

Gemeinde Eitorf  
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE  
zu TO.-Pkt.

interne Nummer XV/0445/V

Eitorf, den 18.05.2022

Amt Dezernat II

Sachbearbeiter/-in: Karl-Heinz Sterzenbach

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

i.V.  
\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter

**VORLAGE**  
- öffentlich -

**Beratungsfolge**

|   |            |
|---|------------|
| Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung,<br>Mobilität und Klimaschutz | 31.05.2022 |
| Ausschuss für Bauen und Sportstätten                                      | 01.06.2022 |
| Rat der Gemeinde Eitorf   | 20.06.2022 |

**Tagesordnungspunkt:**

Markt/Markplatz Eitorf

Hier: Grundsatzbeschluss zur weiteren Vorgehensweise bzgl. Instandhaltung/Sanierung/Umbau

**Beschlussvorschlag:**

- 1) Der **Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz** empfiehlt dem Rat der Gemeinde Eitorf zu beschließen, bzgl. des baulichen Umgangs mit dem Markt die Verwaltung zu beauftragen, gemäß Alternative \_\_\_ dieser Beschlussvorlage vorzugehen.
- 2) Der **Ausschuss für Bauen und Sportstätten** empfiehlt dem Rat der Gemeinde Eitorf zu beschließen, bzgl. des baulichen Umgangs mit dem Markt die Verwaltung zu beauftragen, gemäß Alternative \_\_\_ dieser Beschlussvorlage vorzugehen.
- 3) Der **Rat der Gemeinde Eitorf beschließt**: Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß Alternative \_\_\_ dieser Beschlussvorlage vorzugehen.

**Begründung:**

**1 Vorbemerkung**

Aufgrund des bekannten Ausstiegs aus dem InHK mit dem Haushalt 2022 ist das Förderprojekt „Umbau Markt und angrenzende Bereiche“ **als solches** nicht oder zumindest nicht unverändert

fortführbar. Es ist ungewiss, ob und wann es in dem Umfang und eben als **städtebauliches Förderverfahren** wieder aufgegriffen werden kann.

Die Bindefrist aus dem Bürgerentscheid mit dem Inhalt „Erhalt der aktuellen Anzahl an Parkplätzen“ ist abgelaufen. Die aktuelle Beschlusslage (Rat Dezember 2021) ist:

*Der Rat der Gemeinde Eitorf beschließt:*

*Die Weiterbearbeitung folgender struktureller Planungsansätze:*

- a) Strukturskizze Nr. 1 (ca. 20 Parkplätze in L-Form) oder*
- b) Strukturskizze Nr. 2 (keine Parkplätze) oder*
- c) Strukturskizze Nr. 3 (Variante aus dem Arbeitskreis, Bebauung westliche Kante Marktplatz, Zufahrtsmöglichkeit nicht vom KV aus, sondern neue Zufahrt im nördlichen Bereich bei Haus Prinz Karl)*

*Den Beginn der Öffentlichkeitsarbeit/des Beteiligungsprozesses für Februar/März 2022*

Dieser Beschluss stand noch unter der Prämisse eines im Rahmen des InHK durchzuführenden Förderprojekts – mit all seinen förmlichen und inhaltlichen Besonderheiten und insbesondere mit einer erheblichen Umgestaltung des Marktplatzes und des Umfelds und eben der erwarteten **integrierten** Verzahnung mit anderen Projekten. Diese wenn man so will „Geschäftsgrundlage“ hat sich Anfang 2022 wie bekannt geändert. Das ist auch der Grund, warum der im Ratsbeschluss enthaltene Öffentlichkeits-Beteiligungsprozess noch nicht angestoßen wurde. Dies wirft zwangsläufig die Frage auf, ob dennoch wie im Beschluss dargestellt oder anders vorgegangen werden soll. Es besteht Entscheidungs- und Handlungsbedarf, wie auch nachfolgend weiter erläutert.

Wie daraus auch ersichtlich, soll diese Vorlage mit den Beschlussvorschlägen auch nicht ansatzweise eine Art detaillierten Baumaßnahmebeschluß herbeiführen. Vielmehr geht es um eine grundsätzliche Wegweisung, auf deren Basis strukturelle Planungssicherheit für die Verwaltung und Transparenz für die Bürgerschaft zum Umgang mit dem Markt in den nächsten Jahren geschaffen werden kann. Deswegen sind hier erwähnte Kosten auch nur ein grob geschätzter Kostenrahmen.

## **2 Sachstand und Vorgehen**

Wie bekannt sind große Teile dieses stark frequentierten Bereichs schadhaft (mit zunehmender Tendenz) und daher nicht mehr in einem dem Verkehrsbedürfnis genügenden Zustand, wie es § 9 StrWG formuliert. Der Reparaturbedarf mehrt sich und selbst bei Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten zeigen sich Unfälle im Fußgängerverkehr. Zudem besteht bezüglich der immer mehr genutzten Bushaltestelle (beidseits L 86) gesetzlicher Handlungsbedarf zur barrierefreien Umgestaltung. Auch zeigen sich Ausstattungswünsche wie E-Ladesäulen, Baumbestand und ähnliches. Darüber hinaus ist die städtebauliche Funktion und Wirkung des Marktes von hervorgehobener Bedeutung.

In einem ersten Schritt hat die Verwaltung den Ansatz zur Straßenunterhaltung um 100.000 € erhöht – mit dem Hintergrund, auf dem Markt das Dringlichste machen zu können. **Investive Mittel** sind **keine** angesetzt. Dies kann aber nicht die Lösung für die nächsten Jahre und erst recht keine dauerhafte sein. Es ist davon auszugehen, dass jedweder konzeptionelle Planungsansatz bis zu seiner tatsächlichen Umsetzung am Ende 3 bis 5 Jahre dauern kann. Zur Erinnerung: Von den Ansätzen zum Markt aus dem InHK bis zur Vorstellung der Entwurfsplanung dauerte es rund 3 Jahre (2015 – Ende 2018).

Für eine Erörterung ist es zunächst wichtig, eine Definition dessen zu haben, was man unter „Markt“ oder der „Marktplatz“ versteht und dass man eine Übersicht zum Bestand hat, was die Flächenaufteilung, die Ausstattung und deren Zustand u.ä. betrifft.

Zum ersten hat die Verwaltung in der **Anlage 1** einen Plan erstellt, der den Projekt- oder Planbereich im Sinne der weiteren Erläuterungen dieser Vorlage bezeichnet, aber auch abgrenzt. Zum zweiten zeigt die **Anlage 2** eine Übersicht des Bestands auf.

Unter Berücksichtigung all dessen müssen frühzeitig grundsätzliche Planungsansätze gefunden und festgelegt werden. Sie zeigen sich hier im Prinzip wie folgt:

#### Alt. I Arbeitstitel: „Große integriert-städtebauliche Lösung“

Es bleibt bei dem Ratsbeschluss vom Dezember 2021 und dieser wird möglichst noch in 2022 konkret begonnen – ohne Förderung. Die Planung könnte dann so betrieben werden, dass sie ggf. in einem städtebaulichen Förderprogramm Ende 2023 oder 2024 förmlich als Projekt beantragt werden kann. Dabei ist folgendes zu berücksichtigen:

Ein gedachtes Förderprogramm einschließlich all seiner Maßgaben würde von vorneherein die Planung beeinflussen. Mangels Vor-Qualifizierungsverfahren würden sämtliche Planungskosten eine Vorleistung der Gemeinde ohne konkrete Aussicht auf städtebauliche Förderung sein. Es ist zu vermuten, dass diese einen **integrierten Kontext**, also eine Abhängigkeit mit anderen investiven Maßnahmen erwartet. Genau diese Befrachtung mit dann wohl zweistelligen Investitionsbeträgen hat zuletzt im Grunde die Gemeinde überfordert. Dies und viele gemeindliche Vorhaben in anderen Bereichen waren im Wesentlichen der Grund für den Ausstieg aus dem InHK; dies könnte sich tendenziell wiederholen.

#### Alt. II Arbeitstitel: „Funktional-gestalterische Lösung“

Losgelöst von jedweder städtebaulich-integrierten (Groß)förderung wird sozusagen aus eigener Kraft und Bestimmung herangegangen, den Markt in einen verkehrlich-funktional-städtebaulich zufriedenstellenden Zustand zu versetzen. Spezielle Zuschussquellen vom GVFG bis hin zur Förderung konkreter Ausstattungsmerkmale (ÖPNV-Mittel, Ladesäulen, Baumstandort und dgl.) werden bei Vorliegen der Voraussetzungen allerdings geprüft und genutzt. Vorteil dieser anders strukturierten Herangehensweise wäre eine weitgehend von Förderprogramm-Vorgaben „unbelastete“ eigene lokale Entscheidung. Der Vorteil, dass der Markt als solcher in seiner schon bestehenden Lage ohne Zweifel als „integriert“ gesehen werden muss, kann genutzt und eigenständig in Details gezielt herausgearbeitet werden.

Unter dieser **Prämisse** würden sich **grundsätzlich** folgende Vorgehensweisen zeigen:

#### II. A Sog. „Grundhafte Sanierung“ (investiv)

Prägende Struktur und Aufgabe dieser Alternative wäre, dass sämtliche Mängel **grundhaft und nachhaltig baulich beseitigt** werden und dabei Flächen und Funktionszuweisungen **im aktuellen Bestand verbleiben**. Ausstattungsänderungen ohne wesentliche Eingriffe in diesen Grundsatz wären möglich.

Bei erster grober Schätzung dürfte der Aufwand dann bei ca. 3 Mio. € brutto liegen.

Ein Planungsauftrag ist erforderlich.

Die Frage der Beitragspflicht kann erst geklärt werden, wenn der tatsächliche Umfang der grundhaften Sanierung feststeht.

In einer Kurzformel wäre das Planungsziel:

Der Markt bleibt wie er ist. Alles Erforderliche wird dauerhaft instandgesetzt.  
Gesetzliche Bestimmungen, z.B. barrierefreie Bushaltestelle, werden umgesetzt.

#### II. B Sog. „Grundhafte Sanierung mit Umgestaltung“ (investiv)

Charakter dieser Lösung ist zum einen **dasselbe wie II. A**, aber **zusätzlich eine bauliche Umgestaltung mit geänderten Funktionszuweisungen**. Diese **können** sein:

- Verkleinerung der KFZ-Stellflächen zugunsten der FGZ

- Umwandlung der Marktstraße zwischen Cäcilienstraße und L 86 zu einer FGZ
- Änderung der Stellflächenzufahrt zur L 86 (direkte Anbindung mit oder ohne KV)
- Veränderung des Baumbestand auch in Anzahl und Lage
- ...

Wie ersichtlich wäre die Berücksichtigung der Strukturskizzen 1 und 2 nahe am Kern-Charakter dieser Lösung und daher wohl einzubinden.

Grob geschätzt und je nach Umgestaltungsumfang dürften sich der Aufwand auf 6 – 7 Mio. € belaufen – je nach Umfang der Änderungen und ohne ein Gebäude aus Strukturskizze Nr. 3.

Ein Planungsauftrag ist erforderlich.  
Beitragspflichtig.

In einer Kurzformel wäre das Planungsziel:

Der Markt bleibt nicht wie er ist, aber seine Grundfunktionen bleiben, wenn auch behutsam und funktional verändert, erhalten und erkennbar.  
Im Übrigen wie II. A.

### **III. „Reparatur der Oberfläche“ (Unterhaltung)**

Auch diese Lösung ist denkbar, aber auch das Mindeste, um die Anforderungen des StrWG zu erfüllen: Unter Bereitstellung von Zusatzmitteln wie in 2022 angesetzt werden die schadhafte Flächen fachgerecht wieder instandgesetzt. Dies kann zur Minderung der Beeinträchtigungen durch eine Baustelle ggf. auch abschnittsweise über z.B. 3 Jahre gestreckt geschehen. Diese Lösung keine Bestandsverbesserung und auch nicht nachhaltig. Es ist damit zu rechnen, dass der Unterhaltungsaufwand vergleichsweise schnell wiederkehrt.

Geschätzter Aufwand: 0,5 bis 1 Mio. €  
Externe Planung nicht erforderlich.  
Keine Beitragspflicht.

Auch hier die Kurzformel zum Planungsziel:

Der Markt bleibt wie er ist - die Oberfläche wird instandgesetzt. Es werden dabei nur die gesetzlichen Anforderungen zur Bushaltestelle hergestellt.

### **3 Sonderthema Haltestelle ÖPNV**

Gemäß § 8 Abs. 3 Personenbeförderungsgesetz ist gesetzliches Ziel, (möglichst) bis zum 01.01.2022 für die Nutzung des ÖPNV eine vollständige Barrierefreiheit zu erreichen. Die Träger des ÖPNV formulieren dazu Standards und Einzelheiten im Nahverkehrsplan. Zeitliche Schwerpunktsetzungen sind dabei selbstverständlich möglich, aber auch erforderlich. Neben dem in Planung befindlichen ZOB Bahnhofstraße ist der Bereich der beidseitigen Bushaltestelle an der L 86/ Markt ohne Zweifel ein solcher Schwerpunkt. Angesichts der (wachsenden) Bedeutung dieser Haltestelle ist sie baulich weder ausreichend ausgestattet noch barrierefrei. Es besteht also baulicher Handlungsbedarf.

Weil die Landesstraße dort innerhalb der Ortslage liegt, ist die Gemeinde Eitorf Träger der Baulast solcher Nebenanlagen. Die Träger des ÖPNV kommen ihrer Pflicht durch eine 90%ige Förderung solcher Nebenanlagen nach.

Die Umgestaltung der Bushaltestelle ist daher zwangsläufig mit den Alternativen I und II.

zweckmäßigerweise sogar mit der Alt. III einzubinden.

#### **4 Abwägung und Entscheidungsvorschlag**

Bei Berücksichtigung aller oben geschilderten Umstände erscheint die Alt. III weder zweckmäßig noch wirtschaftlich. Allein der Umstand, dass die Bushaltestelle ohnehin umgestaltet werden muss wie auch die Prognose, dass sich der Unterhaltungsaufwand sozusagen zyklisch wiederholen wird, macht dies deutlich. Nennenswerte funktionale oder städtebauliche Verbesserungen werden mit dieser Lösung nicht erzielt. Unter relativ hohem Aufwand wird eine nachhaltige Lösung lediglich verschoben.

Aus bereits oben erwähnte Gründen erscheint die Wahl zwischen den beiden Alternativen II. A und II. B die zweckmäßigste und wirtschaftlichste. Die städtebauliche Integration des Marktplatzes muss nach Ansicht der Verwaltung nicht „beplant“ und in ein Gesamt-Förderprojekt eingebunden werden – sie ist schlichtweg existent und daher selbstverständlich. Die dieser Funktion folgende „Form“ des Marktes kann mit beiden Alternativen angemessen und nachhaltig wieder hergestellt und verbessert werden.

|           |
|-----------|
| Anlage(n) |
|-----------|

Anlage 1: Projekt- und Planbereich  
Anlage 2: Übersicht des Bestands