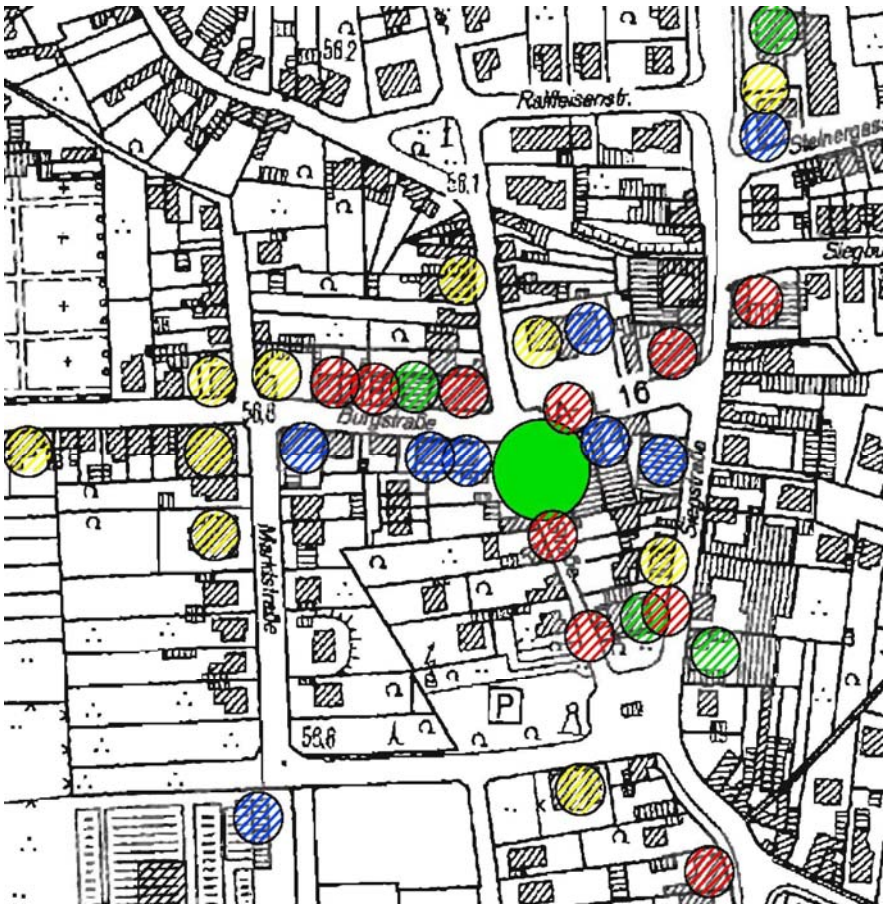
Stadt Sankt Augustin

Stadtteilentwicklungsplanung zur Revitalisierung des Ortskerns von Sankt Augustin-Menden

Erster Zwischenbericht



Auftraggeber

Stadt Sankt Augustin

Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung

Planung und Liegenschaften

Markt 1

53754 Sankt Augustin

Bearbeitung

H+B Stadtplanung

Partnerschaftsgesellschaft

Dillenburger Straße 75

51105 Köln

Bearbeiter: Dieter Beele . Stadtplaner AKNW

Inhalt

1 Aufgabenstellung und Anlass 4

2 Bestandsanalyse 6

2.1 Bestehende Planungen und Untersuchungen 6

2.2 Örtliche Bestandsaufnahme 10

3 Analyse mit Stärken- und Schwächenprofil 16

3.1 Bestandsanalyse 16

3.2 Stärken und Potenziale 18

3.3 Schwächen, Konflikte und Problembereiche 19

4 Erste Ziele und Handlungsfelder der Planung 20

5 Zusammenfassung 21

Redaktionelle Vorbemerkungen

Im nachfolgenden Text wird zugunsten einer flüssigeren Lesbarkeit auf die ergänzende Schreibweise „-/innen“ bei Begriffen wie zum Beispiel Bürger, Einwohner usw. verzichtet. Selbstverständlich sind stets gleichzeitig Frauen und Männer angesprochen.

Abbildungen und Pläne im Text, soweit nicht nachfolgend anders angegeben: © H+B Stadtplanung, 2014;

Kartenunterlagen mit freundlicher Genehmigung der Stadt Sankt Augustin.

1 Aufgabenstellung und Anlass

Der Fachdienst Stadtplanung wurde vom Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Sankt Augustin beauftragt, für den Ortskern des Ortsteiles Menden eine Stadtteilentwicklungsplanung erstellen zu lassen.

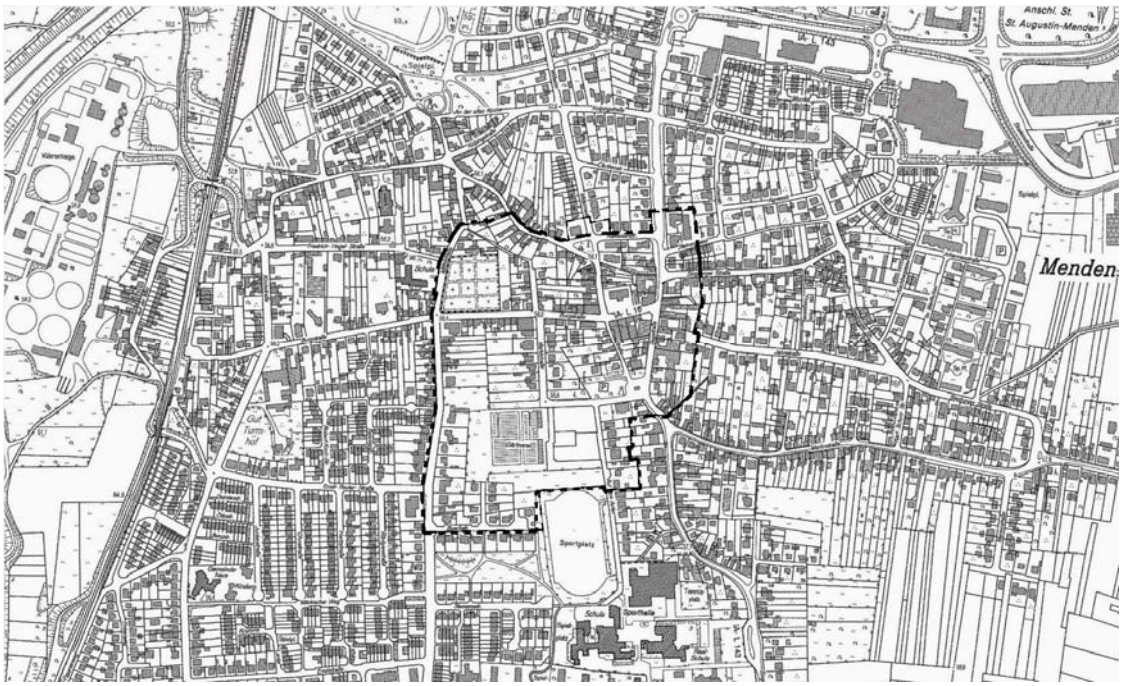
H+B Stadtplanung wurde im Januar 2014 mit dieser Planungsleistung beauftragt.

Dabei soll das Hauptaugenmerk auf der Entwicklung im Bereich Einzelhandel und Gastronomie liegen. Hier wurden in jüngerer Zeit Tendenzen zu einer rückläufigen Entwicklung wahrgenommen. Da die Nahversorgung und die Gastronomie eine wesentliche Bedeutung für die Attraktivität eines Ortsteilzentrums haben, soll solchen Entwicklungstendenzen frühzeitig entgegen gewirkt werden. Mit dem Instrument der Stadtteilentwicklungsplanung (STEP) sollen nach einer Stärken- und Schwächenanalyse Potenziale aufgezeigt werden, wie das Ortteilzentrum städtebaulich aufgewertet und stärker belebt werden kann.

Die Ergebnisse des STEP sollen in einen Maßnahmenkatalog mit entsprechender Prioritätensetzung münden.

■ Untersuchungsraum

Der engere Untersuchungsraum umfasst die Flächen zwischen der Mittelstraße im Westen und der Siegstraße (L 143) im Osten, im Norden begrenzt durch die Raiffeisenstraße und im Süden begrenzt durch den Sportplatz im Bereich der Straße „Auf dem Acker“. Damit ist das Nahversorgungszentrum mit den angesiedelten Geschäften und Gaststätten vor allem an der Burgstraße der räumliche Kernbereich der Planung. Naturgemäß geht der Betrachtungsraum bezüglich bestehender Verflechtungen teilweise über den engeren Untersuchungsraum, wie er auch in dem nachstehenden Lageplan dargestellt ist, hinaus.



Übersicht des Untersuchungsbereiches {Abb.1}

■ Vorgehensweise

Bestandsanalyse und erstes Profil

Die Bearbeitung des STEP beginnt mit einer planerischen Bestandsanalyse, die in diesem Zwischenbericht vorgestellt wird. Diese Analyse beruht auf

- Einer Auswertung der vorhandenen Unterlagen
- Einer örtlichen Bestandserhebung
- Dem Erfassen statistischer Daten.

Nachfolgend wird auf der Grundlage der Bestandsanalyse ein Stärken- und Schwächenprofil erstellt, das insbesondere auf die Nahversorgungsfunktion des Ortsteilzentrums Bezug nimmt. Daraus werden Ziele für die weitere Bearbeitung des Gutachtens und für nachfolgende städtebauliche und stadtplanerische Schritte abgeleitet.

Die wesentlichen Ergebnisse dieser Bearbeitungsschritte sind hier als erster Zwischenbericht zusammengestellt.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Nach einer Vorstellung und Diskussion des Zwischenberichtes im Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss ist eine Beteiligung der Öffentlichkeit in Menden vorgesehen.

Dazu werden die Unterlagen im Internet auf der Website der Stadt und als Broschüre veröffentlicht.

Es ist eine Abendveranstaltung in Menden zur Information, Diskussion und Ideensammlung vorgesehen.

Nach dieser Veranstaltung wird das Stärken- und Schwächenprofil aufgrund der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit fortgeschrieben und ergänzt.

Masterplan und Maßnahmeplanung

Die Entwicklungskonzeption für den Ortskern Menden wird als Masterplan in thematischen Karten M. 1:1000 und 1:500 dargestellt. Die Plandarstellungen und Erläuterungen münden in einen Maßnahmenkatalog mit begründeter Darstellung von Prioritäten und Zeitstufen der Umsetzung.

Dieser Bericht wird den politischen Gremien, insbesondere dem Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss vorgelegt.

2 Bestandsaufnahme

2.1 Bestehende Planungen und Untersuchungen

Das Stadtentwicklungskonzept 2025 von 2006 weist für Menden ein Wachstumspotenzial von bis zu 1.485 Einwohnern vor allem in Neubauflächen, auf Basis der Einwohnerzahl von 2005 (ca. 10.400 Personen einschl. Zweitwohnsitze) aus. Teile dieses Potenzials werden derzeit im Süden der Ortslage mit dem im Bau befindlichen Baugebiet Fasanenweg ausgeschöpft. Im Juli 2013 wurden 11.162 Personen einschließlich Zweitwohnsitzen gezählt. Hier ist also eine Zunahme um rund 7 % zu verzeichnen.

Im Maßnahmenkonzept sind für das Ortszentrum der Erhalt und die Sicherung der kleinteiligen Nahversorgung sowie eine Umgestaltung des zentralen Abschnitts der Siegstraße vorgesehen. Dies wurde bisher nicht umgesetzt. Angeregt wird auch die Etablierung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISSG) für das Nahversorgungszentrum.

Bereits im Jahr 2002 wurde eine Kurzstellungnahme zu den Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels im Ortskern Menden durch Econ-Consult Köln erstellt. Die Analyse aus dieser Stellungnahme trifft bezüglich der Erweiterungsmöglichkeiten des großflächigen Einzelhandels im Ortskern auch heute noch im Wesentlichen zu. Die Gutachter führen dazu aus:

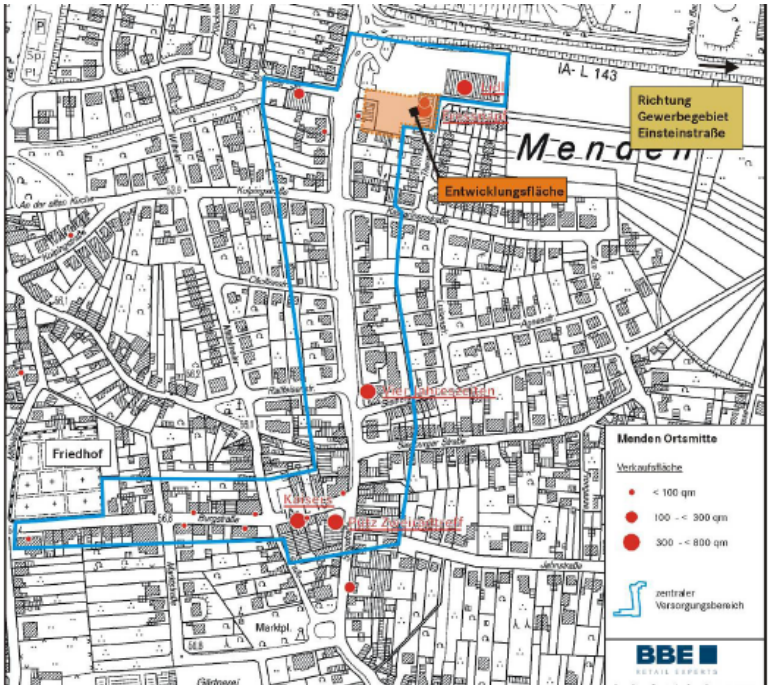
„Betrachtet man die heutigen Distributionsstrukturen des bundesdeutschen Lebensmitteleinzelhandels, so ist vor allem zu prüfen, ob sich für Verkaufsflächenerweiterungen speziell im Bereich der Vertriebsform des Lebensmittel-Supermarktes mit breitem und tiefem Frischesortiment innerhalb der Ortsmitte Menden Realisierungschancen ergeben. Mit dem KAISER'S- SB-Markt ist in der Burgstraße bereits ein Vollsortimenter vertreten. Wie bereits erläutert, verfügt dieser Betrieb mit ca. 400 m² Verkaufsfläche jedoch über eine nach heutigen Maßstäben lediglich geringe Verkaufsfläche. Neue Standorte werden aktuell mit mindestens 1.000 m² VKF projektiert. (…) Sollte sich somit für den Betreiber des bestehenden KAISER'S-Marktes die betriebswirtschaftliche Notwendigkeit einer Verkaufsflächenerweiterung auf heute übliche Größenordnungen ergeben, wäre dies an seinem jetzigen Standort nicht realisierbar.“

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2008 wird der Ortskern Menden als Nahversorgungszentrum definiert. In den Erläuterungen wird für den Ortskern die verdichtete Einzelhandelsstruktur an der Burgstraße mit dem Kaisers-Markt als Hauptmagnet so beschrieben, wie sie auch derzeit noch vorhanden ist.

Für Menden wird ein Einzelhandelsumsatz in der für die Nahversorgung wichtigsten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 17,5 Mio. € bei einer Kaufkraft von 19,7 Mio. € angegeben. Dies ergibt eine Kaufkraftbindung von 88,5 % im Stadtteil, bzw. einen Kaufkraftabfluss von 11,5 %.

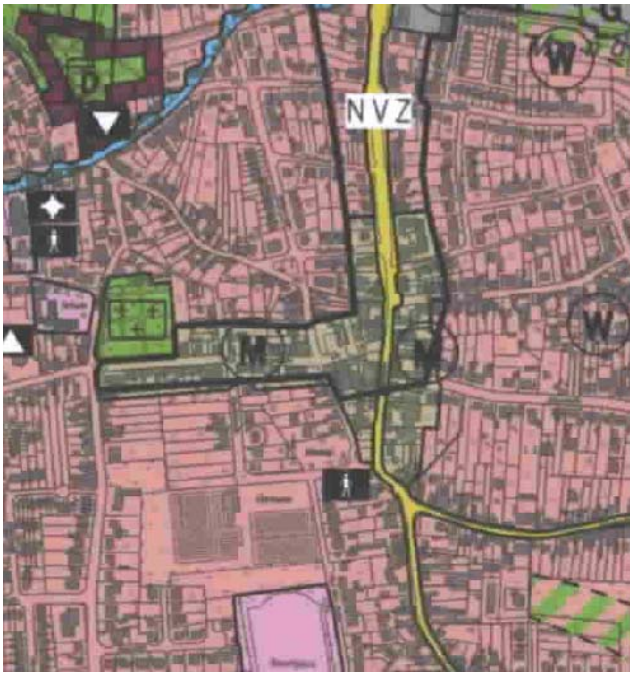
Die Untersuchung zeigt neben dem Ortskern innerhalb der Ortslage zwei weitere Nahversorgungsstandorte auf. Es handelt sich hier um die Standortbereiche nördliche Siegstraße (derzeit mit Lidl-Markt, Haustierbedarf, Tankstelle mit Kiosk, Bäckerei) und Gutenbergstraße/ Mittelstraße (Plus-Markt und vorhandene Ladenzeile im Kaiser-Bau). Der Ladenzeile im Kaiser-Bau wird eine Bedeutung vor allem für die hier unmittelbar in der Nähe wohnende Bevölkerung zugemessen.

Das Nahversorgungszentrum für Menden wird durch die Untersuchung räumlich als Korridor definiert, der die Burgstraße und den nördlichen Abschnitt der Siegstraße umfasst (s. nachfolgende Abbildung).



Abgrenzung des Nachversorgungszentrums in Menden, gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept {Abb.4}

Der Flächennutzungsplan stellt auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für Menden das Nahversorgungszentrum mit dem Planeintrag „NVZ“ an der Burgstraße zwischen Mittelstraße und Siegstraße, sowie an der Siegstraße nördlich der Burgstraße bis zum Kreisverkehr am Ortseingang dar (s. nachfolgende Abbildung).



Auszug aus dem Flächennutzungsplan {Abb.5}

Die Bauflächen beidseits der Burgstraße im Abschnitt zwischen Mittelstraße und Siegstraße, sowie an der Siegstraße zwischen Marktplatz und Raiffeisenstraße sind

im Hinblick auf die Zentrumsfunktion als Mischbauflächen dargestellt. Sonst sind der vorhandenen Nutzung entsprechend Wohnbauflächen dargestellt.

Seit 1986 wurden verschiedene Rahmenplanungen und städtebauliche Konzepte für Menden erstellt und teilweise umgesetzt. Die enthaltenen Planungsziele sind, soweit sie nicht umgesetzt wurden, heute aufgrund der vergangenen Zeitspanne von 20-28 Jahren teilweise nicht mehr relevant.

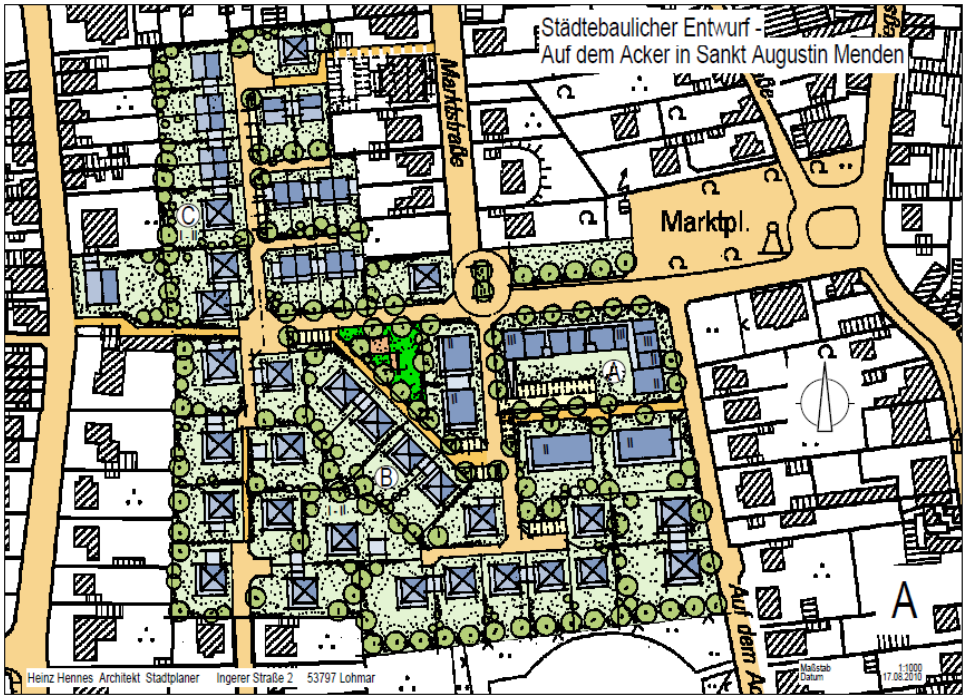
Hervorzuheben sind die Umgestaltungen der Burgstraße und angrenzender Straßenzüge, die zu einer guten Aufenthaltsqualität und städtebaulichen Gestaltung geführt haben. Hingegen wurden Planungsansätze für eine gestalterische Verbesserung der Siegstraße immer wieder verfolgt, sind aber nicht zur Umsetzung gelangt.

Als Vergleichsbasis für die heute vorhandene Gewerbe- und Handelsstruktur im Ortskern ist die Bestandsaufnahme der Konzeption zur Ortskerngestaltung Menden aus dem Jahr 1988 eine informative Quelle (Abb. 6). Hier ist für den heutigen Kernbereich der Nahversorgung im Vergleich mit dem aktuellen Bestand (vgl. Abb. 10) keine wesentliche Veränderung bei den Handels- und Dienstleistungsnutzungen feststellbar. Hingegen ist der Rückgang der Handelsnutzung in der Burgstraße zwischen Markt- und Mittelstraße deutlich ablesbar. Ebenso ist ein Rückgang der früheren landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen in den alten Hofstellen an der Siegstraße erkennbar.

Auszug aus dem Bestandsplan zur Ortkerngestaltung Menden, 1988 {Abb.6}

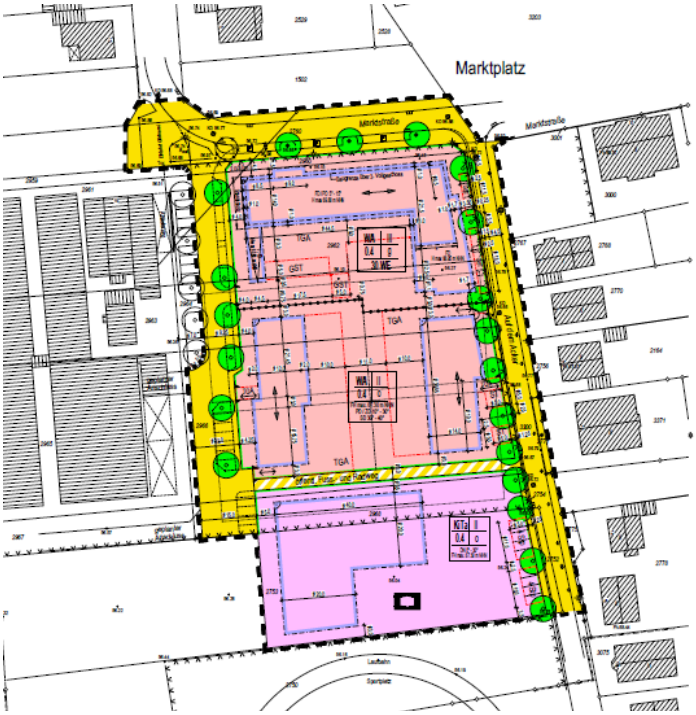
Schräg schraffierte Flächen: Handels- und Dienstleistungsnutzungen

Für die weitere Wohnbauentwicklung im Ortskern wurde im Jahr 2010 ein städtebauliches Konzept erstellt (Abb. 7).



Städtebauliches Konzept, hier Variante A {Abb.7}

Das Konzept zeigt in zwei Varianten Möglichkeiten einer Wohnbauentwicklung südlich des Marktplatzes (ehemaliges Gärtnereigelände) als Teilbereich A, auf dem bestehenden Gärtnereigelände als Teilbereich B und in dem nördlich davon gelegenen Blockinnenbereich als Teilbereich C auf. Für den Teilbereich südlich des Marktplatzes wurde diese Konzeption mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 421 A in modifizierter Form planungsrechtlich umgesetzt (Abb. 8).



Bebauungsplan Nr. 421 A {Abb.8}

Die Wohnbebauung ist derzeit im Bau. Den nördlichen Teil des Baufeldes an der Marktstraße nimmt das Mehrgenerationenhaus der Genossenschaft „Gemeinsam

Wohnen mit Jung und Alt e.G.“ ein (Abb. 9). Es entsteht ein Wohnhaus mit insgesamt 28 Wohnungen unterschiedlicher Größe. Das Ziel der Genossenschaft ist eine lebendige Mischung aller Altersgruppen. Jeweils zu einem Drittel bis 45 Jahre, bis 65 Jahre und über 65 Jahre. Dabei sind alle Lebensformen – von Familien über Alleinerziehende bis hin zu Singles und Paaren – willkommen.

Südlich der Wohnbebauung ist der Waldorf-Kindergarten „Auf dem Acker“ geplant. Auch dieses Vorhaben soll in nächster Zeit realisiert werden.

Wohnbebauung südlich des Marktplatzes im Bau {Abb.9}

Derzeit ist eine Umgestaltung der Bushaltestelle Marktplatz, und somit des östlichen Teils der Platzfläche, in Planung.

2.2 Örtliche Bestandsaufnahme

Einwohnerentwicklung

Die Entwicklung Mendens ist seit 1950 durch eine stetige Einwohnerzunahme geprägt. Von 5.144 Einwohnern im Jahr 1950 wuchs Menden bis 1969 auf 8.144 Einwohner und bis 1985 auf 10.544 Einwohner. Danach verlangsamte sich der Zuwachs, wie auch im gesamten Stadtgebiet von Sankt Augustin. Menden hat heute ca. 11.200 Einwohner.

Nutzungs- und Baustruktur

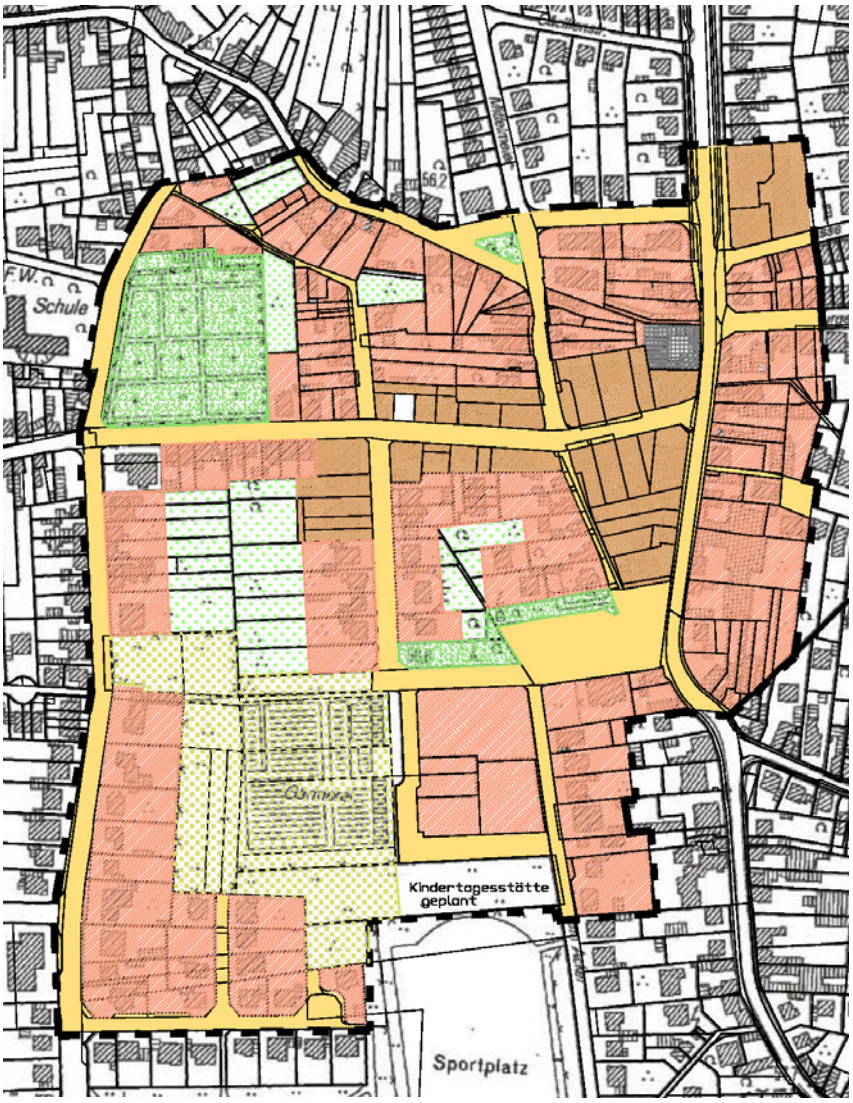
Im Untersuchungsraum überwiegt die Wohnnutzung, vorwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern. Mehrfamilienhäuser befinden sich vorwiegend an der Burgstraße und der Siegstraße. Gemischt genutzte Grundstücke, mit Ladenlokalen, Gaststätten oder vergleichbaren Nutzungen vorwiegend im Erdgeschoss, befinden sich an der Burgstraße zwischen Marktstraße und Siegstraße, sowie in dem Baublock zwischen Wilhelm-Mittelmeier-Straße, Burgstraße, Siegstraße und Marktplatz. Dieser Bereich lässt sich in seiner gegenwärtigen Ausdehnung auch als engerer Zentrumsbereich definieren. Hier befinden sich um den Kaisers-Markt als Ankernutzung unter anderem eine Bäckerei, eine Metzgerei mit Imbiss, ein Hofladen mit Biolebensmitteln, ein Zeitschriften- und Tabakgeschäft, zwei Apotheken, ein Optiker, ein Hörgeräteakustiker, mehrere Gaststätten, Arztpraxen und die Sparkasse.

An der Siegstraße ist zudem mit Fahrrad-Pütz ein Geschäft vorhanden, das nicht der Nahversorgung zuzuordnen ist.

Der Marktplatz nimmt einen Wochenmarkt auf. Er dient auch als Veranstaltungsplatz für das Maifest und die Mendener Kirmes.

Das Untersuchungsgebiet hat eine Fläche von 18 Hektar. Es macht damit ca. 9,5 % der Fläche des Ortsteils Menden (Siedlungsfläche ohne Gewerbegebiete in Randlagen) von 188 Hektar aus. Innerhalb des Untersuchungsgebietes besteht folgende Flächenverteilung:

Untersuchungsgebiet	**18,00**	**ha**	**100,0%**
Darin:			
Wohngebiete (einschl. Verdichtungsreserven)	8,87	ha	49,3%
Verdichtungsreserven in Wohngebieten:	*1,12*	ha	*6,2%*
Mischgebiete	1,56	ha	8,7%
Gewerbebetrieb	0,08	ha	0,4%
Gärtnereibetrieb	2,00	ha	11,1%
Gemeinbedarfseinrichtung	0,26	ha	1,4%
Öffentliche Grünflächen	1,09	ha	6,1%
Öffentliche Verkehrsflächen	4,14	ha	23,0%



Überwiegend Wohnnutzung

Mischnutzung

Gewerbebetrieb/ Handwerksbetrieb

Leerstand

Gärtnereibetrieb

Private Gärten, Freiflächen

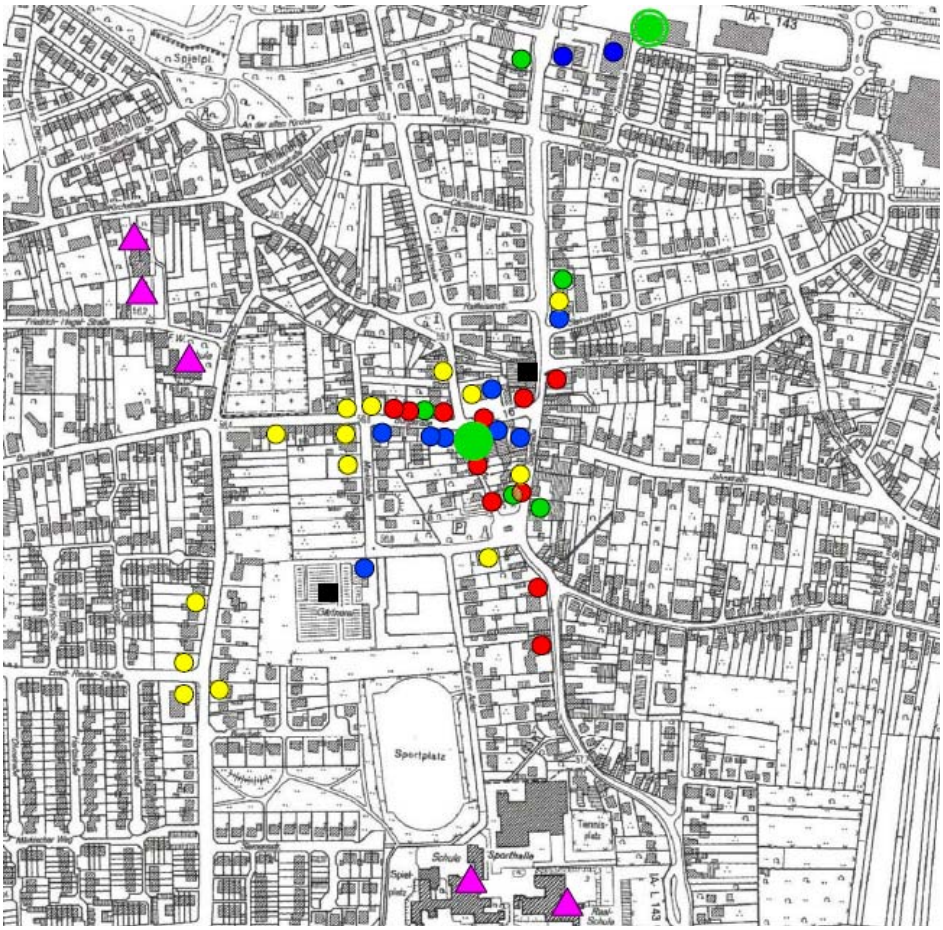
Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Umgrenzung des Untersuchungsraums

Stand Januar 2014

Nutzungs- und Baustruktur {Abb.10}



Betriebe und Einrichtungen {Abb.11}

Die Ausdehnung des engeren Zentrumsbereiches hat sich gegenüber dem Zustand Ende der 1980-er Jahre reduziert. In dem Abschnitt der Burgstraße zwischen Markt- und Mittelstraße sind heute kaum noch zentrumsrelevante Nutzungen vorhanden, nachdem das Postamt geschlossen wurde.

Ein Sonderelement innerhalb der vorhandenen Nutzungen bildet der Gärtnereibetrieb westlich des Marktplatzes.

Leerstandsflächen finden sich gegenwärtig an der Burgstraße mit dem ehemaligen Postgebäude und einer unbebauten Fläche östlich der Marktstraße. Beide Flächen bieten Bebauungspotenzial für eine Wohnnutzung. Vor allem für die Fläche östlich der Markstraße würde sich die Bebauung mit einem kleineren Ladenlokal oder einer Gaststätte anbieten.

Leer stehendes Postgebäude {Abb.12}

Nördlich der Burgstraße ist die Bebauung historisch gewachsen. Die ein- und zweigeschossigen Gebäude sind überwiegend in gutem Erhaltungszustand. Die Bebauung dieser alten Dorflage ist relativ dicht, in vorwiegend geschlossener Bauweise. Südlich der Burgstraße ist die Bebauung vorwiegend erst nach 1950 entstanden. Es dominieren Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise.

Verkehrserschließung

Die Erschließung des Zentrumsbereiches für den Kfz.-Verkehr erfolgt über die Siegstraße (L 143) als Ortsdurchfahrt und die Burgstraße als örtlich bedeutsamer Verbindung. Auch die Mittelstraße hat eine örtlich bedeutsame Verbindungsfunktion. Die anderen Straßen im Untersuchungsgebiet sind Anliegerstraßen.

Von besonderer Bedeutung für das Nahversorgungszentrum ist der Marktplatz als kostenfrei zur Verfügung stehender Parkplatz mit ca. 70 Stellplätzen. Über die südliche Wilhelm-Mittelmeier-Straße als Fußwegverbindung zur Burgstraße ist der engere Zentrumsbereich auf kurzem Weg erreichbar.

Über die Burgstraße und den Abschnitt der Siegstraße nördlich des Marktplatzes ist das Nahversorgungszentrum mit der Haltestelle Marktplatz durch insgesamt drei Buslinien erschlossen.

Der Radverkehr wird innerhalb der Fahrbahnen geführt.

Für den Fußverkehr stehen seitliche Gehwege zur Verfügung. In der Burgstraße wurden mit der Neugestaltung breite Gehwegflächen geschaffen, die eine gute Bewegungs- und Aufenthaltsqualität gewährleisten.

Das Verkehrsaufkommen auf der Siegstraße wurde im Jahr 2000 mit 9.300 Fahrzeugen am Tag gezählt. Im Jahr 2013 waren es 11.700 Fahrzeuge am Tag. Als Prognosebelastung wurden in einem maximalen Szenario, das von einer Umsetzung aller bisher nicht ausgeschöpften Bebauungsmöglichkeiten im Stadtgebiet ausgeht, für das Jahr 2025 bis zu 14.200 Fahrzeuge am Tag berechnet. (Quelle: gevas humberg & Partner: Verkehrsgutachten Bp 107; 2013)

Für die Bushaltestelle Marktplatz liegen aus dem Jahr 2013 aktuelle Zählwerte vor. Hier steigen werktäglich mehr als 1.000 Fahrgäste ein und aus.

Die Verkehrsanlagen sind nur in den Abschnitten, die erst in letzter Zeit erneuert wurden (Burgstraße, nördliche Mittelstraße) nach heutigen Maßstäben weitgehend barrierefrei. Insbesondere im Bereich des Marktplatzes und der Siegstraße sind teilweise Hindernisse in Form von Hochborden vorhanden, die nur mit größeren Umwegen zu umgehen sind.

Grün- und Freiflächen

Innerhalb des Untersuchungsraumes sind drei öffentliche Grünbereiche vorhanden.

Der alte Friedhof an der Mittelstraße / Burgstraße ist ein parkartiger Grünraum mit altem Baumbestand. Als Ruhebereich trägt dieser Grünraum wesentlich zur Wohnqualität im Ortskern bei. Die Wegeführungen im Inneren der Grünanlage und die Zugänge sind weitgehend barrierefrei.

Der Marktplatz wird an der Marktstraße und an seinen westlichen und nördlichen Rändern durch Grünflächen eingefasst, die qualitativ unterschiedlich gestaltet sind. Die Flächen wirken stark zergliedert, Befestigungen und Einbauten sind stark abgenutzt.

Grünfläche an der Marktstraße {Abb.13}

Im Kreuzungsbereich Wilhelm-Mittelmeier-Straße/Raiffeisenstraße ist ein Dreiecksplatz vorhanden. Diese Platzfläche ist als Grünanlage gestaltet und verbessert die Wohnqualität des Quartiers.

Die bestehenden Wirtschaftsflächen der Gärtnerei werden mit verschiedenen Kulturen erwerbsgärtnerisch genutzt. Nach gegenwärtigem Stand kann von einer lägerfristigen Erhaltung dieser Nutzung ausgegangen werden.

Zwischen Mittelstraße und Markstraße sind besonders tiefe Grundstücke mit großen Hausgärten vorhanden. Diese wurden bereits in den vorhergehenden Untersuchungen zum Ortskern Menden als Flächen mit Bebauungspotenzial benannt (Potenzialfläche „C“, städtebauliches Konzept aus 2010, s. Abb. 7).

Nördlich der Burgstraße sind einige unbebaute Grundstücke vorhanden, die als Rasenflächen gestaltet sind. Diese Flächen bieten jeweils Möglichkeiten für eine Wohnbebauung.

3 Analyse mit Stärken- und Schwächenprofil

3.1 Bestandsanalyse

Nahversorgung

Der Stadtteil Menden verfügt über insgesamt drei Nahversorgungsstandorte innerhalb der Ortslage. Dabei ist der engere Zentrumsbereich um die Burgstraße und den Marktplatz von der Angebotsvielfalt der qualitativ am stärksten entwickelte Standortbereich. Neben den wesentlichen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Lebensmittel-Supermarkt, 2 weitere Lebensmittelhändler mit Bio-Sortiment bzw. als Hofladen, Zeitschriften, Bäckerei, Metzgerei, 2 Apotheken …) finden sich hier zahlreiche Dienstleister, unter anderem Arztpraxen, die Sparkasse, sowie gastronomische Angebote. Das Zentrum von Menden ist relativ gut angenommen. Es hat jedoch keine eigene „Markenidentität“ in der Öffentlichkeit. Eine Standortgemeinschaft könnte ein solches Markenimage für das Zentrum initiieren und damit die Kaufkraftbindung stärken.

Der nördliche Schwerpunktbereich an der Siegstraße/Am Bauhof) wird vorrangig durch den Lidl-Markt als Magnet geprägt. Das Angebot ist hier deutlich weniger vielfältig als im Ortskern. Ein weiterer Nahversorgungsschwerpunkt ist an der Gutenbergstraße am und im Kaiser-Bau vorhanden. Hier ist der Netto-Markt der Anker, um den sich einige weitere Anbieter gruppieren.

Mit der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums im Flächennutzungsplan wird planerisch die Entwicklungsmöglichkeit eines Zusammenwachsens des engeren Zentrumsbereiches um die Burgstraße und den Marktplatz mit dem Nahversorgungsstandort am Kreisverkehr/Am Bauhof dargestellt. Faktisch hängen diese beiden Nahversorgungsstandorte derzeit nicht funktional zusammen. Sie werden durch eine Zone getrennt, in der reine Wohnnutzung, vorwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern besteht.

Aufgrund der Struktur des engeren Zentrumsbereiches ist ein Wachstum in Richtung der nördlichen Siegstraße auch kurz- bis mittelfristig nicht zu erwarten. Es dient zudem nicht der Stärkung des engeren Zentrumsbereiches. Dieser Bereich hat eine seiner wesentlichen Stärken in der kompakten räumlichen Ausdehnung. In ca. 300 m Fußwegentfernung vom Marktplatz als Parkraum sind heute alle we-

sentlichen Angebote erreichbar. Diese räumliche Kompaktheit trägt zur Konkurrenzfähigkeit des gewachsenen Zentrums gegenüber Einkaufsmärkten, die vieles unter einem Dach bieten, bei. Ein Auseinanderziehen dieser kompakten Struktur birgt die Gefahr, dass einzelne Teile der heutigen Lauflage an Attraktivität verlieren. Ergänzungen und Erweiterungen sollten deshalb zunächst möglichst im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Zentrum stattfinden. Die Ausdehnung der Nachversorgungsnutzung entlang der Siegstraße sollte erst als langfristige Entwicklung, nach einer Ergänzung des bestehenden Zentrumskerns in dessen Nahbereich, planerisch aktiv betrieben werden.

Ein Risiko der bestehenden Struktur liegt darin, dass in kurzer Wegeentfernung keine kurzfristigen Möglichkeiten zur Erweiterung des Angebotsspektrums bestehen. Sollten einzelne Bausteine des bestehenden Angebotes wegbrechen, würde sich dies schnell auf die Attraktivität des gesamten engeren Zentrumsbereiches auswirken. Ergänzungen und Erweiterungen könnten hier beispielsweise durch den Einsatz eines Quartiersmanagements erleichtert werden, das frühzeitig auf Umnutzungs- und Veränderungsabsichten einzelner Eigentümer reagiert. Auch der weniger dicht bebaute Raum am Marktplatz westlich der Wilhelm-Mittelmeier-Straße bietet grundsätzlich Möglichkeiten der baulichen Nachverdichtung für Zwecke der Nahversorgung.

Wohnnutzung

Der Mendener Ortskern bietet mit den angrenzenden Wohngebieten im positiven Sinne eine kleinstädtische Überschaubarkeit. Die Nahversorgung ist weitgehend zu Fuß erreichbar. Schulen und Kindergärten liegen ebenfalls in erreichbarer Entfernung. Grünanlagen und teilweise in jüngerer Zeit neu gestaltete Straßenräume tragen zur Wohnqualität ebenfalls bei.

Durch die im Bau befindliche Wohnbebauung am Marktplatz wird die Wohnnutzung im Ortskern weiter gestärkt. Die potenziellen Entwicklungsflächen von 1,1 ha (ohne das Gärtnereigelände mit 2,0 ha Fläche) bieten mittel- bis langfristige Möglichkeiten, die Wohnnutzung im Ortskern durch bauliche Erweiterungen im Innenbereich weiter zu stärken.

Öffentlicher Raum

Die Parkanlage des alten Friedhofs bietet einen innerstädtischen Erholungsraum von hoher Qualität. Hier kann in der weiteren Bearbeitung des STEP geprüft werden, ob dieser Erholungsraum stärker belebt werden kann und damit auch stärker als Teil des Ortszentrums wirksam wird. Ruhe und Würde des Ortes sowie der Denkmalwert müssen bei solchen Überlegungen eine hohe Beachtung finden.

Der Marktplatz wird an der Marktstraße und an seinen westlichen und nördlichen Rändern durch Grünflächen eingefasst, die qualitativ unterschiedlich gestaltet sind. Die Flächen wirken stark zergliedert, Befestigungen und Einbauten sind stark abgenutzt. Die vorhandenen Straßenprofile sind nach heutigen Maßstäben teilweise nicht barrierefrei. Insgesamt ist hier eine Neugestaltung erforderlich. Für die Bushaltestelle ist bereits eine bauliche Erneuerung vorgesehen und in Planung. Diese Fachplanung sollte mit einem Gesamtkonzept für eine Neugestaltung verknüpft werden.

In der Siegstraße spielt der fließende Verkehr die Hauptrolle. Die Aufenthaltsqualität für Fußgänger ist eher gering. Das Straßenprofil ist nach heutigen Maßstäben nicht barrierefrei überquerbar. Dem entsprechend wirkt die Siegstraße auch als Barriere und begrenzt die Entwicklungsmöglichkeiten für das Nahversorgungszentrum nach Osten. Eine weitgehende Umgestaltung der Siegstraße, wie sie in der Vergangenheit bereits mehrfach planerisch untersucht wurde, erscheint nicht

realistisch. Dazu fehlt die Möglichkeit einer Entlastung des Straßenzuges vom Durchgangsverkehr. Einzelne Veränderungen, wie zum Beispiel durch das Anlegen von Querungshilfen können hier erhebliche Verbesserungen mit sich bringen.

Stärken- und Schwächenprofil

Die vorgenannten Aussagen werden nachfolgend zu einem Stärken- und Schwächenprofil zusammengefasst.

3.2 Stärken und Potenziale

■ Kompaktes Zentrum der kurzen Wege

Die bestehende Struktur im engeren Zentrumsbereich zeichnet sich dadurch aus, dass die Betriebe und Einrichtungen in max. 300 m Fußweg vom Marktplatz erreichbar sind. Der Marktplatz bietet mit ca. 70 Parkplätzen die zentrale Parkmöglichkeit und ist auch mit dem Bus gut zu erreichen.

■ Zentrum mit stabilem Angebot

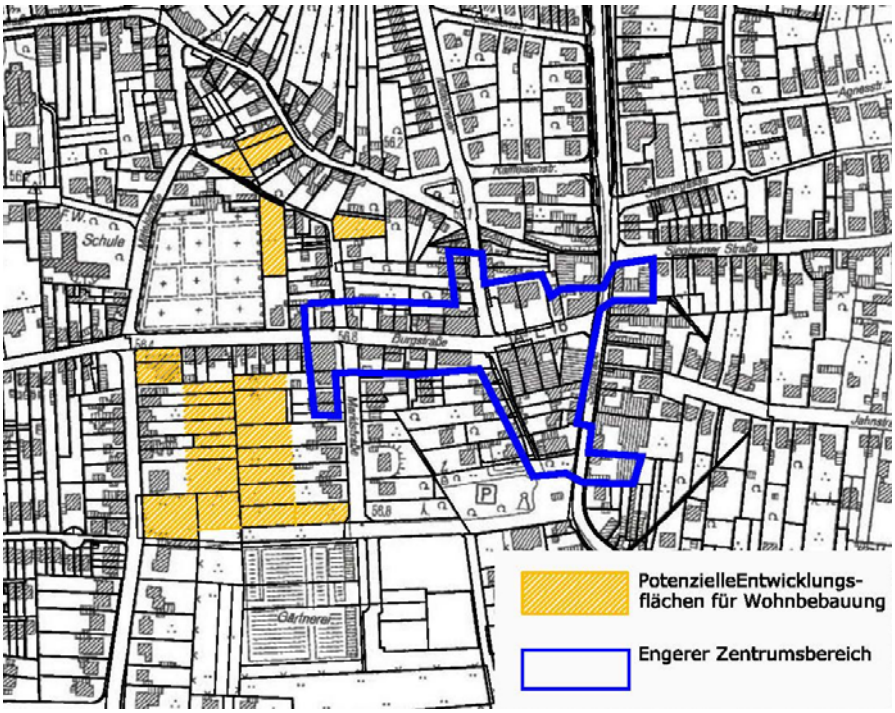
Im engeren Zentrumsbereich ist das für die Grund- und Nahversorgung notwendige Angebot vorhanden und ist in den letzten Jahren erfreulich stabil geblieben. Die Etablierung von Wettbewerbern am Rand der Ortslage hat nicht zu einer deutlichen Ausdünnung geführt. In jüngster Zeit wurde das Zentrum mit dem Bau des Ärztehauses, Burgstraße 5–7, um ein wichtiges Element ergänzt.

■ Hohe Wohnqualität im Ortskern

Der Mendener Ortskern bietet mit den angrenzenden Wohngebieten im positiven Sinne eine kleinstädtische Überschaubarkeit. Die Nahversorgung ist weitgehend zu Fuß erreichbar. Schulen und Kindergärten liegen ebenfalls in erreichbarer Entfernung. Grünanlagen und teilweise in jüngerer Zeit neu gestaltete Straßenräume tragen zur Wohnqualität ebenfalls bei. Durch die im Bau befindliche Wohnbebauung am Marktplatz wird die Wohnnutzung im Ortskern weiter gestärkt.

■ Entwicklungspotenziale für das Wohnen

Die potenziellen Entwicklungsflächen für eine weitere Ergänzung der Wohnnutzung (s. auch nachfolgende Abbildung) bieten mittel- bis langfristige Möglichkeiten, die Wohnnutzung im Ortskern durch bauliche Erweiterungen im Innenbereich weiter zu stärken. Dies dient auch der Stärkung des Nahversorgungszentrums, weil so ein größerer Kundenkreis im unmittelbaren, zu Fuß oder per Fahrrad gut angebundenen Einzugsbereich der Geschäfte angesiedelt wird.



Potenzielle Entwicklungsflächen für Wohnbebauung {Abb.14}

3.3 Schwächen, Konflikte und Problembereiche

■ Fehlende Entwicklungsflächen für das Zentrum

Wenn die relative Stabilität des Zentrums von Menden als eine Stärke verstanden werden kann, so müssen doch zugleich der „Rückzug“ aus dem westlichen Teil der Burgstraße und fehlendes Wachstum als Alarmsignale verstanden werden. Trotz Bevölkerungswachstums im Einzugsbereich waren keine wesentlichen Nutzungserweiterungen im Zentrum zu verzeichnen. Die Zugewinne an Kaufkraft wurden an anderer Stelle umgesetzt. Dies liegt sicherlich auch daran, dass in Lauflage des bestehenden Zentrums keine Flächen für zusätzliche Entwicklungen verfügbar sind. Eine Aufgabe in der weiteren Bearbeitung des STEP wird es daher sein, Möglichkeiten der Aktivierung solcher Flächen zu untersuchen, die für eine Nutzungsänderung und/ oder Neugestaltung in Betracht kommen können. Dies ist zum Einen der Marktplatz mit seinem Umfeld aus Freiflächen. Zum Anderen ist der Bereich an der Siegstraße von seiner Lage her für Zentrumsnutzungen geeignet. Werden diese, wie zum Beispiel mit dem Hofladen, angeboten, werden sie auch gut angenommen.

■ Das Zentrum von Menden als Marke ?

Das Zentrum von Menden ist lebendig und zieht zahlreiche Kunden an. Es hat jedoch keine eigene „Markenidentität“ in der Öffentlichkeit. Eine Standortgemeinschaft könnte ein solches Markenimage für das Zentrum initiieren und damit die Kaufkraftbindung stärken.

■ Gestaltungsbedarf im öffentlichen Raum: Marktplatz

Für den Marktplatz kann eine deutliche Abnutzung der bestehenden Oberflächen und Ausstattung festgestellt werden. Die randlichen Flächen und auch die Bushal-

testelle wirken zudem stark zergliedert. Eine raumbildende Bebauung auf der West- und Ostseite, die dem Platzraum eine Fassung geben würde, fehlt.

■ **Gestaltungsbedarf im öffentlichen Raum: Siegstraße**

In der Siegstraße spielt der fließende Verkehr die Hauptrolle. Die Aufenthaltsqualität für Fußgänger ist eher gering. Dem entsprechend wirkt die Siegstraße auch als Barriere und begrenzt die Entwicklungsmöglichkeiten für das Nahversorgungszentrum nach Osten.

Siegstraße {Abb.14}

4 Erste Ziele und Handlungsfelder der Planung

Auf der Grundlage der Bestandsanalyse lassen sich bereits eine Reihe von planerischen Zielen für die weitere Entwicklung des Ortskerns Menden und mögliche Handlungsfelder definieren. Diese sollen in der weiteren Bearbeitung des STEP durch die Beteiligung der Öffentlichkeit ergänzt und präzisiert werden.

<u>Funktionale Stärkung des Nahversorgungszentrums</u>

- Aktivierung geeigneter Ergänzungsflächen im räumlichen Zusammenhang mit dem engeren Zentrumsbereich
- Initiieren einer Standortgemeinschaft

<u>Stärkung der Wohnfunktion</u>

- Stufenweise Beplanung und Erschließung der bestehenden Potenzialflächen
- Dabei Berücksichtigung von Wohnformen, für die die Lage im Ortskern von besonderer funktionaler Bedeutung ist, z.B. barrierefreie Wohnungen für Seniorinnen und Senioren

Weitere Verbesserung und Belebung des öffentlichen Raums

- Verbesserte Gestaltung des Marktplatzes und der Marktstraße in Verbindung mit dem Neubau der Bushaltestelle, dabei Erhalt der Stellplatzzahl
- Anlegen barrierefreier Flächen bzw. Querungsmöglichkeiten (Insbesondere Bushaltestelle, Markstraße, Siegstraße)
- Prüfen, welche Möglichkeiten bestehen, um den alten Friedhof als Teil des Ortskerns stärker erlebbar zu machen

5 Zusammenfassung

Mit einer Stadtteilentwicklungsplanung (STEP) für den Ortskern von Menden sollen nach einer Stärken- Schwächenanalyse Potenziale aufgezeigt werden, wie der Ortskern städtebaulich aufgewertet und stärker belebt werden kann. Dabei soll das Hauptaugenmerk auf der Entwicklung im Bereich Einzelhandel und Gastronomie liegen. Hier wurden in jüngerer Zeit Tendenzen zu einer rückläufigen Entwicklung wahrgenommen. Da die Nahversorgung und die Gastronomie eine wesentliche Bedeutung für die Attraktivität eines Ortsteilzentrums haben, soll solchen Entwicklungstendenzen frühzeitig entgegen gewirkt werden.

Mit dem ersten Zwischenbericht werden die Ergebnisse der planerischen Bestandsanalyse, das Stärken- Schwächenprofil und Ziele der weiteren Planung zur Diskussion gestellt.

Die wesentlichen **Stärken** und Potenziale des Nahversorgungszentrums sind:

■ **Kompaktes Zentrum der kurzen Wege:** Die bestehende Struktur im engeren Zentrumsbereich zeichnet sich dadurch aus, dass die Betriebe und Einrichtungen in max. 300 m Fußweg vom Marktplatz erreichbar sind.

■ **Zentrum mit stabilem Angebot:** Im engeren Zentrumsbereich ist das für die Grund- und Nahversorgung notwendige Angebot vorhanden und ist in den letzten Jahren erfreulich stabil geblieben.

■ **Hohe Wohnqualität im Ortskern:** Der Mendener Ortskern bietet mit den angrenzenden Wohngebieten im positiven Sinne eine kleinstädtische Überschaubarkeit.

■ **Entwicklungspotenziale für das Wohnen:** Die potenziellen Entwicklungsflächen für die Wohnnutzung bieten mittel- bis langfristige Möglichkeiten, die Wohnnutzung im Ortskern weiter zu stärken.

Wesentliche **Schwächen**, Konflikte und Problembereiche sind:

■ **Fehlende Entwicklungsflächen für das Zentrum:** In Lauflage des bestehenden Zentrums sind keine Flächen für zusätzliche Entwicklungen verfügbar.

■ **Das Zentrum von Menden als Marke:** Das Zentrum von Menden hat keine eigene „Markenidentität“ in der Öffentlichkeit.

■ **Gestaltungsbedarf auf dem Marktplatz:** Für den Marktplatz kann eine deutliche Abnutzung der bestehenden Oberflächen und Ausstattung festgestellt werden. Die randlichen Flächen und auch die Bushaltestelle wirken zudem stark zergliedert. Eine raumbildende Bebauung auf der West- und Ostseite, die dem Platzraum eine Fassung geben würde, fehlt.

■ **Gestaltungsbedarf in der Siegstraße:** In der Siegstraße spielt der fließende Verkehr die Hauptrolle. Die Aufenthaltsqualität für Fußgänger ist eher gering. Dem entsprechend wirkt die Siegstraße auch als Barriere und begrenzt die Entwicklungsmöglichkeiten für das Nahversorgungszentrum nach Osten.

Erste Ziele und mögliche Handlungsfelder

Auf der Grundlage der Bestandsanalyse lassen sich bereits eine Reihe von planerischen Zielen für die weitere Entwicklung des Ortskerns Menden und mögliche Handlungsfelder definieren. Diese sollen in der weiteren Bearbeitung des STEP durch die Beteiligung der Öffentlichkeit ergänzt und präzisiert werden:

<u>Funktionale Stärkung des Nahversorgungszentrums</u>

- Aktivierung geeigneter Ergänzungsflächen im räumlichen Zusammenhang mit dem engeren Zentrumsbereich
- Initiieren einer Standortgemeinschaft

<u>Stärkung der Wohnfunktion</u>

- Stufenweise Beplanung und Erschließung der bestehenden Potenzialflächen
- Dabei Berücksichtigung von Wohnformen, für die die Lage im Ortskern von besonderer funktionaler Bedeutung ist, z.B. barrierefreie Wohnungen für Seniorinnen und Senioren

<u>Weitere Verbesserung und Belebung des öffentlichen Raums</u>

- Verbesserte Gestaltung des Marktplatzes und der Marktstraße in Verbindung mit dem Neubau der Bushaltestelle, dabei Erhalt der Stellplatzzahl
- Anlegen barrierefreier Flächen bzw. Querungsmöglichkeiten (Insbesondere Bushaltestelle, Markstraße, Siegstraße)
- Prüfen, welche Möglichkeiten bestehen, um den alten Friedhof als Teil des Ortskerns stärker erlebbar zu machen