

Herr Sagir stellt die Hauptmerkmale des Projektes noch einmal kurz vor. Die aktuelle Fassung der Bildschirmpräsentation steht in Session zur Einsicht bereit.

Die Frage von Herrn Meeser, ob die Möglichkeit seitens Netto bestehe, den Baukörper vor der Ladenfiliale mit zu mieten, bejaht Herr Sagir grundsätzlich. Auf Nachfrage, inwieweit man dem Grenzen setzen könne, erläutert der Planer, dass sich der Filialist auf sein Kerngeschäft beschränke. Maximal eine Bäckereifiliale und ein Fleischer könnten konzeptionell hinzukommen. Dies und alle anderen in Frage kommenden Nutzungen möchte er im Vorfeld mit dem politischen Gremium abstimmen.

Herr Utsch erklärt, dass es damaliger Gedanke war, dieses Areal für Eitorf gewinnbringend umzustrukturieren. Dabei seien seiner Fraktion zwei Aspekte von besonderer Bedeutung. Zum einen die Stärkung des Innenortes und zum zweiten ein Mehrwert für Eitorf. Mit Realisierung einer Einzelhandelslösung im Innenort wäre der Aspekt der Innenortsstärkung erfüllt. Einen Mehrwert zweifle man an dieser Stelle an, da es sich bei den in Rede stehenden Geschäften eher um eine Standortverlagerung handele als um einen Angebotszugewinn. Die Erfahrung aus der Vergangenheit habe gezeigt, dass man mit der Etablierung von Einzelhandel bereits zweimal gescheitert sei. Deswegen sei die Frage erlaubt, ob man einen dritten Anlauf startet oder nach anderen Nutzungsmöglichkeiten suche.

Herr Sagir führt aus, dass er bis dato nicht mit anderen Geschäften in Gespräche eingetreten sei. Um ihm diese Möglichkeit zu geben, sei ein positives Signal der Politik erforderlich.

Herr Sterzenbach erläutert, dass es Anhaltspunkte aus der Verwaltung und der Wirtschaftsförderung gäbe, dass einige Eitorfer Filialisten modernisieren möchten, es jedoch an den notwendigen Erweiterungsflächen fehle. Man könne nicht sicher sein, dass diese Einzelhändler dauerhaft an den jetzigen Standorten festhalten. Ein Mehrwert bestünde seiner Meinung darin, die Filialisten durch ein Flächenangebot in ausreichender Größe an den Zentralort / Standort Eitorf langfristig zu binden.

Frau Zorlu erläutert, dass man zum jetzigen Zeitpunkt die Möglichkeit habe, zu entscheiden, mit welchen Nutzungsmöglichkeiten dieses Areal zukünftig ausgestattet werde. Zwar habe man in der Vergangenheit andere Projektentwickler beauftragt, diese hätten allerdings nicht ansatzweise Entscheidungsmöglichkeiten geliefert. Ein örtlicher Bewerber biete ihrer Meinung nach mehr Gestaltungs- und Einflussmöglichkeiten, die politischen Ziele anzugehen. Erst im zweiten Schritt gehe es um die Frage der Investoren und Mieter, worüber auch die Politik entscheide. Man sei in der Pflicht, etwas für den Ortskern und den Einzelhandel zu tun und dies bedeute, dass der Einzelhandel die Randgebiete verlassen müsse und in den urbanen Zentrumsbereich zurückkehren müsse. Schauen man sich die aktuelle Entwicklung der Bahnhofstraße an, so sei diese besorgniserregend. Es werde höchste Zeit, Mittel dagegen zu ergreifen. Man verliere nichts, heute einen Entwickler zu beauftragen, um dieses Projekt anzugehen. Man könne nicht weiter zuschauen, wie die Nachbarkommunen sich weiterentwickeln, sondern müsse für Eitorf selbst aktiv werden.

Herrn Scholz fehlt das Gesamtkonzept. Er stellt sich vor, dieses Gebiet über das InHK zu beplanen und anschl. im Rahmen eines Gesamtkonzeptes zu entwickeln. Die Idee sei zwar gut, aber er ist der Meinung, dass es auch noch andere Möglichkeiten für das Areal gäbe. Der Vorschlag seiner Fraktion sei, dieses Thema in Ruhe nochmals auszuloben. Hintergrund dieses Vorschlages sei, dass ein Entwickler renditeoptimiert arbeite. Viel der ursprünglichen Fläche sei von Einzelhandel in Wohn-Büro- und andere Nutzungen umgewandelt worden. Damit habe man keinem anderen Investor die Möglichkeit gegeben, eine ähnliche Planung vorzulegen, weil das Hauptaugenmerk immer auf Einzelhandel lag.

Herr Kolf widerspricht und erläutert, dass alle die Möglichkeit hatten sich zu beteiligen, nur letztlich niemand gekommen sei.

Herr Faßbender stellt die Frage, wo man mit einer anderen Planung noch hinmöchte. Hier habe man den nicht zu unterschätzenden Vorteil eines ortsansässigen Planers, mit dem die Politik gemeinsam Entscheidungen treffen könne. Des Weiteren gibt er zu bedenken, dass eine Planung im Rahmen des InHK mit Kosten für den Gemeindehaushalt verbunden sei.

Herr Utsch gibt zu bedenken, es gebe architektonische Vorgaben für Einzelhandelsräume. Allein daher sei man in gewisser Weise bereits heute gebunden und dieses Projekt entsprechend auf Netto abgestimmt. Seiner Meinung nach bekomme man keinen Edeka-Markt dort untergebracht.

Herr Sagir führt aus, dass die heute vorgestellte Planung zeige, dass man nicht nur für bestimmte Händler geplant habe, sondern der städtebauliche Aspekt für ihn eine große Rolle spiele. Das verdeutliche die Planung der Gebäuderückseite des Supermarktes. Dieser Bau werde von keinem Einzelhändler gefordert, wurde aber dort geplant um nicht die unansehnliche Rückseite des Geschäftes von der Brückenstraße zu sehen.

Herr Moreira fragt was mit dem Projekt passiere, wenn sich die privaten Eigentümer der Schulgasse nicht daran beteiligen.

Herr Sagir erklärt, dass seinerseits geplant sei, einen Bebauungsplan über das gesamte Quartier aufzustellen. Die nördliche Seite der Schulgasse würde als erster Teil des Bebauungsplanes angegangen. Im zweiten Schritt erfolge das Angebot an die Grundstückseigentümer, dieses Gebiet ebenfalls im Rahmen einer Bebauungsplanänderung als Baugebiet auszuweisen.

In diesem Zusammenhang verdeutlicht Herr Sterzenbach anschaulich die Langfristigkeit einer Stadtplanung. Hierzu gehöre es, weit in die Zukunft zu blicken und bereits heute dafür notwendige Entscheidungen zu treffen.

Herr Strausfeld sieht vordringlich die Entwicklung der nördlichen Straßenseite der Schulgasse. Die südliche Entwicklung betrachtet er als fortfolgende Maßnahme.

Herr Meeser sieht als großen Vorteil dieser Planung unter anderem die Durchmischung des Gebietes mit verschiedenen Nutzungen und werde einem Planungsauftrag zustimmen.

Nach Beendigung der fachlichen Diskussion liest Vorsitzender Kolf den Punkt 1 und 1.1 des Beschlussvorschlages vor und lässt darüber abstimmen.

Beschluss Nr. XIV/26/197

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und erneuerbare Energien empfiehlt dem Rat der Gemeinde Eitorf, folgendes zu beschließen:

- 1 Das bestehende städtebauliche Entwicklungskonzept zum Schulgassenareal bleibt mit dem Schwerpunkt „Einzelhandel“ bestehen, wobei damit verträgliche Nutzungen wie Wohnen, Dienstleistung, Beherbergungsbetriebe und ähnliches ausdrücklich auch ermöglicht werden.
- 1.1 Auf dieser Basis wird die städtebauliche Entwicklung ausschließlich mit dem Entwickler Sagir Al GmbH, Eitorf, mit dessen in der Sitzung des Ausschusses am 13.06.2018 und 28.06.2018 vorgestelltem Nutzungskonzept für das Schulgassenareal dergestalt weiter bearbeitet, dass der erforderliche Bebauungsplan entscheidungsreif erstellt und die nötigen Verträge abschlussreif verhandelt werden können. Dabei soll vorrangig die Variante A verfolgt werden. Sofern sich im Laufe des weiteren Entwicklungsverfahrens zu der darin enthaltenen Wohn- und Büronutzung keine belastbarer Bedarf zeigt, greift die Variante B. Die so beschriebene Entwicklungsoption ist bis zum 31.12.2019 befristet.

Abstimmungsergebnis:

11 Stimmen für den Beschlussvorschlag 1 und 1.1 (5 CDU, 3 SPD, 1 BfE, 1 UWG, 1 Grüne)
4 Gegenstimmen (3 FDP, 1 Grüne)

Daran anschließend wird über Punkt 4 der Beschlussvorlage abgestimmt.

Beschluss Nr. XIV/26/198

4. Für die städtebauliche Planung zum Schulgassenareal wird die Anzahl der in dem Areal zu berücksichtigenden P&R-Stellplätze auf 60 bis 90 vorläufig festgelegt. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Bedarfsanalyse vorzunehmen, die sich auch mit der Frage der Erforderlichkeit

einer Anlage auf der Südseite der Bahntrasse befassen soll. Das Ergebnis der Analyse ist in den Bebauungsplan einzuspeisen.

Abstimmungsergebnis:

10 Stimmen für den Beschlussvorschlag Nr. 4 (5 CDU, 3 SPD, 1 BfE, 1 UWG)

4 Gegenstimmen (3 FDP, 1 Grüne)

eine Enthaltung (Grüne)