

# SIEGBURG HAUFELD

## Städtebaulicher Masterplan

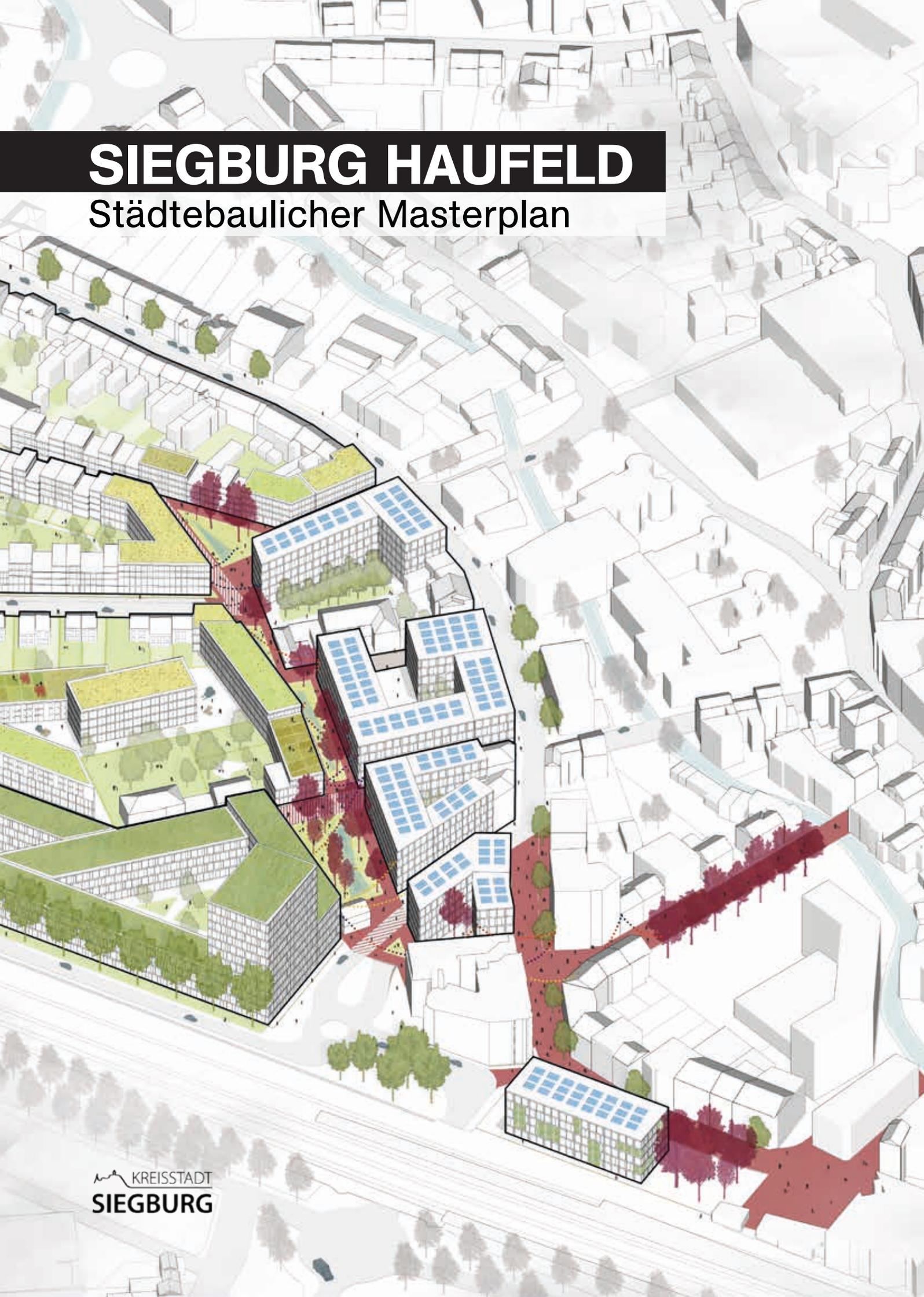




Abb. 01 Haufeld



Abb. 02 Haufeld

# VORWORT

Siegburg ist durch seine einzigartige Mischung attraktiv und liebenswert, modern und doch beschaulich. Siegburg ist eine von ihren Bürgerinnen und Bürgern geliebte Stadt, bunt und vielfältig. Betrachten wir unsere Kreisstadt aus der Perspektive des Stadtplaners, so dürfen wir konstatieren: Viel hat sich getan, die Stadt hat sich im Laufe der letzten Jahrzehnte sehr zu ihrem Vorteil entwickelt.

Handlungsbedarf besteht zweifelsohne zwischen Von-Stephan-Straße und Europaplatz, zwischen Bahntrasse und Wilhelmstraße. Städtebaulich schöpft diese Fläche ihr Potenzial längst nicht aus. Erste Überlegungen gingen in Richtung eines modernen Bürostandorts am ICE-Bahnhof an der Strecke Köln-Frankfurt, andere Stimmen bevorzugten ein kleinteiliges, ruhiges Wohnquartier.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang die spezielle Situation Siegburgs, die den Wert des Planbereiches noch einmal erhöht. Die Bebauungsmöglichkeiten in der flächenkleinsten Kommune im Kreis mit zudem umfangreichen Nutzungsbeschränkungen sind bekanntlich weitgehend erschöpft. Insbesondere für gewerbliche Zwecke steht kaum Raum zur Verfügung. Neben dem Gewerbegebiet Zange II, das noch umfassender Entwicklungsmaßnahmen bedarf, ist die genannte Fläche die einzige Möglichkeit, zusätzliche Gewerbebetriebe mit nicht störendem Charakter (also Gewerbe, das benachbartes Wohnen ermöglicht) anzusiedeln.

Der Planungsausschuss beschloss, einen „Masterplan Haufeld“ zu erstellen. Ein Masterplan ist ein städtebauliches Instrument für eine gesamtheitliche Planung. Die Stadt Siegburg entschloss sich, eine moderierte Mehrfachbeauftragung offen und kooperativ mit drei interdisziplinären Planungsteams, besetzt aus Stadt- und Freiraumplanern, durchzuführen.

Ziel des Verfahrens war die Entwicklung einer städtebaulichen Vision für ein neues Stadtquartier in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Um einen zukunftsfähigen Nutzungsmix aus Arbeiten und Wohnen zu garantieren, musste ein Energie-, Verkehrs- und Klimaschutzkonzept ausgearbeitet und berücksichtigt werden.

Die Bürgerschaft, speziell die Anwohner rund um das Haufeld, wurden von Anfang an in den Masterplanprozess einbezogen. An mehreren Masterplan-Abenden nahmen die beteiligten Büros die Interessen, Sorgen und auch Anregungen der gewerblichen und privaten Anlieger entgegen und legten – im engen Verbund mit Verwaltung und Politik – drei Entwürfe vor. Am besten gefielen die Ausarbeitungen des Büros „DeZwarteHond“, die in vertiefter Form wiederum der Bürgerschaft präsentiert wurden. Ich danke allen Beteiligten für die vertrauensvolle Zusammenarbeit bis hier hin und wünsche mir, dass es mit dem Masterplan gelingt, das Areal Haufeld für zukünftige Generationen aufzuwerten.

Ihr

(Franz Huhn) Bürgermeister



	Kapitel	Seite
<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>STÄDTEBAULICHE SITUATION</b>	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>PROZESS</b>	<b>26</b>
<b>4</b>	<b>MASTERPLAN</b>	<b>40</b>
<b>5</b>	<b>GEBIETSTYPOLOGIEN S, M, L, XL</b>	<b>78</b>
<b>6</b>	<b>REALISIERUNGSSTRATEGIE</b>	<b>102</b>
<b>7</b>	<b>FAZIT UND AUSBLICK</b>	<b>110</b>
	<b>Impressum</b>	<b>112</b>

# 1 EINLEITUNG

Das Planungsgebiet Haufeld hält für die zukünftige Entwicklung Siegburgs eine ganz bedeutende Position inne. Als eines der letzten Flächenpotenziale der Stadt und direkt an Innenstadt und Bahnhof grenzend birgt das Gebiet eine besondere Chance für die Stadt.

Der Masterplan ist so gestaltet, dass er für die genannte Fläche zunächst die Liegenschaften erfasst, bewertet und zuordnet, gegebenenfalls Veränderungsbedarf feststellt sowie Neuordnungen ermöglicht und damit das Ziel verfolgt, zusammenhängende, aufeinander abgestimmte Baumöglichkeiten zu schaffen und seitens der Stadt anzubieten.

Die angestrebte 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. Ziel des Masterplans 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.

Abb. 03 Luftbild Vogelflug Projektgebiet

Im Zuge der vier Kernthemen

- Optimale Nutzung der Potenziale des Standorts,
- Realisierung verschiedener Angebote,
- Nutzung bestehender Infrastruktur und
- Ergänzung um bedeutende öffentliche Stadträume

liefert diese Broschüre einen Masterplan, welcher den städtebaulichen Rahmen und eine nachhaltige Grundlage für innerstädtisches Leben, Handeln, Arbeiten und Wohnen im Plangebiet Haufeld und für die Stadt Siegburg darstellen soll.

Die Gliederung der Broschüre zum Masterplan Haufeld erfolgt in sieben Kapiteln:

Auf die Erläuterung des Anlasses und der Aufgabenstellung des Masterplan Haufeld in der EINLEITUNG (Kapitel 1), folgt die mit dem Kapitel STÄDTEBAULICHEN SITUATION (Kapitel 2) die Darstellung des derzeitigen Status Quo des Haufelds anhand von räumlicher Analyse und Auswertung bestehender Planwerke. In Kapitel WETTBEWERBSVERFAHREN (Kapitel 3) wird der Ablauf der Mehrfachbeauftragung samt einhergehender Bürgerbeteiligung erläutert, sowie der Prozess bis hin zur Entstehung der vorliegenden Broschüre skizziert. Das anschließende Kapitel MASTERPLAN (Kapitel 4) erklärt das städtebauliche Konzept für das Haufeld mitsamt der Themen Verkehr, Grün- und Freiraum sowie Nachhaltigkeit. In Folge wird einerseits in Kapitel 5 GEBIETSTYPOLOGIEN S,M,L,XL genauer die baulich-modulare Zusammensetzung samt baufeldspezifischer Charakterisierung dargestellt und andererseits die REALISIERUNGSSTRATEGIE (Kapitel 6) auf Grundlage der bestehenden Grundstücksverfügbarkeit erläutert. Zuletzt dient FAZIT UND AUSBLICK (Kapitel 7) dazu, eine Zusammenfassung des erarbeiteten Konzeptes als auch eine Perspektive für weitere Schritte zu liefern.

## 2 STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Kapitel 2 Städtebauliche Situation beschreibt nicht nur die räumliche Situation sondern dient auch als Bestandsaufnahme planungsrelevanter Informationen und der der Auswertung bestehender Planwerke. Es ist somit eine Momentaufnahme des Status Quo.

Im Zuge dessen werden Lageeigenschaften, die städtebauliche Einbindung, naturräumliche Bindungen und bestehende Infrastruktur ebenso herangezogen wie die bestehenden Eigentumsverhältnisse und Inhalte des integrierten Stadtentwicklungskonzept für die Innenstadt Siegburgs.

## Lage, Markt und Standort

Als eine der letzten verbliebenen Flächenressourcen Siegburgs, gelegen in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und ICE-Bahnhof, verfügt das Haufeld über wichtige Standorteigenschaften für das Arbeiten von Morgen.

Mit der zunehmenden Entkopplung von Arbeit und Arbeitsort auf der einen Seite und der besseren Vereinbarkeit von Gewerbe und Wohnen im Sinne einer "Industrie 4.0" auf der anderen Seite können am Haufeld zwei Entwicklungen ineinandergreifen, die in den nächsten Jahren die gewerbliche Entwicklung maßgeblich bestimmen werden. Das Angebot an gemischten Wohn- und Arbeitswelten mit einer hohen Freiraumqualität scheint für wissensbasierte und damit zukunftsfähige Sektoren ein entscheidender Standortfaktor zu sein. Gleichzeitig ist die gute Erreichbarkeit und die Verfügbarkeit von Landschaft, Freizeitangeboten und Kultur in Siegburg und der Region gegeben.

Es muss das Ziel sein, hier arbeitsplatz- und gewerbesteuerintensive Betriebe anzusiedeln. Der Standort bietet enorme Standortpotenziale für eine vielfältige Mischung großmaßstäblicher und kleinteiliger gewerblicher Nutzungen in Kombination mit Wohnen und sozialer Infrastruktur. Durch die Mischung von Funktionen und den Fokus auf wissensbasierte kann die Entwicklung des Haufeldes nachhaltig, schrittweise und unabhängig von kurzfristigen Trends und Marktentwicklungen erfolgen.

## Baustruktur

Die Baustruktur und Bausubstanz im Plangebiet ist äußerst heterogen. Geprägt wird das Gebiet

durch die straßenbegleitende Bebauung entlang der Wilhelmstraße und vereinzelte 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 bestimmen nicht unwesentlich die Wahrnehmung des Gebietes und sind damit verantwortlich für seine derzeit geringe räumlichen Qualität.

## Natur, Landschaft & Grünordnung

Das Gebiet verfügt über einige erhaltenswerte Baumbestände. Entlang der Von-Stephan-Straße befinden sich straßenbegleitend erhaltenswerte Platanen, darüber hinaus befinden sich auf dem Grundstück der Schule erhaltenswerte Kastanien. Der Erhalt weiterer Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes bleibt im Einzelfall zu prüfen.



Abb. 04 Luftbild und Plangebietsabgrenzung Haufeld

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist von Außen 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.

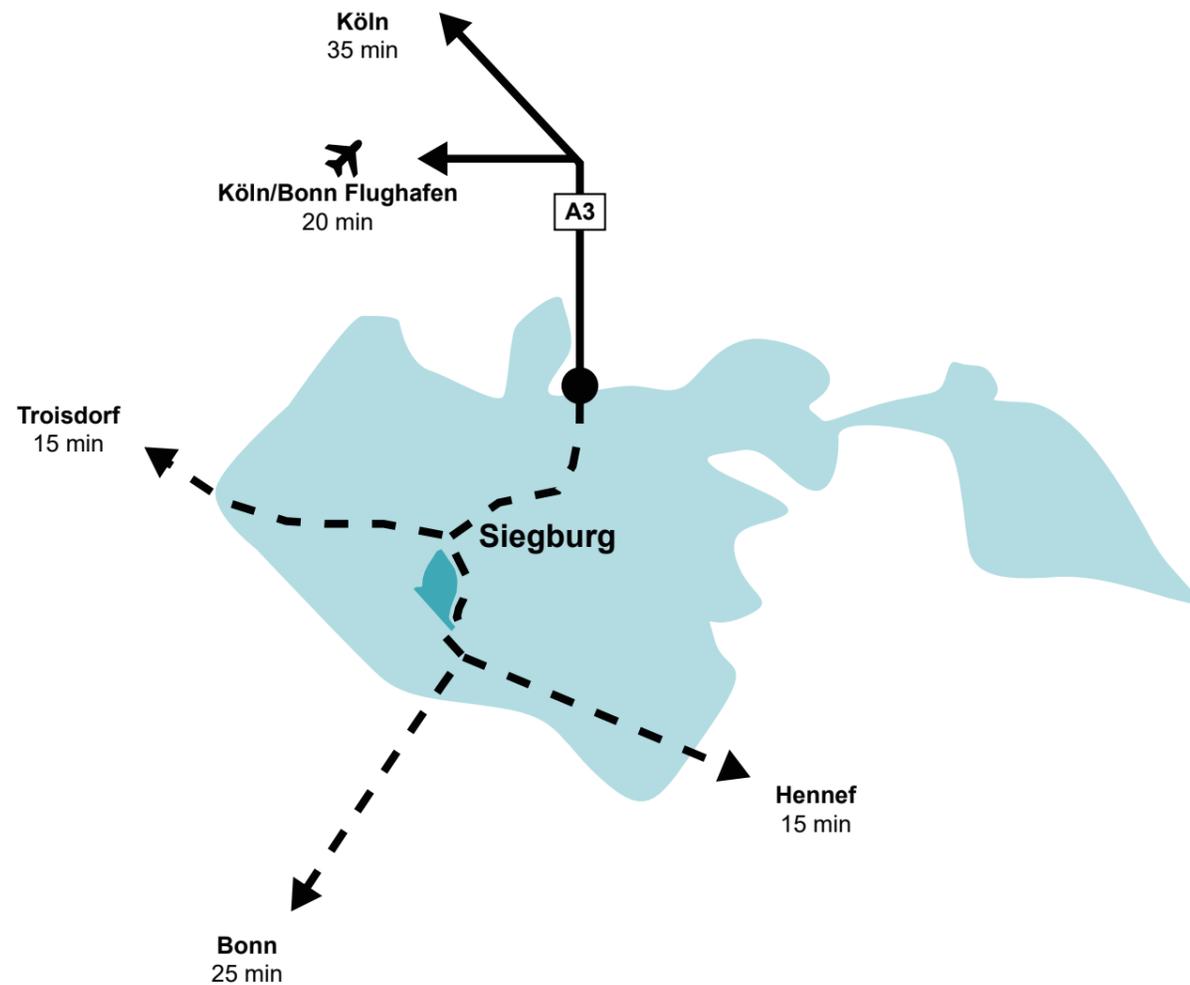


Abb. 05 Übergeordnete MIV-Einbindung

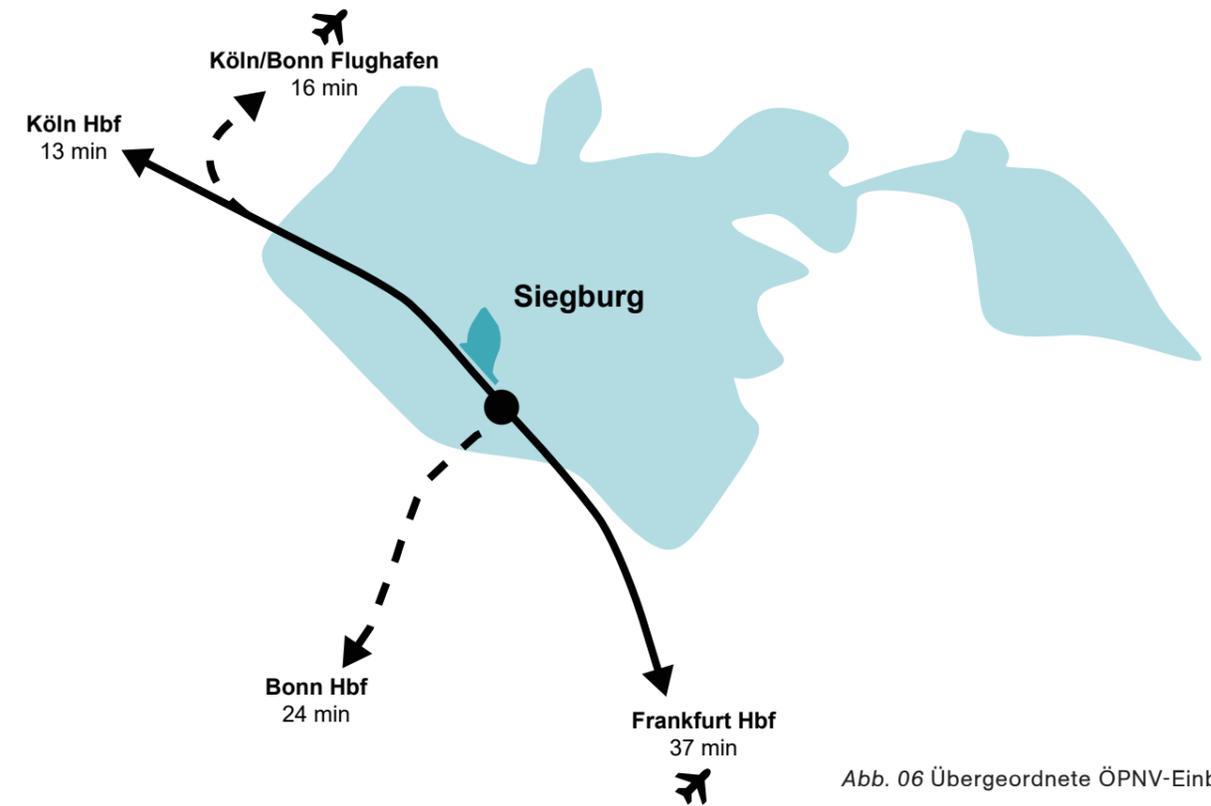


Abb. 06 Übergeordnete ÖPNV-Einbindung

### ÖPNV

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Anbindung zum Bahnhof Siegburg/Bonn. Mit der Stadtbahnlinie 66 besteht direkter Anschluss an den Hauptbahnhof der Bundestadt Bonn. Über den ICE Bahnhof besteht Anschluss an den regionalen und nationalen Bahnverkehr. Die ÖPNV Haltestelle „Stadhalle“

befindet sich an der Wilhelmstraße etwas nördlich der Alleestraße. Der Haltepunkt wird von den Linien 501/502, 503, 509, 510, 511, 555, 556, 557, 576, 577, SB56 angefahren. Eine weitere Haltestelle „Zum Hohen Ufer“ befindet sich nördlich des Plangebietes an der gleichnamigen Straße.

## 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 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) vorhanden.

### Ehemaliger Schulstandort

Die Nutzung der ehemaligen Hauptschule Innere Stadt wurde aufgegeben. Als Zwischenutzung wird der Standort der Schule derzeit unter anderem für Kinderbetreuung (KiTa) und Vereine verwendet.

### 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.

### Kita

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

### Parkplätze

Im Plangebiet befindet sich der Cityparkplatz Haufeld, ein öffentlicher, zu Betriebszeiten gebührenpflichtiger Parkplatz. Die Parkflächen sind ganztägig 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 und an der Straße Haufeld. 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.

### 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 entlang der Mahrstraße und zum Blockinneren. Unter dem oberirdischen Parkplatz befindet sich eine zweigeschossige Tiefgarage. Eine Bebauung auf den Tiefgaragen ist möglich.

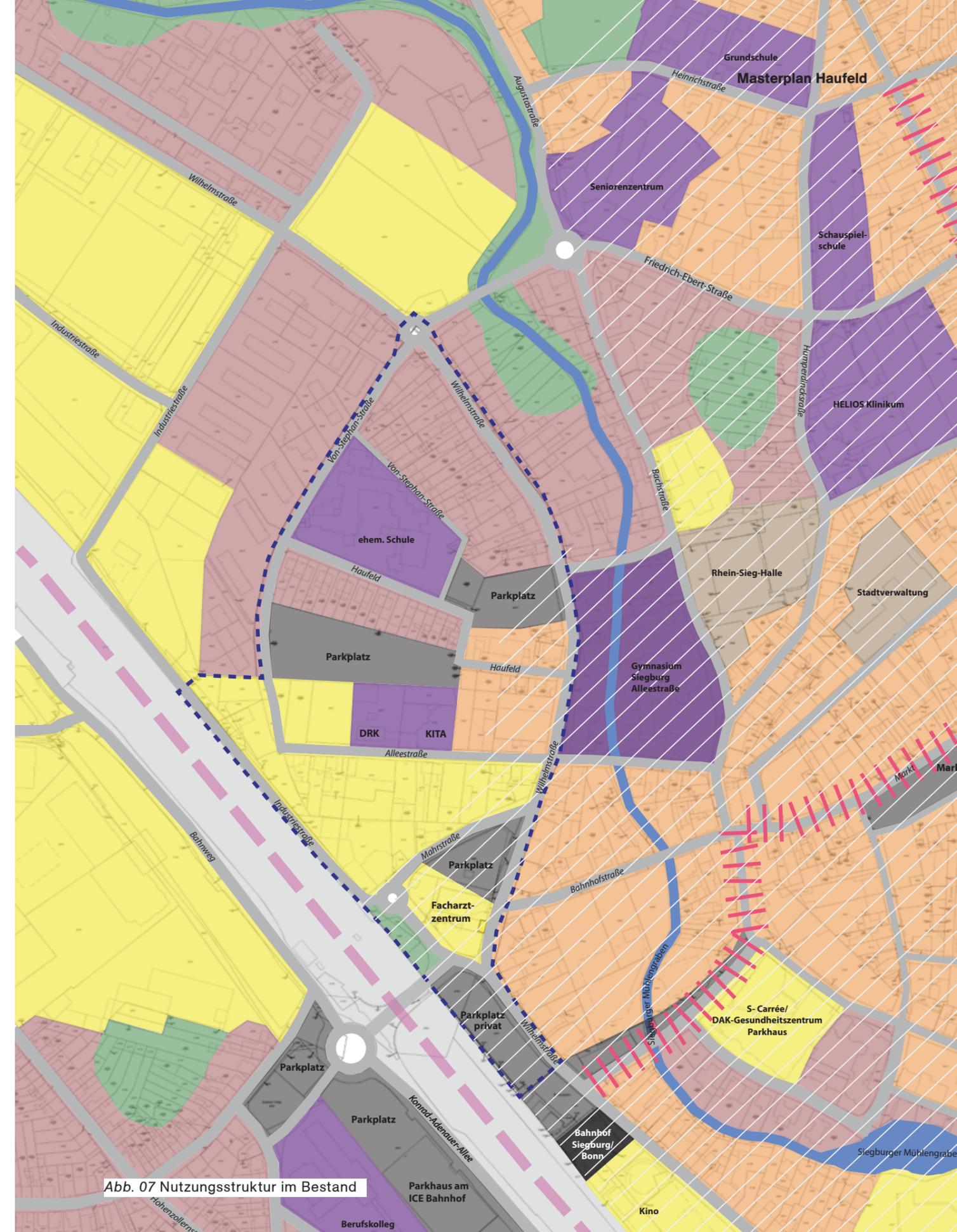


Abb. 07 Nutzungsstruktur im Bestand

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

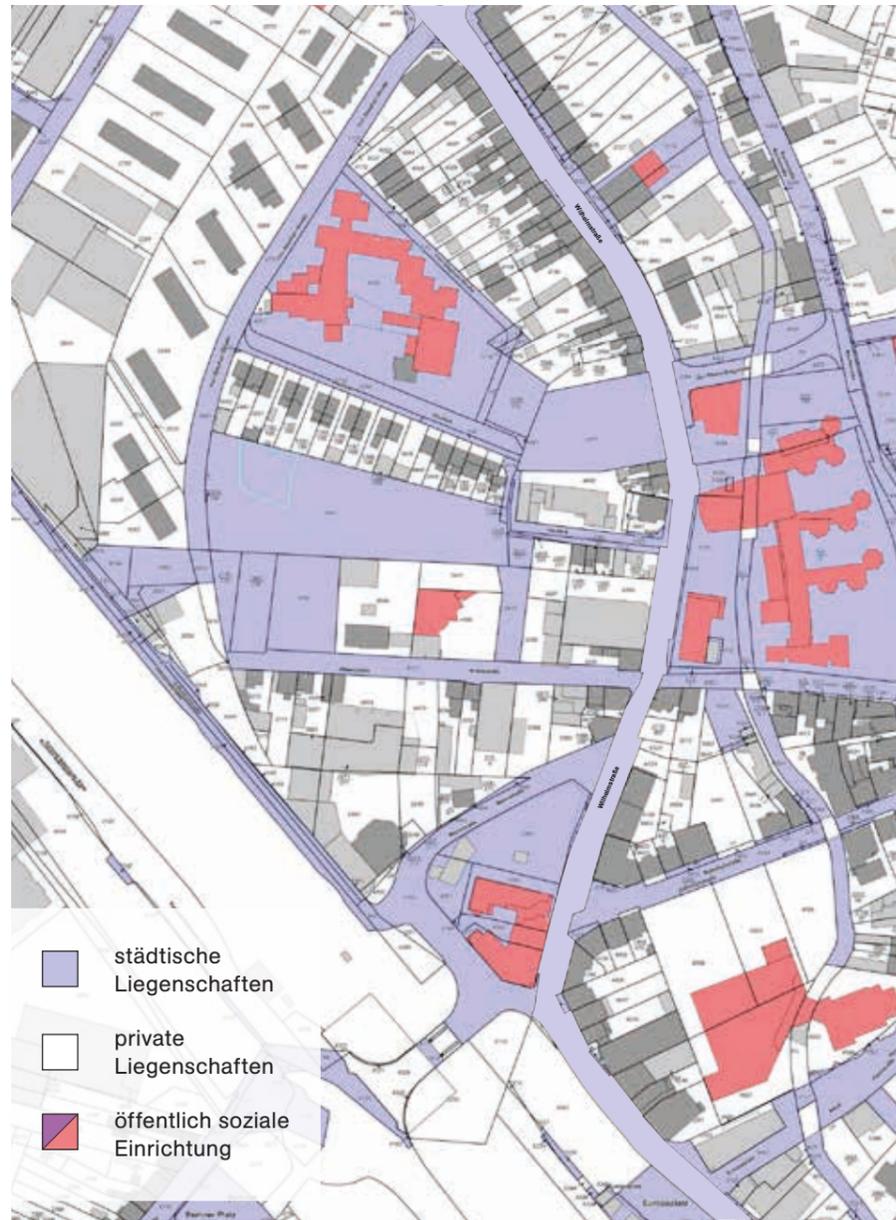


Abb. 08 Eigentümerstruktur im Bestand

### Eigentümerstruktur

Die oben 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 in privatem Eigentum.

### 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.

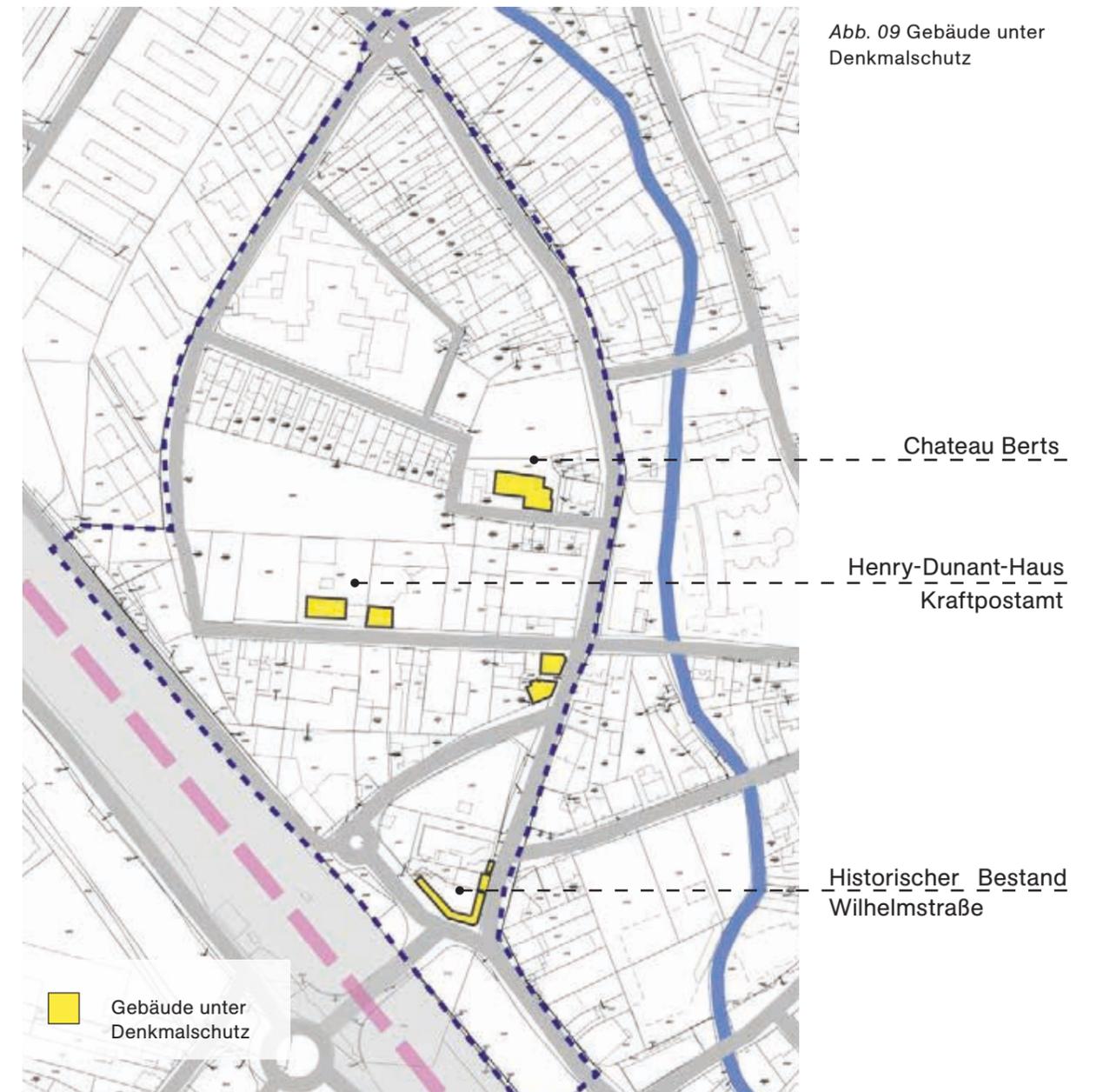


Abb. 09 Gebäude unter Denkmalschutz

## Planungsrecht

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.

Im Bereich des Plangebietes liegen zwei rechtskräftige Durchführungspläne (Nr. 3 und Nr. 50) aus den Jahren 1956 und 1960 sowie der Bebauungsplan Nr. 50/2 aus dem Jahr 2003 vor. Der Durchführungsplan 3 umfasst das Gebiet zwischen der Straße Haufeld und der Straße Haufeld, der Von-Stephan Straße einschließlich der Bebauung zwischen der Wilhelmstraße und dem Fußweg zur Industriestraße sowie der Wilhelmstraße. Die Bebauung entlang der Wilhelmstraße ist als Mischgebiet festgesetzt. Die Schule als „Fläche für Schulgebäude“.

Die Wohnbebauung entlang der Straße am Haufeld ist als reines Wohngebiet festgesetzt.

Die Straße 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 Mahrstraße. 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 ist im vorliegenden Durchführungsplan festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 50/2 - Industriestraße - setzt ausschließlich Verkehrsflächen fest. Aus verkehrstechnischen und städtebaulichen Gründen wurde die Mahrstraße und die Industriestraße mittels einer neuen Straße parallel zur Bahntrasse Köln-Frankfurt verbunden. Hiermit wurde 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.

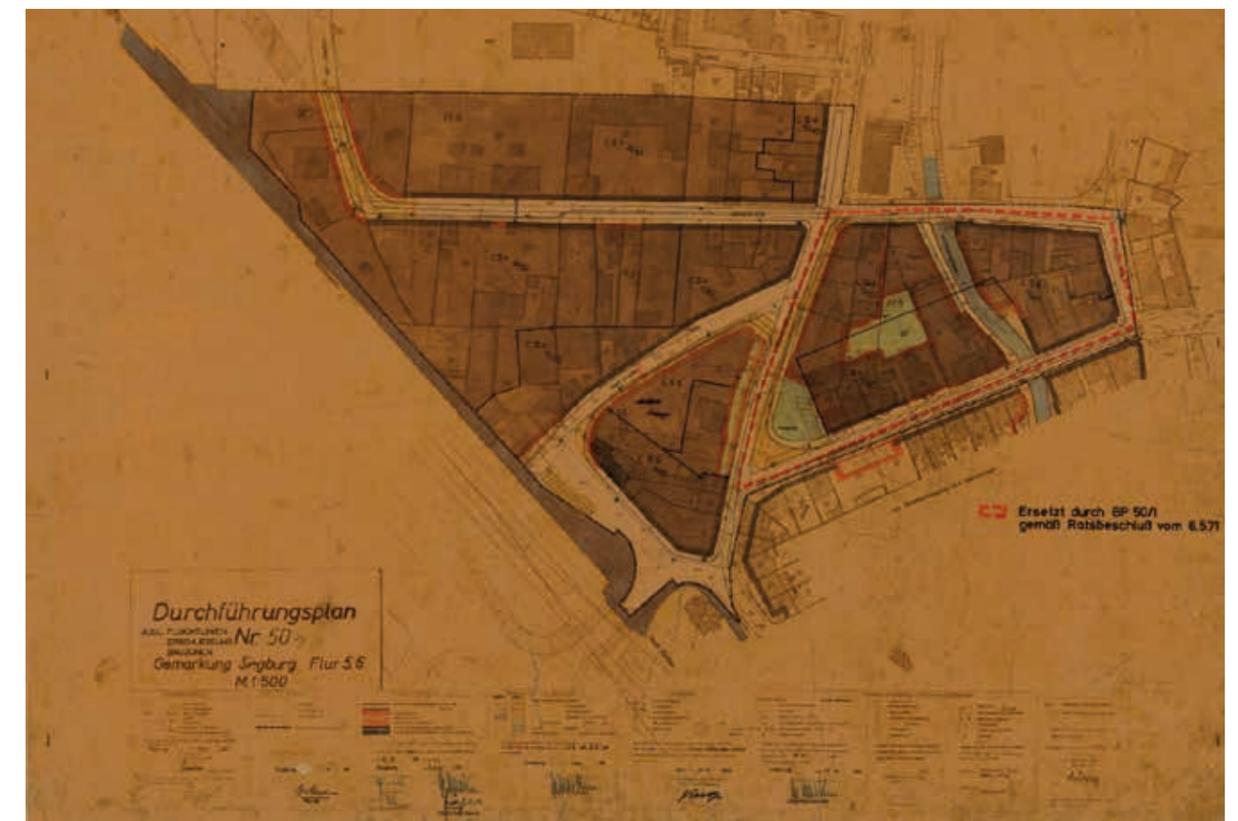


Abb. 10 Bestehende Bebauungspläne im Plangebiet

## Übergeordnete Planungen

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) - Siegburger Innenstadt

Die Stadt Siegburg steht vor strukturellen Herausforderungen der Stadterneuerung. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept für die Innenstadt greift all diese Entwicklungen, Stärken, Schwächen und Chancen auf und bündelt über den integrativen Ansatz und eine breite Beteiligung aller relevanten Akteure geeignete Lösungsansätze und Umsetzungsstrategien. Neben punktuellen baulichen Erweiterungen geht es dabei maßgeblich um die Erneuerung im Bestand zahlreicher öffentlicher Einrichtungen, aber auch den Umbau und die städtebauliche Neuordnung ganzer Quartiere, wie z.B. im Haufeld. Darüber hinaus geht es um die innerstädtischen öffentlichen Räume, über deren Aufwertung die Kernfunktionen Wohnen, Einzelhandel und Gastronomie, Dienstleistung, Mobilität, Nahversorgung, Kultur und öffentliches Leben gestärkt und an die aktuellen Herausforderungen angepasst werden sollen.

Ziel des ISEKs ist die Stärkung der Siegburger Innenstadt als multifunktionales Zentrum. Unter dem Slogan "Innenstadt Siegburg 2030 - Stadtmitte für alle" sollen die zukünftigen Entwicklungsprozesse realisiert und die innerstädtischen Kernbereiche mit ihren verschiedenen Clustern "Handel und Gastronomie", "Dienstleistung", "Urbanes Wohnen", "Bildung", "Kultur und Freizeit" sowie "Integration und gesellschaftliches Zusammenleben" miteinander vernetzt werden.

Basierend auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse sowie den durchgeführten Beteiligungsformaten werden fünf strategische

Oberziele als Entwicklungsleitlinien für die Innenstadt formuliert. Diese spiegeln den integrierten Ansatz des ISEKs wieder und stellen gleichsam die Handlungsfelder des mehrjährigen Stadtumbau- und Stadterneuerungsprozesses dar:

- Stärkung der Attraktivität als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum
- Aufwertung und Vernetzung des öffentlichen Raums/Grün
- Optimierung der Wohnqualität und Wohnvielfalt
- Entwicklung einer bildungsfreundlichen Kulturstadt
- Förderung von Klimaschutz, Energieeffizienz und Mobilität

### Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept (IKKK)

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 werden würde, 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. Für die grundsätzliche Bebaubarkeit ergeben sich aus der Hochwasserfragestellung keine Vorgaben.

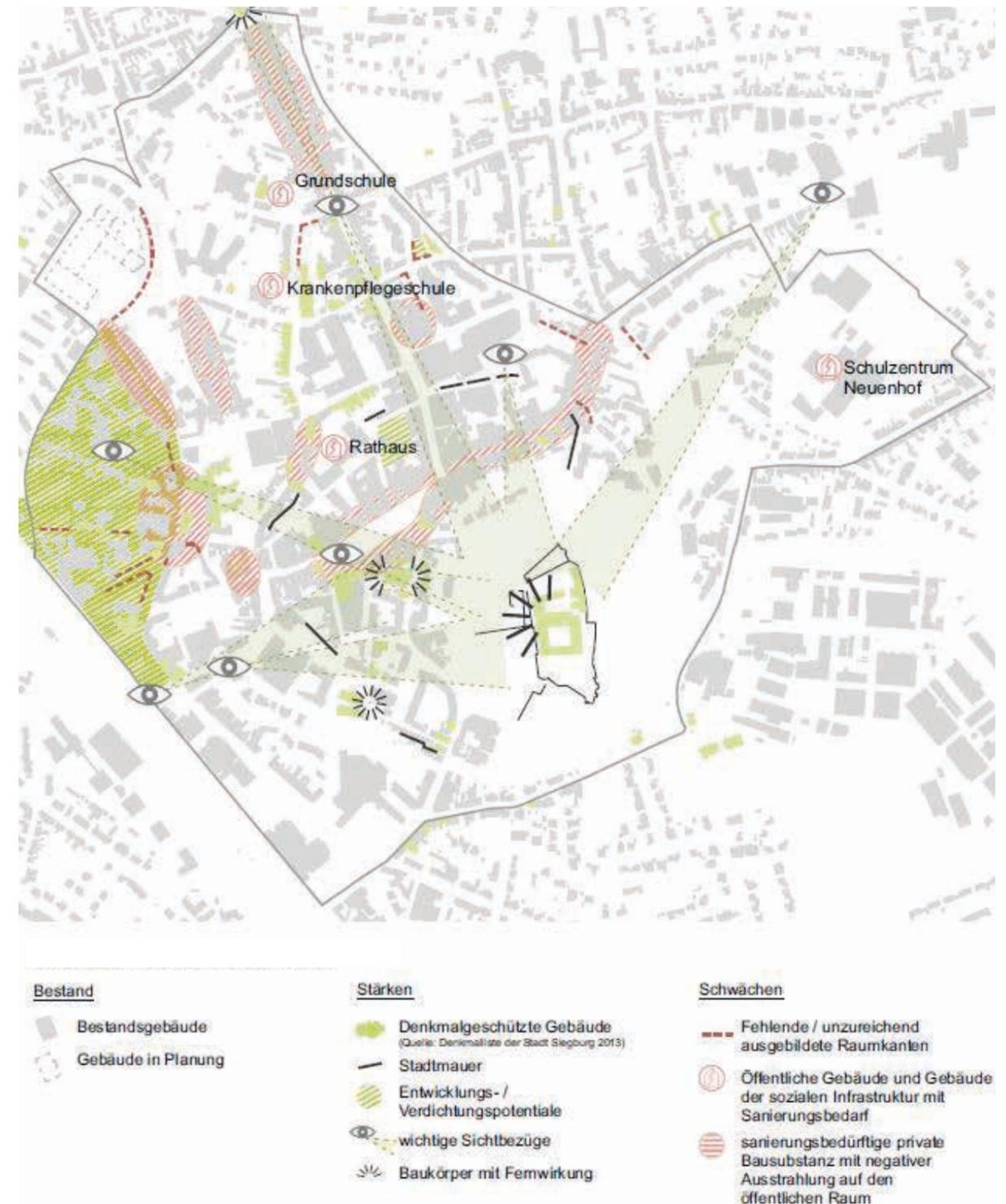


Abb. 11 Stärken-Schwächen-Analyse, ISEK Siegburg Innenstadt

# 3 PROZESS

Der Masterplan Haufeld ist Ergebnis eines lang angelegten und anhaltenden Prozesses, welcher, unter Einbezug von Anwohnern, Bürgern und Politik, zum Ziel hat, eine gemeinschaftlich erarbeitete und nachhaltig erfolgreiche Zukunftsperspektive aufzuzeigen.

Der folgende Abschnitt erläutert die wichtigsten Meilensteine dieses Prozesses und somit die Entstehung der vorliegenden Masterplanbroschüre.

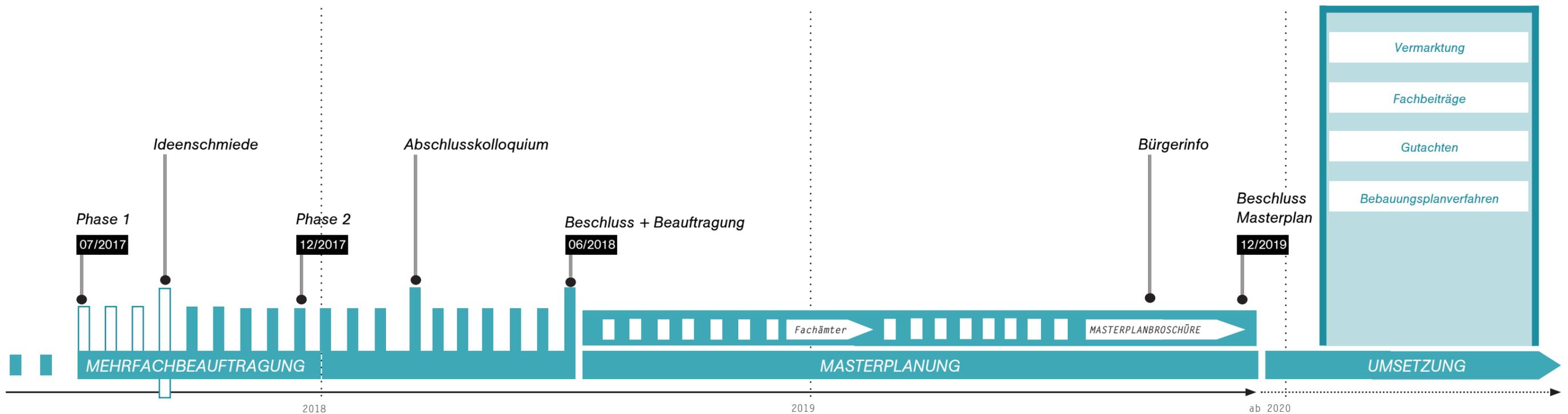




Abb. 13 Bestandsmodell  
Haufeld

Abb. 14 Vorstellung der  
Wettbewerbsbeiträge



## Mehrfachbeauftragung

Mit der, durch die Stadt Siegburg ausgelobten, Mehrfachbeauftragung dreier Planungsteams begann der Masterplanprozess.

Die Mehrfachbeauftragung wurde in zwei Stufen unterteilt. Die erste Stufe wurde als moderierte Mehrfachbeauftragung mit Einbeziehung der Anlieger durchgeführt. Die zweite Stufe stellte die Diskussion des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung im politischen Raum und mit der Öffentlichkeit dar.

Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung waren drei städtebauliche Konzepte, mit denen dann in einen qualifizierten Dialog mit der interessierten Stadtöffentlichkeit in Siegburg eingetreten wurde.

Unter Einbeziehung sämtlicher Aspekte und Belange wurde im Anschluss an die zweite Stufe die Entscheidung für die beste der drei entwickelten Varianten (städtebauliche Konzepte) durch Beschluss des Planungsausschusses getroffen.

Als Ergebnis des Verfahrens stand somit die Beauftragung eines der drei Büros zur Aufstellung des Masterplans auf Grundlage ihres Wettbewerbsbeitrages.

Im Folgenden werden die finalen Wettbewerbsbeiträge der drei teilnehmenden Planungsteams anhand der eingereichten Wettbewerbspläne sowie Erläuterungstexte in Kürze vorgestellt.



Abb. 15 Lageplan Wettbewerbsbeitrag O&amp;O Baukunst mit FSWLA

## O&O Baukunst mit FSWLA

„Ohne kulturelle und funktionale Mischung veröden unsere Innenstädte. Sie werden menschenleer, unkontrollierbar, nicht mehr lebenswert. Heute sollte man Wohn- und Arbeitsraum für alle Bürger anbieten.“ Die Lagegunst des Grundstückes bietet alle Voraussetzungen für ein neues Stadtquartier. Das Quartier ist direkt an das Zentrum und an den Marktplatz angebunden. Es ist verkehrstechnisch über den ICE Bahnhof regional und überregional erschlossen. Die Versorgung mit sozialen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten erfolgt wohnortnah. So werden unnötige Wege für tägliche Erledigungen vermieden.

Der Blick zum historischen Klosterberg ist aus dem Quartier möglich. Die zahlreichen Anregungen aus der

„Ideenschmiede Siegburg“ werden in den Planungsprozess integriert.

**GRÜNE MITTE**  
„Moderne Städte brauchen heute eine ablesbare Mitte. Diese bietet alles, was man zum Leben benötigt. Wir wollen dabei alle im Grünen wohnen und die Vorzüge der Stadt genießen. Eine fein justierte Balance zwischen Grün und Bebauung garantiert damit das Wachstum.“

Als öffentlicher Platzraum entsteht ein grüner Boulevard. Unter den Kirschbäumen im „Essbaren Grün“ treffen sich die Menschen des Quartiers. Die grüne Mitte ist über Wege an die Altstadt angebunden. Im Norden und im Süden wird der Stadtraum durch akzentuierte Baukörper gefasst.

**GEWERBE 4.0**  
Zur ICE Trasse hin wird die zukunftsweisende Struktur Gewerbe 4.0 angeboten. Nichtstörende Werkstätten werden mit klassischen Bürobauten kombiniert. Über einem durchgehenden Sockel erheben sich die Baukörper. In den Baukörpern sind die Geschossebenen stützenfrei ausgebildet. Sie haben großzügige lichte Raummaße.

**VERKEHRSKONZEPT**  
„Der Verkehr, die Straßen und Plätze sind die Lebensadern der Stadt. Sie verbinden die Menschen. Die heutigen Konzepte orientieren sich an dem jeweiligen Ort. Ein abgestimmtes feingliedriges Netzwerk entsteht.“

## HJP Planer mit Lützw 7

Aufbauend auf die historisch belegte Grundstruktur der Stadt Siegburg mit der Ausrichtung weiter Stadtbereiche auf den Michaelsberg erfolgt die Organisation einer städtebaulichen Struktur mit klar gegliederten Blockbereichen. Die Organisation einer Folge von Platzbereichen ergänzt das klassische städtebauliche Repertoire und schafft Kristallisationspunkte und überschaubare Nachbarschaften. Durch die Aufweitung des Blockbereichs zwischen Allee-straße und Mahrstraße zur Bahn hin entsteht ein räumlicher Abschluss des Planbereiches mit gleichzeitiger Schallschutzfunktion.

Die vorgeschlagenen Nutzungen der baulichen Anlagen orientieren sich an deren Eignung aufgrund des Standortes. So werden Blockbereiche mit ruhigen Innenbereichen oder in ruhigen solitären Lagen zu wohnbaulichen Nutzungen vorgeschlagen. Lärmbelastete Lagen in den Randbereichen und entlang der Bahn werden zu Dienstleistungszwecken und nicht störenden gewerblichen Zwecken genutzt. Die „Grenzen“ sind hierbei fließend

und orientieren sich an der Nachfrage und den konkreten Flächenbedarfen für einzelne Nutzungen. Sollte z. B. die Nachfrage nach einem großen zusammenhängenden Gebäudekomplex entstehen, so wird es möglich, auch über Baublöcke hinweg Gebäude und Nutzungseinheiten zu organisieren. Beispielgebend hierfür sind nachverdichtete gründerzeitliche Stadtstrukturen in Hamburg, Düsseldorf oder Frankfurt. Zentrales und verbindendes Nutzungselement stellt der zentrale Bereich des Plangebiets mit den Einrichtungen KITA, Gastronomie und öffentliche Platzbereiche dar.

Die Vermarktungsfähigkeit des durchmischten geplanten Areals hängt wesentlich von weichen Standortfaktoren ab. Neben der sehr guten Erreichbarkeit mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln sowie der unmittelbaren Innenstadtlage mit den hier vorzufindenden Kultur- und Einzelhandelsangeboten leistet das vorliegende Konzept weitere weichen Standortfaktoren:

- Die Präsentation des Standortes zur Bahn schöpft das hiermit verbundene Aufmerksamkeitspotenzial aus.
- Das quartiersbezogene Angebot von KITA, Gastronomie und Freianlagen dient dem gesamten Nutzungsspektrum.
- Das Angebot an Freizeitwegen bietet Möglichkeiten der unmittelbaren Naherholung für Arbeitsplätze und Wohnquartiere gleichermaßen.

Abb. 16 Lageplan Wettbewerbsbeitrag HJP Planer mit Lützw 7

Erläuterungstext aus dem Wettbewerbsbeitrag:  
HJP Planer mit Lützw 7



Abb. 17 Lageplan Wettbewerbsbeitrag DeZwarteHond mit RMP

## DeZwarteHond mit RMP

Für das Haufeld schlagen wir 4 Typologien vor, die sich an unterschiedliche Branchen und Betriebe richten, um so ein möglichst breites und dem urbanen Standort angemessenes Angebot entwickeln zu können. Einige Typologien nehmen das Wohnen zum Ausgangspunkt, andere haben eine 100 % ige gewerbliche Fokussierung.

CBD, Gemischtes Stadtquartier, Urban Factory und Wohn-Arbeits-Units

Die städtebauliche Struktur entwickelt sich aus dem Bestand heraus. Bestehende Straßen sind komplexe Infrastrukturen, deren Verlegung einen großen Aufwand bedeutet. Gleichzeitig sind im Gebiet Haufeld einige denkmalwürdige oder denkmalgeschützte Gebäude „gesetzt“, was einer vollständigen Neustrukturierung ebenfalls widerspricht. Vielmehr ist es das Ziel durch zwei einfache Eingriffe die Situation neu zu gliedern. Zum einen eine Verlängerung der Von-Stephan-Straße bis zur Alleestraße (parallel der Industriestraße) und eine Fußgänger- und Radfahrerachse

vom Bahnhof bis zum Haufeld, die zwei kleine grüne Plätze und alle neuen Baufelder miteinander verbindet.

Die beiden nach Südwesten orientierten Plätze werden mit Bauminseln begrünt. Der südliche bekommt einen Schwerpunkt Gastronomie, der nördliche wohnungsnah kann ein Spielplatz werden.

Durch die einfachen Eingriffe entstehen 4 klar definierte Bereiche, die entsprechend den vorgeschlagenen Typologien entwickelt werden:

- Auf dem Grundstück der ehemaligen Schule entsteht ein Block aus Wohn-Arbeits-Units,
- zwischen Wilhelmstraße und der neuen Fußgänger und Radfahrerachse der Bürostandort CBD,
- entlang der Industriestraße das neue Gelände von Kohr oder eine große Büroansiedlung und
- zentral im Gebiet der gemischte Stadtblock.

Auf dem Parkplatz direkt am

Bahnhof sollte mit einer Hotelnutzung ein Impuls für die Siegburger Innenstadt gesetzt werden.

Erläuterungstext aus dem Wettbewerbsbeitrag:  
DeZwarteHond mit RMP



Abb. 18 Ideenschmiede zum Haufeld (2). Quelle: ISR GmbH

## Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Im Anschluss an die Präsentation der drei Wettbewerbsbeiträge gab es die Möglichkeit zum Meinungs austausch über die vorgestellten Konzepte.

Es kam die Frage auf, wo sich die Bestandsgebäude in den Konzepten befänden – hierauf gingen die Planungsteams ein und zeigten diese in ihren Konzepten gerne auf.

Weiterhin wurde die Frage nach dem Gelände des Bauhofs gestellt und ob dieser nicht zur Disposition für eine mögliche Bebauung stünde. Es wurde entgegnet, dass dieses Gelände eine gute Standortgunst aufweise, jedoch aufgrund verschiedener Restriktionen wie u.a. einer notwendigen Verlegung der Hochspannungsleitung für eine mögliche Bebauung nicht zur Debatte stehe.

Eine Anregung aus der Öffentlichkeit beschäftigte sich damit, dass der Masterplan nicht innovativ und neu sei – somit auf verschiedene andere Städte übertragbar sei. Von Seiten der Stadt neutralisierte man diese Meinung und verwies darauf, dass sicherlich Parallelen zu Masterplänen anderer Städte beständen, man jedoch Siegburg nicht komplett neu erfinden könne. Jedoch seien wieder sehr innovative Ansätze in den Konzepten vorhanden.

Einige Bürger fragten konkret nach, was mit ihren Häusern passiere. Hier konnte Seitens der Stadt erläutert werden, dass es sich beim Masterplan primär um den Gedanken handelt, was rein theoretisch passieren könnte bzw. welcher Entwicklungsprozess sich ergeben könne. Weitere Fragestellungen wie die Verträglichkeit, das sich Einfügen in den Bestand sowie die Identifizierung der Potenziale und Möglichkeiten müssen jedoch auch im Rahmen der Umsetzung des Masterplans tiefergehend thematisiert werden.

Eine der letzten Fragestellungen der Bürger bezog sich konkret darauf, ob es schon konkrete Investoren gebe. Seitens der Stadt wurde darauf hingewiesen, dass der Masterplan erst fertig sein müsse, um mögliche Investoren akquirieren zu können.

Alle drei Entwürfe für das Plangebiet wurden von den Anwesenden positiv aufgenommen. Wichtig war vielen Bürgerinnen und Bürgern zu erfahren, ob das Haus, in dem sie wohnen, als Bestandsgebäude erhalten bleibt oder nicht. Daher fokussierten sich einige Fragen auf konkrete Häuser.

Abb. 19 Ideenschmiede zum Haufeld (3). Quelle: ISR GmbH



## Beschluss durch den Planungsausschuss

Die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung wurden sowohl den Bürgern als auch dem Planungsausschuss präsentiert und zur Debatte gestellt. Im Zuge des Planungsausschusses erfolgte darauf folgend der Beschluss zur Aufstellung des Masterplanes auf Grundlage des Beitrags von DeZwarteHond.

Die Bewertung sah unter anderem folgende Stärken im eingereichten Beitrag:

- das städtebauliche Setzkastenprinzip schafft eine klare Herleitung für den Standort mit klaren Strukturen und gut ablesbaren Einheiten,
- die Einheiten sind gut eigenständig entwickelbar,
- eine hohe Flexibilität in der Nutzungsstruktur durch ein Modulares Prinzip,
- der Entwurf ermöglicht eine angemessen hohe Dichte für den Standort.

Darüber hinaus benannte der Planungsausschuss allerdings auch Punkte, welche es in der folgenden Erarbeitung des Masterplans zu berücksichtigen und herauszustellen galt.

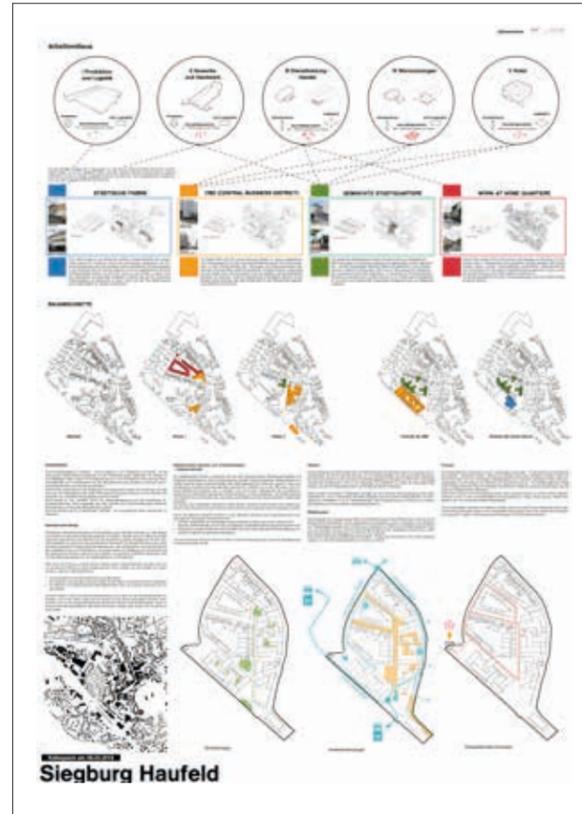


Abb. 20 Wettbewerbsbeiträge DeZwarteHond mit RMP

Diese Punkte waren:

- die verkehrliche und qualitative Überarbeitung der Verbindung zwischen dem Quartier und dem Bahnhof
- die generelle Überarbeitung und Konkretisierung des inhaltlichen und räumlichen Mobilitätskonzepts (besonders bzgl. des ruhenden Verkehrs und der Umgestaltung und Nutzung bestehender Infrastruktur)



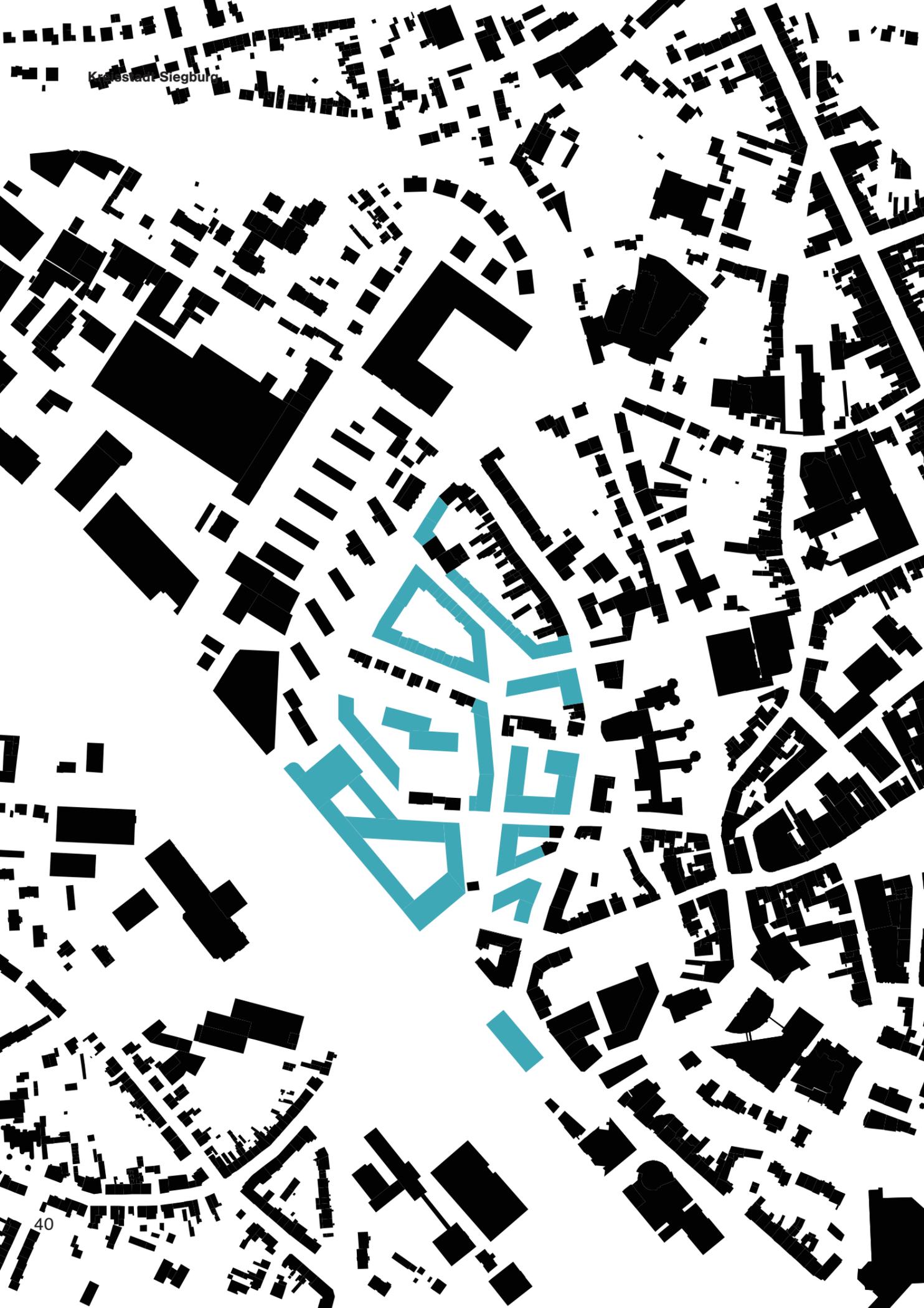
- die Prüfung des Konzeptes vor dem Hintergrund bestehender Eigentumsverhältnisse, Grundstücksverfügbarkeiten sowie die Darstellung einer Entwicklungsstrategie
- die Konkretisierung der einzelnen Baufelder bzw. Gebietstypologien.

Ausgehend von diesen Anforderungen des Planungsausschusses erfolgte eine intensive und dialogbasierter Arbeitsprozess, in welcher der



Entwurf zusammen mit dem Stadtplanungsamt und weiteren Fachbereichen der Stadt Siegburg überarbeitet und weiterentwickelt wurde und mit dieser Broschüre verfestigt wird.

Der Masterplan soll so im Dezember 2019 beschlossen werden und damit als Grundlage für die anknüpfende Umsetzungsphase dienen.



## 4 MASTERPLAN

Der Masterplan Haufeld zeigt eine Vision für die Entwicklung des Areals auf, welche der Dynamik der Stadt folgt und ein zukunftsfähiges sowie flexibles Konzept zugrunde legt. Das Konzept greift die Grundprinzipien des Wettbewerbsbeitrags auf (s. Kap. 3), präzisiert diese und liefert auf deren Grundlage eine Strategie zur nachhaltigen Entwicklung der Fläche.

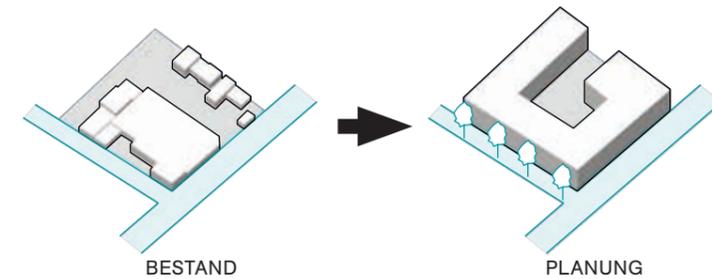


Abb. 21 Foto Haufeld

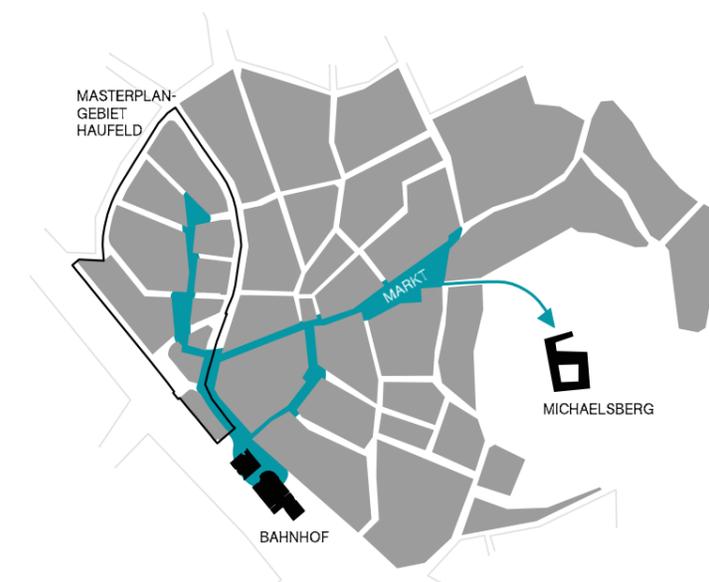
## Städtebauliches Konzept

Aus dem Bearbeitungsprozess - von Wettbewerbsbeitrag hin zum Masterplan - heraus haben sich für das Haufeld vier maßgebliche inhaltliche Kernpunkte für dessen Entwicklung herausgestellt. Dies sind:

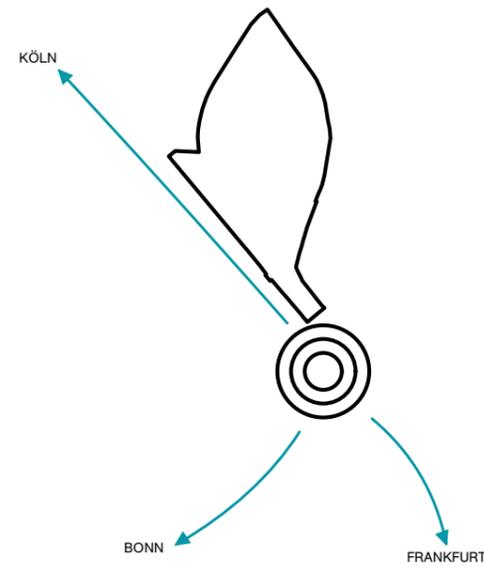
- **Nutzung bestehender Infrastruktur.** Für die Entwicklung des Haufelds werden beinahe ausschließlich Verkehrswege genutzt, welche sich schon im Bestand des Gebiets vorfinden lassen. Dies ermöglicht eine gänzlich unabhängige Entwicklung der einzelnen Baufelder bei gleichzeitig geringen Infrastrukturkosten. Die Bestandsstraßen erhalten eine qualitative Aufwertung mit starkem Fokus auf Fuß- und Radwegeverbindungen. Das Gebietsinnere des Haufelds ist nur über Mischverkehrsflächen motorisiert zu erreichen.



- **Ergänzung um bedeutende öffentliche Stadträume.** Die Lage des Masterplangebiets birgt die Chance, den öffentlichen Stadtraum in das Plangebiet hinein zu erweitern und somit einerseits das Plangebiet mit der Stadt zu verflechten und andererseits durch verschiedene Bausteine im Haufeld den städtischen öffentlichen Raum zu ergänzen. Darüber hinaus entsteht mit der „Grünen Spange“ der zentrale öffentliche Raum und das Rückgrat des Haufelds.



- **Optimale Nutzung der Potenziale** des Standortes. Die direkte Nähe zu Bahnhof sowie Innenstadt sind enorme Standortpotenzialen, welche sowohl die Einbindung in den städtischen Raum als auch die regionale Vernetzung mit sich bringen. Es gilt bestandssensibel die Potenziale des Standortes zu Nutzen. Zudem ist die Stadt Siegburg Eigentümerin eines Großteils der Flächen des Plangebiets, was in Kombination mit der privaten Eigentümerstruktur ein vielschichtiges und flexibles Entwicklungsmodell für das Haufeld ermöglicht.



- **Realisierung verschiedener Angebote** in Nutzung und Körnigkeit. Die vier Typen S, M, L und XL stehen jeder für sich für eine eigene Nutzungszusammensetzung und Dichte - eine Typologie nimmt das Wohnen als Ausgangspunkt, eine andere hat einen rein gewerblichen Fokus. Alle Typen schaffen dabei durch Nutzung und Dichte ein Maß an Urbanität, was den Eigenschaften des Standortes angemessen ist. Das breite Angebot garantiert



Abb. 22 Lageplan Masterplanung

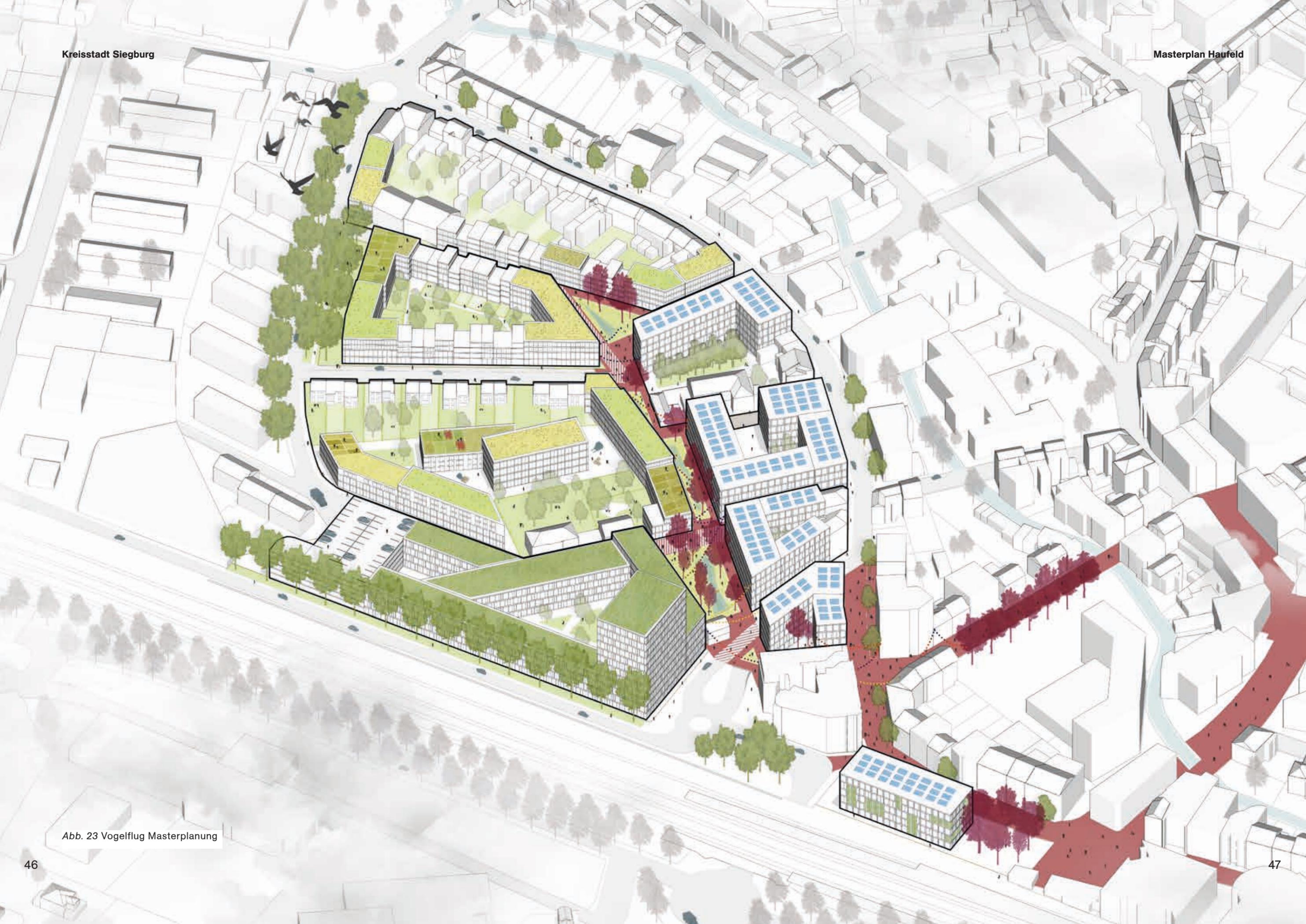
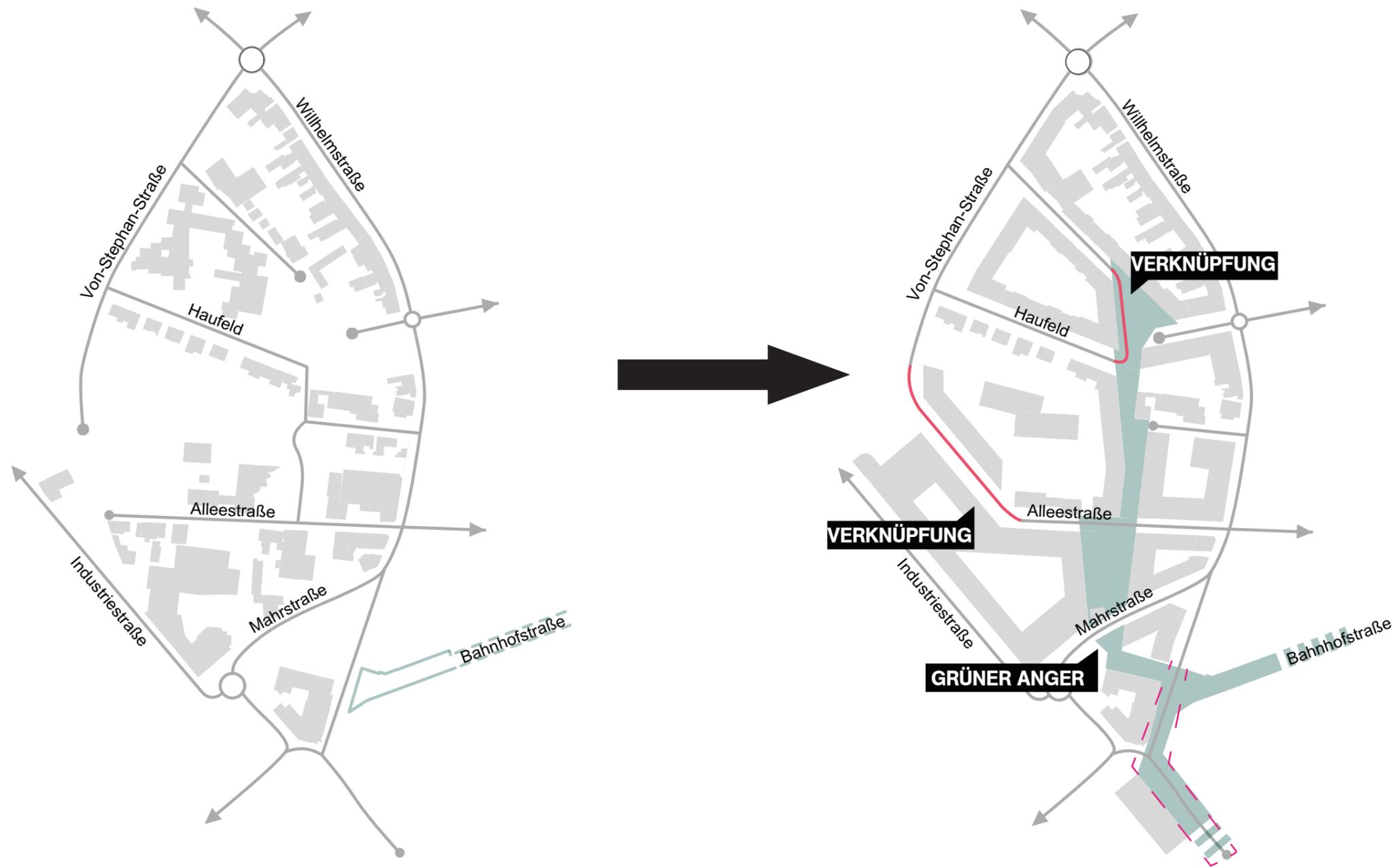


Abb. 23 Vogelflug Masterplanung

### Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept stellt für die unterschiedlichen Verkehrsarten dar, wie das Gebiet infrastrukturell erschlossen ist.

Es wurde ein Konzept für das Haufeld verfasst, welches bei- nahe komplett neue Erschließungsflächen vermeidet, bestehende entsiegelt und autoärmer vorsieht. Die so entstehende räumliche Qualität ist prägend für das neue Quartier – es wird ein starker Schwerpunkt auf umweltfreundliche und nachhaltige Mobilität gelegt.



### Bestand

### Planung

Abb. 24 Erschließungskonzept Masterplanung

### Motorisierter individualverkehr

Der motorisierte Verkehr wird weitestgehend aus dem Plangebiet herausgehalten. Die Erschließung findet fast gänzlich auf Grundlage bestehender Infrastruktur statt, bestehende Verkehrswege werden qualitativ aufgewertet. Das „Innere“ des Gebiets wird autoberuhigt über Shared-Space-Flächen erreicht - diese sind dem motorisierten Verkehr ausschließlich für Anlieferung, Feuerwehr etc. geöffnet. Dem folgend wird auch der ruhende Verkehr der individuellen Baufelder nur „von außerhalb“ erreicht.

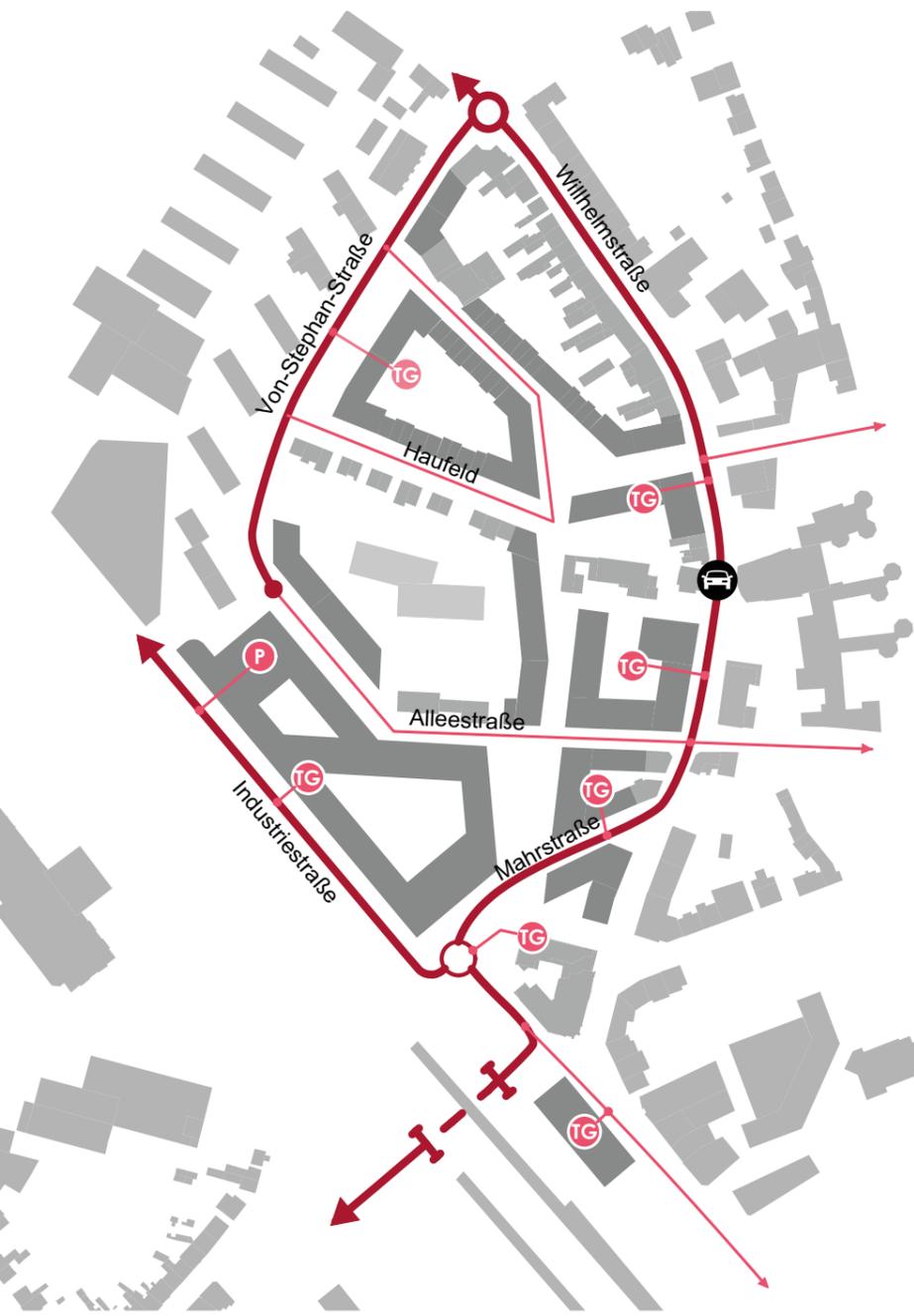


Abb. 25 MIV-Konzept Haufeld

- MIV
- Hauptstraße
- Parkplatz
- Tiefgarage
- Zufahrt

### Fuß- und Radverkehr

Die grüne Spange des Haufelds ist zugleich auch seine bedeutendste Infrastruktur. Von diesem komplett autofreien Raum aus sind alle Baufelder des Gebiets zu Fuß und mit dem Rad erreichbar, es verwebt das Haufeld darüber mit der Innenstadt und dem Bahnhof.

Darüber hinaus wird die Radinfrastruktur in und um das Quartier herum verbessert. Entlang der Wilhelmstraße erfolgen eine Optimierung des Straßenquerschnitts und eine neue Führung des Radwegs zum Bahnhof.

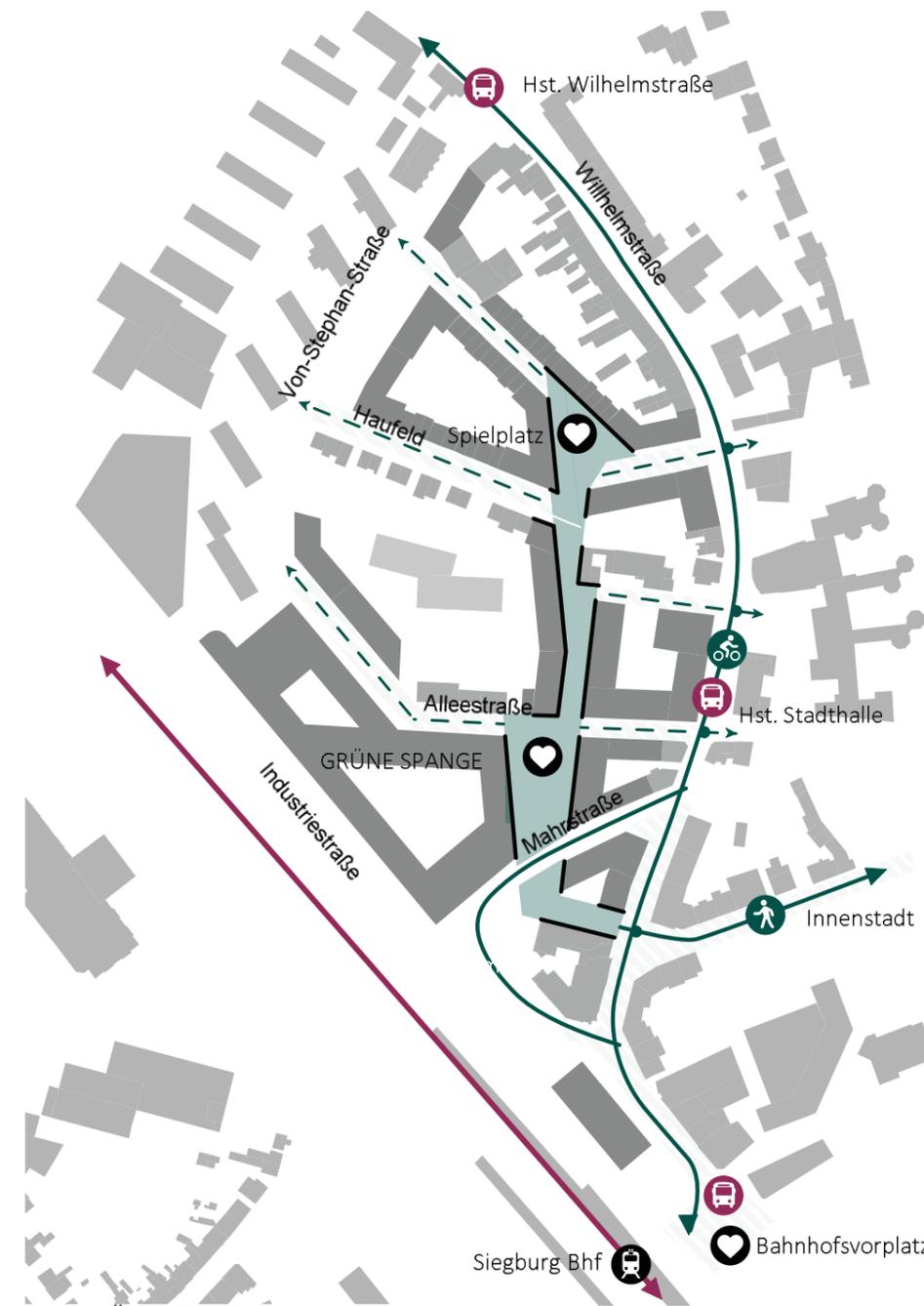


Abb. 26 ÖPNV/Fuß+Rad-Konzept Haufeld

- Bus
- Fahrrad
- Fußgänger
- Zug
- Platz
- Grüne Spange
- Mischverkehr
- Hauptwege
- Nebenwege
- Bahntrasse

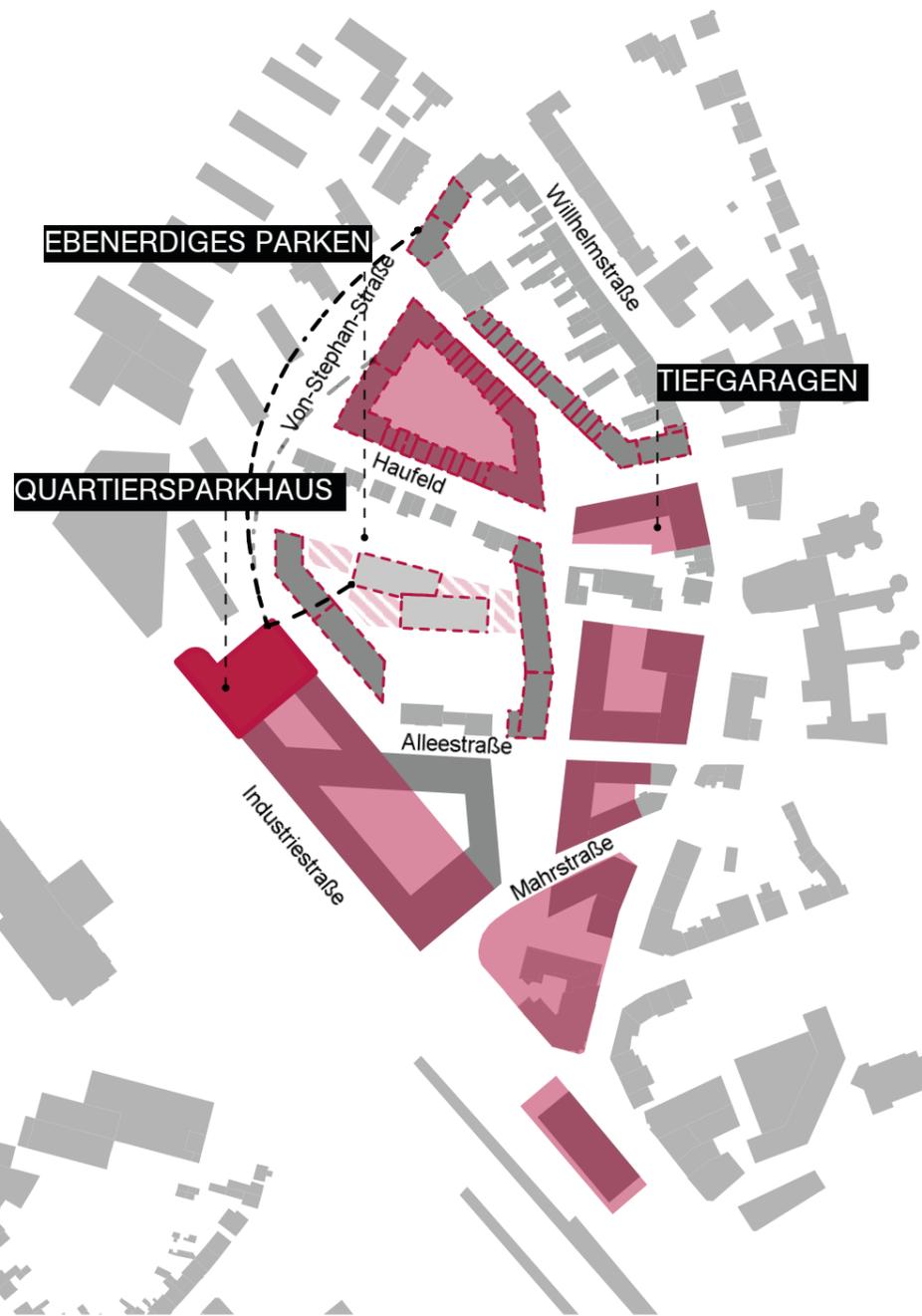


Abb. 27 Konzept ruhender Verkehr Haufeld

- Stellplätze in den Gebäuden
- Quartiersparkhaus
- Tiefgarage
- Ebenerdiges Parken

### Ruhender Verkehr

Durch ein starkes Fuß- und Radwegenetz sowie die unmittelbare Nähe zum Siegburger Bahnhof als ÖPNV-Knotenpunkt wird ein reduzierter Stellplatzschlüssel sowohl für Wohn- als auch Gewerbenutzungen vorgesehen. Es gilt als Ziel hinsichtlich der Umsetzung des Masterplans, ein Gleichgewicht zwischen Bedarf und einer zukunftsgerichteten Reduktion des motorisierten Verkehrs zu finden.

Die einzelnen Baufelder decken ihre Stellplatzbedarfe vorrangig auf dem eigenen Grundstück in Tiefgaragen

S02, welche ihren Bedarf in einem Quartiersparkhaus abdecken. Die Tiefgaragen werden dabei mit eigenen Car-Sharing-Angeboten ausgestattet, das Parkhaus dient für öffentliche Stellplätze sowie E-Lade-Infrastruktur.

Die Berechnung der Stellplätze legt somit praxisorientierte, reduzierte Werte von 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit und einem Stellplatz pro 100m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche Gewerbe an. Es werden darüber hinaus keine gesonderten Besucherstellplätze geschaffen. In der Berechnung ergibt sich somit für das Haufeld ein Bedarf von

850 Stellplätzen, was Plan- gebietsumfassend rund 950 geschaffenen Stellplätzen gegenübersteht.

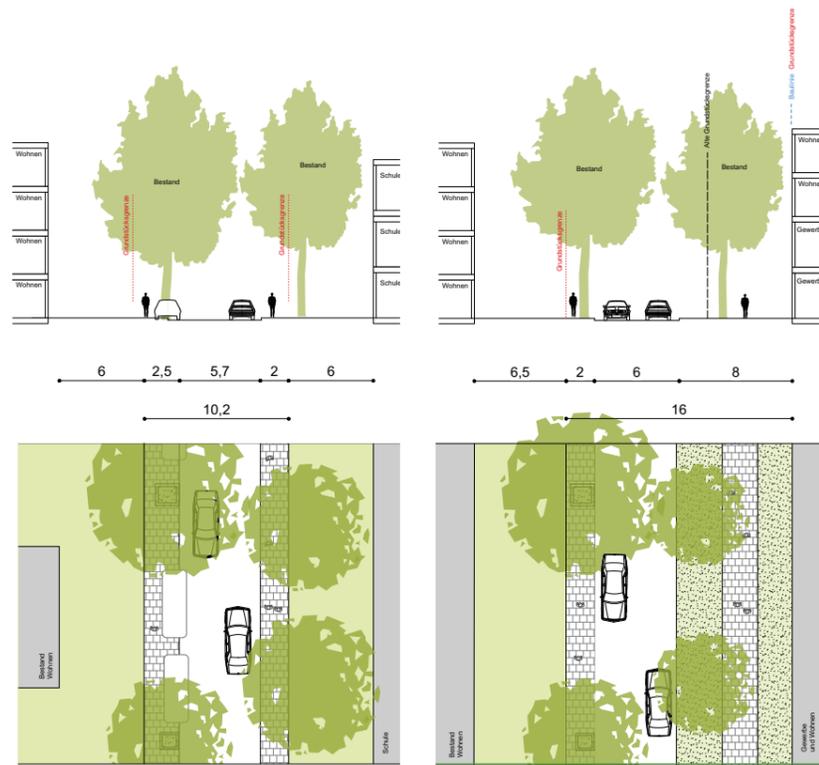
Über die Anzahl der Stellplätze wird aktiv der Quell- und Zielverkehr im Gebiet gesteuert - es geht im weiteren Verlauf vorrangig darum, den tatsächlichen Bedarf in Zusammenhang mit der zukunftsgerichteten Reduzierung von MIV-Stellplätzen in einem vertiefenden bzw. vorhaben- oder baufeldbezogenen Mobilitätskonzepten entsprechend der beabsichtigten Nutzung herauszustellen.

		Stellplatzbedarf minimal (Wohnen: 0,5 pro Wohneinheit) (Gewerbe: 1 pro 100m <sup>2</sup> BGF ohne zusätzl. Besucherstellplätze)	
Bedarf:	Stellplatzbedarf privat	ca.	850
	Stellplatzbedarf Besucher		keine
Angebot:	Stellplätze Haufeld	ca.	950
Überhang:	Summe	ca.	100



### Von-Stephan-Straße

Die Von-Stephan-Straße wird im Bereich des Schulgebäudes erweitert. Hierzu springt das neue Baufeld 8 Meter zurück. Es entsteht ein Grünstreifen mit Fußgängerdurchwegung, welcher den aktuellen Baumbestand erhält.



Bestand  
Abb. 32 Schnitt Von-Stephan-Straße

### Haufeld

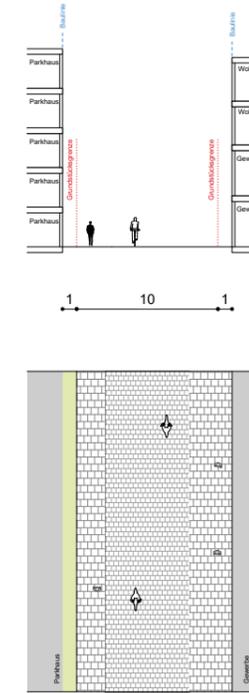
Die Straße im Haufeld wird als Shared Space Bereich umgestaltet. Zudem wird der Straßenbereich am nördlichen Rand durch eine Baumreihe begrünt.



Bestand  
Abb. 33 Schnitt Haufeld

### Alleestraße

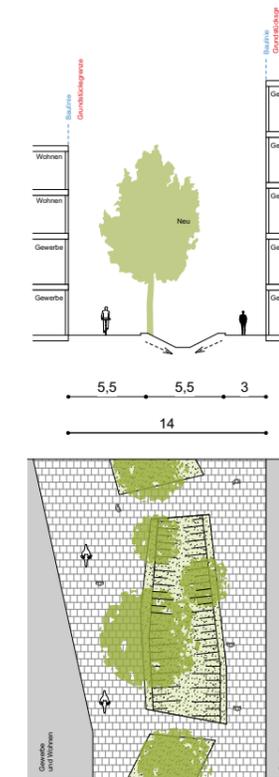
Die Verlängerung der Alleestraße zur Von-Stefan-Straße wird als Rad- und Fußwegeverbindung ausgeführt. Außerdem besteht die Möglichkeit für bestimmte Verkehrsarten eine Durchfahrt zu ermöglichen. Materielle Ausgestaltung als Shared Space Fläche einheitliche.



Planung  
Abb. 34 Schnitt Alleestraße

### Grünzug

Der Grünzug ist das Herz des Quartiers im Haufeld. Die vorrangig für Fußgänger und Radfahrer gestaltete Flächen übernimmt unterschiedliche Funktionen für Freiraum (Spiel- und Aktivflächen) sowie Ökologie (Retentionsflächen).



Planung  
Abb. 35 Schnitt Grünzug

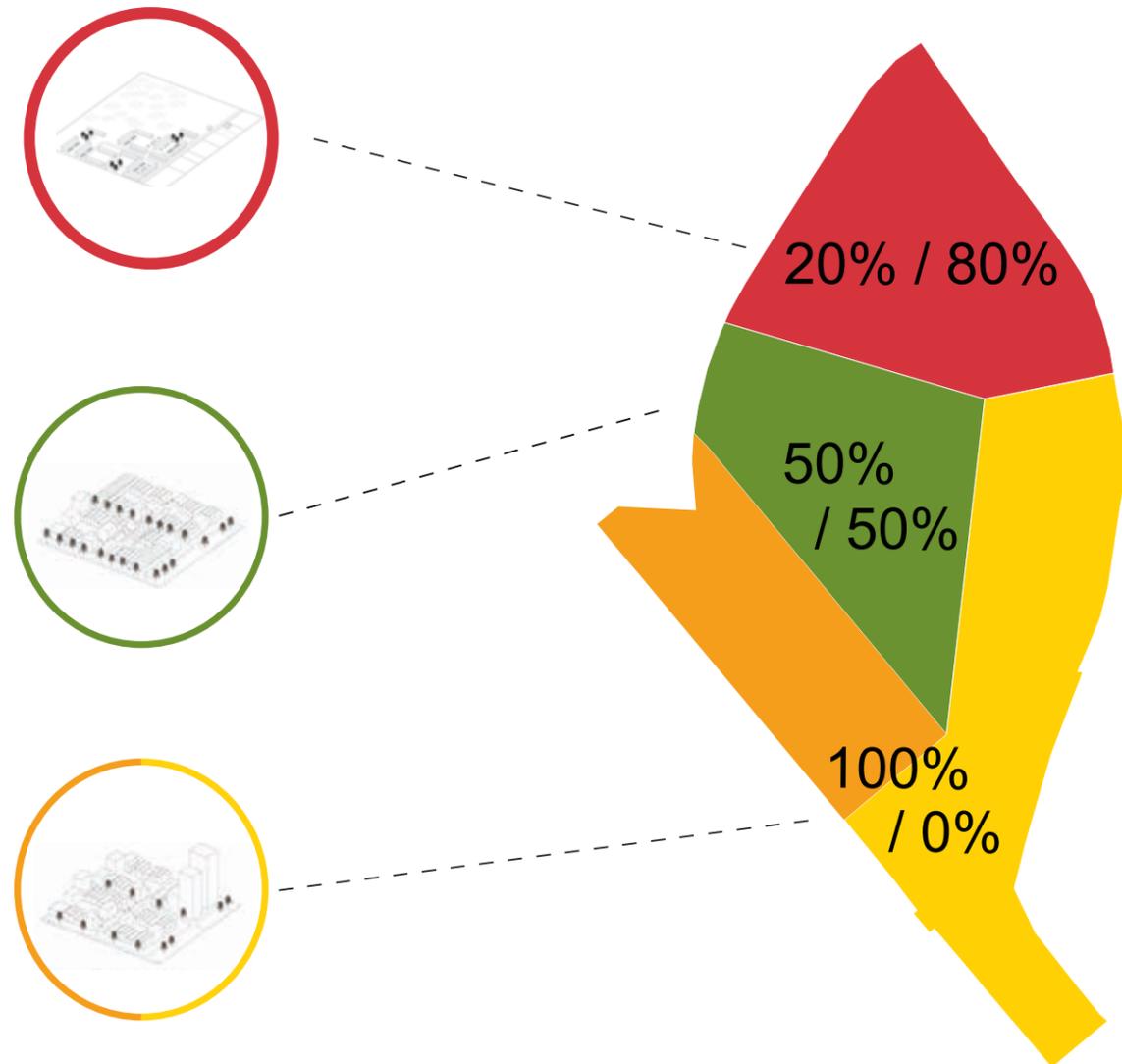


Abb. 36 Nutzungsschema

**Nutzungskonzept**

Das Quartier Haufeld wurde in vier Zonen eingeteilt. Jede Zone definiert sich durch einen spezifischen Nutzungsmix, insbesondere das Verhältnis von Wohnen und Arbeiten, wie ihre Eignung für die Ansiedelung unterschiedlicher Gewerbeformen:

**Die Urban Factory** erlaubt produktive Nutzungen, welche in den letzten Jahren an den Ortsrand verdrängt wurden, in urbaner Nähe zu bleiben. Somit kann eine räumliche Nähe zwischen Wohnen und Arbeiten entstehen, welche kurze Wege mit sich bringt. Es findet hier ausschließlich Arbeiten statt. Zu achten ist auf eine Verträglichkeit mit der benachbarten

Wohnnutzung und eine hohe Auslastung an Arbeitsplätzen.

**Das CBD (Central Business District)** nutzt die Nähe des Quartiers zum Bahnhof. Mit dieser außerordentlich guten ÖPNV Anbindung an die Region ist der Standort auch für regionale Akteure interessant. Hier werden ausschließlich Büronutzungen untergebracht. Diese haben ihr "Gesicht" zu der Wilhelmstraße und werden rückwertig vom Grünzug gesäumt.

**Das Gemischte Stadtquartier** spiegelt die traditionelle Nutzung unserer Innenstädte als Orte des Wohnens und des Arbeitens wieder. Die Mischung zwischen Wohnen und Arbeiten soll hier 50/50 betragen. Denkbar wäre eine gewerbliche Nutzung der unteren Geschosse

und Penthouse Wohnungen in den Obergeschossen. Ebenfalls wäre in dieser Zone eine äußere Wohnbebauung mit Handwerkerhof im Blockinnenbereich denkbar, oder die Schaffung eines multifunktionellen Ensembles aus flexibel schaltbaren Einheiten, die sowohl für gewerbliche Nutzungen geeignet sind als auch für Wohnzwecke.

**Das Work-at-home Quartier** ergänzt die bestehenden Wohnquartiere. Hier wird überwiegend gewohnt, jedoch werden ebenfalls die Voraussetzungen geschaffen, dass Büro und Werkstattflächen den Erdgeschossen der Häusern eingerichtet werden können. Somit entsteht die Möglichkeit kleinere Start-Up-Unternehmen auch von zuhause aus zu etablieren.

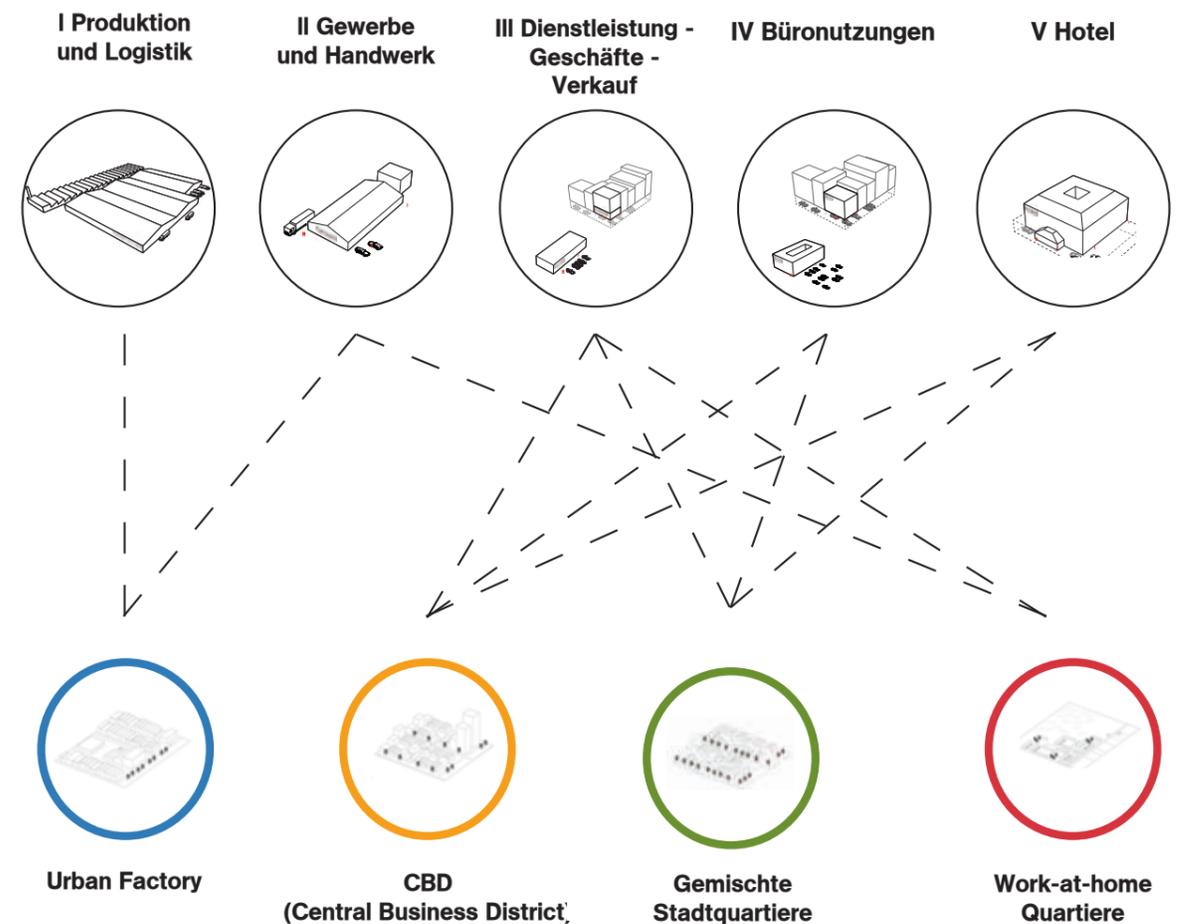


Abb. 37 Gebietstypologien

### Nutzungsverteilung

In der Gesamtübersicht der Nutzungsverteilung ergibt sich ein starker Schwerpunkt in Büro- und Dienstleistungsflächen verschiedener Größen. Von den insgesamt rund 104.000 m<sup>2</sup> neuer (oberirdischer) Geschossflächen nehmen diese mit zusammengefasst 60% den größten Anteil ein. Wohnnutzung ist in Form von Einfamilien- und Mehrfamilienhaustypologien mit 19% vertreten. Untergeordnet finden im Baufeld M01 klassische Gewerbecformen (7%) raum, hinzu kommt ein Hotel mit 5% und eine KiTa mit 1% Flächenanteil.

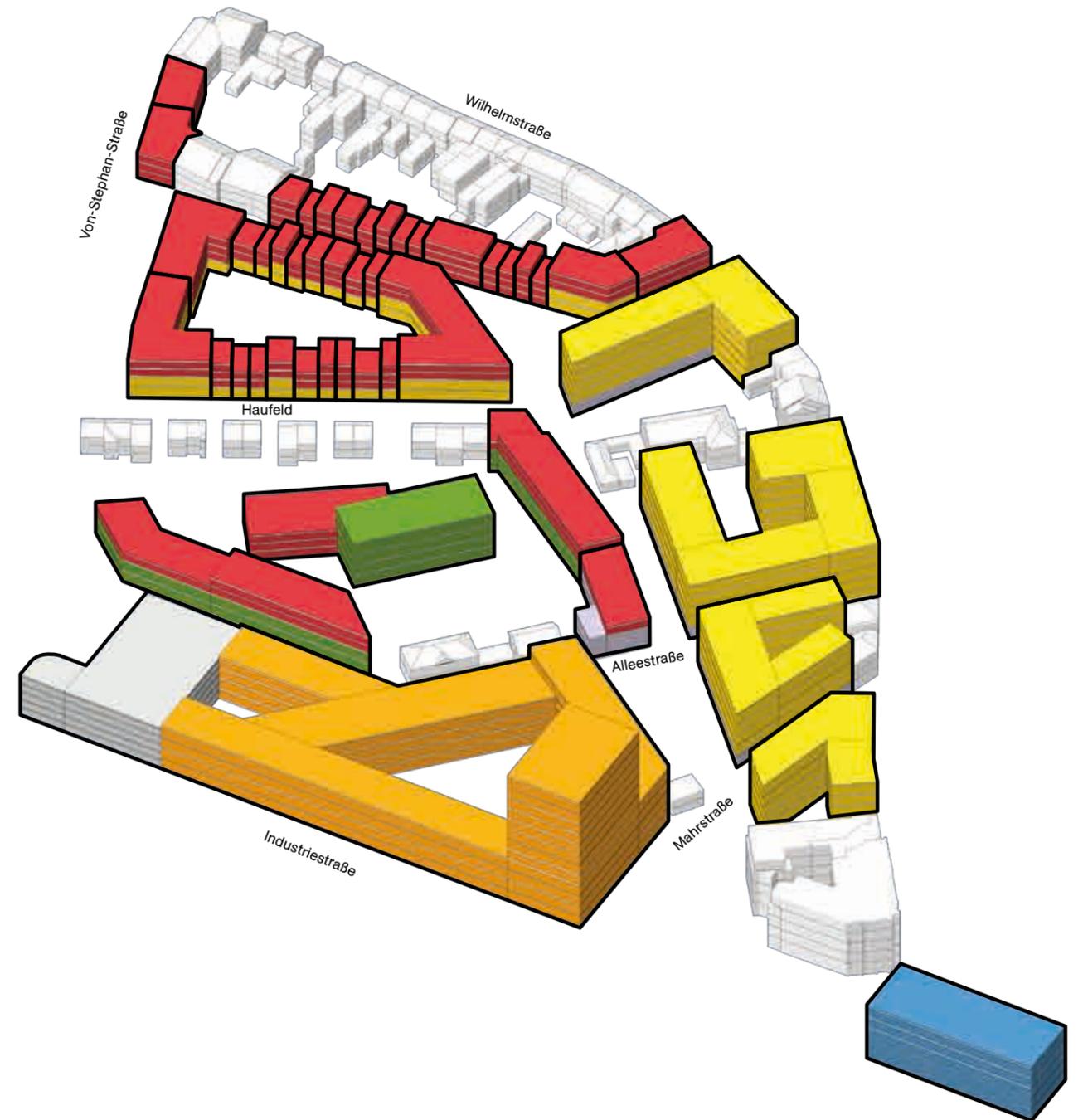
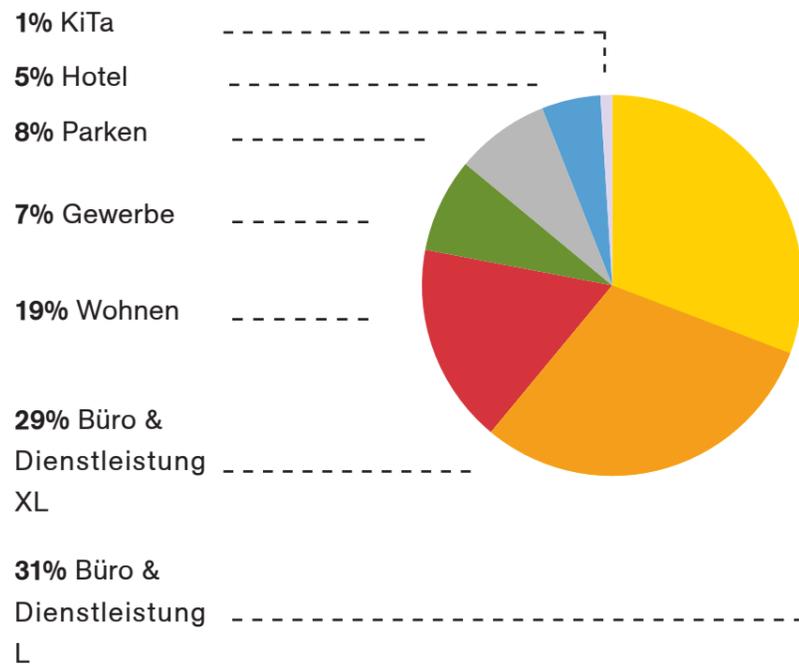
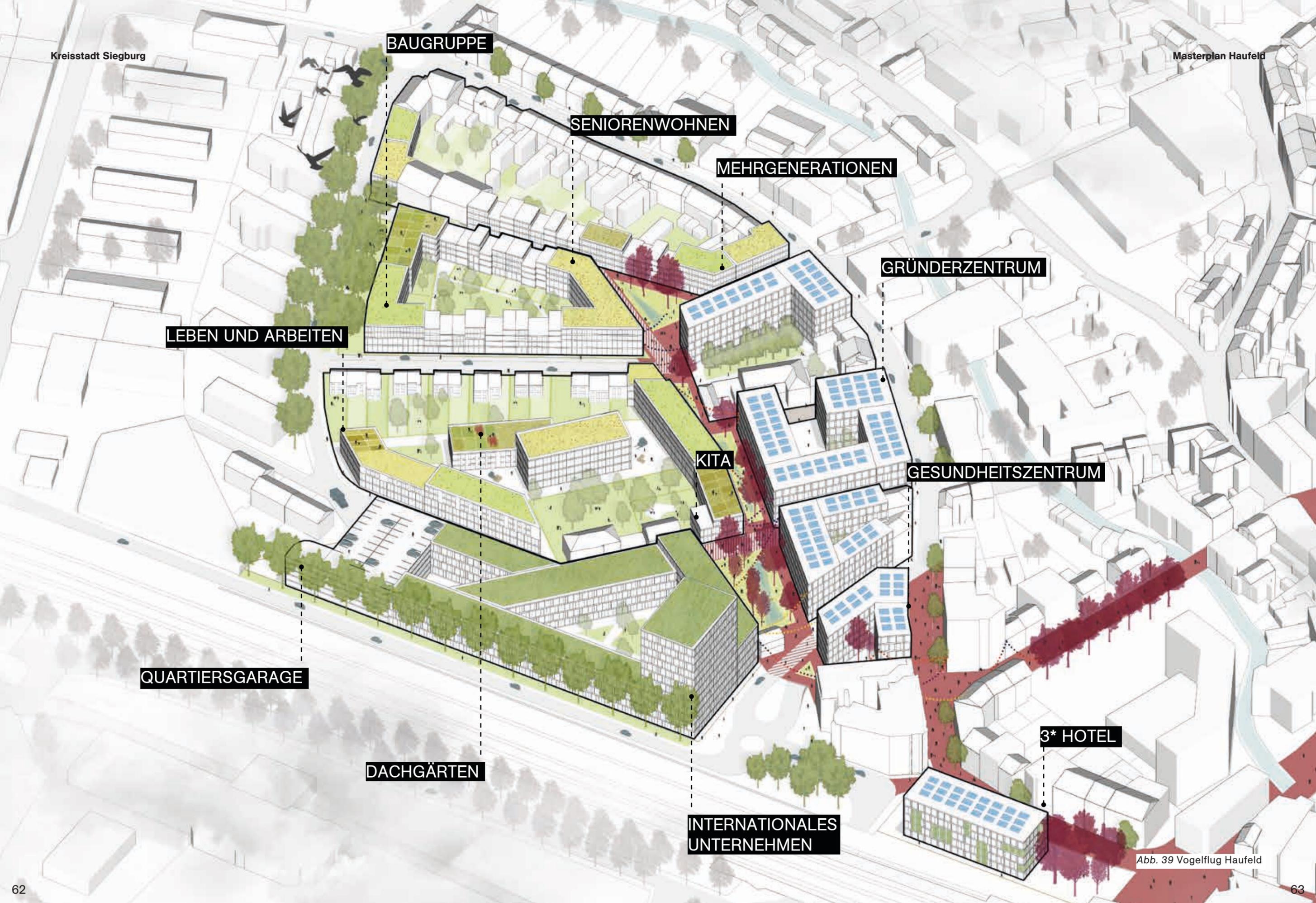


Abb. 38 Nutzungsverteilung



BAUGRUPPE

SENIORENWOHNEN

MEHRGENERATIONEN

GRÜNDERZENTRUM

LEBEN UND ARBEITEN

KITA

GESUNDHEITZENTRUM

QUARTIERSGARAGE

DACHGÄRTEN

INTERNATIONALES  
UNTERNEHMEN

3\* HOTEL

Abb. 39 Vogelflug Haufeld

\* Die angegebenen Nutzungen sind beispielhaft.



KANZLEI

Abb. 40 Perspektive Von-Stephan-Straße

## DIE GRÜNE SPANGE

Die grüne Spange ist das räumliche Rückgrat für die gesamte Entwicklung des Masterplans Haufeld und zugleich ein bedeutender neuer Raum für die Siegburger Innenstadt. Sie erweitert den öffentlichen Raum Siegburgs, vom Michaelsberg und Bahnhof ausgehend, über den Marktplatz und die Fußgängerpassage, bis in das Gebiet hinein.

Als neuer öffentlicher Raum ergänzt die grüne Spange das städtische Gefüge um drei funktionale Einheiten, die gleichermaßen auch die räumliche Gliederung dieser darstellen:

- die **Urbane Entrée** stellt das Gelenk zwischen Stadt und Haufeld und somit als städtischer Platzraum die Eingangssituation in das Gebiet dar,
- mit der **Grün- und Freifläche** geht die Spange in einen natürlichen Raum über, welcher einerseits als Erholungsraum mit Aufenthaltsmöglichkeiten und andererseits als funktionale Fläche zur Regenwasserversickerung in Mulden dient,
- der nördliche Abschnitt der Spange schafft einen **Generationspielplatz**, welcher im wohnnutzungslastigeren Teil des Haufelds eine Quartiersmitte mit einem Angebot schafft, welches sowohl als Spielfläche für Kinder als auch als Aktiv- und Bewegungsfläche für Ältere dienen soll,



Abb. 41 Lupe - Grüne Spange

## GENERATIONENSPIELPLATZ

Auf dem Generationenspielplatz, welcher den nördlichen Abschnitt der grünen Spange darstellt, stehen Bewegung und Aktivität für alle Altersgruppen im Fokus. Über die Kinder der Nachbarschaft hinaus werden insbesondere Senioren durch geeignete Bewegungs- und Fitnessangebote angesprochen.

Abb. 42 Referenzbild Generationenspielplatz



Abb. 43 Lupe Generationenspielplatz

## GRÜN- UND FREIFLÄCHE

Die Grün- und Freiflächen der grünen Spange dienen vornehmlich als nicht-motorisierte Bewegungsflächen und ebenso als Naturräume mit Mulden, welche der Versickerung des anfallenden Regenwassers dienen sollen.

Abb. 44 Referenzbild Grün- und Freifläche



Abb. 45 Lupe Grün- und Freifläche



Abb. 46 Referenzbild Urbanes Entrée

### URBANES ENTRÉE

Das Urbane Entrée ist belebter Stadtraum und die "Verlängerung" der innerstädtischen Fußgängerpassage in das Gebiet hinein. Es orientiert Nutzungen wie Dienstleistungen und soziale Einrichtungen um sich herum, welche die Erdgeschosszone beleben - ergänzt durch Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten.



Abb. 47 Lupe Urbanes Entrée

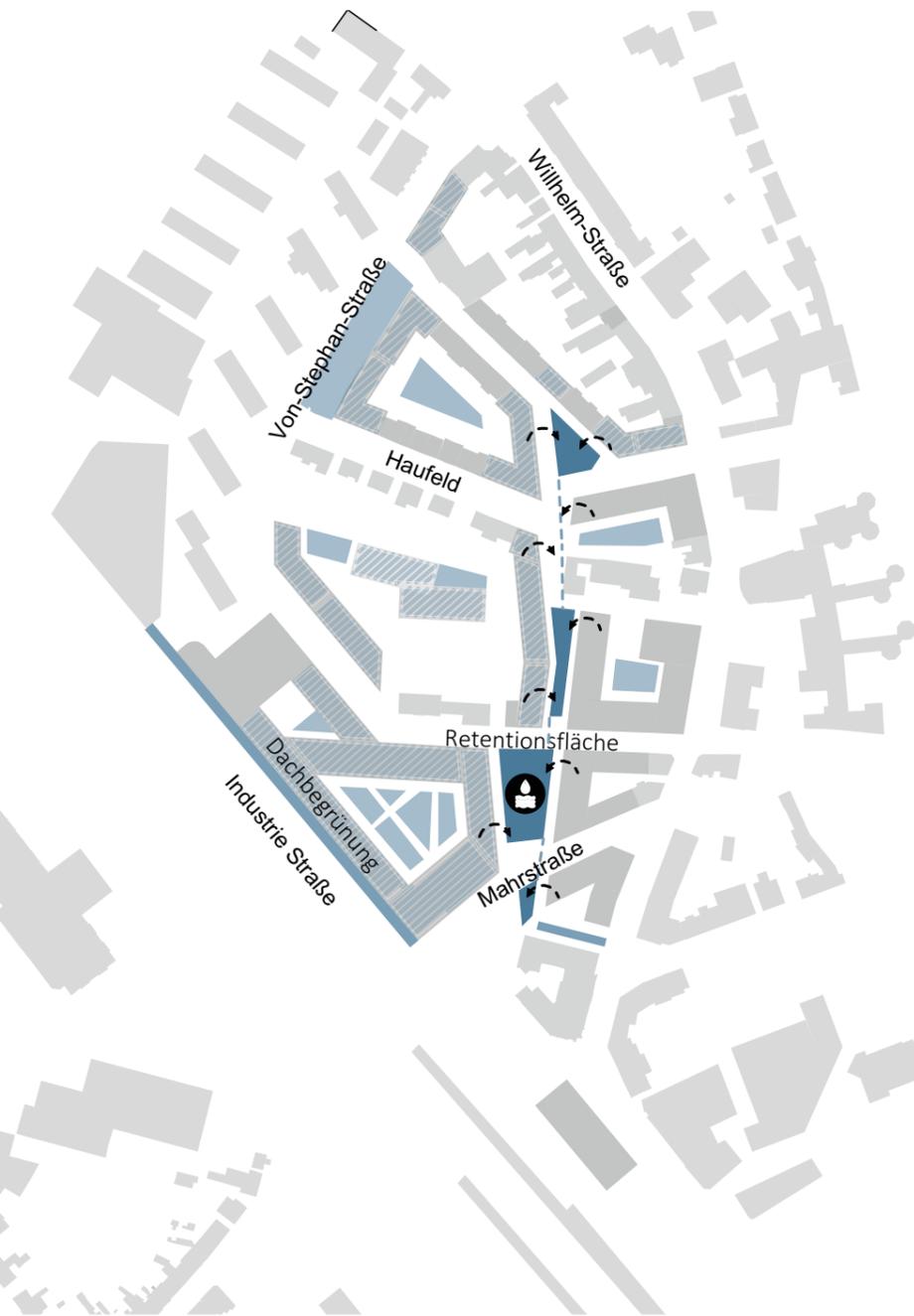


Abb. 48 Retentionskonzept

### Retentionskonzept

Vor dem Hintergrund eines klimasensiblen Städtebaus, und lokal zunehmenden Starkregereignissen trägt das Retentionskonzept der Regen- und Abwasserbewirtschaftung im Haufeld - einem städtischen und im Bestand stark versiegelten Gebiet - Rechnung.

Ziel ist es, die bestehende Leitungsinfrastruktur so wenig wie möglich durch Wassereinleitung zu belasten. Daher wird die intensive und extensive Begrünung der Dachflächen zum Wasserrückhalt genutzt. Blockinnenhöfe und private Grünflächen dienen zur Versickerung von Regenwasser auf dem eigenen Grundstück. Kernelement des Retentionskonzeptes ist die grüne Spange, welche - neben ihrer Funktion als öffentlicher Freiraum - die zentrale Versickerungs- bzw. Retentionsfläche darstellt, in welche überschüssiges Wasser von den Baufeldern eingeleitet werden soll und als natürliches Element in die Freiraumgestaltung eingebunden ist.

Entlang der Industriestraße entsteht eine private Baumbestandene Retentionsmulde.

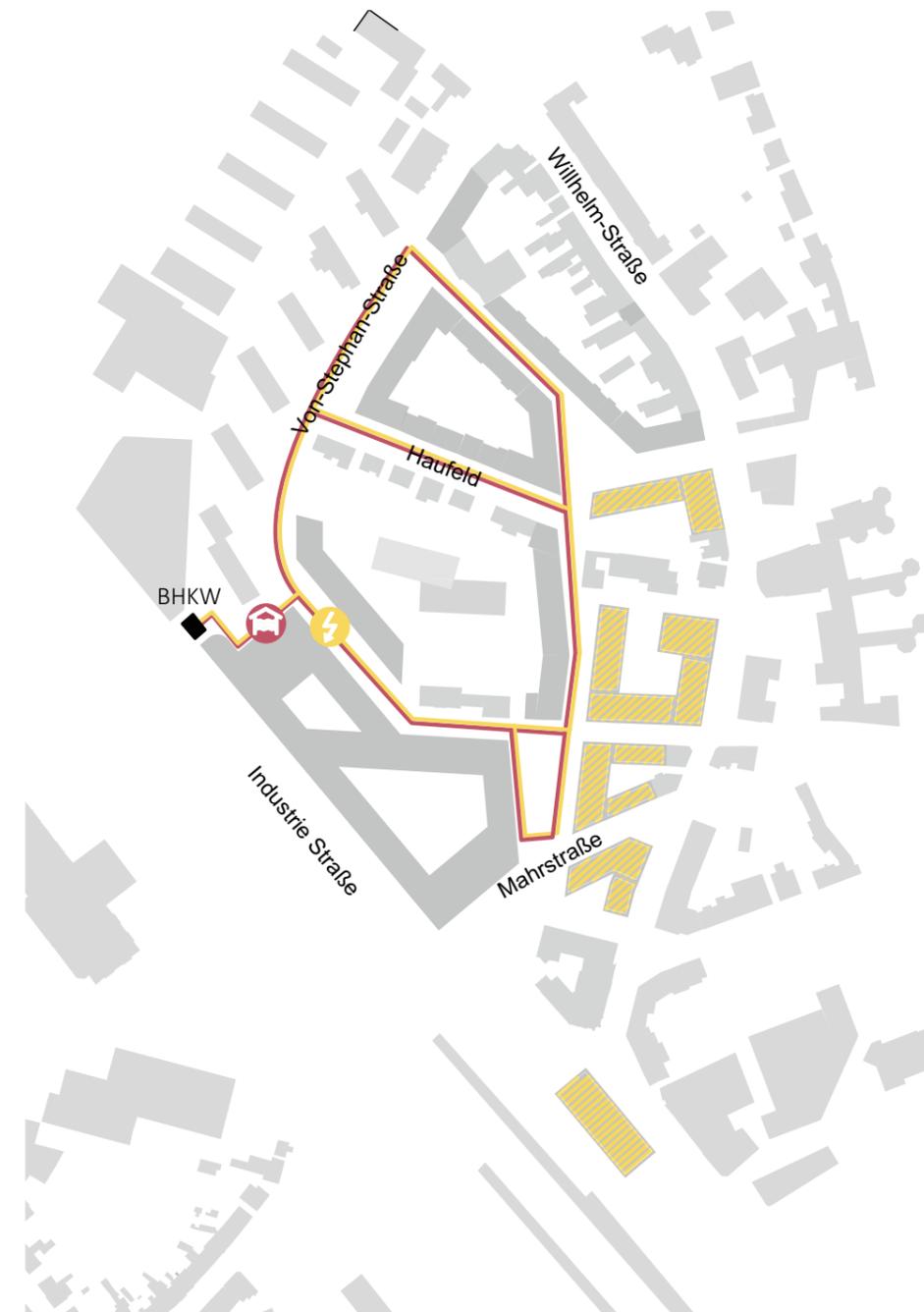


Abb. 49 Energiekonzept

### Energiekonzept

Das Rückgrat des Energiekonzeptes bildet ein Nieder-temperatur-Nah-Wärme-Netz, dass durch ein kleines Blockheizkraftwerk, durch gewerbliche Prozesswärme (wenn vorhanden) und Abwärme von Klimaanlagen gespeist werden soll. Es dient zum Austausch von Wärme (und Kälte) zwischen Wohnen und Gewerbe, die sich durch unterschiedliche Spitzen und Tagesgänge auszeichnen. Hierin liegt die Synergie der Kopplung von Wohnen und Gewerbe.

Das System wird durch großflächige Photovoltaik - Anlagen auf den Dächern der neuen Gebäude ergänzt, um den Primärenergieverbrauch weiter zu senken.



Abb. 50 Perspektive Grüne Spange



## 5 GEBIETSTYPOLOGIEN S, M, L, XL

Für die Entwicklung des Haufeld wurden vier verschiedene Gebietstypologien definiert, welche sich in Größe, Körnigkeit, Nutzung und Dichte voneinander unterscheiden. Sie gliedern die Baufelder des Areals in Einheiten und Abschnitte verschiedener Funktionalität und Intensität und reichen von großmaßstäblichen Büro- und Gewerbeeinheiten bis hin zu kleinteiligen Wohneinheiten.

Die Typologien leiten sich dabei in ihren Charakteristika unmittelbar aus dem inneren Kontext des Haufelds ab und formulieren diesen als Grundlage für die Entwicklung des Areals aus dem Bestand heraus.

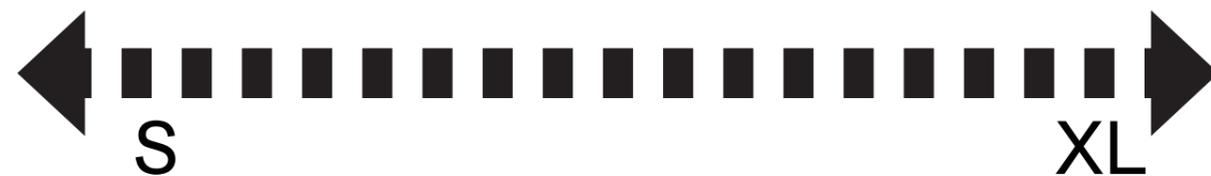
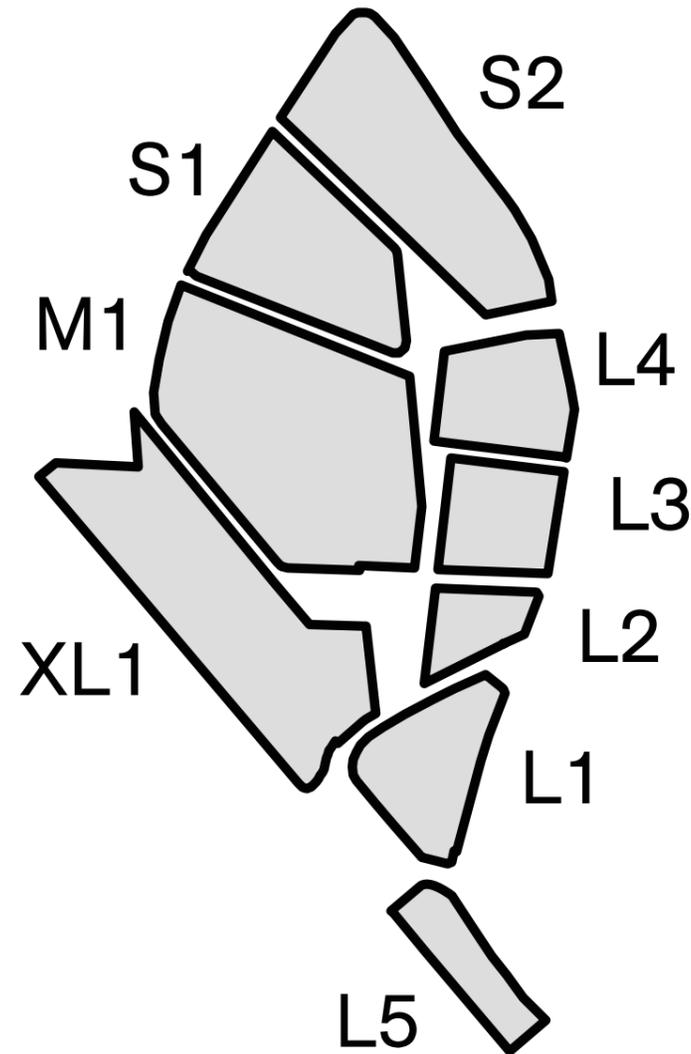


Abb. 51 Übersicht Baufeldtypologien

**Typologie XL**

Die Typologie bietet großmaßstäblichem Gewerbe mit dem Schwerpunkt Büronutzung Raum. Sie begünstigt die Ansiedlung eines einzigen "Big Players" oder weniger großer Unternehmen an einem gemeinschaftlichen Standort mit bester infrastruktureller Anbindung.

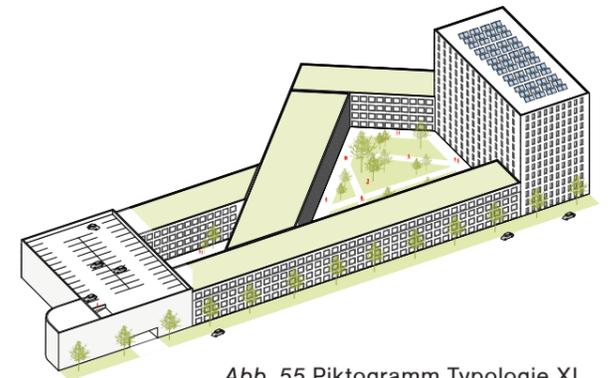


Abb. 55 Piktogramm Typologie XL

**Typologie L**

Typologie L sieht entlang der Wilhelmstraße Baufelder für eine kleinteiligere Zusammensetzung Gewerblicher Einheiten vor, ebenso mit dem Schwerpunkt Büro. Die Baufelder sind dabei, auch vor dem Hintergrund ihrer Eigentumsstrukturen, als eine schrittweise Entwicklung realisierbar.

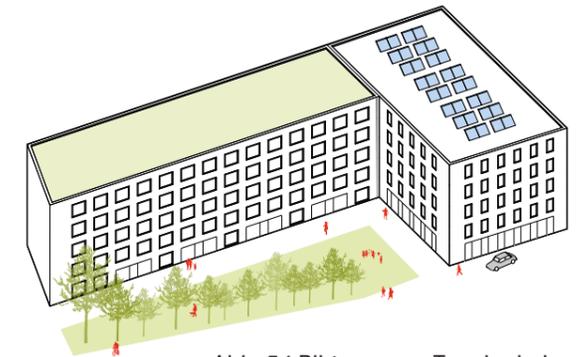


Abb. 54 Piktogramm Typologie L

**Typologie M**

Die Typologie M findet sich im Zentrum des Gebiets wieder und stellt in seiner Mischung von Gewerbe, Wohnen und sozialer Infrastruktur den funktionalen Kern des Gebiets als auch Übergang zwischen den unterschiedlichen Nutzungen dar.

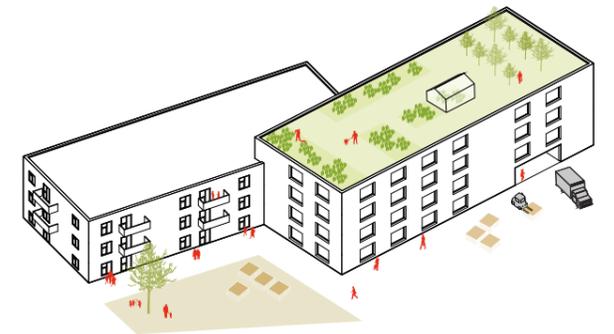


Abb. 53 Piktogramm Typologie M

**Typologie S**

Direkt aus ihrem bestehenden Umfeld leitet sich die Typologie S ab - sie sieht kleinteilige Einfamilien- und Mehrfamilienhauseinheiten vor, welche sich in ihrem Maßstab am Bestand orientieren. Vereinzelt kann die Wohnnutzung mit gewerblicher Nutzung gemischt sein (etwa Arzt oder Kanzlei).

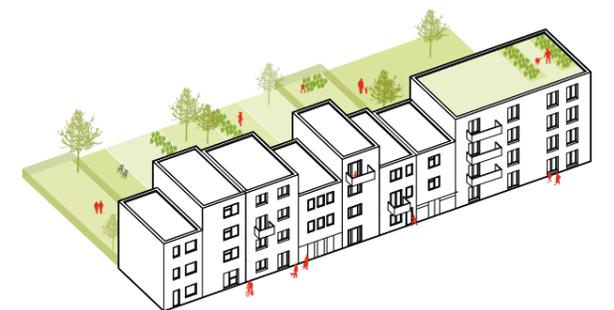


Abb. 52 Piktogramm Typologie S

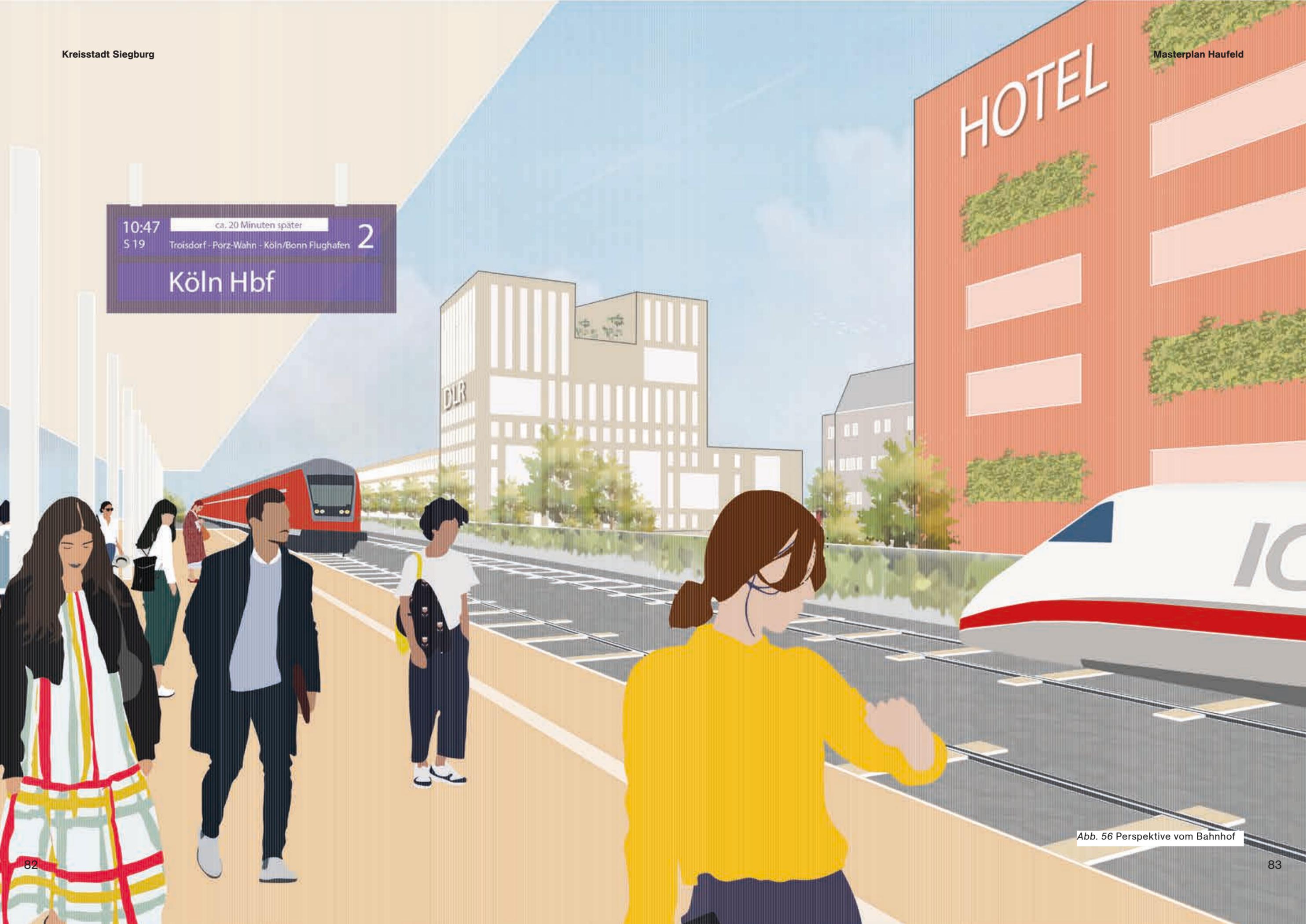


Abb. 56 Perspektive vom Bahnhof

# 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.

## vorgeschlagene Gebietsfestsetzung

GE (Gewerbegebiet) oder MK (Kerngebiet)

## Stellplatzbedarf:

ca. 330

## Stellplätze Quartiersgarage:

ca. 550 (275 in Parkhaus, 275 in TG)

## Entwicklungsmodell / -zeitraum:

mit Anlass durch Eigentümer / langfristig

## Planungsrechtlicher Ansatz:

Teilbebauungsplan und Flächenumlegung zu Gunsten Privater

## Fläche:

	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>

## Dichte:

BGF Neubau:	30.450 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

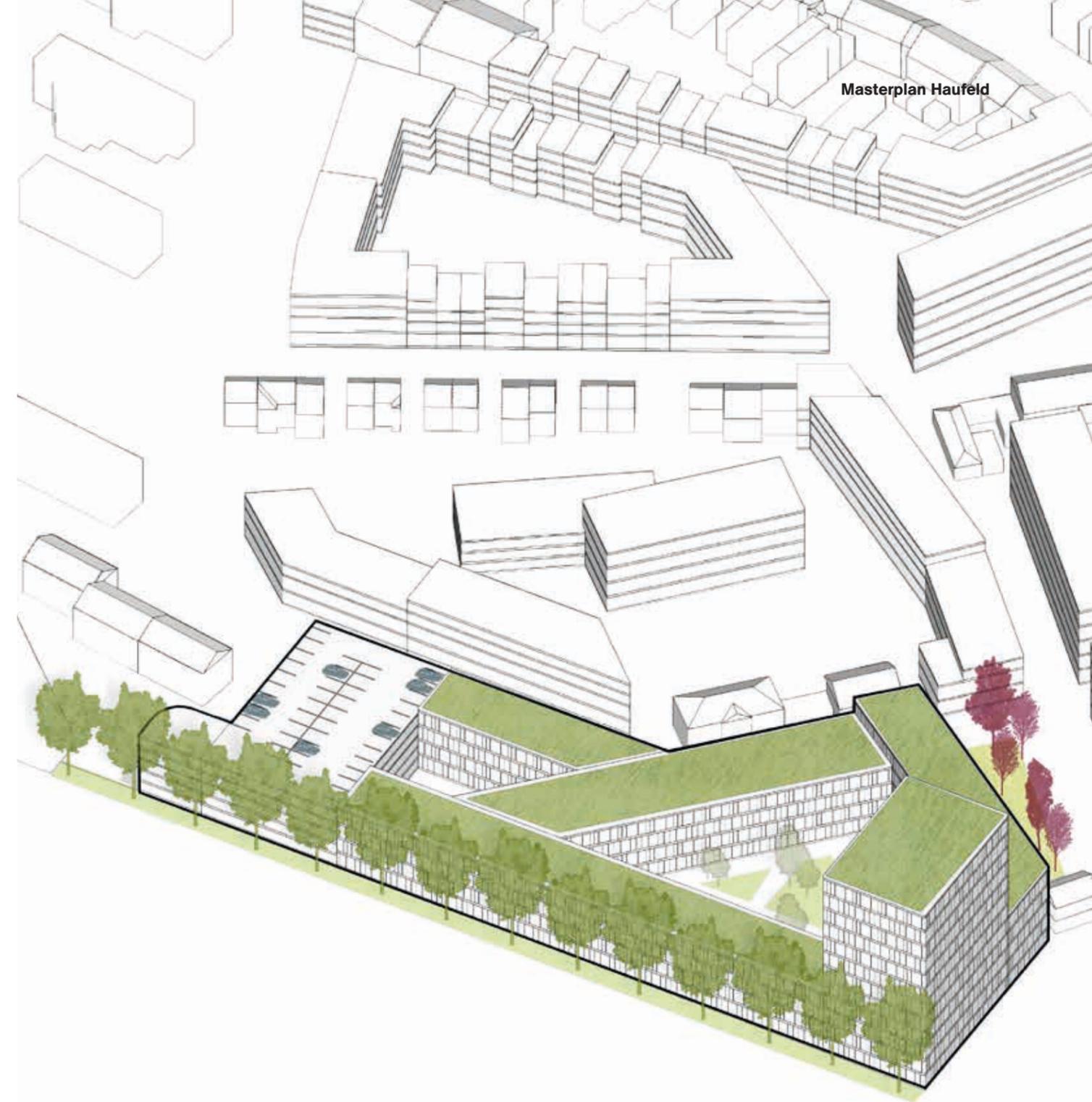


Abb. 57 Vogelflug Baufeld XL 01

# BAUFELD L 01

**Nutzung**

Erweiterung Gesundheitszentrum und Tiefgarage über bestehender Tiefgarage.

**Eigentumsverhältnisse**

in städtischem Eigentum

**Maßnahmen im öffentlichen Raum**

Auftakt Grünzug und Verbindung zum Europa- platz zwischen Bestand und Neubau.

**vorgeschlagene Gebietsfestsetzung**

MU (Urbanes Gebiet) / MK

**Stellplatzbedarf:**

ca. 50

**Stellplätze:**

Durch bestehende Tiefgarage abgedeckt.

**Entwicklungsmodell / -zeitraum:**

Ergänzung Gesundheitshaus / kurzfristig

**Planungsrechtlicher Ansatz:**

ggf. Entwicklung nach §34 BauGB

**Fläche:**

	Bestand	Entwurf
Privat:	0 m <sup>2</sup>	1.179 m <sup>2</sup>
Öffentlich:	4.204 m <sup>2</sup>	3.025 m <sup>2</sup>
Gesamt:	4.204 m <sup>2</sup>	4.204 m <sup>2</sup>

**Dichte:**

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

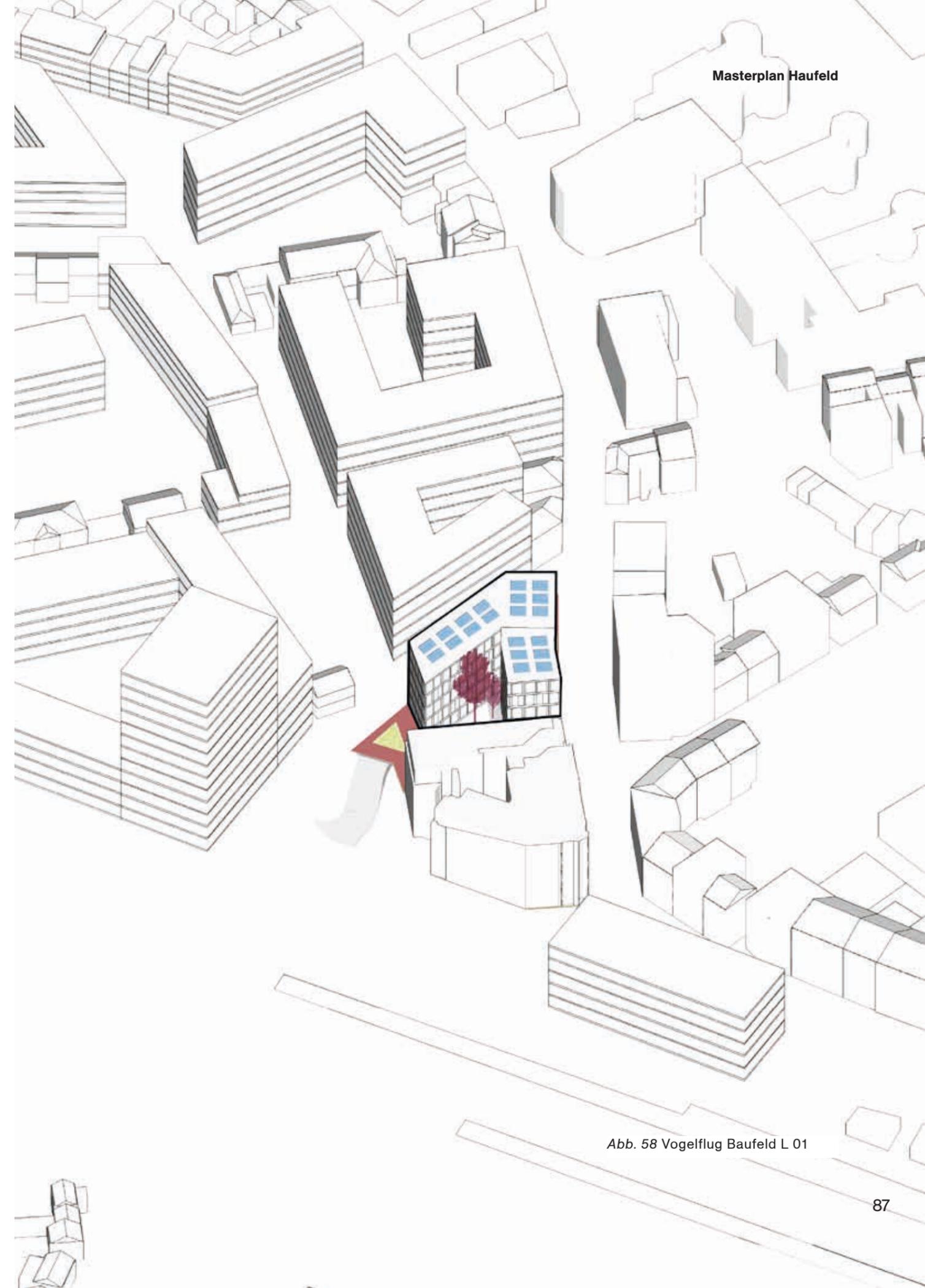


Abb. 58 Vogelflug Baufeld L 01

# BAUFELD L 02

**Nutzung**

- Büronutzung.
- Wohnen in Bestandsgebäuden

**Eigentumsverhältnisse**

- 3 private Eigentümer

**Maßnahmen im öffentlichen Raum**

- Grünzug zwischen Alleestraße und Mahrstraße

**Abhängigkeiten**

- Grünzug ist abhängig von privaten Grundstücken

**vorgeschlagene Gebietsfestsetzung**

MU (Urbanes Gebiet)

**Stellplatzbedarf:**

ca. 60 - 120

**Stellplätze Tiefgarage:**

ca. 60

**Entwicklungsmodell / -zeitraum:**

Schrittweise durch Eigentümer / mittelfristig

**Planungsrechtlicher Ansatz:**

Bebauungsplan

**Fläche:**

	Bestand	Entwurf
Privat:	2.865 m <sup>2</sup>	1.770 m <sup>2</sup>
Öffentlich:	0 m <sup>2</sup>	1.095 m <sup>2</sup>
Gesamt:	2.865 m <sup>2</sup>	2.865 m <sup>2</sup>

**Dichte:**

BGF Neubau:	5.900 m <sup>2</sup>		
BGF Bestand:	908 m <sup>2</sup>	GFZ:	2,38
Überbaute Fläche:	1.514 m <sup>2</sup>	GRZ I:	0,53
Versiegelte Fläche:	809 m <sup>2</sup>	GRZ II:	0,81

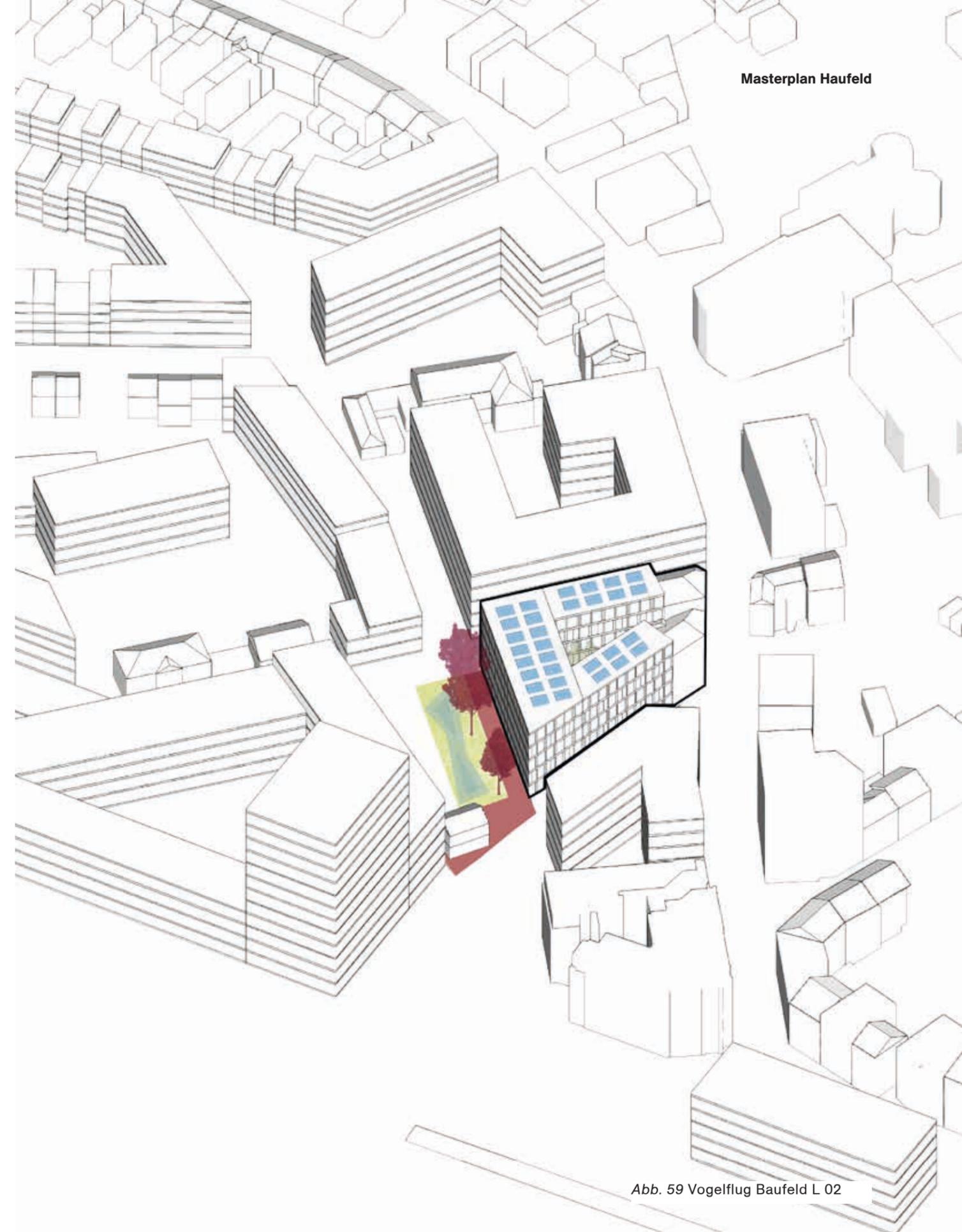


Abb. 59 Vogelflug Baufeld L 02

# BAUFELD L 03

**Nutzung**

- Büronutzung.

**Eigentumsverhältnisse**

- mehrere private Eigentümer

**Maßnahmen im öffentlichen Raum**

- Grünzug auf Flächen der Stadt kann vorab realisiert werden

**Abhängigkeiten**

- keine

**vorgeschlagene Gebietsfestsetzung**

MU (Urbanes Gebiet),

**Stellplatzbedarf:**

ca. 120

**Stellplätze Tiefgarage:**

ca. 130

**Entwicklungsmodell / -zeitraum:**

Schrittweise durch Eigentümer / mittelfristig

**Planungsrechtlicher Ansatz:**

Bebauungsplan

**Fläche:**

	Bestand	Entwurf
Privat:	3.332 m <sup>2</sup>	3.332 m <sup>2</sup>
Öffentlich:	724 m <sup>2</sup>	724 m <sup>2</sup>
Gesamt:	4.056 m <sup>2</sup>	4.056 m <sup>2</sup>

**Dichte:**

BGF Neubau:	11.870 m <sup>2</sup>		
BGF Bestand:	0 m <sup>2</sup>	GFZ:	2,93
Überbaute Fläche:	2.374 m <sup>2</sup>	GRZ I:	0,59
Versiegelte Fläche:	1.000 m <sup>2</sup>	GRZ II:	0,83

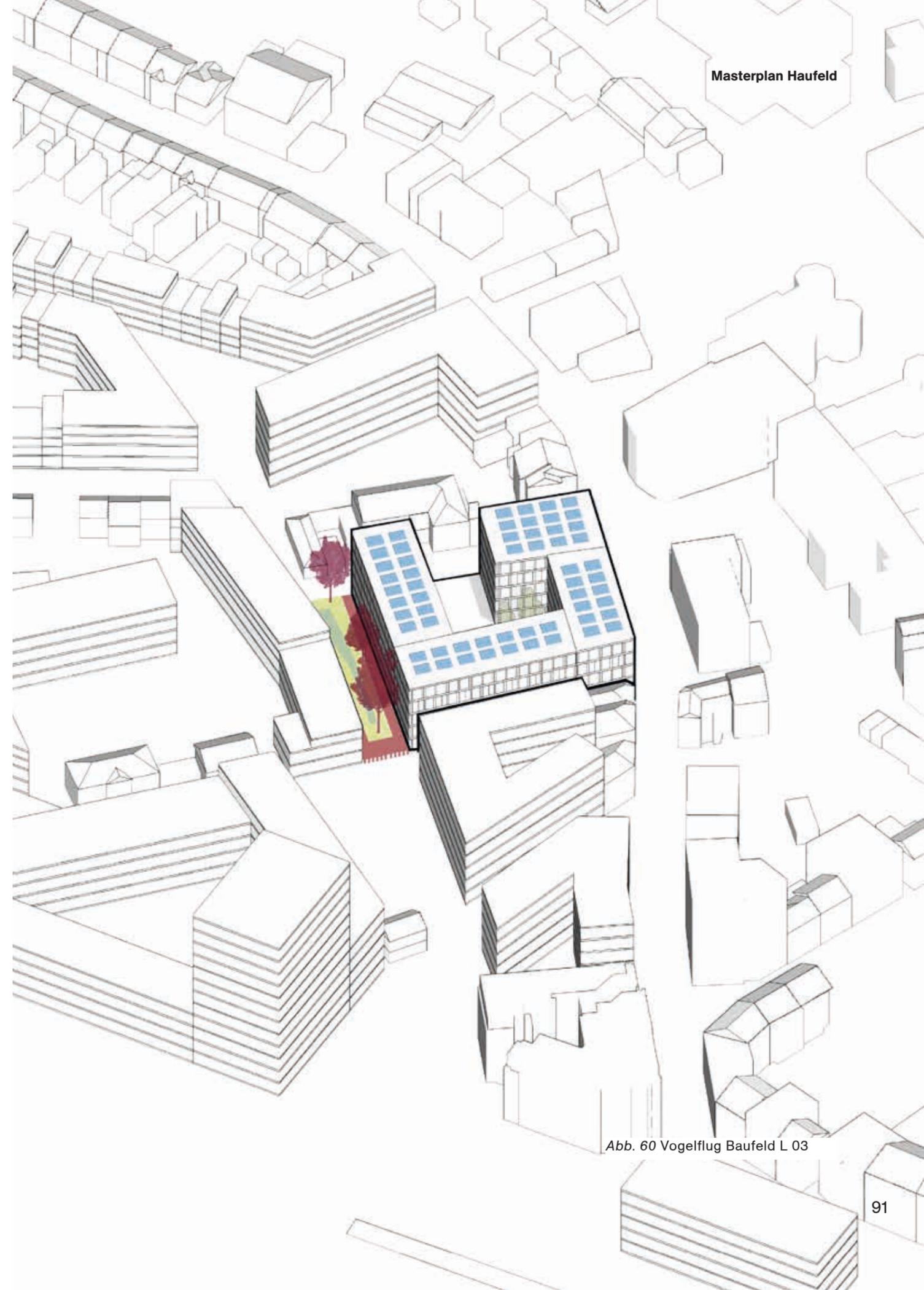


Abb. 60 Vogelflug Baufeld L 03

# BAUFELD L 04

**Nutzung**

- Büronutzung.

**Eigentumsverhältnisse**

- Entwicklungsflächen im Besitz der Stadt

**Maßnahmen im öffentlichen Raum**

- Angrenzender Mehrgenerationenspielplatz / Aktivplatz

**Abhängigkeiten**

- Verlagerung Bestandsparkplätze

**vorgeschlagene Gebietsfestsetzung**

MU (Urbanes Gebiet)

**Stellplatzbedarf:**

ca. 55

**Stellplätze Tiefgarage:**

ca. 75

**Entwicklungsmodell / -zeitraum:**

Konzeptvergabe auf Basis Masterplan / kurzfristig

**Planungsrechtlicher Ansatz:**

ggf. Entwicklung nach §34 BauGB

**Fläche:**

	Bestand	Entwurf
Privat:	2.046 m <sup>2</sup>	3.929 m <sup>2</sup>
Öffentlich:	2.964 m <sup>2</sup>	1.081 m <sup>2</sup>
Gesamt:	5.010 m <sup>2</sup>	5.010 m <sup>2</sup>

**Dichte:**

BGF Neubau:	5.615 m <sup>2</sup>		
BGF Bestand:	2.430 m <sup>2</sup>	GFZ:	1,61
Überbaute Fläche:	2.098 m <sup>2</sup>	GRZ I:	0,42
Versiegelte Fläche:	2.292 m <sup>2</sup>	GRZ II:	0,88

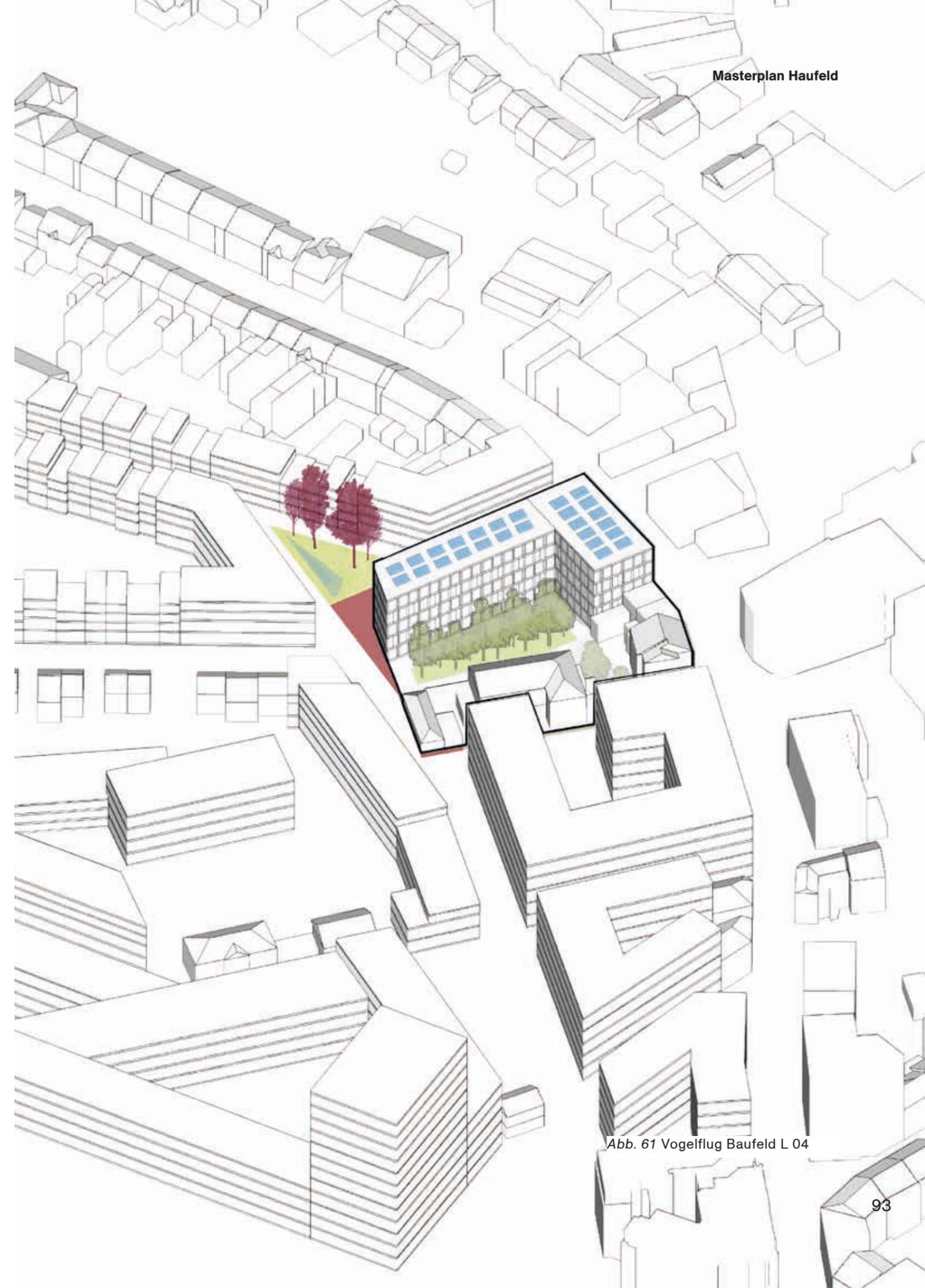


Abb. 61 Vogelflug Baufeld L 04

# BAUFELD L 05

**Nutzung**

- Hotel
- ggf. in Kombination Büroflächen

**Eigentumsverhältnisse**

- Privater Eigentum

**Maßnahmen im öffentlichen Raum**

- keine

**vorgeschlagene Gebietsfestsetzung**

SO, MU

**Stellplatzbedarf:**

ca. 40

**Stellplätze Tiefgarage:**

ca. 50

**Entwicklungsmodell / -zeitraum:**

Mit Anlass durch Eigentümer / langfristig

**Planungsrechtlicher Ansatz:**

Teilbebauungsplan (vorhabenbezogen)

**Fläche:**

	Bestand	Entwurf
Privat:	2.830 m <sup>2</sup>	2.830 m <sup>2</sup>
Öffentlich:	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Gesamt:	2.830 m <sup>2</sup>	2.830 m <sup>2</sup>

**Dichte:**

BGF Neubau:	5.460 m <sup>2</sup>		
BGF Bestand:	0 m <sup>2</sup>	GFZ:	1,93
Überbaute Fläche:	1.092 m <sup>2</sup>	GRZ I:	0,39
Versiegelte Fläche:	1.738 m <sup>2</sup>	GRZ II:	1,00

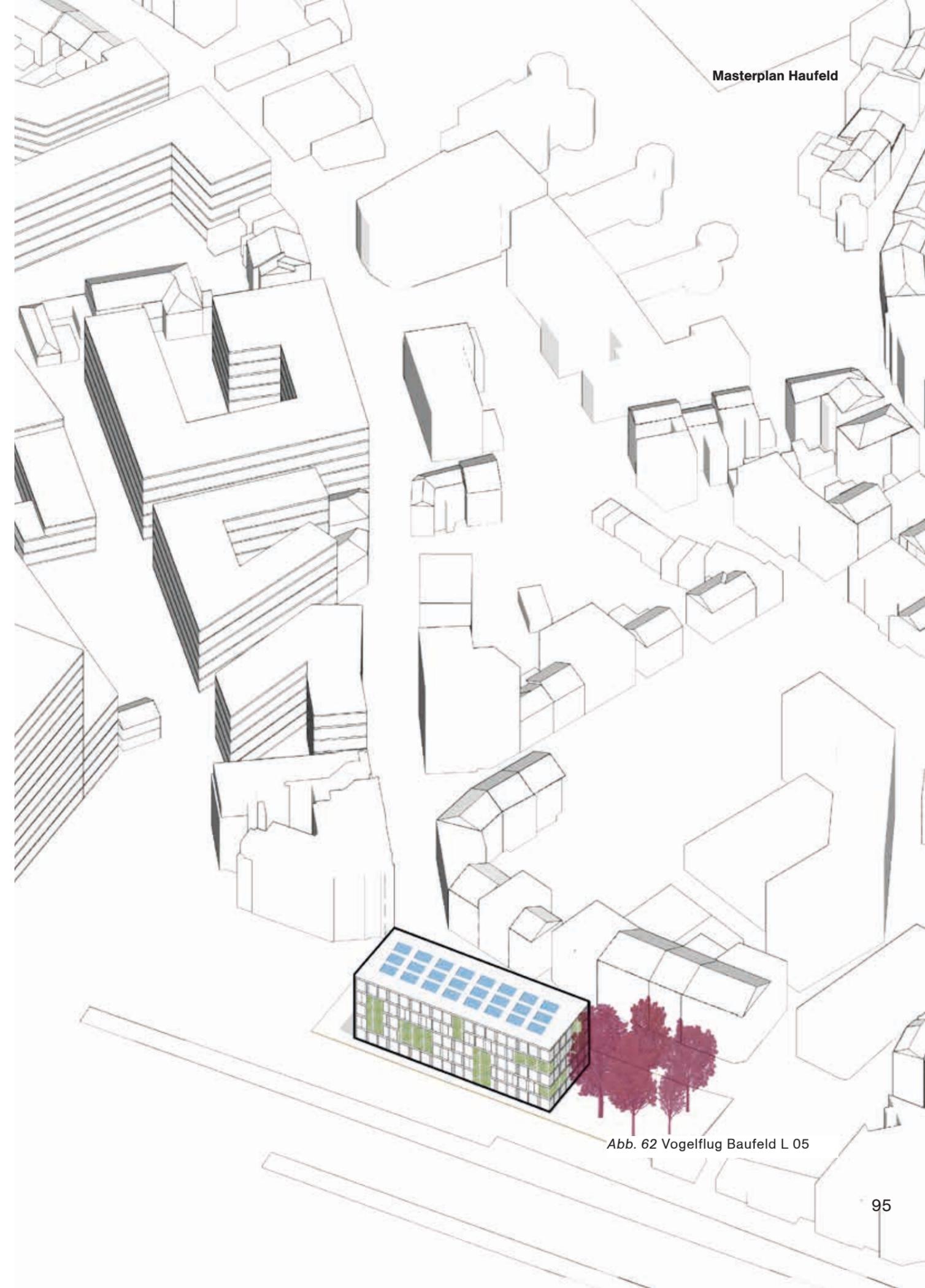


Abb. 62 Vogelflug Baufeld L 05

# 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 Hochbautentwicklung kann dieser verbreitert werden.

## Abhängigkeiten

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

## Fläche:

	Bestand	Entwurf
Privat:	7.959 m <sup>2</sup>	13.952 m <sup>2</sup>
Öffentlich:	6.584 m <sup>2</sup>	591 m <sup>2</sup>
Gesamt:	14.543 m <sup>2</sup>	14.543 m <sup>2</sup>

## vorgeschlagene Gebietsfestsetzung

MU (Urbanes Gebiet),  
MI (Mischgebiet)

## Stellplatzbedarf:

ca. 100

## Stellplätze:

ca. 35 (übriger Bedarf über Parkhaus)

## Entwicklungsmodell / -zeitraum:

Projektentwicklung oder städtische Gesellschaft / kurzfristig

## Planungsrechtlicher Ansatz:

(vorhabenbezogener) Bebauungsplan nach Konzeptvergabe

## Dichte:

BGF Neubau:	13.603 m <sup>2</sup>		
BGF Bestand:	2.382 m <sup>2</sup>	GFZ:	1,10
Überbaute Fläche:	5.122 m <sup>2</sup>	GRZ I:	0,35
Versiegelte Fläche:	4.776 m <sup>2</sup>	GRZ II:	0,68

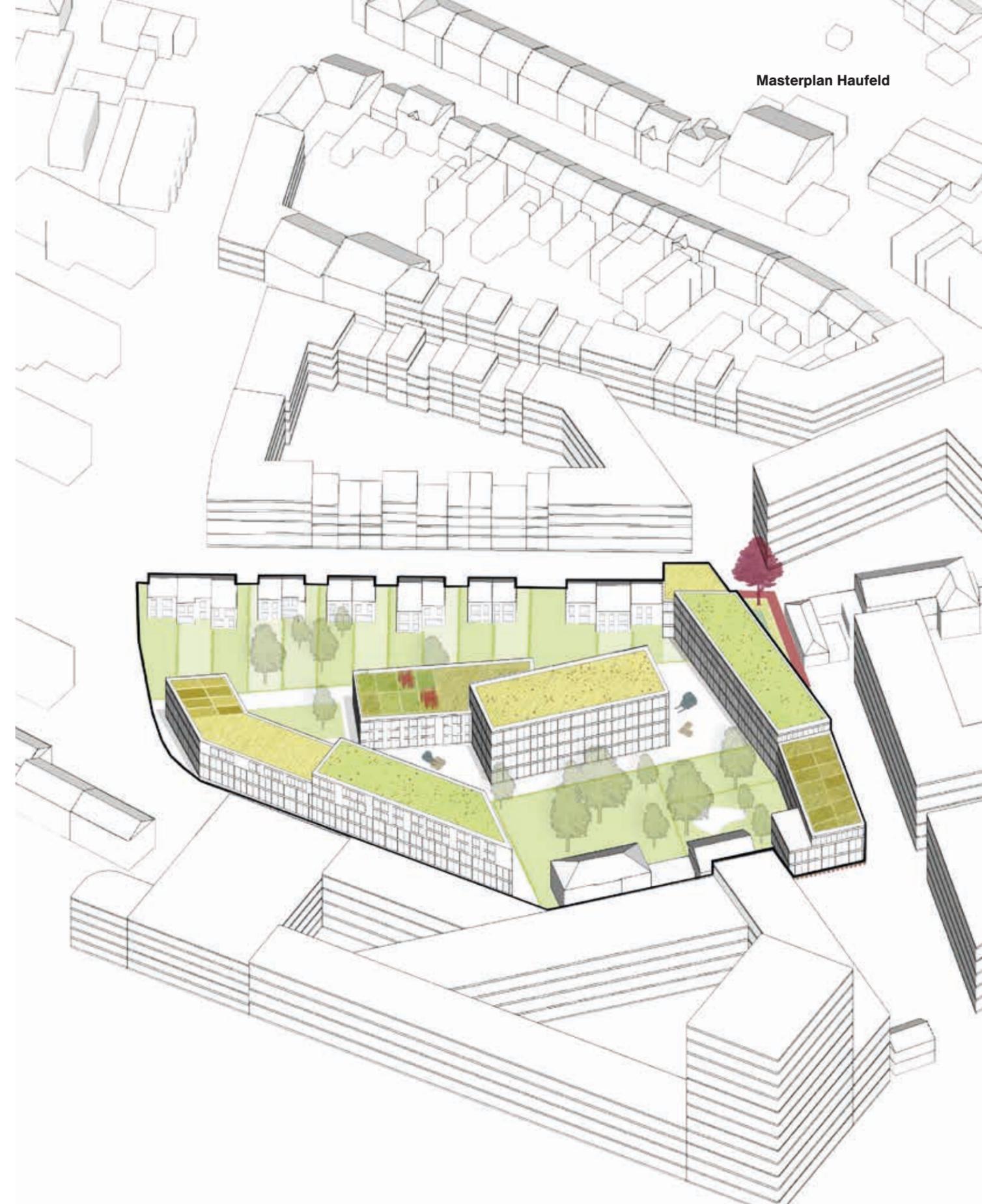


Abb. 63 Vogelflug Baufeld M 01

# 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 Haufeld als sharedspace Fläche.

## Abhängigkeiten

- Baumbestand

## vorgeschlagene Gebietsfestsetzung

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

## Stellplatzbedarf:

ca. 48

## Stellplätze Tiefgarage:

ca. 60

## Entwicklungsmodell / -zeitraum:

Projektentwicklung, Baugruppe, Private / kurzfristig

## Planungsrechtlicher Ansatz:

Angebotsbebauungsplan auf Grundlage Masterplan, Einzelverkauf von Grundstücken

## Fläche:

	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>

## Dichte:

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

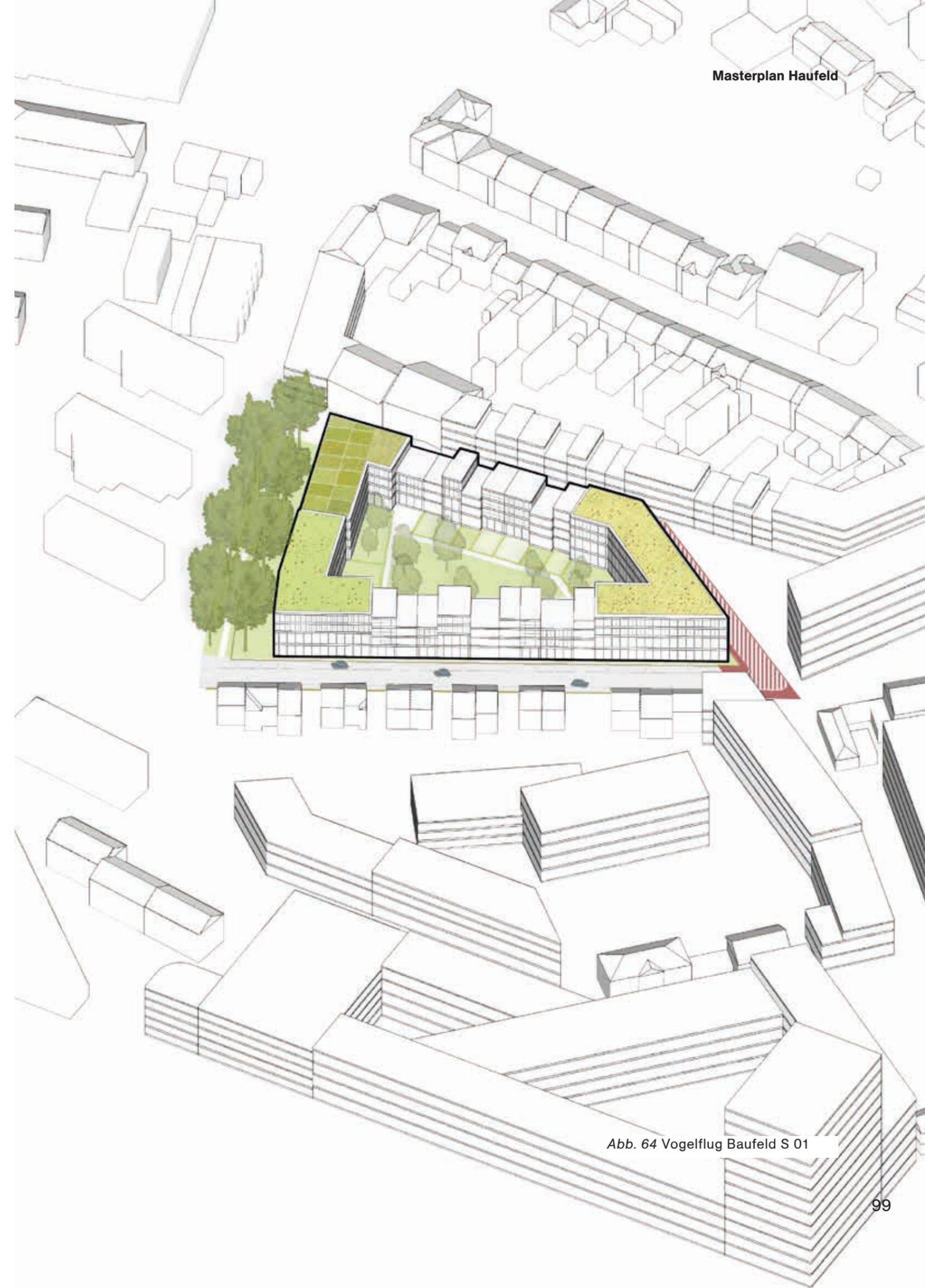


Abb. 64 Vogelflug Baufeld S 01

# BAUFELD S 02

## Nutzung

- Wohnen mit Gewerbe im Erdgeschoss

## Eigentumsverhältnisse

- Ausschließlich Privatbesitz
- Kleine Grundstücke

## Maßnahmen im öffentlichen Raum

- Multi-Generationen Aktivplatz durch Abtreten von Gartengrundstücke

## Abhängigkeiten

- Kleine Grundstücke mit individuellen Eigentümern

## vorgeschlagene Gebietsfestsetzung

WA(Allgemeines Wohngebiet)

## Stellplatzbedarf:

ca. 30

## Stellplätze Tiefgarage:

(Bedarf über Parkhaus)

## Entwicklungsmodell / -zeitraum:

Schrittweise durch Eigentümer / mittelfristig

## Planungsrechtlicher Ansatz:

Angebotsbebauungsplan, ggf. auch nach §34 BauGB

## Fläche:

	Bestand	Entwurf
Privat:	10.010 m <sup>2</sup>	9.696 m <sup>2</sup>
Öffentlich:	136 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>
Gesamt:	10.146 m <sup>2</sup>	10.146 m <sup>2</sup>

## Dichte:

BGF Neubau:	7.175 m <sup>2</sup>		
BGF Bestand:	6.702 m <sup>2</sup>	GFZ:	1,37
Überbaute Fläche:	5.534 m <sup>2</sup>	GRZ I:	0,55
Versiegelte Fläche:	251 m <sup>2</sup>	GRZ II:	0,57

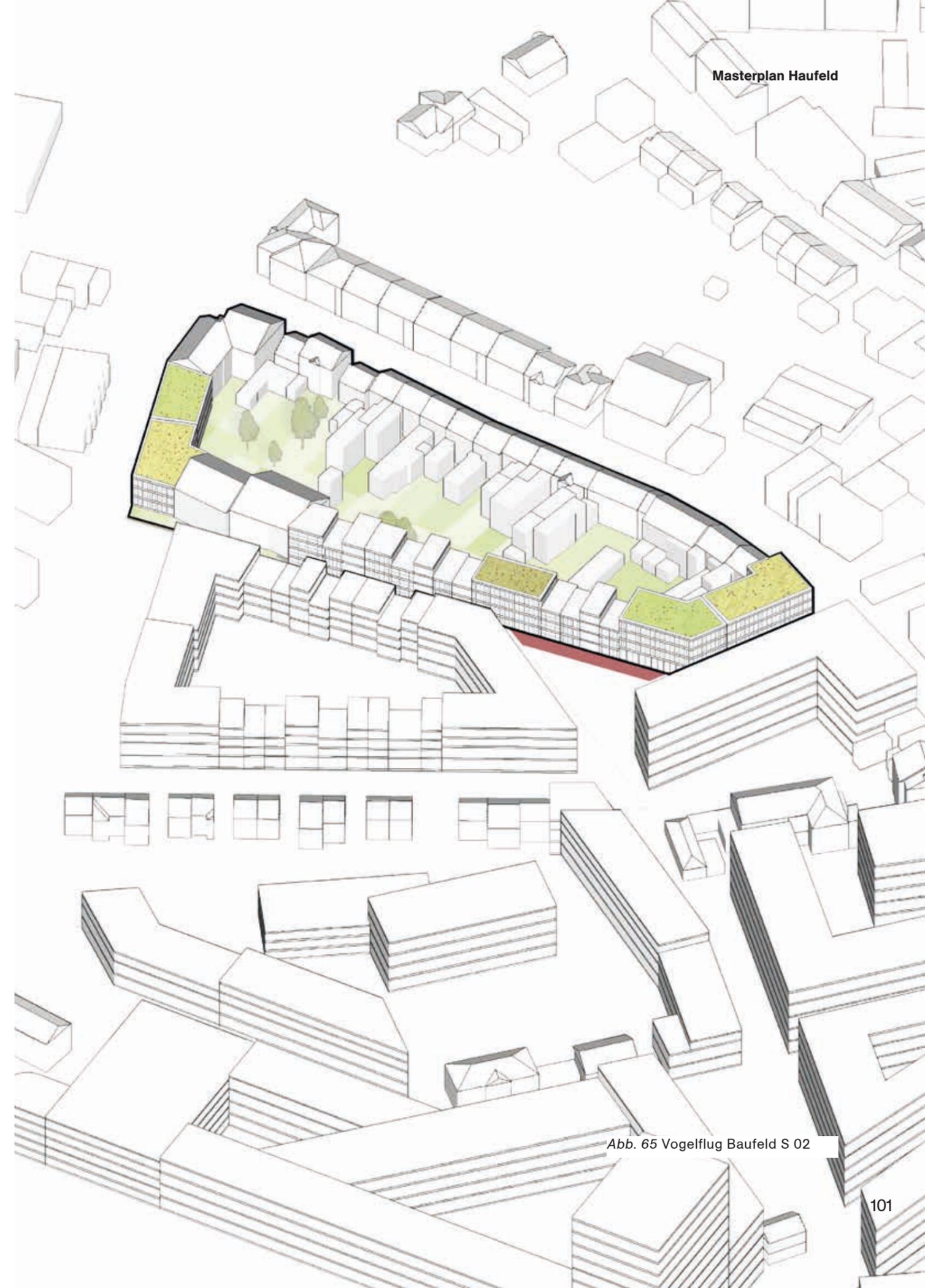
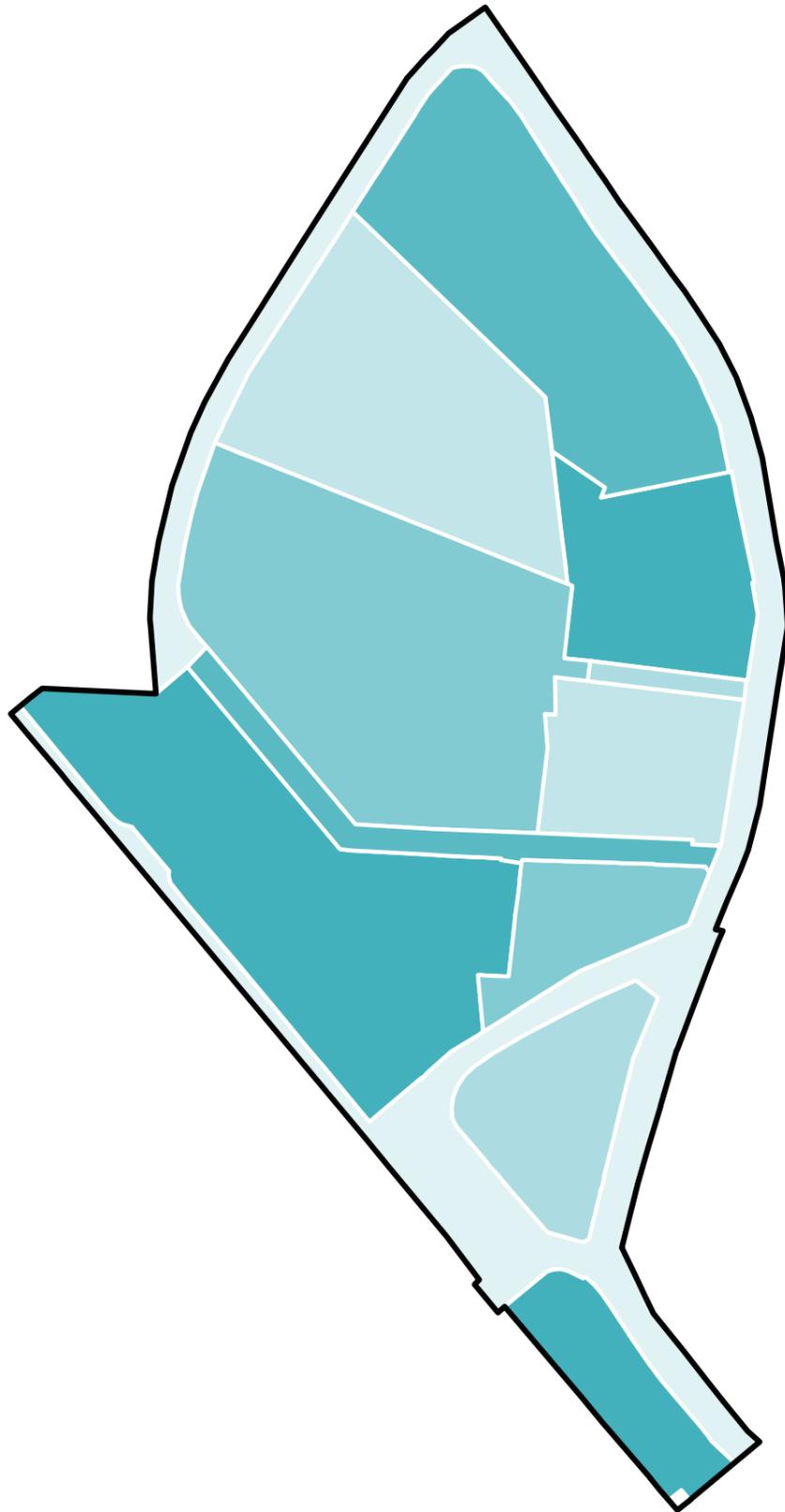


Abb. 65 Vogelflug Baufeld S 02



## 6 REALISIERUNGSSTRATEGIE

Kernprinzip der Entwicklungsstrategie im Haufeld ist die unabhängige Entwickelbarkeit der einzelnen, gefassten Baufelder. In Abhängigkeit der bestandsmäßigen Eigentümerstrukturen ergeben sich drei Kategorien der Priorisierung:

1. Baufelder, welche sich überwiegend in städtischer Hand befinden und eine zeitnahe Entwicklung nahelegen, wenn die entsprechenden Bedarfe aus dem Markt heraus signalisiert werden.
2. Baufelder mit gemischter Eigentümerstruktur - sowohl eine stückweise oder einvernehmliche gemeinschaftliche Entwicklung ist möglich. Aufgrund komplizierter Eigentumsverhältnisse mit zum Teil unterschiedlichen Vertragslaufzeiten der Nutzer (Mieter/Pächter) ist hier von einem längeren Vorlauf auszugehen.
3. Baufelder mit einem Eigentümer/Selbstnutzer; hier ist die Entwicklung insbesondere von innerbetrieblichen Entwicklungen und Notwendigkeiten abhängig. Somit kann der Entwicklungshorizont zeitlich nicht eingeordnet werden. Sowohl eine kurzfristige Entwicklung wäre möglich als das Fortbestehen des Status Quo für einen langen Zeitraum.

Die Nutzung bestehender Infrastruktur ermöglicht es, sämtliche Baufelder räumlich und zeitlich ohne Bindung zueinander Form annehmen können, was eine dynamische und flexible Entwicklung des Haufelds als Gesamtes ermöglicht.

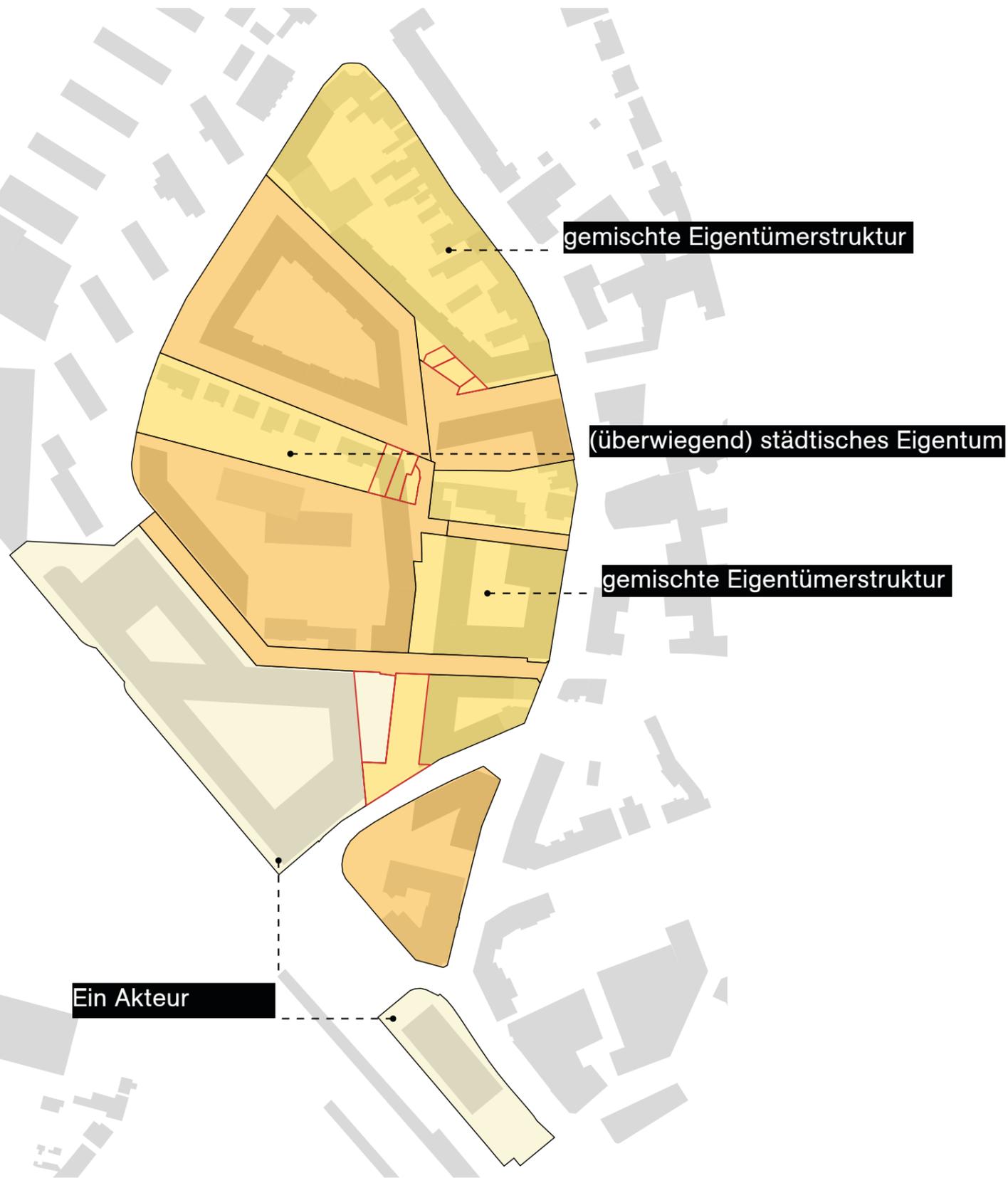


Abb. 66 Eigentümerstruktur

### Eigentümerstruktur der Baufelder

Für die Realisierbarkeit der Masterplanung Haufeld ist die Verfügbarkeit von Grundstücken gepaart mit der Bereitschaft privater Eigentümer, Teil der Entwicklung zu sein, von höchster Bedeutung - nur mit einer gemeinsamen Herangehensweise kann das Masterplangebiet Haufeld sein volles Potenzial entfalten. Die Baufelder des Plangebiets lassen sich in drei verschiedene Typen unterteilen:

- Baufelder, in denen die zu entwickelnden Parzellen überwiegend in städtischem Besitz sind und kurzfristig einer Entwicklung zugeführt werden können.
- Baufelder, die über eine gemischte Struktur verschiedener öffentlicher und privater Eigentümer verfügen und mittelfristig durch Konsens bzw. stückweise entwickelbar sind.
- Baufelder, welche nur einem privaten Eigentümer gehören und perspektivisch durch diesen entwickelt werden können.
- Darüber hinaus gibt es wenige Schlüsselgrundstücke, welche sich in privatem Eigentum befinden und von höchster Priorität sind für die Entwicklung der grünen Spange als Rückgrat des Masterplans Haufeld.

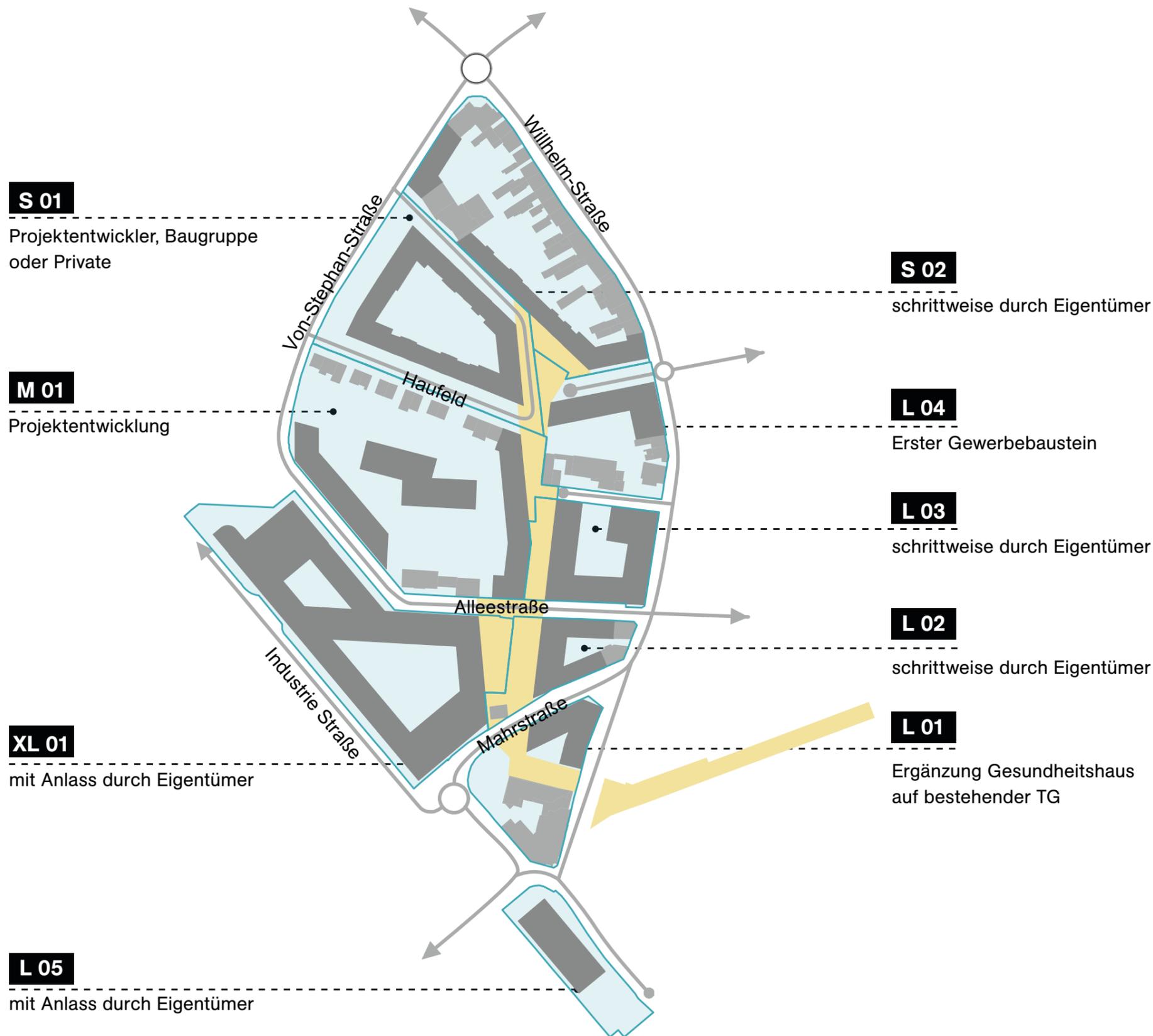


Abb. 67 Realisierungsstrategien

### Realisierungsstrategien

Für die Baufelder des Masterplangebietes Haufeld wurden Realisierungsstrategien formuliert, welche sich aus deren individuellen Eigenschaften und Eigentümerstrukturen (s. Seite 105) ableiten.

Baufelder in städtischer Hand, wie das Gesundheitshaus (L01) können so zeitnah einer neuen Nutzung zugeführt werden - in komplexeren Fällen wie dem Baufeld M01 wäre die Entwicklung durch einen Projektentwickler oder eine städtische Entwicklungsgesellschaft naheliegender.

Solche Baufelder mit einer gemischten, häufig kleinteiligen Eigentümerstruktur, bauen auf Konsens und die Bereitschaft über Umlegungsverfahren Grundstücksstrukturen herzustellen, die eine bestmögliche Nutzbarkeit garantieren. Im weiteren ist die inkrementelle, also Stück für Stück, Entwicklung auf solchen Baufeldtypen denkbar.

Die Baufelder, die sich in der Hand eines Eigentümers befinden, sind in ihrer Entwicklung an dessen aktuelle und künftige Nutzungsabsichten bzw. dessen Willen, das Grundstück zu entwickeln, gebunden.

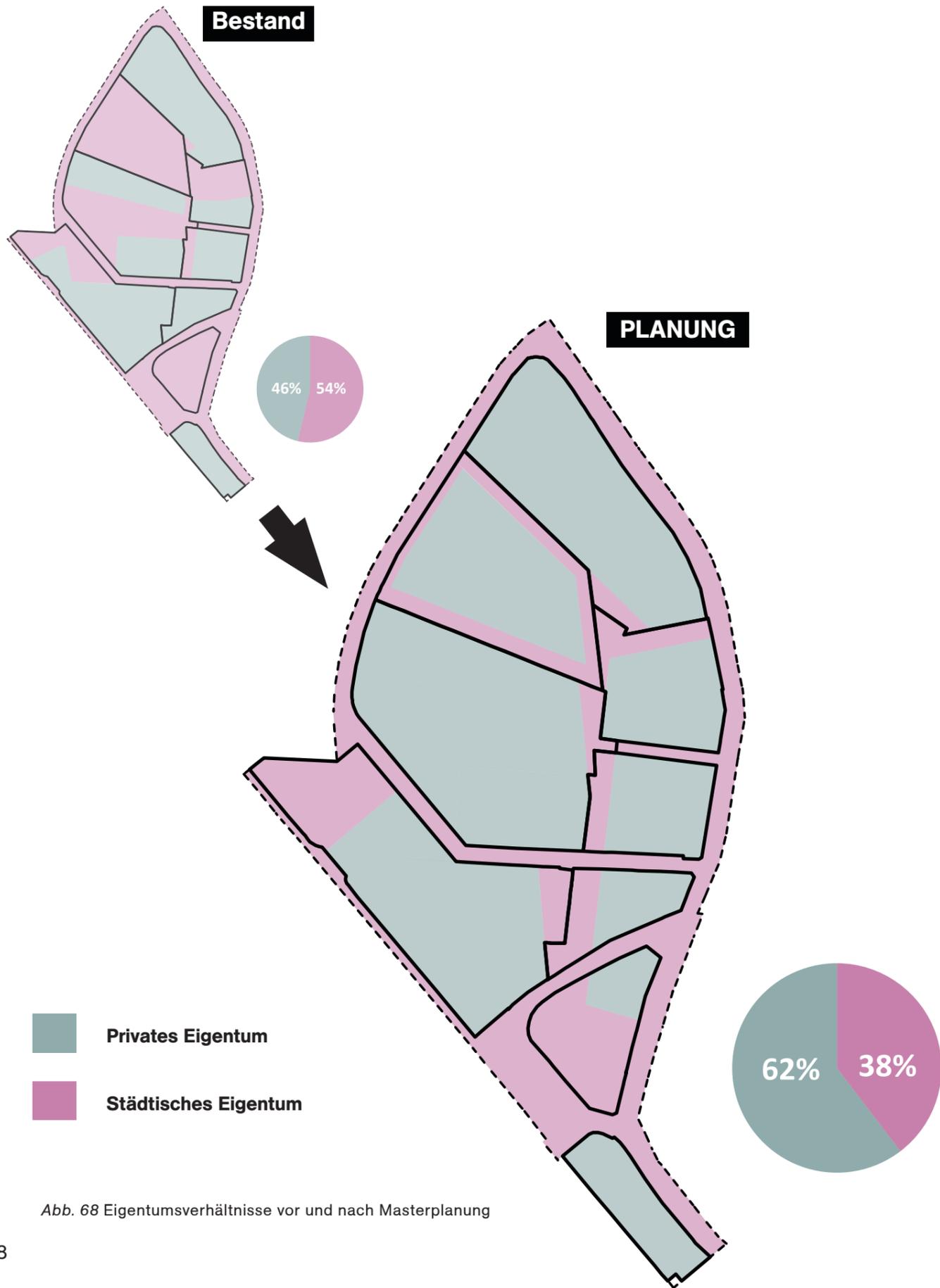


Abb. 68 Eigentumsverhältnisse vor und nach Masterplanung

**Eigentumsverhältnisse  
öffentlich und privat**

Das Entwicklungsgebiet Siegburg Haufeld ist in seinem Bestand mit 54% mehrheitlich in Besitz der Stadt - die Eigentumsstrukturen sind in ihrer derzeitigen Konstellation in Teilen nur schwer als Gesamtes entwickelbar. Zwar befinden sich in vieren der Baufelder die Entwicklungsflächen gänzlich in städtischer Hand, jedoch erfordern die übrigen Einheiten den Willen und die Kooperationsbereitschaft der Anwohner und Eigentümer der Flächen.

In der Gesamtheit der Entwicklung gehen größere Flächenanteile von städtischer in private Hand über - der Anteil privaten Eigentums steigt um rund 1,55 ha und damit auf das Gesamtgebiet gesehen von 46% auf 62%.

Durch die Möglichkeit der öffentlichen Hand eigene Flächen aktiv vermarkten zu können, bzw. diese in einem Flächentausch zur Verfügung zu stellen, kann die Stadt Siegburg als aktiver Grundstückseigentümer im Gebiet agieren und so private Entwicklungen unterstützen und fördern.



## 7 FAZIT UND AUSBLICK

Mit dem Masterplangebiet Haufeld stellt sich eines der letzten großen Flächenpotenziale Siegburgs dem Anspruch, eine Vision für eine Entwicklung aufzuzeigen, welche gleichermaßen den großen Potenzialen des Standorts Rechnung trägt sowie mit größtmöglicher Sensibilität auf dessen Bestand und die angrenzende Innenstadt agiert. Innerhalb dieses Spannungsfeldes stellt der Masterplan Haufeld den konzeptionellen Rahmen für die Entwicklung eines zukunftsgerichteten, urbanen Quartiers zum Wohnen, Arbeiten und Leben.

Der Masterplan, als Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung des Haufelds, wurde vom Rat der Stadt im Dezember 2019 beschlossen. Hierdurch entwickelt der Masterplan - als informelles Planungsinstrument - insofern Wirkung als dass es in möglichen folgenden verbindlichen Planungsverfahren als Abwägungsgegenstand zu berücksichtigen ist. Jegliche Planinhalte müssen somit bei verbindlichen Planwerken wie z.B. einem Bebauungsplan durch etwa Gutachten und Fachbeiträge weiter konkretisiert werden.

Der Masterplan ist sowohl ein Dokument,

welches dem weiteren Vorgehen der Verwaltung zugrunde liegt und etwa zur Vermarktung genutzt werden kann, als auch gegenüber den Bürgern Siegburgs ein transparentes Planwerk, das eine Zielrichtung aufzeigt und zur Beteiligung einlädt. Die Chancen, die eine Entwicklung des Masterplangebiets Haufeld in sich birgt, können nur in Gemeinschaft aller Beteiligten voll ausgeschöpft werden.

Die vorliegende Broschüre liefert daher kein abschließendes Planwerk, sondern vielmehr eine gemeinsame Zielrichtung, einen konsensbasierten Ausgangspunkt und einen Ansatz für eine Entwicklung, welche das Haufeld in Zukunft nehmen kann - der in diesem Planungsprozess aber fortlaufend angepasst werden kann und muss.

## IMPRESSUM

### Federführung:

Kreisstadt Siegburg  
Planungs- und Bauaufsichtsamt  
Nogenter Platz 10  
53721 Siegburg

### Bearbeitung:

DeZwarteHond. GmbH  
Unter Taschenmacher 2  
50667 Köln  
Telefon: 0221 168 044-0  
Mail: [info@dezwarthond.de](mailto:info@dezwarthond.de)

Team: Matthias Rottmann, Marlen Sartorius, Peter Kösterke, Joleen Winter, Siegmund Graup

### Abbildungsnachweis:

Abb. 1,2,5,7,15,20-41,43-70 DeZwarteHond.  
Abb. 3,4,8,10,11 Kreisstadt Siegburg  
Abb. 7,9,12-14,16 ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH  
Abb. 17 Ortner & Ortner  
Abb. 18 HJP Planer  
Abb. 42 J.-H. Janßen, [commons.wikimedia.org](https://commons.wikimedia.org); abgerufen am 26.11.2019

### Textnachweis:

Texte in Kapitel 1-3 auf Grundlage ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (Masterplanprozess HAUFELD - Moderierte und kooperative Mehrfachbeauftragung, Stand: 14.07.2017; Vorstellung der Planungskonzepte - Dokumentation der Informationsveranstaltung am 23. April 2018, Stand: 27.04.2018)

Dezember 2019

Beiträge zum Inhalt der Broschüre sowie zur Umsetzung des Masterplans und Vermarktung können an folgende Adresse gesendet werden:

**[masterplan-haufeld@siegburg.de](mailto:masterplan-haufeld@siegburg.de)**



Abb. 69 Spielplatz im Plangebiet



Abb. 70 Foto Alleestraße

