

Öffentlicher Teil

Auszug aus der Niederschrift

der 23. Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses am 30.01.2018

Top	DS-Nr.	Beratungsgegenstand	Dienststelle
5.	17/0416	Beschluss zur Überarbeitung des Städtebaulichen Entwurfes zum Bebauungsplanverfahren BP 421 Teil B+C auf Grundlage der Ergebnisse des Bürgerdialoges vom 17.10.2017	FB 6

Zu Beginn führte der Ausschussvorsitzende aus, dass zu diesem Tagesordnungspunkt auch der Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der TOP 8, die Verlängerung der Geltungsdauer mitberaten werde.

Da der Beigeordnete kurzzeitig den Saal verlassen hatte, wurde die Sitzung für 2 Minuten unterbrochen.

Nachdem alle wieder Ihre Sitzplätze eingenommen hatten, wurde die Sitzung fortgesetzt und der Ausschussvorsitzende übergab das Wort an Herr Gleß.

Herr Gleß verwies auf die in der Einwohnerfragestunde gegebenen Antworten und gab den TOP zur Diskussion frei.

Herr Metz von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN stellt die Frage, wie es mit dem Gärtneriegelände weitergehen solle. Das Gelände biete an sich aufgrund der Lage eine große Chance für die Entwicklung im Ortskern.

Man sei seitens der Verwaltung mit drei Varianten in ein Bürgerbeteiligungsverfahren gegangen und es sei sich von Seiten der Bürger intensiv mit den Plänen auseinandergesetzt worden. Es stelle sich nun die Frage, wie man darauf reagieren soll. Der Beschlussvorschlag der Verwaltung besagt, dass die drei Varianten, einmal Einzelhandels- und Fachmarktzentrum, die Variante zwei, reine Wohnquartiere und die Variante drei, als beschriebene Mischung aus beidem noch weiterhin gutachterlich untersucht werden sollen. Dies sei angesichts der Tatsache, dass man bereits im Juni über die drei Varianten gesprochen und eine Bürgerversammlung abgehalten habe etwas wenig als weitere Vorgehensweise. Dies habe er aus den Äußerungen der anderen Fraktionen ähnlich gesehen und es müsse mehr geschehen als "nur" weitere Gutachten in Auftrag zu geben.

Vor diesem Hintergrund habe die Fraktion den als Tischvorlage ausgegebenen Antrag zur Tagesordnung verfasst.

Die Positionen der Grünen seien

1. Wie auch bei der Bürgerbeteiligung klar geworden sei, dass die Durchbindung

- zwischen der Marktstraße und der Mittelstraße Sinn macht und realisiert werden sollte,
2. Das die auch nur teilweise Bebauung des Marktplatzes nicht erfolgt, um den Platz als Veranstaltungsfläche für den Ort zu erhalten.
 3. Das was in den Varianten dort als geplante Verkaufsfläche (4600 bzw. 5000 qm) angesehen wird, wird als überzogen angesehen. Auch in Bezug auf den Bestehenden Einzelhandel in der Burgstraße, der dadurch geschwächt würde. Einzelhandelsansiedlung sollte dort nicht forciert werden allerdings sollte man im weiteren Planverfahren die Option eines Vollsortimenters/Nahversorgers mit ca. 1000 qm Verkaufsfläche für den Fall prüfen, wenn zukünftig ein bestehender Nahversorger aus welchen Gründen auch immer wegfällt.
 4. Im Bereich der Energieeffizienz solle man bei einem Projekt dieser Größenordnung im Sinne des Klimaschutzes mit Blockheizkraftwerk oder ähnlichem planen, was sich auch bei anderen Wohngebieten bewährt hat.
 5. Gespräche mit dem Investor führen, das dort sozial gemischte Quartiere für alle Bevölkerungsschichten, alle Generationen entstehen, nicht nur privater oder öffentlich geförderter Wohnraum sondern eine Mischung verschiedenster Modelle inkl. genossenschaftliches Wohnen sollte vorhanden sei.
 6. Die maximale Bebauungshöhe sollte auf drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss begrenzt werden.

Der Ausschussvorsitzende wies die Zuschauer darauf hin, dass laut Geschäftsordnung keinerlei positiven oder negativen Bekundungen seitens der Zuschauer getätigt werden dürfen.

Herr Kourkoulos von der SPD-Fraktion verglich die Situation in Menden mit einer Operation am offenen Herzen. Man müsse sehr sensibel vorgehen und weitsichtig planen und könne sich nicht sofort für eine Variante festlegen, deshalb habe man drauf gedrungen zu erfahren wie die Betroffenen darüber denken. Anhand der Bürgerbeteiligung könne man gut sehen, was eigentlich gewünscht sei. Was hier geplant werde hätte weitreichende Konsequenzen für den Ortsteil. Es sei entschieden, dass kein Nahversorgungszentrum entstehen soll um den vorhandenen Einzelhandel nicht zu gefährden. Im Bereich der Wohnbebauung soll sozialer Wohnungsbau ebenso wie familien- und seniorengerechter Wohnungsbau berücksichtigt werde.

Da allerdings niemand voraussagen kann, wie sich ein Ortsteil entwickelt sollte man nicht gleich alle Flächen verplanen damit man genügend Spielraum hat um auf zukünftige Entwicklungen noch angemessen reagieren zu können. So hat es früher z.B. in der Kirchstraße ein belebtes Geschäftszentrum gegeben, das so nicht mehr da ist. Es sei also eine Lösung, eine Wohnbebauung zu planen wie von der Verwaltung vorgeschlagen, allerdings mit der Änderung noch Flächen für eine spätere Entwicklung freizuhalten.

Dem Antrag würde man grundsätzlich zustimmen können allerdings ohne den Punkt mit dem Vollsortimenter. Hier hätte man wie eben erwähnte lieber eine Form von Freifläche die evtl. als Park ausgewiesen werde.

Herr Dr. Pageler von der CDU-Fraktion merkte an, dass die Wohnbebauung das Wichtigste sei und die Varianten eins und drei mit den neuen Geschäftsflächen ist, wie man der Bürgerversammlung entnehmen konnte, nicht im Sinne des Erfinders. Dies würde den Einzelhandel in der Burgstraße und Rund um den Kaiserbau zur Strecke bringen. 2014 hieß es, die Burgstraße sei die Keimzelle in Menden, Sie sei der Mittelpunkt und kurz nachdem der Kaisers geschlossen hatte war man der Meinung mit der Nachfolgenutzung werde die Entwicklung in der Burgstraße stehen oder fallen. So sei es nach wie vor. Wenn man nun 1000 oder 4500 oder 5000 qm Geschäftsfläche in

den Bebauungsplan schreibt, würde das auch realisiert werden und dies wäre für die bestehenden Einzelhändler problematisch.

Insofern entscheide man sich für die Variante zwei, also für die Wohnbebauung auch wie vorher bereits angesprochen in der angegebenen Bebauungshöhe und für alle Bevölkerungsschichten.

Herr Köhler von der Fraktion AUFBRUCH! erinnerte an den Anfang der Diskussionen als die Fraktionen in der damalige Sitzung dazu alle sofort sagen sollten was getan werden sollte. Dies wurde mit Bedacht nicht getan, weil man sich gesagt habe, wir sind nicht die betroffenen Bürger sondern die Fachleute seien die Bürger und Geschäftsleute die in Menden wohnen und man wolle deren Meinung vorher hören. Dies sei inzwischen geschehen, die Bürger haben zu den drei Varianten Stellung bezogen und die Stellungnahme sei so ausgefallen wie man sich das zu Anfang gedacht hätte. Um es klar zu sagen, dahin gehört die Funktion Wohnen, weil man in Menden eine gut funktionierende dezentrale Versorgungsfunktion besitzt. Man habe einen Versorger im Kaiserbau, man habe einen kleinen Versorger in der Burgstraße, man habe einen Bio-Supermarkt, einen Lidl, einen Aldi und zu allem Überfluss einen brandneuen HUMA-Markt.

Da der Wohnungsmarkt wie fast überall in der Republik ziemlich eng ist, sollte die Fläche nicht für einen überflüssigen Allroundermarkt sondern für den Wohnungsbau vorgesehen werden. Es sei eine Selbstverständlichkeit, dass man sich in der Höhenentwicklung an dem orientieren was da schon steht und man könnte dem Antrag der Grünen zustimmen mit Ausnahme der, wie bereits von der SPD bemängelten, 1000 qm Nahversorgungsfläche.

Herr Hatz von der Fraktion Die LINKE stellte klar, dass die Bebauung eines so großen Geländes erhebliche Auswirkungen auf den Ortsteil haben wird und es sei vorrangig die Meinung der Betroffenen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Stadtentwicklung wurde vor 10-15 Jahren eine Konzeption entwickelt die vorsieht, dass hauptsächlich die Burgstraße als Einkaufszentrum festgeschrieben worden ist. Wenn man jetzt dem Investor folgen würde, der überwiegend Geschäfte unterbringen möchte, würde man damit der jahrelangen Planungskonzeption widersprechen und man müsse in Folge dessen das komplette Planungskonzept überdenken. Dies sei nicht gewollt. In früheren Sitzungen wurde bereits die Auffassung vertreten der Einkaufsbereich, also der Bestand auf der Burgstraße bleibe bestehen und alles weitere soll aus Wohnbebauung bestehen. Einer Wohnbebauung unter dem Aspekt von bezahlbarem Wohnraum.

Dem Antrag der Grünen könne man bis auf die 1000 qm für einen Nahversorger zustimmen.

Herr Züll von der FDP-Fraktion betonte, dass man auch Seitens der FDP erstmal hören wollte was man so in Menden sagt und wünscht und man fühle sich von der Entwicklung und den Ergebnissen des Bürgerdialogs in der Vorgehensweise bestätigt. Er dankte Herrn Metz für die Erarbeitung des Antrags, dem man in weiten Teilen folgen könne. Herr Züll machte klar, dass man ja nicht nur für übermorgen plane und man deshalb eine gewisse Weitsichtigkeit an den Tag legen müsse. Man müsse auch in 10-15 Jahren noch ein Zentrum aus Wohnen und Leben haben und da gehöre für Ihn auch im verträglichen Maße eine mögliche Einzelhandelsfunktion dazu. Es muss also gewährleistet bleiben auch in Zukunft noch die Möglichkeit zu haben, einen Einzelhandel errichten zu können. Sonst läuft man Gefahr, in ein paar Jahren Änderungen am Bebauungsplan vornehmen zu müssen. Ansonsten widerspräche eine mögliche Nahversorgung dem Planungsgedanken. Wenn wir nun sagen würden, wir wollen dort reines Wohnen und nichts anderes, könnte es in Zukunft auch schwierig werden den Marktplatz für verschiedene Zwecke nutzen zu können. Man müsse also einen

Kompromiss finden zwischen reinem Wohnen und einem belebten Platz. Möglicherweise müsste in naher Zukunft auch Parkraum untergebracht werden und da sagt das Planungsrecht eindeutig, Parkraum nur für die Nutzungen die auch in dem Gebiet untergebracht sind. Es müsse also eine Lösung gefunden werden die es ermöglicht bei Bedarf auch kleinere Läden, Bäckereien Caffes ect. zu realisieren.

Herr Züll sei gespannt, wie der Bebauungsplan formuliert werde, der die Zukunftsorientierung auch über 10 Jahre hinweg ermöglicht. Hinsichtlich der Überlegungen, einen solchen Freiraum für eben jene, wie auch immer Nutzung vorzuhalten, wäre es zu überlegen, ob die Stadt eine solche Fläche nicht selbst erwirbt. Man könne dann auf dieser Fläche die zuvor genannte Steuerung selbst vornehmen. In seinen Augen gehört zum Wohnen auch eine kleinteilige Versorgung dazu.

Bei der Gebäudehöhe, gerade bei Wohnungen für Ältere oder Menschen mit Behinderung ist oftmals auch ein Aufzug von Nöten und gerade deshalb wird es auch mal dazu führen, dass man drei Geschosse plus Staffelgeschoss benötigt damit sich der Bau auch rentiert. Derartige Aufzüge sind Umlagefähig und da macht es wenig Sinn sich auf die Fahne zu schreiben, ich möchte Wohnungsbau haben für Menschen die jetzt nicht ganz so viel Geld haben für die Miete, aber dafür haue ich alles auf die Nebenkosten drauf. Das sei dann wieder nicht finanzierbar. Hier wird man sicher einen Weg finden wie man eine vernünftige Wohnqualität findet.

Herr Züll habe sich hier nicht für einen Vollversorger ausgesprochen, es gehe Ihm vielmehr darum, dass für die Menschen dort auch der Raum geschaffen werde, dass dort noch etwas möglich ist, wenn es an anderer Stelle evtl. nicht mehr vorhanden ist.

Herr Metz von der Fraktion BÜNDNIS 90/DI GRÜNE bedankte sich für die bisherige Debatte und betonte, dass dies ein Projekt mit großer Tragweite für Menden sei und deshalb unter Beteiligung der Betroffenen gut überlegt sein will.

Hierbei sei man auf einem guten Weg. Politiker würden sich zwar gerne für besonders toll und wichtig halten aber keiner hätte hellseherische Fähigkeiten und man müsse hier eine Entscheidung für die Zukunft treffen. Herr Metz akzeptiere durchaus andere Meinungen aber er wolle seine Sichtweise nochmal näher erläutern.

Hier würde nicht über einen großen Vollversorger oder einen Discounter gesprochen, davon gäbe es in Menden bereits genug. Man spricht von einem kleinen Supermarkt, vergleichbar wie in Niederpleis, der ein erweitertes Sortiment habe und bei dem man seinen Wocheneinkauf tätigen könnte. Es wird auch nicht über einen Shop in Shop mit integriertem Friseur usw. gesprochen sondern um einen wie gerade beschriebenen Supermarkt in der genannten Größenordnung.

Wenn so ein Markt auf dem Gärtnereigelände entstehen würde, sähe man diesen nicht als Konkurrenz zu einer bestehenden Apotheke, Bäckerei oder Optiker sondern es könnte umgekehrt sogar sein, das Menschen wie er, die z.B. aus Meindorf kommen sich sagen, dann kann ich auch nach Menden fahren und dort den Optiker oder die Apotheke aufsuchen und muss nicht in den real fahren. Wenn man jetzt sagen würde, man hätte sowas bereits mit dem Nahkauf, dann müsse man sich fragen und damit wäre man im Bereich der Hellseherei, verlässt man sich von Seiten der Politik darauf, dass dieser Laden dort auf Lebzeiten bleibt. Wenn er das nicht tun sollte, was würde dann passieren, wenn das letzte freie Gelände im Ortskern mit Wohnungen zugebaut ist. Dann stände im Ortskern von Menden kein Platz mehr für eine solch beschriebene Einrichtung, die fußläufig zu erreichen sei, zur Verfügung und man müsste dann an den Ortsrand ausweichen, der nicht so gut zu erreichen ist. Deshalb sei die Abwägung der Grünen, man solle sich zumindest einen Option hierfür offen halten, dies könnte auch eine Chance sein für andere Geschäftsleute, den Standort weiterhin attraktiv zu halten. Wenn sich im Rahmen einer Demokratieentscheidung gegen die Option ausgesprochen werde, bete man für die Burgstraße, dass diese als Nahversorgungszentrum für Menden auch zukünftig so bleibt. Wenn dies allerdings dann nicht so kommen sollte, würde man

sich hier wiedersehen und man müsse sich was ganz anderes einfallen lassen um Menden wieder attraktiver zu machen bzw. erhalten zu wollen.

Der Ausschussvorsitzende betonte, dass der zuständige Ortsvorsteher ebenfalls ein Rederecht besitzt und übergab das Wort an den Ortsvorsteher.

Herr Baumanns bedankte sich für die Möglichkeit in diesem Gremium sprechen zu dürfen und bemerkte positiv, dass alle Fraktionen nur eins im Sinn hätten, nämlich wie könne man den Bürgern in Menden das Richtige dorthin bauen und was brauchen die Bürger. Eine Kleinigkeit, an die bestimmt jeder gedacht habe und nur vergessen wurde zu erwähnen sei, bei einem neu geplanten Wohngebiet in der Größenordnung solle auch ein Platz für Kinder freigehalten werden und bittet darum bei der Umsetzung auch eine Kita mit einzuplanen. Es sei in Sankt Augustin momentan so, dass noch lange nicht jedes Kind einen Kitaplatz hätte und deshalb wäre bei einem so großen Projekt auch an eine einen Kindergarten zu denken.

Herrn Kourkoulos betonte, dass man sehr deutlich gesagt habe, dass sich die SPD-Fraktion gegen einen Vollsortimenter ausgesprochen habe und man wolle diesen auch jetzt noch nicht in einem Plan sehen. Es solle allerdings eine Fläche freigehalten werden für das was uns in Zukunft erwartet und man soll sich da nicht festlegen da man nicht vorhersehen kann wie sich die Lage entwickelt. Keiner kann sagen wohin sich die Ströme entwickeln, wenn der HUMA mal mit allen Geschäften voll sei. Die Bürger der neuen Wohneinheiten wären ja auch Kunden, die in der Burgstraße einkaufen würden und dies könnte zu einen ganz neuen Belebung führen.

Bis auf einen Punkt im Antrag der Grünen, den mit dem Nahversorger, würde man sich sicher einigen und man könnte darüber abstimmen.

Die Verbindung von der Marktstraße zur Mittelstraße sollte breit genug geplant werden, da es schon einen Engpass in der Burgstraße gäbe und wenn noch ein Engpass hinzukäme hätte man nichts gewonnen.

Frau Feld-Wielpütz von der CDU-Fraktion bedankte sich bei allen Beteiligten und erinnerte an die eben angesprochene Situation in Niederpleis. Dem vorangegangen sei eine Schließung des Marktes und ein Jahrelanger Stillstand. Niederpleis hatte lange Zeit keinen Nahversorger. Das ist der entscheidende Unterschied zu Menden. In Mende haben wir eine funktionierende Nahversorgung. Das was die Grünen als optionale Möglichkeit erfassen wollen, sei genau dass was momentan vorhanden sei und wenn zukünftig ein Nahversorger aus der Burgstraße aufgibt, gäbe es dort ja den Raum für einen neuen Nahversorger. Mit der Option würde man ein zusätzliches Angebot schaffen das zu einer Verlagerung innerhalb der Burgstraße führen kann. Die Situation in Niederpleis war eine ganz andere als das was jetzt in Menden diskutiert wird.

Die Frage bei den Freiflächen sei, wie diese in einem Bebauungsplan dargestellt werden sollen.

Was ist mit Investor? Man kann nur über Dinge diskutieren die am Ende auch realistisch dargestellt werden können. Frau Feld-Wielpütz bittet darum, einen realistischen Rahmen zu schaffen, bei dem die Bürger und die Politik, der Investor und die Verwaltung am Ende auch wisse, wohin die Reise geht.

Der Ausschussvorsitzende hält es für eine Selbstverständlichkeit, das man darüber auch mit dem Investor und evtl auch mit der Wirtschaftsförderung der Stadt sprechen müsse und übergab das Wort an Herrn Gleß.

Herr Gleß innerinnerte daran, dass bei planerischer Gestaltung die Fläche leider nicht vermehrbar sei. Hier würde die Zukunft für den Ortsteil Menden evtl. sogar gänzlich

entschieden da die Bebauung der Fläche für die nächsten Jahrzehnte Bestand haben wird und jede Fläche könne nur einmal bebaut werden. Deshalb ist eine größtmögliche Sorgfalt geboten wenn es darum geht planerisch zu bestimmen wie die Fläche bebaut werden soll. Die Konsequenzen ob positiv oder negativ werden wir alle zu spüren bekommen. Man habe es hier nicht mit einer Ortsrandeingrünung zu tun, sondern mit der Zukunft eines ganzen Stadtteils.

Wir wären gerne als Stadt im Besitz dieser Fläche denn dann könnte man ganz andere Diskussionen führen. So führe man Diskussionen immer auch auf dem Rücken eines anderen, dem dieses Grundstück gehört und mit diesem müsse man sich im Nachgang auseinandersetzen ob die Vorstellung die man geplant habe auch umzusetzen sei.

Es ist aber in den letzten Jahren oft genug gelungen Eigentümer und Investoren davon zu überzeugen, dass diese oder jene Entwicklung die in unserem Sinne die richtige sei. Aufgrund der Diskussionsergebnisse schlägt Herr Gleß folgenden Beschlussvorschlag vor.

Der UPV beauftragt die Verwaltung auf der Grundlage der Ergebnisse der Auswertung der Stellungnahmen, der Zielsetzungen aus der Stadtentwicklungsplanung zur Revitalisierung des Ortskerns Menden von 2015 der Zielsetzung aus dem Stadtentwicklungskonzept 2025 und der Zielsetzung des Bebauungsplanes BP 421 Marktstraße, einen städtebaulichen Entwurf mit Schwerpunkt Wohnen gemeinsam mit dem Investor zu erarbeiten und das Verfahren weiter zu führen. Hierbei wird ein besonderes Augenmerk gerichtet auf Schwerpunktnutzung Wohnen mit einem hohen Maß an Nutzungsdurchmischung, was die Bewohnerschaft anbelangt, einer maximalen städtebaulichen Dichte von drei Vollgeschossen unter Berücksichtigung vorhandener Baustrukturen, Berücksichtigung der verkehrlichen Anbindung z.B. an die Mittelstraße (ein Punkt der sehr wichtig ist) die Siegstraße sowie den Sportplatz (nicht damit der Sportplatz bebaut würde sondern um Perspektiven zu erarbeiten an einem Punkt wo die Schule den Sportplatz evtl nicht mehr benötigt, dran gehen zu können), unter besonderer Berücksichtigung von Klimabelangen im Entwurf.

Desweiteren wird in dieser Variante überprüft, ob eine Nahversorgungsnutzung in einer Größenordnung von etwa 1000 qm städtebaulich und funktional zu integrieren ist, oder ggf. eine ausreichende große Fläche für eine spätere Nahversorgung freigehalten werden kann.

Die Verwaltung wird ermächtigt die hierzu ggf. erforderlichen Gutachten zu beauftragen.

Herr Gleß stellte fest, dass sich in dem Beschlussvorschlag alles wiederfinden würde was angesprochen wurde und merkte an, dass das Freihalten von Flächen den Eigentümer Geld kosten würde und dies müsste mit dem Investor durchgesprochen werden um eine Lösungsmöglichkeit zu erarbeiten.

Herr Kourkoulos von der SPD-Fraktion kann sich dem Vorschlag anschließen, im letzten Satz mit der Nahversorgung solle man allerdings um es genau zu haben das Wort "eventuell" einfügen. Sonst würde es heißen man halte sich die Fläche frei, um nur das Eine dort machen zu können und mit dem Wort "eventuell" hielte man sich alle Optionen offen. Dies wäre sehr zukunftsorientiert denn in einem wäre man sich ja einig, im Herzen von Menden bedarf es einen Nahversorger. Man wünsche sich zwar weiterhin die Burgstraße aber man könne nicht wissen was irgendwann in Zukunft passiert.

Herr Metz von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bedankte sich bei Herrn Gleß und begrüßte es sehr, dass sich viele Punkte der Grünen in dem Antrag wiederfinden. Man finde es auch gut, dass man jetzt das macht was man in einem Planungsprozess immer machen sollte, nämlich eine große Bandbreite an Möglichkeiten in einem

permanenten Prüfungsprozesses einzuengen. Herr Metz könne dem Vorschlag zustimmen weil zumindest die weitere Prüfung drin sei, allerdings sei dies keine Entscheidung, die müsse im weiteren Verfahren getroffen werden. Wichtig sei aber, und das wurde nicht wiedergefunden, dass eine Bebauung des Marktplatzes ganz oder teilweise nicht vorgesehen wird. Dies sollte noch mit aufgenommen werden.

Frau Feld-Wielpütz von der CDU-Fraktion beantragte aufgrund der Tatsache, dass der Antrag der Grünen erst am Morgen im Fraktionsbüro eingegangen sei und es noch keine Möglichkeit gab diesen mit der Fraktion zu besprechen eine kurze Sitzungsunterbrechung.

Zudem hätte man gerne genau definiert was es heißt "wir prüfen die Möglichkeit optional 1000 qm Nahversorger". Sie wolle gerne wissen, wie man sich so eine Prüfung vorstellen könnte.

Herr Gleß erläuterte, dass so eine Prüfung planerisch nur bedeuten könne, dass die Verträglichkeit eines solchen Marktes im Hinblick auf die Funktionalität der angrenzenden Nutzungen überprüft wird. Angrenzende Nutzungen seien die kleinteiligen vorhandenen Geschäftsstrukturen im Bereich der Burgstraße. Also die Auswirkungen auf den vorhandenen Einzelhandel und auch auf den Verkehr.

Frau Feld-Wielpütz fragt nach, ob die Prüfung so durchgeführt werde als ob es den Nahversorger, den es im Moment gibt, nicht geben würde.

Herr Gleß erwiderte, Verträglichkeitsstudien müssen und können auch nur auf den Bestand abstellen, den man vorfindet.

Der Ausschussvorsitzende kam der Bitte nach einen Sitzungsunterbrechung nach und unterbrach die Sitzung um 22:44 Uhr für ca. 10 Minuten.

Die Sitzung wurde um 20:53 fortgesetzt.

Herr Dr. Pageler von der CDU-Fraktion merkte an das man den von Herrn Gleß formulierten Kompromissvorschlag zustimmen würde wenn folgende Punkte noch ergänzt werden. Es solle auch geprüft werden wie der Kita bzw. Grundschulbedarf bedarf sei und der Marktplatz solle unbebaut bleiben. Das Ergebnis der Prüfung müsse den Bürgern wieder vorgestellt werde.

Herr Kourkoulus von der SPD-Fraktion betonte man könne sich dem Beschlussvorschlag anschließen. Obwohl man gegen den Nahversorger sei, würde eine Überprüfung keinen Schaden anrichten.

Der Ausschussvorsitzende ließ über den Beschlussvorschlag abstimmen der einstimmig angenommen wurde.

Der UPV beauftragt die Verwaltung auf der Grundlage der Ergebnisse der Auswertung der Stellungnahmen, der Zielsetzungen aus der Stadtentwicklungsplanung zur Revitalisierung des Ortskerns Menden von 2015, der Zielsetzung aus dem Stadtentwicklungskonzept 2025 und der Zielsetzung des Bebauungsplanes BP 421 Marktstraße, einen städtebaulichen Entwurf mit Schwerpunkt Wohnen, gemeinsam mit

dem Investor zu erarbeiten und das Verfahren weiter zu führen. Hierbei wird ein besonderes Augenmerk gerichtet auf Schwerpunktnutzung Wohnen mit einem hohen Maß an Nutzungsdurchmischung, was die Bewohnerschaft anbelangt, einer maximalen städtebaulichen Dichte von drei Vollgeschossen unter Berücksichtigung vorhandener Baustrukturen, Berücksichtigung der verkehrlichen Anbindung z.B. an die Mittelstraße (ein Punkt der sehr wichtig ist) die Siegstraße sowie den Sportplatz, unter besonderer Berücksichtigung von Klimabelangen im Entwurf.

Desweiteren wird in dieser Variante überprüft, ob eventuell eine Nahversorgungsnutzung in einer Größenordnung von etwa 1000 qm städtebaulich und funktional zu integrieren ist, oder ggf. eine ausreichen große Fläche für eine spätere Nahversorgung freigehalten werden kann. Ebenfalls soll in die Prüfung einbezogen werden, ob Bedarf einer Kita und oder Grundschule besteht.

Der Marktplatz soll von einer Bebauung ausgeschlossen werden.

Die Verwaltung wird ermächtigt die hierzu ggf. erforderlichen Gutachten zu beauftragen.

einstimmig

Auszug aus der Niederschrift

der 23. Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses am 30.01.2018

Top	DS-Nr.	Beratungsgegenstand	Dienststelle
8.	17/0417	Zweite Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Bebauungsplan BP 421 - Teilbereiche B und C -Marktstraße- in Menden	FB 6

Der TOP 8 wurde unter TOP 5 behandelt.

Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, die Geltungsdauer der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 421-Teilbereich B und C „Marktstraße“ bestehenden Veränderungssperre vom 23.06.2015, bekannt gemacht am 01.07.2015, um 9 Monate zu verlängern und hierüber auf der Grundlage der §§ 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) sowie des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) die beiliegende Satzung zu erlassen.

Der Bereich der Veränderungssperre, für die die Veränderung der Geltungsdauer beschlossen werden soll, ist identisch mit dem des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 421 – Teilbereich B und C „Marktstraße“. Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem Geltungsbereichsplan vom Februar 2015 (Anlage1) zu entnehmen. Der Plan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Rechtsgrundlage in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung:

Gemeindeordnung (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S 2808) geändert-

einstimmig

Sankt Augustin, 26.02.2018



Michael Geilhausen
Protokollführer



Klaus Schumacher
Bürgermeister