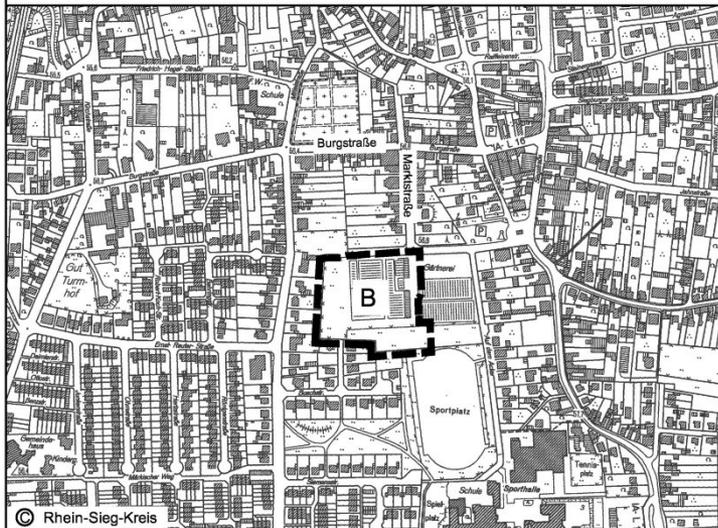


Städtebauliche Idee

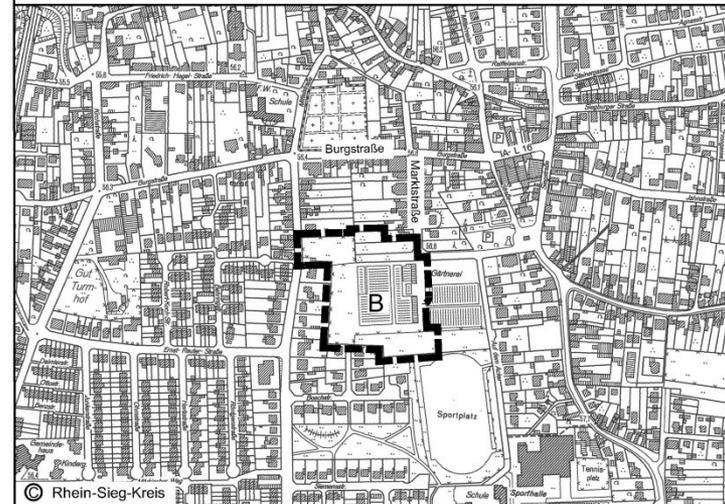
BP 421 Teil B „Marktstraße“

BEBAUUNGSPLAN NR. 421 B
"MARKTSTRASSE"
SANKT AUGUSTIN - MENDEN



**Alter Geltungsbereich
BP 421 B**

BEBAUUNGSPLAN NR. 421 B
"MARKTSTRASSE"
SANKT AUGUSTIN - NIEDERPLEIS

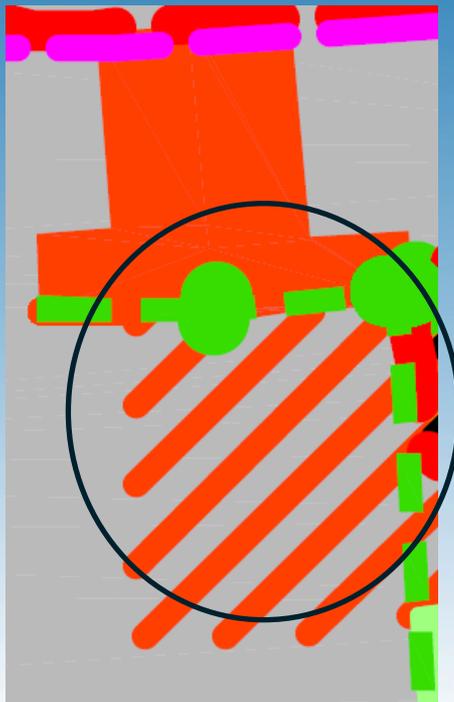


**Neuer Geltungsbereich
BP 421 B**

Städtebauliche Vorgaben

1. Stadtentwicklungskonzept 2025 von 2006
2. Einzelhandelskonzept BBE von 2008
3. Aufstellungsbeschluss BP Teil A+B+C, 1.9.2010
4. Bekanntmachung BP 421 Teil A, 21.3.2012
5. Stadtteilentwicklungsplanung zur Revitalisierung des Ortskerns von Sankt Augustin Menden 2015
6. Bürgerinformation Aula 17. Oktober 2017

1. Stadtentwicklungskonzept 2025



Ausbau von Wohnbaupotentialen



Langfristiger Ausbau von Wohnraumpotenzialen



Aufwertung von Hauptverkehrsstraßen



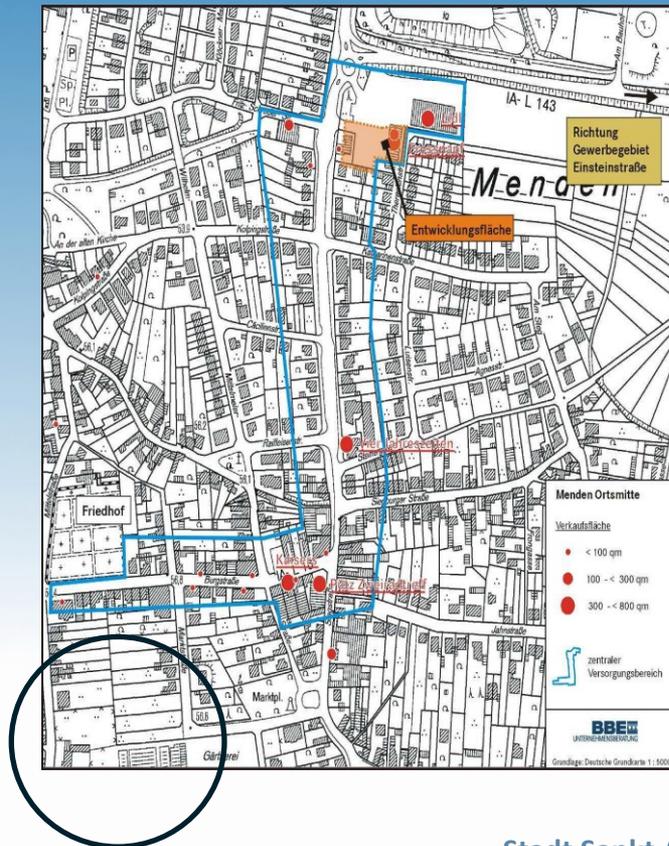
Aufwertung und Schaffung durchgehender Rad- und Fußwegeachsen



Plangebiet

Auszug aus dem Stadtentwicklungskonzept Sankt Augustin

2. Einzelhandelskonzept BBE 2008



Plangebiet



Zentraler
Versorgungs-
bereich

3. + 4. Realisierter B-Plan 421 Teil A



3. + 4. Realisierter B-Plan 421 Teil A



5. Stadtteilentwicklungsplanung Menden 2015



M 1.4 Weitere Wohnbebauung im Ortskern unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse von Senioren ; Flächen für eine Verbindung zwischen Markt und Mittelstraße

M 2.10 Verlegung der Bushaltestelle in die Marktstraße

6. Bürgerinformation Aula am 17. Oktober 2017

Variante 1



Variante 3



6. Bürgerinformation Aula am 17. Oktober 2017

- Variante „Wohnen“ ca. 200 WE in MFH; ca. 20.000 qm BGF



UPV Beschluss 30.1.2018

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 ausreichende 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.

UPV Beschluss 30.1.2018

- Weiterführung des Verfahrens
- Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs mit dem Investor mit Schwerpunkt Wohnen
 - Nutzungsdurchmischung, max. städtebauliche Dichte von drei Vollgeschossen, verkehrliche Anbindung
- Prüfung einer Nahversorgungsnutzung von 1.000 qm
- Prüfung des Bedarfes einer Kita und oder Grundschule
- Marktplatz von einer Bebauung ausschließen

Räumliche Prüfung einer 1.000 qm Nahversorgungsnutzung

- Vorgabe = VK 1.000 qm
- LIDL Menden = VK 926 qm mit 146 Stpl.
- Gebäudefläche = ca. 1.500 qm mit Lager, etc.
- Stellplatzfläche = ca. 3.700 qm
- insgesamt ca. 5.200 qm.

Google maps



Bilder © 2018 Google, Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (@2009), Google Deutschland

„1.000 qm VK“ waagerecht

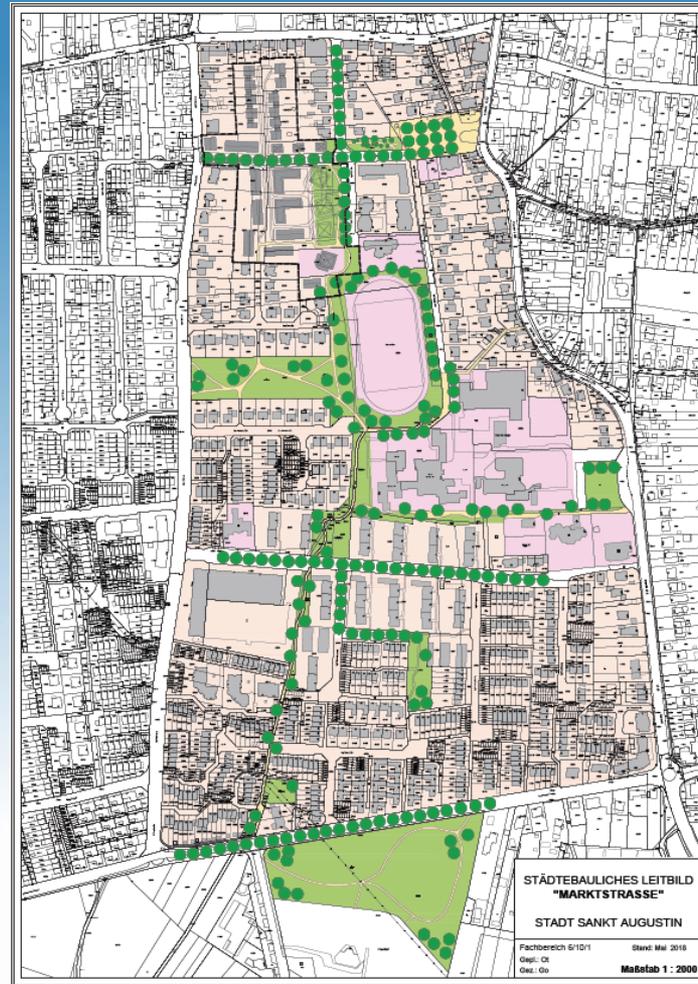
„1.000 qm VK“ senkrecht



Räumliche und funktionale Prüfung

- Räumlich: 1/3 der Fläche des Plangebietes für Discounter
- Funktional: Keiner der potentiellen Interessenten kann sein Sortiment auf 1.000 qm darstellen. Ein Discounter braucht laut Information der GEG ca. 1.200 qm, ein Vollsortimenter ohne Bäckerei und Ladenstraße 1.400 qm
- Verkehrserzeugung und dadurch Lärmerzeugung in einem momentan allgemeinen Wohngebiet können zu Konflikten führen. Sollte hier eine genauere Überprüfung gewünscht werden, könnte dies nur bei einer genauen Datenlage zu Größe, Art und Angebot eines Versorgers oder ggf. durch ein Gutachten erfolgen.

Städtebauliche Idee Maßstab 1:2.000



Städtebauliche Idee Maßstab 1:500



Freiraumstruktur



Fuß- und Radwegestruktur



Fußwege



Radwege



BEBAUUNGSPLAN 421
"MARKTSTRASSE"
-Fuß- und Radwegeverbindungen-
STADT SANKT AUGUSTIN
Fachbereich 6/10/1 Stand: August 2018
Gepl.: Or
Gez.: Lx

Infrastruktur



Städtebauliche Struktur



Städtebauliches Konzept - Wohnen

- Wohnqualität
- Unterschiedliche Wohnungsgrößen für unterschiedliche Nutzertypen
- Öffentlich geförderter Wohnungsraum
- Barrierefreie Wohnungen
- Ca. 160 WE

Städtebauliches Konzept - Klima

- Dachbegrünung
- Möglichkeit der Solarnutzung + Photovoltaik
- Gesamtkonzept Energie
- Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken
- Alternative Mobilitätsideen

Städtebauliches Konzept - Verkehr

- Verkehrsgutachten
- Stellplatzschlüssel 1,0 in TG , 0,5 im öffentlichen Raum
- Direkte Anbindung des neuen Wohngebietes an den Busverkehr
- Straßen als wichtiges gestalterisches Element des öffentlichen Raumes unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit
- Anbindung an Fuß- und Radwegenetz

Städtebaulicher Entwurf Ten Brinke



Städtebaulicher Entwurf Ten Brinke















Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit