

Der Ausschussvorsitzende erklärte zu Beginn, das zu diesem TOP ein Antrag der Fraktion B90/Die Grünen (Antrag zu TOP 7 („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„)) vorliegt, der unter diesem TOP mit diskutiert würde und übergab das Wort zur Einleitung an die Verwaltung.

Herr Gleß erklärte, wenn es darum ginge Wohneinheiten zu bauen müsse man sich auf das konzentrieren, was man habe. Dies seien in erster Linie die zu verdichtenden Innstadtlagen und das alte Gärtnereigelände Werner gehöre definitiv dazu. Hier gibt es ein klassisches Nahverdichtungspotenzial im Zentrum eines Stadtteils gelegen und dieses Gebiet dürfe nicht mit Einfamilienhäusern sondern müsse mit flächenintensiveren Nutzungen versehen werden. Die Verwaltung habe hier ein Konzept erstellt was von der Firma Ten Brinke vertieft wurde und gleich durch Frau Otto und Ten Brinke näher vorgestellt wird. Hier sollen insgesamt 160 Wohneinheiten mit einer Bauweise die bis zu 3 Vollgeschosse beinhaltet realisiert werden. Es wird energieeffizientes und flächensparendes Bauen umgesetzt werden. In einer Sitzung Anfang des Jahres habe man viele Arbeitsaufträge erhalten die auch erfüllt wurden, das Ergebnis wird gleich vorgestellt. Zum Beispiel sollte der Bedarf an Kindertagesstätten geprüft und berücksichtigt werden was, wie man gleich sehen wird erfolgt ist. Der Einzelhandel wurde ebenfalls geprüft und es ist festgestellt worden, dass der Beschluss einen Nahversorger bis 1000 qm zu errichten städtebaulich nicht gut in das Konzept zu integrieren ist. Es gibt keinen Nahversorger der mit einer Fläche von 1000 qm Verkaufsfläche zur Verfügung steht, da es mindestens 1400 qm Verkaufsfläche sein müssten. Wenn dies inkl. der dann benötigten Stellplätze umgesetzt würde, würde vom ehemaligen städtebaulichen Grundkonzept nichts mehr übrig bleiben. Vom Grundkonzept her wird es keine Insellage geben, sondern alles wird gut in die städtebauliche Grundstruktur eingebunden sein. Es wird kein abgeschlossenes Wohnquartier entstehen, sondern eine ins Stadtbild integrierte Einheit. Man sie stolz auf das erarbeitete Konzept. Im Vorfeld habe es leider etwas Unruhe gegeben. Die Firma Aldi habe zwei Schreiben veröffentlicht und wenn man in seinem Büro mit einem Investor (der Firma Aldi) spricht und dann ohne etwas vereinbart zu haben die Informationen veröffentlicht werden, gehöre sich das nicht. Weder mit der Verwaltung noch mit der Wirtschaftsförderung ist dies abgesprochen gewesen und sowas habe man bisher noch nicht erlebt. Dadurch ist bedauerlicher Weise viel Unruhe entstanden und es sind viele unterschiedliche Informationen gestreut worden die teilweise auch nicht der Richtigkeit entsprechen. Es wurde der Eindruck erweckt als würde die Firma Aldi ausdrücklich im Auftrag des Grundstückseigentümers handeln und der Investor habe heute nochmal ausdrücklich bestätigt, dass es sich um einen absoluten Alleingang von Aldi gehandelt habe. Nach Außen ist leider ein anderer Eindruck entstanden was bedauerlich sei aber die Verwaltung nicht zu verantworten habe. Die Verwaltung stehe hinter der Idee, welche jetzt durch Frau Otto vorgestellt werde.

Herr Knülle sagte, die Fraktionen hätten diese Unruhen verspürt und deshalb hätte man Frau Otto auch angeschrieben. Man bedanke sich, dass man darauf eingegangen sei und dies auch heute nochmal verdeutliche. Es sei in keinsten Weise als Kritik an der Planerin gedacht gewesen sondern alleine dieser Problematik geschuldet gewesen. Vielmehr könne man feststellen, dass das was Frau Otto da mache, eine richtig gute

Arbeit ist und man sich deshalb umso mehr auf die anstehende Vorstellung freue.

Frau Otto stellte die städtebauliche Idee vor. (Vorstellung im Anhang)

Im Anschluss stellte Herr Braun von der Firma Ten Brinke das Konzept vor.
(Vorstellung im Anhang)

Der Ausschussvorsitzende bedankte sich für die beiden Vorträge und übergab den TOP zur Diskussion.

Herr Hatz von der Fraktion Die Linke bedankte sich auch für die ausführlichen Informationen und denkt, dass man jetzt einen wesentlichen Schritt weiter sei. Man habe sich bereits bei der ersten Vorstellung, wo noch großflächiger Einzelhandel zur Debatte stand, dagegen ausgesprochen weil die ursprüngliche und langjährige Entwicklungsplanung in Menden vorsieht, die Burgstraße als hauptsächlichen Einkaufsbereich zu erhalten. Jegliche weitere Ausweitung von Einkaufsflächen wird zu einem erheblichen Verlust in der Burgstraße führen. Man begrüße den Vorschlag der Verwaltung und eine Vorhaltung der Fläche, wie sie als Tischvorlage vorliegt würde man nicht zustimmen. Das Anliegen sollte sein, eine schöne Wohnbebauung zu realisieren ohne eine weitere Ausweisung von Verkaufsflächen ins Auge zu fassen. Vom Sortiment her ist in der Burgstraße alles abgedeckt und fußläufig zu erreichen. Wer darüber hinaus was möchte könne den Huma oder den Penny in Meindorf aufsuchen. Der Vorschlag der Verwaltung mit der reinen Wohnbebauung wird befürwortet.

Herr Kourkolous von der SPD-Fraktion bedankte sich auch für die Vorträge und betonte, dass man das Votum der Bürger und Unternehmer in Menden sehr ernst nehmen würde. Am Anfang war man etwas kritisch nur Wohnbebauung zu machen, da man die Entwicklung in der Burgstraße sehe aber eben auch nicht vorhersehen könne. Anderorts war es auch schon der Fall, dass es in ehemals gut laufenden Geschäftsstraßen plötzlich Probleme gab. Weil man nicht wisse was in der Zukunft passiert wünsche man sich eine Freifläche vorzuhalten, für den Fall, wenn sich an der Situation der Burgstraße was ändern wird. Dies ist in dem Plan jetzt nicht vorgesehen und man wolle dies jetzt auch nicht mehr fordern. Als es anfangs in den letzten Jahren um die Revitalisierung von Menden ging, ging es um den Bereich um die die Burgstraße und den Marktplatz und er finde es schade, dass man nicht hergeht und die Sachen mal Großflächig betrachte. Es gibt immer noch das Problem, was mit der Ecke passiert wo das alte Kino ist. Was passiert und da hätte man gerne auch mal eine Lösung für gehört, wenn sich der kleine Vollsortimenter doch nicht mehr halten kann.

Man habe schon lange vorher besprochen, dass Menden dringend mehr Parkplätze benötigt und fragt die Verwaltung, wann es in diese Richtung mal weiter gehe, weil man dazu in den Plänen nichts mehr sieht.

Zur Barrierefreiheit wolle man wissen, ob die Wohnungen mit Aufzügen versehen werden.

Gut finde man, dass es bezogen auf die Gesellschafts- und Bevölkerungsschichten eine Nutzungsmischung gäbe.

Von seitens der SPD-Fraktion könne man dem zustimmen.

Herr Metz von der Fraktion B90/Die Grünen merkte an, dass es grundsätzlich darum

gehe, die Burgstraße zu stärken und Wohnbebauung zu schaffen. Bei der Burgstraße gibt es zwei Möglichkeiten in der Entwicklung, entweder in dem man sie schwäche und einen Konkurrenzstandort eröffnet oder man würde sie stärken in dem man den zentralen Bereich in Menden ergänzt, so das der historische Kern davon profitieren würde. Die Varianten mit bis zu 5000 qm Verkaufsfläche wären keine Stärkung oder Ergänzung gewesen sondern ein völlig neuere Einzelhandelsstandort in sich. Dies habe die Diskussion, ob dort etwas Ergänzendes stattfinden könne begraben und nur noch Wohnbebauung zugelassen. Am 18.01. habe man besonderen Wert darauf gelegt bestimmte Rahmenbedingungen einzuschlagen. Diese waren keine Bebauung des Marktplatzes, ein Energiekonzept, Grünflächengestaltung, die Begrenzung auf drei-plus-eins-Geschosse und die Prüfung eines Nahversorgers zur Ergänzung.

Die Verwaltung hat den Prüfauftrag erhalten einen Nahversorger mit der Größe von etwa 1000 qm Verkaufsfläche zu prüfen. Im Nachhinein hätte man wohl bei den Gesprächen mit Investoren alles auf 1000 qm begrenzt. Mit der Begrenzung auf etwa 1000 qm sei es darum gegangen, keine 5000 qm Verkaufsfläche zu haben aber eben einen Nahversorger als Ergänzung zur Burgstraße und dass man dann alles was die 1000 qm um 200 qm übersteigt als nicht konform mit dem Beschluss erachtet, würde man nicht gutheißen wollen. Dann wurde das Argument angeführt, das Grundstück sei ja nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs aber der Marktplatz sei da übrigens offiziell auch nicht drin. Man stelle sich vor, man habe in Menden einen Marktplatz der nicht zum Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs zählt dafür allerdings der Lidl oben am Bauhof. Der Lidl ist also zentral, der Marktplatz aber nicht. Soll heißen, natürlich könne man einen zentralen Bereich auch anpassen und erweitern. Daraus ein Argument für Investoren zu machen, dies ginge gar nicht, weil es nicht zentral ist wäre also auch kein Hindernis gewesen einen Nahversorger zu realisieren. Hier habe man unterschiedliche Auffassungen und keiner könne in die Zukunft sehen wie sich die Situation auf der Burgstraße entwickelt. Wenn man die Mendener abstimmen ließe, wenn es um das reale Versorgungsverhalten gehe, wo sie einkaufen und ihren Wocheneinkauf tätigen, dann kaufen sie woanders ein. Man habe 11000 Einwohner und wenn die alle auf der Burgstraße einkaufen würden, sähe die ganz anders aus. Die Menschen fahren zum Huma, teilweise nach Niederpleis und manche kaufen auch auf der Burgstraße ein aber die Frage sei, ist die Burgstraße und der Ortskern Menden ein Zentrum für einen 11000 Bürger Stadtteil der alle Nahversorgungsbedürfnisse abdeckt. Eine Nahversorgung wäre eine gute Ergänzung zu den bereits vorhandenen. Eine ordentliche Nahversorgung ist ein Magnet wovon die Ortskerne leben denn wenn man schon mal da ist, geht man auch noch schnell zum Becker und zum Metzger usw. Wenn aber die Leute erst gar nicht dort ankommen, dann fährt niemand nur wegen dem Bäcker oder dem Metzger nach Menden sondern erledigt das auch wo anders. Das ist der Gedanke dahinter, denn man nicht teilen muss aber deshalb werde man das trotzdem beantragen. Es gäbe auch die Rückmeldung aus Menden, dass eine ergänzende Nahversorgung durchaus gewollt ist und diese Menschen wolle man vertreten. Man werde dafür keine Mehrheit bekommen und die Darstellung mit dem Lidl war unglücklich. Natürlich hätte es die Möglichkeit gegeben, mit einer Abbildung inkl. integrierter Wohnbebauung darüber. Es gibt viele schöne Beispiele wie sich Nahversorgung und Wohnbebauung architektonisch gut ergänzen.

Handel ist Wandel und man werde sich weiter Gedanken um die Burgstraße machen müssen. Denn wenn man jetzt nur Wohnbebauung schafft, müsse man sehen wie dort zum wohl aller Mendener die Burgstraße gestärkt wird. Dafür fehlt uns aber in Zukunft

der Handlungsspielraum und einen größeren Supermarkt könne man dann nur noch auf dem Marktplatz umsetzen und das wolle man nicht. Ein zentraler Bereich ist dann für die nächsten Jahre weg. Wenn man jetzt sage, wir schaffen ein reines Wohngebiet, könne man nicht sagen, der Rest bleibt alles so wie es ist und damit ist alles gut. Man wird weiter über den Marktplatz, die Marktstraße, eine Aufwertung der Burgstraße bis hin über Zweirad Pütz debattieren müssen. Das Ergebnis wird heute akzeptiert obwohl wir es nicht richtig finden und man solle nicht sagen dass alles gut ist weil der Nahversorger verhindert wurde, denn man müsse die Herausforderung weiterhin annehmen, wie man den Ortskern erhalten kann bzw. wie auch eine weitere Aufwertung erfolgen kann. Dies ist für uns ein zentrales Motiv der Debatten.

Frau Feld Wielpütz von der CDU-Fraktion könne sich dem letzten Teil der Ausführungen von Herrn Metz anschließen. Menden müsse zukunftsgerecht aufgestellt werden es müssen Perspektiven geschaffen werden und die Revitalisierung muss vorangebracht werden. Dies sei aber ein Prozess der immer weiterläuft und der parallel zu dem stattfinden muss, was jetzt beschlossen wird. Man sei anderer Meinung und denke nicht, dass es der 1400 qm Discounter ist, der dazu beitrage. Dies sei die Wohnbebauung. Man bedanke sich bei der Verwaltung, bei Frau Otto und den Bürgern, die sich so lange an dem Prozess beteiligt hätten. Wenn man sich ansehen würde, womit man damals begonnen habe und wieviel alles auf Anregungen der Fraktionen und der Bürger geändert wurde ist das schon toll. Es war immer klar, dass wenn es ca. 1000 qm heißt, dass es dann auch ca. 1000 qm sind und nicht 1200 oder 1400 qm. So klar sei das auch damals ausgedrückt worden. Das es durchaus eine Abweichung geben könne ist klar aber nicht in einer Größenordnung von 20, 30 oder gar 40%. Dies gelte auch für die Zukunft klarzustellen und man sei auch sonst sehr präzise. Die Verwaltung hatte den Auftrag 1000 qm zu prüfen und nicht mehr.

In Menden, und das wurde auch von den Bürgern wiedergespiegelt, funktioniere es. Man habe die Vier-Jahreszeiten, einen Lidl, Gilgens und den ganzen Bereich der Burgstraße und dann gibt es ja auch noch die Mittelstraße die ja auch über eine separate Versorgung verfügt. So wie es jetzt gemacht wird, habe man es sich für Menden gewünscht.

Es gibt noch verschiedene Dinge die noch zu erfragen sind und die die Verwaltung bitte zu gegebener Zeit aufnimmt. Das wäre eine ortstypische Gestaltung der Fassaden. Die Einfügung in den Ortskern sei ganz wichtig. In Richtung Marktplatz bedarf es weiterhin ein Konzept zum Thema Parken.

Eines sei noch nicht klar. Auf der Seite 403 der Einladung steht, es entstehen insgesamt 160 Wohneinheiten von ein bis fünf Zimmer-Wohnungen. 15 % der Wohnungen werden öffentlich gefördert, davon werden 5 % Rollstuhlgerecht ausgebaut. Wenn man das berechne, wären das ja nur 1,2 Wohnungen aber es sind doch sicher 15 % von 160 gemeint. Dies sei wichtig, weil man die Rollstuhlgerechten Wohnungen benötige und wenn man das falsch ableitet wären es nur 1,2 Wohnungen. Das Thema Stellplätze würde ja dann sicher noch zu einem späteren Zeitpunkt besprochen.

Herr Knülle stellte klar, dass Herr Metz in seinem Beitrag nicht von einem Discounter gesprochen habe.

Frau Züll von der FDP-Fraktion merkte an, dass für Sie im ersten Moment auch ein Nahversorger gefehlt hätte. Im Grunde genommen ist die Gesamtbetrachtung in

Ordnung und überzeugend. Niemand kann wissen, wie sich die Nahversorgung entwickeln wird. Die Präsentationen haben ihr sehr gefallen.

Herr Schell von der CDU-Fraktion erinnerte nochmal daran, dass das einzig Beständige im Handel der Wandel sei. Als sich auf der Burgstraße nochmal ein Nahversorger angesiedelt hatte als der Kaisers weg war, waren alle hocheifrig. Man wisse nicht und er selber eben auch nicht, ob dieser in 20 Jahren noch besteht. Das Projekt, so wie es jetzt ist, bedeutet eigentlich eine Stärkung für ihn, denn es wird künftig mehr Menschen geben, die bei ihm einkaufen gehen. Was auf jeden Fall sein Ruin wäre ist, wenn man einen Vollversorger realisieren würde.

Auf die Frage, ob das reichen würde, sei gesagt, der Edeka in Hangelar ist auch nicht größer und existiere seit Jahrzehnten und ist hoch zufrieden dort. Die Struktur auf der Kölnstraße ist evtl. etwas vorteilhafter als auf der Burgstraße aber an einer Verbesserung arbeite man ja auch dran. Einen zusätzlichen Nahversorger, der auch nochmal zusätzlichen Verkehr produziert halte man für nicht gut. Kein Ortsteil würde es schaffen, 100 % von dem abzudecken, was seine Bürger wollen aber in den Geschäften werden nicht die Wagen-, bzw. Wocheneinkäufe gemacht, sondern die Taschenkäufe mit den ergänzenden Waren, die man zusätzlich noch brauche. Das funktioniere prima und in Hangelar ist man damit sehr zufrieden. Die Veranschaulichung mit dem Lidl war zwar sehr einfach aber sie verdeutlichte den Flächenbedarf, den ein Nahversorger benötigt. Diese Fläche, in welcher Ebene auch immer, fehle dem Wohnungsbau. Vor dem Hintergrund, dass man in Menden einen hohen Bedarf an Wohnungen benötigt, ist das auch der Aspekt warum man dem Antrag der Grünen nicht zustimmen werde.

Die Frage ist, wie man die Mieter oder Eigentümer dazu bringen wolle, ihre Stellplätze in der Tiefgarage auch zu nutzen. Es gibt verschiedentlich Beispiele, wo auch Tiefgaragenstellplätze gebaut wurden die aber nicht immer genutzt werden wodurch der Parkdruck in unmittelbarer Umgebung erhöht wird.

Herr Köhler für die Fraktion der Aufbruch begleitet die Entwicklung in Menden um die Burgstraße seit 25 Jahre und es ging immer darum, den Bereich aufzuwerten oder wiederzubeleben. Stichwort Revitalisierung zeigt ja, dass man mit dem Zustand nicht zufrieden war. In der Zwischenzeit hat sich dort einiges getan obwohl die Voraussetzungen nicht optimal sind. Man kann dort keinen großen Markt unterbringen und die Mendener können froh sein, den Allkauf an der Stelle zu haben.

Als Fraktion habe man nicht die großen Befürchtungen in Bezug auf die Versorgung der Bevölkerung weil es mit Mittelstraße, Kaiserres, Lidl, die Vier-Jahreszeiten genügend Möglichkeiten gibt und Lidl könne man, obwohl er zwar ein Discounter ist fast nicht mehr von einem Vollversorger unterscheiden. Das Versorgungsangebot was da ist, ist ein gutes Angebot und deshalb könne man auf einen größeren Nahversorger an der Stelle verzichten und dem reinen Wohnen den Vorzug geben. Dies habe man von Anfang an so gesehen und man fühle sich durch das Votum der Bevölkerung die Präsentation darin bestätigt. Die Zustimmung für den Änderungsantrag der Grünen wird es daher nicht geben. Herr Köhler bedankte sich bei der Verwaltung und der Firma Ten Brinke für die Ausführungen, die sehr überzeugt waren.

Herr Kourkolous von der SPD-Fraktion merkte an, die Situation mit dem Edeka- Markt in Hangelar könne man nicht ganz vergleichen. Dieser wollte ohne Parkplätze nicht nach Menden und in Hangelar ist er auch noch erweiterungsfähig. Diese Möglichkeit würde es

derzeit in Menden nicht geben.

Man möchte jetzt auch ohne Supermarkt zustimmen, weil man sich durch den Zuwachs der Bevölkerung erhofft, dass der Nahkauf auch davon profitieren wird und gestärkt wird. Dies sei die Hoffnung aber die Frage an die Verwaltung ist, wie sieht ein Gesamtkonzept Burgstraße aus bzw. was geschieht, wenn das nicht gut geht. Welche Ideen hat die Verwaltung noch um die Sache weiter zu entwickeln. Es kann nicht der Sinn sein, ein neues Zentrum zu planen mit vielen großen Geschäften und sagen auf der anderen Seite, man müsse wieder alles in die kleinen Ortsteile holen. Insofern sehe man die Mischung mit den eben angesprochenen Tascheneinkäufen als ganz vernünftig an, denn man wolle ja auch, dass die Mendener im HUMA einkaufen.

Herr Baumanns als Ortsvorsteher von Menden bedankte sich bei der Firma Ten Brinke und der Verwaltung. Die Variante nach Vorgaben aus der letzten Sitzung ist gut entwickelt worden. Es ist hervorragend, dass kaum Verkehr in die Wohnbebauung hereingebracht wurde und jeder Vollsortimenter hätte wieder Straßen gebraucht auf der LKW's in das Gebiet hätten reinfahren können. Die Wünsche der Bevölkerung sind bis auf wenige Kleinigkeiten gut erfüllt worden. Dafür herzlichen Dank.

Herr Gleß sagte, die Diskussionen zeigte deutlich, dass zu es zu Anfang richtig war, den Prozess mit drei verschiedenen Varianten zu starten. Dies war wichtig und deshalb habe er auch veranlasst, dass die unterschiedlichen Varianten erstellt wurden. Es war ihm ein Anliegen, dass auch in den Bürgerveranstaltungen offen über die Zukunft von Menden diskutiert wurde. Mit dem jetzigen Ergebnis, bei dem man Vor- und Nachteile aller Varianten abgewogen habe, könne man sehr zufrieden sein. Hätte man gleich den Weg gewählt, nur mit einer reinen Wohnbebauung vorzugehen, wäre man wahrscheinlich nicht so glücklich geworden, weil die ganze Diskussion nicht so intensiv hätte geführt werden können. Der Prozess mit einer offen geführten Diskussion, auch mit der Bürgerschaft, bezogen auf die Frage, wie die Zukunft von Menden aussehen soll war ihm sehr wichtig. Handel ist Wandel und niemand wird in der Glaskugel was sehen können aber Städtebau und Planung befinde sich auch immer im Wandel. In der Stadtteilrahmenplanung für Menden stehe noch eine ganze Menge drin, was man in den nächsten Jahren auch umsetzen wolle. Der Marktplatz müsse z.B. noch Gestaltet werden, den Durchstich von der Mittelstraße zum Marktplatz wird man jetzt hinbekommen. Die Situation mit dem alten Fahrradgeschäft Pütz stelle ihn jetzt auch nicht zufrieden, aber es gibt vom Verantwortlichen noch keine zuverlässigen Aussagen darüber ob die Vorgaben seitens der Verwaltung auch eingehalten werden. Man habe u.a. gefordert, dass in den Erdgeschossbereich natürlich etwas hinkommt, was die Zentralität der Burgstraße stärken soll aber als nicht Grundstückseigentümer muss man auch immer Rücksicht darauf nehmen, was den Eigentümer berührt. Was die Stellplätze auch im Bereich des Marktplatzes und der angrenzenden Flächen angeht, soll Gegenstand des verkehrsgutachten werden. Die Wohneinheiten dürfen nicht vergeben werden ohne die Bindung an einen Stellplatz. Das Prinzip Stadtweit, von dezentraler Unterbringung von Nahversorgern ist etwas woran gearbeitet wird. Stichwort Stadtentwicklungskonzept 2006, dem sei man ein großes Stückweit näher gekommen. Man habe die Nahversorgung in Birlinghoven, Buisdorf und, was keiner geglaubt hätte, auch in Meindorf sichergestellt. Der Weg der da gegangen wird, ist der Richtige, was man in den letzten Jahren auch unter Beweis gestellt habe. Vor der Entwicklung in Menden muss man keine Angst haben, die Diskussionen sind offen und ehrlich geführt

worden.

Der Ausschussvorsitzende lies dann als erstes über den Änderungsantrag der Grünen abstimmen (siehe TOP 10.1.5) und im Anschluss daran, über den Beschlussvorschlag der Verwaltung.

Herr Knülle bedankte sich bei den Gästen für ihre Anwesenheit und wünschte noch einen guten Heimweg.