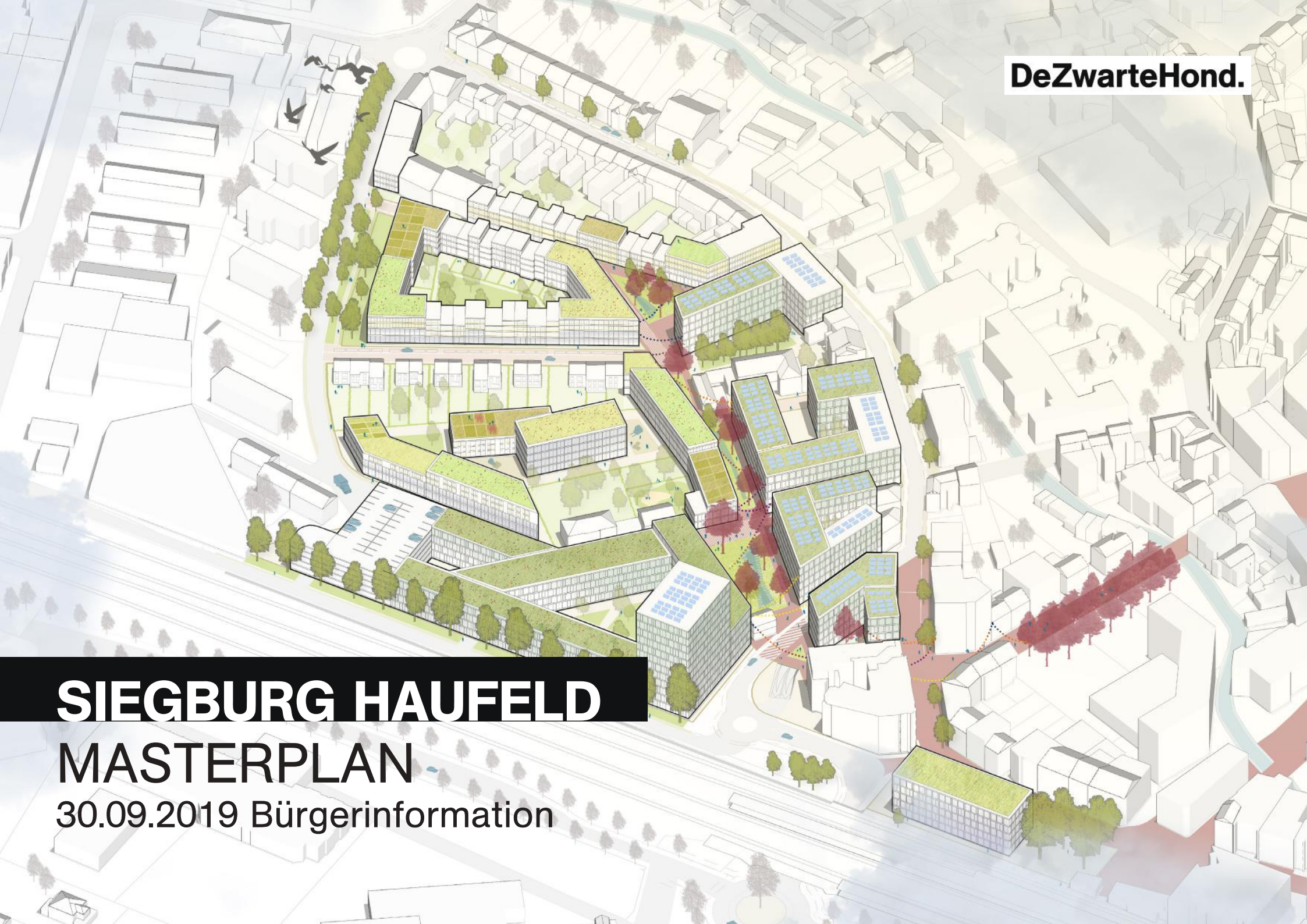


**DeZwarteHond.**

# **SIEGBURG HAUFELD**

## **MASTERPLAN**

30.09.2019 Bürgerinformation



Rückblick

Potenziale des Haufelds

Verschiedene Angebote in Größe und Nutzung

Ein bedeutenderer neuer Raum

Nutzung bestehender Infrastruktur

Unabhängige Entwicklung der Baufelder

**SIEGBURG HAUFELD**

**THEMEN**

# Rückblick



# Überarbeitung



DeZwarteHond mit RMP

Beauftragung zur Masterplanung:

- Prüfung bestehender Eigentumsverhältnisse
- Reduzierung von Abhängigkeit
- Detaillierung des Verkehrs- und Mobilitätskonzepts
- Berücksichtigung von Retention und Entwässerung
- Überprüfung der Nutzungszusammensetzung



O&O Baukunst mit FSWLA



HJP Planer mit Lützwow 7

# Masterplan



02/2018



09/2019

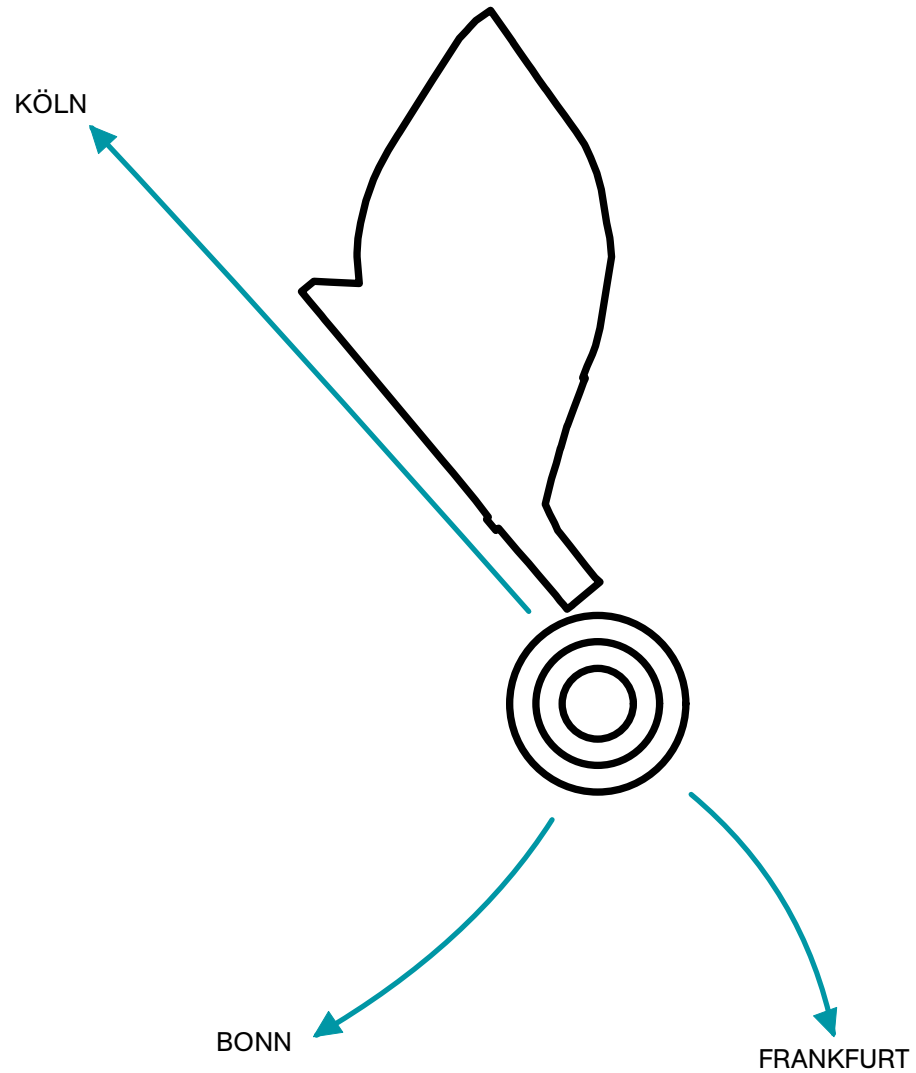
# Masterplan

## Ziele

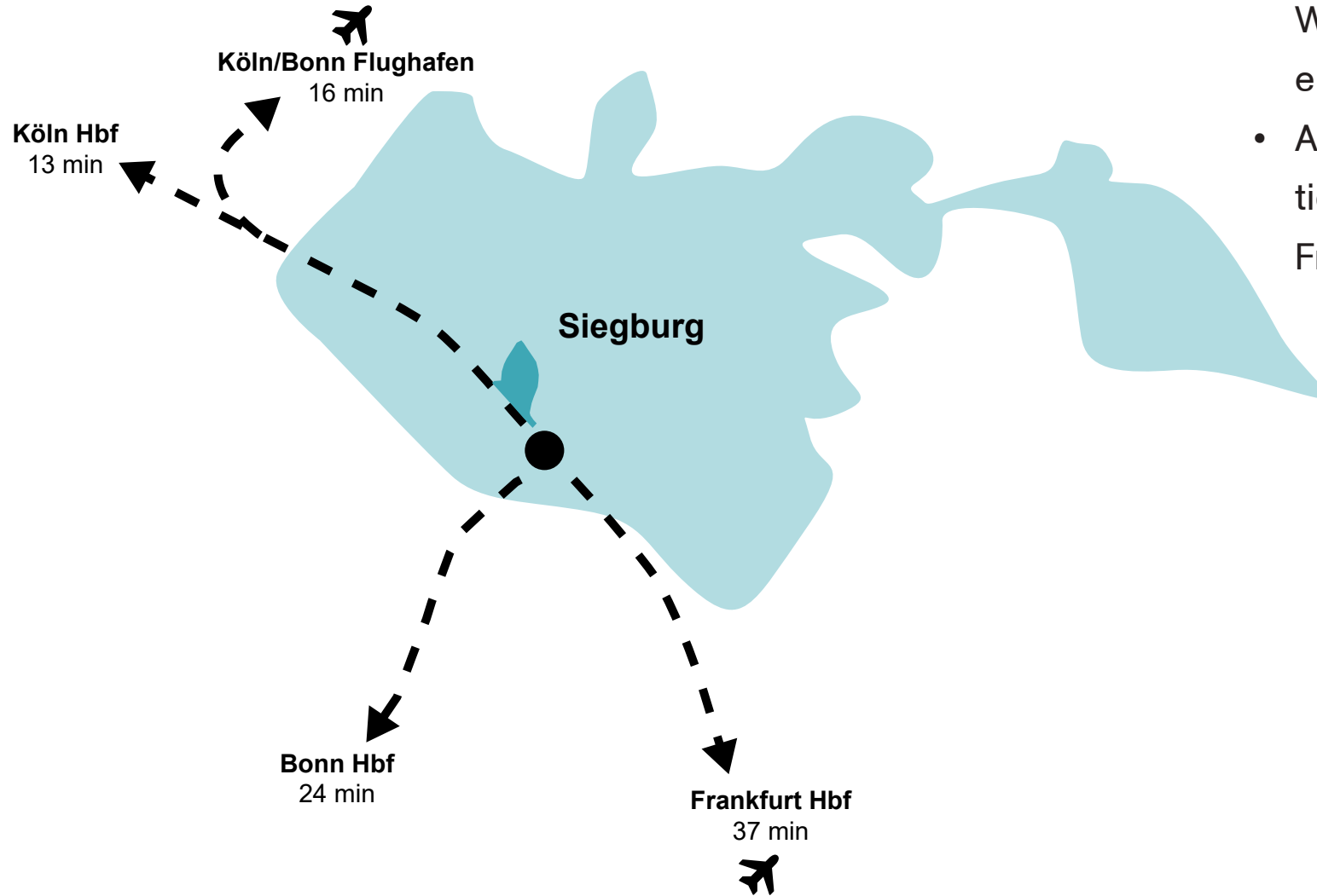
- Optimale Nutzung der **Potenziale des Standortes**
- Realisierung **verschiedener Angebote in Größe und Nutzung**
- Nutzung **bestehender Infrastruktur** und Ergänzung von **wichtigen öffentlichen Räumen**
- **Unabhängige Entwicklung** der einzelnen Baufelder



# DIE POTENZIALE DES HAUFELDS



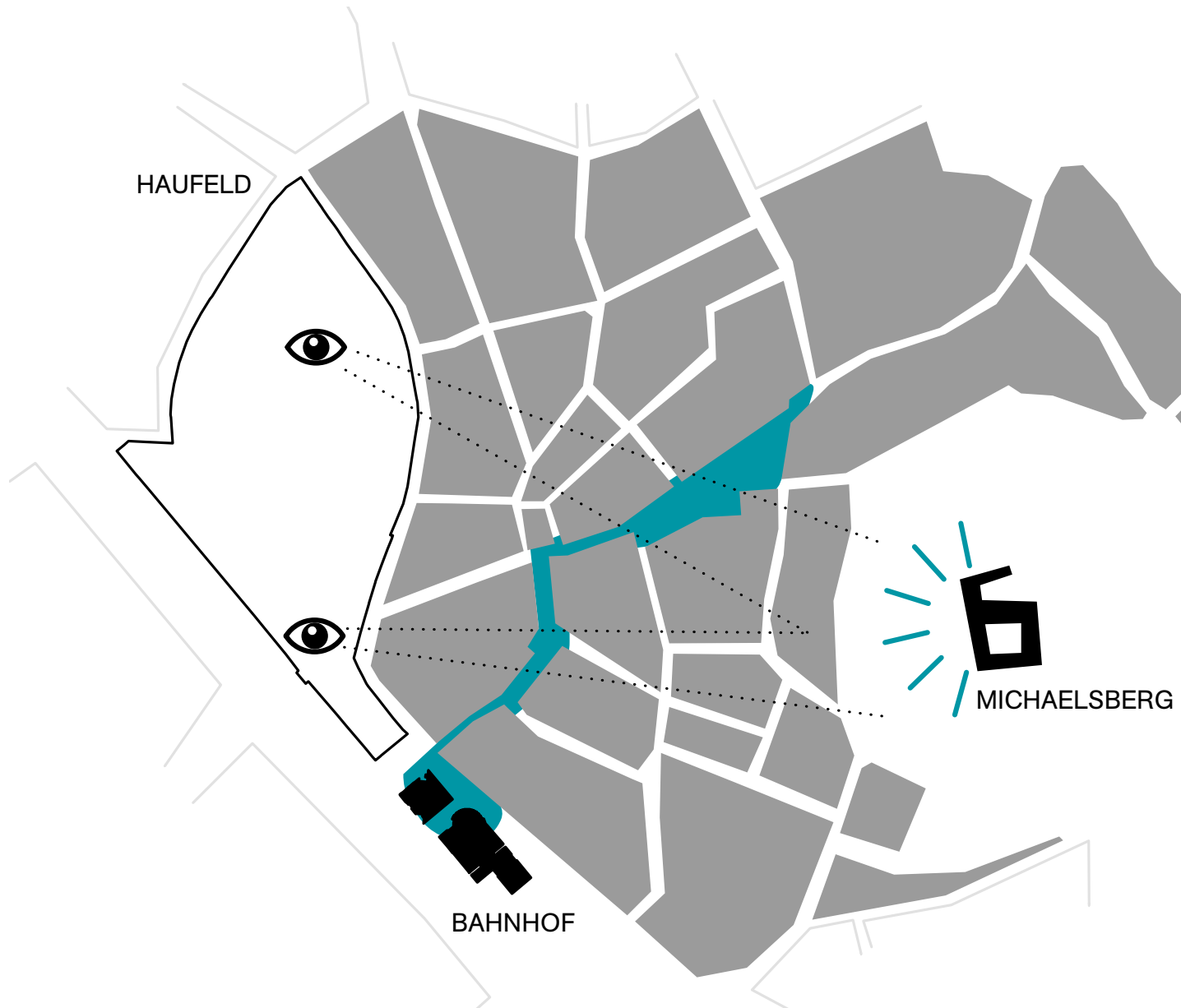
# Anschluss SPNV



- Bedeutender Standortvorteil durch Fernbahnhof
- Erreichbarkeit internationaler Wirtschaftszentren in unter einer Stunde
- Anschluss an die internationalen Flughäfen Köln und Frankfurt



# Potenziale des Standortes

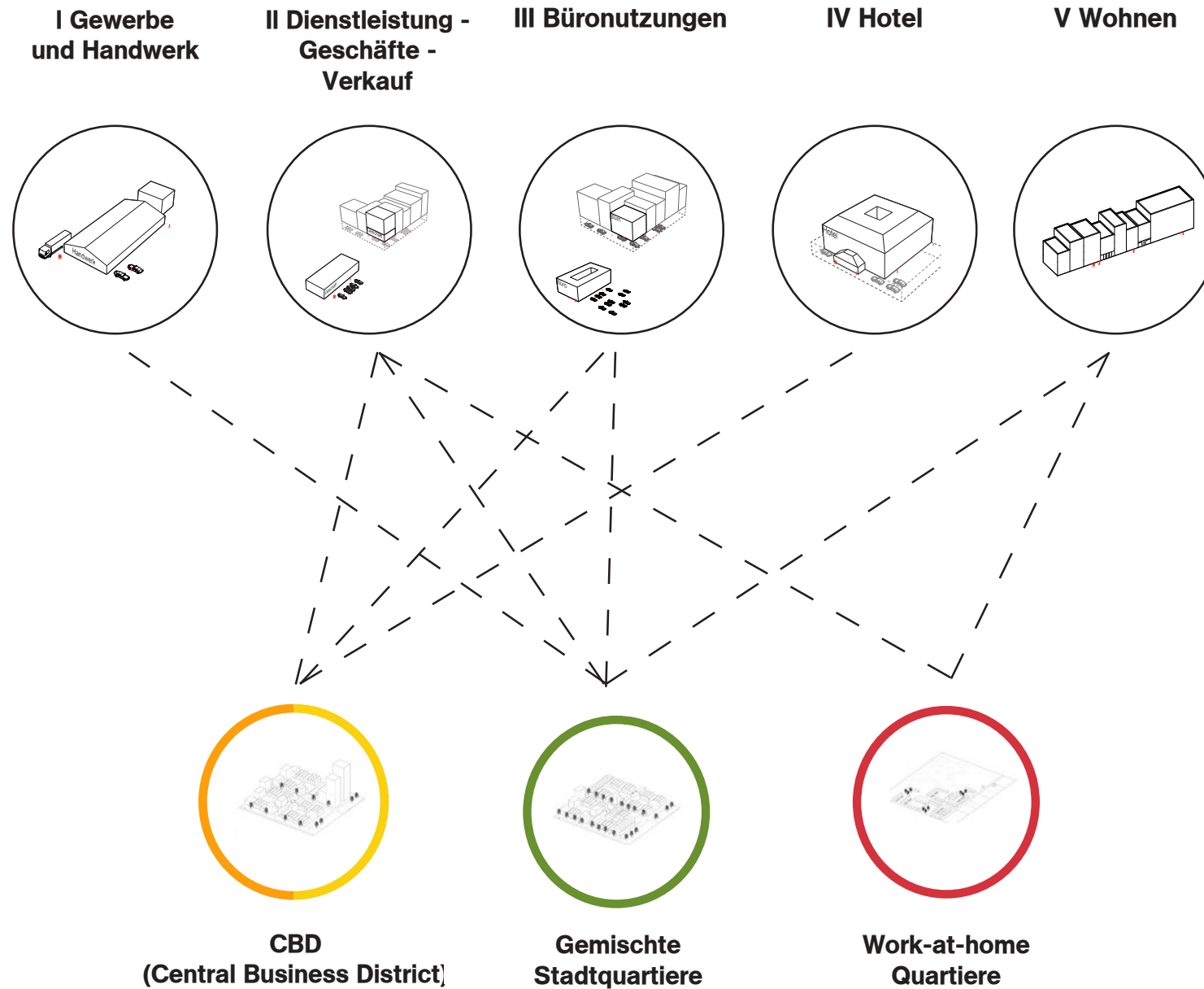


- Ausbildung bedeutender Sichtachsen
- größtes innerstädtisches Flächenpotenzial Siegburgs
- Möglichkeit durch Schaffung von Arbeitsplätzen und Wohneinheiten einen Impuls für den Stadtkern zu setzen
- Fußläufige Erreichbarkeit des Gebiets

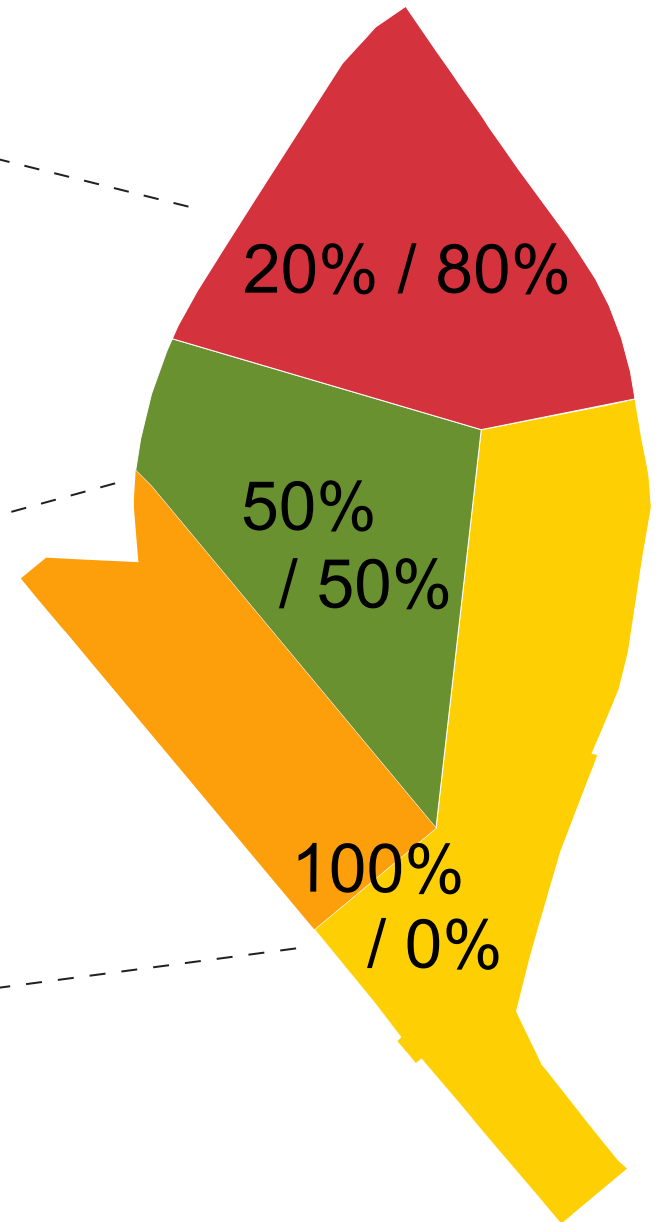
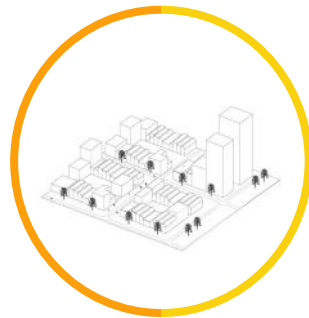
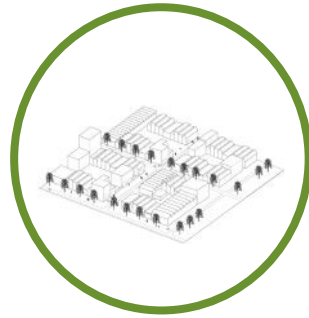
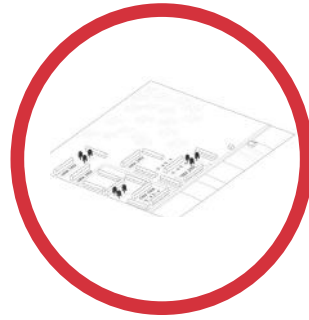
# VERSCHIEDENE ANGEBOTE IN GRÖSSE UND NUTZUNG



# Typologien und Nutzungen



# Typologien und Nutzungen

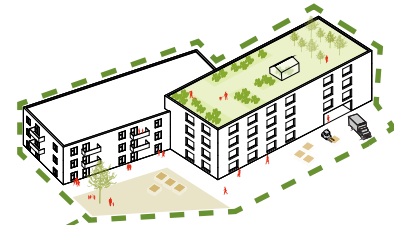


# Typologien und Nutzungen

S



M

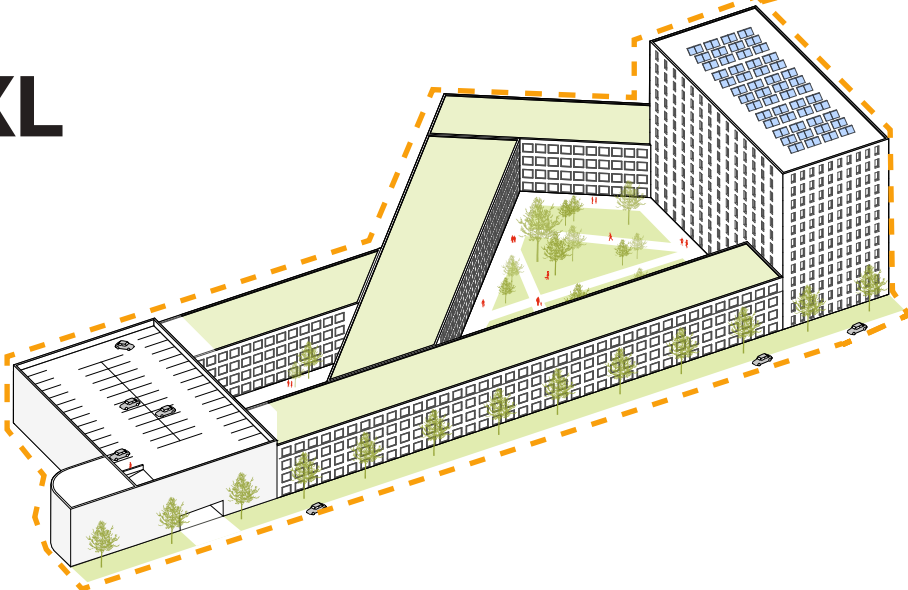


20% / 80%

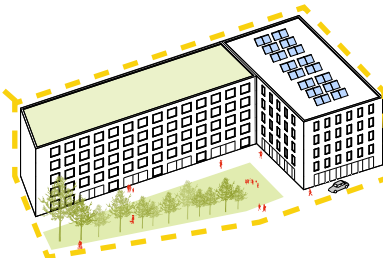
50% / 50%

100% / 0%

XL



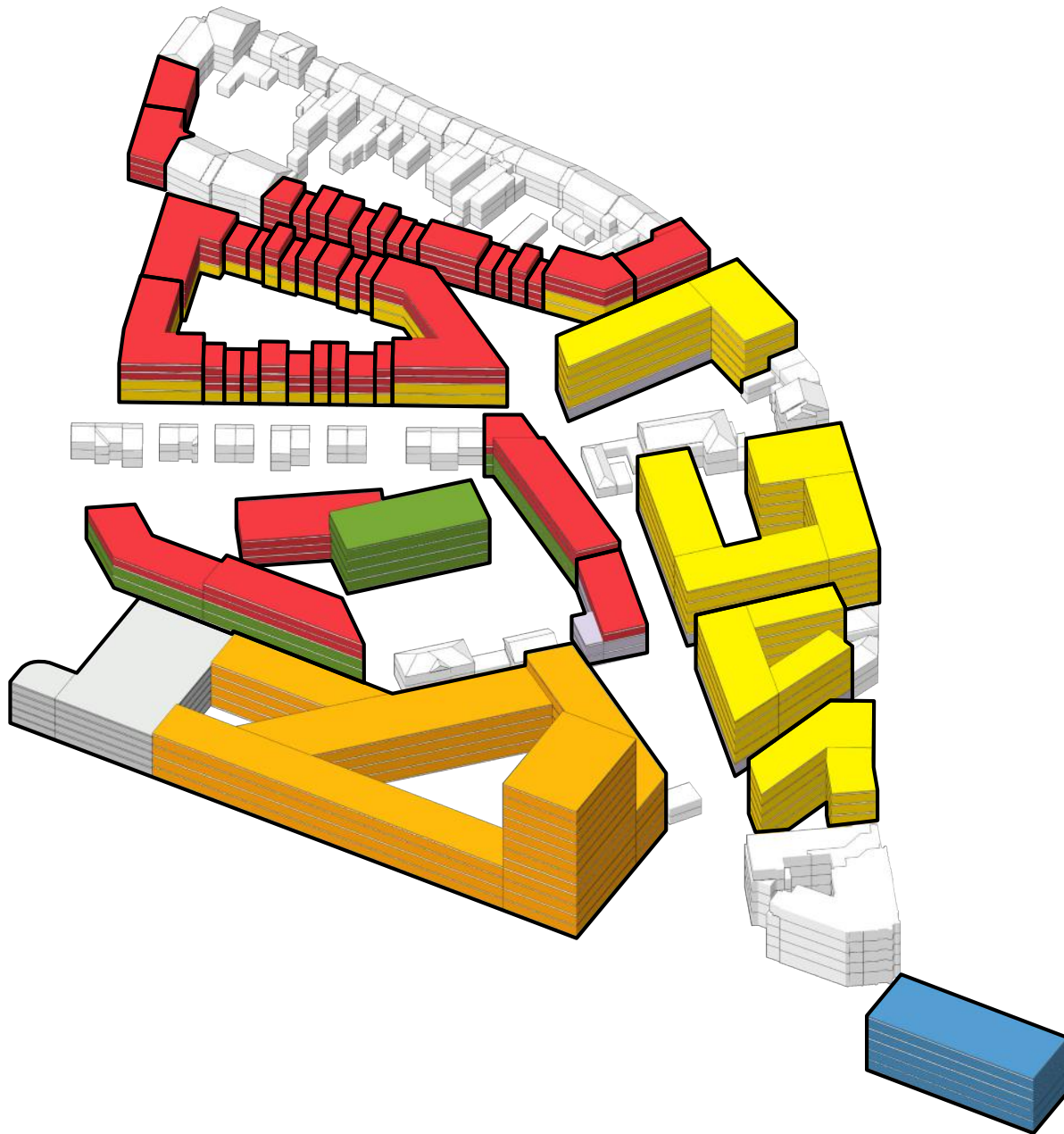
L



# Von-Stephan-Straße



# Nutzungsverteilung



1% KiTa

5% Hotel

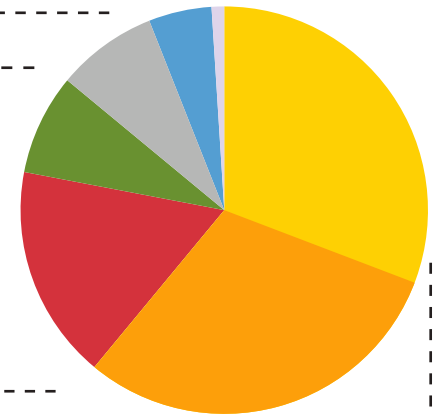
8% Parken

7% Gewerbe

19% Wohnen

29% Büro &  
Dienstleistung  
XL

31% Büro &  
Dienstleistung  
L





SENIORENWOHNEN

MEHRGENERATIONEN

LEBEN UND ARBEITEN

GESUNDHEITZENTRUM

KITA

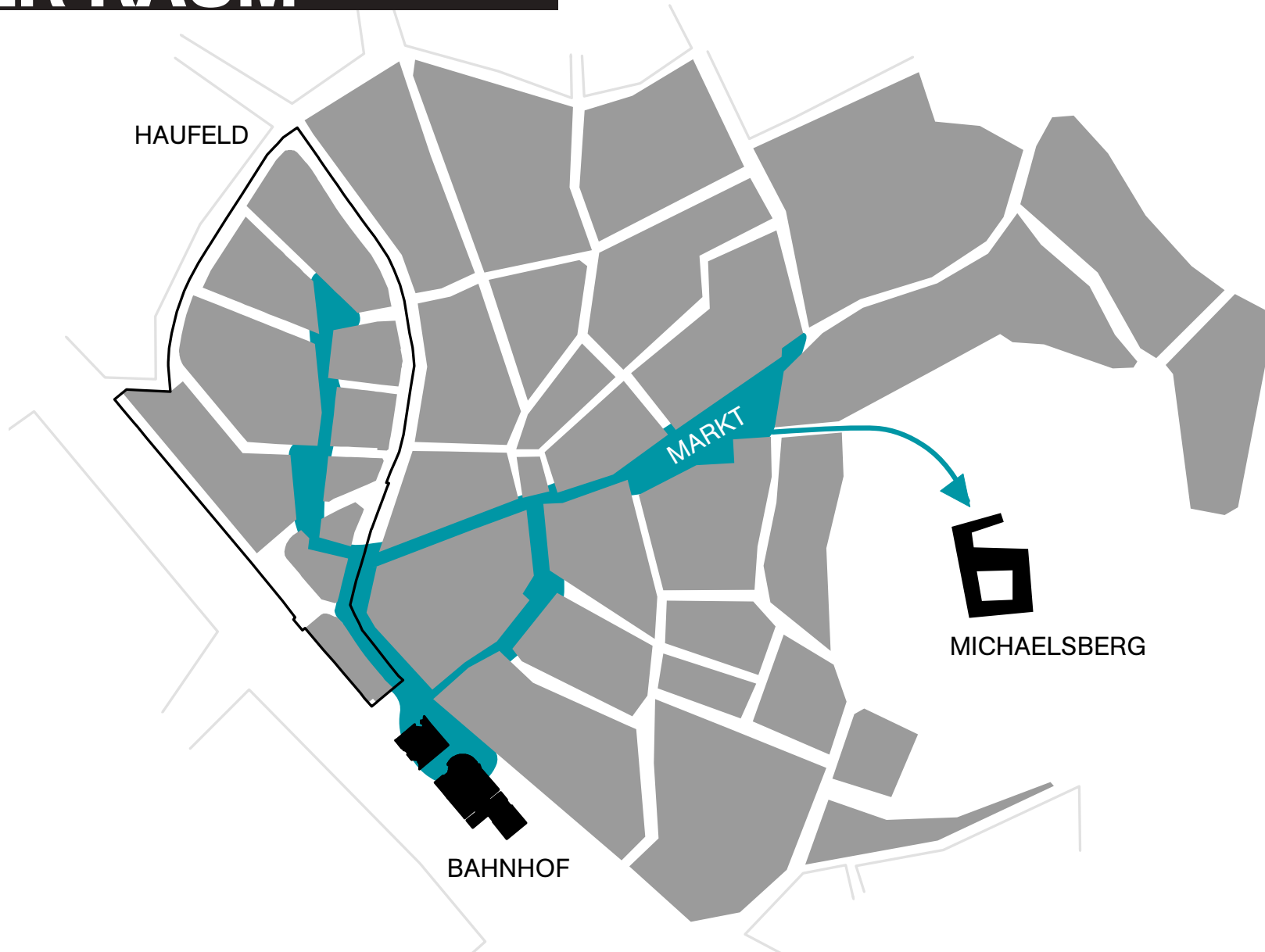
QUARTIERSGARAGE

3\* HOTEL

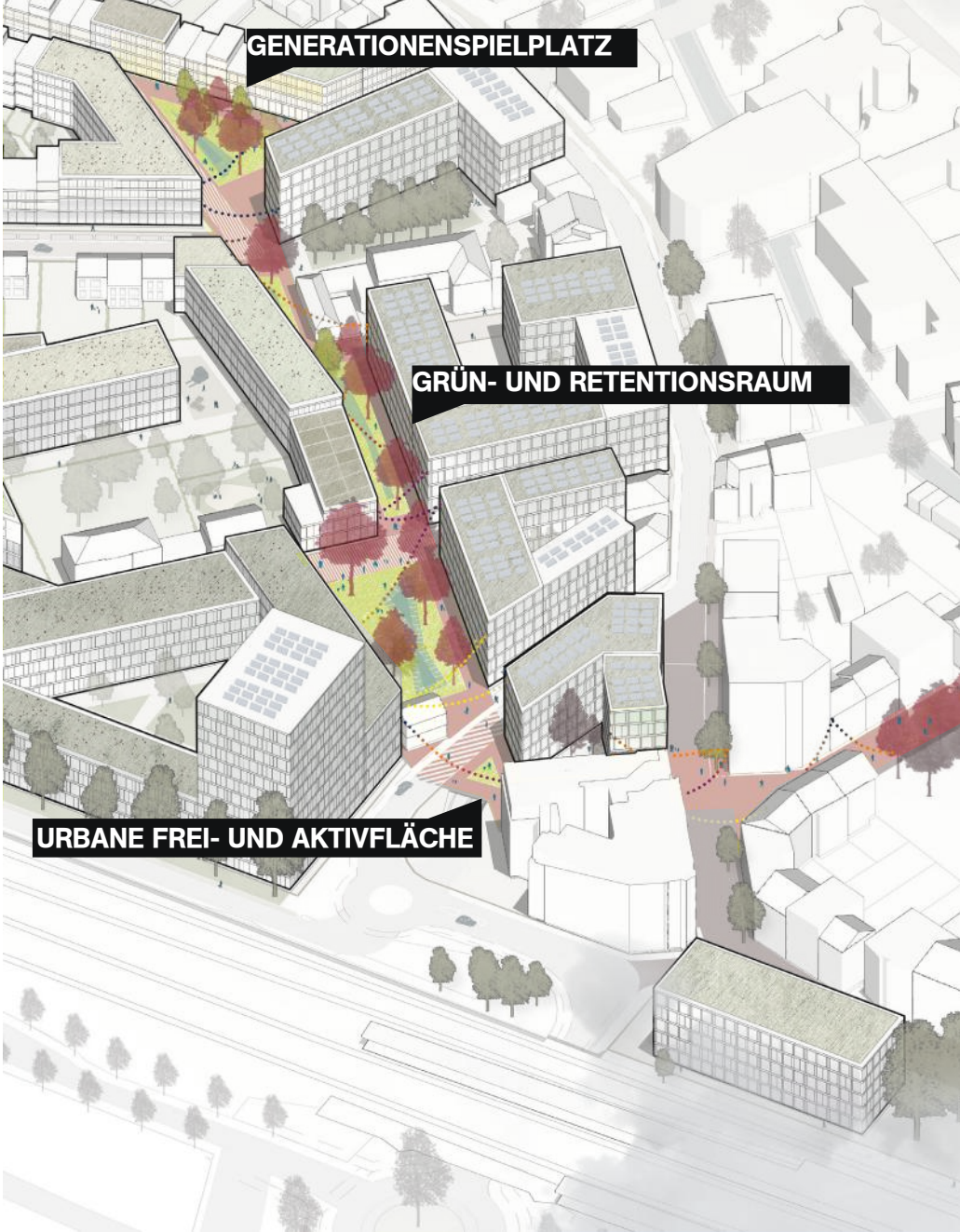
INTERNATIONALES  
UNTERNEHMEN



# EIN BEDEUTENDER NEUER RAUM



# Die Grüne Spange



# Die Grüne Spange

Generationenspielplatz



# Die Grüne Spange

## Grün- und Freiraum



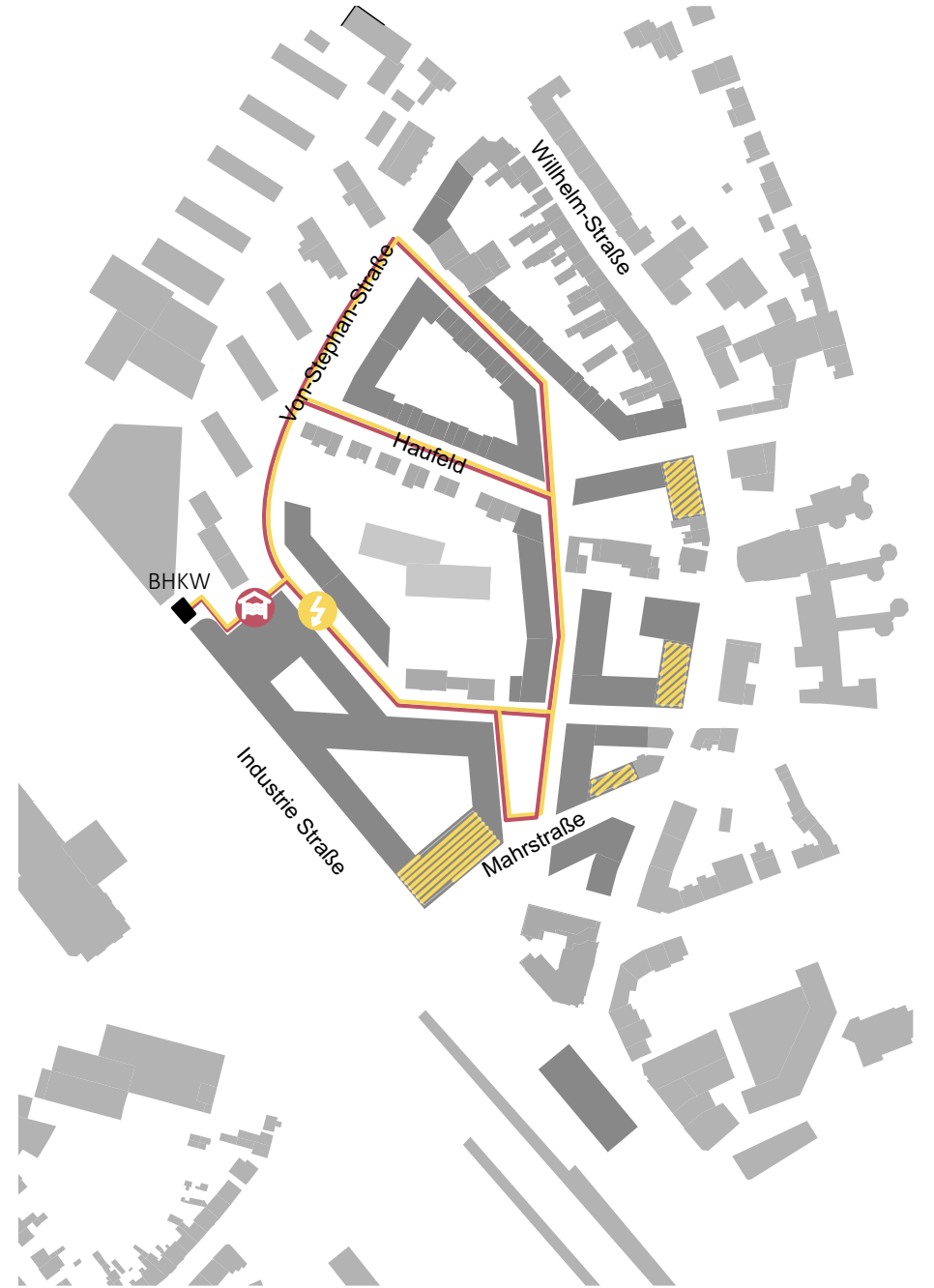
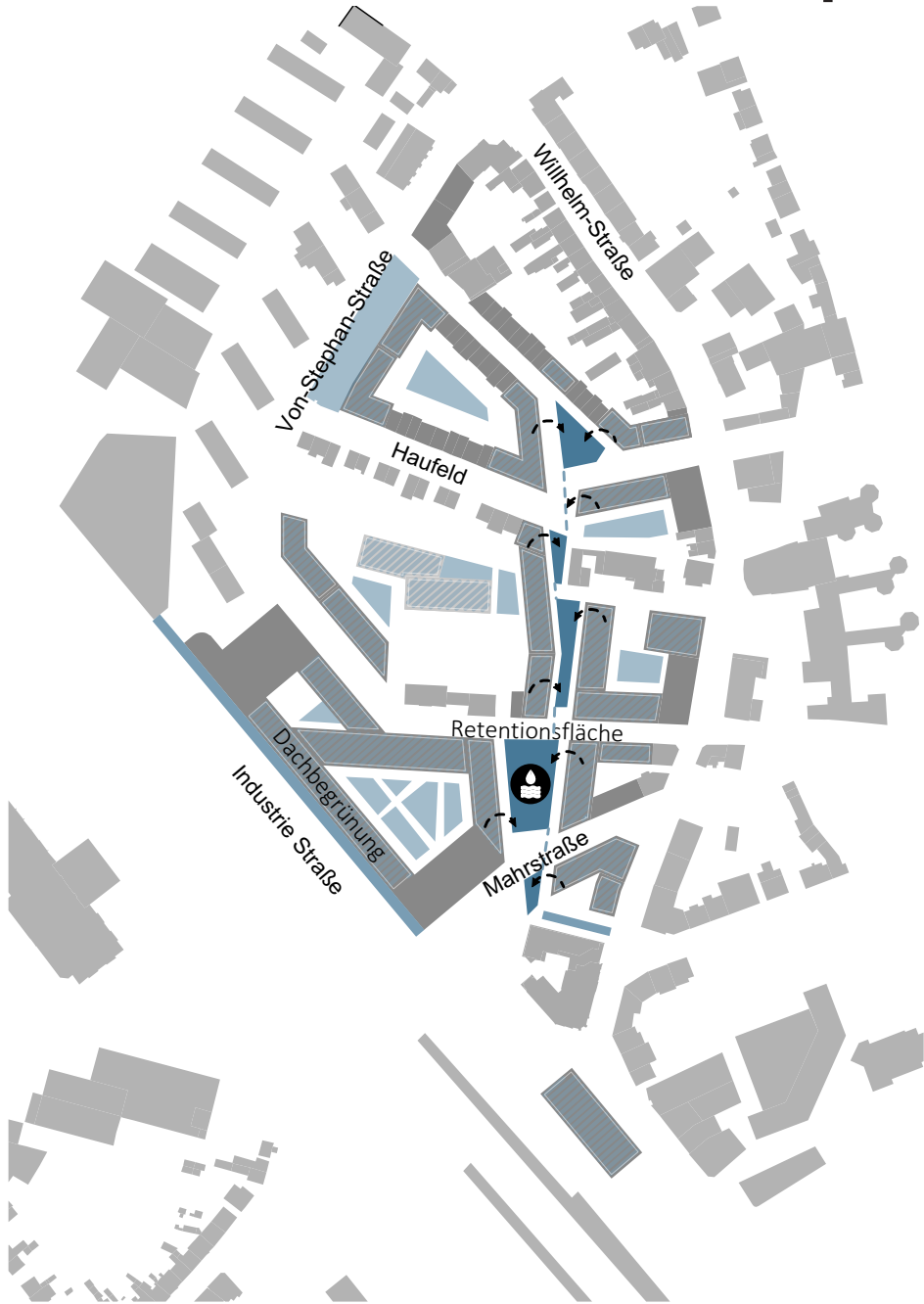
# Die Grüne Spange



Urbane Frei- und  
Platzflächen



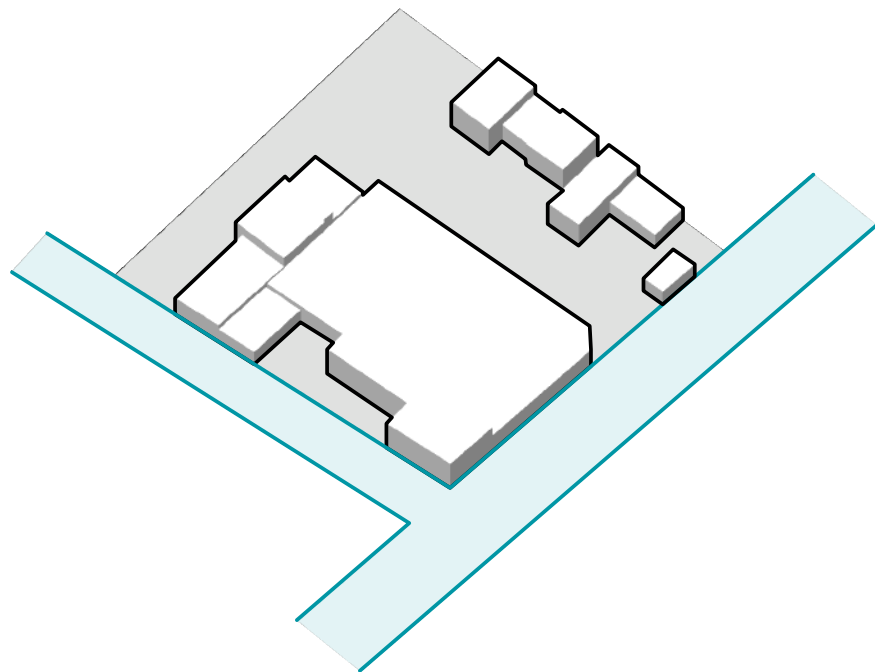
# Klima- und Retentionskonzept



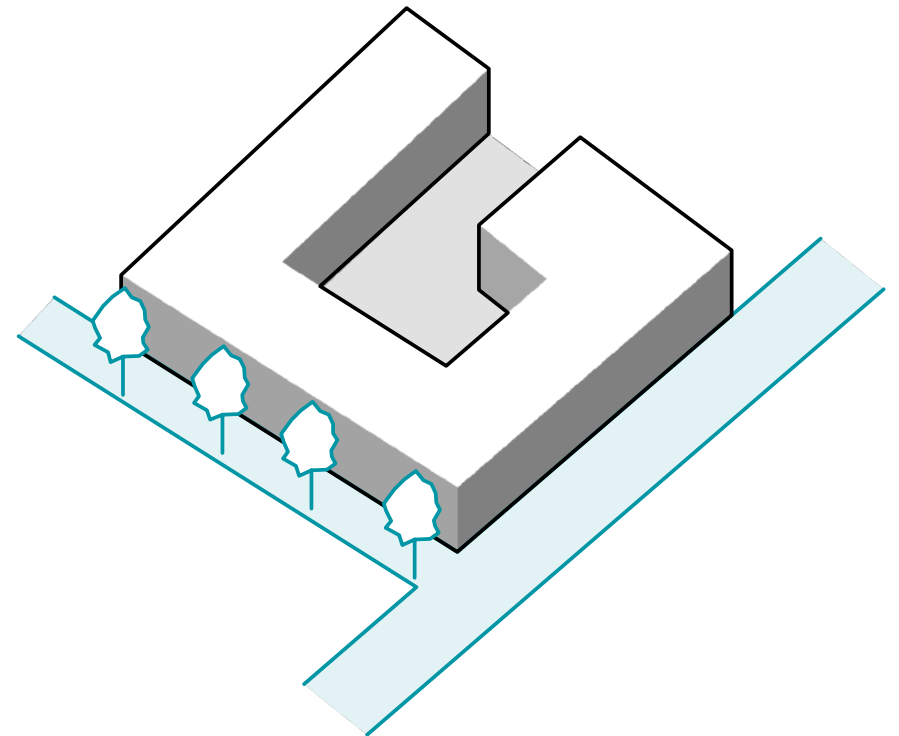
# Grüne Spange



# NUTZUNG BESTEHENDER INFRASTRUKTUR



Bestand



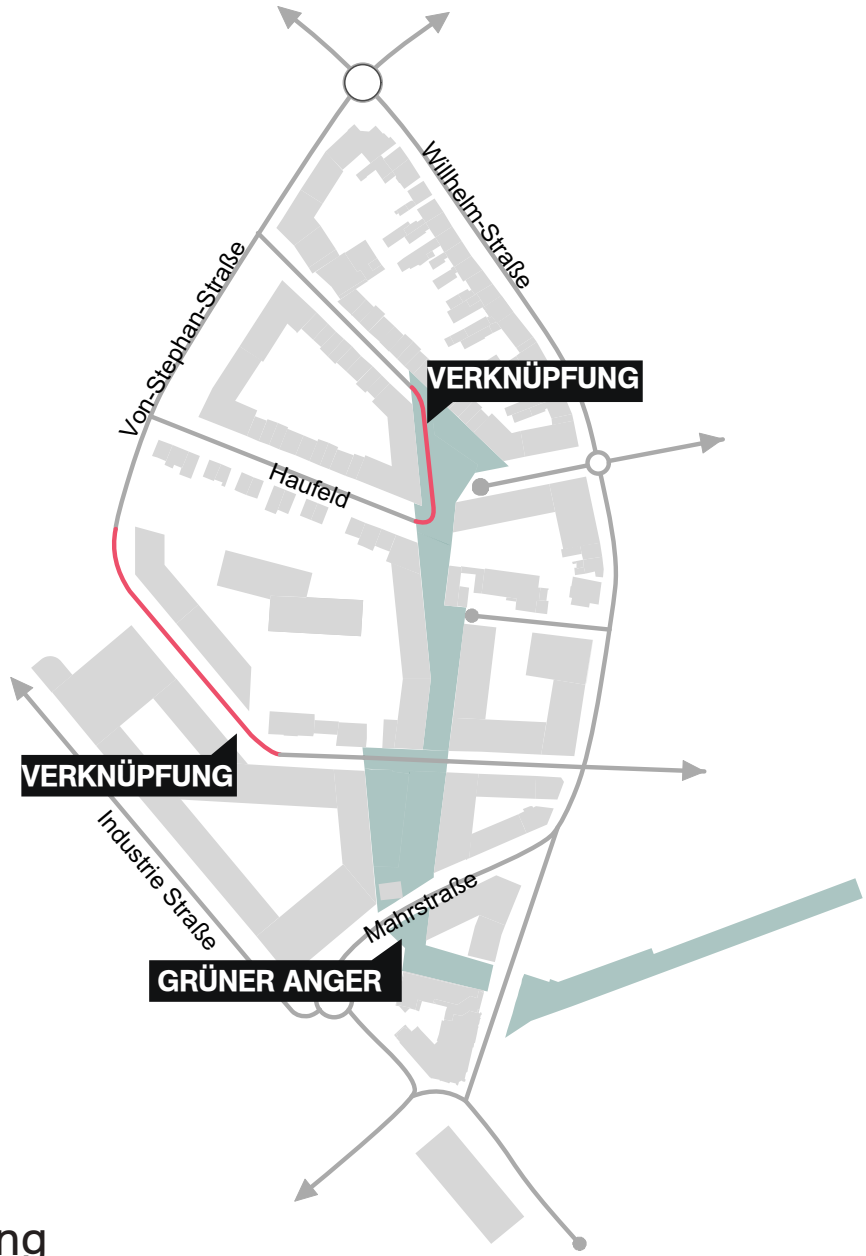
Planung



# Mobilitätskonzept - auf Grundlage des Bestands

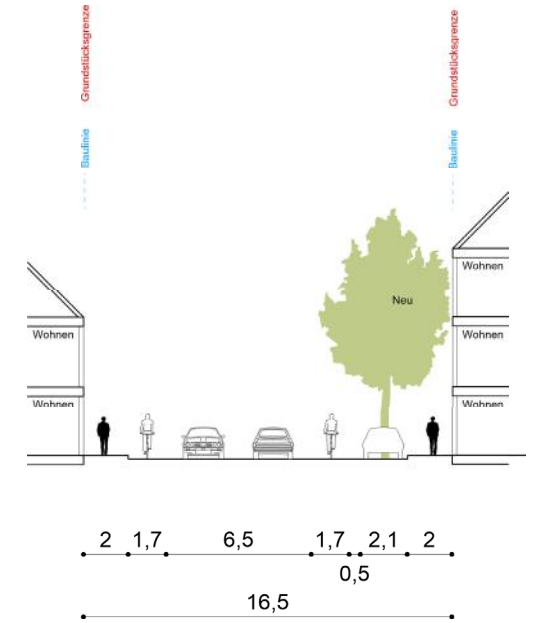
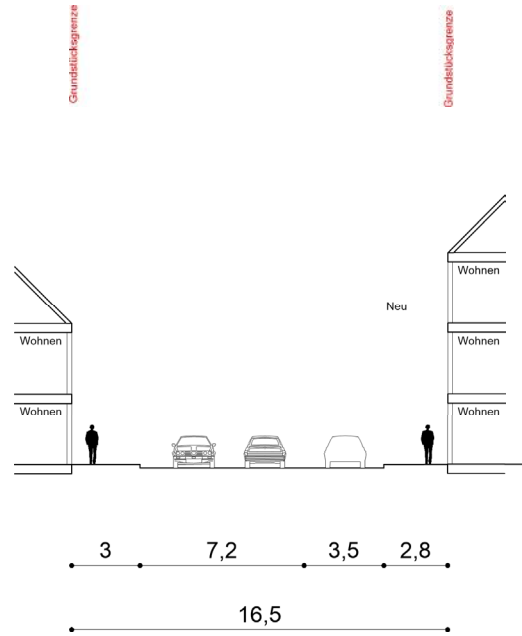
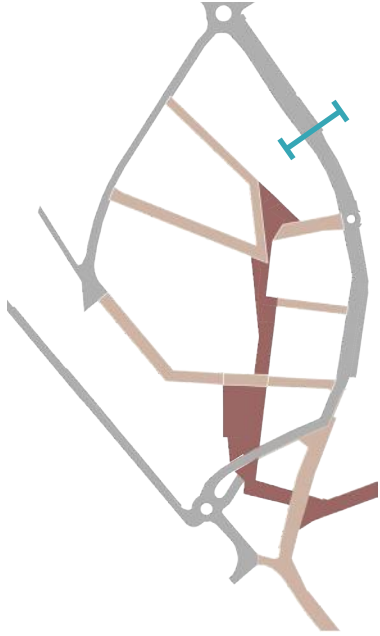


Bestand

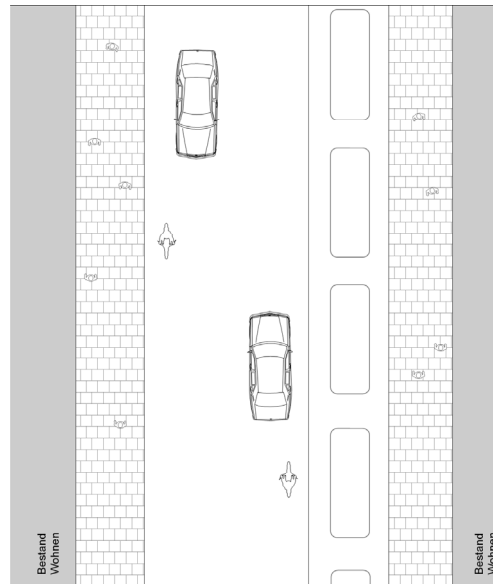


Planung

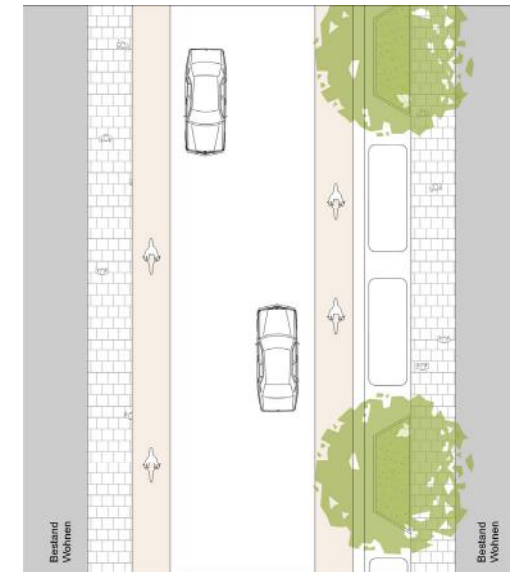
# Mobilitätskonzept - Aufwertung des Bestands



## Wilhelmstraße



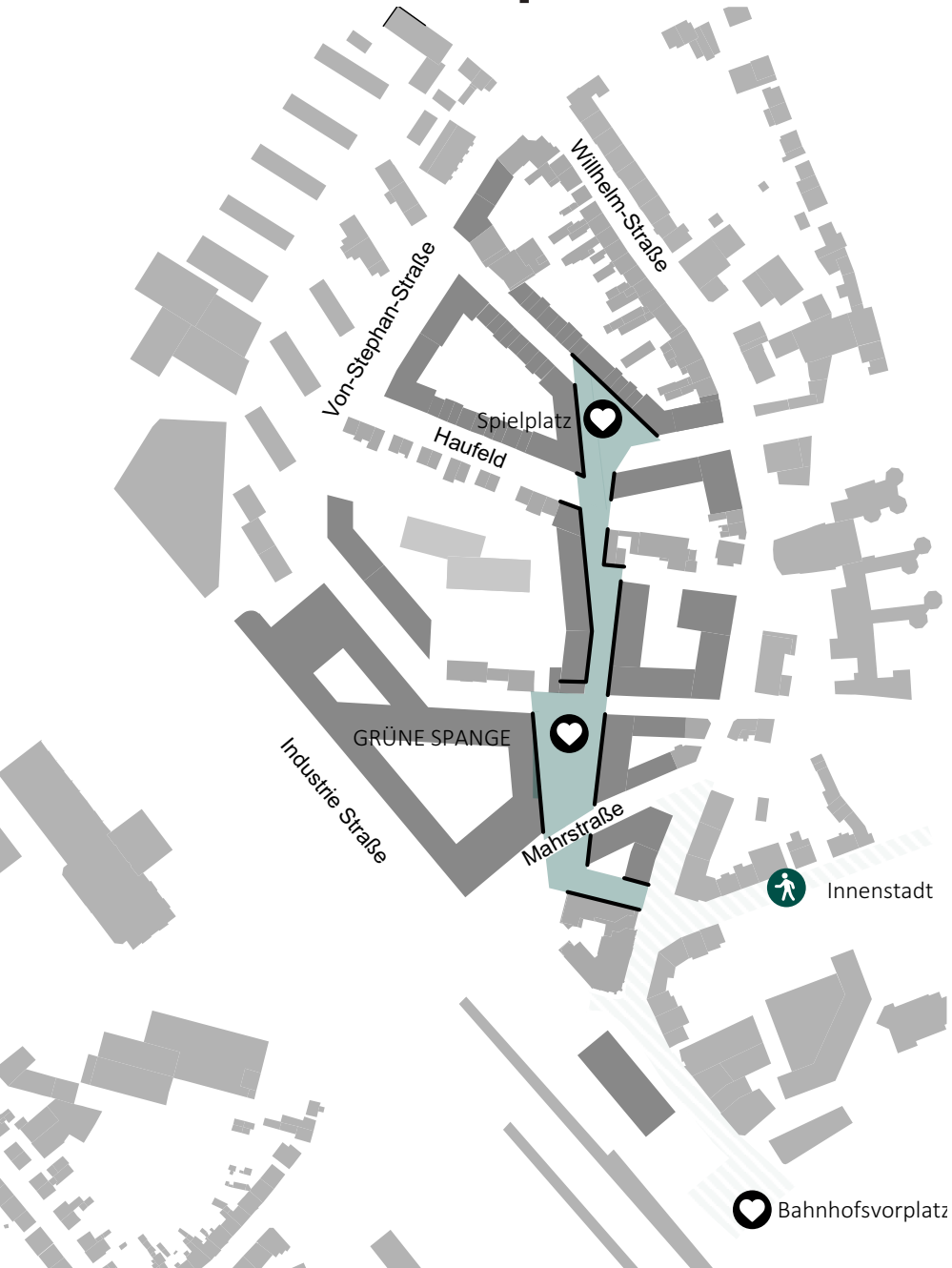
Bestand



Planung

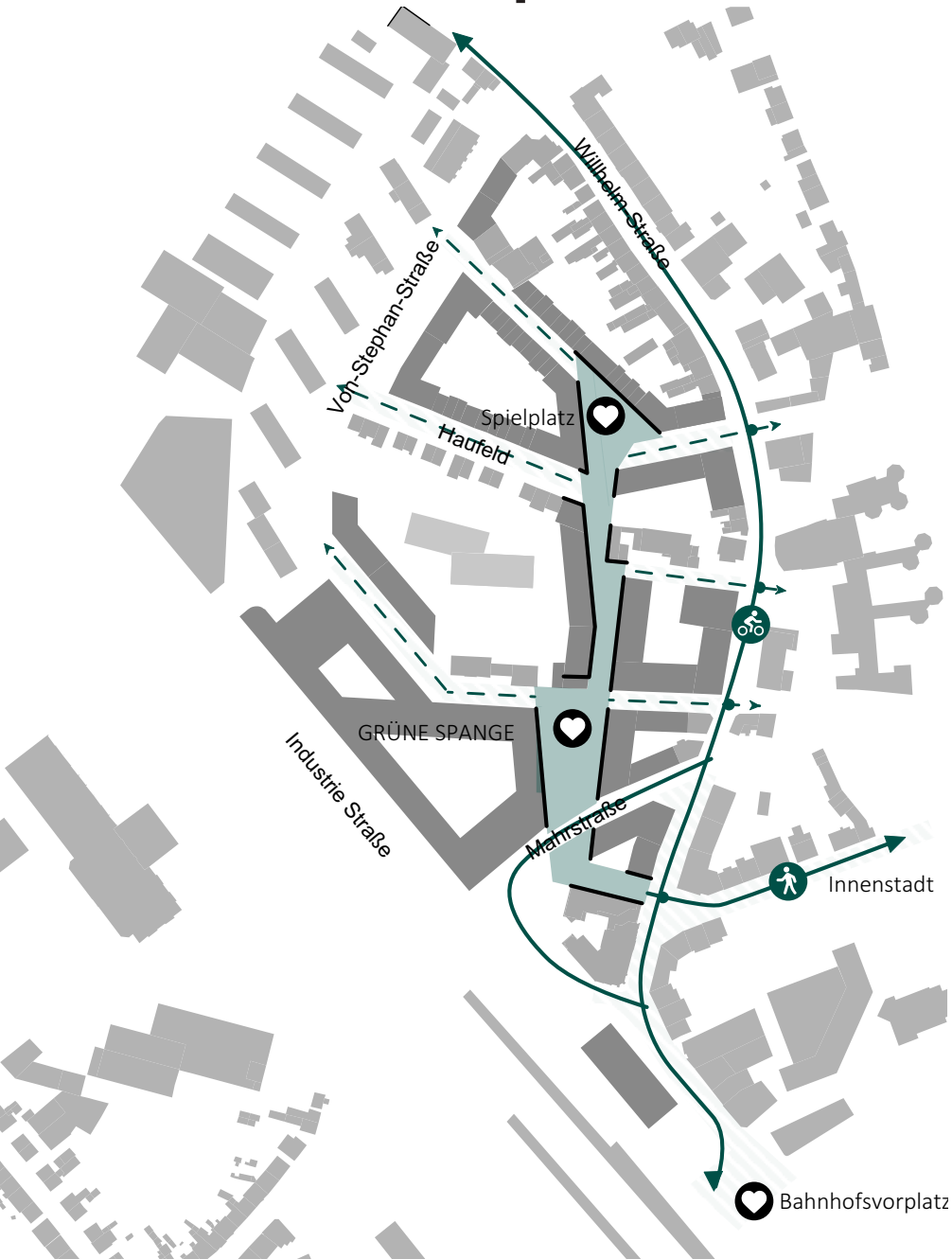
# Mobilitätskonzept - Fuß/Rad + ÖPNV

- Grüne Spange als zentraler und verkehrsberuhigter Freiraum



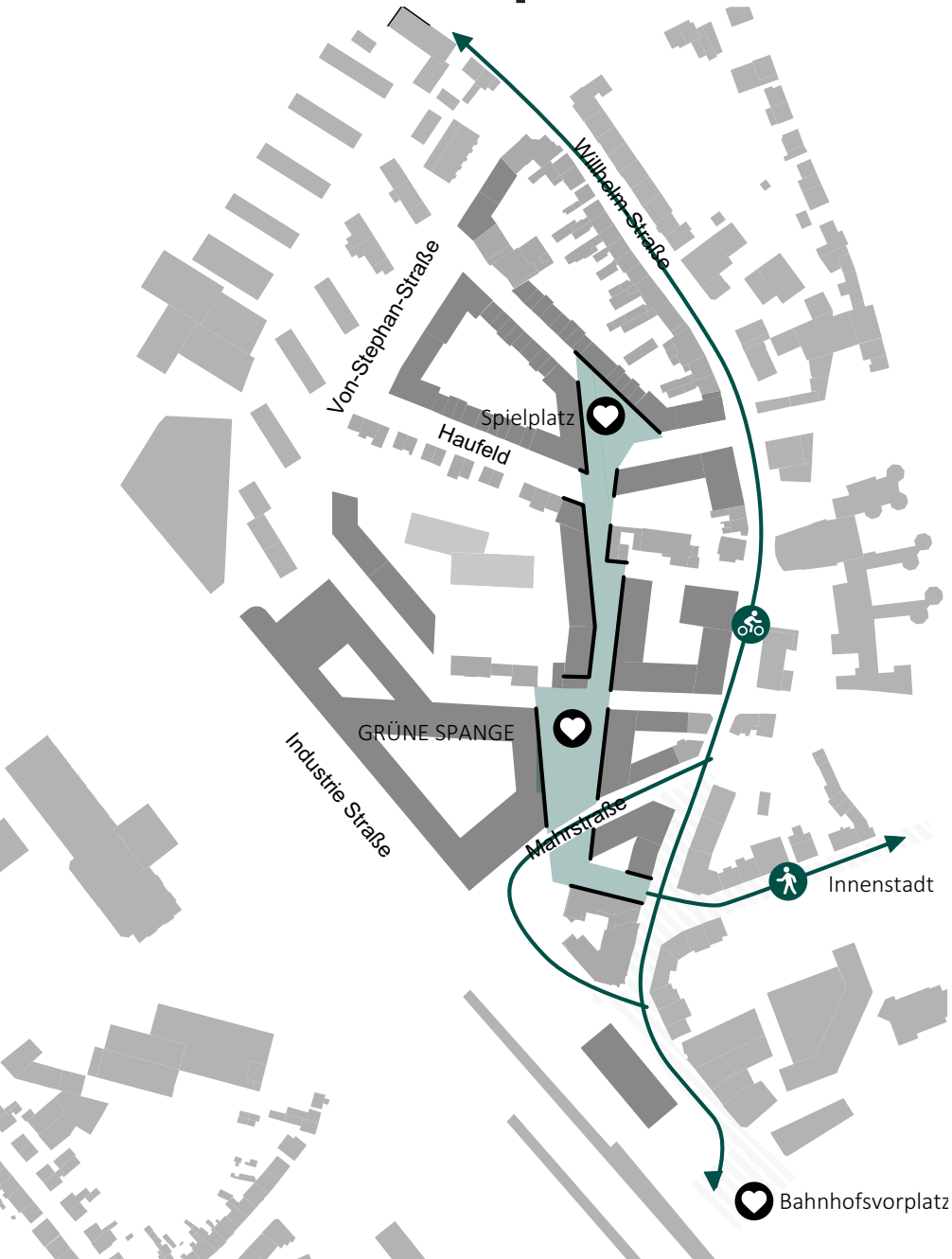
# Mobilitätskonzept - Fuß/Rad + ÖPNV

- Grüne Spange als zentraler und verkehrsberuhigter Freiraum
- Ausbau des Radnetzes und Sharing-Angebote entlang der Grünen Spange sowie am Bahnhof



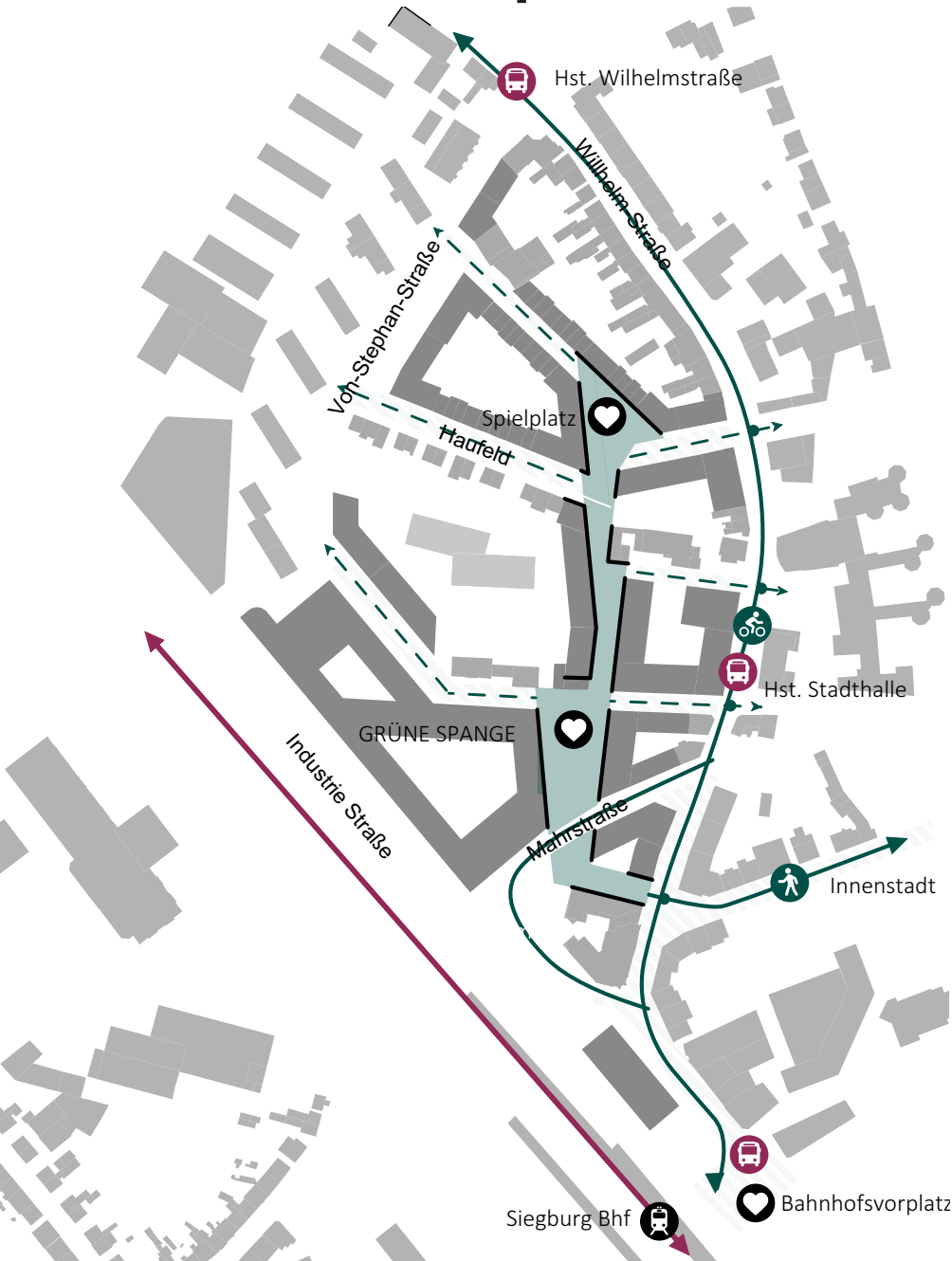
# Mobilitätskonzept - Fuß/Rad + ÖPNV

- Grüne Spange als zentraler und verkehrsberuhigter Freiraum
- Ausbau des Radnetzes und Sharing-Angebote entlang der Grünen Spange und am Bahnhof
- Verwebung mit der Stadt über horizontale Achsen



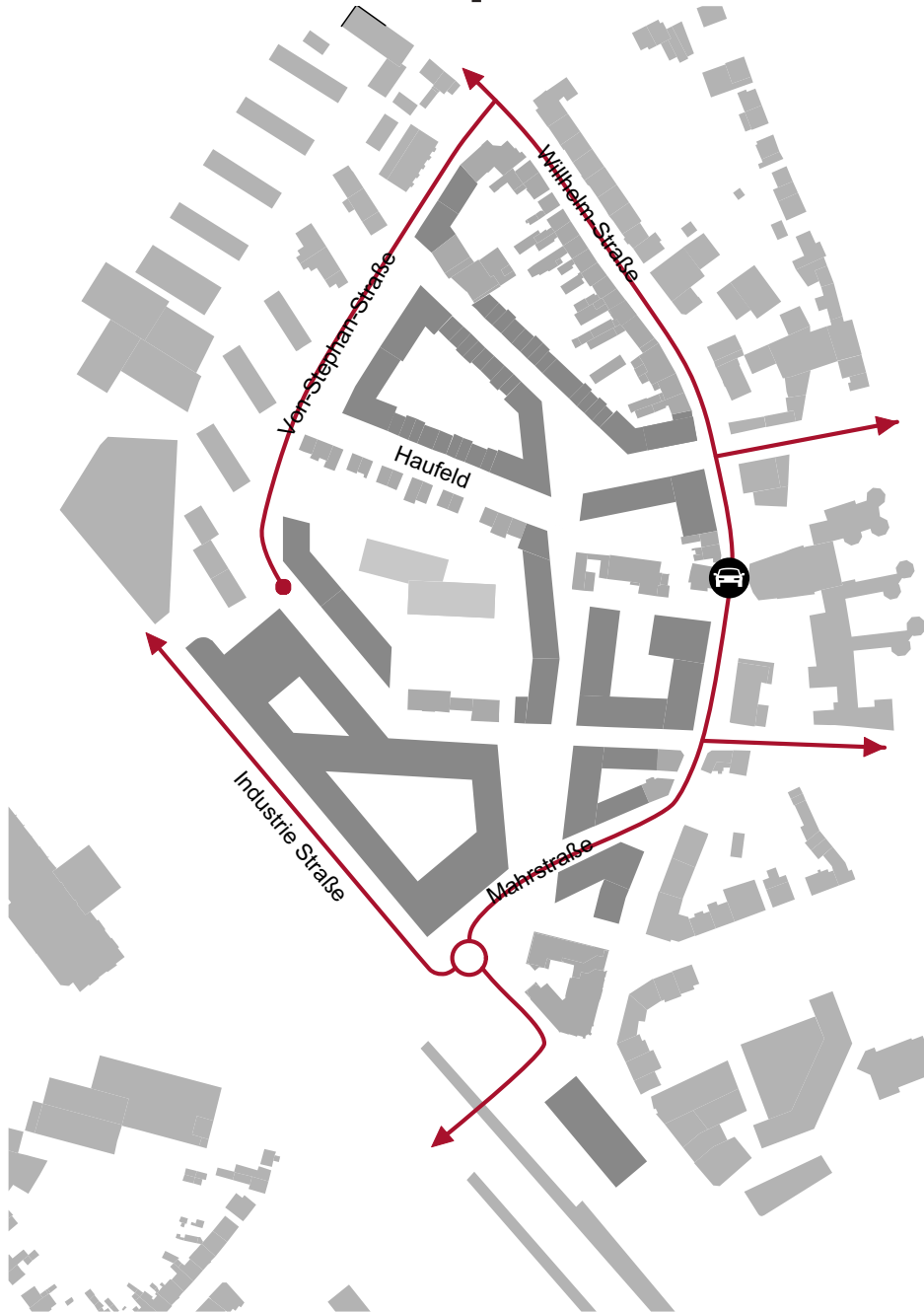
# Mobilitätskonzept - Fuß/Rad + ÖPNV

- Grüne Spange als zentraler und verkehrsberuhigter Freiraum
- Ausbau des Radnetzes und Sharing-Angebote entlang der Grünen Spange und am Bahnhof
- Verwebung mit der Stadt über horizontale Achsen
- Potenzial der Bahnhofsnähe wird für ein vorrangig auf Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV basierendes Mobilitätskonzept



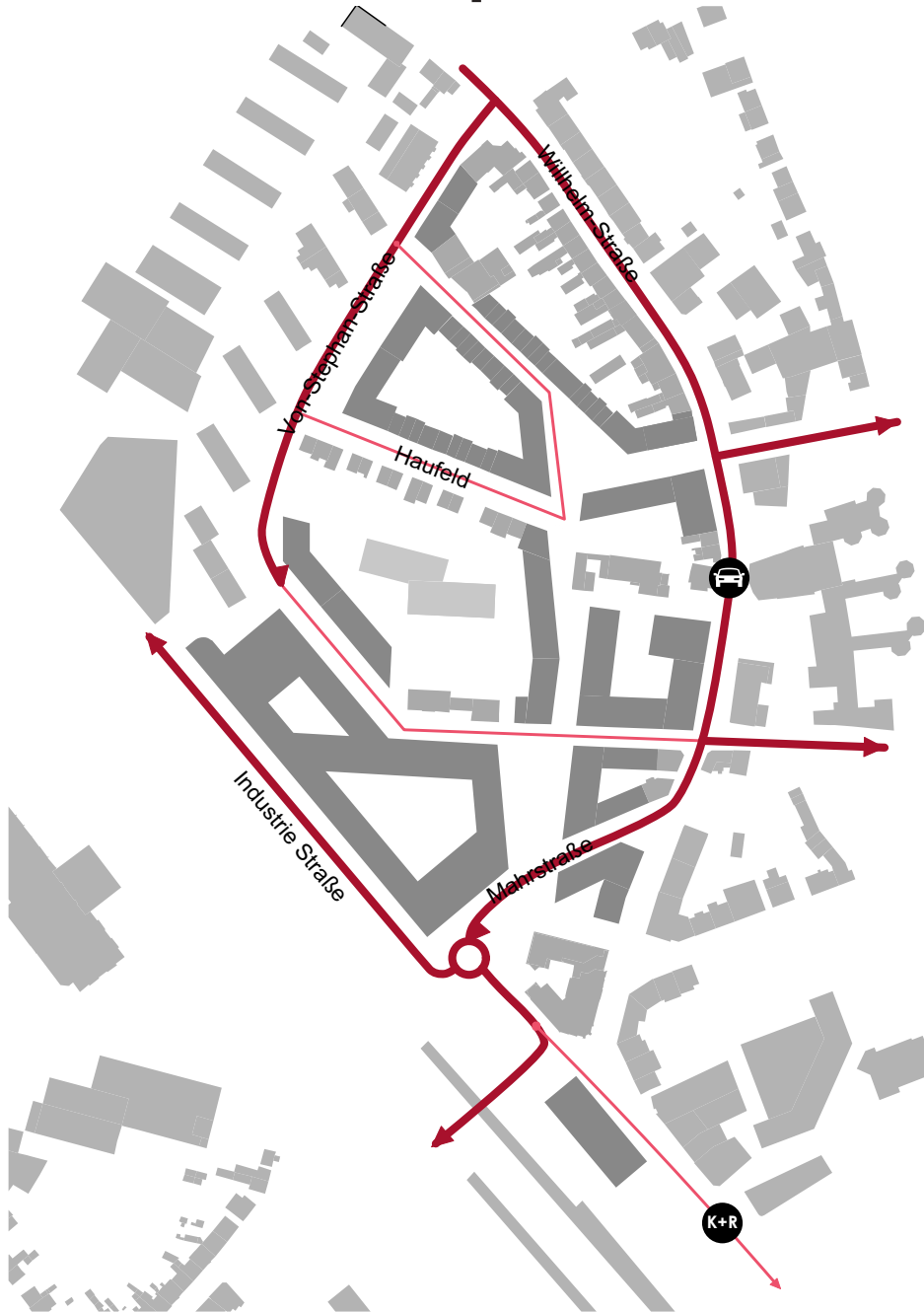
# Mobilitätskonzept - Motorisierter Individualverkehr

- motorisierter Verkehr wird weitestgehend aus dem Gebiet herausgehalten
- Erschließung auf Grundlage Bestand



# Mobilitätskonzept - Motorisierter Individualverkehr

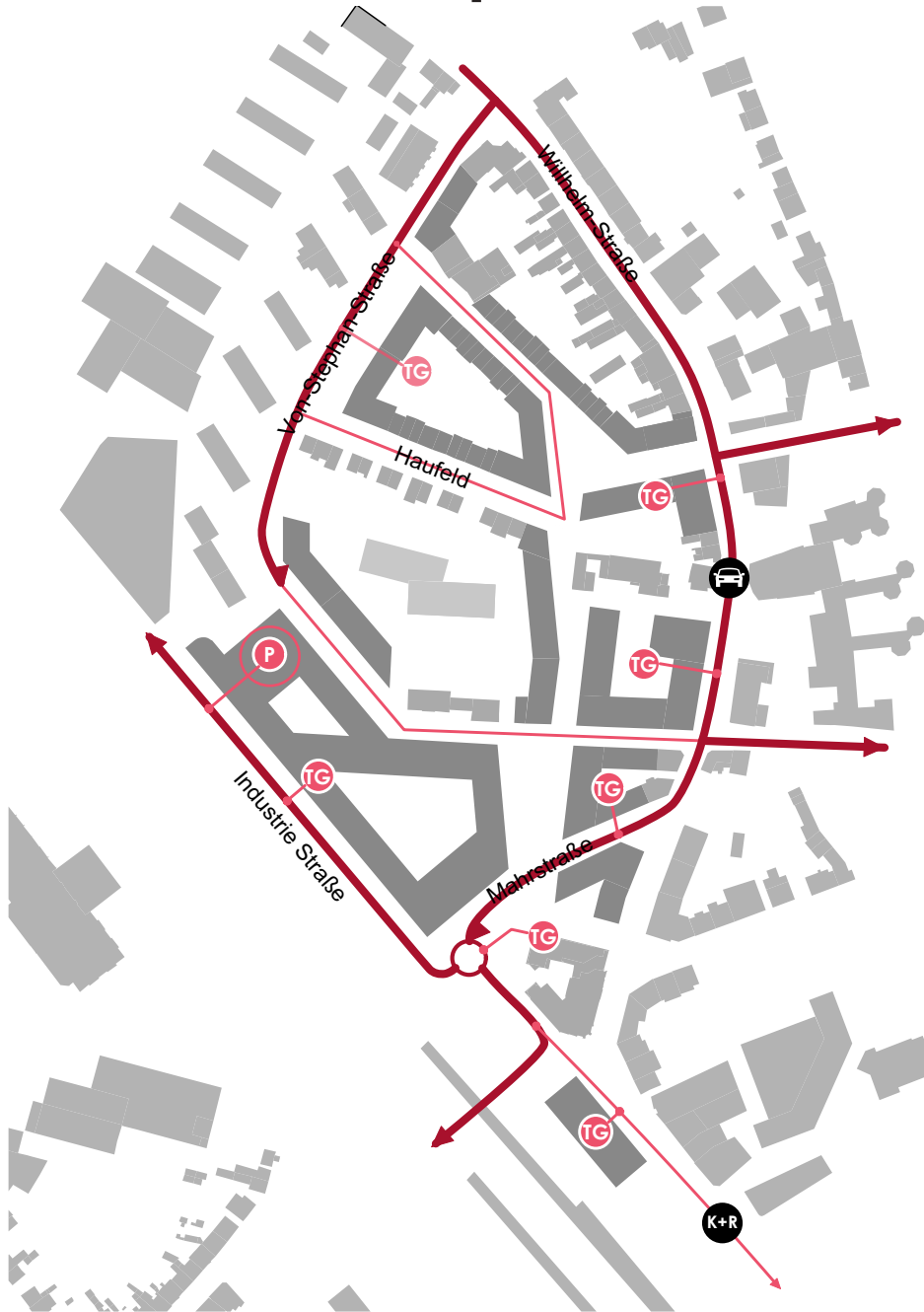
- motorisierter Verkehr wird weitestgehend aus dem Gebiet herausgehalten
- Erschließung auf Grundlage Bestand
- Mischverkehrsflächen und Spielflächen ermöglichen Erreichbarkeit "innerhalb" des Gebiets
- Kein Durchgangsverkehr





# Mobilitätskonzept - Motorisierter Individualverkehr

- motorisierter Verkehr wird weitestgehend aus dem Gebiet herausgehalten
- Erschließung auf Grundlage Bestand
- Mischverkehrsflächen und Spielflächen ermöglichen Erreichbarkeit "innerhalb" des Gebiets
- Kein Durchgangsverkehr
- ruhender Verkehr wird "von außerhalb" erreicht



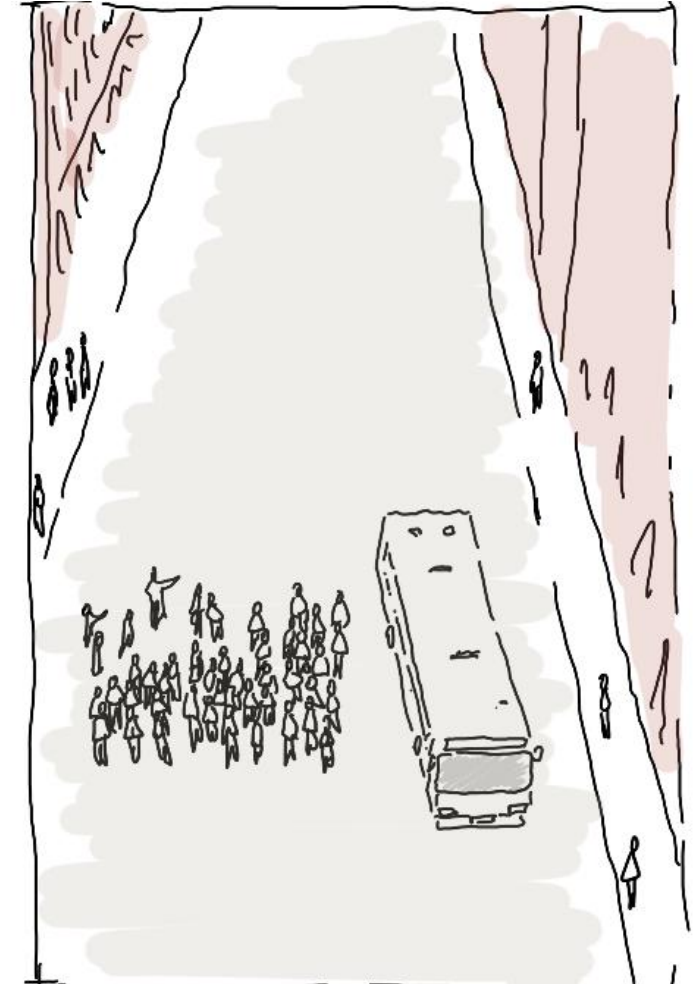
# Mobilität und Flächeninanspruchnahme



- 1 Radstellplatz pro Einwohner bzw. pro Arbeitsplatz



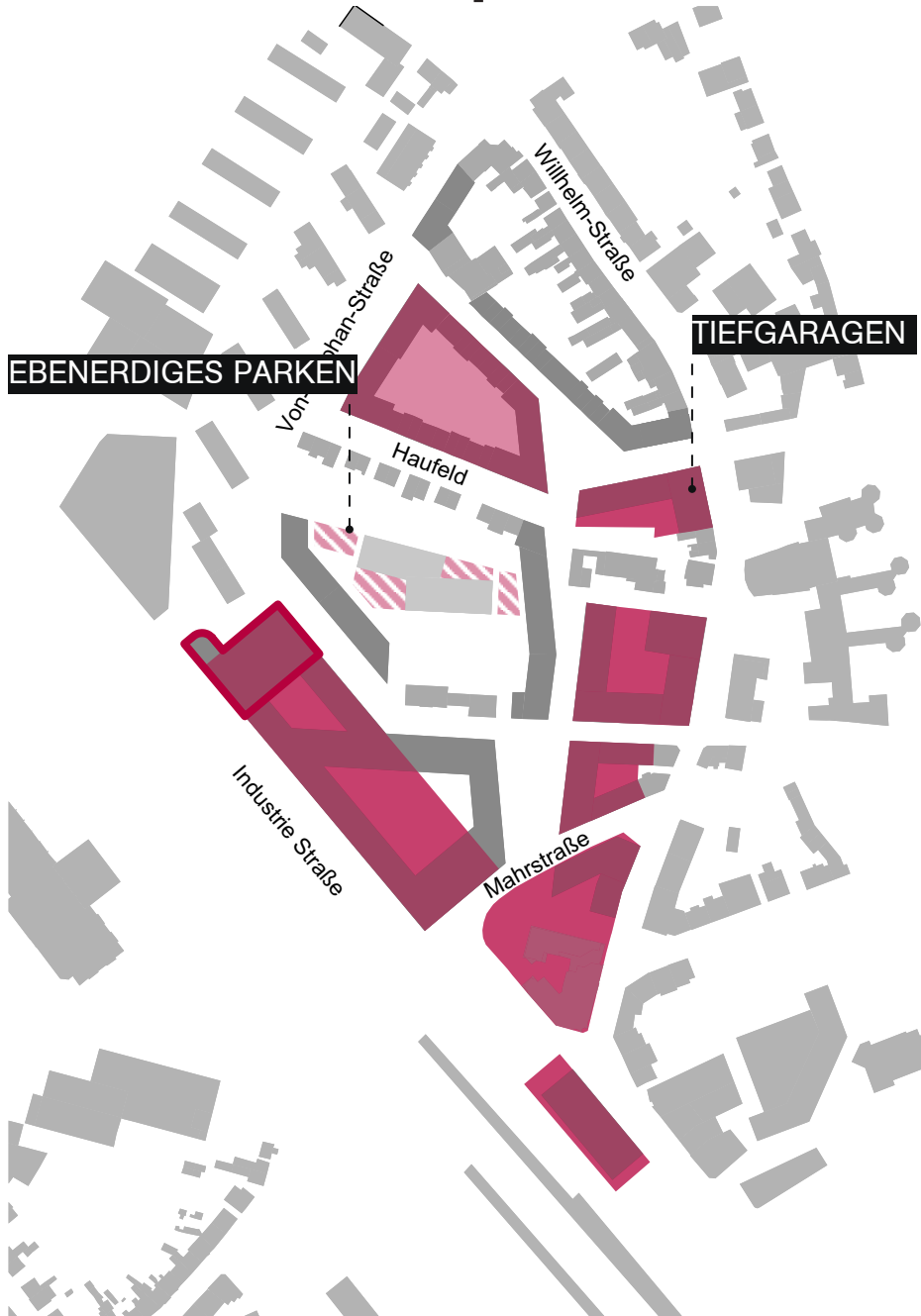
- 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit
- 1 Stellplatz pro 100m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbefläche
- keine zusätzlichen Besucherstellplätze



- direkte Nähe und modale Verknüpfung zu leistungsfähigem ÖPNV-Netz

# Mobilitätskonzept - Ruhender Verkehr

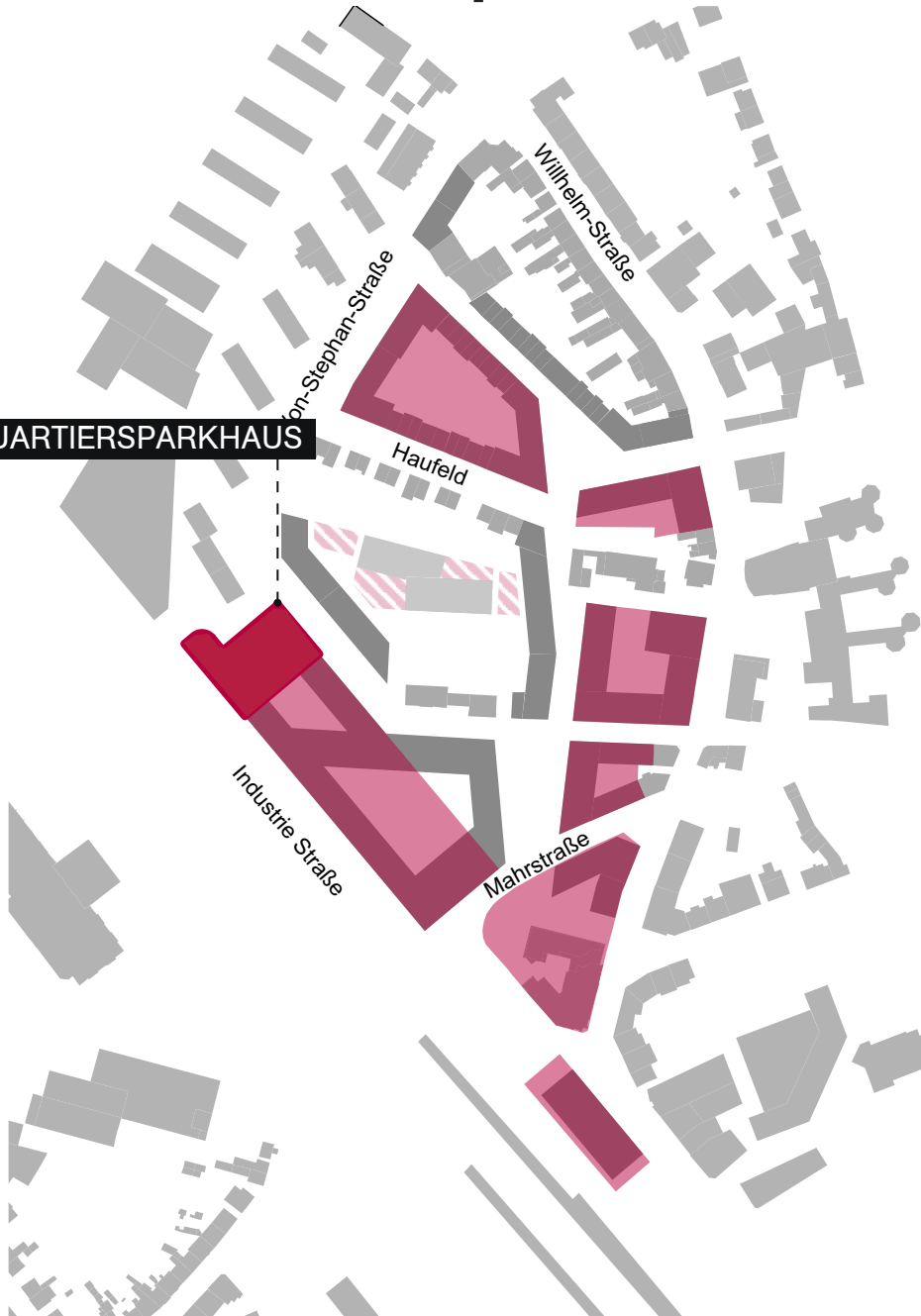
- Fokus auf Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV als Grundlage für reduzierte Stellplatzzahlen
- Tiefgaragen werden mit eigenen Car-Sharing-Angeboten ausgestattet



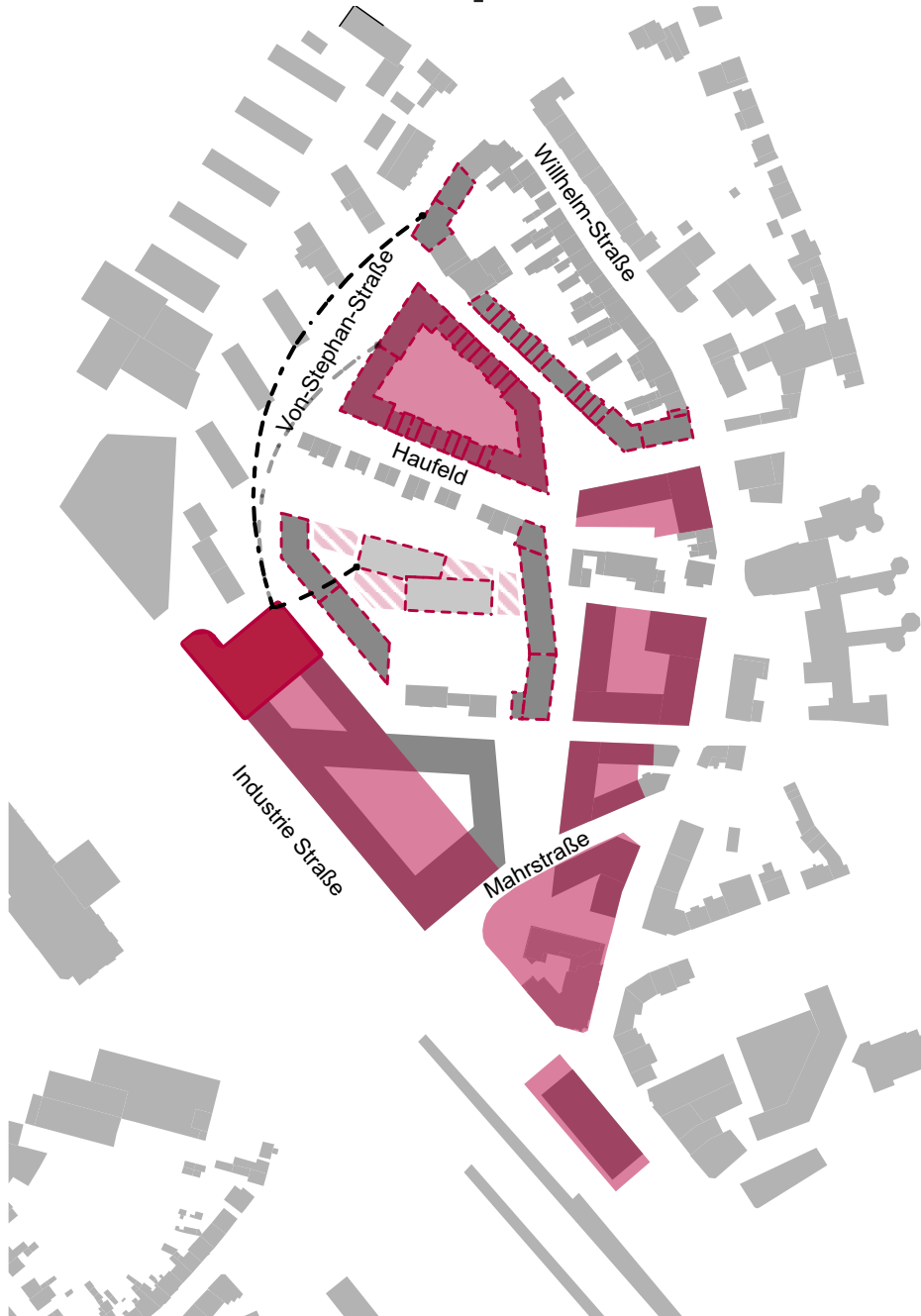
# Mobilitätskonzept - Ruhender Verkehr

- Fokus auf Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV als Grundlage für reduzierte Stellplatzzahlen
- Tiefgaragen werden mit eigenen Car-Sharing-Angeboten ausgestattet
- Parkhaus mit privaten sowie öffentlichen Stellplätzen und E-Lade-Infrastruktur

QUARTIERSPARKHAUS



# Mobilitätskonzept - Ruhender Verkehr

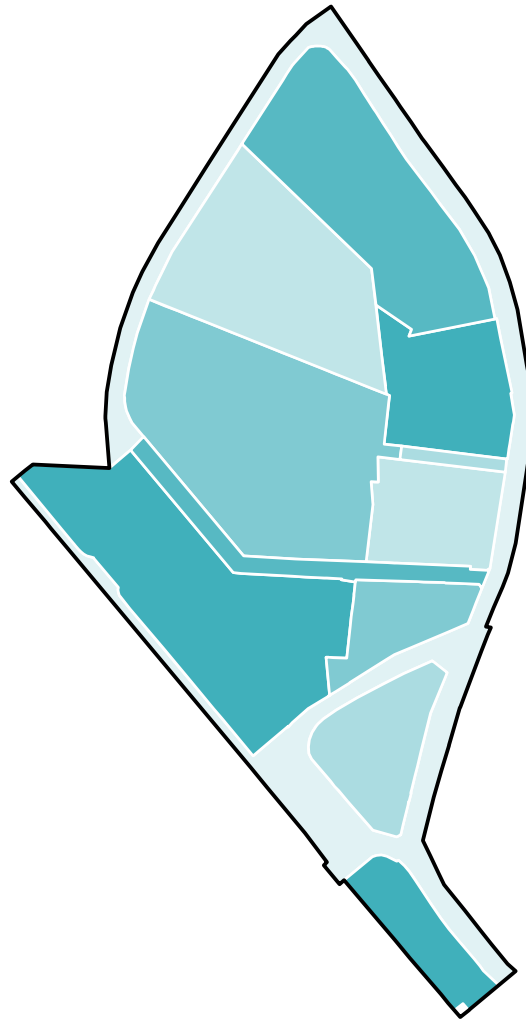


- Fokus auf Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV als Grundlage für reduzierte Stellplatzzahlen
- Tiefgaragen werden mit eigenen Car-Sharing-Angeboten ausgestattet
- Parkhaus mit privaten sowie öffentlichen Stellplätzen und E-Lade-Infrastruktur
- Baufeld M (und optional Baufeld S) deckt Bedarf über Quartiersparkhaus ab

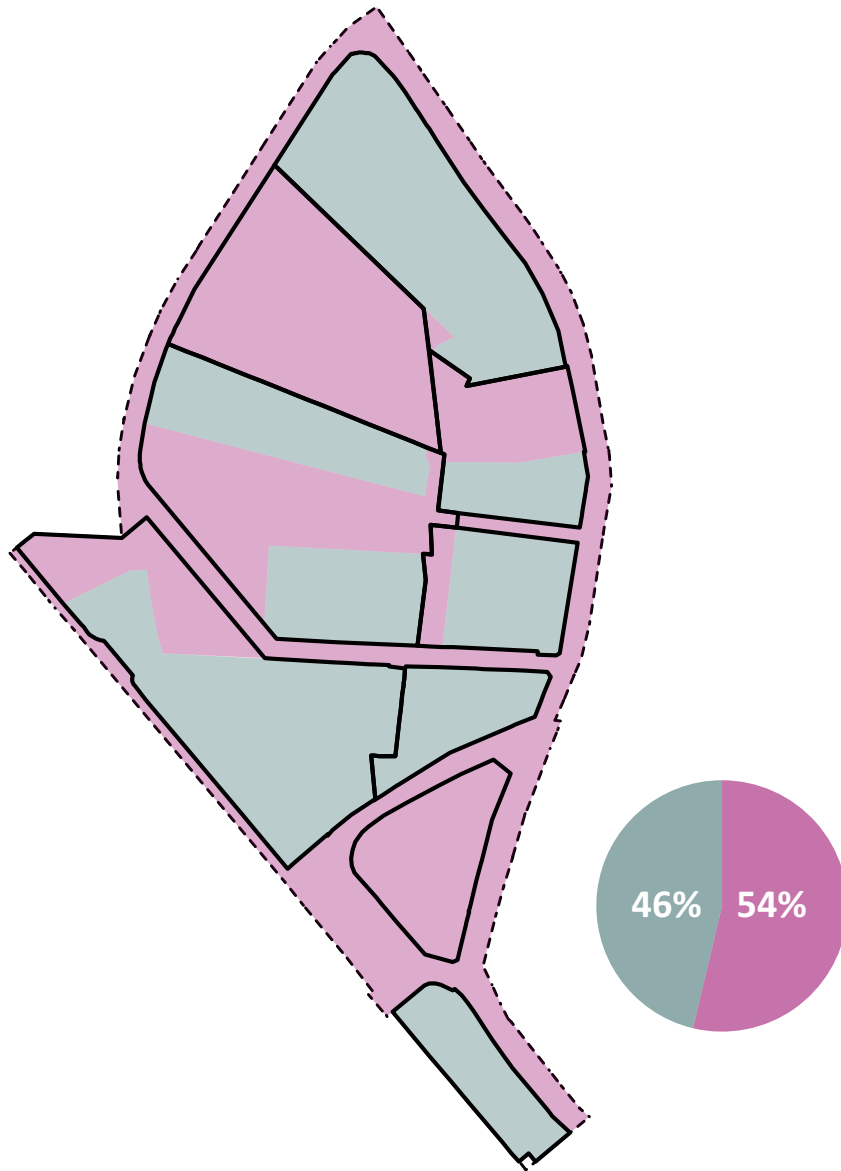
**Stellplatzbedarf minimal**  
(Wohnen: 0,5/WE)  
(Gewerbe: 1/100m<sup>2</sup>BGF)  
ohne zusätzliche  
Besucherstellplätze

Stellplatzbedarf privat	850
Stellplatzbedarf Besucher	/
Stellplätze Haufeld	950
Summe	100

# UNABHÄNGIGE ENTWICKLUNG DER BAUFELDER



# Entwicklungsstrategie



Bestand

## Eigentumsverhältnisse Öffentlich & Privat:

- Schaffung unabhängiger Entwicklungseinheiten
- diverse Eigentümerstrukturen je Baufeld, von rein öffentlich bis mehrere private Eigentümer
- im Bestand:  
46% in privater, 54% in öffentlicher Hand

# Baufeld XL 01

## Nutzung

- Urbanes Gewerbe (produzierend) oder Büronutzung.
- Quartiersgarage.
- Grünstreifen an der Industriestraße zur Retention von Regenwasser auf dem Grundstück.

## Eigentumsverhältnisse

- Überwiegend im privaten Eigentum
- Einzelne Grundstücke müssen erworben werden

## Maßnahmen im öffentlichen Raum

- Verbreiterung und Verbindung Grünzug zur Mahrstraße.

## Kennzahlen

	Bestand	Entwurf
Privat:	9.890 m <sup>2</sup>	12.395 m <sup>2</sup>
Öffentlich:	3.220 m <sup>2</sup>	715 m <sup>2</sup>
Gesamt:	13.110 m <sup>2</sup>	13.110 m <sup>2</sup>
BGF Neubau:	32.600 m <sup>2</sup>	
BGF Bestand:	0 m <sup>2</sup>	GFZ: 2,49
Überbaute Fläche:	7.468 m <sup>2</sup>	GRZ I: 0,57
Versiegelte Fläche:	2.995 m <sup>2</sup>	GRZ II: 0,80

## Abhängigkeiten

/

## vorgeschlagene Gebietsfestsetzung

GE (Gewerbegebiet)

## Stellplatzbedarf:

326 -652

## Stellplätze Quartiersgarage:

ca. 600





# Baufeld L 01

## Nutzung

- Erweiterung Gesundheitszentrum und Tiefgarage über bestehender Tiefgarage.

**vorgeschlagene Gebietsfestsetzung**  
MU (Mischgebiet Urban)

## Stellplatzbedarf:

45 -90

## Stellplätze:

Durch bestehende Tiefgarage abgedeckt.

## Eigentumsverhältnisse

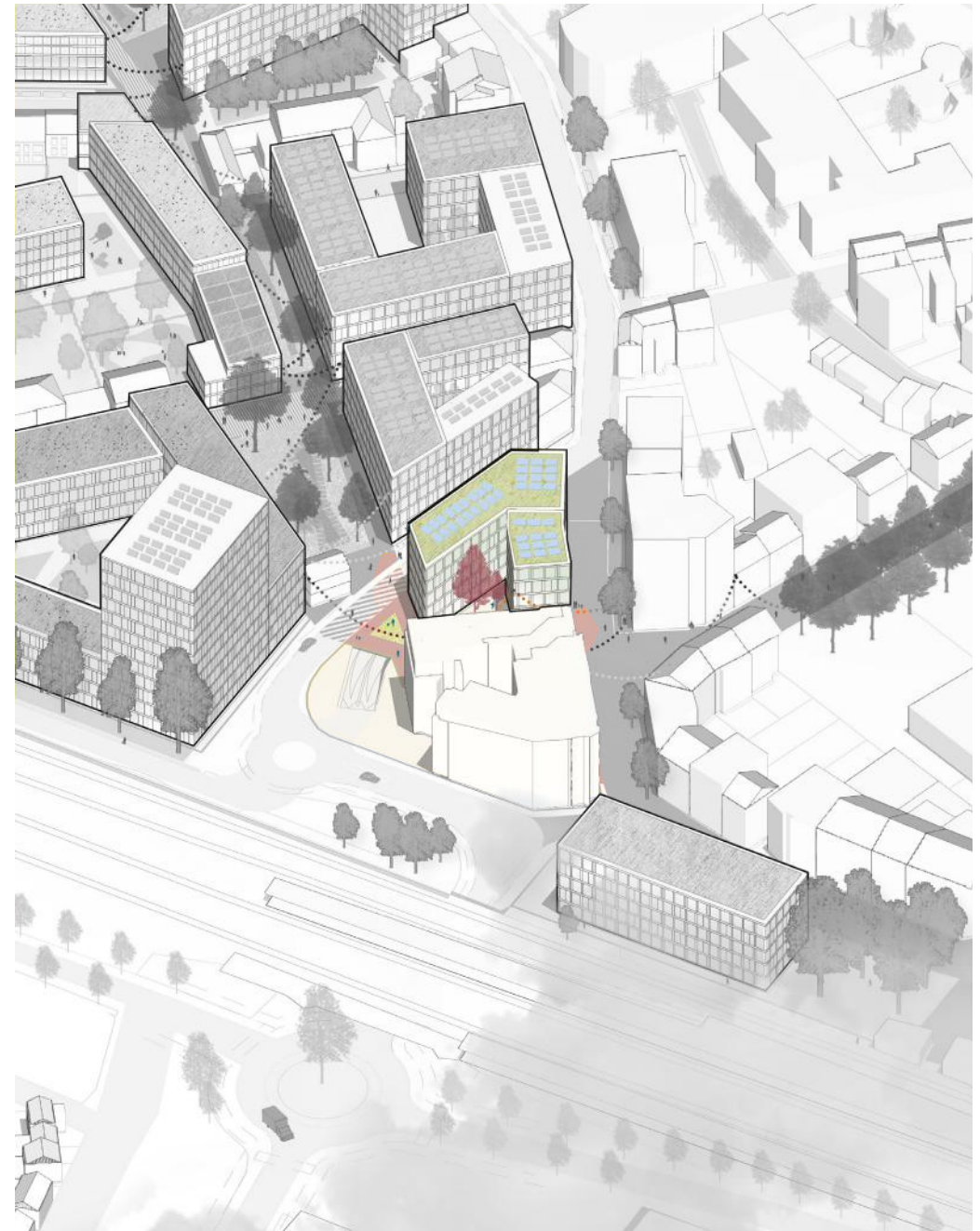
- in städtischem Eigentum

## Maßnahmen im öffentlichen Raum

- Auftakt Grünzug und Verbindung zum Europaplatz zwischen Bestand und Neubau.

## Kennzahlen

	Bestand	Entwurf		
Privat:	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>		
Öffentlich:	4.204 m <sup>2</sup>	4.204 m <sup>2</sup>		
Gesamt:	4.204 m <sup>2</sup>	4.204 m <sup>2</sup>		
BGF Neubau:	4.470 m <sup>2</sup>			
BGF Bestand:	5.360 m <sup>2</sup>	GFZ: 2,34		
Überbaute Fläche:	2.161 m <sup>2</sup>	GRZ I: 0,51		
Versiegelte Fläche:	1.856 m <sup>2</sup>	GRZ II: 0,96		



# Baufeld M 01

## Nutzung

- Gewerbe: Start-ups, Gründerzentren, Kleingewerbe, Micro-Units
- Wohnen
- Kita

## Eigentumsverhältnisse

- Überwiegend Eigentum der Stadt
- Grundstück DRK und Kita in privatem Eigentum

## Maßnahmen im öffentlichen Raum

- Grünzug kann vorab auf Flächen der Stadt eingerichtet werden. Im Rahmen der Hochbauentwicklung kann dieser verbreitert werden.

## Kennzahlen

	Bestand	Entwurf
Privat:	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Öffentlich:	4.204 m <sup>2</sup>	4.204 m <sup>2</sup>
Gesamt:	4.204 m <sup>2</sup>	4.204 m <sup>2</sup>
BGF Neubau:	4.470 m <sup>2</sup>	
BGF Bestand:	5.360 m <sup>2</sup>	GFZ: 2,34
Überbaute Fläche:	2.161 m <sup>2</sup>	GRZ I: 0,51
Versiegelte Fläche:	1.856 m <sup>2</sup>	GRZ II: 0,96

## Abhängigkeiten

- bedingte Abhängigkeit von DRK
- Verbreiterung der grünen Spange erfordert Entfernung 2 EFH

## vorgeschlagene Gebietsfestsetzung

MU (Urbanes Gebiet),  
MI (Mischgebiet),

## Stellplatzbedarf:

102 - 204



# Baufeld S 01

## Nutzung

- Wohnen mit Gewerbe im Erdgeschoss
- Baugruppen mit sozialen Nutzungen im Erdgeschoss

## Eigentumsverhältnisse

- Eigentum der Stadt

## Maßnahmen im öffentlichen Raum

- Erneuerung des Hafelfeld als sharedspace Fläche.

## Abhängigkeiten

- Baumbestand
- 
- 

## Kennzahlen

	Bestand	Entwurf
Privat:	0 m <sup>2</sup>	6.584 m <sup>2</sup>
Öffentlich:	9.702 m <sup>2</sup>	3.118 m <sup>2</sup>
Gesamt:	9.702 m <sup>2</sup>	9.702 m <sup>2</sup>
BGF Neubau:	11.598 m <sup>2</sup>	
BGF Bestand:	0 m <sup>2</sup>	GFZ: 1,20
Überbaute Fläche:	3.025 m <sup>2</sup>	GRZ I: 0,31
Versiegelte Fläche:	3.160 m <sup>2</sup>	GRZ II: 0,64

## vorgeschlagene Gebietsfestsetzung

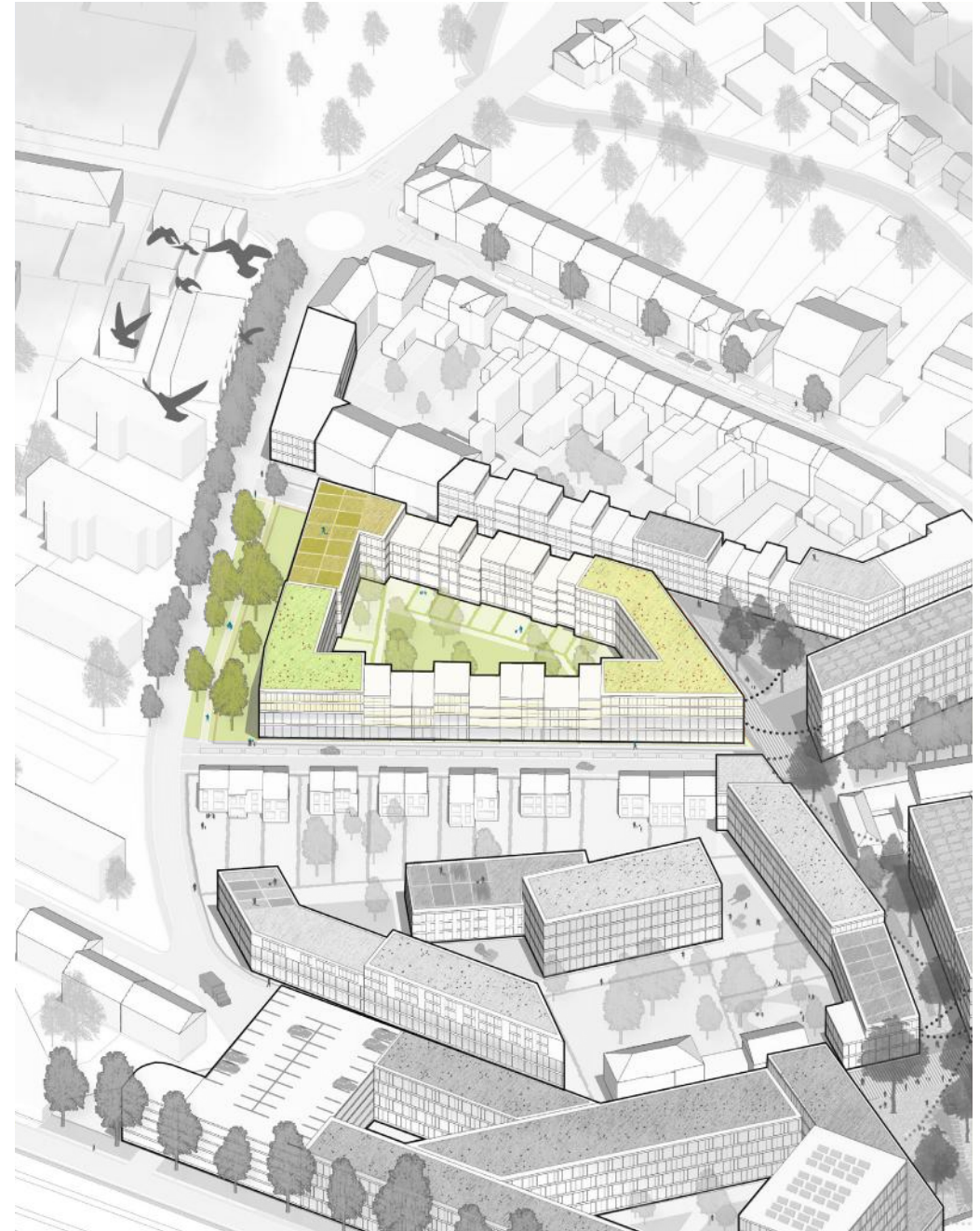
MU (Urbanes Gebiet),  
MI (Mischgebiet),  
WA (Allgemeines Wohngebiet)

## Stellplatzbedarf:

48 - 96

## Stellplätze Tiefgarage:

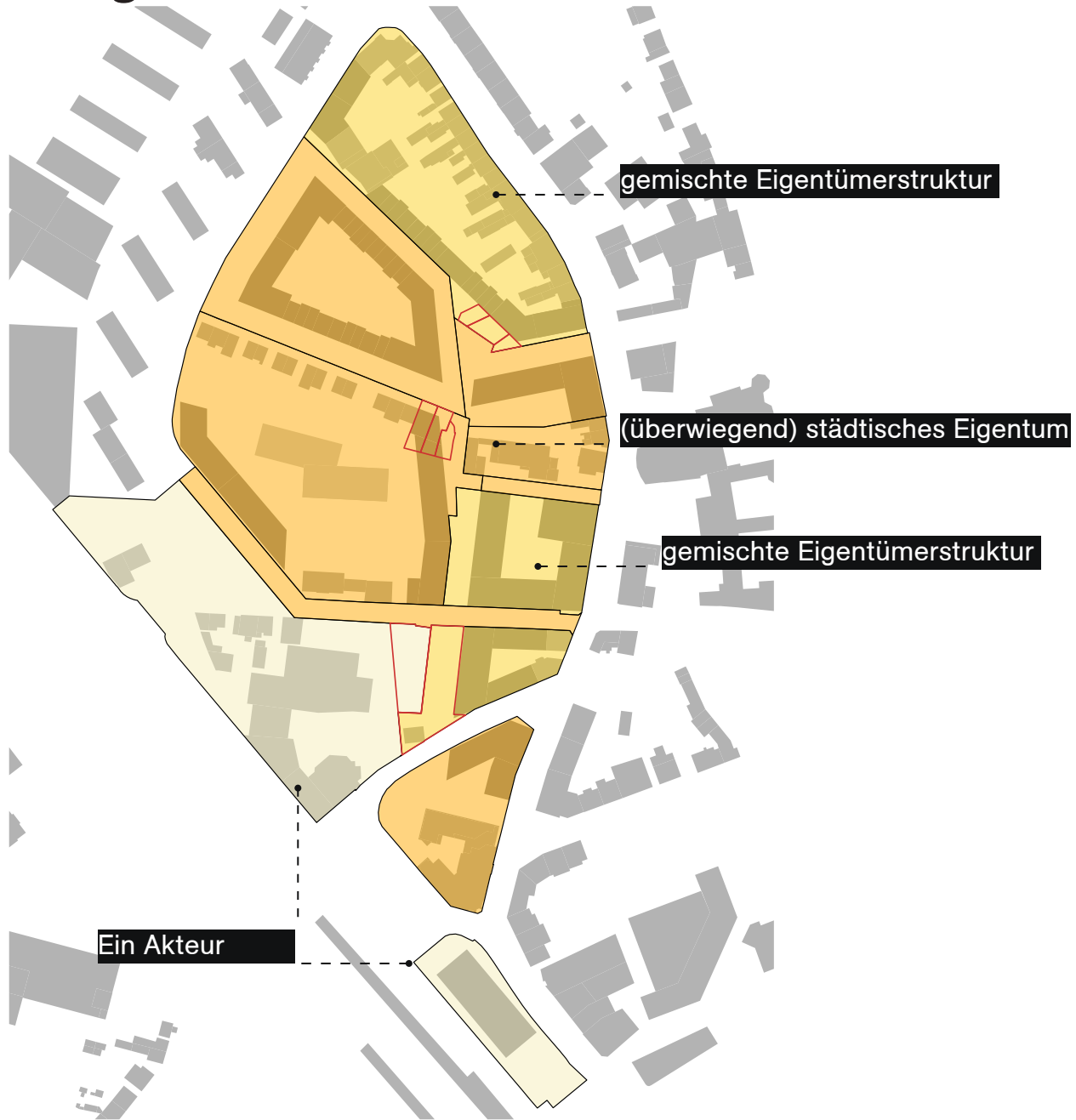
0



# Modelfotos



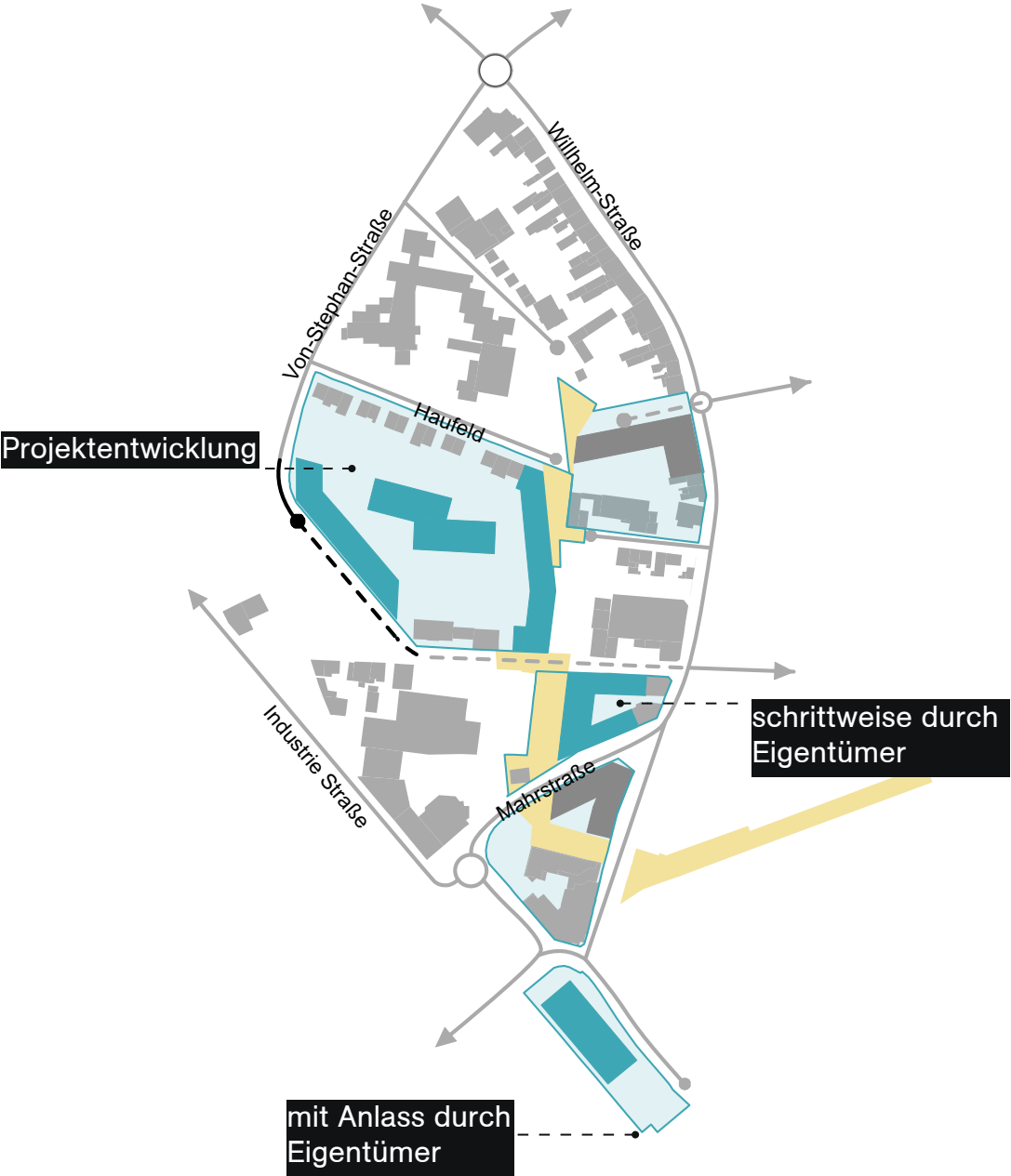
# Verfügbarkeit der Baufelder



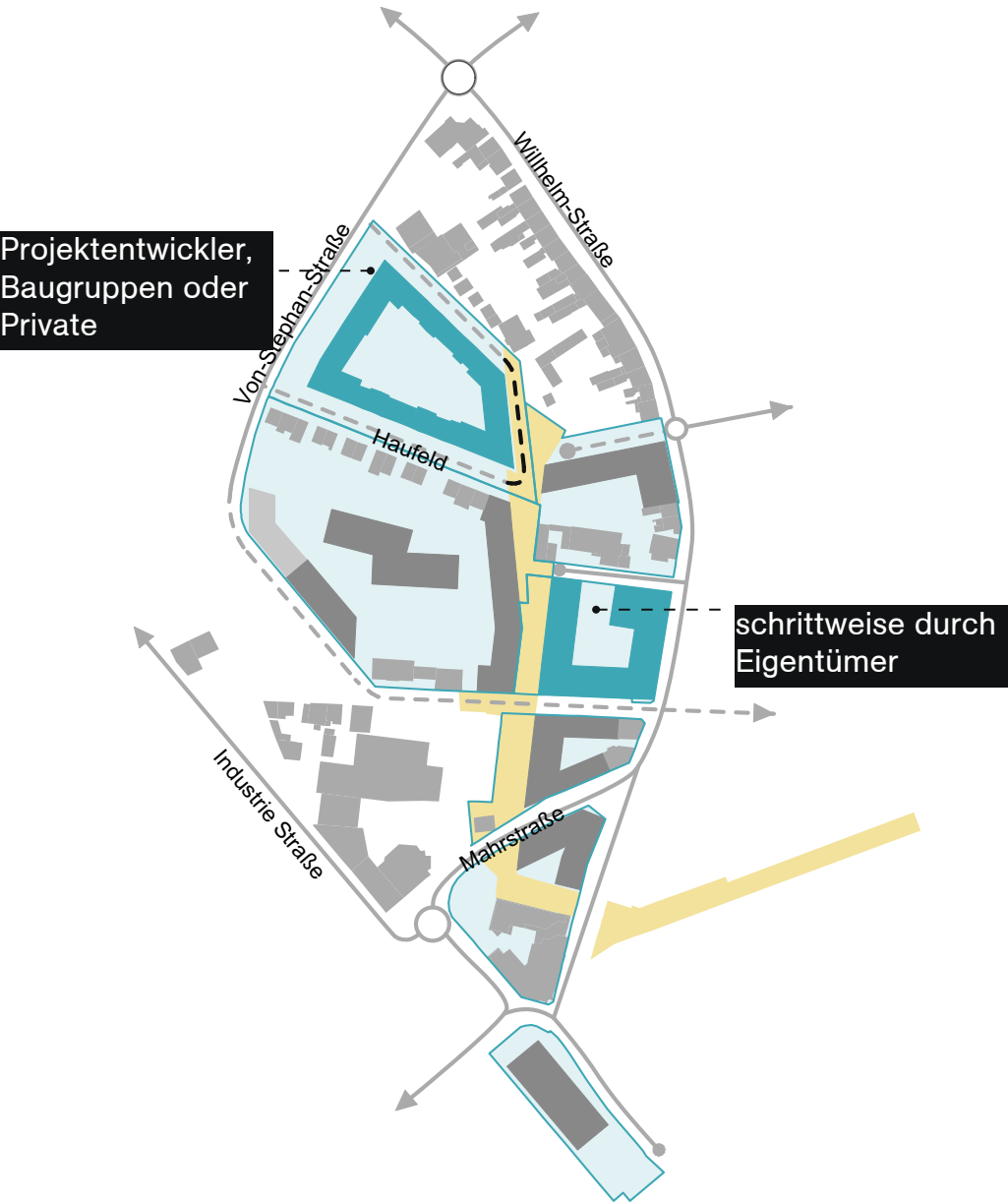
# Realisierungsschritte - Wo beginnen?



# Realisierungsschritte - mittelfristig

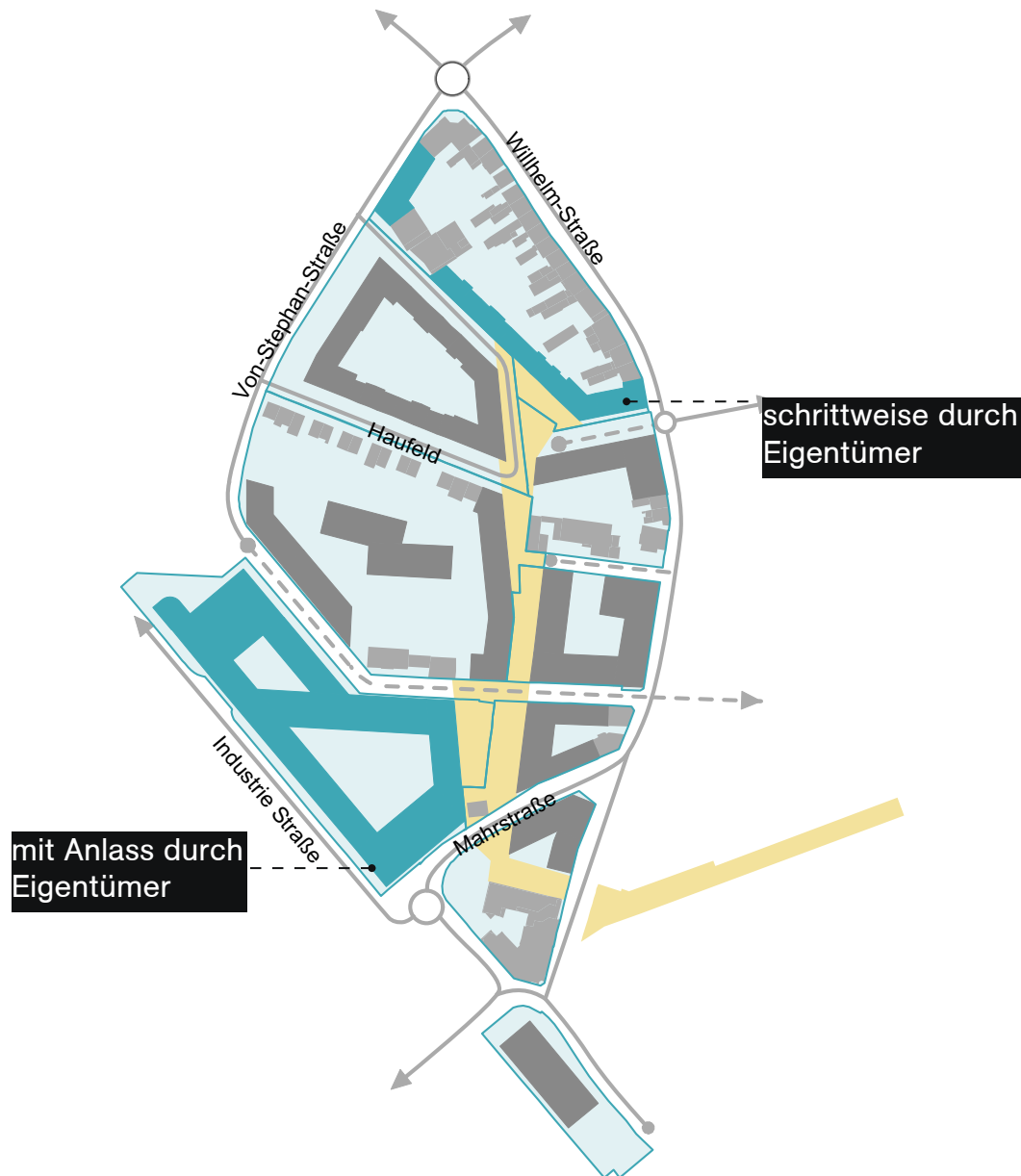


# Realisierungsschritte - längerfristig

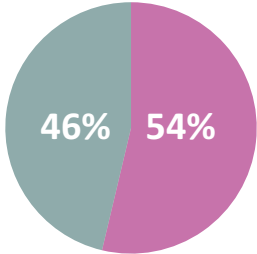
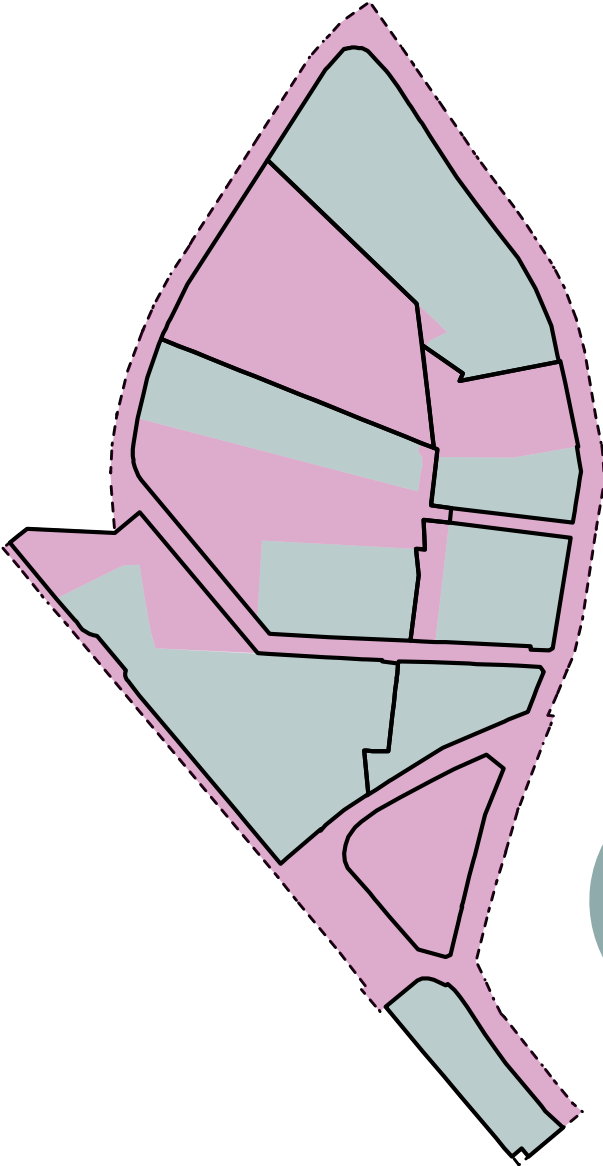




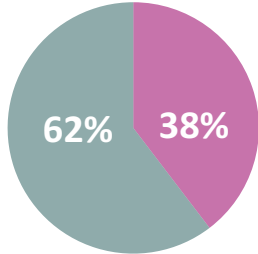
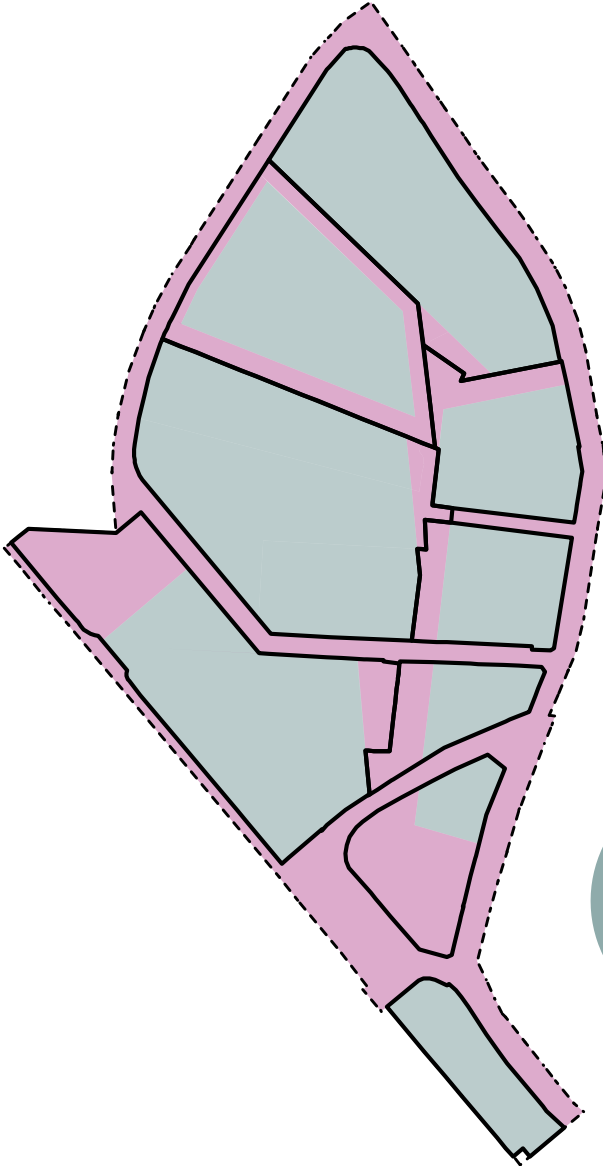
# Realisierungsschritte - Anlass / Eigeninitiative



# Eigentumsverhältnisse: Öffentlich & Privat



Bestand



Planung

An architectural rendering of a residential development. The central focus is a large, multi-story building complex with several interconnected blocks. Many of the roofs are green, and some have solar panels. The building is surrounded by a mix of trees, including green and red-leafed varieties. A river or canal flows through the site, and a road with a row of trees is visible in the foreground. The surrounding area is filled with smaller, white-outlined buildings, suggesting an urban context. The overall style is clean and modern.

DeZwarteHond.

**VIELEN DANK!**

Beiträge können im Anschluss an die Veranstaltung an folgende Adresse gesendet werden:

**Masterplan-Haufeld@Siegburg.de**