

Entwurf:

27 . April 2020

Az.: 513 Eitorf

Ref.Leit.: LMR Klaus Austermann

Raum: Tel.: 5618

EV/EV'in: Vanessa Breitfeld

Raum: 79A Tel.: 5655

E-Mail: vanessa.breitfeld@mhkgb.nrw.de

Fax: 54444

Kopf: Schreiben MHKGB

## 1) Vermerk

### **Gesprächstermin Gemeinde Eitorf am 05.03.2020**

Sachstand zu der Gesamtmaßnahme

#### Teilnehmer:

Gemeinde Eitorf: Herr Sterzenbach (Erster Beigeordneter)  
Frau Straßek-Knipp (Abteilungsleiterin)  
Herr Engels (Wirtschaftsförderung)  
Stadtplanung Dr. Jansen Frau Mölders (Geschäftsführerin)  
GmbH Frau Zillgen  
BR Köln: Herr Ortmann  
MHKGB: Herr Austermann  
Frau Breitfeld

#### Hintergrund

Zum Stadterneuerungsprogramm 2017 hat die Gemeinde Eitorf ein Projektvolumen von rund 10,5 Millionen Euro beantragt. Seit der Programmaufnahme hat die Gemeinde folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Einrichtung von zwei Verfügungsfonds (für Innenstadt und für Umfeld des Theaters am Park)
- Öffentlichkeitarbeit und Beteiligung – Informationsmaterial, Feste und Veranstaltungen und Beteiligungsverfahren
- Seit Mitte 2018 wird eine baufachliche Beratung angeboten für Immobilieneigentümer

#### Sachstand zu den prioritären baulichen Maßnahmen

##### 1. Umgestaltung des Marktplatzes

Im Rahmen eines Werkstattverfahrens wurde unter Bürgerbeteiligung ein Konzept zur Umgestaltung des Marktplatzes entworfen. Anschließend haben Gemeinde, Fördergeber und Planungsbüro verschiedene Planungsvarianten aus städtebaulich-fachlicher Sicht bewertet. Dabei wurde durch die Bezirksregierung Köln angeregt, die Variante B weiter zu qualifizieren. Der städtebauliche Vorzug wurde darin gesehen, die Anzahl der Stellplätze zu reduzieren und diese dann im Randbereich der Platzanlage anzuordnen um den neu zu gestaltenden Platz nicht

zu zerschneiden. Die vom Rat der Gemeinde beschlossene Planung (Reduzierung der 60 vorhandenen Parkplätze auf dem Marktplatz um ca. die Hälfte) wurde via Bürgerentscheid im Juni 2019 gestoppt. Die Verwaltung ist zwei Jahre lang an die Entscheidung des Bürgerentscheides gebunden. Im Dezember 2019 hat der Rat beschlossen, dass die Verwaltung die Überplanung des Entwurfes für den Marktplatz wiederaufnimmt und die Anmerkungen der Bürgerinitiative in der Überplanung mit aufnimmt.

MHKBG weist darauf hin, dass die Planungshoheit für den Marktplatz bei der Kommune liegt. Wenn von der Gemeinde Parkplätze auf dem Marktplatz gewollt sind, dann können diese in die Planung integriert werden. Die Parkplätze sind jedoch aus der Förderung für die Umgestaltung des Marktplatzes rauszurechnen.

## 2. Theater am Park

Geplant ist gemäß Gesamtförderantrag der Ausbau des Theaters am Park zu einem integrativen Weiterbildungs-, Kultur- und Bürgerzentrum. Dabei ist angedacht, dass ein Bürgerzentrum als Ergänzung mit einem großen Saal (auch in mehrere kleine Saale umfunktionierbar) in einem zweiten Bauabschnitt folgt. Seit der Antragsstellung im Jahr 2017 haben sich die Kosten beim Theater am Park um ca. 1,8 Mio. Euro erhöht.

MHKBG führt an, dass Mehrkosten grundsätzlich zunächst im Rahmen der Gesamtmaßnahme aufgefangen werden müssen, da die landesweit zur Verfügung stehenden Fördermittel begrenzt sind. Die Gemeinde räumt ein, die anfallenden Mehrkosten durch den Verzicht auf den zweiten Bauabschnitt (Bürgerzentrum) auffangen zu wollen. Die Multifunktionalität des Gebäudes sei auch ohne das Bürgerzentrum gegeben. Ob alle anfallenden Mehrkosten aufgefangen werden können, ist zum jetzigen Zeitpunkt unklar.

Die Gemeinde äußert den Wunsch, den geplanten zweiten Bauabschnitt mglw. in einer Fortschreibung des Handlungskonzeptes beantragen zu dürfen. Das MHKBG kann derzeit keine Zusage zu der Fortschreibung eines Handlungskonzeptes und zu einer zukünftigen Fördererwartung treffen, da unklar ist, in welchem Umfang künftig weitere Fördermittel zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Eitorf soll sich

auf die bauliche Umsetzung ihrer priorisierten Maßnahmen konzentrieren und sich dabei im geplanten Durchführungszeitraum und weitgehend im vorgegebenen Kostenrahmen bewegen.

### 3. Sanierungsträger und städtebaulich-architektonisches Konzept für Eipstraße

Die Maßnahme ist nicht Teil des aktuellen InHK, ergibt sich jedoch aus den Vorbereitenden Untersuchungen. Laut Darstellung der Gemeinde ist in dem Bereich der Eipstraße eine hohe Bereitschaft der privaten Eigentümer zur Sanierung der Gebäude vorhanden.

#### Fazit

Die Gemeinde Eitorf hat ihre drei prioritären Maßnahmen mitgeteilt und versucht innerhalb der Gesamtmaßnahme die anfallenden Mehrkosten, durch Einsparung bei Materialien und Verzicht auf andere Teilmaßnahmen, aufzufangen. Die genaue Höhe der Mehrkosten muss von Seiten der Kommune noch ermittelt werden. Zum nächsten Stadterneuerungsprogramm 2021 wird die Kommune die Mehrkosten bei der Bezirksregierung Köln anzeigen. Bezirksregierung und Gemeinde bleiben hierfür in engem Kontakt. Ob die Mehrkosten bewilligt werden können, hängt von den kommenden Einplanungsgesprächen und den zur Verfügung stehenden Fördermitteln ab.

#### Exkurs

Bezüglich der Ansiedlung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet „Im Auel“ haben seit 2016 intensive Abstimmungen zwischen Verwaltung, Fraktionen und der Bezirksregierung Köln stattgefunden.

Es wurde vereinbart, zentrenschädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durch die Änderung des B-Planes Nr. 14.3 Gewerbegebiet Ost III zu vermeiden.

Dieses Bauleitplanverfahren wurde Stand heute nicht zu Ende geführt. Die Veränderungssperre wurde nun nach drei Jahren nicht verlängert. Beim Kreis liegt nun eine Baugenehmigungsanfrage für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben vor.

MHKBG und BR stellen klar, dass die Gemeinde Eitorf angehalten ist, sämtliche Instrumente rechtlich zu prüfen und auch zur

Anwendung zu bringen, um die o. g. zentrenchädliche Ansiedlung zu vermeiden.

Fehlgeleitete Einzelhandelsansiedlungen führen generell dazu, dass bei der Bewertung der Vielzahl miteinander konkurrierender Förderanträge – auch in diesem Fall – eine Priorisierung zugunsten der Kommunen erfolgen wird, die ihre innenstädtischen Strukturen konsequent und ganzheitlich stärken.

Der Regionalrat des Regierungsbezirkes Köln hat am 21.09.2012 einstimmig beschlossen, dass er die Strategie des Landes, Innenstädte durch Förderprogramme aufzuwerten und zu beleben, unterstützt. Durch die Neuansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben außerhalb der Zentren würde diese Strategie konterkariert.

Gez. Breitfeld