

Der Ausschussvorsitzende begrüßte zunächst Frau Wagener vom Planungsbüro Dr. Jansen sowie Herrn Weischelberg von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf (GWG).

Herr Gleß erläuterte anschließend die Sitzungsvorlage.

Danach stellten Frau Wagener und Herr Weischelberg die Planungen kurz vor.

Herr Kourkoulos von der SPD-Fraktion bedankte sich zunächst für die Ausführungen. Er fragte hinsichtlich jener Grundstücke, welche derzeit nicht im Eigentum der GWG seien, welcher Bereich genau bebaut werden solle.

Herr Weischelberg antwortete, dass jene Flächen, welche bereits im Besitz der GWG seien, im westlichen Planbereich lägen, allerdings mit Ausnahme der beiden unteren Grundstücke. Im östlichen Planbereich seien dies die westlich zur geplanten Straße liegenden.

Frau Wagener ergänzte, dass im westlichen Bereich gemäß dem Konzept Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 Wohneinheiten angedacht seien. Im Bereich der außerordentlich tiefen Gärten sehe der Entwurf eine Option vor.

Hinsichtlich einer im Vergleich zum Bestand angepassten Höhe der geplanten Gebäude fragte Herr Kourkoulos weiter, ob jene Baukörper, welche aufgrund des Gefälles niedriger liegen würden, dann zum Ausgleich entsprechend eine größere Höhe aufweisen würden.

Frau Wagener antwortete, dass die erwähnte gleiche Höhe sich darauf beziehe, dass diese Gebäude die gleiche Geschoszahl aufweisen würden wie die Bestandsbauten. Man werde nun die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung abwarten. Derzeit sei eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschoszahl von 2 in offener Bauweise vorgesehen. Die Dachformen seien entsprechend der vorhandenen Gebäude als geneigte Dächer angedacht. Es solle eine Festsetzung geben, welche die Höhe der Gebäude auf eine Normalhöhe 0 fixiere. Damit werde die Höhe der Baukörper unabhängig von der Geschoszahl festgelegt.

Weiterhin erkundigte sich Herr Kourkoulos, ob die geplanten gemeinnützigen Flächen wie Spielplatz oder Parkflächen auf dem Gelände der GWG oder auf städtischem Gelände errichtet würden.

Frau Wagener antwortete, dass die Spielfläche auf einem 300m² großen Gelände geplant sei, welches dann auch öffentlich zugänglich sein werde.

Hinsichtlich denkmalrechtlicher Aspekte fragte Herr Kourkoulos, ob die ursprünglich weitläufigen Gärten nicht mehr unter den Denkmalschutz fielen und insofern das Projekt solche Strukturen nicht aufzuweisen habe.

Herr Gleß antwortete, dass diese Strukturen im Entwurf des Denkmalpflegeplans nicht erfasst seien. Berücksichtigt sei hier lediglich die reine Gestaltung der Siedlung. Dies

bedeute auch nicht automatisch, dass sie unter Denkmalschutz zu stellen seien. Vielmehr seien sie als erhaltenswert eingestuft was bedeute, dass man bei städtebaulichen Veränderungen an dieser Stelle über die Aufstellung einer Gestaltungssatzung nachdenken sollte.

Man werde sich im Zuge des Verfahrens auch noch über die Geltungsbereichsgrenzen sowohl des Bebauungsplanes als auch der Gestaltungssatzung unterhalten müssen.

Herr Dr. Pageler sagte namens der CDU-Fraktion, dass man die Einleitung der frühzeitigen Beteiligung begrüße. Er freue sich, dass die BürgerInnen entsprechend über Informationsveranstaltungen eingebunden werden sollen.

Bezüglich der Verkehrs- und Parkplatzsituation merkte er an, dass die dargestellten Parkplätze bei weitem nicht ausreichen werden. So sei im westlichen Teilbereich eine verkehrsfreie Fläche vorgesehen, was zur Folge habe, dass weiter entfernt noch Parkplätze einzurichten seien. Diese würden absehbar von den Anwohnern kaum genutzt. Zudem herrsche bereits heute in der bestehenden Siedlung akute Parkplatznot. Weiterhin rege er an, die Themen „barrierefreies Wohnen“, „öffentlich geförderter Wohnungsbau“ und „soziales Wohnen“ in dem städtebaulichen Vertrag noch weiter zu konkretisieren. Hier seien die Vereinbarungen noch zu vage. Hier fehlten ihm auch Aussagen zum seniorengerechten Wohnen.

Herr Gleß führte aus, dass man mit dem vorliegenden Programm für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen Wohnraum schaffen wolle. Insofern sei es zwangsläufig notwendig, zumindest für das Erdgeschoss entsprechende Festsetzungen für einen barrierefreien Zugang zu treffen. Den Einbau eines Aufzuges bei einem zweigeschossigen Gebäude mit Staffelgeschoss sehe er zumindest aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten kritisch. Die Stadt habe zudem bei öffentlich gefördertem Wohnraum die Möglichkeit zu steuern, mit welchen EinwohnerInnen in diesem Quartier zu rechnen sei. Auch hinsichtlich der Reihenhäuser gebe es für kinderreiche Familien die Option der Förderung.

In der aktuellen Phase seien aber zunächst städtebauliche sowie funktionale Fragen zu klären, und zwar auch im Dialog mit der Bürgerschaft. Hierzu gehöre sicherlich auch die Unterbringung von Stellplätzen in ausreichender Zahl.

Herr Metz von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bedankte sich zunächst für die gute Sitzungsvorlage. Seine Fraktion unterstütze die avisierten Ziele ausdrücklich.

Er fragte, ob die Ost-Westwegeverbindungen im westlichen Teil des Plangebietes auch für den östlichen Teil möglich seien.

Weiterhin interessiere ihn, inwieweit bei den Planungen analog zu Frage der PKW-Stellplätze auch an Stellplätze für Fahrräder gedacht sei.

Er merkte an, dass genau im Bereich des Plangebietes eine Lärmschutzwand zur A560 fehle. Im Fasanenweg sei seinerzeit eine eigene Lärmschutzwand errichtet worden. Nun gebe es das Bestreben des Bundes, die A560 genau in diesem Bereich zwischen dem Autobahndreieck Sankt Augustin West und der Anschlussstelle Siegburg von 2 auf drei Spuren zu verbreitern, was zur Folge hätte, dass dann dort durch den Bund eine Lärmschutzwand zu errichten sei. Hier sei die Frage, inwieweit dies zu harmonisieren sei, damit im Verfahren keine Vorkehrungen getroffen werden müssten, welche später obsolet würden.

An die GWG gerichtet stellte er die Frage, inwieweit die Möglichkeit bestehe, auch

Bestandsbauten an das im städtebaulichen Vertrag vereinbarte Blockheizkraftwerk (BHKW) anzuschließen.

Seine Fraktion unterstütze ausdrücklich das Vorhaben, trotz dass es sich um ein verkürztes Verfahren nach § 13a BauGB handele, dieses mit 2 Beteiligungsphasen durchzuführen. Insofern werde seine Fraktion die Offenlage heute mit beschließen.

Herr Weichelberg sagte, dass die GWG sonst keinen eigenen Wohnungsbestand in der Siedlung habe. Lediglich in der Fritz-Schröder-Straße habe man noch ein weiteres Objekt. Das BHKW sei in den städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen worden, weil man dieses als Option prüfen wolle. Es sei die Frage zu klären, ob sich ein solches wirtschaftlich betreiben ließe. Könne dies bejaht werden, so sei als nächstes zu prüfen, inwieweit die Bestandsbauten, welche im Übrigen nicht im Eigentum der GWG seien, eingebunden werden könnten.

Frau Wagener sagte, dass man von einem Stellplatz pro Wohneinheit ausgehe. Gleichwohl sei bei jedem dargestellten Gebäude auch ein Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück dargestellt. Weiterhin habe man im Bebauungsplanentwurf ein relativ großes Baufenster. So könnten Gebäude in unterschiedlicher Relation zur Straße orientiert werden. Einige Gebäude seien in Nordsüd-Ausrichtung dargestellt, um so dem Klimaschutz dienend passiv die Sonnenenergie nutzen zu können. Außerdem könnten so die Räume dieser Gebäude der Lärmquelle zugewandt, die Gärten jedoch auf der der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite vorgesehen werden.

Hinsichtlich der Fußwegeerschließung führte sie aus, dass diese die derzeitigen Eigentumsverhältnisse berücksichtige. Die Plangebietsgrenzen könnten sicherlich, wie von Herrn Gleß bereits ausgeführt, nochmals diskutiert werden. In diesem Zuge gebe es dann sicherlich auch noch die Möglichkeit, über die Fußwege noch einmal zu sprechen.

Herr Gleß ergänzte hinsichtlich des Anschlusses der Bestandsbauten an das BHKW, dass es sicherlich auch die Möglichkeit gebe, hier über die Energieversorgungsgesellschaft Sankt Augustin (EVG) zu einem guten Ergebnis zu kommen. Dies sei ihm auch sehr wichtig.

Herr Willnecker von der FDP-Fraktion sagte, dass ihm sowohl die Planung als auch die Mischung aus verschiedenen Wohnbauten sehr gut gefalle. Er fragte, ob die geplanten Erschließungsanlagen über Flächen laufen, welche der GWGG gehörten. Ihm sei auch nicht klar, ob diese Erschließung von der GWG bezahlt würde. Ein entsprechender Erschließungsvertrag liege noch nicht vor.

Herr Weichelberg antwortete, dass die Zuwegungen im westlichen Bereich über Grundstücke der GWG hergestellt würden. Der Erschließungsvertrag sei zum jetzigen Zeitpunkt zurückgestellt, da man das städtebauliche Konzept zunächst vorstellen wollte. Die GWG müsse jedoch Erschließungsanlagen herstellen, um das Gebiet zu entwickeln.

An Herrn Gleß gerichtet stellte Herr Willnecker die Frage, ob er in einem Artikel des General-Anzeigers vom Vortag richtig wiedergegeben worden sei hinsichtlich der Neuaufteilung von Flächen.

Herr Gleß sagte, er sei im Prinzip richtig zitiert worden. Wenn ein freiliegendes

Grundstück mit unterschiedlichen Wohneinheiten bebaut würde, so sei dies mit einer Neuparzellierung dieser Fläche verbunden.

Herr Staeck von der SPD-Fraktion sagte, dass man bedauere, wieder ein Stück Grün mehr zu verlieren. Andererseits sei klar, dass es zu einer Verdichtung kommen müsse, da Wohnraum benötigt werde. Die geplante Bürgerbeteiligung sei sehr wichtig, da man zunächst wissen müsse, wie die Bürgerschaft zu den Planungen stehe und wie die Grundstückseigentümer dazu stehen, sich von einem Teil ihres Grund und Bodens trennen zu müssen. Ihn interessiere, wie sich die mengenmäßige Aufteilung nach Geschosswohnungsbau, sozialem Einfamilienwohnungsbau für Großfamilien und normalem Einfamilienwohnungsbau darstelle. Hier stelle sich die Frage, warum so viel Einfamilienwohnungsbau mit so großem Flächenbedarf vollzogen werde, wenn doch insgesamt Wohnraum dringend benötigt werde.

Der Ausschussvorsitzende stellte klar, dass die Eigentümer nicht gezwungen seien, ihre Grundstücke zur Verfügung zu stellen. Es handele sich lediglich um ein Angebot. Sollten Eigentümer nicht bereit sein, ihre Grundstücke zur Verfügung zu stellen, werde es an diesen Stellen auch nicht zu einer Bebauung kommen.

Frau Wagener sagte in Ergänzung zur Sitzungsvorlage, dass im gesamten Plangebiet 44 Wohneinheiten vorgesehen seien. Davon seien 18 als Geschosswohnungsbau und 26 Einfamilienhäuser als Doppelhäuser. Von Letztgenannten seien 12 der GWG zuzuschlagen, die übrigen als Option auf weiteren privaten Grundstücken.

Herr Baumanns als Ortsvorsteher des Ortsteils Menden fragte an die GWG gewandt, inwieweit die Planungen umgesetzt würden, wenn die privaten Grundstücke für die Doppelhausbebauung nicht zur Verfügung stünden.

Herr Weichelberg antwortete, dass die privaten Doppelhaushälften ausschließlich im östlichen Plangebiet lägen. Diese seien als Option mit eingeplant. Diese Nachverdichtung würde auch vollgezogen, wenn die Einwohner kein Interesse hätten, dort eine Nachverdichtung zu betreiben oder ihre Grundstücke zu veräußern.

Frau Wagener ergänzte, dass genau aus diesem Grund die Erschließungsanlagen auf Grundstücken lägen, die bereits im Eigentum der GWG seien. So sei man unabhängig davon, diese Grundstücke bebauen zu müssen.

Herr Baumanns merkte an, dass sich in der Folge des Verfahrens zeigen werde, inwieweit die heutigen Eigentümer bereit seien, ihre Grundstücke zur Verfügung zu stellen.

Der Ausschussvorsitzende sagte, man könne davon ausgehen, dass in der angekündigten Bürgerversammlungen die Stimmungslage bei den BürgerInnen sicherlich ausführlich und ausformuliert erörtert werde. Dann ließ er über den Beschlussvorschlag abstimmen.