

2.1

Bebauungsplan Nr. 5 Ortskern II Teilplan E Leienbergstraße  
- Vorstellung von Planungskonzepten -

Der Vorsitzende Rösgen geht auf die Bedeutung des Grundstückes in dieser Lage ein und weist in diesem Zusammenhang auf die hierdurch der Gemeinde Eitorf obliegenden Verantwortung. Weiterhin erklärt er, dass drei Konzepte im Verlaufe der heutigen Sitzung zur Vorstellung kommen und der Grundstückseigentümer bei der Beplanung mitzieht. Die Verkehrsanbindung für diesen Bereich sei ebenfalls ins Auge zu fassen und man müsse sehen, wie sich dieses alles verwirklichen lasse. Ferner sollte die zu erarbeitende Lösung auf Dauer ausgelegt sein.

Herr Weber führt aus, dass für das besagte Gebiet seit über 12 Jahren eine konkrete Planung besteht. Man habe damals diese Grundstücke in drei wesentliche Bereiche unterteilt. Einmal der Bereich entlang der Leienbergstraße. In diesem Bereich habe man ein Bauband mit dreigeschossiger Bebauung ausgewiesen, welches auf den jeweiligen Ecken auf zweigeschossige Bebauung reduziert werden sollte, um so ein anschauliches Bild herzustellen. Der Hauptpunkt ist die starke Bebauung im südwestlichen Bereich dieses Grundstückes, die von eingeschossiger bis im Kern zur viergeschossigen Bebauung variiert. In den Randbereich ist diese auf dreigeschossige Bebauung zurückgeführt, um hier eine Art Terrassenbebauung zu ermöglichen. In diesem südwestlichen Bereich ist somit eine ein- bis viergeschossige Bebauung möglich. Anders sieht es aus in dem sich anschließenden Grundstück Richtung Süden. Hier ist eine festgeschriebene zweigeschossige Bebauung gegeben. Dies ist derzeitiger Planungsstand.

Zum heutigen Tage wurden vier Interessenten eingeladen, von den drei nunmehr anwesend sind und ihr Konzept vorstellen wollen.

Herr Rösgen stellt die Interessenvertreter der einzelnen Konzepte vor.

Für das 1. Konzept sind anwesend Herr Börsch und Herr Zolper

Für das 2. Konzept Herr Korzonek und für das

3. Konzept die Vertreter der Marienhaus GmbH, Herr Prof. Dr. Allert und Herr Schumann.

Der Vorsitzende bittet die Anwesenden Herrn, ihr Konzept in dieser Reihenfolge vorzustellen.

Herr Börsch als erster Redner stellt sich vor als Vertreter der Firma „Schöner Wohnen“, die als erste, nachdem ein Erwerb des Grundstückes der Holzhandlung Schiefen nicht zum Abschluss gekommen sei, ein Konzept für diesen Bereich erstellt habe.

Ausgiebig erläutert er die Historie der Kaufverhandlungen mit der Fam. Viehfues in den letzten Jahren und erklärt, dass Herr Dr. Viehfues nach längeren Verhandlungen einer Minderung des ursprünglichen Kaufpreises zugestimmt habe. Weitere Verhandlungen wären ab Januar 2004 über die Firma Zolper und Nolden erfolgt, der die Familie Viehfues die Vermarktungsrechte eingeräumt hatte. Weiterhin wird von Herrn Börsch mitgeteilt, dass alle Globus-Märkte mit einer Verkaufsfläche von unter 6.000 Quadratmeter geschlossen werden und die übrigen unter anderem Namen firmieren. Herr Börsch ist der Meinung, dass alles für sein Konzept spreche, da die Finanzierung stehe, der Investor, der Betreiber, die finanzierende Bank und das Grundstück vorhanden sind. Der Bau von Büros oder altengerechten Wohnungen über den jeweiligen Märkten wurde mit dem Investor besprochen und durchgerechnet, jedoch auch gleich wieder verworfen. Grund hierfür sind die großen Spanndecken, da die Discounter keinen Pfeiler in den Verkaufsflächen haben wollen. Ein weiterer Punkt, dieses Vorhaben nicht weiter zu verfolgen war auch, dass kein Betreiber hierfür vorhanden war und auch keine Nachfrage nach Eigentumswohnungen oder Büros bestand. Herr Börsch konkretisiert nun anhand einer Bebauungsplanskizze nach der die Firma Norma im nördlichen Bereich dieses Areals angesiedelt werden sollte. Mit in diesem Markt sollen eine Bäckerei und eine Metzgerei untergebracht werden. Im südlichen Bereich (Höhe jetziger Zoohandlung) würden ein KIK-Markt und das Unternehmen Fressnapf angesiedelt. Die Reihenfolge sei hierfür aber noch variabel. Im mittleren Bereich entstünden sodann die für die Märkte benötigten Parkplätze, welche entlang des Fußweges durch Plastikbögen verschönert würden. Die Fläche des Norma-Marktes betrage hierbei ca. 1000 und die der beiden anderen Geschäfte jeweils ca. 500 Quadratmeter.

Herr Börsch fragt ebenso an, ob jemals daran gedacht wurde, das dort früher eine Pharmaziebetrieb gestanden habe und ein Altlastengutachten gemacht wurde. Dies wären ja nach seiner Ansicht alles Dinge, die überprüft werden müssten. Er habe vor, diese Fläche zu versiegeln. Dann passiere gar nichts mehr. Dies möge man am Rande auch mal bedenken. Ebenso weist er auf das benachbarte Flussbett und die damit verbundene permanente Feuchtigkeit hin. Im Anschluss bedankt er sich für die Aufmerksamkeit und steht für weitere Fragen zur Verfügung.

Herr Rösgen gibt nochmals Herrn Börsch gegenüber zu verstehen, dass laut Aussage von Frau Viehfues das Grundstück frei zu verkaufen ist.

Herr Ber erklärt bezüglich der Präsentation, dass ihm diese nicht gefallen habe. Er vermisse eine vernünftige Darstellung des Vorhabens z. B. mittels 2 bzw. 3-D Animation.

Auch Herr Fassbender sieht Defizite in der Präsentation. Er fragt darüber hinaus an, ob für dieses Bauvorhaben auch durch Herrn Börsch ein Verkehrskonzept erstellt wurde. Dies wurde von Herrn Börsch verneint.

Herr Scholz fragt an, wie viel der Gesamtfläche tatsächlich bebaut werde. Hierzu wurde von Herrn Börsch erklärt, dass insgesamt 2000 Quadratmeter bebaut werden. Die restliche Fläche von ca. 4.000 Quadratmeter werde zu Parkplätzen ausgebaut.

Herr Rösgen dankt Herrn Börsch für die Vorstellung und bittet Herrn Korzonek seine Planungsvorschlag vorzustellen.

Herr Korzonek präsentiert seine Planung anhand eines gefertigten Modells und erklärt, dass er sich erst kurzfristig für die Beplanung dieses Gebietes entschieden habe. Er erklärt, dass er sich, wie sein Vorredner, planungsmäßig im nördlichen Teil auch in einem Mix von Wohnen und Gewerbe bewege. In den anderen Bereich ist in seinem Entwurf eine reine Wohnbebauung vorgesehen, die sowohl als Seniorenwohnungen wie auch als ganz normale Wohnungen genutzt werden könnten. Nach seinen Erfahrungen sind auch noch Eigentumswohnungen gefragt. Der Modellbeschreibung ist zu entnehmen, dass alle Häuser nach Süden ausgerichtet sind. Daher steht die gesamte Planung unter dem Motto „Der Sonne entgegen“.

Im südlichen Bereich können Ein- bis Zweifamilienhäuser entstehen. Im südlichen mittleren Bereich, in Höhe der jetzigen Zoohandlung, ist eine dezente Reihenhausbebauung vorgesehen. In der Mitte der Gesamtanlage entstünde ein freier Platz, der von der Leienbergstraße aus befahren werden könnte. Weitere Freiräume wie eine Fußgängerzone könnten noch gestaltet werden. Er denke in erster Linie darüber nach, ob man betreutes Wohnen bzw. Seniorenwohnungen verwirklichen sollte. Ein ähnliches Objekt mit 32 Seniorenwohnungen wurde erst vor zwei Jahren von ihm in Overath gebaut. Hierfür wurden Fördermittel des Landes gezahlt. Die erhoffte Akzeptanz war für diese Wohnungen jedoch nicht gegeben. Daher gelangten diese in den freien Verkauf als Eigentumswohnungen. Ähnliches könne er sich hier auch vorstellen.

Wieder eingehend auf seine Planung erklärt Herr Korzonek, dass für die Gebäude im nördlichen Bereich im Erdgeschoss eine Fläche von 750 Quadratmeter als Gewerbeflächen ausgewiesen werden könnte. Ebenso vorstellbar wäre, die Gebäude um ein Geschoss zu reduzieren. Er sieht es aus Sicht der Gemeinde als sinnvoll an, hier in erster Linie über eine Wohnbebauung nachzudenken. Gewerbeflächen sollten für den Bedarfsfall im Angebot enthalten sein. Herr Korzonek schließt seine Präsentation mit dem Hinweis darauf, dass die beschriebene geplante Fläche durchaus verändert werden könne. Ob tatsächlich 750 Quadratmeter Gewerbefläche zur Verfügung stehen müssen oder statt dessen mehr Seniorenwohnungen oder Eigentumswohnungen geplant werden, hängt von der Nachfrage ab.

Herr Korzonek bedankt sich bei den Zuhörern und steht für weitere Fragen zur Verfügung.

Herr Rösgen bedankt sich bei Herrn Korzonek für seine Präsentation.

Herr Bösking bemerkt, dass die geplanten Dachneigungen der von Herrn Korzonek vorgestellten Planung nicht mit dem bestehenden Bebauungsplan übereinstimmen.

Herr Korzonek erklärt hierzu, dass er auf den bestehenden Bebauungsplan überhaupt nicht eingegangen ist und diesen völlig außen vorgelassen habe.

Herr Jäckel fragt nach dem für die Vermarktung des Projektes benötigten Zeitraums.

Herr Korzonek sieht für diese Wohnbebauung nicht die Schwierigkeit der Vermarktung. Hierbei könnten die einzelnen Parzellen nicht zusammen sondern nacheinander beplant werden. Einen Investor für die gesamten 6.000 Quadratmeter dürfte schwer zu finden sein. Er sieht jedoch realistische Chancen, die ganze Sache in fünf Jahren abzuschließen.

Herr Jäckel ist der Ansicht, dass die Eigentümerin bestrebt sei, die Fläche zeitnah zu verkaufen. Ihm stellt sich daher die Frage, wen könnte man als Investor gewinnen, zumal die Eigentümerin nach seiner Vorstellung nicht gewillt sein dürfte, fünf Jahre zu warten.

Herr Korzonek ist der Ansicht, dass in diesem Falle alles seine Zeit braucht. Wenn man nicht die Investoren präsentieren kann, die bereit sind, Millionen zu investieren, gebe es gar keine andere Chance, als das Projekt abschnittsweise zu realisieren. Dann könnte es aber immer noch über einen Generalunternehmer ablaufen. Dies alles lasse sich ja in den Notarverträgen regeln.

Frau Deitenbach erklärt, dass diese Präsentation auf sie städtebaulich ansprechend wirkt.

Herr Müller erklärt, dass er äußerst erfreut über diese Präsentation sei. Man könne daran erkennen, dass sich bei vernünftiger Planung aus einem Schandfleck ein vernünftiges Konzept erarbeiten lasse. Dies sei genau das, was sich die CDU, als sie ihren Antrag bezüglich betreutem Wohnen gestellt habe, vorstellte.

Herr Bösking fragt bezüglich der Wertigkeit des bestehenden Bebauungsplanes an; habe dieser überhaupt noch Gültigkeit und sind wir noch daran gebunden oder kann man sagen, wir bauen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) .

Hierzu nimmt Herr Weber Stellung. Nach § 34 BauGB zu bauen würde erfordern, den bestehenden Bebauungsplan im gesamten aufzuheben. Demnach müsste sich das Vorhaben der Nachbarbebauung anpassen.

Herr Ber bedankt sich für die FDP bei Herrn Korzonek und findet, dass man mit der vorgestellten Planung auch stadtplanerisch für Eitorf etwas anfangen kann.

Der Vorsitzende Herr Rösgen bedankt sich bei Herrn Korzonek und bitte nunmehr Herrn Prof. Dr. Allert für die Marienhaus GmbH das Wort zu ergreifen.

Dieser erklärt, dass er kein Konzept vorstellen könne, hier jedoch die Position des Krankenhauses vertrete. Er ist der Auffassung, dass weder für die Zwecke der Altenbetreuung noch für die Zwecke der Krankenbetreuung in absehbarer Zeit Bedarf bestehe. Nunmehr führt er die Investitionen des Krankenhauses für die nächsten Jahre aus. Für ihn sei jedoch vorstellbar, dass, sofern ein Investor gefunden werde, der beispielsweise Einheiten für betreutes Wohnen erstelle, eine Kooperation in Teilbereichen möglich sein, die jedoch vorher abzusprechen ist. Dies jedoch nicht in Form einer Betriebsträgerschaft. Diese Möglichkeit habe das Krankenhaus nicht. Zur Zeit sieht er keine Nachfrage nach Seniorenwohnungen und führt dabei die Vergabemodalitäten hierzu in seinem Hause aus.

Herr Bösking fragt Herrn Prof. Dr. Allert, ob das Krankenhaus dann die Investoren suche würde. Dies wird von Herrn Prof. Dr. Allert verneint.

Herr Rösgen bedankt sich auch bei Herrn Prof. Dr. Allert und schlägt vor, die Diskussion in der Kommission Ortskernentwicklung fortzuführen.

Beschluss-Nr.    Der APV beschließen ,die Kommission „Ortskernentwicklung“ einzuberufen und in dieser  
XII/2/16            sowie mit der Verwaltung ein Konzept zu erarbeiten.

Abstimmungs-    Einstimmig  
Erg.: