



GESTALTUNGSKONZEPT ZUR STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG ALTSTADT MECKENHEIM



Bestandsaufnahme und Analyse
Blockkonzepte

Impressum

Herausgeber

Stadt Meckenheim
Bahnhofstraße 22
53340 Meckenheim

Bearbeitung

RaumPlan Aachen
Lütticher Str.10-12
52064 Aachen

Redaktion und Gestaltung

Uli Wildschütz
Maike Artmann
Martina Winandi

Fotos

RaumPlan Aachen

GESTALTUNGSKONZEPT ZUR STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG ALTSTADT MECKENHEIM

INHALTSVERZEICHNIS

A EINLEITUNG

1. Aufgabe des Gestaltungskonzeptes
2. Historische Entwicklung Meckenheim
 - 2.1 Entwicklung des Stadtgrundrisses von 1800-2015
 - 2.2 Die Altstadt als Teil der neuen Stadt Meckenheim - Merl
 - 2.3 Bauliche Entwicklung - Stadtansichten

B BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

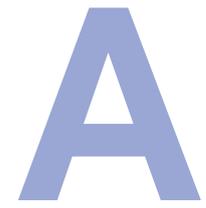
1. Städtebauliche Struktur
 - 1.1 Schwarzplan
 - 1.2 Blockstruktur der Altstadt
 - 1.3 Geltendes Planungsrecht
 - 1.4 Raumstruktur
 - 1.5 Grünstruktur
 - 1.6 Öffentlicher Raum
 - 1.7 Beleuchtung im öffentlichen Raum
2. Bau- und Nutzungsstruktur
 - 2.1 Gebäudealter
 - 2.2 Historische Gebäude
 - 2.3 Geschossigkeit
 - 2.4 Nutzung
 - 2.5 Fassadenmaterial
3. Zusammenfassung Stärken und Schwächen
 - 3.1 Räumliche Bewertung
 - 3.2 Nutzungsschwerpunkte/ Defizite und Potenziale
4. Potenziale für die städtebauliche Entwicklung der Altstadt
 - 4.1 Konzeptionelle Ansätze
 - 4.2 Fassadengestaltung

C BLOCKKONZEPTE

1. Block 1 ‚Merler Straße‘
2. Block 2 ‚Saaten Rausch‘
3. Block 3 ‚Klosterstraße Nord‘ und
Block 4 ‚Mantelhofstraße‘
4. Block 5 ‚Schwitzerstraße‘ und
Block 6 ‚Mühlenstraße Nord‘
5. Block 7 ‚Klosterstraße Mitte‘ und
Block 8 ‚Grabenstraße‘
6. Block 9 ‚Prof.-Scheeben-Str.‘ und
Block 10 ‚Mühlenstraße Süd‘
7. Block 11 ‚Kirche‘,
Block 12 ‚Frongasse‘,
Block 13 ‚Schule‘,
Block 14 ‚Klosterstraße Süd‘ und
Block 15 ‚Kölnstraße‘
8. Block 15 ‚Kölnstraße‘ (Vertiefung)

D AUSBLICK

1. Aufgabe des Gestaltungskonzeptes



EINLEITUNG

Die Stadt Meckenheim hat die Erneuerung der Altstadt im Rahmen des Förderprogramms ‚Aktive Stadtzentren‘ des Landes NRW beschlossen. Grundlage der Erneuerungskonzeption ist das ‚Integrierte Handlungskonzept Altstadt Meckenheim‘. Die Neugestaltung der Hauptstraße und die Schaffung von Aufenthaltsqualität (Endwidmung der Hauptstraße als Landesstraße L163) ist die zentrale Maßnahme des integrierten Handlungskonzeptes. Von der Neugestaltung der öffentlichen Räume erwartet die Stadt neue Impulse für die Altstadt. Von großer Bedeutung ist die Stärkung von Handel und Dienstleistung im traditionellen Einkaufsbereich zwischen Marktplatz und Kirchplatz.

Das vorliegende Gestaltungskonzept für die Altstadt ergänzt die Planungen für die Neugestaltung der öffentlichen Räume, analysiert und definiert das vorhandene Gestaltungspotenzial und schafft die Voraussetzung für eine qualitätsvolle städtebauliche Weiterentwicklung der Altstadt und für privates Investment. Insbesondere die Innenbereiche der Baublöcke entlang der Hauptstraße und der Bonner Straße weisen Entwicklungspotenzial auf. Städtebauliche Entwicklungen zur Öffnung der Innenbereiche auf der Grundlage von Planungen der 1980er Jahre des letzten Jahrhunderts wirken unvollendet und sind bis heute unbefriedigend.

Das Gestaltungskonzept analysiert im ersten Teil die städtebauliche Struktur der Altstadt. Zunächst erfolgt ein Rückblick auf die Stadtgeschichte und die wesentlichen gestaltprägenden Entwicklungen. Die städtebauliche Bestandsaufnahme wird ergänzt durch eine Analyse der Gestaltelemente in der dritten Dimension. Ziel ist die Antwort auf die Frage, was heute typisch für die Meckenheimer Altstadt ist. Das ‚gestalterische Vokabular‘ ist der Ausgangspunkt für die Gestaltungssatzung Altstadt Meckenheim, die parallel zu dem Gestaltungskonzept erarbeitet wird und als Steuerungsinstrument für die städtebauliche Entwicklung dient.

Das Gestaltungskonzept entwickelt im zweiten Teil städtebauliche Entwurfsstudien auf Blockebene, teilweise in Alternativen, und visualisiert die jeweilige Planungsidee exemplarisch anhand von Fassadenabwicklungen, Schnitten und perspektivischen Darstellungen. Maßstab der Entwurfsstudien ist die Blockebene (‚Blockkonzepte‘).

Das Gesamtkonzept ist die Addition der Teilkonzepte und stellt die städtebaulichen Planungen in den Gesamtzusammenhang der Altstadt Meckenheim. Die Blockkonzepte sind gleichzeitig die Basis für die Neuaufstellung bzw. Änderung der Bebauungspläne der Altstadt.

2. Historische Entwicklung

Meckenheim

2.1 Entwicklung des Stadtgrundrisses von 1800 - 2015

Meckenheim wurde um 853 erstmals urkundlich erwähnt. Im Jahre 1636 erhielt Meckenheim Stadtrechte. Um 1300 wurde die Stadtmauer mit zwei Toren errichtet. Im Jahre 1832 wurde diese abgerissen.

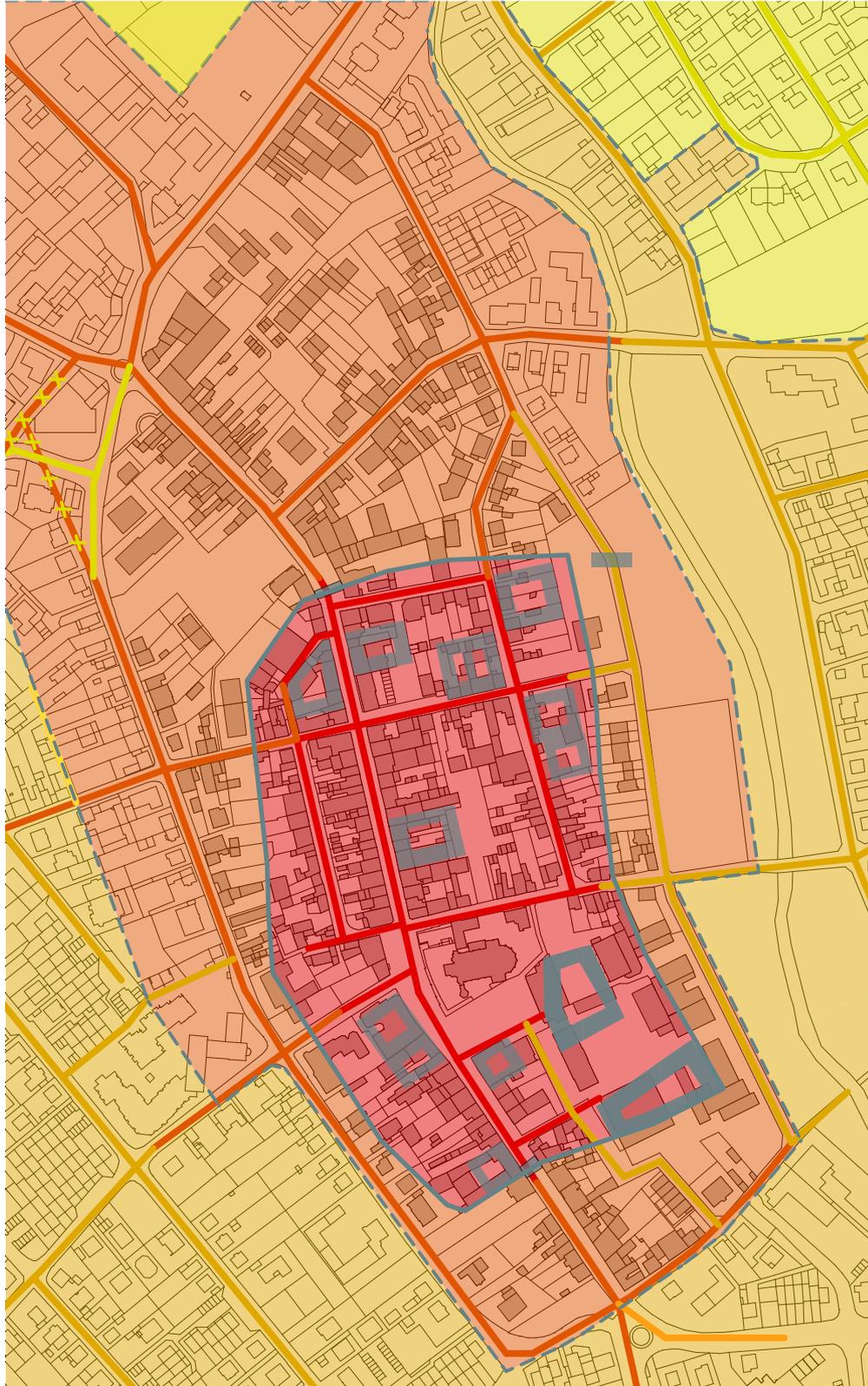
Der Plan zeigt die Entwicklung des Stadtgrundrisses von 1800 bis 2015. Der Tranchot um 1800 bildet den historischen Verlauf der Stadtmauer mit zwei Stadttoren ab. Das nördliche Stadttor befand sich auf Höhe der Schwitzerstraße und das südliche Stadttor auf Höhe der Kölnstraße. Das Meckenheimer Ortsbild war und ist von großen Hofanlagen geprägt. Die älteste Hofanlage war der ‚Fronhof‘ in unmittelbarer Nähe der Kirche.

In der nächsten Zeitstufe bis 1945 werden neue Straßen jenseits der Stadtmauer deutlich. Hierzu gehören die Schützenstraße im Süden und die Klosterstraße im Westen. Die Norderweiterung der Stadt erstreckte sich bis zum Bahnhof und zur Bonner Straße.

Eine Zäsur in der Stadtentwicklung brachte die Kriegszerstörung im März 1945. Etwa 70 Prozent der Altstadthäuser wurden durch Bombenangriffe zerstört. Darauf folgte die Wiederaufbauperi-

ode einschließlich der ersten Erweiterungen der Altstadt bis 1963.

Die jüngere Stadtgeschichte ist von einer flächenhaften Stadterweiterung gekennzeichnet. Die Einwohnerzahl hat sich zwischen 1970 und 2000 verdreifacht. Heute leben in Meckenheim auf einer Fläche von etwa 34,8 ha 26.500 Einwohner (Stand: 10.05.2016, Stadt Meckenheim).



HISTORISCHE ENTWICKLUNG	
■	Tranchot um 1800
■	bis 1945
■	bis 1963
■	heute
—	historische Stadtmauer
■	historische Höfe

Bild 2:
Historische Entwicklung
M: 1:4.500

2.2 Die Altstadt als Teil der neuen Stadt Meckenheim - Merl

Aufgrund der erheblichen Nachfrage nach Bauland zu Beginn der 1960er Jahre und einem erwarteten Anstieg der Einwohnerzahlen auf ca. 40.000 Einwohner wurde 1961 eine Studie in Auftrag gegeben, die sich mit den städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten von Meckenheim und dem benachbarten Merl auseinandersetzte. Ausgangspunkt war die verkehrsgünstige Lage der Stadt im Großraum Köln - Bonn.

Aus der Studie ging die Gründung der Entwicklungsgesellschaft Meckenheim - Merl im Jahre 1962 zur Steuerung der geplanten städtebaulichen Erweiterung des Städtchens Meckenheim hervor.

Das bevorzugte Strukturkonzept sah eine vollständige Entwicklung des Landschaftsraumes zwischen den beiden Ortslagen vor. Neben neuen Wohngebieten sollten auch ein neues Schulzentrum, Kindergärten, Sportplätze und eine ‚neue Mitte‘ mit Einkaufsmöglichkeiten geschaffen werden.

Die Rolle des neuen Zentrums wurde im Hinblick auf die Notwendigkeit der geplanten Größe und die damit verbundene mögliche Schwächung der Altstadt kontrovers diskutiert.

Eine Idee, die allerdings aus Platzgründen wieder verworfen wurde, war die Platzierung des geplanten Schulzentrums südlich der heutigen Altstadt. Letztendlich wurde der Schwerpunkt der wirtschaftlichen Struktur unwiederbringlich in die neue Mitte verlegt.

Maßnahmen zur Stärkung der alten Ortslage wurden mit der ersten Sanierung der Hauptstraße in den Jahren 1977 bis 1983 angeregt. Das begleitende umfassende Sanierungskonzept für die gesamte Altstadt sah eine Reduzierung der Fahrbahn der Hauptstraße zugunsten des Fußgängerverkehrs, ein Stellplatzkonzept für die rückwärtigen Bereiche, Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und eine Stärkung der öffentlichen Grün- und Spielflächen vor.

Die erneute Sanierung der Meckener Altstadt startete im Jahr 2013 mit der Umgestaltung der Hauptstraße auf Basis des ‚Integrierten Handlungskonzeptes Altstadt Meckenheim‘. Parallel zu den Baumaßnahmen wurden Gestaltungskonzepte zur baulichen Entwicklung der Altstadt Meckenheim erarbeitet, die das Entwicklungspotenzial der gesamten Altstadt weiterdenken.

2.3 Bauliche Entwicklung - Stadtansichten

Die Ansichten der Meckenheimer Hauptstraße wurden in den Jahren 1960, 1983, 2013 und 2016 im Bereich der Einmündung Grabenstrasse mit Blick in Richtung Norden aufgenommen.

Es ist deutlich zu erkennen, wie bei den verschiedenen Querschnitten des Straßenraums der Verkehr zunehmend eine untergeordnete Rolle spielt, ab 1983 nur noch im Einrichtungsverkehr geführt wird und der Fußgänger sowie der Wunsch nach erhöhter Aufenthaltsqualität in den Vordergrund tritt.

Die aktuelle Neugestaltung ist auf der gesamten Länge barrierefrei und sieht in einem die Fahrbahn begleitendem Mehrzweckstreifen im Wechsel Stellplätze, Aufenthaltszonen mit Bänken und im Sommer Außengastronomie vor.



Bild 3: Hauptstraße vor der ersten Umgestaltung in den 1960er Jahren

Bild 4: Hauptstraße im Jahre 1983 mit erstmaligem Einrichtungsverkehr

Bild 5: Hauptstraße vor dem Umbau 2013

Bild 6: Hauptstraße 2015 nach Fertigstellung mit Multifunktionsstreifen für Stellplätze, Aufenthalt und Außengastronomie

1. Städtebauliche Bestandsaufnahme

1.1 Schwarzplan

Der Schwarzplan (Bild 6) zeigt die städtebauliche Struktur der Meckenheimer Altstadt heute. Ablesbar ist die zentrale Erschließungsachse, die Hauptstraße. An diese angegliedert sind im Norden der Marktplatz und im Süden der Kirchplatz.

Der Marktplatz, wie auch die Plätze innerhalb der Blöcke (Niedertorplatz, Synagogenplatz und Hartsteinplatz) weisen diffuse Situationen auf. Es fehlen Raumkanten.

Die Raumkante zur Klosterstraße im Westen ist deutlich ablesbar. Im Norden hingegen fehlen klare Raumkanten im Bereich der Tankstelle und der Baumschule.

Die aufgelöste Raumkante im Osten der Meckenheimer Altstadt zeigt den Übergang zwischen Altstadt und Swistbachaue.



Bild 6: Schwarzplan
M: 1:6.000

BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

1.2 Blockstruktur der Altstadt

Die Meckenheimer Altstadt wird in 15 Blöcke gegliedert, diese basieren auf den Abgrenzungen der aktuell rechtskräftigen Bebauungspläne (vgl. Bild 8/ 9). Die Blöcke sind von Norden nach Süden nummeriert.

Der größte Block im Norden der Meckenheimer Altstadt ist Block 1 ‚Merler Straße‘.

Unmittelbar südlich des Blocks 1 befinden sich von West nach Ost Block 3 ‚Klosterstraße Nord‘, Block 4 ‚Mantelhofstraße‘, Block 2 ‚Saaten Rausch‘, Block 5 ‚Schwitzerstraße‘ und Block 6 ‚Mühlenstraße Nord‘.

Zwischen der Tombergstraße und der Professor-Scheeben-Straße im Norden und der Glockengasse und der Adolf-Kolping-Straße im Süden befinden sich von Westen nach Osten Block 7 ‚Klosterstraße Mitte‘, Block 8 ‚Grabenstraße‘, Block 9 ‚Professor-Scheeben-Straße‘ und Block 10 ‚Mühlenstraße Süd‘.

Im Süden der Meckenheimer Altstadt folgen von West nach Ost Block 14 ‚Klosterstraße Süd‘, Block 11 ‚Kirche‘, Block 12 ‚Frongasse‘, Block 13 ‚Schule‘ und Block 15 ‚Kölnstraße‘.



Bild 7: Lageplan Blockübersicht
M: 1:6.000

1.3 Geltendes Planungsrecht

Abgebildet (Bild 8) ist eine Übersicht und der Stand der rechtskräftigen Bebauungspläne der Meckenheimer Altstadt. Die überwiegende Zahl der Bebauungspläne stammt aus den frühen 1970er bis Anfang der 1980er Jahre.

RECHTSKRÄFTIGE BEBAUUNGSPLÄNE	
	Ausgangsplan
	1. Änderung
	2. Änderung
	3. Änderung
	4. Änderung
Nr. 45-S11	1982
Nr. 45-S11, 2. Änderung	1992
Nr. 23a	1970
Nr. 107	1996
Nr. 45-S8	1983
Nr. 45-S10, 2. Änderung	1986
Nr. 45-S1, 4. Änderung	1983
Nr. 45-S13	1979
Nr. 45-S13, 1. Änderung	2001
Nr. 45-S6, 1. Änderung	1982
Nr. 45-S6, 2. Änderung	1986
Nr. 45-S6, 3. Änderung	2010
Nr. 45-S4	1977
Nr. 45-S7, 3. Änderung	1982
Nr. 45-S9	1978
Nr. 45-S9, 1. Änderung	1981
Nr. 45-S9, 3. Änderung	1986
Nr. 45-S3/1	1978
Nr. 45-S3/2, 1. Änderung	1987
Nr. 45-S3/2, 2. Änderung	1994
Nr. 106	1991
Nr. 45-S12/1	1976
Nr. 45-S12/3	1982



Bild 8: Rechtskräftige Bebauungspläne
Stand: April 2016
M: 1:6.000

Ergänzend zu den Bebauungsplänen werden hier die entsprechenden Festsetzungen zusammengefasst (Bild 9). Die Art der Nutzung ist im Bereich der Einkaufszone der Hauptstraße als Kerngebiet ausgewiesen. Nördlich und südlich des Kerngebiets der Hauptstraße sind Mischgebiete, im Osten und Westen der Meckenheimer Altstadt Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Eine Ausnahme stellt der Osten der Meckenheimer Altstadt dar, der unmittelbar an die Swistbachaue grenzt: In diesem Bereich sind teilweise Reine Wohngebiete ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Hauptstraße in der Regel dreigeschossig. In Ausnahmefällen sind zweigeschossige oder viergeschossige Gebäude möglich. In den rückwärtigen Bereichen der Hauptstraße sind überwiegend eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

In den übrigen Straßenzügen sind in der Regel zweigeschossige Gebäude ausgewiesen. Ausnahmen mit drei Geschossen sind beispielsweise in der Bonner Straße, am Kirchplatz und in der Glockengasse zu finden.

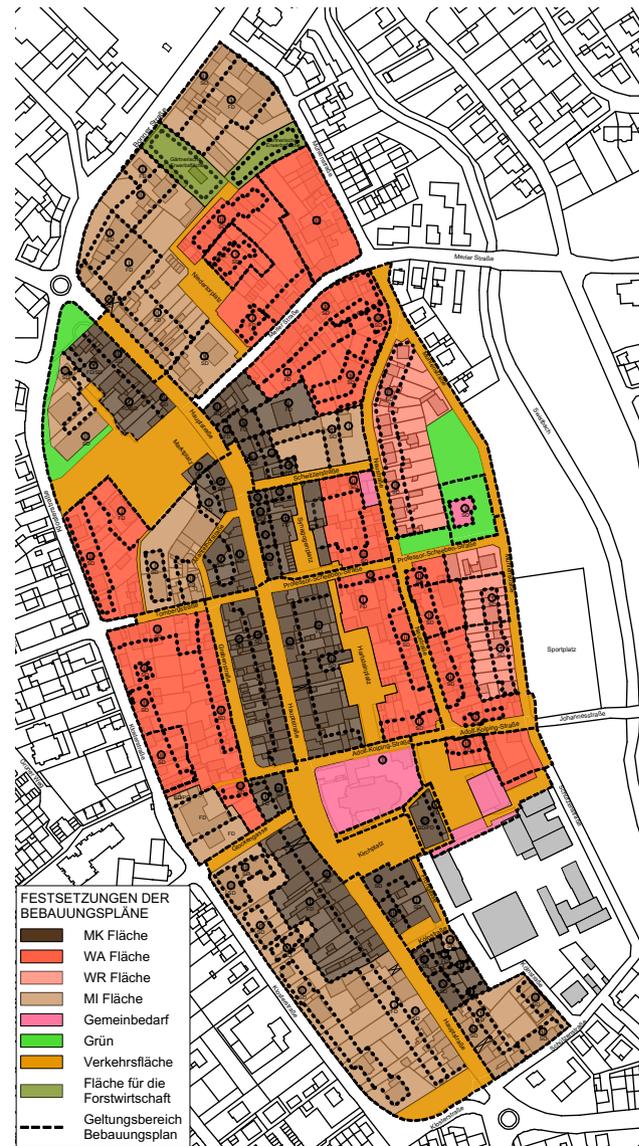


Bild 9: Festsetzungen der Bebauungspläne
Stand: April 2016
M: 1:6.000

1.4 Raumstruktur

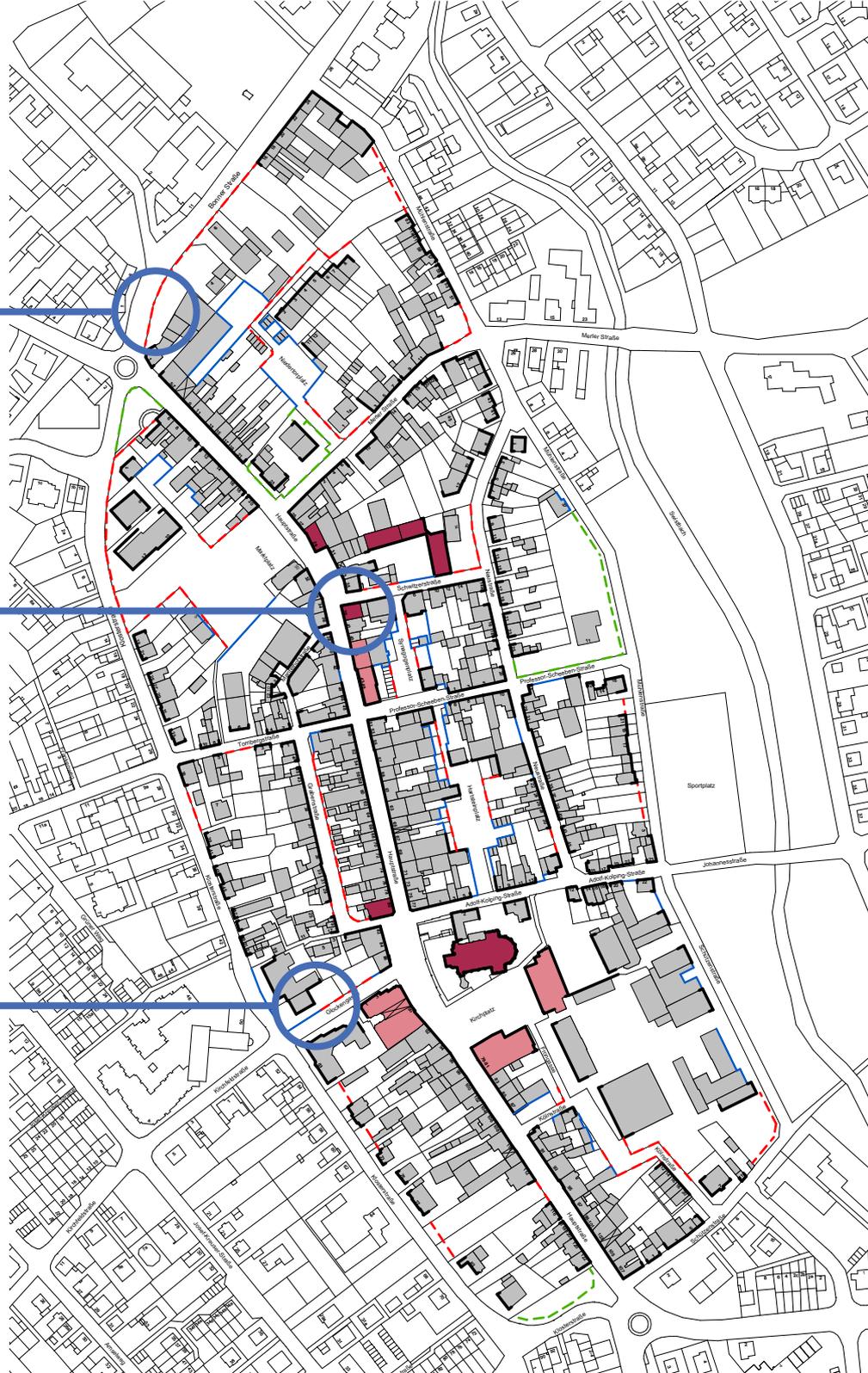
Die für die Meckenheimer Altstadt typische geschlossene zwei- bis dreigeschossige Bebauung führt zu klaren und abschnittsbildenden Raumkanten. Zu den Rändern der Altstadt lösen sich die Raumkanten auf, insbesondere zur Bonner Straße und Klosterstraße fehlen Raumkanten (vgl. Bild 10). Vegetationsraumkanten sind kaum vorhanden.

Die Blockinnenbereiche sind aufgerissen oder von eingeschossiger Bebauung geprägt. Raumkanten sind teilweise nur angedeutet (vgl. Bild 12). Raumstörungen sind immer in Relation zu den charakteristischen geschlossenen Räumen der Altstadt zu bewerten.

In der Meckenheimer Altstadt bilden dominante Gebäude nah- bzw. fernwirksame Blick- und Bezugspunkte aus. Fernwirksam und prägend für die Ortssilhouette ist die Kirche. Nahwirksam sind markante Eckbauten (vgl. Bild 11). Weitere nahwirksame Gebäude sind einzelne großmaßstäbliche Neubauten, die zum Teil störend wirken.



Bild 10: ‚Krämer-Areal‘, Kategorie ‚fehlende Raumkante‘
Bild 11: Hauptstraße 39, Kategorie ‚dominantes Gebäude 1. Kategorie‘ (Foto: Ingenieurbüro IB Becker)
Bild 12: Glockengasse, Kategorie ‚fehlende Raumkante‘



RAUMKANTEN	
	Raumkante
	angedeutete Raumkante
	Vegetationsraumkante
	Störung/ fehlende Raumkante
	dominantes Gebäude 1. Kategorie
	dominantes Gebäude 2. Kategorie

Bild 13: Raumkanten
M: 1:4.500

1.5 Grünstruktur

Aus dem Plan Grünstruktur (Bild 17) wird deutlich, dass die Grünflächen innerhalb der Meckenheimer Altstadt auf kleine Inseln beschränkt sind.

Charakteristisch ist das unmittelbare Nebeneinander von dichter Bebauung und parkartigen Grünflächen der Swistbachaue im Osten der Altstadt. Die Parkanlage (Bild 15) in Block 6 an der Mühlenstraße Ecke Professor-Scheeben-Straße stellt ein Bindeglied zwischen der Meckenheimer Altstadt und der Swistbachaue (Bild 16) dar. Weitere öffentliche Grünflächen befinden sich unmittelbar östlich der Kirche und im Norden der Altstadt am Niedertorkreisel (Bild 14).

Die Blockinnenbereiche im Kerngebiet entlang der Hauptstraße sind überwiegend dicht bebaut und versiegelt, während die am Rand der Meckenheimer Altstadt gelegenen Blockinnenbereiche von privatem Grün geprägt sind.



Bild 14: Platz am Niedertorkreisel

Bild 15: Parkanlage Mühlenstraße/ Prof.-Scheeben-Str.

Bild 16: Swistbachaue



- GRÜNSTRUKTUR**
- öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche
 - Brache
 - Bäume
 - Swistbach

Bild 17: Grünstruktur
M: 1:4.500

1.6 Öffentlicher Raum

Maßstab der Bewertung der Funktionalität und der Qualität der Gestaltung der öffentlichen Räume ist die Neugestaltung der Hauptstraße einschließlich Kirchplatz (Bild 20).

Die Seitenstraßen der Hauptstraße, insbesondere die als Parkplatz dienenden Blockinnenbereiche Marktplatz (Bild 21), Niedertorplatz (Bild 18), Synagogenplatz (Bild 19) und Hartsteinplatz (Bild 22) sind teilweise erneuerungsbedürftig.

Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze in den Straßen- und Platzräumen ist in dem nebenstehenden Plan vermerkt. Zur Stabilisierung der zentralen Funktion der Altstadt soll die Anzahl der Stellplätze im Rahmen einer Umgestaltung mindestens der Anzahl der Bestandsstellplätze entsprechen. Besondere Bedeutung kommt den Blockinnenbereichen östlich der Hauptstraße zu. Die äußeren Straßenzüge der Altstadt sind ebenfalls erneuerungsbedürftig. Die Bonner Straße im Norden und die Klosterstraße im Westen werden im Rahmen des Förderprojektes in Anlehnung an die Hauptstraße umgestaltet.



Bild 18: Erneuerungsbedürftiger Niedertorplatz

Bild 19: Erneuerungsbedürftiger Synagogenplatz

Bild 20: Neugestalteter Kirchplatz (Foto: Ingenieurbüro IB Becker)



ÖFFENTLICHER RAUM	
	neugestalteter Straßenraum verkehrsberuhigter Geschäftsbereich hochwertiger Betonstein/ Asphalt
	neugestalteter Platzraum verkehrsberuhigter Geschäftsbereich hochwertiger Betonstein/ Asphalt Gestaltung zufriedenstellend
	Trennsystem Betonplatten/ Asphalt erneuerungsbedürftig
	Trennsystem Beton/ Pflasterziegel/ Asphalt erneuerungsbedürftig
	Mischsystem Pflasterziegel/ Verbundsteine
	Fußweg
	Anzahl Stellplätze

Bild 21: Erneuerungsbedürftiger Marktplatz
 Bild 22: Erneuerungsbedürft. Hartsteinplatz
 Bild 23: Öffentlicher Raum, M: 1:4.500

1.7 Beleuchtung im öffentlichen Raum

Die öffentlichen Räume der Meckenheimer Altstadt sind funktional beleuchtet. Teilweise wurde die Lichtqualität bereits verbessert, insbesondere in der Hauptstraße, aber auch in den Seitenstraßen.

Der Lichtplan (Bild 27) zeigt, wie die Altstadt in den Abendstunden attraktiver werden kann. Ausgangspunkt ist die Neuplanung im Bereich Hauptstraße mit Mastleuchten und am Marktplatz und am Kirchplatz mit Säulenleuchten.

Die Kirche der Meckenheimer Altstadt wird durch in Säulenleuchten integrierte Scheinwerfer und Bodenstrahler neu in Szene gesetzt (Bild 25/ 26).

Die Erdgeschosse der Geschäftszone der Hauptstraße sind abends fast durchgehend beleuchtet. Sie wirken in den öffentlichen Raum hinein.

Punktuell ist die Beleuchtung von Fassaden städtebaulich bedeutender oder ortstypischer Gebäude wünschenswert. Die Inszenierung von gut gestalteten privaten Gebäuden kann im Rahmen des Fassadenprogrammes gefördert werden.

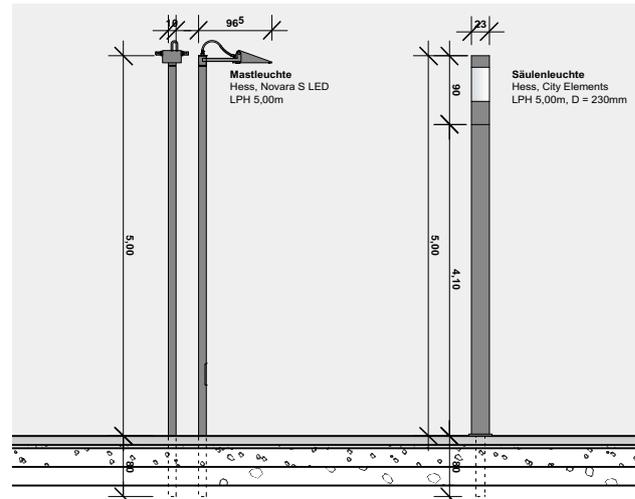


Bild 24: Ausstattung Leuchten M: 1:100

Bild 25: Kirchplatz mit Säulenleuchten

Bild 26: Kirche mit Bodenstrahlern

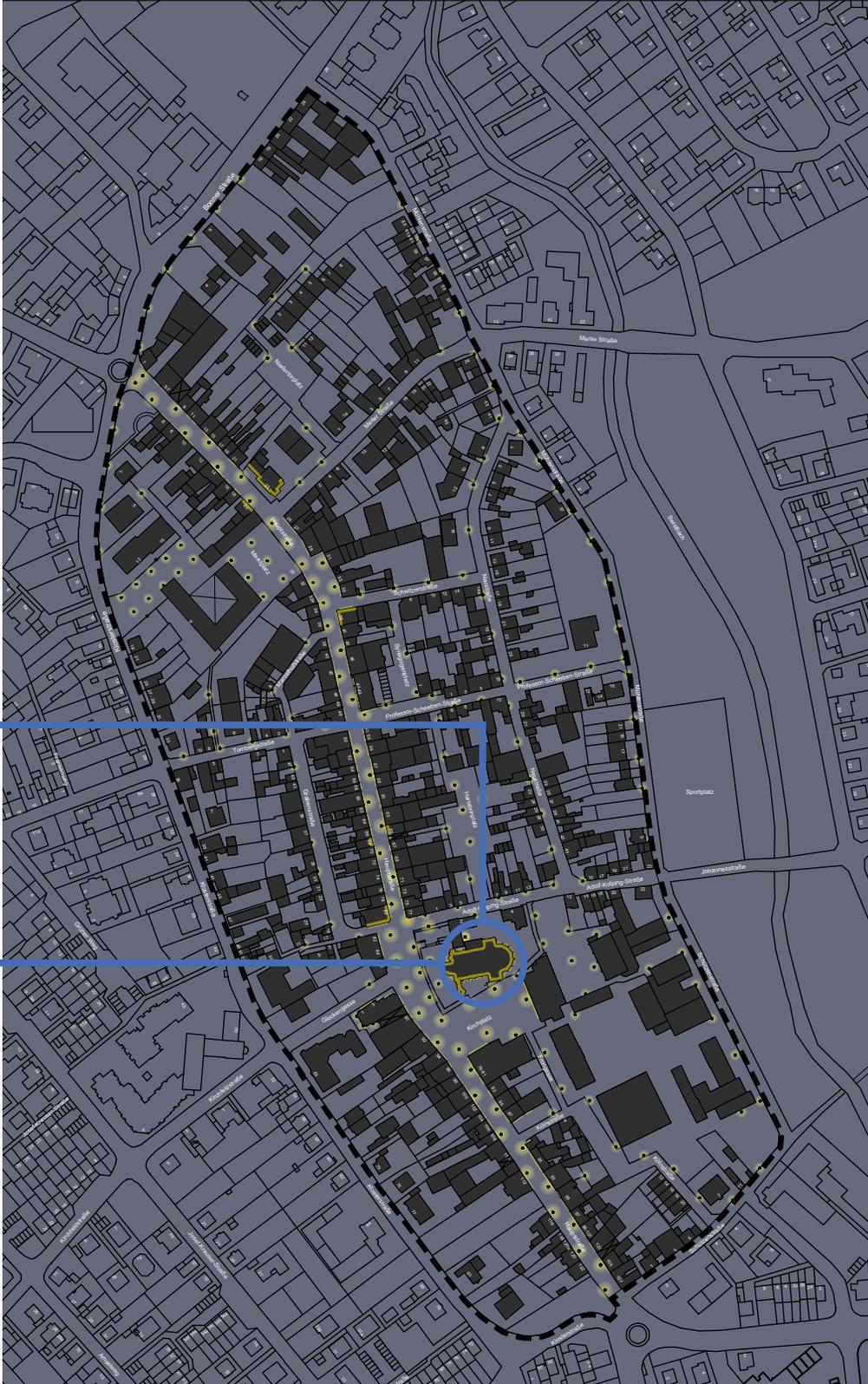


Bild 27: Beleuchtung
M: 1:4.500

2. Bau- und Nutzungsstruktur

2.1 Gebäudealter

Wie dem Plan (Bild 33) entnommen werden kann, ist die Baustruktur der Altstadt im westlichen von der Bauperiode seit der Nachkriegszeit geprägt.

In der Meckenheimer Altstadt gibt es nur drei historische Gebäude, die als Baudenkmal ausgewiesen sind. Diese sind die Kirche, das Hotel an der Hauptstraße Ecke Merler Straße (Bild 28) und das Jugendstilhaus an der Hauptstraße Ecke Marktplatz.

Ortsbildprägend sind neben den drei Baudenkmalern aber auch einige besondere Gebäude, die in der Regel vor 1950 datiert sind. Hierzu gehören einige Obsthöfe (vgl. Bild 30) und Bürgerhäuser.

Ortsbildprägend und zahlenmäßig stark vertreten sind die Gebäude der Wiederaufbauphase (vgl. Bild 29).

Einige größere Gebäudekomplexe sind nach 1970 (vgl. Bild 31) oder auch erst in jüngster Zeit (vgl. Bild 32) entstanden. Dies sind Wohn- und Geschäftshäuser sowie Schulbauten und Altenwohnanlagen.



Bild 28: Hauptstraße 23, Kategorie ‚Denkmal‘

Bild 29: Hauptstraße 63, Kategorie ‚1950 - 1969‘

Bild 30: Hauptstraße 110, Kategorie ‚besondere Gebäude oder vor 1950 erbaut‘



GEBÄUDEALTER	
Dark Red	1950 - 1969
Medium Red	1970 - 1989
Light Red	1990 und jünger
Bright Red	besondere Gebäude oder vor 1950 erbaut
Blue	Denkmal

Bild 31: Hauptstraße 47 - 49, Kategorie ,1970 - 1990'
 Bild 32: Hauptstraße 82, Kategorie ,1990 und jünger'
 Bild 33: Gebäudealter, M: 1:4.500

2.2 Historische Gebäude

Der Plan (Bild 38) fasst, aufbauend auf den Plan ‚Gebäudealter‘ (Bild 33), das historische Potenzial der Meckenheimer Altstadt zusammen.

Herausragend sind die drei zuvor genannten Baudenkmale Kirche, Hotel und Jugendstilhaus (vgl. Bild 34).

Des Weiteren ortstypisch und erhaltenswert sind die Hofanlagen (vgl. Bild 37). Hierzu gehört unter anderem das Gebäudeensemble ‚Saaten Rausch‘ und der Obsthof Hauptstraße 110.

Die ortstypischen Gebäude Kategorie 1 (vgl. Bild 36) sind vor allem in den 1950er Jahren entstanden.

Gebäude, die häufig im schlechten Zustand und oder verändert sind, sind in der Kategorie ‚ortstypische Gebäude Kategorie 2‘ (vgl. Bild 35) enthalten.

Die Kategorie ‚sonstigen Gebäude‘ zusammengefasst. Diese stehen für die Dynamik der Entwicklung der Meckenheimer Altstadt seit den 1970er Jahren.



Bild 34: Hauptstraße 20, Kategorie ‚Baudenkmale‘

Bild 35: Hauptstr. 70, Kategorie ‚ortstyp. Gebäude Kat. 2‘

Bild 36: Hauptstr. 86, Kategorie ‚ortstyp. Gebäude Kat. 1‘



HISTORISCHE GEBÄUDE	
■	Baudenkmale
■	ortstypische Hofanlagen
■	ortstypische Gebäude Kategorie 1
■	ortstypische Gebäude Kategorie 2
■	sonstige Gebäude

Bild 37: Prof.-Scheeben-Str. 10, Kategorie 'ortstyp. Hofanlage'
 Bild 38: Historische Gebäude, M: 1:4.500

2.3 Geschossigkeit

Die Altstadt ist in den Kernbereichen von einer kontinuierlichen zwei- bis dreigeschossigen Bebauung geprägt. Viergeschossige Bauten sind die Ausnahme und ein Hinweis auf Unmaßstäblichkeit.

Ebenfalls unmaßstäblich sind eingeschossige Gebäude in ‚prominenter‘ Lage. Sie sind ein Hinweis auf Raumstörungen.

Das höchste Gebäude in der Meckenheimer Altstadt ist die Kirche. Aufgrund ihrer Lage ist die Kirche eine nah- und fernwirksame städtebauliche Dominante.

In der Altstadt dominieren traufständige Gebäude mit Satteldach als Dachform. Punktuell giebelständige Gebäude betonen den Raum.

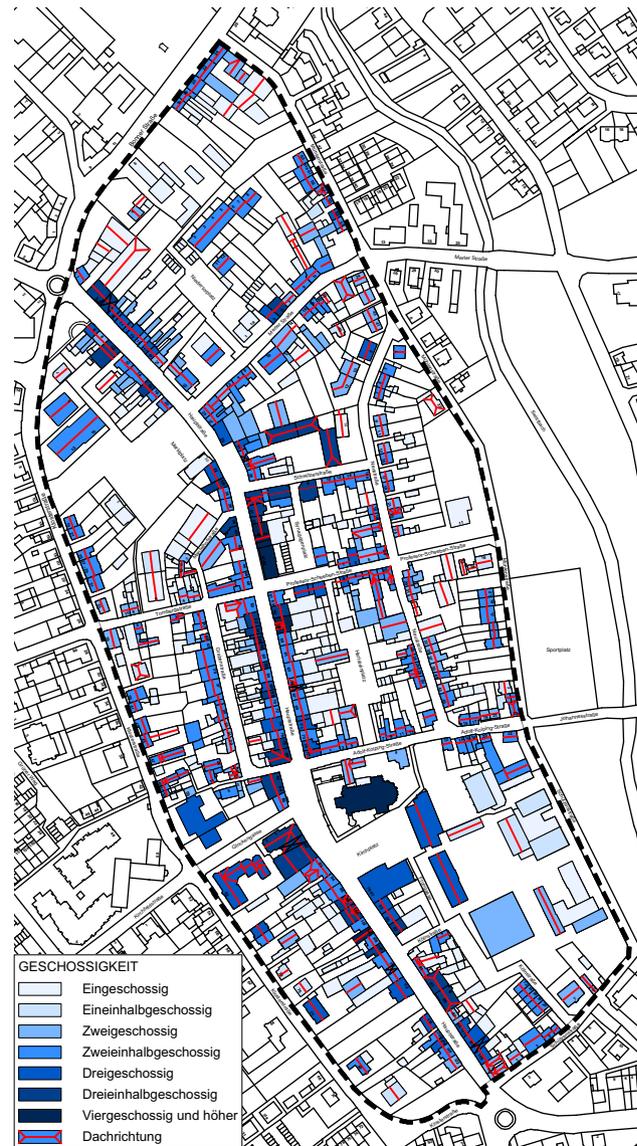


Bild 39: Geschossigkeit
M: 1:6.000

2.4 Nutzung

Dargestellt ist die Erdgeschossnutzung (Bild 40). Im Hauptgeschäftsbereich entlang der Hauptstraße dominieren Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie in den Erdgeschossen. In der Regel ist in den Obergeschossen Wohnen angeordnet.

Sowohl in der Hauptstraße als auch im übrigen Bereich der Meckenheimer Altstadt befinden sich punktuell traditionelle Obsthöfe und sonstiges Gewerbe.

Darüber hinaus ist die Meckenheimer Altstadt in den Seiten- und Parallelstraßen der Hauptstraße von Wohnen geprägt.

Insbesondere im Südosten der Altstadt sind Infrastruktureinrichtungen platziert. Hierzu gehören die Kirche und die Pfarre, die verschiedenen Schulen, Kindertagesstätten und Seniorenheime.

Leerstände befinden sich vor allem entlang der Hauptstraße. Nebengebäude mit nicht eindeutig zuzuordnenden Nutzungen sind in hellgrau dargestellt.



Bild 40: Nutzung
M: 1:6.000

2.5 Fassadenmaterial

In der Meckenheimer Altstadt dominieren Putzfassaden, die in der Regel farbig gestaltet sind. Die Farbigkeit der Altstadt zeigen die typischen Fassadenabschnitte der Hauptstraße auf der rechten Seite.

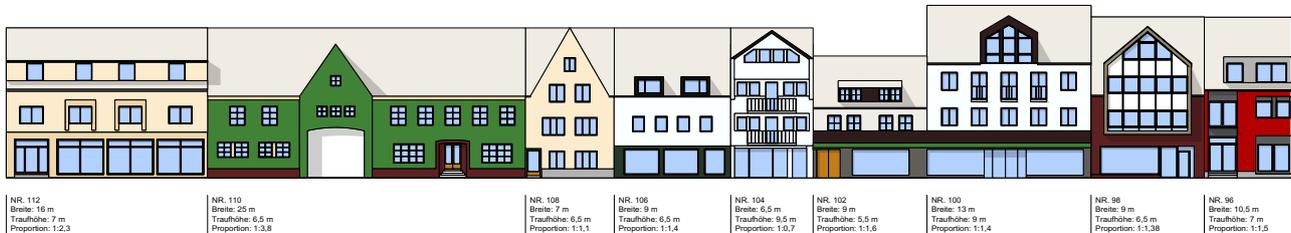
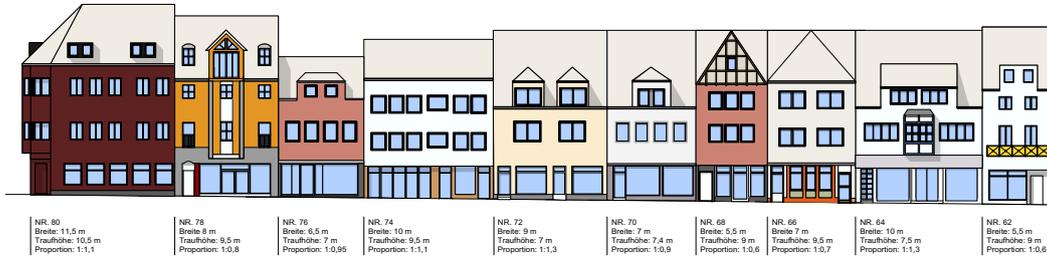
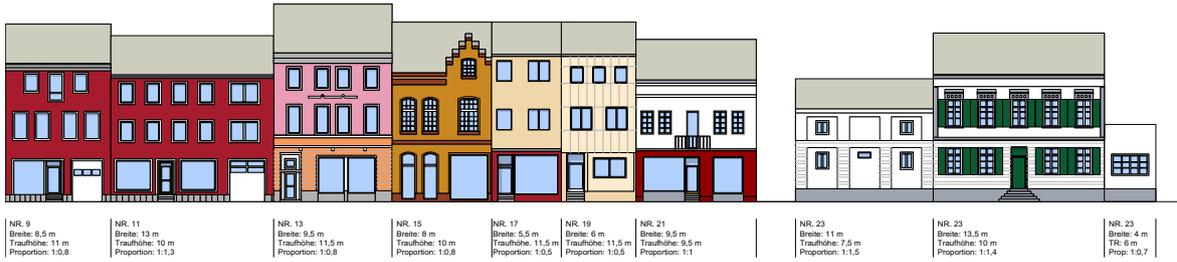
Ziegelmauerwerk als Sichtmauerwerk ist ortstypisch und steht für die traditionellen Obsthöfe im Ortsbild. Ausnahmsweise sind Fachwerk und Naturstein anzutreffen.

Sonstige Materialien sind in der Regel ein Hinweis auf untypische und/ oder störende Fassadenmaterialien.

Die Fassadenabwicklungen verdeutlichen darüber hinaus die typischen Parzellenbreiten, Traufhöhen und Proportionalität der Bebauung entlang der Hauptstraße.



Bild 41: Fassadenmaterial
M: 1:6.000



3. Zusammenfassung Stärken und Schwächen

3.1 Räumliche Bewertung

Der rechts abgebildete Plan zeigt eine zusammenfassende Bewertung und Darstellung von Räumlichen Qualitäten und Mängeln.

Räumliche Qualitäten sind insbesondere die neugestaltete Hauptstraße mit dem Kirchplatz und die Parkanlage im Osten an der Mühlenstraße Ecke Professor-Scheeben-Straße. Sie sind als ‚Maßstab‘ für künftige Erneuerungen zu sehen.

Die räumlichen Mängel befinden sich vorrangig in Blockinnenbereichen und Seitenstraßen, wie zum Beispiel der Marktplatz, der Niedertorplatz, der Synagogenplatz und der Hartsteinplatz oder die Grabenstraße. Sie sind als Hinweise auf Entwicklungspotenzial einzustufen.

In der Meckenheimer Altstadt besteht ein Netz von Wegebeziehungen, das durch neue potenzielle Wegebeziehungen sinnvoll ergänzt werden könnte. Durch die Vernetzung von Funktionsbereichen und den Abbau von Raumstörungen können neue räumliche Qualitäten entstehen.



Bild 46: Räumliche Bewertung
M: 1:6.000

3.2 Nutzungsschwerpunkte/ Defizite und Potenziale

Der abgebildete Plan (Bild 47) fasst die Hauptnutzungszone der Meckenheimer Altstadt in generalisierter Darstellung zusammen. Entlang der Hauptstraße entwickelt sich der Hauptgeschäftsbereich. Dieser öffnet sich südlich der Glockengasse zur Klosterstraße.

Im übrigen Bereich der Meckenheimer Altstadt gibt es punktuell Obsthöfe und landwirtschaftliche Nutzungen.

Generell dominiert das Wohnen, das auch in den Obergeschossen des Hauptgeschäftsbereiches anzutreffen ist. Im Südosten der Altstadt sind die Infrastruktureinrichtungen wie Kirche und diverse Schulen zusammengefasst.

Leerstände, sonstige Nutzungen und Nebenanlagen verweisen auf Defizite aber auch auf Nutzungspotenziale der Baustruktur.



Bild 47: Nutzungsschwerpunkte
M: 1:6.000

4. Potenziale für die städtebauliche Entwicklung der Altstadt

4.1 Konzeptionelle Ansätze

Im Kernbereich der Altstadt sollen die vorhandenen städtebaulichen Potenziale entwickelt werden. Dabei geht es um die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse, um Ordnungsmaßnahmen und Hofbegrünung, um die Nutzung von Reserven für Geschäftsflächen und ergänzende Wohnbebauung und um ein erweitertes Stellplatzangebot einschließlich der Optimierung der Erreichbarkeit.

Die Potenziale für die städtebauliche Entwicklung der Altstadt zeigt der rechts abgebildete Gesamtplan (Bild 50) auf. In den konzeptionellen Ansätzen werden Aussagen zu bestehenden und fehlenden Raumkanten, möglichen Neubauten, bestehenden und potenziellen Grünflächen und Vegetation getroffen. Diese sind Ausgangspunkt und Grundlage für die städtebaulichen Entwurfsstudien der einzelnen Blöcke.

Im Rahmen der konzeptionellen Ansätze wurden zwei Teilbereiche exemplarisch vertieft. Dies sind das ‚Krämer-Areal‘ (Bild 48) mit Erhalt, Erweiterung und Integration des ‚Demeter-Hofes‘ und die Neugestaltung des Marktplatzes (Bild 49) als ‚Magnet‘ für die Meckenheimer Altstadt.



Bild 48: Konzeptionelle Ansätze ‚Krämer-Areal‘

Bild 49: Konzeptionelle Ansätze Marktplatz

M: 1:2.200



KONZEPTIONELLE ANSÄTZE	
	Neubau
	Raumkanten
	Grünfläche
	Bäume
	Hecke

Bild 50:
Konzeptionelle Ansätze
M: 1:4.500

4.2 Fassadengestaltung

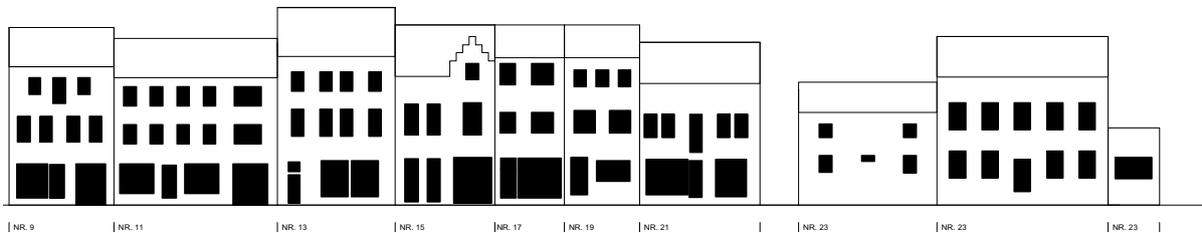
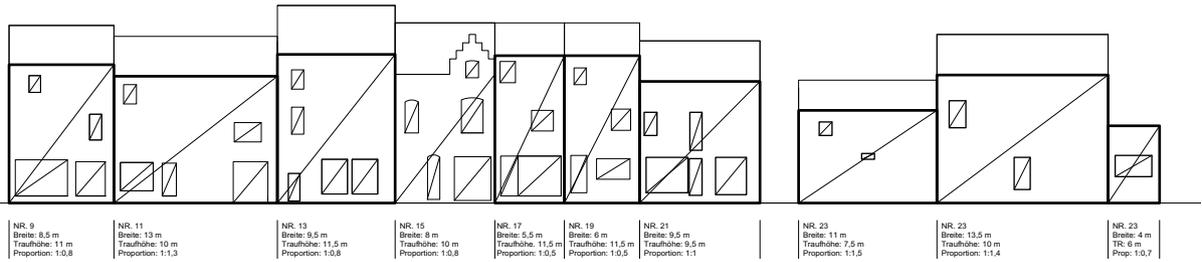
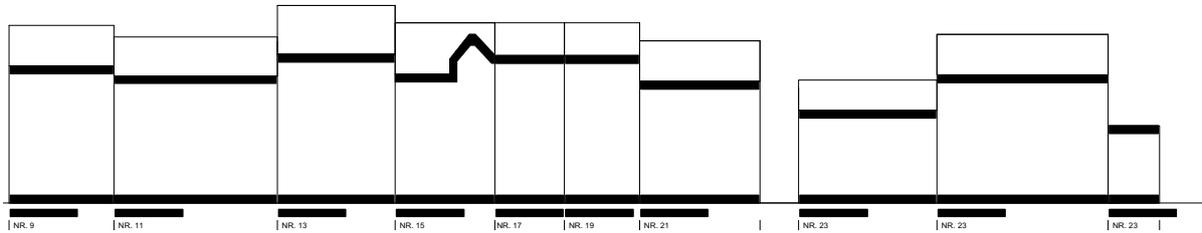


Bild 51: Fassadengestalt
Bild 52: Breitenmaß
Bild 53: Proportion
Bild 54: Verhältnis Wand/ Öffnung
M: 1:600

4.2.1 Hauptstraße 9 - 23

Die Fassadengestalt (Bild 51) ist im nördlichen Abschnitt der Hauptstraße von zwei- und dreigeschossigen Gebäuden mit Satteldach ohne Gaube geprägt. Fenster sind oft eingefasst. In den Erdgeschossen sind Läden. Untypisch ist die Metallverkleidung einer Fassade (Nr. 19). Besondere Gestaltelemente sind das Zwerchhaus (Nr. 15), das Hotel mit den Anbauten (Nr. 23) und der einzelne Balkon (Nr. 21).

Das Breitenmaß (Bild 52) weist unterschiedliche Parzellen- und Hausbreiten auf. Bezogen auf das schmalste Gebäude sind 1 - 2,5-fache Breiten festzustellen. Eine Sonderstellung nimmt das Hotel (Nr. 23) ein.

Die Proportion (Bild 53) zeigt typische Verhältnisse mit 1:0,7 für dreigeschossige Gebäude und 1:1 – 1:1,4 für zweigeschossige Gebäude

auf. Die Fensterformate sind in den Obergeschossen stehend und in den Erdgeschossen liegend. Besonderheit ist das liegende Format des dreigeschossigen Gebäudes (Nr. 11).

Das Verhältnis Wand/ Öffnung (Bild 54) ist in den Obergeschossen ausgewogen. In den Erdgeschossen ist ein erhöhter Öffnungsanteil festzustellen. Dennoch gibt es weitestgehend klare Fensterachsen. Besonderheiten weist Gebäude Nr. 23 mit der formalen Klarheit und des geringen Öffnungsanteils der Anbauten auf.

Die Fassadenabwicklung zeigt den Bestand (Bild 55) und einen exemplarischen Gestaltungsvorschlag (Bild 56) für die Aufwertung der Fassade einschließlich der meckenheimtypischen Farbigkeit.



Bild 55: Fassade Bestand
Bild 56: Gestaltungsvorschlag
M: 1:600

4.2.2 Hauptstraße 39 - 49

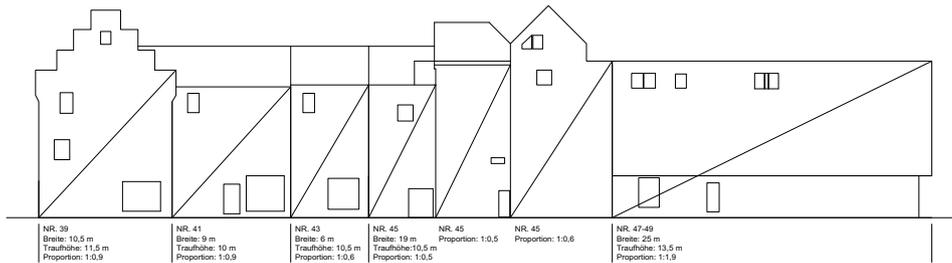
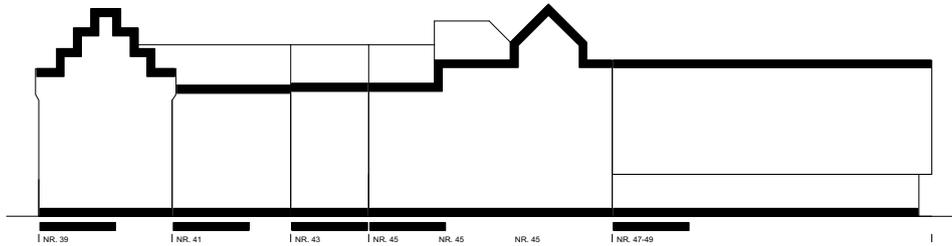


Bild 57: Fassadengestalt
 Bild 58: Breitenmaß
 Bild 59: Proportion
 Bild 60: Verhältnis Wand/ Öffnung
 M: 1:600

Die Fassadengestalt (Bild 57) im mittleren Abschnitt der Hauptstraße ist von dreigeschossigen Gebäuden mit Satteldach geprägt. Untypische Gestaltelemente weisen die viergeschossigen Gebäude (Nr. 45, Nr. 47 - 49), das Flachdach (Nr. 47 - 49), das Fassadenmaterial und die Fensterbänder der Gebäude 45 und 47 - 49 und der Giebelaufsatz (Nr. 45) auf. Ein besonderes Gestaltelement ist der Treppengiebel (Nr. 39). Das Breitenmaß (Bild 58) weist unterschiedliche Parzellen- und Hausbreiten auf. Bezogen auf das schmalste Gebäude sind 1 - 4-fache Breiten festzustellen. Besondere Stellung mit einer 4-fachen Breite nimmt das Gebäude 47 - 49 ein.

Die Proportion (Bild 59) zeigt sehr unterschiedliche Verhältnisse Höhe/ Breite. Sie variieren

zwischen 1:0,5 und 1:1,9. Untypisch ist die Proportion von Gebäude 47 - 49.

Das Verhältnis Wand/ Öffnung (Bild 60) ist in den Obergeschossen ausgewogen mit überwiegend stehenden Fensterformaten und klaren Fensterachsen. In den Erdgeschossen ist ein erhöhter Öffnungsanteil typisch. Untypisch sind die Fensterbänder (Nr. 45), die vertikalen Öffnungen über drei Geschosse (Nr. 47 - 49) und die extrem liegenden Fensterformate im Erdgeschoss (Nr. 45).

Die Fassadenabwicklung zeigt den Bestand (Bild 61) und einen exemplarischen Gestaltungsvorschlag (Bild 62) für die Aufwertung der Fassade einschließlich der meckenheim-typischen Farbigkeit.



Bild 61: Fassade Bestand
Bild 62: Gestaltungsvorschlag
M: 1:600

4.2.3 Hauptstraße 62 - 80

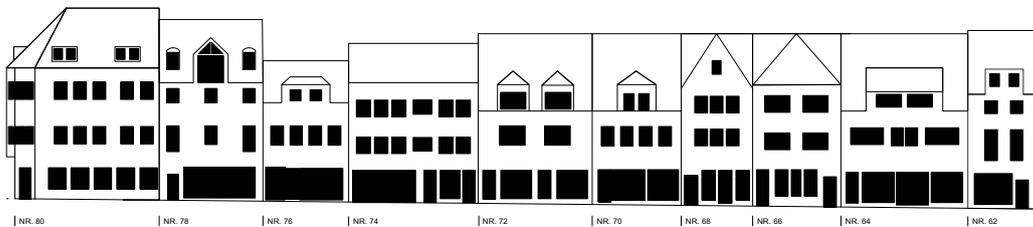
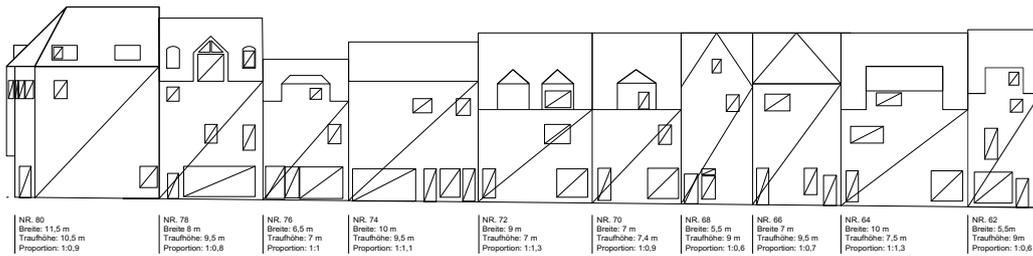
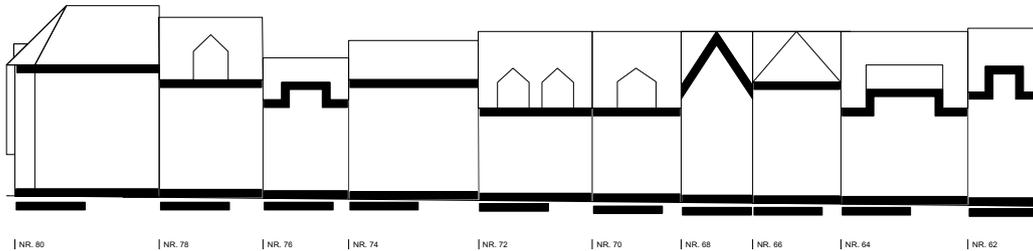


Bild 63: Fassadengestalt
 Bild 64: Breitenmaß
 Bild 65: Proportion
 Bild 66: Verhältnis Wand/ Öffnung
 M: 1:600

Die Fassadengestalt (Bild 63) ist im mittleren Abschnitt der Hauptstraße von zwei- und dreigeschossigen Gebäuden mit Satteldach geprägt. Typisch sind Gauben. Ein untypisches Gestaltungselement ist der Dacheinschnitt (Nr. 78). Ein besonderes Gestaltungselement ist die Giebelgaube (Nr. 68), die große SchlepPGAube (Nr. 66), die mittigen Erker (Nr. 64, Nr. 78) und die Balkone (Nr. 62, Nr. 78).

Das Breitenmaß (Bild 64) weist unterschiedliche Parzellen- und Hausbreiten auf. Bezogen auf das schmalste Gebäude sind 1 - 2-fache Breiten festzustellen.

Die Proportion (Bild 65) zeigt typische Verhältnisse mit 1:0,8 für dreigeschossige Gebäude und 1:1,1 für zweigeschossige Gebäude auf.

Besondere Proportion ergeben sich bei den dreigeschossigen Gebäuden Nummer 74 und 80 mit einem Verhältnis von 1:1,1.

Das Verhältnis Wand/ Öffnung (Bild 66) ist in den Obergeschossen ausgewogen. In den Erdgeschossen ist ein erhöhter Öffnungsanteil. Dennoch gibt es weitestgehend klare Fensterachsen. Untypische Proportionen weisen die teilweise extrem liegenden Fensterformate in Erdgeschossen auf (Nr. 74, Nr. 76, Nr. 78).

Die Fassadenabwicklung zeigt den Bestand (Bild 67) und einen exemplarischen Gestaltungsvorschlag (Bild 68) für die Aufwertung der Fassade einschließlich der meckenheimtypischen Farbigkeit.



Bild 67: Fassade Bestand
Bild 68: Gestaltungsvorschlag
M: 1:600

4.2.4 Hauptstraße 96 - 112

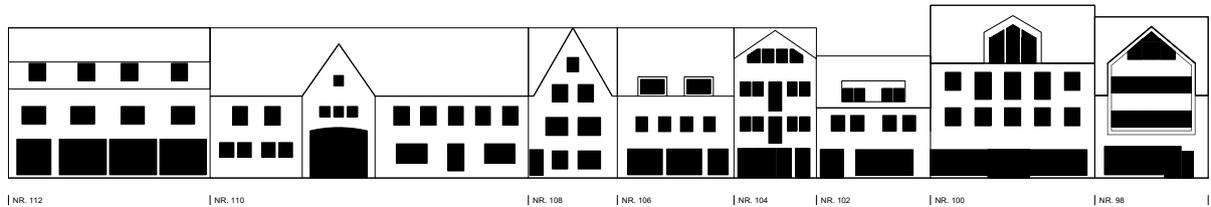
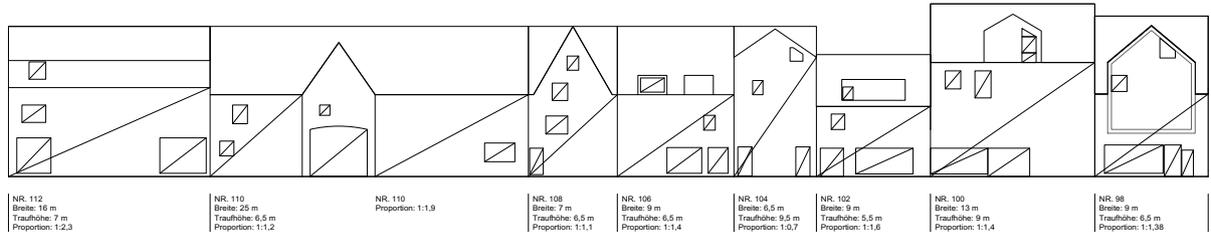
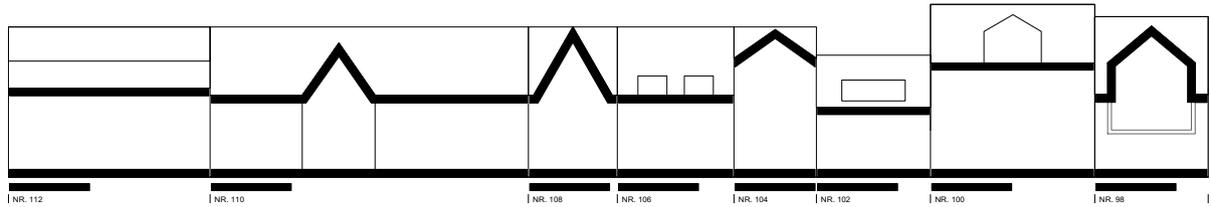


Bild 69: Fassadengestalt
Bild 70: Breitenmaß
Bild 71: Proportion
Bild 72: Verhältnis Wand/ Öffnung
M: 1:600

Die Fassadengestalt (Bild 69) vom südlichen Abschnitt der Hauptstraße ist von zwei- und dreigeschossigen Gebäuden mit Satteldach geprägt. Vereinzelt gibt es Gauben. Untypische Gestaltelemente sind die geschossübergreifende Fensterfront (Nr. 98), die Erdgeschossgestaltung über zwei Gebäude (Nr. 100 - 102), das gebäudebreite Zwerchhaus (Nr. 104) und die Balkonfassade (Nr. 104). Ein besonderes Gestaltelement ist die Giebelgaube bei Gebäude 98, 108 und 110.

Das Breitenmaß (Bild 70) weist unterschiedliche Parzellen- und Hausbreiten auf. Bezogen auf das schmalste Gebäude sind 1 - 2,5-fache Breiten festzustellen. Besondere Stellung nimmt das Gebäude Nr. 110 mit der 3,8-fachen Breite ein. Diese ist durch den Risalit über der Toreinfahrt unterteilt.

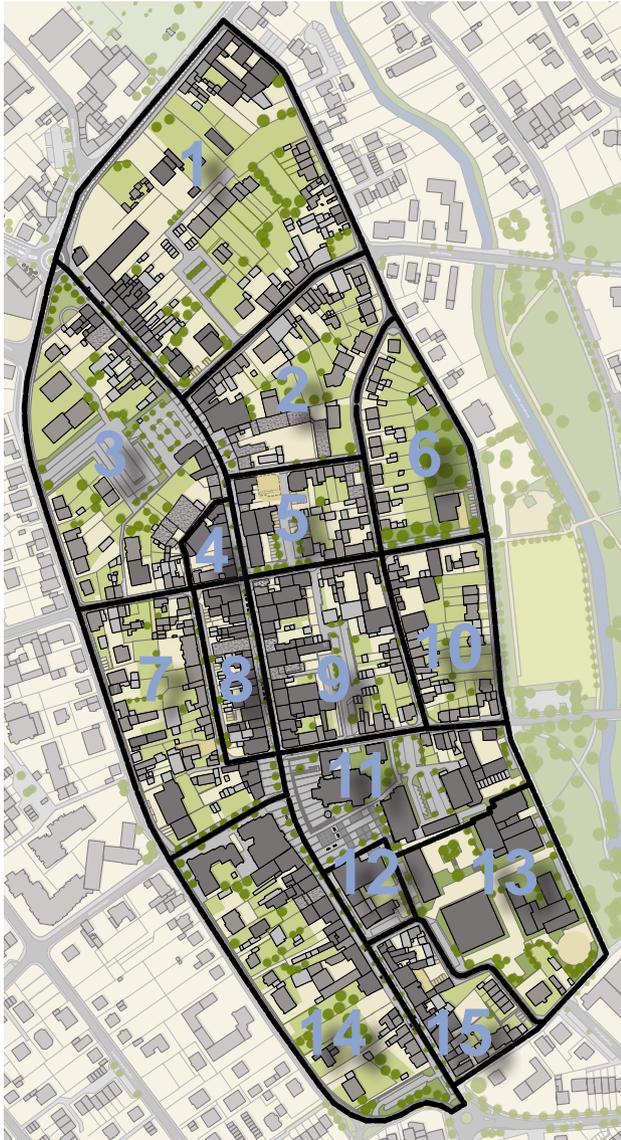
Die Proportion (Bild 71) zeigt typische Verhältnisse mit 1:0,7 bis 1:2,3 auf. Besonderheit ist das wiederum Gebäude 110.

Das Verhältnis Wand/ Öffnung (Bild 72) ist in den Obergeschossen mit weitgehend stehenden Fensterformaten ausgewogen. In den Erdgeschossen ist ein erhöhter Öffnungsanteil typisch. Untypische Verhältnisse von Wand/ Öffnung ergeben sich durch die Fensterbänder der Gebäude 98 und 114 und die extrem liegenden Formate im Erdgeschoss der Gebäude 98, 100 und 102.

Die Fassadenabwicklung zeigt den Bestand (Bild 73) und einen exemplarischen Gestaltungsvorschlag (Bild 74) für die Aufwertung der Fassade einschließlich der meckenheim-typischen Farbigkeit.



Bild 73: Fassade Bestand
Bild 74: Gestaltungsvorschlag
M: 1:600



Die Meckenheimer Altstadt ist lebendiges Stadtzentrum und Identifikationsbereich für die Bürger der Stadt. Meckenheim ist geprägt von dem städtebaulichen Wachstum seit den 1970er Jahren des letzten Jahrhunderts. Mit dem ‚Neuen Markt‘ ist ein zweiter Einzelhandelsstandort entstanden, sodass die Meckenheimer Stadtentwicklung die Herausforderung zweier Zentren zu tragen hat. Zur Stabilisierung der Altstadt ist die Rückbesinnung auf die vorhandenen Stärken erforderlich. Erfolgreich wurde die Erneuerung der historischen Straßen- und Platzräume der Hauptstraße in Angriff genommen. Mit den Blockkonzepten ist die Absicht verbunden, die Impulse, die von dieser Neugestaltung 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 ausgearbeitet und visualisiert.

Die linke Abbildung zeigt die Bestandssituation und die Einteilung der Meckenheimer Altstadt in 15 Blöcke: 1 ‚Merler Str.‘, 2 ‚Saaten Rausch‘, 3 ‚Klosterstr. Nord‘, 4 ‚Mantelhofstr.‘, 5 ‚Schwitzerstr.‘, 6 ‚Mühlenstr. Nord‘, 7 ‚Klosterstr. Mitte‘, 8 ‚Grabenstr.‘, 9 ‚Prof.-Scheeben-Str.‘, 10 ‚Mühlenstr. Süd‘, 11 ‚Kirche‘, 12 ‚Frongasse‘, 13 ‚Schule‘, 14 ‚Klosterstr. Süd‘ und 15 ‚Kölhnstr.‘.

Bild 75: Lageplan Blockübersicht
M: 1:6.000

BLOCKKONZEPTE

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 erhaltenswerte städtebauliche 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 und Leitideen für die harmonische Gestaltung der Gebäudefassaden. Deshalb wird parallel zu den Blockkonzepten eine Gestaltungssatzung für die Altstadt erarbeitet, die übergreifend für alle Bebauungspläne der Altstadt Gültigkeit erhalten soll. Unterstützt wird die Gestaltinitiative für die Altstadt im Rahmen des Förderprojektes durch ein Fasadensprogramm.



Bild 76: Lageplan Gesamtkonzept
M: 1:6.000

1. Block 1 ‚Merler Straße‘



Bild 77: Lageplan Block 1 Bestand
M: 1:6.000

Der Block 1 ‚Merler Straße‘ befindet sich im Norden der Meckenheimer Altstadt. Er wird begrenzt durch die Bonner Straße, die Mühlenstraße, die Merler Straße und die Hauptstraße. Inmitten des Blocks 1 befindet sich der Niedertorplatz.

Die rechte Abbildung zeigt eine Zusammenfassung der Bestandsanalyse. Es wird deutlich, dass der Block 1 durch fehlende Raumkanten entlang der Bonner Straße, sowie des Niedertorplatzes geprägt ist. Insbesondere an der Bonner Straße befinden sich Brachflächen, die Potenzialflächen für eine Neugestaltung des Blocks sind. Im Blockinnenbereich gibt es ungeordnete Hinterhofnutzungen und ein Nebeneinander von Tankstelle und Wohnen. Zudem ist die Erschließung des Blockinnenbereichs mangelhaft. Ortstypische Gebäude, attraktive Hofanlagen und Baulücken bieten Anknüpfungspunkte für Neubauten.



Bild 78: Foto Block 1 Niedertorplatz

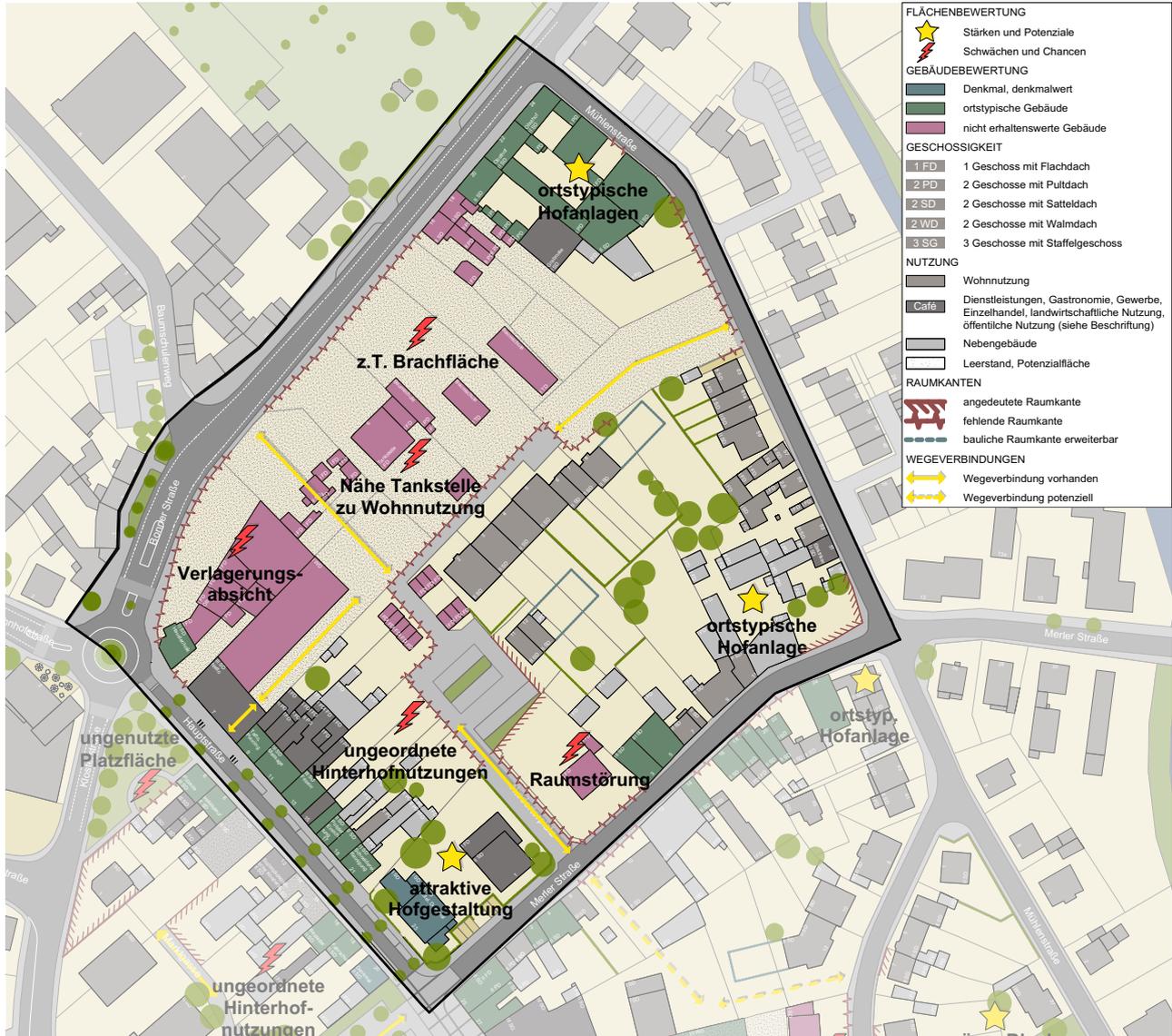


Bild 79: Lageplan Block 1 Fazit Analyse
M: 1:2.200

Variante 1



Bild 80: Lageplan Block 1 Variante 1
M: 1:2.200

In allen nachfolgend aufgeführten Varianten wird der Blockinnenbereich mit dem Niedertorplatz zur Bonner Straße geöffnet. Im Rahmen des Förderprojektes werden neben der Hauptstraße auch die Bahnhofstraße, die Bonner Straße und die Klosterstraße neugestaltet. Die Umgestaltung des Innenbereichs von Block 1 knüpft unmittelbar an die Neugestaltung der Bonner Straße an.

Ausgangspunkt für die Neugestaltung der Bonner Straße ist die Umwidmung der Landesstraße zur Stadtstraße. Die Verkehrsfläche wird zugunsten breiter Gehwege, neuer Stellplätze und platzartiger Aufweitungen im Bereich des Niedertorkreisels minimiert. Im Norden werden vermehrt neue Stellplätze für den Friedhof geschaffen. Einengungen der Fahrbahn am Friedhofseingang und am Niedertorkreisel dienen als Querungshilfen für Fußgänger.

Die Bonner Straße wird von einer in Abschnitte gegliederten dreigeschossigen Wohnbebauung mit Tiefgarage städtebaulich gefasst. Auf dem

„Krämer-Areal“ entsteht an der Ecke Niedertorkreisel/ Bonner Straße ein geschlossener Gebäudekomplex mit Staffelgeschoss, wobei der südliche Baukörper auf dem Fußabdruck des „Netto-Marktes“ aufbaut, sodass dessen Erhalt denkbar ist. Der Blockinnenbereich erhält klare Raumkanten durch Nachverdichtung. In den Parzellen der Hauptstraße besteht die Möglichkeit, auf dem rückwärtigen Grundstück zu bauen. So entsteht eine klare Kante zum neuen Niedertorplatz.

Den bestehenden Reihenhäusern wird ein Anger vorgeschaltet, der gleichzeitig die neuen Doppelhäuser erschließt. Die Wegeverbindung zur Hauptstraße am „Netto-Markt“ wird erhalten und durch Verbindungen zur Bonner Straße und Mühlenstraße ergänzt.

Auf dem Niedertorplatz entstehen etwa 170 Stellplätze (Bestand: 25 Stellplätze). Die Aufenthaltsqualität wird durch Baumreihen und den Anger gestärkt. Es entsteht ein lebendiger Block mit vielfältigem und attraktivem Wohnraum.



**Bild 81: Ansicht Neubebauung
Bonner Straße mit Satteldach
M: 1:600**

Variante 1.1



Bild 82: Lageplan Block 1 Variante 1.1
M: 1:2.200

Variante 1.2



Bild 83: Lageplan Block 1 Variante 1.2
M: 1:2.200

Die Bebauung kann in Zwischenstufen oder in abgewandelter Form realisiert werden. Links abgebildet sind zwei Untervarianten zu Variante 1. Die Variante 1.1 basiert auf dem Erhalt des ‚Netto-Marktes‘ und der Tankstelle in der heutigen Form. Die Bonner Straße wird im Nordosten mit einer dreigeschossigen Wohnbebauung teilweise städtebaulich gefasst und das ‚Krämer-Areal‘ neu bebaut. Auf den Parzellen der Hauptstraße werden wiederum rückwärtige Bebauungen realisiert. Südöstlich der Bonner Straße entstehen ebenso wie in Variante 1 Doppelhäuser.

In der Variante 1.2 wird neben dem ‚Netto-Markt‘ und der Tankstelle das ‚Krämer-Areal‘ als Gewerbestandort erhalten. Der ‚Demeter-Hof‘ wird am Standort ausgebaut und durch Erweiterungsbauten hofartig ergänzt. Die übrige Bebauung gleicht der in Variante 1.1.

In beiden Untervarianten kann aufgrund der Parzellentiefe der Tankstelle keine Angererschließung realisiert werden. Zudem ist die unmittelbare Nachbarschaft von Tankstelle und Wohnen als problematisch einzustufen.

Die rechten Abbildungen beziehen sich auf Variante 1. Die Perspektive oben (Bild 84) zeigt die Atmosphäre der Doppelhäuser am Anger. Fassadenstudien enthält Bild 86. In gleicherweise wird auch die Atmosphäre der Neubebauung der Bonner Straße gezeigt (vgl. Bild 85, Fassadenstudie vgl. Bild 81).



Bild 84: Perspektive Anger mit neuer Wohnbebauung



Bild 85: Perspektive Neugestaltung Bonner Straße mit Neubebauung



**Bild 86: Ansicht Doppelhäuser am Anger
M: 1:400**

Variante 2



Bild 87: Lageplan Block 1 Variante 2
M: 1:2.200

In Variante 2 ist der Niedertorplatz im Norden aufgeweitet (vgl. Bild 89). Diese Variante weist mit etwa 210 Stellplätzen das höchste Stellplatzangebot auf (Bestand: 25 Stellplätze). Im Norden wird an den im Zuge der Neugestaltung der Bonner Straße geschaffenen Fußgängerüberweg angebunden (vgl. Bild 88). Die innere Erschließung erfolgt linear von Norden nach Süden.

Die Bonner Straße wird von einer in Abschnitte gegliederten dreigeschossigen Wohnbebauung mit Staffelgeschoss und Tiefgarage städtebaulich gefasst (vgl. Bild 90). Nach Südosten sind wiederum Doppelhäuser mit Angererschließung geplant. Auf dem ‚Krämer-Areal‘ entsteht ein winkelförmiger dreigeschossiger Wohnhof mit Tiefgarage. Der ‚Netto-Markt‘ wird verlagert und die gewerbliche Bautiefe an der Hauptstraße reduziert. Durch die lineare Erschließung wird eine gerade Bauflucht im Südwesten geschaffen. Ein Wechsel von Satteldach im Süden zu Staffelgeschoss im Norden findet statt.



Bild 88: Perspektive Neubebauung entlang Bonner Straße



Bild 89: Perspektive Niedertorplatz mit Neubebauung rückwärtige Hauptstraße

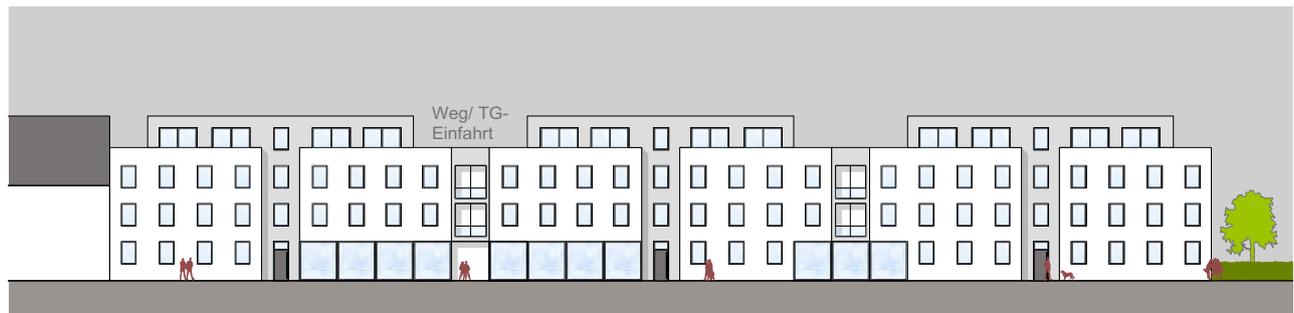


Bild 90: Ansicht Neubebauung Bonner Straße mit Staffelgeschoss
M: 1:600

Variante 3



Bild 91: Lageplan Block 1 Variante 3
M: 1:2.200

In Variante 3 bleibt die gradlinige Erschließung und bauliche Raumkante im Südwesten des Niedertorplatzes bestehen (vgl. Variante 2). Der Anschluss an die Bonner Straße verschiebt sich gegenüber Variante 1 nach Westen, sodass der Bauabschnitt im Westen kleiner und der Bauabschnitt im Osten größer wird.

Die Bonner Straße wird von einer in Abschnitte gegliederten dreigeschossigen Wohnbebauung mit Staffelgeschoss und Tiefgarage städtebaulich gefasst. Der L-förmige Riegel setzt die klare Raumkante des Bestandes im Blockinnenbereich fort. Durch das Abknicken an der Zufahrt zum Niedertorplatz entsteht ein Pendant zur Zufahrtssituation im Süden. Die Geschäftszone entlang der Hauptstraße bleibt erhalten und wird im rückwärtigen Bereich durch Wohn- und Dienstleistungsangebote ergänzt (vgl. Bild 93). Südöstlich des Riegels an der Bonner Straße entstehen zweigeschossige Punktbauten (vgl. Bild 92), die über den vorgelagerten Anger erschlossen werden. Die Wegeverbindung entlang des ehemaligen ‚Netto-Marktes‘ wird durch

Verbindungen zur Bonner Straße und Mühlenstraße ergänzt. Auf dem Niedertorplatz entstehen etwa 170 Stellplätze, im Bestand sind 25 Stellplätze. Zugleich wird die Aufenthaltsqualität durch Baumreihen und den Anger gestärkt und vielfältige Adressen gebildet.

Wie in den übrigen Varianten entsteht auch hier ein attraktiver Stadtbereich mit vielfältigem Wohnungsangebot.

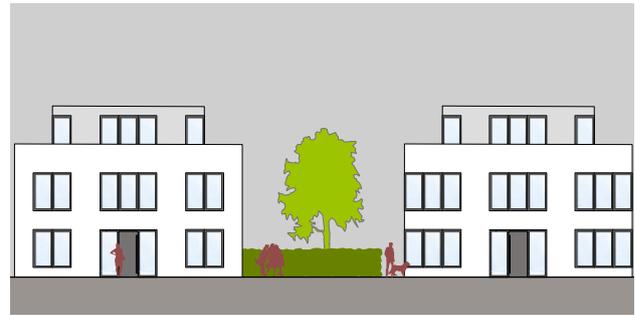


Bild 92: Ansicht Punktbauten am Anger
M: 1:400

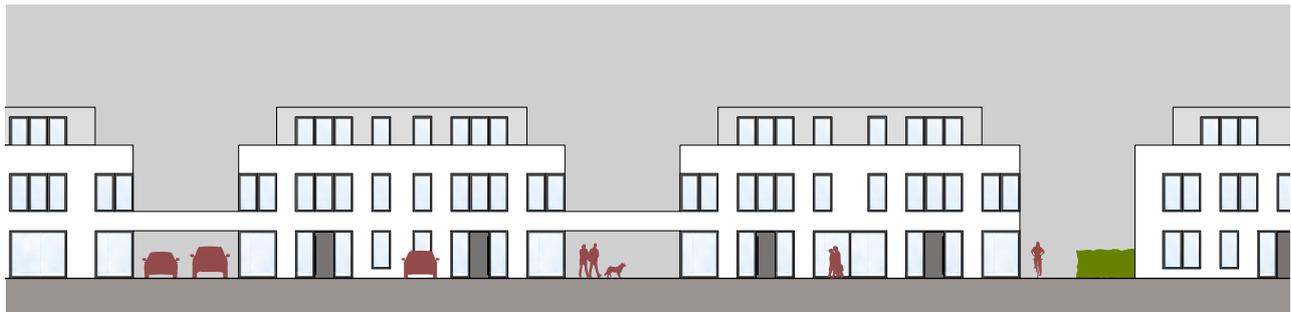


Bild 93: Ansicht rückwärtige Bebauung Hauptstraße
M: 1:400

2. Block 2 ‚Saaten Rausch‘



Bild 94: Lageplan Block 2 Bestand
M: 1:6.000

Der Block 2 ‚Saaten Rausch‘ befindet sich im Nordosten der Meckenheimer Altstadt zwischen der Merler Straße, der Mühlenstraße, der Neustraße, der Schwitzerstraße und der Hauptstraße. Kennzeichnend für den Block ist das Gebäudeensemble ‚Saaten Rausch‘.

Das ehemals gewerblich als Saatenlager genutzte dreigeschossige Backsteingebäude umschließt einen nach Süden geöffneten Anlieferungshof und ist über eine Toreinfahrt von der Hauptstraße erschlossen. Neben dem ‚Saaten Rausch‘ gibt es weitere ortstypische Gebäude und attraktive Hofanlagen. Vereinzelt fehlen Kanten zum öffentlichen Raum. Der Blockinnenbereich nördlich des ‚Saaten Rausch‘ ist weitgehend begrünt. Vorhandene Baulücken, die Schließung fehlender Raumkanten und die Öffnung des Blockinnenbereichs bieten Potenzial für die Aufwertung (vgl. Bild 96).



Bild 95: Foto Block 2 ‚Saaten Rausch‘

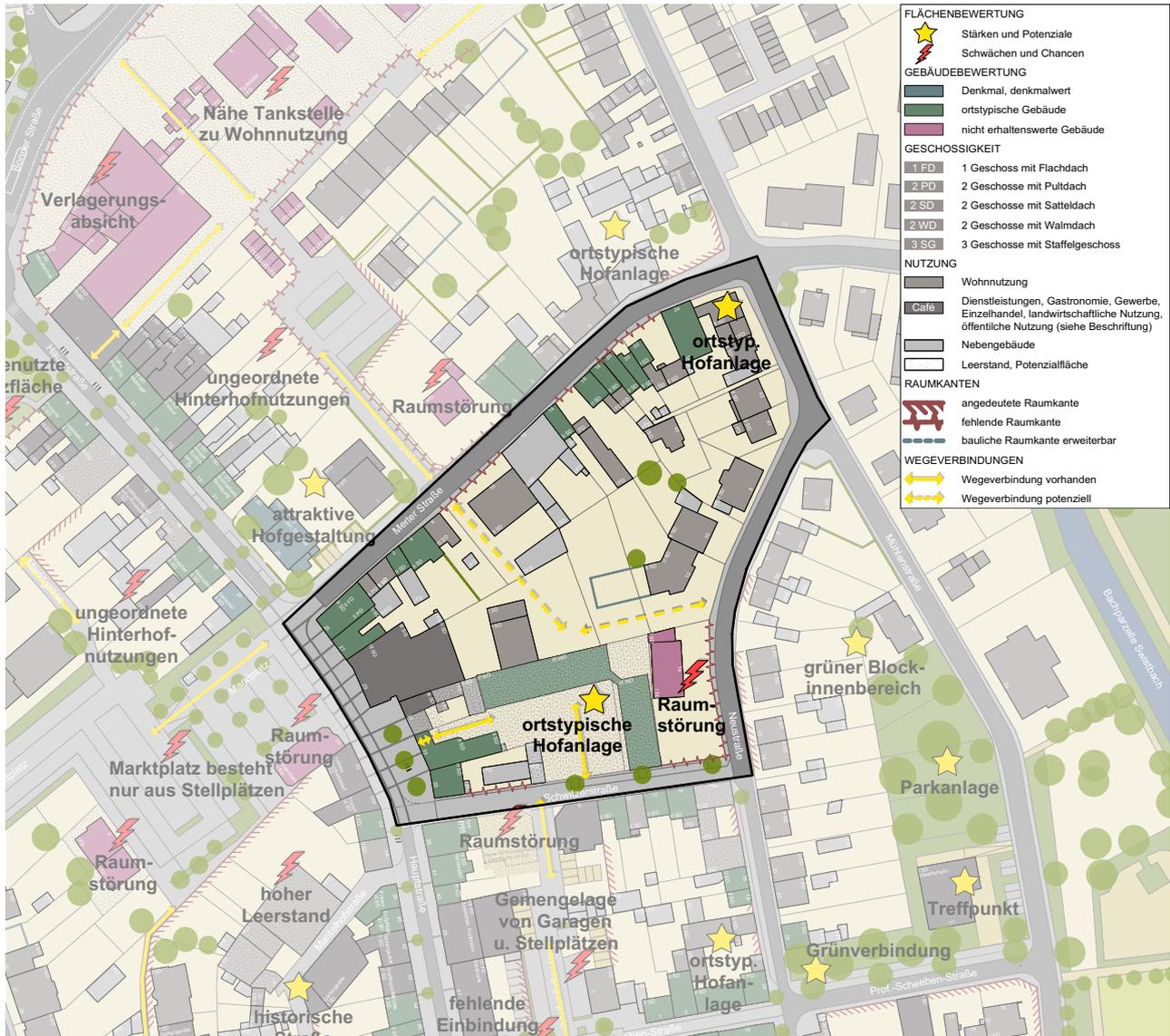


Bild 96: Lageplan Block 2 Fazit Analyse
M: 1:2.200

Variante 1



Bild 97: Lageplan Block 2 Variante 1
M: 1:2.200

Variante 2



Bild 98: Lageplan Block 2 Variante 2
M: 1:2.200

Das Gebäudeensemble ‚Saaten Rausch‘ wird erhalten und zu einer attraktiven Wohnanlage umgenutzt. In allen Varianten entsteht attraktives Wohnen um einen Wohnhof mit darunter befindlicher Tiefgarage. Die Erschließung der Tiefgarage ist bei Variante 1 von der Schwitzerstraße und bei Variante 2 von der Neustraße aus geplant. In beiden Varianten wird im Nordosten des Gebäudeensembles ein Erschließungskern angebaut. Bauliche Ergänzungen sind im Süden des Wohnhofes vorgesehen. In Variante 1 fasst ein Riegel zur Schwitzerstraße den Wohnhof. Der Wohnhof wird kleiner und gleichzeitig privater, nicht zuletzt durch den Wegfall der Wegeverbindung zur Hauptstraße. In Variante 2 wird ein hofbildender Riegel entlang der Parzellengrenze zur rückwärtigen Hauptstraße platziert. Der Wohnhof öffnet sich zur Schwitzerstraße und erhält eine großzügige Treppenanlage (vgl. Bild 99). Die Wegeverbindung zur Hauptstraße bleibt bestehen. In beiden Varianten wird eine neue Raumkante zur Neustraße geschaffen (vgl. Bild 100). In Variante 1 durch drei zweigeschossige Punktbauten und in Variante 2 als Riegel mit L-förmiger Anbindung an ‚Saaten Rausch‘ Ecke Schwitzerstraße/ Neustraße. Das Entwicklungspotenzial im nördlich angrenzenden Innenbereich ist eingeschränkt. Eine private Erschließung mit Stellplätzen ist möglich. Zudem kann die Bebauung an der Neustraße fortgeführt (Variante 1) oder die Scheune im Innenbereich erhalten werden (Variante 2).



Bild 99: Perspektive Umbau ‚Saaten Rausch‘ mit neuem Innenbereich und Treppenanlage



Bild 100: Perspektive neue Punktbauten Neustraße

Variante 3



Bild 101: Lageplan Block 2 Variante 3
M: 1:2.200

Auch Variante 3 stellt das Entwicklungspotenzial des Gebäudeensembles ‚Saaten Rausch‘ in den Fokus.

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die Neustraße, der Verkehr wird aus der Schwitzerstraße ferngehalten. An der Schwitzerstraße öffnet sich der Wohnhof über eine großzügige Treppenanlage mit Rampe. Ein Punktgebäude pointiert den Wohnhof im Südwesten. Im Nordosten wird das Gebäudeensemble durch einen Erschließungskern ergänzt. Wie die Erschließung funktioniert, zeigt Bild 102 mit der Grundrissstudie. Vom Erschließungskern mit Aufzug werden über Laubengänge die etwa 35 Wohneinheiten barrierefrei erschlossen. Dem Wohnhof zugewandt sind großzügig vorgelagerte Loggien angeordnet.

Bild 103 verdeutlicht das System der Tiefgarage. Durch den angehobenen Wohnhof kann die Tiefgarage ohne großen Erdaushub gebaut werden. Der Wohnhof kann weiterhin auch über einen Weg im Nordosten mit der Hauptstraße verbunden werden.

Der nördliche Blockinnenbereich bei Variante 3 gleicht dem der Variante 1. Der Innenbereich wird mit Stellplätzen über eine private Toreinfahrt von der Merler Straße aus erschlossen. Es entstehen neue Wohngebäude, die über die private Erschließung von der Merler Straße aus und über die Neustraße erschlossen werden. Im Vergleich zu Variante 1 entsteht mehr Wohnraum.

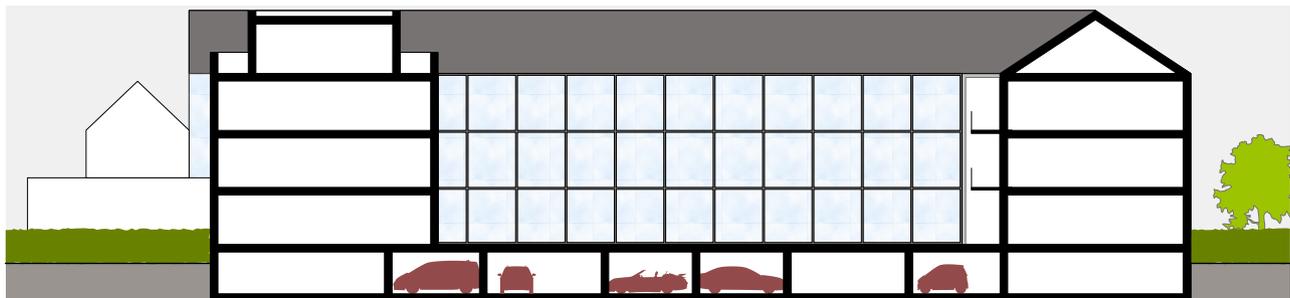


Bild 102: Grundriss ‚Saaten Rausch‘
 Bild 103: Schnitt ‚Saaten Rausch‘
 M: 1:400

3. Block 3 ‚Klosterstraße Nord‘ und Block 4 ‚Mantelhofstraße‘



Die Blöcke 3 ‚Klosterstraße Nord‘ und Block 4 ‚Mantelhofstraße‘ befinden sich im Nordwesten der Meckenheimer Altstadt zwischen dem Niedertorkreisel, der Hauptstraße, der Tombergstraße und der Klosterstraße. Der Marktplatz teilt den Block 3 in zwei Teile.

Die rechte Abbildung zeigt eine Zusammenfassung der Bestandsanalyse. Der Marktplatz wird heute lediglich als Parkplatz (151 Stellplätze) genutzt. Raumstörungen auf dem Marktplatz und ein hoher Anteil an Erschließungsfläche mindern die Aufenthaltsqualität. Der Marktplatz und der Platz im Norden von Block 3 sind Potenzialflächen für neue Aufenthaltsqualität. Hierfür sind fehlende Kanten zu den öffentlichen Räumen zu schließen. Baulücken und Leerstände sind Anknüpfungspunkte. Prägend für beide Blöcke sind historische Straßen und Wegeverbindungen.



Bild 104: Lageplan Block 3 und 4 Bestand
M: 1:6.000

Bild 105: Foto Block 3 Marktplatz

Variante 1



Bild 107: Lageplan Block 3 und 4 Variante 1
M: 1:2.200

Von besonderer Bedeutung in Block 3 ist der Marktplatz. Dieser wird in Anlehnung an die Neugestaltung der Hauptstraße umgestaltet. Sowohl an der Hauptstraße, als auch an der Klosterstraße entstehen Platzflächen, die die neue Materialität der Hauptstraße aufgreifen. Eine zusätzliche Platzsituation wird auf der Freifläche am Niedertorkreisel geschaffen. Die durch die Umgestaltung des Marktplatzes entfallenden Stellplätze werden in einer großflächigen Tiefgarage unterhalb des ‚Marktcenters‘ neu geschaffen (ca. 170 Stellplätze), weitere Stellplätze entstehen oberhalb (ca. 70 Stellplätze). Die Zufahrt erfolgt von der Klosterstraße im Zweirichtungsverkehr zwischen Niedertorkreisel und Marktcenter, sodass der Verkehr von der

Hauptstraße ferngehalten wird.

An der Hauptstraße entsteht der Marktplatz mit Aufenthaltsqualität, der zum Verweilen und zum Besuch der Altstadt einlädt (vgl. Bild 108). Gefasst wird der Marktplatz im Norden durch eine neue Brandwandbebauung, im Süden durch einen ergänzenden Neubau auf der Parzelle Hauptstraße 32 und im Westen durch das ‚Marktcenter‘. In den Neubauten entstehen Flächen für Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie als ‚Magnet‘ für die Meckenheimer Altstadt.

Über eine großzügige Treppenanlage mit Sitzstufen und Rampen wird der Marktplatz an der Hauptstraße mit dem höher gelegenen ‚Marktcenter‘ an der Klosterstraße verbunden.



Bild 108: Perspektive Marktplatz mit ‚Marktcenter‘ und nördlicher Marktplatzbebauung

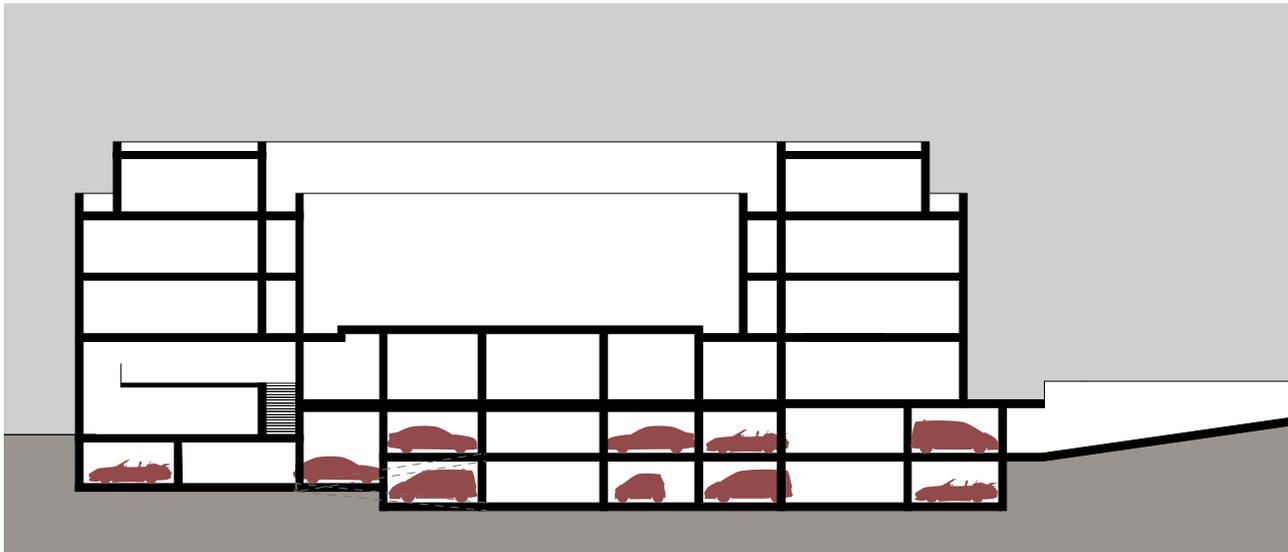
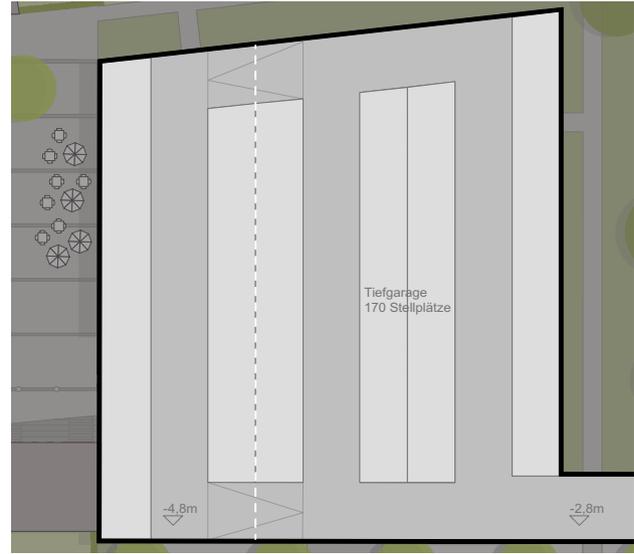
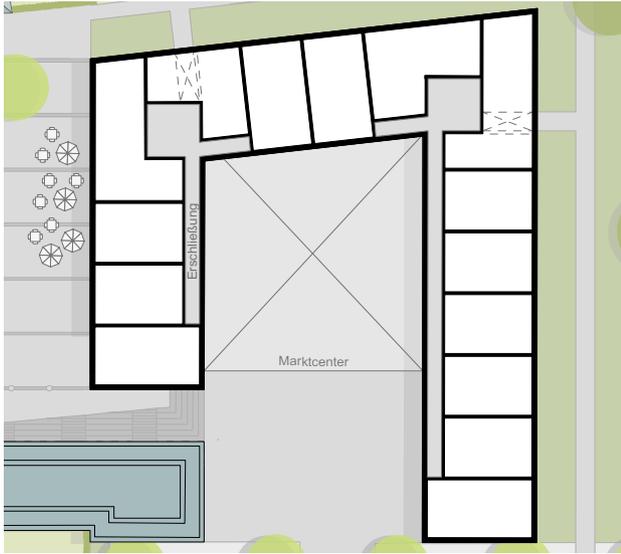


Bild 109: Grundriss Regelgeschoss ‚Marktcenter mit Wohnungen M: 1:800 (oben links)
 Bild 110: Grundriss ‚Marktcenter‘ Tiefgarage M: 1:800 (oben rechts)
 Bild 111: Schnitt ‚Marktcenter‘ mit Tiefgarage M: 1:400 (unten)

In den Obergeschossen des ‚Marktceners‘ sind Wohnungen geplant. Einen Systemgrundriss zeigt Bild 109. Die weiteren Abbildungen verdeutlichen die Funktionsweise der Tiefgarage. Die Lage der Tiefgarage unterhalb des ‚Marktceners‘ bietet sich aufgrund des Höhenunterschieds von zwei Metern zwischen dem ‚Marktcener‘ und dem Marktplatz an (vgl. Bild 110/111). Ebenso begründet der Höhenunterschied die Lage der Tiefgarageneinfahrt von der Klosterstraße aus.

Neben etwa 50 Wohneinheiten in den Obergeschossen des ‚Marktceners‘ entsteht eine

verdichtete Wohnbebauung aus Doppel- und Reihenhäuser zwischen der Marktgasse und der Mantelhofstraße. Durch die Doppelhäuser wird die aufgelockerte Raumkante entlang der Marktgasse und durch die fünf Reihenhäuser entlang der Mantelhofstraße die geschlossene Raumkante fortgeführt. Bei dieser verdichteten Bauweise ist eine Tiefgarage notwendig.

Die Mantelhofstraße ist an beiden Flanken durch typische tiefe und intakte Gewerbestrukturen geprägt. In Block 4 bieten sich keine großen baulichen Veränderungen an.



Bild 112: Ansicht nördliche Marktplatzbebauung (oben)

Bild 113: Ansicht ‚Marktcener‘ (unten)

M: 1:400

Variante 2

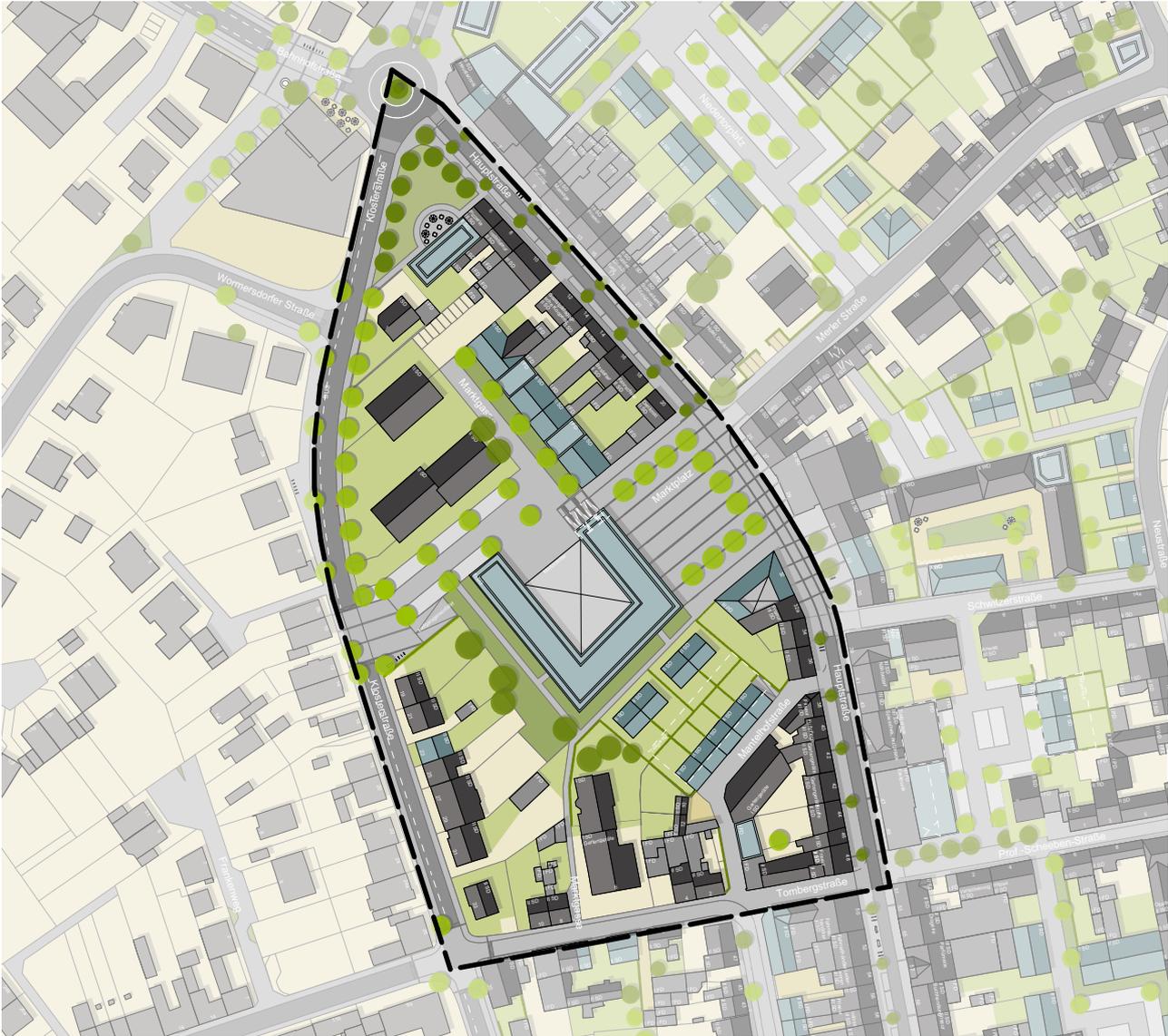


Bild 114: Lageplan Block 3 und 4 Variante 2
M: 1:2.200

In Variante 2 ist der Marktplatz größer gestaltet. Im Vergleich zu Variante 1 entfällt die Brandwandbebauung im Norden. Die baulichen Raumkanten im Süden und Westen bleiben. Die Gestaltung der Platzflächen greift die Materialität der Hauptstraße auf. Die durch die Umgestaltung entfallenden Stellplätze werden in einer Tiefgarage unterhalb des ‚Marktcenters‘ aufgefangen (ca. 170 Stellplätze), weitere Stellplätze entstehen oberhalb (ca. 35 Stellplätze). Die Tiefgarage wird von der Klosterstraße erschlossen. Der Marktplatz an der Hauptstraße wird von Baumreihen markiert. In den Erdgeschossen angesiedelte kleinteilige Einzelhandels-, Gewerbe- und Gastronomieflächen bespielen den Marktplatz (vgl. Bild 115). Fußläufig vom Marktplatz er-

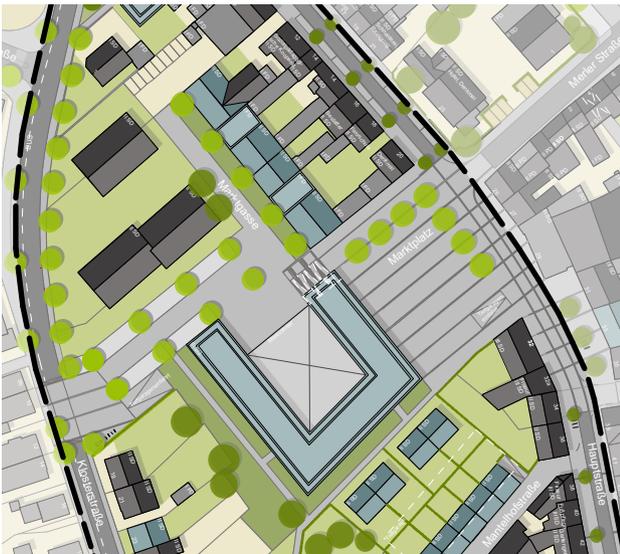
reichbar wird auf dem Höhenniveau der Klosterstraße großflächiger Einzelhandel geschaffen. Es entsteht ein ‚Magnet‘ für die Meckenheimer Altstadt. Die kleinteiligen Nutzungen vermitteln zwischen großflächigem Einzelhandel und bestehenden Einzelhandels-, Gewerbe- und Gastronomieangeboten der Hauptstraße.

In den Obergeschossen des ‚Marktcenters‘ entstehen etwa 50 neue Wohneinheiten. Weitere Wohneinheiten entstehen in der Mantelhofstraße. Die Marktgasse erhält keine neue bauliche Raumkante. An der Mantelhofstraße entstehen fünf Reihenhäuser auf dem Fußabdruck der ehemaligen Stadtmauer. Stellplätze werden in einer Tiefgarage bereitgestellt.



Bild 115: Perspektive Marktplatz mit ‚Marktcenter‘ und südlicher Marktplatzbebauung

Variante 2.1 und 2.2



Die Planung greift in vorhandene Nutzungen ein, insofern sind auch Zwischenstufen oder Teilrealisierungen denkbar.

Diese verdeutlicht Variante 2.1. Hier bleibt die vorhandene Nutzung der Parzelle Hauptstraße 30 zunächst erhalten. Die neue südliche Raumkante des Marktplatzes wird zunächst nicht realisiert. Dennoch kann die Platzgestaltung der Hauptstraße fortgesetzt werden. Das ‚Marktcener‘ zwischen dem Marktplatz und der Klosterstraße kann ohne Einschränkungen errichtet werden. Auch die Gebäude entlang der rückwärtigen Hauptstraßenparzellen und der Mantelhofstraße können gebaut werden.

Aus dem Kreise der Meckenheimer Gewerbetreibenden wurde immer wieder die Forderung aufgestellt, eine Variante des ‚Marktceners‘ mit Tiefgaragenzufahrt von der Hauptstraße aus zu entwickeln. Diese wird in Variante 2.2 dargestellt. Die Zufahrt der Tiefgarage wird auf der Parzelle Hauptstraße 30 angeordnet.

Die Ansichten auf der rechten Seite zeigen Fassadenstudien für das ‚Marktcener‘ und die neue südliche Marktplatzebauung im Rückgriff auf Variante 2. Die Erdgeschosse bespielen den Marktplatz. In den Obergeschossen ist die Fassade weniger geöffnet. Dort befinden sich Wohneinheiten. Die südliche Marktplatzebauung hat in Anlehnung an die Bestandsgebäude

Bild 116: Lageplan Block 3 und 4 Variante 2.1

Bild 117: Lageplan Block 3 und 4 Variante 2.2

M: 1:2.200

der Hauptstraße ein Satteldach. Das ‚Marktcenter‘ hat ein Staffelgeschoss (vgl. Bild 120). In der Ansicht des ‚Marktcenters‘ (Bild 119) wird zudem die Treppenanlage mit integrierter Rampe dargestellt. Deren Funktionsweise und Atmosphäre verdeutlicht Bild 118.



Bild 118: Perspektive ‚Marktcenter‘ mit Treppenanlage



Bild 119: Ansicht südliche Marktplatzbebauung
M: 1:400



Bild 120: Ansicht ‚Marktcenter‘
M: 1:400

Auch bei Variante 3 liegt der Fokus wieder auf der Gestaltung des Marktplatzes. Dieser wird, wie auch in den anderen Varianten, in Anlehnung an die Neugestaltung der Hauptstraße umgestaltet. An der Hauptstraße und der Klosterstraße entstehen Platzflächen, welche die Materialität der Neugestaltung der Hauptstraße aufgreifen. Am Niedertorkreisel entsteht eine weitere neue Platzsituation mit baulicher Raumkante.

Die durch die Umgestaltung des Marktplatzes wegfallenden Stellplätze werden in der Tiefgarage unterhalb des ‚Marktceners‘ angeordnet (ca. 170 Stellplätze), weitere Stellplätze entstehen oberhalb (ca. 60 Stellplätze). Die Zufahrt erfolgt

von der Klosterstraße. Das ‚Marktcener‘ wird sowohl vom Marktplatz als auch von der Klosterstraße aus erschlossen.

Der Marktplatz an der Hauptstraße wird mit neuen baulichen Raumkanten gefasst. Auf den Parzellen Hauptstraße 30 und 32 entsteht ein neues Gebäude, welches in den Marktplatz hinein ragt. Die Atmosphäre des Marktplatzes verdeutlicht Bild 122.

Die ergänzende Neubebauung im Norden des Marktplatzes befindet sich im rückwärtigen Bereich der Parzelle Hauptstraße 20. Das ‚Marktcener‘ fasst den Marktplatz auf der westlichen



Bild 122: Perspektive Marktplatz mit ‚Marktcener‘ und nördlicher Marktplatzbebauung

Seite und ist in dieser Variante als rechteckiger 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. In dieser Variante entstehen etwa 45 neue Wohneinheiten.

Das Höhenniveau wird über eine Treppe im ‚Marktcenter‘ und eine Rampe entlang der nördlichen Kante des Marktplatzes überwunden (vgl. Bild 123). Dies verdeutlicht die unten abgebildete Perspektive. Das neue Gebäude auf der rückwärtigen Parzelle Hauptstraße 20 könnte Gastronomie beinhalten, die unter anderem auch von der Rampe aus erschlossen wird.

Zwischen der Marktgasse und der Mantelhofstraße wird eine verdichtete zweiseitige Bebauung errichtet. Diese bietet sich für ein Mehrgenerationenwohnen an. Je zwei Wohneinheiten, eine an der Marktgasse und eine an der Mantelhofstraße, umschließen einen gemeinsamen Garten. Insgesamt entstehen fünf Parzellen mit je zwei Reihenhäusern. Eine gemeinsame Tiefgarage wird von der Mantelhofstraße erschlossen. Wie auch bei den anderen Varianten wird eine geschlossene Raumkante entlang der Mantelhofstraße ausgebildet.

In der nördlichen Marktgasse, auf der Rückseite der Parzellen der Hauptstraße, wird eine aufgelockerte Bebauung vorgeschlagen. Zwei-

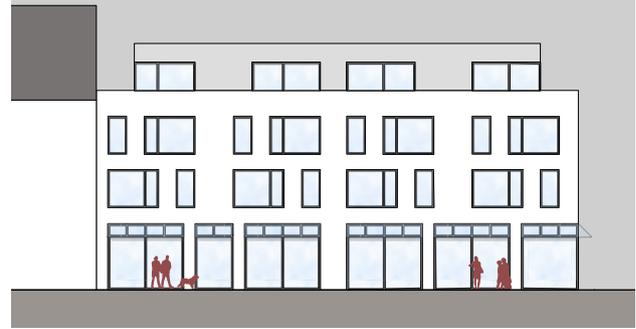


Bild 123: Perspektive ‚Marktcenter‘ mit Treppenanlage und Rampe

geschossige Einzelbauten wechseln sich mit begrünten Flächen ab. So wird die rückwärtige Erschließung der Einzelhandels-, Gewerbe- und Gastronomieflächen gewährleistet.

Auf Bild 124, 125 und 126 sind Fassadenstudien für die südliche Marktplatzbebauung und das ‚Marktcenter‘ abgebildet. Im Gegensatz zu den vorherigen Varianten erhält die südliche Marktplatzbebauung hier ein Staffelgeschoss. So wird ein Pendant zur Bebauung Hauptstraße 29 geschaffen. Durch das Ensemble wird eine Torwirkung erzeugt.

Auch das ‚Marktcenter‘ verfügt über ein Staffelgeschoss. Im Erdgeschoss wird die Lage der Treppe im Gebäude deutlich. Die überbaute Verbindung zur Klosterstraße ist öffentlich. Der Zugang zu den Geschäften erfolgt unmittelbar vom Marktplatz aus.



**Bild 124: Ansicht Hauptstraße
südl. Marktplatzbebauung
M: 1:400**



**Bild 125: Ansicht Marktplatz
südl. Marktplatzbebauung
M: 1:400**



**Bild 126: Ansicht ‚Marktcenter‘
M: 1:400**

4. Block 5 ‚Schwitzerstraße‘ und Block 6 ‚Mühlenstraße‘



Die Blöcke 5 ‚Schwitzerstraße‘ und 6 ‚Mühlenstraße Nord‘ befinden sich inmitten der Meckener Altstadt zwischen der Schwitzerstraße und der Neustraße, der Mühlenstraße, der Professor-Scheeben-Straße und der Hauptstraße. Prägend für den Block 5 ist der Synagogenplatz mit dem Denkmal.

Auch der Synagogenplatz (vgl. Bild 128) ist lediglich eine Gemengelage von Garagen, Stellplätzen und ungeordneten Hinterhofnutzungen. Das Denkmal ist nicht in die Platzgestaltung eingebunden. Eine Durchwegung von Norden nach Süden im Block 5 verbindet den Block 2 ‚Saaten Rausch‘ mit dem Block 9 ‚Professor-Scheeben-Straße‘ und dem Hartsteinplatz. Besonders in Block 5 sind ortstypische Gebäude und Hofanlagen anzutreffen. Prägend für den Block 6 ist die Parkanlage mit Schützenhalle im Übergang zur Swistbachaue (vgl. Bild 129).



Bild 127: Lageplan Block 5 und 6 Bestand
M: 1:6.000

Bild 128: Foto Block 5 Denkmal am Synagogenplatz

In Variante 1 wird der Blockinnenbereich Synagogenplatz von Block 5 platzartig geöffnet. Das Stellplatzangebot wird ausgebaut (ca. 50 Stellplätze, Bestand: 20 Stellplätze) und auf der Rückseite der Parzellen Hauptstraße 47 - 49 wird eine neue Bebauung mit Tiefgarage angedacht. Die Tiefgarage kann an die bestehende Aufzugsgarage der Parzelle Hauptstraße 45 angeschlossen werden. Auch die raumbildende Neubebauung im Osten des Synagogenplatzes wird mit einer Tiefgarage versehen, in der Anwohner des Blocks Stellplätze anmieten können. Der unten abgebildete Schnitt (Bild 133) verdeutlicht die Situation der Neubebauung mit Tiefgarage.

Block 6 ist weitgehend intakt. Im Norden kann der Straßenraum durch Bäume ergänzt und der insgesamt grüne Innenbereich durch Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern gestärkt werden. Die Parkanlage und der im Süden gelegene Grünstreifen sind Stärken und Bindeglieder zwischen Altstadt und Swistbachaue.



Bild 131: Foto Block 5 Bestandstiefgarage auf Parzelle Hauptstraße 45



Bild 132: Ansicht östliche Neubebauung Synagogenplatz mit Tiefgaragen
M: 1:400

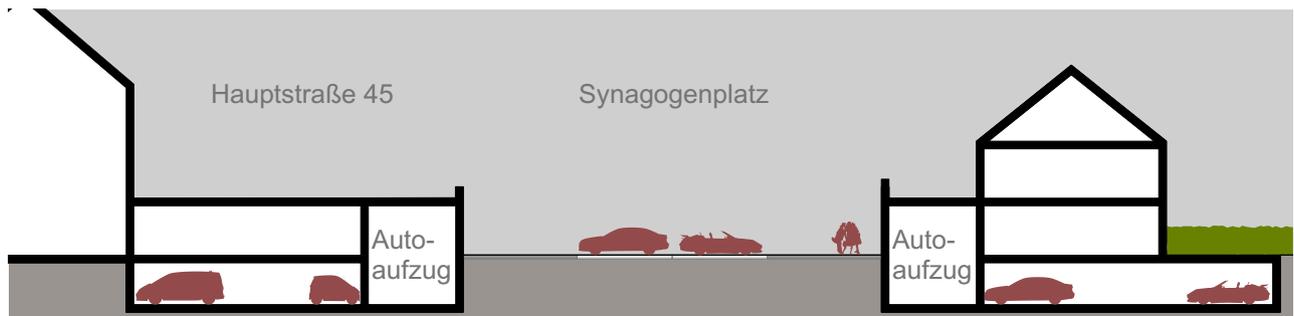


Bild 133: Schnitt Synagogenplatz mit Tiefgaragen
M: 1:400

Variante 3

In Variante 2 wird die Erschließung des Synagogenplatzes im Vergleich zu Variante 1 nach Osten verschoben und gradlinig durch den Blockinnenbereich geführt. So werden die Parzellen der Hauptstraße tiefer und eine raumbildende Neubebauung mit Tiefgarage möglich. Die Tiefgarage kann wiederum an die Tiefgarage der Hauptstraße 45 angebunden werden. Auch im Osten des Synagogenplatzes entsteht eine neue raumbildende Bebauung auf den rückwärtigen Parzellen der Neustraße. In Variante 2 entstehen auf dem Synagogenplatz etwa 45 Stellplätze.

In Variante 3 wird die Erschließung des Synagogenplatzes ebenfalls nach Osten verschoben und wie in Variante 2 gradlinig durch den Blockinnenbereich geführt. Die Parzellen der Hauptstraße werden tiefer und eine größere Gebäudetiefe für die raumbildende Bebauung auf der Rückseite der Hauptstraße möglich. Gleichzeitig entfallen Stellplätze auf der Westseite des Synagogenplatzes, die auf der Ostseite angeordnet werden. Es entstehen wie in Variante 2 etwa 45 Stellplätze. Hecken umschließen die Platzsituation.

Im Block 6 kann neben der Stärkung des grünen Blockinnenbereichs im Norden eine neue Parzelle geschaffen werden. Es kann ein Bungalow als Pendant zur Parzelle ‚Mühlenstraße 37‘ entstehen (vgl. Bild 134).

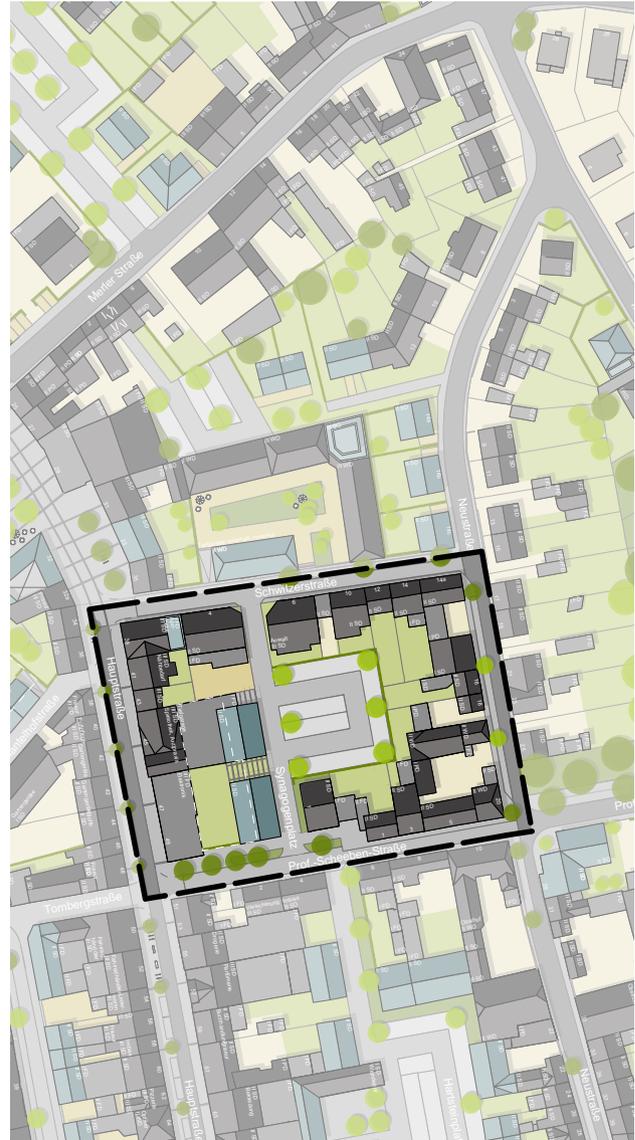


Bild 135: Lageplan Block 5 Variante 3
M: 1:2.200

5. Block 7 ‚Klosterstraße Mitte‘ und Block 8 ‚Grabenstraße‘



Bild 136: Lageplan Block 7 und 8 Bestand
M: 1:6.000

Die Blöcke 7 ‚Klosterstraße Mitte‘ und 8 ‚Grabenstraße‘ befinden sich inmitten der Meckener Altstadt zwischen der Tombergstraße, der Hauptstraße, der Glockengasse und der Klosterstraße. Der Innenbereich von Block 7 hat einen hohen Grünanteil, wohingegen Block 8 stark verdichtet ist.

Die rechte Abbildung zeigt eine Zusammenfassung der Bestandsanalyse. Die Grabenstraße, mittig zwischen den beiden Blöcken gelegen, ist eine historische Straße auf dem Fußabdruck der ehemaligen Stadtmauer. Im Osten grenzt eine Gemengelage von Garagen und Stellplätzen an die Grabenstraße. Garagen, Mauern und offene Hinterhöfe bilden die Rückseite der Geschäftszone der Hauptstraße, Raumkanten fehlen. Eine Besonderheit sind die zahlreichen ortstypischen Gebäude an der Hauptstraße. Im Bereich der Glockengasse fehlen Raumkanten.



Bild 137: Foto Block 7 und 8 Grabenstraße

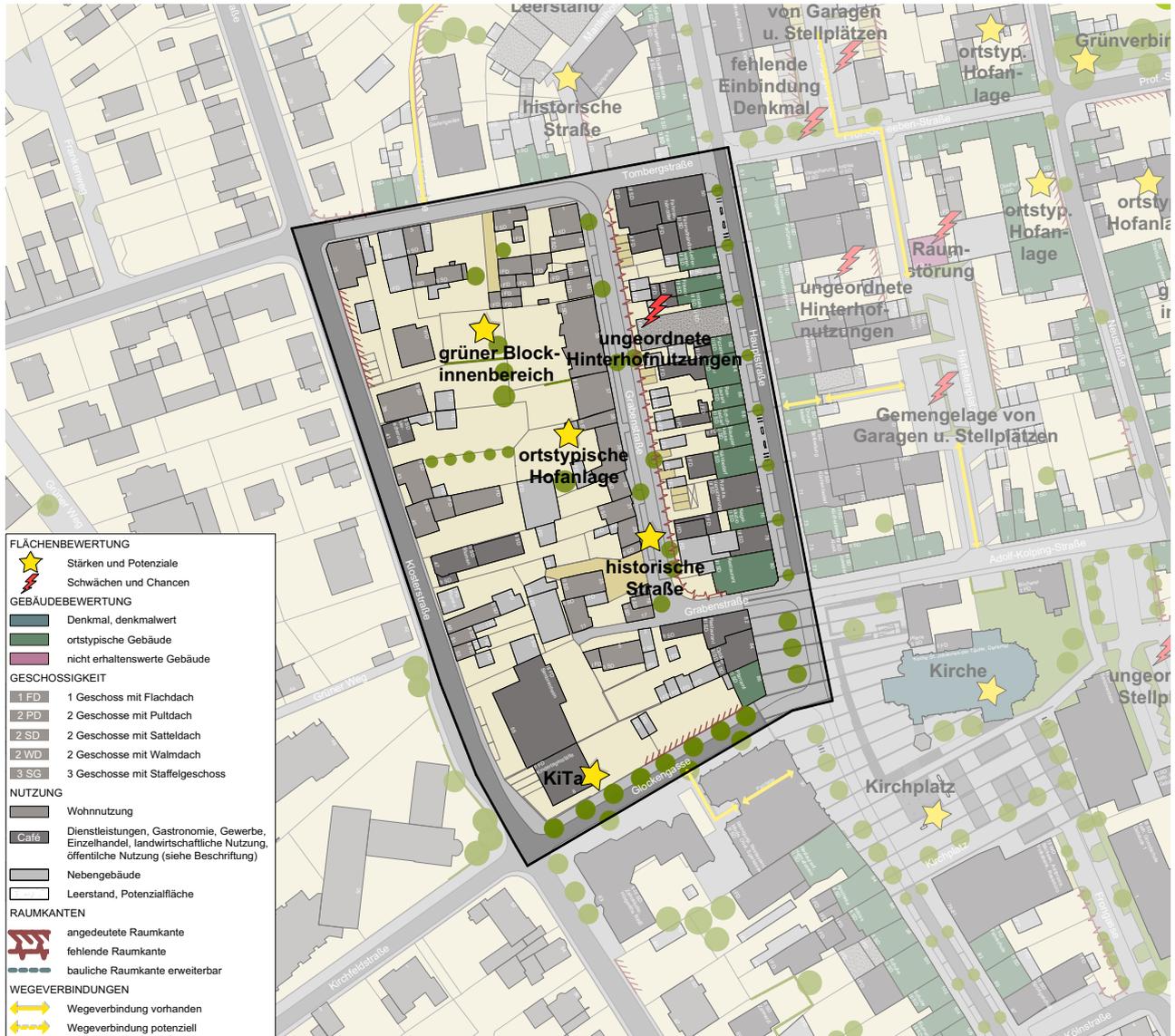


Bild 138: Lageplan Block 7 und 8 Fazit Analyse
M: 1:2.200

Variante 1



Bild 139: Lageplan Block 7 und 8 Variante 1
M: 1:2.200

Variante 2



Bild 140: Lageplan Block 7 und 8 Variante 2
M: 1:2.200

Block 7 ist weitestgehend intakt. Vereinzelt werden Baulücken in der Tombergstraße und in der Glockengasse am Pfarrhaus geschlossen. In Block 8 wird in beiden Varianten eine zweigeschossige raumbildende Neubebauung auf den rückwärtigen Parzellen der Hauptstraße vorgesehen. Diese geht mit einer Neugestaltung der Grabenstraße einher. In Variante 1 wird die rückwärtige Neubebauung der Hauptstraße bis an die rückwärtige Parzellengrenze geführt. So ist in der Grabenstraße einseitiges Parken mit einseitiger Baumreihe möglich.

In Variante 2 wird die rückwärtige Neubebauung der Hauptstraße im Erdgeschoss nicht bis an die Parzellengrenze geführt. Lediglich das Obergeschoss kragt bis zur Parzellengrenze aus. So kann beidseitiges Parken mit beidseitigen Baumreihen entstehen (vgl. Bild 141/ 142).

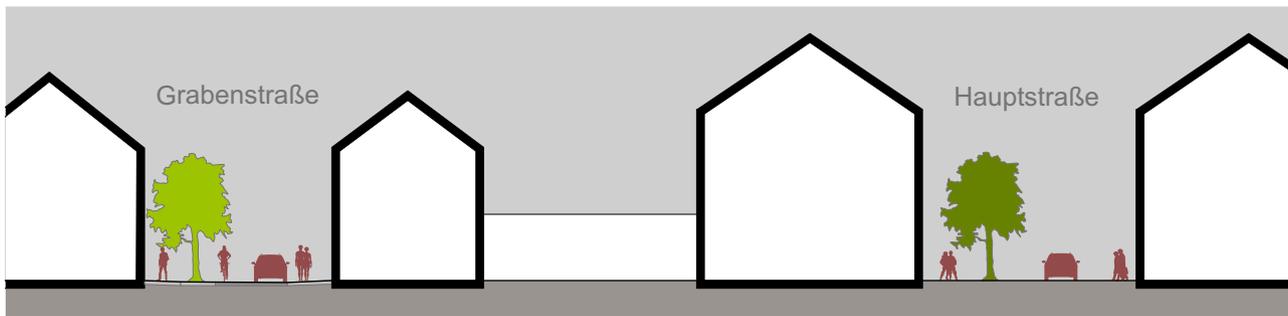


Bild 141: Schnitt Grabenstraße Variante 1
M: 1:400

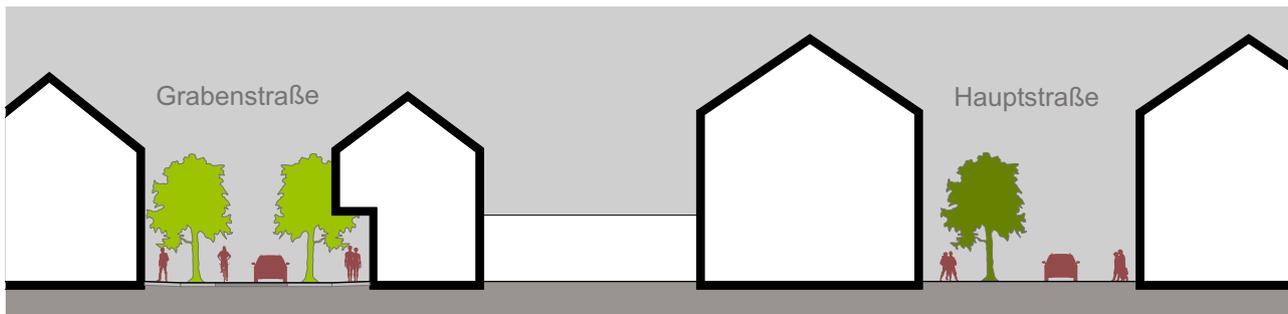


Bild 142: Schnitt Grabenstraße Variante 2
M: 1:400

6. Block 9 ‚Professor-Scheeben-Straße‘ und Block 10 ‚Mühlenstraße Süd‘



Bild 143: Lageplan Block 9 und 10 Bestand
M: 1:6.000

Die Blöcke 9 ‚Professor-Scheeben-Straße‘ und 10 ‚Mühlenstraße Süd‘ befinden sich inmitten der Meckenheimer Altstadt zwischen der Professor-Scheeben-Straße, der Adolf-Kolping-Straße und der Hauptstraße. Im Inneren von Block 9 befindet sich der Hartsteinplatz.

Der Hartsteinplatz ist wiederum eine Gemengelage von Garagen und Stellplätzen ohne Aufenthaltsqualität. Ungeordnete Hinterhofnutzungen und fehlende Raumkanten im Blockinnenbereich tragen dazu bei. Die Wegeverbindungen zwischen Block 5 ‚Schwitzerstraße‘ und Block 11 ‚Kirche‘ ist unattraktiv. Ein weiterer Weg verbindet den Hartsteinplatz mit der Hauptstraße. Die Blockränder zum öffentlichen Raum sind von zahlreichen ortstypischen Gebäuden geprägt. Der Innenbereich von Block 9 ist teilweise versiegelt, im Gegensatz zu Block 10, welcher von Grünflächen geprägt ist (vgl. Bild 145).



Bild 144: Foto Block 9 Hartsteinplatz

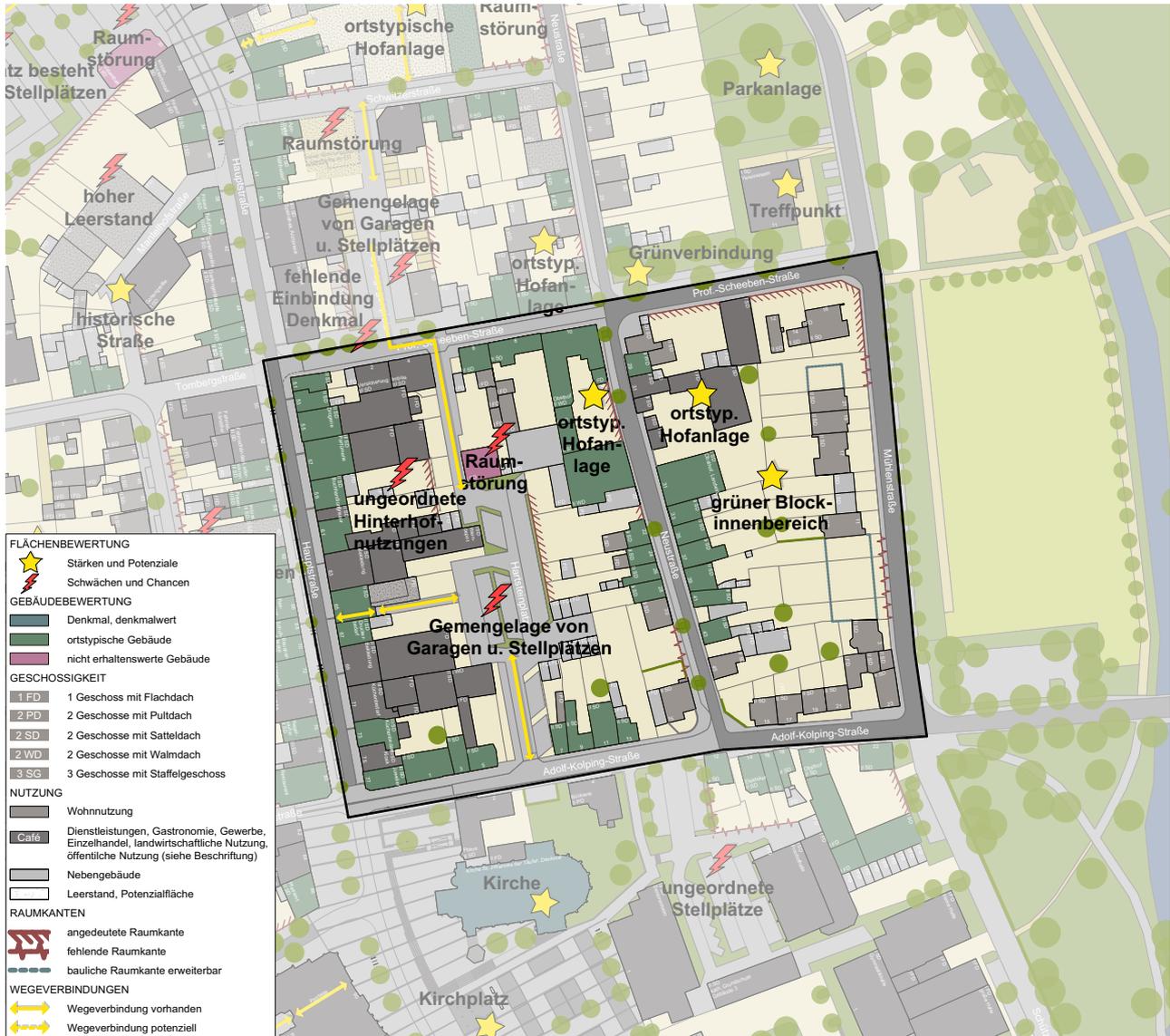


Bild 145: Lageplan Block 9 und 10 Fazit Analyse
M: 1:2.200

Variante 1



Bild 146: Lageplan Block 9 und 10 Variante 1
M: 1:2.200

Der Blockinnenbereich von Block 9 mit dem Hartsteinplatz wird platzartig geöffnet. Klare Straßenführungen und etwa 85 Stellplätze werden geschaffen (Bestand: 46 Stellplätze).

Der neu gestaltete Hartsteinplatz wird durch eine neue raumbildende Bebauung auf den Rückseiten angrenzender Parzellen gefasst. Das ‚Weindepot‘ auf der Rückseite der Parzelle Hauptstraße 63 - 65 wird in die Platzgestaltung des Hartsteinplatzes integriert. Das Bestandsgebäude wird durch einen Anbau ergänzt und dem Ensemble wird ein kleiner Hof für Außen-gastronomie vorgelagert. Die Wegeverbindung zwischen dem Hartsteinplatz und der Hauptstraße wird geöffnet und stellt ein Bindeglied zu den bestehenden Einzelhandels-, Gewerbe- und Gastronomieangeboten der Hauptstraße dar. Auf den an den Hartsteinplatz angrenzenden Parzellen entsteht eine rückwärtige zweigeschossige Bebauung mit Satteldach. So ent-

stehen zusätzliche Gewerbeflächen im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen. Die Nutzung geht immer mit der Nutzung des Vorderhauses einher. Die Neubebauung ist nicht geschlossen, sodass die Erschließung der Vorderhäuser gewährleistet bleibt und private Stellplätze und Carports möglich sind. Eine mögliche Fassade zeigt Bild 147.

Der Innenbereich von Block 10 bleibt grün geprägt und dem Wohnen zugordnet. Neupflanzungen von Bäumen stärken den grünen Charakter. Die Baulücken entlang der Mühlenstraße werden in Anlehnung an die Bestandsgebäude geschlossen. An der Ecke Professor-Scheeben-Straße/ Neustraße wird die fehlende Raumkante durch eine neue Eckbebauung mit vorgelagertem Platz geschlossen. Insgesamt ist der Block 10 intakt und es Bedarf weniger Maßnahmen als bei Block 9.



Bild 147: Ansicht östliche Neubebauung Hartsteinplatz
M: 1:400

Variante 2



Bild 148: Lageplan Block 9 und 10 Variante 2
M: 1:2.200

Aufgrund des geringen Entwicklungspotenzials in Block 10 wird in den weiteren Varianten nur Block 9 betrachtet.

Die Variante 2 von Block 9 ist sehr ähnlich der Variante 1. Um eine gradlinige Erschließung des Blockinnenbereichs zu ermöglichen und das Stellplatzangebot zu verbessern wird das Gebäude des ‚Weindepots‘ teilweise zurückgebaut, gleichzeitig aber durch einen Anbau ergänzt und dem Ensemble ein kleiner Hof für Außengastronomie vorgelagert. Das Gebäude des ‚Weindepots‘ ragt weiterhin in den Hartsteinplatz als Identifikationsmerkmal hinein. Die raumbildende Bebauung auf der Rückseite der Parzellen der Hauptstraße ist zurückversetzt, sodass unmittelbar vor den Gebäuden weitere Stellplätze angeboten werden können (vgl. Bild 151).

Trotz des hohen Stellplatzangebotes von 105 Stellplätzen bietet die Neugestaltung Aufenthaltsqualität. Die beiden Perspektiven verdeutlichen die Atmosphäre (Bild 149/ 150).



Bild 149: Perspektive Hartsteinplatz mit rückwärtiger Neubebauung



Bild 150: Perspektive Hartsteinplatz mit Integration ‚Weindepot‘



**Bild 151: Schnittansicht Hartsteinplatz
M: 1:400**

Variante 3a



Bild 151: Lageplan Block 9 Variante 3a
M: 1:2.200



Bild 152: Perspektive Hartsteinplatz mit rückwärtiger Neubebauung (Satteldach)

In der Variante 3a ist der Hartsteinplatz im Vergleich zu Variante 1 und 2 nach Westen verschoben. Dadurch sind die Parzellen im Westen weniger tief und somit dichter bebaut, wohingegen die Parzellen im Osten entsprechend tiefer und weniger dicht bebaut sind. Die höhere Dichte auf den Rückseiten der Hauptstraße betont die Nutzungsintensität in dem zentralen Einkaufsbereich der Meckener Altstadt.

Die Variante 3 geht mit dem Abriss des ‚Weindepots‘ einher. Die Nutzung kann in die neue raumbildende Bebauung integriert werden. Durch den Abriss des ‚Weindepots‘ kann der Hartsteinplatz insgesamt klarer gefasst werden. Es entstehen 125 Stellplätze.



Bild 153: Ansicht westliche Neubebauung Variante 3a (mit Satteldach)
M: 1:400

Variante 3b



Bild 154: Lageplan Block 9 Variante 3a
M: 1:2.200



**Bild 155: Perspektive Hartsteinplatz
mit rückwärtiger Neubebauung
(Staffelgeschoss)**

Die Variante 3b ist weitgehend identisch mit der Variante 3a, mit Ausnahme der Dachform für die Neubebauung. Alternativ zu Variante 3a wird statt des Satteldachs das Flachdach mit Staffelgeschoss thematisiert.

Um die Wirkung und Atmosphäre der Dachausbildung zu verdeutlichen, werden auf dieser Doppelseite die Variante 3a mit zwei Geschossen und Satteldach (links) und die Variante 3b mit zwei Geschossen und Staffelgeschoss (rechts) gegenübergestellt.

Die Ausschnitte der Ansichten (Bild 153/ 156) und Perspektiven (Bild 152/ 155) sind identisch gewählt, sodass ein direkter Vergleich möglich ist.



**Bild 156: Ansicht westliche Neubebauung Variante 3b
(mit Staffelgeschoss)**
M: 1:400

7. Block 11 ‚Kirche‘, 12 ‚Frongasse‘, 13 ‚Schule‘, 14 ‚Klosterstr. Süd‘ u. 15 ‚Kölnstr.‘



Die Blöcke 11 ‚Kirche‘, 12 ‚Frongasse‘, 13 ‚Schule‘, 14 ‚Klosterstraße Süd‘ und 15 ‚Kölnstraße‘ befinden sich im Süden der Meckenheimer Altstadt, umschlossen von der Glockengasse, der Adolf-Kolping-Straße, der Schützenstraße und der Klosterstraße. Hier befinden sich die Kirche und die Bildungseinrichtungen als besondere Bezugspunkte der Altstadt.

Die Blockinnenbereiche sind im Gegensatz zur nördlichen Altstadt nicht geöffnet. Sie sind zu meist von Grün geprägt und von ortstypischen Gebäuden umgeben. In Block 11 besteht eine ungeordnete Stellplatzsituation, ebenso in Block 15. Wegeverbindungen ergeben sich in Block 14 durch eine Passage zwischen Glockengasse und Hauptstraße und in Block 15 zwischen Hauptstraße und Blockinnenbereich. Insgesamt besteht weniger Handlungsbedarf als in der nördlichen Altstadt (vgl. Bild 159).



Bild 157: Lageplan Block 11, 12, 13, 14 und 15 Bestand
M: 1:6.000

Bild 158: Foto Block 13 Schulzentrum



Bild 159: Lageplan Block 11, 12, 13, 14 und 15 Fazit Analyse
M: 1:2.200

Variante 1



Bild 160: Lageplan Block 11, 12, 13, 14 und 15 Variante 1
M: 1:2.200

Aufgrund des geringen Entwicklungspotenzials wird in diesem Abschnitt der südlichen Altstadt nur eine Variante mit punktuellen Maßnahmen entwickelt.

Der in Block 11 befindliche Kirchplatz wird neu gestaltet. Neben einer Treppenanlage mit Sitzstufen wird ein attraktiver Platz mit Wasserspiel, Sitzmöglichkeiten, Außengastronomie und Stellplätzen realisiert. Der westlich der Kirche befindliche Parkplatz wird im Zuge weiter Umgestaltungsmaßnahmen neu geordnet.

Der Block 12 ist sehr klein. Die dort befindlichen Grünflächen zur Frongasse sind ungenutzt. Es bietet sich an, auf der Rückseite der Parzellen eine neue raumbildende Bebauung zu ermöglichen. Der Block wird verdichtet und bildet in der Frongasse ein Gegenüber zum Gebäude der katholischen Grundschule.

Der Block 13, welcher einen Großteil der innerstädtischen Bildungseinrichtungen beinhaltet,

ist funktionsfähig und gut gestaltet, sodass dort keine Maßnahmen notwendig sind. Über punktuelle Neupflanzungen von Bäumen auf dem Schulhof kann die Freiraumqualität erhöht werden. Eine Durchwegung von der Kölnstraße zur Swistbachaue ist wünschenswert.

Der Block 14 weist einige Baulücken auf, die im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes geschlossen werden können. So können an der Klosterstraße ein Doppelhaus und eine ergänzende Doppelhaushälfte entstehen. Auf der Parzelle Hauptstraße 114 wird die Baulücke durch ein neues Wohn- und Geschäftshaus beispielhaft geschlossen. Wie ein solcher Neubau in der Hauptstraße aussehen könnte zeigt die unten abgebildete Ansicht (Bild 161).

Der Block 15 bietet mehr Entwicklungspotenzial als die Blöcke 11 bis 14. Deshalb ist der Block noch einmal gesondert und vertieft auf den nächsten beiden Seiten aufgeführt.



Bild 161: Ansicht Neubebauung Hauptstraße 114
M: 1:400

Der Block 15 ist auf der Rückseite zur Kölnstraße durch eine Gemengelage von Garagen und Stellplätzen geprägt. Im nördlichen Teil der Kölnstraße wird auf den rückwärtigen Parzellen der Hauptstraße eine neue raumbildende Bebauung ermöglicht. Es entsteht ein Gegenüber zur evangelischen Grundschule. Auf den Parzellen Hauptstraße 93 - 95 wird neben der rückwärtigen Neubebauung eine Tiefgarage realisiert. Die topografischen Gegebenheiten ermöglichen eine teilabgesenkte Lösung (vgl. Bild 164). Der Innenhof wurde zuvor für Stellplätze genutzt. Durch das Stellplatzangebot der Tiefgarage kann der Hof zu einem Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität werden.

Auf den Parzellen Kölnstraße 12 - 20 ist eine geschlossene Raumkante zur Kölnstraße gegeben, diese wird durch ein weiteres Reihenhaus im Norden ergänzt. Der südliche Blockinnenbereich ist von privaten Stellplätzen geprägt. Diese werden bisher über eine Tordurchfahrt der Hauptstraße 103 erschlossen. Das Stellplatz-

angebot wird erweitert und direkt über die Kölnstraße erschlossen. Die Bauflucht der neuen raumbildenden Bebauung entlang der Kölnstraße wird in den Blockinnenbereich fortgeführt. Durch die Öffnung des Blocks findet sich auch im Süden der Meckenheimer Altstadt das Motiv der platzartigen Öffnung von Blockinnenbereichen wieder.



Bild 163: Foto Block 15 Hof Bestand Hauptstraße 93 - 95

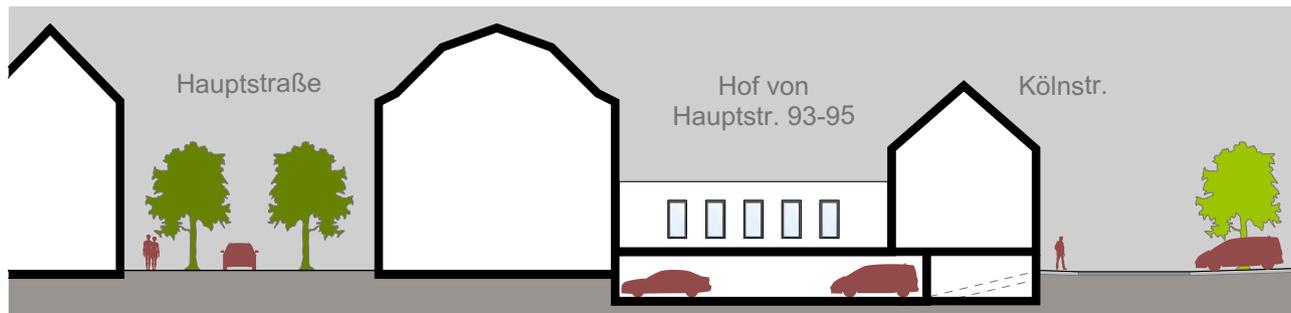


Bild 164: Schnitt Block 15 Hof Hauptstraße 93 - 95 M: 1:400

D



0100

Bild 165: Lageplan Gesamtkonzept
Variante 1
M: 1:4.500

AUSBLICK

Im Rahmen des Förderprojekts werden zurzeit der südliche Abschnitt der Hauptstraße und der seitliche Kirchplatz umgebaut. Mit der Einweihung dieser Bauabschnitte wird die Erneuerung der zentralen Räume der Meckenheimer Altstadt im Zusammenhang erkennbar und die mit der Baumaßnahme verbundenen Einschränkungen beendet sein.

Von den Blockkonzepten ist vorrangig die Planung für Block 3 ‚Klosterstraße Nord‘ mit dem Marktplatz und dem ‚Marktcenter‘ in einem Bebauungsplan umzusetzen, um das Investment planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Planung wurde bereits durch einen Aufstellungsbeschluss auf den Weg gebracht. Entsprechende Gespräche mit potenziellen Investoren laufen.

Konkrete Investitionsabsichten bestehen in Block 2 ‚Saaten Rausch‘. Hier beabsichtigt der Eigentümer des erhaltenswerten und ortstypi-

schen Gebäudeensembles ‚Saaten Rausch‘ die Umnutzung in eine Wohnanlage. Die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen sind in einem Bebauungsplan zu schaffen.

Bebauungspläne zur Umsetzung der Blockkonzepte sind darüber hinaus in den Blöcken 1 ‚Merler Straße‘, Block 5 ‚Schwitzerstraße‘, Block 7 ‚Klosterstraße Mitte‘, Block 8 ‚Grabenstraße‘, Block 9 ‚Professor-Scheeben-Straße‘, Block 10 ‚Mühlenstraße Süd‘, Block 14 ‚Klosterstraße Süd‘ und Block 15 ‚Kölnstraße‘ aufzustellen.

Die parallel aufgestellte Gestaltungssatzung Altstadt Meckenheim wird für alle Blöcke der Altstadt Gültigkeit erlangen und gibt den gestalterischen Rahmen für die gewünschte Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Bebauung der Altstadt vor. Unterstützt wird die Gestaltungssatzung durch das gleichzeitig aufgestellte Fassadenprogramm.



Bild 166: Lageplan Gesamtkonzept
Variante 2
M: 1:4.500



Bild 167: Lageplan Gesamtkonzept
Variante 3
M: 1:4.500

