

Der Ausschussvorsitzende begrüßte zunächst den vom Investor anwesenden Herrn Kemper sowie Herrn Schneider vom Planungsbüro.

Die Diskussion eröffnete Herr Puffe von der CDU-Fraktion indem er mitteilte, dass man seitens seiner Fraktion dem Vorgeschlagenen zustimmen werde. Für ihn seien Größe des Vorhabens und die Verkehrsproblematik die zentralen Themen. Im nächsten Verfahrensschritt erwarte er, dass die von den Bürgern oder Trägern öffentlicher Belange eingereichten Punkte präzisiert werden, um dann mit dem Abwägungsprozess zu beginnen. Im vergangenen Jahr sei einstimmig beschlossen worden, dass ein Konzept für die Ortsteilentwicklung vorgelegt wird. Das liege leider immer noch nicht vor. Es sei aber ein wichtiger Baustein in der Diskussion bezüglich der sich im Ortsteil Niederpleis ergebenden Veränderungen. Das Ortsteilentwicklungskonzept würde irgendwann keinen Sinn mehr machen, wenn fortlaufend Einzelentscheidungen getroffen werden. Daher sei es dringend angeraten, das Konzept zeitnah vorzulegen. Das seinerzeit vorgestellte Verkehrsgutachten habe er kritisiert, es sei immer noch sehr unbefriedigend, da die dort vorgestellten Ergebnisse mit der Wirklichkeit nicht in Einklang stünden. Zwingende Voraussetzung für die Lösung der Verkehrsproblematik ist für ihn ein Kreisverkehr. Zu den von der Verwaltung genannten intensiven Verhandlungen hierzu hätte er gerne einen Sachstand. Es muss gewährleistet sein, dass die Errichtung des Kreisverkehrs zeitgleich mit der Errichtung des Einkaufszentrums stattfindet und bei dessen Eröffnung realisiert ist. Wichtig sei auch die rechtzeitige Vorlage von Plänen bzgl. des Kreisels. Zu- und Abfahrten in den und aus dem Kreisel müssen sowohl den Anwohnern des Kreisels als auch den Gewerbetreibenden möglich sein. Ganz dringenden Nachbesserungsbedarf sehe man im ruhenden Verkehr. Die Schaffung von 85 Stellplätzen sei nicht ausreichend. Auch möchte er die Forderung nach einer Wohnbebauung zu Protokoll bringen. Es solle geprüft werden, ob diese nicht in der 1. Etage möglich wäre. Bezüglich der Untersuchungen zu den Auswirkungen auf weitere Einzelhandelsstandorte nannte er zentral die Überprüfung der Auswirkungen auf Birlinghoven. Das Vorhaben Birlinghoven dürfe durch das Vorhaben in Niederpleis nicht scheitern. Das solle noch einmal untersucht und die Ergebnisse dieser Untersuchung dem Ausschuss vorgelegt werden.

Herr Metz von der Fraktion BÜNDNIS 90/Die Grünen stellte fest, dass seine Fraktion das Projekt nach wie vor sehr positiv sehe. Innenentwicklung auf bestehenden Flächen sei immer problematischer, als wenn man auf außerhalb liegenden Flächen plane. Für den Ortsteil Niederpleis seien Nutzen und positive Wirkungen für die Innenentwicklung entsprechend größer. Auch er unterstütze die Forderung der CDU-Fraktion nach dem Ortsteilentwicklungskonzept, das jetzt parallel dazu erarbeitet werden müsse. Es gebe sicher Vorbehalte gegen weitere Fachmärkte, die zusätzlich zum Verbrauchermarkt bzw. Drogeriemarkt angesiedelt werden sollen. Für diesen Fall stelle er die Frage, ob im Bebauungsplan für den Teil, der heute „Textil und Schuhe“ festsetzt, die Festsetzungen gelockert werden können. Wenn z. B. in einigen Jahren ein Textilfachmarkt nicht mehr funktioniere und jemand dort ein Restaurant errichten wolle, sollte seiner Meinung nach der Bebauungsplan dies zulassen. Bezüglich der Verkehrssituation sei wahrzunehmen, dass Verbesserungen erreicht wurden. Für das Engagement des Investors, der sich mit einem ganz erheblichen Anteil an einem Infrastrukturobjekt wie dem Kreisel beteiligen will, ist ein großes Lob fällig. Das könne als Indiz genommen werden, dass dem Investor durchaus die Verkehrsproblematik bewusst ist.

Als Begründung zum Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/Die Grünen teilte Herr Metz mit, dass die Erschließung auch des ÖPNV wichtig sei. Er wies auf die heutige Bushaltestellensituation hin und stellte fest, dass die Umsteigebeziehungen nicht stimmig sind. Eine Schaffung einer Bushaltestelle „Niederpleis-Mitte“ sei sinnvoll. Die Hauptstraße sei darüber hinaus eine Hauptroute des Radwegenetzes. Auch müssen Radverkehrsanlagen eingerichtet werden. Die beiden Punkte würde man der Verwaltung gerne mit auf den Weg geben.

Frau Bilgmann von der SPD-Fraktion teilte mit, dass ihre Fraktion der Vorlage zustimmen werde, da die gewünschte Beseitigung des Contzen-Hofes damit einhergehe. Auch sie sei sehr dankbar für die Beteiligung des Investors an dem geplanten Kreisel.

Herr Züll von der FDP-Fraktion stellte die Zustimmung seiner Fraktion zu der Verwaltungsvorlage in Aussicht. Der Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/Die Grünen sei leider erst sehr spät eingegangen. Er mag sicher manches Richtige beinhalten. Man sehe sich aber außerstande, dem Antrag so zuzustimmen. Einer Anregung aus der Bevölkerung folgend möchte er eine Frage an die Verwaltung richten. Oftmals sei die Ausfahrt aus dem Feuerwehrgelände bereits heute blockiert. In vergleichbaren Situationen würde man mit einer „Rot-Ampelanlage“ arbeiten. Er bittet, dass die Cirka-kosten einer solchen „Rot-Ampelanlage“ zum Protokoll mitgeteilt werden.

#### **Protokollnotiz:**

Die Signalisierung der Feuerwehrausfahrt würde voraussichtlich ca. 25.000 € kosten.

Herr Köhler von der Fraktion Aufbruch! teilte mit, dass seine Fraktion der Planung zustimmen werde. Er erinnerte an die Aussagen aus dem Verkehrsgutachten, dass nach Fertigstellung des Nahversorgers und der entsprechenden Verkehrsanlagen die Verkehrsflüsse verbessert sein werden. Zur Frage der Parkmöglichkeit verwies er auf den teilweise ungenutzten Jakob-Fußhöller-Platz. Den Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/Die Grünen begrüße er und meinte, dass die dort gemachten Vorschläge dringend mit berücksichtigt werden sollten.

Für die Verwaltung stellte Herr Gleß fest, dass, wenn das Objekt verwirklicht werden wird, dies nicht das Ende der Entwicklung von Alt-Niederpleis bedeute, sondern es sich als eine Initialzündung darstellen wird. Der jetzige Standort sei sowohl im Stadtentwicklungskonzept, im Flächennutzungsplan und auch im Einzelhandels- und Zentrumskonzept dargestellt. Bezüglich der Kreisverkehrsanlage sei, was die Kostenseite anbelangt, endverhandelt worden. Zum Stadtteilentwicklungskonzept teilte er mit, dass der Verwaltung zwischenzeitlich ein Entwurf vorliegt, welcher sich zurzeit in der verwaltungsinternen Abstimmung befinde. Er hoffe, dieses Konzept im Januar in der nächsten Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusssitzung präsentieren zu können. Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes teilte er mit, dass nach dem Einzelhandelserlass Verkaufsflächen in dieser Größenordnung einer ganz bestimmten Festsetzungsart bedürfen; dies sei die Festsetzung „Sondergebiet“. Das wiederum habe zur Folge, dass die Warensortimente ganz konkret benannt werden müssen. Aber es liege auch darin begründet, dass die Nachbarkommunen beteiligt werden müssen, um ihnen darzulegen, dass ein schädlicher Abfluss von Kaufkraft nicht vorliegt. Auch sei

dies wichtig für die Aussage, ob aus anderen Sankt Augustiner Stadtteilen Kaufkraft abgezogen wird. Dies gelinge aber nur, wenn eine Festsetzung „Sondergebiet“ mit ganz konkreten Aussagen über die Verkaufsflächen aufgeteilt nach ganz bestimmten Warensortimenten und Warengruppen vorliegt.

Frau Feld-Wielpütz begrüßte den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen. Hinsichtlich der Formulierung des Beschlussvorschlages bzgl. der Änderung des Entwurfs bis zur nächsten Ratssitzung halte sie das für nicht realistisch. Die Formulierung „Bis zur nächsten Ratssitzung“ solle entfallen.

Herr Metz wies noch einmal auf die Festsetzung „Sondergebiet“ hin. Bezüglich der Bekleidung könnten möglicherweise doch Schwierigkeiten erwartet werden. Die Frage sei zu klären, welche Folgen es habe, wenn z. B. nach 5 Jahren der Betreiber sagen würde, dass Bekleidung nicht mehr gehe, sondern er dort ein Restaurant ansiedeln möchte. Er stellte die Frage, ob das im Rahmen dieser B-Plan-Festsetzung ginge bzw. ob man das ohne Probleme ändern könnte. Bezüglich des Parkens auf dem Jakob-Fußholler-Platz meinte Herr Metz, dass man dies grundsätzlich nicht ausschließen solle. Zu der Anregung der CDU-Fraktion, den Antrag bis zur nächsten Ratssitzung zu behandeln, teilte er mit, dass diese Aussage im Beschlussvorschlag gestrichen werden kann.

Da nach seiner Erinnerung der Jakob-Fußholler-Platz mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde und es bestimmte Bindungsfristen und Nutzungen geben könnte stellte Herr Züll die Frage an die Verwaltung, ob noch Restriktionen gegeben sind bzw. wie lange sie andauern.

Herr Gleiß teilte mit, diese Beantwortung der Niederschrift beizufügen. Bezüglich der Frage des Herrn Metz zu der Dynamik des Planungsrechtes gehe es per heute darum, ein Vorhaben zu zementieren. Dazu seien die geeignetsten Festsetzungen zu wählen. Bei Änderung einer Nutzung müsste der Bebauungsplan geändert werden. Im weiteren Verlauf der Zeit gebe es aber durchaus Möglichkeiten, durch Veränderungssperren und entsprechende Ausnahmen von den Veränderungssperren im Laufe eines Planverfahrens und wenn es die Politik für erforderlich und notwendig halte, zu entsprechenden Genehmigungen zu kommen. Heute müsse man aber Festsetzungen wählen, die nicht angreifbar sind.

**Protokollnotiz:**

Die Förderung des „Jakob-Fußholler-Platz“ hat eine Zweckbindungsfrist von 25 Jahren. Diese Frist läuft ab dem Datum der Fertigstellung der Baumaßnahme. Beginn der Baumaßnahme war im Juli 1987, sie wurde im August 1990 zum Abschluss gebracht.

Danach ließ der Ausschussvorsitzende zunächst über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen.

Danach ließ er über den Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/Die Grünen abstimmen mit dem Hinweis, dass der Satzteil „bis zur nächsten Ratssitzung vorgenommen und dem Rat zur Beschlussfassung“ gestrichen wird.