TOP:

Meckenheim
Lebendig. Modern. Sympathisch.

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

66 - Verkehr und Grünflächen

Vorl.Nr.: V/2019/03994

Datum: 13.11.2019

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	28.11.2019	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Parkpalette Neuer Markt;
hier: Variantenuntersuchung als Basis für die Festlegung eines Standortes

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Standortanalyse zur Kenntnis und beschließt:

Die Verwaltung wird beauftragt, vor der endgültigen Entscheidung die Standortanalyse mit den Varianten in einer Bürgerversammlung und im Rahmen einer Informationsveranstaltung den Eigentümern und Gewerbetreibenden vorzustellen.

Finanzielle Auswirkungen

Begründung

Nach dem Beschluss zur V/2018/03614 des Ausschusses für Bau, Vergabe, Wirtschaftsförderung und Tourismus erfolgte die Beauftragung der Ingenieurleistungen für die objektbezogene Schadensanalyse der vorhandenen Parkpalette sowie der Variantenuntersuchung zur Festlegung eines Standortes für den Bau einer neuen Parkpalette an das Ingenieurbüro Leiendecker .

Als Folge der Begutachtung des Bauwerks und der hieraus resultierenden Schadensanalyse wurde die Parkpalette zwischenzeitlich in den Sommerferien 2019 abgebrochen, da die Verkehrssicherungspflicht nicht mehr gewährleistet werden konnte und eine Sanierung des Bauwerks unwirtschaftlich war.

Zwischenzeitlich liegt die Standortanalyse für den Neubau einer Parkpalette im Umfeld des Neuen Marktes in Meckenheim (siehe Anlage) vor. Hier wurde der Fokus der Untersuchung neben dem Altstandort auf 3 unbebaute städtische Flächen gelegt.

Um die Handlungsoptionen der Stadt richtig bewerten zu können, ist ein Rückblick hilfreich.

Rückblick:

Eine der wesentlichen Planungsentscheidungen in der Entwicklung zur „neuen Stadt Meckenheim-Merl" in den 1970-er Jahren war die Entscheidung, die Anlage eines weiteren parallelen Versorgungszentrums in Meckenheim im Bereich der „Neuen Mitte" zu etablieren. Nach eingehender Entscheidungsfindung über das „Wie" des städtebaulichen Kontextes entstanden dort dann ab Ende der 1970-er, Anfang der 1980-er Jahre die ersten kommerziellen Bauvorhaben (Möbelhaus mit 7.000 qm Verkaufsfläche und Supermarkt mit 3.200 qm Verkaufsfläche), die auch einen überörtlichen Kundenkreis anzogen. Hierdurch gelang es schon vor Abschluss der umgebenden Wohngebiete, die Attraktivität, die auch die Ansiedlung kleiner Spezialgeschäfte begünstigte und die den erforderlichen ersten Anschub für das „Funktionieren" des neuen Zentrums gab, zu schaffen.

Städtebauliche Herausforderung war insgesamt, die Parameter der primär wirtschaftlichen Interessen des Einzelhandels/des Bauherren, den entstehenden Städtebau (Baukörper/Fassaden und allgemeine Gestaltung der privaten und öffentlichen Bereiche) sowie die Etablierung eines florierenden Einzelhandels in einen abgewogenen Kontext zu bringen. Um die Anfangsphase der Etablierung des „Neuer Markt" zu entlasten, stellte die EMM vorab ausreichend ebene Parkplätze zur Verfügung, soweit diese nicht auf eigenem Grundstück geschaffen werden konnten. Die Käufer verpflichteten sich gleichzeitig, sich später an einem Parkgebäude zu beteiligen. Mit fortschreitender Bautätigkeit wurden die provisorischen Flächen als Bauflächen benötigt, so dass 1982 die Parkpalette in Stahlbauweise mit insg. 351 Stellplätzen errichtet wurde und die Parkplatzfläche Königsberger Straße/Danziger Straße mit 145 Stellplätzen entstand. Hiermit konnten private Stellplatzverpflichtungen erfüllt werden (Anbindung per Baulast) mit heute 336 Anbindungen in der Parkpalette und 59 auf dem Parkplatz Königsberger/Danziger Straße.

Planungsgrundsatz für den Neubau:

Für den Neubau der Parkpalette ist unabhängig vom jeweiligen Standort die Anzahl von 351 Stellplätzen (davon 8 Behindertenstellplätze) zu erhalten, wobei die Stellplatzbreite mindestens 2,50 m betragen soll.

Unter diesen Grundvoraussetzungen hat das Ingenieurbüro Leiendecker die Standorte, untersucht und dabei auch evtl. mögliche Potentiale für zusätzliche Stellplätze ermittelt.

Neben der reinen Schaffung von Parkraum sind auch bauordnungsrechtliche und städtebauliche Aspekte, die Betrachtung der Interessen der Gewerbetreibenden und deren Kunden sowie der Anwohner des Neuen Marktes als auch Belange des

Schulcampus, des Mosaik und der Jungholzhalle zu berücksichtigen .

Bewertung der Standorte:

Die möglichen **Standorte B und C** können aus der Sicht der Verwaltung keiner weiteren näheren Betrachtung unterzogen werden, da diese beiden Standorte nicht annähernd die Umsetzung der Mindestanzahl der erforderlichen Stellplätze gewährleisten.

Bei Standort B kommt überdies der Umstand hinzu, dass sich lediglich eine Teilfläche im städtischen Eigentum befindet und somit zunächst weiterer Flächenerwerb bzw. vertragliche Verhandlungen mit dem derzeitigen Eigentümer getätigt werden müssten. Des Weiteren würde im Falle einer dortigen Bebauung der ohnehin schmale Verbindungsweg zur Promenade zugebaut und der dahinter liegende LIDL-Markt verdeckt, was nicht im Interesse des Betreibers liegt.

Zum Standort C ist ergänzend anzumerken, dass aufgrund der dortigen Grundstücksgeometrie erhebliche Restflächen nicht genutzt werden könnten.

Standort A bespielt den bisherigen Standort der Parkpalette, wobei durch den kompakt gehaltenen Entwurf ein Flächenanteil von 600 qm der ehemaligen Parkpalette nicht in die Nutzung einfließt. Hierdurch entsteht Freiraum zwischen Hit-Markt und Lidl-Markt, der sich zudem auch für die Blickachse Neuer Markt - Lidl positiv bildet.
Der Gebäudeentwurf ist in der Minimalanforderung 2-geschossig ausgebildet, wobei das Parken auf dem Dach des 2. Geschosses gesetzt ist. In der optischen Wahrnehmung wird das Gebäude im Umfeld bereits in dieser Minimalvariante erheblich massiver in Erscheinung treten, als es die Parkpalette tat. Die Maximalvariante, mit weiteren Parkflächen auf einem zusätzlichen Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss!), wird diesen Eindruck weiter potenzieren.
Die baurechtlichen Planungsvorgaben für ein 2-geschossiges Parkhaus sind durch den bestehenden Bebauungsplan (Nr.45 A- Versorgungsbereich Mitte) gegeben.

Insgesamt bleibt die konzentrierte Bündelung von Parkplatzflächen in diesem Bereich des neuen Marktes erhalten, die Trennung von Fußgängerzone „Neuer Markt" und Parkzone „Thomas-Dehler-Straße" wird weiter aufrechterhalten. Die Frage der Nachhaltigkeit der Nutzung von hochwertigen innenstädtischen Bauflächen als Parkplatzflächen bleibt unthematisiert.

Es böte sich neben dem reinen Bau einer Parkpalette beträchtliches sowohl städtebauliches wie auch wirtschaftliches Potenzial.
Hier besteht in der Folge die Möglichkeit, auf einer Fläche von rund 3.500 m² in Bestlage z.B. eine neue Geschäfts- und Wohnbebauung zu realisieren die für den Neuen Markt eine einmalige Chance zur weiteren Attraktivitätssteigerung darstellt. In diesem Fall ist selbstverständlich auch die Errichtung bzw. der Erhalt von Parkplätzen denkbar um den Bedürfnissen des dortigen Einzelhandels wie auch der Anwohner gebührend Rechnung zu tragen.

Der Standort D birgt nachfolgend dargestellte Chancen und Wagnisse:
Ein Neubau am Standort D stellt einen baulichen Eingriff in das Schul-Campus-Areal dar. Bei der bevorstehenden Sanierung des Schulcampus würden mögliche Flächen für Anbauoptionen entfallen und mögliche Standortvarianten für Interimslösungen eingeschränkt. Ebenso sind die Belange des angrenzenden MOSAIK (z.B. Zirkuswoche) zu würdigen. Überdies ist hierfür der Abriss der beiden dortigen Hausmeisterwohnungen erforderlich. Allerdings bietet der Standort D einige Vorteile,

die kein anderer Standort mit sich bringt. Aufgrund der Geländetopographie fügt sich das Bauwerk an diesem Standort in die vorhandene Hang-Situation ein und wird insofern nur wenig als Gebäude dominierend in Erscheinung treten.
So ist im Falle der Umsetzung des Bauvorhabens an der dortigen Stelle mit der geringsten verkehrlichen Einschränkung über die gesamte Bauzeit für die angrenzende Anwohnerschaft des Neuen Marktes zu rechnen. Dies liegt in dem Umstand begründet, dass es sich vorliegend bezogen auf die Schaffung von Parkraum um unerschlossenes Gelände handelt. Zudem würden während der Bauzeit keine weiteren Parkplätze gesperrt werden.
.
Auch wenn Standort D durch die Königsberger Straße baulich vom Zentrum ein Stück abrückt, sind die Wegebeziehungen über die vorhandene Fußgängerbrücke mit denen der bisherigen Parkpalette vergleichbar. Die Zufahrt zum Parkhaus führt direkt von der erschließenden Königsberger Straße in das Parkhaus, der Parkplatzsuchverkehr wird somit konzentriert. Es ist auch eine zusätzliche Anbindung über die Königsberger Straße in Form einer Querungshilfe umsetzbar. In der Folge könnte sich bei diesem Standort ein Synergieeffekt positiv auf die Parksituation in der Jungholzhalle und dem MOSAIK bei Veranstaltungen auswirken.

Ergänzend muss angemerkt werden, dass im Fall der Realisierung an Standort D die am Standort A mögliche städtebauliche Entwicklung leichter zu realisieren ist.

Darüber hinaus bedarf es für den Bau eines solchen Objektes, unabhängig von der Standortwahl, auch entsprechender Sicherheits-/ Überwachungskriterien (Thema Konflikträume, Verschließbarkeit o.ä.).

Das beauftragte Ingenieurbüro und die Verwaltung werden die Standortanalyse in der Sitzung detailliert vorstellen.

Meckenheim, den 13.11.2019

Christian Münzer	Marcus Witsch
Sachbearbeiter	Fachbereichsleiter

Abstimmungsergebnis:

☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltungen