

Bebauungsplan Nr. 120B „Hauptstraße West: 2 – Marktplatz“

Begründung

Stand: Frühzeitige Beteiligung

Juni 2023



Bebauungsplan Nr. 120B „Hauptstraße West: 2 – Marktplatz“

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass	2
2	Plangebiet	3
2.1	Geltungsbereich.....	3
2.2	Städtebauliche Situation	4
3	Planungsrechtliche Situation	5
3.1	Übergeordnetes Planungsrecht.....	5
3.2	Bestehendes, kommunales Planungsrecht	6
3.3	Vorangegangene Verfahrensschritte und weiteres Vorgehen.....	7
3.4	Schutzgebiete	9
3.5	Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	10
4	Natur- und Umweltschutz	10
5	Kampfmittel, Altlasten und Bodendenkmäler	11
6	Städtebauliches Konzept.....	11
6.1	Strukturiertes Bieterverfahren	11
6.2	Vorstellung des Siegerentwurfs.....	12
6.2.1	Bebauung und Nutzung.....	12
6.2.2	Erschließung und Parkraum	14
6.2.3	Versorgung und Entwässerung	15
6.2.4	Energie und Klimaschutz.....	15
6.2.5	Grün und Freiraum.....	16
7	Gutachten	16
7.1	Verkehrsgutachten.....	17
7.2	Schallgutachten	17
8	Planinhalt	17
8.1	Festsetzungen des Bebauungsplanes	17
8.2	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW.....	17
9	Auswirkungen des Planvorhabens	18

1 Planungsanlass

Die Stadt Meckenheim beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120B „Hauptstraße West: 2 – Marktplatz“ die gesetzliche Grundlage für die Umplanung der als Stellplatz genutzten Flächen des Marktplatzes für eine mit Einzelhandel, Wohnen, Service- und Pflegedienstleistungen, sowie Gastronomie durchmischte Nutzung auszuweisen. Die an- und umliegenden Flächen im Bereich Hauptstraße, Klosterstraße und Tombergstraße sollen in einem separaten Bebauungsplanverfahren (Nr. 120A – „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“) mitentwickelt werden.

Die Umsetzung des im September 2011 beschlossenen Integrierten Handlungskonzeptes Altstadt Meckenheim, welches seit 2013 in der Förderung der Stadterneuerung „Aktive Stadtzentren“ aufgenommen wurde, stellt seit Jahren ein zentrales Thema der Stadtentwicklung Meckensheims dar. Mit dem übergeordneten Ziel der Attraktivitätssteigerung und Aufwertung der Meckensheimer Altstadt umfasst das integrierte Handlungskonzept 17 Maßnahmenbereiche, deren schrittweise Umsetzung fördertechnisch gestaffelt wird. Wesentliche Bestandteile des Maßnahmenkataloges sind die Gestaltung des Marktplatzes (Handlungsschwerpunkt Nr. 12) und die städtebauliche Aufwertung bzw. Umnutzung der Blockinnenbereiche (Handlungsschwerpunkt Nr. 16).

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 S8 "Merler Straße/Schwitzer Straße" und die Entwicklung der dortigen Flächen bilden den ersten Schritt dieser Neuausrichtung. Die Überplanung und Neugestaltung der Flächen des Marktplatzes stellen den zweiten zentralen Ausgangspunkt für die weitere Entwicklung der Hauptstraße bzw. Altstadt dar.

Aufbauend auf dieser Konzeption wurde im Jahr 2019 ein zweistufiges, strukturiertes Bieterverfahren initiiert, um vertiefende Entwürfe und Ideen zu der Gestaltung und Nutzung der Fläche zu gewinnen sowie den Verkauf der Liegenschaft vorzubereiten. Mit Ratsbeschluss vom 09.09.2020 wurde der Siegerentwurf gekürt.

Zur Umsetzung dieser Planung ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 120B „Hauptstraße West: 2 – Marktplatz“ neu aufzustellen. Da mit dem Gewinnerentwurf des vorgeschalteten Wettbewerbsverfahrens bereits ein konkreter städtebaulicher und architektonischer Entwurf vorliegt, soll der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.

2 Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120B „Hauptstraße West: 2 – Marktplatz“ begrenzt sich auf den Bereich der eigentlichen Marktplatzfläche, welche sowohl den oberen als auch den unteren Teilbereich umfasst. Die Fläche wird maßgeblich durch die vorhandene Umgebungsbebauung eingefasst. Als nördliche Abgrenzung dienen das grenzständige, denkmalgeschützte Gebäude Hauptstraße Nr. 20, sowie die Mehrfamilienhausbebauung Marktgasse 1 und 3 bzw. Marktplatz 10 und 12. Im Süden wird die Fläche durch die Grundstücke Marktplatz 1, 3, 5 und 7, von denen die mittig gelegenen Grundstücke mit zwei Bungalows bebaut sind, sowie die rückwärtigen Grundstücksbereich der Mantelhofstraße entlang des Jungbeckers Gässchen abgegrenzt. Westlich wird der Geltungsbereich durch die Klosterstraße sowohl abgegrenzt als auch erschlossen. Im Osten wird der Bereich durch die Hauptstraße eingefasst.

Abbildung 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

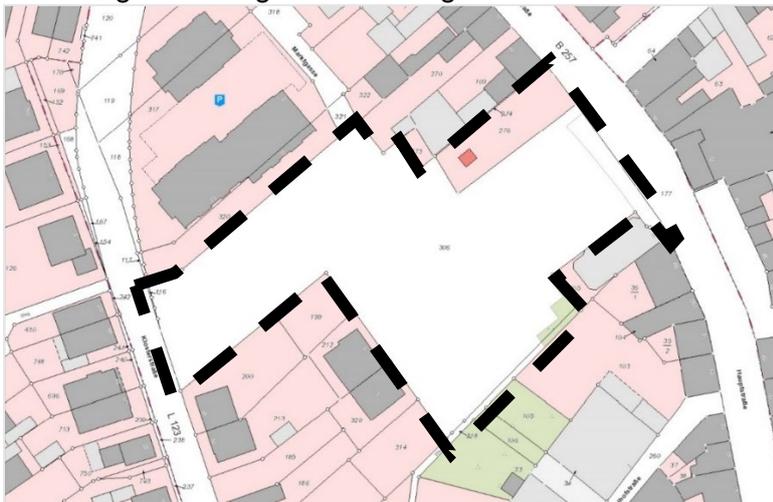


Abbildung 2: Luftbild



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:

- Gemarkung Meckenheim, Flur 2, Flurstücke: 218 (tlw.), 275 und 306

Die Summe der angegebenen Flurstücksflächen beträgt ca. 5.722 m².

2.2 Städtebauliche Situation

Der Marktplatz stellt sich als zweigeteilter Platz mit zwei Zufahrten dar. Die Zufahrt zum oberen Teil des Platzes erfolgt über die Klosterstraße. Über den oberen Teil des Marktplatzes wird im weiteren Verlauf ebenso die Wohnbebauung entlang der Marktgasse wie auch die Häuser „Am Markt 3 und 5“ mit erschlossen. Der untere Teil des Platzes wird zunächst über die Hauptstraße angefahren. Dort besteht neben den öffentlichen Stellplatzflächen ein Zugang zu den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke Hauptstraße 30/32, wo private Stellplätze verortet sind. Die beiden Marktplatzbereiche sind über einen etwa 2m Versprung mit einer bepflanzten Böschung räumlich geteilt. Die Verbindung beider Plätze wird über eine ca. 15 m lange Rampe geschaffen.

Abbildung 3: Unterer Teil des Marktplatzes mit Rampe



Abbildung 4: Blick auf den unteren Teil des Marktplatzes



Die Flächen des Marktplatzes umfassen insgesamt 151 öffentliche Stellplätze. Diese dienen als Parkraum insbesondere für die Kunden der Geschäfte im mittleren und nördlichen Bereich der Hauptstraße aber auch den BesucherInnen der umliegenden Wohngebäude. Die öffentlichen Stellplätze unterteilen sich dabei in den oberen Bereich des Platzes, welcher 114 Stellplätze (davon 2 Stellplätze für schwerbehinderte Menschen) ohne zeitliche Beschränkung umfasst, und den unteren Abschnitt, welcher 37 Stellplätze mit einer maximalen Parkdauer von 2 Stunden bereitstellt.

Neben der verkehrlichen Erschließung durch die Klosterstraße und die Hauptstraße wird der Geltungsbereich zumeist von Wohngebäuden eingefasst, welche die Umgebung maßgeblich prägen. Im angrenzenden nördlichen Bereich handelt es sich dabei um eine Mehrfamilienhausbebauung (Marktgasse 1 und 3 bzw. Marktplatz 10 und 12), welche zudem über eine eigene Tiefgarage verfügt. Der Umgebungsbestand entlang der Hauptstraße zeichnet sich durch verschiedenen Einzelhandels- sowie gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschosszonen, sowie Wohnnutzung in den oberen Etagen aus. Es liegt eine geschlossene Bebauung vor. In Richtung Mantelhofstraße und Tombergstraße finden sich darüber hinaus vereinzelt großflächigere Nutzungen in Form von gewerblichen Anlagen und Hofstellen. Im weiteren Verlauf entlang der Klosterstraße schließt eine lockere, kleinteiligere Wohnbebauung an.

3 Planungsrechtliche Situation

Die bauliche Entwicklung der Flächen im Bereich des Marktplatzes erfolgt im Rahmen der schrittweisen Umsetzung des Maßnahmenpaketes des im September 2011 beschlossenen Integrierten Handlungskonzeptes. Der relevante Bereich ist Teil der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 107 „Marktplatz“ und Nr. 45 S10 „Mantelhofstraße“. Um die Überplanung und Neugestaltung der Flächen des Marktplatzes planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120B „Hauptstraße West: 2 – Marktplatz“ beabsichtigt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit §§ 2 bis 4c BauGB.

3.1 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 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bestehendes, kommunales Planungsrecht

Für den geplanten Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes besteht bereits Planungsrecht durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 107 „Marktplatz“ und Nr. 45 S10 „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, einer maximalen GFZ von 2,0, sowie maximal drei Vollgeschossen aus. Zur Klosterstraße hin sind Mischgebietsflächen mit einer GRZ von 0,5 und einer maximalen GFZ von 0,9 festgesetzt.

Abbildung 5: Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Marktplatz“



Der Bebauungsplan Nr. 45 S10 „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, 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.

Abbildung 6: Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 45 S10 „Mantelhofstraße“



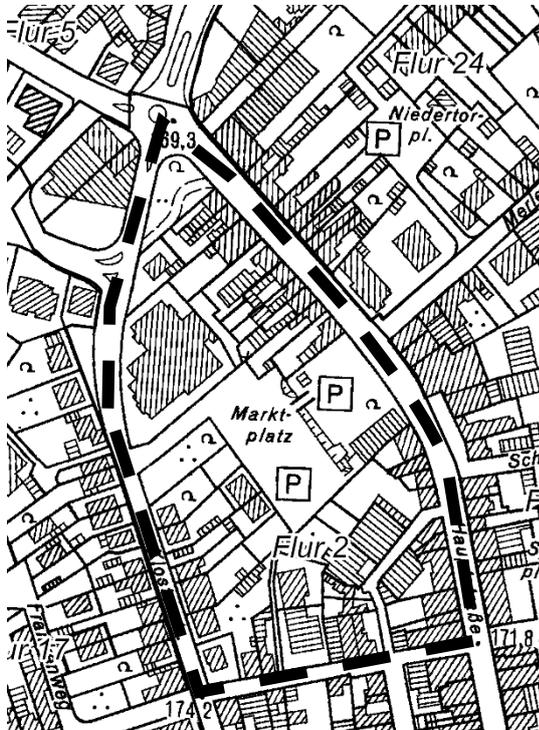
Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 120B „Hauptstraße West: 2 – Marktplatz“ wird aus dem Bebauungsplan Nr. 107 „Marktplatz“ die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung und aus dem Bebauungsplan Nr. 45 S10 „Mantelhofstraße“ lediglich die öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der Grundstücke Marktplatz 1,3,5 und 7 überplant.

Der gesamte Geltungsbereich ist zudem Teil des integrierten Handlungskonzeptes Altstadt Meckenheim und gemäß § 171b BauGB als Stadtumbaugebiet ausgewiesen.

3.3 Vorangegangene Verfahrensschritte und weiteres Vorgehen

Neben den städtebaulichen Entwürfen zur Gestaltung der Flächen entlang der Hauptstraße im Rahmen des informellen Integrierten Handlungskonzeptes Altstadt Meckenheim wurde für die darauf aufbauende Entwicklung des Teilbereichs der Flächen zwischen Klosterstraße, Hauptstraße und Tombergstraße bereits ein formelles Bauleitplanverfahren angestoßen. Mit Ratsbeschluss vom 16.03.2016 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“ beschlossen. Zudem wurde die Verwaltung 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. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 21.11.2016 bis 13.01.2017 durchgeführt.

Abbildung 7: Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“



Nachdem für die Flächen des Marktplatzes im Zuge des in den Jahren 2019 und 2020 zweistufigen, strukturierten Bieterverfahrens ein Siegerentwurf ausgewählt wurde, soll die Umsetzung dessen nun bestmöglich planungsrechtlich gewährleistet werden. Die Realisierung auf Basis des bisher angestoßenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“ erscheint als nicht praktikabel. Anstelle dessen soll der Gewinnerentwurf in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB gesichert und umgesetzt werden. Gleichwohl soll an der angedachten Weiterentwicklung und Nachverdichtung der umliegenden Flächen festgehalten werden. Dies kann jedoch nicht inkludiert im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen, da es sich um eine klassische Angebotsplanung handelt, welche Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB zu führen ist. In der Folge ergeben sich für das weitere Vorgehen einige Umstrukturierungen auf Ebene der Verfahrensführung:

- Einstellung des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“
- Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120A „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“ als Angebotsbebauungsplan zur weiteren Entwicklung der umliegenden Flächen
- Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120B „Hauptstraße West: 2 – Marktplatz“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Umsetzung des Siegerentwurfes für die Fläche des Marktplatzes

Abbildung 8: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120A „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“

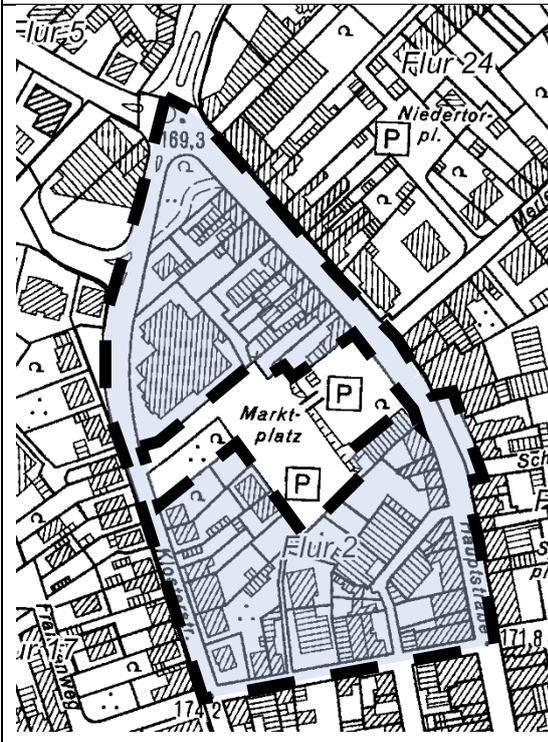
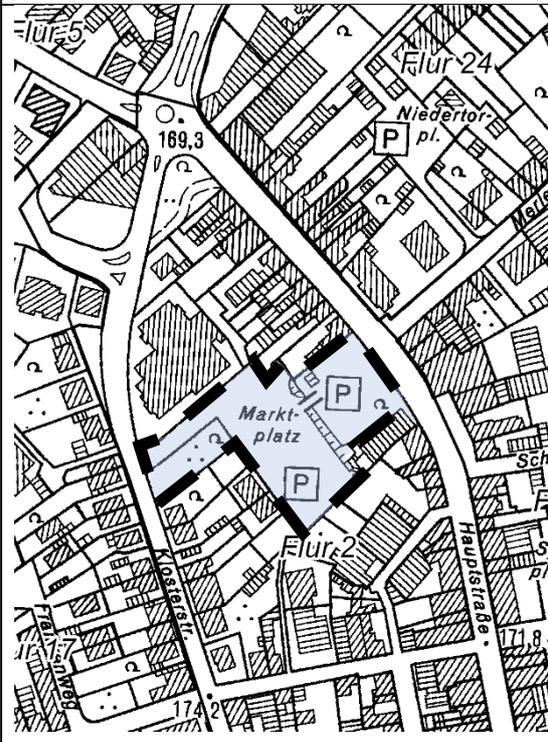


Abbildung 9: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120B „Hauptstraße West: 2 – Marktplatz“



Der Bebauungsplan Nr. 120B „Hauptstraße West: 2 – Marktplatz“ wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan 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 gemäß § 12 Abs. 1 S. 2 BauGB und gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

3.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang im Zentrum Meckenheims. Die Flächen liegen weder in einem Landschafts-, FFH-, Naturschutzgebiet, noch in einem Vogelschutzgebiet.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des geplanten Trinkwasserschutzgebietes Heimerzheim. Im aktuell wirksamen Regionalplan der Bezirksregierung Köln ist dieses noch nicht berücksichtigt. Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans Köln wird die geplante Schutzzone jedoch bereits in den Unterlagen dargestellt. Im Anhang A3 wird in der Erläuterungskarte F9 (Beiblatt) die geplante Schutzzone unter der Nr. 64 aufgeführt und in der Erläuterungskarte als erweitertes Einzugsgebiet zeichnerisch dargestellt. Dadurch ist der

Abwägung mit konkurrierenden Planungen und Maßnahmen dem Grundwasser- und Gewässerschutz besonderes Gewicht beizumessen. Planungen und Maßnahmen, die potentiell eine erhebliche Gefährdung der Trink-/Heilwassergewinnung darstellen, sollen aus Vorsorgegründen ausgeschlossen werden. Die vorgesehene Neuplanung stellt allerdings keine gewässerschutzgefährdende Nutzung dar und wird der künftigen Verordnung voraussichtlich nicht entgegenstehen.

3.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meckenheim (BBE 2008) sind die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Meckenheim definiert. Das vorliegende Plangebiet befindet sich in dem zentralen Versorgungsbereich Alt-Meckenheim. Entsprechend des Konzeptes soll die Hauptstraße aufgrund der spezifischen städtebaulichen Situation – wie bereits bisher - Schwerpunktstandort für die zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe bleiben. Darüber hinaus soll im Bereich Marktplatzes die Integration größerer Verkaufsflächen unter Nutzung des Geländeversatzes angestrebt werden.

Für die Neuansiedlung eines Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandels auf dem Marktplatz liegt zudem eine Auswirkungsanalyse (Imtargis 2018) vor. Die Analyse betrachtet dabei die Ansiedlung eines Verbraucher- und Drogeriemarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.200m². Das Gutachten kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass von der Neuansiedlung eines solchen Marktes keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Stadt Meckenheim bzw. auf die umliegenden Kommunen ausgehen. Ferner werden die Ziele des Landesentwicklungsplans NRW (Standort im ASB und im ZVB, Beeinträchtungsverbot) eingehalten.

4 Natur- und Umweltschutz

Da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren Nr. 120B „Hauptstraße West: 2 – Marktplatz“ um ein Verfahren gemäß § 12 BauGB handelt, ist für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB 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. Neben 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.

Darüber hinaus regelt § 7 Abs. 1 S. 1 UVPG das Erfordernis zur Vorprüfung bei Neubauvorhaben. Dieser sieht in Zusammenhang mit Anlage 1 zum UVPG unter der Nr. 18.6.2 (Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis 5.000 m²)

i.V.m. Nr. 18.8 (Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird) die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht vor.

Der festgelegte Mindestwert der Geschossfläche von 1.200 m² als formale Grundlage für eine Vorprüfung wird durch den geplanten Lebensmittelmarkt überschritten, entsprechend sind die Umweltbelange und die Auswirkungen der Planung auf diese zu prüfen. Die Vorprüfung wird im weiteren Verfahrensverlauf erarbeitet und bereitgestellt.

5 Kampfmittel, Altlasten und Bodendenkmäler

Es handelt sich um eine vollständig versiegelte, innerstädtische Fläche, welche in entlang Hauptstraße und in Richtung Klosterstraße vormals bebaut war. In der Stellungnahme zum vorangegangenen Bebauungsplanverfahren Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombbergstraße“ kam der Kampfmittelbeseitigungsdienst im Rahmen der Luftbildauswertung zu dem Ergebnis, dass keine Hinweise auf Vorhandensein von Kampfmitteln vorliegen. Eine Überprüfung des Bereichs auf Kampfmittel ist daher nicht erforderlich.

Seitens des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wurde ebenfalls eine Stellungnahme abgegeben, welche zunächst eine vorbereitende archäologische Sachverhaltsermittlung vorsieht. Eine gemeinsame Abstimmung im weiteren Verfahren ist vorgesehen.

Die Altlastenhinweisflächen des Rhein-Sieg-Kreises beinhalten für den Geltungsbereich keine verorteten Altablagerungen, Altstandorte, Betriebsstandorte und Schadensfällen.

Die zuständigen Träger öffentlicher Belange werden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung erneut angehört.

6 Städtebauliches Konzept

6.1 Strukturiertes Bieterverfahren

Ausgangspunkt für die städtebaulichen Konzepte für die Bebauung des Marktplatzes 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. Diese dienten als Wettbewerbsgrundlage für das zweistufige, strukturierte Bieterverfahren zur Entwicklung der Fläche des Marktplatzes. Das Vorgehen und der Aufbau des Bieterverfahrens, am Ende dessen der Verkauf der städtischen Liegenschaften und die Bebauung dieser stehen soll, wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 07.02.2019 beschlossen.

Die erste Stufe des Verfahrens stellte einen Teilnahmewettbewerb dar, in welchem die wirtschaftliche Leistung der Bewerber geprüft wurde. Dieser fand im Mai 2019 statt und umfasste abschließend acht Interessenten.

Daran anschließend wurden durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr in der Sitzung am 04.06.2019 die Rahmenbedingungen und Wertungskriterien für das darauffolgende Interessenbekundungsverfahren festgelegt. Die Rahmenbedingungen umfassen u.a. Vorgaben zur Schaffung geförderten und barrierefreien Wohnraums, zur Einzelhandelsnutzung, zur Erschließung, zu den Stellplätzen und zu Gestaltung von Aufenthaltsflächen. Die Festlegung der Wertungskriterien erfolgte nach der „Vergabe nach dem besten Konzept“. In der Gesamtbewertung spielen das Kaufpreisgebot und Referenzen lediglich eine untergeordnete Rolle. Der Wertungsschwerpunkt liegt auf dem Nutzungskonzept sowie dem städtebaulichen und architektonischen Wert.

Die Stufe zwei des Verfahrens umfasste sodann ein Interessenbekundungsverfahren, in welchem die Bewerber Teilnahmebeiträge unter den zuvor genannten Rahmenbedingungen und Kriterien einreichten. Die Beiträge wurden in Abstimmung mit einer einberufenen interfraktionellen Projektgruppe beurteilt und nach persönlicher Vorstellung konnte im Rat der Stadt Meckenheim in der Sitzung am 09.09.2020 der Gewinnerentwurf gekürt werden.

Dieser wurde daraufhin im Zuge eines Pressetermins am 14.12.2020 öffentlich präsentiert. Im Anschluss hieran fand nach pandemiebedingter Verzögerung am 15.03.2022 die ausführliche Bürgerinformationsveranstaltung statt, in welcher die Beteiligten (Projektentwickler, Betreiber, Architekten und Stadtverwaltung) den Gewinnerentwurf und das Nutzungskonzept gemeinsam vorstellten. Im Nachgang zur Bürgerinformationsveranstaltung wurden die dort entgegengenommenen Anregungen und Vorschläge geprüft und alternative Optionen zur weiteren Bearbeitung des Entwurfs anschließend in den zuständigen politischen Gremien diskutiert. Die Ergebnisse dieses Prozesses mündeten in einem aktualisierten städtebaulichen Entwurf, welcher nochmal im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 26.01.2023 vorgestellt wurde.

6.2 Vorstellung des Siegerentwurfs

Der ausgewählte Siegerentwurf stellt sich als städtebaulich komplexes Vorhaben dar, dessen Beschreibung nur bedingt schriftlich wiedergegeben werden kann. Zum besseren Verständnis ist die Entwurfskonzeption mit diversen Ansichten, Schnitten und Grundrissen als Anlage beigefügt.

6.2.1 Bebauung und Nutzung

Die Planungen sehen auf der ca. 5.700m² großen Fläche des heutigen Marktplatzes einen Nutzungsmix aus Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, sowie Service- und

Pflegedienstleistungen vor. Ausgehend vom Niveau der Hauptstraße wird im dortigen Erdgeschoss ein Vollsortimenter eröffnen und über einen neugestalteten Marktplatz mit Außengastronomie erreichbar sein. Für den Verkaufsraum des Vollsortimenters ist eine Nettfläche von ca. 1.700 m² angedacht. Hinzu kommen Lagerflächen von etwa 420 m². Des Weiteren steht zur Hauptstraße hin, im Erdgeschoss des Hauses 1, eine weitere Gewerbeeinheit zur Verfügung.

Abbildung 10: Übersicht Gebäudeanordnung



Darüber, auf dem Dach des Vollsortimenters, entsteht ein Wohnquartier mit Servicewohnungen. Dieses umfasst kleinere Apartments mit in Summe rund 50 Wohnungen, dazu 24 Plätze in Wohngemeinschaften sowie 18-24 Plätze in einer Tagespflege. Die Tagespflege ist in Haus 1 grenzständig zum Bestandsgebäude Hauptstraße 20 verortet und über den neu geschaffenen Vorplatz zugänglich. Haus 3, als flächenmäßig größtes Objekt, stellt das Hauptgebäude dar und beinhaltet auf selbiger Ebene den Haupteingang mit Empfang und Büroräumen des Betreibers. Die Ebene oberhalb des Einzelhandels wird über eine Treppenanlage als Verlängerung der Merler Straße, sowie über Aufzüge innerhalb der Gebäude barrierefrei erschlossen. Im Solitär Haus 2 ist in diesem Bereich eine weitere gastronomische Nutzung vorgesehen, welche die offenen Freiflächen mit nutzen soll. Die darüberliegenden Geschosse, sowie das Haus 4 sind mit weiterer Wohnnutzung geplant.

Abbildung 11: Übersicht Vorhaben



Das Konzept sieht eine Bebauung mit drei Vollgeschossen vor, lediglich Haus 2 als städtebaulich markanten Punkt am Eingang zum Marktplatz soll mit vier Vollgeschossen realisiert werden. Die Höhenentwicklung orientiert sich dabei an der bestehenden Umgebungsbebauung. Unterhalb des Vollsorientiments wird eine Tiefgarage entstehen.

6.2.2 Erschließung und Parkraum

Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt ausschließlich über die Klosterstraße. Durch das dort anliegende Haus 4 erfolgt die Zufahrt zu der unterhalb des Vollsorientiments liegenden Tiefgarage. Gleichzeitig besteht eine ebenerdige Zufahrt von der Klosterstraße aus auf das Grundstück. Die Anlieferungsmöglichkeit des Einzelhandels ist ebenfalls in Haus 4, (ebenerdig) verortet. Es ist sichergestellt, dass die Lieferfahrzeuge hierbei auf dem Grundstück wenden können.

Die Erschließung der Anliegergrundstücke wird Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt und in geeigneter Weise sichergestellt. Eine Zufahrt von Seiten der Hauptstraße ist (mit Ausnahme der zu sichernden Zuwegung zum Grundstück Hauptstraße 30/32) nicht vorgesehen.

Darüber hinaus ist die fußwegige und barrierefrei Erschließung bzw. Duchwegung in Gänge gewährleistet. Aus der Meler Straße kommend führt eine Treppenanlage sowie öffentlich zugängliche Aufzüge in Haus 2 auf die Ebene oberhalb des Vollsorientiments. Von dort können

mittels einer weiteren Treppenanlage sowie über barrierefreie Rampen die Marktgasse und im weiteren Verlauf die Klosterstraße erreicht werden.

Nach dem jetzigen Planungsstand des Vorhabens werden 103 Stellplätze errichtet. Davon sind rund 79 Stellplätze in der Tiefgaragenebene unterhalb des Vollsortimenters, sowie weitere 19 Stellplätze in der Tiefgaragenebene im Zufahrtsbereich unterhalb Haus 4 vorgesehen. 5 weitere Stellplätze sind in einer Art Zwischenebene ebenerdig auf dem Niveau der Klosterstraße/Marktgasse geplant.

6.2.3 Versorgung und Entwässerung

Aufgrund der innerstädtischen Lage mit umgebender Bestandsbebauung sowie der derzeitigen Nutzung der Flächen, befinden sich eine Vielzahl an Versorgungsleitungen auf dem Grundstück. Dies umfasst nahezu alle Bereiche von Gas, Telefon, Kanal, Wasser, Beleuchtung, sowie Strom inklusive Trafostation. Grundsätzlich wurde die Inhalte bereits im Rahmen der Stellungnahmen zum vorangegangenen Bebauungsplanverfahren und mittels separater Leitungsabfrage erhoben. Die zuständigen Träger öffentlicher Belange werden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung dennoch erneut angehört. Die vorgesehene Neuplanung setzt eine umfangreiche gemeinsame Abstimmung voraus, welche zeitnah vorgesehen ist.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind aktuell – mit Ausnahme der Böschungsbereiche – vollständig versiegelt. Die städtebauliche Konzeption sieht eine umfassende Neugestaltung der Außenflächen vor. Diese beinhaltet die Umsetzung von Grünflächen am Marktplatz sowie privater und öffentlicher Gärten auf der Ebene oberhalb des Vollsortimenters, sodass Versickerungsmöglichkeiten vor Ort geschaffen werden können. Darüber hinaus ist vorgesehen, sämtliche Dachflächen mit einer Begrünung zu versehen. Weitere technische Lösungen wie Regenwassermanagement mit Wasserrückhaltung oder die Verwendung einer Regen-/Grauwasseraufbereitung zur Minderung des Wasserverbrauchs befinden sich momentan in der Prüfung.

6.2.4 Energie und Klimaschutz

Aufgrund der schwer einzuschätzenden bzw. abzusehenden Situation im Bereich der Energieversorgung stellen die nachfolgend ausgeführten Darlegungen den aktuellen Planungsstand des Projektes dar. Im Laufe der weiteren Planungen und des Verfahrens können hier Änderungen nicht ausgeschlossen werden.

Für das Vorhaben wird ein Energiekonzept mit einem Mix aus vollständig regenerativen Energien angestrebt. Zentraler Bestandteil dessen ist die Nutzung von Luftwärmepumpen bzw. Erdwärmepumpen. Das Potenzial für die Verwendung von Geothermie scheint dabei gegeben. Ergänzend hierzu bietet sich die Kombination mit Anlagen für Photovoltaik auf den Dächern an, welche in den Entwürfen auf allen Dachflächen verortet sind. Die Nutzung der Dachflächen

wird des Weiteren durch eine Begrünung auch in Zusammenspiel mit den geplanten Photovoltaik-Anlagen ergänzt. Die Flachdächer sollen extensiv begrünt und als Retentionsdachflächen angelegt werden.

Für den oberirdischen Hochbau befindet sich momentan zudem der Einsatz nachhaltiger Baumaterialien in der Prüfung. Im Sinne einer ökologisch nachhaltigen Dämmung ist die Verwendung von Leichtziegeln, die aus den natürlichen Rohstoffen Lehm und Ton gebrannt und zur Verbesserung der Wärmeschutzeigenschaften mit einer möglichst großen Anzahl von Lufträumen versehen werden, angedacht.

In Summe ist für das Vorhaben zur Auszeichnung des Ansatzes eines ressourcenschonenden und energieeffizienten Baus und Betriebes mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität eine Zertifizierung nach DGNB geplant.

In Hinblick auf das Thema Mobilität fällt die Nutzung des eigenen PKW, aufgrund der räumlichen Lage im Zentrum, der direkten Busanbindung sowie der Bewohnerstruktur, erheblich geringer aus als bei anderen Wohnungsbauvorhaben. Durch die Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur sollen sowohl die Nutzung der Elektromobilität als auch das bike und car sharing gefördert und im Rahmen des städtischen Mobilitätskonzeptes integriert werden.

6.2.5 Grün und Freiraum

Neben den geplanten Gebäudekörpern mit der bereits dargestellten Dachbegrünung nimmt die Neugestaltung der Platzflächen einen wesentlichen Teil des städtebaulichen Konzeptes ein. Im direkten Anschluss an die sanierte Hauptstraße soll zunächst ein neuer Marktplatz entstehen. Dieser wird insbesondere von den geplanten Neubauten eingefasst und stellt gleichzeitig den Zugang in Richtung Vollsortimenter dar. Die Fläche wird durch die gastronomische Nutzung als Außenbereich des Cafés bespielt. Weitere Teilflächen werden begrünt bzw. durch Bäume, Sträucher und Stauden hochwertig bepflanzt. Weitere Platzflächen werden eine Etage höher, auf dem Dach des Vollsortimenters entstehen. Auch hier sind sowohl Flächen für eine Außengastronomie als auch für eine Begrünung vorgesehen. Die Neugestaltung der Ebene sichert darüber hinaus die barrierefreie Fußwegeverbindung von der Hauptstraße zur Klosterstraße. Durch die Maßnahmen kann die Aufenthaltsqualität der Flächen deutlich verbessert und ein Beitrag zur positiven Beeinflussung des Mikroklimas geleistet werden.

7 Gutachten

Um die Auswirkungen des Vorhabens im Detail zu analysieren, werden die Gutachten erarbeitet und Verfahren zum späteren Offenlageentwurf gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 eingepflegt und bereitgestellt.

7.1 Verkehrsgutachten

Im Rahmen der verkehrlichen Stellungnahme werden zunächst die bestehenden Verkehrsbelastungen sowie die Neuverkehre aufgrund der geplanten Bebauung ermittelt und ins bestehende Verkehrsnetz umgelegt. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen relevanter Knotenpunkte spiegeln die verkehrliche Verträglichkeit der Maßnahme wieder und geben Hinweise, wo ggf. Optimierungsbedarf besteht.

7.2 Schallgutachten

Durch die zusätzlichen Verkehrsbelastungen und insbesondere durch die Anlieferung des Einzelhandels entstehen neue Lärmemissionen. Diese werden im Schallgutachten analysiert und die Auswirkungen auf die anliegende Wohnbebauung sowie ggf. Maßnahmen zum Umgang mit der Schallbelastung dargelegt.

8 Planinhalt

8.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Angaben zur Art und Maß der baulichen Nutzung sollen an dieser Stelle noch nicht getroffen werden. Grundsätzlich sind für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die Regelungen über verschiedene städtebauliche Instrumente und vor allem auch der Katalog der Festsetzungen in § 9 BauGB nicht verbindlich. Im Unterschied zum sonstigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB, der an die Festsetzungen in § 9 BauGB und an die BauNVO gebunden ist, bestehen diese Bindungen beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht. Vorhabenträger und Gemeinde sind daher frei darin, die bauliche und sonstige Nutzung der einbezogenen Grundstücke sachgerecht zu bestimmen. Dabei können die Regelungen auch durchaus über die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB hinausgehen. Mit dem vorliegenden Siegerentwurf liegt eine bereits ausgearbeitete Vorhabensplanung vor. Die notwendige, festsetzungsbezogene Konkretisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im weiteren Verfahren.

8.2 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW

Begleitend zum Umbau und der Sanierung der Hauptstraße hat die Stadt Meckenheim eine Gestaltungsfibel mit Leitlinien zur Gestaltung von Fassaden und baulichen Anlagen erstellt. Die Gestaltungsfibel für die Altstadt Meckenheim zielt auf die Erhaltung und Weiterentwicklung des charakteristischen Ortsbildes ab. Die vorliegenden Entwürfe orientieren sich bereits stark an den dortigen Empfehlungen und Vorgaben, dennoch soll hierzu nochmals ein detaillierter Abgleich stattfinden, welcher in gestalterischen Festsetzungen festgeschrieben wird.

9 Auswirkungen des Planvorhabens

Mit dem geplanten Vorhaben wird vom Grundsatz her eine innerstädtische Nachverdichtung angestrebt und damit eine der Flächenneuanspruchnahme Rechnung getragen. Durch die Nachverdichtung entstehen anstelle dessen Auswirkungen auf die umliegende Bestandsbebauung. Diese werden nach der vertieften Betrachtung, insbesondere durch die entsprechenden Gutachten, nochmals erläutert sowie etwaige Planungsalternativen aufgezeigt.