

An das  
Amt für Bauen und Umwelt  
**Frau Straßek-Knipp**  
Markt 1

53783 Eitorf

Mittwoch, 15. Februar 2017

Bauvorhaben: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes N. 3.2 - (Am Kapellenhof)  
Projektentwicklung/Bebauungsvorschlag

Bauherr: Bauherrengemeinschaft Kiroudis & Khalifeh GbR  
53773 Hennef, Im Fürfeld 13

*Sehr geehrte Frau Straßek-Knipp,*

im Folgenden der Bebauungsvorschlag für den Kapellenhof in Eitorf.

Doch zunächst kurz zu den Antragstellern:

- 1 Herr Stefan Kiroudis, geb. am 14.05.1977 und wohnhaft in Eitorf. Herr Kiroudis ist in leitender Stellung bei der Firma Gerstäcker in Eitorf tätig und darüber hinaus Gastronom mit der Gaststätte Mythos ebenfalls in Eitorf. Die Familie Kiroudis ist Eigentümer 2er Liegenschaften in Eitorf, Auf dem Erlenberg sowie in der Leienbergstraße.
- 2 Herr Franz Josef Khalifeh, geb. am 08.06.67 in Hennef, wohnhaft in Hennef-Lichtenberg. Er ist als freiberuflicher Betriebswirt tätig, und darüber hinaus verfügt er über ein Unternehmen im Messebau in Köln. Herr Khalifeh hat ebenfalls mehrere Immobilien in Eitorf, Leienbergstraße sowie in der Siegstraße.

Beide sind in der Stadt Eitorf und dem Umfeld von Eitorf verwurzelt.

FRANZ JOSEF KHALIFEH  
Betriebswirt  
Brügelmannstraße 16-18  
50679 Köln

Tel. +49 221.981 012 840  
Fax +49 221.981 012 849  
khalifeh@khalifeh.biz  
www.khalifeh.biz

IN KOOPERATION MIT  
Rechtsanwälte Friedhofen, Köln  
Rechtsanwalt Ralph Grützenbach, Hennef  
Anwaltskanzlei Hans-Karl Hassel, Bonn

## Bebauungsvorschlag/Bauvorhaben:

- I. **Grundstück:** Das gesamte Grundstück verfügt über eine ca. Fläche von 2.835m<sup>2</sup>. Für die Bebauung bzw. das angedachte Projekt werden ca. 600m<sup>2</sup> Grundfläche kalkuliert. Zur Realisierung sollen insgesamt 4 Bäume wegfallen, welche an anderer Stelle auf der Liegenschaft, durch Jungpflanzen, ersetzt werden. Vorzugsweise ausschließlich durch Laubbäume. Es soll, und dies betonen wir an dieser Stelle bereits ausdrücklich, der parkähnliche Charakter der Liegenschaft erhalten bleiben, d. h. insgesamt fortgeführt werden, sprich um einen Teich und angelegter Staudenbeete ergänzt werden.
- II. **Baukörper:** Insgesamt sollen 12 Wohneinheiten auf 2 Ebenen entstehen. Beginnend mit einer Tiefgarage und Keller. Ziel ist es, keine Fahrzeuge /Abstellflächen ebenerdig schaffen zu müssen. Wie bereits erwähnt soll der der Parkcharakter Liegenschaft das gesamte Konzept bestimmen.

Im Erdgeschoß, 7 Wohneinheiten mit je ca. 75m<sup>2</sup> Einzelwohnfläche. Im Obergeschoß 5 Wohneinheiten zu je ca. 100m<sup>2</sup> Fläche.

Der Korpus soll sich in die bestehende Bebauung des Umfeldes integrieren, d.h. optisch dezent erfolgen. Das Ziel ist jedoch zweckgebunden, sachlich nüchtern und Gewerke bezogen qualitativ zu bauen. Anders ausgedrückt, nüchterne Planung, hochwertige Materialien und dies alles ohne visuelle Experimente. Der Bau rückt in seiner Wahrnehmung hinter den Parkcharakter, nebst Bepflanzung.

Aus betriebswirtschaftlichen Gründen lässt sich dieses Vorhaben auch nicht mit weniger oder kleineren Einheiten realisieren. Durch die Hanglage, die anspruchsvolle Bebauung und der Tatsache des Mietpreisspiegels für die Stadt Eitorf und den damit im Verhältnis zu anderen Städten niedrigen Nettomieten, wird eine Gesamtflächennutzung und damit eine adäquate Wohnflächenanzahl unabdingbar.

- III. **Konzept/Ziel:** Die Bauherren planen auch jungen Familien, aus bewusst dem Kölner Arbeitsraum, basierend auf der exzellenten Bahnanbindung, das attraktive Wohnungsumfeld von Eitorf zu bieten. Der Bedarf ist enorm und die Eitorfer Gesellschaft würde im Umkehrschluss an vielen Stellen von einer solchen Ansiedlung profitieren können. In Zukunft dann, sollen dies die neuen Bauherren von morgen sein.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass sich junge Eltern mehr in ein natürliches Wohnumfeld hingezogen fühlen, vorausgesetzt die Verkehrsanbindung ist gegeben.

- IV. **Planung & Umsetzung:** Das Bauvorhaben soll Anfang 2018 starten und die Flächen im Januar 2019 bezogen werden können.
  
- V. Es ist uns bewusst, dass wir ggf. bei Zustimmung, die Planänderungsfeststellung bezahlen müssen.

Mit freundlichen Grüßen

Franz Josef Khalifeh