

Herr Gleß berichtete, dass die Verwaltung nach jahrelangen Bemühungen einen sehr guten Investor gefunden habe, der das städtische Grundstück des Alten Bauhofes, Ecke Südstraße/Bonner Straße, erwerben will, die Fa. Stoffel-Bertz & Partner aus Sankt Augustin. Der planende Architekt sei Herr Hennes, der die Vorstellung der Planung übernehmen werde.

Es seien viele Vorbesprechungen geführt worden. Die Verwaltung habe einiges Wichtige angeführt.

Wichtig sei, dass das Grundstück in Gänze veräußert wird. Die dortige Torsituation (das neue Gebäude der Kreissparkasse auf der einen Ecke und die Ecken der übrigen drei Kreuzungspunkte) führe zu großen Anforderungen an die städtebauliche Gestaltung.

Außerdem gebe es große Anforderungen an die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Die Größe des Grundstücks sei nicht allzu üppig bemessen. Daher sei es schwierig, die erforderlichen notwendigen Stellplätze ebenerdig unterzubringen. Deswegen habe man sich zu einem sehr frühen Stadium darauf verständigt, dass das gesamte Grundstück ausgekoffert und mit einer Tiefgarage versehen wird.

Würde man das Grundstück an mehrere Investoren veräußern, wäre es nicht möglich, eine funktionelle Tiefgarage zu realisieren.

Wichtig sei auch das innerstädtische Wohnen gewesen. Im hinteren Bereich sollten Baukörper entstehen, die für Wohnen geeignet sind.

Entsprechend der Projektbeschreibung (der Niederschrift beigefügt) sei öffentlich geförderter Wohnungsbau für beide Baukörper denkbar, allerdings auch für frei finanzierten Wohnungsbau oder eine Mischung.

Der damals einstimmig verabschiedete, derzeit gültige Bebauungsplan (B-Plan), sei 2007 rechtskräftig geworden. Er sah eine Erschließung des Geländes von Norden aus in das Gebiet hereinführend nach Süden vor. Einzelne Stichstraßen als Zu- und Abfahrten für eine Tiefgarage seien vorgesehen.

Die jetzigen Planungen entsprächen nahezu zu 100 % den Vorgaben des B-Plans. Auf dieser Grundlage sei ein Grundstück erworben worden:

Vor einiger Zeit sei auf der Bonner Straße südlich der Nachbarschaftshilfe ein Wohngebäude abgebrannt. Durch den Erwerb des Grundstückes durch die Stadt seien die Voraussetzungen für die Erschließung des Grundstückes des Alten Bauhofes von Norden aus geschaffen worden. Insofern könne man nun einen Investor präsentieren. Mit der Firma Stoffel-Bertz & Partner arbeite man seit vielen Jahren zusammen.

Im Anschluss an die Ausführungen von Herrn Gleß präsentierte Herr Hennes die Planung für das betreffende Grundstück anhand der den Ausschussmitgliedern bereits vorliegenden Pläne.

Danach beantwortete er die Fragen der Ausschussmitglieder.

Herr Schmitz-Porten (SPD-Fraktion) erklärte, froh zu sein, dass es jetzt endlich gelinge, diese Ecke zu gestalten. Man habe dort sehr lange eine Brache gehabt und sehr lange warten müssen, bis das Grundstück endlich einer Nutzung zugeführt wird.

Auf der gegenüberliegenden Seite habe man das schöne Gebäude mit der Kreissparkasse, welches schon ein halbes Stadttor sei.

Man sei froh, dass sich endlich ein Investor gefunden hat, der bereit ist, dort zu bauen. Man hoffe, mit der Arrangierung des Geländes diesen Effekt zu erzielen: Ein Einfallstor hin zu diesem Park, der dort vor dem neuen HUMA errichtet wird und hin zum neuen

Zentrum. Sowohl die Baukörper als auch die Nutzung, die sie darstellen sollen, seien verheißungsvoll. Der Investor habe sicherlich ermittelt, ob am Markt der Bedarf da sei. Man nehme erfreut zur Kenntnis, dass dort auch Wohnungen geschaffen werden sollen und der Investor auch für sozialverträgliche Wohnungen offen sei. Man wisse, dass es an bezahlbarem Wohnraum im Zentrum fehlt. Dies sei eine sehr wichtige Angelegenheit. Dass darüber hinaus eine Tiefgarage errichtet werden soll, verwundere nicht so sehr, denn wo sollten sonst die Autos hin? Dort seien 70 Stellplätze für die Nutzer des Gebäudes vorgesehen. Man gehe davon aus, dass die Südstraße die Ausfahrt aus der Tiefgarage verkraften kann.

Er bedanke sich. Ein guter Entwurf sei auf dem Weg.

Ein weiterer wichtiger Aspekt sei aber auch die Nachbarschaftshilfe. Diese befinde sich auf dem Gelände dort hinter und habe eine wichtige Funktion in der Stadt. Man wolle, dass die Funktion der Nachbarschaftshilfe erhalten bleibt. Hierzu gehöre natürlich auch die verkehrliche Anbindung. Man erkenne aus der Platzierung der Baukörper, dass die bisherige Ausfahrt in die Südstraße entfällt. Daher sei es wichtig, zeitgleich mit dem Baubeginn sicherzustellen, dass eine Ausfahrt nach vorne zur B56 für die Nachbarschaftshilfe ermöglicht wird. Es sei wichtig, dass keine Blockade entsteht.

Bisher habe der dort befindliche Schotterplatz als Brachfläche zum Parken genutzt werden können. Auch die Ausfahrt der Nachbarschaftshilfe habe in Richtung Südstraße über städtisches Gelände erfolgen können. Dies sei natürlich nur möglich, bis die Stadt das Gelände verwerten kann.

Der B-Plan sei 2007 einstimmig beschlossen worden. Er zeichne den Weg für die Bebauung vor. Man erfülle nun das damals beschlossene Vorhaben.

Vielleicht könne man der Nachbarschaftshilfe zusätzlich zur Schaffung einer Ein- und Ausfahrt in Richtung B56 behilflich sein, durch Schaffung von eigenen Parkmöglichkeiten auf dem Gelände, z. B. durch Bau eines kleinen Parkhauses, wenn sie dies möchte.

Hinsichtlich der Schaffung der Ausfahrt bitte er um Auskunft, ob dies verkehrsrechtlich überhaupt genehmigungsfähig ist.

Im Rahmen der Radwegediskussion habe die Verwaltung den Auftrag bekommen zu prüfen, ob man an der Ecke Südstraße/B56 einen Kreisverkehr errichten kann. Fraglich sei, ob durch die geplante Bebauung Fakten geschaffen werden, die eine Umsetzung des Kreisverkehrs ausschließen.

Frau Feld-Wielpütz (CDU-Fraktion) teilte mit, dass dieser Bereich ihr und ihren Kollegen im Rat seit Jahren in den unterschiedlichsten Ausprägungen immer wieder begegnet sei.

Die CDU-Fraktion habe immer gesagt, dass man die Zu- und die Abfahrt über die B56 vor dem Hintergrund der auch jetzt realisierten Zentrumsplanung für mehr als problematisch halte. Vor allen Dingen müsse man sich vorstellen, dass der ganze Verkehr von der Nachbarschaftshilfe, der jetzt aus Richtung Siegburg in das Gelände einfährt und in Richtung Südstraße ausfährt, dann das Gelände über die Planstraße verlassen muss. Dies halte man, auch unter Berücksichtigung der Vorgaben an die Bebauung, für problematisch, was die Sichtachse betrifft. Dies sei halt der alte Ortskern, und da sei seinerzeit bis an den Bordstein gebaut worden. Diese Straße, insbesondere der Fußgängerweg, sei sehr stark frequentiert, eigentlich zu jeder Tageszeit, auch als Schulweg. Es sei eine ganz zentrale Straße, die Ader durch Mülldorf. Deswegen sei sie extrem schwierig. Auch, weil diese Straße es nicht zulasse, dass noch eine Aufweitung

vorgenommen wird. Gebe es diese Option, sei sie ja mal vorgelegt worden. Ein weiterer Linksabbieger wurde immer als kritisch angesehen. Da habe sich nichts verändert. Sie bitte die Verwaltung, dieses noch einmal für eine der nächsten Sitzungen aufzuarbeiten und dann, auch mittels Plänen und Gutachten, vorzulegen.

Hinsichtlich des Bereiches des Kreisverkehrs gab sie Herrn Schmitz-Porten ausdrücklich Recht. Man wisse, dass die Kreuzung Südstraße/Wehrfeldstraße/ B/56 eine der problematischsten Kreuzungen in Sankt Augustin ist, die mit den höchsten Verkehrsunfällen. Das sei nachgewiesen. Sie kenne die aktuelle Statistik der Kreispolizei nicht, aber die aus den vergangenen Jahren weise das ganz deutlich nach. Damit habe man sich auch schon beschäftigt.

Einzubeziehen sei dann hier nicht nur die Seite, über die man gerade spreche, sondern auch die andere Seite mit der Erziehungsberatungsstelle (EB). Man habe seinerzeit auch darüber gesprochen, welche Möglichkeiten es unter Umständen gibt, hier den Verkehrsraum auszuweiten. Zu den anderen beiden Seiten sei es schlechterdings nicht mehr möglich.

Zum Thema Wohnen und bezahlbarer Wohnraum an dieser Stelle sei es so, dass man dem sehr aufgeschlossen gegenüberstehe. Gerade auch bezahlbaren Wohnraum an der Stelle könne man sich sehr gut vorstellen. Allerdings sei zu prüfen, inwieweit es möglich ist, hier auch bezahlbaren Wohnraum für Senioren realisieren. Man habe den Eindruck, dass es gerade auch in Mülldorf und Umgebung einen großen Bedarf gebe. So könne man dann auch erreichen, dass entsprechende Wohnungen freigezogen werden, die dann wiederum von Familien mit Kindern belegt werden können.

Diese Stelle biete sich an. Man wisse durch das Bauvorhaben am Bonifatuis, wie gut dieses nachgefragt ist, auch, ob der Diskussion zur Lage an der S66. Aber man habe erkannt, dass das eben gewollt ist und dass die Nachfrage da ist, ob der Zentralität. Man sei dann auch nicht unbedingt auf ein Auto angewiesen.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs müsse eine Lösung gefunden werden. Die Situation auf dem Schotterparkplatz, der nunmehr seit Jahrzehnten als Parkplatz für die Nachbarschaftshilfe genutzt wird, sei so, dass er bis vorne vollsteht mit Fahrzeugen. Das heiße, wenn hier keine Lösung für den ruhenden Verkehr gefunden wird, wird er verdrängt. Dann belaste er die Seitenstraßen. Und man stelle immer wieder fest, dass dort, wo Einfamilienhäuser abgerissen werden, dann Häuser mit Eigentumswohnungen realisiert werden. Da habe man in dem Ortsteil ganz große Probleme.

Die Nachbarschaftshilfe sei als Sozialkaufhaus da, und deren ruhende Verkehr zeige ja nun auch die Nachfrage. Offensichtlich bräuchten die Menschen eine solche Einrichtung. Sie bitte die Verwaltung, hier mit der Nachbarschaftshilfe und auch den Nachbarn an der B56, ins Gespräch zu kommen und dieses Gebiet gemeinschaftlich zu entwickeln. Sie halte das für ganz wichtig, damit das auch auf eine entsprechende Akzeptanz stößt.

Hinsichtlich der Gewerbeflächen von 750 qm fragte sie Herrn Hennes nach der Nutzung. Dies könne Einzelhandel sein, der darauf angewiesen ist, dass er stark frequentiert wird. Damit stehe und falle auch das Stellplatzkonzept in der Tiefgarage. Sie bitte um konkrete Aussagen, ggf. in einer der nächsten Sitzungen. Das sei ganz wichtig, um nachzuvollziehen, was denn da später an der Stelle tatsächlich los ist.

Außerdem bat sie um Übermittlung der Projektbeschreibung.

Zum Abschluss bat sie die Verwaltung zu prüfen, ob bei Errichtung der Nachbarschaftshilfe hinsichtlich der Zu- und Abfahrt über die Südstraße irgendwelche Zusagen oder Verabredungen verbindlich getroffen worden sind.

Herr Dr. Frank (SPD-Fraktion) erklärte, dass das Vorhaben sehr zu begrüßen und man froh sei, endlich das vom Investor beschriebene Stadttor zu bekommen. Dies sei wunderbar. Und das, was hier architektonisch geplant ist, passe sehr gut in das Raster. Seine erste Frage sei, was den Planer veranlasst hat, von dem vorliegenden Plan abzuweichen. Im bisherigen Plan sei von der Südstraße aus nur eine Einfahrt in die Tiefgarage vorgesehen. Im neuen Plan sei eine Aus- und eine Einfahrt vorgesehen. Gegen eine Einfahrt habe er keine Bedenken. Aber mit der Ausfahrt frage er sich, ob das funktionieren kann. Es sei ja jetzt schon ein Raum, wo Autos eigentlich regelmäßig in zwei Reihen stehen und sich dann vor der Schranke im Reißverschlussverfahren verständigen müssen. Man müsse davon ausgehen, dass die Ausfahrt immer zugestellt ist. Die Autos ständen dann auf dem Gehweg und auf dem Radweg und versuchten dann, irgendwann mal durchgelassen zu werden. Das werde nach seiner Einschätzung über kurz oder lang dazu führen, dass die Leute das nicht mehr in Kauf nehmen und nur die Ausfahrt an der B56 nehmen. Also sei die Frage: Warum ist diese Ausfahrt da erforderlich? Die 70 Stellplätze seien ja nun nicht so viel, dass sie nicht über eine Ein- und Ausfahrt bedient werden können.

Die 2. Frage gelte der Parksituation der Nachbarschaftshilfe. Er finde dort selten einen Parkplatz unmittelbar auf dem Gelände der Nachbarschaftshilfe, der gepflastert ist. Daher habe er häufig auf dem Schotterparkplatz gestanden. Er wollte wissen, ob es dort die Möglichkeit gebe, für Besucher der Nachbarschaftshilfe für eine kurze Zeit zu parken. Wenn dies möglich wäre, könne das ja eine Chance sein. Wenn es allerdings nur möglich wäre, mit einer speziellen Stechkarte für Bewohner oder Besucher der Geschäfte einzufahren, dann sei es problematisch.

Herr Züll (FDP-Fraktion) bedankte sich für die Vorstellung der Planung. Er resümierte, dass auf dem Gelände im ersten Bauabschnitt 2 x 11 Wohneinheiten entstehen sollen. Das bedeute, dass man auf einen Stellplatzschlüssel von 1,8 bis 2 Stellplätze je Wohneinheit komme, was die Realität widerspiegele, die es in Sankt Augustin gebe. Man brauche sich nur die Bevölkerungszahl der Stadt anschauen. Beim nächsten Widerspiegeln der KFZ-Zulassungszahlen der Kreisverwaltung werde man auf einen vergleichbaren Schnitt kommen, was alleine die PKW betrifft.

Dass man da mit ziemlicher Sicherheit aus Brandschutzgründen einen 2. Zu-/Abgang benötige, dürfe unstrittig sein. Das sei ja auch ursprünglich schon so vorgesehen gewesen.

70 Stellplätze bedeute 70 Fahrzeuge über einen Zeitraum von 12 Stunden, in denen ein- und ausgefahren wird. Er sehe hier nicht wirklich das Chaos kommen.

Er wage zu bezweifeln, dass ein Kreisel leistungsfähiger ist als das, was man jetzt da hat.

Bei einem 4-fach-Tor werde der Kreisel vermutlich nicht funktionieren.

Die Verkehre über die Südstraße und an der Schrankenanlage würden sich entzerren, wenn auch der Letzte gemerkt hat, dass die freien Parkplätze bei HUMA nicht mehr nutzbar sind. Dann würden auch dort die Suchverkehre nicht mehr stattfinden.

Er denke auch, dass der kleine Bereich Südstraße zwischen Bahn und B56 sich mit ziemlicher Sicherheit entkrampfen werde, so dass dort die Autos, die da auf der Rampe stehen, ausfahren können.

Mit dem ersten Bauabschnitt werde man mit wohl kein großes Problem bekommen.

Im damaligen Wirtschaftsförderungs- und Liegenschaftsausschuss sei über das

Grundstück der Planstraße vor etwa 12 Jahren beraten worden. Nun sei man endlich soweit, dass man dies realisieren kann. Man habe immer gewusst, dass dieses Grundstück nicht zu vermarkten ist. Aber es sei unabdingbar erforderlich für die Zuwegung des Areals des Alten Bauhofes, auch als kleines Geschenk an die Nachbarschaftshilfe, damit die Erschließung gelingen kann. Man müsse darauf achten, dass man dort eine richtige Breite hat. Hier müsse man vielleicht etwas mit einer Fußgängerbedarfsampel machen.

Hinsichtlich des Schotterparkplatzes entstehe der Eindruck, dass dort der eine oder andere Fremdparker steht, der mit der Nachbarschaftshilfe nichts zu tun hat und das einfach mal so als Parkplatz benutzt.

Auf einem privaten Gelände, in einer privaten Tiefgarage, habe niemand anderes etwas zu suchen.

Zwei Stellplätze je Wohneinheit seien zu fordern. Demnächst würde man vermutlich die Möglichkeit bekommen, eigene städtische Stellplatzregelungen aufzustellen, und damit könne dann ein weitgehender Konsens geschaffen werden. Die Herstellung des Spielplatzes sei klar. Bei jedem 2-Familienhaus müsse man heute eine Spielfläche für Kinder haben. Zum bezahlbaren Wohnraum müsse man stehen.

Hinsichtlich der Nachbarschaftshilfe sei allen bekannt gewesen, dass es irgendwann einer Lösung bedarf.

Herr Bäsch (SPD-Fraktion) bedanke sich für die Planung für dieses Grundstück.

Er habe drei konkrete Fragen:

1. Wenn er dies richtig interpretiere, sei in der Zufahrt zur Tiefgarage von der Südstraße kein Begegnungsverkehr möglich, sondern nur ein Einrichtungsverkehr. Wenn dem so wäre, müsse man den Bedarf regeln. Wenn man über die Südstraße einfahren will, müsse man eine Wartesituation bzw. mit einem Rückstau rechnen. Wie stellt sich das dar?
2. Hinsichtlich der Stellplätze habe er noch nicht ganz durchblickt, wie es sich mit den gewerblichen Flächen verhält. Die gewerblichen Flächen bräuchten ja auch Stellplätze.
3. Stellt der Weg östlich der beiden Wohngebäude mit einer Breite von ca. 2 m eine Zufahrt für eventuell notwendige Rettungsfahrzeuge dar?

Herr Günther (Fraktion Bündnis90/Grüne) erklärte, dass mit der Planung der komplizierte Raum ganz gut ausgenutzt worden sei. Die verkehrliche Situation müsse auch über das Projekt hinaus diskutiert werden. Bei der Nachbarschaftshilfe müsse z. B. die Frage geklärt werden, wie aus der Planstraße zur B56 abgebogen werden darf oder aus der Garage. Möglicherweise sei es sinnvoll, nur eine Zufahrt aus der Südstraße zuzulassen. Aber dies seien Diskussionen, die man in größerem Rahmen zu führen habe.

Er stellte außerdem die konkrete Frage, wie die Energieversorgung gewährleistet werde.

Herr Köhler (Fraktion Aufbruch!) merkte hinsichtlich des Parkplatzes bei der Nachbarschaftshilfe an, dass man bei den dort tagsüber befindlichen PKW Zweifel haben könnte, dass es sich um ein Sozialkaufhaus handelt.

Fraglich sei, wie viele Wohneinheiten insgesamt vorgesehen sind.

Mit wie vielen Stellplätzen werde gerechnet, wenn man von einem Stellplatz je Wohnung ausgehe.

Wie viele Stellplätze bleiben für die gewerbliche Nutzung übrig?

Welche Nutzer im gewerblichen Bereich sollen das sein? Nur diejenigen, die dort im Gebäude ihr Gewerbe haben oder auch deren Besucher?

Hinsichtlich des ausgehängten B-Plans 516 stellte Frau Feld-Wielpütz fest, dass dieser noch ein Stück weiter geht. Dort sei das Gelände der Nachbarschaftshilfe, und dahinter komme noch ein Bereich. Dieses Gelände gehe bis zur Dietrich-Bonhoeffer-Straße. Fraglich sei, was die Verwaltung dort geplant hat. Sei dieses Gebiet ad acta gelegt, oder gebe es dort auch Vorstellungen? Würde es nicht Sinn machen, diesen Bereich jetzt mit einzublenden? Sonst habe man bald wieder ähnliche oder ganz andere Probleme.

Ergänzend zu seinen vorherigen Ausführungen bat Herr Züll, auch den B-Plan für das von Frau Feld-Wielpütz angesprochene Gebiet aufzuhängen.

Er merkte an, dass es sich bei dem Gebiet um ein allgemeines Wohngebiet und darunter um ein Mischgebiet handelt. Daher könne in dem Eckgebäude kein klassisches Gewerbe stattfinden. In dem Mischgebiet werde etwas stattfinden, was über klassisches Wohnen hinausgeht. In einem Wohngebiet sei z. B. ein Ärztehaus unzulässig.

Im 2. Bauabschnitt (Mischgebiet) könnten bis 50% der Fläche Nutzungen verankert werden, die nicht Wohnen sind. Sicherlich werde hier aber nicht die Filiale eines Verbrauchermarktes installiert. Dies werde nicht funktionieren, insbesondere nicht wegen des Zwangs zur Tiefgarage. Dort könne nur etwas hinkommen, was relativ wenig Publikumsverkehr hat. Es sei die Kunst der Investoren, etwas zu finden, was den Bereich dieses Wohnens um etwas Kulturelles oder Soziales – Gemischtes - anreichert. Hinsichtlich der Fläche der Nachbarschaftshilfe müsse man sich überlegen, ob man die bisherige Nutzung vielleicht auch etwas verändert, um dann bahnparallel hinten durchstoßen zu können, so dass man dann möglicherweise ganz andere Zu- und Abwegungen findet.

Herr Gleß erläuterte Folgendes:

In dem Gebiet gebe es zwei B-Pläne: B-Plan 516 und B-Plan 516, 1. Änderung. Der B-Plan 516 stamme aus den 1990er Jahren, der B-Plan 516, 1. Änderung, aus diesem Jahrtausend. In diesem Jahrtausend habe man sich vorgestellt, dort eine city-adäquate Nutzung hinzubringen und kein Gebiet, welches mit freistehenden Einfamilienhäusern o. ä. besiedelt ist. So etwas gebe es auf der anderen Seite der Bahn, das Wohngebiet „Im Spichelsfeld“.

Hier habe man sich etwas anderes vorgestellt. Im Rahmen der Workshops zum Masterplan Urbane Mitte (MuM) sei mit der Bürgerschaft über Nutzungsmöglichkeiten für dieses Gebiet gesprochen worden.

Die Verwaltung könne sich nicht vorstellen, dass man weiteren flächen- und publikumsintensiven Einzelhandel realisiert. Hierzu reiche der Platz nicht aus. Hierzu seien auch die Baugrenzen nicht gestrikt. Diese seien im B-Plan so festgelegt, dass dort zentrumsgerechte Nutzungen möglich sind, aber nur in untergeordnetem Rahmen, was die Flächenintensität anbelangt.

Da der Investor im Gelände gegenüber sein Domizil habe, sei ihm die Örtlichkeit bestens bekannt, und er wisse, was auf dem Grundstück möglich sein könnte, was vermarktbar ist und was die Nutzungsmöglichkeiten auf diesem Grundstück nicht überborden lässt.

Aus der Begründung zum B-Plan sei ersichtlich, was dort möglich ist, z. B. gastronomische oder Büronutzung.

Der Landesbetrieb Straßen habe damals keine Bedenken zum B-Plan attestiert, also auch nicht zur Ein- und Ausfahrt zur Bonner Straße als auch zur Einfahrt der Tiefgarage zur Südstraße.

Verkehrstechnisch gesehen sei ein Kreisverkehr an der Kreuzung derzeit nicht denkbar, weil die Schrankenanlage im Weg sei. Wenn sich der Verkehr von dort aus in die Bonner Straße rückstauet, gebe es keinen Abfluss mehr. Der Kreisverkehr habe seine Leistungsfähigkeit hier bereits überschritten.

Würden sich die Voraussetzungen ändern, dann würde der Platz ausreichen, einen großen Kreisverkehr unterzubringen.

Ein weiterer Bedarf an barrierefreiem Bauen sei aufgrund des Alterungsprozesses der Bevölkerung gegeben. Entsprechend dem Stadtentwicklungskonzept sei in jedem Stadtteil, in jeder integrierten Ortslage, barrierefreies Bauen für Senioren zu ermöglichen. Hier liege ein geeigneter Standort vor. Wenn öffentlich gefördert gebaut werden soll, sei es immer damit verbunden, barrierefrei zu bauen. Insofern sei dies in einem Kaufvertrag zu regeln.

Derzeit werde diskutiert, für die Erziehungsberatungsstelle (EB) einen neuen Raum zu finden. Er habe die Hoffnung, auf dem Grundstück des derzeitigen Standortes der EB, an diesem markanten Kreuzungspunkt, etwas zu realisieren, was städtebaulich und funktional ein Pendant zu dem ist, was auf der anderen Seite ist. Dieses Grundstück sei allerdings relativ klein.

Zu klären sei auch noch, wie man die Planstraße im Einfädungsbereich zur Bonner Straße, für die seinerzeit das Grundstück erworben wurde, so komfortabel gestaltet, dass man vernünftig auf die B56 komme.

Man werde sich natürlich mit der Nachbarschaftshilfe zusammensetzen, um die Zukunftsfähigkeit dieses Standortes sicherzustellen und den ruhenden Verkehr so unterzubringen, dass die Kundschaft dort parken kann.

Im Hinblick auf den alten B-Plan 516 müsse man prüfen, wie die nördlichen angrenzenden Flächen einbezogen werden können. Er könne dies allerdings nicht zur Ultima Ratio machen. Denn dann schaffe er Kausalitäten, die nicht nur hier, sondern auch an anderen Stellen behindern, eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung so zu betreiben, wie man es damals auf der Grundlage des MuM mit der Bürgerschaft besprochen habe.

Herr Hennes nahm nun zu den ihm gestellten Fragen Stellung:

- Die beiden Baukörper an der Bahn seien 2-geschossig und somit Gebäude geringer Höhe. Daher müsse dort kein Rettungsfahrzeug hereinfahren. Die beiden anderen 3- und 4-geschossigen Gebäude seien über die Straße erreichbar.
- Die Rampe der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sei 5,5 m breit. Ursprünglich sei tatsächlich nur eine Einfahrt geplant gewesen. Um die Situation zu entzerren, plane man jetzt mit einer Ein- und Ausfahrt.
- In den Wohnhäusern gebe es 2 – 4-Zimmerwohnungen, die alle altengerecht und barrierefrei geplant seien. Dieses sei heute Stand der Technik. Daher sei eine Mischung der Mieterschaft möglich, und es müssten nicht nur alte Menschen dort wohnen.
- In den an die Südstraße und die Bonner Straße angrenzenden 3- und 4-stockigen Gebäuden könne man sich im Erdgeschoss eine Bank oder Gastronomie

vorstellen. Nutzungsstarke Mieter, wie z. B. ein Supermarkt, könnten dort schon aufgrund der Parkplatzsituation nicht installiert werden. In den Obergeschossen seien Büros, Praxen und Wohnungen vorstellbar.

- Hinsichtlich der Energieversorgung gebe es unterschiedliche Möglichkeiten: z. B. Erdwärme, unterstützend Gas- und Brennwerttechnik. Eventuell sei auch eine Zentrale möglich, um das ganze Objekt zu versorgen.

Auf die Frage von Herrn Schmitz-Porten teilte Herr Hennes mit, dass es insgesamt fünf Stellplätze im Außenbereich gebe. Daneben sei ein unterirdisches Müllentsorgungssystem geplant.

Herr Schmitz-Porten merkte weiterhin an, dass es fast keine Parkfläche für Nutzer im Außenbereich gebe. Das bedeute, das Konzept basiere darauf, dass alles in die Tiefgarage geht. Man müsse sich darüber im Klaren sein, dass publikumsintensive Kunden/Klienten/Patienten zahlen müssen. Es müsse also so vermarktet werden, dass die Nutzer auch dort parken können. In der Nachbarschaft gebe es nur wenige, aber private, Parkplätze. Das derzeitige Grundstück der EB werde bebaut, was bedeute, dass es dort auch keine Parkflächen geben wird.

Fraglich sei auch, ob angrenzend an die Wohnhäuser auch Lärmschutz zur S-Bahn vorgesehen wird.

An den Baukörpern an der Südstraße und an der Bonner Straße gebe es wohl keinen Lärmschutz, weil die Häuser direkt an die Straße gebaut werden.

Bei der Kreissparkasse auf der gegenüberliegenden Seite gebe es Parkflächen hinter dem Gebäude.

Wenn die Tiefgarage vorne aufgemacht werden solle für Zu- und Abfahrt, was neu sei, weil man bisher dort nur eine Einfahrt haben wollte, besteht dann die Möglichkeit hinten einzufahren und vorne auszufahren? Bekomme man dann eine Durchgangsstraße durch die Tiefgarage?

Herr Hennes erklärte hierzu, dass wahrscheinlich in der Mitte der langen Tiefgarage ein Brandschutztor eingebaut werde, um das Wohnen weiter zu schützen. In dem Fall werde ein Durchgangsverkehr ausgeschlossen.

Herr Schmitz-Porten wandte ein, dass es besonders wichtig sei, dies festzuhalten. Notfalls müsse für die Anwohner für die hintere Einfahrt ein Chipkartensystem installiert werden. Ansonsten gebe es eine Durchgangsstraße durch die Tiefgarage.

Herr Hennes erklärte, es sei nicht geplant gewesen, dass die 70 Stellplätze auch für Nutzer der Nachbarschaftshilfe bereitgestellt werden.

Im Bauantrag gebe es einen sogenannten Stellplatznachweis. Auch, wenn der Bauantrag noch keine Mieter vorsehe, werde die Bauaufsicht darauf schauen. Für jeden Nutzer müsse ein Nachtrag mit Stellplatznachweis gestellt werden.

Frau Feld-Wielpütz fragte nach der Anzahl der Wohneinheiten für die Gebäude an der Ecke Südstraße/Bonner Straße. Herr Hennes teilte hierzu mit, dass es zwei Baukörper mit 2.400 qm für Wohnungen, Praxen und Büroräume über dem Erdgeschoss geben werde. Es erfolge eine multifunktionelle Planung, die auf die jeweilige Nachfrage zugeschnitten werde. Hier könne eine Durchmischung stattfinden. Zusätzlich seien im Erdgeschoss 750 qm für gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Auf die Nachfrage von Herrn Beutel (CDU-Fraktion) hinsichtlich des Gebäudes der Fahrschule und Vorkehrungen für die Elektromobilität erläuterte Herr Hennes, dass das ehemalige Fahrschulgebäude bereits dem Investor gehöre und abgerissen werde. In der Tiefgarage sei für jeden der Stellplätze eine Steckdose vorgesehen. Außerdem seien zwei Stellplätze mit E-Ladestationen geplant.

Herr Züll merkte an, dass der ruhende Verkehr unterirdisch akzeptiert werden müsse. Hierzu gehöre natürlich der Bau von Tiefgaragen. Auf seine Frage teilte Herr Hennes mit, dass die Stellplätze mit einer Breite von 2,60 m geplant seien.

Herr Pätzold (Grüne) bedankte sich bei Herrn Hennes dafür, dass so viele Bäume vorgesehen seien. Er bezweifle jedoch, dass diese auch so kämen, weil in der Nähe zu den Grenzen der Nachbargrundstücke nicht gepflanzt werden dürfe. Insofern solle noch einmal überprüft werden, was dort möglich ist.

Auf die Frage von Herrn Köhler nach dem Status dieses Tagesordnungspunktes teilte der Ausschussvorsitzende mit, dass es sich um einen TOP zur Kenntnisnahme handele und schloss damit den TOP ab.