

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 06.11.2023

Drucksache Nr.: **23/0462**

–

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
-----------------------	-----------------------	-------------------

Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	28.11.2023	öffentlich / Vorberatung
--	------------	--------------------------

Rat	07.12.2023	öffentlich / Entscheidung
-----	------------	---------------------------

–

Betreff

Beschluss des städtebaulichen Konzeptes „Ortsmitte Menden,,

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 die Vorzugsvariante des städtebaulichen Konzeptes „Ortsmitte Menden“ als Grundlage für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 427 „Ortsmitte Menden“.

Sachverhalt / Begründung:

In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Stadtentwicklung am 21.04.2021 wurde die Verwaltung beauftragt, für das im Stadtteil Menden gelegene Karree zwischen Siegstraße, Burgstraße, Wilhelm-Mittelmeier-Straße sowie 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 (Drucksachen-Nr.: 21/0170).

Zur Konkretisierung der Planungsziele hat die Stadt Sankt Augustin ein Planungsbüro mit einer umfangreichen Bestandsanalyse sowie der Ausarbeitung einer Gesamtkonzeption in verschiedenen Varianten beauftragt. Bereits existierende Einzelkonzepte, wie die Markt- und Standortanalyse für den Standort Burgstraße, die Stadtteilentwicklungsplanung zur Revitalisierung des Ortskerns von Sankt Augustin-Menden sowie das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin wurden bei der

Konzeption berücksichtigt (Drucksachen-Nr.: 22/0518).

Im Zuge der Bestandserhebung wurde der Untersuchungsraum und Geltungsbereich des städtebaulichen Konzeptes aufgrund identifizierter Substanz- und Funktionsmängel im Umfeld des Karrees zwischen Siegstraße, Burgstraße, Wilhelm-Mittelmeier-Straße sowie Marktstraße ausgeweitet. Die Erweiterung des Untersuchungsraums beinhaltete die Fortführung der Burgstraße in Richtung Westen unter Einbeziehung der Parkanlage Alter Friedhof. Darüber hinaus wurden die östlich der Siegstraße liegenden Hofanlagen einbezogen sowie eine Erweiterung des Untersuchungsbereichs entlang der Siegstraße nach Norden vorgenommen. Dadurch vergrößerte sich die Fläche des bis dato bearbeiteten Untersuchungsraumes von ca. 1,5 ha auf ca. 3,4 ha.

Konzeptinhalte

Die als Anlage 1 beigefügte Vorzugsvariante des städtebaulichen Konzeptes Ortsmitte Menden sieht eine phasenweise Entwicklung des Gebietes vor. Prioritär soll künftig zunächst der zentrale Versorgungsbereich im Bereich des Baublockes Siegstraße/Burgstraße/Wilhelm-Mittelmeier-Straße/Marktplatz gestärkt und weiterentwickelt werden. Insbesondere wird durch das städtebauliche Konzept in diesem Zusammenhang für mehrere Potentialflächen an der Burgstraße sowie am Marktplatz eine Überplanung von Bestandsgebäuden zugunsten einer Erweiterung des bereits ansässigen Lebensmittelversorgers sowie zur Neuansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters sowie eines Drogeriemarktes vorgesehen. Unterstützt wird die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches zudem durch die Schaffung von Flächen für ergänzende Komplementärnutzungen wie gastronomische Angebote samt Außenbereichsflächen. Die Freiflächen im Bereich Marktplatz / ZOB sollen ausgebaut und an die künftigen Bedarfe des Öffentlichen Personennahverkehrs sowie der Nahmobilität angepasst werden.

Ergänzend zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches, soll in einer anschließenden Entwicklungsphase zudem der alte Friedhof weiterentwickelt und um stadtparktypische Nutzungsmöglichkeiten ergänzt werden, welche der ehemaligen Nutzung als Friedhof gerecht werden und der Naherholung dienen. In diesem Zusammenhang sollen, unter Berücksichtigung der Vorgaben des Denkmalschutzes, beispielsweise das Wegesystem, die Begrünung, die Möblierung sowie die Gestaltung und Nutzung der Trauerhalle samt Vorplatz angepasst werden. Ein Schwerpunkt der Umgestaltung soll zudem auf der Beseitigung angsträumlicher Strukturelemente sowie der Verbesserung der sozialen Kontrolle liegen.

In einer weiteren anschließenden Entwicklungsphase soll der Bereich östlich der Siegstraße städtebaulich aufgewertet und in den rückwärtigen Grundstücksbereichen nachverdichtet werden. Die im Denkmalpflegeplan der Stadt Sankt Augustin dargestellten Baudenkmäler und erhaltenswerten Gebäude wurden im städtebaulichen Konzept dabei weitestgehend integriert.

Die Dominanz parkender Pkws im Mendener Ortsbild soll im Zuge einer Neuordnung der Flächenbedarfe für den ruhenden Verkehr zugunsten einer verbesserten Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum reduziert werden. Der künftige Stellplatzbedarf soll u. a. durch Angebote in Gemeinschafts- und Quartierstiefgaragen gedeckt werden. Der durch die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen ausgelöste Mehrbedarf an Stellplätzen soll zudem z. T. in Hoch- bzw. Dachgaragen in den Obergeschossen der jeweiligen Baukörper untergebracht werden.

Zur künftigen Anlieferung der geplanten Einzelhandelsnutzungen werden durch das

städtebauliche Konzept mit der Burgstraße sowie der Wilhelm-Mittelmeier-Straße derzeit zwei Alternativen dargestellt, welche im Zusammenhang eines anschließenden Bebauungsplanverfahrens näher untersucht und diskutiert werden sollen.

Anschließendes Bebauungsplanverfahren

Um für die Realisierung der im städtebaulichen Konzept dargestellten Ziele und Zwecke der Planung die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde durch den Rat der Stadt Sankt Augustin bereits im Jahr 2022 der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Mendener Ortsmitte gefasst. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 427 „Ortsmitte Menden“ kann der Bereich entsprechend einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zugeführt werden (Drucksachen-Nr.: 22/0518).

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

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.

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

Anlage:

1. Vorzugsvariante städtebauliches Konzept „Ortsmitte Menden“