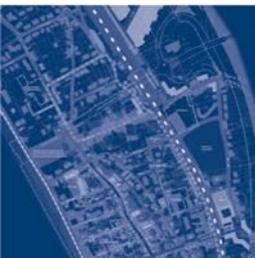


Städtebauliches Konzept Ortsmitte Menden

Ausschuss für Umwelt und
Stadtentwicklung Sankt Augustin
28. November 2023

Veronika Howe
Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Agenda

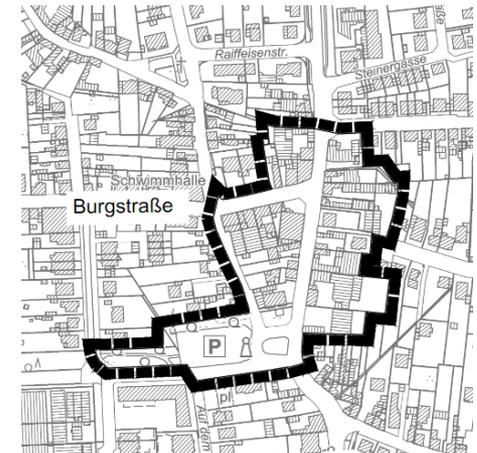
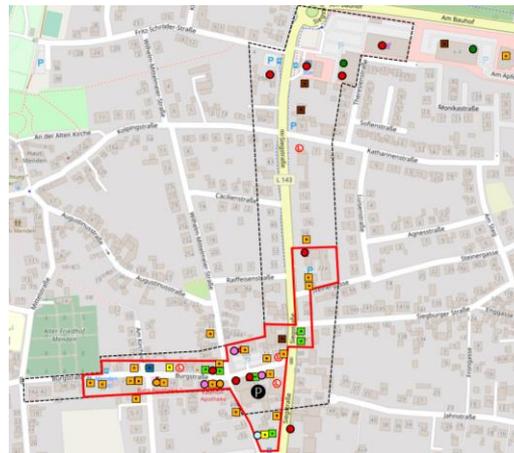
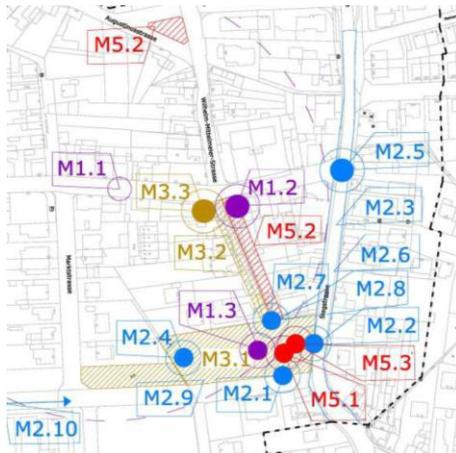
1. Herausforderungen für die Ortsmitte Menden
2. Vorstellung Vorzugsvariante „Mendener Mitte 2.0“
3. Vorbereitende Untersuchung (VU) gemäß § 141 BauGB
4. Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
5. Ihre Fragen

Herausforderungen für die Ortsmitte Menden

Herausforderungen für die Ortsmitte Menden

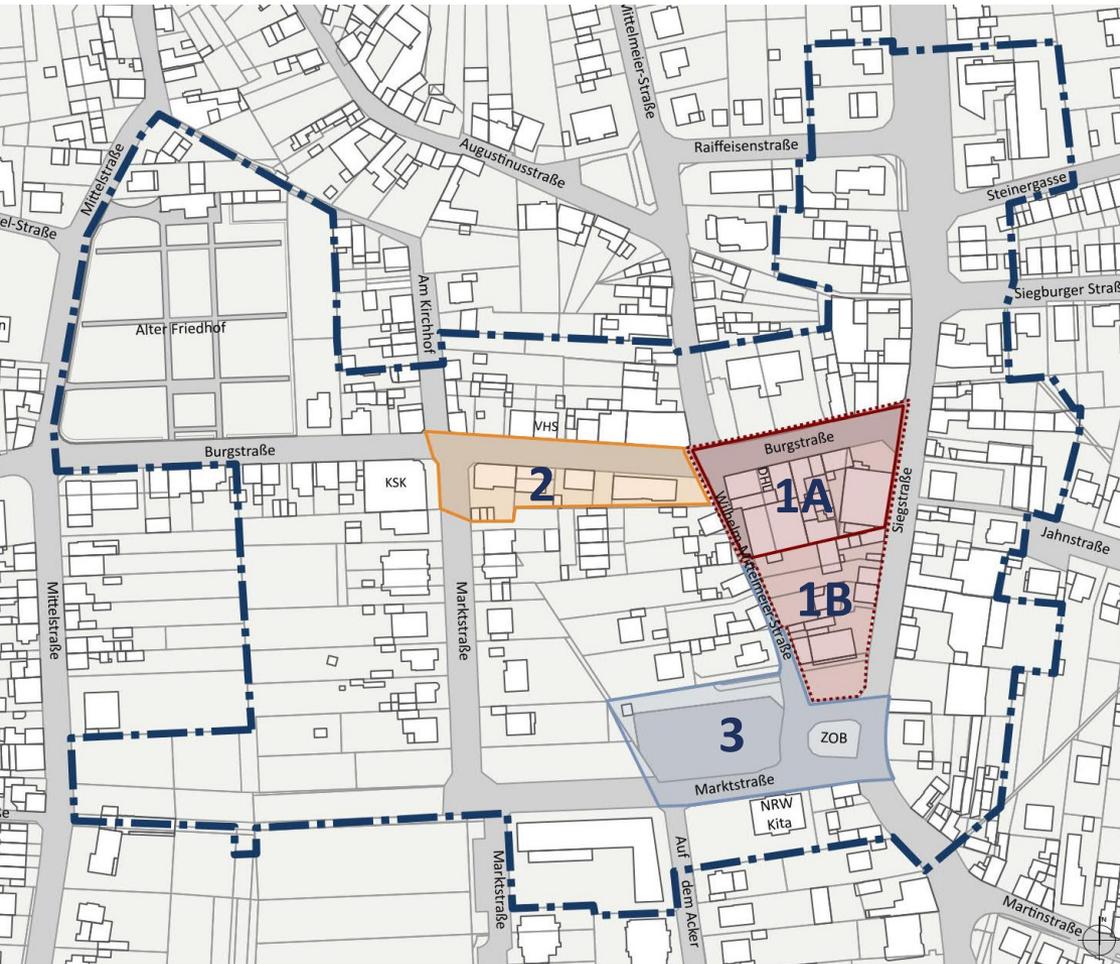
Darüber haben Sie bereits beraten

- 2015 – Ortsteilentwicklungskonzept mit Zielen und Maßnahmenplan
- 2021 – Markt- und Standortanalyse
- 2022 – Aufstellungsbeschluss Bebauungsplanverfahren Nr. 427 „Ortsmitte Menden“



Ortsmitte Menden

Aufgabenstellung städtebaulicher Entwurf



- Zone 1A/1B zentraler Block
Burgstraße/Siegstraße/
Wilhelm-Mittelmeier-Straße
- Zone 2 Burgstraße
- Zone 3 Marktplatz
- Aufweitung des
Untersuchungsraums gem.
Nachbeauftragung
- Stadtpark Alter Friedhof
- Ehemalige Hofanlagen
östliche Siegstraße

Ortsmitte Menden

Zukünftige Herausforderungen

- Nachnutzung von leerstehenden Gebäuden
- Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungsangebote (Drogeriemarkt)
- Entwicklung des großflächigen Einzelhandels bei kleinteiliger Parzellierung privater Grundstücke
- Verbesserung der Wohnversorgung mit barrierefreien Angeboten (Neubau, Nachverdichtung)
- Anforderung der Mobilitätswende und Verbesserung der Verkehrssicherheit von Fuß- und Radverkehr
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung des Pkw-Stellplatzbedarfes



Vorzugsvariante „Mendener Mitte 2.0“

Städtebaulicher Entwurf Burgstraße Menden

Vorzugsvariante: Mendener Mitte 2.0



© Stadt Sankt Augustin, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Städtebaulicher Entwurf Burgstraße Menden

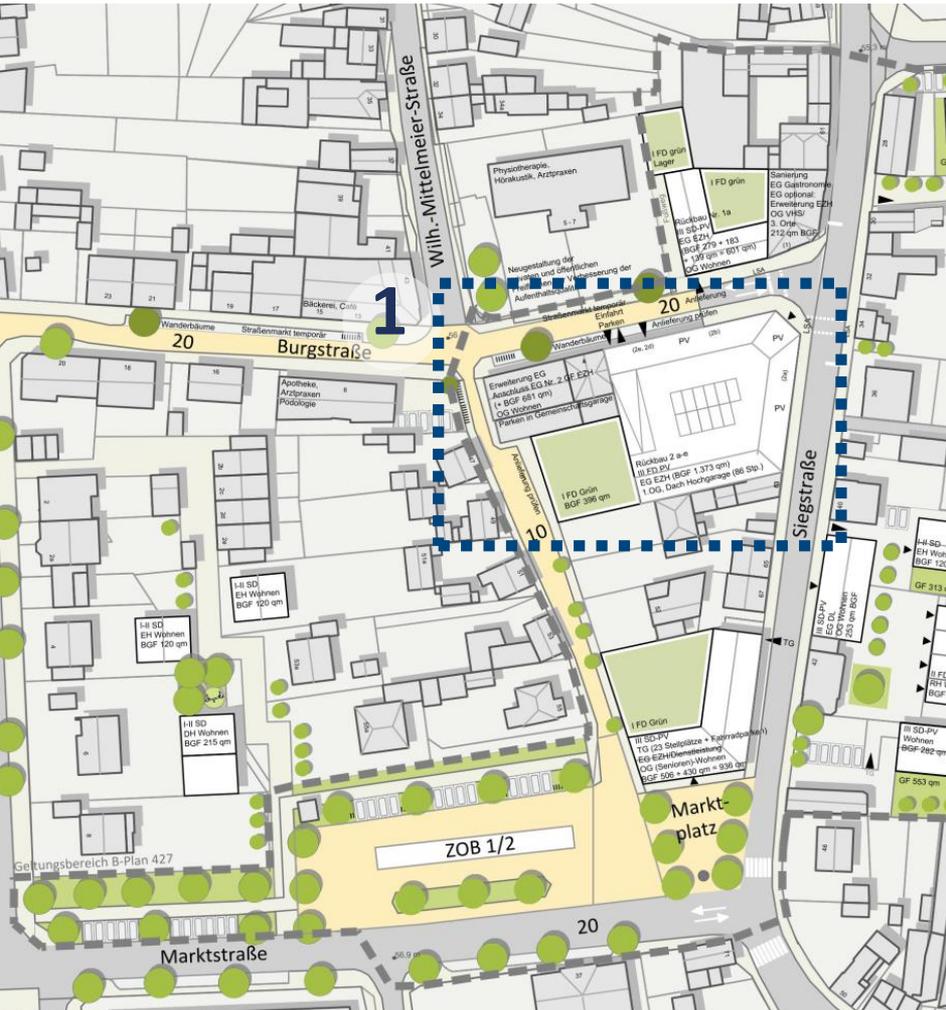
Vorzugsvariante: Mendener Mitte 2.0 – Fokus Ortsmitte



- **Burgstraße 2 a-e:** Ankauf, Umlegung, Rückbau und Neubau Einzelhandel (EG), Büro/Kultur (OG) und Parken in Hochgarage
- Ggf. Erweiterung und Sanierung Erdgeschoß **Burgstraße 4** für Einzelhandel (EG) und Wohnen/Büro/Dienstleistung (OG)
- **Burgstraße 1:** Sanierung und Erweiterung Einzelhandel (EG), Büro (OG)
- **Siegstraße 69:** Ankauf, Umlegung, Rückbau und Neubau für Einzelhandel/ Dienstlsg./ Gastronomie (EG), Senioren-Wohnen (OG) und Parken (TG)
- **Wilhelm-Mittelmeier-Straße:** Versatz Bauflecht zur Aufweitung des Straßenraums
- **Marktplatz:** Teilw. Rückbau Stellplätze und Ausbau Bussteige ZOB, Platzfläche vor Wohngebäude mit Gastronomie, Brauchtum und Raumabschluss durch Baumreihen
- **Ortsmitte:** Tempo 20

Vorzugsvariante: Mendener Mitte 2.0

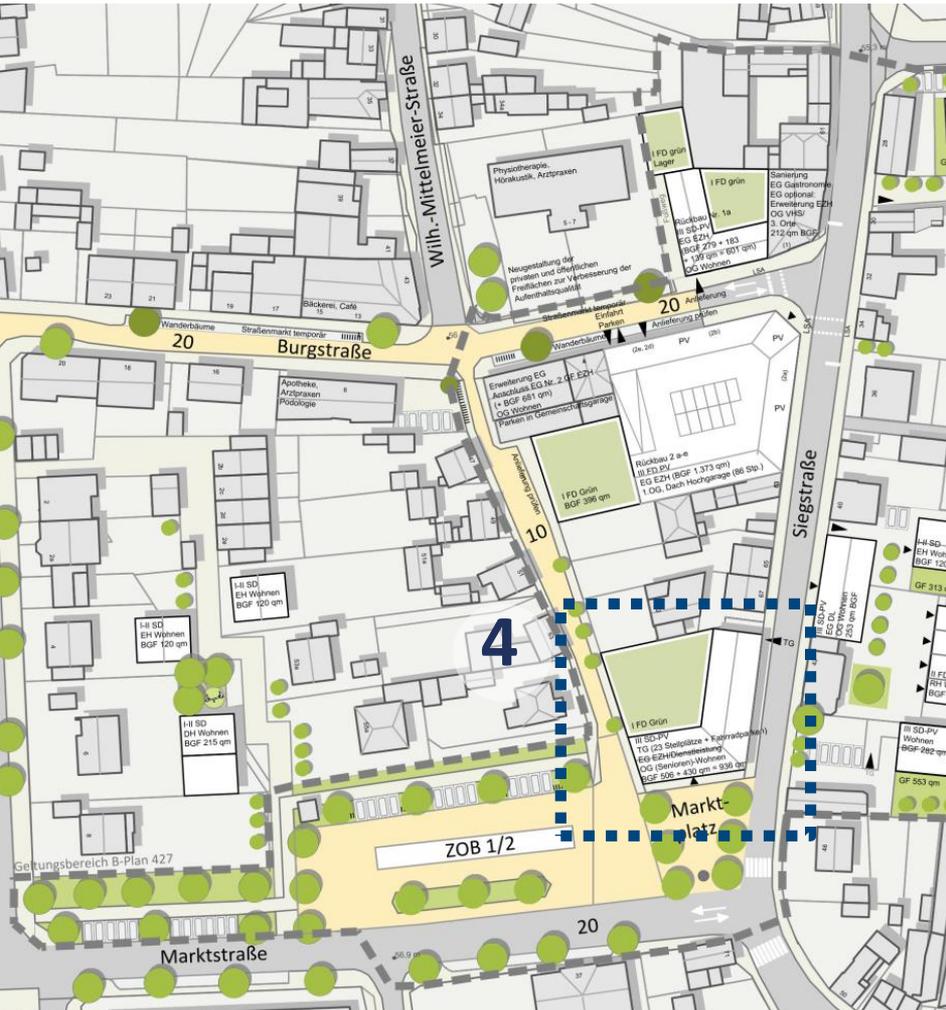
Fokus Ortsmitte - Entwicklungsphasen



- Testphase Ortsmitte Tempo 20
- **Burgstraße 2 a-e:** Ankauf, Umlegung, Rückbau und Neubau Einzelhandel (EG), Büro/Kultur (OG) und Parken in Hochgarage
- Ggf. Erweiterung und Sanierung Erdgeschoß **Burgstraße 4** für Einzelhandel (EG) und Wohnen/Büro/Dienstleistung (OG)
- **Wilhelm-Mittelmeier-Straße:** Versatz Bauflecht zur Aufweitung des Straßenraums (1. Abschnitt)

Vorzugsvariante: Mendener Mitte 2.0

Fokus Ortsmitte - Entwicklungsphasen



- **Siegstraße 69:** Ankauf, Umlegung, Rückbau und Neubau für Einzelhandel/ Dienstlsg./ Gastronomie (EG), Senioren-Wohnen (OG) und Parken (TG)
- **Wilhelm-Mittelmeier-Straße:** Versatz Baufucht zur Aufweitung des Straßenraums (2. Abschnitt)

Vorbereitende Untersuchung (VU) gemäß §141 BauGB

VU zu einer möglichen Sanierungsmaßnahme

Allgemeine Ziele gem. § 136 Abs. 4 BauGB

- Entwicklung der baulichen Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen
- **Unterstützung der Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur**
- Entwicklung der Siedlungsstruktur an die Erfordernisse des Umweltschutzes, sowie an die Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung
- **Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der vorhandenen Ortsteile**
- **Verbesserung der Gestaltung von Orts- und Landschaftsbild**
- **Berücksichtigung der Erfordernisse aus dem Denkmalschutz**

VU zu einer möglichen Sanierungsmaßnahme

Städtebauliche Missstände – Substanzmängel gem. §136 Abs. 3 (1) BauGB

- Berücksichtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit in Bezug auf
 - Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten
 - **Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten**
 - Zugänglichkeit von Grundstücken
 - Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten (Gemengelagen)
 - **Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand**
 - **Einwirkungen von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen, insbes. durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen**
 - **Vorhandene Erschließung (z.B. Barrierefreiheit)**
 - **Energetische Beschaffenheit, Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allg. Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung**

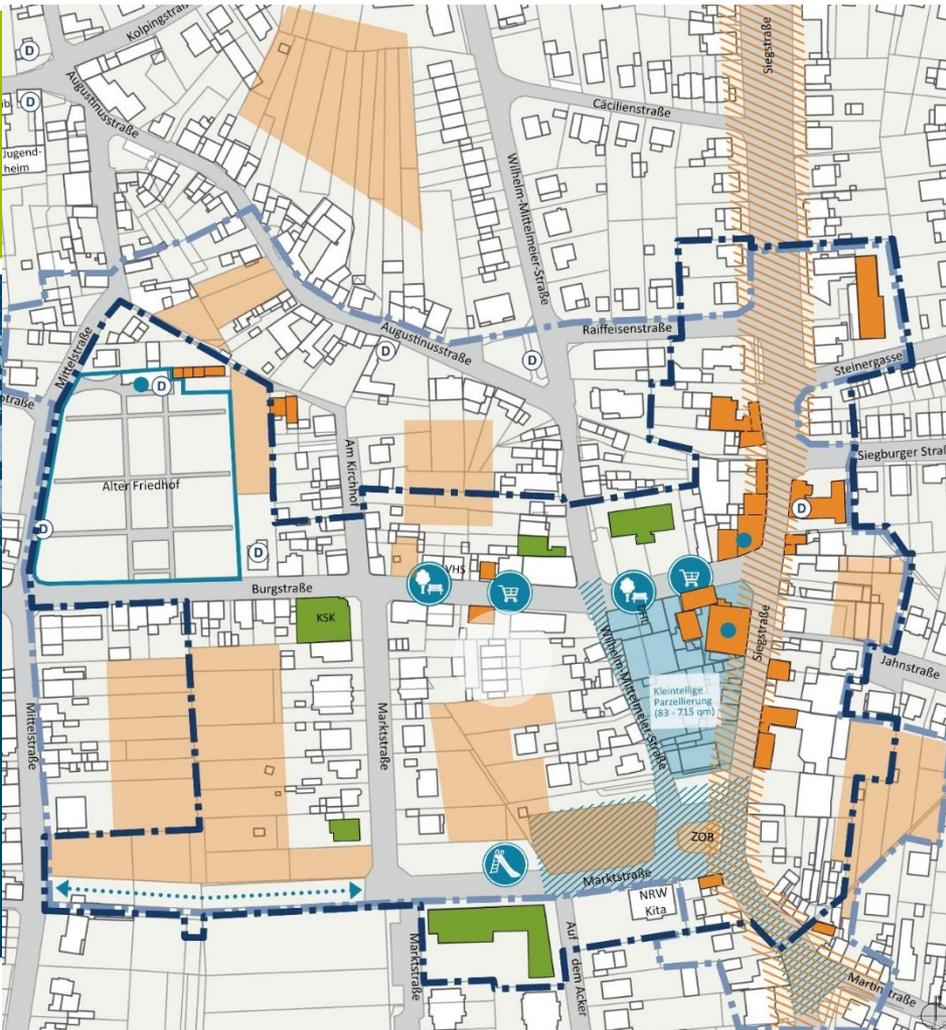
VU zu einer möglichen Sanierungsmaßnahme

Städtebauliche Missstände – Funktionsmängel gem. §136 Abs. 3 (2) BauGB

- Berücksichtigung der Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf
 - den fließenden und ruhenden Verkehr
 - **die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich**
 - die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets,
 - seine Ausstattung mit und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
 - **seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich**

Vorbereitende Untersuchung (VU)

Kartierung Verdachtsmomente



Möglicher Ablauf

- Aufnahme Bauzustand
- Städtebauliche Analyse
- Bewertung städtebaulicher Missstände
- Informationsveranstaltung für die Eigentümerschaft und Öffentlichkeit
- Beteiligung Schlüsselakteure und Eigentümerschaft
- Sanierungsziele und Maßnahmenkonzept
- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Empfehlungen zu Verfahrensart, Durchführungsstrategie und Sozialplan
- Berichtsfassung und Darstellung im Sanierungsrahmenplan
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange
- Vorbereitung Sanierungssatzung

Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Vorkaufsrechtssatzung gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Besonderes Vorkaufsrecht in der Ortsmitte Menden

- Ziel: Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde
- Grundlage für den Erwerb von Grundstücken im Zeitraum der VU
- Erwerb und weitere Entwicklung im Sinne der beabsichtigten Entwicklung gem. voraussichtliche Sanierungsziele gem. Einleitungsbeschluss zur VU
- Jedoch: Erschwernis bei Erwerb von Teileigentum in Wohnungseigentümergeinschaften oder im Rahmen von Zwangsversteigerungen

Ihre Fragen

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

