Nach kurzer Einleitung durch Herr Gleß stellte sich der Investor Ten Brinke, vertreten durch die Herren Keller und Tank, vor. Das Architekturbüro Pilhatsch.Partner Architekten, vertreten durch die Herren Pilhatsch und Glaubitz, präsentierte den Entwurf.

Anmerkung:

Die PowerPoint-Präsentation kann im Bürgerinformationssystem eingesehen werden.

Herr Pätzold bedankte sich für die Präsentation. Diese sei sehr anschaulich gewesen, dadurch sei einiges klarer geworden.

In Bezug auf die Begrünung über der Tiefgarage fragte Herr Pätzold, welche Art von Pflanzungen vorgesehen sei und ob für die Konzeption der Bewässerung ein Freianlagenplaner beigezogen werde.

Weiterhin fragte er, wie die Ausgestaltung der Grünen Wände sein werde. Diese würden dem zu dem Tagesordnungspunkt gestellten Antrag sehr entgegenkommen.

Herr Schütze bedankte sich für die Präsentation und die ausführliche Beantwortung der eingereichten Fragen durch die Verwaltung im Vorfeld der Sitzung.

Die FDP-Fraktion sei der Meinung, dass die geplante Bebauung deutlich zu dicht sei. Es sei gerade argumentiert worden mit einem GRZ von 0,25. Die Wahrheit sei, dass es eher ein GRZ von 0,39 sei, und 0,4 würde etwa angepeilt werden. Weil die Anbaufläche unter Umständen irgendwann einmal der B56 bei einer eventuellen Verbreiterung zufallen könnte. Dann wäre die B56 direkt an der Lärmschutzwand. Da habe man Zweifel.

Zweifel habe man auch bei den Parkplatzflächen. Da habe er jetzt unter anderem nicht herauslesen können, wie der Besucherverkehr geregelt werden solle. Man zweifle sehr an, ob die Lindenstraße in der Lage sei, den zusätzlichen Anliegerverkehr aufzunehmen.

Eigentlich müsste die FDP-Fraktion das Vorhaben ablehnen, da man damit so nicht einverstanden sei. Man wisse jedoch um den hohen Bedarf an Wohnraum in Sankt Augustin und habe deshalb gemeinsam mit den Fraktionen SPD und GRÜNE den Antrag zu dem Tagesordnungspunkt gestellt. Darin habe man geschrieben, dass die Anzahl der geplanten Wohnungen deutlich zu reduzieren sei. Dabei habe man darauf verzichtet, dies zu quantifizieren. Er halte es nicht für seriös zu sagen „wir machen pauschal 25-30% weniger“, aber das sei schon in etwa das, was ihnen da vorschwebte. Für den Stellplatzschlüssel habe man in dem Antrag 1,3 vorgegeben. Man habe Bedenken, dass die Nachbarschaft unter dem Besucherverkehr leiden werde.

Wenn der Antrag Zustimmung finde, werde man bei dem Vorhaben mitgehen. Insbesondere die Reduzierung der Anzahl der geplanten Wohnungen sei für die FDP-Fraktion nicht verhandelbar.

Herr Dr. Frank sagte, er sei bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes strikt dagegen gewesen, diese Fläche als Wohngebiet auszuweisen, und diese Skepsis habe er beibehalten.

Dem genannten Punkt der zu starken Verdichtung schließe er sich voll und ganz an. Wenn man einen der sechs Baukörper weglasse, komme man wahrscheinlich bereits auf 25%.

Ein weiterer wichtiger Punkt sei für ihn der Randbereich zwischen der B56 und dem

Wohngebiet. Wie im Antrag beschrieben, wolle man kein „Leben hinterm Lärmschutzwall“. Man wolle dort nichts robustes, also keine Mauer oder Wall. Stattdessen sollte man die 20m ausschließlich für Bepflanzung mit Büschen und Bäumen nutzen. Ein Wegesystem halte er an dieser Stelle für überflüssig, denn im Benzindunst an der Straße spazieren oder joggen wolle keiner.

Man werde den Fortgang des Vorhabens nur auf Basis des gemeinsamen Antrages unterstützen.

Herr Puffe bedankte sich für die Präsentation und sagte, dass die CDU-Fraktion bereits in der letzten Sitzung dem Projektentwurf zugestimmt hätte. Daran habe sich nichts geändert. Von dem Antrag von SPD, GRÜNE und FDP sei man einen Tag vor der Sitzung überrascht worden und man halte ihn inhaltlich für sehr kritisch. Bei einer Reduzierung der Wohneinheiten in einer Größenordnung von 30% müsse man auch hinterfragen, wann denn ein solches Projekt kippe und nicht mehr rentierlich sei.

Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes habe man sich immer wieder darüber unterhalten, wie wichtig die Nachverdichtung für Sankt Augustin sei. Deshalb sei man der Meinung, dass man das Projekt im Grundsatz wie vorgeschlagen weiterverfolgen solle. Über Optimierungspotenzial könne man natürlich reden. Den Antrag betrachte man jedoch eher als „Verhinderungsantrag“ für das Projekt. Dem könne man nicht folgen. Viele Punkte seien auch zu pauschal gehalten. Zum Beispiel frage er sich bei der Begrünung der Fassadenflächen von mehr als 100 m² ohne Fenster, ob in Nord, Süd, Ost oder West. Und wenn für jede Wohneinheit mindestens ein großkroniger Baum im Plangebiet gefordert werde, interessiere ihn auch, wo diese untergebracht werden sollten.

Herr Pätzold sagte, er habe die erste Runde der Wortmeldungen als Fragerunde zur Präsentation verstanden. Wenn man nun inhaltlich in den Antrag einsteige, wolle er diesen zunächst in Gänze vorstellen. Bei der Vorstellung ging er insbesondere auf die von Herrn Puffe vorgetragenen Einwände ein:

Ein qualifizierter Freianlagenplaner finde für jede Fassadenseite eine geeignete Lösung, egal ob Nord, Süd, Ost oder West. Deshalb sei es so wichtig, einen solchen einzubinden.

In der Präsentation habe man von einem Wäldchen gehört. In welchem Wald könne man denn davon sprechen, dass weniger als 100 Bäume zu Hause seien? Dieser Einwand gehe ins Leere, zumal man wisse, dass nicht das komplette Grundstück von der Tiefgarage unterbaut werde. Außerdem heiße es im Text nicht „muss“, sondern „soll“. Weise der Investor nach, dass er beispielsweise bei 70 Wohneinheiten nur 68 Bäume unterbringen könne, werde das Projekt daran nicht scheitern.

Es gehe nicht darum, zu sezieren, was an dem Entwurf alles falsch sei, sondern darum, festzulegen, dass das, was vom Investor heute vorgestellt werde, auch wirklich im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werde. So müsse man in dem Verfahren keine für alle Beteiligten unerfreulichen Endlosschleifen drehen. Er finde den Antrag gut und verstehe die Aufregung nicht.

Der Investor gab an, dass geplant sei, das Büro studio grüngrau Landschaftsarchitektur zu dem Projekt hinzuzuziehen. Ten Brinke habe sich intern zu ESG-konformen Handeln verpflichtet. Der Schwerpunkt werde in dem Projekt darauf liegen, diesem Anspruch gerecht zu werden.

Bei der Forderung nach Erbpacht müsse man ins Verhältnis setzen, dass das Grundstück der Stadt Sankt Augustin nur etwas unter 13% der Gesamtfläche ausmache und somit eine von der Größe untergeordnete Fläche sei. Alle anderen Flächen habe man bereits erworben. Für Ten Brinke sei wichtig, kein Stückelwerk zu haben, denn das lasse sich später leider nicht vernünftig abbilden, wenn man über Eigentumswohnungen spreche.

Herr Pilhatsch sagte, er wolle auf die Frage von Herrn Schütze eingehen, welche Werte man denn habe, wenn das Wäldchen plötzlich zur Straße werde. Er wies auf Folie 14 hin, dort habe man oben mit dem Wäldchen 0,25 GRZ * 0,51 GFZ, unten ohne Wäldchen 0,39 GRZ * 0,78 GFZ. Das entspreche einem allgemeinen Wohngebiet mit zwei Geschossen und sei innerhalb des Rahmens, das habe man natürlich geprüft.

Herr Glaubitz erklärte, die Grüne Schallschutzwand könne man sich wie eine Gabionenwand vorstellen, es würden nur keine Steine reingefüllt werden, sondern Substrat, woraus sich dann ein Bewuchs ausbilde. Eine Bewässerung sei integriert.

Herr Pilhatsch sagte, eine seriöse Aussage zum Stellplatzschlüssel könne man erst treffen, nachdem ein entsprechendes Gutachten erstellt wurde. Man müsse sich vor Augen führen, dass es hier zunächst um einen Grundsatzbeschluss gehe und man noch ganz am Anfang des Verfahrens stehe. Den Antrag verstehe er als Fragenkatalog an das kommende Verfahren, welchen man abarbeiten werde. Auch ob ein Baukörper entfallen könne, werde man prüfen.

Herr Gleß sagte, der Entwurf sei in Abstimmung mit der Verwaltung entstanden und er finde ihn toll. Änderungswünsche der Verwaltung seien darin ebenso berücksichtigt worden wie die Forderung von Straßen.NRW, die 20m Anbauverbotszone einzuhalten. Darauf bestehe Straßen.NRW. Das bedeute aber nicht zwangsläufig, dass irgendwann die B56 an beiden Seiten um jeweils 20m verbreitert werde. Dass dieser Aufwand irgendwann betrieben werde, könne er sich aus heutiger Sicht nicht vorstellen.

Aus der Beratung habe er mitgenommen, dass grundsätzlich der Wille bestehe, das Grundstück bebauen zu lassen, und der Antrag als Prüfauftrag zu verstehen sei mit der klaren Suggestion an die Verwaltung, dass diese zusehen solle, möglichst nah an das Geforderte heranzukommen. Es könne nichts anderes sein, denn wenn es darum gehe, die Anzahl der Wohneinheiten erheblich zu reduzieren, müsse er mit dem Investor sprechen. Dann gehe es um die Frage der Rentabilität. Er könnte ja als Technischer Beigeordneter sogar noch weiter gehen und 40% weniger Wohneinheiten fordern. Dann wüsste er aber nicht, ob das Projekt so realisierbar wäre. Aus dem Stand heraus wisse er auch nicht, ob es bei 20% weniger realisierbar sei. Das könne er jetzt alles nicht beantworten, das müsse er prüfen.

Herr Köhler sagte, ihn rege allmählich auf, wie von der Ampel-Kooperation in letzter Zeit verfahren werde. Es kämen auf die letzte Minute umfangreiche Anträge. Darüber solle man sich dann aus dem Stand eine Meinung bilden und darüber abstimmen. Das gehe so nicht. Er jedenfalls wolle das so nicht mitmachen.

Er wolle daran erinnern, dass es im vorliegenden Fall um einen Grundsatzbeschluss gehe. Natürlich könne man Gesichtspunkte, die einem wichtig seien, für das weitere Verfahren mitgeben, aber nicht in Form eines solchen Änderungsantrages. Man könne

jetzt nicht hingehen und den Grundsatzbeschluss einfach ignorieren. Das wolle er so nicht haben, auch nicht in anderen Verfahren und anderen Ausschüssen.

Frau Feld-Wielpütz sagte, den Beitrag von Herrn Köhler könne sie zu 100% unterschreiben. Eine fraktionsinterne Beratung des Antrages mit den Kollegen aus Hangelar sei nicht mehr möglich gewesen, geschweige denn mit der Gesamtfraktion. Sie habe sich aber die Zeit genommen, den Antrag mit der Verwaltungsvorlage für die Sitzung am 08.02.2022 abzugleichen, und habe dabei festgestellt, dass die Vorlage bereits Ausführungen zu ganz vielen Punkten aus dem Antrag enthalte, wie z.B. Klimaschutz, Regenwasserversickerung, Erbpacht, Dachbegrünung usw. Aus der Vorlage gehe hervor, dass diese Themenbereiche im weiteren Verfahren abzuhandeln seien. Beim vorangegangenen Tagesordnungspunkt habe man dem Investor zwei Stunden gelauscht und nicht gesagt, der Vortrag dürfe nur 10min lang sein. Auch da habe man deutlich gemacht, was einem wichtig sei, z.B. die Stellplatzfrage. Der Investor habe versichert, dies zu prüfen und mit weiteren Informationen dazu noch einmal wiederzukommen. Der Beschluss sei gefasst worden. Nichts anderes passiere jetzt hier mit dem Projekt. Es sei bekannt, dass Bebauungspläne über Mehrheiten entschieden würden. Die Interpretation von Herrn Gleß teile sie in diesem Punkt nicht, es handle sich nicht um einen Prüfauftrag, der Antrag sei explizit als Änderungsantrag zu TOP 5 betitelt und der Beschlussvorschlag sei so formuliert, dass sich Investor und Verwaltung genau nach diesen Rahmenbedingungen zu richten hätten. Zwei Punkte aus dem Antrag seien gravierend für die Kalkulation des Investors: Die Reduzierung der Wohneinheiten und der Anteil des geförderten Wohnraums von mindestens 30%. So weit, diese Entscheidung als Ausschuss treffen zu können, sei man noch gar nicht. Auch dem Investor gegenüber müsse man fair bleiben. Dieser müsse die Möglichkeit haben, den Atem des Ausschusses zu spüren, mit einem Grundsatzbeschluss nach Hause zu gehen und zu prüfen, was sich realisieren lasse. Das könne er dem Ausschuss dann zu gegebener Zeit vorstellen und dann könne auch jede Fraktion nach adäquater Vorbereitung darüber entscheiden.

Herr Dr. Frank sagte, er begrüße, dass der Investor bereit sei, über die Bebauungsdichte noch einmal nachzudenken – verbunden natürlich mit der Hoffnung, dass es zu dem von den antragstellenden Fraktionen bevorzugten Ergebnis komme. Gerne hätte er noch eine kurze Antwort dazu, ob der Investor sich vorstellen könne, die 20m Anbauverbotszone vollständig zu bepflanzen und kein Wegesystem vorzusehen. Er wünsche sich auch hier mindestens die Aussage, dass man darüber nachdenken werde.

Um über den weiteren Umgang mit dem Antrag beraten zu können, schlug Herr Dr. Frank eine Sitzungsunterbrechung vor.

Herr Schütze sagte, er wundere sich darüber, dass man anfangs über 30% geförderten Wohnraum zu diskutieren. Er halte das in der heutigen Zeit eher für wenig.

Den Antrag finde er eigentlich fair. Indem man in dieser frühen Phase dem Investor diese Punkte mitgebe, lasse man ihn nicht ins offene Messer laufen. Wenn Herr Gleß den Antrag nur als Prüfauftrag sehe und nach dem Motto behandle „dann schauen wir mal, 30% oder 20%, am Schluss kommen vielleicht nur 5% dabei rum“, dann werde er in den nächsten Ausschusssitzungen die Reaktionen der drei antragstellenden Fraktionen sehen.

Herr Gleß stellte richtig, dass er das so nicht gesagt habe. Er wiederholte, dass er zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilen könne, wieviel Prozent an Wohneinheiten reduziert werden könnten, weil er nicht wisse, ab wann ein Projekt für einen Investor nicht mehr rentierlich sei.

Der Ausschuss stimmte einer Sitzungsunterbrechung zu.

- Sitzungsunterbrechung 20:30 bis 20:45 Uhr –

Herr Pätzold sagte, es sei wichtig, Anträge stellen zu können. Dass das im Einzelfall recht kurzfristig erfolge, sei bedauerlich. Da könne man gerne dran arbeiten. Bei diesem Antrag sei es ihm nicht früher gelungen. Nichtsdestotrotz halte man die Inhalte des Antrages weiterhin für wichtig und gut. Viele Punkte seien von Verwaltung und Investor als Option genannt worden, so dass die Frage berechtigt sei, warum man sie dann noch einmal beantragen müsse. Beantragen müsse man sie, um ihnen mehr Verbindlichkeit zu geben. Man sei jedoch bereit, ein gewisses Maß an Verbindlichkeit aus dem Antrag rauszunehmen, da man noch an dem Punkt sei, wo man einen Grundsatzbeschluss und noch keinen Beschluss über einen Bebauungsplan fasse. Man wolle, dass die Punkte, soweit möglich, bis zum Aufstellungsbeschluss geklärt seien. Herr Dr. Frank habe den ersten Satz des Beschlussvorschlages entsprechend umformuliert.

Herr Dr. Frank nannte folgenden Vorschlag: „Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung gibt der Stadt Sankt Augustin für die weitere Bearbeitung der Planung die Prüfung folgender Kriterien mit auf den Weg:“.

Er hoffe, die Absicht des Antrages sei nun deutlich geworden. Man wolle das Projekt laufen lassen. Die Planung wolle man aber nicht im freien Spiel der Kräfte laufen lassen. Für den Investor wäre es eine schlechte Situation, wenn er die Planung mit der Verwaltung zu Ende bringen würde und die Politik erst dann mit ihren Kriterien komme. So wolle man das nicht.

Herr Puffe sagte, er tue sich grundsätzlich sehr schwer mit dieser Vorgehensweise. Wenn man in der Sitzung der Verwaltung und dem Investor Kriterien mit auf den Weg gebe, sei es in seinen Augen überflüssig, diese auch noch zu beschließen. Das habe für ihn etwas mit Vertrauen und dem Umgang miteinander zu tun und sei in der Vergangenheit auch anders gelaufen. Da seien alle damit zufrieden gewesen, dass die Kriterien im Protokoll festgehalten worden seien. Woher nun dieses Misstrauen komme, wisse er nicht.

Mit dem umformulierten ersten Satz des Antrages könne man mitgehen. Das passe aber so noch nicht zusammen mit Formulierungen wie „darf nicht“ in den einzelnen Punkten.

Herr Dr. Frank schlug folgende Formulierung vor: „Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung gibt der Stadt Sankt Augustin für die weitere Bearbeitung der Planung die Prüfung folgender Kriterien mit auf den Weg. Alle 15 Punkte sind in diesem Sinne ohne Rücksicht auf ihre aktuelle Formulierung zu verstehen.“ Dagegen gab es keine Einwendungen.

Die Vorsitzende ließ zunächst über die Grundsatzentscheidung abstimmen und im nächsten Schritt über den Antrag in Form des geänderten Beschlussvorschlages.

Der Ausschuss fasste folgenden Beschluss: