

Herr Knipp trug vor, dass der Rat der Stadt Sankt Augustin am 05.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes 625/1 „Niederpleis Mitte“ beschlossen habe. Ziel des Bebauungsplanes sei die Stärkung des Ortsteils in seiner Nahversorgungsfunktion und die Revitalisierung der Ortsmitte. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stünden konkret zwei Bauvorhaben zur Realisierung an. Im Norden des Bereichs an der Ecke Schulstraße / Freie Buschstraße plane die Raiffeisenbank einen Neubau mit Erweiterung und Modernisierung ihrer Geschäftsräume und der Unterbringung von Arztpraxen, einer Apotheke und eines Bäckers / Cafes (Vorstellung des Vorhabens im UPV am 22.11.2011). Im südlichen Geltungsbereich solle ein Nahversorgungszentrum mit Supermarkt, Drogerie und weiterem ergänzendem Einzelhandel realisiert werden. Aufgrund des Umfangs des Vorhabens würden derzeit die Gutachten zur Verträglichkeit der Verkaufsflächen und darauf basierend das Verkehrsgutachten erstellt. Mit den Ergebnissen werde im Februar gerechnet. Da die Vorarbeiten zum Neubau der Raiffeisenbank weniger umfangreich seien und die Maßnahme dem Ziel der Stadtentwicklung, Handel und Dienstleistungen im Ortszentrum zu installieren, entspräche, sei beabsichtigt, den Bebauungsplan in Teil A –Raiffeisenbank-Neubau- und Teil B –Nahversorgungszentrum- entlang der Alten Schulstraße zu teilen. Hierdurch könnten die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, das Vorhaben zeitnah zu realisieren, Zeitverzögerungen durch Abstimmungen, die sich aus der Maßnahme Nahversorgungszentrum ergeben, würden vermieden. Die Ergebnisse des Verkehrs-Gutachtens für den Raiffeisenbank-Neubau flößen in das Verkehrsgutachten für das Nahversorgungszentrum ein. Derzeit werde die Planung des Raiffeisenbank-Neubaus einschließlich des Schallschutz- und Verkehrsgutachtens und der artenschutzrechtlichen Vorprüfung mit den zuständigen Behörden vorabgestimmt. Es sei beabsichtigt, in der nächsten Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes 625/1 Teil A (Raiffeisenbank-Neubau) vorzustellen und den Offenlagebeschluss fassen zu lassen. Ferner liege das Ergebnis einer Markt- und Standortanalyse, welche die Verwaltung in Auftrag gegeben habe, vor. Danach korrespondiere die Nutzungsempfehlung mit den derzeitigen Planungen zum Nahversorgungszentrum. Marktfähig sind demnach maximal 1600 m² VK für den Supermarkt, maximal 700 m² VK für den Drogeriemarkt sowie maximal 3 x 800 m² VK für Bekleidung und Schuhe. Ein weiteres Ergebnis sei eine zu erwartende Frequenzbelebung für die dort ansässigen Betriebe.

Herr Puffe von der CDU-Fraktion bedankte sich bei der Verwaltung für die aktuellen Informationen. Er fragte an, wann das in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten vorliege. Weiterhin fragte er nach dem zeitlichen Ansatz für die Erstellung des Ortsteilentwicklungskonzeptes.

Herr Metz von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bat zunächst darum, die Verkehrsuntersuchung für beide angesprochenen Teilbereiche, also modular, zeitgleich durchzuführen. Weiterhin äußerte er die Bitte, dass bei Absehbarkeit einer Möglichkeit, beim Versorgungszentrum ebenfalls den § 13a BauGB zur Anwendung zu bringen, dies auch dann durchzuführen.

Frau Bilgmann von der SPD-Fraktion bedankte sich zunächst für den Bericht der Verwaltung und begrüßte das Vorankommen der Planungen in Niederpleis. Sie schloss sich den Ausführungen des Herrn Metz an, dass eine Teilung des Gutachtens nicht glücklich sei. Man könne so den Eindruck gewinnen, dass im Bereich der Raiffeisenbank zuerst begonnen werde und der Bereich um den REWE hinten anstehen müsste.

Herr Züll signalisierte seitens der FDP-Fraktion schon heute Zustimmung für eine Teilung

hinsichtlich der beschleunigten Umsetzung der Planungen, da seitens des Investors, des Grundstückseigentümers und auch der Nachbarschaft ein breites Interesse hierfür bestehe. Trotzdem sollte man das Plangebiet im Zusammenhang sehen.

Frau Feld-Wielpütz von der CDU-Fraktion erinnerte daran, dass Herr Gless bereits in der vorherigen Sitzung deutlich gemacht habe, zunächst das gesamte Plangebiet verkehrlich untersuchen zu lassen, um dann im Anschluss den in Rede stehenden Teilbereich nach § 13a BauGB herauszulösen und städtebaulich zu behandeln. Ferner sei man sich seinerzeit einig gewesen, den gesamten Bereich aufzugreifen. Danach habe die CDU den Antrag bezüglich des Ortsteilentwicklungskonzeptes für diesen Kernbereich gestellt. Dann sei jedoch mit dem Ansinnen der ortsansässigen Ärzte nach der Einrichtung von Praxen im Gebäude der Raiffeisenbank eine Veränderung eingetreten. Dies sei von der gesamten Politik gut geheißen und auch für zwingend notwendig erachtet worden. Daraufhin wurde beraten, wie diesem Ansinnen beschleunigt nachgekommen werden könnte. Vor dem Hintergrund dieser Historie hielt sie das Vorgehen der Verwaltung für absolut lobenswert.

Herr Knipp ergänzte seine Ausführungen dahingehend, dass der gesamte Bereich planerisch von einem Büro begleitet werde und somit in einer Hand liege. Wann das Verkehrsgutachten vorliege könne er heute nicht sagen. Es sei jedoch bereits in Auftrag gegeben, sodass er davon ausgehe, dieses zeitnah vorlegen zu können.

Herr Köhler von der Fraktion AUFBRUCH! hielt es für wichtig, über die Teilung und die getrennte Bearbeitung der beiden Teilbereiche nicht das Gesamtkonzept aus den Augen zu verlieren. Insofern werde auch er einer Teilung zustimmen, sobald diese zum Beschluss vorgelegt werde. Er hoffe jedoch auch, dass für die Teilung nur sachliche Erwägungen eine Rolle spielten.