



## Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Verkehrsausschuss	10.05.2011	
Stadtentwicklungsausschuss	19.05.2011	

Anlass:

Mitteilung der Verwaltung

Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

Stellungnahme zu einem Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung

### **Optimierung und Anpassung des Marktplatzes an der Berliner Straße in Köln-Mülheim im Rahmen des "Integrierten Handlungskonzeptes MÜLHEIM 2020"**

#### **1. Integriertes Handlungskonzept Mülheim 2020**

Der Marktplatz an der Berliner Straße ist im "Integrierten Handlungskonzept MÜLHEIM 2020" als städtebauliches Projekt 3.2.5 "Optimierung und Anpassung des Marktplatzes an der Berliner Straße in Köln-Mülheim Nord" definiert.

Der Rat hat am 05.05.2009 das "Integrierte Handlungskonzept MÜLHEIM 2020" für das Programmgebiet "Soziale Stadt" Köln-Mülheim beschlossen.

Außerdem hat der Rat am 01.02.2011 beschlossen, dass alle noch erforderlichen Entscheidungen des Programms MÜLHEIM 2020 für konsumtive Maßnahmen der Bezirksvertretung Mülheim vorzulegen und die zuständigen Fachausschüsse im Wege der Mitteilung zu informieren sind. Dies gilt auch für die Maßnahme "Optimierung und Anpassung des Marktplatzes an der Berliner Straße in Köln-Mülheim Nord".

Der nun folgende Entwurf soll nach Beschlussfassung der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Hierzu ist eine Abendveranstaltung vor Ort vorgesehen.

## **2. Vorgeschichte, Entstehung des Marktplatzes Berliner Straße**

Der Marktplatz an der Berliner Straße wurde Anfang der 1990er Jahre als Maßnahme der Stadterneuerung umfassend neu gestaltet. Der bestehende Platz konnte mit dem Bau einer zentralen Markthalle, der Neuordnung der Platzfläche, die außerhalb der Markttage für Parkplätze zur Versorgung des Einkaufszentrums Berliner Straße genutzt wird, Pergolen und Baumpflanzungen, einem rückwärtigen Spielbereich für Kinder und Jugendliche bis 14 Jahre sowie einer ergänzenden rückwärtigen Bebauung zur Markgrafenstraße mit Zufahrten und Zugängen zum Marktplatzbereich aufgewertet werden. Der bestehende Bunker wurde umfassend für kulturelle und bürgerschaftliche Zwecke umgebaut und ist durch sein Veranstaltungsprogramm und seine Gastronomie einer der Hauptanziehungspunkte. Neben dem Gebäude der Berliner Straße 18 wurde von einem privaten Investor eine Tiefgarage mit weiteren öffentlichen Parkplätzen im Erdgeschoss errichtet.

Im Oktober 1991 fand die Einweihung des neuen Marktplatzes an der Berliner Straße statt. Die Markthalle war die erste in ihrer Art in Köln nach dem Zweiten Weltkrieg. Ihre Gestaltung blieb allerdings umstritten. Sie bietet Raum für Veranstaltungen jeglicher Art an.

Die Bindungsfrist aus dem Städtebauförderungsprogramm WUM läuft 2020 aus. Die Relevanz zur Förderung der Maßnahme Optimierung und Anpassung Marktplatz Berliner Straße wird derzeit geprüft.

## **3. Bestehende Situation**

Der Marktplatz wird heute durch die folgenden wesentlichen Elemente charakterisiert:

- Die Lage an der Berliner Straße, als Hauptgeschäftsstraße in Mülheim Nord;
- der Kulturbunker mit Gastronomie, Außengastronomie, Veranstaltungs- und Ausstellungsräumen;
- die Markthalle als überdachter öffentlicher Raum und architektonisches Wahrzeichen;
- eine regelmäßige Marktnutzung;
- ein öffentlicher Kinderspielplatz;
- eine Kindertagesstätte als direkter Anlieger sowie eine Grundschule in unmittelbarer Nachbarschaft;
- eine Sparkassenfiliale an der Berliner Straße und ein Discounter an der Markgrafenstraße als direkte Anlieger;
- Stellplätze ebenerdig und in Tiefgaragen (zum Teil ungenutzt);
- Anfahrbarkeit sowohl von der Berliner Straße als auch von der Markgrafenstraße;
- Bus- (Berliner Straße) und Stadtbahnanbindung (Markgrafenstraße) Haltestelle der Stadtbahnlinie 4, Von-Sparr-Straße.

## **4. Problemfelder der Situation Marktplatz**

Trotz dieser guten Voraussetzungen erfüllt der Marktplatz heute nicht die gestellten Erwartungen als zentraler öffentlicher Platz für Mülheim Nord. Dies liegt ausschlaggebend an den vorhandenen strukturellen Mängeln und nur bedingt an den vordergründig ersichtlichen Anzeichen von mangelnder Unterhaltung und Verwahrlosung.

Diese strukturellen Mängel lassen sich wie folgt charakterisieren:

- Die Anbindung des Marktplatzes an die Berliner Straße ist unübersichtlich und wenig einladend.
- Dem Kulturbunker fehlt ein attraktives Vorfeld an der Berliner Straße. Die Eingangsfront mit Gastronomie und Außengastronomie ist durch das davor liegende Parkdeck auf der Tiefgarage neben der Berliner Straße 18, die Tiefgaragenzufahrt, ein Toilettengebäude und die massive Stellplatznutzung im Vorfeld verstellt.
- Der Zugang zur Markthalle wird durch Stellplätze blockiert, die Halle ist im augenblicklichen baulichen Zustand kaum nutzbar, da die Verglasung im Dach fehlt und Tauben das Marktgeschehen hygienisch stark beeinträchtigen. Der Halle fehlt außerhalb der Markttage ein attraktiver Nutzungsanreiz.
- Der Marktnutzung (zwei Markttage: dienstags und freitags) geht das wochenmarkttypische Angebot an Frischwaren, Obst- und Gemüse zugunsten von billigen Textil- und Haushaltswaren verloren.
- Der öffentliche Kinderspielplatz liegt versteckt und isoliert, es mangelt an sozialer Kontrolle. Die angrenzenden Freiflächen sind verwahrlost, die Verursacher und für den Unterhalt Verantwortlichen sind infolge unklarer Nutzungs- und Eigentumsabgrenzung kaum greifbar.
- Der Zugang zur Kindertagesstätte ist von der Berliner Straße schwer auffindbar und wird durch parkende Fahrzeuge - besonders an Markttagen - massiv behindert.
- Die Wohn- und Geschäftsbebauung Markgrafenstraße 81 - 83 wirkt baulich und instandhaltungstechnisch desolat und verwahrlost, zudem sind inzwischen Leerstände zu verzeichnen.
- Die fußläufige Erreichbarkeit des Discounters im Erdgeschoss von der Berliner Straße ist ungenügend. Die bestehende Fußgängerpassage vom Platz zur Markgrafenstraße erscheint wenig anziehend, die Ladennutzung ist einer Wiedervermietung zuzuführen. Die Andienung des Discounters und dessen Müllentsorgung an der Markgrafenstraße sind sehr vernachlässigt und deshalb neu zu ordnen. Die Tiefgarage unter dem Gebäude ist vor Jahren nach Beschluss der Bezirksvertretung Mülheim geschlossen worden, weil nur so die dort aufgetretene Drogenproblematik lösbar war. Die Zufahrt und Aufstellfläche für die rückwärtige Feuerwehranleitung genügt nicht den Anforderungen und muss neu geregelt werden.
- Der Sparkasse an der Berliner Straße fehlt ein attraktives, gepflegtes Umfeld. Wünschenswert wäre mittel- bis langfristig auch eine angemessene bauliche Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses, das dem Platz eine klare Raumkante gibt.
- Der Marktplatz ist im hinteren Bereich vor dem Wohn- und Geschäftsgebäude völlig versiegelt und als Parkplatz genutzt. Die Feuerwehrezufahrt ist nicht den Vorschriften entsprechend markiert und freigehalten. Die Statik der darunterliegenden Tiefgarage des Wohn- und Geschäftsgebäude ist für diese neue Nutzung zu überprüfen.
- Die Anfahrbarkeit des Platzes über die Markgrafenstraße 81 - 83 ist technisch nicht möglich. Sie kann künftig nur über das nördlich benachbarte Grundstück geregelt werden.
- Die Bushaltestellen in der Berliner Straße sind dem Marktplatz nicht direkt zugeordnet.
- Die Fußgängerpassage an der Markgrafenstraße als einzige Verbindung zur Stadtbahnhaltestelle ist infolge Leerstand und Verwahrlosung äußerst unattraktiv.

## Resümee

Aus heutiger Sicht lässt sich zusammenfassend feststellen:

- Der Marktplatz weist erhebliche Schwächen in der räumlichen Zuordnung sowie in der Abgrenzung der Nutzungen auf.
- Nutzungskonflikte, Unübersichtlichkeit und unklare Verantwortungsbereiche der Pflege- und Instandhaltung haben zur Folge, dass der Marktplatz nicht seinen Stellwert als urbane Mitte von Mülheim-Nord genießen kann.
- Als bedeutsamer öffentlicher Raum wird er eher als vernachlässigter Seitenbereich der Berliner Straße wahrgenommen, der zusätzlich auch noch durch eine Reihe von Einzelproblemen belastet wird, deren Behebung zum Teil in die Verantwortung betroffener Anlieger und Nutzer fällt.
- Die Markthalle als zentrales attraktives platzbestimmendes Bauwerk weist inzwischen durch mangelnde Instandhaltung erhebliche Defizite auf. Die Chancen für offene Freizeitnutzungen unter der Überdachung für Kinder und Jugendliche bleiben ungenutzt.
- Die Qualität des Wochenmarktes ist minderwertig und hinkt stark den Erwartungen hinterher.
- Mit dem Projekt "Hallo Nachbar – Danke schön", das über das Mülheim-Programm finanziert und durch das Umwelt- und Verbraucherschutzamt durchgeführt wird, wird die erhebliche Vermüllung an den Markttagen öffentlich problematisiert und eingedämmt.

## 4. Entwurf

Die Attraktivierung des Marktplatzes an der Berliner Straße muss im baulich-räumlichen Zusammenhang mit der Umgestaltung Berliner Straße entwickelt werden. Dort ist vorgesehen, durch den Ausbau der Markgrafenstraße den Verkehr in der Berliner Straße zu verringern und die bestehende Fahrbahn zurückzubauen, um so die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Breitere Bürgersteige für Außengastronomie und Geschäftsauslagen, ein geordnetes Kurzparkangebot, Baumpflanzungen, besonders ausgebaute, großzügige Fußgängerquerungen und neue Bushaltestellen vor allem im Bereich des Marktplatzes werden die Straße deutlich aufwerten.

Ziel der Optimierung und Anpassung des Marktplatzes ist es, mit wenigen Eingriffen und angemessenem Mitteleinsatz deutliche Verbesserungen zu erwirken, um den Marktplatz der Berliner Straße als hochwertigen Aufenthaltsbereich anzugliedern und dort einen Ort des Verweilens zu schaffen.

Die Neustrukturierung des Marktplatzes verfolgt folgende planerische Zielsetzungen:

- Freistellung der Platzfläche an der Berliner Straße als hochwertiger Aufenthaltsbereich;
- gestalterische Verknüpfung mit der neuen Berliner Straße;
- Verlagerung des öffentlichen Kinderspielplatzes an die Berliner Straße auf die Tiefgarage;
- Bündelung der öffentlichen Parkplätze im rückwärtigen Platzbereich zwischen Markthalle und Bebauung an der Markgrafenstraße;
- gestalterische Fassung und Aufwertung der Fußwegebeziehung zwischen Berliner Straße und Markgrafenstraße/Stadtbahnhaltestelle Von-Sparr-Straße;
- Optimierung der Eingangssituation des Kulturbunkers.

**Die Vorentwurfplanung sieht vor, den Platz den Zielen entsprechend neu zu ordnen.**

### **Freistellung Marktplatz**

Im Bereich an der Berliner Straße soll der gesamte Platzbereich bis zur Markthalle von Parkplätzen freigehalten und als öffentlicher Platz für die Bürgerschaft nutzbar werden. Deshalb soll die Anfahrt des Marktplatzes nur noch über die Markgrafenstraße erfolgen. Die Andienung des Wochenmarktes soll weiterhin über die Berliner Straße erschlossen bleiben.

Stadtraumstörende Möblierung und Aufbauten wie die desolante Toilettenanlage sollen beseitigt werden. Eine Einengung der Fahrbahn in der umgestalteten Berliner Straße zugunsten einer großzügigen Querungsfläche verbindet Platz- und Straßenraum. In der Randzone unmittelbar an der Straße verbleiben als feste Einbauten nur die Bushaltestelle und Kiosk, der wieder bewirtschaftet und eine Fläche für Außengastronomie erhalten soll.

### **Stellplatzbilanz**

Zur Freistellung des Platzbereiches an der Berliner Straße von Parkierung wurde eine Parkplatzbilanzierung durchgeführt. Vorhanden sind heute 166 Parkplätze. Im Durchschnitt sind davon jedoch nur 60 % belegt. Insgesamt werden im Vorentwurf 128 Parkplätze im Bereich zwischen Markthalle und Bebauung an der Markgrafenstraße nachgewiesen. Die von der Verlagerung des Kinderspielplatzes betroffenen Parkplätze werden ersetzt.

### **Verlagerung Kinderspielplatz**

Die Verlagerung des Kinderspielplatzes direkt an den Straßenraum der Berliner Straße ist mit dem Eigentümer der Tiefgarage abgestimmt worden. Ausführung und Instandhaltungsaufgaben werden im weiteren Verfahren vertraglich geregelt.

### **Wegeverbindung Berliner Straße, Marktplatz, Stadtbahnhaltestelle**

Der Marktplatz ist wichtiges Verbindungsglied zwischen dem östlichen Gewerbe- und Industriegebiet an der Schanzenstraße, dem zu entwickelnden ehemaligen Güterbahnhof, der Stadtbahnhaltestelle Von-Sparr-Straße und dem Zentrum Mülheim-Nord an der Berliner Straße. Deshalb kommt der gestalterischen Fassung und Aufwertung der Fußwegebeziehung über den Marktplatz wichtige Bedeutung zu. Im rückwärtigen Bereich erleichtert eine Neuordnung der Stellplatzflächen die Orientierung und stellt sicher, dass die notwendige rückwärtige Feuerwehrezufahrt zum Gebäude Markgrafenstraße freigehalten wird. Die Zugangssituation zur Markgrafenstraße durch die Passage ist gestalterisch aufzuwerten. Im Zuge einer allgemeinen Instandsetzung der Erdgeschosszone der Randbebauung sollte die Reaktivierung der Tiefgarage und die Schließung der als Feuerwehrezufahrt nicht mehr benötigten ersten Durchfahrt angestrebt werden, um das Müllcontainerproblem des Wohnhauses zu lösen und/oder eine Fahrradgarage für die Bewohner zu schaffen. Hierzu werden Verhandlungen mit dem Eigentümer aufgenommen.

### **Zugang Kulturbunker**

Zur Verbesserung des Zugangs zum Kulturbunker und Einsicht von der Berliner Straße soll der Vorbereich von Einbauten befreit und mit der heute versteckt liegenden Außengastronomie belebt werden.

### **Markthalle**

Die Markthalle ist in ihrem augenblicklichen Zustand ohne Schließung des Oberlichts nicht nutzbar. Sie sollte ihrer ursprünglichen Bestimmung als gedeckte, offene Markthalle und zu marktfreien Zeiten als Stadtloggia für Freizeit und Kultur wieder zugeführt werden.

Die Marktnutzung wird zusätzlich durch herabfallenden Taubenkot stark beeinträchtigt. Die offene Tragkonstruktion macht eine effektive Taubenabwehr aufwendig.

Neben der zwingenden Instandsetzung der Halle und seiner Dachbelichtung müssen in gesonderten Verfahrensschritten Möglichkeiten zur Bekämpfung der Taubenplage geprüft werden, da ansonsten der Marktbetrieb aus hygienischen Gründen gefährdet bleibt.

Zur Erweiterung des Nutzungsspektrums wird ein Programm mit Spiel- und Freizeitaktivitäten vor allem für Jugendliche vorgeschlagen. Die Installation von Basketballkörben, Ballfangsicherungen oder eventuell mobilen Geräten für Korb- oder Volleyball, adäquater Beleuchtung, gegebenenfalls Anschlussmöglichkeiten für Wasser, Strom etc. können unter fachlicher Begleitung der Aktion "Sport in den Metropolen" Anreiz für eine dauerhafte Aneignung dieses öffentlichen Raumes bieten.

### **Wochenmarkt**

Der Wochenmarkt leidet an gering qualifizierter Kaufkraft und wird heute im Wesentlichen durch den Verkauf von Textilartikeln und weniger durch Frischgemüse und Lebensmittel bestimmt. Es wird vorgeschlagen, den Wochenmarkt neu zu ordnen, so dass der Frischmarkt qualitativ verbessert und auf dem Marktplatz sowie unter der sanierten Markthalle stattfinden soll. Der Textilmarkt soll im Bereich zwischen Markthalle und Wohn- und Geschäftshaus an der Markgrafenstraße untergebracht werden.

### **Privatgrundstück hinter der Sparkasse**

Zur Aktivierung der privaten, derzeit stark vermüllten Grundstücksfläche hinter dem Sparkassengebäude wird vorgeschlagen, Parkplätze anzulegen, die durch eine Baumreihe in der rückwärtigen Flucht der Sparkasse den Platz gegen die angrenzenden Privatgrundstücke abschirmt. Da das Grundstück in privatem Besitz liegt, wird dieser Nutzungsvorschlag mit dem Eigentümer geklärt.

gez. Streitberger

### **Anlagen**

Übersichtsplan

Planungskonzept Vorentwurf