

Herr Gleß stellte die derzeitige Nahversorgungssituation in Niederpleis als desolat dar. Durch das Stadtentwicklungskonzept 2025 sei für diesen Ortsteil Handlungsbedarf festgeschrieben worden, und zwar in Form der Reaktivierung des unteren Teils der Schulstraße, der Hauptstraße und Teile der Paul-Gerhardt-Straße und durch Ausbau zum Stadtteilzentrum. Darüber hinaus sehe das Verkehrsentwicklungskonzept eine Umgestaltung der Hauptstraße vor.

Zielsetzung müsse sein, durch Ansiedlung von Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe den Charakter eines transitorischen Bereiches zu verändern.

Im Flächennutzungsplan sei für die in der Sitzungsvorlage genannte Stelle ein Nahversorgungszentrum festgesetzt worden. Daher sei die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel möglich.

Zunächst habe man geprüft, ob sich dafür das Gelände des stillgelegten Edeka-Marktes und ein an der Hauptstraße angrenzender nicht mehr in Betrieb befindlicher landwirtschaftlicher Hof eignen. Die Fläche beider Grundstücke zur Unterbringung eines Lebensmittelmarktes sei jedoch sehr klein. Auch aus diesem Grunde ist das Vorhaben dort gescheitert. Nunmehr liege konkret für eine Fläche an der Pleistalstraße/Ecke Hauptstraße gelegen ein Antrag eines Investors für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor.

Herr Heidelmeier ergänzte, dass man seit 2007 die Einzelhandelsversorgung Niederpleis vorantreibe. Anhand aushängender Pläne erläuterte er die Planung. Bezüglich der Umgestaltung der Kreuzung in einen Kreisell habe sich der Investor bereit erklärt, die Kosten hierfür bis zu einem bestimmten Betrag zu übernehmen. Für den bisherigen Standort des EDEKA-Marktes werde die Planung weiterbetrieben. Der Flächennutzungsplan weise Mischgebietsflächen aus. Angestrebt wird auch hier Einzelhandelsnutzungen.

Herr Dziendziol für die CDU-Fraktion erkannte, dass man auf einem guten Weg sei, das Viertel Hauptstraße/Schulstraße/Paul-Gerhardt-Straße so zu gestalten, wie man sich das vorgestellt habe. Die weiteren Gewerbetreibenden vor Ort sollten in die Planungen miteinbezogen werden. Ihn interessiere auch die zeitliche Abfolge der Maßnahme.

Herr Züll teilte mit, dass man sich das Vorhaben auch an anderer Stelle hätte wünschen können, aber der jetzt gewählte Standort die Möglichkeit böte, Kaufkraft zum Beispiel aus Birlinghoven in Sankt Augustin zu halten. Durch die Schaffung von Kreiseln würde aus städtebaulicher Sicht das Gesicht einer Ortseingangslage aufgewertet. Von der Architektur mit den gegliederten Höhen sei man angetan. Bezüglich der Höhenlagen könne die Parkplatzsituation sogar freundlicher gestaltet werden.

Herr Seifen frug die Verwaltung, ob und inwieweit mit den Grundstückseigentümern des bisherigen Standortes gesprochen wurde.

Die Verwaltung teilte mit, dass sie hierauf im nicht öffentlichen Teil antworten werde.

Herr Metz erkannte für seine Fraktion auch die unbefriedigende Nahversorgung in Niederpleis. Er gab aber zu bedenken, dass man sich mit diesem Plan Probleme einhandeln könnte. Gründe hierfür nannte er in der Größe des Marktes mit 1.200 m². Auch die Bemühungen, einen Nahversorger in Birlinghoven anzusiedeln, würden damit erschwert. Ferner würde massiv in das Landschaftsschutzgebiet eingegriffen. Was sich aus der Vorlage nicht ergebe sei die Frage des Verkehrs. Es sei nicht förderlich, wenige Meter nach der Ausfahrt aus dem Kreisell eine Zufahrt zum Discounter zu haben. Ein Magnet, wie er in den Ortsteilen gewollt sei, gehöre immer ins

Zentrum und nicht an den Rand.

Herr Gleß erinnerte noch einmal daran, dass dieser Bereich im Flächennutzungsplan als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches ausgewiesen sei. Auch nach dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept könne hier Einzelhandel für die Nahversorgung betrieben werden.

Manche Fragen können per heute nicht beantwortet werden, sie seien im vorgesehenen Bebauungsplanverfahren zu beantworten, wie z. B. die Stellplätze im Landschaftsschutzgebiet.

Auch müsste die Frage aufgegriffen werden, ob die Aussagen des alten Verkehrsentwicklungsplanes von 1992 oder die Aussagen des neuen aus dem Jahre 2008 noch richtig wären, wonach dort ein Kreisverkehr realisiert werden soll.

Auch die fußläufige Erreichbarkeit muss für diesen Markt gegeben sein. Dies sei noch im Detail zu überprüfen.

Zur Frage nach der Zeitschiene antwortete Herr Gleß, dass man im Jahre 2010 Planrecht schaffen könne, um dann im Jahr 2011 mit einer konkreten baulichen Maßnahme zu beginnen.

Herr Küpper regte an, auf Höhe des neuen Edekamarktes eine Bushaltestelle einzurichten, um die Bürger aus Birlinghoven an diesen Standort anzubinden.

Für seine Fraktion erkannte Herr Leidorf eine neue Unfallgefahr und verwies in diesem Zusammenhang auf den Siegburger Kreisel. Der Standort eines Marktes an dieser Stelle mache für ihn Sinn, da seiner Meinung nach das Zentrum von Niederpleis durch den Ortsteil Schmerbroich etwas nach Süden gerückt sei.

Herr Züll erinnerte daran, dass man sich beim Verfahren des Flächennutzungsplanes auch um diese Flächen Gedanken gemacht habe. Das heute hier Vorgestellte sei leider an anderer Stelle im Ortsteil nicht unterzubringen.

Herr Seifen stellte noch einmal die Frage nach den zukünftigen Planungen am alten Standort Hauptstraße/Schulstraße/Paul-Gerhardt-Straße. Für kleinere Märkte sei eine Ansiedlung dort wahrscheinlich unrentabel. Für ihn stelle sich die Frage, inwieweit durch einen großen attraktiven Markt die Standortbedingungen für kleinere Geschäfte in Niederpleis und Birlinghoven berührt sein könnten.

Herr Gleß erinnerte daran, dass ein Zentren- und Einzelhandelskonzept vorliege, worin auch diese Fragen beantwortet wurden. Dieses Konzept sei durch die Aufnahme in den Flächennutzungsplan auch verrechtlicht. Herr Gleß gehe davon aus, dass ein Unternehmen an dieser Stelle Magnetwirkung entfalte und angrenzende Bereiche davon profitieren können. Insbesondere erhoffe man sich eine Initialzündung für den gesamten Bereich der Hauptstraße Richtung Schulstraße.

Herr Dziendziol erneuerte die Bitte, die dort vorhandenen Gewerbetreibenden mit in die Planung einzubeziehen.

Herr Metz erinnerte daran, dass seine Fraktion dem Flächennutzungsplan nicht zugestimmt habe und man daher auch nicht verpflichtet sei, einem entsprechenden Bebauungsplanentwurf zuzustimmen. Um ein Magnet für ein funktionierendes Ortszentrum zu haben, bräuchte man Verkaufsflächen von 1.200 bis 1.400 m² nicht. Um die Ansiedlung derart großen Einzelhandels sei es bislang am alten Standort auch nie gegangen. Dort sollte ein wirklicher Nahversorger

entstehen. Er gab die Anregung, im Bebauungsplanverfahren die Verkehrsproblematik detailliert zu untersuchen. Für ihn sei das eine kritische Frage. Was jetzt geplant ist, würde die Funktionalität eines Kreisels einschränken.

Bezüglich der Nachfrage von Herrn Seifen zur kleinen Kreisellösung im westlichen Bereich der Hauptstraße teilte Herr Gleß mit, dass dies eine der Optionen sei und nach Aussage des Verkehrsentwicklungsplanes die beste Lösung.

Es könne aber nur eine Gesamtlösung geben, die darauf hinauslaufe, auch die folgenden Kreuzungspunkte im weiteren Verlauf der Hauptstraße in Richtung Zentrum zu regeln.

Danach wurde über den Beschluss abgestimmt.