

TOP:

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

61 - Stadtplanung, Liegenschaften

Vorl.Nr.: V/2022/0886

Datum: 15.11.2022

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	01.12.2022	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Altstadt Meckenheim – Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes;
hier: Bebauungsplan Nr. 120B „Hauptstraße West: 2 – Marktplatz“ –
Anpassung des städtebaulichen Entwurfs

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschließt, für die weitere Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs für die Fläche des Marktplatzes

1. auf eine Reduzierung der Gebäudehöhen bei den Häusern 1 und 2 zu verzichten und Planungen des Wettbewerbsentwurfs beizubehalten.
2. im Bereich der Mühlenstraße/Adolf-Kolping-Straße die bestehenden Stellplatzflächen zu erweitern und an dem Standort 35 neue Stellplätze in einer dem Umfeld entsprechend angepassten Ausführung herzustellen.
3. die Verwaltung zu beauftragen, die abgestimmten Entwürfe erneut der Öffentlichkeit zu präsentieren.

Begründung

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 10.03.2022 sowie daran anschließend in der Bürgerinformationsveranstaltung am 15.03.2022 wurde der Siegerentwurf zur Entwicklung des Marktplatzes mitsamt darauf aufbauenden Entwurfsoptimierungen vorgestellt.

Sowohl in der Ausschusssitzung als auch in der Bürgerinformationsveranstaltung fand ein reger Meinungs austausch statt. In Summe gab es inhaltliche Anregungen und Diskussionspunkte mit der verbundenen Aufgabe an die Stadtverwaltung, diese vertiefend mit dem Investor zu diskutieren. In besonderem Maße sollten dabei die Aspekte der städtebaulichen Dichte und Gebäudehöhen, des Stellplatzbedarfs bzw. des Stellplatzangebotes, sowie der Nachhaltigkeit in Verbindung mit dem energetischen Konzept und dem ökologischen Bauen berücksichtigt werden.

Eine dahingehende Abstimmung hat im August/September stattgefunden. Die Verwaltung hat das Ergebnis dieser Abstimmung in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 20.10.2022 vorgestellt. In der fraktionsübergreifenden Diskussion konnte festgehalten werden, dass die Herstellung einer zweiten Tiefgaragenebene von allen Fraktionen als wirtschaftlich nicht tragbar eingeschätzt wird.

Die folgenden weiteren Punkte sollen abgestimmt und das Ergebnis per Beschluss gesichert werden:

- 1) Hinsichtlich der Reduzierung der städtebaulichen Dichte und Höhe bestehen die Optionen, bei Haus 1 das Staffelgeschoss zu entfernen und das Haus 2 lediglich mit drei anstelle von vier Geschossen auszubauen. Ebenso besteht die Möglichkeit, lediglich einer der beiden Optionen wahrzunehmen.

Die entsprechenden Entwurfsansichten und die Höhendarstellungen sind als Anlage 1 im Ratsinformationssystem beigefügt.

Trotz der Wettbewerbsvorgabe, welche eine maximale Dreigeschossigkeit vorsieht, vertritt die Verwaltung nach wie vor die Meinung, dass eine Realisierung gemäß Wettbewerbsentwurf mit vier Geschossen bei Haus 2 in diesem Ausnahmefall angebracht und städtebaulich vertretbar ist. Durch die Stellung als Solitär und vom Gebäudevolumen den Häusern 1 und 3 deutlich untergeordnet, erzeugt ein erhöhtes Haus 2 eine wichtige Funktion als städtebauliche Markierung am Marktplatz. Die vorgestellten Höhenabwicklungen und Ansichten mit Vergleich zur umliegenden Bebauung legen dar, dass eine Viergeschossigkeit bei Haus 2 in diesem Rahmen absolut vertretbar und angepasst ist. Für eine Reduktion von Haus 2 in seiner Geschossigkeit gibt es auch keine Wiedererkennungspunkte innerhalb der Umgebungsbebauung. Die angrenzenden Häuser Hauptstraße 32, 20 und 23 sind mit Ihren Firsthöhen bzw. das Haus Hauptstraße 29 mit Oberkante Attika des Flachdaches ähnlich hoch. Das Staffelgeschoss auf Haus 1 umfasst lediglich etwa 132m² Bruttogrundfläche (eine Wohneinheit mit 2-3 Zimmern, ca. 92 qm) und zeigt sich damit im Vergleich zum weiteren Volumen des Gebäudekörpers Haus 1 ebenso als deutlich untergeordnet. Im Gegenzug stellt das Staffelgeschoss in der Höhenentwicklung einen konsequenten Übergang zum dahinterliegenden Haus 3 mit der dann gleichen Gebäudehöhe dar.

In der Folge empfiehlt die Verwaltung, auf eine Reduzierung der Gebäudehöhen bei den Häusern 1 und 2 zu verzichten und Planungen des Wettbewerbsentwurfs beizubehalten.

- 2) Hinsichtlich der Stellplatzsituation besteht die Option, ergänzende Stellplätze im Bereich der Mühlenstraße/Adolf-Kolping-Straße herzurichten.

Zunächst ist festzuhalten, dass insbesondere durch die Änderungen der

Erschließungs- und Anlieferungssituation im Vergleich zum ursprünglichen Wettbewerbsentwurf Stellplatzmöglichkeiten entfallen sind. Im aktuellen Entwurfsstand sind 102 Stellplätze vorgesehen. Eine Stellplatzbilanzierung mit der Darlegung des Stellplatzbedarfes durch die geplante Nutzung ist als Anlage 2 im Ratsinformationssystem, angefügt.

Hinsichtlich der Frage rund um die Parkplatzsituation in der Altstadt wurde bereits bei Erstellung des Exposés zum Bieterverfahren in 2019, vor dem Hintergrund der Attraktivitätssteigerung der Altstadt auch hin zu neuen Aufenthalts- und Erlebnisqualitäten für die Bürger, die Reduzierung der Stellplatzanforderung auf 100 zusätzliche Stellplätze, statt der 151 vorhandenen, beschlossen. Letztlich konnte aber keiner der 5 Bieter nur annähernd diese Vorgabe erfüllen, zusätzlich zu den aufgrund der Nutzungen notwendigen Stellplätze, weitere 100 Stellplätze herzurichten.

Im Zuge der anhaltenden öffentlichen, politischen sowie internen Diskussionen zum Umgang mit der Herausforderung, ansatzweise die momentan rund 150 bestehenden Stellplätze bei gleichzeitiger Bebauung und Neunutzung der Flächen zu kompensieren, rückt die Erarbeitung des Mobilitätskonzepts für die Gesamtstadt in den Vordergrund. Die mit der Durchführung beauftragten Ingenieurbüros haben den geplanten Bearbeitungsablauf in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 20.10.2022 präsentiert. Unabhängig hiervon ist die Verwaltung bestrebt, als Ausgleich weitere Stellplätze in der Meckenheimer Altstadt für eine öffentliche Nutzung bereitzustellen. Im Verlauf der Untersuchungen hierzu konnte eine geeignete Fläche im Bereich der Mühlenstraße/Adolf-Kolping-Straße identifiziert werden. Es besteht die Möglichkeit, die dort bereits bestehenden Stellplatzflächen zu erweitern und so altstadtnah neuen Parkraum zu schaffen. In der Folge empfiehlt die Verwaltung, an dem Standort 35 neue Stellplätze in einer dem Umfeld entsprechend angepassten Ausführung herzustellen.

In Anlage 3, die im Ratsinformationssystem beigefügt ist, wird der Entwurf der Erweiterung des Parkplatzes dargestellt.

Ziel ist es, im Hinblick auf die oben genannten Punkte einen Konsens zu finden, welcher im ersten Quartal des Jahres 2023 der Öffentlichkeit vorgestellt werden kann.

Meckenheim, den 15.11.2022

Florian Wichert

Sachbearbeiter

Waltraud Leersch

Fachbereichsleiterin

Anlagen:

Anlage 1: Ansichten und Höhenangaben zum städtebaulichen Entwurf

Anlage 2: Stellplatzbilanzierung für das geplante Vorhaben

Anlage 3: Entwurf Parkplatzerweiterung Mühlenstraße/Adolf-Kolping-Straße

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen