

Städtebauliche Neuordnung Bachstraße/Kölnstraße in Sankt Augustin - Hangelar

Planungskonzept

Planerische Zielsetzung ist eine städtebauliche Neuordnung und Arrondierung des Zentrums von Sankt Augustin Hangelar im Bereich Bachstraße, An der evangelischen Kirche und Kölnstraße.

Dem Planungskonzept liegen folgende Anforderungen zu Grunde:

- Fassung der Straßenräume durch eine Blockrandbebauung
- Errichtung von Wohnraum für Senioren in Zentrumsnähe
- Erweiterung des Edekaverbrauchermarktes
- Erweiterung der vorhandenen Praxisflächen an der Kölnstraße
- Neuordnung und Erweiterung der vorhandenen Stellplatzflächen

Anforderungskatalog

Entsprechend dem Anforderungskatalog sind im Einzelnen folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Bachstraße wird an der Südseite durch eine 3-geschoßige Bebauung gefasst. Hier entsteht eine Wohnanlage mit dem Schwerpunkt „seniorengerechtes Wohnen“ mit ca. 29 Wohneinheiten und 3 Wohngemeinschaften. Zudem sind ein Seniorentreff und eine kleinere Büroeinheit als Sozialstation vorgesehen. Alle Einheiten sind barrierefrei. Die Erschließung erfolgt über einen kleinen Eingangshof von der Bachstraße aus und einen mäandrierenden Laubengang im Gebäude, der auch als Terrassenfläche genutzt wird.
- Durch die wechselnde Erschließung entsteht eine räumlich sehr vielschichtige Fassadengestaltung entlang der Bachstraße. Die städtebaulich wichtige Ecke Bachstraße/An der evangelischen Kirche wird durch vorziehen des Staffelgeschosses auf die Gebäudeflucht betont.
- Vor der Bebauung entlang der Bachstraße liegt ein leicht erhöhter Vorgartenbereich. Wie in der Kölnstraße sollten auch in der Bachstraße und „An der evangelischen Kirche“ Straßen- und Fußwegflächen auf einem Niveau liegen (barrierefrei) und sich durch die Art der Pflasterung unterscheiden. Ebenfalls sollte die Beleuchtung der Kölnstraße (Zwillingslaternen) auch in die anliegenden Straßen übernommen werden. Um die Sicht auf die S-Bahntrasse zu filtern und um die längs angeordneten Stellplätze zu gliedern, ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite entlang der Bahntrasse eine Baumreihe geplant.
- Die Gesamtzahl der geplanten oberirdischen Stellplätze hat sich im Vergleich zum heutigen Stand um ca. 8 Stellplätze erhöht. Sowohl an der Bachstraße, als auch an der Kölnstraße befinden sich Tiefgaragen unter der neuen Bebauung, in denen die notwendigen Stellplätze untergebracht sind. Die Ein- und Ausfahrten sind über den Parkplatz im Innenbereich erschlossen, der sowohl von der Kölnstraße als auch von der Bachstraße her angefahren werden kann.

- Um den Standort des aus verkaufspolitischer Sicht zu kleinen Edeka-Verbrauchermarktes langfristig zu sichern, soll die Ladenfläche unter Einbeziehung des Grundstücks Kölnstraße 126 erweitert werden. Nach Abstimmung mit der Edeka-Entwicklungsabteilung kann die Anlieferung von der Kölnstraße aus erfolgen. Im Neubau soll wieder ein Stehcafé entstehen, das mit einem kleinen Vorplatz die Attraktivität des Außenbereichs stärkt. Der Eingangsbereich des Edekamarktes erhält seitlich zusätzliche Verglasungen.. Weitere Öffnungen in der seitlichen Fassade, Lichtplatten sowie eine Fassadenbegrünung und eine geradlinigere Gestaltung des Außenbereichs „An der evangelischen Kirche“ werden sich attraktivitätssteigernd auf die wichtige Wegeverbindung zwischen Kölnstraße und Bachstraße/Bahnhof auswirken.
- Die über dem Edekamarkt befindlichen Praxis und Büroflächen sollen ebenfalls die Möglichkeit einer Erweiterung erhalten, die in den Fassaden an der Kölnstraße im 1. und 2. Obergeschoss ablesbar sind. Im Staffelgeschoss sind zudem 2 Wohneinheiten untergebracht.

Die Bebauung an der Bachstraße und die der Baulücke an der Kölnstraße verbinden ganzheitlich angelegten Städtebau mit moderner Architektur. Das Gesamtprojekt stabilisiert die Funktionen des Stadtteilzentrums durch die Zunahme an Wohnbevölkerung und Arbeitsplätzen sowie durch die Erweiterung des Nahversorgers, der für das Zentrum die Rolle des Frequenzbringers einnimmt. Darüber hinaus wird in diesem zentralen und attraktiven Umfeld älteren Menschen ein Wohnort geboten, der ihnen die Teilnahme am alltäglichen Leben ohne Barrieren und Hindernisse ermöglicht. Alles in Allem kann man sagen, dass mit dieser Maßnahme die positiven Entwicklungsansätze im Hangelarer Zentrum fortgesetzt werden und sie in diesem Sinne auch auf die Nachbarbereiche ausstrahlen wird.

Die Entwicklung des Gebietes nach vorliegendem Planungskonzept ist jedoch nur unter Einbeziehung aller vier Grundstücke und der sich daraus ergebenden Synergieeffekte möglich.

Dies ergibt sich aus der Kompensation des Zukaufs von Grundstücken und dem notwendigen Abriss eines funktionstüchtigen Gebäudes. Des Weiteren ist es aus innerbetrieblich funktionalen Gründen sinnvoll die notwendige Erweiterung des Nahversorgers in westliche Richtung auf das Nachbargrundstück vorzunehmen. Darüber hinaus ist die städtebauliche Integration der zurzeit vorhandenen oberirdischen Stellplätze zwischen Bach- und Kölnstraße nur unter Einbeziehung dieser Grundstücke möglich. Nicht zuletzt setzt eine Trägerschaft für eine betreute Wohnform mit den ergänzenden Einrichtungen eine gewisse Größe voraus, der in dem hier gezeigten Bebauungsvorschlag an der Bachstraße Rechnung getragen wird.

Realisierung

Da die internen Abstimmungen mit den zukünftigen Nutzern schon konkretisiert sind, können, eine Zustimmung seitens der Stadt Sankt Augustin vorausgesetzt, die vertraglichen Regelungen sowie der Bauantrag bis Ende 2007 abgeschlossen bzw. eingereicht sein. Der Baubeginn ist für Januar 2008 geplant. Bei einer Bauzeit von max. 2 Jahren ist mit der Fertigstellung Ende 2009 zu rechnen.

Aufgestellt, Köln 16.04.2007
 3Pass Architekt/innen BDA, Köln
 Verfuß Bauunternehmung, Hemer