



Niederschrift

über die 15. Sitzung des Zentrumsausschusses
am 27.06.2012

Sitzungsort: Eschenzimmer, Raum 122, Markt 1, 53757 Sankt Augustin
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 20:05 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitzender

Büsse, Ernst-Joachim Dr. Vorsitzender

CDU-Fraktion

Feld-Wielpütz, Claudia Ratsmitglied
Sobkowski, Paul Ratsmitglied
Bonerath, Guido 2. stellv. Vorsitzender
Weber, Helmut Ratsmitglied vertretend
Dziendziol, Dieter Ratsmitglied vertretend

SPD-Fraktion

Schmitz-Porten, Gerhard 1. stellv. Vorsitzender
Frank, Rainer Dr. sachkundiger Bürger
Hoffmann, Gabriele Ratsmitglied
Karp, Uwe Ratsmitglied

Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Günther, Christian Ratsmitglied
Nonnen, Alfred Ratsmitglied

FDP-Fraktion

Züll, Wolfgang E. Ratsmitglied

Fraktion AUFBRUCH!

Schmidt, Carmen beratendes Mitglied vertretend

Es fehlten entschuldigt:

CDU-Fraktion

Puffe, René
Quadt, Wilfried

Ratsmitglied
Ratsmitglied

Fraktion AUFBRUCH!

Köhler, Wolfgang

beratendes Mitglied

Außerdem anwesend:

Herr Podlech (sachkundiger Bürger)
Herr Doppler (sachkundiger Bürger)

Vertreter der Verwaltung:

Herr Gleß
Herr Knipp
Herr Trübenbach

Protokollführer:

Herr Henseler

Es wurden folgende Tagesordnungspunkte behandelt:

Top	DS-Nr.	Beratungsgegenstand
-----	--------	---------------------

Öffentlicher Teil:

1. Feststellung der Beschlussfähigkeit, der rechtzeitigen und formgerechten Einladung, der fehlenden Mitglieder sowie Anträge zur Tagesordnung

2. 12/0193/1 Bebauungsplan Nr. 107/5 'Zentrum-Ost'; Vorstellung der Projektentwicklung eines Investors für den Bereich des ehemaligen Möbelhauses Tacke an der Bonner Straße

3. Anträge der Fraktionen

4. Anfragen und Mitteilungen

- 4.1. Anfragen

- 4.2. Mitteilungen

Nicht öffentlicher Teil:

1. Feststellung der Beschlussfähigkeit, der rechtzeitigen und formgerechten Einladung, der fehlenden Mitglieder sowie Anträge zur Tagesordnung

2. Anträge der Fraktionen

3. Anfragen und Mitteilungen

- 3.1. Anfragen

- 3.2. Mitteilungen

Top	DS-Nr.	Beratungsgegenstand	Dienststelle
-----	--------	---------------------	--------------

Öffentlicher Teil:

1		Feststellung der Beschlussfähigkeit, der rechtzeitigen und formgerechten Einladung, der fehlenden Mitglieder sowie Anträge zur Tagesordnung	
---	--	--	--

Der Ausschussvorsitzende begrüßte die anwesenden Gäste, stellte die Beschlussfähigkeit, die rechtzeitige und formgerechte Einladung sowie die fehlenden Mitglieder fest und eröffnete die Sitzung.

Anträge zur Tagesordnung wurden nicht gestellt.

2	12/0193/1	Bebauungsplan Nr. 107/5 'Zentrum-Ost'; Vorstellung der Projektentwicklung eines Investors für den Bereich des ehemaligen Möbelhauses Tacke an der Bonner Straße	Dez. IV
---	-----------	--	---------

Einleitend führte Herr Gleß aus, das seit der letzten ordentlichen Sitzung des Zentrumsausschusses weitere Gespräche zwischen Investor und Verwaltung stattgefunden hätten. Die Gespräche hätten dazu gedient, das städtebauliche Konzept zu vertiefen sowie den Kontakt mit dem Verkehrsgutachter aufzunehmen, dessen Zwischengutachten heute präsentiert werden soll.

Herr Schmitz-Porten trug vor, dass er sich von der heutigen Veranstaltung weitere Informationen erhoffe. Informationen zur verkehrlichen Situation hätten der Fraktion am Montag noch nicht vorgelegen und konnten deshalb nicht beraten werden. Er betrachte daher die heutige Sitzung als Informationsveranstaltung, ohne dass ein abschließender Beschluss gefasst werden könne, da es hierzu weiterer Beratungen bedürfe. Dazu seien die heute zu erwartenden Informationen sicher wichtig.

Herr Dr. Büsse fasste den Stand der Beratungen unter Bezugnahme auf die Diskussionen in der letzten Sitzung des Ausschusses zusammen. Danach gebe es insbesondere auch zum Verkehrsgutachten sowie der geplanten Pflegeplätze offene Fragen, deren Beantwortung er sich in der heutigen Sitzung zumindest teilweise erhoffe, damit ein weitergehender Beschluss gefasst werden könne. Hier wolle er allerdings der weiteren Diskussion nicht vorgreifen.

Herr Eicker referierte zum aktualisierten Konzept des Investors, welches auf der Grundlage der Diskussion im letzten Zentrumsausschuss überarbeitet und konkretisiert worden sei. Man befinde sich weiterhin noch am Anfang der Planungsphase und benötige ein Signal, dass die Stadt das Projekt unterstütze, um daran weiter zu arbeiten.

Anschließend stellte Herr Weinert vom Büro Brilon Bondzio Weiser GmbH anhand einer

Power-Point-Präsentation den derzeitigen Stand der verkehrstechnischen Untersuchungen sowie die anstehenden nächsten Arbeitsschritte dar.

Herr Schmitz-Porten bedankte sich für die Vorträge. Mit dem vorgestellten Projekt werde eine Zukunft für dieses Baufeld in Aussicht gestellt. Alle wollen, dass die Ruine endlich abgerissen werde. Trotz des wiederholten Anlaufs zur Vermarktung bestünde die Verpflichtung, hier etwas umzusetzen, was auch langfristig Bestand habe und zukunftsfähig sei. Dazu gehöre auch die Bewältigung der Verkehre mit dem entsprechenden Nachweis. Viele Dinge, die bereits nach der letzten Diskussion in die Planung eingeflossen sind, seien durchaus positiv, und man sei schon ein großes Stück vorangekommen. Er sage dem Investor gerne, dass er weiter machen möge. Dennoch bedürfe es weiterer belastbarer Daten (Verkehr) und einer tieferen Planung, um zu einer abschließenden Bewertung zu gelangen. Diese Zeit müsse man zugestehen.

Frau Schmidt brachte für die Fraktion Aufbruch vor, dass diese grundsätzlich ein positives Signal zu dem Vorhaben senden wolle. Sie machte deutlich, dass ja auch der Investor selbst ein Interesse daran habe, dass die verkehrliche Abwicklung funktioniere. Sie vertraue durchaus darauf, dass hier eine Lösung gefunden werde. Auf der anderen Seite gebe es, wie bereits von Herrn Schmitz-Porten dargelegt, selbstverständlich noch Dinge, die zu klären und nachzuweisen sind.

Herr Züll vermochte sich vorzustellen, dass die FDP-Fraktion heute einen Beschluss mittragen könnte, wonach in das Verfahren eingestiegen werde. Damit würde auch ein entsprechendes Signal für den Investor gesetzt. Anhand eines aushängenden Planes stellte er eine problematische Situation zur Erschließung des Grundstücks dar (Linksabieger Richtung Siegburg), wozu Herr Weinert mitteilte, dass die Frage im Rahmen der anstehenden Untersuchungen aufgegriffen und in der Simulation dargestellt werde.

Herr Gleß nahm Bezug auf seine grundsätzlichen Ausführungen in der letzten Sitzung des Ausschusses, wonach man sich auf einem schmalen Grad bewege zwischen dem, was realisierbar sei und dem, was man sich wünschen würde. Das vorliegende Konzept stelle nach seiner Auffassung die beste Lösung dar. Zentrumsrelevante Nutzungen, wie vorgesehen, fänden sich ebenso wieder, wie eine aufgelockerte und transparente Bebauung anstelle einer Riegelbebauung. Ebenso berücksichtige das Konzept die bauliche Betonung der Eingangssituation zum Zentrum. Wichtig sei unter dem Strich auch die grundsätzlich getroffene Aussage, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen bewältigt werden könne. Der Investor habe bereits jetzt Geld investiert (Erwerb der Grundstücksfläche, Planungskosten, Beauftragung des Gutachters). Diese Investitionen seien auch im Vertrauen darauf getätigt worden, dass der Investor mit seinem Vorhaben zum Zuge komme. Natürlich sei in vielen Gesprächen um die Größe der Verkaufsflächen gerungen worden. Dies sei einer der Hauptpunkte gewesen auf dem Hintergrund der Aussagen des Masterplans Urbane Mitte zur Kleinteiligkeit. Dem sei der Investor durchaus gefolgt. Bei einem solchen Projekt stehe auch immer die Frage der Rentierlichkeit im Blickpunkt. Dem Investor müsse das grundsätzliche Vertrauen darauf mitgegeben werden, dass er sich mit seinem Projekt auf dem richtigen Weg befindet. Ein weiterer wichtiger Punkt sei, dass ein solches Gebäude nicht nur erstellt, sondern auch belegt werden müsse. Dazu bedarf es des Abschlusses von Mietverträgen, wozu es einer gehörigen Portion Sicherheit bedürfe. Es gebe Probleme, Mietverträge abzuschließen, auch optional, wenn nicht mit hoher Sicherheit die Umsetzung des Projektes gewährleistet werde. Es sei dringend erforderlich, dem Investor die Zeit zu geben, die er zur Weiterplanung

benötige. Der Investor verdiene einen grundsätzlichen Beschluss, dass das Vorhaben insgesamt getragen werde, wobei auch die Dinge aufzuführen sind, die der Investor noch zu liefern habe, wie beispielsweise das Verkehrsgutachten. Wenn ein solcher Beschluss heute gefasst werden könnte, glaube er, dass dies das Signal sei, das der Investor brauche.

Frau Feld-Wielpütz wollte nochmals auf die Diskussion im letzten Zentrumsausschuss zurückkommen. Damals sei eine Planung präsentiert worden, die den Fraktionen gänzlich neu war und erst im Nachgang zur Sitzung in den Fraktionen diskutiert werden musste. Von daher bat sie um Verständnis dafür, dass die Fraktionen die Angelegenheit zunächst mit einer gewissen Zurückhaltung behandelt, aber dennoch einen Beschluss mit einem grundlegenden Signal für den Investor gefasst hätten. Im Nachgang seien die Planungen nun überarbeitet sowie Gutachter beauftragt worden. Es sei keine Frage, dass auf diesem Grundstück etwas geschehen müsse. Dennoch würden sich immer Fragen zur verkehrlichen Erschließung mit den entsprechenden Auswirkungen stellen, womit man sich intensiv auseinander setzen müsse. Zum weiteren Fortgang im Verfahren habe die CDU-Fraktion den folgenden Beschlussvorschlag zur heutigen Sitzung erarbeitet:

Dem in der Sitzung vorgestellten Entwurf des Investors für das Grundstück des ehemaligen Möbelhauses Tacke wird grundsätzlich - vor dem Hintergrund der nachfolgend aufgeführten Punkte - zugestimmt:

- a) Es ist umgehend ein ausführliches Verkehrsgutachten mit unterschiedlichen Varianten insbesondere der Erschließung zu erbringen, welches noch abschließend im Ausschuss beraten werden muss.
- b) Eine ausführliche Detailplanung (Ansichten Stellplätze usw.) ist ebenfalls kurzfristig nachzureichen.
- c) Für die geplanten Pflegeplätze ist die Beantragung entsprechend nachzuweisen und ein Betreiberkonzept vorzulegen, welches ebenfalls im entsprechenden Fachausschuss beraten werden muss.
- d) Die Verwaltung wird beauftragt, eine entsprechende Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit nach Klärung der unter a) bis c) aufgeführten Punkte durchzuführen.
- e) Der Ausschuss wird umgehend über alle Verläufe der Planung unterrichtet.

Herr Sobkowski wies auf verkehrliche Probleme hin und bat den Verkehrsgutachter, diesen Sachverhalt bei den anstehenden Untersuchungen zu berücksichtigen.

Herr Dr. Frank stellte fest, dass die vorgenommenen Änderungen der Planung ein Fortschritt seien und ihm die architektonische Darstellung jetzt besser gefalle. Dem von Frau Feld-Wielpütz vorgetragenen Beschlussvorschlag könne er in der Tendenz durchaus zustimmen. Es müsse aber sichergestellt sein, dass die angeführten Unterpunkte a) bis e) verbindlicher Bestandteil des Beschlusses werden, insbesondere der Punkt a) mit der geforderten Vorlage eines ausführlichen Verkehrsgutachtens. Weiterhin müsse das Verkehrsgutachten in seiner Betrachtung über den engeren Bereich des Vorhabens hinaus-

gehen und mindestens einen Bereich von der Arnold-Janssen-Straße bis zur Südstraße einbeziehen. Das insbesondere auch unter Berücksichtigung der geplanten Spindel.

Frau Schmidt teilte mit, dass sie dem Beschlussvorschlag der CDU-Fraktion grundsätzlich zustimmen könne.

Herr Züll wollte an das andere große Projekt im Zentrum der Stadt erinnert haben, um das mit den Partnern auch gerungen worden sei, was er durchaus positiv verstanden haben wolle. Er denke, dass der Beschlussvorschlag von Frau Feld-Wielpütz durchaus auch die gestellten Anforderungen zum Ausdruck bringe, in dem die angeführten Dinge abgearbeitet werden müssen. Wenn die Verwaltung zusätzlich versichere, dass sie auf Grundlage des Beschlussvorschlages in das Verfahren zur vorzeitigen Beteiligung einsteigen wolle, werde auch hiermit ein ganz klares Signal gesetzt. Er sei der Meinung, dass der Ausschuss sich nicht vertue, wenn der Beschlussvorschlag von Frau Feld-Wielpütz ergänzt wird, in dem die Verwaltung beauftragt werde, die erforderlichen Schritte für die frühzeitige Beteiligung einzuleiten.

Herr Schmitz-Porten trug vor, dass die Diskussion des Ausschusses die Hoffnung ausdrücke, dass die Probleme, die alle Fraktionen sehen, wie etwa die Verkehrsprobleme in Mülldorf, auch vom Investor gesehen werden und dafür Lösungen vorgeschlagen werden mit dem Ziel, hier etwas Vernünftiges zu schaffen. Dies geschehe auch vor dem Hintergrund und dem Wissen um die Marktbedingungen, denen der Investor unterliege. Herr Gleß habe richtigerweise gesagt, dass hier ein Projekt vorliege, das den Vorgaben des Masterplans recht nahe komme. Er wolle darauf hingewiesen haben, dass neben dem Realmarkt im Huma-Einkaufspark hier ein weiterer Discounter vorgesehen sei und neben dem dort geplanten Ärztehaus jetzt hier weitere Arztpraxen angesiedelt werden sollen. Dies seien mögliche Konfliktpunkte, und er hoffe, dass der Markt dies hergebe. Unter Bezugnahme auf die Beteiligung der Öffentlichkeit in den Foren zum Huma-Einkaufspark würde es auch hier die Transparenz und Fairness gebieten, wenn alle Beteiligten an den Tisch geholt und über das Vorhaben informiert würden. Abschließend versicherte er dem Investor, dass der Ausschuss froh sei, dass sich hier etwas bewege, und es gebe eine große Toleranz, Probleme zu schlucken, diese gemeinsam in den Veranstaltungen mit den Bürgern zu diskutieren und aufzuzeigen, dass dies so vertretbar sei, um gemeinsam ein hervorragendes Projekt umzusetzen.

Frau Feld-Wielpütz fühlte sich nach diesem Vortrag gehalten, darauf hinzuweisen, dass die Diskussion zu sachlichen und fachlichen Argumenten zurückkehren sollte. Die Fa. Hurler sei in diesem Falle genauso Nachbar, wie andere auch und könne sich entsprechend einbringen. Dies sei eine Selbstverständlichkeit. Sie appellierte nochmals daran, auf den bisher gemeinsam beschrittenen guten Weg zurückzukehren und die anstehenden Aufgaben anzugehen. Sie sei sich durchaus auch der Probleme des Investors bewusst, wie dieser wohl auch derjenigen der Stadt. Es gebe im Rahmen der Kommunalverwaltung Rahmenbedingungen, die es einzuhalten gelte.

Herr Gleß trug vor, dass die Verwaltung bereits dabei sei, die Offenlage vorzubereiten. Die angeregte Durchführung einer Bürgerinformationsveranstaltung entspreche schon den Gepflogenheiten der Stadt im Bereich der Planung und werde relativ kurzfristig anberaumt werden können. Auf die soeben diskutierte Aufnahme eines Vorbehalts würde er verzichten wollen, denn die Verwaltung werde alle Informationen umgehend den Fraktionen zur Kenntnis geben und zwar unabhängig von der anstehenden Sommer-

pause. Was die angesprochene Beteiligung eines benachbarten Grundstückseigentümers betreffe, verwies er auf das Verfahren zur Aufstellung des Masterplans Urbane Mitte, mit den abgehaltenen Stadtforen und der Beteiligung der Nachbarkommunen. Hieran sei auch der Grundstückseigentümer beteiligt gewesen, der die Ergebnisse zum Masterplan zur Kenntnis genommen habe. Die Entwicklung dieses Bereiches trage ja auch zur Belebung des Zentrums bei, wovon die Grundstückseigentümer profitieren würden.

Herr Dr. Frank teilte mit, dass die SPD-Fraktion nicht darauf bestehe, dass das Wort „Vorbehalt“ ausdrücklich in der Niederschrift aufgenommen werde. Er wolle jedoch sichergestellt haben, dass die genannten Unterpunkte a) bis e) befriedigend gelöst werden und er denke, dass man sich hierzu auch einig werde.

Herr Züll schlug vor, dass die Formulierung in der Beschlussvorlage zur letzten Sitzung ergänzend zu dem Beschlussvorschlag von Frau Feld-Wielpütz mit aufgenommen werden sollte.

Herr Günther führte aus, dass man auf einem guten Weg sei. Seit der letzten Ausschusssitzung seien auf dem Hintergrund der damaligen Diskussion viele Dinge weiter bearbeitet worden, die ein weiteres Signal ermöglichen. Das Signal zur letzten Sitzung sei das gewesen, was zum damaligen Stand richtig und möglich war. Jetzt lägen mehr Informationen für die weitere Beurteilung vor. Insbesondere wollte er nochmals auf die Problematik zur regelungsfreien Kreuzung der Zu- und Abfahrt zum Grundstück hinweisen, was der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN besonders wichtig sei. Er könne dem vorgeschlagenen Beschlussvorschlag zustimmen.

Auf Nachfrage des Ausschussvorsitzenden bestätigte der Investor, Herr Gawron, dass er mit dem vorgesehenen Beschluss leben könne.

Frau Feld-Wielpütz warb beim Investor nochmals grundsätzlich um Verständnis für die Arbeit des Ausschusses, der aus gewählten Vertretern der Bürgerschaft bestehe und deren Interessen mit den ihm gegebenen Möglichkeiten vertrete. Dazu gehöre dann auch beispielsweise die Hinterfragung der verkehrlichen Auswirkungen, was nicht als Schikane zu verstehen sei. Sicher habe der Investor seine eigenen Vorstellungen, was auch sein gutes Recht sei. Es zeichne den Investor umso mehr aus, dass er am Ball geblieben sei und sich in Sankt Augustin engagieren wolle, wofür sie sich bedanke. Es handele sich hier um einen interessanten Standort.

Anschließend stellte der Ausschussvorsitzende den eingangs von Frau Feld-Wielpütz formulierten Beschlussvorschlag, ergänzt um den Zusatz, dass die Verwaltung beauftragt werde, auf dieser Basis eine Beschlussvorlage zur Auslegung des Bebauungsplans Nr. 107/5 „Zentrum-Ost“ zu erstellen, zur Abstimmung.

Hiernach fasste der Ausschuss folgenden Beschluss:

Dem in der Sitzung vorgestellten Entwurf des Investors für das Grundstück des ehemaligen Möbelhauses Tacke wird grundsätzlich - vor dem Hintergrund der nachfolgend aufgeführten Punkte - zugestimmt:

- a) Es ist umgehend ein ausführliches Verkehrsgutachten mit unterschiedlichen Varianten insbesondere der Erschließung zu erbringen, welches noch abschließend im Ausschuss beraten werden muss.
- b) Eine ausführliche Detailplanung (Ansichten Stellplätze usw.) ist ebenfalls kurzfristig nachzureichen.
- c) Für die geplanten Pflegeplätze ist die Beantragung entsprechend nachzuweisen und ein Betreiberkonzept vorzulegen – welches ebenfalls im entsprechenden Fachausschuss – beraten werden muss.
- d) Die Verwaltung wird beauftragt, eine entsprechende Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit nach Klärung der unter a) bis c) aufgeführten Punkte durchzuführen.
- e) Der Ausschuss wird umgehend über alle Verläufe der Planung unterrichtet.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Basis eine Beschlussvorlage zur Auslegung des Bebauungsplans Nr. 107/5 „Zentrum-Ost“ zu erstellen.

einstimmig

3		Anträge der Fraktionen	
----------	--	-------------------------------	--

Es lagen keine Anträge vor.

4		Anfragen und Mitteilungen	
----------	--	----------------------------------	--

4.1		Anfragen	
------------	--	-----------------	--

Es lagen keine Anfragen vor.

4.2		Mitteilungen	
------------	--	---------------------	--

Es erfolgten keine Mitteilungen.