nachnutzung durch alternative Nutzung wie zum Beispiel Wohnen, ggf. Nutzung weiterer Flächen für Neubau Rathaus
- **Neue Entwicklungsperspektive für das Rathausareal auf Basis der Entwicklungsperspektiven, die im Rahmen des Werkstattverfahrens für die Aufwertung von Marktplatz, Posthof und nahem Umfeld entwickelt wurden,** z. B.: Modernisierung im Bestand vs. Abriss und Neubau an einem anderen Standort, möglicherweise im Bereich des Rathausareals. Ggf. Ankauf angrenzender privater Flächen und ganzheitliche Vermarktung durch einen Investor. Dann Neubau eines Wohn-, Ärzte und Geschäftshauses mit Fokus auf hochwertiges Wohnen für Senioren und junge Familien. Schließung der Gebäudekante rund um den Marktplatz

Basierend auf den Ergebnissen der Machbarkeitsstudien könnte ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt werden. Der städtebauliche Wettbewerb soll neben einer optimalen Flächenausnutzung und der funktionalen Erweiterung zentraler Angebote eine hohe städtebauliche Qualität in der Umsetzung gewährleisten. Dies gilt insbesondere für die Entwicklung von Flächen durch Investoren.

[B] Konversion des Rathausareals

Basierend auf den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie für das Schulgassenareal sowie den im Rahmen des Werkstattverfahrens für den Marktplatz und sein Umfeld durch das Büro [f] Landschaftsarchitektur entwickelten Konzepten soll die Aufwertung oder respektive die funktionale Neuordnung der Flächen konkretisiert und umgesetzt werden. Dabei gilt es insbesondere die funktionale und städtebauliche Verbindung zwischen Rathausareal und Marktplatz als Mitte der Gemeinde Eitorf zu stärken. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die zwei vom Büro [f] Landschaftsarchitektur entwickelten städtebaulichen Strategien für das Areal.

Abbildung 30 Rathausareal Variante A – Erhalt des Rathauses und des Parkhauses



Quelle: [f] Landschaftsarchitektur

Ziel ist es, laut Büro [f] Landschaftsarchitektur, den dörflichen Charakter beizubehalten, die Aufenthaltsqualität zu verbessern und den ruhenden Verkehr verträglich neu zu ordnen. Ein neues Wegenetz verbindet die vorhandenen Nutzungen (Kita usw.) mit dem neuen Quartier, um die Potentiale des Erlenbergs für Eitorf zugänglich zu machen. Auf dieser Basis wird ein dreistufiges Bebauungskonzept entwickelt, das den drei Höhenlagen entspricht und ein breit gefächertes Wohnangebot ermöglicht. In unmittelbarer Marktnähe wird ein Wohn- und Geschäftshaus als räumliche Fassung des Platzes positioniert. Dieses Eckgebäude nimmt einen Großteil des Stellplatzbedarfs auf und bietet Einzelhandelsfläche an. Die mittlere Höhe wird durch ein Wohncluster von Mehrgenerationenhäusern besetzt.

Abbildung 31 Rathausareal Variante B – komplette Neuordnung des gesamten Areals



Quelle: [f] Landschaftsarchitektur

Diese Entwicklungsstrategien gilt es mit allen Flächeneigentümern, Anliegern und der Öffentlichkeit zu konkretisieren

[C] Maßnahmen innerhalb des potenziellen Sanierungsgebiets Eipstraße/Poststraße/Siegstraße

Mit der Vorbereitenden Sanierungsuntersuchung ist eine Entwicklungsstrategie für die ganzheitliche Aufwertung des Karrees aufgezeigt. Das Konzept zielt auf die Schaffung eines urbanen, infrastrukturnahen Karrees mit Freiraumqualitäten:

- Mischung aus Büros/Dienstleistungen und Wohnen zur Stärkung der zentralen Funktionen (ähnliche Entwicklung wie Posthof-Gelände)
- Erhöhung der Dichte bei gleichzeitiger Erhöhung von Freiraumqualitäten
- Aufwertung des öffentlichen Raums im Kontext des Werkstattverfahrens für den Marktplatz und das nahe Umfeld

Um dies zu erreichen, soll die bestehende Blockrandbebauung insbesondere im Bereich der Tankstelle und des Parkplatzes ergänzt werden, eine Nachverdichtung auf drei Geschosse zuzüglich eines ausgebauten Dachs sowie eine Entkernung des Blockinnenbereichs erfolgen, um die dortigen Flächen neu ordnen zu können. Der Verkehrsraum der Eipstraße soll als Mischverkehrsfläche neu struktu-

riert werden und damit eine Aufwertung des öffentlichen Raums unter gestalterischen und nutzungsspezifischen Gesichtspunkten ermöglichen. Darüber hinaus soll die Zugänglichkeit zum Eipbach verbessert und der Eipbach insgesamt attraktiver gestaltet werden. Diese Entwicklung soll im Zusammenhang mit der Aufwertung des Marktplatzes, des Posthofs und des nahen Umfelds erfolgen. Mit dem vorliegenden Integrierten Handlungskonzept sind für den Bereich der Eipstraße bereits anteilig Kosten eingesetzt, die auf der Vorplanung des Büros [f] Landschaftsarchitektur beruhen. Dies ist in Zusammenarbeit mit den Immobilieneigentümern durch das Projektmanagement, den Stadtteilarchitekten und die Gemeindeverwaltung im Zusammenhang mit der Aufwertung des Immobilienbestands zu konkretisieren und im Rahmen der Fortschreibung des IHKs zu berücksichtigen.

Ansätze zur weiteren generationengerechten Qualifizierung des öffentlichen Raums

- **Schaffung innovativer Bewegungsmöglichkeiten für Jugendliche** im nördlichen Abschnitt des Sportplatzes
- **Aufwertung von Schulhöfen**, insbesondere östlicher Bereich des Siegtal-Gymnasiums, des Schulhofs der Sekundarschule sowie des östlichen Schulhofs der Gemeinschaftsgrundschule
- **Punktuelle gestalterische Aufwertung der Straßenräume** Siegtstraße, Asbacher Straße, Bahnhofstraße, Schmidgasse, Leienbergstraße sowie des Kreuzungsbereichs Poststraße/Siegtstraße/Gartenstraße durch eine ansprechende Gestaltung/Begrünung
- **Gestalterische Inszenierung der Eingangstore in den Zentralort:** Am westlichen Entree Bahnhof/L 33 sowie am südlichen Entree im Bereich der Asbacher Straße/Mittelstraße und am nördlichen Eingang im Bereich der Kelterser Brücke/Obere Brückenstraße und im Bereich des Damms hin zur Siegt
- **Aufwertung der Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer:** Treppenanlage zwischen Leienbergstraße zum Krankenhaus, Fußgängerunterführung Poststraße/Hochstraße/Parkstraße, Ergänzung weiterer Wegweiser im bereits kommunal abgestimmten Design, Ergänzung von Sitzgelegenheiten und künstlerischen Gestaltungselementen entlang des Erlebniswegs, insbesondere entlang des Eipbachs im Bereich der Cäcilienstraße



9 Projektplan



10 Konzept für die Projektumsetzung

Die Gemeinde Eitorf wird im Zentralort den umfassenden Stadterneuerungsprozess mit einer partizipativen Arbeitsweise und unter intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit umsetzen. Dazu plant die Gemeinde die Einrichtung folgender Struktur:

Lenkungsgremium

Für die Umsetzungsphase wird ein Lenkungsgremium eingesetzt, in dem die leitenden Vertreter der Stadtverwaltung, die Projektleitung sowie das Projektmanagement vertreten sind. Das Lenkungsgremium tagt regelmäßig, trifft Grundsatzentscheidungen, wie z. B. Projekt-Priorisierung und Mittelverteilung, und übernimmt das abschließende Projekt- und Finanzcontrolling. Die Geschäftsführung obliegt der Projektleitung.

Politische Gremien

Die Umsetzung und der Fortschritt werden regelmäßig in den politischen Gremien vorgestellt. Die Projektleitung und das Projektmanagement bereiten die Sitzungen vor und präsentieren den jeweiligen Sachstand.

Projektleitung

Die kommunale Projektleitung ist auf der Arbeitsebene die wichtigste Schnittstelle zwischen Verwaltung und Projektmanagement. Sie übernimmt die Kommunikation mit der Verwaltung und koordiniert die projektübergreifende Zusammenarbeit der Fachverwaltung. Die Projektleitung steuert die Gesamtprojektumsetzung, initiiert die fachbezogene und verwaltungsinterne Zusammenarbeit und Projektumsetzung. Sie verantwortet die Kommunikation nach außen.

Projektmanagement

Das Projektmanagement sollte extern vergeben werden, im Überblick werden folgende Aufgaben ausgeführt:

- Koordination der Umsetzung des ISEK und Unterstützung der Projektleitung
- Moderation von projekt- und themenbezogenen Arbeitskreisen und Gremien
- Konzipieren, Abstimmen, Organisieren und Durchführen von Beteiligungsverfahren
- Initiierung, Aufbau, Begleitung strategischer Netzwerke
- Informations- und Kommunikationsmanagement, Öffentlichkeitsarbeit
- Erstellung eines jährlichen Status-quo-Berichts
- Projekt-Controlling

Auf der verwaltungsinternen Ebene soll die Arbeits-, Kommunikations- und Informationsstruktur durch einen regelmäßigen Jour fixe gewährleistet sein, indem sich Projektleitung und Projektmanage-

ment über alle Projekte austauschen, die sich in der Umsetzung befinden; hier werden die Verantwortlichkeiten, Mitwirkungserfordernisse etc. besprochen.

Arbeitskreise und Gremien vor Ort

Es ist im weiteren Verlauf zu prüfen, ob zur Umsetzung des IHK und zur Mobilisierung der Eigentümer und Akteure im Stadtteil weitere Arbeitskreise erforderlich sind. So könnte ein projektbegleitendes Ortsteilgremium „Runder Tisch Eitorf“ geschaffen werden, das den Prozess der Umsetzung aus Sicht der Akteure und Bewohner begleitet und ein wichtiges Sprachrohr in Richtung Projektumsetzung ist.

Weitere Projektgruppen sollen dann gebildet werden, wenn dies für die Projektbearbeitung sinnvoll erscheint. So könnte z. B. zur Umgestaltung des Markts eine Gruppe aus Anliegern und Nutzern gegründet werden, die mit plant und auch umsetzt. Eine andere Arbeitsgruppe könnte die Konzepterstellung des Theaters am Park als neues Bildungs- und Kommunikationszentrum der Gemeinde begleiten, um möglichst frühzeitig die Identifikation mit dem neuen Angebot zu erreichen und möglichst viele Ansprüche zu berücksichtigen.

Partizipation

Die Gemeinde Eitorf setzt auf eine umfassende Bürgerbeteiligung. Dies wurde mit der Erstellung des IHK bereits praktiziert. Es wurden zwei Stadtkonferenzen, verschiedene Workshops und Planungsworkshops abgehalten und alle Maßnahmen in breitem Rahmen abgestimmt.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, zu welchen Themen und Projekten bei der Umsetzung welche Beteiligungs-Instrumente eingesetzt werden können bzw. sollen. Das Repertoire ist dabei weitgefächert. Beispiele sind:

- Fortführung der Stadtkonferenz Eitorf als regelmäßige und öffentliche Informationsveranstaltung und Diskussionsforum
- Weiterführung des Online-Beteiligungspools
- Planungsworkshops bei den investiven Maßnahmen
- Baustellenaktionen im Rahmen eines Baustellenmarketings, z. B. bei Umbau des Markts

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit sollen sämtliche modernen und traditionellen Medien genutzt werden, um möglichst alle Bevölkerungsschichten zu erreichen.

11 Evaluationskonzept und Verstetigung

Die Evaluation eines Handlungsprogramms erfolgt prozessbegleitend. Die Gemeinde Eitorf wird die Auswertung in Anlehnung an bestehende Evaluationskonzepte und in Abstimmung mit den derzeit erarbeiteten Förderrichtlinien für die Evaluation durch das Land NRW vornehmen.

Das Evaluationskonzept für Eitorf umfasst fünf Bausteine:

- Baustein 1: Erstellung und Konkretisierung des Zielsystems aus dem IHK und Überprüfung der Zielerreichung mit Hilfe von geeigneten Indikatoren auf Basis des Integrierten Handlungskonzepts während der Umsetzung
- Baustein 2: Projekt-Dokumentationssystem zur (Selbst-)Evaluation der einzelnen Projekte des Stadterneuerungsprogramms
- Baustein 3: Durchführung von (Bewohner-)Beteiligungen, um die Erfolge bzw. Wirkungen des Programms aus Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner zu unterschiedlichen Zeitpunkten zu erfassen
- Baustein 4: Analyse zentraler qualitativer Prozesse/Aspekte des Stadterneuerungsprogramms anhand von Projektfallstudien und darauf aufbauend die konzeptionelle Beratung und Unterstützung des Projektmanagements im Rahmen einer externen Prozessbegleitung

Für die Arbeit der Projektleitung könnte dies in folgender Weise konkretisiert werden. Für jedes Projekt wird eine Projektdatei/ein Projektordner eingerichtet, die aus folgenden Inhalten/Dateiblättern besteht.

Projektbögen werden fortgeschrieben

- Datenblatt 1 – Projektbogen mit Priorität und geschätzten Kosten sowie Projektnummer
- Datenblatt 2 – Stammdaten: Daten zu Projektträger, Ansprechpartner, Verortung des Projekts, konkreter Projektbeginn, geplante Gesamtlaufzeit, anerkannte Projektkosten und Kurzprofil des Projekts
- Datenblatt 3 – Projektziele und Zielerreichung: Konkrete Leistungen, die der Projektträger zu erbringen hat und die angestrebten Ergebnisse, die hierdurch bewirkt werden, werden anhand einer konkreten Zielformulierung, Indikatoren, einem Vergleich der Soll-Vorgaben und des Ist-Befunds zusammengetragen
- Datenblatt 4 – Selbsteinschätzung der Projektumsetzung: Die Projektträger geben eine Einschätzung zum Stand des Projekts, u. a. zu den erreichten Zielgruppen sowie den zentralen Stärken und Schwächen der Projektarbeit. Hier besteht auch die Möglichkeit, Vorschläge für eine Modifizierung der Projektarbeit festzuhalten
- Datenblatt 5 – Qualitätsstandards der Projektumsetzung: Zur Messung der Qualität des Projekts werden die Vernetzung des

Projektträgers, die Kooperation des Projekts mit anderen Stadtteilakteuren, die Beteiligung der Zielgruppe an der Projektplanung und -umsetzung sowie die Vorkehrungen zur Verstetigung der aufgebauten Strukturen und erzielten Ergebnisse nach dem Ende des Stadterneuerungsprogramms dokumentiert

- Materialanhang – Unterlagen wie trägerinterne Projektdokumentationen, Broschüren, Ergebnisse von Teilnehmerbefragungen, Pressespiegel oder Studien

Die Projektleitung bei der Gemeinde Eitorf wird die Evaluation steuern und nachhalten. Die eigentliche Projektevaluation kann von dem extern vergebenen Projektmanagement bearbeitet werden.

Entscheidend für den Erfolg der Evaluation ist, dass den beteiligten Akteuren deutlich gemacht wird, dass sie nicht persönlich zum Gegenstand der Beobachtung werden. Vielmehr stehen die Arbeit, die Effizienz und die Verbesserung der Umsetzung von Projekten und Maßnahmen im Vordergrund, um entsprechende Hilfestellungen geben zu können. Den Akteuren muss daher zu Beginn des Erneuerungs- und damit auch des Evaluationsprozesses der Nutzen für die eigene Arbeit und damit das Vertrauen für die Zusammenarbeit mit dem interkommunalen Projektteam vermittelt werden.

12 **Ausblick**

Mit dem Integrierten Handlungskonzept für den Zentralort von Eitorf liegt nun eine Strategie für die Gemeindeentwicklung vor, die im Sinne des Regionale 2010-Projekts die Rahmenbedingungen für eine familien- und generationsübergreifende Entwicklung von Eitorf fortführt. Dies ist erforderlich, um die Auswirkungen des demografischen Wandels durch attraktive Rahmenbedingungen abmildern zu können. In allen städtebaulichen und sozialintegrativen Maßnahmen sollen daher die Belange der attraktiven Wohn- und Lebensverhältnisse im ländlich geprägten Raum leitend sein. In den Beteiligungsveranstaltungen mit den Bewohnern und Bewohnerinnen von Eitorf zeigte sich, dass die Weiterentwicklung der zentralen städtebaulichen Bereiche um den Markt, dem Theater am Park und rund um den Bahnhof, aber auch die Schaffung besserer Wohnraumangebote die wichtigsten Projekte sind.

An dieser abschließenden Stelle sei allen Akteuren und Akteurinnen in der Gemeinde und in der Gemeindeverwaltung gedankt, die uns bei der Erstellung des IHK so engagiert und flexibel unterstützt haben. Dieses Engagement ist eine wichtige und gute Voraussetzung, die Projekte umzusetzen und die Ziele zu erreichen. Wir wünschen allen Akteuren dass die vorgeschlagenen Projekte die gewünschte Wirkung erzielen. Viel Erfolg!