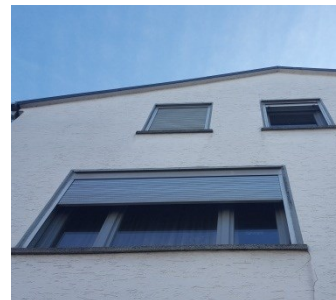
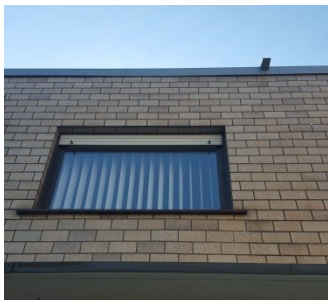




**Stadt- und Regionalplanung**

Dr. Jansen GmbH



## **Gemeinde Eitorf**

Vorbereitende Sanierungsuntersuchung Karree  
Eipstraße/Poststraße/Siegstraße

**Dipl.-Ing. Dominik Geyer**  
**Dipl.-Geogr. Barbara Zillgen**  
**David Liepold, Cand. B. Sc. Geografie**

Köln, Dezember 2016



**Geschäftsführende  
Gesellschafter:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders  
Stadt- und Regionalplanerin SRL  
Dipl.-Ing. Dominik Geyer  
Stadtplaner AK NW, Bauassessor  
Stadt- und Regionalplaner SRL

**Gesellschafter/Seniorpartner:**  
Dr. Paul G. Jansen

**Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49  
50667 Köln

Fon 0221 94072-0  
Fax 0221 94072-18

[info@stadtplanung-dr-jansen.de](mailto:info@stadtplanung-dr-jansen.de)  
[www.stadtplanung-dr-jansen.de](http://www.stadtplanung-dr-jansen.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 BauGB</b>	<b>7</b>
1.1	Vorbemerkung	7
1.2	Abgrenzung und Beschreibung des Untersuchungsgebiets	8
1.3	Untersuchungsauftrag und Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen	9
1.4	Grundlage Sanierungsrecht	9
1.5	Aufbau des Gutachtens	9
<b>2</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>13</b>
2.1	Planungs- und Siedlungsgeschichte	13
2.2	Demografische Bevölkerungsdaten	13
2.3	Räumlich funktionale Struktur des Zentralorts	15
2.4	Grün- und Freiraum im Zentralort	16
2.5	Baustruktur im Zentralort	16
2.6	Planungsrechtliche Situation	17
2.6.1	Regionalplanung	17
2.6.2	Bauleitplanung	17
2.6.3	Bebauungspläne	17
2.7	Einzelhandelskonzept	17
2.8	Mietpreissituation	18
<b>3</b>	<b>Analyse des Untersuchungsraums</b>	<b>21</b>
3.1	Bewertung der städtebaulichen Ausgangssituation	21
3.2	Erschließung des Untersuchungsraums	21
3.3	Gebäude- und Eigentümeranalyse	22
3.3.1	Eipstraße 12 und 14	23
3.3.2	Eipstraße 10	24
3.3.3	Eipstraße 16	25
3.3.4	Unbebautes Grundstück Flur 121	26
3.3.5	Garagenhöfe Flur 120, Gebäude 8a	26
3.3.6	Eipstraße 8/8a	27
3.3.7	Eipstraße 2	28
3.3.8	Siegstraße 5 – 7	29
3.3.9	Siegstraße 9 – 11	32
3.3.10	Siegstraße 13	33
3.3.11	Siegstraße 15	35
3.3.12	Poststraße 18	36
3.3.13	Poststraße 16	37
3.3.14	Poststraße 14	38
3.3.15	Poststraße 10	39
3.3.16	Gebäudebestand Markt 10 – 13	39
3.3.17	Immobilienbestand im nahen Umfeld des Karrees	40
3.4	Zusammenfassung der Missstände und Sanierungserfordernisse	41

<b>4</b>	<b>Sanierungskonzept</b>	<b>45</b>
4.1	Vorbemerkung	45
4.2	Sanierungsziele	45
4.3	Entwicklungskonzept	45
4.4	Maßnahmen	48
<b>5</b>	<b>Beurteilung der Durchführbarkeit</b>	<b>57</b>
5.1	Öffentliches Interesse an der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme	57
5.2	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137	57
5.3	Bewertung der Durchführbarkeit	57
5.4	Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß § 136 Abs. 4	58
5.5	Nachteilige Auswirkungen der Sanierung	58
5.6	Sozialplan und Härteausgleich	58
<b>6</b>	<b>Wahl der Verfahrensart und Abgrenzung des Sanierungsgebiets</b>	<b>61</b>
6.1	Vorbemerkung	61
6.2	Das vereinfachte Sanierungsverfahren	61
6.3	Das „klassische“ Sanierungsverfahren	61
6.4	Empfehlung	61
6.5	Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB	62
6.6	Genehmigung nach § 144 Abs. 2 BauGB	63
6.7	Genehmigungsvorbehalt im vereinfachten Sanierungsverfahren	63
6.8	Empfehlung	63
6.9	Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets	63
<b>7</b>	<b>Weiteres Vorgehen</b>	<b>67</b>
7.1	Verbindliche Bauleitplanung	67
7.2	Untersuchungen	67
7.3	Konkretisierung des Zeit- und Kostenplans	67

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.



## **Erstes Kapitel**

Anlass und Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchung  
gemäß § 141 BauGB





## 1 Anlass und Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 BauGB

### 1.1 Vorbemerkung

Die Gemeinde Eitorf hat im Jahr 2015 ein Integriertes Handlungskonzept (IHK) für den Zentralort aufgestellt. Das Jahr 2016 wurde nunmehr dazu genutzt, die geplanten Projekte zu konkretisieren. Ziel ist, Ende 2016 sowohl einen Grundförderantrag auf mögliche Aufnahme in das Förderprogramm Stadtumbau West zu beantragen als auch dem Fördergeber ein erstes Umsetzungspaket für das Jahr 2017 vorzulegen.

Eine Maßnahme des Integrierten Handlungskonzepts ist die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung eines Sanierungsgebiets im Karree zwischen Eip-/Sieg- und Poststraße. Im Rahmen der städtebaulichen Analyse des IHK wurden hier erhebliche städtebauliche Missstände festgestellt. Die heutige Struktur verhindert eine für die Lage im Zentralort zielführende Entwicklung.

Auf Basis einer Vorbereitenden Sanierungsuntersuchung nach § 141 BauGB soll geprüft werden, ob eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 136 ff. BauGB geeignet ist, die städtebaulichen Missstände zu beheben.

Das Karree Eipstraße/Siegstraße/Poststraße ist ein geeigneter Standort für zeitgemäße und hochwertige Wohnraumangebote. Hier kann barrierefreier Wohnraum für ältere Menschen oder für junge Paare in fußläufiger Erreichbarkeit zur S-Bahn angeboten werden. Dies sind gemäß des Integrierten Handlungskonzepts die zentralen, neuen Zielgruppen für die die Gemeinde Eitorf künftig ein adäquates Wohnraumangebot vorhalten möchte. Die Immobilienbestände und das Wohnumfeld in diesem Karree weisen jedoch sowohl städtebaulich als auch bautechnisch einen sanierungsbedürftigen Zustand auf. Substanz- und Funktionsmängel weisen in Richtung der Erforderlichkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.

Die Grundstückszuschnitte sind ungünstig ineinander verschachtelt, die gewachsene städtebauliche Struktur des Karrees wirkt sehr uneinheitlich und verbaut. Dies geht einher mit einer unterschiedlichen Geschossigkeit, Ausrichtung und Gestaltung

der Baukörper, die sich zu großen Teilen in einem schlechten baulichen Zustand befinden. Genau hier befinden sich auch B und C-Lagen des lokalen Einzelhandels, was sich in teils wenig ansprechender Gestaltung der Ladenlokale und in Leerständen widerspiegelt.

An der nordwestlichen Seite des Karrees befindet sich eine Tankstelle, die im Jahr 2015 monatelang nicht in Betrieb war und in dieser zentralen Lage eine deutliche Mindernutzung darstellt. Trotz dieser negativen Ausgangslage bietet das Karree sehr gute Standortbedingungen, um sich zu einem attraktiven Wohnquartier entwickeln zu können. Dazu müsste das Karree in enger Zusammenarbeit mit der Eigentümerschaft neu strukturiert werden.

Weiterhin soll die Qualifizierung des öffentlichen Raums erfolgen. Dies beinhaltet auch eine gestalterische Optimierung der Anbindung zum Marktplatz durch die Passage, zum Posthof sowie in nördliche Richtung durch die Fußgängerunterführung in Richtung des Siegparks. Um dies zu erreichen, führt die Gemeinde Eitorf parallel zur Vorbereitenden Sanierungsuntersuchung ein städtebaulich-freiraumplanerisches Werkstattverfahren durch. Im Rahmen dieses Verfahrens erarbeiten drei Planungsbüros bis zum Ende des Jahres 2016 u. a. für den Marktplatz, den Posthof und die Turmgasse/Eipstraße ein zusammenführendes Gestaltungskonzept.

Neben dem Karree Eipstraße/Siegstraße/Poststraße wurde im Rahmen des IHK ein weiterer Interventionsbereich mit hohem Sanierungsstau im Immobilienbestand identifiziert. Dabei handelt es sich um den Bereich der Siegstraße zwischen Gartenstraße/Bogestraße im Nordosten und dem Übergang der Siegstraße in die Leienbergstraße bis zur Bergstraße im Süden. Trotz des hohen wohnungswirtschaftlichen Handlungsbedarfs in diesen Bereichen sind diese nicht Teil der Vorbereitenden Sanierungsuntersuchung. Der Hauptgrund hierfür liegt darin, dass die Gemeinde Eitorf in diesen Bereichen aufgrund begrenzter finanzieller Eigenmittel derzeit keinerlei Investitionen im öffentlichen Raum vorsehen kann. Dennoch soll mit der Städtebauförderkulisse „Modernisierung und Instandsetzung“ ein Investitionsanreiz für Immobilieneigentümer geschaffen werden. Es ist davon auszugehen, dass dieses Angebot als Entwicklungsimpuls für die benannten Bereiche zunächst ausreichend ist.

Die Vorbereitende Untersuchung umfasst im ersten Schritt eine vertiefende Analyse der städtebaulichen Missstände, die auch eine Beschreibung und Bewertung von Grundstücken und Gebäuden, Eigentümerstruktur, Bau- und Siedlungsstruktur sowie Qualität der Gebäude und Wohnungen beinhaltet. Einige Immobilien wurden in Abstimmung mit den Eigentümern durch einen Architekten besichtigt.

Im zweiten Schritt ist eine konkrete Zielsetzung für das Karree erarbeitet. Wesentliche Zielsetzungen zur Problemlösung sind die umfassende Imageaufwertung und die bauliche Verbesserung. Im Rahmen der Vorbereitenden Sanierungsuntersuchung sind dazu unterschiedliche Varianten abzuwägen.

Abschließend steht ein Maßnahmenkonzept. Dazu sind die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, deren Planungsabsichten und die Umsetzungsmöglichkeiten zu erfassen und zu berücksichtigen. Dies erfolgt im Rahmen einer schriftlichen Eigentümerbefragung. Auf Basis der Analyse der Missstände und unter Berücksichtigung der Zielsetzungen werden Maßnahmenvorschläge für das Sanierungskonzept entwickelt. Diese Maßnahmenvorschläge betreffen sowohl den öffentlichen als auch den privaten Bereich. Es ist wichtig, dass die Maßnahmenvorschläge ein in sich abgestimmtes Konzept bilden, damit die positiven Effekte sich gegenseitig verstärken. Sie sind Grundlage für die darauf folgende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Betroffenen im Gebiet.

Diese Bearbeitungsschritte dienen als Entscheidungsgrundlage für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets gemäß § 141 BauGB. Die geplanten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen müssen inhaltlich, organisatorisch und finanziell zügig durchführbar sein. Die Aussicht auf Durchführbarkeit wird insbesondere von der Finanzierbarkeit der geplanten Sanierung abhängen. Es reicht eine überschlägliche Zeit- und Maßnahmenplanung. Die Gemeinde muss darlegen, dass die Sanierungsmaßnahme in dem geplanten Umfang und innerhalb des geplanten Zeitraums durchgeführt werden kann.

Anlass für die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für das Karree Poststraße/Siegstraße/Eipstraße sind somit die erkennbaren erheblichen strukturellen und städtebaulichen Missstände, für deren Behebung die Durchführung einer

Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme geprüft werden soll. Zielsetzung ist, die Potenziale des Standorts zu nutzen und Wohn- und Lebensbedingungen den heutigen und modernen Standards anzupassen. Die Kernfrage der Vorbereitenden Untersuchung ist somit, ob mit dem Städtebaulichen Sanierungsrecht die Modernisierung und Sanierung der Bestandsimmobilien erreicht und der Bereich insgesamt positiv in Bewegung gebracht werden kann.

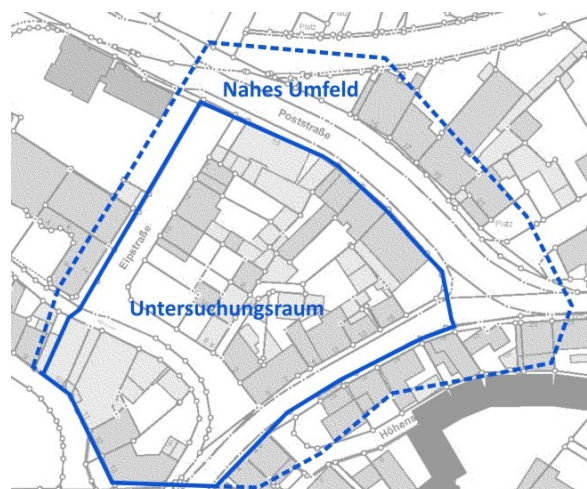
## 1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Untersuchungsgebiets

Die Vorbereitenden Untersuchungen für das Karree Eipstraße/Siegstraße/Poststraße wurden durch Beschluss des Rats der Gemeinde Eitorf vom 19.09.2016 eingeleitet. Der Beschluss wurde im amtlichen Kreisblatt vom 11.10.2016 bekannt gemacht.

Die Vorbereitenden Untersuchungen werden für das Karree Eipstraße/Siegstraße/Poststraße durchgeführt. Auch die direkt angrenzenden Bereiche werden im Rahmen der Untersuchung allgemein betrachtet. Das Sanierungsgebiet soll im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen so begrenzt werden, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 148 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die nachfolgende Abbildung zeigt das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Sanierungsuntersuchung und das nahe Umfeld.

Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets



Quelle: Karte: Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Katasterwesen und Geoinformation 62.12 Copyright © 2015, Abgrenzung von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH





Das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Sanierungsuntersuchung umfasst folgende Flurstücke:

108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 120, 121, 179, 180, 185, 186, 187, 188, 197, 346, 347, 380, 381

Die Fläche des Untersuchungsgebiets umfasst ca. 8.800 qm (ca. 0,88 ha).

### **1.3 Untersuchungsauftrag und Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen**

Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen hat die Gemeinde Eitorf Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, beauftragt.

Die Vorbereitenden Untersuchungen umfassen:

- Analyse der städtebaulichen Missstände
- Allgemeine und spezielle Zielsetzungen der Sanierung
- Befragung und Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Immobilieneigentümer
- Kostenübersicht
- Empfehlung für ein Sanierungsverfahren
- Beurteilung der Durchführbarkeit der Sanierung
- Bewertung der nachteiligen Auswirkungen auf die von der Sanierung Betroffenen
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- Vorschlag zur Abgrenzung des formellen Sanierungsgebiets
- Sanierungssatzung

Nach der städtebaulichen Bestandsaufnahme und der ersten Bewertung städtebaulicher Missstände wurde in den Bereichen, in denen erhebliche städtebauliche Missstände erkennbar sind, die gesamte Immobilieneigentümerschaft anhand eines Fragebogens schriftlich befragt. Weiterhin fand am 25.10.2016 eine Eigentümerveranstaltung statt. In diesem Rahmen wurden die Grundstücks- und Immobilieneigentümer über die Ziele und Inhalte der Vorbereitenden Sanierungsuntersuchung unterrichtet. Inhalte wurden gemeinsam mit den Eigentümern erörtert. Dieser Beteiligungsschritt wurde gemäß §137 BauGB durchgeführt.

### **1.4 Grundlage Sanierungsrecht**

Im Sinne des § 136 BauGB dienen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen der Behebung von städtebaulichen Missständen und zielen auf eine wesentliche Verbesserung und Umgestaltung des Gebiets ab, für das ein förmliches Sanierungsgebiet durch Beschluss festzulegen ist.

Mit dem Sanierungsrecht gehen erhebliche Rechtswirkungen für Grundstücke einher. Insoweit ist vom Normgeber die Hürde für den Einsatz des Sanierungsrechts relativ hoch gesetzt. Im Grundsatz kann das Sanierungsrecht nur greifen, wenn andere Maßnahmen bzw. städtebauliche Instrumente eben nicht zum Erfolg führen würden. Das bedeutet, dass die einheitliche Vorbereitung und Durchführung – wie es eben nur das Sanierungsrecht bietet – erforderlich sein muss. Es ist nachzuweisen, dass einzelne Maßnahmen nicht ausreichen, vielmehr eine zusammenhängende städtebauliche Gesamtmaßnahme geboten ist, um städtebauliche Substanz- und Funktionsmängel zu beheben. Auch gehört zu den Anwendungsvoraussetzungen, dass die Kommune bereit und in der Lage ist, die erforderlichen personellen und finanziellen Kapazitäten zur Verfügung zu stellen, damit eine Umsetzung der Sanierung in einem überschaubaren Zeitraum (i. d. R. 15 Jahre) möglich ist.

### **1.5 Aufbau des Gutachtens**

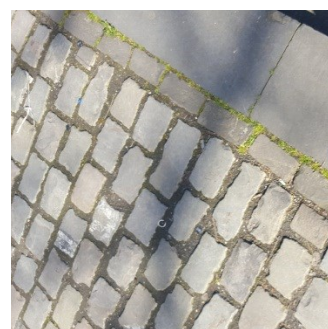
Kapitel 2 startet mit einer städtebaulichen Analyse. Dabei wird zunächst ein allgemeiner Überblick über den Bestand und die Entwicklungen im gesamten Untersuchungsraum des Integrierten Handlungskonzepts gegeben, da diese Entwicklungen auch für die Bewertung des vergleichsweise kleinräumigen Karrees zwischen Eipstraße/Siegstraße/Poststraße prägend sind.

In Kapitel 3 erfolgt eine dezidierte Untersuchung der Gebäude- und Eigentümerstruktur im Karree zwischen Eipstraße/Siegstraße/Poststraße und den direkt angrenzenden Bereichen.

Aufbauend auf den Ergebnissen aus den Kapiteln 2 und 3 wird mit dem Kapitel 4 das Sanierungskonzept abgeleitet. Darin benannt sind die Ziele der Sanierung sowie ein Maßnahmenpaket für eine

ganzheitliche und neue Entwicklungsperspektive des Karrees.

In Kapitel 5 wird die Durchführbarkeit der Sanierung bewertet. Hierzu gehört u. a. eine Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß § 136 Abs. 4 BauGB. Daran schließt in Kapitel 6 eine Herleitung zur Wahl der Verfahrensart an sowie eine Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets in Kapitel 7.



## **Zweites Kapitel** Grundlagen





## 2 Grundlagen

### 2.1 Planungs- und Siedlungsgeschichte

Die erste urkundliche Erwähnung Eitorfs datiert auf das Jahr 928 im Zusammenhang mit einer Besitzurkunde des Stifts Vilich. Bis zum Jahr 1145 war Eitorf ein Familiengut mit eigener Kirche. In diesem Jahr wurden die hörigen Einwohner in den Wachszinslerstand entlassen. Dieses Ereignis wird als Ursprung der heute noch jährlich stattfindenden Eitorfer Kirmes angenommen. In den Jahren 1169/70 wurde die Pfarr- und Taufkirche auf dem heutigen Marktplatz vom Kölner Erzbischof Philipp von Heinsberg geweiht. Im späteren Mittelalter gehörte Eitorf zum Gebiet der Grafen von Sayn sowie der Herzöge von Berg. Während des Dreißigjährigen Kriegs dezimierten Seuchen im Jahr 1631 die Einwohnerzahl von Eitorf um rund ein Drittel. Die verkehrliche Isolierung und die extreme Armut in Eitorf wurden ab den 1850/60er Jahren deutlich verbessert durch den mit dem Bau der Eisenbahnstrecke Deutz – Siegen beginnenden wirtschaftlichen Aufschwung und den Bau der Landstraßen durch das Siegtal und seine Nebentäler.

In den Jahren 1889/90 wurde die mittelalterliche Pfarrkirche bis auf den Turm abgerissen und durch einen neugotischen Bau abgelöst. Der Turm wurde zum Kunstdenkmal ernannt und zum Wahrzeichen und Wappenemblem des Ortes. Im letzten Kriegsjahr 1945 wurde der Kernbereich Eitorfs mitsamt altem Kirchturm durch zwei Bombenangriffe nahezu vollständig zerstört. Das heutige Ortsbild des Hauptorts ist geprägt durch die Wiederaufbauten aus den 1950er/60er Jahren.

Entscheidend für die Entwicklung von Eitorf war die Industrialisierung. Ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts waren zwei Zigarrenfabriken, eine Spirituosenfabrik und eine Bierbrauerei in der Gemeinde ansässig. Heute sind diese ehemals sehr bedeutenden Firmen nicht mehr aktiv. Stattdessen konnten neue große und namhafte Firmen für Eitorf gewonnen werden. Darunter fallen die Firma WECO, ZF Sachs, Krewel Meuselbach und Gerstäcker. Aber auch kleine und mittelständische Unternehmen, die z. T. weltweit erfolgreich agieren, haben in Eitorf ihren Standort. Zu nennen sind Firmen wie JEDI Kunststofftechnik oder Rembrandtin Powder Coating GmbH.

Schon in den 1880er Jahren wurde Eitorf aufgrund von Kurort-Bestrebungen zu einem Zentrum des rheinischen Nah Tourismus. Bis heute ist Eitorf in unmittelbarer Nähe zu Köln und Bonn wichtiger Naherholungsort inmitten der Naturregion Sieg. Eitorf verfügt neben dem guten Klima über eine abwechslungsreiche Mittelgebirgslandschaft mit ausgedehnten Wäldern und Höhen sowie naturnahe Flusslandschaften an der Sieg. Neben dem Naturerlebnis auf dem Natursteig Sieg bietet Eitorf sportliche Aktivitäten wie Golfen, Schwimmen im Spaßbad, Wasserwandern auf der Sieg, Rad und Mountainbike.

Seit dem Jahr 1974 verbindet Eitorf eine Partnerschaft mit der französischen Gemeinde Bouchain, seit 1994 auch mit dem englischen Küstenort Halesworth.

### 2.2 Demografische Bevölkerungsdaten

Um die aktuelle Situation der Bevölkerung in der Gemeinde Eitorf darzustellen, werden sozioökonomische und demografische Daten ausgewertet und erläutert. Dieser Abschnitt ist bewusst kurz dargestellt, da eine Analyse der Sozial- und Bevölkerungsdaten bereits im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts erfolgt ist. Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf den dem IHK 2015 zugrunde liegenden Bevölkerungszahlen.

In der Gemeinde Eitorf leben zum 31. Dezember 2015 18.864 Einwohner (Vergleiche: zum 31. Dezember 2013: 18.585 Einwohner). Die Bevölkerungsentwicklung verläuft dabei in deutlichem Unterschied zur Entwicklung im Rhein-Sieg-Kreis. Der Rhein-Sieg-Kreis zeigt eine gleichbleibende Bevölkerungszahl seit dem Jahr 2003 bzw. eine leichte Zunahme in der jüngeren Vergangenheit. Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Eitorf weist im Vergleich dazu deutlichere Schwankungen, insbesondere zwischen 2003 und 2007, auf. Nachdem die Gemeinde seit den 1960er Jahren und vor allem in den früher 1990er Jahren ein stetiges Bevölkerungswachstum mit dem Höchststand von 19.852 Einwohnern im Jahr 2004 zu verzeichnen hatte, ist seitdem ein Rückgang der Einwohnerzahlen festzustellen. Im Jahr 2013 zählte die Gemeinde noch 18.585 Einwohner, was einem Rückgang von 5,7 % in zehn Jahren entspricht.

Die Bevölkerungsbewegung Eitorfs zeigt einen negativen und weiterhin leicht rückläufigen natürlichen Bevölkerungssaldo, d. h. die jährliche Zahl der Todesfälle übersteigt die der Geburten. Die Wanderungssalden Eitorfs unterliegen deutlich höheren Schwankungen, sind aber im vergangenen Jahrzehnt mehrheitlich negativ, d. h. die Zahl an Zugezogenen vermag die Anzahl an Fortzügen in den meisten Jahren nicht zu kompensieren. Nur in vier von zehn Jahren waren positive Wanderungssalden zu verzeichnen.

Bei der Betrachtung der Altersklassen der Zu- und Fortgezogenen über die Gemeindegrenzen Eitorfs im Zeitraum der Jahre 2003 bis 2013 ergibt sich im Durchschnitt folgendes Bild: Bevölkerungsverluste bestehen nur in den Altersklassen der 18- bis unter 30-Jährigen (Bildungswanderung); alle übrigen Altersklassen weisen Bevölkerungsgewinne auf. Den höchsten Zuzugsanteil generiert Eitorf in den Altersklassen der 50- bis über 65-Jährigen und weist damit höhere Zuzugsüberschüsse auf als in Gemeinden des gleichen Typs und in Nordrhein-Westfalen. Unter den zehn häufigsten Zielen der Fortziehenden sind vor allem die nächstgrößeren Kommunen Hennef, Windeck, Köln, Siegburg, Bonn und Sankt Augustin. Der Großteil der Zugezogenen stammt ebenfalls aus den Städten und Gemeinden der Region und konzentriert sich auf Windeck, Köln und Hennef.

Nach der Gemeindemodellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Landesamts wird die Gesamteinwohnerzahl in Eitorf bis zum Jahr 2030 auf 17.737 Einwohner zurückgehen und der Anteil der älteren Bevölkerung über 65 Jahre bei gleichzeitigem Rückgang der Jüngeren zunehmen. Während die prognostizierte Entwicklung für den gesamten Rhein-Sieg-Kreis mit einer Bevölkerungszunahme positiv verläuft, weisen das Land Nordrhein-Westfalen und vor allem Eitorf eine deutlich rückläufige Entwicklung auf: in nur 19 Jahren wird die Einwohnerzahl Eitorfs laut der Prognose um 8,5 % zurückgehen.

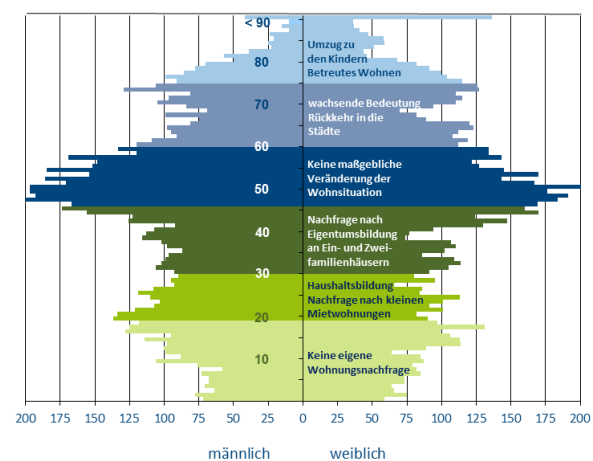
Bezogen auf die Altersstruktur zeichnet sich künftig für die Gemeinde Eitorf eine Abnahme des Anteils der „erwerbsfähigen Bevölkerung“ ab, vor allem in der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen und bei Personen im Schulalter. Der Anteil der unter 6-Jäh-

rigen wird in Eitorf hingegen leicht von 4,5 % auf 5 % ansteigen. Für die Altersgruppe der 50- bis unter 65-Jährigen wird ein Rückgang auf etwa 22 % prognostiziert, wohingegen der Anteil der über 64-Jährigen voraussichtlich auf 26 % zunehmen wird.

Noch deutlicher wird dieser Trend anhand der drei nachfolgenden Pyramiden. Zur Ermittlung der künftigen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in der Gemeinde Eitorf werden allgemeine Tendenzen zunächst auf Basis der Nullvariante ermittelt. Die nachfolgenden Pyramiden zeigen das Ergebnis der Fortschreibung der durchschnittlichen Geburten- und Sterberate in Form von Bevölkerungspyramiden für die Jahre 2014, 2025 und 2030. Die Altersgruppen können dabei in unterschiedliche Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt unterteilt werden, sodass für die nächsten Jahre sich verändernde Nachfragepräferenzen auf dem Wohnungsmarkt in ihrer Tendenz erfasst werden können.

Insbesondere ist an der Entwicklung der Pyramiden erkennbar, wie sich die Wohnpräferenzen ändern werden. Diese Aussagen sind für die Ermittlung der Entwicklungsmöglichkeiten für das Karree Eipstraße/Siegstraße/Poststraße bedeutsam.

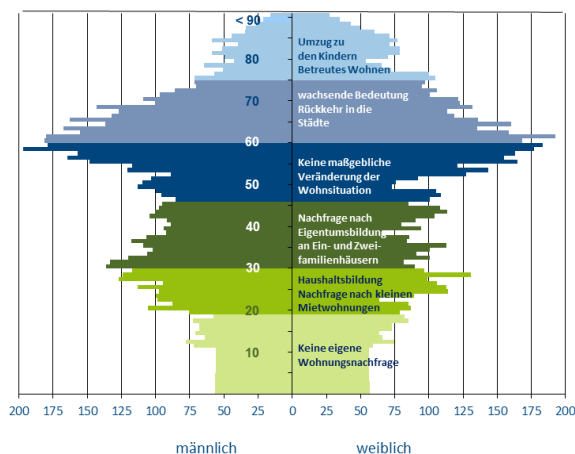
Abbildung 2: Bevölkerungspyramide für das Jahr 2014



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

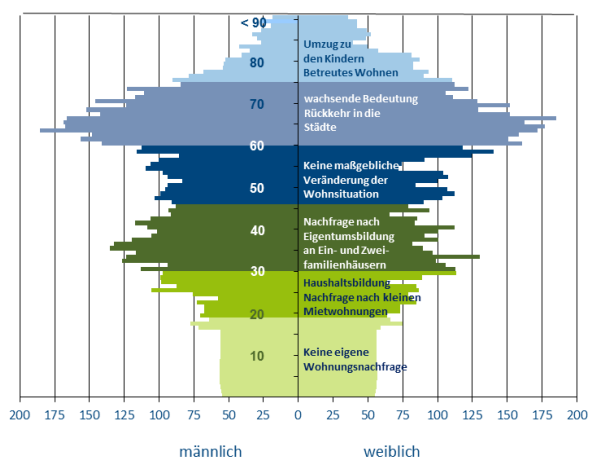


Abbildung 3: Bevölkerungspyramide für das Jahr 2025



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 4: Bevölkerungspyramide für das Jahr 2030



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Aufbauend auf den Werten für 2014 lassen sich für die Jahre 2025 und 2030 maßgeblich folgende Veränderungen voraussagen:

Die Gruppe der 20- bis 30-jährigen Einwohner und Einwohnerinnen wird statistisch gleich bleiben bzw. leicht zunehmen. Diese Altersgruppe tritt typischerweise als Nachfrager für Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau in Erscheinung. Da dies jedoch die Bewohnergruppe ist, die vor allem im Zuge der Bildungswanderung aus Eitorf fortzieht, ergeben sich hieraus keine weitreichenden Konsequenzen für den Wohnungsbedarf im Zentralort.

Die Altersgruppe der 30- bis Mitte 50-Jährigen wird bis 2025 fast unverändert bleiben. Dies hat tiefgreifende Auswirkungen auf den Wohnungsbedarf der Gemeinde, da diese Gruppe traditionell die Hauptnachfrager-Gruppe nach Ein- und Zweifamilienhäusern im Rahmen der Eigentumsbildung ist. Für diese Altersgruppe gilt es künftig attraktive Wohnraumangebote vorzuhalten. Die Nähe zu Köln und Bonn sowie für Pendler günstige ÖPNV-Anschlüsse bieten eine gute Voraussetzung. Diese Altersgruppe hat jedoch für die künftige Entwicklung des verdichteten und zentral gelegenen Karrees Eipstraße eine untergeordnete Bedeutung.

Hingegen wird die Altersklasse der 60- bis Mitte 80-Jährigen zunehmen. Dieser Trend wird sich bis 2030 weiter verstärken. Diese Altersgruppe ist eine „neue“ wichtige Nachfragegruppe, für die die „Rückkehr in die Stadt“ von wachsender Bedeutung ist. Die Gründe hierfür liegen in veränderten Nachfragepräferenzen in Richtung kleinerer, barrierefreier Wohnungen in der Nähe zu Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen. Ältere Menschen suchen die Nähe zu lebendigen Orten, an denen sie am sozialen Leben teilnehmen können. Zunehmende Bedeutung gewinnen dabei auch Servicedienstleistungen und innovative Wohnmodelle, die ältere Menschen dazu befähigen, möglichst lange selbstständig in ihrer Wohnung leben zu können. Diese Nachfrager-Gruppe stellt auch für die Gemeinde Eitorf ein großes künftiges Potenzial dar, sofern adäquate Wohnungsangebote bereitgestellt werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass jüngere Paare und ältere Menschen als potenzielle künftige Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt im Ortskern der Gemeinde Eitorf in Betracht kommen.

### 2.3 Räumlich funktionale Struktur des Zentralorts

Der Zentralort Eitorf weist eine gemischte Nutzungsstruktur aus Gewerbe, Verkehr und Wohnen auf. Die von Nordwesten nach Südosten verlaufende Bahntrasse bildet eine starke Zäsur im Siedlungsgefüge und teilt das Ortszentrum in einen nördlichen und einen südlichen Abschnitt. Dieser Einschnitt behindert ein Zusammenwachsen des südlichen und nördlichen Ortskerns und damit auch wechselseitige Synergien zwischen diesen beiden

sehr unterschiedlich geprägten Teilbereichen mit ihren jeweiligen Stärken. Der nördliche Teilbereich ist insbesondere von Infrastruktureinrichtungen, Grün-, Erholungs- und Freizeitflächen geprägt. Zu nennen ist auch eine geplante hochwertige Neubauentwicklung (Stadt villen) und die bestehende Park & Ride-Anlage. Südlich der Bahnlinie liegt der Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde, in dessen Zentrum der Marktplatz mit arrondierenden Versorgungseinrichtungen und dem Rathaus situiert sind. Östlich schließt sich das Gewerbegebiet „Im Auel“ an das Untersuchungsgebiet an.

Die städtebauliche Struktur des Zentralorts richtet sich nach den prägenden Erschließungsstraßen, der L 333 und L 86.

#### 2.4 Grün- und Freiraum im Zentralort

Der Zentralort der Gemeinde Eitorf ist umgeben von Wald-, Wiesen und Landwirtschaftsflächen. Der Eipbach fließt in nord-südlicher Erstreckung durch den Zentralort und mündet im Norden in die Sieg. Teilweise ist der Flusslauf des Eipbachs freigelegt, zum Großteil im Zentralort jedoch in ein Betonbett eingefasst oder gar komplett verrohrt, sodass der Eipbach zwar sichtbar, jedoch wenig attraktiv oder erlebbar ist. Dies gilt insbesondere für den Abschnitt des Eipbachs entlang der Turmgasse, südlich des Karrees zwischen Eipstraße/Siegstraße/Poststraße.

Im nördlichen Bereich des Zentralorts wurde der Eipbach im Rahmen der Regionale 2010 im Bereich des Theaters am Park sowie am Siegauenplatz freigelegt und renaturiert. Dort tragen naturnahe, bewachsene Ufer zu einer hohen Attraktivität und Aufenthaltsqualität bei.

Das Verhältnis der Grün- und Freiflächen spiegelt wie auch in anderen Bereichen die Ambivalenz zwischen Nord und Süd (mit der Bahntrasse als trennendes Glied) wider: nördlich der Bahntrasse ist der Anteil an Grün- und Freiflächen hoch, ansprechend und naturnah, während der Anteil im südlichen Bereich, abgesehen vom unter Denkmalschutz stehenden Friedhof, gering ist.

#### 2.5 Baustruktur im Zentralort

Die Auswertung der Wohnungsmarktdaten im IHK hat gezeigt, dass ein Großteil des Gebäudebestands der Gemeinde Eitorf ein Alter zwischen 37 und 60

Jahren (37 %) aufweist; weitere 13 % sind Altbauten, die vor 1919 errichtet wurden. Dieses insgesamt relativ hohe Baualter spiegelt auch die Immobiliensubstanz im Zentralort der Gemeinde Eitorf wider. In Teilbereichen, wie zum Beispiel rund um den Marktplatz, finden sich dabei teils städtebaulich markante und auch instandgesetzte Immobilien mit einer ansprechenden Gestaltung und Identifikationspotenzial. Zu nennen ist hier unter anderem das „Haus Prinz Karl“. Im negativen Sinne prägend sind massiv wirkende Gebäude der 1980er Jahre, wie z. B. das Gebäude, in dem sich heute die Volksbank befindet.

Neben den positiven Beispielen gibt es im Zentralort, wie bereits einleitend genannt, Wohnlagen mit offensichtlichem Investitionsstau und hohem Sanierungsbedarf. Ein Bereich mit großem Handlungsbedarf befindet sich in der Siegstraße, die bis zum Bau der Hochstraße in den 1970er Jahren eine Hauptdurchfahrtsstraße war. Zwar konnte mit der Umleitung des motorisierten Individualverkehrs eine Minderung der verkehrlichen Belastung der Straße erreicht werden, jedoch hat sich die Funktion der Siegstraße als Versorgungsstandort damit ebenfalls rückläufig entwickelt. Heute finden sich in der Siegstraße zahlreiche Immobilien mit teils erheblichen Baumängeln. Wichtige Themen der Zukunft sind hier die Instandsetzung der Immobilien, die energetische Sanierung der Objekte, eine zielgruppenspezifische Modernisierung der Gebäudekerne sowie adäquate Nachnutzungen für leerstehende Ladenlokale. Diese tiefgreifenden Mängel wirken sich nicht nur negativ auf die Wohnvoraussetzungen aus, sondern auch auf das Image der Gemeinde. Der hohe Interventionsbedarf im Immobilienbestand auf der Siegstraße setzt sich bis in die Maibergstraße fort. In einem besseren Zustand zeigt sich die Gebäudestruktur ab etwa der Hälfte der Maibergstraße, außerhalb des Untersuchungsgebiets.

Aus Sicht der Experten, die im Rahmen der Erstellung des Integrierten Handlungskonzepts befragt wurden, sind die Wohnungen im Zentralort gut vermietbar. Allerdings ist die Zielgruppe meist auf eine eher sozial schwache Klientel beschränkt, einhergehend mit einer hohen Nachfrage nach günstigem Wohnraum. Laut Aussage der Experten liegt die durchschnittliche Miethöhe für Wohnraum im Zentralort bei ca. 5 Euro/m<sup>2</sup>. Aus diesem Grund sind





für viele Eigentümer Investitionen wirtschaftlich nicht darstellbar. Infolgedessen bleiben Investitionen aus, und der Immobilienwert sinkt stetig. Für finanzkräftigere neue Zielgruppen steht in zentraler Lage kaum Wohnraum bereit.

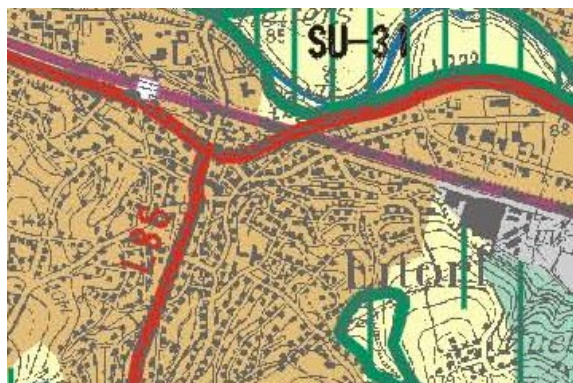
Umso bedeutsamer ist es für den Wohnstandort Eitorf, vielfältige Wohnraumqualitäten anzubieten, um eine höhere soziale Durchmischung zu erreichen. Insbesondere für Familien und für ältere, finanzkräftige Menschen sollte in der zentralen und infrastrukturell gut ausgestatteten Lage des Zentralorts neuer Wohnraum errichtet bzw. die Qualität des vorhandenen Angebots gesteigert werden. Von den befragten Experten wird von einer steigenden Nachfrage junger finanzstarker Paare berichtet, die aktuell nicht zufriedenstellend bedient werden kann. Damit könnte nicht nur der Wohnstandort Eitorf, sondern auch der Versorgungsstandort über ein potenziell höheres Kaufkraftvolumen gesichert werden.

## 2.6 Planungsrechtliche Situation

### 2.6.1 Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn, weist für das Untersuchungsgebiet Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) aus. Allgemeine Siedlungsbereiche beinhalten gemäß Ziel 1 Flächen für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe, für Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen. Ebenso sind siedlungsbezogene Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen den Allgemeinen Siedlungsbereichen zuzuordnen.

Abbildung 5: Regionalplan (Ausschnitt)

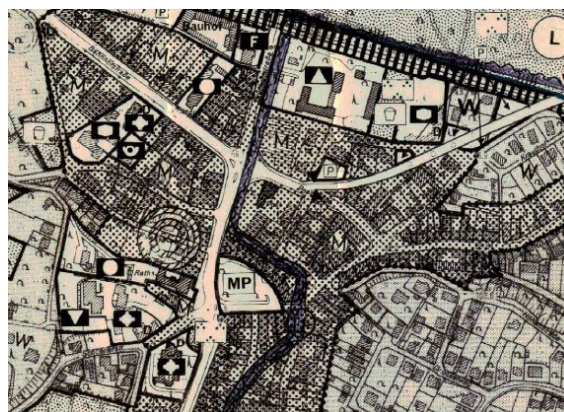


Quelle: Internetseite Bezirksregierung Köln

### 2.6.2 Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan ist das Untersuchungsgebiet wie auch der umliegende Bereich als Gemischte Baufläche dargestellt. Daran angrenzend befinden sich im Südosten Wohnbauflächen.

Abbildung 6: Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf (Ausschnitt)



Quelle: Gemeinde Eitorf

### 2.6.3 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 2 in der Fassung vom 18.08.1976 schreibt für das Karree ein Kerngebiet vor. Diese dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft. Ausnahmen sind allerdings zulässig. Weiterhin sieht der Plan eine geschlossene Bauweise für das gesamte Gebiet vor. Die Geschossigkeit ist im Bereich der Poststraße zwingend dreigeschossig und in der Siegstraße zweigeschossig. Im übrigen Gebiet ist die Höchstgrenze bei zwei oder drei Geschossen festgesetzt. Die Grundflächenzahl hat im gesamten Karree die Höchstgrenzen 0,9, die Geschossflächenzahl beträgt 2,0.

## 2.7 Einzelhandelskonzept

Gemäß dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 (*Markt- und Standortanalyse des Einzelhandelsstandorts Eitorf*, BBE Unternehmensberatung, 2006) ist das Karree Eipstraße/Siegstraße/Poststraße Teil des zentralen Versorgungsbereichs. Die Fläche der Tankstelle sowie die Westflanke des Karrees sind dabei als potenzielle Entwicklungsbereiche definiert.

Folgende Leitziele werden im Rahmen des Einzelhandelskonzepts definiert:

- Sicherung und Stärkung der hervorgehobenen Versorgungsfunktion der Ortsmitte für die Gesamtgemeinde Eitorf
- Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung
- Konzentration des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels auf städtebaulich geeignete Standorte im Gemeindegebiet

Das Einzelhandelskonzept wird zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen aktualisiert. Derzeit ist davon auszugehen, dass das Karree weiterhin Teil des zentralen Versorgungsbereichs bleiben wird.

## 2.8 Mietpreissituation

Die Netto-Kaltmieten in der Gemeinde Eitorf sind laut dem Preisspiegel für Wohnimmobilien in NRW für das Jahr 2008 insgesamt leicht steigend. Zwar befindet sich der Quadratmeter-Preis sowohl für Gebäude mit einfachem und mittlerem Wohnwert und einer Fertigstellung bis 1948 als auch für Gebäude mit einfachem Wohnwert und einer Fertigstellung nach 1948 für die Jahre 2007 bis 2008 auf gleichbleibendem Niveau von 3,00 Euro/m<sup>2</sup>. Alle Gebäude mit höherem Wohnwert haben jedoch innerhalb des Vergleichsjahres eine Mietpreiserhöhung von 9 bis maximal 20 % je m<sup>2</sup> erfahren. So ist der Preis für die Wohnungsmieten von Gebäuden mit einer Fertigstellung vor 1948 und gutem Wohnwert von 4,50 Euro/m<sup>2</sup> auf 5,20 Euro/m<sup>2</sup> angestiegen. Für Gebäude des gleichen Wohnwerts, aber einer Fertigstellung nach 1948, beträgt die Preissteigerung sogar 20 % (von 5,00 Euro/m<sup>2</sup> auf 6,00 Euro/m<sup>2</sup>). Bei Objekten, die einem Neubau gleich kommen, ist die Preissteigerung insgesamt geringer. Bei Gebäuden mit mittlerem Wohnwert stieg der Preis pro Quadratmeter von 4,50 Euro im Jahr 2007 auf 5,00 Euro im Jahr 2008, was 11 % entspricht, und bei solchen mit gutem Wohnwert von 5,50 Euro auf 6,00 Euro (9 %). In den meisten Fällen liegen die Wohnmietpreise von Eitorf im Vergleich zu Städten mit ähnlicher Größe unter dem Durchschnitt. Einzig bei Gebäuden mit einer Fertigstellung nach 1948 und mittlerem oder gutem Wohnwert haben sich die Quadratmeter-Preise im Jahr 2008 über den Durchschnitt vergleichbarer Städte gehoben. Die Preistendenz wird für die nächsten Jahre als stabil vorausgesagt.

Die Nettokaltmieten für Büroflächen im Gemeindegebiet liegen laut IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2007/2008 bei 4,00 Euro/m<sup>2</sup> für Flächen mit einfachem Nutzungswert, 5,00 Euro/m<sup>2</sup> für Flächen mit mittlerem Nutzungswert und 7,00 Euro für Flächen mit gutem Nutzungswert. Damit liegen die Preise auf etwa dem Preisniveau, wie es bei Städten mit vergleichbaren Größen vorliegt. Zu Verkaufspreisen von Baugrundstücken in Gewerbegebieten liegen keine Angaben vor. Die Nettokaltmiete für Ladenflächen in 1a-Lage liegt bei 8,50 bis 10,50 Euro/m<sup>2</sup>. Die Preise für Flächen in 1b-Lage liegen mit 5,00 bis 6,00 Euro deutlich darunter. Auch hier unterscheidet sich das Preisniveau in Vergleich zu anderen Städten kaum.



## **Drittes Kapitel**

Analyse des Untersuchungsraums





### 3 Analyse des Untersuchungsraums

#### 3.1 Bewertung der städtebaulichen Ausgangssituation

Zentrale Aufgabe der Vorbereitenden Untersuchungen ist die Bewertung der städtebaulichen Ausgangssituation. Werden städtebauliche Missstände nachgewiesen, die nur als Gesamtmaßnahme behoben werden können, ist dies ein maßgebliches Kriterium für die Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebiets.

Gemäß § 136 Abs. 2 BauGB werden zwei Grundfälle städtebaulicher Missstände unterschieden. Ein Grundtatbestand der Sanierung besteht in der Beseitigung ungesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse einschließlich der Beseitigung von Gefahren für die Sicherheit (Substanzmängel); den zweiten Tatbestand beschreibt das Gesetz allgemein dadurch, dass ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist (Funktionsmängel).

Substanz-/Zustandsmängel liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen nicht entspricht. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben sich aus den allgemein anerkannten Grundsätzen; sie müssen im Einzelfall ermittelt werden und liegen insbesondere dann vor, wenn bauliche Anlagen in ihrer derzeitigen Beschaffenheit nicht den Anforderungen der Landesbauordnung, des Arbeitsstättenrechts, des Immissionsschutzrechts oder sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften entsprechen.

Der Gesetzgeber stellt mit dem § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB einen Kriterienkatalog zur Verfügung, anhand dessen das Vorliegen von Substanzmängeln bemessen werden kann. Als Beurteilungsgrundlagen gelten im Einzelnen

- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,

- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke sowie
- die vorhandene Erschließung.

Funktionsdefizite liegen nach § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist. Die Funktionsfähigkeit eines Gebiets ist dann gestört, wenn u. a. die folgenden Funktionen nicht mehr erfüllt werden oder beeinträchtigt sind:

- Die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit eines Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich
- Die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs – insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Untersuchungsgebiets im Verflechtungsbereich
- Fließender und ruhender Verkehr

Diese Kriterien nach § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB sind nur beispielhaft und nicht abschließend; sie müssen nicht in ihrer Gesamtheit nachgewiesen werden.

Funktionsmängel können sich aus der vorhandenen Funktion des Gebiets, die beibehalten werden soll, oder aus einer veränderten oder vollständig neuen Funktion des Gebiets ergeben. Ausschlaggebend sind in beiden Fällen die städtebaulichen Planungen, vor allem die Ziele und Zwecke der Sanierung sowie das Sanierungskonzept.

#### 3.2 Erschließung des Untersuchungsraums

Aufgrund der zentralen Lage in der Gemeinde Eitorf ist das Untersuchungsgebiet verkehrstechnisch vor allem durch den ÖPNV sehr gut erschlossen. Die Haltestellen der S-Bahn-Linie S12/S19 in Richtung Siegburg und Köln sowie der Regionalbahn nach Siegen und Aachen sind fußläufig in weniger als

zehn Minuten zu erreichen. Direkt an der Kreuzung Eipstraße/Poststraße befindet sich außerdem eine Haltestelle des Linienbusverkehrs, die täglich von zwei verschiedenen Buslinien angefahren wird. Aber auch durch den motorisierten Individualverkehr ist das Gebiet über die beiden Haupterschließungsachsen, die Bahnhof-/Hochstraße bzw. die Brückenstraße gut zu erreichen. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe einige öffentliche Stellplätze, die allerdings zum Teil gebührenpflichtig sind. Darüber hinaus besteht eine direkte Fußverbindung zum Marktplatz und zum zentralen Versorgungsbereich.

### 3.3 Gebäude- und Eigentümeranalyse

Die einzelnen Grundstücke mit ihren baulichen Anlagen, die der Abbildung 7 zu entnehmen sind, werden nachfolgend differenziert beschrieben. Der Handlungsbedarf wird steckbriefartig skizziert. Den Beschreibungen der Immobilien liegt neben einer Bestandsaufnahme vor Ort ein Fragebogen zugrunde, den Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH erstellt hat und der von der Eigentümerschaft zur Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft ausgefüllt werden sollte. Der Fragebogen enthält Angaben zu Haus- und Wohnungstypologie sowie Einschätzungen der Eigentümerschaft zu Gebäudezustand, Mieterstruktur und erforderlichen Verbesserungsmaßnahmen. Die wesentlichen Objektdaten werden hier wiedergegeben, sofern die Eigentümer die Fragen beantwortet haben. Eine Auswertung der Eigentümerbefragung erfolgt in einem separaten Dokument. Aus den Ausführungen zur Objekt- und Problembeschreibung und der Auswertung der Fragebogen werden im Anschluss Handlungsbedarfe aus gutachtlicher Sicht abgeleitet und zusammengefasst.

Zusätzlich zu den Fragebogen wurden die einzelnen Gebäude äußerlich auf ihren Bauzustand geprüft. Anhand einer umfassenden Ortsbegehung wurde der bauliche Zustand aufgenommen und darauf aufbauend eine Bauzustandskartierung erstellt. Es wurden sämtliche Gebäude begutachtet und die Zustände ermittelt, die von außen einzuschätzen waren und sichtbar sind. Weiterhin spielte die Wirkung von Fassade, Dächern, Fenstern und Türen sowie der, falls vorhanden, baulichen Nebenanlagen (Garagen etc.) auf den Grundstücken eine Rolle. Soweit einsehbar wurden auch die rückwärtigen Gebäudeeigenschaften erfasst und beurteilt. Innen-

bereiche der baulichen Anlagen konnten nur teilweise mit aufgenommen werden. Neben den baulichen Anlagen sind darüber hinaus die privaten Freiräume versiegelter und unversiegelter Art, die Grundstückszuschnitte, der ruhende Verkehr und die Erschließung von Bedeutung.

Abbildung 7: Grundstückszuschnitte im Untersuchungsgebiet



Quelle: Karte: Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Katasterwesen und Geoinformation 62.12 Copyright @ 2015, Abgrenzung von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Das Untersuchungsgebiet besteht überwiegend aus Gebäuden mit Wohnnutzung in den Obergeschossen und gewerblicher Nutzung (Dienstleistung und Einzelhandel) im Erdgeschoss. Einzelne Büro- und Wohnflächen weisen dabei offensichtlich Leerstand auf. Viele Objekte befinden sich noch im Erstellungszustand mit ungedämmten Fassaden und Holzfenstern. Nur die wenigsten Gebäude wurden schon einmal einer Fassadensanierung unterzogen oder haben neue Fenster erhalten. Die Gebäude im gesamten Gebiet zeichnen sich durch eine für die zentrale Lage untypisch geringe Geschossigkeit aus.

Für Gebäude, bei denen von außen schwere oder schwerwiegende Mängel festgestellt wurden, wurde eine Gebäudebegehung beantragt, die mit Hilfe eines Architekten durchgeführt wurde, um so weitere Funktions- und Substanzmängel im Inneren der Gebäude zu dokumentieren. Leider machten nur wenige Eigentümer die Begehung der entsprechenden Objekte möglich. Die Ergebnisse sind ebenfalls in den nachfolgenden Gebäudeanalysen dokumentiert.



### 3.3.1 Eipstraße 12 und 14

#### Objektdaten

Bauliche Beschaffenheit	
Baujahr	Ca. 1950er/60er Jahre
Geschosszahl	2,5
Wohneinheiten	N. N.
Heizungsart	N. N.
Leerstand	1 Ladenlokal

#### Objekt- und Problembeschreibung

Die Objekte sind Teil eines zusammenhängenden Gebäudekomplexes und daher in ihrer Eigenart nahezu identisch, sodass sie hier zusammenfassend beschrieben werden. Das Gesamtgebäude ist wie alle nachfolgend beschriebenen Gebäude traufständig zur Straßenseite direkt an der Bürgersteigkante angeordnet. Im Erdgeschoss befinden sich jeweils Einzelhandels- bzw. Büroflächen, wobei in der Eipstraße 14 ein Leerstand zu verzeichnen ist. Im Bereich des Erdgeschosses ist an der Außenwand eine Klinkerfassade vorzufinden, die auf den ersten Blick gut erhalten erscheint. Bei genauerer Betrachtung fällt jedoch auf, dass sie vereinzelt mit kleineren Rissen durchzogen ist. Die Fassade im ersten Obergeschoss ist verputzt, gut erhalten und wurde augenscheinlich vor kürzerer Zeit neu gestrichen. Die Fenster mit Rahmen aus Kunststoff und die Dächer sind ebenfalls in gutem Zustand. Eine Fassadendämmung ist jedoch nicht vorhanden. Die Hauseingänge zu den Wohnungen befinden sich im Bereich des befahrbaren Durchgangs zum Hinterhof. Es handelt sich um Glastüren mit Metallrahmen in unzeitgemäßem Zustand. Aufgrund der vorgelagerten Stufen sind diese nicht barrierefrei zu überwinden. Ebenso verhält es sich mit dem Eingang zum Einzelhandel in der Eipstraße 12, der nur über eine mehrstufige Treppe zu erreichen ist. Das Dach inklusive der Gaubenfenster zeigt keine auffälligen Mängel. Insgesamt macht das Gebäude zwar keinen modernen Eindruck, ist aber gepflegt und in einem guten baulichen Zustand.

Hinter den Gebäuden liegt eine große private Freifläche, die mehrheitlich als Stellplatz genutzt wird. Die Fläche ist bis auf kleinteilige Grünflächen fast vollständig versiegelt. Ebenfalls im Hinterhof befinden sich diverse Müllsammelstellen ohne jede Einfriedung.

Zudem besitzt das Grundstück mehrere bauliche Nebenanlagen, bei denen es sich zum Teil um bewohnte Gebäude, zum Teil um Garagenhöfe handelt. Die Fassade des rückwärtigen Gebäuderiegels ist mit einem vergleichsweise jungen und ansprechenden Anstrich versehen, und auch einige Fenster scheinen in den letzten Jahren durch neuwertige, doppelverglaste Kunststofffenster ausgetauscht worden zu sein.

Der Gebäudekomplex weist dem äußeren Anschein nach kaum Substanzmängel auf. Die Funktionalität scheint jedoch in Bezug auf die Nutzbarkeit für eine Einzelhandelsnutzung suboptimal. Zudem sind die Freiraumqualitäten sowie die Nutzbarkeit zu Wohnzwecken im Dachgeschoss ausbaufähig.

#### Handlungsbedarfe

- Modernisierung und einheitliche Gestaltung der Fassade
- Herstellung von barrierefreien Zugängen
- Erneuerung nicht mehr zeitgemäßer Fenster und Türen
- Aufwertung, Entsigelung und funktionale Gliederung der Freiflächen im rückwärtigen Bereich
- Ausbau/Erweiterung des Dachgeschosses





### 3.3.2 Eipstraße 10

#### Objektdaten

Bauliche Beschaffenheit	
Baujahr	Ca. 1950er/60er Jahre
Geschosszahl	2
Wohneinheiten	N. N.
Heizungsart	N. N.
Leerstand	N. N.

#### Objekt- und Problembeschreibung

Die Fassade des Gebäudes ist durchgehend, jedoch uneinheitlich verklindert. Der Bereich rund um die Haustür, in dem sich offenbar das Treppenhaus befindet, ist mit Glasbausteinen versetzt. Das zweigeschossige Gebäude besitzt ein Flachdach, wodurch es sich von den umliegenden Gebäuden in Bauhöhe und Dachform abgrenzt. Die Fassade wirkt in ihrer Art und Weise nicht mehr zeitgemäß und wenig einladend. Insgesamt ist sie jedoch intakt. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss befinden sich jeweils Büroflächen für einen Dienstleistungsbetrieb. Die doppelverglasten Fenster besitzen im Erdgeschoss einen metallischen Rahmen und im Obergeschoss einen dunklen Kunststoffrahmen mit Rolladenkästen. Die Türen sind ebenfalls verglast und mit einem Metallrahmen ausgestattet. Sie liegen etwas erhöht in der Gebäudewand, sodass kein barrierefreier Zugang möglich ist.

Das Gebäude erstreckt sich über die Flurstücke 187 und 188 wobei große Teile als Zufahrt zum Hinterhof genutzt werden, der überwiegend gepflastert ist. Zudem befindet sich hier der Eingangsbereich zum Objekt Eipstraße 16. Auf dem Luftbild ist zu erkennen, dass das Objekt keine baulichen Nebenanlagen besitzt.

#### Handlungsbedarfe

- Wünschenswert: Abriss und Neubau im baulichen Kontext der umliegenden Gebäude
- Mindestens: (Energetische) Sanierung und Instandsetzung des Objekts
- Anpassung der Geschossigkeit auf die umliegenden Gebäudehöhen
- Neugestaltung der Eingangsbereiche unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit
- Einheitliche und zeitgemäße Gestaltung der Fassade





- Anlegen privater Gärten



### 3.3.3 Eipstraße 16

#### Objektdaten

Bauliche Beschaffenheit	
Baujahr	N. N.
Geschosszahl	2
Wohneinheiten	N. N.
Heizungsart	N. N.
Leerstand	N. N.

#### Objekt- und Problembeschreibung

Das Gebäude liegt als einziges Objekt innerhalb des Karrees von der Straße abgelegen hinter einer langen Einfahrt, geschützt durch ein Eingangstor und daher nicht optimal einsehbar. Der erste Eindruck zum Bauzustand ist insgesamt positiv. Im Erdgeschoss ist die Fassade verputzt und weist kaum Beeinträchtigungen auf. Das Obergeschoss ist mit einer Fachwerkfassade versehen. Zusammen mit einem kleinen Balkon im Obergeschoss, der mit einem Geländer aus braunen Holzlatten versehen ist, wirkt das Gebäude in sich homogen. Von der anderen Straßenecke, von der aus die seitliche Fassade sowie das Dach zu sehen sind, bestätigt sich der gute Gesamteindruck.

Der Versiegelungsgrad im Innenhof ist hoch. Seitlich neben dem Gebäude befinden sich hinter einem Sichtschutz bietenden Holzzaun private Grünflächen. Diese liegen zurückversetzt hinter dem Nachbargebäude Eipstraße 10. Zudem ist der Eingangsbereich mit Bepflanzungen, Tischen und Stühlen eingerichtet, sodass trotz des hohen Versiegelungsgrads eine wohnliche Atmosphäre entsteht. Lediglich das Eingangstor ist an manchen Stellen verrostet.

Trotz des augenscheinlich guten baulichen Zustands hebt sich das Objekt gestalterisch deutlich von seiner Umgebung ab und fügt sich mit den Fachwerk-elementen wenig in die lokale Bauart ein. Die geringe Geschossigkeit und die Lage auf dem rückwärtigen Grundstücksteil führen dazu, dass das Gebäude wie ein Fremdkörper wirkt.

Insgesamt ergeben sich daraus nur geringfügige Substanzmängel, jedoch erhebliche Funktionsmängel im Hinblick auf die bauliche Dichte, Funktionalität und städtebauliche Einbettung des Objekts in das Gesamtkarree. Aus diesen Gründen werden

nachfolgend radikale, aber wünschenswerte Handlungsbedarfe aufgeführt.

#### Handlungsbedarfe

- Abriss und Neubau im baulichen Kontext der umliegenden Gebäude



#### 3.3.4 Unbebautes Grundstück Flur 121

Das Eckgrundstück an der Eipstraße, Flur 121 ist unbebaut und wird als private Parkplatzfläche genutzt. Diese Nutzung stellt in der zentralen Lage nicht nur eine Mindernutzung dar, sondern ist auch in städtebaulicher Hinsicht als Funktionsdefizit zu bezeichnen. Hier gilt es neue Nutzungen zu generieren. Möglich sind zwei Varianten:

#### Handlungsbedarfe

- Wünschenswert: Bebauung der Fläche und Schließung der Gebäudekante zum Nachbargrundstück
- Qualifizierung der Fläche als kleiner Platzbereich im Kontext der Aufwertung von Marktplatz, Posthof und Kreuzungsbereich



#### 3.3.5 Garagenhöfe Flur 120, Gebäude 8a

Die Garagenhöfe auf dem Flurstück 120 gehören zum Grundstück Eipstraße 8a. Sie scheinen von außen vollständig funktionsfähig, jedoch ist ihre weiß verputzte Wand verschmutzt und an der Straßenseite großflächig mit Graffiti beschmiert. Die Garagen sind zum Grundstücksinneren hin erschlossen, wodurch der Flächenverbrauch insgesamt größer ist. Die Gebäudehöhen der unmittelbar angrenzenden Bauten sind uneinheitlich. Die Flächennutzung stellt an der Straßenkante, ähnlich wie die Fläche auf Flur 121, eine Fehlfunktion in zentraler Lage dar.

#### Handlungsbedarfe

- Abriss der Garagen und Neubau entlang der Straßenkante



### 3.3.6 Eipstraße 8/8a

#### Objektdaten

Bauliche Beschaffenheit	
Baujahr	1980
Geschosszahl	2
Wohneinheiten	N. N.
Heizungsart	N. N.
Leerstand	N. N.

#### Objekt- und Problembeschreibung

Das Gebäude besteht aus drei zusammenhängenden zweigeschossigen Gebäudeteilen, die verwindelt in einer kleinen, sehr schmalen Sackgasse gelegen sind. Die Fassade der Wohngebäude ist durchgehend weiß verputzt. Im Bereich des Erdgeschosses ist sie weitestgehend gut erhalten und hebt sich farblich geringfügig vom Bereich des Obergeschosses ab. Der obere Bereich ist dagegen stark sanierungsbedürftig. Hier weist die Fassade teilweise breite Risse auf. Insbesondere unterhalb der Dachkante ist die Wandfarbe stark vergilbt und blättert an einigen Stellen ab. Die Türen sind ein Stück erhöht in die Wand eingelassen und nicht barrierefrei. Unterhalb der Tür sind die Fliesen der Wohnung sichtbar. Es handelt sich um einfache Holztüren, die offensichtlich nicht mit einem Einbruchschutz versehen sind. In ihrer Gestaltung sind sie nicht einheitlich. Die Fenster sind mit Holzrahmen und Einfachverglasung versehen. Im Obergeschoss befinden sich zum Teil neuere Fenster mit Kunststoffrahmen. Dort, wo von außen ein direkter Zugang zum Fenster möglich ist, sind aufgrund des Einbruchschutzes Gitterstäbe angebracht. Die Dächer der Gebäude sind von der Straße aus nicht einsehbar und daher auch nicht zu bewerten. Insgesamt sind deutliche Substanz- und Funktionsmängel an einem Großteil der einsehbaren Gebäudeteile erkennbar.

#### Handlungsbedarfe

- Wünschenswert: Rückbau und Neubau im Zusammenhang städtebaulicher Neuordnung von Grundstücken
- Neue Anordnung der baulichen Nebenanlagen
- Mindestens: Umfassende Modernisierung und Instandsetzung aller Gebäudeteile (Dach, Fassade, Fenster)

- Erneuerung des Eingangsbereichs im Sinne der Barrierefreiheit und des Einbruchschutzes



### 3.3.7 Eipstraße 2

#### Objektdaten

Bauliche Beschaffenheit	
Baujahr	N. N.
Geschosszahl	2,5
Wohneinheiten	N. N.
Heizungsart	N. N.
Leerstand	N. N.

#### Objekt- und Problembeschreibung

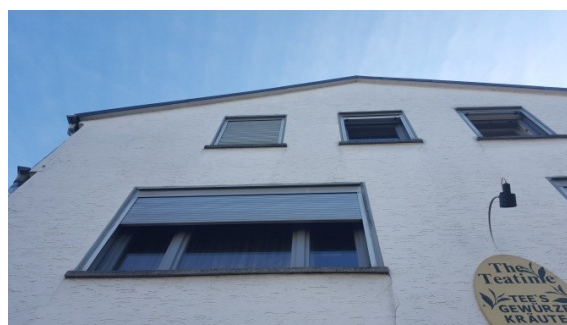
Die Fassade des Objekts ist zweigeteilt. Im Erdgeschoss, in dem sich Einzelhandel befindet, ist sie verklinkert. Die Farbgebung deutet auf das hohe Alter des Klinkers hin. Darüber hinaus ist die Fassade an einigen Stellen verschmutzt und insgesamt in sanierungsbedürftigem Zustand. Im oberen Bereich des Gebäudes befinden sich im Gegensatz zum Erdgeschoss sowohl im Ober- als auch im Dachgeschoss mehrere Wohnungen. Zwar war zunächst davon auszugehen, dass diese leerstehen, da bei zwei Ortsbegehungen im Abstand von einigen Monaten die Rollläden auf gleicher Höhe heruntergelassen waren, jedoch hat die Gebäudebegehung ergeben, dass tatsächlich alle Wohnungen bewohnt sind. Die Fassade weist hier vor allem am unteren Rand und unterhalb der Fenster Risse und Verfärbungen auf. Insgesamt wirkt die Fassade der Frontseite aufgrund der wenig ansprechenden Gestaltung veraltet und unzeitgemäß. Diesen Eindruck untermauern die Fenster und die halb heruntergelassenen Rollläden. Die Fenster sind ebenso wie die Schaufensterfronten im Erdgeschoss einfach verglast und verfügen über einen Metallrahmen. Das Geschäft im Erdgeschoss ist nur über eine kleine Treppe zu erreichen. Das Dach ist aufgrund der Höhe des Gebäudes schwer einsehbar und somit nicht zu bewerten. Es wurde aber ermittelt, dass das Dach 1959 angehoben wurde und damit damit nicht mehr an den Giebel des Nachbargebäudes anschließt. Die Fassadenrückseite inklusive der Fenster ist von Art und Zustand mit der Frontseite vergleichbar. Insgesamt sind auch hier deutliche Substanz- und Funktionsmängel sichtbar. Die Gebäudeanalyse des Gebäudeinneren hat ergeben, dass das Haus zusätzlich zu den Geschossen über zwei getrennte Kriechgewölbekeller verfügt, die nur über niedrige Außentüren zu begehen sind. Die Wohnung des Eigentümers konnte genauer einge-

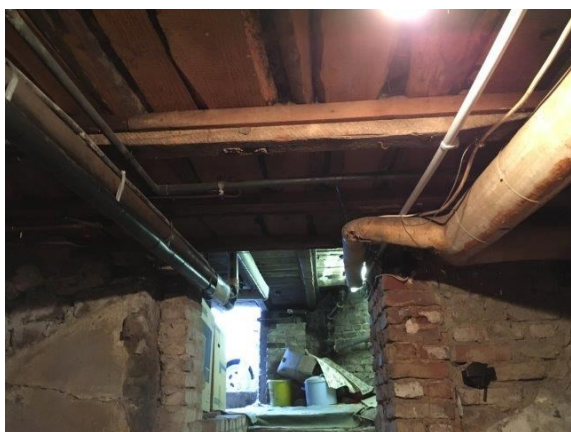
sehen werden. Hier liegt die letzte Renovierung offensichtlich lange zurück. Decken und Wände sind stark vergilbt. Im Erdgeschoss befinden sich Holzbalkendecken, im Obergeschoss sind diese aus Massivholz. Das Treppenhaus wurde ebenfalls mit einem Massivholzgeländer ausgestattet. Sämtliche Installationen sowie die Badeinrichtungen sind noch aus dem Jahr 1959. Die Wände sind monolithisch und wurden bisher nicht isoliert. Auch das Dach hat vermutlich noch die Wärmeisolierung aus dem Jahr 1959. Den Brandschutzvorschriften genügen die vorliegenden Ausführungen des Gebäudes ebenfalls nicht.

Das Grundstück besitzt neben dem Hauptgebäude zwei weitere bauliche Nebenanlagen auf der Rückseite. Diese sind allerdings aufgrund der Verschachtelung des Grundstücks nur schwer auszumachen. Trotzdem lässt sich feststellen, dass diese massive äußerliche Beschädigungen aufweisen und daher schwerwiegende Mängel haben.

#### Handlungsbedarfe

- Wünschenswert: Abriss und Neubau aller baulichen Anlagen
- Neuordnung des Grundstücks und der baulichen Nebenanlagen
- Mindestens: Energetische Sanierung aller Gebäudeteile (Fassade, Dach, Fenster, Türen) inklusive der im Gebäudeinneren liegenden Bereiche
- Barrierefreie Errichtung des Eingangsbereichs





### 3.3.8 Siegstraße 5 – 7

#### Objektdaten

	Bauliche Beschaffenheit
Baujahr	N. N.
Geschosszahl	2,5
Wohneinheiten	N. N.
Heizungsart	N. N.
Leerstand	N. N.

#### Objekt- und Problembeschreibung

Bei dem Gebäudeensemble an der Ecke Eipstraße/Siegstraße handelt es sich um das älteste Wohnhaus der Gemeinde Eitorf; es ist denkmalgeschützt, macht jedoch einen verfallenen Eindruck. Die Fassade an der Frontseite zur Eipstraße ist in zwei Abschnitte unterteilt. Im Erdgeschoss ist die Wand hell-lila verputzt; an einigen Stellen ist die Farbe abgeblättert. Diese passt darüber hinaus nicht zum restlichen Stil des Wohnviertels und wirkt sehr unzeitgemäß.

Der obere Bereich besteht über drei Stockwerke aus einer Kunstschieferfassade. Diese dominante Fläche lässt das Haus dunkel und einschüchternd wirken. Die Kunstschieferfassade ist verschmutzt und insgesamt in schlechtem Zustand. Die Fassade entspricht nicht den Denkmalschutzrichtlinien.

Der Zustand der Fenster und Türen erweckt einen verlassen und heruntergekommenen Eindruck. Der Eingangsbereich mit einfach verglaster Holztür sowie mehreren Briefkästen und einem Klingelbrett zeigt deutliche Spuren der Verfallens. Die Farbe der Tür blättert ab, sie ist verschmutzt und in einem maroden Zustand. Zudem ist sie nicht gegen Einbruch gesichert. Das Klingelbrett ist ebenso wie die Briefkästen abgenutzt, nicht mehr richtig befestigt und nicht vollständig beschriftet, was darauf schließen lässt, dass ein Großteil der Wohnungen zurzeit nicht bewohnt ist. Darauf deuten ebenfalls die Fenster hin, hinter denen schmutzige Gardinen zum Vorschein kommen, und Rollläden, die teilweise schief herunterhängen. Im Erdgeschoss wurde aufgrund des Sichtschutzes ein Fenster zugeklebt, was teilweise wieder abgerissen wurde.

Die Fenster haben Holzrahmen und sind einfach verglast. Vor allem in den oberen Geschossen wir-

ken die Fenster daher in der massiven Schieferfassade wie eingelassene „Schießscharten“.

Darüber hinaus fällt negativ auf, dass seit der letzten Ortsbegehung an der Fassadenkante zum Bürgersteig hin eine große Menge Unkraut hervorgetreten ist. Die Fassade zur Siegstraße hin zeigt im unteren Bereich ebenfalls ein hell-lila verputztes, an einigen Stellen verschmutztes Mauerwerk. Außerdem bröckelt die Fassade vor allem bodennah an mehreren Stellen ab. Die Nutzung umfasst hier Ladenlokale. Der obere Fassadenteil wirkt freundlicher als die verschieferte Fläche der seitlichen Gebäudewand, da es sich um eine verputzte Fachwerkfassade in einem hellen Gelbton handelt, die keine besonderen Auffälligkeiten aufweist. Negativ zu beanstanden ist, dass an einer Stelle mehrere Kabel, die zu einer Satellitenschüssel führen, frei herunterhängen.

Im ersten Obergeschoss liegen mehrere Wohnungen. Die Fenster entsprechen nicht den Vorschriften einer energetischen Bebauung, da es sich hier um einfach verglaste Fenster mit Holzrahmen ohne entsprechende Wärmedämmung handelt. Überhaupt wurden bisher keinerlei Wärmedämmmaßnahmen an dem Objekt durchgeführt. Gleiches trifft auch auf die Türen zu. Die Stellung der Gardinen hinter den Fenstern deutet sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss auf einen Leerstand hin, da diese teilweise schief hängen und verschmutzt sind. Anhand des Klingelschildes ist der Leerstand allerdings nicht eindeutig zu belegen. Das Dach ist teilweise vermoost, ansonsten befinden sich die Dachziegel in einem äußerlich ordentlichen Zustand. Die Dachlatten und Dachziegel wurden vor ca. 25 Jahren erneuert. Der Dachstuhl hingegen ist noch aus Holz aus der Entstehungszeit des Gebäudes. Die Dachanschlüsse zu den Nachbargebäuden enthalten keine brandtechnische Trennung.

Das Gebäudeinnere bestätigt den ersten äußerlich gewonnenen Eindruck und zeigt, dass hier in keinem Maße gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Das Treppenhaus ist mit einem Holzgeländer ausgestattet, das wenig stabil ist und bei dem einige Geländersprossen herausgebrochen sind. Im Erdgeschoss sind die Fliesen im Fußboden teilweise gebrochen oder fehlen komplett. In den übrigen Geschossen sind die Bodenbelege ebenfalls völlig ver-

dreckt und durchgetreten. Im Dachgeschoss wurden die Böden mit zusätzlichen Brettern abgedeckt. Die Wände und Decken sind fleckig und mit Rissen durchzeichnet. Außerdem besteht sowohl in den Wänden zu den Wohnungen und Ladenlokalen als auch in den Decken keine brandtechnische Trennung. Sämtliche Installationen wie Stromzähler, Sicherung und diverse Kabel, die in diesem Bereich angebracht sind, sind sichtbar und somit unzureichend verbaut. Die Toiletten der einzelnen Etagen sind ebenfalls im Treppenhaus verbaut. Die Wohnungen und Ladenlokale des Hauses konnten leider nicht eingesehen werden. Es lässt sich jedoch sagen, dass die Wohnungseingangstüren nicht im Sinne des Denkmalschutzes erneuert wurden. Außerdem sollen laut Eigentümer allerdings in allen Einheiten vorhanden sein.

Das Grundstück besitzt im inneren des Karrees bauliche Nebenanlagen, die ein eingeschossigen Wohnbereich und zwei überdachte Stellplätze beinhalten, sowie versiegelte Freifläche. Die Nebenanlagen sind marode und in einem schlechten baulichen Zustand, da der Putz fehlt oder teilweise mangelhaft geflickt wurde. Die Stellplatzüberdachung erfüllt nicht die heutigen statischen Erfordernisse. Der Innenhof wird durch den ungünstigen Grundstückszuschnitt und die starke Verschachtelung mit den Nachbargrundstücken verbaut, wodurch es ihm an Aufenthaltsqualität fehlt.

#### Handlungsbedarfe

- Wünschenswert: Abriss und Neubau als Blockrandbebauung, Neuordnung des Grundstücks und des Grundstückszuschnittes im Zusammenhang mit den umliegenden Gebäuden
- Mindestens: Modernisierung und Instandsetzung der aller baulichen Anlagen und aller Gebäudeteile (Fassade, Dach, Fenster, Türen ...) inklusive der im Gebäudeinneren liegenden Bereiche unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes



### 3.3.9 Siegstraße 9 – 11

#### Objektdaten

Bauliche Beschaffenheit	
Baujahr	1700
Geschosszahl	2
Wohneinheiten	3
Heizungsart	Durchlauferhitzer
Leerstand	-

#### Objekt- und Problembeschreibung

In dem Objekt befinden sich im Erdgeschoss zum einen ein Restaurant und zum anderen ein Kinder-Forum der AWO. In den oberen Geschossen dominiert Wohnnutzung. Im Verhältnis zur zentralen Lage des Gebäudes verfügt dieses über eine geringe Geschossigkeit. Das Gebäude ist mit einer prägnanten Fachwerkfassade ausgestattet, die jedoch nur vorgesetzt ist und als Blendwerk fungiert. Insgesamt ist sie sehr gut erhalten und weist von außen keine Mängel auf; teilweise ist sie leicht verschmutzt. Außerdem passt die Fachwerkverkleidung nicht ins Ortsbild. Die Fenster im Erdgeschoss sind doppelverglaste Holzrahmenfenster ohne Wärmedämmung. Im Obergeschoss wurden doppelverglaste Fenster mit Kunststoffrahmen eingesetzt. Die Eingangstür befindet sich nicht auf Straßenniveau, was eine barrierefreie Überwindung nicht möglich macht. Das Dach ist augenscheinlich in einem guten Zustand.

Das Hauptgebäude liegt in einer Häuserkette und wird links und rechts von weiteren Häusern umschlossen. Die Fassade der Rückseite des Gebäudes ist in einem völlig anderen Stil gehalten. Sie ist teilweise gelb verputzt und teilweise verschiefert und sticht dadurch optisch hervor. Zu dem Grundstück gehören private versiegelte Freiflächen sowie zahlreiche Nebengebäude, die zum Teil ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Erschließung dieser Gebäude erfolgt über die schmale Stichstraße über die Eipstraße/Turmstraße. Die Fassade der Nebengebäude ist gelb verputzt. An einigen Stellen ist die Farbe ausgeblichen bzw. verschmutzt. Der rechts gelegene Gebäudeabschnitt ist im Obergeschoss braun verklinkert und in ordentlichem Zustand. Die seitliche Häuserwand ist weiß verputzt. Hier sind einige Stellen deutlich verschmutzt und heruntergekommen. Das Gebäude verfügt über eine Außentreppe und einen kleinen Balkon; die

Geländer sind jeweils mit Efeu zugewachsen. Der linke Gebäudeabschnitt verfügt über einfach verglaste Fenster mit einem grünen Holzrahmen. Im rechten Gebäudeteil sind dagegen doppelverglaste Fenster mit weißem Kunststoffrahmen verbaut. In beiden Fällen fehlt eine geeignete Wärmedämmung. Die Dachformen der beiden Gebäudeteile sind unterschiedlich. Der linke Teil besitzt ein Flachdach, der rechte ein Satteldach. Über den Zustand lässt sich keine Aussage treffen, da diese schlecht einsehbar sind. Die Müllsammelstellen des Grundstücks befinden sich unmittelbar zur Stichstraße hin am Grundstücksrand, sodass ein ungeordneter und wenig einladender Eindruck entsteht. Unversiegelte Freiflächen sind kaum vorhanden. Durch die Lage im Inneren des Karrees und die geringe Gebäudehöhe liegen in dieser baulichen Nebenanlage mit ihrer Wohnnutzung erhebliche Funktionsmängel vor.

Die anderen baulichen Nebenanlagen des Grundstücks, bei denen es sich hauptsächlich um Garagen handelt, weisen deutliche Spuren von Verwitterung auf und befinden sich insgesamt in sehr schlechtem Zustand. Hier ist die Fassade komplett verschmutzt, vergilbt und bröckelt großflächig ab. Die Garagentore sind ebenfalls stark verschmutzt. Die versiegelten Flächen vor den Garagen sind teilweise stark mit Moos überwachsen. Darüber hinaus ist die bauliche Anordnung der Nebenanlagen zu kritisieren; der Bereich ist stark verwinkelt und erscheint unübersichtlich.

Vor kurzem wurde das Objekt an einen neuen Eigentümer aus Hennef verkauft. Dessen Entwicklungsabsichten sind allerdings bisher nicht bekannt. Aus der Eigentümerbefragung geht hervor, dass in den letzten zehn Jahren an dem Gebäude schon einige Modernisierungen vorgenommen wurden. Neben einer Sanierung der oberen Geschossdecke des Dachs wurden auch die Fenster sowie die Versorgungsleitungen erneuert. Laut Eigentümer sollen bis zum Jahr 2020 weitere energetische Modernisierungen an Heizung und Fenster vorgenommen werden.

#### Handlungsbedarfe

- Wünschenswert: Abriss und Neubau als Blockrandbebauung





- Neuordnung des Grundstücks und des Grundstückszuschnitts im Zusammenhang mit den umliegenden Grundstücken
- Mindestens: Modernisierung und Instandsetzung der Fassadenrückseite sowie der baulichen Nebenanlagen
- Sanierung der Fassadenfront im Sinne einer ortsüblichen Gestaltung
- Erneuerung einzelner Fenster inklusive entsprechender Wärmedämmung
- Barrierefreier Ausbau der Eingangsbereiche
- Ausbau des Dachgeschosses



### 3.3.10 Siegstraße 13

#### Objektdaten

Bauliche Beschaffenheit	
Baujahr	1900
Geschosszahl	3
Wohneinheiten	1
Heizungsart	Durchlauferhitzer
Leerstand	-

#### Objekt- und Problembeschreibung

Im Erdgeschoss befinden sich laut Beschilderung zwei Dienstleistungsunternehmen. Die Rücksendung des Fragebogens der Eigentümerbefragung bestätigt auch, dass die Flächen zurzeit genutzt werden. Die Fassade ist aufgrund ihrer zweigeteilten Gestaltung unattraktiv. Im Bereich des Erdgeschosses ist sie mit dunklen Kacheln verflies. Dies wirkt im Zusammenhang mit den Schaufenstern und der metallgerahmten Eingangstür nicht hochwertig. Ansonsten erfüllt sie jedoch ihre Funktion und weist keine sichtbaren Mängel auf. Über den beiden Schaufenstern im Erdgeschoss sind Markisen angebracht, die deplatziert wirken, zumal sie schmutzig und insgesamt in keinem guten Zustand mehr sind. Im ersten Obergeschoss befinden sich Wohnungen. Hier ist die Fassade zwar weiß verputzt, erscheint jedoch an einigen Stellen sehr verschmutzt bzw. vergilbt. Dies betrifft vor allem die Bereiche am Rand der Hauswand und unterhalb der Fensterbänke. Zudem steht aus der Hauswand ein Kabel hervor, das offensichtlich keine Funktion besitzt. Die Fenstereinlassungen sind gelb-grün gestrichen, was nicht zur Farbgebung des restlichen Gebäudes passt. Im ersten Obergeschoss wurden die Fenster teilweise erneuert. Darauf deuten doppelverglaste Fenster mit Kunststoffrahmen hin, die sich in einem guten Zustand befinden. Anders stellt sich dies im Dachgeschoss dar. Hier finden sich

einfachverglaste Gaubenfenster aus Holz, bei denen stellenweise die Farbe abblättert. Die Fenster sind insgesamt nicht gedämmt. Die geringe Anzahl der Fenster in der Häuserfront lässt auf dunkle Räume im Inneren schließen. Die Gauben sind mit Schiefer verkleidet und in sehr gutem Zustand. Dies trifft ebenfalls auf das ca. 40 bis 50 Jahre alte Dach zu, soweit es einzusehen ist. Auf dem Grundstück gibt es keine weiteren Nebengebäude oder Freiflächen.

Die Raumaufteilung im Inneren des Gebäudes entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Im Treppenhaus befinden sich Stufen und Geländer aus Holz bzw. Holznachbildungen. Die Wände haben zum Teil alte Schlitzlöcher und sind unsauber verputzt. Sämtliche Installationen sowie die Kabelverlegungen führen sichtbar durch Kunststoffkanäle und sind teilweise auf Putz verlegt. Die Holzböden liegen auf Holzbalkendecken, die mit alten verschlissenen Teppichen belegt sind. Im Erdgeschoss sind Fliesen verlegt, die aber zum Teil gerissen sind. Im Obergeschoss sind die Wände und Decken mit lackierten Holzpaneelen oder Kunstholz verkleidet. Bei dieser Art von Innenverkleidung ist davon auszugehen, dass zwischen Außenwand und Innenverkleidung Schimmelbefall vorliegt. Wandpaneele wurden in der Begehung nicht gelöst, sodass diese Vermutung zwar nicht belegt, gleichwohl aber naheliegend ist. In den übrigen Geschossen sind die Oberflächen in Putz oder Tapete ausgeführt. Der Putz ist uneben, und die Tapete löst sich teilweise. Die Wände wurden bisher ebenso wie das Dach nicht zeitgemäß wärmeisoliert. Der Dachstuhl besteht aus einem nicht sichtbaren Pfettendach. Zum linken Nachbargebäude hin besteht bei den Dachanschlüssen keine brandtechnische Trennung.

In den vergangenen 50 Jahren wurden an dem Gebäude keine oder nur geringfügige Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Es besteht aber für die nahe Zukunft eine Investitionsbereitschaft in eine Gesamtmodernisierung, bei der vor allem Heizung, Fenster, Dach und Fassade energetisch saniert werden sollen. Zu diesem Zweck hat der Eigentümer den Wunsch nach einer individuellen Beratung durch die Gemeinde Eitorf in Bezug auf das Modernisierungsvorhaben.

### Handlungsbedarfe

- Wünschenswert: Abriss und Neubau
- Mindestens: Modernisierung und Instandsetzung aller Gebäudeteile inklusive der im Gebäudeinneren liegenden Bereiche
- Ausbau des Dachgeschosses
- Energetische Sanierung der Fenster
- Barrierefreie Gestaltung des Eingangsbereichs





serwand. Diese ist ähnlich verputzt wie die Frontseite, insgesamt aber in deutlich schlechterem Zustand. Hier zeigen sich gravierende Spuren von Verschmutzung und Verwitterung. Zudem ist ca. die Hälfte der Wand mit Werbeplakaten überdeckt. Das Dach ist aufgrund seiner flachen Neigung von der Straße nicht zu erkennen. Insgesamt wirkt das Gebäude gerade im Vergleich zu den vorherigen Objekten baulich intakt und weist nur geringe Mängel auf. Allerdings wirkt es wenig modern.

Auf der Rückseite des Gebäudes befinden sich sowohl eine kleine Freifläche als auch einige Nebenanlagen. Deren Funktion ist aufgrund mangelnder Einsehbarkeit allerdings unklar.

#### Handlungsbedarfe

- Modernisierung und Instandsetzung im Sinne energetischer Vorgaben, insbesondere bei Fenstern und Dach
- Reinigung bzw. Anstrich einiger Fassadenteile der seitlichen Häuserwand
- Aufstockung der Vollgeschosse

### 3.3.11 Siegstraße 15

#### Objektdatei

Bauliche Beschaffenheit	
Baujahr	
Geschosszahl	2
Wohneinheiten	
Heizungsart	
Leerstand	

#### Objekt- und Problembeschreibung

In dem Gebäude befindet sich im Erdgeschoss ein Einzelhandelsgeschäft für Klelelektronik, dessen Schaufenster einen Großteil der unteren Fassade einnimmt und mit Schriftzügen und Angeboten versehen ist. Die restliche Fläche hat eine helle Klinkerfassade und ist intakt. Lediglich bodennah sind Verschmutzungen vorzufinden, die aber kaum in Erscheinung treten. Zwischen dem Erd- und dem Obergeschoss liegt eine kleine Überdachung, die am unteren Ende von Moos befallen ist. Die Fassadenfront im Obergeschoss ist hell verputzt und erscheint im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden gepflegt. Auch die Holzrahmen der Fenster zeigen kaum Verschleißspuren. Lediglich der Lack auf den Fensterbänken löst sich großflächig. Von der Straßenecke bietet sich ein Blick auf die seitliche Häu-





### 3.3.12 Poststraße 18

#### Objektdaten

Bauliche Beschaffenheit	
Baujahr	N. N.
Geschosszahl	3
Wohneinheiten	N. N.
Heizungsart	N. N.
Leerstand	N. N.

#### Objekt- und Problembeschreibung

Das Objekt in der Poststraße 18 macht einen gepflegten und intakten Gesamteindruck. Die Fassade ist zur Straßenseite hin durchgehend in einem hellen Gelbton, an der seitlichen Häuserwand in weiß verputzt und hat in jüngerer Vergangenheit einen Anstrich erhalten. Mängel konnten nicht ausgemacht werden. Auf der Vorderseite ist das Objekt im Erdgeschoss, wo sich ein Einzelhandel für Tierernährung und ein Dienstleistungsunternehmen befinden, großflächig mit Schaufenstern ausgestattet. Die Obergeschosse mit Wohnnutzung sind von Fensterreihen geprägt; diese befinden sich in einem guten Zustand. Die Fensterrahmen aus dunklem Kunststoff bieten einen angenehmen Kontrast zur Fassade. Unter den Fensterreihen ist die Fassade abschnittsweise hell verklindert, was die Gestaltung weniger eintönig erscheinen lässt. Negativ in Erscheinung tritt eine schmale Fassadenkante zwischen dem Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss, die stark verschmutzt und verwittert ist. Wenig zeitgemäß sind zudem die Glasbauelemente, die zentral über der Eingangstür in der Fassade verbaut sind. Auch der Eingangsbereich ist nicht tadellos. Tür, Klingelschilder und Briefkästen sind veraltet und stören das Erscheinungsbild des Eingangsbereichs. Zudem ist die Eingangstür sehr schmal und liegt oberhalb einer Treppenstufe. Die Fliesen der Treppenstufe sind abgenutzt und teilweise abgebrochen. Unmittelbar neben der Eingangstür stehen verschmierte Mülltonnen. Das Haus besitzt ein Flachdach, wodurch es sich von den umliegenden Gebäuden unterscheidet.

Neben dem Gebäude an der Straßenecke Poststraße/Siegstraße befinden sich auf einer Freifläche Stellplätze für das Tiernahrungsgeschäft. Weitere bauliche Nebenanlagen oder private Freiflächen liegen hinter dem Gebäude und sind schwer einzu-



sehen, machen aber dennoch einen modernisierungsbedürftigen Eindruck.

#### Handlungsbedarfe

- Aufstockung des Gebäudes auf eine für die zentrale Lage angemessene Geschossigkeit
- Neugestaltung Eingangsbereich unter dem Gesichtspunkt der Barrierefreiheit
- Erneuerung der Glasbausteinelemente im Bereich des Treppenhauses im Sinne einer modernen Bebauung
- Abriss/Neuordnung der Nebengebäude im Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken



### 3.3.13 Poststraße 16

#### Objekt- und Problembeschreibung

Bauliche Beschaffenheit	
Baujahr	1950
Geschosszahl	4
Wohneinheiten	3
Heizungsart	Gas
Leerstand	-

#### Objekt- und Problembeschreibung

Das Gebäude ist funktional getrennt. Im Erdgeschoss befindet sich ein Dienstleistungsunternehmen, in den oberen Geschossen liegen Wohnflächen. Die unterschiedlichen Bereiche sind über zwei verschiedene Eingangstüren zu erreichen, die nicht barrierefrei sind. Das Schaufenster des Dienstleistungsbetriebs ist modern gestaltet. Die übrigen Bereiche der Fassade sind großflächig in grau gefliest und wirken gepflegt und ansprechend. In den oberen Geschossen ist die Fassade in einem hellen Grauton verputzt. Insbesondere neben den Fenstern befinden sich vereinzelt dunklere verschmutzte Flecken, die aber nur bei genauerem Betrachten auffallen. Die rückwärtige Fassade befindet sich hingegen in modernisierungsbedürftigem Zustand, da hier der Putz an einigen Stellen abbröckelt. Die vorhandenen Fenster inklusive der Gaubenfenster sind zwar klein, ansonsten aber mängelfrei. Dennoch werden auch hier die energetischen Vorgaben nicht erfüllt. Das Dach ist von der Straße gut sichtbar und zeigt sich in einwandfreiem Zustand. Im Gebäude selber wurden in den letzten Jahren laut Eigentümerangaben die Heizung und die Böden modernisiert.

Hinter dem Gebäude befindet sich eine größere private Grünfläche. Dies ist vom Innenbereich des Karrees aus zu erkennen. Darüber hinaus verfügt das Grundstück ebenfalls im Innenbereich über eine Garage, deren Fassade, Fenster und Dach erhebliche Substanzmängel aufweisen.

Laut Eigentümer sind für die nächsten Jahre energetische Modernisierungen an Fenster, Dach und Fassade des Objekts geplant. Hierfür ist eine umfassende Beratung in Bezug auf das Sanierungsverfahren durch die Gemeinde Eitorf erwünscht.

### Handlungsbedarfe

- Neugestaltung des Eingangsbereichs im Sinne der Barrierefreiheit
- Abschnittsweise neuer Fassadenanstrich
- Modernisierung der rückwärtigen Fassade
- Abriss/Neuordnung der Nebengebäude im Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken



### 3.3.14 Poststraße 14

#### Objektdaten

	Bauliche Beschaffenheit
Baujahr	1956
Geschosszahl	4
Wohneinheiten	3
Heizungsart	Dezentral
Leerstand	-

#### Objekt- und Problembeschreibung

Dieses Gebäude ähnelt in seiner Gestaltung, dem Zustand und der funktionalen Gliederung dem Objekt Siegstraße 15. Im Erdgeschoss liegt ein Einzelhandelsbetrieb für Reformwaren. Die Fassade wurde innerhalb der letzten 10 Jahre ohne energetische Anpassung modernisiert. Um das Schaufenster herum ist sie ähnlich wie beim Nebengebäude verfließt und in sehr gutem Zustand. Allenfalls bodennah zeigen sich Verschmutzungen. Die Fassade in den Obergeschossen mit Wohnnutzung macht einen guten Eindruck. Sie ist sauber und zeigt keine Farbveränderungen. Die Fenster sind im gleichen Zustand wie beim benachbarten Objekt, manche sind jedoch deutlich größer, was wesentlich offener wirkt. Auch dieses Gebäude besitzt Gaubenfenster, deren Fassade verschiefert sind. Das Dach wurde vor einigen Jahren neu gedämmt und befindet sich

in einem guten Zustand. Einziger Kritikpunkt am Zustand des Gebäudes ist auch hier der nicht barrierefreie Zugang zum Einzelhandel.

Ähnlich wie das Nachbargebäude besitzt auch dieses Grundstück private Grünflächen und bauliche Nebenanlagen, die Substanzmängel aufweisen.

Investitionsbereitschaft für weitere Modernisierungsmaßnahmen besteht bei dem Eigentümer dieses Gebäudes nicht. Dementsprechend liegt kein Interesse an einer individuellen Beratung und Hilfestellung im Zuge des Sanierungsverfahrens und Modernisierungsvereinbarung vor.

### Handlungsbedarfe

- Neugestaltung des Eingangsbereichs im Sinne der Barrierefreiheit
- Modernisierung der rückwärtigen Fassaden
- Abriss/Neuordnung der Nebengebäude im Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken





### 3.3.15 Poststraße 10

#### Objektdaten

	Bauliche Beschaffenheit
Baujahr	N. N.
Geschosszahl	1
Wohneinheiten	N. N.
Heizungsart	N. N.
Leerstand	N. N.

#### Objekt- und Problembeschreibung

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine kleine Tankstelle, die vom äußeren Gebäudezustand keine Mängel oder Schäden aufweist. Im Gesamtzusammenhang des Karrees, das größtenteils aus Blockrandbebauung mit Wohn- und Gewerbenutzung besteht, stört es jedoch den geschlossenen Charakter. Zudem stellt die Tankstelle durch die Lage im zentralen Versorgungsbereich eine Mindernutzung dar.

#### Handlungsbedarfe

- Nutzungsveränderung des Grundstücks durch Abriss und Neubau im Zusammenhang mit der Bebauung der Nachbargrundstücke



### 3.3.16 Gebäudebestand Markt 10 – 13

Zusätzlich zu dem Karree Siegstraße/Poststraße/Eipstraße fällt der Gebäudekomplex im Süden der Eipstraße rund um das Gebäude der VR-Bank in das Untersuchungsgebiet. Hierbei handelt es sich um einen Bereich, bei dem ebenso wie in dem Karree Substanz- und Funktionsmängel verschiedener Art vorhanden sind. Ein Sanierungskonzept ohne diesen Bereich ist aufgrund der räumlichen Nähe zum Karree und der offensichtlichen Missstände nicht zu empfehlen, da durch eine negative Ausstrahlung dieses Bereichs auf das Karree die Sanierungswirkung verpuffen würde.

Bei dem Objekt der VR-Bank handelt es sich um ein gestalterisch wenig hochwertiges Gebäude mit einer Beton-/Schieferfassade, das in dem Gebiet über die größte Anzahl Vollgeschosse verfügt und daher auch die höchste Wirkung entfaltet. Die Substanz scheint rein äußerlich intakt. Stellenweise ist die Fassade sowohl am betonierten Mauerwerk als auch im Schieferbereich verschmutzt bzw. leicht vermoost. Die kunststoffgerahmten Fenster sind doppelverglast. Die Nachbargebäude Markt 12 und Markt 13 haben jeweils vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Damit heben sie sich von der Gebäudehöhe ebenfalls vom Karree ab. Die Putzfassaden weisen weder an der Front- noch an der Rückseite Mängel auf. Die Fenster sind durchgängig doppelverglast und mit Kunststoffrahmen ausgestattet. Es fehlt allerdings auch hier eine angemessene Wärmedämmung. Über leerstehende Wohn- oder Gewerbeflächen lässt sich keine Aussage treffen.

Während die Hauptgebäude der Volksbank und die wohn- und gewerblich genutzten Nachbargebäude, die zum Marktplatz hin ausgerichtet sind, nur wenige Mängel aufweisen, sind es vor allem die kleineren Nebengebäude an der rückwärtigen Seite, die

stark sanierungsbedürftig bzw. abrisstauglich sind. Das gesamte Erscheinungsbild deutet darauf hin, dass vor allem die Gebäude am Rande des Eipbachs aufgrund eklatanter Mängel nicht mehr nutzbar sind bzw. zurzeit auch nicht mehr genutzt sind. Eine mögliche Funktion der Anlagen ist darüber hinaus nicht ersichtlich. Mängel an den Gebäuden sind unzeitgemäße Fassaden, ungedämmte Fenster und Dächer. Die äußerlichen Mängel lassen den Schluss zu, dass auch das Innere keine gesunden Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse aufweist. Hinzu kommt die unstrukturierte Verteilung der Nebengebäude, was einen hohen Flächenverbrauch zur Folge hat.

#### Handlungsbedarfe

- Abriss und ggf. Neubau der baulichen Nebenanlagen entsprechend einer für die zentrale Lage angemessenen Funktion
- Aufwertung der unbebauten Fläche
- Sanierung einzelner Gebäudeteile der Hauptgebäude am Markt im Sinne energierechtlicher Vorgaben



#### 3.3.17 Immobilienbestand im nahen Umfeld des Karrees

Der Immobilienbestand im nahen Umfeld des Karrees ist in seiner Baustruktur ähnlich heterogen wie der Untersuchungsbereich selbst. Die umliegenden Gebäude weisen eine Vielzahl unterschiedlicher Fassadentypen auf und sind in Gebäudehöhe, Farbgebung oder Nutzung nicht einheitlich. Hinzu kommen unterschiedliche Baualter und Baunutzungen sowie Gebäudezustände, die von jüngst modernisiert bis hin zu deutlichem Erneuerungsbedarf reichen.

Die gesamte Umgebung zeichnet sich durch eine Mischnutzung aus. Im Erdgeschoss überwiegen Gastronomie, Dienstleistungen und Einzelhandel, in den übrigen Geschossen ist es vor allem Wohnen. Auch hier stehen wie schon im Untersuchungsgebiet vereinzelt Immobilienflächen sowohl im Erdgeschoss als auch in den Obergeschossen leer. Die Gebäudehöhen liegen mit drei bis vier Geschossen in etwa in dem Bereich, der auch den Objekten im Untersuchungsgebiet entspricht, teilweise sind sie geringfügig höher. Am Marktplatz im Süden der Eipstraße nimmt die Höhe der Gebäude nochmals zu. Insbesondere das Objekt der Raiffeisenbank und die umliegenden Gebäude schirmen aufgrund ihrer Größe das Karree vom Markt und dem übrigen zentralen Versorgungsbereich im Süden ab.

Die Fassaden sind überwiegend in hellen Farben verputzt. Teilweise sind sie auch mit anderen Materialien, wie z. B. Klinker oder Schiefer, kombiniert. Auch die Dächer sind in Bezug auf Form und Neigung unterschiedlich gestaltet. Dies lässt das Ortsbild an einigen Stellen heterogen erscheinen. Die Fenster sind nahezu durchgehend mit Kunststoff-





rahmen versehen. Allerdings ist von außen auch im restlichen Umfeld keine Bebauung im Sinne energetischer Vorgaben auszumachen.

Der straßenseitige Zustand der Gebäude macht insgesamt einen überwiegend ordentlichen und gepflegten Eindruck. Damit hebt sich das bauliche Umfeld in den meisten Fällen vom Untersuchungsgebiet ab. Bauliche Mängel bestehen in den einsehbaren Bereich nicht oder nur in Ausnahmefällen. Dies sind kleinere Risse oder Fassadenverschmutzungen in geringem Ausmaß.



### 3.4 Zusammenfassung der Missstände und Sanierungserfordernisse

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Gebäudebestände im Untersuchungsgebiet hinsichtlich Bauart und -zustand sehr unterschiedlich zu bewerten sind. Während einige Objekte nur punktuell bauliche Mängel aufweisen, kommt es bei anderen Gebäuden zu erheblichen Mängeln in der Substanz; hier stehen demzufolge bereits viele Wohnungen

leer. Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen sind dringend notwendig. Ohne die entsprechenden Sanierungsmaßnahmen wird sich die Bausubstanz sukzessive verschlechtern. Ein sicheres und gesundes Wohnen wäre damit langfristig nicht mehr gewährleistet, wodurch es zu weiterem Leerstand in dem Wohnblock kommen würde.

Ein weiterer Substanzmangel besteht in der fehlenden kriminalpräventiven Ausstattung einiger Wohngebäude, da manche Türen oder erdgeschossnahe Fenster aus Holz bestehen. Zudem sind diese in aller Regel nicht energetisch ausgebaut. Außerdem fehlt in nahezu allen Objekten ein barrierefreier Zugang.

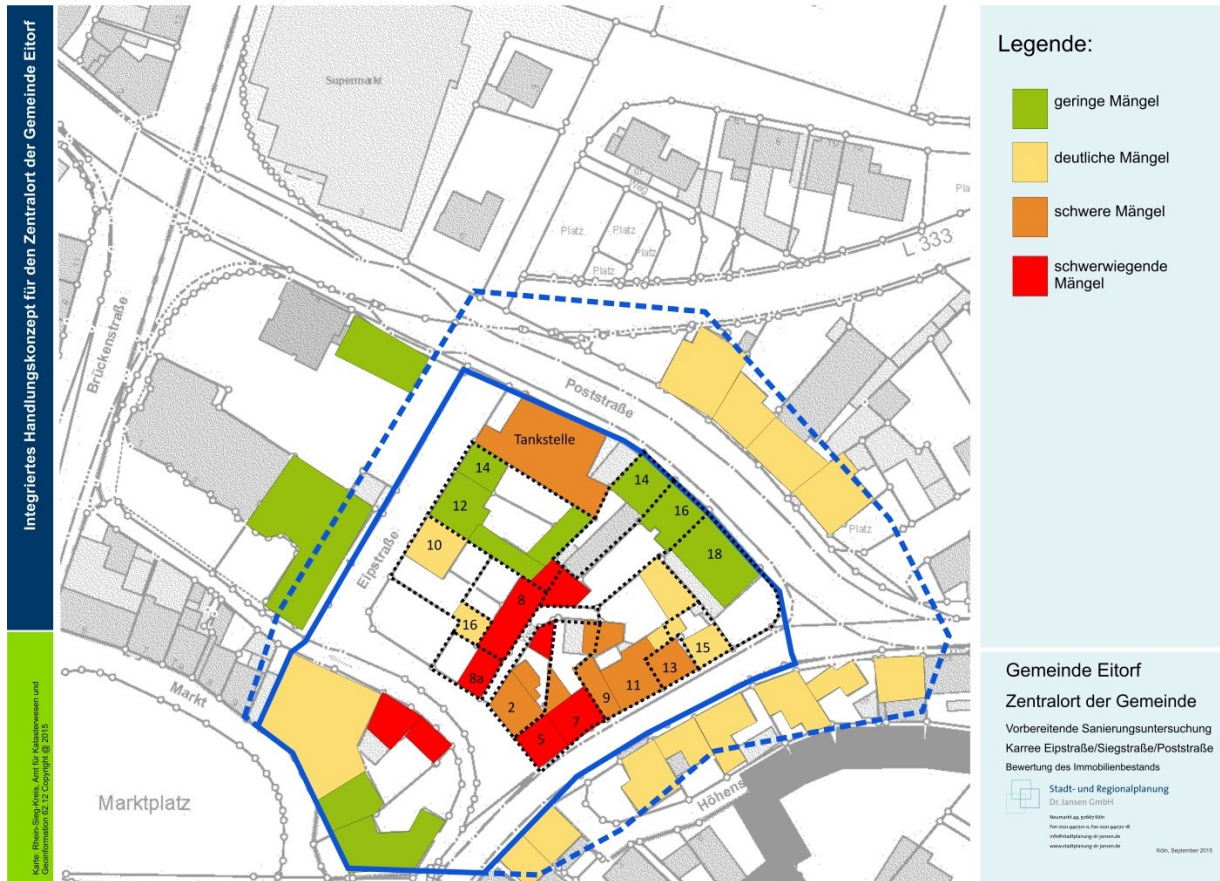
Die Baustruktur des gesamten Karrees ist sehr heterogen. Die Gebäude unterscheiden sich stark hinsichtlich ihrer Bauart (Fachwerk, verputzt, verklinkert), Geschossigkeit oder Dachform (Satteldach, Flachdach).

In Anbetracht der Größenordnung und Bedeutung der Gesamtmaßnahme, verbunden mit der Anforderung, ein attraktives Wohnangebot in den Kontext mit einer Verbesserung der Nahversorgungssituation zu bringen, können die städtebaulichen Missstände nur als Gesamtmaßnahme im Rahmen eines Sanierungsverfahrens behoben werden. Folgende städtebauliche Missstände lassen sich zusammenfassen:

- Schlechte Bausubstanz der Wohngebäude
- Mindernutzungen auf einigen Grundstücken
- Ungünstige Anordnung der Grundstücke und der baulichen Nebenanlagen im zentralen Bereich des Karrees

Die nachfolgende Grafik zeigt die allgemeine Bewertung des Ist-Zustands der Immobilien auf Grundlage der oben beschriebenen Kriterien. Die Bewertung reicht von „geringe Mängel“ (Gebäude, das mit vertretbarem Aufwand zu modernisieren ist) über „deutliche Mängel“ (Gebäude, das mit erhöhtem, aber noch vertretbarem Aufwand zu modernisieren ist), „schwere Mängel“ (Gebäude, das nur mit hohem Aufwand modernisiert werden kann) bis hin zu „schwerwiegende Mängel“ (Gebäude, das nur mit überhöhtem Aufwand modernisiert werden kann).

Abbildung 8: Zustand der Immobilien



Quelle: Karte: Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Katasterwesen und Geoinformation 62.12 Copyright © 2015, Abgrenzung von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



## **Viertes Kapitel** Sanierungskonzept





## 4 Sanierungskonzept

### 4.1 Vorbemerkung

Aufbauend auf der Bestandsaufnahme und der Bewertung der Situation im Untersuchungsgebiet sind die allgemeinen Ziele der Sanierung festzulegen. Diese Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung ist nach § 140 Nr. 3 Teil der Vorbereitungsaufgaben. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist bezogen auf die Ziele allerdings noch keine konkrete Planung erforderlich und insbesondere auch kein verbindliches („endgültiges“) Sanierungskonzept zu entwickeln. Eine zu starke Konkretisierung ist insoweit unzweckmäßig, da sie im Laufe der späteren Sanierung aufgrund der fortgeschriebenen und konkreten Sanierungsplanungen und deren Durchführung ohnehin überholt wäre.

Die Sanierungsziele sind im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen jedoch insoweit zu konkretisieren, als sie für die Beurteilung der Voraussetzungen der förmlichen Festlegung erforderlich sind. Dies setzt in einem bestimmten Maß Ziele und Zwecke der Sanierung und damit ein zumindest allgemeines Sanierungskonzept voraus. Diese Voraussetzung wird durch die allgemeine Formulierung der Ziele erfüllt.

### 4.2 Sanierungsziele

Ziel aller Maßnahmen ist die zukunftsfähige Entwicklung des Ortskerns der Gemeinde Eitorf. Dabei ist von folgenden generellen Entwicklungs- und Sanierungszielen für die Sanierungsplanung auszugehen:

- Beseitigung der Substanzmängel im Siedlungs- und Freiraum
- Entwicklung der baulichen Struktur nach sozialen, hygienischen und wirtschaftlichen Erfordernissen
- Herstellung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen
- Erneuerung des Wohnraums unter energetischen und gestalterischen Aspekten
- Aufwertung des privaten Freiraums gemeinsam mit den Immobilieneigentümern
- Erhaltung und Fortentwicklung des Ortskerns zwecks Gewährleistung der Funktionsfähigkeit

Weiteres Ziel der Erneuerung des Zentralorts ist die nachhaltige Stabilisierung der noch bestehenden engen, räumlichen Verknüpfung von Wohnen mit vielen anderen verschiedenen Funktionen. Dabei bietet der Zentralort Eitorf Potenziale und Räume für die unterschiedlichsten Wohn- und Lebensstile. Sowohl Familien und Paare als auch Singles aller Altersstufen sollen hier attraktiven alters- und bedarfsgerechten Wohnraum finden.

Weiterhin wurden im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau West bereits umfangreiche räumliche und soziokulturelle Ziele, Konzepte und Maßnahmen definiert, die gleichermaßen Grundlage für die Sanierungsmaßnahme sein werden. Auf die im Integrierten Handlungskonzept dokumentierten Ziele, Konzepte und Maßnahmen wird im Sinne des Sanierungskonzepts explizit verwiesen. Hervorzuheben sind:

- Die funktionale und stadtgestalterische Aufwertung des Stadtraums Marktplatz, des Posthofs und der angrenzenden Straßenzüge mit räumlichen Schnittpunkten zum Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung im Bereich der Turmgasse/Eipstraße
- Die Einrichtung eines Stadtteilarchitekten, der/ die durch aufsuchende Formen die Einzeleigentümerschaft zu Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen motivieren soll
- Anreizbildung und Erleichterung von Reaktivierung und Modernisierung vorhandener Bausubstanz im Rahmen städtebaulicher Gebote (u. a. § 177 BauGB) und mit den Finanzierungsmöglichkeiten, welche die Städtebauförderung des Landes NRW bietet

### 4.3 Entwicklungskonzept

Die Vorbereitende Sanierungsuntersuchung hat für das nähere Untersuchungsgebiet massive bauliche und städtebauliche Mängel ergeben, die sich ohne drastische bautechnische Aufwertungen in den kommenden Jahren erheblich verschärfen würden. Es ist davon auszugehen, dass bei einer ausbleibenden Sanierung der Gebäudebestände in Zukunft ein Rückbau einer Sanierung aus wirtschaftlichen Gründen vorzuziehen sein wird. Um dem entgegenzuwirken und eine deutliche Verbesserung der Wohnverhältnisse zu erreichen, ist es dringend erforderlich, städtebauliche Instrumente einzusetzen, die

Handlungsdruck auf die Immobilieneigentümerschaft ausüben. Gleichzeitig obliegt es der Gemeinde Eitorf, das weitere Verfahren moderativ und unterstützend zu begleiten. Dies betrifft zum einen die intensive Einbindung der sanierungswilligen Eigentümerschaft, zum anderen aber auch Information und Hilfestellung für die in Eitorf lebende Bewohnerschaft im Rahmen der Umbaumaßnahmen.

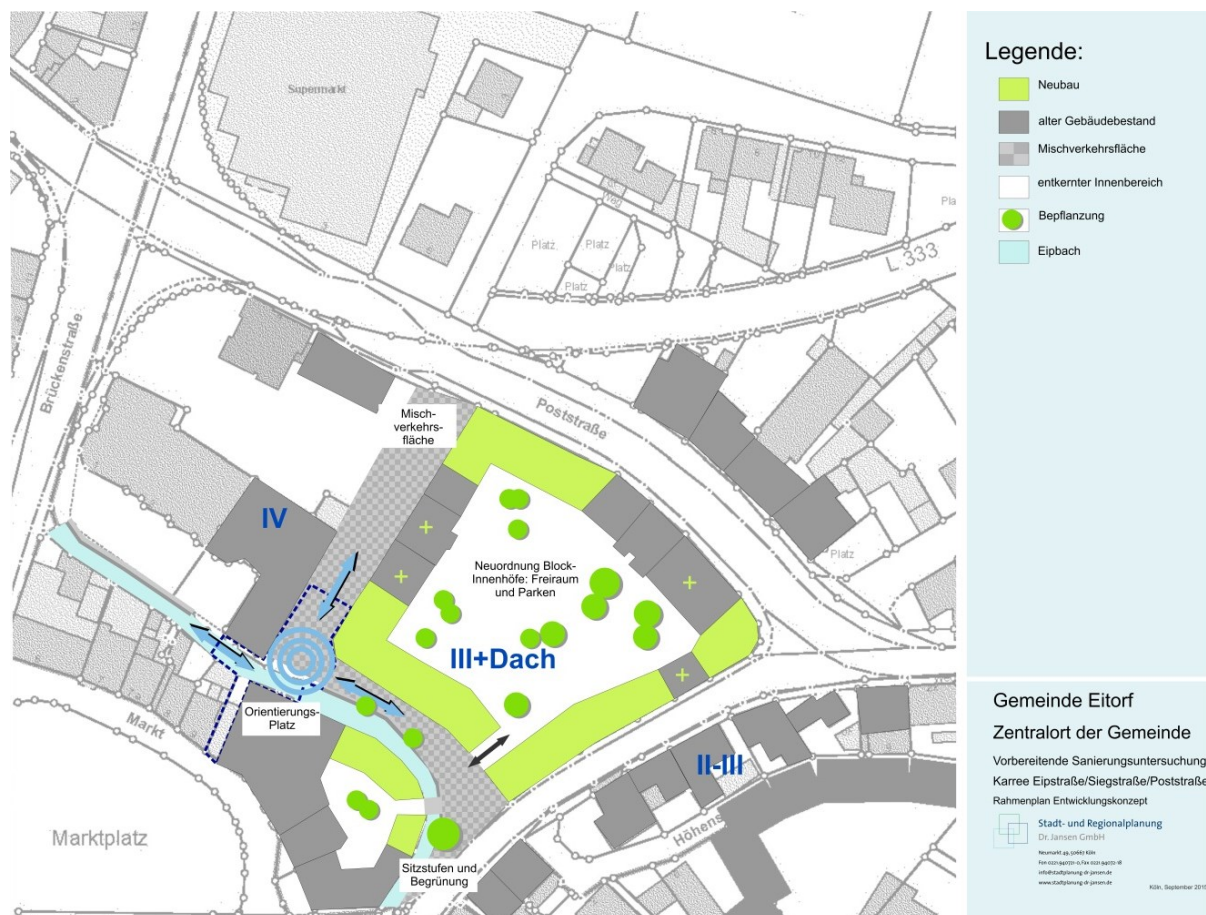
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind folgende bauliche Maßnahmen notwendig, um die gesetzten Sanierungsziele zu erreichen:

Die in der Gebäudeanalyse mit schweren oder schwerwiegenden Mängeln beurteilten Objekte sind abzureißen und entsprechend energetischen und sicherheitstechnischen Vorschriften sowie unter Berücksichtigung des Aspekts der Barrierefreiheit neu zu errichten. Dabei ist für die farbliche Gestaltung der Fassaden ein einheitliches Gestaltungskonzept zu entwickeln mit dem Ziel, dass die Farbgebung zwischen den einzelnen Gebäuden harmonisch aufeinander abgestimmt ist. Dies gilt ebenso für Gebäude, bei denen nur geringe Mängel vorliegen und bei denen aus diesem Grund nur teilweise (energetische) Sanierungen an den Fassaden oder Instandsetzungen an Dächern und weiteren undichten bzw. schadhafte Gebäudeteile sowie der Austausch einfachverglaster oder undichter Fenster vorzunehmen sind. Wichtig ist, dass auch der Gebäudekern, also die Wohnungen und gewerblichen Flächen, zeitgemäß und unter dem Aspekt der Barrierefreiheit modernisiert werden. Wie Abbildung 9 zu entnehmen ist, soll die teilweise schon angedeutete Blockrandbebauung des Karrees insbesondere im Bereich der Tankstelle und des Parkplatzes der Volksbank weiter fortgeführt werden. Dies betrifft auch den Raum auf der Rückseite der Volksbank entlang des Eipbachs. Hier soll die

vorhandene ungenutzte Fläche durch eine Blockrandbebauung geschlossen werden. Zur Stärkung der zentralen Funktion soll der Untersuchungsbe-  
reich auf eine Mischnutzung Büro/Dienstleistung und Wohnen ausgerichtet werden, wie es jetzt schon teilweise der Fall ist. Im Sinne einer Nachverdichtung im Ortszentrum ist die Geschossigkeit aller im Untersuchungsgebiet liegenden Gebäude auf eine für den zentralen Bereich angemessene Höhe einheitlich auszubauen. Für das Karree sind drei Vollgeschosse plus ein Dachgeschoss sinnvoll. Im Bereich der Volksbank ist eine Höhe von vier Vollgeschossen möglich, im näheren Umfeld des Karrees sind dagegen zwei bis drei Vollgeschosse ausreichend. Da trotz der Verdichtung die Freiraumqualität durch die Schaffung interner Freiräume erhöht werden soll, muss in diesem Zusammenhang der Blockinnenbereich entkernt werden. Das bedeutet, dass sämtliche baulichen Nebenanlagen unabhängig vom Zustand abzureißen sind. Stattdessen soll durch eine Neuordnung des Innenhofs der Innenbereich als privater Erholungs- und Parkraum genutzt werden. Zu diesem Zweck soll hier eine angemessene Begrünung und Bepflanzung angelegt werden. Dies kann durch kleine Spielflächen und Sitzgelegenheiten unterstützt werden, sodass eine wohnliche Atmosphäre entsteht. Zusätzlich soll hier ein Großteil der für die Wohnflächen notwendigen Parkmöglichkeiten entstehen. Es bieten sich vor allem Carports an, um den Bereich offen zu halten. Im Zuge der Neugestaltung im Innenbereich ist eine Grundstücksneuordnung, insbesondere im südöstlichen Teil des Karrees, unerlässlich. Eine mögliche Zufahrt zum Innenhof liegt im besten Fall in der Eipstraße unmittelbar neben dem denkmalgeschützten Gebäude Siegstraße 5 – 7, um so eine Trennung zwischen diesem zu den übrigen baulichen Anlagen zu schaffen.



Abbildung 9: Entwicklungskonzept



Quelle: Karte: Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Katasterwesen und Geoinformation 62.12 Copyright @ 2015, Abgrenzung von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Neben dem Gebäudebestand muss auch der öffentliche Verkehrsraum eine Neuordnung erfahren. Denkbar ist im Bereich der Eipstraße eine Mischverkehrsfläche ohne klare Trennung zwischen Straße und Fuß- bzw. Radweg. Da in dieser kleinen Straße für Pkw ohnehin kaum Bedarf besteht, sollte diese ausschließlich für Anlieger geöffnet werden.

Das Entwicklungskonzept umfasst neben den privaten Grundstücken auch eine gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums im Umfeld des Karrees. Im Bereich der Kreuzung Eipstraße/Siegstraße/Leienbergstraße soll der Eipbach in Teilen eine Renaturierung erfahren und durch eine Verbesserung der Zugänglichkeit für die Bevölkerung wieder besser erlebbar gemacht werden. Zu diesem Zwecke sollen im Kurvenverlauf begrünte Sitzstufen angelegt werden. Zusätzlich sollen Bänke, weitere Sitzgelegenheiten sowie vereinzelte Bepflanzungen eine

höhere Aufenthaltsqualität schaffen. Der Raum hinter dem Volksbankkomplex, der auf der Karte als „Orientierungsplatz“ bezeichnet wird, soll als zentraler Bereich deutlich gekennzeichnet und hervorgehoben werden, da dieser einen wichtigen Verknüpfungspunkt zwischen dem Karree bzw. der Poststraße, dem Marktplatz und dem Posthof darstellt. Außerdem ist dieser Bereich Teil des „Erlebnispfads Sieg“, jedoch bislang nicht als solcher zu erkennen. Denkbar ist hier eine kleine Platzgestaltung, die in den Straßenraum integriert wird, bei der durch eine hervorgehobene Pflasterung, Sitzgelegenheiten und Beschilderungen die Bedeutung dieses Abschnitts kenntlich gemacht und die Aufenthaltsqualität gesteigert wird. Zusätzlich müssen der Bereich sowie die Durchgänge zum Marktplatz und zum Posthof ausreichend ausgeleuchtet werden, da diese sonst potenzielle Angsträume darstellen.

#### 4.4 Maßnahmen

Das folgende integrierte Maßnahmen- und Handlungsprogramm umfasst die Projekte und Maßnahmen, die dazu dienen, die beschriebenen Ziele zu erreichen. Die Projektbeschreibungen haben zum jetzigen Zeitpunkt der ersten Konzeptionsphase noch übergeordneten Charakter; für fast alle Pro-

jekte müssen nach Projektstart Detailplanungen vorgenommen werden oder intensive Konkretisierungs- und Abstimmungsgespräche etc. erfolgen.

Die Beschreibung der Projekte erfolgt in Form eines Projektbogens.

Projekt	Projektname	Lfd. Nr.
<b>Priorität</b>	Beschreibung der Wichtigkeit der Maßnahme zur Erreichung des Gesamtziels, nicht jedoch die Priorität der zeitlichen Umsetzung	
<b>Projektbeschreibung</b>	Kurze Zusammenfassung des Projektes	
<b>Projektlaufzeit</b>		
<b>Projektträger</b>		
<b>Projektverantwortlich</b>		
<b>Kosten</b>	Ermittlung der Kosten aufgrund von Vergleichs- und Erfahrungswerten bzw. nach DIN 276 überschläglich	
<b>Fördermittel</b>		





Projekt	Sozialplan	Lfd. Nr. 1
<b>Priorität</b>	I	
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>Die Erstellung eines Sozialplans im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme ist gesetzlich vorgegeben. Die Form des Sozialplans unterliegt allerdings keiner gesetzlichen Normierung.</p> <p>Nach § 140 Abs. 6 in Verbindung mit § 180 BauGB werden Vorstellungen entwickelt, wie nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände und Arbeitsverhältnisse der von der Sanierungsmaßnahme betroffenen Personen und Betriebe möglichst vermieden oder gemildert werden können. Die in Betracht zu ziehenden Maßnahmen und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung werden im Sozialplan schriftlich dargestellt. Dabei hat bei allen anstehenden Aktivitäten die Eigeninitiative, wie z. B. die Suche nach neuen Wohnungen oder gewerblichen Standorten für die Betriebe, Vorrang. Diese Initiativen gilt es zu unterstützen. Ziel des Sozialplans ist es demnach nicht, die Betroffenen von jeglichen finanziellen oder sonstigen Lasten freizustellen, sondern den Rahmen für eine sozialverträgliche Sanierungsmaßnahme vorzugeben. Der Sozialplan stellt demnach auf die möglichst einvernehmliche Auflösung der Miet- und Pachtverhältnisse und damit verbunden die zügige und sozialverträgliche Verlagerung der Betriebe bzw. den Umzug der Bewohner ab. Das bedeutet auch, dass auftretende Probleme während des Sanierungsprozesses im Einzelfall individuell zu lösen sein werden.</p> <p>Zentrales Element des Sozialplans sind die Einzelerörterungen mit den in Betracht kommenden Sanierungsbetroffenen, deren Dokumentation sowie die Maßnahmen, wie negative Auswirkungen auf die Lebens- bzw. Arbeitsumstände vermieden oder abgemildert bzw. aufgefangen werden können.</p> <p>Bei der Sanierungsumsetzung entstehen den von der Sanierung Betroffenen Kosten. Im Rahmen eines Kostenerstattungskatalogs wird festgehalten, welche Ansprüche geltend gemacht werden können und in welcher Höhe diese erstattet werden.</p>	
<b>Projektlaufzeit</b>	2017 – 2030	
<b>Projektträger</b>	Gemeinde Eitorf	
<b>Projektverantwortlich</b>	Gemeinde Eitorf	
<b>Kosten</b>	-	
<b>Fördermittel</b>	-	

Projekt	Bauleitplanung	Lfd. Nr. 2
<b>Priorität</b>	I	
<b>Projektbeschreibung</b>	Die konkreten Sanierungsziele sollen über die verbindliche Bauleitplanung umgesetzt werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist insoweit unerlässlich. Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden die Sanierungsziele weiter konkretisiert. Im Bebauungsplan werden Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Bauleitplanung ist auch Grundlage für die Grundstücksumlegung.	
<b>Projektlaufzeit</b>	2017/2018	
<b>Projektträger</b>	Gemeinde Eitorf, Investoren und Entwicklungsgesellschaft Eitorf	
<b>Projektverantwortlich</b>	Gemeinde Eitorf	
<b>Kosten</b>	43.000 Euro	
<b>Fördermittel</b>	Eigenmittel der Gemeinde Eitorf	

Projekt	Bautechnische Untersuchung	Lfd. Nr. 3
<b>Priorität</b>	I	
<b>Projektbeschreibung</b>	Zur Ermittlung der Kosten der Modernisierung bzw. Instandsetzung bedarf es eines Fachgutachtens, das z. B. entsprechend DIN 276 ermittelt, ob der Modernisierungsaufwand rentierlich ist oder ob Abriss und Neubau die richtige Alternative ist.	
<b>Projektlaufzeit</b>	2017/2018	
<b>Projektträger</b>	Private Eigentümer, Gemeinde Eitorf	
<b>Projektverantwortlich</b>	Private Eigentümer, Gemeinde Eitorf	
<b>Kosten</b>	N. N.	
<b>Fördermittel</b>	Private Eigentümer, Städtebauförderung und Eigenmittel der Gemeinde Eitorf	



Projekt	Modernisierung und Instandsetzung	Lfd. Nr. 4
<b>Priorität</b>	I	
<b>Projektbeschreibung</b>	Zentrales Moment der Sanierung ist die Modernisierung von Immobilien, die nicht mehr den heutigen Standards entsprechen. Insoweit wird dieser Maßnahme eine hohe Priorität eingeräumt. Je nach Präferenz der Eigentümer werden Immobilien modernisiert. Welche Immobilien hier konkret zur Disposition stehen und welche zurück gebaut werden müssen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht festgehalten werden. Dies kann erst im weiteren Prozess gemeinsam mit den Eigentümern auf Basis der Baufachlichen Untersuchung erörtert werden.	
<b>Projektlaufzeit</b>	2017 – 2030	
<b>Projektträger</b>	Private Eigentümer	
<b>Projektverantwortlich</b>	Private Eigentümer	
<b>Kosten</b>	N. N.	
<b>Fördermittel</b>	Privates Invest und bei nachgewiesenen unrentierlichen Kosten: Städtebauförderung und Eigenmittel der Gemeinde Eitorf nach Ziffer 11.1 der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008	

Projekt	Neubaumaßnahmen	Lfd. Nr. 5
<b>Priorität</b>	I	
<b>Projektbeschreibung</b>	Zentrales Moment der Sanierung sind Neubaumaßnahmen für abgängige Immobilien. Insoweit wird dieser Maßnahme eine hohe Priorität eingeräumt. Je nach Präferenz der Eigentümer werden voraussichtlich verschiedene Immobilien zurückgebaut und durch eine zeitgemäße Bebauung ersetzt. Welche Immobilien hier konkret zur Disposition stehen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht festgehalten werden. Dies kann erst im weiteren Prozess gemeinsam mit den Eigentümern erörtert werden.	
<b>Projektlaufzeit</b>	2017 – 2030	
<b>Projektträger</b>	Private Eigentümer	
<b>Projektverantwortlich</b>	Private Eigentümer	
<b>Kosten</b>	N. N.	
<b>Fördermittel</b>	Privat	

Projekt	Ordnungsmaßnahmen nach § 147	Lfd. Nr. 6
Priorität	II	
<b>Projektbeschreibung</b>	Maßgebliches Hemmnis für eine Entwicklung im Sinne der Sanierungsziele sind die Grundstückszuschnitte. Insoweit ist die Grundvoraussetzung zum Erreichen der Ziele in der Umlegung der Grundstücke zu sehen.	
<b>Projektlaufzeit</b>	2017/2018	
<b>Projektträger</b>	Gemeinde Eitorf	
<b>Projektverantwortlich</b>	Gemeinde Eitorf	
<b>Kosten</b>	-	
<b>Fördermittel</b>	-	



Projekt	Gestaltung des öffentlichen Raums	Lfd. Nr. 7
<b>Priorität</b>	I	
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>Neugestaltung der Oberfläche zur Mischverkehrsfläche einschließlich Stadtmöblierung im Kreuzungsbereich Turmgasse, Eipstraße inklusive Parkplatz. Die Optimierung der Rahmenbedingungen, d.h. des öffentlichen Raumes ist Grundvoraussetzung für die Aktivierung privater Investitionen. Insofern kommt der Gestaltung des öffentlichen Raumes eine herausragende Bedeutung zu.</p> 	
<b>Projektlaufzeit</b>	2018/2020	
<b>Projektträger</b>	Gemeinde Eitorf	
<b>Projektverantwortlich</b>	Gemeinde Eitorf	
<b>Kosten</b>	250.000 Euro	
<b>Fördermittel</b>	Städtebauförderung und Eigenmittel der Gemeinde Eitorf	

Projekt	Städtebauliche Einbindung Eipbach		Lfd. Nr. 8
<b>Priorität</b>	II		
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>Eine Besonderheit und gleichzeitig ein ungenutztes Potenzial am Karree ist der Eipbach, der in diesem Abschnitt des Zentralorts offen fließt. Mit der Integration des Eipbachs kann ein wichtiges Gestaltungsmerkmal entstehen, das positiv auf den öffentlichen Raum wirkt und die Rahmenbedingungen für die Bereitschaft von privatem Invest optimiert. Insoweit wird dieser Maßnahme eine hohe Bedeutung beigemessen. Trotz der Sichtbarkeit des Eipbachs ist dieser aufgrund einer fehlenden gestalterischen Integration und der Betoneinfassung nur wenig erlebbar. Das eigentlich gute Potenzial zur Einbindung des Bachs in den öffentlichen Raum wird auch durch die geringe Attraktivität der rückwärtigen Fronten der Immobilien am Marktplatz und den Schattenwurf dieser Immobilien gemindert. Die Inwertsetzung des Eipbachs in Verbindung mit einer Fassadengestaltung der zum Eipbach zeigenden Rückseiten soll umgesetzt werden.</p> 		
<b>Projektlaufzeit</b>	2020/2021		
<b>Projektträger</b>	Gemeinde Eitorf		
<b>Projektverantwortlich</b>	Gemeinde Eitorf		
<b>Kosten</b>	N. N.		
<b>Fördermittel</b>	Städtebauförderung und Eigenmittel der Gemeinde Eitorf		



## **Fünftes Kapitel**

Beurteilung der Durchführbarkeit







## 5 Beurteilung der Durchführbarkeit

### 5.1 Öffentliches Interesse an der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme

Neben den aufgezeigten städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet ist für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets die Erfüllung weiterer Merkmale erforderlich. Gemäß § 136 Abs. 1 BauGB sind die einheitliche Vorbereitung, die zügige Durchführung sowie das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses Grundvoraussetzungen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme.

Den planerischen Zielsetzungen für die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse liegt ein hohes öffentliches Interesse zugrunde. Das öffentliche Interesse resultiert im Grundsatz daraus, dass die Sanierung des betroffenen Bereichs nicht allein den Interessen der Eigentümerschaft dient. Von der Aufwertung profitiert der gesamte Ortskern, da die heutigen Probleme im Untersuchungsbereich umfassend auf den Ortskern ausstrahlen und für eine negative Wahrnehmung im wesentlichen Maße mitverantwortlich sind. Das negative Außenimage ist eng verbunden mit dem äußeren Erscheinungsbild.

Zielsetzung ist, durch eine Anpassung des Gebäudebestands an zeitgemäße bauliche Standards dem Karrée eine Zukunftsperspektive zu geben. Ein maßgebliches öffentliches Interesse besteht neben der baulichen Sanierung darin, die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Eitorf positiv zu unterstützen und eine Integration des Quartiers durch eine stärkere Durchmischung der Bewohnerschaft zu erreichen.

Das öffentliche Interesse an der Behebung der städtebaulichen Missstände ist mit den vorhandenen Substanz- und Funktionsmängeln, der sozialen Disposition und der negativen Strahlkraft evident.

### 5.2 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137

Auf Grundlage der §§ 137 und 138 BauGB in Verbindung mit § 141 (1) BauGB wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung eine Befragung der Bewohner- und Eigentümerschaft als von Sanierungsmaßnahmen Betroffene durchgeführt. Zudem wurde am 25.10.2016 eine öffentliche Eigentü-

merversammlung organisiert. In erster Linie wurde den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen von der Sanierung Betroffenen vermittelt, was mit einer Sanierungsmaßnahme bezweckt wird und welche Instrumente zum Einsatz kommen können. Auch wurden die besonderen Förder- sowie steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme thematisiert.

### 5.3 Bewertung der Durchführbarkeit

Die Durchführbarkeit wird im aktuellen Stadium der vorbereitenden Untersuchungen durch unterschiedliche Kriterien beurteilt.

Die Ziele der übergeordneten Planungen dürfen nicht entgegenstehen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange darf keine Hinweise auf die Unmöglichkeit der Durchführung ergeben, die Finanzierung ist sicherzustellen und eine zügige Umsetzung ist zu garantieren.

Zusammenfassend können für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme folgende Aussagen getroffen werden:

- Die Ziele und Zwecke der Sanierung stehen im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.
- In der gültigen Fassung des Flächennutzungsplans entsprechen die Ziele und Zwecke der Sanierung den Darstellungen.
- Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Stellungnahmen, die den Zielen entgegenstehen, wurden nicht eingereicht.
- Die überschlägige Ermittlung der Kosten der Sanierung erfolgt über die Kosten- und Finanzierungsübersicht.
- Entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.
- Bei einem Satzungsbeschluss in 2017 würde die Sanierung nach den o. g. Vorgaben zunächst bis 2032 durchzuführen sein. Zur Umsetzung der absehbaren Sanierungsmaßnah-

men ist dies zunächst ein ausreichender Bearbeitungszeitraum in Übereinstimmung mit den Vorplanungen und Zielsetzungen.

Die Gemeinde Eitorf wird die erforderlichen finanziellen und personellen Ressourcen zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme zur Verfügung stellen.

#### **5.4 Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß § 136 Abs. 4**

Gemäß § 136 Abs. 4 sind öffentliche und private Belange gegen- bzw. untereinander gerecht abzuwägen, wobei öffentliche und private Belange grundsätzlich als gleichwertig anzusetzen sind. Als Abwägungsgrundlage dienen die Vorbereitende Untersuchung und Ergebnisse aus der Beteiligung der Betroffenen sowie öffentlicher Aufgabenträger.

Das sanierungsrechtliche Abwägungsgebot bezieht sich auf allgemeine Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung, planerische Festsetzungen für die einzelnen Grundstücke werden zunächst nicht berührt. Deshalb können Beteiligungen beispielsweise die Sanierungsziele, die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets, die Finanzierbarkeit des Sanierungskonzepts und den Erlass einer Sanierungssatzung betreffen. An die Konkretisierung der Sanierungsziele und die Bewältigung potenzieller Konflikte können am Anfang der Sanierungsmaßnahmen keine hohen Anforderungen gestellt werden. Primär geht es darum, abzuwägen, ob saniert werden soll, und wie das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet zweckmäßig abgegrenzt werden kann.

#### **5.5 Nachteilige Auswirkungen der Sanierung**

Bei umfassenden Sanierungsmaßnahmen sind Umzüge der Bewohnerschaft nicht auszuschließen, wodurch bestehende soziale Verflechtungen beeinträchtigt werden können. Die meisten Beeinträchtigungen sind jedoch nur temporärer Natur, sodass nach Abschluss der Maßnahmen erhebliche Verbesserungen der jetzigen Lebens- und Wohnbedingungen zu erwarten sind.

#### **5.6 Sozialplan und Härteausgleich**

Die Aufstellung und Fortschreibung des Sozialplans ist nach § 180 des Baugesetzbuchs (BauGB) geregelt. Maßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung können sich nachteilig auf die Lebensumstände der Betroffenen auswirken. Dazu gehört zum

Beispiel der Umzug von Bewohnern des Sanierungsgebiets. Die Gemeinde muss nach § 180 BauGB Vorstellungen entwickeln, wie derartige Auswirkungen gemildert oder vermieden werden können und diese mit den Betroffenen erörtern. Die Inhalte des Sozialplans unterliegen dem Datenschutz.

Im Sozialplan werden die relevanten Maßnahmen des Sanierungskonzepts, die Lebensumstände der Betroffenen und die konkreten Hilfsmaßnahmen beschrieben.

Hilfsmaßnahmen sind z. B.:

- Unterstützung bei Wohnungs- oder Arbeitsplatzwechsel
- Beratung über mögliche öffentliche Leistungen, wie z. B. Mittel des sozialen Wohnungsbaus, regionale Wirtschaftsförderung oder Wohngeld

Es besteht zunächst allerdings die Pflicht der Betroffenen, sich selbst um die Vermeidung oder Milderung nachteiliger Auswirkungen der Sanierung zu kümmern. Sofern die Betroffenen nicht in der Lage sind, ist die Gemeinde dazu verpflichtet, weitere geeignete Maßnahmen zu prüfen.

In besonderen Härtefällen kann auf Antrag der Betroffenen nach § 181 des BauGB ein sogenannter Härteausgleich gewährt werden. Ein Härteausgleich kommt nicht in Betracht, wenn andere Entschädigungs- oder Ausgleichsmöglichkeiten bestehen.

Ein stabiler, organisatorischer Rahmen für die Aufstellung und Fortschreibung des Sozialplans ist praktikabel. Für die betroffenen Mieter, Gewerbetreibenden oder Hauseigentümer sollen Beratungsangebote bei der Stadtverwaltung angeboten werden.

Zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung ist das endgültige Sanierungskonzept noch nicht soweit konkretisiert, dass die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen im Einzelnen feststehen. Sollten im Verlauf der Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen erkennbar werden, sind die entsprechenden Maßnahmen in einem Sozialplan zu prüfen und zusammenzustellen.



## **Sechstes Kapitel**

Wahl der Verfahrensart





## 6 Wahl der Verfahrensart und Abgrenzung des Sanierungsgebiets

### 6.1 Vorbemerkung

Entsprechend § 142 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde Eitorf über das anzuwendende Sanierungsverfahren bestimmen. Es ist zwischen dem sogenannten „klassischen“ und dem vereinfachten Sanierungsverfahren einschließlich mehrerer Möglichkeiten des Genehmigungsvorbehalts nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB zu unterscheiden. Die Rechtmäßigkeit städtebaulicher Gebote richtet sich nach den gesetzlichen Normen der §§ 172 ff. BauGB und ist demnach von der Wahl des Sanierungsverfahrens unbenommen. Die Begründung für den Einsatz städtebaulicher Gebote, z. B. das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot, kann gleichwohl aus dem Ziel und Zweck der Sanierung abgeleitet und begründet werden.

### 6.2 Das vereinfachte Sanierungsverfahren

Mit der Entscheidung für das vereinfachte Sanierungsverfahren erhält die Gemeinde Eitorf folgende sanierungsrechtliche Steuerungsinstrumente:

- Gesetzliches Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet
- Ein Grundstück kann zugunsten des Sanierungsträgers bzw. der Kommune enteignet werden, sofern es im Sanierungsgebiet liegt.
- An Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets müssen sich die Grundstückseigentümer entsprechend den allgemeinen Vorschriften beteiligen.
- Im Sanierungsgebiet besteht grundsätzlich ein Genehmigungsvorbehalt. Den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt kann die Gemeinde teilweise oder vollständig ausschließen (§ 144 BauGB).
- Es wird im Grundbuch kein Sanierungsvermerk für die betroffenen Grundstücke eingetragen.

### 6.3 Das „klassische“ Sanierungsverfahren

Das Verfahren unter Anwendung besonderer sanierungsrechtlicher Vorschriften, auch klassisches oder normales Sanierungsverfahren genannt, weicht in entscheidenden Punkten vom vereinfachten Verfahren ab:

- Der Genehmigungsvorbehalt kann nicht ausgeschlossen werden.
- Alle im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke erhalten einen Sanierungsvermerk.

Darüber hinaus sind in diesem Verfahren die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB anzuwenden. Hier ist die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen geregelt; dies beinhaltet im Wesentlichen, dass Werterhöhungen von Grundstücken, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur in dem Maße berücksichtigt werden, wie der Betroffene diese Werterhöhungen selbst bewirkt hat. Weiterhin müssen diejenigen Eigentümer, die ihre Grundstücke in der Sanierung behalten, in Höhe der sanierungsbedingten Werterhöhungen Ausgleichsbeträge an die Gemeinde leisten. Diese Ausgleichsbeträge werden nach Abschluss der Sanierung von den Grundstückseigentümern erhoben und geltend gemacht. Zur Ermittlung des Ausgleichsbetrags wird die durch die Sanierungsmaßnahmen bedingte Werterhöhung des Grundstücks mit bereits erbrachten Aufwendungen verrechnet. Die Ausgleichsbeträge dürfen nur im Rahmen der Sanierungsmaßnahme eingesetzt werden.

### 6.4 Empfehlung

Die Gemeinde Eitorf hat bei ihrer Entscheidung über die Durchführung der Sanierung im herkömmlichen oder vereinfachten Sanierungsverfahren bestimmte gesetzliche Voraussetzungen zu beachten; „es handelt sich um eine rechtlich gebundene Entscheidung ohne Ermessensspielraum“ (vgl. *Ernst-Zinkhahn-Bielenberg: BauGB Kommentar Band III. § 142. S. 20 Rdnr. 23*).

Die Gemeinde Eitorf ist verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen (klassisches Verfahren) anzuwenden, wenn sie für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind oder die Durchführung durch den Ausschluss voraussichtlich erschwert wird. Dieselbe Aussage gilt im Umkehrschluss entsprechend. Die Gemeinde Eitorf darf die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen nicht in Ansatz bringen, wenn ihre Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Mit dem Argument der Erschwerung ist der Grundsatz der Erforderlichkeit an die Kriterien der zügigen Durchführung gebunden. Hierfür ist die zu erwartende Entwicklung der Bodenpreise ein zentrales Argument. Sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen davon zu erwarten, so ist die Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB in der Regel erforderlich,

- um Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung zu erzielen,
- um Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben und
- um die Erschwerung privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen zu verhindern.

Inwieweit sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, ist anhand der konkreten städtebaulichen Situation und aufgrund der festgelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung zu beurteilen: Ist die grundlegende Umstrukturierung eines Gebiets beabsichtigt, kann von erheblichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ausgegangen werden; hat die Sanierung dagegen im Wesentlichen die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen zum Ziel, sind erhebliche Bodenwertsteigerungen eben nicht zu erwarten. Nachdem für das Karree gerade eher der Erhalt, die Instandsetzung sowie die Modernisierung im Fokus stehen, ist ein erster und wichtiger Anhaltspunkt gegeben, von den Regelungen des §§ 152 bis 156 BauGB Abstand zu nehmen.

Bodenwertsteigerungen, Spekulationen und damit einhergehende bodenrechtliche Spannungen sind allein deshalb nicht zu erwarten, da die Wertsteigerungen in erster Linie und vor allem durch die Gebäudesanierung, also auf eigene Initiative und Rechnung der Eigentümerschaft, veranlasst werden. Die Abschöpfung eines sanierungsbedingten Mehrwerts aus öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen steht demnach nicht zu erwarten, zumal die Gemeinde Eitorf im vereinfachten Verfahren auch die Einnahmen zur Finanzierung durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. nach dem Kommunalabgabengesetz erzielen kann.

Auch muss zwingend anerkannt werden, dass Spekulationen auf steigende Grundstücks- und Immobilienpreise aufgrund öffentlich verursachter Wertsteigerungen in einem städtebaulichen Umfeld wie dem Karree nicht zu erwarten sein werden. Vielmehr wird es realistischer Weise darum gehen, den Werteverfall aufzuhalten und eine Stabilisierung der Bodenpreise zu erreichen.

Ein Hemmnis unter dem Gesichtspunkt möglicher Spekulationen auf Bodenwertsteigerungen durch einzelne Akteurinnen und Akteure ist demnach nicht absehbar. Die Eigentümerschaft wird die Bodenwertsteigerungen vorwiegend in Eigenregie und mit Eigenfinanzierung erzielen. So hoch der Anteil öffentlicher Mittel zur Stabilisierung des städtebaulichen Umfelds auch sein mag, er wird in keinem Verhältnis zu den erforderlichen Wertsteigernden bzw. Wert erhaltenden Maßnahmen der privaten Immobilieneigentümerschaft stehen.

Das Erfordernis der Öffentlichkeit, sanierungsbedingte Wertsteigerungen abzuschöpfen, ist nicht erkennbar. Im vereinfachten Verfahren wird dementsprechend keine Erschwerung geben sein, Maßnahmen für Ziele und Zwecke der Sanierung unbeeinflusst von sanierungsbedingten Werterhöhungen umzusetzen.

Damit ist aus Sicht der Vorbereitenden Untersuchungen ein vereinfachtes Sanierungsverfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff. BauGB zu wählen.

## 6.5 Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen folgende Maßnahmen gemäß § 144 Abs. 1 BauGB einer schriftlichen Genehmigung durch die Gemeinde:

- Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Abbruch einer baulichen Anlage
- Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen (hierunter fallen z. B. auch Dach- und Fassadenarbeiten, Veränderungen an Fenstern und Türen, Erneuerung von Bädern, Heizungsanlagen etc., Änderungen am Wohnungsgrundriss oder Veränderung des Wohnumfelds)



- Miet- und Pachtverträge über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks oder Gebäudes mit einer befristeten Laufzeit von mehr als einem Jahr

## 6.6 Genehmigung nach § 144 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 144 Abs. 2 bedürfen folgende Maßnahmen einer schriftlichen Genehmigung:

- Rechtsgeschäftliche Veräußerung von Grundstücken/Wohnungseigentum etc. sowie die Bestellung und Veräußerung von Erbbaurechten
- Grundbuchliche Belastung von Grundstücken/Wohnungseigentum etc. (u. a. Grundschuldbestellungen, Eintragung von Grunddienstbarkeiten)
- Schuldrechtliche Verträge, durch die eine Verpflichtung zu einem der beiden vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird
- Begründung, Änderung oder Aufhebung von Baulasten
- Jede Veränderung der Grundstücksgrenzen (Grundstücksteilungen oder -vereinigungen, Flurstückszerlegungen)

## 6.7 Genehmigungsvorbehalt im vereinfachten Sanierungsverfahren

Den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB kann die Gemeinde Eitorf gemäß § 142 (4) BauGB) im vereinfachten Sanierungsverfahren teilweise oder vollständig ausschließen. Wenn die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 ausgeschlossen wird, und damit nur die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB verbleibt, erfolgt im Grundbuch kein Sanierungsvermerk für die betroffenen Grundstücke.

## 6.8 Empfehlung

Im Hinblick auf die Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB nennt das BauGB keine Voraussetzungen, unter denen § 144 insgesamt oder teilweise ausgeschlossen werden kann. Insbesondere ist eine Erforderlichkeitsprüfung nicht vorgesehen.

Im Hinblick auf die Sanierungsziele wird empfohlen, die Genehmigungsvorbehalte nach § 144 Abs. 1 und 2 im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens zur Anwendung zu bringen. Folgende Gründe kommen hierfür zum Tragen:

Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt hat den Zweck, das Sanierungsverfahren gegen Störungen und Erschwerungen durch Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge abzusichern und der Gemeinde einen angemessenen Zeitraum für die Verwirklichung ihrer Ziele und Zwecke der Sanierung einzuräumen. Es ist im Untersuchungsgebiet nicht auszuschließen, dass Vorhaben, Nutzungsänderungen, schuldrechtliche Vertragsverhältnisse, Rechtsgeschäfte, Baulasten, Teilungen oder weitere Maßnahmen vorgenommen werden, die den Sanierungszielen zuwider laufen. Insbesondere kann die Teilung von Grundstücken zum Zwecke der Gründung von Wohnungseigentümergeinschaften eine adäquate Möglichkeit sein, Verwertungsinteressen umzusetzen. Ein Erwerb und eine Sanierung des Grundstücks bzw. der Gebäudeeinheit würden damit maßgeblich erschwert, da nunmehr mit einer Vielzahl an Akteuren ein einstimmiges Votum erzielt werden muss.

Im Sinne einer zügigen Durchführung der Sanierung wird dringend empfohlen, dass die Prüfung, ob Maßnahmen nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB den Zielen der Sanierung entsprechen oder ihr zuwider laufen, im Rahmen des öffentlichen Interesses durch die Gemeinde Eitorf vorgenommen wird. Die Genehmigung soll versagt werden, wenn Maßnahmen den Zielen und dem Zweck der Sanierung zuwider laufen.

## 6.9 Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets

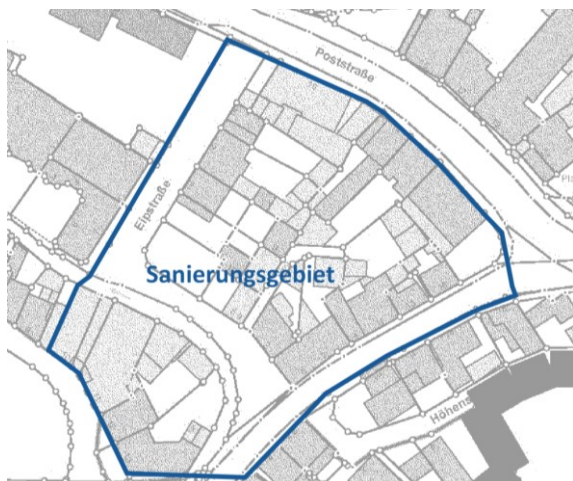
Die hoheitliche Veranlassung von Sanierungsmaßnahmen ist nur dann gerechtfertigt, wenn die städtebaulichen Ziele nicht auch – in einem zumutbaren Rahmen – durch andere Maßnahmen erreicht werden können. Insoweit kann die Sanierungsmaßnahme nur dort zur Anwendung gebracht werden, wo städtebauliche Missstände gezielt über das sanierungsrechtliche Instrumentarium behoben werden können. Dabei muss die städtebauliche Sanierungsmaßnahme der Beseitigung eines städtebaulichen Missstands dienen.

Die Gemeinde muss das Sanierungsgebiet entsprechend des § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB so begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Gemäß § 136 Abs. 2 BauGB steht ihr dabei ein entsprechender Beurteilungsspielraum zu: grund-

sätzlich kann danach nur ein durch städtebauliche Missstände geprägtes Gebiet als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt werden. Allerdings können auch nicht betroffene Grundstücke aus Zweckmäßigkeitserwägungen in die Sanierung miteinbezogen werden, sofern ihre Einbeziehung sich durch den städtebaulichen Zusammenhang, in dem diese Grundstücke mit dem übrigen Gebiet stehen, rechtfertigt.

Aufgrund der formulierten Ziele in Verbindung mit dem erkennbaren Handlungsbedarfs und der dokumentierten städtebaulichen Missstände wird empfohlen, dass das Sanierungsgebiet entsprechend der folgenden Abgrenzung festgelegt wird.

Abbildung 10: Abgrenzung des Sanierungsgebiets



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte der Gemeinde Eitorf, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Entsprechend des Ergebnisses der vorliegenden Untersuchung kann der Rat der Gemeinde Eitorf anschließend nach § 142 BauGB das Gebiet festlegen, in dem die städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll. Aus gutachterlicher Sicht wird die dargestellte Abgrenzung empfohlen. Die Durchführung der Sanierung soll dabei über einen Zeitraum von 15 Jahren erfolgen.





## **Siebtes Kapitel**

Weiteres Vorgehen





## **7 Weiteres Vorgehen**

### **7.1 Verbindliche Bauleitplanung**

Für die Konkretisierung der Sanierungsziele sowie für bodenordnerische Maßnahmen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### **7.2 Untersuchungen**

Für die konkrete bauliche Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen sind weiterhin vertiefende architektonische und technische Machbarkeitsstudien notwendig. Im Anschluss sind die erforderlichen Einzelmaßnahmen in ein Sanierungsprogramm einzustellen und entsprechend den gegebenen Finanzierungsmöglichkeiten umzusetzen.

### **7.3 Konkretisierung des Zeit- und Kostenplans**

Auf Basis des § 149 BauGB ist gemäß dem Planungsstand eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Dabei sind im Rahmen der Gesamtmaßnahme auch die Kosten anderer Träger öffentlicher Belange zu berücksichtigen und die Finanzierungsvorstellungen zu erläutern. Zur staatlichen Mitfinanzierung nicht rentierlicher städtebaulicher Ordnungs- und Neuordnungsmaßnahmen einschließlich evtl. Abriss, Flächenaufbereitung und Wohnumfeldmaßnahmen können die diesbezüglichen Städtebauförderungsprogramme des Landes NRW und des Bundes in Anspruch genommen werden.





## Abbildungen

Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets	8
Abbildung 2: Bevölkerungspyramide für das Jahr 2014	14
Abbildung 3: Bevölkerungspyramide für das Jahr 2025	15
Abbildung 4: Bevölkerungspyramide für das Jahr 2030	15
Abbildung 5: Regionalplan (Ausschnitt)	17
Abbildung 6: Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf (Ausschnitt)	17
Abbildung 7: Grundstückszuschnitte im Untersuchungsgebiet	22
Abbildung 8: Zustand der Immobilien	42
Abbildung 9: Entwicklungskonzept	47
Abbildung 10: Abgrenzung des Sanierungsgebiets	64