

Auslober

Kreisstadt Siegburg

Nogenter Platz 10

53721 Siegburg

Moderation und Koordination

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Zur Pumpstation 1

42781 Haan

Jochen Füge

Telefon: 02129 566-209-0

E-Mail: fuege@isr-haan.de

Tim Felsmann

Telefon: 02129 566-209-0

E-Mail: felsmann@isr-haan.de

Christina Drenker

Telefon: 02129566-209-42

E-Mail: drenker@isr-haan.de

Karten und Luftbilder

Kreisstadt Siegburg

Stand: 14.07.2017

Inhalt

TEIL A Beschreibung des Plangebietes	5
1. Einführung, Anlass und Ziel des Masterplanprozesses	5
2. Abgrenzung des Plangebiets	7
3. Städtebauliche Situation	8
3.1. Baustruktur	8
3.2. Natur und Landschaft und Grünordnung	8
3.3. Nutzungsstruktur	8
3.4. Eigentümerstruktur	11
3.5. Verkehr	12
4. Bestehendes Planungsrecht	12
4.1. Regionalplan	12
4.2. Landschaftsplan	12
4.3. Flächennutzungsplan	12
4.4. Bebauungspläne	13
5. Denkmalschutz	15
6. Boden / Altlasten	16
7. Übergeordnete Planungen	17
7.1. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) - Siegburger Innenstadt	17
7.2. Integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept (IKKK)	17
TEIL B Aufgabe	18
8. Aufgabenstellung Mehrfachbeauftragung	18
8.1. Standortentwicklung	18
8.2. Städtebauliche Planungsziele	18
8.3. Baustruktur	19
8.4. Nutzung	19
8.5. Klimaanpassung	19
8.6. Erschließung	20
8.7. Soziale Kontrolle / Kriminalprävention	20
TEIL C Verfahren	21
9. Mehrfachbeauftragung als Teil des Masterplanprozesses	21
9.1. Teilnehmer 3 Teams (Stadtplaner mit Landschaftsplanern)	21
9.2. Urheberrecht und weitere Beauftragung	22
9.3. Plangrundlagen	22

9.4.	Abgabeleistungen	23
9.5.	Abgabe der Arbeiten	24
10.	Termine	25

TEIL A Beschreibung des Plangebietes

1. Einführung, Anlass und Ziel des Masterplanprozesses

Siegburg ist eine Stadt in Bewegung, die gleichwohl ihre organische Struktur und ihr besonderes Flair bewahrt. Die Kreisstadt ist durch eine einzigartige Mischung attraktiv und liebenswert, modern und doch beschaulich. Eine von ihren Bürgerinnen und Bürgern geliebte Stadt, bunt und vielfältig.

Für das Planungsareal bestehen diverse, unterschiedliche, teilweise widerstreitende Nutzungsideen aus dem politischen Raum und der Verwaltung. Die Ideen gehen vom modernen Bürostandort am ICE Bahnhof an der Strecke Köln – Frankfurt hin bis zum kleinteiligen, ruhigen Wohnquartier. Grundsätzlich besteht eine große Bereitschaft zu einem offenen Planungsprozess und einer offenen Planungsdiskussion. Der Planungsausschuss hat hierzu beschlossen, einen Masterplan zu erstellen, der eine Bebauung mit und Ansiedlung von Unternehmen vorwiegend im Bereich des Dienstleistungsgewerbes, zum Beispiel Büros und Hotel, ermöglicht. Der Masterplan soll so gestaltet werden, dass er für die genannte Fläche zunächst die Liegenschaften erfasst, bewertet und zuordnet, gegebenenfalls Veränderungsbedarf festgestellt sowie Neuordnungen ermöglicht und damit das Ziel verfolgt, zusammenhängende, auf einander abgestimmte Baumöglichkeiten für Unternehmen der genannten Art zu schaffen und seitens der Stadt im Rahmen der Wirtschaftsförderung anzubieten.

Die Bebauungsmöglichkeiten sind in Siegburg als flächenkleinster Kommune im Kreis mit zudem umfangreichen Nutzungsbeschränkungen bekanntlich weitgehend erschöpft, insbesondere für gewerbliche Zwecke. Neben dem Gewerbegebiet Zange II, das aber noch umfassender Aufschüttungsmaßnahmen bedarf, ist die genannte Fläche die einzige Möglichkeit, zusätzliche Gewerbebetriebe in Siegburg anzusiedeln. Die unmittelbare Nachbarschaft zum ICE Bahnhof mit seiner optimalen Anbindung an die Zentren Frankfurt, Köln, Düsseldorf sowie die innerstädtische Lage machen diesen Standort hoch attraktiv für Unternehmen im Dienstleistungsgewerbe. Es muss das Ziel für die Wirtschaftsförderung in Siegburg sein, hier arbeitsplatz- und gewerbesteuerintensive Betriebe anzusiedeln zu versuchen. Wenn in Zukunft die begonnenen Erschließungsmaßnahmen (Aufschüttungen) des Gewerbegebiets Zange II in 2019 beendet sein werden, darf Wohnbebauung im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden.

Somit ist von den Teilnehmern ein robustes städtebauliches Konzept aufzuzeigen, welches je nach Situation eine Reduktion von Gewerbe und eine Erhöhung von Wohnraum ermöglicht. Die gegenseitigen Wechselbeziehungen sollten bei der modularen Entwicklung berücksichtigt werden.

Die angestrebte modulare Entwicklung erfordert ein neues städtebauliches Konzept, das den Anforderungen an die Umgebung, der Integration in den gewachsenen Stadtteilen wie auch an die Wirtschaftlichkeit genügen muss. Um die städtebauliche Qualität am Standort zu sichern, hat sich die Stadt Siegburg entschlossen, eine moderierte Mehrfachbeauftragung offen und kooperativ mit drei interdisziplinären Planungsteams, besetzt aus Stadt- und Freiraumplanern, durchzuführen.

Ziel des Verfahrens ist die Definition einer adäquaten und nachhaltigen Nutzung der vorhandenen Flächen sowie eine städtebauliche Neuordnung und Aufwertung der Gesamtsituation unter Berücksichtigung und Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Schallschutz, Besonnung und Klimaschutz). Die Mehrfachbeauftragung wird in enger Abstimmung mit Verwaltung und Politik durchgeführt werden. Unmittelbar in diesen Prozess sind die Eigentümer innerhalb des Plangebietes mit ihren mitunter sehr unterschiedlichen Ängsten, Befürchtungen und Interessenslagen eingebunden.

Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung sollen drei städtebauliche Konzepte sein, um mit diesen dann in einen qualifizierten Dialog mit der interessierten Stadtöffentlichkeit in Siegburg einzutreten. Im weiteren Prozess wird mit Widerspiegelung aller weiteren Interessenslagen aus der Öffentlichkeit und den Fachämtern ein Masterplan für eine modulare Entwicklung mit größtmöglicher Akzeptanz von Politik, Verwaltung, Eigentümern und Öffentlichkeit entwickelt. Dieser wird dann als Grundlage für notwendige Maßnahmen dienen, um das Plangebiet städtebaulich neu zu ordnen.

Der Masterplan soll ein städtebaulich robustes Grundkonzept bilden und zu nachhaltigen Gebäudefigurationen für innerstädtisches Leben, Handeln, Arbeiten und Wohnen führen.

2. Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet Haufeld liegt zentral im Siedlungskörper und stellt sich zurzeit als untergenutztes und ungeordnetes Planungsareal mit vielen unterschiedlichen Nutzungsstrukturen (vielfältiges Gewerbe, Wohnen, brachliegende Flächen, Dienstleistungsgewerbe, Gastronomie, Stellplatz- und Parkplatzflächen) dar. Gleichzeitig befinden sich die Planungsflächen im Eigentum vieler unterschiedlicher Eigentümer mit sehr heterogenen Interessenslagen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von knapp 8,5 ha.

Es lässt sich durch

- die Wilhelmstraße im Osten,
- den Europaplatz im Süden
- und die Von-Stephan-Straße und die Industriestraße, sowie die Bahnlinie im Westen abgrenzen.

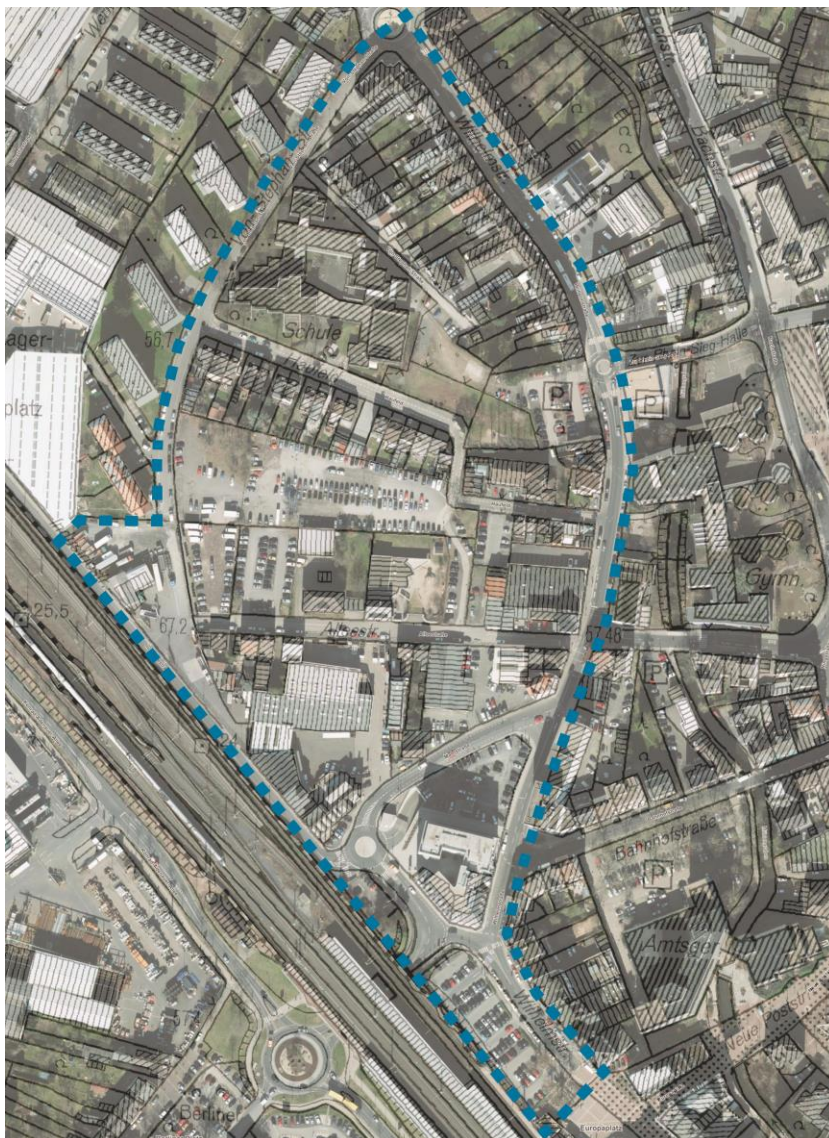


Abb. 1 Plangebiet der moderierten und kooperativen Mehrfachbeauftragung

3. Städtebauliche Situation

3.1. Baustruktur

Die Baustruktur und Bausubstanz im Plangebiet ist äußerst heterogen. Geprägt wird das Gebiet durch die straßenbegleitende Bebauung entlang der Wilhelmstraße und die denkmalgeschützte historische Bausubstanz an der Alleestraße und am Haufeld. Der südliche Teil des Plangebietes stellt sich als gewachsene und ungeordnete Mischgebietsstruktur dar, hier sind unterschiedliche Bauweisen und Baujahre vorhanden. Die ehemalige Schule stellt sich als klassischer Schulsonderbau mit Flachdach und angegliederter Turn- und Schwimmhalle dar. Die großen Parkplatzflächen innerhalb des Plangebietes sind unbebaut.

3.2. Natur und Landschaft und Grünordnung

Entlang der Von-Stephan-Straße befinden sich straßenbegleitend erhaltenswerte Bäume. Der Erhalt weiterer Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes ist im Einzelfall zu prüfen.

3.3. Nutzungsstruktur

Gemischte Nutzung

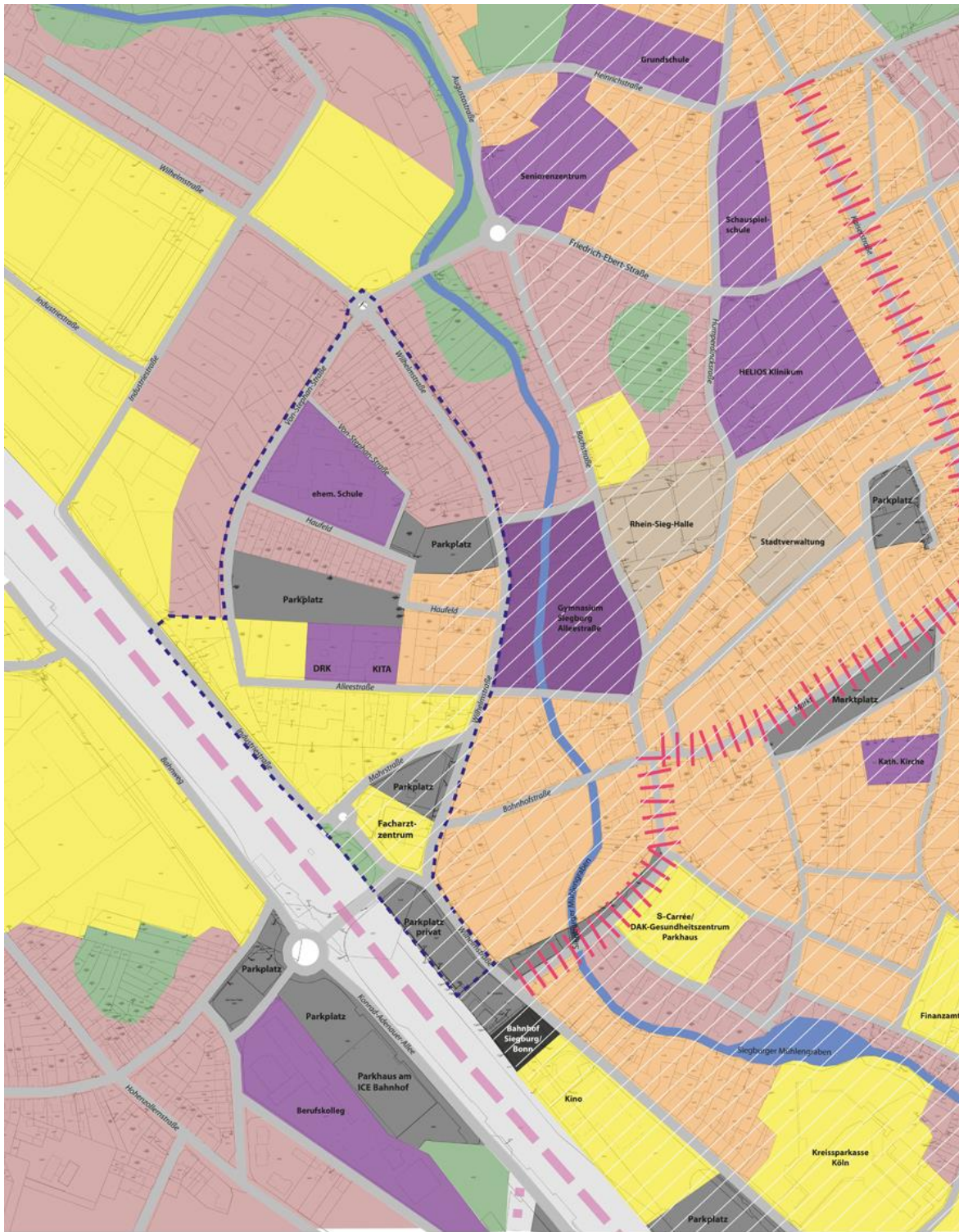
Die gemischten Strukturen nördlich und südlich der Alleestraße, sowie zwischen Mahrstraße und Alleestraße sind durch verschiedene Gewerbe-, Dienstleistungsbetriebe und Einzelhändler geprägt. An den Straßen am Haufeld und an der Alleestraße finden sich zudem noch verschiedene gastronomische Betriebe. Unter anderem sind ein Italienisches Restaurant (Haufeld 2a) ein Weinhandelshaus (Haufeld 2a), ein Internationales Lokal mit Cocktailbar und Biergarten (Wilhelmstraße 85) und eine Pizzeria (Wilhelmstraße 77).

Ehemaliger Schulstandort

Die Nutzung der ehemaligen Hauptschule Innere Stadt wurde aufgegeben. Als Zwischennutzung wird der Standort der Schule derzeit als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Die Sporthalle im Bereich der ehemaligen Schule befindet sich noch in Nutzung.

Henry-Dunant-Haus

1985 wurde das für mittlere Beamte des Eisenbahndienstes errichtete Wohngebäude von der Deutschen Bundesbahn an das Deutsche Rote Kreuz (DRK) verkauft. Nach dem Verkauf wurde das Gebäude entsprechend der neuen Nutzung umgebaut. Im Hof des Grundstücks wurde 1987 eine Kraftfahrzeughalle für die Fahrzeuge des DRK-Ortsvereins errichtet. Das Haus wurde nach dem Gründer des Roten Kreuzes - Henry Dunant - benannt. Das Hauptgebäude als auch das Stallgebäude hinter dem Haus wurden mit Modernisierungs- und Denkmalschutzmitteln ansprechend instandgesetzt bzw. restauriert. Im August 1988 wurde das Gebäude in die Denkmalliste der Stadt Siegburg aufgenommen.



Legende

••••• Plangebiet	— Siegburger Mühlengraben	■ Gewerbe	■ Sonstige Nutzung	■ Zentraler Versorgungsbereich
— Straßennetz	■ Wohnen	■ Parken	■ Öffentlich soziale Einrichtungen	■ Bahnhof
— Bahntrasse	■ Mischnutzung	■ Grünstrukturen	Fußgängerzone / Aufenthaltsbereiche	

Abb. 2 Plangebiet und Informationen

Kita

Im Anschluss an das Henry-Dunant-Haus, ebenfalls an der Alleestraße, befindet sich die Kindertagesstätte „Wirbelwind“ mit entsprechenden Außengelände.

Parkplätze

Im Plangebiet befindet sich der Cityparkplatz Haufeld, ein öffentlicher, zu Betriebszeiten gebührenpflichtiger Parkplatz. Außerhalb der gebührenpflichtigen Zeiten ist der Parkplatz kostenlos zu nutzen. Die Parkflächen sind ganztätig Mo-So anfahrbar. Auch der Parkplatz der VR-Bank befindet sich im Plangebiet. Dieser soll vor allem vor dem Hintergrund der Anbindung an den Bahnhof mit in das Konzept einbezogen werden.

Wohnnutzungen

Wohnhäuser befinden sich entlang der Wilhelmstraße sowie rückwärtig dieser in einem Stich der Von-Stephan-Straße. Eine weitere Parzelle mit mehreren Wohnhäusern sind an der Straße Haufeld anzutreffen. Die Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes mit bis zu II Geschossen und am Rande des Plangebietes mit bis zu III Geschossen stellt sich jeweils sehr heterogen dar. An der Ecke Wilhelmstraße / Von-Stephan-Straße ist ein Sonnenstudio im Erdgeschoss ansässig.

Facharztzentrum

An der Ecke Mahrstraße/Wilhelmstraße befindet sich das Facharztzentrum Rhein-Sieg „SIEGBURGMED“. Im Gebäude sind verschiedene Fachärzte und Gesundheitsdienstleister ansässig. Der Gebäudekomplex besteht sowohl aus Altbauten entlang der Wilhelmstraße, als auch aus An/Neubauten neueren Datums entlang der Mahrstraße und zum Blockinneren. Unter dem oberirdischen Parkplatz befindet sich eine Tiefgarage. Eine Bebauung über den Tiefgaragen durch Gebäude ist möglich.

3.4. Eigentümerstruktur

Die unten dargestellte Eigentümerkarte zeigt die im städtischen Eigentum befindlichen Flächen im Plangebiet und dessen Umgebung. Es ist ablesbar, dass ca. die Hälfte der Flächen in städtischem Eigentum liegt. Die übrigen Flächen befinden sich im privaten Eigentum.

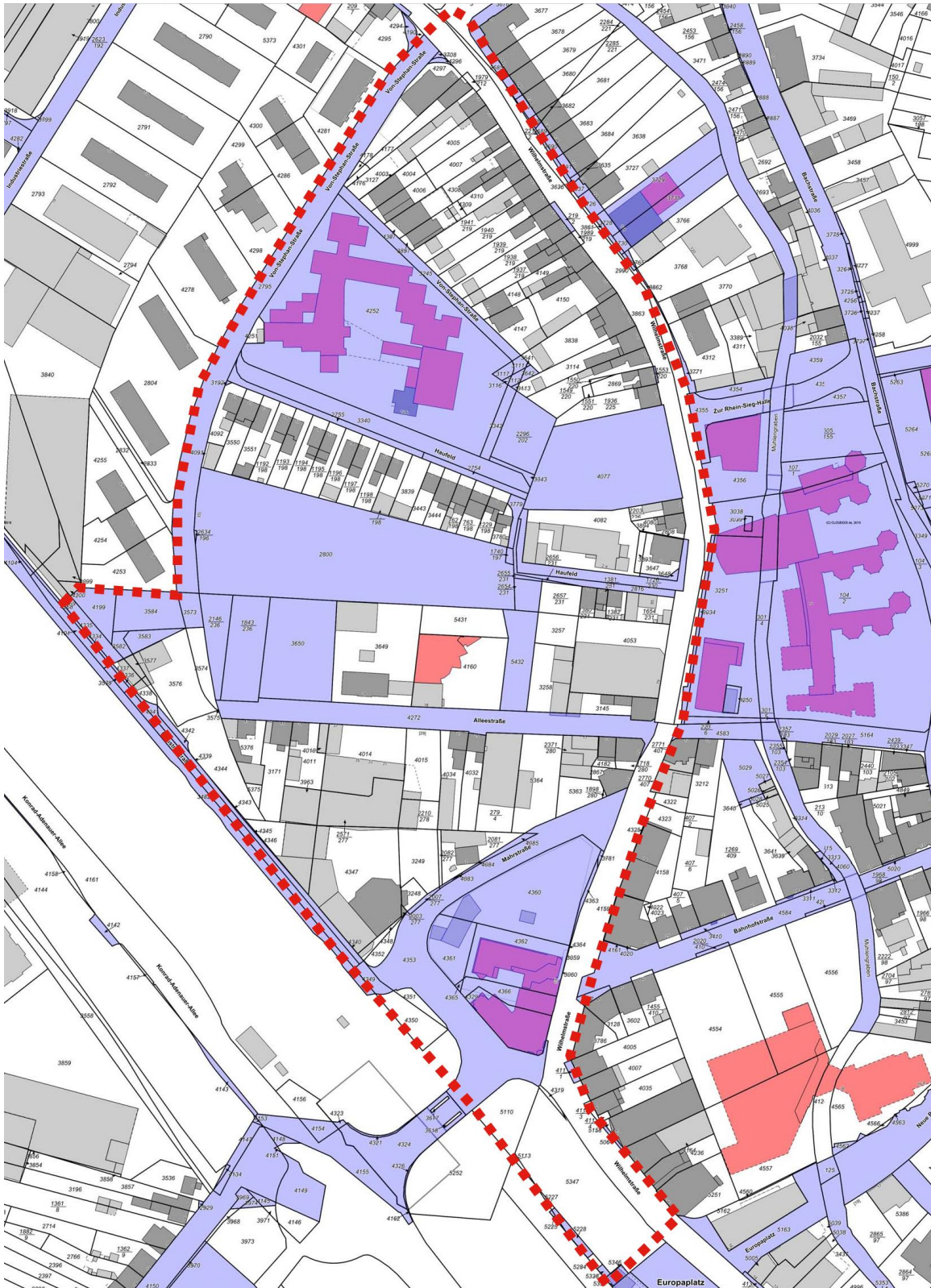


Abb. 3 Eigentümerkarte (blaue Flächen = städtische Liegenschaften)

3.5. Verkehr

Das Plangebiet ist im Äußeren durch die Wilhelmstraße, die Mahrstraße, die Industriestraße und die Von-Stephan-Straße erschlossen, welche auch die Umgrenzung des Plangebietes darstellen. Im Inneren queren die Straße Haufeld und Alleestraße das Plangebiet von West nach Ost. Von der Von-Stephan-Straße geht eine gleichnamige Stichstraße zur Anbindung einiger Wohnhäuser in das Plangebiet hinein. Die Mahrstraße schwenkt im südlichen Teil des Plangebietes in dieses hinein und bildet für den Gebäudekomplex des Facharztzentrums eine Parzelle ab. Die Mahrstraße bindet an einen Kreisverkehr an der Industriestraße an, welche zu der Unterführung der Bahnlinie führt.

Die ÖPNV Haltestelle „Stadthalle“ befindet sich an der Wilhelmstraße etwas nördlich der Alleestraße. Der Haltepunkt wird von den Linien 501/164, 503, 509, 557, 576, SB56 angefahren. Eine weitere Haltestelle „Zum Hohen Ufer“ befindet sich nördlich des Plangebietes an der gleichnamigen Straße und wird neben den zuvor genannten Linien durch die Linie 558 bedient. Das Plangebiet befindet sich in ca. 500 m fußläufiger Anbindung zum Bahnhof Siegburg/Bonn. Mit der Stadtbahnlinie 66 besteht direkter Anschluss an den Hauptbahnhof der Bundesstadt Bonn. Über den ICE Bahnhof besteht Anschluss an den regionalen und nationalen Bahnverkehr.

4. Bestehendes Planungsrecht

4.1. Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln legt für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

4.2. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Rhein-Sieg-Kreises.

4.3. Flächennutzungsplan



Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Siegburg stellt für das Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf (Schule und Post) sowie Mischgebiete und Wohnbauflächen dar. Zur Umsetzung der weiteren Planung ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da unter anderem der Schulstandort im Plangebiet aufgegeben wird.

Abb. 4 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4.4. Bebauungspläne

Im Bereich des Plangebietes liegen zwei rechtskräftige Durchführungspläne (Nr. 3 und Nr. 50) aus den Jahren 1956 und 1960 sowie ein Bebauungsplan Nr. 50/2 aus dem Jahr 2003 vor.



Der Durchführungsplan 3 umfasst das Gebiet zwischen der Straße Am Haufeld einschl. der Bebauung zwischen den Postgrundstücken und Am Haufeld, der von Stephanstraße einschließlich der Bebauung zwischen der Wilhelmstraße und dem Fußweg zur Industriestraße sowie der Wilhelmstraße. Die Bebauung entlang der Wilhelmstraße wird als Mischgebiet festgesetzt. Die Schule als „Fläche für Schulgebäude“. Die Wohnbebauung entlang der Straße am Haufeld wird als reines Wohngebiet festgesetzt.

Abb.5 Durchführungsplan Nr. 3

Die Straße am Haufeld wurde im Zuge der Baumaßnahmen für das Schulgebäude auf 10,00 m verbreitert und für die rückwärtigen Gärten der Grundstücke an der Wilhelmstraße wurde ein Zufahrtsweg entlang des für den Schulneubau vorgesehenen Geländes angelegt.



Der Durchführungsplan Nr. 50 umfasst das Gebiet zwischen der Alleestraße, Ringstraße, Bahnhofstraße und dem Bundesbahngelände bis zur Unterführung Katharinenstraße. In diesem Plan sind nur Mischgebiete in offener und geschlossener Bauweise mit II – III Geschossen ausgewiesen. Die geplante Verbindung zwischen Alleestraße und Von-Stephan-Straße sind in den vorliegenden Durchführungsplan aufgenommen worden.

Abb.6 Ausschnitt aus dem Durchführungsplan Nr. 50

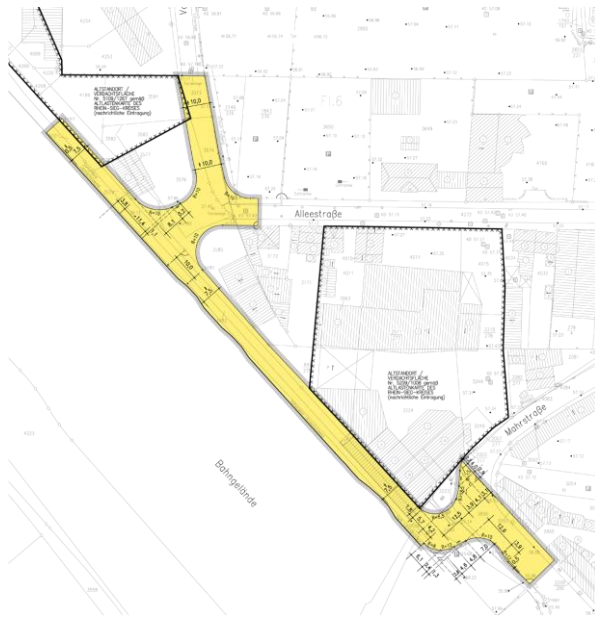


Abb.7 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 50/2

Der Bebauungsplan Nr. 50/2 - Kohnstraße - setzt ausschließlich Verkehrsflächen fest. Zwischen Industriestraße und Mahrstraße ist parallel zur Bahntrasse, unmittelbar neben der vorhandenen Schallschutzwand der Bahn, der Bau einer neuen Straße geplant. Aus verkehrstechnischen und städtebaulichen Gründen sollen die Mahrstraße und die Industriestraße mittels einer neuen Straße parallel zur Bahntrasse Köln-Frankfurt verbunden werden. Hiermit soll einerseits eine Entlastung der Wilhelmstraße und eine teilweise Neuorientierung der Verkehre bewirkt, andererseits die städtebauliche Entwicklung im Bereich des vormals eher tristen Bahngeländes positiv beeinflusst und somit das Erscheinungsbild der Stadt verbessert werden.

5. Denkmalschutz

Im Gebäude der ehemaligen Dampf-Kornbrennerei Richarz und Heinen (Haufeld 2a) befinden sich heute ein italienisches Restaurant, eine Weinhandlung und der Denk-Raum. Der gesamte Komplex wurde von der Stadt Siegburg im Jahr 1992 unter Denkmalschutz gestellt. An die Historie der Brennerei und Likörfabrik, die 1904 errichtet wurde, erinnert ab sofort ein Historienraum in dem dort 1978 gegründeten Weinhandelshaus „Chateau Berts“. (Quelle: <http://www.rundschau-online.de/2879750> ©2017)

Als weiteres Gebäude ist das Henry-Dunant-Haus (Alleestraße 28) seit 1988 in der Denkmalliste der Stadt eingetragen. Das ehemalige Gebäude der Eisenbahn wird heute als Wohn- und Bürohaus des DRK genutzt.

Weitere denkmalgeschützte Gebäude sind das ehemalige Kraftpostamt, heute Wohn- und Bürogebäude/Kindergarten in der Alleestraße 18, ein Wohnhaus in der Alleestraße 15, das ehemalige Büro- und Geschäftshaus/ehemalige CVJM-Haus in der Wilhelmstraße 55-57, weitere Wohn- und Geschäftshäuser in der Wilhelmstraße 59, 61 und 73 sowie ein Wohnhaus in der Wilhelmstraße 75.

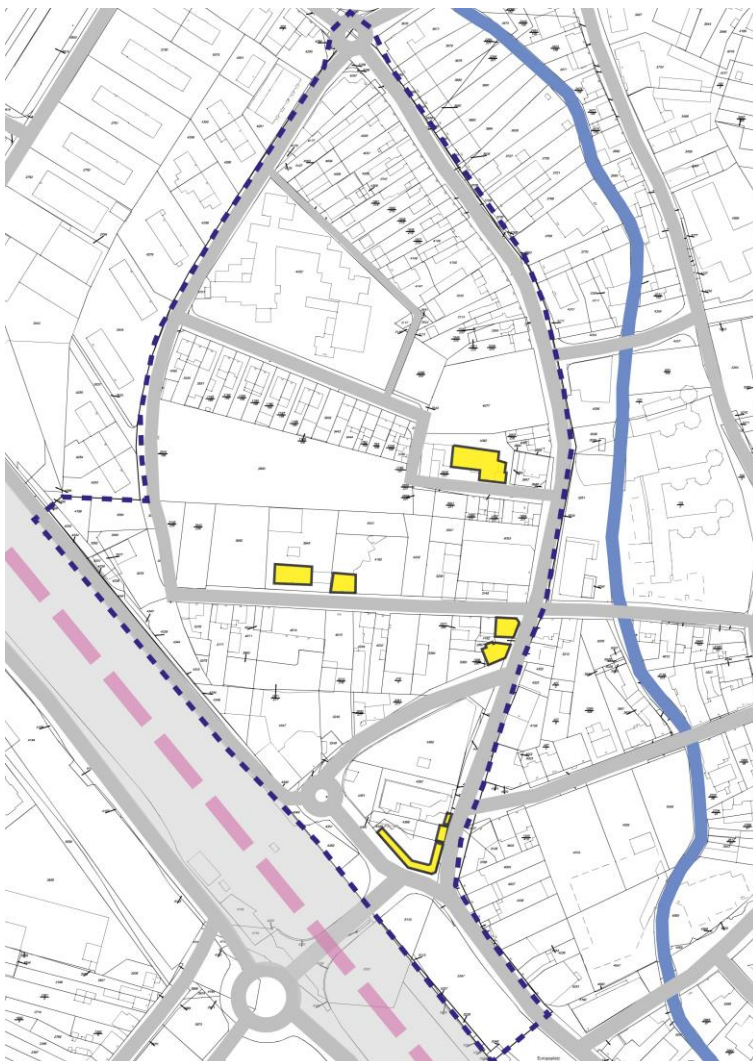


Abb. 8 Denkmäler im Plangebiet

6. Boden / Altlasten

Gemäß Altlastenkataster der Kreisstadt Siegburg sind mehrere Altlastenstandorte im Plangebiet verortet. Vorzufinden sind laut Altlastenkataster die Flächen 5209/1003 (Tankstellen), 5209/1007 (Herstellung von Margarine u.ä. Nahrungsfetten), 5209/1008 (Großhandel mit metallischen Altmaterialien und Reststoffen), 5209/1037 (Herstellung von Holzwaren, anderweitig nicht genannt), 5209/1071 (Tankstellen), 5209/1096 (Wäscherei), 5209/1100 (KFZ-Lackiererei), 5209/2023 und 5209/1276 (Großhandel mit Holz, Baustoffen, Anstrichmitteln und Sanitärkeramik).

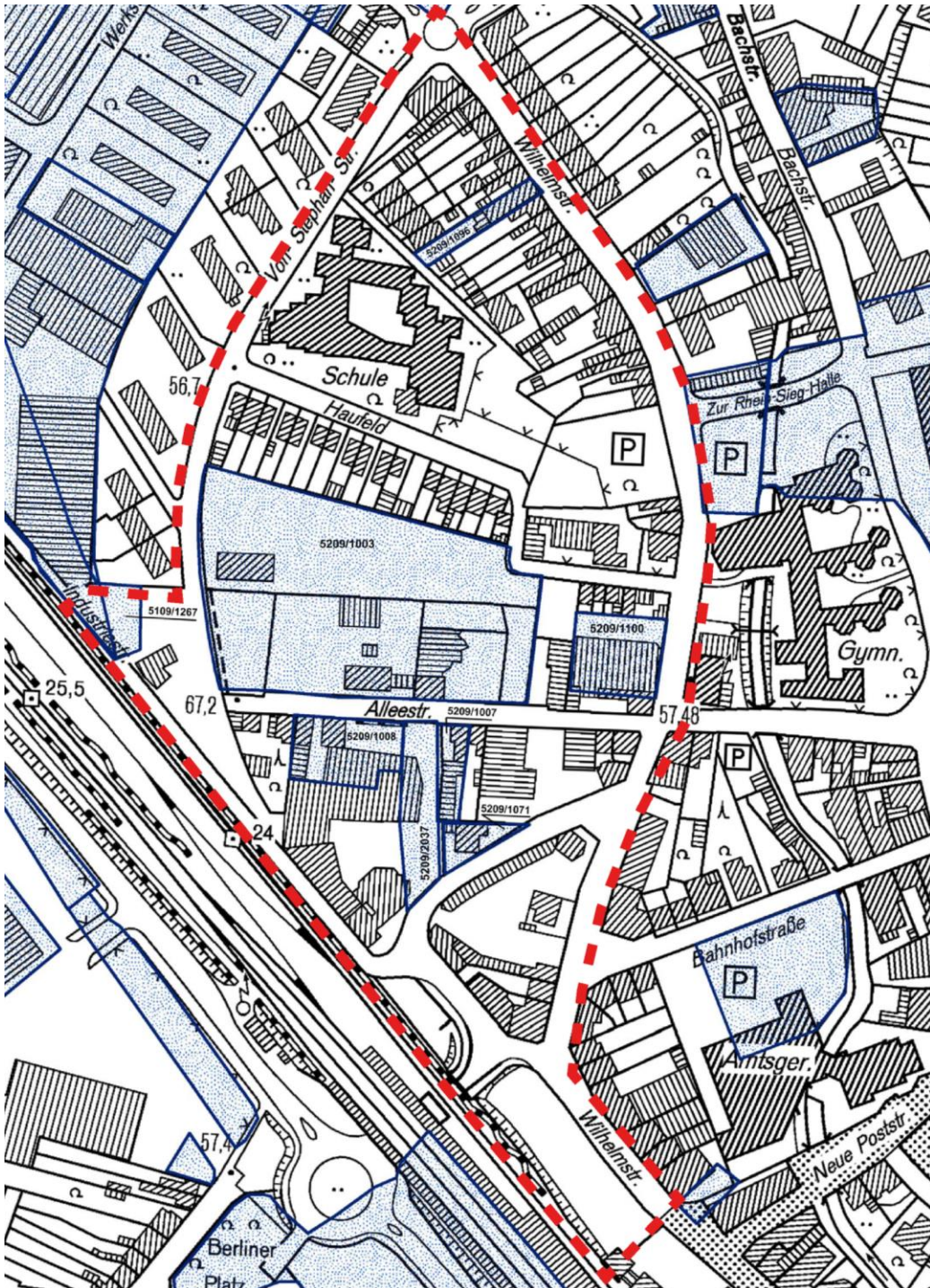


Abb. 9 Altlasten

7. Übergeordnete Planungen

7.1. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) - Siegburger Innenstadt

Die Stadt Siegburg möchte auf Basis einer städtebaulichen Bestandsaufnahme mit räumlichen Potentialen und Defiziten Entwicklungsmaßnahmen erarbeiten und ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Siegburger Innenstadt erstellen. Der zu entwickelnde Teilbereich erstreckt sich nach ersten Überlegungen auch über das Plangebiet dieses Verfahrens. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept legt Entwicklungen und Ziele unter anderem auch für das Gebiet Haufeld fest und gibt Anreize zu Gestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen innerhalb des Stadtzentrums.

Das Büro DSK (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft) aus Bonn begleitet die Stadt Siegburg bei der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts. In einem dialogorientierten Planungsprozess werden die Bürgerinnen und Bürger in Veranstaltungen, den sogenannten "Bürgerwerkstätten", in die Entwicklung mit einbezogen. Die erste Bürgerwerkstatt fand am 28.03.2017 im Stadtmuseum statt.

Die städtebauliche Bestandsanalyse des ISEK hat als erste Zwischenergebnisse für das Plangebiet festgehalten, dass der Parkplatz Haufeld eine Brachfläche/Potentialfläche darstellt. Des Weiteren wurden als Stärke des Standorts die identitätsstiftenden Denkmalegebäude und Brachflächen mit Entwicklungs- und Aufwertungspotential festgehalten.

Alle Informationen zum ISEK können auch über den Internetauftritt der Kreisstadt Siegburg abgefragt werden.

7.2. Integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept (IKKK)

Im Rahmen des Klimaschutzes und in der Vorbereitung auf den Klimawandel wurden in Siegburg schon zahlreiche Untersuchungen, Projekte und Konzepte entwickelt. Auf Basis dieser Erkenntnisse hat nun das Büro Infrastruktur & Umwelt Prof. Böhm und Partner, Darmstadt, den Auftrag erhalten, alle Maßnahmen zusammen zu tragen.

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich auf das gesamte Stadtgebiet. Es liegt kein besonderer Fokus auf dem Plangebiet dieses Verfahrens. Dennoch bietet es sich an, das Gebiet bei der künftigen Gestaltung auf die besonderen Veränderungen im Rahmen des Klimawandels zu betrachten.

Im Rahmen der Hochwassergefährdung liegt das Plangebiet im HQextrem. Da (noch) nicht feststeht, ab welchem Hochwasserereignis jenseits von HQ100 die Fläche mit Hochwasser beaufschlagt wird, ist zu prüfen, ob und ggf. mit welchen Maßnahmen Schutzvorkehrungen getroffen werden können. Im Zusammenhang mit der Planung von Tiefgaragen und Unterkellerungen ist die (zwangsläufig) auftretende Verdrängung des Grundwasserleiters in die Überlegung mit einzubeziehen.

TEIL B Aufgabe

8. Aufgabenstellung Mehrfachbeauftragung

8.1. Standortentwicklung

Ziel des Verfahrens ist die Findung eines städtebaulich attraktiven und nachhaltigen Konzeptes für die Entwicklung des Standortes. Der Entwurf sollte sich in das städtebauliche Umfeld integrieren und als Basis für die Schaffung eines qualitativ hochwertigen modernen Stadtteils dienen.

Es soll ein lebendiger Ort mit eigener Identität gegenüber der Umgebung entstehen. Von den Teilnehmern ist ein Leitbild zu entwickeln, das auch in Form eines Themas in der Überschrift der Pläne aufgegriffen werden kann.

Die Bildung von sinnvollen Bauabschnitten ist zwingend notwendig für die Umsetzung des Projektes (modulare Entwicklung). Aufgrund der heterogenen Eigentümerstruktur ist von unterschiedlichen Umsetzungsgeschwindigkeiten der einzelnen (Bau-)Maßnahmen auszugehen.

Ziel ist die Entwicklung eines urbanen zukunftsorientierten Stadtbausteins mit verschiedenen Funktionen wie Dienstleistung, nicht störendem Gewerbe und ergänzend Wohnen. Im Sinne der modularen Entwicklung ist eine Robustheit des städtebaulichen Konzeptes gefordert, um bei der späteren Umsetzung auf aktuelle Entwicklungen reagieren zu können. So sind zum Beispiel sinnvolle Grundstückstiefen zu entwickeln, die sowohl für dienstleistungsorientierte Büronutzungen als auch für andere städtische Nutzungen denkbar sind.

8.2. Städtebauliche Planungsziele

Auf das Plangebiet wirken unterschiedliche Nutzungsansprüche und Bedürfnisse ein. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum ICE-Bahnhof bietet sich das Plangebiet als Standort zur Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen und Büros an. Es besteht die Aufgabe der Teilnehmer, nach einer eigenen Analyse der Strukturen und der unterschiedlichen Akteure und Interessenlagen miteinander ein städtebaulich sinnvolles Konzept zu entwickeln, das sich gut in die vorhandene Stadtstruktur einfügt. Dabei sind die gegenwärtigen Strukturen im Plangebiet und im näheren Umfeld aufzugreifen und mit den neu zu entwickelnden Nutzungen zu verknüpfen, sodass sich die Neuplanung harmonisch in die gewachsenen Strukturen einfügt. Die Bildung eines solitären, abgeschotteten Bereiches ist dabei zwingend zu vermeiden. Angestrebt wird eine urbane verdichtete Bebauungsstruktur bei gleichzeitig offener und durchlässiger Gestaltung.

8.3. Baustruktur

Die Geschossigkeit der neuen Gebäude soll sich an der umliegenden Bebauung orientieren und diese weiterentwickeln. Neben einer klassischen Nutzungsaufteilung nach Gebäuden kann auch eine vertikale Nutzungsmischung vorgenommen werden. In den Erdgeschosszonen können z.B. bei Bedarf Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbe vorgesehen werden und in den oberen Stockwerken kann eine Mischung aus dienstleistungsorientierter Nutzung (Büros etc.) und Wohnen etabliert werden.

Bei der neuen Konzeption für das Plangebiet ist die bauordnungsrechtliche Realisierbarkeit zu beachten.

8.4. Nutzung

Vornehmlich wird zum jetzigen Zeitpunkt als neue Nutzung für das Haufeld ein Bürostandort mit direkter Anbindung an den ICE-Bahnhof gesehen. Dennoch ist das städtebauliche Grundgerüst so aufzubauen, dass auch urbanes Wohnen als Teil des Konzeptes integrierbar ist.

Sollte eine durchgängige Realisierung der vorgesehenen Bürogebäude nicht umsetzbar sein, muss ohne eine generelle Änderung des städtebaulichen Konzeptes eine Ergänzung bzw. ein Füllen mit weiteren innerstädtischen Nutzungen wie z.B. Wohnen möglich sein.

Das Hauptziel, die Entwicklung eines lebendigen, urbanen Stadtteils in guter verkehrlicher und stadträumlicher Lage, soll durch eine dem Standort entsprechend ausgewogene Mischung erreicht werden.

8.5. Klimaanpassung

Der Masterplan Haufeld ist ein Projekt der Innenentwicklung, im Zuge der Nachhaltigkeit durch Innenentwicklung ist auch dem klimaangepassten Städtebau Rechnung zu tragen.

Auf Tiefgaragendecken und unterirdischen Gebäudeteilen ist, sowie sie nicht überbaut werden, eine hochwertige Vegetationsfläche anzulegen. Flachdächer sind vollflächig und dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Ebenso können eine Vertikalbegrünung oder die Verwendung von hellen Baumaterialien sinnvoll zur Abkühlung der Gebäude genutzt werden. Die Entsiegelung und Begrünung von Innenhöfen dient der Verbesserung des Mikroklimas.

Große Flächen sollten für Starkregenereignisse multifunktionale Bedeutung erhalten, so dass diese Flächen auch zur kurzzeitigen Aufnahme von Wasser genutzt werden können. Verkehrsflächen können durch geeignete Anlage ebenfalls eine solche Funktion zugewiesen werden.

Flächen für Carsharingplätze, Ladesäulen, Fahrradabstellanlagen etc. sind einzuplanen. Ebenso ist ein Potential für Leihfahrräder und Lastenräder vorzusehen.

Die Einrichtung kombinierter Nahwärme- und Kühlungsnetze ist zu prüfen. Ebenso kann durch Umsetzung von Arealnetzen (Strom, Wärme, Kühlung) eine Annäherung an eine Energieautarkie innerhalb des Gebietes angedacht werden.

Die Gewährleistung einer ausreichenden Durchlüftung des Gebietes ist zu beachten. Die Gebäudeausrichtung bezgl. der Sonneneinstrahlung und der Windrichtung sind zu optimieren. Der Wärmeschutz kann durch geeignete Dämmung oder außen liegende Sonnenschutz optimiert werden.

Die Beschattung von Verkehrsflächen bzw. des öffentlichen Raums und die Anlage von Grün- und Wasserflächen können zur Belebung der Plätze und des Gebietes beitragen.

8.6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes soll grundsätzlich über die bestehenden Erschließungsstrukturen abgewickelt werden. Bei Umstrukturierung und Neunutzung des Plangebietes sind die vorhandenen Straßen und Wege mit einzubeziehen.

Das neue Haufeld sollte an die bestehende Industriestraße angeschlossen werden, im Bestand ist bisher keine direkte Anbindung an die bahnparallele Straße vorhanden. Die gesamte Erschließungsstruktur im Inneren des Plangebietes ist je nach Konzeption gesamthaft zu überdenken. Die Erschließung der zu erhaltenen Gebäude und Nutzungen ist weiter uneingeschränkt zu gewährleisten. Auch ist die Mahrstraße, welche teilweise das Plangebiet durchläuft, in Ihrer Lage und Funktion überplanbar und nicht zwingend zu erhalten.

Der Parkplatz der VR-Bank ist in die Überlegungen mit einzubeziehen, um den Anschluss des neuen Gebietes an den Bahnhof und den Europaplatz zu schaffen.

8.7. Soziale Kontrolle / Kriminalprävention

Durch das Angebot privater, gemeinschaftlicher und öffentlicher Freiräume im Plangebiet soll ein attraktiver Stadtbaustein mit der notwendigen sozialen Kontrolle geschaffen werden. Aus Sicht der Kriminalprävention ist daher unbedingt auf eine klare optische und räumliche Trennung von öffentlich zugänglichen und privaten Freibereichen zu achten und klare Zugänglichkeiten mit Adressbildung zu erzielen.

TEIL C Verfahren

9. Mehrfachbeauftragung als Teil des Masterplanprozesses

Die Mehrfachbeauftragung wird durch die Stadt Siegburg ausgelobt. Das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung aus Haan ist mit der Koordination und Moderation beauftragt.

Der Masterplanprozess ist in zwei Stufen einzuteilen. Die erste Stufe wird als moderierte Mehrfachbeauftragung mit Einbeziehung der Anlieger durchgeführt. Die zweite Stufe stellt die Diskussion des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung im politischen Raum und mit der Öffentlichkeit dar. Unter Einbeziehung sämtlicher Aspekte und Belange soll im Anschluss an die zweite Stufe die Entscheidung für die beste der drei entwickelten Varianten (städtebauliche Konzepte) als Grundlagenbeschluss für den Masterplan als Maßnahmenplan für die weitere städtebauliche Ordnung im Plangebiet getroffen werden.

Nach Start des Verfahrens können die Entwurfsteams in die erste Arbeitsphase einsteigen, so dass anschließend ein Zwischenkolloquium mit den Entwurfsteams, der Verwaltung und ausgewählten politischen Vertretern stattfinden kann. Dieses Zwischenkolloquium dient dazu, den Entwurfsteams weitere Hinweise zur Vertiefung der Entwurfsarbeit zu geben.

In einer 2. Arbeitsphase werden die Plankonzepte weiter ausgearbeitet, sodass diese in einem Abschlusskolloquium dem gleichen Gremium wie beim Zwischenkolloquium präsentiert werden können. Das Gremium würde nach dem Abschlusskolloquium eine Empfehlung an den Planungsausschuss der Stadt Siegburg geben. Auf dieser Grundlage kann dann die 2. Stufe des Masterplanprozesses gestartet werden.

9.1. Teilnehmer 3 Teams (Stadtplaner mit Landschaftsplanern)

- HJP, Aachen mit Landschaftsarchitekt n.n.
- DeZwarteHond, Köln mit Landschaftsarchitekt n.n.
- Ortner und Ortner, Köln mit Landschaftsarchitekt n.n.

Nachrücker:

- Raumwerk, Frankfurt mit Landschaftsarchitekt n.n.
- Dewey Muller, Köln mit Förder Landschaftsarchitekten, Essen
- Planquadrat Ewers, Darmstadt mit Landschaftsarchitekt n.n.
- Astoc Architekten, Köln mit Landschaftsarchitekt n.n.
- Rheinflügel Severin, Düsseldorf mit Landschaftsarchitekt n.n.

Allen drei teilnehmenden Teams wird eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 15.000 € brutto zur Verfügung gestellt. Diese Aufwandsentschädigung deckt sämtliche Leistungen der Büros in Zusammenhang mit der Mehrfachbeauftragung ab, insbesondere Neben-, Druck-, und Reisekosten.

9.2. Urheberrecht und weitere Beauftragung

Die Stadt Siegburg beabsichtigt, den Verfasser der Arbeit, auf dem die weitere Masterplanung / Bauleitplanung aufgebaut wird, in die weitere Planung mit einzubeziehen.

Das Urheberrecht, insbesondere der Schutz gegen Nachbau und das Recht der Veröffentlichung der Entwürfe, vorbehaltlich der Veröffentlichung durch den Auslober, verbleibt grundsätzlich bei den Verfassern. Im Rahmen einer weiteren Beauftragung werden neue Nutzungsregeln getroffen.

Sämtliche Ergebnisse dürfen von der Stadt Siegburg unter Angabe der Verfasser veröffentlicht werden. Die Büros sichern der Stadt zu, dass keine Rechte Dritter entgegenstehen, und stellen die Stadt von allen Ansprüchen frei, die Dritte im Zusammenhang mit der Veröffentlichung der Unterlagen gegen die Stadt Siegburg geltend machen können.

9.3. Plangrundlagen

Jedes Büro erhält für die Bearbeitung der Planungsaufgabe die vorliegenden Informationen sowie die folgenden Dateien per Download-Link zur Verfügung gestellt:

- dwg Datei des Plangebietes mit Topografie und Gebäudehöhen sowie Darstellung des Katasters, (Vermessungsgrundlage)
- deutsche Grundkarte DGK5
- Liegenschaftskarte (digital)
- Luftbilder
- Eigentümerkarte
- Historische Karten
- Altlastenkataster
- Leitungstrassen
- Flächennutzungsplan
- Bebauungspläne
- Karten: Nutzung, Potenziale, Restriktionen
- Formblatt Städtebauliche Kennwerte
- Modelleinsatzplatte

9.4. Abgabeleistungen

Bearbeitungsphase 1

Plandarstellungen auf max. 1 Plan DIN A0:

- Schwarzplan mit Darstellung der Umgebung einschließlich der Anknüpfungspunkte an die Umgebung, Maßstab frei wählbar
- Darstellung der Analyse zur Erläuterung der Konzeptidee
- Verkehrskonzept, Maßstab frei wählbar
- Nutzungen, Maßstab frei wählbar
- Konzeptidee - Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept, Maßstab: 1:1.000

Präsentation:

Vorstellung des Büros und ersten Darstellung, wie Analyse und Konzeptidee. Die Präsentation ist auf 10 Minuten Vortragszeit beschränkt. Anschließend können bei Bedarf Fragen gestellt werden.

Abgabe der Präsentation, siehe Terminplan als ppt-Datei an drenker@isr-haan.de

Bearbeitungsphase 2

Plandarstellungen auf max. 3 Plänen DIN A0:

- Schwarzplan mit Darstellung der Umgebung einschließlich der Anknüpfungspunkte an die Umgebung, Maßstab frei wählbar
- Darstellung der Analyse zur Erläuterung der Konzeptidee
- Verkehrskonzept, Maßstab frei wählbar
- Nutzungen, Maßstab frei wählbar
- Grünkonzept, Maßstab frei wählbar
- Städtebaulicher Entwurf mit der Darstellung der Gebäude und Geschossigkeit, der Verkehrsflächen sowie Stellplatzflächen, privaten/öffentlichen Grünflächen, Fußwege und Hauseingänge, M.: 1:500
- 2 städtebauliche Schnitte, ein Längs- und 1 Querschnitt mit angrenzender Bebauung, M.: 1:500
- Perspektiven und Skizzen
- Erläuterungsbericht max. 5 Seiten A4, die Beschreibung soll in Anlehnung an die Ideen, Nutzungen, Verkehr gegliedert werden
- Flächenkalkulation, gemäß Berechnungsblatt
- Vorprüfplan mit Darstellung der Flächen gem. Berechnungsblatt zur Prüfung von Kennzahlen sowie GRZ / GFZ Berechnungen

Modell:

- Modell auf Einsatzplatte, M.: 1:1.000

Präsentation:

Pro Teilnehmer ist eine 15-minütige Präsentation geplant. Danach besteht für die Möglichkeit, Fragen zu stellen.

Abgabe der Präsentation, siehe Terminplan als ppt-Datei an drenker@isr-haan.de

Analoge Abgaben:

- Erläuterungsbericht
- Flächenberechnungsbogen
- 2 Plansätze für die Vorprüfung
- 2 Plansätze Präsentationspläne

9.5. Abgabe der Arbeiten**Analoge Abgabe:**

Die geforderten Leistungen sind auf DIN A0 Plänen stehend darzustellen (siehe Musterlayout). Die Erläuterungsberichte sind zusätzlich auf Din A4 einzureichen und zusätzlich in die Pläne zu integrieren. Der Lageplan ist genordet darzustellen. Alle Teilnehmer dürfen nur eine Arbeit einreichen. Jede Arbeit darf nur eine Lösung enthalten. Leistungen, die in Art und Umfang über die geforderten Leistungen hinausgehen, werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Digitale Abgabe:

- Flächenberechnung, als Excel- und pdf-Datei
- Erläuterungsbericht als Word- und pdf-Datei
- Alle Pläne als pdf und jpg (150 und 300 dpi und pdf auf DIN A 3 verkleinert)
- Darstellungen der auf dem Plan befindlichen Inhalte als Einzeldateien als jpg- und pdf-Dateien (150 dpi und 300 dpi)
- Alle Pläne als dxf/dwg- Dateien

Als Abgabetermin für die Wettbewerbsarbeiten gilt das in der Terminübersicht genannte Datum. Die Arbeiten sind beim wettbewerbsbetreuenden Büro spätestens bis 16:00 Uhr des genannten Tages einzureichen. Abzuliefern ist die Wettbewerbsarbeit des Teilnehmers mit einem Verzeichnis der eingereichten Unterlagen bei:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH**Kennwort „Haufeld“**

Zur Pumpstation 1

42781 Haan / Rheinland

Als Zeitpunkt der Ablieferung gilt die bei Ablieferung beim Wettbewerbsbetreuer auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe.

10. Termine

31.07.2017 Start der Mehrfachbeauftragung mit der Versendung der Auslobung und der digitalen Plangrundlagen

23.08.2017 Schriftliche Rückfragen

Zur Klärung von Rückfragen können die Teilnehmer ihre Fragen vorab per E-Mail an drenker@isr-haan.de richten.

06.09.2017 14:30 – 16:00 Uhr Rundgang

06.09.2017 16:15– 17:15 Uhr Nicht öffentliche **Auftaktveranstaltung**, Beantwortung der Rückfragen (Moderationsbüro, Teilnehmerbüros, Verwaltung)

06.09.2017 19:00 – 21:30 Uhr Ideenschmiede mit den Anliegern, Einlass ab 18:30 Uhr für den „offenen Eingang“

Bearbeitungsphase I

Darstellung der Analyse und Konzeptidee, Erstellung von skizzenhaften Entwürfen

24.10.2017 bis 16:00 Uhr Abgabe Zwischenkolloquium

14.11.2017 Nicht öffentliches **Zwischenkolloquium** (Moderationsbüro, Teilnehmerbüros, Verwaltung) *Der konkrete Terminplan wird noch bekannt gegeben*

Bearbeitungsphase II

Ausarbeitung der Entwürfe, Erläuterungsbericht, Städtebaulichen Kenndaten

KW 6 2018 bis 16:00 Uhr Endabgabe Abschlusskolloquium

Der konkrete Termin wird noch bekannt gegeben

KW 9 2018 Nicht öffentliches **Abschlusskolloquium/Präsentation der Ergebnisse**

(Moderationsbüro, Teilnehmerbüros, Verwaltung)

Der konkrete Termin wird noch bekannt gegeben