Der Ausschussvorsitzende begrüßte den von den Eigentümern der Hofanlage mit der Projektentwicklung beauftragten Architekten Hennes und bat ihn, das Projekt vorzustellen.
Herr Hennes stellte die zwei alternativen Varianten A und B vor, die sich unterscheiden durch die Bebauung an der Niederpleiser Straße in Form einer klassischen Reihenhausbebauung zu einem Geschosswohnungsbau.
Der alte Bender-Hof solle als gemischtgenutztes Wohnen dargestellt werden, wobei die Hofstelle wenn möglich in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt werden soll.
Bei der 2. Variante seien anstelle der zwei Riegelbauten längs der Niederpleiser Straße zwei Winkelbauten vorgesehen. Im Gegensatz zur Variante B habe die Variante A im rückwärtigen Bereich eine größere Grünfläche. Bei der Variante A wäre die GRZ 0,34, während bei der Variante B die GRZ bei über 0,4 liegen würde. Unter der neu zu bebauenden Fläche ist eine Tiefgarage geplant mit ca. 55 Stellplätzen, ggf. könnte der Hofstelle Bender eine eigene Stellplatzanlage gegeben werden.

Zu Beginn der nachfolgenden Diskussion führte Frau Feld-Wielpütz aus, dass sie es schön finde, dass im Herzen von Mülldorf die alte Hofanlage behalten wird. Ihre Fraktion würde eher der Variante A folgen. Im weiteren Verfahren müssten weitere Dinge geklärt werden, wie z. B. Dachformen etc.

Herr Schäfer bedauerte, dass man die jetzige Gelegenheit nicht nutze, um den öffentlichen Straßenraum zu erweitern. Er verstehe zwar die Intention der Eigentümer, die Hofanlage zu erhalten. Im übrigen falle es der SPD-Fraktion schwer, der Variante A zu folgen. Die dort vorgesehenen Reihenhäuser könnten nicht funktionieren, weil im Garten keine Sonneneinstrahlung vorhanden sei. Dies ließe die SPD-Fraktion zum Geschosswohnungsbau tendieren, der aus ihrer Sicht nicht beide Schenkel vorsehen müsse. Die SPD-Fraktion tendiere daher zur Variante B in der abgespeckten Form.

Auf Nachfrage von Herrn Schäfer ergänzte Herr Hennes, dass die Stellplatzzahl von 55 Stellplätzen in der Tiefgarage und 4 Stellplätzen im Innenhof so hoch gewählt sei, da man nicht wisse, wie viel Wohneinheiten in der alten Hofanlage entstehen. Das hinge auch damit zusammen, ob dort gewerbliche Nutzung hineinkommt oder nicht. Die 4 im hinteren Bereich errichteten Baukörper haben max. 20 – 24 Wohneinheiten.

Herr Züll wies darauf in, dass man das Instrument der Öffentlichkeitsbeteiligung ernst nehmen solle und schlug vor, beide Entwürfe A und B in die Bürgerbeteiligung hineinzugeben.

Auf Nachfrage von Frau Schulenburg zu Besucherparkplätzen bestätigte Herr Hennes, dass es ein Defizit an diesem Grundstück sei, das man weder auf der Bonner Straße noch auf der Niederpleiser Straße Besucherparkplätze anbieten könnte. Dafür sei die Stelle zu exponiert.
Weiter machte Frau Schulburg deutlich, dass sich die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN weder auf Plan A noch auf Plan B festlegen könnte. Das wolle man dem Investor überlassen.

Frau Feld-Wielpütz unterstütze den Vorschlag von Herrn Züll, Plan A und Plan B ins weitere Verfahren zu geben. Eine Erweiterungsmöglichkeiten des Verkehrsraumes an dieser Stelle sei nicht gegeben. Solle der alte Hof stehen bleiben, komme es definitiv nicht zur Möglichkeit der Erweiterung der B 56 oder der Niederpleiser Straße.
Auch sie sehe die Problematik des ruhenden Verkehrs an dieser Stelle.

Herr Hennes ergänzte, dass in der Hoffläche 14 Stellplätze vorgesehen sind. Diese Anzahl müssten ausreichen, um die Wohnungen, die er sich in der alten Hofstelle auf verschiedenen Ebenen vorstellen kann sowie auch mögliche Arzt- oder Büroflächen abzudecken.

Herr Schäfer gab zu bedenken, dass beim Abfließen des Verkehrs in die Niederpleiser Straße es dort zu Engpässen kommen könnte.

Herr Hennes erwiderte, dass keine pseudoaltengerechte Wohnanlage hingebaut werden soll, sondern eine echte Wohnanlage mit einer Pflegestation. Das würde bedeuten, dass auch nur ein reduzierter Verkehr aus der Tiefgarage stattfinden wird.

Herr Gleß wies darauf hin, dass solche Detailfragen erst im weiteren Verfahren besprochen werden sollten. Das Projekt insgesamt sei etwas, was ihn persönlich und die Verwaltung erfreuen würde. Es entspräche 100%ig dessen was im Stadtentwicklungskonzept an Aussage für die Entwicklung des Orteilzentrums Mülldorf getroffen ist.
Man habe sich von Seiten der Verwaltung zur Gewohnheit gemacht, sich auf bestimmte Varianten festzulegen. Er möchte dem möglichen Investor mit auf den Weg geben, in der alten Hofanlage Bender über die Möglichkeit der Geschäftsnutzung nachzudenken. Auch er könne sich damit einverstanden erklären, mit beiden Varianten in die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zu gehen.

Auf Nachfragen von Herrn Dr. Frank zum Weglassen der Schenkel, teilte Herr Hennes mit, dass er sich im Bereich der Niederpleiser Straße „junges Wohnen“ und im hinteren Bereich „altes Wohnen“ vorstellen könne. Würde er sich dabei nur auf den Geschossbau versteifen, wäre es denkbar, einen der Schenkel wegzulassen. Letztendlich sei dies jedoch Sache des Investors. Es müsse nur städtebaulich verträglich sein und von Allen gewollt sein.

Nachdem der Ausschuss darüber einig war, dass im Beschlussvorschlag nunmehr über beide vorgelegten Varianten abgestimmt wird, fasste der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss folgenden Beschluss: