

Ergänzend zum vorliegenden schriftlichen Bericht der Verwaltung informierte Herr Gleß anhand von Overheadfolien zum aktuellen Stand der Maßnahme.

Im B-Plan Nr. 114 sei für den Bereich der Vermarktung festzustellen, dass bisher 2 Mehrgeschossgrundstücke, 5 Reihenhausgrundstücke sowie 13 Doppelhausgrundstücke verkauft werden konnten. Weitere Notartermine seien in Vorbereitung. Darüber hinaus gebe es weitere Interessenten für die Baufelder A1 und A2-Süd (Seniorenwohnanlage), Baufelder C1 und D1 (Geschosswohnungsbau) sowie für alle übrigen Reihenhausgrundstücke und für einige Doppelhausgrundstücke. Es sei festzustellen, dass insbesondere die Kopfgrundstücke (D1, C1, B1) nur sehr schwer zu vermarkten seien. Hierzu lägen jedoch 2 Interessenten vor. Beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte sei im Rahmen der Fortschreibung der Neuordnungswerte für den B-Plan Nr. 114 nach langwierigen und konstruktiven Verhandlungen eine deutliche Reduzierung der Neuordnungswerte erreicht worden, die sich je nach Wertzone auf 4 bis 8 % belaufe. Dadurch würden bessere Vermarktungsmöglichkeiten erwartet. Allgemein sei festzustellen, dass sich das Wohnbaugelände belebe, wenn auch die Struktur des B-Plans insgesamt noch nicht klar erkennbar sei. Dies könne sich ändern, sobald die ersten Reihenhäuser realisiert sind. Die meisten Wohnungsmarktsegmente könnten abgerufen werden, was auch das Ziel einer Entwicklungsmaßnahme sei, wonach möglichst breiten Kreisen der Bevölkerung zu entsprechen ist. Im Rahmen von Beratungsgesprächen mit Investoren sei festzustellen, dass die Maßnahme mittlerweile ein relativ positives Image habe. Weiterhin schwierig sei die Vermarktung des frei finanzierten Geschosswohnungsbaus. Auch bei einer weiteren Verschlechterung der allgemeinen Konjunktur könnten sich Störanfälligkeiten ergeben.

Für den B-Plan Nr. 113 stehe heute der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung zur Tagesordnung. Damit sei das Bauleitplanverfahren zur Umsetzung der Erweiterung der Fachhochschule nahezu abgeschlossen. Das Baugenehmigungsverfahren konnte nach rund 4 Wochen nach intensiven und erfolgreichen Vorabstimmungen kürzlich abgeschlossen werden. Baubeginn ist voraussichtlich Frühjahr 2003.

Bezüglich der 2. Änderung des B-Plans stehe kurzfristig die Durchführung der frühzeitigen Träger- und Bürgerbeteiligung an. Damit werde der Zeitplan, im Frühjahr 2003 den § 33er Stand zu erreichen, z. Z. eingehalten. Der Auftrag zur Verlegung der Gasleitung sei erfolgt. Für die Verlegung werde mit einer geschätzten Zeitspanne von 9 Monaten kalkuliert. Zur Verlagerung des Sportplatzes seien die Vorplanungen soweit fertig und abgestimmt und die Vergabe der Ausführungsplanung stehe an. Qualität und Quantität der Umsetzung hängen allerdings weitgehend von fiskalischen Determinanten ab. So würde aus der Maßnahme nur die Verlagerung des bestehenden Sportplatzes finanziert und zusätzliche Anlagen seien über den Haushalt zu finanzieren. Avisierter Termin zur Fertigstellung sei der Spätsommer bis Ende 2004.

Die Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen (Kanal und Straße) werde z. Z. betrieben. Allgemein sei für den Bereich des B-Plans Nr. 113

festzustellen, dass die planerischen Rahmenbedingungen weitestgehend geschaffen seien und somit die Voraussetzungen für die anlaufende Vermarktung zumindest der Baufelder 1 und 2. Die Verfügbarkeit weiterer Bauflächen werde dann im Spätsommer bis Ende 2004 erreicht.

Der Bereich des B-Plans Nr. 112 werde auch weiterhin als Reservefläche vorgehalten. Zunächst erfolge keine Weiterführung des Planverfahrens, da Investorenwünsche abzuwarten seien.

Mit der heute zur Tagesordnung stehenden Vorstellung der Straßenausbauplanung zur Errichtung eines Kreisverkehrs und Anlegung eines Erschließungsstiches sollen die verkehrstechnischen Voraussetzungen für die zügige Anbindung des Gebietes geschaffen sowie eine Signalwirkung in der Örtlichkeit erreicht werden. Allgemein sei festzustellen, dass die Freihaltung als flexibel zu handhabende Reservefläche erforderlich sei. Die Priorität liege jedoch im Bereich der B-Pläne Nr. 113 und 114.

Zusammenfassend sei festzustellen, dass die Voraussetzungen für die erfolgreiche Umsetzung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in den letzten 9 Monaten geschaffen werden konnten. Dabei wurden Verfahrenshemmnisse im Bereich der administrativen Möglichkeiten beseitigt (Grundstückspreise; Organisation; Planungen etc.). Das ursprüngliche Negativeimage habe sich stark relativiert und das Vertrauen in die Maßnahme sei teilweise zurückgekehrt. Weitere wichtige Umsetzungsstrategien seien die Modifizierung des Strategiepapiers, die weiterhin effiziente Abarbeitung der unterschiedlichen Planverfahren, der intensive Kundenkontakt sowie die Entwicklung von Marketingstrategien für die B-Pläne Nr. 112 und 113. Allerdings sei eine Störanfälligkeit der Entwicklungsmaßnahme durch externe, nicht beeinflussbare Determinanten gegeben, wie die allgemeine konjunkturelle Entwicklung und die Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes.

Abschließend sei festzustellen, dass sich die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nunmehr auf einem guten Weg befinde und verhaltener Optimismus durchaus angezeigt ist.

In der anschließenden Diskussion stellte Herr Schäfer vor dem Hintergrund der aktuellen Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) und der danach festzustellenden weiteren Erhöhung des Defizits fest, dass er auch weiterhin seine Bauchschmerzen mit der Maßnahme habe.

Herr Janssen vertrat dem entgegen die Auffassung, dass sich doch eine Menge getan habe. Die Maßnahme sei auf einem guten Weg. Er habe auch den Eindruck, dass sich Investoren heute besser aufgehoben fühlten, als dies in der Vergangenheit der Fall war.

Frau Feld-Wielpütz wollte wissen, was im Anger vorgesehen sei, ob evtl. Spielflächen vorgesehen und die Kosten in der KoFi enthalten seien.

Laut Herrn Gleß würden notwendige Spielflächen im weiteren Verfahren vorgesehen. Die Gestaltung des Angers sei Bestandteil der laufenden Grünflächenplanung, deren Kosten in der KoFi enthalten sind.

Die von Herrn Meyer-Eppler gewünschte Darstellung der Erreichbarkeit des Parkplatzes der neuen Sportanlage wurde von der Verwaltung dargestellt.

Frau Bergmann-Gries stellte zu ihrem Erstaunen und mit einer gewissen Befriedigung fest, dass es offensichtlich Bewerbungen für Sozialwohnungen im 3. Förderweg gebe.

Herr Gleß bestätigte dies und informierte über die Anfrage eines Investors zum Baufeld A2-Süd in Verbindung mit dem Baufeld A1, der sich hier die Errichtung einer Seniorenwohnanlage (betreutes Wohnen) vorstellen könne.

Herr Schäfer erinnerte diesbezüglich an frühere Diskussionen zum Baufeld A1 (Angerbereich) mit der Errichtung einer Schule/Kita. Es bedürfe daher guter Überlegungen, bevor in diesem Bereich anders geplant werde.

Frau Feld-Wielpütz legte dar, dass die Verwaltung den Schul- bzw. Kindergartenbedarf genauestens prüfen möge.

Ausgehend von Herrn Knülle wurde seitens verschiedener Ausschussmitglieder kritisiert, dass die KoFi erst im unmittelbaren Vorfeld der Sitzung den Fraktionen zur Verfügung gestellt worden sei.

Herr Gleß begründete dieses Verfahren mit den erforderlichen und umfangreichen Abstimmungen innerhalb der Verwaltung, die den Zeitpunkt bedingt hätten.

Nach weiteren Diskussionen hierzu ließ der Ausschussvorsitzende darüber abstimmen, ob das Thema Kosten- und Finanzierungsübersicht heute weiter behandelt werden sollte.

Im Ergebnis wurde mehrheitlich beschlossen, das Thema KoFi heute nicht weiter zu diskutieren.

Frau Bergmann-Gries sowie Herr Eggert äußerten Kritik daran, dass der Verwaltung erst zu einem sehr späten Zeitpunkt das Vorhandensein der Ferngasleitung im Plangebiet bewusst geworden sei.

Herr Köhler brachte zum Ausdruck, dass es zum heutigen Zeitpunkt müßig sei, darüber noch zu diskutieren.

Herr Gleß merkte an, dass die Kosten für die Verlegung der Ferngasleitung bereits seit 1997 in der KoFi enthalten seien. Der Zeitpunkt für die Verlegung werde durch die vorlaufende Planung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 113 bedingt. Vorher habe bezüglich des Trassenverlaufs keine Planungssicherheit bestanden.

Herr Janssen wies darauf hin, dass er schon zu einem sehr frühen Zeitpunkt auf die langen Materiallieferzeiten zur Ferngasleitung hingewiesen habe. Die Verwaltung sollte in jedem Falle nochmals in Verhandlungen

mit der Ruhrgas AG versuchen, eine Reduzierung der Kosten zu erreichen.

Abschließend stellte der Ausschussvorsitzende fest, dass der Ausschuss den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis genommen habe.