

- Stellvertretender sachkundiger Bürger Weber nimmt gemäß § 31 GO NRW nicht an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt teil. Er setzt sich in den Zuschauerbereich. –

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass dem Ausschuss ein 3 D Modell der Planung zur Verfügung steht.

Die Überplanung des Majolika-Geländes ist ein wesentliches Projekt des Handlungskonzeptes „Masterplan Innenstadt“. Einleitend macht Fachbereichsleiterin Thünker-Jansen darauf aufmerksam, dass die heute vorliegende Planung von der im Rahmen der Masterplanung erarbeiteten Vorentwurfsskizze abweicht. Die Planung ist derzeit noch nicht beschlussreif, da die Verwaltung noch Prüfungsbedarf hat. Insbesondere bedarf die Verkehrsplanung einer sorgfältigen Überprüfung, da die Verwaltung die vom Planer vorgeschlagene mehrfache Anbindung des Gebietes an die Keramikerstraße kritisch sieht.

Der Vorsitzende begrüßt als Vortragende Frau Nettekoven vom Büro Neunwerk Architekten und Frau Lanzerath vom Planungsbüro Lanzerath und erteilt ihnen das Wort.

Mit Hilfe einer Präsentation, die als Anlage der Niederschrift beigefügt ist, führt Frau Nettekoven zur Hochbauplanung für das Majolika-Gelände aus und Frau Lanzerath erläutert das Planungsrecht.

Der Vorsitzende lobt die ansprechende und ausgewogene Planung.

Bürgermeister Raetz sieht es als Glücksfall, dass es Dank privater Investoren aus der Region gelingt, auf einer Industriebrache eine Wohnbauentwicklung für 500 Bürger in der Innenstadt zu schaffen. Als besonders positiv hebt er folgende Punkte der Planung hervor:

- Flächenentsiegelung und Schaffung von Grünflächen
- Schaffung einer neuen Wegebeziehung aus der Stadt über den Bahnhofsbereich in den Bereich Rheinbach Nord
- Aufwertung des Gesamtquartiers
- Schaffung einer innerstädtischen Lösung auf städtischen Flächen für die Unterbringung von sozialen Einrichtungen
- Förderung der E- Mobilität (Kombination einer E-Bike Station und einer Verleihstation in Zusammenarbeit mit der RVK, Ladestationen in den Tiefgaragen für Elektromobile).

Bürgermeister Raetz ist optimistisch, dass sich die Flächen südlich und nördlich des Bahnhofes zu einem Vorzeigebereich entwickeln.

Nach Ansicht von Ratsherrn Brozio erfährt das Quartier nördlich des Bahnhofes eine erhebliche Aufwertung. Das Modell und die vorgestellte Planung überzeugen ihn und er unterstützt die Planung uneingeschränkt.

Ratsfrau Krupp ist erfreut, dass die interessante und gute Vorplanung die wesentlichen Anliegen der SPD-Fraktion berücksichtigt. Ergänzend wünscht sie für Ihre Fraktion, dass im Bebauungsplan ein bestimmter Anteil an sozialem Wohnungsbau festgesetzt wird und dass in der Nähe der Hauseingänge gut beleuchtete oberirdische Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen werden. Unterirdische Fahrradabstellflächen sind ihrer Meinung nach wenig attraktiv. Ferner vermisst Ratsfrau Krupp eine Aussage zu Kinderspielmöglichkeiten.

Frau Nettekoven signalisiert die Bereitschaft der Investoren zu öffentlich gefördertem Wohnungsbau. Sie rät jedoch persönlich von einer Quotierung im Bebauungsplan ab und begründet dies. Hinsichtlich der Schaffung von Kinderspielplätzen verweist sie auf die Vorgaben der Landesbauordnung, wonach Spielflächen bei jedem Wohngebäude entsprechender Größenordnung auf dem eigenen Grundstück

nachzuweisen sind. Erfahrungen zeigen jedoch, dass dezentrale Spielflächen weniger attraktiv sind und die Investoren möchten deshalb in eine größere Anlage investieren, die eine höhere Attraktivität hat und wo Begegnung und Austausch stattfinden kann. Begegnungsmöglichkeiten und Kinderspielmöglichkeiten sollen daher auf dem zentralen Quartiersplatz geschaffen werden.

Ratsfrau Formanski erhofft sich ebenfalls eine Steigerung der Wohnqualität in Rheinbach-Nord durch die geplante Bebauung des Majolikaareals. Auf ihre Nachfrage erklärt Frau Nettekoven, dass die Planung in Bauabschnitten realisiert werden soll und mit einem Realisierungszeitraum ab dem heutigen Tag von ca. 4-5 Jahre gerechnet werden kann. Ratsfrau Formanski hält es für bedenklich, den Hauptverkehr über die Leberstraße abzuwickeln. Sie möchte wissen, ob eine Teilabwicklung des Verkehrs mit Hilfe eines Minikreisels über die Keramikerstraße denkbar ist.

Das vorliegende Investorenkonzept sieht neben der Anbindung an die Leberstraße zwei Anbindungen an die Keramikerstraße vor. Hierfür besteht nach Ansicht der Verwaltung kein Bedarf. Zudem sieht die Verwaltung die Abfolge der Einmündungen auf die Keramikerstraße nach Aussage von Fachbereichsleiterin Thünker-Jansen kritisch, da sie zu den Hauptverkehrszeiten und zu den Schließzeiten der Bahnschranke Rückstausituationen befürchtet. Zudem muss das Straßennetz später gepflegt und unterhalten werden. Die Verwaltung schlägt eine KFZ-Anbindung und zusätzlich eine fußläufige Anbindung an die Keramikerstraße vor, die im Quartier in einem Wendehammer endet.

Ratsherr Weingartz hat eine Nachfrage zu dem Nachverdichtungspotential. Fachbereichsleiterin Thünker-Jansen erklärt, dass aus städtebaulicher Sicht das gesamte Quartier betrachtet wird, u.a. auch die Bestandsbebauung. Hier sind u.a. Flächen mindergenutzt durch Garagenanlagen. Die Verwaltung möchte im Rahmen der Bauleitplanung durch Ausweisung eines entsprechenden Baufensters die Möglichkeit anbieten, diese Flächen zur Wohnbebauung zu nutzen. Der ruhende Verkehr müsste in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Unter Hinweis auf seine persönliche Verkehrszählung im Bereich der Kreuzung Keramikerstraße/Aachener Straße kommt es nach Aussage von Ratsherrn Weingartz bereits heute zu den Hauptverkehrszeiten bei Schließung der Bahnschranke zu Rückstausituationen in dem Kreuzungsbereich. Ratsherr Weingartz gibt zu bedenken, dass sich durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das durch die Bebauung des Majolikaareals verursacht wird, das bestehende Verkehrsproblem in dem v.g. Kreuzungsbereich erhöhen wird.

Sachkundiger Bürger Höfel ist optimistisch, dass eine gemeinschaftliche Lösung für die Verkehrsprobleme gefunden wird.

Fachbereichsleiterin Thünker-Jansen sichert zu, dass die bestehenden und zu erwartenden Verkehrsprobleme im Rahmen eines Verkehrsgutachtens überprüft werden.

Die Frage von Ratsherrn Lüdemann, ob das mögliche Risiko einer Altlastenfläche vom Investor zu tragen ist, wird von Bürgermeister Raetz bejaht.

Ratsfrau Josten-Schneider begrüßt für die CDU-Fraktion das vorliegende Konzept. Sie dankt den Investoren ausdrücklich für die Planung und die Berücksichtigung der städtischen Interessen. Sie spricht hier u.a. die Unterbringung der sozialen Einrichtungen an, die allen Fraktionen sehr am Herzen liegt. Hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum müssen verschiedene Zielgruppen versorgt werden. In diesem Zusammenhang weist sie auf den Mangel von 4-5 Zimmerwohnungen hin und bittet die Investoren, diesen

bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Verkehrsproblematik geht sie wie sachkundiger Bürger Höfel davon aus, dass eine gemeinsame Lösung gefunden wird.

Vorsitzender Pütz dankt Frau Nettekoven und Frau Lanzerath für ihre Ausführungen und verabschiedet sie um 19.26 Uhr.