

Planungen in Marmagen

Wird das Areal der Eifelhöhen-Klinik zum Wohngebiet?

Von [Stephan Everling](#) 31.05.2024, 05:54 Uhr Lesezeit 4 Minuten



Bis Ende April 2025 wird die einstige Eifelhöhen-Klinik als Unterkunft für Geflüchtete genutzt. Wie es dann weitergeht, ist unklar.

Copyright: Stephan Everling

Bis April 2025 wird die einstige Eifelhöhen-Klinik als Unterkunft für Geflüchtete genutzt. Die Gemeinde befasst sich mit der Zukunft.

Die Nebel, die die Zukunft der ehemaligen Eifelhöhen-Klinik verhüllen, beginnen sich zu lichten. Im Entwicklungs-, Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Nettersheim stellte Bernd Niedermeier von der Planungsgruppe MWM ein Konzept für die zukünftige Nutzung vor. Um eine Wohnbebauung zu ermöglichen, sollte nun der Flächennutzungsplan geändert werden. Aktuell ist das 8,8 Hektar große Areal als Sonderbaufläche deklariert.

Nach der [Schließung der Reha-Einrichtung Anfang 2020](#) wurde das Gebäude [2021 als Impfzentrum](#) und danach kurzfristig als [Impfstelle](#) genutzt. Seit Anfang 2023 nutzt das Land NRW es als [Notunterkunft für Geflüchtete](#). Rund 650 Menschen leben dort.

Bis April 2025 sind in der ehemaligen Klinik Geflüchtete untergebracht

Doch das Ende dieser Phase hat Regierungspräsident Dr. Thomas Wilk bereits angekündigt: Angesichts der baulichen Mängel am Gebäude ist der Betrieb als Notunterkunft nur mit einer Duldung durch den Kreis Euskirchen als Bauaufsichtsbehörde möglich. Diese gilt [bis Ende April 2025](#).

Darüber hinaus, so Wilk und Landrat Markus Ramers in einer Bürgerversammlung im Februar in Marmagen, werde keine Duldung ausgesprochen. Bis dahin sollen andernorts genug Unterbringungskapazitäten aufgebaut sein, sodass der Betrieb in Marmagen eingestellt werden kann.

Der Kauf von Klinik und Gelände wurde im Dezember 2023 abgelehnt

Doch was folgt dann? Leerstand? Bauruine? Bisher konnte kein Investor für eine Sanierung des maroden Gebäudes begeistert werden. Der Erwerb von Klinik und Gelände durch die Kommune wurde [im Dezember 2023 vom Gemeinderat abgelehnt](#). Aktuell finden die Planungen in Zusammenarbeit mit den Eigentümern statt, wie Bürgermeister Norbert Crump erläuterte: „Wir haben an neuen Möglichkeiten gearbeitet und sind mit den Eigentümern in engem Austausch.“

Die Eigentümer kümmern sich um das Gebäude und er, Crump, um die Bauleitplanung. Es habe bereits eine Arbeitssitzung bei der Bezirksregierung gegeben. Die unterstütze eine Wohnbebauung an dem Standort, wolle allerdings keinen Satelliten, sondern fordere eine Anbindung an den Ort Marmagen.

Planer könnte sich für Marmagen ein Generationendorf vorstellen

Durch den aktuellen Flächennutzungsplan sei nur der Klinikbetrieb für das Areal vorgesehen, führte Stadtplaner Niedermeier aus. Eine Anbindung an den Ort könne über eine Bebauung an der Konrad-Adenauer-Straße geleistet werden. Dann wäre die Fläche, des Wohngebiets etwa 12,5 Hektar groß. Es sei ein Nutzungsmix auf dem Gelände möglich mit Wohnen, Gemeinbedarf und Dienstleistungen – ein Generationendorf zum Beispiel.

„Wir haben dann wertvolle Flächen, über deren Verkauf der Abriss finanziert werden könnte.“

– Bernd Niedermeier, Planungsgruppe MWM

Denkbar sei etwa, so Niedermeier, dass nur ein Teil des Komplexes abgerissen werde, um etwa Turnhalle und Schwimmbad halten zu können. Auch gebe es Überlegungen der Eigentümer, einen Teil des Klinikbetriebs zu erhalten, so dass auch ein Bereich der Sonderbaufläche weiter bestehen würde. Doch dazu müssten die Eigentümer Farbe bekennen.

Für einen groben Entwurf, wo eine Bebauung möglich sei, habe man die Hänge ausgespart und Bereiche gefunden, auf denen eine Entwicklung möglich sei. „Wir haben dann wertvolle Flächen, über deren Verkauf der Abriss finanziert werden könnte“, so Niedermeier. Die Bezirksregierung habe die Empfehlung ausgesprochen, die Planung auf der Basis der noch gültigen Fassung des Regionalplans zu machen, um bei dessen Neuaufstellung die Änderung schon drin zu haben.

Drei Hektar Wohngebiete müssten zurückgenommen werden

Allerdings werde der Zuwachs an Wohngebieten nicht einfach so von der Bezirksregierung genehmigt, betonte der Planer: Die 12,5 Hektar gebe es nicht „on top“. Deshalb müssten Flächen von etwa drei Hektar, die andernorts bereits [als Wohngebiet ausgewiesen](#) seien, zurückgenommen werden. „Da finden sich alte Schätzchen im Flächennutzungsplan, die mal ausgewiesen wurden, aber inzwischen nicht mehr bebaut werden sollen“, riet er.

Bislang gehe es nur um die Änderung des Flächennutzungsplans, betonte Crump mit Blick auf die anstehende Neuaufstellung des Regionalplans: „Wir haben dadurch Zeitdruck.“ Das Thema sei jedoch zu wichtig, um wieder in Grabenkämpfe zu verfallen, mahnte er Gemeinsamkeit an.

In den Sozialen Medien gebe es bereits eine Diskussion um drei Biotope, die auf dem Gelände seien. Doch es müsse ein Schritt nach dem anderen gemacht werden, zur Zeit gehe es nur um die Sicherung der Bauleitplanung. Eine naturschutzfachliche Begutachtung werde noch dazukommen.

Interessiert reagierten die Politiker auf die Präsentation, besonders diejenigen von UNA und SPD, die im Dezember gegen den Kauf gestimmt hatten, weil ihnen zu viele Informationen fehlten. Um diese Entwicklung in den Fraktionen besprechen zu können, wurde die Entscheidung über die Änderung des Flächennutzungsplans in den Rat vertagt.