**TOP: Ö 7**

Meckenheim
Lebendig. Modern. Sympathisch.

Der Bürgermeister

# Beschlussvorlage

61 - Stadtplanung, Liegenschaften

Vorl.Nr.: V/2016/02837

Datum: 14.04.2016

| Gremium | Sitzung am | | |
|---|---|---|---|
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt | 28.04.2016 | öffentlich | Entscheidung |

## Tagesordnung

Altstadt Meckenheim - Umsetzung des integrierten Handlungskonzeptes - hier: Gestaltungskonzept zur baulichen Entwicklung

## Beschlussvorschlag

1. Das Gestaltungskonzept zur baulichen Entwicklung der Altstadt Meckenheims (Blockkonzepte) wird zur Kenntnis genommen und gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis der Blockkonzepte die städtebaulichen Planungen (Änderung der Bauleitpläne) anzugehen.

## Begründung

Die Umsetzung des im September 2011 beschlossenen Integrierten Handlungskonzeptes Altstadt Meckenheim (IHK) , welches seit 2013 in der Förderung der Stadterneuerung aufgenommen wurde, stellt seit Jahren ein zentrales Thema der Stadtentwicklung Meckenheims dar. Mit dem übergeordneten Ziel der Attraktivitätssteigerung und Aufwertung der Meckenheimer Altstadt umfasst das integrierte Handlungskonzept 17 Maßnahmenbereiche, deren schrittweise Umsetzung fördertechnisch auf die Jahre 2013 bis 2018 verteilt sind.

Seit 2014 wird als erste Maßnahme des Förderpaketes, der Umbau der Hauptstraße aktiv betrieben. Für das Jahr 2015 sah die Förderung u.a. die im Aufgabenbereich des FB 61 liegende **Bearbeitung eines Gestaltungskonzeptes zur baulichen**

**Entwicklung** vor. Hierunter ist die Erarbeitung eines Grundlagen-Konzeptes zu verstehen, das die Basis dafür bildet, die bestehenden Bebauungspläne der Altstadt aus den 1970er Jahren zeitgemäß für die Zukunft zu gestalten und neu auszurichten. Ebenso enthält die Förderung die Erarbeitung einer Gestaltungssatzung in Verbindung mit der Umsetzung eines Fassadenprogramms.

Die Fördermittel wurden Ende 2014 bewilligt, so dass in 2015 mit den ersten Analysen zu den städtebaulichen Planungen der Blockinnenbereiche beidseits der Hauptstraße und den angrenzenden Anliegerstraßen vor dem Hintergrund einer ganzheitlichen Betrachtung sowie Maßnahmen zur Gestaltung der Hauptstraße auf einer deutlich detaillierteren Ebene begonnen werden konnte.

Die Grundlage für beide Maßnahmen stellt die städtebauliche Bestandsaufnahme und –analyse dar. Diese umfasst übergeordnete stadträumliche Aspekte wie die Darstellung der historischen Entwicklung, der Nutzungsschwerpunkte/-verteilung, der vorhandenen Grünstruktur und Raumkanten sowie eine Bewertung von räumlichen Qualitäten und Mängeln, Wegeverbindungen und Barrieren/Störungen. Im Anschluss hieran wurden vertiefend in einer steckbriefartigen Analyse die einzelnen Gebäude der Hauptstraße betrachtet.

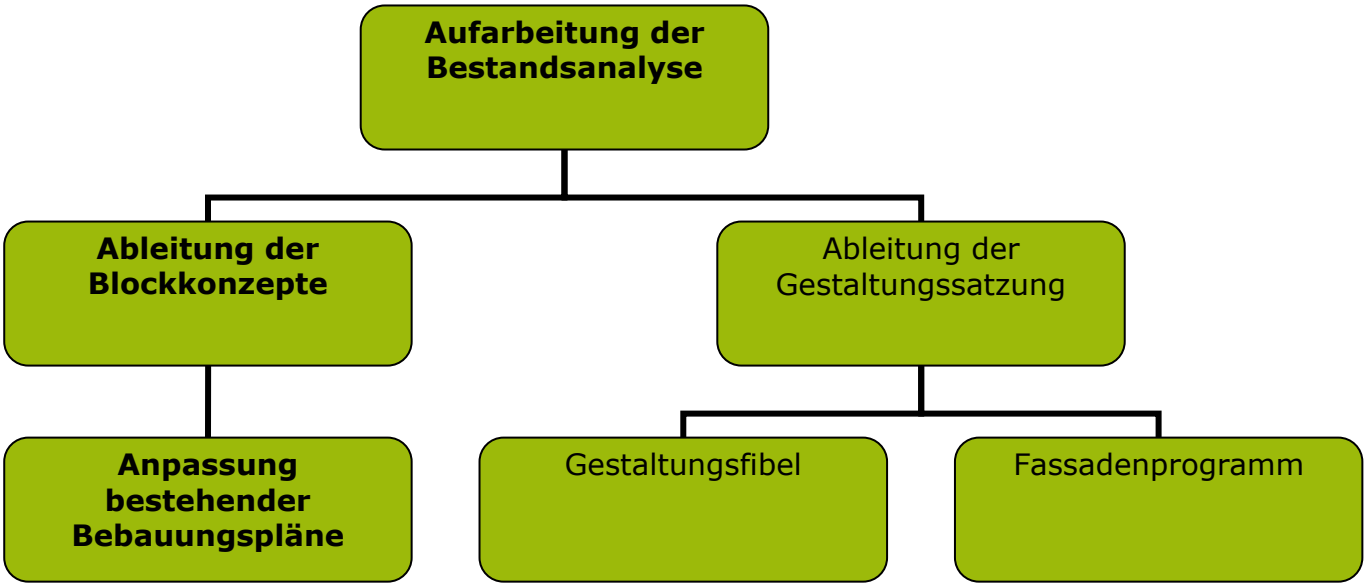
Diese Untersuchung beinhaltet beispielsweise die Kategorisierung des Gebäudealters, der Geschossigkeit, des Fassadenmaterials oder die Bewertung der Bausubstanz. Aufbauend auf dieser Betrachtung fand die Erarbeitung von Entwicklungskonzepten für städtebauliche Potentialflächen und von Vorschlägen für Gestaltungsvorgaben entlang der Hauptstraße statt.

Während der Analysen zu den städtebaulichen Konzepten haben sich insbesondere die Flächen im Bereich der Bonner Straße/Niedertorplatz, Mantelhofstraße/Marktplatz und Schwitzer Straße/Saaten-Rausch-Gelände als räumliche Potentiale für eine weitere Entwicklung herausgestellt. Im Rahmen der Bearbeitung wurden hierzu mögliche Entwürfe erarbeitet, die variantenhaft eine mögliche bauliche Nutzung der Flächen aufzeigen sollen. Diese wurden im Vorfeld mit den einzelnen Eigentümern diskutiert.

Die dort erarbeiteten Ergebnisse wurden im ersten öffentlichen Bürgerworkshop am 17.09.2015 präsentiert und diskutiert, sowie in einem Sachstandsbericht in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 03.12.2015 vorgestellt. Sowohl die Präsentation des Workshops als auch der Vermerk hierzu sind nochmals im Ratsinformationssystem eingestellt (Anlage A und Anlage B).

Im Frühjahr erfolgten aus den Erkenntnissen tiefergehende Bearbeitungen des Themas. Das Resultat dessen wurde wiederum in einem zweiten öffentlichen Bürgerworkshop am 15.03.2016 präsentiert und diskutiert. Die Präsentation des Workshops ist ebenfalls im Ratsinformationssystem eingestellt (Anlage C – bis Seite 46).

Die Übersicht der Konzepterarbeitungen zur Altstadt ist als Gesamtkonzept in folgendem Diagramm dargelegt:




Die Verwaltung präsentiert in diesem Tagesordnungspunkt nun das Ergebnis der Untersuchungen zu den Blockkonzepten (**Anlage 1**, als Broschüre zusammengestellt)

Mit den Blockkonzepten ist die Absicht verbunden, die Impulse, die von der erfolgreichen Neugestaltung der historischen Straßen- und Platzräume der Hauptstraße ausgehen, für eine Qualitätsoffensive in der Stadtentwicklung zu nutzen:

**„Öffentliche Investitionen als Anreiz für privates Engagement".**

Dabei stehen vor allem die in der Bestandsanalyse festgestellten Entwicklungs- und Potenzialflächen im Fokus. Das Entwicklungspotenzial wird blockbezogen dargestellt und durch integrierte städtebaulich-architektonische Vorentwurfsstudien, teilweise in Alternativen, ausgearbeitet und visualisiert.

Die Vorentwurfsstudien dienen der Schaffung von Plangrundlagen für die Änderung bzw. Neuaufstellung von Bebauungsplänen, mit denen die Nutzung der städtebaulichen Potenziale vorbereitet wird. Mehr als auf der ‚Grünen Wiese' erfordert die Entwicklung der Altstadt Einfühlungsvermögen. Rahmensetzend sind die erhaltenswerten städtebaulichen Strukturen der Altstadt, die sich in den charakteristischen öffentlichen Räumen und in dem historischen Straßen und Wegenetz erhalten haben. Erhaltenswert ist der Maßstab der Altstadt, die Feinkörnigkeit der Baustruktur und die überkommene Bautypologie aus Bürgerhäusern und landwirtschaftlich geprägten Anwesen. Auch wenn die Altstadt sehr stark kriegszerstört wurde, so hat gerade die Wiederaufbauperiode, die bis heute das Bild der Altstadt prägt, mit ihrem regional geprägten Form- und Farbkanon eine überzeugende Antwort auf das gefunden, was die Altstadt Meckenheims ausmacht. Eine qualitätsvolle Erneuerung und städtebauliche Weiterentwicklung der Altstadt benötigt einen städtebaulichen Rahmen.

Die Blockkonzepte bilden somit die Basis für die Überarbeitung der bestehenden Bebauungspläne. Als Ergebnis dieser Verfahren soll die Stärkung von Handel und Dienstleistung, die weitere Innenentwicklung und die Aktivierung der zentralen Wohnbau- und Gewerbeflächen-Potentiale erreicht werden.

Der Prozess der Weiterentwicklung im zentralen Bereich der Altstadt wurde durch die begonnenen Bauleitplanverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 S8 „"Merler Straße / Schwitzerstraße" und des Bebauungsplanes Nr. 120 „Hauptstraße West: 1-Niedertor/Tomberstraße" bereits eingeleitet.

In **Anlage 2** ist die Übersicht der Geltungsbereiche der derzeit bestehenden 16 Bebauungspläne der Altstadt dargestellt (2.1), dem gegenüber die Verwaltung für die Neuberarbeitung der Bebauungspläne einen Vorschlag zur Komprimierung auf 9 Bauleitpläne darlegt (2.2)
Im Rahmen der Bearbeitung der jeweiligen Verfahren werden die Nummerierungen sowie die Bezeichnungen der einzelnen Bauleitpläne angepasst und in ein ganzheitliches, neues System für den Bereich Altstadt Meckenheim eingefügt.

Parallel zu den Blockkonzepten wird eine Gestaltungssatzung für die Altstadt erarbeitet, die Leitideen für die harmonische Gestaltung der Gebäudefassaden enthält und die übergreifend für alle Bebauungspläne der Altstadt Gültigkeit erhalten soll. Unterstützt wird die Gestaltungsinitiative für die Altstadt im Rahmen des Förderprojektes durch ein Fassadenprogramm für die Altstadt
(siehe nachfolgender TOP).

Meckenheim, den 14.04.2016

| | |
|---|---|
| Christoph Lobeck | Leersch, Waltraud |
| Sachbearbeiter | Fachbereichsleiterin |

Anlagen:

**Anlage 1** Broschüre "Blockkonzepte"
**Anlage 2** Übersicht der aktuellen und zukünftigen Geltungsbereiche der Bauleitpläne

Im Ratsinformationssystem eingestellt:

**Anlage A** Präsentation Workshop 17.09.15
**Anlage B** Vermerk Workshop vom 17.09.15
**Anlage C** Präsentation Workshop vom 15.3.2016

Abstimmungsergebnis:

☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltungen