

Eitorf, den 26.03.2019

Stabsstelle Wirtschaftsförderung/ Amt für Bauen und Umwelt

Sachbearbeiter/-in: Tobias Engels

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

MITTEILUNGSVORLAGE
- öffentlich -

Sitzungsvorlage

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien

10.04.2019

Tagesordnungspunkt:

Städtebauliche Entwicklung „Rathausareal“

Mitteilung:

Die städtebauliche Weiter-Entwicklung der westlich vom heutigen Bereich des Marktplatzes gelegenen Fläche des Rathauses sowie der hiermit eng im Zusammenhang stehenden Fläche des heutigen Parkhauses sowie des dahinter liegenden Parkplatzes in der Schmidtgasse und der in westliche Richtung höhenmäßig ansteigenden Fläche inkl. des Verwaltungsgebäudes der Gemeindewerke bis hin zur Straße „Auf dem Erlenberg“ (sogenanntes „Rathausareal“ im engeren Sinne) stellt einen zentralen Baustein in der zukünftigen strategischen Ausrichtung der Gemeinde Eitorf dar und bildet daher bereits seit vielen Jahren die Grundlage für unterschiedliche Überlegungen, in welche Richtung sich potentielle Entwicklungsperspektiven darstellen können. Ergänzt werden jene Überlegungen zum Teil durch die Einbeziehung von über im Eigentum der Gemeinde Eitorf hinausgehende unmittelbar angrenzende Flächen in privater oder kirchlicher Hand („Rathausareal im weiteren Sinne“), die für eine Gesamtentwicklung dennoch von vorneherein nicht unberücksichtigt bleiben sollten.

Eine städtebauliche Entwicklungsperspektive für den aus heutiger verwaltungsseitiger Sicht mindergenutzten Raum mit seinen aktuellen Funktionsbereichen sowie deren Zuschnitten und Erschließungsmöglichkeiten (für PKW und Fußgänger) ist in unmittelbarem Zusammenhang mit einer potentiellen Entwicklung für den Marktplatz zu sehen, auf deren gemeinsamer Basis die zukünftige Ausrichtung und Gesamtentwicklung des Zentralortes in entscheidender Art und Weise mitgeprägt wird. Im Hinblick auf den sich verschärfenden Wettbewerb der Kommunen um Einwohner, Touristen, Kauf-/Wirtschaftskraft und ein vielfältiges Handelsangebot ist insbesondere für Eitorf ein starkes und attraktives Zentrum unerlässlich.

So weist bereits die Markt- und Standortanalyse des Einzelhandelsstandortes Eitorf der BBE-Unternehmensberatung (BBE-Einzelhandelsgutachten) aus dem Jahr 2006 diesem Bereich eine elementare Funktion für den zentralen Versorgungsbereich als Bindeglied zwischen dem Einzelhandelsbesatz Brückenstraße/Markt und der Asbacher Straße zu.

Zitat BBE-Einzelhandelsgutachten: „Die Ortsmitte sollte sich künftig durch eine hohe Aufenthaltsfunktion auszeichnen, wozu neben einer attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raumes

sowie der baulichen Substanz auch die Vielfalt und Qualität der Nutzungen beitragen könnte. Der Standortbereich (Rathausareal) erscheint geeignet, eine Mischnutzung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung aufzunehmen.“

Auch die Fortschreibung der Markt- und Standortanalyse im Jahre 2016 empfiehlt die Steigerung der Aufenthaltsfunktion, um Kunden an den Einkaufsort binden zu können.

Diese Grundgedanken und aufgezeigten Handlungsbedarfe wurden nicht zuletzt im Zuge der Erstellung des Integrierten Handlungskonzept (InHK) aufgenommen und weiter entwickelt. Erste Perspektiven für eine Entwicklung des Rathausareals (hier „im weiteren Sinne“) ergaben sich bereits aus dem städtebaulichen Werkstattverfahren zum Marktplatz im Jahre 2016, die den Ansatz einer gemischten Nutzung in einem ersten unverbindlichen planerischen Schritt aufgegriffen und dem Standort sodann eine potentielle Entwicklungsmöglichkeit aufgezeigt haben.

Dem vorausgegangen haben hierzu in den vergangenen Jahren bereits einzelne Kontakte mit (potentiellen) Projektentwicklern stattgefunden, die das sich darbietende Potential des Areals erkannt und Interesse an der Entwicklung dieser Fläche signalisiert haben - insbesondere hinsichtlich unterschiedlichen Ideen bzgl. einer Mischnutzung, die die Etablierung einer großflächigen Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss mit weiteren Dienstleistungs-/Büroflächen (bspw. Rathaus) in den darüber liegenden Obergeschossen vorsah sowie allen voran einer grundsätzlichen Neustrukturierung bzw. bedarfsgerechten Anlegung, inkl. Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten, von Parkflächen.

Die Verwaltung ist sich der besonderen Bedeutung zur Entwicklung dieser Fläche bewusst und strebt, insbesondere vor dem Hintergrund möglicher Entwicklungsperspektiven für den Marktplatz im Rahmen der Städtebauförderung über Bund und Land, eine kurzfristige strategische Weichenstellung für das Rathausareal sowie den hiermit einhergehenden Entwicklungsmöglichkeiten an.

Um den Standort Eitorf und allen voran den Zentralort zukünftig einer positiven Entwicklung zuführen zu können, sind zeitnah grundsätzliche Ziele zu definieren, die den Weg einer attraktiven und bedarfsgerechten Entwicklungsperspektive festlegen. Die Verwaltung ist bestrebt diesen städtebaulichen Schwerpunkt intensiv voranzutreiben. Vor diesem Hintergrund soll bereits heute darauf hingewiesen werden, dass weitere grundsätzliche Informationen hierzu – verbunden mit möglichen Handlungsperspektiven – in den kommenden Sitzungen der zuständigen Fachausschüsse (APUE/ABV) im Juni 2019 und anschließend in den Rat eingebracht werden und Gegenstand weiterer Beratungen sein sollen, um gemeinsam Eckpfeiler für eine zukünftige Entwicklung und weitere konkrete Schritte festzulegen.