Stellvertretender Vorsitzender Liene begrüßt die Herren Sagir und Jakobi, die sodann die weitergehende Planung des Schulgassenareals vorstellen. Die Planung ist in Session hinterlegt.
Herr Sterzenbach führt mit einigen einleitenden Sätzen ein. Man wolle den derzeitigen Planungsstand des Schulgassenareals darstellen sowie den Sachstand mitteilen. Ferner sei, wie beim letzten Mal, eine Meinungsabfrage interessant, ob man mit der Politik auf einheitlicher Planungslinie sei. Außerdem stehe die Entscheidung zur Anzahl der P+R Plätze im Projektgebiet noch offen. Im letzten Beschluss wurden vorläufig 60-90 als Ersatz angenommen.

Der aktuelle Nutzungsvertrag mit der DB könne in 2021 auslaufen, aber auch sich jeweils um ein Jahr verlängern, wenn nicht gekündigt werde. Bautechnisch müsse die Anlage immer schärfer in die Überwachung gehen. Irgendwann müsse entschieden werden, ob eine Sanierung sinnvoll sei. Somit sei eine Grundsatzentscheidung erforderlich, die sich mit einer wesentlichen Funktionszuweisung für das Gelände befasse. Hierzu seien Vorlagen für kommende Sitzungen in 2020 vorgesehen und bereits in Arbeit. Interessant dabei seien auch die Kosten mit Gemeindeanteil und Förderung. Für die aktuelle Sitzung wünsche sich die Verwaltung eine Aussage, wie sich die beiden denkbaren Alternativen grundsätzlich planerisch auswirken könnten.

Herr Jakobi zeigt per Beamer mehrere Darstellungen zur gedachten baulichen Ausführung des Projektes, u. a. wie der Investor idealerweise die Gestaltung und den Bau des Gebäudes benötige und im Gegenzug eine Darstellung, wenn 4 Ebenen Parken blieben. Er fragt in die Runde, was Ziel sei. Plane man einen belebten Ortskern, der für die nächsten 15 Jahre die Nahversorgung sichere, oder möchte man hier in einem sog. „Filetstück“ einen großen Parkraum schaffen.

Hr. Jakobi zeigt etliche Pläne in denen pro Ebene zw. 65-70 Stellplätze geplant seien, bei vier Ebenen mache dies 240-250 Stellplätze. Ferner gebe es eine Überlegung Büroräume zu schaffen oder Fläche für ein Hotel anzubieten. Leider konnte man weder einen Betreiber für Eitorf begeistern, noch gab es Büroflächenbedarf. Auch der Betreiber des Hennefer Wirtshauses sei nun aus unbekannten Gründen abgesprungen. Ansiedlungsinteresse habe das Fitnessstudio „Pure Fitness“ geäußert, ggf. bekannt vom Standort an der L333 in Richtung Hennef auf die Autobahn zufahrend. Es sei modern und würde im Bahnhofsareal junge Leute anziehen. Das Gebäude werde insgesamt mit 3 Vollgeschossen 14 m Höhe und zusätzlich ein Staffelgeschoss für möglichen Wohnraum enthalten. Während auf der 1. Ebene der Einzelhandel mit folgenden Märkten geplant werde: Netto, Rossmann, NKD und/oder Tedi, finde auf 2 Ebenen ein Ausbau von 130-140 Parkplätzen statt. Wobei auf der 1. Ebene P&R geplant seien sowie eine Ebene Parkplätze für das Fitnessstudio, den Einzelhandel und für die Wohnungen. Der Vorteil dieser Planung sei, dass sie nicht in Stein gemeißelt sei, hinsichtlich des Designs, auch städtebaulich seien noch Möglichkeiten vorhanden. Wichtig seien konkrete Ansätze mit allen Interessierten in Eitorf durchzugehen, da bereits Mietvertragsangelegenheiten sowie -verhandlungen in den Startlöchern stehen. Dafür brauche die Ratisbona Holding GmbH & Co. KG die Sicherheit, dass sie auch Zugriff auf die Grundstücke (gemeindliches Grundstück sowie das der DB) habe. Am 18.02.2020 stehe ein wichtiger Termin mit der DB an.

Herr Sterzenbach fragt nach wie viele Ebenen für P&R bei einer Gebäudehöhe von 20 m bereit ständen. Laut Herrn Jakobi würden auf 3 Ebenen ca. 190 Parkplätze bereitgestellt werden. Herr Sagir fügt ergänzend hinzu, dass auf der obersten Ebene eine Gastronomie im Glasgebäude mit Außenterrasse im Plan stehe.

Mit diesem Stichwort eröffnet der stv. Vorsitzende Liene die Rednerliste und stellt fest, dass ein Beschluss in dieser Sitzung zu dieser Thematik nicht zu fassen sei.

Herr Jüdes möchte das Ergebnis der Bedarfsanalyse hinsichtlich der Parkplätze wissen.
Darauf antwortet der Erste Beigeordnete, dass es derzeit 193 Stellplätze sowie 4 Gehbehindertenparkplätze gebe. Die Frage, ob diese so erhalten bleiben komme in die Vorlage für den ABV im nächsten Jahr. Ferner warnt er davor, die Festlegung nur anhand von Parkplatzzahlen zu regeln, denn auch andere Parameter, wie Kosten, Objektgröße, Bedarfsgruppen (aktuelle und zukünftige), Einbeziehung des Nahverkehrsplanes sowie Wertung des Planungsausschusses über die Planung der Gemeinde seien Bestandteile einer vorausschauenden Entscheidung und Planung.

Der Ausschuss solle bei seinen Entscheidungen berücksichtigen, ergänzt der stv. Vorsitzende, dass der November eine Phase sei in der kaum Menschen Urlaub haben und damit die höchste Pendlerquote erreicht würde. Alle 539 Parkplätze seien belegt. Und der Zuzug fange gerade erst an. Damit decke sich das Wissen mit dem Planungsbüro und gestalte die Entscheidung zwischen Bedarf und Optik sowie Kosten und generelle städtebauliche Planung in diesem Areal schwieriger.

Herr Utsch bittet um eine Erläuterung zur Erschließung über die Bahnseite.
Herr Sagir zeigt zwei Zugänge vom Gleis 1 anhand der Präsentation auf. Ferner gebe es einen barrierefreien Zugang von jedem Parkdeck hinunter zum Bahngleis im Erdgeschoss.

Auf die Frage von Frau Zorlu erklärt Herr Jakobi, dass aktuell, wie bereits zuvor aufgeführt, die Nachfrage entsprechender Büroflächen nicht vorliege, sodass derzeit die Belegung der Flächen mit einem Fitness-Studio beabsichtigt sei.

Der gute Mix aus Wohnen, Einzelhandel, Freizeit und Parkplätzen gefällt Frau Zorlu gut. Allerdings sei ihrer Fraktion die Variante zwei zu wuchtig für Eitorf.

Herr Jakobi entgegnet, dass die Planung sich nicht geändert habe, allerdings fehle die 3-D-Deminsionalität. Die werde beim nächsten Mal folgen. Herr Sagir fügt ergänzend hinzu, dass er vorerst an der Planung mit den 2 Parkebenen und dem Fitnessstudio mit oder ohne Gastronomiefläche festhalte, um das Gebäude städtebaulich gut zu integrieren. Die Gestaltung der Fassade etc. werde in den nächsten Sitzungen folgen und in den Entscheidungsprozess einfließen.

Frau Zorlu möchte zudem wissen wie lange das Prozedere bis zum Bau dauern könne. Sie verweist darauf, dass die Feuerwehr und der Bauhof als erstes umziehen müssen. Dies und Anderes greife, wie Zahnräder ineinander. Wann Baubeginn oder gar Fertigstellung sei um schließlich die Mietverträge für den jeweiligen Einzelhandel zu erstellen, so Herr Sagir, könne man erst mitteilen, wenn man über die Grundstücke der DB sowie der Gemeinde verfüge um die Kaufverträge wirksam zu machen.

Der Erste Beigeordnete Sterzenbach erklärt die Lage der Dinge zum Neubau zentrales Feuerwehrgerätehaus/Feuerwache und Baubetriebshof. Der offizielle Spatenstich mit Pressetermin starte nach Plan im Januar 2020. Beide Vorhaben, Bauprojekt Feuerwehr und Bauhof sowie Planung Schulgassenareal laufen nach heutigem Stand weitgehend planmäßig.
Ferner müsse die Situation ganzheitlich im gegenseitigen Mitwirken betrachtet werden, um das komplette Areal Schulgasse, Brückenstraße, Bahnhofstraße sowie die Umlaufsituation und dergleichen zu einem guten und homogenen städtebaulichen Guss zu formen.

Herr Faßbender möchte wissen, ob eine Errichtung eines Parkhauses auf der Nordseite möglich werden könne. Herr Sterzenbach antwortet, der Siegerentwurf zum Regionale-2010-Projekt, dem man als Gesamtentwurf prinzipiell gefolgt sei, sehe bei Bedarf auch einen Hochbau vor. Die angekündigte Vorlage im neuen Jahr werde das auch ansprechen.

Auf Nachfrage von Herrn Liene erklärt Herr Sagir, dass die Flächen für eine Gastronomie nach wie vor angeboten werden können, sofern ein entsprechender Betreiber gefunden werde. Im Übrigen seien auch Außenflächen für die Gastronomie denkbar. Als Alternative seien Wohnräume im Staffelgeschoss planerisch berücksichtigt. Wobei an der Gestaltung die Gemeinde Eitorf ein Mitspracherecht sowie die Planungshoheit habe.

Herr Sterzenbach bestätigt den enorm hohen Wohnraumdruck in Eitorf. Herr Liene betont hingegen den ebenfalls enorm schnell wachsenden Druck um Freizeitbeschäftigung und Gastronomie. Weiter führt er aus, dass die Nachfrage vorhanden sei und viele Eitorfer dafür nach außen pendeln, da es im Ort nur wenige professionelle Betreiber gebe, höchstens Anbieter als Einzelunternehmer mit wirtschaftlich entsprechend schwierigen personellen Ausstattungen.

Bevor der stv. Vorsitzende die Rednerliste schließt, überlässt er der Verwaltung das letzte Wort.

Herr Sterzenbach nutzt die Gelegenheit und fragt formlos, ob die heute gezeigte Planung in ihren Grundzügen Zustimmung finde. Dies wird aus der Mitte des Ausschusses bestätigt.