STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 16.08.2018

Drucksache Nr.: **18/0258**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	18.09.2018	öffentlich / Kenntnisnahme
Rat	10.10.2018	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Vertiefung des Städtebaulichen Entwurfes zum BP 421 Teil B+C; frühzeitige Beteiligung nach §3 (1) BauGB und §4 (1) BauGB; Änderung des Geltungsbereiches B+C und seiner Teilbereiche

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat beschließt die Änderung des Geltungsbereiches und die Neuorganisation der Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 421. Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches und seiner Teilbereiche sind dem Geltungsbereichsplan vom August 2018 (Anlage 1) zu entnehmen. Der Plan ist Bestandteil des Beschlusses.

Der Rat nimmt den vorliegenden Entwurf zur Kenntnis und beschließt auf Basis des Entwurfes die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB für den Teilbereich B durchzuführen.

Sachverhalt / Begründung:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat am 28.04.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 421 „Marktstraße“ beschlossen. Für einen Teilbereich dieser Fläche besteht bereits seit dem 14.12.2011 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 421 A „Marktstraße“. Von den verbliebenen Teilbereichen B+C wurde Teilbereich B 2016 an einen Investor verkauft, der vom bisherigen Planverfahren abweichende Bebauungsvorstellungen entwickelte. Da diese Ideen von den bisherigen Planungen zum Bebauungsplan Teil B+C, die bereits in einer

frühzeitigen Bürgerbeteiligung 2010 vorgestellt worden waren, abweichen, hat die Stadtverwaltung im Oktober 2017 eine erneute informelle Bürgerbeteiligung vorgenommen. Aufgrund der Ergebnisse, nach Auswertung der Stellungnahmen und auf der Grundlage der Zielsetzungen aus der Stadtentwicklungsplanung zur Revitalisierung des Ortskerns Menden von 2015, der Zielsetzung aus dem Stadtentwicklungskonzept 2025 und der Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 421 Marktstraße hat der UPV in seiner Sitzung vom 30.01.2018 beschlossen, 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 die 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 und die Siegstraße sowie den Sportplatz und unter besonderer Berücksichtigung von Klimabelangen im Entwurf.

Des Weiteren sollte in dieser Variante überprüft werden, ob eventuell eine Nahversorgungsnutzung in einer Größenordnung von etwa 1.000 m² städtebaulich und funktional zu integrieren ist, oder ggf. eine ausreichend große Fläche für eine spätere Nahversorgung freigehalten werden kann. Ebenfalls sollte in die Prüfung einbezogen werden, ob Bedarf an einer Kita besteht.

Der Marktplatz soll von einer Bebauung ausgeschlossen werden.

Inhalte der Planung:

Änderung des Geltungsbereiches

Teil B umfasst das Gebiet in der Gemarkung Obermenden, Flur 6, westlich der Marktstraße und der Straße „Auf dem Acker“, nördlich des Sportplatzes und östlich der Mittelstraße und enthält folgende Flurstücke: 1504, 2247, 2248, 2249, 2759, 2959, 2961, 2963, 2965, 2967, 3332, 3333, 3335, 3336, 3337, 3683, 3688, 3709, sowie Teilflächen des folgenden Flurstückes: 1507

Teil C umfasst das Gebiet in der Gemarkung Obermenden, Flur 6, westlich der Marktstraße und östlich der Mittelstraße und enthält folgende Flurstücke: 3477, 3607, sowie Teilflächen der folgenden Flurstücke: 1166/77, 1301/77, 1591, 1694, 1695, 2230, 2231, 2233, 2684, 2725.

Geltungsbereich

Der **Geltungsbereich B+C** wird insgesamt vergrößert. Der Zuschnitt der Teilbereiche B+C wird geringfügig verändert.

Das Flurstück 3333 wird in den Teilbereich B miteinbezogen, da die erforderliche Straßenraumbreite von 14,00 m für die Zukunft gesichert werden soll.

Der Zuschnitt der Teilbereiche B+C wird geändert, um nur die sich in städtischer Hand und die in Investorenhand befindlichen Grundstücke zusammenzufassen. Die Grundstücke, die sich mehrheitlich in privater Hand befinden, können zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt werden. So können bodenrechtliche Spannungen bei der Entwicklung des Gärtnereigeländes vermieden werden. Die Machbarkeit der Entwässerung und des Verkehrsanschlusses von Plangebiet C wird in die gutachterliche Prüfung miteinbezogen, so dass zukünftige Entwicklungen des Plangebietes C nicht verhindert werden. Das Bebauungsplanverfahren soll wie vorgesehen fortgeführt werden und die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

Städtebauliches Konzept

Zentrale Idee des städtebaulichen Entwurfes ist die Verknüpfung vorhandener Grünstrukturen und Vernetzung bestehender Wegeverbindungen. Vom Marktplatz ausgehend spannt sich der Bogen über die bestehende Allee entlang der Marktstraße, am „kleinen Park“ vorbei zur neugeschaffenen Grünverbindung auf dem Gelände der Gärtnerei Werner entlang der Straße „Auf dem Acker“. Diese soll als zentraler Bereich für Kommunikation, als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich ausgebildet werden. Beginnend mit einem „Quartiersplatz“ führen Wege über die Kinderspielflächen und Grünbereiche in Richtung des Stadtteilparkes zwischen der Boschstraße und der Siemensstraße. Von hier aus wird der Weg an den ehemaligen „Pädchensweg“ angebunden, der auf einer alten schon während der Zeit der französischen Besatzung entstandenen Fußwegeverbindung beruht. Weiter geht es an vielfältigen öffentlichen Einrichtungen, wie Kinderspielplätzen, Schulen und Kindergärten sowie Sporteinrichtungen entlang zum Mendener Friedhof und zum Landschaftsraum. So wird der neue Stadtteil in bestehende Wegemuster eingebunden, vorhandene Grünstrukturen aufgenommen und neu verknüpft.

Die neu entstehende Siedlung selber besteht aus gut durchgrünten, aufgelockerten 2-3 geschossigen Strukturen aus Zeilen, L-Strukturen und Punkthäusern, die mit einem Staffelgeschoss versehen werden. Es entstehen insgesamt ca. 160 WE in Form von 1-5 Zimmerwohnungen. 15 % der Wohnungen werden öffentlich gefördert werden, davon werden 5 % rollstuhlgerecht ausgebaut. So ist eine diversifizierte sozial verträgliche Mischung des neuen Quartiers möglich. Gleichzeitig können hier viele verschiedene Wohnraumbedarfe abgedeckt werden.

Verkehrskonzept

Der neue Stadtteil wird durch vielfältige Wegebeziehungen geprägt. Durch seine zentrale Lage in Menden ist er gut mit den wichtigsten Infrastrukturangeboten verbunden, die alle zu Fuß oder via Rad erreicht werden können. Durch die Anlage vieler Fußwege und ebenerdiger Fahrradabstellplätze wird die Motivation erhöht, das Auto stehen zu lassen. Andererseits ist er durch die Anlage von ausreichend TG-Plätzen sowie oberirdischem Parkraum gut für Autofahrer erschlossen. Durch die neue ÖPNV Führung ist der Stadtteil auch regional gut angebunden und kann in Zusammenhang mit dem neuen S-Bahn Halt Menden und dem in Zukunft zu optimierenden Busbahnhof ein attraktiver Wohnstandort auch für Pendler nach Köln/Bonn werden.

Insgesamt entstehen in Tiefgaragen ca. 160 Stellplätze. Im öffentlichen Raum entstehen insgesamt ca. weitere 70 oberirdische Stellplätze, die den Gebäuden oder Besuchern zugeordnet werden können, so dass ein Stellplatzschlüssel von 1,5 erreicht wird.

In Zusammenarbeit mit dem Zukunftsnetz wird ein innovatives quartiersbezogenes Mobilitätskonzept geprüft. Die EVG wird in diese Überlegungen miteinbezogen.

Energiekonzept

Die neu entstehenden Gebäude werden in energiesparender Weise unter Berücksichtigung der Standards der ENEC 2016 konzipiert, die genaue Ausformung wird im Energiekonzept dargestellt; Die EVG wird in diese Überlegungen miteinbezogen. Flachdächer müssen begrünt werden, die nach Süden ausgerichteten Zeilen ermöglichen passive Solarnutzung.

Infrastruktur

Für die Versorgung des Gebietes wird ein neuer viergruppiger Kindergarten auf einem städtischen Gelände gebaut. Dieser ist direkt mit der neuen Grünverbindung verbunden und an das überörtliche Wegenetz angeschlossen.

Entwässerungskonzept

Das Niederschlagswasser muss laut Wasserhaushaltsgesetz WHG prinzipiell auf den Grundstücken versickert werden. Da hier aufgrund der Tiefgaragenflächen ein höherer Versiegelungsgrad erforderlich ist, werden auch alternative Wege der Regenwasserbewirtschaftung geprüft. Durch die Dachbegrünung vergrößert sich der vorhandene Retentionsraum, auch die Kinderspielplatzfläche und die angrenzende Grünfläche werden als Retentionsfläche für Starkregenereignisse geprüft. Hierzu wird der Investor ein Entwässerungskonzept erstellen lassen.

Prüfung der Einzelhandelsfläche

Die Verkaufsflächenbegrenzung auf 1.000 m² sowie der hohe erforderliche Flächenverbrauch für oberirdische Parkplätze (1.000 m² - 2.500 m² nach Stellplatzrichtlinie NRW zusätzlich) sowie weitere benötigte Flächen für Lager, Büro, etc. - würden die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes mit Schwerpunkt Wohnen nicht ermöglichen. Zudem gilt 1.000 m² Verkaufsfläche ebenfalls als großflächiger Einzelhandel und würde eine Änderung des Zentralen Versorgungsbereiches mit dem entsprechend notwendigen Verfahren nach sich ziehen.

Des Weiteren findet sich nach Aussage des Investors für eine Verkaufsfläche in dieser Größenordnung an diesem Standort keine Nachfrage. „So benötigt ALDI mindestens eine VK-Fläche von 1.200 m² ...“ und weiter „Für den Vollsortimenter REWE und EDEKA gilt als absolutes Minimum 1.400 m² VK-Fläche, wobei dies die reine VK-Fläche für den Vollversorger ist; also ohne Ladenstraße und Bäckerei.“¹ ALDI bildet zudem als Discounter nur einen Teilbereich der Nahversorgung ab, ein „richtiger“ Nahversorger wie REWE oder EDEKA braucht auch eine größere Verkaufsfläche. Dieses Modell haben wir in der Bürgerinformation im Oktober 2017 in Menden vorgestellt und es ist bei den Bürgern und Politikern ob seiner Dimensionen auf weitgehend negative Resonanz gestoßen.

Daher empfiehlt die Verwaltung in Umsetzung des UPV-Beschlusses vom 30.01.2018 und der vorangegangenen Untersuchungen (Bürgerinformation, Stadtentwicklungskonzept, Einzelhandelskonzept, etc.) nach Prüfung der räumlichen Auswirkungen einer 1.000 m² großen Nahversorgungsnutzung und nach Abstimmung mit dem neuen Investor auf das Vorhalten einer Fläche für die Nahversorgung zu verzichten.

Um sich eine Vorstellung von der Dimension einer solchen Fläche machen zu können, wurde dies in der Präsentation dargestellt.

Insgesamt entsteht hier ein Quartier in Menden, das nicht nur vielfältige Wohnungstypen und damit Nutzerstrukturen ermöglicht, sondern auch noch ein gutes Beispiel für eine klimagerechte, familienfreundliche und barrierefreie Stadtplanung sein kann.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt die Änderung des Geltungsbereiches und die Neuorganisation seiner Teilbereiche.

¹ email von Herrn Götsch (GEG) v. 17.8.2018

Die Verwaltung empfiehlt, auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes für den Bebauungsplan BP 421 Teil B „Marktstraße, Gemarkung Obermenden, Flur 6, westlich der Marktstraße und der Straße „Auf dem Acker“, nördlich des Sportplatzes und östlich der Mittelstraße, die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB für den Teilbereich B durchzuführen.

In Vertretung

Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand ist derzeit nicht zu beziffern. Die Kosten fallen z. B. für die Errichtung einer viergruppigen Kindertagesstätte an, an der sich die Stadt z. T. beteiligen muss.

- Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan nach Genehmigung des Haushaltes unter Produkt zur Verfügung.

- Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
 über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
 über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

- Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.
 Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.

Anlagen:

- Anlage 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Anlage 2 Auswertung der Stellungnahmen (s. DSNr. 17-0416 Anlage 2)
Anlage 3 Zielsetzung aus der Stadtteilentwicklungsplanung zur Revitalisierung des Ortskernes Mendens von 2015 (s. DSNr. 17-0416 Anlage 3)
Anlage 4 Zielsetzung aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015 (s. DSNr. 17-0416 Anlage 4)
Anlage 5 Zielsetzung des Bebauungsplanes BP 421 „Marktstraße“ (s. DSNr. 17-0416 Anlage 5)
Anlage 6 Präsentation der städtebaulichen Idee; August 2018
Anlage 7 Haase & Beele; Begründung zum Vorentwurf; August 2018