STADT SANKT AUGUSTIN
DER BÜRGERMEISTER
Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 28.10.2022
Drucksache Nr.: **22/0518**

Beratungsfolge	**Sitzungstermin**	**Behandlung**
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	29.11.2022	öffentlich / Vorberatung
Rat	08.12.2022	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 427 „Ortsmitte Menden„ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt für das Gebiet der Gemarkung Obermenden, Flur 6, südlich des Bebauungsplanes Nr. 402 sowie westlich der Siegstraße, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 427 „Ortsmitte Menden“ gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB).“

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem anliegenden Geltungsbereichsplan zu entnehmen. (Anlage 1)

Sachverhalt / Begründung:

Anlass und Zielsetzung
In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Stadtentwicklung am 21.04.2021 wurde die Verwaltung beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft und der Unternehmergemeinschaft MendenPlus für das im Stadtteil Menden gelegene Karree zwischen Siegstraße/Burgstraße/Wilhelm-Mittelmeier-Straße/Marktstraße verstärkte Initiativen zur städtebaulichen Aufwertung und Funktionserweiterung zu ergreifen. Als Entwicklungsziele wurden die Ansiedlung eines Drogeriemarktes, die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für den am Standort ansässigen Lebensmittelnahversorger, die städtebauliche Aufwertung des Marktplatzes sowie die Ansiedlung zusätzlicher belebender Nutzungen formuliert. Die zu entwickelnde Gesamtkonzeption für den Standort soll dabei

aktuelle und künftige Stellplatzbedarfe sowie Erschließungsmöglichkeiten der geplanten Nutzungen berücksichtigen (Drucksachen-Nr.: 21/0170).

Zur Konkretisierung der Planungsziele hat die Stadt Sankt Augustin bereits ein Planungsbüro mit einer umfänglichen Bestandsanalyse sowie der Ausarbeitung einer Gesamtkonzeption in verschiedenen Varianten beauftragt. Bereits existierende Einzelkonzepte wie die Markt- und Standortanalyse für den Standort Burgstraße (Anlage 2), die Stadtteilentwicklungsplanung zur Revitalisierung des Ortskerns von Sankt Augustin-Menden (Drucksachen-Nr.: 15/0140) sowie das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin werden bei der Konzeption berücksichtigt.

Insbesondere durch die Schaffung von Flächenkapazitäten für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes soll die Burgstraße in Ihrer Funktion als Nahversorgungszentrum und Haupteinkaufsstraße in Menden gestärkt werden. Die Planungen stützten sich dabei auf ein unabhängiges Fachgutachten, welches für den Standort das Potenzial zur Ansiedlung eines Supermarktes mit einer zeitgemäßen Verkaufsflächengröße zwischen ca. 1.200 und 1.400 m^2 attestiert (vgl. Anlage 2). Die kombinierte Ansiedlung eines zu priorisierenden großflächigen Nahversorgers sowie eines modernen Drogeriemarktes wird am Planstandort zunächst als nicht realisierbar erachtet und wird dezidiert zu prüfen sein.

Ein großflächiger Lebensmittelmarkt kann perspektivisch die derzeitige Versorgungslücke bei Lebensmittelvollsortimentern im Einzugsbereich Menden / Meindorf schließen und soll eine nachhaltige Stärkung und Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Ortsmitte Menden bewirken. Zusätzlich sollen im Plangebiet gewerbliche Komplementärnutzungen sowie, insbesondere in den Obergeschossen, Wohn- und Büronutzungen untergebracht werden.

Die nördlich der Burgstraße an der Abzweigung Burgstraße / Siegstraße gelegenen Grundstücke wurden ergänzend mit in den Geltungsbereich einbezogen. Die Überplanung der aktuell mindergenutzten und teilweise leerstehenden Bestandsgebäude dient der städtebaulichen Aufwertung und Nachverdichtung der exponierten Ecksituation, welche ebenfalls Teil des zentralen Versorgungsbereiches ist, sowie ggf. dem Schutz der Bestandsgebäude.

Die Freiflächen des südlich angrenzenden Marktplatzes sind, aufgrund des unmittelbaren räumlichen sowie funktionalen Zusammenhangs mit den Nutzungen an der Burgstraße, ebenfalls Teil des Geltungsbereiches. Für den Bereich des Marktplatzes sind die folgenden Belange zu berücksichtigen, welche z. T. miteinander konkurrieren: Eine Anpassung des Busbahnhofes an künftige Bedarfe des ÖPNV, die Schaffung möglichst vieler öffentlicher Stellplätze, die Stärkung der Fuß- und Radwegeverbindung im Umfeld, der Erhalt und die Aufwertung der westlich gelegenen Grünfläche sowie eine multifunktionale Nutzbarkeit der Freiflächen für Veranstaltungen, Gastronomie sowie den Wochenmarkt (vgl. Drucksachen-Nr.: 15/0140). Die Möglichkeit zur Erschließung der für das nördlich angrenzende Quartier geplanten Nutzungen über den Marktplatz ist ebenfalls zu prüfen.

Derzeit existiert kein Bebauungsplan für die betreffenden Grundstücke. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben wird aktuell entsprechend anhand des § 34 BauGB bewertet. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes ergeben sich planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten (s. u.), mittels welcher die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zugeführt werden können.

Planungsziele
Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung der notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung der beschriebenen städtebaulichen Aufwertung und Funktionserweiterung des Areals. Gleichzeitig besteht für die Stadt Sankt Augustin hierdurch auch die Möglichkeit, entscheidende städtebauliche und architektonische Details verbindlich auf Ebene eines Bebauungsplanes zu regeln und so auch erhaltenswerte oder schutzbedürftige Bausubstanz zu sichern.

Durch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll darüber hinaus eine rechtliche Grundlage zur Anwendung möglicher Planungsinstrumente zur Sicherung der formulierten Planungsziele geschaffen werden.

Verfahren
Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung des Areals ist ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ist im Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden

Die Verwaltung schlägt vor, den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 427 „Ortsmitte Menden“ zu fassen.

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme
☐ hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
☒ hat finanzielle Auswirkungen

Die Markt- und Standortanalyse wurde bereits von einem Gutachterbüro angefertigt. Ebenso wurde die derzeit in Erarbeitung befindliche Städtebauliche Gesamtkonzeption bereits beauftragt. Weitere finanzielle Auswirkungen im Zusammenhang mit zusätzlichen zu beauftragender Gutachten sind im weiteren Verfahren zu erwarten, aktuell jedoch noch nicht bezifferbar.

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

☐ Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan 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.

☒ Inklusive Planungsaspekte werden im Bebauungsplanverfahren ggf. berücksichtigt.
☐ Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.

Anlagen:

1. Geltungsbereichsplan
2. Markt- und Standortanalyse für den Standort Burgstraße, Sankt Augustin-Menden