

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der Ausschussvorsitzende von der Inselbörse Herr Köper und Herr Kageswie als Gutachter Herr Strödel-Hilguth und Herr Hatz.

Herr Köper führt zum Sachstand und der Zeitschere des Projektes aus, dass man um die Einleitung einer Sanierung gehen habe, um das Bauplanverfahren zu beschleunigen. In der langjährigen Entwicklung des Objektes gibt es bei den privatrechtlich geschlossenen Grundstückserträgen Fristen. Bezüglich einiger Grundstücke sei es wahrscheinlich nicht in der Lage, einvernehmlich Verfügungen zu erzielen. Sollten Fristen versäumnisse, verfüge man möglicherweise nicht über sämtliche Grundstücke, um die Mitte in Niebelsitz neu zu gestalten. Dann sei es wichtig, das Bauplanverfahren abzuschließen, um Bauzeit zu erlangen. Man werde damit, in Absprache mit der Bundeskieselschule zu beginnen. Mit den Beteiligten der Laub das seien Verträge geschlossen worden. Fa. Pohl sei hinsichtlich des Sanits für 20 Jahre verpflichtet. Fa. DMV hinsichtlich des Sanits für 15 Jahre gebunden. Damit habe, da der Sanit Altes Hotel nicht aufgegeben wird, Niebelsitz einen zweiten DMV Markt. Als 3. großer Faktor käme die Fa. Takt hinzu. Bei zwei Kernfaktoren einmündigen potentiellen Meilen in Verhandlungen.

Herr Göttsche berichtet zum Sachstand des Projektes, dass man mit der Planverfahren mit seiner frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung der Einleitung in Richtung Sitzung beschloss. Der Ausschuss habe darüber zu befinden, ob die von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägungen gefolgt werden kann. Befreiung falls können die Sitzung beschluss festgestellt werden. Bezüglich des Bauplanverfahrens sind die Zeichen auf „Grün“.

Für die SPD-Fraktion stellte Frau Bilgram fest, dass nach der Analyse der positiven Resonanz der Bürgerinnen und Bürger von Niebelsitz erkennen lässt, dass verschiedene Maßnahmen für die dringend erforderliche Realisierung der Wohnsorge in Niebelsitz gestellt sind. Aus solchen Gutachten und Planungen seien die Vorteile des Sanits für die Bürgerinnen und Bürger als deutlich geworden. Trotz der vielen Schwierigkeiten, die die SPD immer für diesen Sanit ausgesprochen. Ziel sei es gewesen, das Problem der Wohnsorge dauerhaft zu lösen. Es liege keine Expertise vor, die gegen eine Realisierung des Objektes an dieser Stelle spricht. Die von der CDU gestellten Fragen sind auch die, zu der von der SPD-Fraktion erarbeiteten Fragenliste, die durch weitere Fakten, wie z.B. durch den städtebaulichen Vertrag, beantwortet werden. Weitere Verzögerungen können nicht nur den Verlust des Investitions, sondern auch erhebliche negative Auswirkungen auf Attraktivität und Qualität des Sanits haben. Nach diesen Informationen stehen die Finanzierungslösung geklärt. Die SPD habe bei diesen Veranstaltungen erfahren, dass sich eine große Mehrheit der Bürgerinnen und Bürger für eine Realisierung dieses Projektes in der vorgeschlagenen Form ausgesprochen hat. Die Entscheidung sei reif und weitere Verzögerungen können aus ihrer Sicht nicht mehr hinzunehmen werden.

Herr Köhler von der Fraktion AUBROCH merkt an die Historie. Man habe jetzt in Niebelsitz Sanit immer als den geeigneten Sanit für eine Wohnsorge gehalten. Es seien Bürgerinformationen und -beteiligungen durchgeführt worden. Von der Beteiligung seien viele kritische Punkte aufgegriffen worden, die der Prozess, in dem man sich noch immer befindet, gut gehalten haben. Der Investor habe raten lassen und sei auf die Anregungen von Verwaltung und Politik eingegangen. Auch sei das Gesteck gemacht worden, maßgeblich den Kreisverkehr zu finanzieren. Das habe zur jetzt vorliegenden gestimmten Lösung geführt. Daher schlägt er vor, heute die entsprechenden Beschlüsse fassen. Das sei weiter eine Sache, die man einmal offene Fragen von der CDU-Fraktion stellt und von der Verwaltung beantwortet werden, so dass man ein sicheres Gefühl habe und das man könne.

Herr Ruffe von der CDU-Fraktion bezieht sich für den Hinweis des Herrn Köhler auf die von der CDU-Fraktion gestellten Fragen. Er teilt mit, dass sich seine Fraktion mit den Investoren getroffen habe, dort weitere Fragen gestellt und auch beantwortet bekommen habe. Seitens der CDU-Fraktion würden es keine Verzögerungen geben. Derartige Vorwürfe werde er entschieden zurück. Seine Fraktion stimme grundsätzlich mit der Sanit und auch der Projekt zu. Das sei auch bereits in der letzten Sitzung gesagt worden. Nun stellt sich neue, wichtige Fragen. Auch mit der Sitzung der Verwaltung, zu beantworteten Fragen ergaben. Das bezieht sich auf den öffentlichen Teil wie auf den städtebaulichen Vertrag in nicht öffentlichen Teil. Hinweis auf die Sitzplatzsituation stellt er fest, dass sie knapp bemessen sei. Die Tanzstube habe Sitzplätze dazugehen. Dafür gebe es die Vereinbarung, dass die Schüler auf den Gängen parken dürfen. Er stellte die Frage, ob im Verkehrsplan bei der Belegung der Sitzplätze berücksichtigt wurde, dass auf den Sitzplätzen für die Verkaufsfäden auch Tanzstühle parken werden. Das sei in seiner Fraktion jetzt aufgefallen. Weiter ist zu beantworten, ob der Platz, der um 22 Uhr geschlossen sein soll, auch darüber hinaus von den Tanzschülern genutzt werden darf.

Ferner stellt sich die Frage nach den Planunterlagen. In der Besprechung mit den Investoren habe es gegeben, dass es wegen eines neu zu berücksichtigenden Schinkes leichte Veränderungen gebe. Auch sei die Architektur wichtig, nämlich an dieser Stelle keinen Charakter eines Industrie- oder Gewerbetankes haben, was durch eine feine Architektur leicht passen könnte. Der Investor selber habe den Verbauentwurf in Niebelsitz als Referenzobjekt angegeben. Er habe daher eine Berücksichtigung festgestellt, dass dieser keine Stilleispreisgewinne, aber doch funktional sei. Auf der Architektur sei eine Struktur. Von Investor sei zugesagt, dass man so ähnlich vorgehen könne. Dazu bitte er die Päre, damit das auch geschildert wird.

Bezüglich der verkehrlichen Situation sei die Gestaltung des Keisels elementar. Man habe bislang nur eine Skizze, aber noch keine Planung gesehen. Von der Feuerwehr habe er erfahren, dass es kein Keiselschritt in Bus- oder bei Fußgängerproblemen gibt. Deshalb sei wichtig, wie der Keiselschritt aussieht und ob eine Überführung bei Fußgängerproblemen möglich ist. Anschließend stelle er fest, dass die Geschwindigkeit im Bereich der Hauptstraße auf zwei- bis drei-Geschosse begrenzt wurde. Er gab den rechnerischen Hinweis, dies auf Seiten 41 und 42 anzupassen.

Für die Faktion Bündnis 90/Die Grünen stellte Herr Metz fest, dass das Projekt eine Geschichte hat, welche im Jahr 2008 beginnt. Heute bzw. spätestens vor der Sommerpause sollte es fertig zu bekommen, danach die Entwicklung jetzt voranzutreiben. Ein Projekt im Osten biete zwar genügend Konfliktpunkte als auf der grünen Wiese. Bezüglich der Verkehrsprobleme stellte Herr Metz fest, dass die Situation heute bereits schlecht sei. Die Probleme Hauptstraße/Peiselsstraße würden jedoch durch den Keisel gelöst werden können. Die Details der Planungen können vermutlich ruhig garnicht abgestimmt sein. Diese seien auch mit den Landeskreis Straßen NRW zu vollziehen. Die Aussage sei wichtig, dass der Keisel auf jeden Fall kommt. Man sei auch für die Franzosen des hiesigen Stadtkar sowie für die Zugänge, sich um die Lichtsignalanlagen zu kümmern.

Beide Selbstplätze sehen an, dass diese Kapazitäten sind. Die Probleme seien eindeutig und auch außerhalb des Bauplanes lösbar. In der Festlegung des Bauplanes als Sondergebiet sei eine gewisse Flexibilität enthalten. Durch Keisel, Nahversorgung und auch das Sozialerleben in der Fein-Buststraße haben eine großartige Chance der Entwicklung von Neopoleis. Als Alternativen seien auch die Fächer-Ring- und die verfallene Center-Hof vorstellbar. Jetzt sollten auch die Initiatoren nutzen. Aus seiner Sicht sei angesichts der Abwägung der Bauplanbeschlüsse und die noch zu klärenden Details sein klärbar.

Herr Züll von der FDP-Fraktion teilte mit, dass seine Fraktion spätestens am 10.07.2013 über den Sitzungsergebnis und die weiteren Punkte der Beschlussführung beschließen möchte. Sollte es Probleme geben, müssen andere über einen 1.BS am 1. September entscheiden. Eine Priorität habe für seine Fraktion die zügige Sicherstellung der Nahversorgung in Neopoleis. Man werde in diesem Ausschuss eine Entscheidung treffen, die alle in irgendeiner Form zufriedenstellen wird. Sollte es heute nicht zu einer Entscheidung kommen, wäre es vielleicht hilfreich gewesen, sich in kleinerer Runde mit den hiesigen zu einem Austausch zu treffen. Der Bauplan sei ein rationaler und kein Vorhaben großer Bauplanen. Daher sei es möglich, dass dieser Bauplan auch von anderen genutzt werden könnte. Das ermöglichte aber auch, dass in einem Verfahren auf eine kleine Feinschliff viel leichter möglich ist, dass das gesamte Paket nicht verändert werden müsste. Bei den eingegangenen Stellungnahmen falle auf, dass sich kein Träger ausdrücklich gegen das Projekt ausgesprochen habe. Seiner Auffassung nach stimme die jetzt vorgestellte Planung mit dem Zentrumskonzept von 2008 zu 100 Prozent überein.

Er erwähne seine Aussage der Feuerwehr. Mögliche Probleme seien mit einer Halbkugel bzw. einer Rotunde lösbar. Bezüglich der Selbstplatzsituation könne er sich eine Doppelnutzung vorstellen. Später dann stattfinden der Baubetrieb der Tanzschule würde von Nahversorgung geklärt werden. Dass der Keiselschrittplanung nicht in Detail vorliege, könne er verstehen, dabei sei eine Planung geboten.

Herr Kasper wies nochmal darauf hin, dass das Thema Selbstplätze ein großes Problem sei. Man habe einen begrenzten Raum der optimal genutzt werden muss. Bis zur Spätharveste hatten man keine Erkenntnis, dass das Teilgrundstück Tanzschule mit einer Baubestimmung versehen war. Man verbrachte Zeit mit zwei Alternativen der Selbstplätze der Tanzschule nachzuweisen. Es sei auch die Sorge über die Öffnungszeit und über eine Leere des Platzes herangetragen worden. Der Markt werde zwischen 7.00 und 22.00 Uhr geöffnet sein, zur Nachtzeit würde der Platz leer bleiben. Man habe mit den Betreibern zurückerwartet keine Parkplatzeinstufung vorgesehen, diese sei von den Einzelhändlern nicht gewünscht, danach vorzuleben. Idee.

Die Architektur sei angepasst und mit der Verwaltung abgestimmt worden. Insbesondere bezüglich der Fassadengestaltung würden an weiteren Plätzen vorstellbar. Man werde sämtliche Fragen bis zur Baugenehmigung geklärt haben. Auch sei das Verkehrsprojekt mit Straßen NRW abgestimmt worden. Dabei sei auch die Anregung nicht ohne Grund, Überführungslösungen für die Feuerwehr zu testen. Straßen NRW prüft zuzeit das vorliegende Konzept des Keiselschritts und kommt auf die Verwaltung zu.

Herr Geß stellte fest, dass man sich auf einen starken Get zwischen öffentlichen und nicht öffentlichen Informationen beuge. Äußerungen auf konkrete Grundstückserwartungen sollten zurückhalten und weitergeben werden. Wenn solches Projekt auf den Weg zu bringen, bedürfe es der Dinge: einer richtigen Strategie, Geld und guter Mitarbeiter. Alles das sei in Saint-Augustin vorhanden. Strön sei es, dass der Keiselschritt realisiert werden kann. Nach Durchführung des Projektes darf der die Hauptstraße nicht aus der Blick fallen. Der Nachweis von Selbstplätzen in ausreichender Anzahl sei abzuwarten. Der konkrete Selbstplatznachweis werde in Zuge der Baugenehmigungserfahren vorliegen.

Frau Baggan-Gries von der SPD-Fraktion stellte fest, dass sie bei Betrachtung des Sitzungsverlaufs keine andere Feststellung treffen könnte als die, dass es zu einer positiven Ende des Bauwunders führen müsse. Sie habe es in der letzten Ratssitzung bereits gesagt und möchte das auch hier wiederholen, dass der Punkt Verzögerung allgemein gehalten sei. Seit 2008 habe es intensive Diskussionen in Neopoleis gegeben. Sie hätte sich frühzeitiger Sachverständige

seinerseits der Verwaltung gewünscht, die zu der Transparenz in Niederpreis beigetragen hätten. Sie finde Städtebau an dieser Stelle genauso wichtig wie die Bevältigung der Verkehrsproblematik. In Unterlagen habe sie Fälligkeit der Fassung gesehen, das würde ihr besser als Klinker gefallen. Die Verkehrssituation sei so, wie sie ist. Seine Zeit werde die Hauptstraße in einer Förderung. Man sei deswegen mit der Förderfähigkeit des Kleises und der Hauptstraße soweit nach hinten geschickt, weil gesagt wurde, dass die Stadt kein Konzept habe. Sie habe nun in der Öffnung das mit diesen Impuls eine Möglichkeit besteht, für die Hauptstraße insgesamt Fördermittel zu beantragen. Aus den Unterlagen unterlagen habe sie gesehen, dass die Verwaltung Kontakt mit der Feuerwehr gehabt habe und die Ordnungsfähigkeit zu der Ergebnis kommt, dass die Feuerwehr dort gut bezahlt sei.

Herr Ruffe bedanke sich bei Frau Baggan Gries für die Klärung hinsichtlich der Verzögerung. Zudem aus den Unterlagen hinsichtlich der Unterstützung der Polizeiwieser darauf hin, dass man die Möglichkeit habe, den Güter zu transportieren nicht.

Neben keine weiteren Vorgehensvorlagen, stellte der Ausschussositzende fest, dass nun über die Beschlussempfehlung abgestimmt werden könne, damit der Rat in seiner Sitzung am 10.07.2013 den entsprechenden Beschluss fassen kann.

Daraufhin griff Herr Ruffe das Wort und stellte fest, dass der Sitzungsbeschluss auch den städtebaulichen Vertrag beinhaltet, der noch im nicht öffentlichen Teil zu beenden sei. Zu diesem Vertrag haben aber noch Fragen und Änderungen. Deswegen könne an dieser Stelle kein Beschluss gefasst werden.

Der Ausschussositzende stellte fest, dass heute nur eine Empfehlung ausgesprochen werden soll und der Rat den Sitzungsbeschluss am 10.07.2013 fasst. Das Ergebnis der heutigen Beratung im nicht öffentlichen Teil würde allen Ratsmitgliedern noch vor der Ratssitzung zur Kenntnis gelangen.

Herr Ruffe ergänzte, dass die im nicht öffentlichen Teil zu stellenden Fragen des Projekts nicht gefunden. Der Investor habe gesagt, dass es aussehe, dass der Beschluss vor der Sommerpause gefasst wird. Die im nicht öffentlichen Teil zu stellenden Fragen seien von der Faktionalarbeit worden. Die noch zu geklärenden Antworten müssten mit der Faktional rückgefragt werden. Daher könne der zu fassende Beschluss erst in der nächsten öffentlichen Sitzung gefasst werden.

Der Ausschussositzende stellte fest, dass nun zwei Möglichkeiten bestehen, nämlich die Verweisung in den nächsten Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss bzw. als Alternative die Verweisung direkt in den Rat, der eine Beratung im nächsten Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss.

Daraufhin erklärte Herr Ruffe, dass er die Verlegung in die nächste Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschussitzung am 18.06.2013 beantrage.

Herr Köhler wies darauf hin, dass im Beschlussoschlag ausdrücklich erwähnt ist, dass „vorbehaltlich“ des Abschlusses des städtebaulichen Vertrages beschlossen wird. Der Rat kann daher nur die Sitzung beschließen, wenn der städtebauliche Vertrag beschlossen ist.

Auch Herr Metz stellte die Formulierung des Vorbehalts als wesentlich heraus. Konkret stellte er die Frage nach § 33 für mögliche Handlungsoptionen, da man sich bealte, wenn im Ausschuss kein positives Signal gegeben wird und noch weitere Beratungen angekündigt werden. Hieraus könnte man annehmen, dass die Abwägung noch nicht abgeschlossen ist. Er stellte daher die konkrete Frage an Investor und Verwaltung, ob eine Beschlussfassung im Juli definitiv keine negativen Implikationen für das Gesamtprojekt haben würde. Das würde gegenbesätigt und zu Protokoll genommen haben. Eine Verweisung, die zwischen, was kommt, würden anfragen zu stimmen.

Herr Kemper erläuterte, dass es keine Problematik gebe, wenn der Rat am 10.07. den Sitzungsbeschluss fasst und nach Veröffentlichung im Vorfeld nach § 33 die Bürgerbeteiligung bleibt. Gleiches kann der Sitzungsbeschluss am 10.07., dann hätten man ein Problem.

Herr Gieß stellte nochmal fest, dass der Sachverhalt § 33 entscheidend sei. Als Verwaltung trauen ansich nicht, den Sachverhalt § 33 als gegeben zu erklären, da dies der Ausschuss die Möglichkeit gehabt habe, das schließlich über die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken einen Beschluss zu fassen. Daher sei er weiter heute bzw. in der nächsten Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschussitzung, spätestens aber in der Ratssitzung seitens der Politik die Möglichkeit gegeben darüber zu befinden, ob der Abwägungsschlag geteilt wird oder nicht. Der Sachverhalt § 33 sei zwischen dem Beschluss in der Ratssitzung und der Veröffentlichung des Sitzungsbeschlusses gegeben. In jedem Fall sei also die Ratssitzung abzuwarten, da der Rat vorhin gefälliger Aussage des Investors ausseide. Sei.

Für die CD-Fraktion teilte Frau Feßl-Mépiz mit, dass sie im Moment die Problematik nicht verstehe. Wenn alle an einer Sitzung teilnehmen, müsse auch die Gelegenheit gegeben werden, über erst jetzt erhaltene Unterlagen zu beraten. Manche Fraktionen hätten das vielleicht in der Zeit geschafft. Auch ihre Fraktion habe beraten, es gelbe den Nachfragen, die in der heutigen Sitzung gestellt und beantwortet werden müssen, um sie wieder mit der Fraktion zu besprechen. Sie könne keinen triftigen Grund nennen, warum nicht den 18.06. abwartet, um offene Fragen zu klären und Antworten zu erhalten. Dann gingen am 10.07. in die Ratsitzung. Das würde nichts zerschlagen und der Investor hätte ggf. die Möglichkeit, noch etwas einzubringen. Vielleicht bestünde auch die Gelegenheit, sich interfraktionell zu beraten.

Der Ausschussvorsitzende wies darauf hin, dass Gremien der Stadt eingerichtet sind, um über solche Themen öffentlich zu diskutieren. Interfraktionale Beratungen würden außerhalb der Öffentlichkeit und ohne die Bürger stattfinden. Daher sei es richtig, das Thema hier im Ausschuss zu diskutieren. In diesem Ausschuss hätte sich jeder intensiv mit der Sitzung unterlagen beschäftigen können. Es sei nicht gut, dass sich eine Fraktion besonders heraushebt, intensiver zu beraten als die anderen. Keine Entscheidung treffen können bedeutet nicht, mehr als andere beraten zu dürfen. Das dürfe er an anderer Stelle als Mitglied des Ausschusses auch einmal sagen.

Frau Bogner-Gries vollze wies, dass die bezüglich des städtebaulichen Vertrags offene Punkte für die CD besonders wichtig seien, dass es dazu führen könnte, dass die Verwaltung wegen der Fülle der Beratungen zur Umsetzung nicht schaffen könnte.

Herr Metz wies noch einmal darauf hin, dass der Beschluss vorbehaltlich des Abschlusses des städtebaulichen Vertrags gefasst wird. Diese Nebenbedingung stehe auch der Rat in der Sitzung am 10.07. Der Unterschied zu verschiedenen anderen Projekten sei hier, dass der Bebauungsplan in seiner Fassung die Detailarbeit, das heißt Optimierung in bestimmten Bereichen nicht behindert. Das sei der Grund, warum der Bebauungsplan für die GRÖ-Beschlüsse sei. Jeder werde Bebauungsplan einer Fraktion respektiert. Es falle aber umso schwerer, je länger ein Verfahren dauere. Wenn jedoch zugesagt werden kann, dass im Falle der Zustimmung folgt, würde der Bebauungsplan und damit die Vergütung in der nächsten Sitzung seitens seiner Fraktion akzeptiert.

Herr Göttschke stellte fest, dass es bei der Angelegenheit Teile eine Ausnahme von einer Verfahrensregel gebe. Daher könnte in jenem Fall eine Genehmigung erteilt werden.

Herr Metz von Integrationsrat erklärte, dass er die Diskussion nicht verstehe. Die CD hätte explizit hingewiesen, in der nicht öffentlichen Sitzung Fragen stellen zu wollen. Dem Investor sei von allen Parteien ein positives Signal gegeben worden. Auch habe der Investor gesagt, im Gegenzug der 10.07. Daher solle den Willen der CD ratig gemacht werden.

Herr Köhler stellte fest, dass schon einige Mitglieder Begriffe positive Signale verwendet wurde. Hier könnte ein deutliches Signal gesetzt werden, wenn heute über die Ziffer 2 des Beschlusses abgestimmt würde.

Frau Feßl-Mépiz stellte fest, dass nach diesem Vorschlag nicht folgen könnte, denn auch dies müsste mit der Fraktion rückgefragt werden.

Der Ausschussvorsitzende fasste die Diskussion zusammen und stellte fest, dass alle anwesenden Fraktionen erklärt haben, dass es am 10.07. zu einer Beschluss kommen wird. Mit Ausnahme der vorliegenden Beschlussvorlage Positives geäußert, die Mehrheit des Ausschusses hätte auch heute beschließen können. Da es der Bebauungsplan einer Fraktion gelte, werde dieser respektiert. Es werde ein Vereinsungstag zur Abstimmung gestellt, wonach die Beauftragung über diesen Tagesordnungspunkt in der nächsten Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses am 18.06. mit der endgültigen Beschlussfassung am 10.07. erfolgen soll.

Über den Vereinsungstag ließ der Ausschussvorsitzende bestimmen mit folgendem Ergebnis:

einstimmig bei 1 Enthaltung