Stadt Meckenheim

Bebauungsplan Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“

Begründung
Stand: Frühzeitige Beteiligung
November 2016

RaumPlan, Aachen
Stadt Meckenheim - Fachbereich 61 Stadtplanung, Liegenschaften

Bebauungsplan Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“

Stand: Frühzeitige Beteiligung

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsanlass 2

2 Plangebiet 3

3 Bauleitplanverfahren....5

4 Übergeordnetes Planungsrecht 5

5 Bestehendes Planungsrecht....6

6 Natur- und Umweltschutz....8

7 Planinhalt....8

7.1 Städtebauliches Konzept 8

7.2 Festsetzungen des Bebauungsplans 12

8 Erschließung....13

1 Planungsanlass

Die Stadt Meckenheim beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“ die gesetzliche Grundlage für die Umplanung der Flächen im Bereich des Marktplatzes zwischen Hauptstraße und Klosterstraße für eine mit Einzelhandel und Wohnen durchmischte Nutzung auszuweisen.

Die Umsetzung des im September 2011 beschlossenen Integrierten Handlungskonzeptes Altstadt Meckenheim (IHK), welches seit 2013 in der Förderung der Stadterneuerung „Aktive Stadtzentren“ 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 2020 verteilt sind. Wesentliche Bestandteile des Maßnahmenkataloges sind die Gestaltung des Marktplatzes (Handlungsschwerpunkt Nr. 12 des IHK) und die städtebauliche Aufwertung bzw. Umnutzung der Blockinnenbereiche (Handlungsschwerpunkt Nr. 16 des IHK).

Seit 2014 wird als erste Maßnahme des Förderpaketes der Umbau der Hauptstraße aktiv betrieben. Ab dem Jahr 2015 sieht die Förderung die 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. Die Überarbeitung des in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Bebauungsplanes Nr. 45 S 8 "Merler Straße/Schwitzer Straße“ und der Entwicklung der dortigen Flächen bilden den ersten Schritt dieser Neuausrichtung. Die Überplanung und Neugestaltung der Flächen des Markplatzes stellen den zweiten zentralen Ausgangspunkt für die weitere Entwicklung der Hauptstraße bzw. Innenstadt dar.

Grundsätzlich bündeln sich für den Bereich des Bebauungsplanes verschiedene Nutzungsanforderungen. Zunächst ist für den Bereich des derzeitigen Marktplatzes die Ansiedlung von Einzelhandel in Kombination mit einer ergänzenden Wohnnutzung angestrebt, welche das städtebauliche Erscheinungsbild prägen wird. Hierbei soll zugleich der Anschluss an die Umbaumaßnahme zur Hauptstraße geschaffen werden. Für die den Bereich des Marktplatzes nördlich und südlich umgebenden Flächen soll die bestehende Mischung aus der dominierenden Wohnnutzung und der von kleinteiligem Einzelhandel geprägten, kerngebietstypischen Nutzung entlang der Hauptstraße erhalten bleiben.

In den Neubauten des Marktcenters entstehen Flächen für Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie als ‚Magnet‘ für die Meckenheimer Altstadt. In den Obergeschossen des ‚Marktcenters‘ sind Wohnungen geplant. Außerdem soll eine verdichtete Wohnbebauung aus Doppel- und Reihenhäuser zwischen der Marktgasse und der Mantelhofstraße entstehen. Von be-

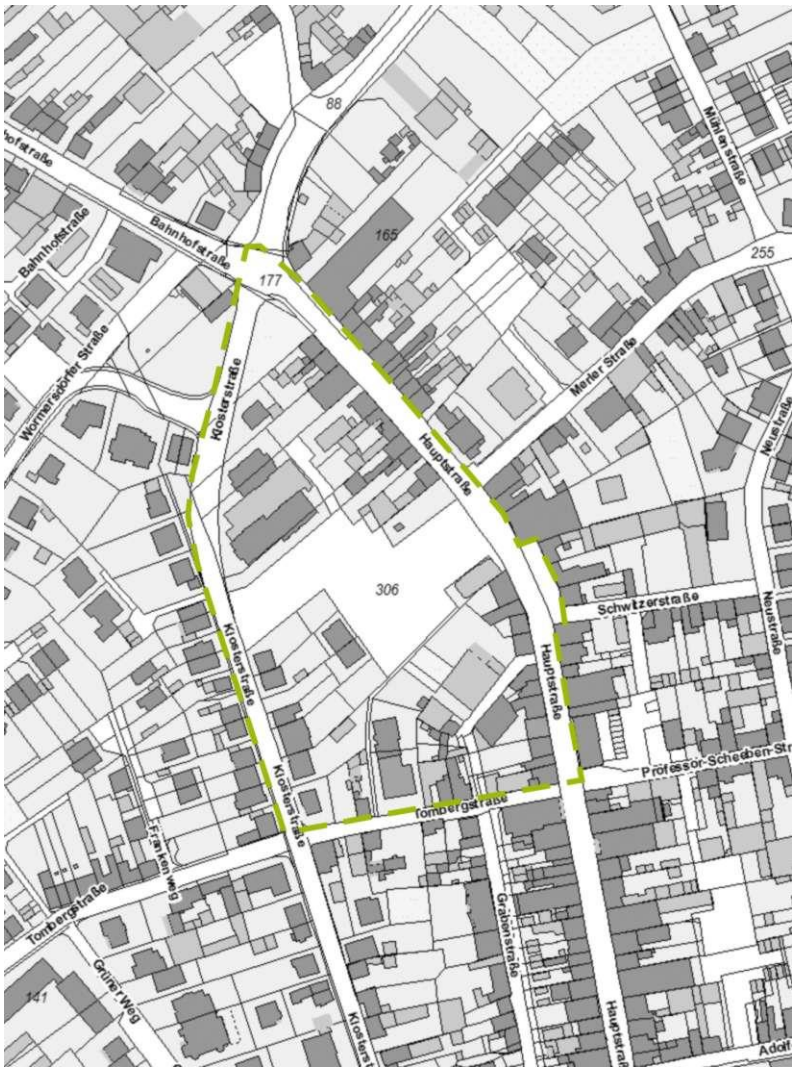
sonderer Bedeutung ist die Gestaltung des Marktplatzes. Dieser wird in Anlehnung an die Neugestaltung der Hauptstraße umgestaltet und erhält eine neue Aufenthaltsqualität. Die durch die Umgestaltung des ‚Marktplatzes‘ entfallenden Stellplätze sollen in einer großflächigen Tiefgarage unterhalb des ‚Marktcenters‘ neu geschaffen werden. Die Zufahrt erfolgt von der Klosterstraße aus.

Zur Umsetzung dieser Planung ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“ neu aufzustellen.

2 Plangebiet

Abgegrenzt wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“ im Norden durch den Niedertor-Kreisel. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die Klosterstraße und im Osten an die Hauptstraße. Im Süden schließt die Fläche des Geltungsbereiches mit der Tombergstraße ab.

Das Plangebiet ist Teil des integrierten Handlungskonzeptes Altstadt Meckenheim und gemäß § 171b BauGB als Stadtumbaugebiet ausgewiesen. Im Wesentlichen soll der Bebauungsplanentwurf ein Konzept zur Umnutzung der bisherigen Parkplatzfläche enthalten. Ergänzend hierzu wird jedoch ebenso die weitere städtebauliche Entwicklung der umliegenden Grundstücke angestrebt.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:

- Gemarkung Meckenheim, Flur 2, Flurstücke: 136, 137, 315, 316, 3, 323, 324, 317, 18, 319, 320, 321, 322, 7, 270, 273, 109, 274, 275, 306, 305, 199, 200, 212, 213, 185, 186, 329, 313, 314, 23, 158, 25, 26, 218, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 263, 264, 265, 223, 224, 225, 226, 256, 266, 269, 268, 267, 259, 257, 39, 37, 38, 260, 105, 106, 103, 104, 35/2, 36/1, 122, 121, 120, 119, 118, 154, 167, 242, 241, 240, 239, 238, 237, 236, 235, 234, 233, 232, 173, sowie Teile der Flurstücke 111 und 177.

Die Summe der angegeben Flurstücksflächen beträgt ca. 32.203 m².

3 Bauleitplanverfahren

Die bauliche Entwicklung der Flächen im Bereich des Marktplatzes erfolgt im Rahmen der schrittweisen Umsetzung des Maßnahmenpaketes des im September 2011 beschlossenen IHKs. Die Fläche des Marktplatzes wird derzeit überwiegend als Parkplatz genutzt; die umgebende Bebauung ist von Wohnnutzung geprägt. Zur Hauptstraße hin orientieren sich im Erdgeschoss zudem Geschäftsbereiche. Der relevante Bereich ist Teil der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 107 „Marktplatz“ und Nr. 45 S 10 „Mantelhofstraße“. Um die Überplanung und Neugestaltung der Flächen des Markplatzes planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“ beabsichtigt. Die Aufstellung des Bebauungsplanänderung erfolgt gemäß § 2 (1) und (4) BauGB.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB im Normalverfahren aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496) wurde auf der Grundlage der vorliegenden Plankarte am 16.03.2016 durch den Rat der Stadt Meckenheim beschlossen. Die Verwaltung wurde mit der Durchführung des weiteren Verfahrens gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Bürgeranhörung sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange - beauftragt.

4 Übergeordnetes Planungsrecht

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (Stand: 2006) weist den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

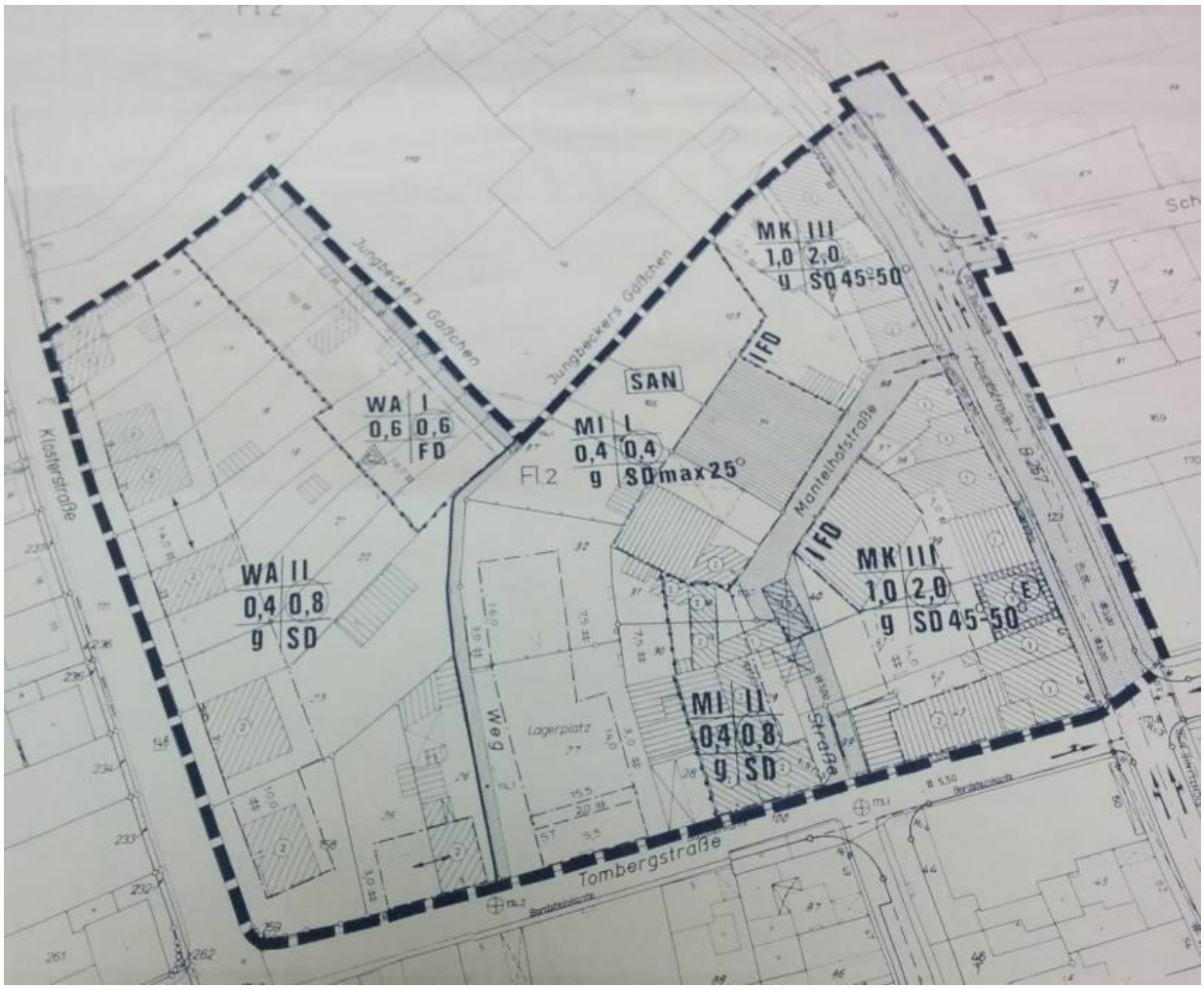
Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim stellt die Plangebietsfläche derzeit als Gemischte Bauflächen dar. Da der Bebauungsplan zum Ziel hat, kerngebietstypischen Einzelhandel in Kombination mit einer Wohnnutzung anzusiedeln, ist dieser gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Bestehendes Planungsrecht

Für den geplanten Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes besteht bereits Planungsrecht durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 107 „Marktplatz“ und Nr. 45 S 10 „Mantelhofstraße“.

Der Bebauungsplan Nr. 107 „Marktplatz“ setzt für die Fläche des Marktplatzes eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“, sowie einen öffentlichen Platz für Markt und Kirmes fest. Entlang der Hauptstraße weist der Bebauungsplan ein Kerngebiet mit geschlossener Bebauung und einer GRZ von 1,0 und einer maximalen GFZ von 2,0 aus. Zur Klosterstraße hin sind Mischgebietsflächen mit einer GRZ von 0,5 und einer maximalen GFZ von 0,9 festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 45 S 10 „Mantelhofstraße“ schließt mit seinem Geltungsbereich an Bebauungsplan Nr. 107 „Marktplatz“ an. Entlang der Hauptstraße enthält er die identischen Gebietsfestsetzungen. Die weiterführende Bebauung an der Klosterstraße ist planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet mit einer geschlossenen Bebauung und einer GRZ von 0,4 und einer maximalen GFZ von 0,8 gesichert. Für die Grundstücke entlang der Mantelhofstraße ist als Abstufung zwischen dem Kerngebiet (Hauptstraße) und dem Wohngebiet (Klosterstraße) ein Mischgebiet festgesetzt.



Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“ werden die beiden bestehenden Bebauungspläne gänzlich überplant.

6 Natur- und Umweltschutz

Da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um ein Verfahren gemäß § 10 BauGB handelt, ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Erhebliche Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet und gemäß § 2a BauGB in das Verfahren integriert. Zu dem Bebauungsplan ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu erarbeiten. Zu dem landschaftspflegerischem Fachbeitrag ist ein Artenschutzgutachten (Stufe 1) für den Bereich des Bebauungsplanes zu erstellen. Bei der Abschätzung der Umweltauswirkungen ist zu beachten, dass im Plangebiet bereits gültiges Planungsrecht besteht.

7 Planinhalt

7.1 Städtebauliches Konzept

Das integrierte Handlungskonzept zum Stadtumbaugebiet der Altstadt Meckenheims (gemäß § 171b BauGB) betrachtet als ein Teilaspekt das bauliche Verdichtungspotential der Blockinnenbereiche. Im Rahmen der Ausarbeitung von städtebaulichen Konzepten wurden mehrere potentielle Verdichtungsbereiche identifiziert. Neben dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“ wurden insbesondere die Flächen im Bereich der Bonner Straße/Niedertorplatz und der Blockinnenbereich Schwitzer Straße/Saaten-Rausch-Gelände als räumliche Potentiale für eine weitere Entwicklung herausgestellt. Auch hier werden Bebauungsplanänderungen angestrebt bzw. befinden sich bereites Teilflächen im Bauleitplanverfahren.

Ausgangspunkt für die städtebaulichen Konzepte war der übergeordnete Wettbewerbsentwurf zur Gestaltungsmaßnahme Hauptstraße. Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungskonzeptes zur städtebaulichen Entwicklung der Altstadt Meckenheim wurde der ursprüngliche Wettbewerbsentwurf modifiziert und mehrere Varianten entwickelt, die eine mögliche bauliche Nutzung der Flächen aufzeigen sollen. Die erarbeiteten Varianten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/ Tombergstraße“ sind nachfolgend abgebildet.

Variante 1:

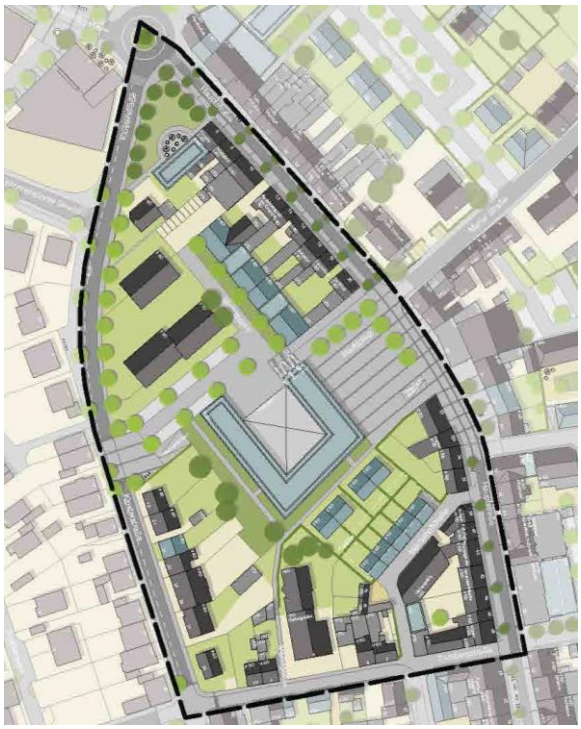
Dreiseitige Platzfassung durch Neubauten

Variante 2a:

Erhalt des Gebäudes Hauptstraße 30

Variante 2b:

Zufahrt Tiefgarage über Grundstück Hauptstr. 30



Variante 3:

Größerer Neubau auf der Parzelle Hauptstr. 30

Von besonderer Bedeutung bei allen städtebaulichen Ansätzen ist die Gestaltung des Marktplatzes. Grundsätzlich bündeln sich für die Fläche verschiedene Nutzungsanforderungen. Zunächst ist die Ansiedlung von Einzelhandel in Kombination mit einer ergänzenden Wohnnutzung angestrebt, welche das städtebauliche Erscheinungsbild prägen wird. Für weitere inhaltliche Ausführungen zur Standortentwicklung am Marktplatz als Empfehlung zur Strukturentwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt Alt-Meckenheim sei auf das Gutachten der BBE: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Meckenheim, 2008, verwiesen. Dieses soll zudem im Bauleiplanverfahren aktualisiert werden. Mit der baulichen Entwicklung soll zugleich der Anschluss an die Umbaumaßnahme der Hauptstraße geschaffen werden.

Der ‚Marktplatz‘ wird in Anlehnung an die Neugestaltung der Hauptstraße umgestaltet und soll eine neue Aufenthaltsqualität erhalten sowie zum Verweilen und zum Besuch der Altstadt einladen. Sowohl an der Hauptstraße, als auch an der Klosterstraße entstehen Platzflächen, die die neue Materialität der Hauptstraße aufgreifen. Über eine Treppenanlage soll der ‚Marktplatz‘ an der Hauptstraße mit dem höher gelegenen ‚Marktcenter‘ als vorgesehener Einzelhandelsbetrieb an der Klosterstraße verbunden werden. Als mögliche Optionen für die Regelung der Zufahrtssituation ergeben sich entweder eine Erschließung von der Klosterstraße im Zweirichtungsverkehr zwischen Niedertorkreisel und Marktcenter, sodass der Verkehr von dem ‚Marktplatz‘ ferngehalten wird oder eine Zufahrt von Seiten der Hauptstraße. Die Möglichkeiten werden im Rahmen des weiteren Verfahrens geprüft. Die durch die Umgestaltung des ‚Marktplatzes‘ entfallenden Stellplätze müssen grundsätzlich erhalten bleiben und können in einer großflächigen Tiefgarage unterhalb des ‚Marktcenters‘ realisiert bzw. verlagert werden. Weitere Stellplätze sollen ebenerdig, von der Klosterstraße erschlossen, entstehen. Die Lage der Tiefgarage unterhalb des ‚Marktcenters‘ bietet sich aufgrund des Höhenunterschieds von zwei Metern zwischen dem ‚Marktcenter‘ und dem ‚Marktplatz‘ an. Ebenso begründet der Höhenunterschied die Lage der Tiefgarageneinfahrt von der Klosterstraße aus. Die Erdgeschosszonen des ‚Marktcenters‘ bespielen den ‚Marktplatz‘. In den Obergeschossen sind Wohnungen für eine angestrebte durchmischte Nutzung des Plangebietes geplant.

In der Variante 1 wird zusätzlich zum ‚Markcenter‘ eine ergänzende Neubebauung im Norden des ‚Marktplatzes‘ im rückwärtigen Bereich der Parzelle ‚Hauptstraße 20‘ und im Süden ein ergänzender Neubau auf der Parzelle ‚Hauptstraße 32‘ dargestellt. In den Neubauten entstehen zusätzliche Flächen für Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie. Über eine großzügige Treppenanlage mit Sitzstufen und Rampen wird die Brandwandbebauung erschlossen und der ‚Marktplatz‘ an der Hauptstraße mit dem höher gelegenen ‚Marktcenter‘ an der Klosterstraße verbunden.

In der Variante 2 wird stärker berücksichtigt, dass die Planung in vorhandene Nutzungen eingreift und stellt eine Zwischenstufe bzw. Teilrealisierungen der Planung dar. Die vorhandene Nutzung der Parzelle ‚Hauptstraße 30‘ könnte zunächst erhalten bleiben. Bei dieser Variante wird die neue südliche Raumkante des ‚Marktplatzes‘ zunächst nicht realisiert. Dennoch könnte die Platzgestaltung der Hauptstraße fortgesetzt werden und das ‚Marktcenter‘ zwischen dem ‚Marktplatz‘ und der Klosterstraße ohne Einschränkungen errichtet werden. Das Gleiche gilt für die Gebäude entlang der rückwärtigen Hauptstraßenparzellen und der Mantelhofstraße.

Die Variante 3 zeigt eine Neubebauung der Parzellen ‚Hauptstraße 30 und 32‘. Hier könnte eine großflächigere Bebauung entstehen, welche in den ‚Marktplatz‘ hinein ragt. Im Norden bleibt die vorhandene Brandwand erhalten. Das ‚Marktcenter‘ fasst den ‚Marktplatz‘ auf der westlichen Seite und ist in dieser Variante als rechtwinkliger Baukörper geplant. Diese Anordnung ist vorteilhaft für die Grundrissgestaltung der Einzelhandel-, Gewerbe- und Wohnflächen und schafft Distanz zu der angrenzenden Neubebauung an der Marktgasse/ Mantelhofstraße. Das Höhenniveau wird über eine Treppe im ‚Marktcenter‘ und eine Rampe entlang der nördlichen Kante des ‚Marktplatzes‘ überwunden.

Bei allen Varianten wird zwischen der Marktgasse und der Mantelhofstraße wird eine verdichtete zweiseitige Bebauung errichtet und ein grüner Innenbereich umschlossen. Es wird eine geschlossene Raumkante entlang der Mantelhofstraße ausgebildet. Dadurch wird der bestehende Charakter der Mantelhofstraße mit den typischen an beiden Flanken intakten und tiefen Gewerbestrukturen gewahrt. Über einen Ausbau der Marktgasse wird die rückwärtige Erschließung der Wohnbebauung gewährleistet. Eine gemeinsame Tiefgarage wird von der Mantelhofstraße erschlossen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes und entlang der Klosterstraße werden durch den Bebauungsplan eine Sicherung des Bestandes sowie eine Möglichkeit der städtebaulichen Ergänzung angestrebt. Die Entwurfsvarianten zeigen in diesen Bereichen nur geringe Variationen der städtebaulichen Entwicklung und eine punktuelle Nachverdichtung.

Aufbauend auf die Varianten ist geplant, ein Wettbewerbs- oder Interessenbekundungsverfahren durchzuführen und einen Investor zu finden, mit dem in gemeinsamer Zusammenarbeit die weitere Planungen fortgeführt werden sollen.

7.2 Festsetzungen des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“ dient der Förderung und Steuerung des Entwicklungspotentials des Geltungsbereiches. Vom Grundsatz her soll der durchmischte Charakter des Gebietes mit seiner Wohn- und Einzelhandelsnutzung erhalten und gestärkt werden. Die im vorangegangen Kapitel aufgezeigten Nutzungsanforderungen sollen dabei berücksichtigt werden. Aus planungsrechtlicher Sicht stehen die Sicherung und Stärkung der Bestandsnutzungen und die Schaffung der notwendigen Voraussetzungen zur Sicherung der Einzelhandelsansiedlung im Fokus.

Dazu soll die im bestehenden Bebauungsplan Nr. 107 „Marktplatz“ festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ in ein Kerngebiet umgewandelt werden. Diese Festsetzung dient dem Ziel, die geplante Nutzung des ‚Marktcenters‘ zu ermöglichen. Das entlang der Hauptstraße ausgewiesene Kerngebiet sowie die zur Klosterstraße hin festgesetzten Mischgebietsflächen bleiben bestehen.

Die im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 45 S 10 „Mantelhofstraße“ planungsrechtlich festgesetzten Kerngebiete entlang der Hauptstraße sowie das Mischgebiet um die Mantelhofstraße als Abstufung zwischen dem Kerngebiet und dem Allgemeine Wohngebiet entlang der Klosterstraße bleiben erhalten. Die heutige Wohnbebauung am Marktplatz ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für diesen Teil ist eine Aufhebung der bisherigen Gebietsfestsetzung und eine Einbeziehung der Flächen für das geplante ‚Marktcenter‘ einhergehend mit einer Nutzungsänderung zum Kerngebiet vorgesehen. Aussagen zu einer detaillierten Gebietstypisierung oder einer zusätzlichen planerischen Feinsteuerung etwa einer vertikalen Gliederung der Nutzungen werden in Abstimmung im weiteren Verfahrensverlauf erarbeitet.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Kerngebiet entlang der Hauptstraße ist planungsrechtlich mit einer geschlossenen Bebauung und einer GRZ von 1,0 und einer maximalen GFZ von 2,0 festgesetzt. Hier soll im rückwärtigen Bereich das Planungsrecht für eine zweigeschossige Bebauung geschaffen werden um der gewünschten Nachverdichtung Rechnung zu tragen.

Die Kennzahlen zum Maß der baulichen Nutzung im neu entstehenden Kerngebiet werden im späteren Verfahren ergänzt.

Das Allgemeine Wohngebiet entlang der Klosterstraße ist planungsrechtlich mit einer geschlossenen Bebauung und einer GRZ von 0,4 und einer maximalen GFZ von 0,8 festge-

setzt. Für das Mischgebiet beidseitig entlang der Mantelhofstraße soll eine einheitliche GRZ von 0,4 und eine maximale GFZ von 0,8 festgesetzt werden. Diese Änderung der baulichen Nutzung dient dem Ziel, die dort geplante zweigeschossige Wohnnutzung zu ermöglichen.

Innerhalb des Plangebietes werden die maximalen Vollgeschosse im Laufe des Verfahrens differenziert festgesetzt. Zur Harmonisierung und Eingrenzung der Gebäudehöhen werden neben der maximalen Zahl der Vollgeschosse die Trauf- und Gesamthöhen festgesetzt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“ wurde das Gestaltungskonzept zur städtebaulichen Entwicklung der Altstadt Meckenheim mit dem Ergebnis einer Gestaltungsfibel für die Altstadt Meckenheim erarbeitet. Ein Baustein des Integrierten Handlungskonzeptes ist darüber hinaus die Aufstellung des Fassadenprogrammes, eines kommunalen Förderprogrammes mit Zuschüssen aus der Städtebauförderung, welches sich an private Haus- und Grundstückseigentümer richtet. Mit den Zuschüssen soll durch eine Erneuerung der Fassaden entlang der neugestalteten Straßen- und Platzräume der Altstadt das Ortsbild verbessert werden.

Die Gestaltungsfibel wird zukünftig als richtungsweisende Grundlage für Bebauungsplanänderungen im Bereich der Altstadt herangezogen. Beabsichtigt ist, die wesentlichen Gestaltungsempfehlungen für die gewünschte Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Bebauung der Altstadt in die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“ aufzunehmen.

8 Erschließung

Die Erreichbarkeit des Plangebiets ebenso wie die Erschließung ist sowohl über die Klosterstraße als auch über die Hauptstraße grundsätzlich gesichert.

Meckenheim, 17. November 2016

Anlagen:

Städtebauliches Konzept in Varianten, Büro RaumPlan, Aachen, 2016

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Meckenheim, BBE, 2008