

**Meckenheim
Blockkonzepte
Gestaltungssatzung
Sondernutzung**

**Ausschuss für Stadtentwicklung
und Umwelt
28.04.2016**

Stadt Meckenheim



Büro RaumPlan, Aachen

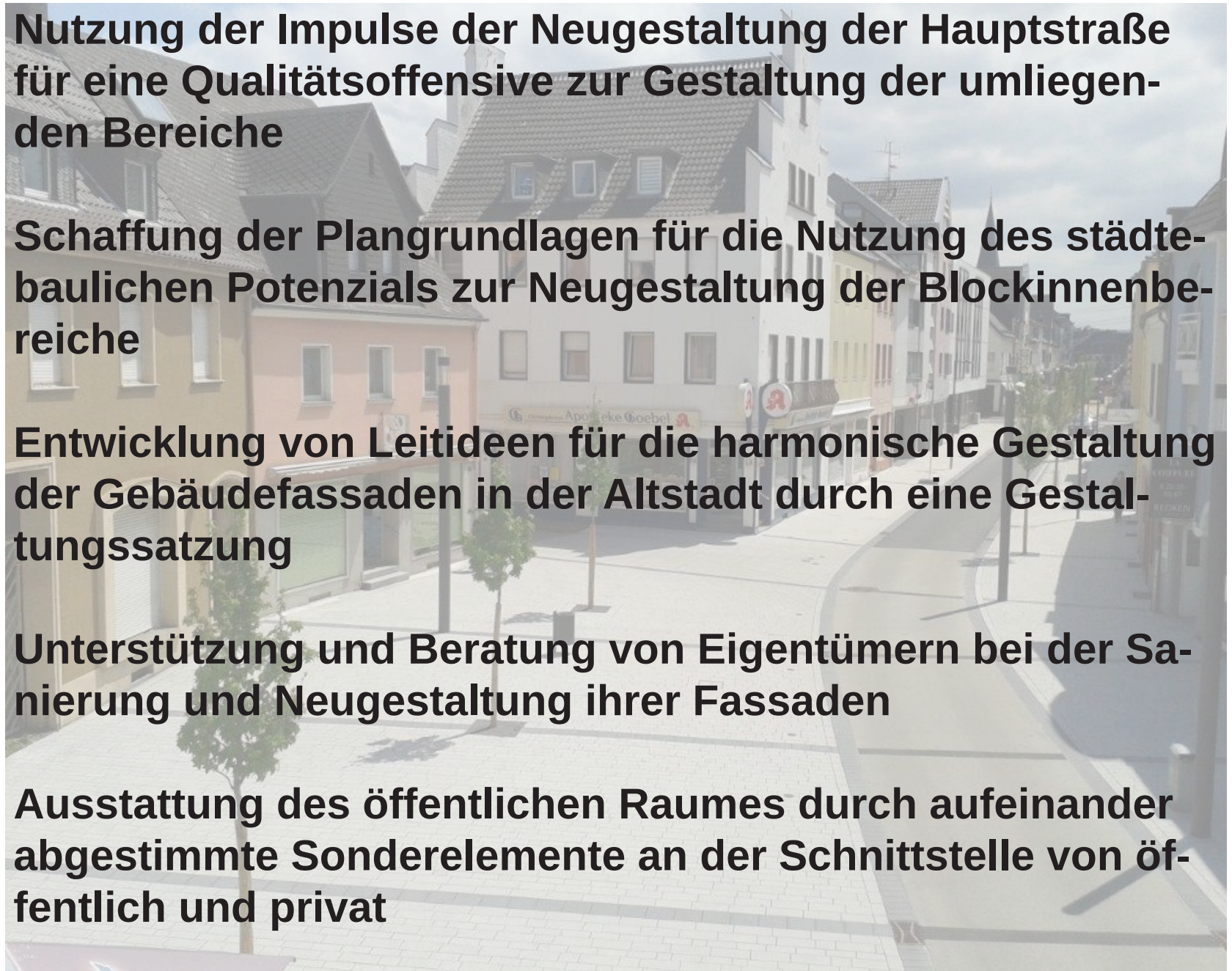
Nutzung der Impulse der Neugestaltung der Hauptstraße für eine Qualitätsoffensive zur Gestaltung der umliegenden Bereiche

Schaffung der Plangrundlagen für die Nutzung des städtebaulichen Potenzials zur Neugestaltung der Blockinnenbereiche

Entwicklung von Leitideen für die harmonische Gestaltung der Gebäudefassaden in der Altstadt durch eine Gestaltungssatzung

Unterstützung und Beratung von Eigentümern bei der Sanierung und Neugestaltung ihrer Fassaden

Ausstattung des öffentlichen Raumes durch aufeinander abgestimmte Sonderelemente an der Schnittstelle von öffentlich und privat



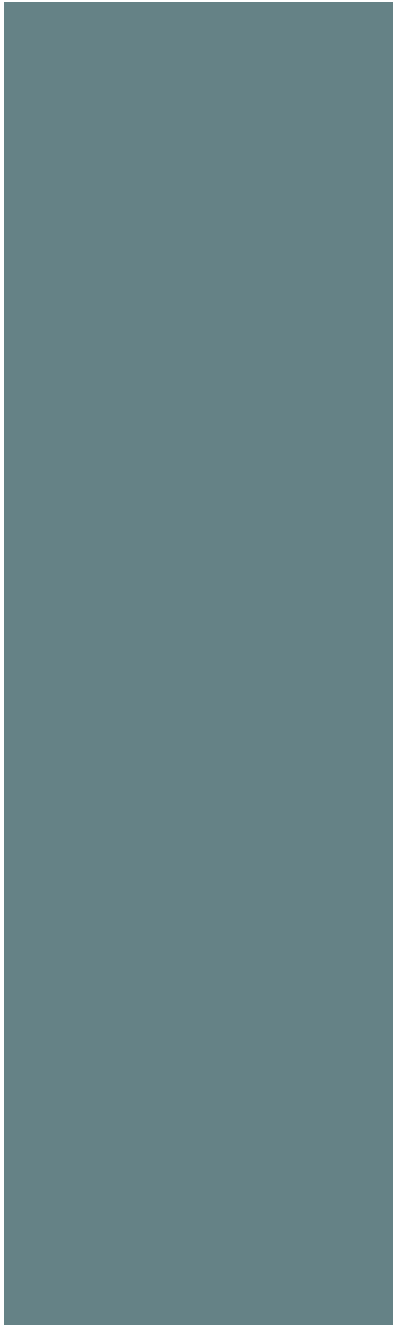


Blockkonzepte Altstadt

Blockkonzepte Altstadt

- 1. Bestandsaufnahme und Analyse**
- 2. Blockkonzepte**
- 3. Zusammenfassung**

Bestandsaufnahme und Analyse



Meckenheim Altstadt - Blockkonzepte

fehlende Raumkanten

Raumstörungen

Brachflächen und ungeordnete Hinterhofnutzungen

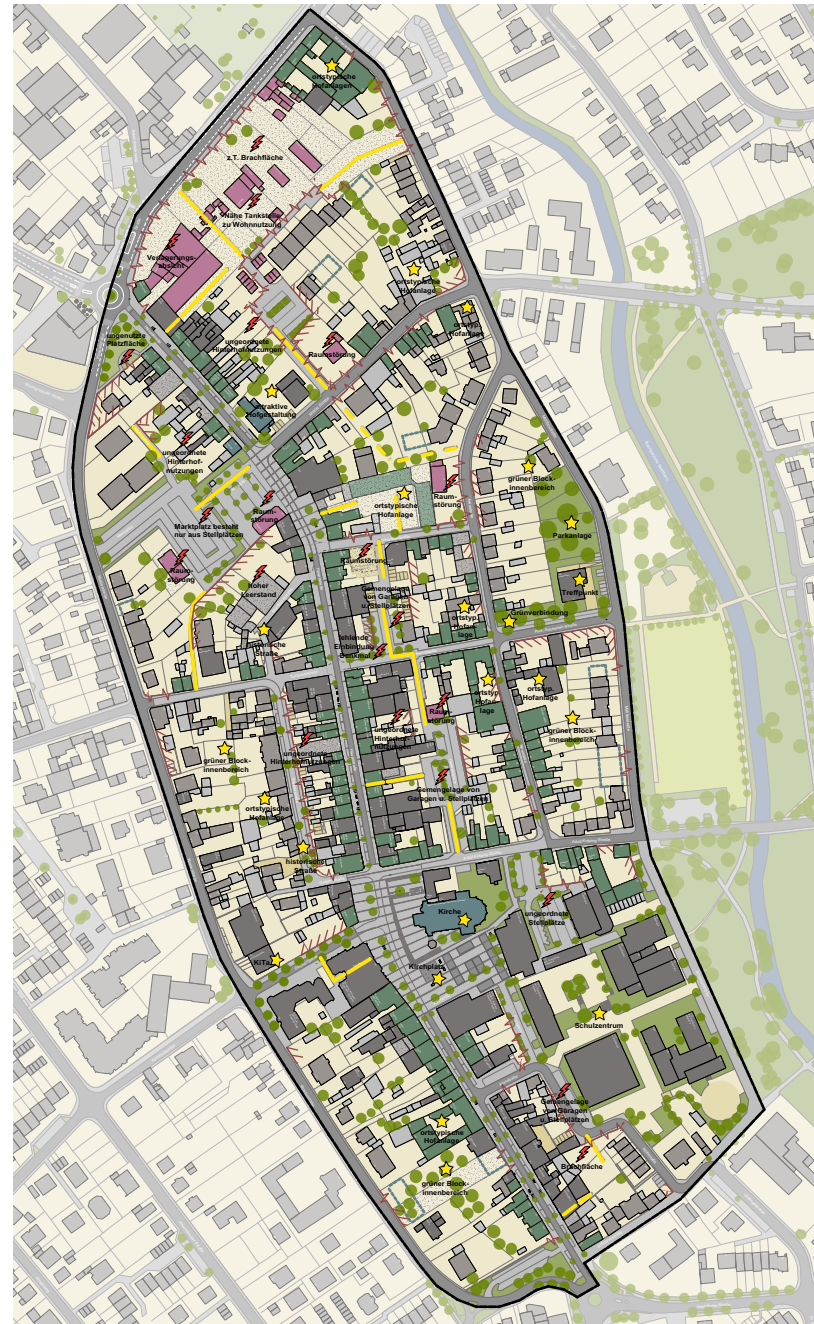
Nähe Tankstelle zu Wohnen

mangelhafte Erschließung von Blockinnenbereichen

erhaltenswerte Gebäude und attraktive Hofanlagen

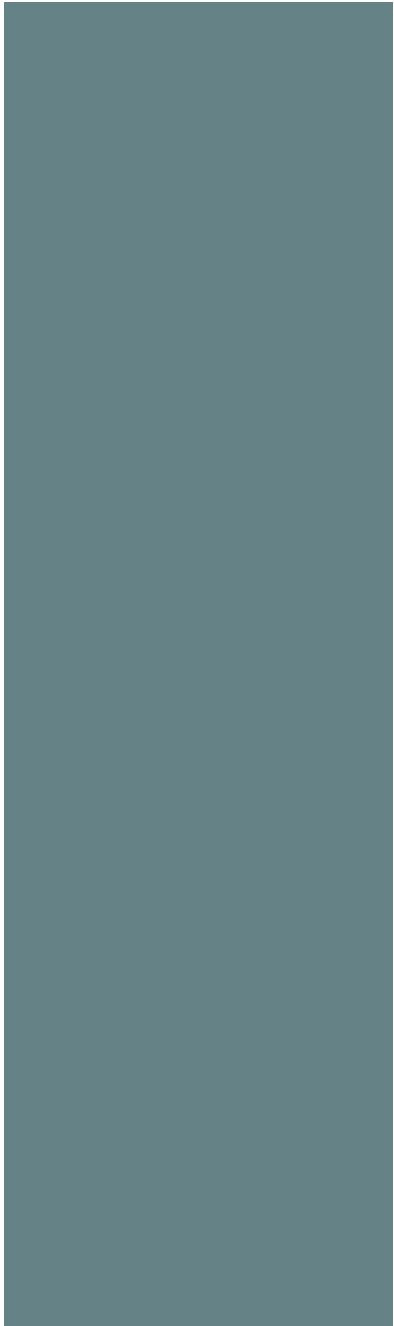
Baulücken

Wegeverbindungen



FLÄCHENBEWERTUNG	
	Stärken und Potenziale
	Schwächen und Chancen
GEBÄUDEBEWERTUNG	
	Denkmal, denkmalwert
	ortstypische Gebäude
	nicht erhaltenswerte Gebäude
GESCHOSSIGKEIT	
	1 Geschosse mit Flachdach
	2 Geschosse mit Pultdach
	2 Geschosse mit Satteldach
	2 Geschosse mit Walmdach
	3 Geschosse mit Staffelgeschoss
NUTZUNG	
	Wohnnutzung
	Dienstleistungen, Gastronomie, Gewerbe, Einzelhandel, landwirtschaftliche Nutzung, öffentliche Nutzung (siehe Beschriftung)
	Nebengebäude
	Leerstand, Potenzialfläche
RAUMKANTEN	
	angedeutete Raumkante
	fehlende Raumkante
	bauliche Raumkante erweiterbar
WEGEVERBINDUNGEN	
	Wegeverbindung vorhanden
	Wegeverbindung potenziell

Blockkonzepte



Variante 1

Erschließung Block-
innenbereich

Anbindung an Bon-
ner Straße

Verbesserung des
Stellplatzangebotes

Neubebauung Bon-
ner Straße und
'Krämer-Areal'

Verdichtung Block-
innenbereich

Angererschließung
mit Aufenthaltsqua-
lität

Wegeverbindungen
Bonner Straße und
Mühlenstraße



Meckenheim Altstadt - Blockkonzepte Block 1

Varianten

Zwischenstufen

Variante 1.1

Erhalt Tankstelle
und Netto

Variante 1.2

Erhalt Tankstelle
Netto u. Obsthof

Variante 2

größeres Stell-
platzangebot

Variante 3

gradlinige Er-
schließung



Meckenheim Altstadt - Blockkonzepte Block 1



Perspektive Anger mit neuer Wohnbebauung



Perspektive Neugestaltung Bonner Straße mit Neubebauung



Ansicht Neubebauung Bonner Straße mit Satteldach

Variante 1

Entwicklung Gelände ‚Saaten-Rausch‘

attraktives Wohnen/ Wohnhof/
Tiefgarage

Ergänzung Bebauung Neustraße und
Schwitzerstraße

private Erschließung Blockinnenbereich



Varianten

Variante 2
geöffneter Innenhof, Eckbebauung

Variante 3
Punktgebäude an
Innenhof



Variante 2



Perspektive Umbau 'Saaten Rausch' mit Innenbereich und Treppenanlage



Variante 3



Perspektive neue Punktbauten Neustraße

Meckenheim Altstadt - Blockkonzepte Block 3 und 4

Variante 1

Entwicklung ‚Marktcenter‘ als ‚Magnet‘

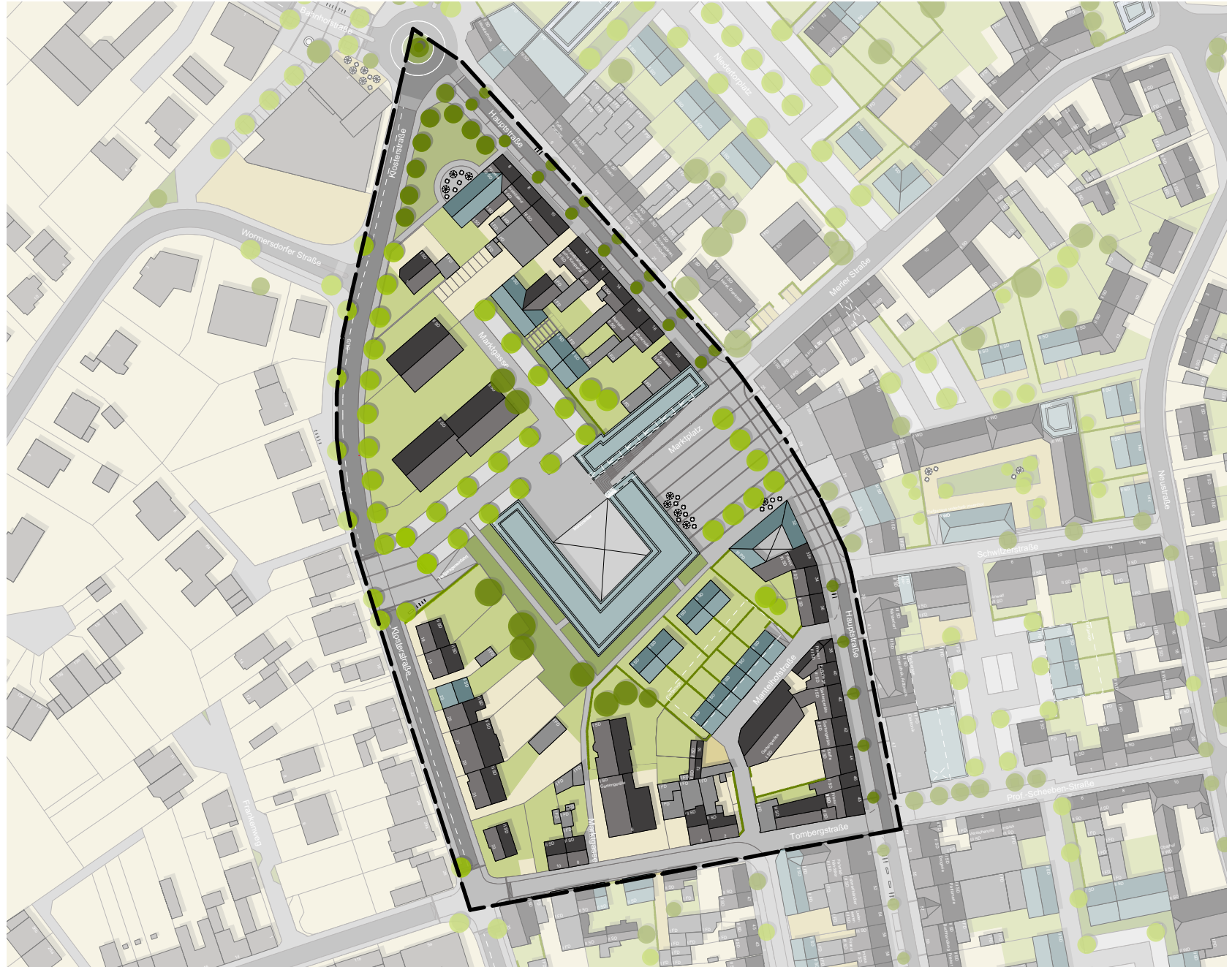
attraktives Wohnen/ Wohnhof/ Tiefgarage

bauliche Fassung Marktplatz

Potenzial Wohnanlage Mantelhofstraße

Potenzial Erschließung Blockinnenbereich

Neugestaltung am Niedertorkreisel



Meckenheim Altstadt - Blockkonzepte Block 3 und 4

Variante 2

Entwicklung ‚Markt-center‘ als ‚Magnet‘

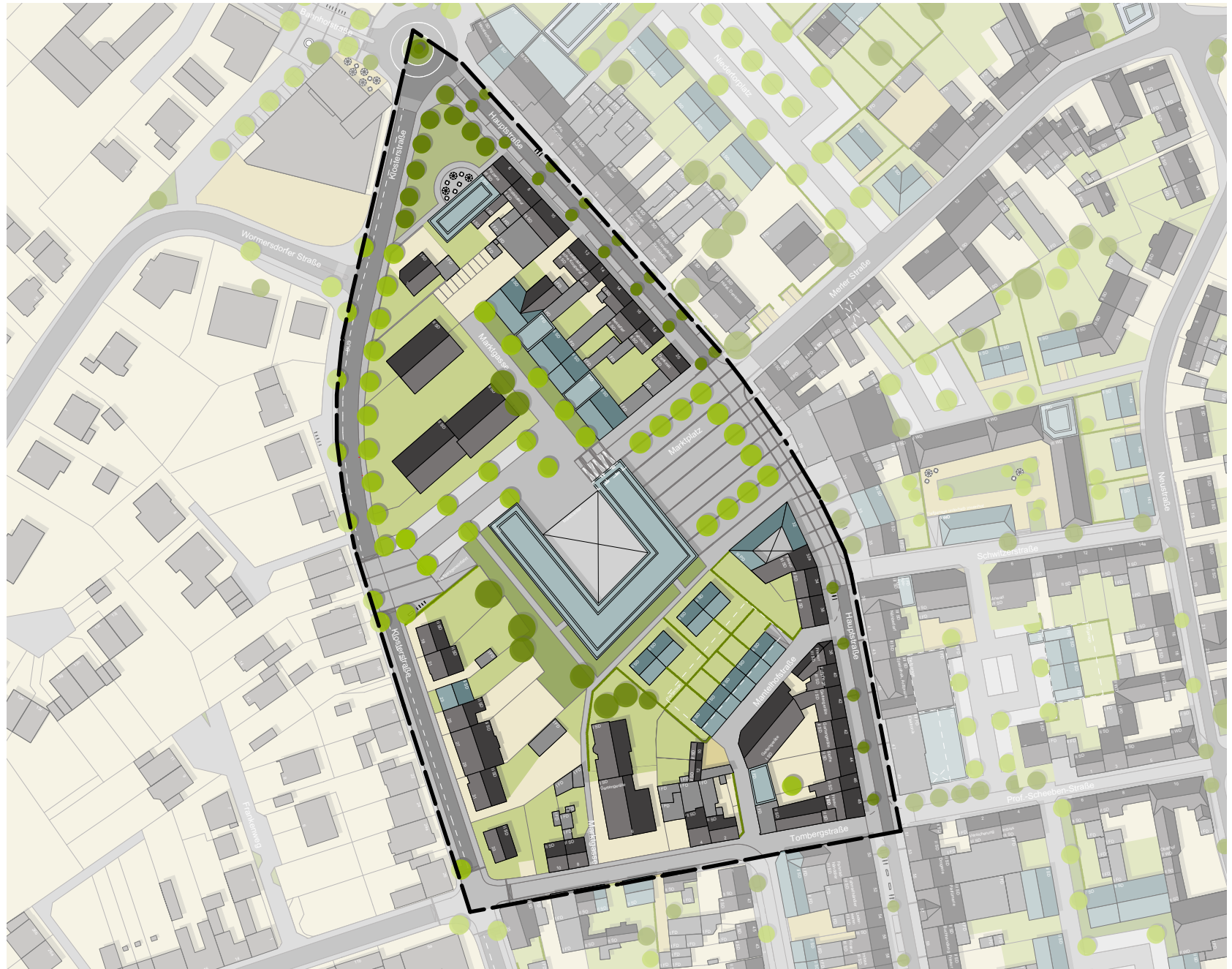
attraktives Wohnen/ Wohnhof/ Tiefgarage

bauliche Fassung Südseite Marktplatz

alternative Trep-pen-/ Rampenan-lage

Potenzial Wohnan-lage Mantelhofstra-ße

Potenzial Erschlie-ßung Blockinnen-bereich



Meckenheim Altstadt - Blockkonzepte Block 3 und 4

Variante 2

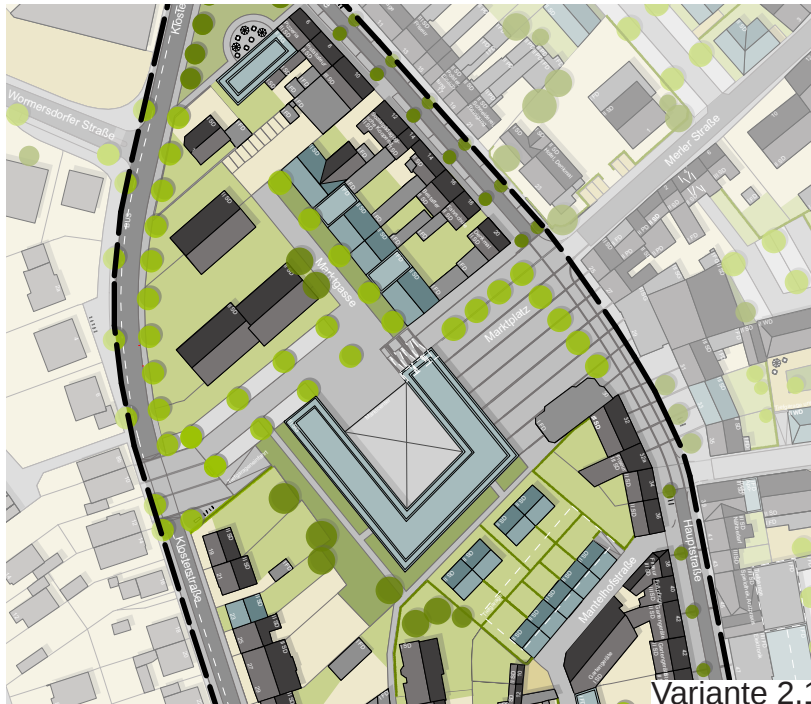
Zwischenstufen

Variante 2.1

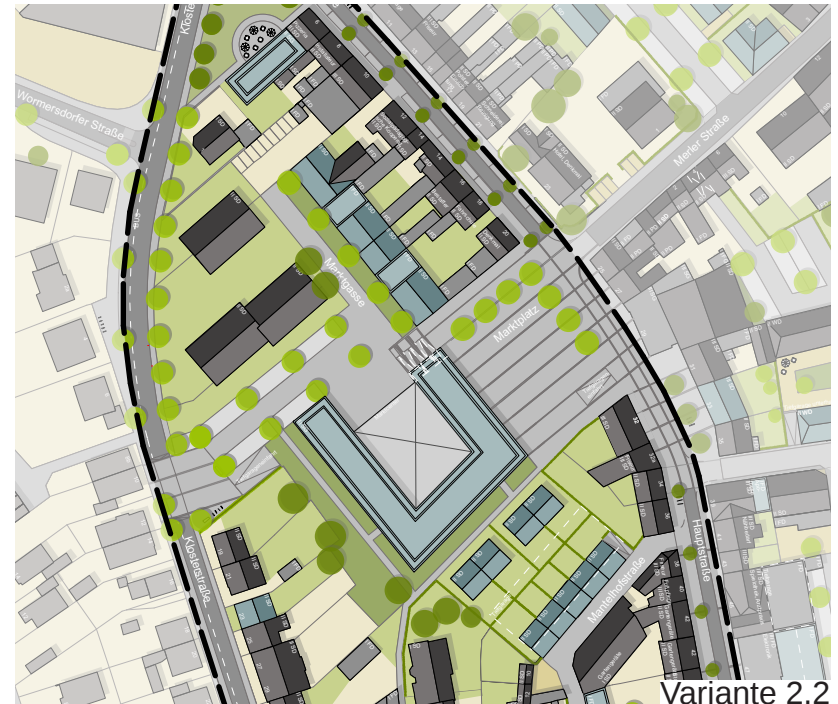
Erhalt Gebäude
,Hauptstr. 30'

Variante 2.2

Tiefgaragenein-
fahrt von Haupt-
straße



Variante 2.1



Variante 2.2



Perspektive Markcenter mit Treppenanlage

Variante 3

Entwicklung ‚Markt-center‘ als ‚Magnet‘

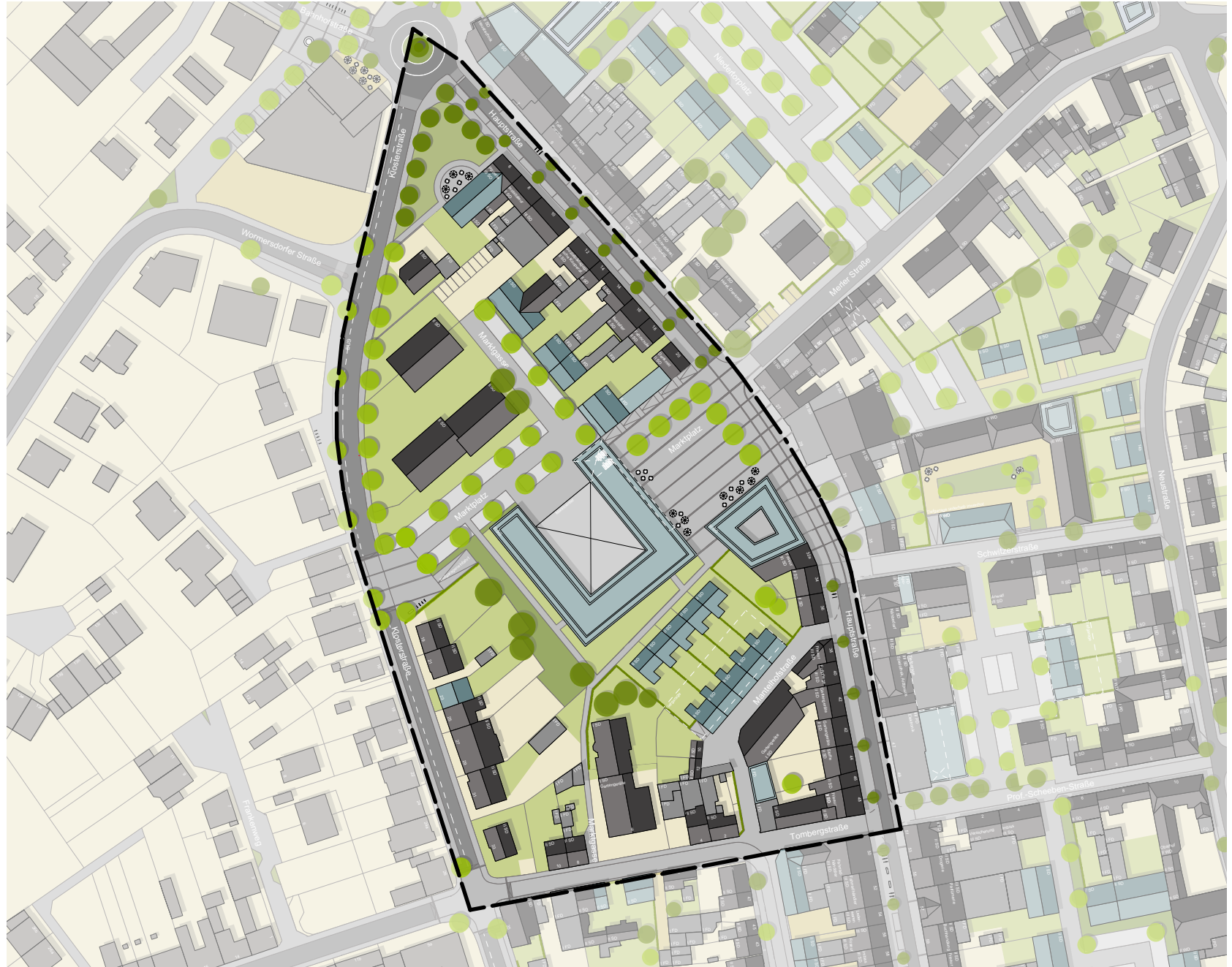
attraktives Wohnen/ Wohnhof/ Tiefgarage

bauliche Fassung Südseite Marktplatz

alternative Trep-pen-/ Rampenan-lage

Potenzial Wohnan-lage Mantelhofstra-ße

Potenzial Erschlie-ßung Blockinnen-bereich



Variante 3



Perspektive Marktplatz mit Marktcener und südlicher Marktplatzbebauung



Perspektive Marktcener mit Rampe und Treppenanlage

Meckenheim Altstadt - Blockkonzepte Block 5 und 6

Variante 1

platzartige Öffnung
Innenhof

Verbesserung
Stellplatzsituation

rückwärtige Bebauung
mit Tiefgarage

Abgrenzung privat /
öffentlich

Baumreihe in Prof.-
Scheeben-Straße



Meckenheim Altstadt - Blockkonzepte Block 5 und 6

Variante 2

Variante 3

platzartige Öffnung
Innenhof

Verbesserung
Stellplatzsituation

rückwärtige Bebauung
mit Tiefgarage

neue Raumkante
parallel Hauptstraße

Baumreihe in Prof.-
Scheeben-Straße

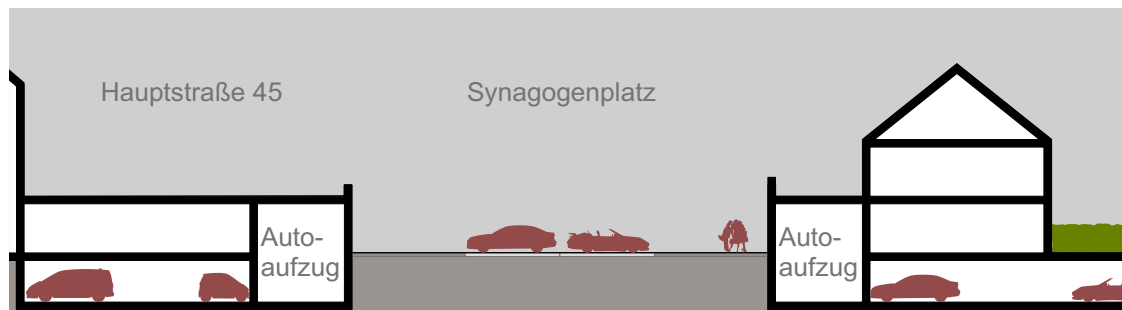
bauliche Ergänzung in Mühlenstraße (nur bei Variante 2)



Variante 2



Variante 3



Schnitt 'Synagogenplatz' mit Tiefgarage



Ansicht östliche Neubebauung

Meckenheim Altstadt - Blockkonzepte Block 7 und 8

Variante 1

Variante 2

raumbildende Neubebauung

Auskragung im Obergeschoss (Variante 2)

Einbindung Stellplätze und Garagen

einseitiges Parken (Variante 1) bzw. beidseitiges Parken (Variante 2) in Grabenstraße

punktuell Baulückschließung

Potenzial Ergänzung Pfarrhaus

Baumallee in Glockengasse

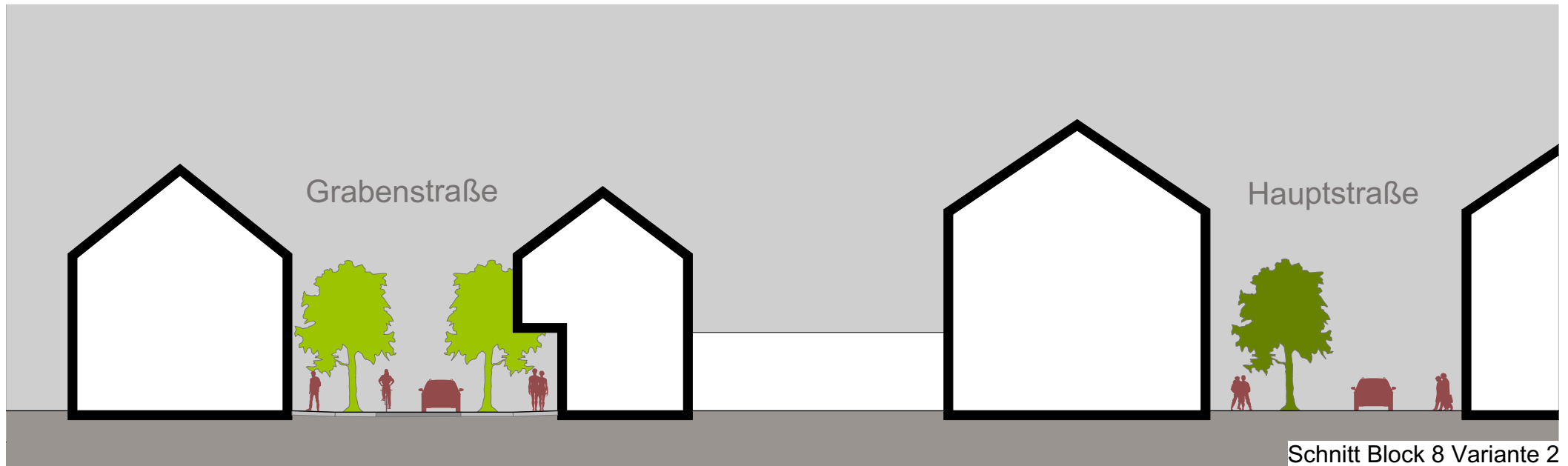
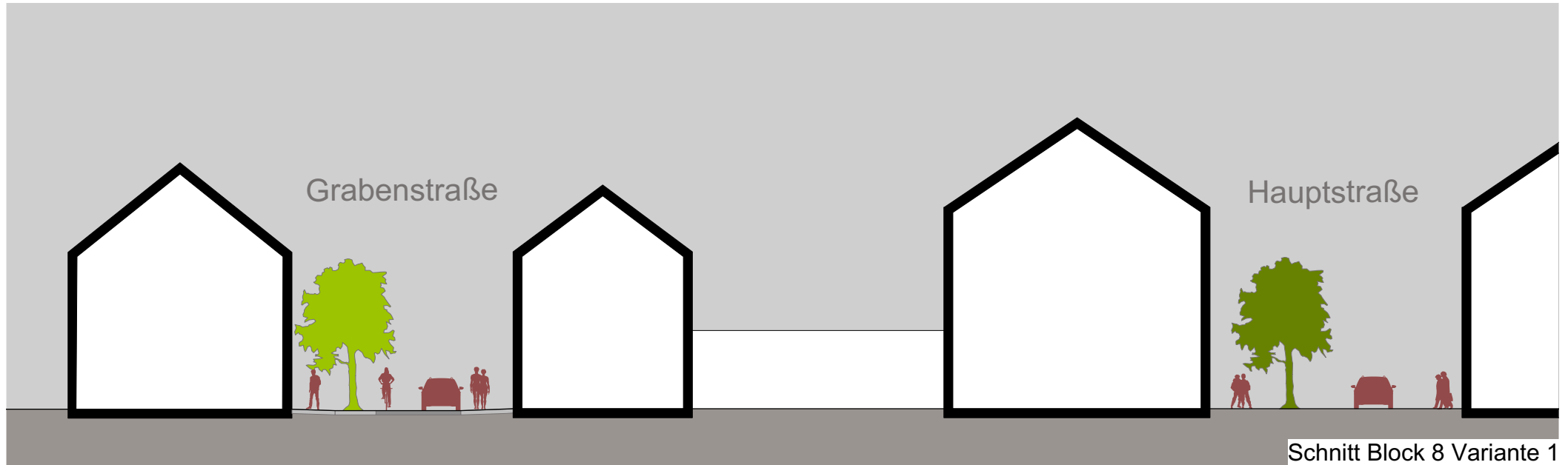


Variante 1



Variante 2

Meckenheim Altstadt - Blockkonzepte Block 7 und 8



Meckenheim Altstadt - Blockkonzepte Block 9 und 10

Variante 1

platzartige Öffnung
Innenhof

Verbesserung
Stellplatzsituation

raumbildende Neu-
bebauung

Einbindung Hinter-
hof (Weindepot)

Potenzial rückwär-
tige Neubebauung

Einbindung Stell-
plätze und Gara-
gen

Baulückenschlie-
ßungen (Block 10)



Meckenheim Altstadt - Blockkonzepte Block 9 und 10

Variante 2

Varainte 3

platzartige Öffnung
Innenhof

Verbesserung
Stellplatzsituation

raumbildende Neu-
bebauung

z.T. Einbindung
Hinterhof (Weinde-
pot nur bei Var. 2)

Potenzial rückwär-
tige Neubebauung

Einbindung Stell-
plätze und Gara-
gen

Baulückenschlie-
ßungen (Block 10)



Meckenheim Altstadt - Blockkonzepte Block 11, 12, 13, 14 und 15

Variante 1

Baulückenschließung

Potenzial rückwärtige Neubebauung

private Öffnung Innenhof Kölner Str.

Verbesserung Stellplatzsituation (Kirche)

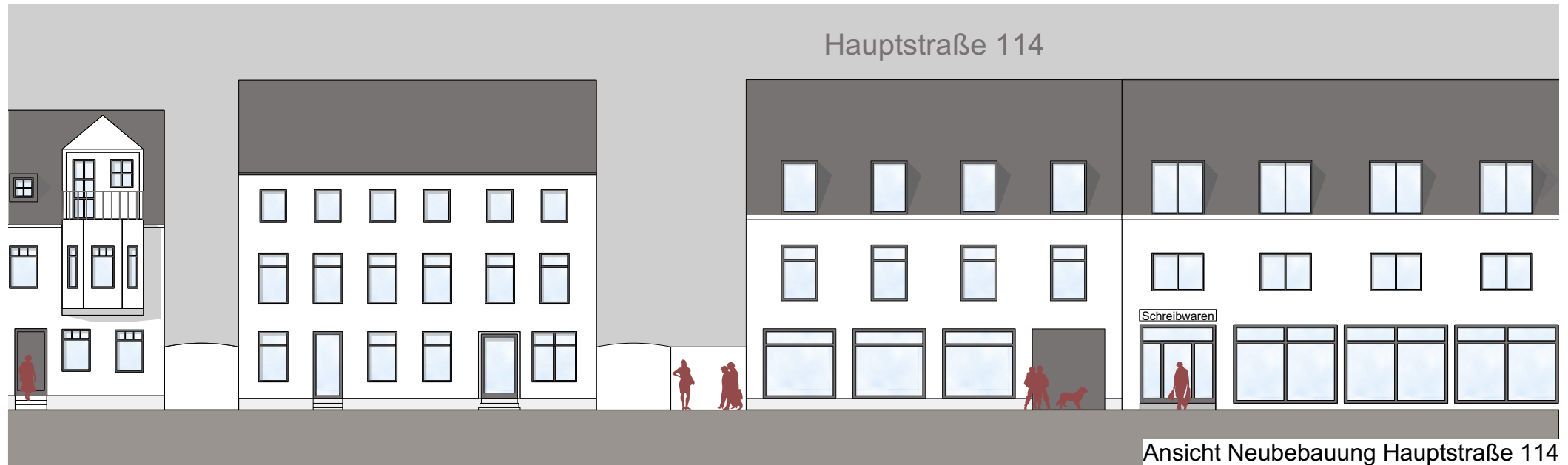
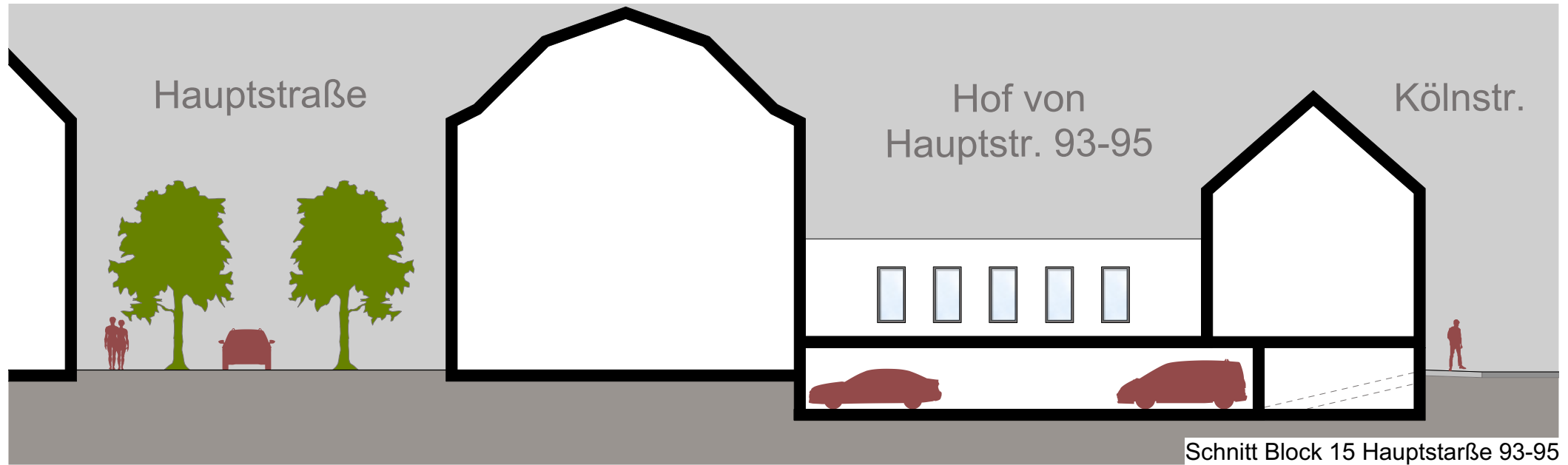
raumbildende Neubebauung

Neugestaltung Hof Hauptstraße 93-95 (Tiefgarage)

Einbindung Stellplätze und Garagen



Meckenheim Altstadt - Blockkonzepte Block 11, 12, 13, 14 und 15



Zusammenfassung



Zusammenfassung

Variante 1 aller
Blockkonzepte





Gestaltungssatzung und Sondernutzung Altstadt

Gestaltungssatzung und Sondernutzung Altstadt

1. Nutzung des öffentlichen Raumes (städtische Flächen) durch Einzelhandel/ Gastronomie
2. Nutzungsgrenze zwischen privatem und öffentlichem Raum
3. Fassadenprogramm aus Fördermitteln der Städtebauförderung (Anreize durch Förderung des privaten Engagements)

Nutzung des öffentlichen Raumes (städtische Flächen) durch Einzelhandel/ Gastronomie

Sondernutzungen im öffentlichen Raum

Meckenheim Altstadt - Gestaltungssatzung und Sondernutzung

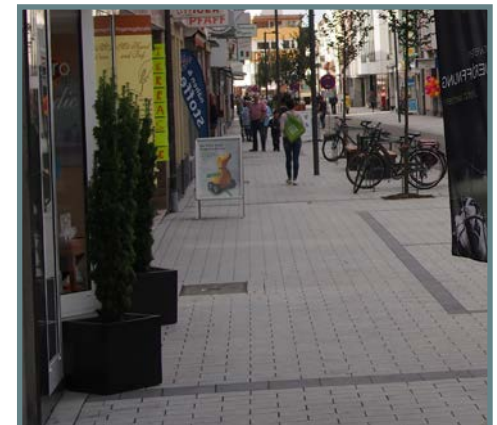
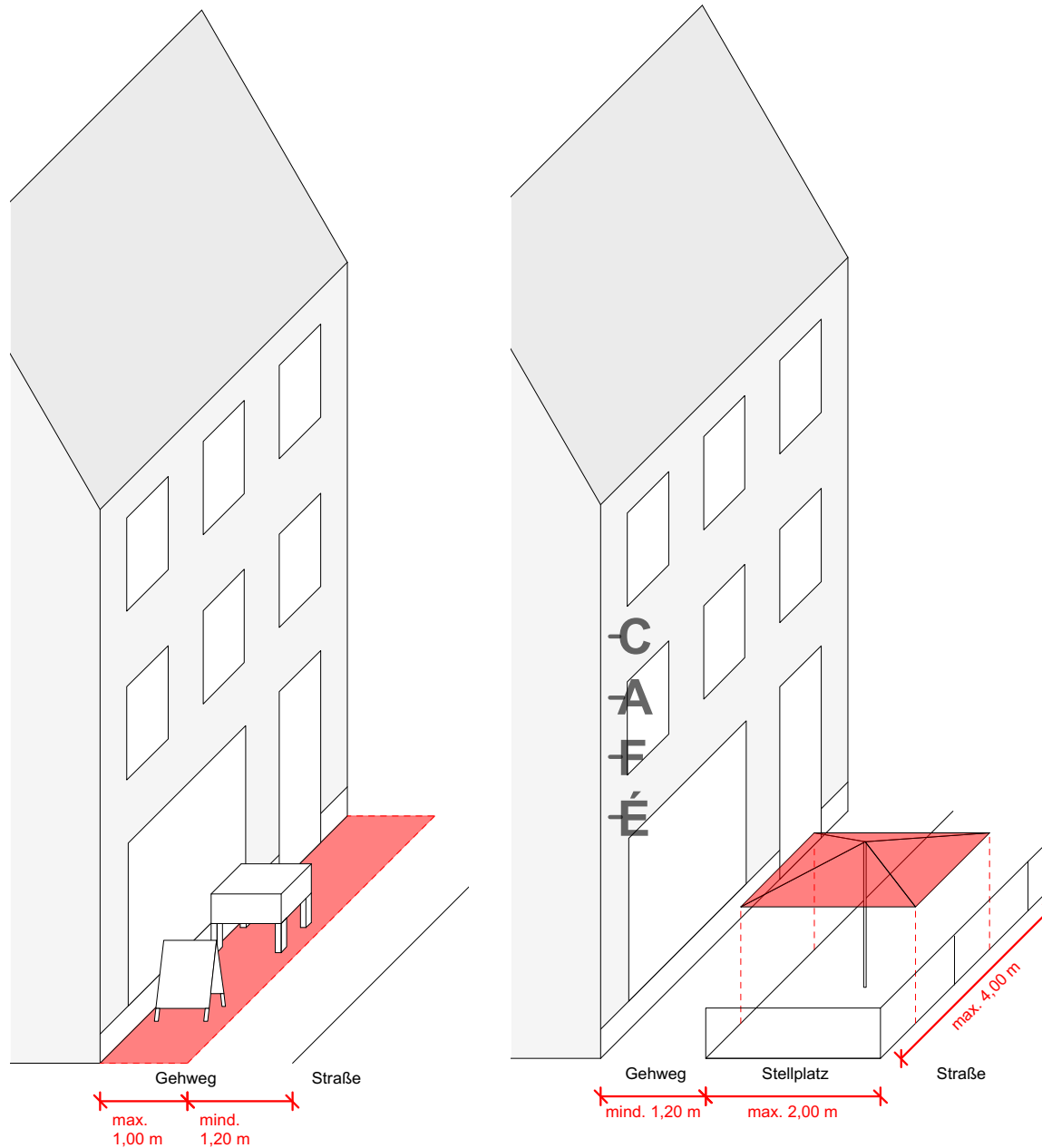
Sonder- nutzung im öffentl. Raum

zulässige
Warenauslagen

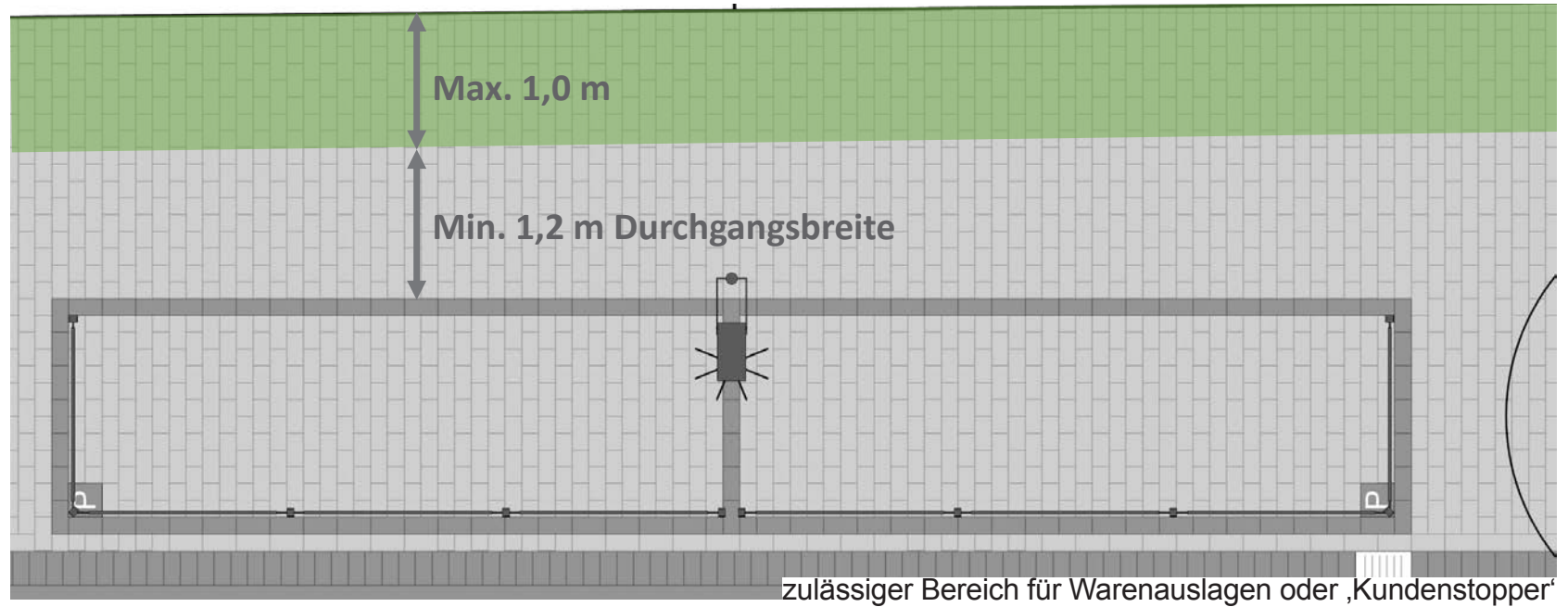
Möbilierung der
Außengastronomie

Größe und Farbe
der Sonnenschirme

Vollfarben rot, blau,
gelb, (apfel-) grün
und weiß



Sondernutzung im öffentl. Raum

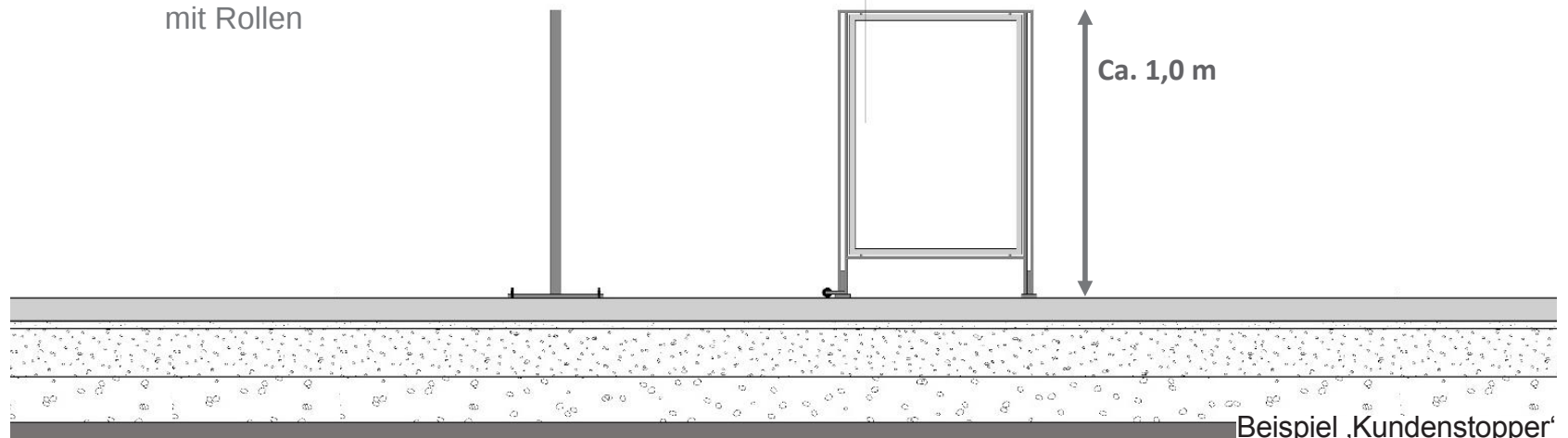


Einheitliche Vorgabe
Kundenstopper A1
mit Rollen

Doppelpfosten
Flachstahl 50/15mm, feuerverzinkt
und beschichtet, DB 703

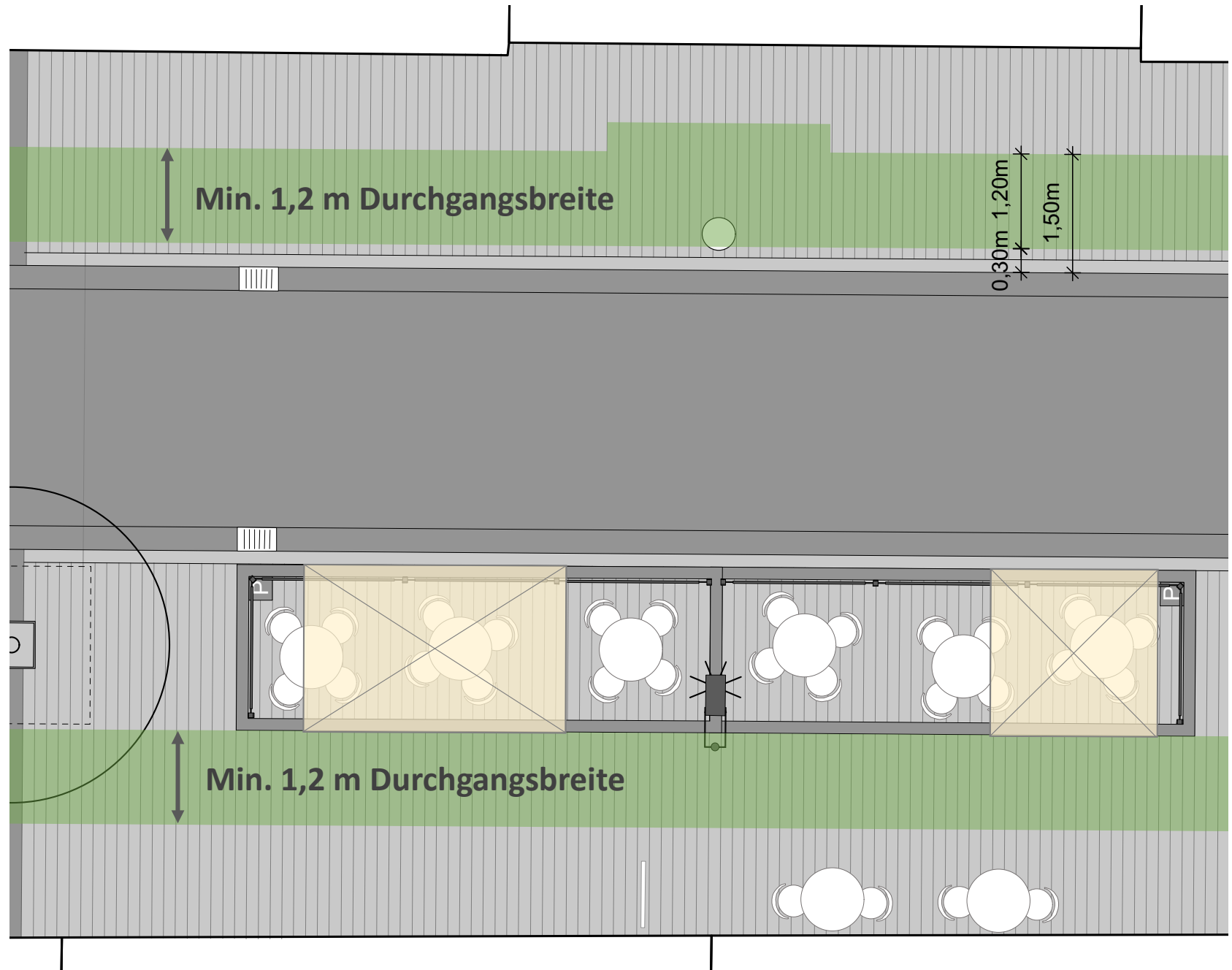
Plakatrahmen
Edelstahlrahmen mit Glasfront

Ca. 1,0 m



Beispiel „Kundenstopper“

Sonder- nutzung im öffentl. Raum

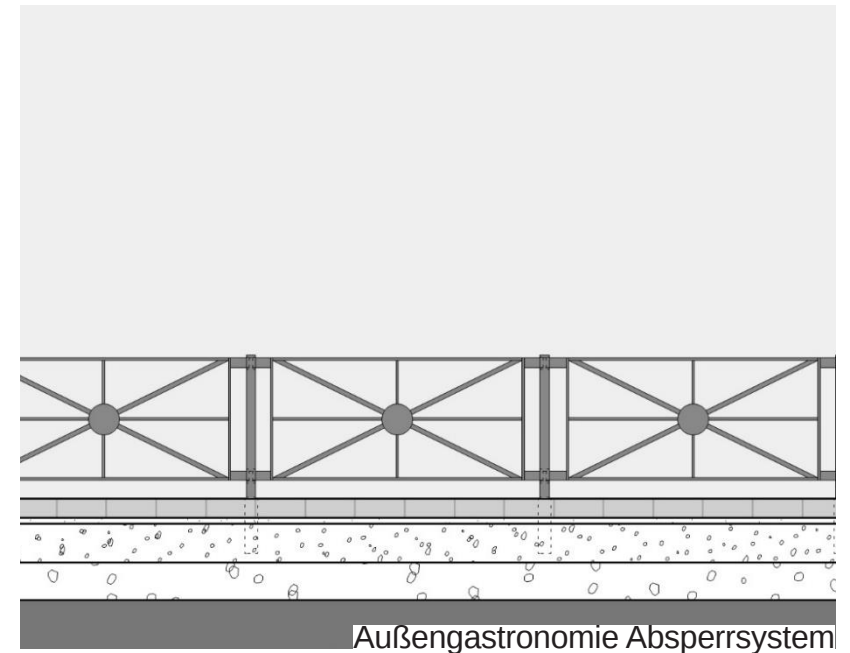
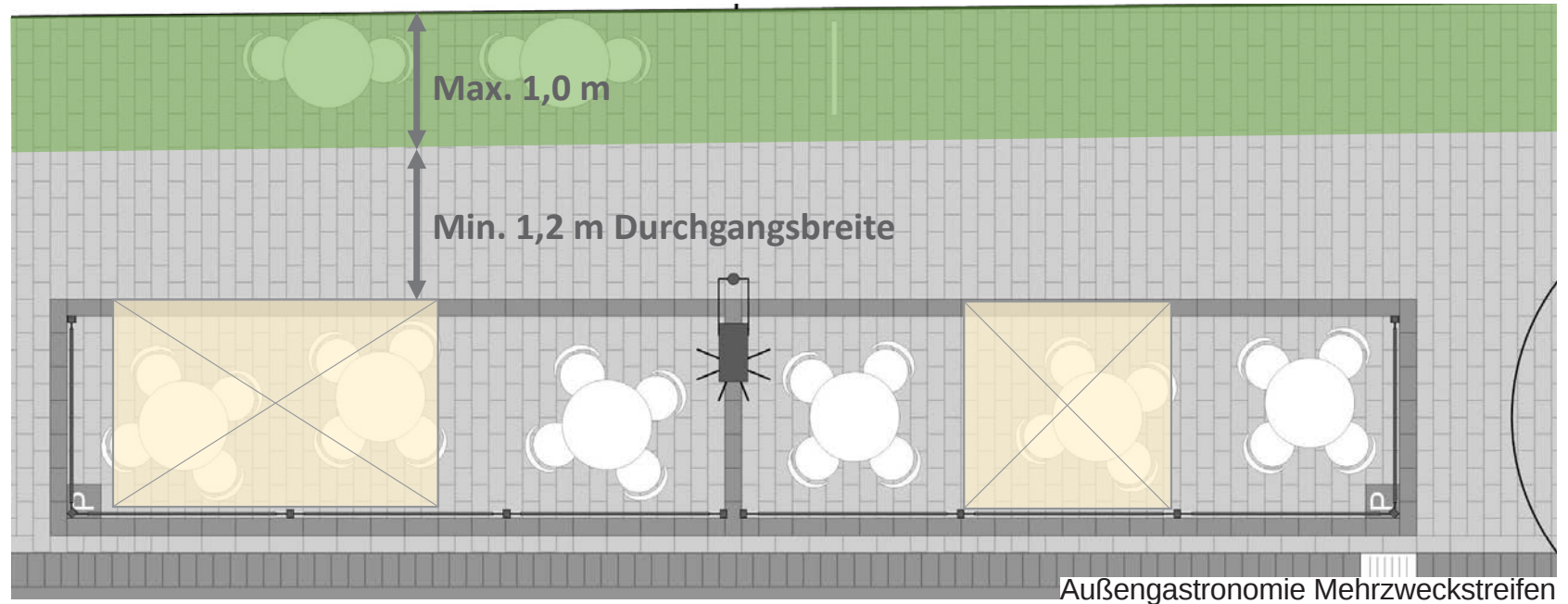


Sondernutzung im öffentl. Raum

zulässige Schirm-
größen der Außen-
gastronomie

1) innerhalb Mehr-
zweckstreifen
ca. 2,0m x 2,0m
bis 2,0m x 4,0m

2) auf Plätzen
max. 4,0m x 4,0m



Nutzungsgrenze zwischen privatem und öffentlichem Raum

Fassadengestaltung (Fassadengliederung, Baufluchten, Öffnungselemente, Auskragungen, Farbgebung und Material, Dachaufbauten)

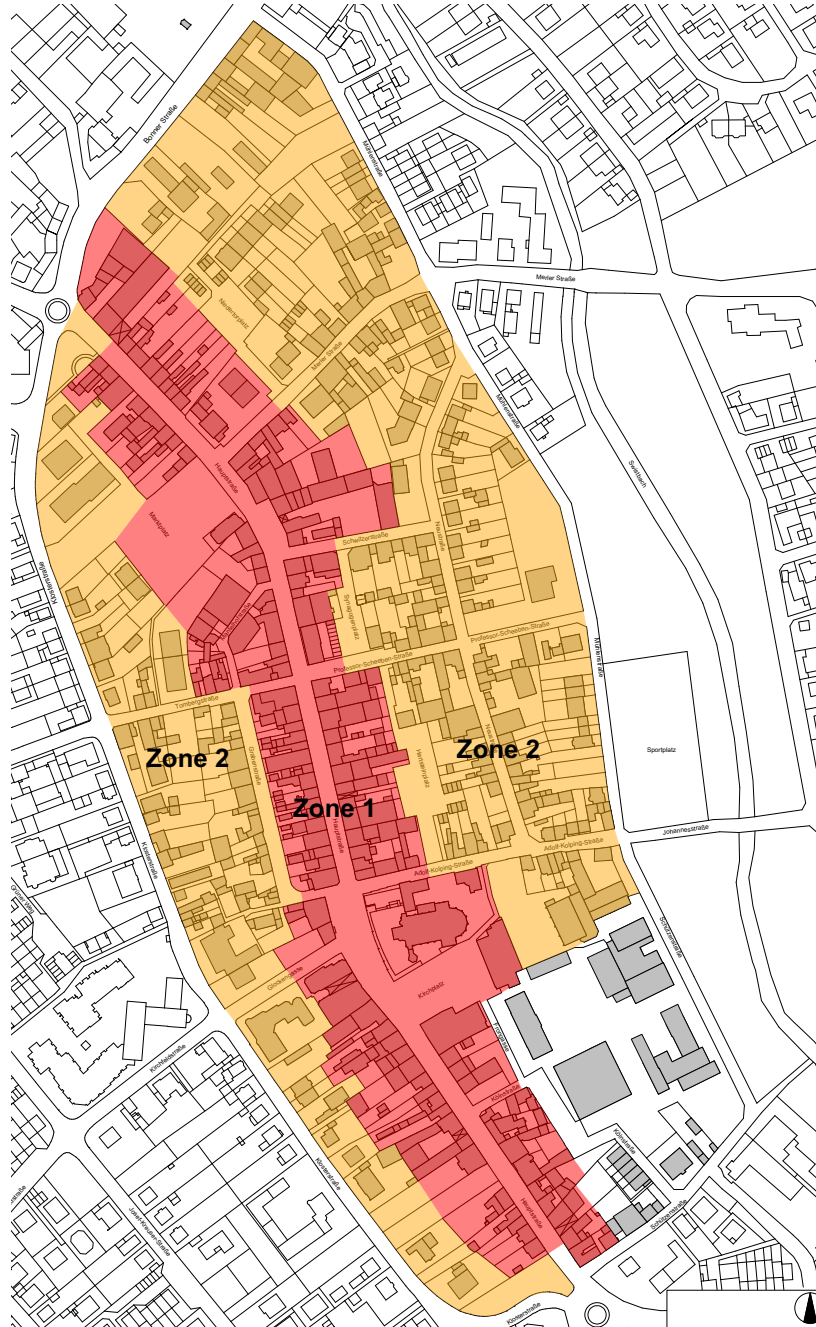
Werbeanlagen

Einfriedungen und Garagen/ Carports

Meckenheim Altstadt - Gestaltungssatzung und Sondernutzung



Geltungsbereich



Ziel der Gestaltungssatzung

Erhaltung und Weiterentwicklung des charakteristischen Ortsbildes der Meckenheimer Altstadt

Erhaltung charakteristischer ortsbildprägender Gebäude, Gebäudeensembles und Freiräume

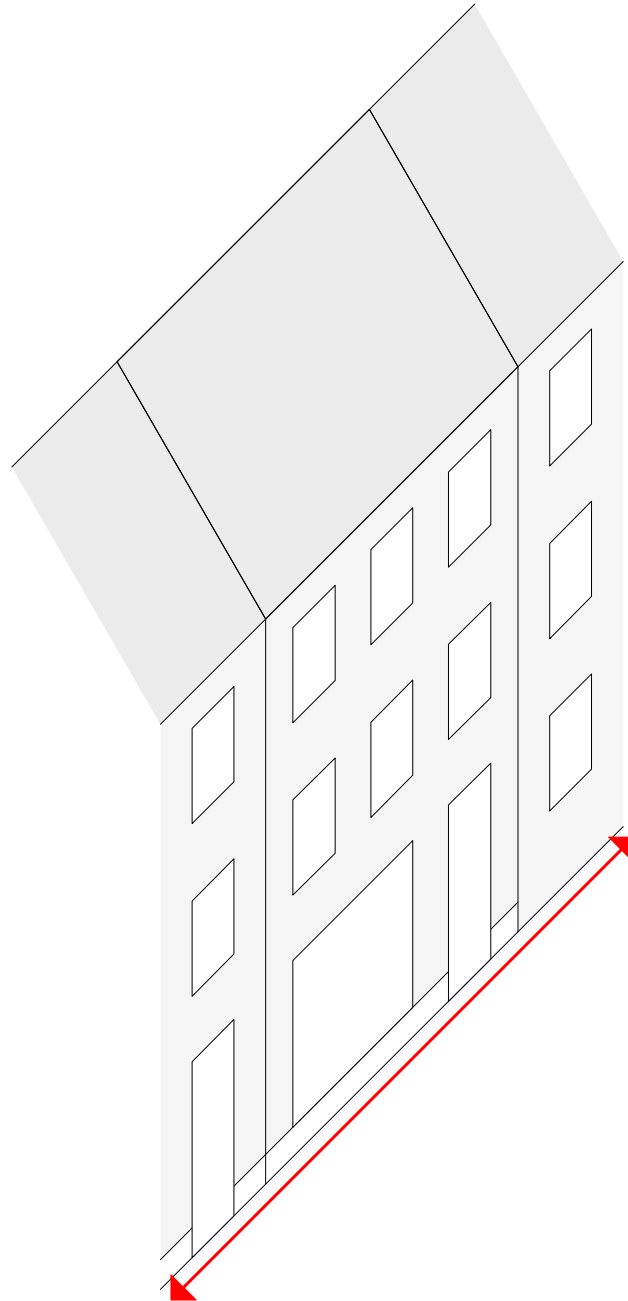
Vermeidung negativer Veränderungen der Bau- und Freiraumgestaltung, bzw. der Beeinträchtigung des Ortsbildes

Definition eines angemessenen Gestaltungsrahmens für die Einfügung von Neu-, An- und Umbauten

Festlegung eines maßvollen Rahmens für Werbeanlagen, Impulse für eine Qualitätsoffensive der Warenpräsentation

Bauflucht

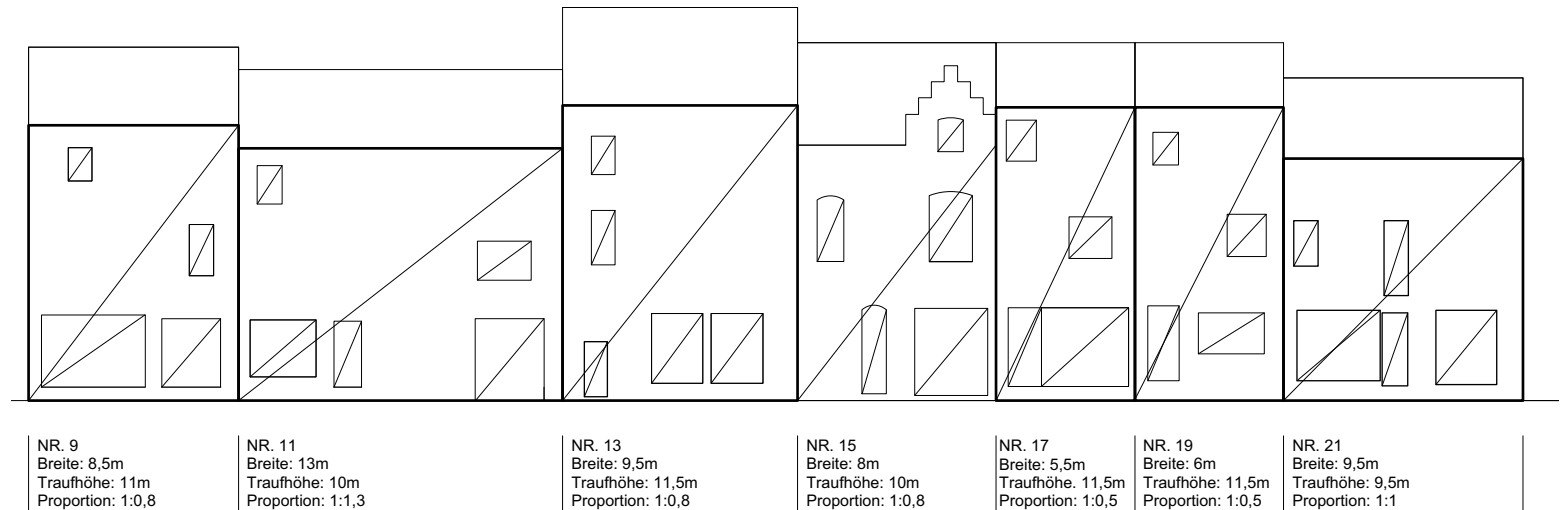
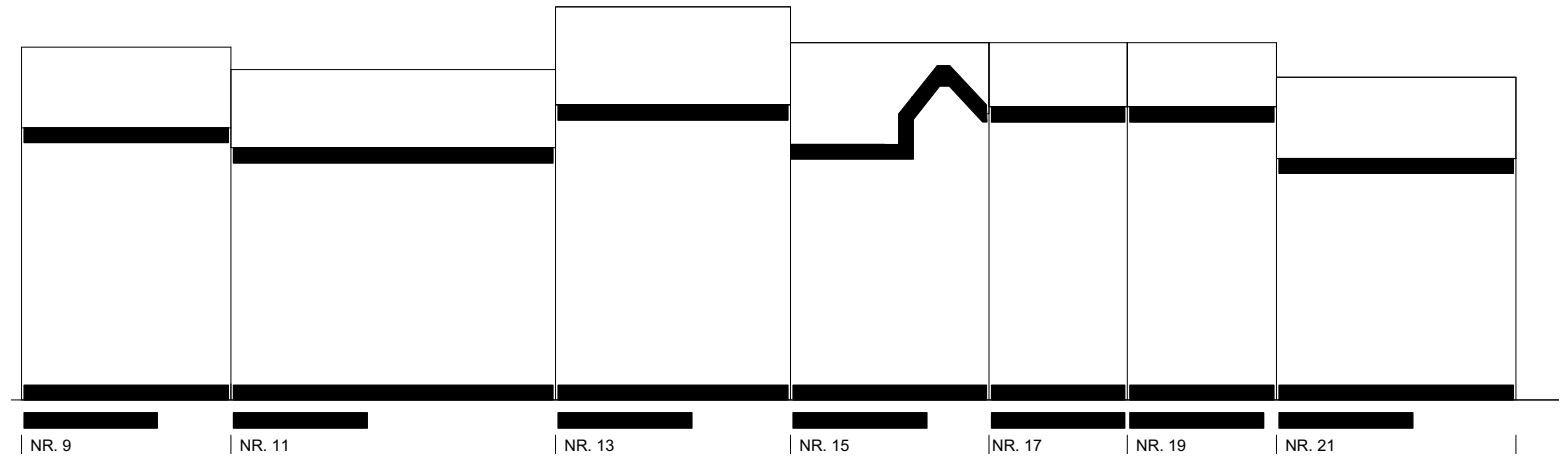
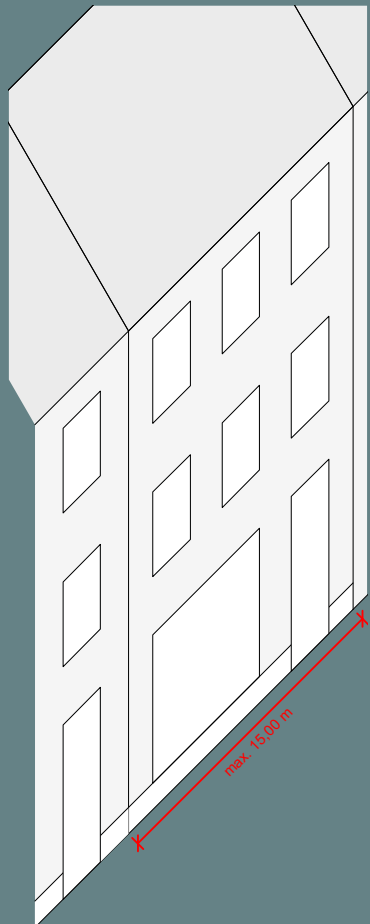
die vorhandene
Bauflucht ist
einzuhalten



Meckenheim Altstadt - Gestaltungssatzung und Sondernutzung

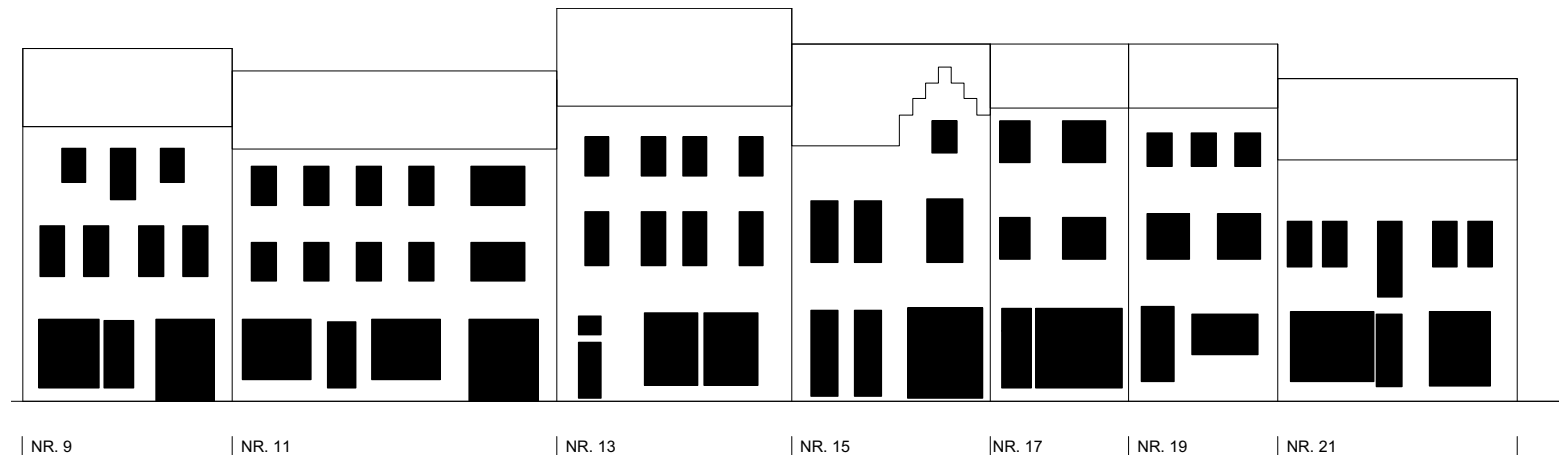
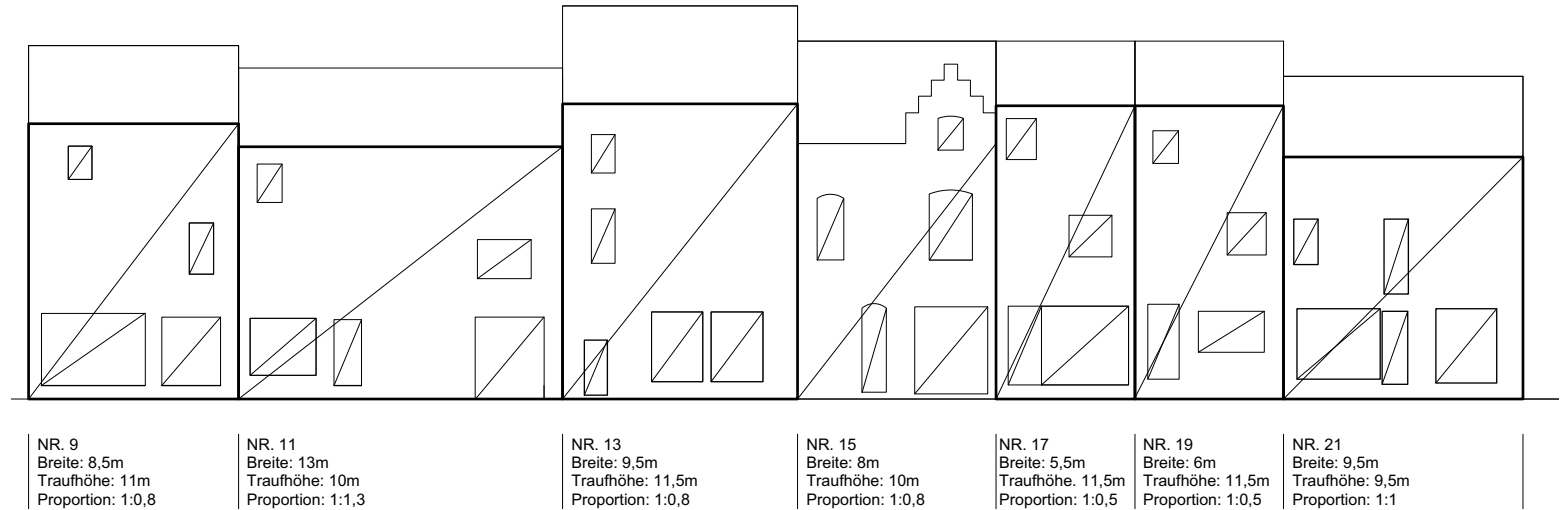
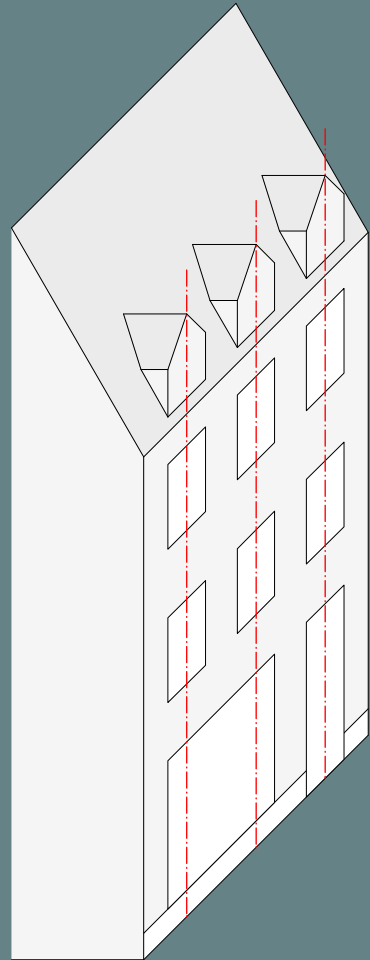
Parzellen- raster

das vorhandene
Parzellenraster
ist einzuhalten



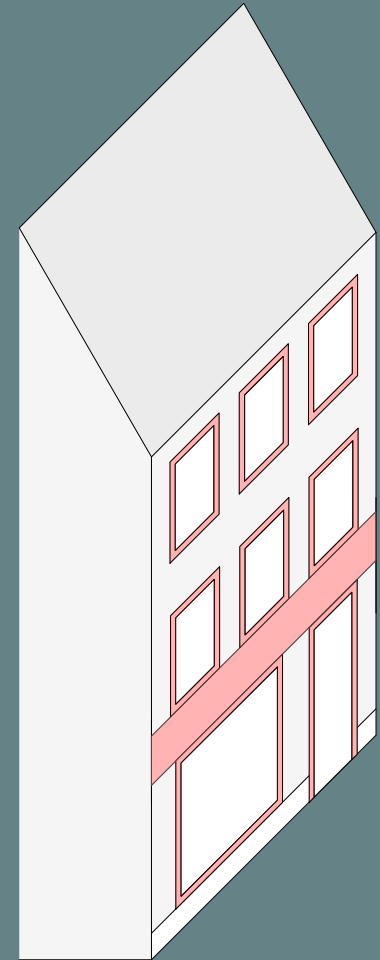
Meckenheim Altstadt - Gestaltungssatzung und Sondernutzung

Fassaden- gliederung



Meckenheim Altstadt - Gestaltungssatzung und Sondernutzung

Fassaden- gestaltung / Details



Meckenheim Altstadt - Gestaltungssatzung und Sondernutzung

Öffnungs- elemente

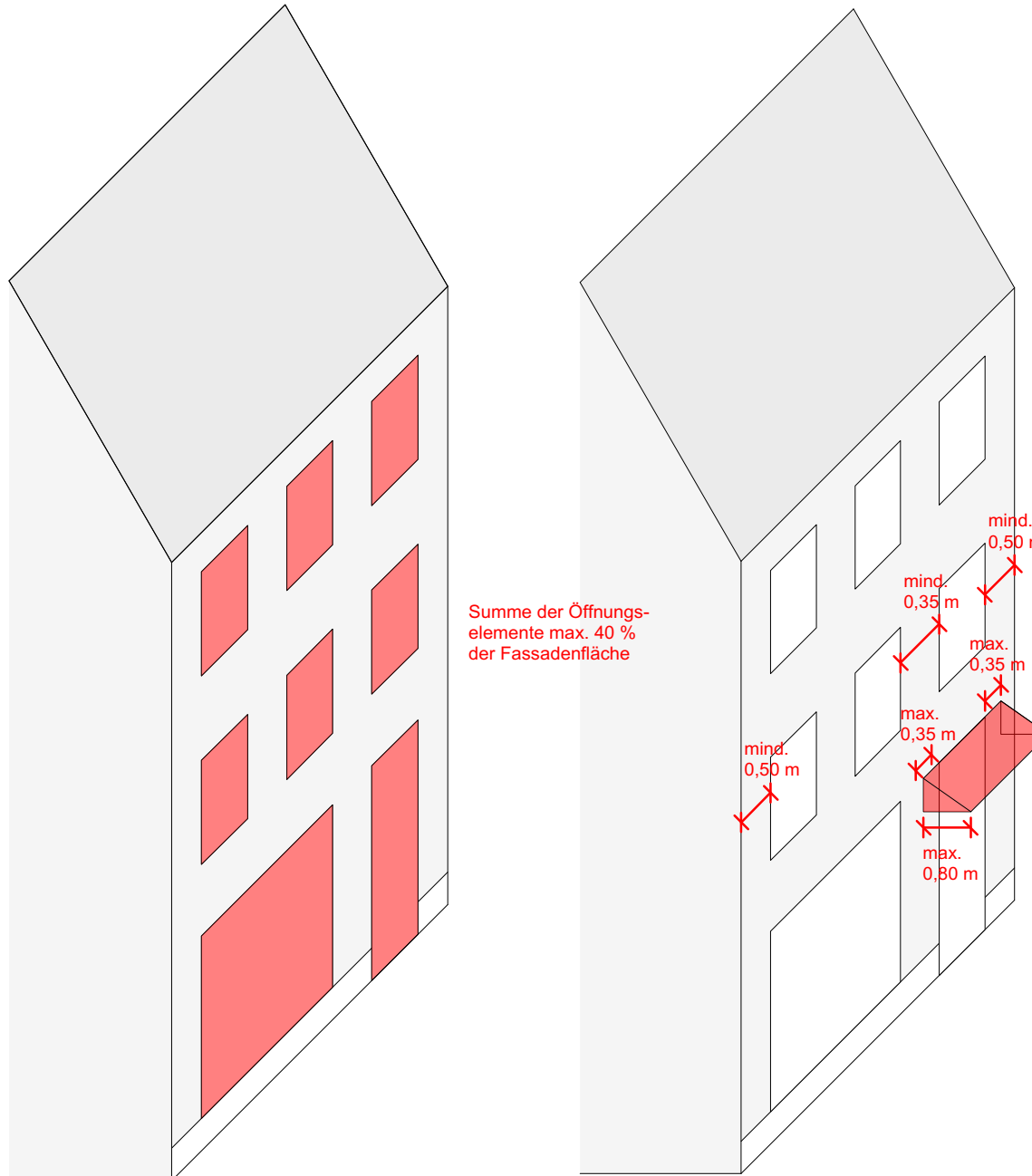
typisch:
Lochfassade

maximaler
Öffnungsanteil
von 40 %

Mindestabstände
von Öffnungen

Türen und
Eingangs-
überdachungen

unzulässig:
Balkonfassaden
zum öffentlichen
Raum

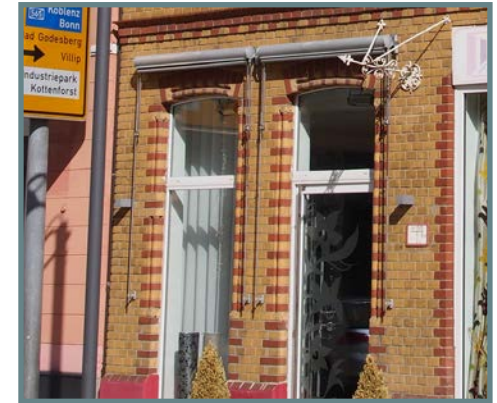
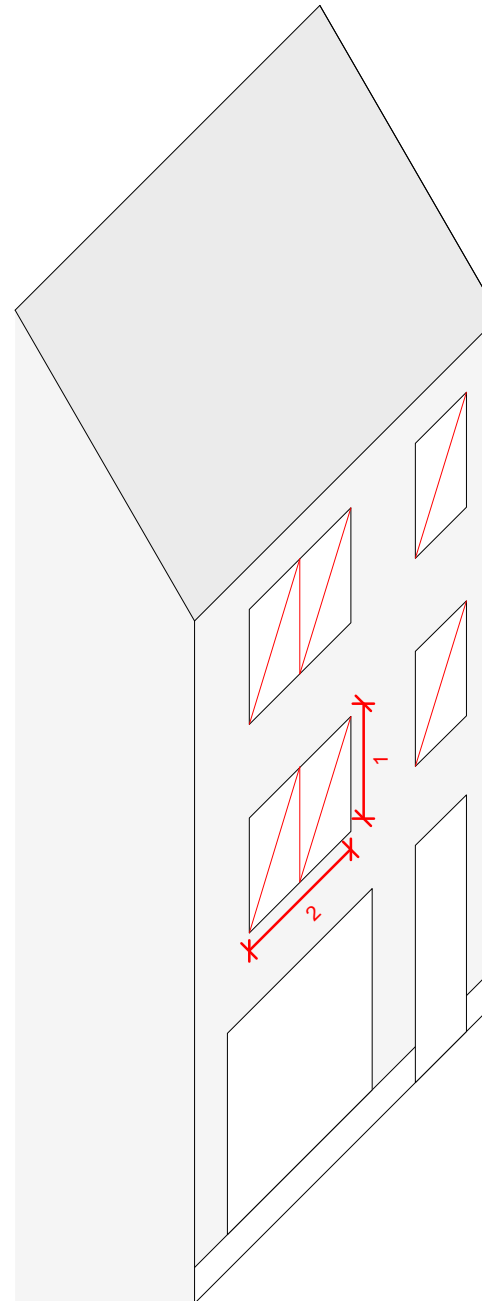
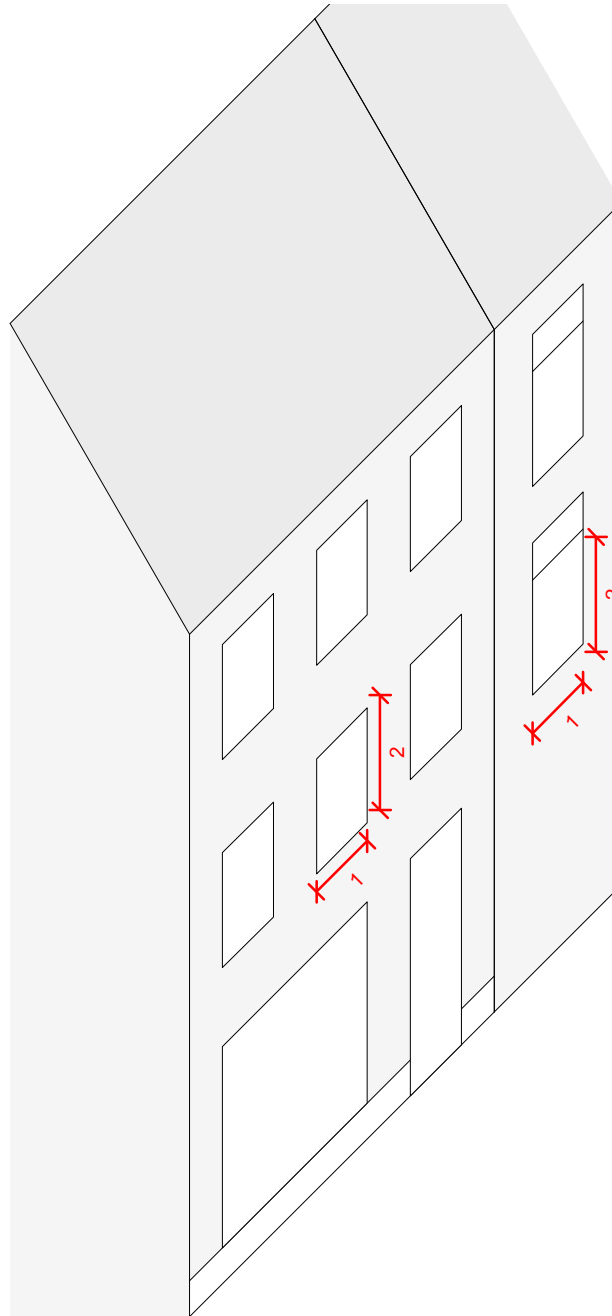


Öffnungselemente

typisch:
Hochrechteckige
bis quadratische
Fensteröffnungen

liegende
Fensteröffnungen
unterteilen

durchlaufende
Fensterbänder
sind unzulässig



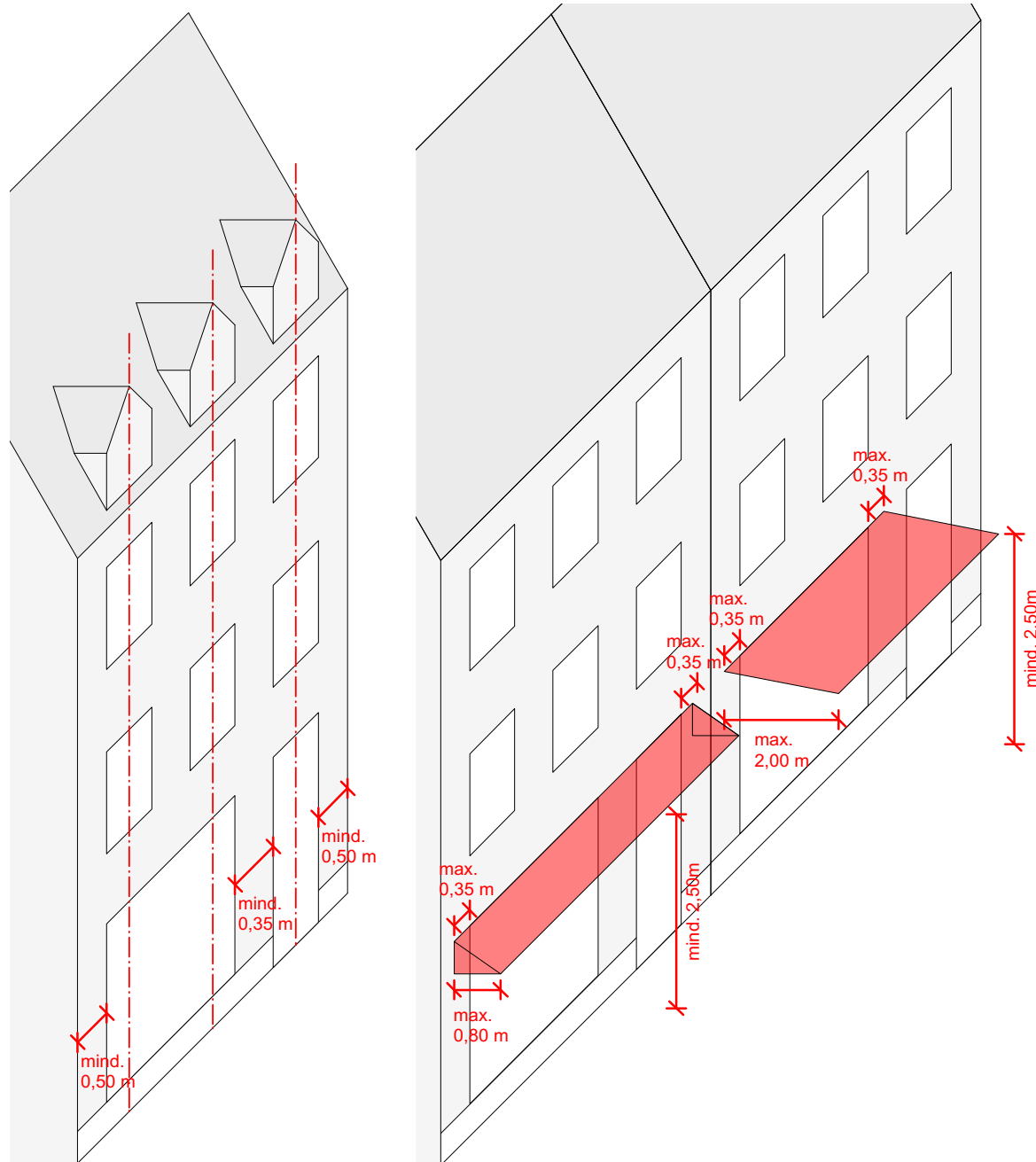
Meckenheim Altstadt - Gestaltungssatzung und Sondernutzung

Erdgeschosszonen, Schaufenster, Kragdächer & Markisen

Schaufenster mit Bezug zu Fensteröffnungen im OG

Mindestabstände bei Schaufensteröffnungen

Beschränkungen von Kragdächern und Markisen



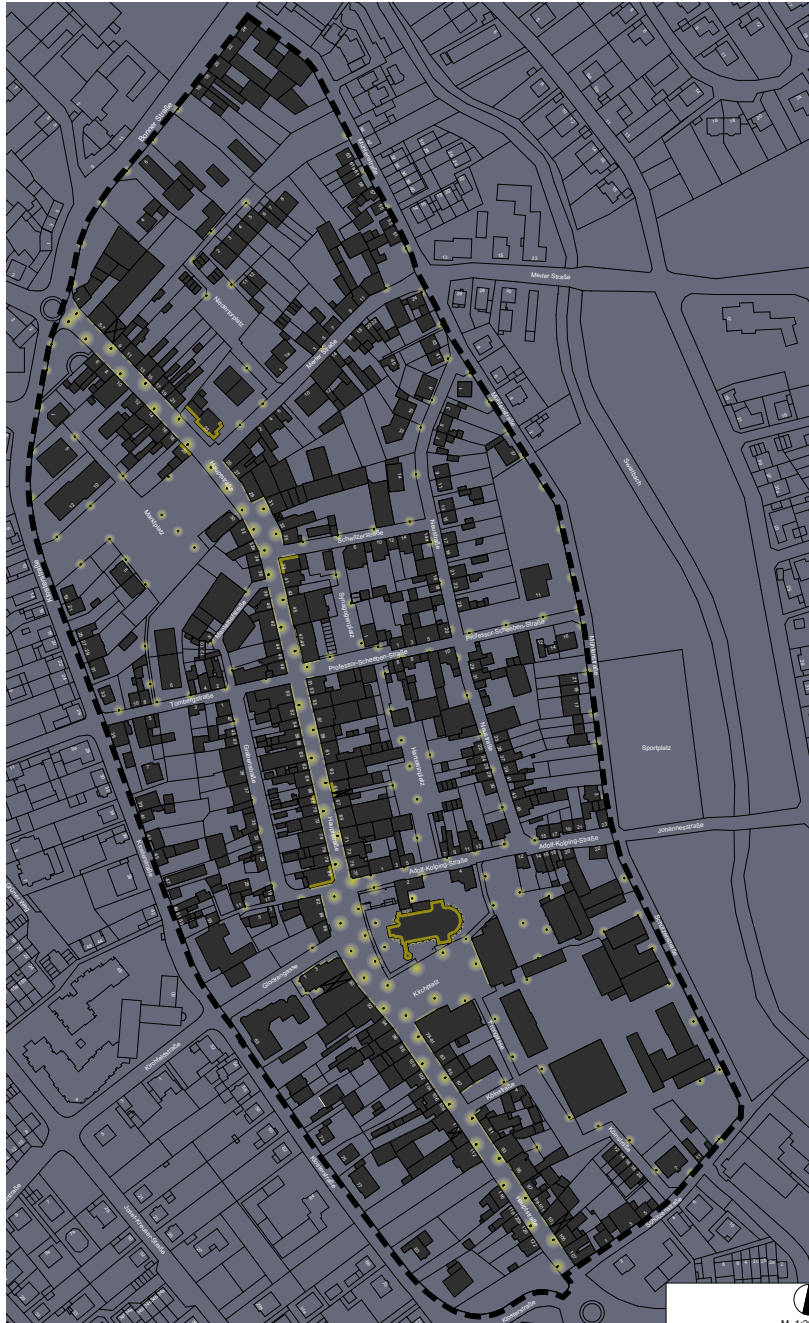
Meckenheim Altstadt - Gestaltungssatzung und Sondernutzung

Licht- inszenierung Fassaden

Inszenierung
ortstypischer
Gebäude

Inszenierung
städtebaulicher
Dominanten

Festlegung der
Farbtemperatur
(3300° K /
warmweiß)



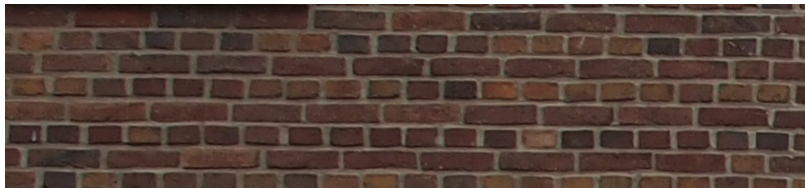
Meckenheim Altstadt - Gestaltungssatzung und Sondernutzung

Farbgebung

Meckenheim-
typischer
Farbkanon

ortsübliche
Materialien

warme Farbtöne
(Erdtöne)
dominieren



Farbe

Benennung der Farbe



Fachwerk

RAL 8015 Kastanienbraun
RAL 8018 Mahagonibraun



Ausfachung

RAL 9010 Reinweiß
RAL 9002 Grauweiß



Ziegel

RAL 8003 Lehmbraun
RAL 8011 Nußbraun



Ziegel

RAL 3009 Oxidrot
RAL 3011 Braunrot



Ziegel

RAL 8015 Kastanienbraun
RAL 8018 Mahagonibraun



Mauerwerk

RAL 8012 Rotbraun
RAL 8018 Mahagonibraun



Fugen

RAL 7003 Moosgrau



Ziegel

RAL 1024 Ockergelb
RAL 1032 Ginstergelb



Bossierter
Putz

RAL 1014 Grauweiß
RAL 9001 Cremeweiß



Putz mit
Stuck

RAL 1014 Elfenbein
RAL 1014 Elfenbein

Meckenheim Altstadt - Gestaltungssatzung und Sondernutzung

Farbgebung

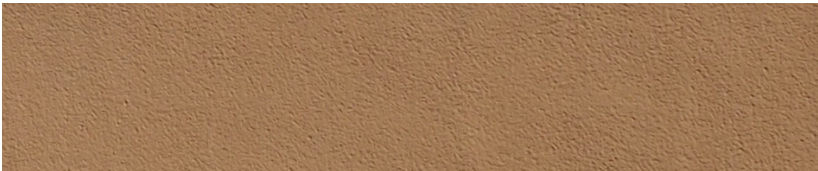
Meckenheim-
typischer
Farbkanon

dominante
Grundfarbe (Regel:
warme abgetönte
Farben)

Ausnahme:
Vollfarben rot, grün
und weiß zulässig

Mauerwerk in rot,
braun, gelb und
grau zulässig

plastische
Gliederungs-
elemente können
abgesetzt werden



Farbe



Putz

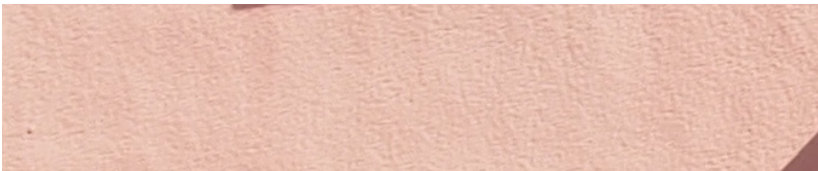
Benennung der Farbe

RAL 1002 Sandgelb
RAL 1024 Ockergelb



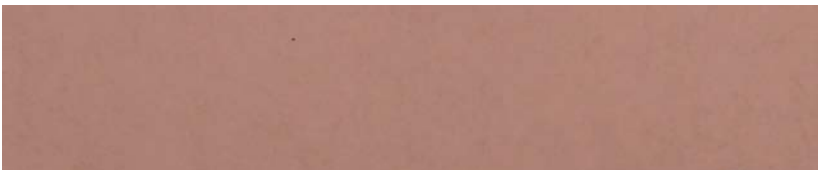
Putz

RAL 1015 Hellelfenbein
RAL 9001 Cremeweiß



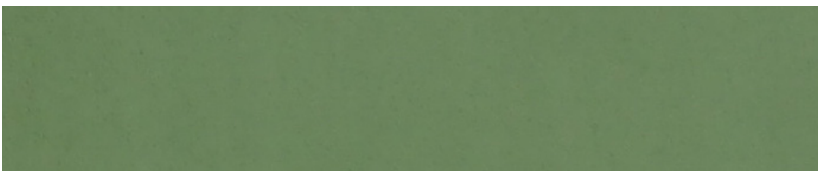
Putz

RAL 1015 Altrosa



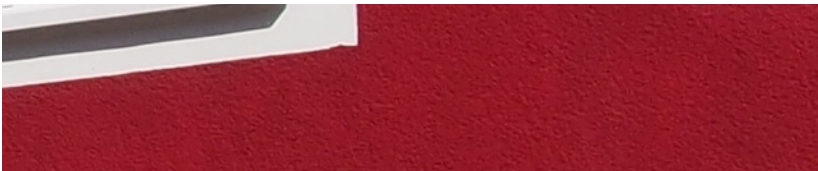
Putz

RAL 3012 Beigerot



Putz

RAL 6017 Maigrün



Putz

RAL 3011 Braunrot



Fenster-
einfassung

RAL 9010 Reinweiß



Putz

RAL 9010 Reinweiß

Meckenheim Altstadt - Gestaltungssatzung und Sondernutzung

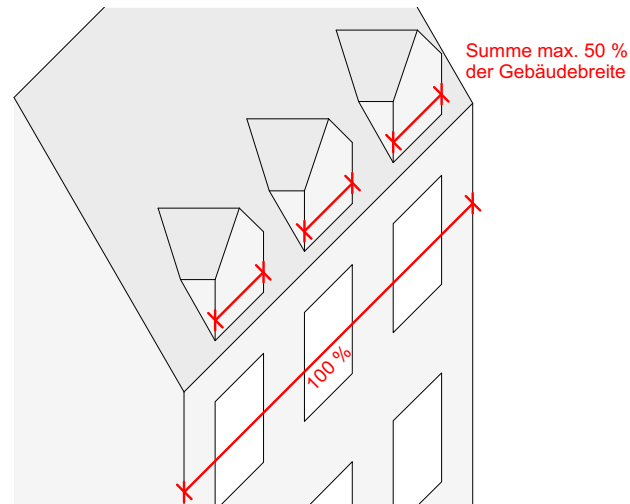
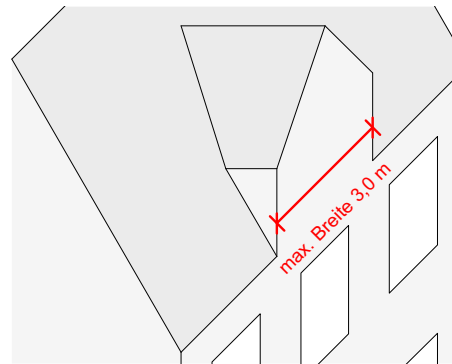
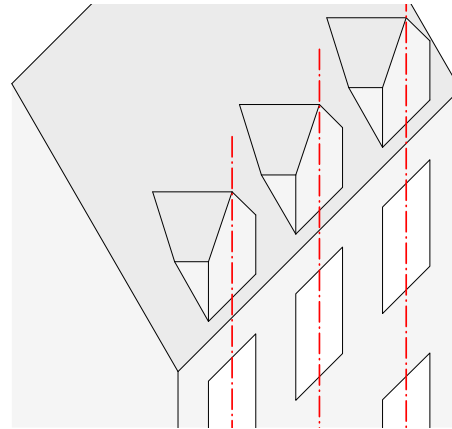
Dächer, Dach- aufbauten

typische
Dachformen sind
zu erhalten

Dachaufbauten auf
Fassadenraster
abstimmen

Gauben und
Zwerchhäuser
max. 3,0 m breit

Summe aller
Dachaufbauten
max. 50 %



Meckenheim Altstadt - Gestaltungssatzung und Sondernutzung

Dachform, Dachein- deckung & Dach- überstand

zulässige

Dachform:

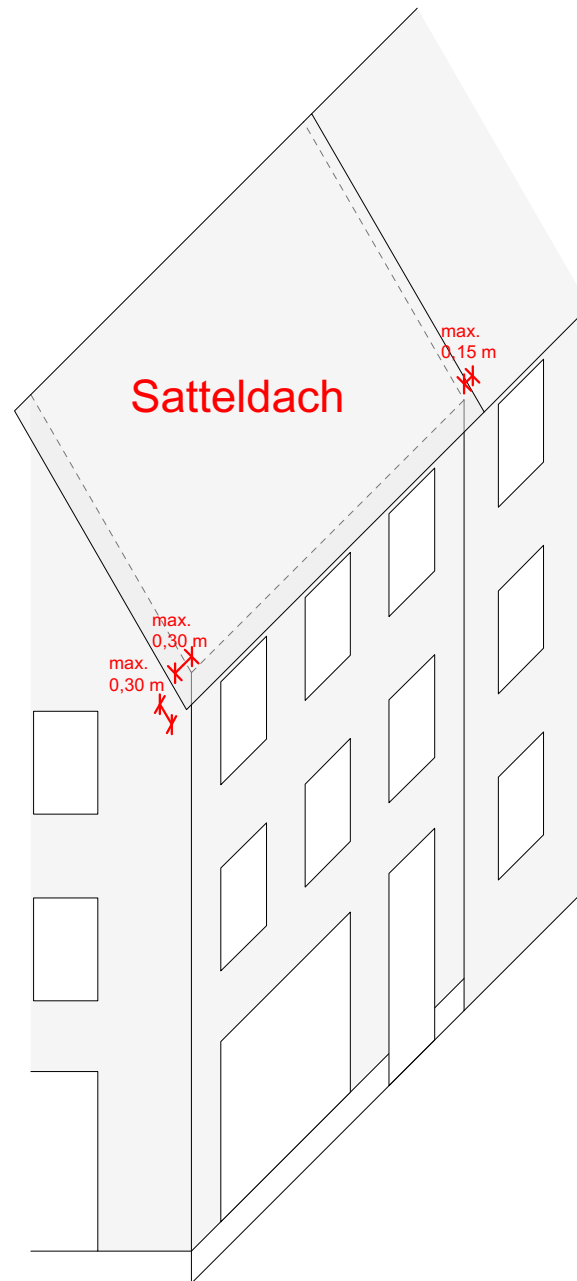
- Satteldach
- Flachdach mit Staffelgeschoss

zulässige Dach-
eindeckungen:

- Rottöne
- Anthrazittöne
- Brauntöne

zulässige Gauben-
verkleidung:

- Zink
- Blei
- Schiefer



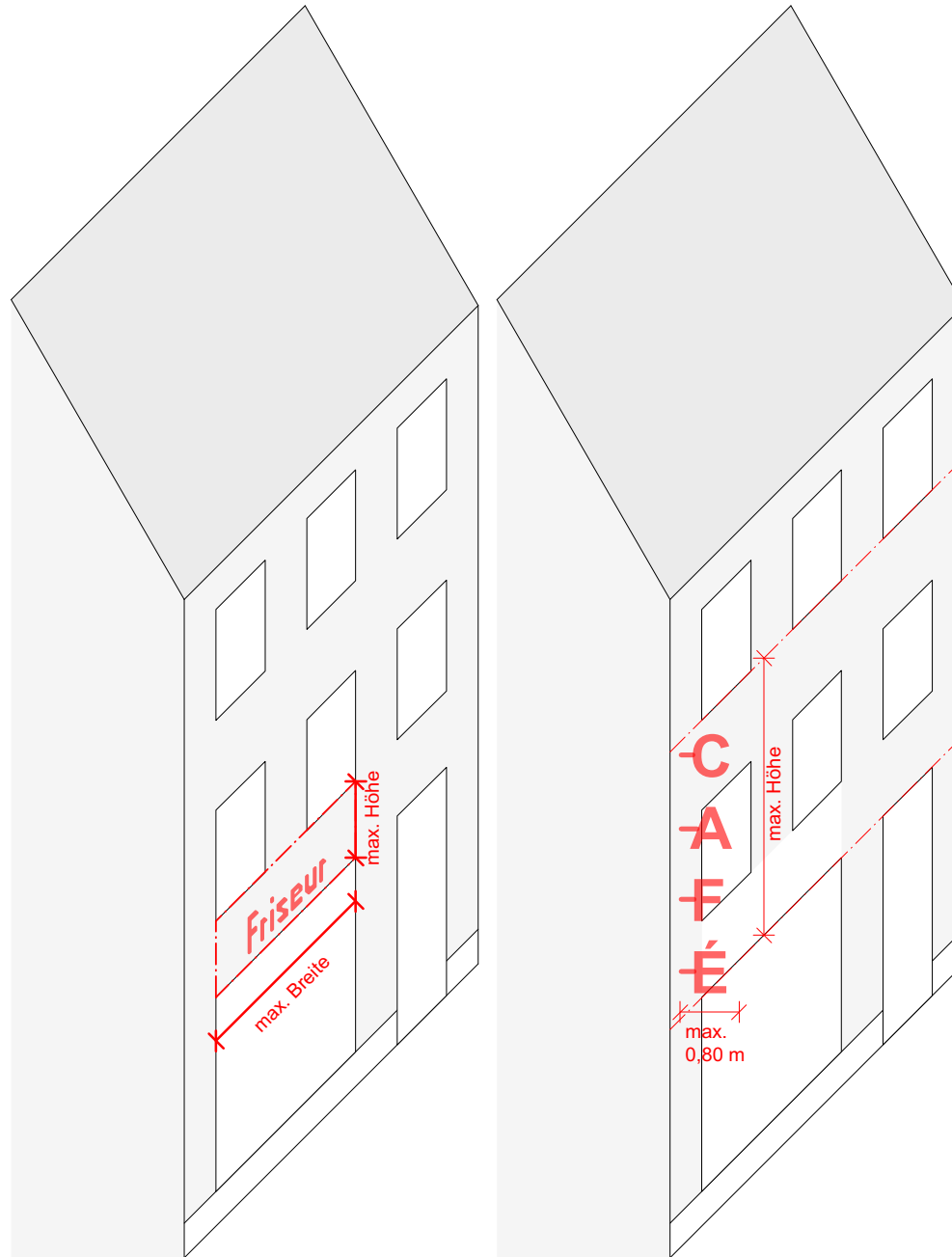
Meckenheim Altstadt - Gestaltungssatzung und Sondernutzung

Werbeanlagen

Zulässig: Nur an der Stätte der Leistung

maximal zwei Werbeanlagen je Betrieb

dürfen die Gebäude nicht dominieren



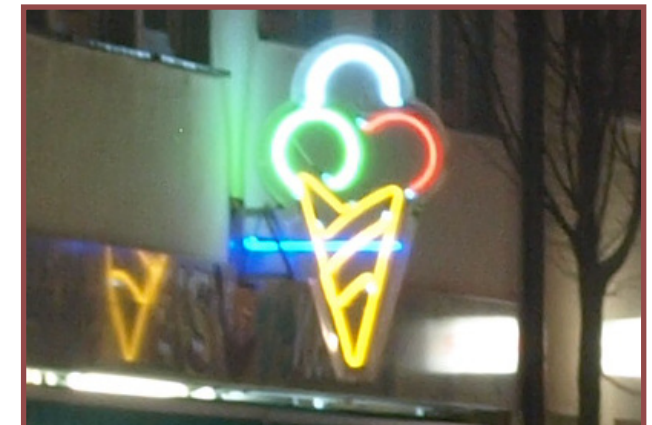
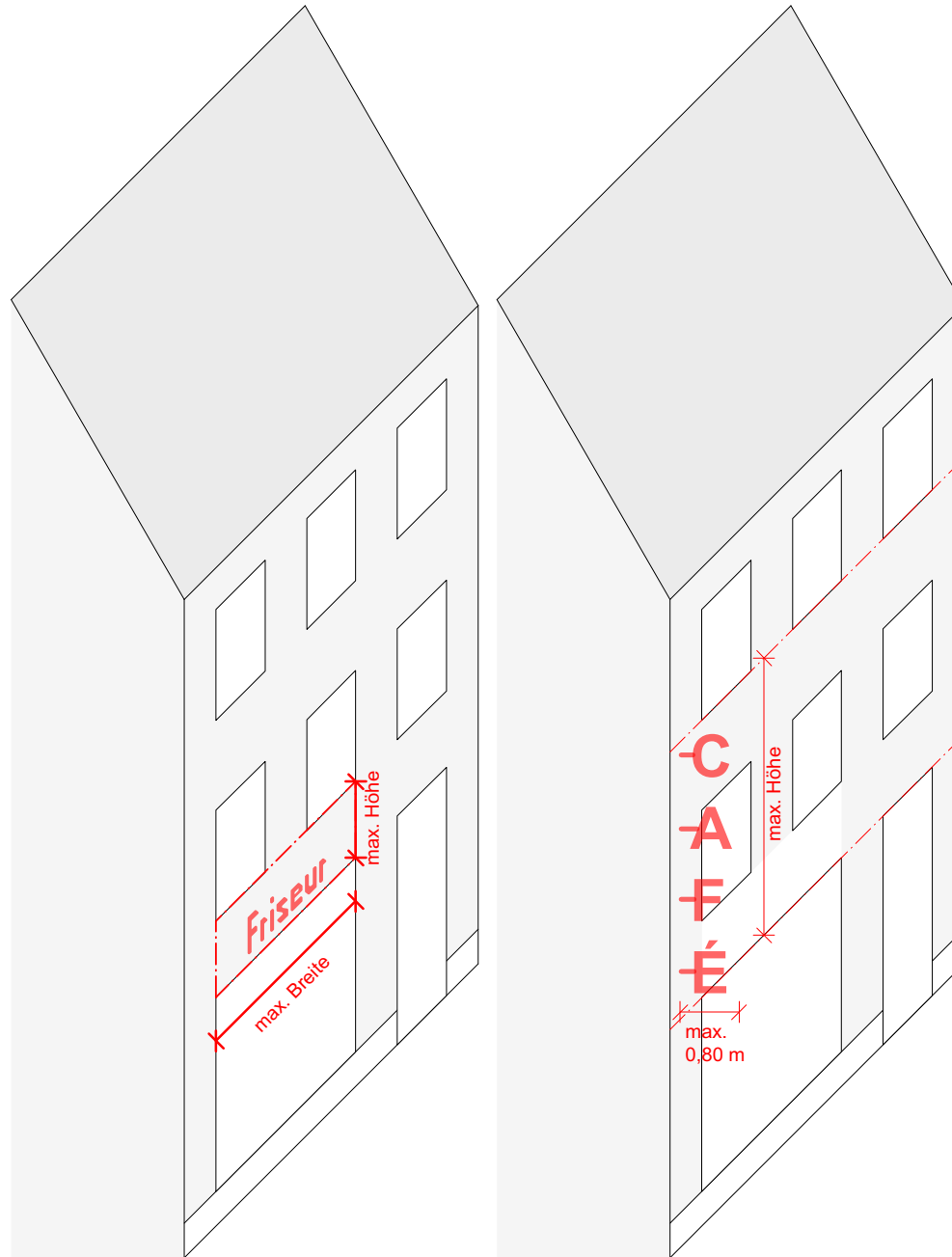
Meckenheim Altstadt - Gestaltungssatzung und Sondernutzung

Werbeanlagen

zulässig sind
stehende
Leuchtschriften

wechselnde und
blinkende
Leuchtschrift ist
unzulässig

Empfehlung:
Zurückhaltung /
Fassade als
Werbeträger



Meckenheim Altstadt - Gestaltungssatzung und Sondernutzung

Werbe- anlagen

Größen-
begrenzung von
Hinweisschildern

Begrenzung der
Fensterwerbung

Fensterwerbung
nur im EG zulässig



Einfriedungen

zulässig sind:

Hecken in
Verbindung mit
Stahlgittern,

Naturstein oder
Ziegelmauern,

verputztes
Mauerwerk



Garagen, Carports

zulässig sind
Garagen mit
begrüntem
Flachdach

typisch: In Gebäu-
de integrierte Hof-
zufahrt/ Garage

Garagen auf
Hauptbaukörper
abstimmen



rechts- kräftiger Bebauungs- plan

Erarbeitungs-
grundlage für die
Gestaltungssat-
zung und Sonder-
nutzung sind der-
zeit rechtskräftige
Bebauungspläne
entlang der Haupt-
straße aus den
1970er Jahren.

Textteil

zum Bebauungsplan Nr. S 6 "Grabenstraße/Klosterstraße" nach § 9 (1) und (2) BBauG in Verbindung mit § 4 der 1. DVO und § 103 der BauONV und BauNVO.

Dachgestaltung

Satteldach : Für die Dacheindeckung können folgende Materialien verwendet werden: Naturschiefer bzw. naturähnliches Material, rote bis dunkelbraune Hohlziegel bzw. Pfalzziegel.

Flachdach : Flachdächer sind mit einer Kiesschichteindeckung zu versehen.

Dachaufbauten: Es sind nur Schleppgauben und Gauben mit Satteldach zulässig. Die Dachgauben dürfen insgesamt nur die Hälfte der gesamten Firstlänge einnehmen und sind in gleicher Art wie das Hauptdach einzudecken. Dacheinschnitte in entsprechender Größe sind zulässig.

Abweichungen in städtebaulich begründeten Fällen sind zulässig.

Arkade

An der Hauptstraße können im Erdgeschoß Arkaden von mindestens 1,0 m Tiefe errichtet werden. Der Arkadenboden ist in diesen Fällen an den Gehweg der Hauptstraße stufenlos anzugleichen. Gehweg und Arkade erhalten den gleichen Bodenbelag.

Fassadengliederung

Für die Hauptstraßenfront ist eine vertikale Gliederung mit hochrechteckigen bis quadratischen Fensteröffnungen oder Fensterteilungen vorgeschrieben.

Fassadenmaterial

Es sind nur ortsübliche Materialien zu verwenden:

Verblender : Ziegel, Naturstein, Kalksandstein

Putz : Für die Putzstruktur ist eine leicht aufgeraute bis glatte Oberfläche vorgeschrieben.

Fachwerk : Holz, Stahlbeton; Ausfachung: Putz oder Verblender

Sichtbeton ist nur zu Gliederungszwecken zu verwenden.

Ausnahmen in städtebaulich und architektonisch begründeten Fällen sind möglich.

Müllbehälter, Verteilerschränke von RWE und Bundespost

Verteilerschränke der RWE und Bundespost, Müllbehälter und ähnliche Bauvorhaben sind in die Gebäude oder Einfriedigungen mit einzubeziehen.

Denkmalwerte Anlagen

Reststücke der ehemaligen Stadtmauer sind zu erhalten



Meckenheim Altstadt - Gestaltungssatzung und Sondernutzung



Fassadenprogramm aus Fördermitteln der Städtebauförderung (Anreize durch Förderung des privaten Engagements)

Fassadenprogramm

Geltungsbereich:

Altstadt Meckenheim
Fassadenprogramm für Zone 1
Hofprogramm für Zone 1 und 2

Fördergegenstand:

Erneuerung von Fassaden (Straßenseite)
Illumination einer erneuerten Fassade
Gestaltung von Hofflächen

Voraussetzung:

Anforderungen der Gestaltungssatzung
Gebäude / Hofanlage über 15 Jahre alt
Gesamtkosten über 2.000,- €

Art der Förderung:

Zuschuss 50 % der förderfähigen Kosten
maximal 30,- € / m² Fassaden- / Hoffläche
Förderbetrag max. bis 20.000,- €

Beispielrechnung:

Beispiel 1:

Gebäude Hauptstraße mit ca. 150 m² Fassadenfläche
Annahme Umfangreiche Erneuerung der Fassade (Putz / Stuck
/ Malerarbeiten / Fensterbau) einschl. Planungskosten

Gesamtkosten	45.000,00 €
Zuschuss aus Fassadenprogramm (30,- €/m²)	4.500,00 €

Beispiel 2:

Gebäude Hauptstraße mit ca. 150 m² Fassadenfläche
Annahme Einfache Erneuerung der Fassade (Putzausbesse-
rung / Malerarbeiten) einschl. Planungskosten

Gesamtkosten	22.500,00 €
Zuschuss aus Fassadenprogramm (30,- €/m²)	4.500,00 €

Beispiel 3:

Hofgestaltung Hauptstraße mit ca. 150 m² Hoffläche
Annahme Umfangreiche Hoferneuerung (Flächenentsiegelung /
Abbruch / Begrünung / Einfriedung) einschl. Planungskosten

Gesamtkosten Hofgestaltung	22.500,00 €
Zuschuss aus Hofprogramm	4.500,00 €



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit.