Der Vorsitzende begrüßte zunächst Herrn Girzalsky als Architekt des Investors.

Weiterhin stellte sich Herr Schmitz von der Raiffeisenbank Sankt Augustin als Investor den Ausschussmitgliedern vor.

Herr Girzalsky stellte mittels eines Powerpoint-Vortrages die geplante Neubebauung vor. Die Präsentation ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Dabei wies er zunächst darauf hin, dass die orstansässige Ärzteschaft seinerzeit ihm gegenüber Bedarf für ein neues Ärztehaus anmeldete. Die geltenden Bebauungsplanungen in diesem Bereich ließen keine Baugenehmigung für das geplante Projekt zu, sodass man hier über ein verkürztes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) entsprechende Anpassungen für diesen Bereich vornehmen müsste. Es sei geplant, mit Durchführung dieses Planverfahrens parallel bereits einen Bauantrag zu stellen. Danach ergäbe sich nach einer ersten Schätzung ein avisierter Baubeginn für Mitte 2012. Die Fertigstellung wäre dann für Herbst 2013 vorgesehen.

Der Vorsitzende bedankte sich bei Herrn Girzalsky für seine Ausführungen.

Herr Köhler von der Fraktion AUFBRUCH! stellte die Frage, ob aufgrund der geringen Neigungen des Daches an eine Begrünung desselben gedacht sei.

Herr Girzalsky beantwortete die Frage dahingehend, dass verschiedene Entwürfe auch ein begrüntes Dach vorsähen.

Herr Gless legte die Einschätzung der Verwaltung zu diesem Projekt dergestalt dar, dass die Gespräche mit dem Investor bislang sehr positiv verlaufen seien. Ebenso sehe er die vorgestellte Zeitschiene positiv und einhaltbar. Er betonte, dass gerade an diesem Knotenpunkt ein stärkerer städtebaulicher Akzent gesetzt werden sollte, da es sich hierbei von Norden her kommend um den ehemaligen Eingangsbereich des alten Ortskerns von Niederpleis handele. Insofern habe die Verwaltung Wert darauf gelegt, dass gerade an dieser Kreuzung die Bebauung näher an den Kreuzungspunkt heranrückt, dass hier eine besondere Betonung durch eine gestalterisch besonders hochwertige Bebauung erreicht werde, und dass ein solches Gebäude in seiner Wahrnehmung als Torsituation eine gewisse Höhe erreichen sollte.

Frau Feld-Wielpütz von der CDU-Fraktion bedankte sich zunächst bei dem Investor und bei der Stadtverwaltung. Sie sehe hierdurch eine positive Entwicklung für den Ortsteil Niederpleis. Eine positive Entwicklung erhoffe sie sich dadurch zum Beispiel auch in Bezug auf die Parkplatzsituation in der Steinkreuzstraße mit den beiden dort ansässigen Arztpraxen.

Auch Herr Metz von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bedankte sich bei dem Investor. Auch er befürworte eine weitergehende Planung dieses Projektes. Er fragte nach, ob die Überarbeitung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 625/1 erfolge und ob dieser dann im vorgezogenen Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werde. Weiterhin sehe er in der Schulstraße Potenzial, sodass sich in seinen Augen eine Initialzündung, insbesondere auch in Verbindung mit den Bestrebungen bzgl. des Contzen-Hofes, für den gesamten Stadtteil ergeben könnte.

Herr Köhler begrüßte die Planung ausdrücklich, da hierdurch ein klarer Impuls gesetzt werde,

den Bereich zwischen Hauptstraße, Paul-Gerhardt-Straße, Schulstraße und Freie Buschstraße aufzuwerten. Weiterhin setze die Art der Gestaltung einen Akzent. Auch werde dadurch die Möglichkeit eröffnet, Arztpraxen aus Wohnbereichen herauszulösen.

Herr Seifen von der SPD-Fraktion bedankte sich bei Herrn Girzalsky für die Vorstellung des Projektes. Er begrüße ausdrücklich das Vorhaben und gehe davon aus, dass damit der richtige Schritt in die richtige Richtung gemacht werde.

Herr Züll von der FDP-Fraktion begrüßte gleichfalls das Projekt. Er gehe davon aus, dass man hier einem zügigen Verfahren entgegen sehe, zumal sich in vergangenen Gesprächen, auch unter Beteiligung von Anwohnerinnen und Anwohnern, gezeigt habe, dass dieses Projekt auch in der Bevölkerung positiv aufgenommen werde. Er gehe jedoch davon aus, dass ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB nur für diesen Bereich zustande komme, da im Rahmen der ambitionierten Zeitschiene der nördliche und der südliche Planbereich vom Ursprungsaufstellungsbereich nicht vollzogen werden könne.

Herr Gless führte aus, dass für den gesamten Geltungsbereich eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben werde. Weiterhin sei vorgesehen, den hier behandelten Bereich aus dem Geltungsbereich herauszugrenzen, um dafür ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Herr Metz bat um Klarstellung, dass nur für diesen Teilbereich nach § 13a BauGB verfahren werde, und nicht für den gesamten Geltungsbereich. Weiterhin gab er zu bedenken, dass zunächst ein Verkehrsgutachten nur auf den Teilbereich im vorgezogenen Verfahren erstellt wird, welches sich aber in der Folge auf die Verkehrsplanung des übrigen Bereiches des Geltungsbereiches ggfs. negativ auswirkt.

Herr Gless stellte klar, dass eine verkehrliche Untersuchung nur für den gesamten Bereich durchgeführt werde. Erst in einem nächsten Schritt werde der in Rede stehende Teilbereich nach § 13a BauGB herausgelöst städtebaulich behandelt.

Frau Feld-Wielpütz fragte in Bezug auf eventuelle Hinterlandbebauung nach, ob bei entsprechendem zukünftigen Interesse die Möglichkeit bestünde, über die Zufahrt des geplanten Gebäudes diese Grundstücke zu erschließen.

Der Vorsitzende wandte hierzu ein, dass dies möglich sei.

Herr Köhler fragte an, ob die Verkehrsuntersuchung die Ecke Contzen-Hof insofern einbezieht, als dort, wie in der Planung vorgesehen, ein Markt entstünde.

Herr Gless erklärte hierzu, dass die Verkehrsuntersuchung alle Eventualitäten einbeziehe.

Herr Schmitz wandte hierzu ein, dass eine Veränderung der Standorte der Ärzte innerhalb von Niederpleis zur Raiffeisenbank Schulstraße/Freie Buschstraße den Verkehr an dieser Stelle kaum mehr belasten werde.

Herr Metz wies noch einmal auf den Auftrag an die Verwaltung aus der Ratssitzung vom 05.10.2011 hin, wonach zu prüfen gewesen sei, ob für den gesamten Bereich ein Verfahren nach

§ 13a BauGB möglich wäre. Aus der Antwort der Verwaltung sei ihm noch nicht ganz klar geworden, ob man nunmehr von vorneherein davon ausgehe, dass nur für den Teilbereich ein solches Verfahren möglich wäre, oder ob ein Ergebnis dieser Prüfung erst im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs zu erwarten wäre und sich dabei ggfs. herausstellen könnte, dass dies auch für den gesamten Bereich gelte.

Herr Gless führte aus, dass dies abhängig sei von dem Ergebnis der Verkehrsuntersuchung. Bei dem hier vorliegenden Teilbereich könne jedoch die Möglichkeit eines Verfahrens nach § 13a BauGB bereits heute abgeschätzt werden.

Frau Feld-Wielpütz stellte die Frage, wer das Verkehrsgutachtens beauftrage, auch unter dem Gesichtspunkt der Revitalisierungs des Ortskerns.

Der Vorsitzende wandte ein, dass ein Ärztehaus eine höhere Attraktivität ausstrahle als vereinzelte Arztpraxen.

Herr Seifen stimmte insoweit zu, dass er kein erhöhtes Verkehrsaufkommen erwarte. Den einzigen Unterschied sehe er darin, dass man über die Schleichwege bislang vier Zuwegungen gehabt habe. Nunmehr habe man über die Schulstraße nur noch einen Zuweg. Dies wäre in einem Verkehrsgutachten zu berücksichtigen.

Herr Gless ergänzte, dass er auch kein zusätzliches verkehrstechnisches Problem sehe. Eine vernünftige Bauleitplanung bedinge jedoch ein Verkehrsgutachten, um die Wahrscheinlichkeiten mit validen Aussagen zu den konkreten Festsetzungen belegen zu können. Den Auftrag zur Erstellung dieses Verkehrsgutachtens werde die Verwaltung erteilen.

Der Vorsitzende bedankte sich bei Herrn Schmitz und Herrn Girzalsky für die Vorstellung des Projektes.