Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE _____

zu TO.-Pkt. _____

interne Nummer **XIV/0699/V**

Eitorf, den 24.04.2017

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

_____ i.V. _____
Bürgermeister Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien	10.05.2017
Rat der Gemeinde Eitorf	03.07.2017

Tagesordnungspunkt:

Einzelhandelsprojekt Schulgasse; hier: Option zur Entwicklung und zum Erwerb von Liegenschaften

Beschlussvorschlag:

1) APUE
Der Ausschuss für Planung, Umwelt und erneuerbare Energien empfiehlt dem Rat der Gemeinde Eitorf, die in der Ausschussvorlage zum 10.05.2017 dargestellte weitere Bearbeitung als Ausführung des Ausschuss-Beschlusses vom 08.03.2017 zustimmend zur Kenntnis zu nehmen.

2) RAT
Der Rat der Gemeinde Eitorf nimmt die in der Vorlage zum Ausschuss für Planung, Umwelt und erneuerbare Energien vom 10.05.2017 dargestellte weitere Bearbeitung als Ausführung des Ausschuss-Beschlusses vom 08.03.2017 zustimmend zur Kenntnis.

Begründung:

Auf Beschluss des APUE vom 08.03.2017 sollte das vorgestellte Nutzungskonzept der ITG weiter bearbeitet und die weiteren erforderlichen Verträge vorbereitet werden. In der Zwischenzeit hat ein erstes Koordinierungsgespräch mit den Herren Berends und Gatermann (ITG) sowie Vertretern der Verwaltung am 11.04.2017 stattgefunden. In diesem wurde die durch den genannten Beschluss für die Immobilien Treuhand GmbH & CO.KG (ITG), Düsseldorf, für die Grundstücke Gemarkung Eitorf, Flur 31, Flurstücke 1, 2, 3 (Bauhof, Freiwillige Feuerwehr, Schulgasse), Flur 27 Flurstücke 87 und 219 (Schulgasse) und Flurstück 223 (Parkhaus) zur Entwicklung und zum Erwerb bis zum 31.03.2018 erteilte Option wie folgt weiter bearbeitet:

Die Gesamt-Quartiersentwicklung zwischen Bahnhofstraße, ZOB, DB-Gleisen und Brückenstraße wird in zwei Bereiche aufgeteilt, für die auch zwei Bebauungspläne aufgestellt werden:

1. **Bereich Nord - Schulgassenareal**
   Geltungsbereich: Im Westen: Einmündung Schulgasse in ZOB-Fläche einschließlich DB-Empfangsgebäude und Vorplatz, im Norden: Gleise der DB, im Osten: Brückenstraße und im Süden südliche Grenze der Schulgasse

   Bauleitplanung
   Die Erstellung der Bauleitpläne (Aufstellung Bebauungsplan und Änderung Flächennutzungsplan) erfolgt durch den Investor. Z.Zt. erfolgt die Verkehrsplanung im Bereich des ZOB durch das Büro Stelter. Diese Planung fließt in den Bebauungsplan Schulgassenareal ein. Die Durchführung der Planung im Gebiet Nord-Schulgassenareal ist unabhängig von Absichten und Entscheidungen der Anlieger der Schulgassen-Südseite. Nichtsdestotrotz wird die Verwaltung die Eigentümer zu einem Informationsgespräch einladen.

   Verhältnis Gemeinde - Investor
   Der Investor führt die Bauleitplanung auf seine Kosten durch und erwirbt die Grundstücke der Gemeinde. Die bisherige Kaufpreisvorstellung der Gemeinde wurde im Hauptausschuss am 10.09.2012 und im Rat am 17.09.2012 mit einer Höhe von 690.000,00 Euro beziffert. Ob der Kaufpreis nach heutigem Stand noch realistisch ist, muss geprüft werden.
   Nach derzeitiger Planung Neubau Feuerwehr und Bauhof ist mit einer besenreinen Übergabe der Gebäude von der Gemeinde an den Investor Ende 2019/Anfang 2020 zu rechnen. Der Abriss der Gebäude erfolgt durch den Investor.

   P&R-Anlage
   Nach den in 2011/2012 mit dem NVR geführten Gesprächen erscheint folgende Vorgehensweise förderfähig:
   Die ITG baut zusammen mit dem Einzelhandelsprojekt ein P&R-Deck mit ca. 180 Plätzen nach ÖPNV-Standard. Diese sollten möglichst barrierefrei sein und einen Zugang zum Bahnsteig haben. Der diesbezügliche Baumehraufwand wird von der Gemeinde getragen und vom NVR gefördert. Die Gespräche mit dem NVR müssen erneut aufgenommen werden.

   Deutsche Bahn - DB-Empfangsgebäude
   Nach Auskunft der Deutschen Bahn steht sowohl das Grundstück „Parkhaus“ als auch das DB-Empfangsgebäude inkl. Grundstück zum Kauf zur Verfügung.
   Die Gemeinde steht mit der DB zwecks Erwerb des Empfangsgebäudes in Kontakt. Der Investor ist ebenfalls bereit, das Grundstück „Parkhaus“ und das DB-Empfangsgebäude direkt von der Deutschen Bahn zu erwerben. Hierzu sind weitere Verhandlungen erforderlich.

2. **Bereich Süd – Rückwärtige Bebauung Bahnhofstraße**
   Das Gebiet Süd umfasst die Bebauung zwischen Bahnhofstraße, Brückenstraße, Schulgasse (ohne diese) und ZOB (ohne diesen). Der Bebauungsplan Süd wird von der Gemeinde Eitorf in eigener Zuständigkeit und aus städtebaulicher Notwendigkeit in Angriff genommen, wenn auch ausgelöst durch das Vorhaben „Einzelhandel“ im Gebiet Nord, so doch unabhängig davon. Schwerpunkte sollen die Bestandssicherung und –aufwertung im Bereich Bahnhofstraße und eine städtebauliche Aufwertung im Bereich Schulgasse sein. Es ist beabsichtigt, im Haushalt 2018/19 die notwendigen Mittel anzumelden und bereit zu stellen.