

Der Ausschussvorsitzende begrüßte den Architekten Stefan Ahlefeld und bat ihn um Vorstellung des Planentwurfes zum Klosterpark.

Herr Ahlefeld stellte nun dem Ausschuss den Planentwurf „Stadtvillen im Klosterpark – Mehrgenerationenwohnen“ vor.

Der zu bebauende Bereich befinde sich auf einer Lichtung; lediglich drei Heckenpflanzungen seien in diesem Bereich angeordnet.

Vom Investor ist geplant, im südöstlichen Bereich einen Grünstreifen anzuordnen, der auch so im Bebauungsplan ausgewiesen werden soll. Das habe den Vorteil, dass die bestehenden Bäume gänzlich erhalten bleiben können; allenfalls im Bereich der Zufahrten auf dieses Parkgelände müssten vereinzelt Bäume entfernt werden.

Eine weitere Grünfläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> soll, um den Charakter des Parks zu erhalten, auch im Innenbereich ausgewiesen werden.

Vom Konzept her seien Stadtvillen geplant; zwischen den bestehenden und den neuen Häusern wird ein Abstand von ca. 30 m angedacht.

Es seien drei Quartiersplätze geplant, die mit einer Parkmöblierung und ggf. auch mit Spielgeräten für Kleinkinder ausgestattet werden. Des weiteren seien in zwei Gebäuden Räumlichkeiten angedacht zur Kommunikation. Diese Räume hätten Zugang auch zum Gartenbereich.

Im 1. Bauabschnitt würden ca. 5 Stadtvillen gebaut. Der 2. Bauabschnitt verbliebe zunächst im Eigentum der Steyler Missionare und diene entweder für eine Weiterentwicklung des gesamten Areals oder evtl. für eine Belegung von klostereigenen Baulichkeiten.

Bei der Auswahl des Grundstücks sei dem Investor die Nähe zum St. Monika-Wohnhaus wichtig. Von dort sei eine Kooperation gewünscht.

Das Verkehrskonzept sehe vor, dass der 1. Bauabschnitt von der Bonner Straße aus kommend über die Husarenstraße einmündend in die Klosterstraße erschlossen und dann in eine komplett begrünte Tiefgarage abgeleitet wird.

Der 2. Bauabschnitt soll über die Siegstraße kommend erschlossen werden.

Die Baustellenandienung beider Bauabschnitte soll während der Bauphase komplett über die Husarenstraße von der Siegstraße aus abgewickelt werden. Der komplette Schwerlastverkehr würde also nicht über das Wohngebiet Husarenstraße abgewickelt werden, sondern über die Siegstraße und dann am Freibad vorbei.

Über Poller soll die Möglichkeit eines Pkw-Durchgangsverkehrs ausgeschlossen werden. Die geplante Tiefgarage sieht einen Überhang an Stellplätzen vor.

Sämtliche Wohnungen werden altengerecht ausgestattet und seien zu 100 % barrierefrei und über einen Aufzug zu erreichen.

Im Hinblick auf die Ökologie soll ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt werden. Zu einem späteren Zeitpunkt solle ein 100%iger Ausgleich für die versiegelten Flächen erfolgen.

Während der Planungsphase ist die Erstellung eines Verkehrskonzeptes über einen Gutachter angedacht. Dieses Gutachten soll kurzfristig in Auftrag gegeben werden.

Nach diesem Vortrag erklärte Frau Härig, dass die CDU die Planung des Mehrgenerationenwohnen an dieser Stelle ausdrücklich begrüßt. Wichtig sei für ihre Fraktion auf jeden Fall die Pollerlösung in der Husarenstraße. Auch müsse der Spazierweg am Freibad erhalten bleiben.

Frau Schulenberg gab zu bedenken, dass im neuen Flächennutzungsplan diese Fläche als Sonder-nutzungsfläche für Altenwohnanlagen ausgewiesen sei, hier jedoch Mehrgenerationenwohnen geplant sind.

Herr Gleß bestätigte dieses, teilte aber mit, wenn das heute vorgestellte Vorhaben von der Politik befürwortet würde, man im weiteren Verfahren auch den Begriff „Mehrgenerationswohnanlagen“ parallel zum Bebauungsplanverfahren auch durch die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Leben füllen müsse.

Es müsse klar genannt werden, welche Begrifflichkeit und welche Inhalte sich hinter dem Begriff „Mehrgenerationenwohnen“ verbergen.

Bezüglich der Außenanlagen sei die Forderung gestellt, Kommunikationsräume zu schaffen, wo die Begegnung von Jung und Alt als herausragendes Merkmal von Mehrgenerationenwohnen auch möglich sei.

Aber nicht nur im Bereich der Außenfläche sollten Kommunikationsmöglichkeiten gegeben sein, sondern man erwarte vom Investor auch innerhalb der Gebäude die Schaffung von Gemeinschaftsräumen.

Darüber hinaus ist es erforderlich, den Kooperationsvertrag mit dem St. Monika-Heim mit Leben zu füllen.

Was auf den Weg gebracht werden soll ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, der als privater Bebauungsplan von dem Investor betrieben wird. Hierzu würde ein Durchführungsvertrag gehören, der als öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Investor und der Stadt abzuschließen sei. Im Flächennutzungsplanverfahren habe man noch die Möglichkeit, hier eine entsprechende Anpassung vorzunehmen.

Herr Dr. Frank teilte mit, dass er der Verwaltung mit auf den Weg gebe, das Verfahren fortzusetzen, was aber kein endgültiges Placet für diese Maßnahme oder sonst andere Maßnahmen bedeute.

In der Tendenz könne man sich sehr wohl eine Bebauung vorstellen, wo eine besondere Wohnanlage entstehe, die man als Gemeinfläche definieren kann z.B. als Mehrgenerationswohnanlage o. Ä. Wichtig ist, dass die noch zu untersuchenden Fragen zur Ökologie oder zum Verkehr zur Zufriedenheit beantwortet werden. Einer weiteren Entwicklung an dieser Stelle wolle man nicht im Wege stehen; es werde in jedem Fall der Vorbehalt gemacht, dass die genannten Komplexe zufriedenstellend beantwortet werden, auch im Hinblick auf die Bewohner, die dort jetzt schon wohnen. Die heutige Zustimmung sei kein endgültiges Ja.

Herr Züll erinnerte an den Beginn der Diskussion über das Vorhaben vor einem Jahr. Die Zeit hätten Investor und Architekt genutzt und sie verdienten, etwas mehr mitzunehmen als eine grobe Richtung.

Kritisch und begrenzend sollten weitere Aussagen gemacht werden.

Der Flächennutzungsplanentwurf würde an dieser Stelle bezogen auf das Stadtentwicklungskonzept eine Fläche für Gemeinbedarf für bestimmte Personengruppen ausweisen.

Die Verwaltung sollte vorgeben, welche Art des Wohnens, z.B. seniorenrecht, altersgerecht oder barrierefrei, gewünscht ist. Bezogen auf das Stadtentwicklungskonzept sollten die Bedürfnisse der sich verändernden Bevölkerung berücksichtigt werden.

Unter Hinweis auf den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplan sei es heute an der Zeit, dem Investor mitzugeben die Zahl der Baukörper im 1. Bauabschnitt, die Höhe, der Gebäude und die Anzahl der Wohnungen. Fragen, ob die angedachte Erschließung tragbar ist und ob die verlängerte Husarenstraße den Verkehr aufnehmen kann, seien auch zu bedenken.

Diese von ihm jetzt genannten und weitere Punkte sollte man weiter bedenken und dem Investor und Architekten heute als konkrete „Hausaufgaben“ mitgeben.

Der Ausschussvorsitzende erwiderte, dass für ihn ein Teil der von Herrn Züll aufgestellten Forderungen für heute zu früh kämen. Es solle in dieser Sitzung erst ein grundsätzlicher Beschluss zu diesem Vorhaben gefasst werden und nicht Einzelfragen behandelt werden. Diese Fragen wären erst in einer weiteren Phase zu bearbeiten. Zudem seien die von Herrn Züll genannten Punkte bereits von der Verwaltung auf Seite 2 ihrer Sitzungsvorlage genannt.

Herr Metz teilte mit, dass auch für ihn noch viele Fragen offen bestehen. Man würde sich deswegen beim Beschlussvorschlag enthalten. Es solle heute auf jeden Fall keine grundsätzliche Zustimmung erteilt werden, da noch einige Bedenken bestünden. Er hege mittlerweile eine gewisse Skepsis gegen den Begriff „Mehrgenerationenwohnen“. Dieser Begriff sollte erst mit Leben gefüllt werden. Eine seniorenrechtliche Wohnung würde nicht automatisch bedeuten, dass Senioren dort tatsächlich wohnen würden. Die Frage sei, für wen diese Wohnungen wirklich gedacht sind. Diese und andere noch offene Fragen führen dazu, dass er heute keine Zustimmung geben kann.

Frau Feld-Wielpütz erinnerte an die Bürgerversammlung und an die daraus resultierenden Anregungen, die zum größten Teil in das heute vorgestellte Konzept eingeflossen seien.

Ihre Fraktion habe sich mit dem Vorhaben intensiv auseinandergesetzt und festgestellt, dass ein Mehrgenerationenwohnen für Sankt Augustin wichtig ist, aber auch das barrierefreie Wohnen. Das würde nicht automatisch Senioren implizieren, sondern auch behinderte Menschen. Die vorgestellte Planung sei der richtige Schritt in die richtige Richtung, aber die Fragen müssen noch anhand der in der Vorlage gemachten Punkte beantwortet werden. Sie erwarte erst im nächsten Schritt detaillierte Aussagen, um dann im Ausschuss weiter beraten zu können.

Herr Gleß fasste zusammen, dass über diesen heutigen Workflow hinaus der Investor ein Signal seitens der Politik erwarte, um weiterarbeiten zu können oder auch um nicht weiterarbeiten zu können, wenn ein derartiger Beschluss nicht gefasst würde.

Weiter arbeiten hieße, die genannten Begrifflichkeiten zu definieren, um dann zu sagen, ob man sich an dieser Stelle eine Mehrgenerationenwohnanlage vorstellen könne.

Danach ließ der Ausschussvorsitzende über folgenden Beschluss abstimmen: