

Herr Gleß führte einleitend aus, was der Stadt zum Thema des Tacke-Areals in den letzten Jahren zu unterschiedlichen Aspekten alles begegnet sei. Das Thema beschäftige den Ausschuss schon seit geraumer Zeit, und man sei im stetigen Bemühen, für diesen Bereich eine vernünftige Nachfolgenutzung zu finden. Er verwies auf die vielfältigen Planungsüberlegungen in der Vergangenheit. So habe im Bereich Südstraße/Bonner Straße die Realisierung einer Tankstelle zur Diskussion gestanden. Hierzu sei eine Veränderungssperre ergangen, gegen die in der Folge geklagt worden sei. Die Stadt habe die Klageverfahren vor dem Verwaltungsgericht und dem Oberverwaltungsgericht erfolgreich bestritten. Weiter sei vor etwa 4 Jahren die Fa. Götsch KG angetreten mit zwei solitären Baukörpern, um an der Stelle Einzelhandel zu platzieren. Dieses Vorhaben habe sich aufgrund interner Probleme der Fa. Götsch zerschlagen. Die Fa. Kaufland sei angetreten, in 2-geschossiger Bauweise etwa 5.000 qm Verkaufsfläche zu realisieren. Die Verwaltung hatte hierzu eine negative Einschätzung aufgrund des vorgesehenen lang gezogenen Baukörpers mit noch größerer Dimension, als das Bestandsgebäude. Man wollte an dieser Stelle den städtebaulichen Fehler der Vergangenheit nicht wiederholen. Weiterhin vorgestellt worden sei im vergangenen Jahr ein Projekt der Fa. Lidl, die angetreten war, eine Projektentwicklung zu betreiben, die mehr in die Richtung gegangen sei, wie es der Masterplan Urbane Mitte vorsehe. Auch dieses Projekt sei nicht zum Tragen gekommen.

Jetzt stehe ein neues Projekt an, wozu er sich mit der Hoffnung trage, dass man zu einem guten Ergebnis kommen werde. Investor und Verwaltung würden seit ca. 15 Monaten um die beste Lösung ringen. So hätten ursprünglich ca. 3.000 qm Verkaufsfläche zur Diskussion gestanden, wozu die Verwaltung gesagt habe, dass dies definitiv zu viel sei. Heute liege ein städtebaulicher Entwurf vor, der vor allem eine kleinteilige Einzelhandelsentwicklung der Verkaufsflächen beinhalte, was der Verwaltung wichtig gewesen sei. Dies stehe auch in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes, wonach Großflächigkeit mit einer Fläche von 800 qm beginne. Vorgesehen seien solitäre Baukörper und kein langgezogener Einzelbaukörper mit entsprechender Dimension. Die Baukörper sollen so errichtet werden, dass sie ansprechende städtebauliche Wirkung entfalten.

Abschließend verwies Herr Gleß auf die Aussagen des Masterplans Urbane Mitte für diesen Bereich, wonach für die Erdgeschosse kleinteiliger Einzelhandel empfohlen werde mit darüber angeordneten Geschossen sowohl für Dienstleistungen, als auch Wohnungsnutzung. Denkbar wäre im Eingangsbereich zum Zentrum auf dem Weg nach Siegburg oder Bonn auch ein Hotelneubau. Für den nördlichen Baukörper, als Eingangstor, empfehle sich, diesen Baukörper mit einer hervorgehobenen Architektur besonders zu akzentuieren. Von der Realisierung eines langgezogenen Baukörpers werde aus städtebaulichen Gründen zwingend abgeraten. Der Bereich stelle einer der vier vorhandenen Torsituationen ins Zentrum dar, worauf er bereits in der Vergangenheit Bezug genommen habe. An dieser exponierten Stelle sei es zwingend erforderlich, städtebaulich die Dominanz zu entfalten, die zu einem Eingangstor ins Zentrum gehöre. Das seien Anforderungen gewesen, die allen Investoren und jetzt auch der Fa. Immoga gestellt wurden.

Mit dem vorliegenden Beschlussvorschlag, wonach die Verwaltung beauftragt werden soll, auf der Basis des vorgestellten Entwurfs eine Beschlussvorlage für den Rat zur Auslegung des B-Plans Nr. 107/5 Zentrum-Ost zu erstellen, sei beabsichtigt, das planungsrechtlich festzuzurren, was bauordnungsrechtlich auf dem Areal genehmigt

werden soll. So es denn die Zustimmung der Politik fände, könne er sich vorstellen, ein Baugenehmigungsverfahren anzustrengen und parallel dazu den erforderlichen B-Plan aufzustellen, mit auf das Projekt abgestellten Festsetzungen. Der Investor benötige entsprechende Signale, die für ihn richtungweisend seien und ihm ermöglichen, detaillierte Planunterlagen zu erstellen.

Anschließend stellte Herr Eicker das Projekt anhand einer Power-Point-Präsentation vor.

Auf Vorschlag von Frau Feld-Wielpütz unterbrach der Ausschussvorsitzende um 18.20 Uhr die Sitzung, um den Ausschussmitgliedern die Gelegenheit einzuräumen, die mittlerweile ausgehängten Pläne des Investors in Augenschein zu nehmen.

Um 18.30 Uhr erfolgte die Wiederaufnahme der Sitzung durch den Vorsitzenden mit der Eröffnung der Fragerunde für die Fraktionen.

Frau Feld-Wielpütz bat um nähere Erläuterungen zur Pflegeeinrichtung, wie viel Plätze vorgesehen sind und um welche Form einer Einrichtung es sich handelt. Zur Gastronomie bat sie um Auskunft, ob auch an Außengastronomie gedacht werde. Bezüglich der Erschließung wies sie darauf hin, dass die B 56 auch in diesem Bereich schon sehr stark frequentiert werde und man sich mit der Erschließung insgesamt sicher noch eingehender beschäftigen müsse. Sie gehe davon aus, dass der vorhandene Grünstreifen in die Überlegungen zur Ausweitung der B 56 einbezogen werde.

Herr Knülle trug vor, dass er sich grundsätzlich sehr freue, dass es einen Investor gebe, der sich um das Grundstück bemühe, sich dazu Gedanken gemacht und es in gemeinsamen Gesprächen mit der Verwaltung geschafft habe, gemeinsame Wege bezüglich der Gestaltung der zukünftigen Mieter/Nutzer zu beschreiten. Positiv sei auch, dass sich die Gestaltung des Zentrums an dieser Stelle neu realisieren lasse. Schwierigkeiten sehe er darin, wie die verkehrliche Anbindung von Statten gehen soll. Hierzu verwies er auf Probleme, die er mit der Verkehrszuführung auf die Südstraße sehe, wegen des dort stattfindenden Schienenverkehrs. Auch die Schaffung einer T-Kreuzung an der B 56 zur Erschließung des Parkplatzes sehe er vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Verkehrssituation sehr kritisch. Diese werde sich mit der weiteren Entwicklung des Zentrums sicher noch verschärfen, und er halte die bisherigen Überlegungen hierzu nicht für so akzeptabel. Hier bedürfe es sicher noch weiterer Überlegungen zur Verkehrsplanung. Er finde gut, dass die Gebäudestruktur sich nicht als großer Block darstelle, sondern aufgeteilt sei. Nicht gefalle ihm die Linienführung der Gebäude über den gesamten Bereich, wo er kein ausreichend harmonisches Bild in der Höhe der Gebäude erkennen könne. Auch habe er Bedenken wegen des vorgesehenen offenen Parkplatzes zwischen den beiden Außengebäuden. Für ihn gehören Parkplätze eher versteckt, als sozusagen auf dem Präsentierteller. In diesem Zusammenhang verwies er auf die bereits vorhandenen großen Parkflächen, die man wahrnehme, wenn man ins Zentrum fahre. Die Errichtung eines Pflegeheimes an dieser Stelle halte er für die Stadt grundsätzlich für wichtig und richtig. Solche Einrichtungen müssten zentrumsnah mit entsprechender Infrastruktur vorgehalten werden. Insgesamt sei er städtebaulich noch nicht so überzeugt. Nur im Hinblick darauf, das bestehende Tacke-Gebäude zu entfernen, würde es ihm noch nicht ausreichen, einer Empfehlung nahe zu

treten, die eine Realisierung in der heute dargestellten Form vorsehe. Da bedürfe es weiterer Überlegungen, auch zur städtebaulichen Darstellung.

Herr Metz stellte dar, dass es wahrscheinlich auf eine schriftliche Sammlung von Fragen hinauslaufe, die von den Fraktionen eingereicht werden könnten. Natürlich sei das vorgestellte Projekt besser, als der Ist-Zustand. Es gebe ein Konzept, mit dem man arbeiten könne. Die Grundidee halte er für gut, wobei klar sein müsse, dass es in einem so städtebaulich sensiblen Bereich nicht das Optimum gebe. Die vorgesehene Mauer/Sichtblende halte er im urbanen Bereich nicht für ganz optimal. Da erschließe sich ihm der Sinn noch nicht. Ein weiterer Punkt wäre die Darstellung eines genauen Querschnitts zu Fuß- und Radwegen, Abbiegespuren usw. Die in einer Planung des Landesbetrieb Straßen vorgesehene Verbreiterung der Radwege in diesem Bereich sei sinnvoll. Es stelle sich die Frage, wie viel Platz überhaupt zur Verfügung stehe. Insgesamt sei das Thema Verkehr hoch problematisch, wie zum Beispiel auch aufgrund der Zufahrt zur Tankstelle. Hierzu schilderte er die äußerst komplexe und schwierige Situation, die sich dem Autofahrer stelle, wenn er etwa vom Parkplatz in Richtung Siegburg abbiegen wolle. Dies bedürfe einer genaueren Analyse. Im Übrigen stelle sich auch die Frage bei einer Parkraumbewirtschaftung, mit entsprechenden verkehrlichen Auswirkungen. Es bedürfe sicherlich einer verlässlichen Simulation des Ganzen, auch unter Berücksichtigung der Anlieferverkehre. Als letzten Punkt sprach er die Zufahrt zur Südstraße an. Hier befinde sich eine große Kreuzung mit Bahnverkehr, wo es zu Problemen kommen könne.

Herr Dr. Frank stellte fest, dass sicher alle froh wären, wenn an dieser Stelle etwas geschehe. Die Frage sei nur, ob das, was hier angedacht ist, das wäre, was man sich vorstelle. Er sehe das nicht so und glaube, dass die Dinge noch im Fluss und beeinflussbar sind. Vorhin sei bereits gesagt worden, dass hier andere Bedarfe bestehen, als dargestellt. Es bedürfe beispielsweise Studentenwohnungen und Altenwohnungen und keinen weiteren Discounter oder eine Fast-Food-Kette. Aber es sei auch gesagt worden, dass man die Kirche im Dorf lassen müsse und kein Wunschkonzert habe. Die wirtschaftlichen Interessen des Investors seien zu berücksichtigen. Die bereits dargestellten Verkehrsprobleme sehe er genau so und teile sie voll und ganz. Zur Architektur habe er noch nicht viel auf den Plänen gesehen. Vor dem Hintergrund, dass es sich um eine Stadttorsituation handele, interessiere ihn die Architektur im Einzelnen, die Gliederung der Fassaden, die Wahl der Materialien usw. Er möchte sich auch vorstellen können, wie das mit der gegenüber liegenden Straßenseite harmoniert. Die Notwendigkeit, sich einen neuen Baukörper im vorgegebenen Raum zu vergegenwärtigen, werde beispielsweise deutlich beim Bonner Stadthaus, was er als negatives Beispiel anführte. Unharmonisch erscheinen ihm beim vorgestellten Projekt die Sprünge zwischen den Baukörpern, von 6-geschossig auf ebenerdig und weiterführend von 2-geschossig auf 4-geschossig. Zwischen den Gebäuden liege ein Parkplatz von einer Größe, die keine Kleinigkeit darstelle. Für eine Torsituation an einer Hauptverkehrsachse erwarte er, dass eine überzeugende und harmonische architektonische Lösung gefunden werde. Bezüglich der Mauer wies er auf Graffiti-Probleme hin. Binnen weniger Wochen werde die Mauer verschmiert sein. Es sollte untersucht werden, ob der große Parkplatz nicht auf die Seite verlagert werden könne, damit sich eine harmonische Anordnung der Baukörper realisieren lasse. Der Auftragsbeschluss, wie er als Beschlussvorschlag der Verwaltung vorliege, könne aus

seiner Sicht heute so nicht gefasst werden.

Herr Köhler legte dar, dass endlich ein Vorhaben vorgestellt worden sei, welches diskussionswürdig ist. Dazu gehöre vor allen Dingen der vorgesehene Nutzungsmix, der das Kriterium Kleinteiligkeit erfülle. Positiv finde er durchaus, dass keine Parkplätze in Tieflage entstehen sollen. Wenn man ein Projekt mit gewerblicher Nutzung beabsichtige, bedürfe es auch der entsprechenden Parkplätze und diese besser auf der Straßenebene als in Tiefräumen, die regelmäßig Angsträume darstellen. Knackpunkt werde auch für seine Fraktion die Verkehrsführung sein. Im Detail seien die Probleme heute schon genannt worden. Für den am wenigsten gelungenen Punkt halte er die Zufahrt zum Bankenkomplex über die Südstraße, weil die Ausfahrt aus diesen Bereich so gut wie gar nicht zu bewerkstelligen ist, es sei denn, man sehe Abbiegeverkehre ausschließlich in Richtung Sankt Augustin-Ort vor. Ein weiterer kritischer Punkt sei der Bereich, wo mehr Verkehr fließt, nämlich auf dem großen Parkplatz, wozu er schon vernommen habe, dass die zur Ausweitung benötigte Fläche zu Lasten des Grundstücks des Investors gehen müsste. Man könne nicht hinter die heutige Situation zurückgehen, die wegen des Fahrradweges schon katastrophal genug sei. Hierzu verwies er auf die angedachten Verbesserungen in der Planung des Landesbetriebs Straßenbau.

Herr Gleß führte aus, dass man sich auf einem sehr schmalen Grad bewege zwischen dem Realisierbaren und dem, was wir uns alle wünschen würden. Dies drücke sich auch ein Stück weit in der Formsprache, der Architektur aus, für die man sich nach langen Verhandlungen mit dem Investor entschieden habe. Das Beschreiten des schmalen Grades finde vielleicht am ehesten seinen Ausdruck in der Erschließungssituation, die wir jetzt vorfinden und die wir zukünftig vorfinden werden. Es gebe keine andere Lösung, als das Grundstück über die Bonner Straße zu erschließen. Die Schaffung einer Zufahrt über die Südstraße könne wegen der gegebenen Verhältnisse nicht anderes sein, als eine Behelfszufahrt. Wenn man diesen Verkehrsproblemen begegnen wolle, gebe es eine Lösung eigentlich nur über den Weg der Dichte der Bebauung und der dadurch hervorgerufenen Verkehrsfrequenz. Das sei z. B. auch das Problem beim Projekt Kaufland gewesen, neben anderen städtebaulichen Aspekten. Mit einer Verkaufsfläche von 5.000 qm wäre entsprechender Verkehr generiert worden. Deshalb müsste die Nutzungsdichte auf dem Grundstück möglichst gering gehalten werden. Deshalb sei es richtig, vom großflächigen auf kleinteiligen Einzelhandel runterzugehen. Man habe ein exzellent gelegenes Grundstück im Zentrum der Stadt, mit entsprechend hohem Grundstückspreis. Möchte man ein solches Grundstück bebauen, gehe das nur über den Aspekt der Rentierlichkeit. Es gehe darum, möglichst wenig Verkehrserzeuger, also möglichst wenig Einzelhandel anzusiedeln, aber dennoch dafür Sorge zu tragen, dass ein Projekt überhaupt realisierbar ist. Die Latte dürfte nicht von vornherein so hoch gelegt werden, dass ein Projekt zu scheitern drohe. Mit diesem Bewegen auf schmalen Grad habe man es bei den Verhandlungen in den letzten Jahren immer zu tun gehabt. Mit dem jetzigen Projekt glaube er eine Planung vorliegen zu haben, die sich auf jeden Fall für die Stadt lohne. Natürlich sei die Planung weiterzuentwickeln und präziser darzustellen. Der Investor brauche aber ein Signal, dass es sich lohne, die erforderlichen finanziellen Mittel und die weitere Arbeit zu investieren. Erwartet werde ein präzises Verkehrsgutachten, welches insbesondere die kleinteiligen Möglichkeiten darstellen müsse, die im Bereich der Erschließung bestehen, wie beispielsweise die

Errichtung einer Schrankenanlage mit ihren Auswirkungen, Aufstellmöglichkeiten usw. Ein Verkehrsgutachten könne aber sicherlich keine grundsätzlich andere Erschließungsmöglichkeit, als über die Bonner Straße, finden. Eine konkrete architektonische Detailplanung könne erwartet werden, wie beispielsweise die präzise Darstellung der Torsituation. Auch müsste z. B. überlegt werden, ob man statt einer Mauer nicht eine transparentere Abschirmung schaffe, etwa durch dichtere Begrünungsmaßnahmen, die dem Stadtbild gut tun würden. Alle diese Details seien zwischen Investor und Verwaltung noch nicht besprochen worden, da es zunächst einer grundsätzlichen politischen Aussage bedürfe, ob das Konzept überhaupt weiterverfolgt werden soll.

Frau Feld-Wielpütz stellte nochmals dar, dass ihre Fraktion das Vorhaben grundsätzlich begrüße und froh sei, dass es hier Bewegung gebe, nachdem jahrelang nicht klar gewesen sei, was hier stattfinden soll. Zum Verfahren wies sie darauf hin, dass sie nach den heutigen Beratungen mit dem Projekt in der Fraktion vorstellig werden müsse. Sie wünsche sich ferner sehr, dass das, was hier entstehen soll, zum Nutzen der Bürger der Stadt entsteht. Dies habe oberste Priorität. Weiter würde großen Wert darauf gelegt, dass es nicht zu einer weiteren unzumutbaren Belastung der B 56 komme. Sie gehe aber nach den Beiträgen von Herrn Gleß und des Investors davon aus, dass dies erste Priorität habe. Details müssten dann im weiteren Verlauf des Verfahrens noch geklärt werden. Weiter erinnerte sie an ihre bereits eingangs gestellten Fragen. Die Verwaltung habe in der Vorlage ausgeführt, dass es sich um ein beschleunigtes Verfahren handle, da die Verwaltung beabsichtige, unmittelbar nach zustimmender Beschlussfassung durch den Ausschuss eine Vorlage für den Rat zu erarbeiten mit dem Ziel, den Plan öffentlich auslegen zu können. Hierzu stelle sich die Frage, ob so verfahren werden könne.

Herr Metz würde darum bitten, Alternativen zur Zuwegung zu prüfen und alles das, was bisher geprüft wurde, in einer Synopse mit Vor- und Nachteilen darzustellen. Er stelle sich die Frage, ob man sich bisher nicht immer nur an der Grundstücksgrenze orientiert habe, was die Zufahrt angehe und es nicht die Möglichkeit einer Einbahnstraßenregelung gebe. Das heiße, dass in dem Bereich des Pflegeheimes nur eine Ausfahrt vorzusehen wäre und im Bereich der Tankstelle nur eine Einfahrt. Dadurch könnten Konfliktpunkte entschärft werden. Er gehe davon aus, dass dies geprüft worden sei und würde gerne wissen, woran eine solche Lösung evtl. gescheitert ist. Das von der Verwaltung vorgesehene Verfahren sehe vor, dass diese durch den Beschluss des Ausschusses beauftragt werden soll, um direkt im Rat einen Beschluss zur Auslegung des B-Plans herbeizuführen. Der Ausschuss würde dann erst nach Abschluss der öffentlichen Beteiligung wieder mit der Angelegenheit befasst, was heiße, mit dem Satzungsbeschluss. Er wisse nicht, ob diese Vorgehensweise die Richtige sei. Das, was in das Auslegungsverfahren gehe, müsse zumindest im Ausschuss inhaltlich vorbereitet werden, damit es in der Tendenz auch umgesetzt werden könne, wenn die Beteiligung dies hergebe.

Herr Knülle griff den Beitrag von Herrn Gleß auf, wonach es um Signale für den Investor gehe. Er glaube, dass allein schon die heutige Diskussion ein Signal gebe, mit deutlichen Hinweisen zu Kritikpunkten und Zustimmungen. Man lasse sich von der weiteren Detailplanung gerne überzeugen. Zum vorgeschlagenen Verfahren sehe er

auch die Schwierigkeit, dass eine Beratung im Rat nicht nahe genug am Projekt sei. Von daher sollte ein anderer Verfahrensweg gewählt werden. Bevor man in den Rat gehe, sollte eine weitere Beratung, notfalls auch im Zentrumsausschuss, erfolgen.

Der Ausschussvorsitzende, Herr Bonerath, wies an dieser Stelle darauf hin, dass ggf. für den 27.06.2012 eine Sondersitzung des Zentrumsausschusses ins Auge gefasst sei, wo die Angelegenheit erneut behandelt werden könnte.

Herr Eiker beantwortete in der Folge die gestellten Fragen. Beginnend mit der Erschließung trug er vor, dass die Zufahrt und Abfahrt über die B 56 ein wesentlicher Punkt sei. Grundüberlegung sei aufgrund der gegebenen topografischen Verhältnisse, dass es ohne Schranken, ohne Behinderung ablaufen müsse. Die angesprochene Einbahnstraßenregelung, mit Ausfahrt in Höhe des Pflegeheimes, lasse sich aufgrund des enormen Höhenunterschiedes zwischen Grundstück und Straße wohl nicht verwirklichen. Die vom Investor vertretene Erschließung orientiere sich an der Topografie und daran, dass man von der Bonner Straße aus verhältnismäßig ebennmäßig auf das Grundstück gelange. Deshalb habe man diese Zufahrt dort gewählt. Es sei dem Investor bewusst, dass das Ganze untersucht und simuliert werden müsse, auch unter Berücksichtigung der Planungen des Landesbetrieb Straßen in diesem Bereich. Hierzu schlage er vor, das vom Investor beauftragte Verkehrsplanungsbüro weiter zu beauftragen, nochmals Alternativen zu untersuchen. Im Rahmen des Verfahrens werde dies dann erarbeitet und auch entsprechend nachgewiesen. Angestrebt sei ein Bebauungskonzept, ein Erschließungskonzept und ein Nutzungskonzept, von dem der Investor hoffe, dass es von dem großflächigen Baukörper, von der Monostruktur/ -nutzung abweiche. Parkplätze würden für gewerbliche Nutzungen selbstverständlich benötigt, aber aufgrund der kleinteiligen Struktur der Nutzer nicht so groß ausfallen, wie es bei einer Mononutzung der Fall wäre. Es handle sich um ein untergeordnetes Handelszentrum mit wenig Einzelhandel und dafür mit einer Mischnutzung (Gastronomie, Pflege, Wohnen und Praxen), die dem Standort angemessen sei.

Der Investor habe sich für den heutigen Abend ein Signal gewünscht, die Richtung der Nutzungen, der Anordnung und der Erschließung weiter verfolgen zu dürfen. Die Kosten des Projektes belaufen sich auf 20 Mio./€, wobei sich die Kosten für die Fachingenieurplanung usw. auf einen ca. fünf- bis sechsstelligen Betrag belaufen. Diese Gelder wolle der Investor in die Hand nehmen, um das Projekt nach Vorne zu bringen. Der Erhalt des Signals sei ihm ein wesentliches Anliegen, um mit dem Nutzungsmix weiter zu arbeiten und vertiefend nachzuweisen, wie u. a. die Architektur vernünftig gestaltet werden könne.

Zur Gastronomie sei keine Fast-Food-Kette vorgesehen, sondern eine Gastronomie eines an vielen Standorten vertretenen Gastronomiebetreibers, die es auch in vielen Großstädten gebe (Extrablatt) und sehr stimmungsvoll für alle Generationen betrieben werde. Eine kleine Außengastronomie hin zur Bonner Straße sei möglich und bei entsprechenden Witterungsverhältnissen auch vorgesehen.

Für das Pflegeheim gebe es ebenfalls einen renommierten Betreiber, der 80 Pflegebetten einrichten möchte und 20 Wohnungen mit einer Größe von 45 bis 65 qm (1 bis 2 Personen) und angebotenen Pflege- und Dienstleistungen (betreutes Wohnen). Die Dienstleistungen, die in einem solchen Gebäude zusätzlich angeboten werden, habe der Betreiber entweder in seinem Programm enthalten oder würden als separate

Leistungen angeboten (Fußpflege, Haarpflege, Wohnungsreinigung usw.).

In dem mittleren Gebäude habe man neben dem Lebensmitteldiscounter die bereits angesprochene Gastronomie und im oberen Bereich Gesundheitseinrichtungen (Fitness, Physiotherapie, Wellness usw.) vorgesehen.

Im dritten Gebäude seien vorgesehen eine Sparkasse mit Geschäftsstelle und angrenzenden Büroräumen in den unteren Etagen und in den oberen Geschossen weitere Räume für Dienstleistungen und/oder Praxen.

Erforderliche schalltechnische Untersuchungen würden erfolgen.

Herr Dr. Frank bat zu prüfen, wenn nicht schon erfolgt, ob der Parkplatz aus der Mitte des Areals nach links versetzt werden könne, um eine harmonischere Anordnung der Baukörper zu erreichen, die dann nicht durch den Parkplatz getrennt würden.

Herr Eicker teilte hierzu mit, dass er diese und alle anderen Anregungen des heutigen Abends mitnehmen werde. Der zentrale Parkplatz sei aufgrund der Zufahrtssituation gewählt worden, wie bereits eingangs dargelegt. Eine Verlagerung führe unweigerlich zu Problemen aufgrund der topografischen Verhältnisse. Außerdem würden die Laufwege zu den dann weiter entfernt liegenden Gebäuden länger. Er werde die Angelegenheit ebenso wie die angesprochene Begrünung nochmals prüfen.

Herr Köhler wies zum Thema Parken darauf hin, dass Senioren heutzutage teilweise noch sehr mobil seien und über Fahrzeuge verfügen und bat um Erläuterung, wo Parkmöglichkeiten für den Komplex betreutes Wohnen vorgesehen sind. Er machte den Vorschlag, dass man deutlich trennen sollte zwischen dem Signal, das der Investor erwarte und den bereits angesprochenen Überlegungen zum weiteren Verfahren, ob es einer weiteren Sitzung des Ausschusses bedürfe. Er für seinen Teil würde das befürworten.

Herr Eicker erläuterte die Anordnung der Stellplätze auf der der Bahn zugewandten Seite, die aufgrund der Lage des Grundstücks teilweise unter dem Gebäude eingerichtet werden können.

Auf Nachfrage von Herrn Günther, ob das Gebäude (Pflege/Wohnen) aufgeständert sei, erläuterte Herr Eicker die Situation anhand eines Planes. Danach ist das Gebäude straßenseitig zu 1/3 unterkellert, wo u. a. die Technikräume vorgesehen sind. Auf der Rückseite seien die Parkplätze zugeordnet, die teilweise in einem aufgeständerten Bereich gelegen sind. Zur Frage, ob eine direkte Zuwegung vom Seniorenheim zum Discounter vorgesehen sei oder die Bewohner den Weg über die B 56 nehmen müssten, erläuterte Herr Eicker eine mögliche begrünte Zuwegung, die zwischen den Parkstreifen angelegt werden könne. Nähere Details könnten auch hierzu erst in der verfeinerten Planung dargelegt werden.

Weiter führte Herr Günther aus, dass ihm noch nicht so ganz klar geworden sei, wie das Verkehrsgutachten im Verfahren eingetaktet werden soll. Bevor dazu Entscheidungen getroffen werden können, müsste das Gutachten vorliegen.

Herr Gleß erläuterte hierzu, dass nicht zu erwarten sei, dass bis zur Ratssitzung ein fertiges Gutachten vorliegen werde. Seine persönliche Erwartung sei aber die, dass man

gutachterlich in den Grundzügen darstellt, wie die Verschärfung der Verkehrsprobleme auf der B 56 gelöst werden könne. Dies sollte für eine grundsätzliche Entscheidung zunächst ausreichen. Danach schließe sich ein abschließendes Prüfverfahren an. Mit den gutachterlichen Überlegungen fange man ja nicht bei Null an. Es gebe bereits Gutachten, die von der Götsch AG, Kaufland und im Rahmen des Verfahrens zum Masterplan Urbane Mitte in Auftrag gegeben wurden. Es lägen also jetzt schon hinreichende Unterlagen vor, die es dem Investor ermöglichen darauf aufzusatteln, konkrete Grundaussagen zu treffen und gegenüber der Öffentlichkeit und der Politik den Nachweis zu erbringen, dass das Vorhaben gelingen könne.

Weiter trug Herr Gleß vor, dass er auf Grundlage der bisherigen Diskussion einen abgeänderten Beschlussvorschlag formulieren wolle, der da laute, dass dem in der Sitzung vorgestellten Entwurf des Investors für das Grundstück des ehemaligen Möbelhauses Tacke grundsätzlich zugestimmt werde. Die Verwaltung werde beauftragt, auf dieser Basis und den Abarbeitungen des Fragenkatalogs der Fraktionen für die nächste Sitzung des Zentrumsausschusses (Sondersitzung) eine modifizierte Planung vorzulegen. Hiermit würde ein grundsätzliches Signal an den Investor gegeben. Ein Termin zur Sondersitzung des Zentrumsausschusses müsste noch abgestimmt werden.

Herr Metz teilte mit, dass er Bauchschmerzen mit der Formulierung habe, dass dem Entwurf „grundsätzlich“ zugestimmt werden soll. Hierunter könne man alles oder nichts verstehen. Eine grundsätzliche Zustimmung könne die finale nicht ersetzen und man sollte es vielleicht mit einem weiteren Arbeitsauftrag belassen. Er denke, dass das eingeforderte Signal heute mit genommen werden könne, da der Ausschuss sich aufgeschlossen gezeigt habe gegenüber der Idee, wobei weitere Lösungsansätze für bestimmte Punkte gebraucht würden. Zu den Ausführungen von Herrn Gleß stellte er fest, sich nicht erinnern zu können, dass jemals ein B-Plan in die finale Bürgerbeteiligung gegangen sei, ohne dass vorher ein Verkehrsgutachten vorgelegen habe. Dies könne er sich nicht vorstellen. Man könne nicht mit dem Hinweis in die Auslegung gehen, dass vor Satzungsbeschluss dann ein Verkehrsgutachten vorliegen werde. Eine solche Vorgehensweise sei sicher nicht optimal, da man damit rechnen müsse, dass vielleicht der ein oder andere Anwohner damit Probleme haben und ein Abwägungsfehler auftreten könnte. Er sehe zwar den Zeitdruck, würde sich aber besser fühlen, wenn das Gutachten vorher vorliegen würde.

Herr Gleß räumte ein, dass Herr Metz mit seinen Ausführungen sicher Recht habe. Wenn man möchte, dass ein B-Plan-Entwurf, der in die Auslegung gebracht werde, danach als Satzung beschlossen werden soll, sei dafür erforderlich, dass alle Abwägungsunterlagen bereits in die Offenlage eingebracht werden. Insofern müsse die Taktung für das Verkehrsgutachten ein Stück weit erhöht werden, damit zur Juli-Sitzung des Rates ein Gutachten vorgelegt werden könne. Ob dies bereits zur vorherigen Sondersitzung des Zentrumsausschusses gelinge, könne er heute noch nicht absehen, werde aber angestrebt. Mit der von ihm vorgeschlagenen Formulierung der „grundsätzlichen“ Zustimmung sollte der Geist der heutigen Diskussion zum Ausdruck gebracht werden, was, so hoffe er zumindest, beim Investor sowie auch in der zu erwartenden Presseberichterstattung positiver rüber komme. Von dieser Begrifflichkeit gingen Zeichen und Signale aus, die ihm als Investor wichtig wären.

Herr Knülle wollte sich zu den von der Verwaltung gemachten Ausführungen eine

kritische Anmerkung erlauben. Wenn die Verwaltung schon im Besitz der aufgeführten Verkehrsgutachten sei, dann verwundere es ihn, dass heute so ein eiliger Ablauf vorgesehen werde, um das Projekt möglichst schnell einer Realisierung zuzuführen und die groben Aussagen aus den Gutachten nicht schon heute vorgelegen haben. Ein Verkehrsgutachten werde in jedem Fall vor einer abschließenden Entscheidung benötigt, auch vor dem Hintergrund der Bedenken, die möglicherweise aus der umliegenden Bevölkerung kommen. In diesem Zusammenhang verwies er auf entsprechende Reaktionen zur Spindel, die in unmittelbarer Nähe liege. Hier müssten Antworten und Lösungen gefunden werden, damit ein solches Vorhaben auch von den Anliegern mitgetragen werden könne. Er griff die Ausführungen von Herrn Metz auf, der Bauchschmerzen mit der Formulierung der grundsätzlichen Zustimmung habe. Wenn in der Öffentlichkeit wahrgenommen werde, dass die Politik mit Bauchschmerzen grundsätzlich zugestimmt habe, sei das nicht positiv. Daher sollte, wie von Herrn Metz soeben angeregt, eine kurze Sitzungsunterbrechung erfolgen, um eine gemeinsame Formulierung abzustimmen, damit ein gemeinsames positives Signal gesendet werden könne. Er verwies auch auf die Mitglieder in den Fraktionen, die das Ganze im Detail noch nicht so kennen und evtl. Probleme damit hätten, wenn sie nach der Sitzung aus der Presse erfahren, dass der Ausschuss bereits grundsätzlich zugestimmt habe. Sie könnten sich dann übergangen fühlen.

Herr Gleß trug nochmals grundsätzlich vor, dass der Investor keine weiteren Aufträge, wie auch zum Verkehrsgutachten, erteilt habe, bevor er von der Stadt nicht grundsätzlich aufgezeigt bekomme, ob sein Weg ein gangbarer sei oder auch nicht. Dafür habe er Verständnis und dies sei gängige Praxis.

Herr Gleß legte nochmals grundsätzlich dar, dass er Verständnis dafür habe, dass der Investor keine weiteren Aufträge erteilt und Investitionen getätigt habe, bevor ihm nicht grundsätzlich aufgezeigt werde, ob sein Weg ein gangbarer sei oder eben auch nicht. Dies sei gängige Praxis.

Frau Feld-Wielpütz bat zu Bedenken, dass Herr Gleß auch ausgeführt habe, dass eine Zustimmung auch an die Abarbeitung des Fragenkatalogs gekoppelt werden soll. Dies setze voraus, dass auf Grundlage der heutigen Diskussion die Vorstellung und Beratung in den Fraktionen erfolgt, um auf dieser Grundlage den Fragenkatalog zu erarbeiten. Wenn man danach in eine Sondersitzung gehe, sehe sie damit keine Probleme. Zum Verkehrsgutachten stellte sie fest, dass dieses unbedingt vorliegen müsse, bevor der Beschluss im Rat erfolgt. Dies werde auch für die Kommunikation mit den Bürgern erforderlich. Sollte das Gutachten bis dahin nicht vorliegen, müsse man, auch wenn sie das bedauern würde, in die nächste Sitzung gehen.

Herr Knülle stellte klar, dass seine Kritik bezüglich fehlender Unterlagen zum Verkehrsgutachten nicht an den Investor gerichtet war. Er habe vielmehr von der Verwaltung erwartet, dass grundsätzliche Aussagen aus bereits vorliegenden Gutachten heute vorgelegt worden wären.

Herr Metz stellte den Antrag auf Sitzungsunterbrechung, da offensichtlich konsensueller Abstimmungsbedarf zwischen den Fraktionen, der Verwaltung und dem Investor bestehe.

Der Ausschussvorsitzende unterbrach hierauf die Sitzung von 19.40 bis 19.50 Uhr.

Nach Wiedereröffnung der Sitzung trug Herr Köhler den gemeinsam erarbeiteten Beschlussvorschlag vor.

Der Ausschuss fasste hiernach folgenden Beschluss:

einstimmig