

Ihr/e Gesprächspartner/in: Martin Metz, Christian Günther

Verteiler: Vorsitzende(r), I, III, IV, BRB, FB 6

Federführung: FB 6

Termin f. Stellungnahme: 30.01.2018

erledigt am: 30.01.2018 vB

Antrag

Datum: 30.01.2018

Drucksachen-Nr.: 18/0042

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	30.01.2018	öffentlich / Entscheidung

Antrag zu TOP 5 „Beschluss zur Überarbeitung des Städtebaulichen Entwurfes zum Bebauungsplan BP 421 Teil B+C auf Grundlage der Ergebnisse des Bürgerdialoges vom 17.10.2017,, der Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses am 30.01.2018

Beschlussvorschlag

Der weiteren städtebaulichen Planung zum Bebauungsplan 421 Teilbereiche B und C werden folgende Leitlinien zugrunde gelegt:

1. Die vorgesehene Straßenverbindung zwischen Marktstraße und Mittelstraße wird als Ziel in den Planungen weiterverfolgt.
2. Eine Bebauung des Marktplatzes ganz oder teilweise wird nicht vorgesehen.
3. Für das Gärtnereigelände wird die Ansiedlung von Discounter sowie weiteren Einzelhändlern/Fachmärkten und Dienstleistern mit Ausnahme eines Vollsortimenters nicht weiterverfolgt. In die weiteren Planungen wird optional die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit Verkaufsfläche von etwa 1.000 qm einbezogen und geprüft. Dazu werden u. a. entsprechende Gutachten eingeholt.

4. Für Maßnahmen zur Förderung Erneuerbarer Energien und der Energieeffizienz im neuen Wohnquartier sind frühzeitig Konzepte, möglichst in Zusammenarbeit mit der EVG, zu erarbeiten und sofern möglich zu vereinbaren.
5. Mit dem Investor werden Gespräche geführt mit dem Ziel, eine breite Mischung im Wohnungsangebot zu erzielen und sofern rechtlich möglich verbindlich zu verankern. Dies umfasst neben Eigentums- und Mietwohnungen auch einen Anteil von geförder-ten Wohnraum (Förderweg 1 und 2) sowie genossenschaftliches Wohnen.
6. Die maximale Bebauungshöhe auf dem ehemaligen Gärtneriegelände wird für die weiteren Planungen auf höchstens dreigeschossig plus Staffelgeschoss begrenzt. Entsprechend der weiteren Konzeption sind für die konkrete Planung – auch auf angrenzenden Bereichen – ggf. niedrigere Höhen vorzusehen.

Begründung

1. Die vorgesehene Straßenverbindung zwischen Marktstraße und Mittelstraße wurde in der Bürgerbeteiligung positiv aufgenommen. Aus verkehrsplanerischer Sicht, gerade auch des umweltfreundlichen Busverkehrs, erscheint sie sinnvoll.
2. Wie in der Bürgerbeteiligung deutlich wurde, würde eine Bebauung des Marktplatzes für viele städtebauliche Spannungen sorgen. Die Sinnhaftigkeit erschließt sich nicht.
3. In den bisher vorgestellten Varianten mit Einzelhandel waren auch Discounter bzw. Fachmärkte vorgesehen. Die Verkaufsfläche sollte bei 5.400 qm (Variante 1) bzw. 4.600 qm (Variante 3) liegen. Dies wurde in der Bürgerbeteiligung zu Recht kritisiert. Heute sind in Menden bereits zwei Discounter vorhanden. Auch für Fachmärkte scheint es sich nicht um einen geeigneten Standort zu handeln. Für einen funktions-fähigen attraktiven Vollsortimenter mit etwa 1.000 qm Verkaufsfläche ist in Menden mittel- bis langfristig ein Bedarf denkbar. Dies gilt vor allem, weil Menden mit über 10.000 Einwohnern bislang nicht über ein entsprechendes vollständiges Angebot verfügt. Das Gärtneriegelände wäre die letzte Möglichkeit, ein solches Projekt in der Ortsmitte und damit leicht erreichbar (insbesondere für Fußgänger und Radfahrer) zu realisieren. Durch eine attraktive städtebauliche Gestaltung der Wegeverbindung von etwa 2 – 3 Minuten zu Fuß könnten auch die vorhandenen Geschäfte und Dienst-leister in der Burgstraße profitieren. Daher soll die Option eines Vollsortimenters an diesem Standort weiter geprüft werden.
4. Bei der Entwicklung des Quartiers sollte frühzeitig der Aspekt von Erneuerbaren Energien und Energieeffizienz (z. B. BHKW) einbezogen und in den Planungen (sowohl Bauleitplanung wie auch ergänzende Vereinbarungen / städtebaulicher Vertrag) berücksichtigt werden.
5. Im Sinne einer sozial verträglichen Entwicklung sollte ein gemischtes Quartier ent-stehen. Dabei ist neben den üblichen und dem sozial geförderten Wohnen (z. B. mit einer Quote von 30 %) auch das Interesse genossenschaftlich organisierter Initiati-ven zu berücksichtigen. Soweit rechtlich möglich sollte eine Festlegung über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen.

6. In der Bürgerbeteiligung wurde eine übermäßige Bebauungshöhe kritisiert. Dabei ist das Spannungsfeld zwischen niedriger umgebender Wohnbebauung und der attraktiven zentralen Lage zu berücksichtigen. Als maximale Bauhöhe für das eigentliche Gärtneriegelände sollte daher höchstens dreigeschossig plus Staffelgeschoss festgelegt werden. Dies entspricht der auf dem Teilbereich A bereits realisierten maximalen Höhe. Abhängig von der Lage und dem Verhältnis zur Nachbarbebauung sind in den konkreten weiteren Planungen für Teile selbstverständlich auch niedrigere Bauhöhen festzuschreiben.

Gez. Martin Metz

gez. Christian Günther