

Der Ausschussvorsitzende begrüßte zunächst Frau Wagener vom Planungsbüro Dr. Jansen sowie Herrn Weischenberg von der GWG Troisdorf.

Anschließend erläuterte Herr Gleß noch einmal die Sitzungsvorlage.

Sodann stellten Frau Wagener und Herr Weischenberg den geänderten Entwurf anhand einer Powerpoint-Präsentation vor.

Protokollnotiz:

Der Powerpoint-Vortrag ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Frau Bäsch bedankte sich namens der SPD-Fraktion bei der Verwaltung. Es sei eine große Aufgabe, die vielfältig vorgetragene Bedenken aus der Öffentlichkeit innerhalb der vorgegebenen Zielsetzung zu berücksichtigen. Dies sei der Verwaltung gut gelungen.

Sie fragte, ob die geplanten Parkplätze Privateigentum der GWG seien, welche dann an die Anwohner untervermietet würden.

Herr Weischenberg führte aus, dass zum einen eine direkte Zuordnung von Parkmöglichkeiten an den Einfamilien- sowie Mehrfamilienhäusern erfolge. Gleichzeitig werde es aber im nördlichen Bereich keine Besucherstellplätze geben.

Frau Wagener ergänzte, dass bis zu 27 Besucherstellplätze vorgesehen seien.

Frau Bäsch wies darauf hin, dass durch heranwachsende Kinder mit der Zeit ein zunehmender Bedarf an Stellplätzen entstehen werde. Ungünstig wirke sich dabei auch der Umstand aus, dass die Straßen recht eng seien, wodurch sich ebenfalls nur wenige Spielmöglichkeiten für Kinder ergäben. Es wäre insofern wünschenswert, wenn die Parkflächen nicht privater, sondern öffentlicher Natur wären.

Herr Hatz von der Fraktion DIE LINKE fragte, inwieweit der Hinweis des Rhein-Sieg-Kreises bezüglich des Immissionsschutzes hinsichtlich der Sportstätten Berücksichtigung finden werde. Die selbe Frage stelle er hinsichtlich der Nähe zur BAB 560.

Frau Wagener antwortete, dass bei der Konkretisierung des Bebauungsplanes hinsichtlich Fassaden und Bauflächen die vorliegende schallgutachtliche Untersuchung noch einmal angepasst werde. Dieses Gutachten berücksichtige sämtliche im näheren Umfeld vorhandenen Quellen von Verkehrslärmbelastungen. Im Bebauungsplan selbst würden in bestimmten Bereichen an den entsprechenden Fassadenseiten Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt.

Herr Metz sagte namens der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, dass eine Innenverdichtung an dieser Stelle in der vorgesehenen Form der Durchmischung mit preisgünstigem Wohnraum Sinn mache.

Es habe bei der Vorstellung im März den Hinweis gegeben, dass sich aufgrund der Nord-Süd-Ausrichtung günstige Rahmenbedingungen für regenerative Energien ergäben. Er fragte, ob dies nach wie vor gelte.

Frau Wagener sagte, dass dies bei einigen Baukörpern nach wie vor Gültigkeit habe, bei einigen anderen jedoch aufgrund der eingegangenen Anregungen nicht beibehalten wurde. Es handele sich noch um ein städtebauliches Konzept. Der Bebauungsplan werde jedoch eine Baufläche vorsehen, welche eine andere Baukörperstellung zuließe.

Weiterhin fragte Herr Metz, ob hinsichtlich des im städtebaulichen Vertrag berücksichtigten Blockheizkraftwerkes bereits weitere Gespräche geführt worden seien.

Herr Weischenberg sagte, es sei seinerzeit gesagt worden, dass die GWG die Wirtschaftlichkeit prüfen wolle. Durch die Änderungen aus der frühzeitigen Beteiligung hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten sei dieses Vorhaben zunächst zurückgestellt worden. Die Gespräche würden jedoch noch geführt werden.

Herr Metz sagte, dass er darum bitte, dies im Rahmen der Auslegung noch einmal intensiv zu prüfen und zu verhandeln.

Herr Gleß ergänzte, es werde für jedes Neubaugebiet angestrebt, im Zuge eines städtebaulichen Vertrages entsprechende Regelungen zum Klimaschutz zu erzielen. Dies gelte auch für das vorliegende Projekt.

Herr Metz betonte noch einmal, dass er darum bitte, diesen Punkt in den weiteren Planungen entsprechend ausführlich und prominent als Aufgabe für die Zukunft zu würdigen und zu berücksichtigen.

Herr Dr. Pageler sagte namens der CDU-Fraktion man habe es begrüßt, dass die Einwendungen der Anwohner an der Siegstraße bezüglich der Ausrichtung der Baukörper Berücksichtigung gefunden hätten.

Zur Parksituation merkte er an, dass im östlichen Teil zwei Stellplätze pro Wohneinheit realisiert werden könnten. Seinem Verständnis nach handele es sich dabei jeweils um eine Garage und einen Stellplatz. Er frage sich, ob es nicht sinnvoller sei, zwei Stellplätze einzurichten, welche dann unabhängig voneinander befahren werden könnten. Im westlichen Teil wären 1,6 Stellplätze pro Wohneinheit angedacht. Davon seien 18 Stück in unmittelbarer Nähe der Wohnungen, 12 Stück an der Langmarkstraße sowie 3 zusätzliche öffentliche Parkplätze angedacht. Hier wäre zu überlegen, ob diese nicht weiter unten realisiert werden könnten. Es käme beispielsweise ein räumlicher Tausch des Spielplatzes mit dem Parkplatz in Betracht. Weiterhin seien Anregungen erfolgt, wonach der vorhandene Spielplatz als Sportplatz umgenutzt werden könnte. Auch sei die Verkehrssituation in der angrenzenden Bestandsbebauung schon heute nicht ganz einfach, welche noch zusätzlich verschärft werde, wenn auf dem angrenzenden Sportplatz und im Schützenhaus Veranstaltungen stattfänden. Er fragte, ob dies ebenfalls Berücksichtigung bei den Planungen sowohl für den fließenden als auch den ruhenden Verkehr finde.

Hinsichtlich der Häuser auf der rechten Seite im Plangebiet fragte er, ob diese komplett durch die GWG vermarktet werden sollen.

Frau Wagener sagte, dass man sich auf das Gebiet des Bebauungsplans konzentriere und seine Auswirkungen auf das nähere Umfeld.

Der Stellplatzschlüssel von 1 : 1,6 ergebe sich aus dem gesamten Plangebiet. Es sei sicherlich wünschenswert, Doppelgaragen zu haben. Jedoch sollte auch eine vernünftige Grundstücksfläche mit Gartenanteil zur Verfügung stehen.

Der angesprochene Spielplatz gelte als gemeinsame Spielfläche für die drei Mehrfamilienhäuser. Dies sei in § 9 Abs. 2 Bauordnung NRW auch so vorgesehen. Aufgrund ihrer Lage seien sie jedoch durch die bestehenden Wege auch öffentlich zugänglich. Eine Versiegelung dieses Bereichs durch das Anlegen von Stellflächen halte sie für problematisch, zumal man dadurch den bestehenden Verkehr noch tiefer in diesen Bereich hineinholen würde.

Zur Stellplatzsituation um diesen Bereich herum sagte sie, es könne aufgrund der einzuhaltenden Schlepplagen dazu kommen, dass hierdurch ein Stellplatz wegfallt. Dies wäre jedoch im Rahmen der Ausführung zu prüfen.

Herr Willnecker von der FDP-Fraktion fragte, ob die Erschließungswege auf dem Gelände der GWG lägen oder ob andere Grundstücke hierfür mitgenutzt würden.

Frau Wagener sagte, dass die Verkehrsflächen komplett auf den Grundstücksflächen der GWG lägen.

Herr Weischenberg ergänzte, dass die angesprochenen Grundstücksflächen durch die GWG nicht bebaut würden. Man habe sich mit der Stadtverwaltung jedoch bereits dahingehend ausgetauscht, dass man eine gemischte Bebauung aus öffentlich gefördertem und frei finanziertem Wohnraum anstrebe. Im städtebaulichen Vertrag sei auch festgehalten, dass vier Einfamilienwohnhäuser öffentlich gefördert errichtet würden. Die weitere Förderungsart zur Herstellung der Wohngebäude stehe zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest.

Herr Metz sagte an Herrn Dr. Pageler gewandt, dass es mithin eine schwierige Abwägung sei hinsichtlich der Stellplätze in diesem Bereich. Sicherlich gebe es für einige Haushalte einen erhöhten Bedarf, andererseits strebe man aber auch eine soziale Durchmischung an, welcher dann aber eine Erhöhung der Grundstückspreise entgegenstehen würde. Dies würde auch bei der Erstellung von Stellplatzsätzen immer ein Thema sein.

Hinsichtlich der Errichtung eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) fragte er ergänzend, ob der bestehende städtebauliche Vertrag diesbezüglich auch nochmal geändert werden könnte. Dieser verpflichte den Vorhabenträger lediglich dazu, die Errichtung eines BHKW zu prüfen. Schließlich sollten die Ergebnisse einer solchen Prüfung bereits vor der abschließenden Beschlussfassung vorliegen.

Herr Gleß sagte, es sei angedacht, im Zuge der anstehenden Offenlage die entsprechenden Prüfungen vorzunehmen und Gespräche zu führen. Dies beinhalte dann auch Gespräche mit der EVG, um so den städtebaulichen Vertrag dahingehend zu modifizieren, dass das Thema „regenerative Energien“ eine entsprechende Wertigkeit erhalte.

Dann ließ der Ausschussvorsitzende über den Beschlussvorschlag abstimmen.

