

# GESTALTUNGSKONZEPT ZUR STÄDTEBAULICHENENTWICKLUNG ALTSTADT MECKENHEIM

# Impressum

## **Herausgeber**

Stadt Meckenheim  
Siebengebirgsring 4  
53340 Meckenheim

## **Bearbeitung**

RaumPlan Aachen  
Lütticher Str.10-12  
52064 Aachen

## **Redaktion und Gestaltung**

Uli Wildschütz  
Maike Polzenberg

## **Fotos**

RaumPlan Aachen

Meckenheim, im September 2019

**GESTALTUNGSKONZEPT ZUR  
STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG  
ALTSTADT MECKENHEIM**



# INHALTSVERZEICHNIS

## A EINLEITUNG

1. Aufgabe des Gestaltungskonzeptes
2. Historische Entwicklung Meckenheim

## B BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

1. Städtebauliche Bestandsaufnahme
  - 1.1 Schwarzplan
  - 1.2 Geltendes Planungsrecht
  - 1.3 Raumstruktur
  - 1.4 Freiraum
  - 1.5 Freiraumbewertung
  - 1.6 Bewertung öffentlicher Raum
2. Bau- und Nutzungsstruktur
  - 2.1 Gebäudealter
  - 2.2 Gebäudebewertung
  - 2.3 Geschossigkeit
  - 2.4 Dachform
  - 2.5 Nutzung
3. Zusammenfassung Stärken und Schwächen

## C BLOCKKONZEPTE

### 1. Konzept 1

- 1.1 Raumkanten
- 1.2 Entwurf
- 1.3 Isometrie
- 1.4 Überlagerung

### 2. Konzept 2

- 2.1 Raumkanten
- 2.2 Entwurf
- 2.3 Isometrie
- 2.4 Überlagerung

### 3. Konzept 3

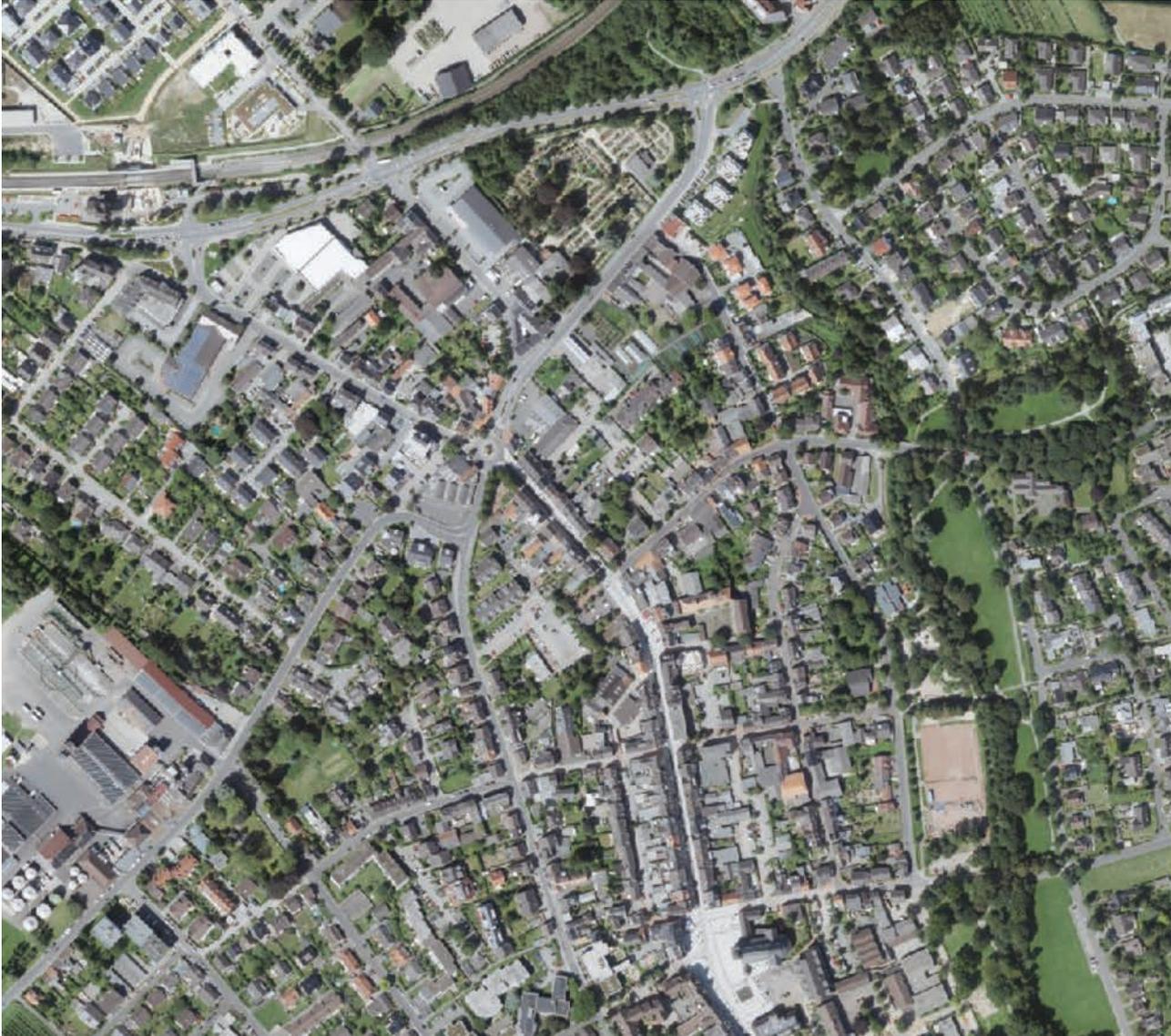
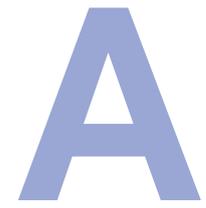
- 3.1 Raumkanten
- 3.2 Entwurf
- 3.3 Isometrie
- 3.4 Überlagerung

### 4. Konzept 4

- 4.1 Raumkanten
- 4.2 Entwurf
- 4.3 Isometrie
- 4.4 Überlagerung

## D AUSBLICK

# 1. Aufgabe des Gestaltungskonzeptes



# EINLEITUNG

Die Stadt Meckenheim hat die Erneuerung der Altstadt im Rahmen des Förderprogramms ‚Aktive Stadtzentren‘ des Landes NRW beschlossen. Grundlage der Erneuerungskonzeption ist das ‚Integrierte Handlungskonzept Altstadt Meckenheim‘. Die Neugestaltung der Hauptstraße und die Schaffung von Aufenthaltsqualität (Endwidmung der Hauptstraße als Landesstraße L163) ist die zentrale Maßnahme des integrierten Handlungskonzeptes. Von der Neugestaltung der öffentlichen Räume erwartet die Stadt Meckenheim neue Impulse für die Altstadt. Von großer Bedeutung ist die Stärkung von Handel und Dienstleistung im traditionellen Einkaufsbereich zwischen Marktplatz und Kirchplatz.

Die Gestaltkonzepte für die Altstadt ergänzen die Planungen für die Neugestaltung der öffentlichen Räume, analysieren und definieren vorhandene Gestaltpotenziale und schaffen die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle städtebauliche Weiterentwicklung der Altstadt durch privates Investment.

Im August 2016 wurde für 15 Blöcke (Merler Straße, Saaten Rausch, Klosterstraße Nord, Mantelhofstraße, Schwitzerstraße, Mühlenstraße Nord, Klosterstraße Mitte, Grabenstraße, Professor-Scheeben-Straße, Mühlenstraße Süd, Kirche, Frongasse, Schule, Klosterstraße Süd

und Kölnstraße) ein Gestaltkonzept zur städtebaulichen Entwicklung Altstadt Meckenheim veröffentlicht. Das vorliegende Gestaltkonzept ist eine Ergänzung und beschäftigt sich mit dem Bereich zwischen Bahnhofstraße, Bonner Straße und Baumschulenweg.

Das Gestaltungskonzept zum Block ‚Baumschulenweg‘ analysiert im ersten Teil die städtebauliche Struktur. Zunächst erfolgt ein Rückblick auf die Stadtgeschichte und die wesentlichen gestaltprägenden Entwicklungen. Die städtebauliche Bestandsaufnahme wird ergänzt durch eine Analyse der Gestaltelemente in der dritten Dimension. Ziel ist die Antwort auf die Frage, was heute typisch für die Meckenheimer Altstadt ist.

Das Gestaltungskonzept entwickelt im zweiten Teil städtebauliche Entwurfsstudien auf Blockebene und visualisiert die jeweilige Planungsidee exemplarisch anhand von isometrischen Darstellungen. Maßstab der Entwurfsstudien ist die Blockebene.

Das Gesamtkonzept ist die Addition der Teilkonzepte und stellt die städtebaulichen Planungen in den Gesamtzusammenhang der Altstadt Meckenheim. Die Blockkonzepte sind gleichzeitig die Basis für die Neuaufstellung bzw. Änderung der Bebauungspläne der Altstadt Meckenheim.

## 2. Historische Entwicklung

### Meckenheim

Meckenheim wurde um 853 erstmals urkundlich erwähnt. Im Jahre 1636 erhielt Meckenheim Stadtrechte. Um 1300 wurde die Stadtmauer mit zwei Toren errichtet. Im Jahre 1832 wurde diese abgerissen.

Der rechts abgebildete Plan zeigt die Entwicklung des Stadtgrundrisses von 1800 bis 2015. Der Tranchot um 1800 bildet den historischen Verlauf der Stadtmauer mit zwei Stadttoren ab. Das nördliche Stadttor befand sich auf Höhe der Schwitzerstraße und das südliche Stadttor auf Höhe der Kölnstraße. Das Meckenheimer Ortsbild war und ist von großen Hofanlagen geprägt. Die älteste Hofanlage war der ‚Fronhof‘ in unmittelbarer Nähe der Kirche.

In der nächsten Zeitstufe bis 1945 werden neue Straßen jenseits der Stadtmauer deutlich. Hierzu gehören die Schützenstraße im Süden und die Klosterstraße im Westen. Die Norderweiterung der Stadt erstreckte sich bis zum Bahnhof und zur Bonner Straße.

Eine Zäsur in der Stadtentwicklung brachte die Kriegszerstörung im März 1945. Etwa 70 Prozent der Altstadt Häuser wurden durch Bombenangriffe zerstört. Darauf folgte die Wiederaufbauperi-

ode einschließlich der ersten Erweiterungen der Altstadt bis 1963.

Die jüngere Stadtgeschichte ist von einer flächenhaften Stadterweiterung gekennzeichnet. Die Einwohnerzahl hat sich zwischen 1970 und 2000 verdreifacht. Heute leben in Meckenheim auf einer Fläche von etwa 34,8 ha 24.500 Einwohner (Stand: 29.08.2018, IT.NRW).

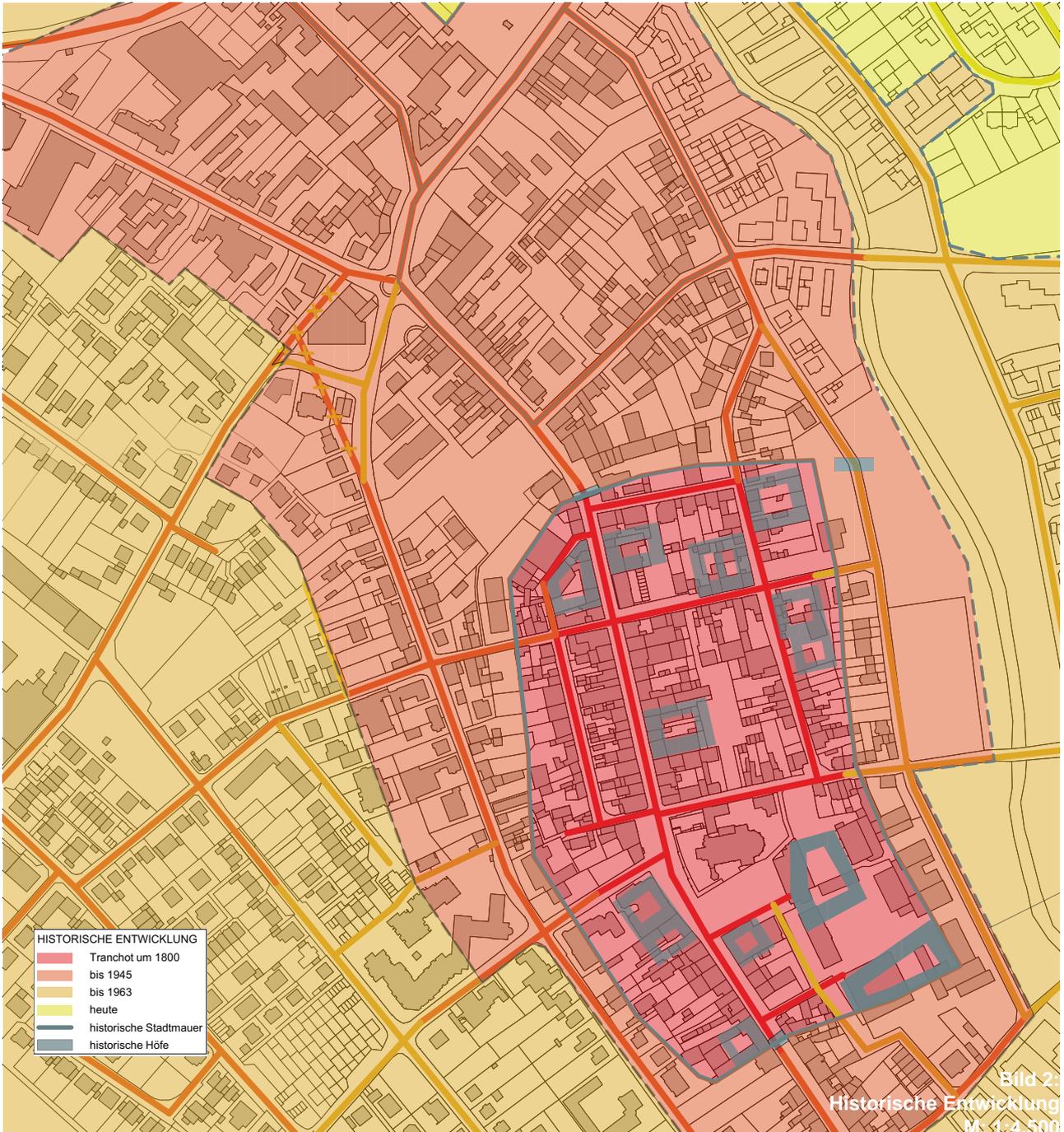
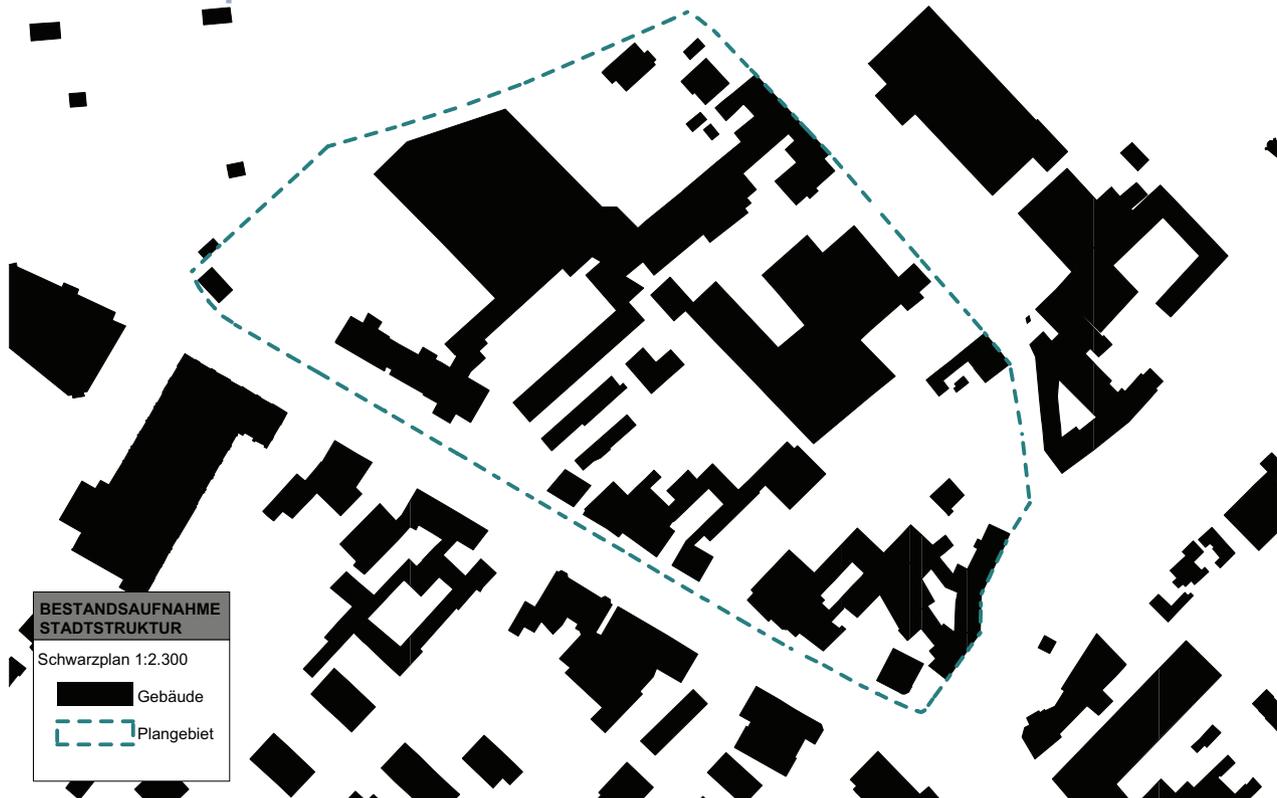


Bild 2:  
Historische Entwicklung  
M: 1:4.500

# 1. Städtebauliche Bestandsaufnahme

## 1.1 Schwarzplan



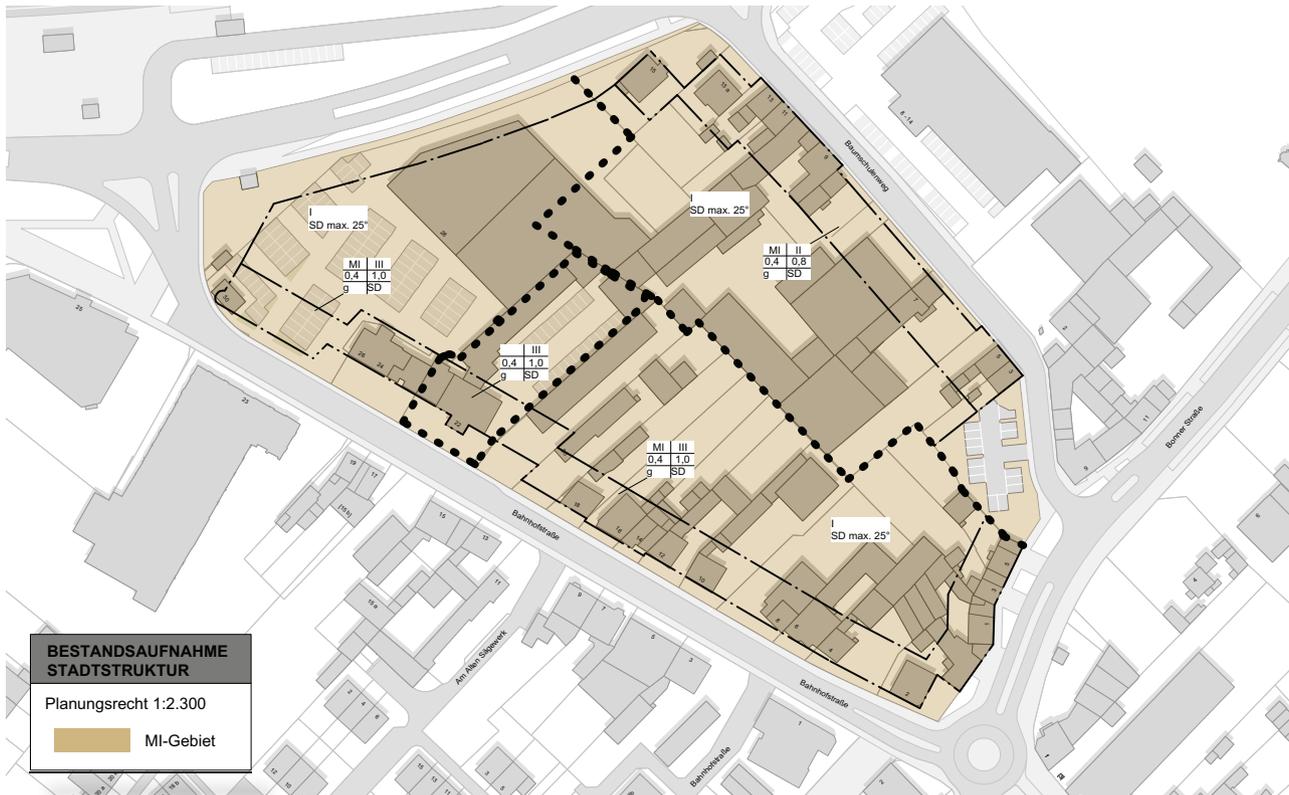
Der Schwarzplan stellt die Gesamtheit der Gebäude als schwarze Flächen dar und macht in seiner Abstraktion die städtebauliche Struktur ablesbar.

Im Norden wird der Block von großflächigen Baustrukturen geprägt, die keine klare Raumkante zur Rheinbacher Landstraße bilden.

Die Raumkanten zur Bahnhofstraße und zum Baumschulenweg hingegen sind deutlich ablesbar. Die Bebauung der Bahnhofstraße bildet die für die Meckenheimer Altstadt typische kleinteilige Parzellenstruktur ab. Erkennbar sind neben Einfamilienhäusern die Hofanlagen. Die Hofanlagen befinden sich insbesondere entlang der Bonner Straße und des Baumschulenwegs.

# BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

## 1.2 Planungsrecht



Der obige Plan bildet den rechtsgültigen Bebauungsplan 034 ‚Bahnhofstraße - Baumschulenweg‘ ab.

Die Art der Nutzung ist im gesamten Bereich als Mischgebiet (MI-Gebiet) ausgewiesen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen

nicht wesentlich stören. Das Maß der baulichen Nutzung entlang der Blockränder ist, in der Bahnhofstraße und der Bonner Straße, dreigeschossig.

Entlang des Baumschulenweges sind zweigeschossige Gebäude möglich. Im Blockinnenbereich sind nur eingeschossige Gebäude zulässig.

## 1.3 Raumstruktur



Die Analyse der Raumstruktur arbeitet die räumlichen Qualitäten des Blocks heraus.

Entlang der Bahnhofstraße, der Bonner Straße und des Baumschulenwegs sind die baulichen Raumkanten durch die kleinteilige Bebauung deutlich ablesbar. Vorgärten und seitliche Außenräume werden durch raumbil-

dende Grünstrukturen, wie Hecken und Bäume, gefasst. Auch der Parkplatz an der Einmündung des Baumschulenwegs in die Bonner Straße wird durch Grünstrukturen gefasst.

Raumstörungen durch fehlende Raumkanten sind im Bereich des großflächigen Einzelhandels im Norden und Nordwesten des Blocks vor-



handen. Die Raumstörungen am Ortseingang von Meckenheim verweisen auf Handlungsbedarf.

Weitere vereinzelte fehlende Raumkanten sind entlang des Baumschulenwegs gegenüber des großflächigen Einzelhandels.

**Bild 3: Dominantes Gebäude Bahnhofstraße 2**



Die oben abgebildeten Gebäude (Wohnhaus Bahnhofstraße Ecke Bonner Straße und ehemaliges Rathaus) stellen die räumlichen Dominanten des Blocks dar, die eine nah- bzw. fernwirksame Wirkung haben.

Die Gebäude am Kreisverkehr bilden nah- bzw. fernwirksame Blickpunkte aus.

**Bild 4: Dominantes Gebäude Bahnhofstraße 22, ehemaliges Rathaus**

## 1.4 Freiraum



Der Freiraum in diesem Block beschränkt sich vorwiegend auf private Grünflächen im Blockinnenbereich. Vereinzelt gibt es Bäume auf den privaten Grünflächen.

Punktuell ist öffentliches Grün im Bereich des Parkplatzes und der Einmündung des Baumschulenwegs in die Bonner Straße anzutreffen.

An der Bonner Straße ist der Block durch eine Baumreihe gefasst, welche die Raumkante der angrenzenden Bebauung fortführt.

Im Norden ist der Block durch eine dreiecksförmige Grünanlage und einen Grünstreifen mit Baumreihe zur Rheinbacher Landstraße abgegrenzt.

## 1.5 Freiraumbewertung



Der obige Plan zeigt die Freiraumbewertung. Es wird zwischen ortstypischen Hofflächen (dunkelgrün), ortstypischen Grünflächen (hellgrün) und ortsuntypischen, großflächig versiegelten Flächen (rot) unterschieden.

Im Baumschulenweg gibt es noch eine Hofanlage, dessen ortstypische Hoffläche an einer

Stelle bis zur Bahnhofstraße reicht. Südöstlich davon dominieren ortstypische Grünflächen in Form von privaten Außenräumen.

Eine Störung stellt die großflächige Versiegelung zu im Norden dar, welche den großflächigen Einzelhandel zu Stellplatzzwecken dient.

## 1.6 Bewertung öffentlicher Raum



Als Maßstab für die Bewertung der Funktionalität und Qualität der Gestaltung der öffentlichen Räume gilt die Neugestaltung der Hauptstraße einschließlich Kirchplatz (guter Zustand). Die Bahnhofstraße, sowie die Rheinbacher Landstraße sind in mittlerem Zustand bezüglich Gestalt- und Aufenthaltsqualität. Das hohe Verkehrsaufkommen der Rheinbacher Land-

straße stellt eine Barriere zwischen Altstadt und Bahnhof dar, die nur an den gesicherten Fußgängerquerungen überschritten werden kann. Ein schlechter Zustand in Verbindung mit einem hohen Handlungsbedarf im Hinblick auf Gestalt- und Aufenthaltsqualität trifft für den Baumschulweg, die Bonner Straße und die Platzaufweitung am Brunnen in der Bahnhofstraße zu.



Die Bonner Straße und der Brunnenplatz der Bahnhofstraße werden im Zuge des Städtebauförderprogramms ‚Aktive Stadtzentren‘ und des integrierten Handlungskonzeptes neu gestaltet.

Die Umgestaltung der öffentlichen Räume im schlechten Zustand zu attraktiven und barriere-

**Bild 5: Bahnhofstraße, ortstypische Gebäude**



freien öffentlichen Räumen geschieht in Anlehnung an die Neugestaltung der Hauptstraße und des Kirchplatzes.

**Bild 6: Baumschulenweg, ortstypische Hofanlage**



## 2.2 Gebäudebewertung



In Ergänzung zum Gebäudealter zeigt der obige Plan die Bewertung der Gebäude. Ortstypische Hofanlagen befinden sich am Baumschulenberg und entlang der Bonner Straße. Sie prägen zusammen mit den ortstypischen Bauten das Stadtbild von Meckenheim und sind der Auftakt zu der südlich gelegenden Meckenheimer Altstadt mit kleinteiligem Einzelhandel.

Die sogenannten ergänzenden Bauten gliedern sich in die ortstypische Struktur ein. Hierzu gehört unter anderem das ehemalige Rathaus.

Einzelne Gebäude, insbesondere aber die großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind ortsfremd und stören die ansonsten homogene Baustruktur.

## 2.3 Geschosse



Der Block ist am Rand von einer zweigeschossigen Bebauung geprägt. Entlang der Bahnhofstraße gibt es zwei Ausnahmen, einmal das ehemalige Rathaus und ein Wohn- und Geschäftshaus. Diese dominieren neben eingeschossigen Nebengebäuden in unterer Reihe. Mit Ausnahme der genannten Gebäude in der Bahnhofstraße ist eine große Homogenität be-

züglich der Geschossigkeit festzustellen. Die erlaubte Gebäudehöhe von drei Geschossen wird nicht angestrebt. An die Vorderhäuser gliedern sich zahlreiche ein- bis eineinhalbgeschossige Nebenanlagen im Blockinneren an. Ein- bis eineinhalbgeschossige Gebäude in der ersten Reihe sind die Ausnahme und ein Hinweis auf fehlende Maßstäblichkeit.

## 2.4 Dachform



In der gesamten Meckenheimer Altstadt dominieren traufständige Gebäude mit Satteldach. Punktuell gibt es giebelständige Gebäude die den Raum betonen.

Entlang der Bahnhofstraße sind die Gebäude allesamt traufständig und haben ein Satteldach. Das ehemalige Rathaus ist durch einen Zwerch-

giebel in Verbindung mit dem Rücksprung der Gebäudeflucht betont. Auch entlang des Baumschulenwegs und der Bonner Straße dominieren traufständige Gebäude.

Ausnahmen stellen die Nebenanlagen der Hofanlage im Baumschulenweg dar sowie im Norden des Blocks der großflächige Einzelhandel.

## 2.5 Nutzung



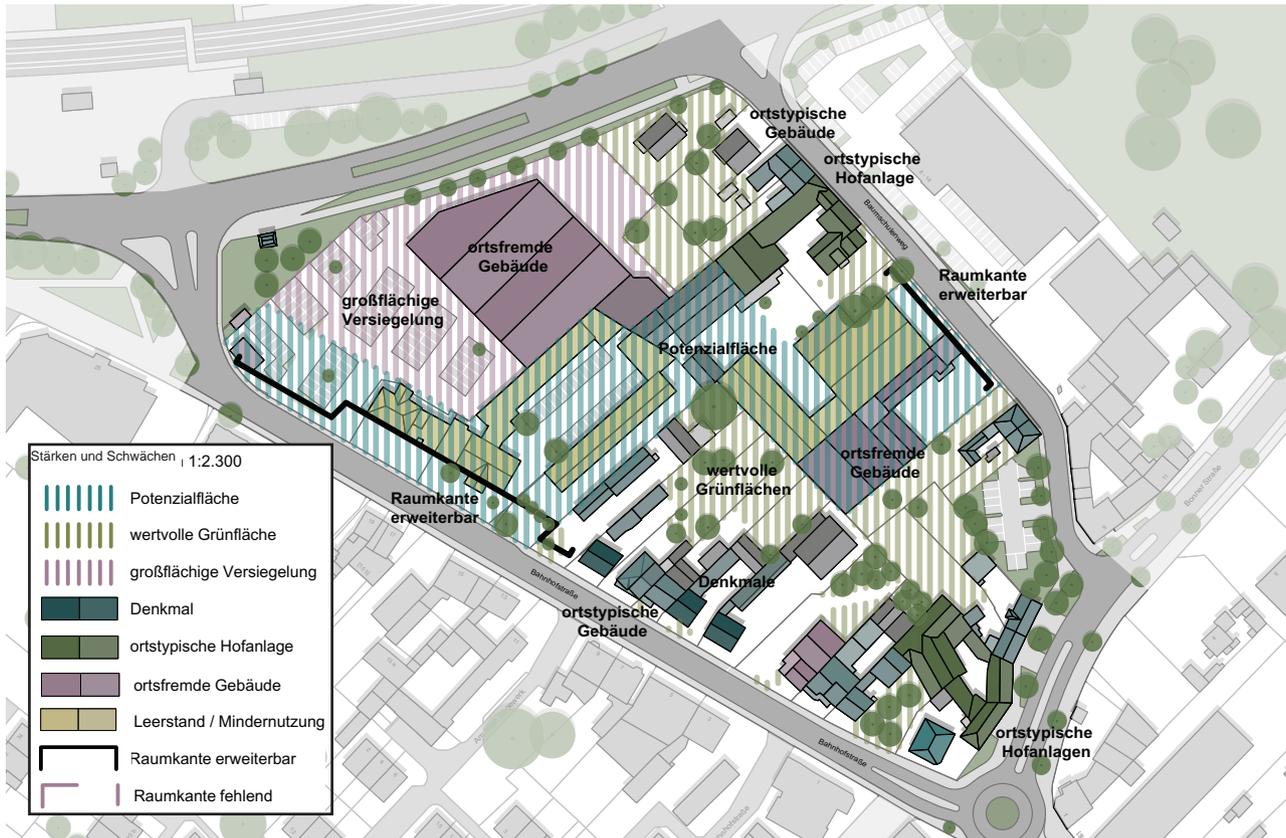
Der obige Plan zeigt die Erdgeschossnutzungen der im Block befindlichen Gebäude. Von den vier ortstypischen Hofanlagen sind noch zwei punktuell in der Landwirtschaft tätig.

Im Gewerbe sind derzeit fünf Betriebe tätig. Diese werden durch fünf Einzelhandelsbetriebe ergänzt.

In dreizehn Objekten ist Wohnen die Erdgeschossnutzung.

Insgesamt gibt es fünf Leerstände, die sich im zentralen Bereich des Blocks befinden. Hierzu gehört auch das ehemalige Rathaus mit den rückwärtigen Anbauten, das nördliche Gebäude und eine Lagerhalle der Hofanlage am Baum-schulenweg.

### 3. Zusammenfassung Stärken und Schwächen



Die Abbildung zeigt eine Zusammenfassung der Stärken und Schwächen und dient als Grundlage für die Entwicklung der Blockkonzepte.

Große Potenzialflächen ergeben sich durch Leerstände und Mindernutzungen im zentralen Bereich des Blocks. Die wertvollen grünen Blockinnenbereiche haben eine hohe Qualität.

Wohingegen die großflächige Versiegelung eine Schwäche innerhalb des Blocks darstellt.

Die Vielzahl ortstypischer Hofanlagen und Gebäude prägen den Block. Vereinzelt ortsfremde Gebäude stehen zur Disposition und fehlende Raumkanten sind durch bauliche oder vegetative Elemente zu definieren.

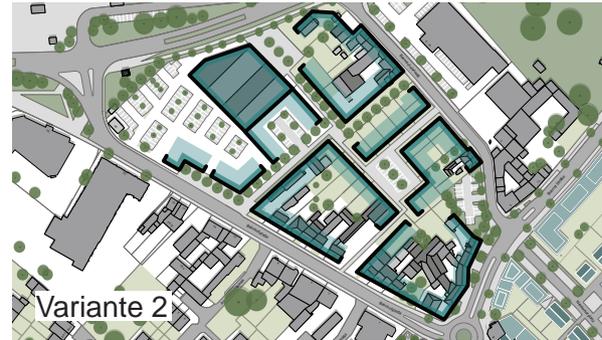
# BLOCKKONZEPTE



Variante 1

### Blockkonzept Variante 1:

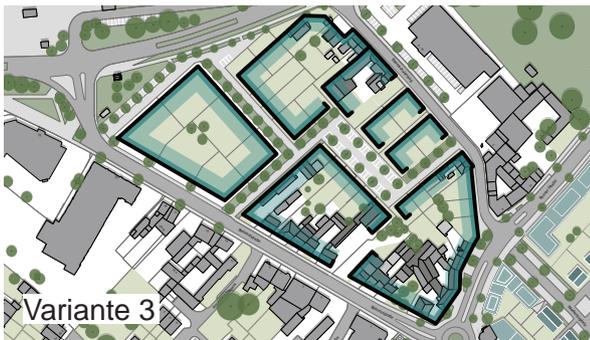
- Erschließung von außen
- Fußwegnetz im Inneren
- grüne Mitte
- Erhaltung Einzelhandel und Getränkemarkt
- hofartige Neubebauung



Variante 2

### Blockkonzept Variante 2:

- neue Erschließung innen
- Fußwegnetz
- Erhaltung EZH, Ergänzung durch Dienstl.
- hofartige Blockstrukturen
- Platzaufweitung



Variante 3

### Blockkonzept Variante 3:

- Erschließung Typ ‚Meckenheim‘
- Wohnen und Arbeiten im Nordwesten
- hofartige Neubebauung
- Durchgrünung



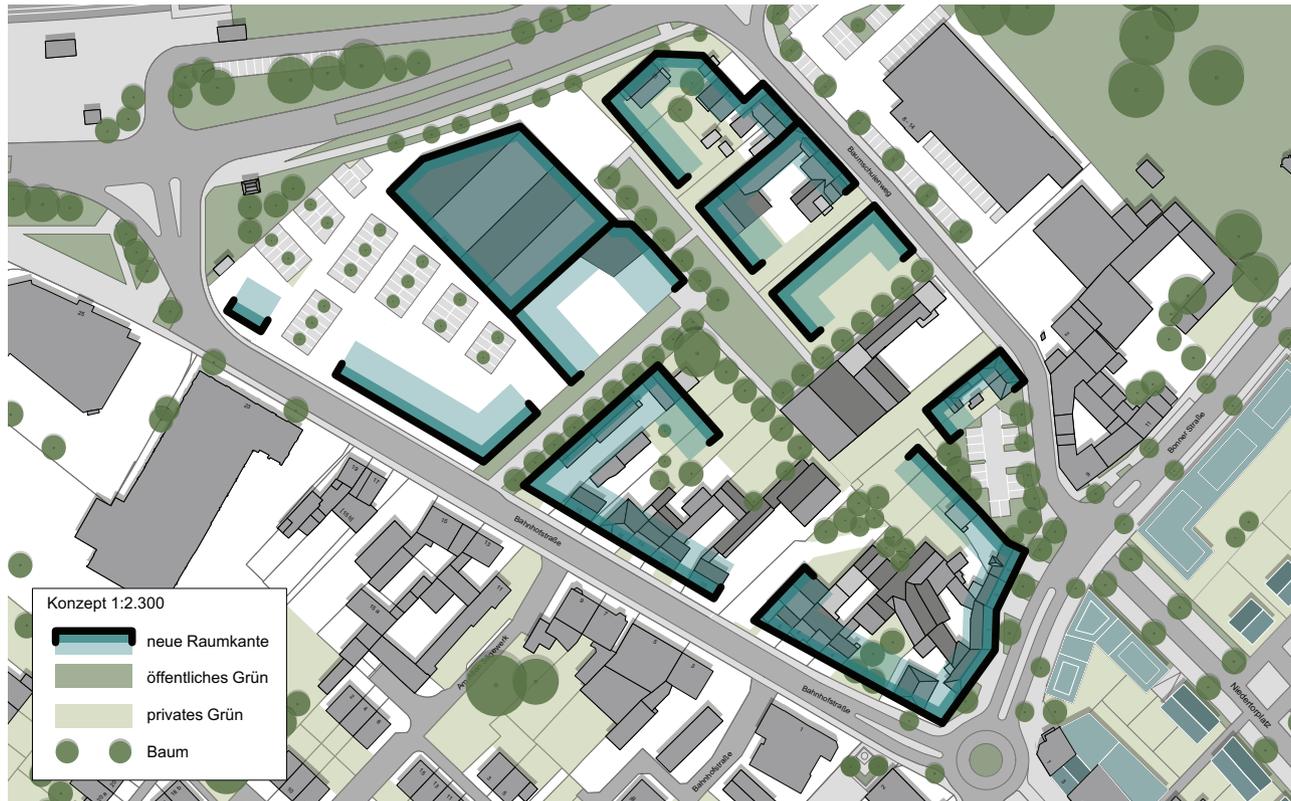
Variante 4

### Blockkonzept Variante 4:

- neue Erschließung innen
- Verlegung Parkplatz
- Wohnen und Arbeiten im nordwesten
- große Blockstrukturen, kleinteiliger Bebauung

# 1. Konzept 1

## 1.1 Raumkanten



Variante 1 der Blockkonzepte erhält die gesamte städtebauliche Struktur. Der Einzelhandel und die bestehenden Wohngebäude und Hofanlagen werden durch neue Raumkanten ergänzt. Die Erschließung erfolgt von außen über die Bahnhofstraße und den Baumschulenweg. Der Bereich des ehemaligen Rathauses wird mit einer Stichstraße erschlossen.

Der übrige Blockinnenbereich wird verkehrsfrei ausgebildet. Dort entsteht ein verzweigtes Wegenetz, welches Verbindungen zwischen Bahnhofstraße, Bonner Straße und Baumschulenweg herstellt. Geschlossene Raumkanten entstehen zu den angrenzenden Straßenzügen. Zur grünen Mitte werden die Raumkanten aufgelockert.

## 1.2 Entwurf



### 1.3 Isometrie

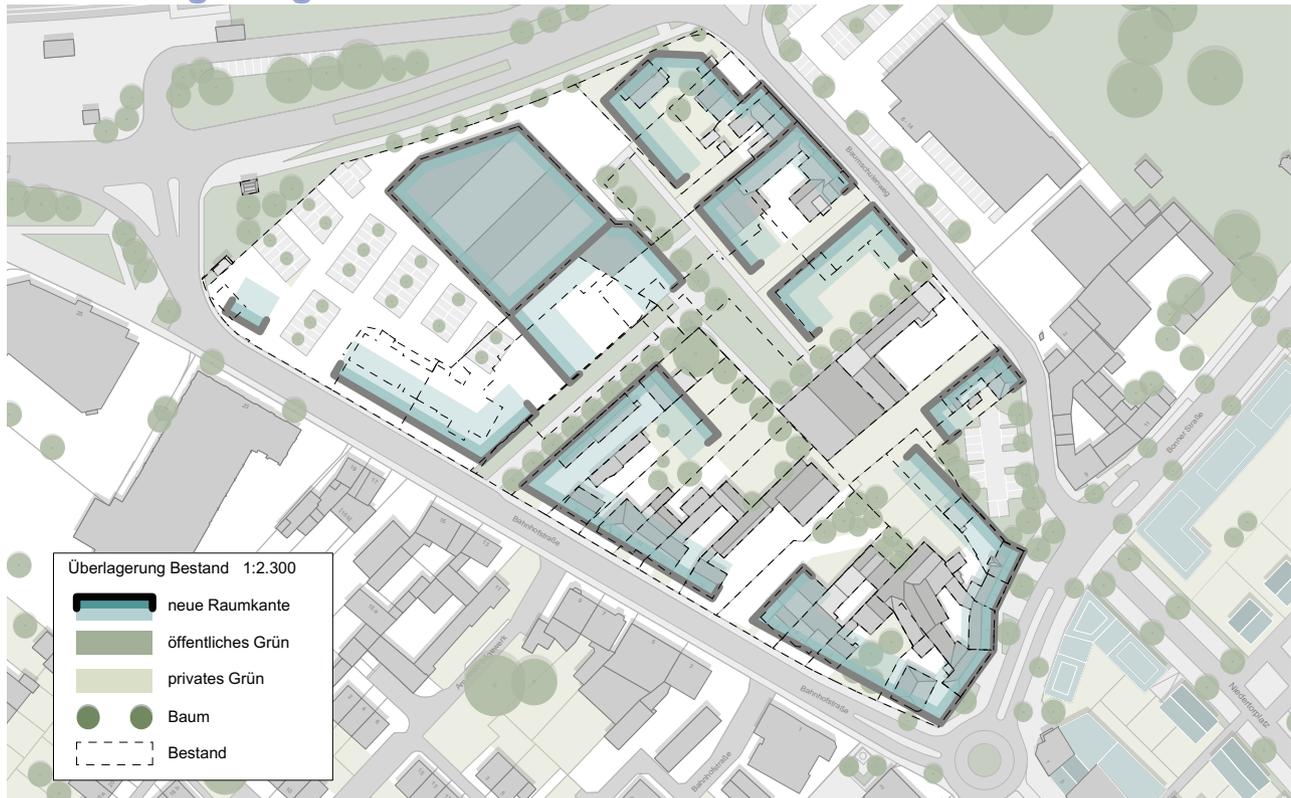


Der links abgebildete Plan zeigt eine mögliche Bebauung auf Basis des vorherigen Raumkantenplanes. Entlang der Bahnhofstraße wird die Stellplatzanlage des großflächigen Einzelhandels zur neue bauliche Raumkanten gefasst. Hier können ergänzende Nutzungen integriert werden. Ergänzend wird dem Einzelhandel im Südosten ein u-förmiger Baukörper angeglie-



dert. Neben vereinzelten Baulücken entsteht am Baumschulenweg zwischen der Hofanlage und dem Getränkehandel ein größeres Flächenpotenzial, welches für eine hofartige Wohnbebauung genutzt werden kann. Die beiden Isometrien zeigen den Einzelhandel mit ergänzender Neubebauung an der Bahnhofstraße und die hofartige Wohnbebauung am Baumschulenweg.

## 1.4 Überlagerung



Als Rückgriff auf die bestehende städtebauliche Struktur zeigt der obige Plan eine Überlagerung des Bestandes mit der geplanten Erschließung und den Raumkanten aus Variante 1.

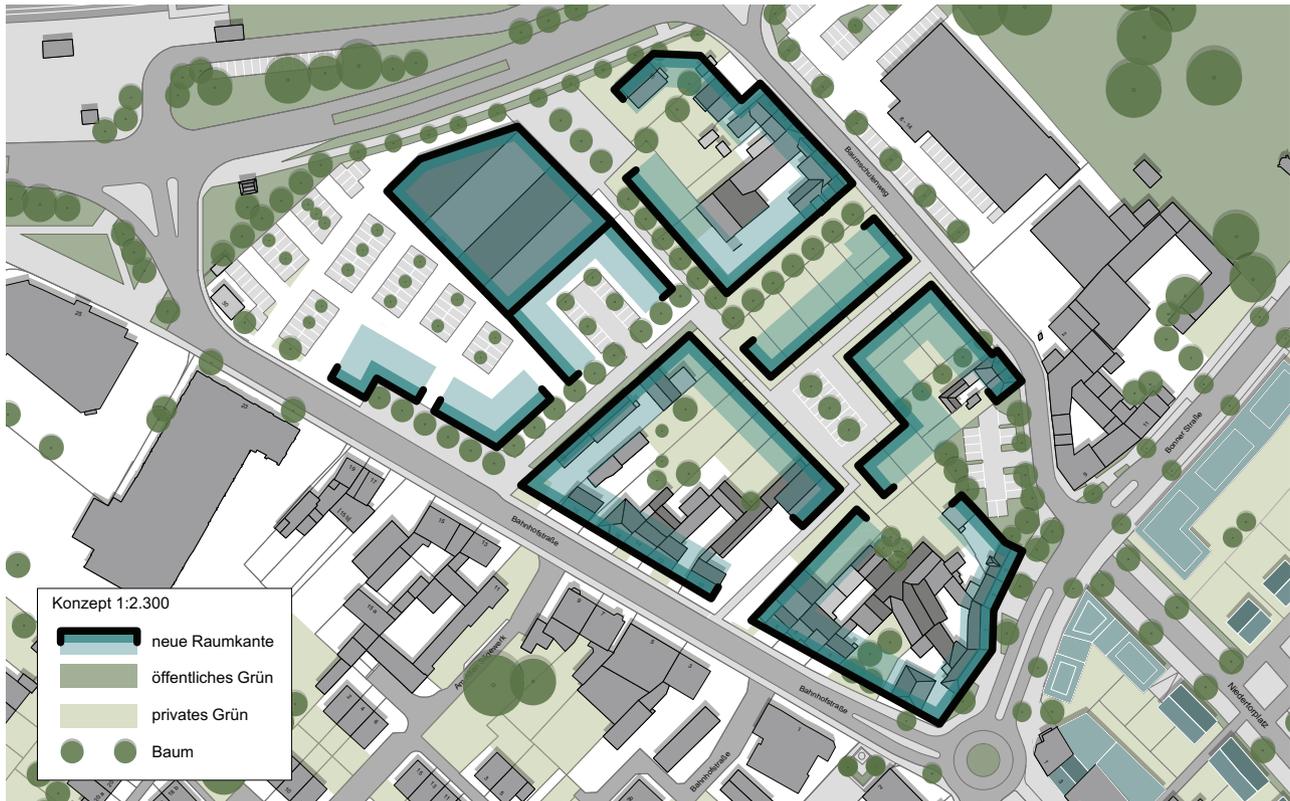
Es wird deutlich, dass diese Variante größtenteils mit dem Bestand übereinstimmt. Auf vereinzelt Parzellen wird eine höhere Ausnut-

zung anstrebt. Hierzu gehören beispielsweise die Parzellen des Baumschulweges 3 und 5.

Insgesamt soll der Block eine klare Raumkante zu den umliegenden Straßenzügen erhalten und im Inneren von einer grünen Mitte geprägt sein. Die grüne Mitte wird durch ein Wegenetz erschlossen und erlebbar gemacht.

## 2. Konzept 2

### 2.1 Raumkanten



Variante 2 der Blockkonzepte geht, wie Variante 1, vom Entfall des Getränkemarktes und zusätzlich vom Rückbau der Lagerhalle des Einzelhandels im Norden aus.

Der Block wird in mehrere kleinere Blöcke unterteilt, die jeweils mit klaren Raumkanten gefasst werden.

Der Block wird im Inneren mit zwei Stichstraßen erschlossen, die über einen Weg verbunden sind und die Bahnhofstraße mit dem Baumschulenweg fußläufig verknüpfen.

## 2.2 Entwurf



## 2.3 Isometrie



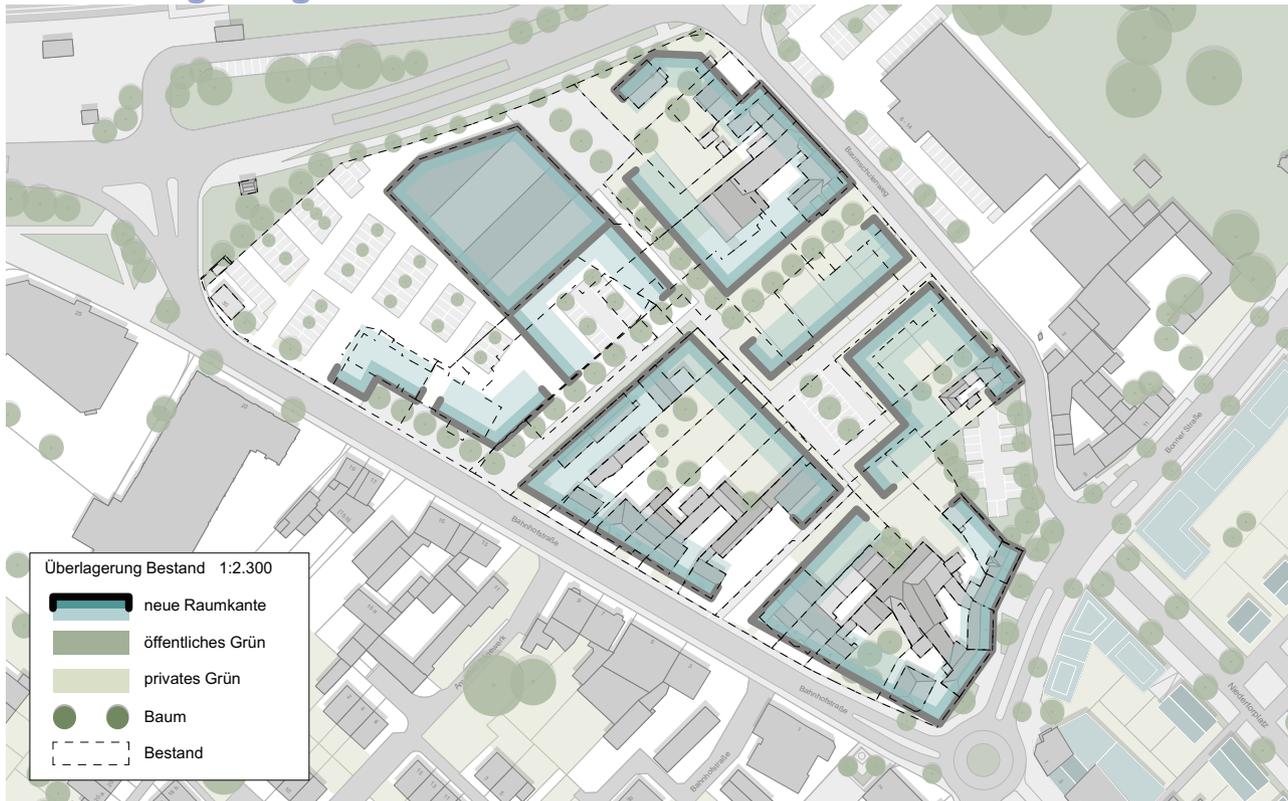
Der auf der linken Seite abgebildete Plan zeigt wiederum eine mögliche Bebauung auf Basis des vorherigen Raumkantenplanes.

Auch hier wird die Bahnhofstraße entlang des großflächigen Einzelhandels mit neuen baulichen Raumkanten gefasst. Die Bauflucht wird zurückversetzt, sodass der Neubebauung Parken unter Bäumen vorgelagert werden kann. Die Aufweitung stellt ein Pendant zur Platzaufweitung im Südosten der Bahnhofstraße, dem sogenannten ‚Brunnenplatz‘, dar.

Im Nordwesten des Blocks entstehen größer gegliederte Strukturen, wohingegen im Nordosten kleinteilige Parzellierungen dominieren. Die größer gegliederten Strukturen ermöglichen Kombinationen von Wohnen und Arbeiten. Die kleinteilige Parzellierung beinhaltet Doppel- und Reihenhäuser.

Ein zentraler Anger bietet weitere Stellplätze (vgl. Isometrie links).

## 2.4 Überlagerung



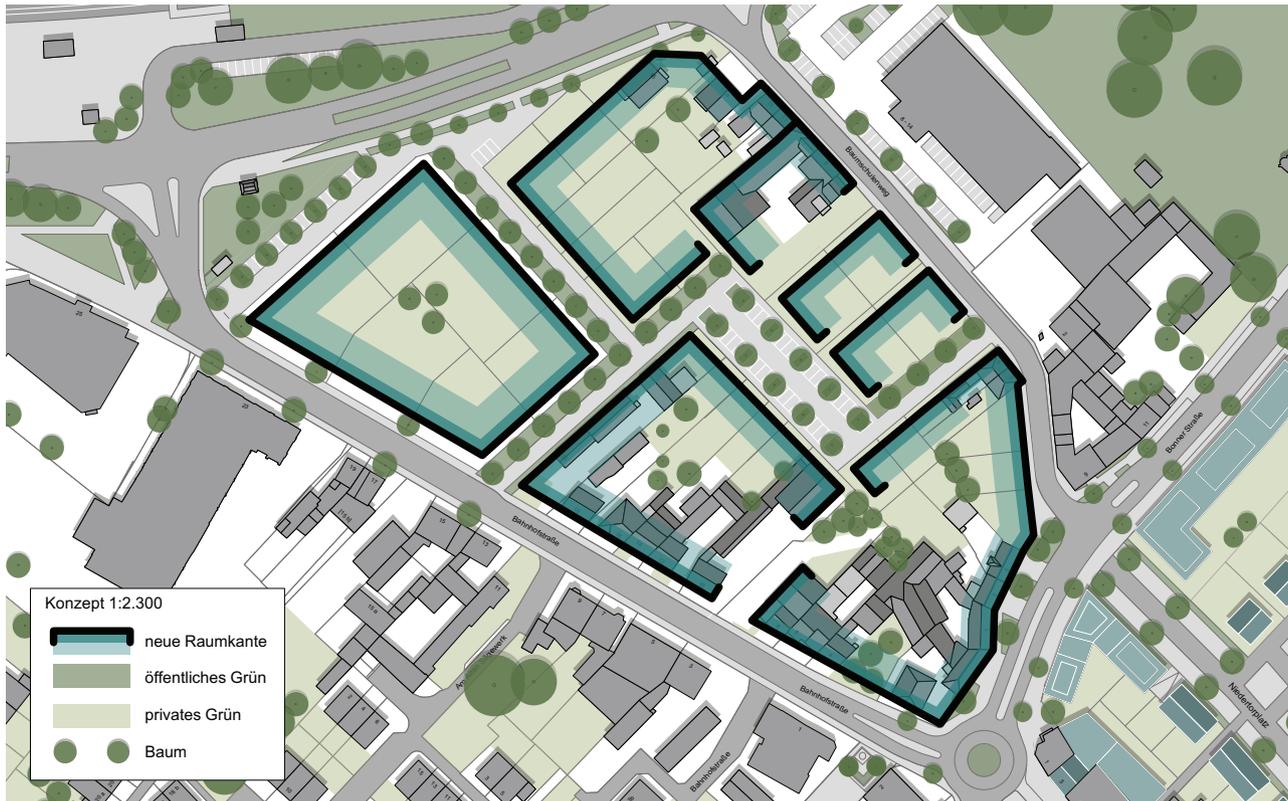
Als Rückgriff auf die bestehende städtebauliche Struktur zeigt der obige Plan eine Überlagerung des Bestandes mit der geplanten Erschließung und den Raumkanten aus Variante 2.

Es wird deutlich, dass die Variante durch die neue innere Erschließung in viele Parzellen eingreift und nur im Zusammenspiel aller Ei-

gentümer möglich ist. Die Ausnutzung zahlreicher Parzellen wird erhöht und gleichzeitig die Grünflächen gestärkt. Neue Wegeverbindungen erzeugen eine neue Durchgängigkeit und fußläufige Verbindungen der umliegenden Straßenzüge.

# 3. Konzept 3

## 3.1 Raumkanten



Variante 3 der Blockkonzepte geht, im Gegensatz zu Variante eins und zwei, neben dem Entfall des Getränkemarktes zusätzlich vom vollständigen Entfall des großflächigen Einzelhandels im Norden aus.

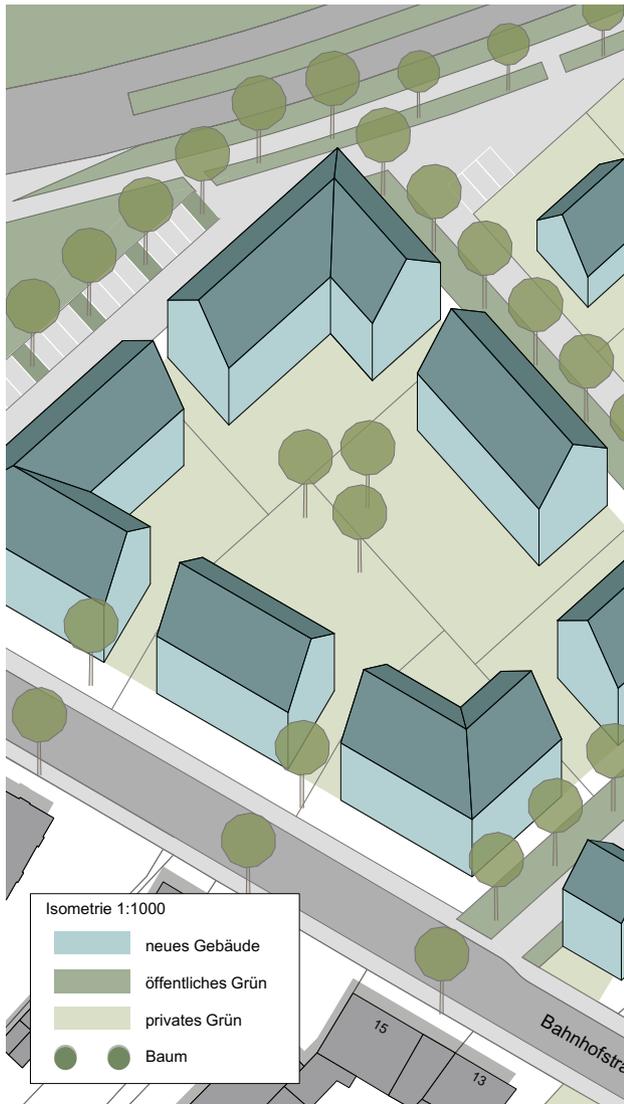
Der Block wird neu gegliedert und in mehrere kleinere Blöcke unterteilt. Entlang des Baumschulenswegs wird die hofartige Struktur für die

Blöcke aufgegriffen. Der Block erhält ein neues Erschließungsnetz mit zahlreichen Stellplätzen. Das zweiseitige Stellplatzpaket im Zentrum des Blocks, ‚Typ Meckenheim‘ genannt, ist ein Rückgriff auf die übrigen Blockkonzepte der Meckenhheimer Altstadt und ermöglicht eine Erhaltung dem allgemeinen Parkdrucks in der Meckenhheimer Altstadt.

## 3.2 Entwurf



### 3.3 Isometrie



Auf der linken Seite abgebildet ist eine mögliche Bebauung auf Basis des vorherigen Raumkantenplanes.

Der Block wird mit dem ‚Typ Meckenheim‘ (vgl. Blockkonzepte Meckenheim Altstadt) erschlossen. Von der Bahnhofstraße und dem Baumschulenweg führen Erschließungsstraßen in den Blockinnenbereich und münden in die angerförmige baumbestandene Mitte.

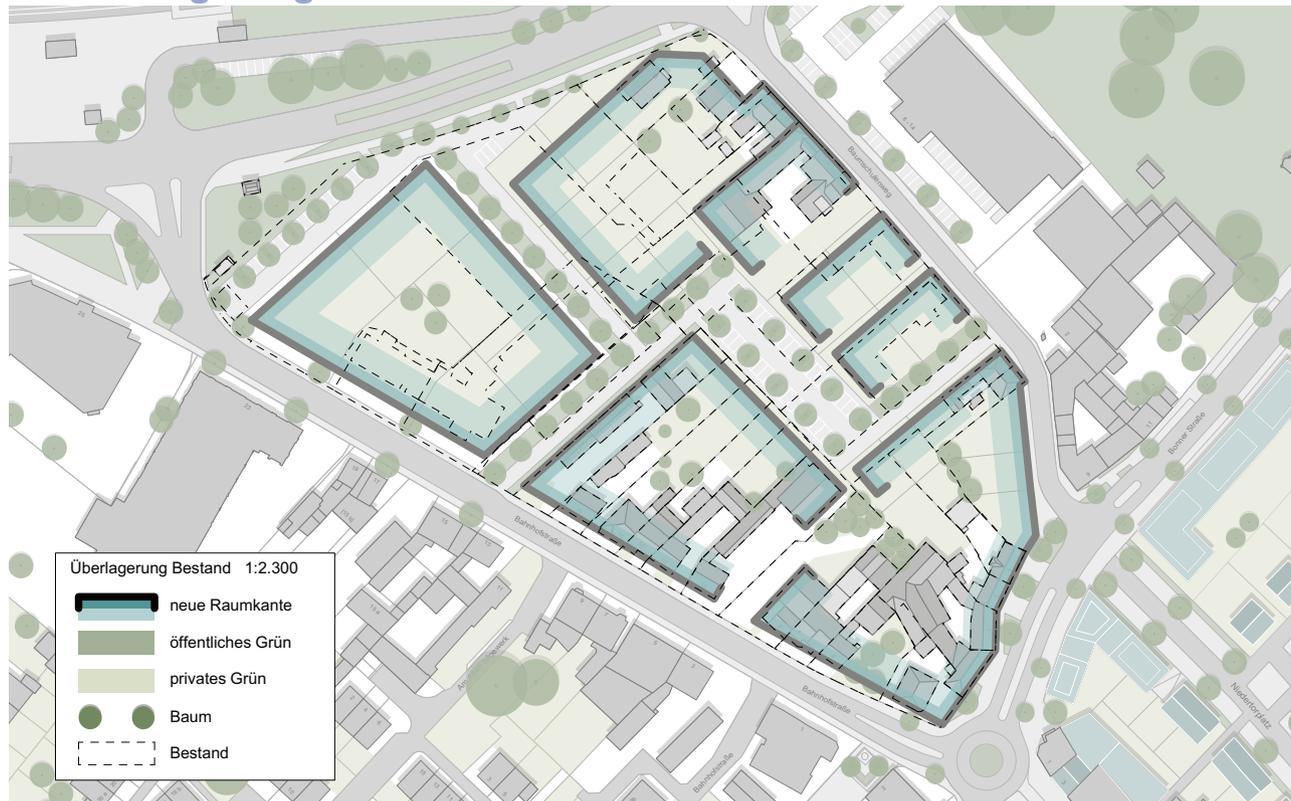
Das Stellplatzangebot kompensiert den entfallenen Parkplatz an der Einmündung des Baumschulenweges in die Bonner Straße. Weitere Stellplätze entstehen im Norden des Blockes.

Die bestehenden und neuen Straßen werden durch bauliche Raumkanten gefasst. Im Nordwesten dominieren größere gegliederte Strukturen für Wohnen und Arbeiten.

Die geschlossene Raumkante zur Rheinbacher Landstraße dient als Lärmschutz für die Bebauung im Inneren. Im Nordosten werden Parzellen für Einzel- und Doppelhäuser geschaffen. Im Bereich des Baumschulenwegs wird wiederum die hofartige Bebauung mit Geschosswohnungsbauten aufgegriffen.

Die abgebildete Isometrie zeigt den neuen Gebäudekomplex für Wohnen und Arbeiten im Nordwesten des Blocks.

### 3.4 Überlagerung



Ebenso wie in den vorherigen Varianten gibt es auch in der dritten Variante eine Überlagerung des Bestandes mit der neugeplanten Erschließung und den Raumkanten.

Insbesondere im Nordwesten des Blocks werden die großen Eingriffe in den Bestand deutlich. Mit der neuen Bebauung kann zum ersten

Mal eine klare bauliche Raumkante zur Rheinbächer Landstraße und zum Ortseingang von Meckenheim geschaffen werden.

Der Bebauung wird ein Stellplatzangebot mit parken unter Bäumen vorgelagert, welches eine Eingrünung der neuen baulichen Raumkanten bedingt.

# 4. Konzept 4

## 4.1 Raumkanten



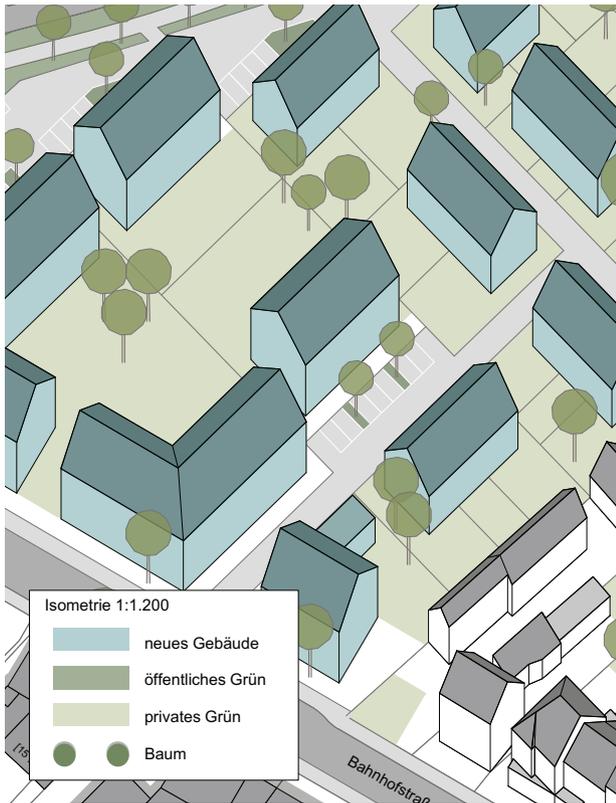
Variante 4 greift ebenso stark in die bestehende städtebauliche Struktur ein wie Variante 3.

Der Getränkemarkt und der großflächige Einzelhandel im Norden entfallen. Der Bereich wird neu gegliedert und in Blöcke unterteilt. Es entstehen fünf Blöcke mit einem Straßen- und Wegenetz.

Im Norden an der Rheinbacher Landstraße entstehen zahlreiche Stellplätze. Ergänzend werden im Süden an der Einmündung in die Bonner Straße weitere Stellplätze geschaffen. Die Raumkanten zur Rheinbacher Landstraßen sollten möglichst geschlossen sein, um als Lärmschutz für den übrigen Blockinnenbereich zu dienen.



### 4.3 Isometrie



Der links abgebildete Plan zeigt eine mögliche Bebauung auf Basis des Raumkantenplanes. Die bestehenden und neuen Straßen werden durch bauliche Raumkanten gefasst. Der Nordosten des Blocks ist von großen Strukturen mit Geschosswohnungsbauten für Wohnen und Arbeiten geprägt, im Nordwesten werden durch eine kleinteilige Parzellierung Strukturen für



Doppel- und Reihenhäuser, in Anlehnung an die Gliederung südwestlich der Bahnhofstraße, geschaffen. Stellplätze sind straßenbegleitend angeordnet. Im Norden entsteht eine Stellplatzanlage für die Geschosswohnungsbauten. Empfehlenswert sind Tiefgaragen. Die beiden Isometrien zeigen charakteristische Ausschnitte aus dem Blockinnenbereich.

## 4.4 Überlagerung



Der oben abgebildete Plan zeigt die Überlagerung des Bestandes mit der geplanten Erschließung und den Raumkanten von Variante 4.

Auch hier werden die großen Eingriffe im Nordwesten deutlich. Mit der neuen Bebauung entsteht eine definierte Raumkante zur Rheinbader Landstraße und zum Ortseingang Meckenheim.

Es entstehen fünf neue Blockstrukturen mit klaren Raumkanten zu den angrenzenden Straßenzügen.

Geplante Erschließungsstraßen und Wegeverbindungen gliedern die Blöcke und verbinden die angrenzenden, bestehenden Straßenzüge, wie die Bahnhofsstraße mit dem Baumschulweg, sinnvoll miteinander.

# AUSBLICK

Im Rahmen des Förderprojekts wurden die Hauptstraße, mit Markt und Kirchplatz, die nördliche Klosterstraße und die Glockengasse umgebaut. Weitere Abschnitte mit der Bonner Straße und dem südlichen Abschnitt der Bahnhofstraße inklusive ‚Brunnenplatz‘ folgen.

Bisher bestehen noch keine konkreten Investitionsabsichten für diesen Block. Durch den Umzug des Rathauses und dem Leerstand in der Bahnhofstraße sollte hier zeitnah eine Nachnutzung bzw. neue Planung gefunden werden. Die vorliegenden Varianten zeigen Optionen für eine zukünftige Entwicklung auf.

Das Schlüsselprojekt für die Erhaltung des Blocks zwischen Bahnhofstraße und Baumschulenweg ist die Umnutzung des Rathausgrundstücks i.V. mit der Umnutzung von Teilen des Obsthofes Ley. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Für den südlichen Teil des Blocks steht das Thema Erhaltung und behutsame Entwicklung und für den nördlichen Teil Umstrukturierung und Nachverdichtung im Vordergrund.

Die parallel zum ersten Blockkonzept aufgestellte Gestaltungssatzung Altstadt Meckenheim ist auch für diesen Block gültig und definiert einen gestalterischen Rahmen für die gewünschte Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Meckenheimer Altstadt.



#### Blockkonzept Variante 1:

- Erschließung von außen
- Fußwegenetz im Inneren
- grüne Mitte
- Erhalt Einzelhandel und Getränkemarkt
- hofartige Neubebauung



#### Blockkonzept Variante 2:

- neue Erschließung von Innen
- Fußwegenetz
- Erhalt EZH, Ergänzung Wohnen u. Arbeiten
- hofartige Blockstrukturen
- Platzaufweitung



#### Blockkonzept Variante 3:

- Erschließung Typ ‚Meckenheim‘
- Wohnen und Arbeiten im Nordwesten
- hofartige Neubebauung
- Durchgrünung



#### Blockkonzept Variante 4:

- neue Erschließung von Innen
- Verlegung Parkplatz
- Wohnen und arbeiten im Nordwestwesten
- große Blockstrukturen, kleinteiliger Bebauung



