

# Stadt Sankt Augustin

## Masterplan ‚Urbane Mitte‘



März 2011

**Impressum:**

**Der Masterplan ‚Urbane Mitte‘ wurde erarbeitet**

**im Auftrag der  
durch**

**Stadt Sankt Augustin  
NRW.URBAN GmbH  
Meckenheimer Allee 128, 53115 Bonn  
Fon 0228. 76 38 27 – 27  
web [www.nrw-urban.de](http://www.nrw-urban.de)**

**erstellt von**

**Dipl. Ing. Jutta Strubelt  
Dipl. Ing. Jens Kohnen**

**Bonn, März 2011**

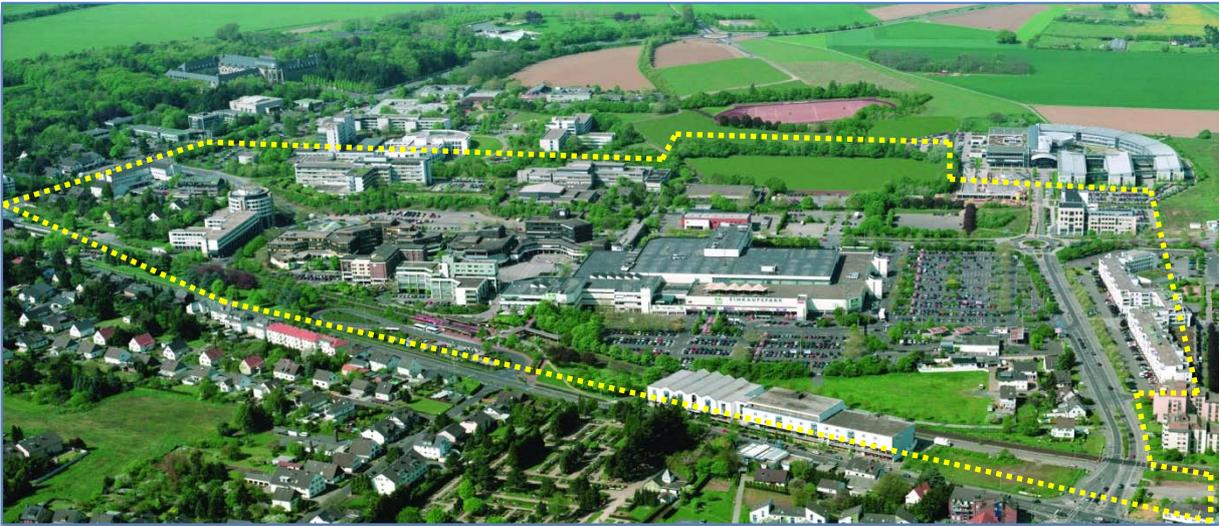
## **Vorwort**

(von Rainer Gleß, Erster Beigeordneter der Stadt Sankt Augustin)

## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	5
1.1. Planungsanlass.....	7
1.2. Entstehungsgeschichte des Stadtzentrums.....	9
1.3. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Zentrum West“.....	13
1.4. Stadtentwicklungskonzept 2025.....	15
1.5. Masterplan ‚Urbane Mitte‘ - Definition und Zielsetzung.....	17
2. Methodische Vorgehensweise.....	19
3. Informations- und Diskussionsphase.....	21
3.1. Gespräche und Abfragen.....	21
3.1.1. Brainstorming mit der Stadtverwaltung.....	21
3.1.2. Gespräche mit Grundstückseigentümern.....	23
3.1.3. Gespräche mit Interessenverbänden und Investoren.....	28
3.2. Gespräche mit Zentrums'nutzern'.....	30
3.2.1. Information und Diskussionen in Stadtforen.....	30
3.2.2. Information und Gespräch mit Kindern und Jugendlichen.....	35
3.2.3. Information und Beratung in der Lenkungsgruppe.....	37
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	39
4.1. Nutzungsstrukturen.....	39
4.2. Bauliche Strukturen.....	43
4.3. Freiflächen und Topografie.....	47
4.4. Erschließungsstrukturen.....	49
4.4.1. Individualverkehr (IV).....	49
4.4.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	49
4.4.3. Wegebeziehungen.....	51
5. Analysephase.....	53
5.1. Stärken- und Schwächen-Analyse.....	53
5.1.1. Nutzungsstrukturen.....	53
5.1.2. Bauliche Strukturen.....	61
5.1.3. Freiflächen und Topografie.....	65
5.1.4. Individualverkehr (IV).....	69
5.1.5. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	69
5.1.6. Wegebeziehungen.....	71
5.2. Zusammenfassende Bewertung und Ableitung von Entwicklungszielen.....	75

<b>6. Entwurfsphase</b> .....	<b>77</b>
6.1. Nutzungskonzept.....	77
6.2. Festlegung von Lupenräumen .....	87
6.3. Entwurfskonzepte Lupenräume.....	88
6.3.1. Lupenraum HUMA-EinkaufsPark.....	89
6.3.2. Lupenraum Südarkaden, Südstraße.....	95
6.3.3. Lupenraum ‚Tacke‘-Areal und ‚Wohninsel‘.....	99
6.3.4. Lupenraum MK-Flächen Rathausallee.....	103
6.3.5. Lupenraum Parkplatz westlich Rathaus.....	107
6.3.6. Lupenraum Klosterhöfe.....	111
6.3.7. Lupenraum Bestandsgebäude.....	113
6.3.8. Lupenraum Energieversorgung.....	116
6.3.9. Lupenraum Karl-Gatzweiler-Platz.....	119
6.3.10. Lupenraum Kultur, Bildung, Freizeit.....	123
6.3.11. Lupenraum Verkehr.....	125
6.3.12. Lupenraum Wege/Grün/Freiflächen.....	127
6.4. Städtebauliches Gesamtkonzept ‚Urbane Mitte‘.....	129
<b>7. Handlungsempfehlungen</b> .....	<b>132</b>
7.1. Empfehlung: Schaffung des Nutzungsangebotes als „4-Quadranten-Modell“.....	132
7.2. Empfehlung: Schaffung der baulichen Voraussetzungen in den Lupenräumen.....	133
<b>8. Ausblick:</b>	
Weitere Arbeitsschritte zur Umsetzung des Masterplans.....	153
 <b>Anhang</b>	
Hinweise auf die der Masterplanung zugrundeliegenden Berichte und .....	155
Untersuchungen	
mit Abdruck des Berichts zum 2. Stadtforum	



Sankt Augustin-Zentrum

■ ■ ■ ■ Bereich Masterplan

## 1. Einleitung

Das **Zentrum** der Stadt Sankt Augustin ist kein organisch gewachsener Ort. Schon der in Sankt Augustin geläufige Begriff ‚Zentrum‘ assoziiert einen räumlichen und emotionalen Abstand, den viele Bürger der Stadt auch noch nach 40 Jahren zu diesem ‚künstlichen Gebilde‘ empfinden. Obwohl es geographisch im Herzen Sankt Augustins liegt, wird das Zentrum seit seiner Entstehung ab Beginn der 1970er Jahre bis heute von Bürgern und Besuchern nicht als Stadtmitte oder gar Innenstadt wahrgenommen.

Dennoch oder auch gerade deshalb steht das Zentrum seit einigen Jahren im **Mittelpunkt** aller strategischen Überlegungen und Planungen zur Zukunft der Stadt Sankt Augustin. Konsequentermaßen verfolgen Politik und Verwaltung das Ziel, aus dem ‚künstlichen Gebilde‘ eine erlebbare **Stadtmitte** zu entwickeln. Der Weg dorthin ist als mehrjähriger Entwicklungsprozess angelegt, in dessen Verlauf viele miteinander korrespondierende Planungskonzepte erarbeitet werden. Die Auseinandersetzung mit den Entwicklungszielen führt von einer themenbezogenen großräumigen Betrachtung des gesamten Stadtgebietes mit seinen verschiedenen Ortsteilen (z.B. bei der Verkehrsplanung) bis zur Konzeption konkreter Baumaßnahmen auf bislang ungenutzten Flächen oder im Gebäudebestand (Neubau HUMA als größtes Einzelvorhaben).

So wurden

- 1994 mit der ‚**Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Zentrum West**‘ der Rahmen zur Abrundung aller städtischen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, Dienstleistungen umfassenden zentralen Stadtraumes geschaffen,
- 2006 im **Stadtentwicklungskonzept 2025** der Fokus auf die Verbesserung der Zentralität und die Stärkung der Dienstleistungs- und Einkaufsfunktion gerichtet,
- 2008 im fortgeschriebenen **Verkehrsentwicklungsplan 2025** Ziele und Maßnahmen für eine bessere Erreichbarkeit des Zentrums festgelegt,
- 2009 im **Flächennutzungsplan 2025** durch Darstellung der entsprechenden Baugebiete die Nutzungsaufteilung in den verschiedenen Bereichen des Zentrums konkretisiert und ebenfalls
- 2009 im **Zentren- und Einzelhandelskonzept 2025** das Zentrum als Hauptstandort für Einzelhandel und Dienstleistungen festgelegt sowie
- 2009 der Auftrag zur Erstellung eines Masterplans ‚Urbane Mitte‘ für das Zentrum erteilt.

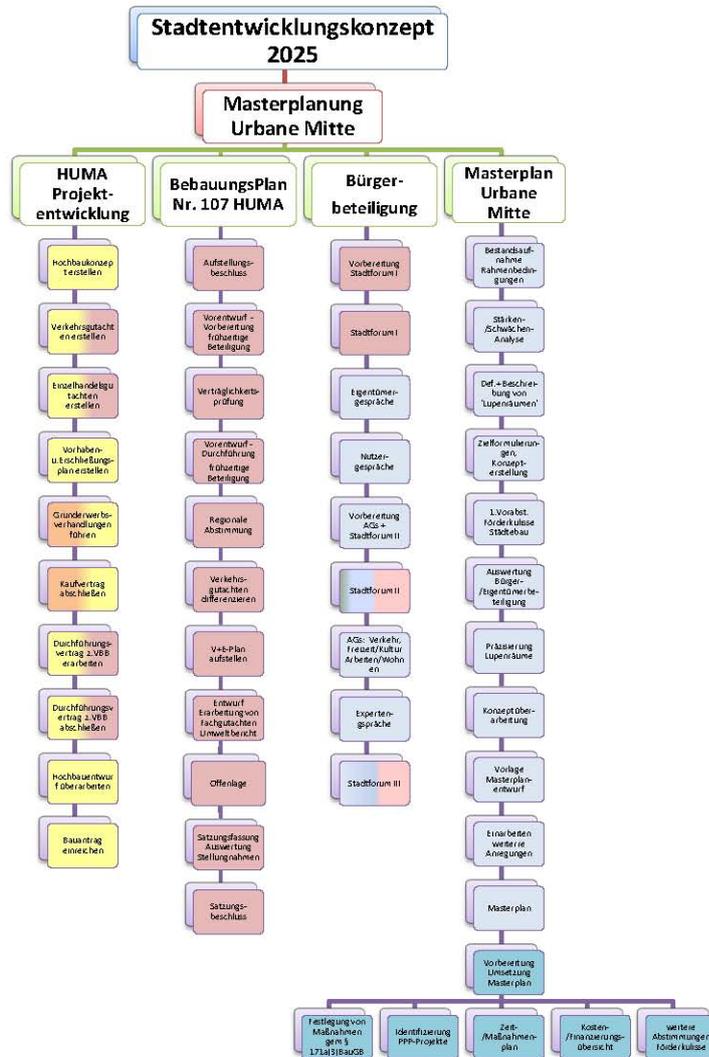
Der nunmehr vorliegende Masterplan ‚Urbane Mitte‘ ist das Ergebnis eines weiteren wichtigen Schrittes im langjährigen, kontinuierlichen Planungsprozess einer Stadtmitte für Sankt Augustin. Dieser Schritt führt nicht direkt ins Ziel; die abgestimmte Umsetzung vieler aus der Masterplanung zu entwickelnder Einzelkonzepte und –maßnahmen steht noch bevor.

Zentrum -  
aber keine ‚Stadtmitte‘

mehrjähriger  
Planungsprozess

Abfolge von Planungs-  
konzepten

ein weiterer Schritt  
zum Planungsziel



**Legende:**

MünchenerGrund/CT	WFG	Stadt Sankt Augustin	NRW.URBAN

Projektstruktur Masterplanung ,Urbane Mitte'

## 1.1 Planungsanlass

Das Mitte der 1970er Jahre entstandene Zentrum der Stadt Sankt Augustin übernimmt heute primär die Funktionen eines Ortes zum Arbeiten und Einkaufen. Neben einem großen Angebot an Forschungs- und Dienstleistungen wird besonders der autogerechte Einkauf in einem großen Einkaufszentrum als Qualität angesehen. Diesen Qualitäten stehen jedoch in nicht unerheblichem Maß funktionale, städtebauliche und baulich/gestalterische Mängel gegenüber. Diese zeigen sich in einer fehlenden Nutzungsvielfalt (Monostrukturen), in fehlenden (Aufenthalts-)Räumen mit urbaner Qualität, in einer Vielzahl derzeit unbebauter sowie teilweise brachgefallener Flächen sowie der daraus resultierenden mangelnden Belebtheit des Stadtzentrums nach Dienst- und Geschäftsschluss einschließlich des damit einhergehenden Imageverlustes.

Die wirtschaftliche Zukunft der Stadt Sankt Augustin wird wesentlich von der weiteren Entwicklung ihres Stadtzentrums abhängen. Die funktionale, gestalterische und urbane Qualität der Stadtmitte ist von großer Bedeutung für die Wertschätzung der Stadt Sankt Augustin durch ihre Bewohner, durch die Erwerbstätigen, die Handel- und Gewerbetreibenden sowie ihre Besucher.

Rat und Verwaltung planen aus diesem Grund, die Stadtmitte in den nächsten Jahren neu zu strukturieren, umzugestalten und wirtschaftlich weiter zu entwickeln. Besonders wichtig ist neben der baulichen Aktivierung der unbebauten bzw. brachliegenden Flächen in zentraler Lage die geplante Umgestaltung und Erweiterung des stadtbildprägenden HUMA-Einkaufsparks. Diese durch den Eigentümer des Einkaufsparks bereits initiierte Maßnahme wird die Attraktivität und Werthaltigkeit des Zentrums deutlich steigern.

Um die Weichen für eine nachhaltige Entwicklung eines urbanen Zentrums mit hoher Aufenthalts- und Lebensqualität zu stellen und einen erfolgversprechenden Weg zu einer neuen Stadtmitte aufzuzeigen, wird – abgeleitet aus dem beschlossenen Stadtentwicklungskonzept 2025 und einhergehend mit den Planungen für den HUMA-Einkaufspark - für den rund 31 ha umfassenden Bereich zwischen der Südstraße im Norden, der Bonner Straße im Osten, der Arnold-Janssen-Straße im Süden sowie der Hochschule-Rhein-Sieg und dem Rhein-Sieg-Gymnasium im Westen der Masterplan ‚Urbane Mitte‘ aufgestellt‘.

Dabei wird für den Ablauf des gesamten Planungsprozesses darauf Wert gelegt, dass die Planungen und Beschlüsse zum konkreten Bauprojekt HUMA integraler Bestandteil der umfassenden Masterplanung ‚Urbane Mitte‘ bleiben. Der Gesamtprozess wurde so gesteuert, dass die Teilaufgaben ‚Projektentwicklung HUMA‘, ‚Aufstellung des Bebauungsplans HUMA‘ und ‚Erarbeitung des Masterplans‘ konsequent parallel und aufeinander bezogen abgewickelt werden. Nur so kann den Bürgern auf den ebenfalls in diesen Prozess eingebetteten Veranstaltungen zur ‚Bürgerbeteiligung‘ verständlich gemacht werden, welche räumlichen Auswirkungen und zeitlichen Abhängigkeiten zwischen dem zentralen HUMA-Projekt und der Gesamtentwicklung des Zentrums bestehen und welche Aufgaben/Probleme in wessen Zuständigkeit, zu welchem Zeitpunkt und in welcher Reihenfolge aufgegriffen, bearbeitet und gelöst werden müssen.

Qualitäten und Mängel

Anforderungen für die Zukunft

Umstrukturierung als Basis der wirtschaftlichen Entwicklung

Masterplanung - Wegweiser zur Stadtmitte

Parallele Abwicklung von Projekt HUMA  
Aufstellung B-Plan  
Erarbeitung Masterplan



Kinderklinik



Rhein-Sieg-Gymnasium



Stadthaus



HUMA Einkaufspark



Ärztehaus



Hotel Regina

## 1.2 Entstehungsgeschichte des Stadtzentrums<sup>1</sup>

Am 01.08.1969 entsteht im Rahmen der kommunalen Neugliederung aus dem damaligen Amt Menden die Gemeinde Sankt Augustin. Wenige Wochen, nachdem sich die Gemeinde gebildet hatte, beginnt das Planverfahren für den Zentrumsbau. Zur Schaffung eines gemeinsamen Zentrums für alle Ortsteile wird ein vormals landwirtschaftlich und zum Kiesabbau genutztes Areal, die sogenannte Flur „Heidenfeld“, heute der Stadtteil ‚Sankt Augustin-Ort‘, ausgewählt.

Bereits 1969 werden die ersten Bauprojekte im Zentrum in Angriff genommen. 1970 bauen die ortsansässigen Steyler Missionare, nach dessen Schutzpatron, dem heiligen Augustinus, die Stadt benannt ist, das Anthroposinstitut und die Missionarssparkasse.

1970 bis 1971 wird vom Rhein-Sieg-Kreis die Kinderklinik mit Schwesternwohnheim und -schule errichtet. Wenig später (1971-1972) erfolgt der Bau des Rhein-Sieg-Gymnasiums mit nördlich angrenzender Großsporthalle. Zeitlich parallel baut die Gemeinde das Finanzamt, das am 31. Mai 1974 schlüsselfertig an die Finanzbehörde übergeben wird.

Bereits am 17. März 1971 wurde für die weitere Konzeption des Zentrumsbaus ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben, den das Kölner Architekturbüro Klüser BDA im Oktober für sich entscheiden konnte. Der Entwurf setzte sich *„aufgrund der gelungenen Anbindung an die benachbarten Baustrukturen und Überspielung der trennenden Verkehrsstraßen sowie durch die Realisierungsmöglichkeit in Bauabschnitten durch, die bereits nach Realisierung des ersten Abschnitts den Gesamteindruck eines geschlossenen Ganzen vermittelten“*<sup>1</sup> (a.a.O.). Nach diesem Entwurf wurde auf 24 ha eine Gesamtgeschossfläche von 420.000 m<sup>2</sup> eingeplant, davon 43.000 m<sup>2</sup> für öffentliche Einrichtungen, 63.000 m<sup>2</sup> für Handelseinrichtungen, 33.000 m<sup>2</sup> für Dienstleitungen und Büros, 600 Wohneinheiten und 3.000 bedeckte Parkplätze.

Zur Umsetzung der Ergebnisse des Ideenwettbewerbs beschließt der Gemeinderat am 09.02.1972 die Bildung eines Sonderausschusses „Zentrum“, der eine Beschlussvollmacht für alle Angelegenheiten erhält, die das Zentrum betreffen.

Im August 1973 wird die Körperbehindertenschule durch den Rhein-Sieg-Kreis in Betrieb genommen und am 16.11. eröffnen die Steyler Missionare ihr völkerkundliches Museum. Am 01.07.1974 bekundet die SUMA-Gruppe aus München Interesse am Bau eines Einkaufsparks. Bereits Anfang 1975 liegt ein endabgestimmter Vertragsentwurf vor, der vom Sonderausschuss genehmigt wird.

Ebenfalls 1975 wird mit dem Bau der Konrad-Adenauer-Stiftung sowie einer Unterrichtsstätte für geistig Behinderte begonnen. Ende desselben Jahres wird das Baugelände für die Marktplatte freigelegt und drei Monate später werden die Rohbauarbeiten aufgenommen. Im Jahr 1976 bezieht die Konrad-Adenauer-Stiftung ihr Verwaltungsgebäude und die Schule für geistig Behinderte nimmt ihre Arbeit auf. Ende des Jahres erklärt die SUMA-Gruppe, dass ein Generalunternehmer mit dem Bau des Einkaufszentrums beauftragt wurde und dass der HUMA-Einkaufspark im Oktober 1977 eröffnet werden soll.

1969 Entstehung  
Gemeinde Sankt Augustin

1971 Kinderklinik  
1972 Gymnasium  
1974 Finanzamt

1971 Architektenwettbewerb

1974 SUMA-Gruppe,  
Idee für einen Einkaufspark

1975 Konrad-  
Adenauer-Stiftung /  
Marktplatte



Konrad-Adenauer-Stiftung



Technopark



Haus der Wirtschaft und des Handwerks



Südarkaden



Hochschule Rhein-Sieg



Erweiterung Hochschule

Das Jahr 1977 ist ein besonderes Jahr für Sankt Augustin. Am 06.09. wird Sankt Augustin das Stadtrecht verliehen und wenige Wochen später kann das Stadthaus (01.10.) seiner Bestimmung übergeben werden. Der HUMA-Einkaufspark öffnet am 03.11.1977 seine Türen für die Öffentlichkeit mit 25.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Selbstbedienungswarenhaus und 5.000 m<sup>2</sup> im Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebereich.

1981 wird das Ärztehaus fertiggestellt und bezogen. Ebenfalls 1981 beschließt der Stadtrat den Bau eines Hotel-Bürohauses zwischen dem Ärztehaus und der Konrad-Adenauer-Stiftung. Im November 1983 wird das Hotel Regina nach 14-monatiger Bauzeit eröffnet.

1983 wird ein neues weitreichendes Rahmenkonzept – Planung 2000 – für die zukünftige Entwicklung des Stadtzentrums festgelegt, mit dem den bei der Realisierung der bisherigen Einzelbauten aufgetretenen Problemen einer mangelhaften Vernetzung des Zentrums mit den umliegenden Wohnbereichen und der dadurch bedingten mangelhaften Belebung begegnet werden soll. Dieses Konzept beinhaltet u.a. die Implementierung von Wohnnutzungen. So wurde beispielsweise für den sog. „Wohnblock A“ ein Wohnungsbauprojekt geplant, welches jedoch von Investorensseite aufgrund veränderter Marktbedingungen aufgegeben wurde. Der seinerzeit als „Wohnblock A“ bezeichnete Bereich des Stadtzentrums ist nach wie vor unbebaut. Er wird heute als Parkplatz genutzt und liegt westlich der Konrad-Adenauer-Stiftung und des Rathauses entlang der Rathausallee.

1989 wird der Erweiterungsbau der Konrad-Adenauer-Stiftung fertiggestellt, der einen neuen Haupteingang zur Rathausallee erhält. Zu diesem Zeitpunkt wird auch mit dem Bau des heutigen Technoparks ‚Kammgebäude‘ südlich der Konrad-Adenauer-Stiftung sowie dem Gebäude der Post westlich des Rathauses begonnen. Ende 1991 wird das ‚Kammgebäude‘ und die Post bezogen. Nach langen Planungen, die bereits 1992 begannen, wird im Frühjahr 1997 mit der Sanierung der Marktplatz begonnen. Im Februar 1998 wird der Umbau des Karl-Gatzweiler-Platzes dann abgeschlossen.

Ab 1990 treten für die weitere Zentrumsentwicklung neue Überlegungen in den Vordergrund: Aufgrund der Verlagerung des Parlaments- und Regierungssitzes von Bonn in die neue Bundeshauptstadt Berlin droht auch Sankt Augustin ein Verlust an Arbeitsplätzen und Wohnbevölkerung. Vor diesem Hintergrund wird 1994 die Durchführung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ‚Zentrum-West‘ beschlossen mit dem zentralen Ziel der Ausweisung zusätzlicher Wohnbau-, Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen westlich der Rathausallee sowie dem Aufbau eines Standortes der dann 1995 gegründeten Fachhochschule Bonn/Rhein-Sieg.

In den darauf folgenden Jahren entstehen dann mit dem Haus der Wirtschaft und des Handwerks an der Kreuzung Rathausallee/Südstraße, den Südarkaden entlang der Südstraße als einzigem gemischt genutzten Baukomplex (Handel, Dienstleistung, Wohnen) sowie der Hochschule-Rhein-Sieg weitere wichtige Nutzungsbausteine im Zentrum der Stadt Sankt Augustin. Das Hauptgebäude der Hochschule wird 1999, ein Erweiterungsbau 2005 eröffnet. Parallel dazu entsteht im Nord-Westen des Zentrums ein Wohngebiet mit ca. 330 Wohneinheiten in Form von Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern.

1977 Stadtrecht

1977 Übergabe Stadthaus

1977 Eröffnung HUMA

1981 Ärztehaus

1983 Hotel Regina

1983 Rahmenkonzept ‚Planung 2000‘

1989 Erweiterung Konrad-Adenauer-Stiftung

1991 Technopark und Postgebäude

1997 Umbau und Sanierung Karl-Gatzweiler-Platz

1994 Entwicklungsmaßnahme ‚Zentrum-West‘

1995-99 Haus der Wirtschaft und des Handwerks; Südarkaden

1999 Hochschule

Die zur Ansiedlung von verschiedenen Unternehmen ausgewiesenen Kern- und Sondergebiete können allerdings nicht vermarktet werden, so dass schließlich Anfang 2009 drei größere Teilbereiche der bis dato unbebauten Flächen südlich bzw. südöstlich der Hochschule europaweit ausgeschrieben werden. Ziel der Ausschreibungen ist es, diese Flächen an Investoren zu veräußern, die eine den städtebaulichen Zielsetzungen entsprechende Bebauung realisieren sollen: Auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes sind in den ausgeschriebenen Flächen schwerpunktmäßig Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke vorzusehen.

Es werden keine Gebote für die drei Flächen eingereicht. Somit besteht zukünftig die Möglichkeit, über die Art und Intensität der Nutzung dieser Flächen erneut zu befinden. Neben diesen MK-Flächen stellen weitere ebenfalls noch unbebaute bzw. brachliegende Bereiche ein großes Potential dar, die gesamte Stadtmitte zu einem lebendigen, attraktiven und vielfältigen urbanen Zentrum zu entwickeln

Mitte 2009 zeichnen sich erstmals tiefgreifende Veränderungen für das Zentrum ab: der bisherige Eigentümer des HUMA Einkaufsparks - die Jost Hurler KG - zeigt Interesse am Neubau und einer Erweiterung ihrer Immobilie. Dieses Interesse konkretisiert sich in den folgenden Monaten und mündet in ein umfangreiches Bauvorhaben mit weitreichender Erneuerung des Kernbereiches.

**2009 Ausschreibung  
der MK-Flächen**

**Ab 2010 Neue Chancen  
für die ‚Urbane Mitte‘:  
Erweiterungspläne für  
HUMA**

### 1.3 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Zentrum West“<sup>2</sup>

„Die Stadt Sankt Augustin legte in der Vergangenheit den Schwerpunkt ihrer Entwicklung auf den inneren Zentrumsbereich. Mehrfache Versuche, den Bereich Zentrum-West durch Ansiedlung von Unternehmen an das innere Stadtzentrum anzubinden, konnten nicht realisiert werden. So bildeten sich im Laufe der Jahre für das Zentrum (...) sowohl funktionale als auch insbesondere stadträumliche Defizite. (...) Zur Behebung des räumlichen und funktionalen Defizits ist es erforderlich, den bestehenden Teil des Zentrums durch vielfältige Nutzungen zu ergänzen und im westlichen Zentrumsbereich maßvoll weiterzuentwickeln und abzurunden.

Das aufgrund der Hauptstadtentscheidung des Deutschen Bundestages 1991 beschlossene übergeordnete Entwicklungsziel der Region Bonn/Rhein-Sieg „deckte sich mit den Zielvorstellungen der Stadt, in zentraler Lage die Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten zu ermöglichen.“<sup>2</sup> Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 1994 die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Sankt Augustin Zentrum West“ beschlossen.

1994 Beschluss  
Entwicklungsmaßnahme

Die zentralen städtebaulichen Ziele bestehen in der Ausweisung zusätzlicher Wohnbau-, Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen, der Weiterentwicklung des neuen westlichen Zentrumsbereichs sowie der Integration der 1995 gegründeten Fachhochschule Bonn-Rhein-Sieg. Der ca. 46 ha große Entwicklungsbereich ist in drei Bebauungsplanbereiche gegliedert.

46 ha  
Entwicklungsbereich

Den zentralen Bereich stellt das Gebiet rund um die Hochschule Rhein-Sieg dar. Der als sog. ‚Wirtschaftspark 113‘ titulierte Bebauungsplan formuliert als wichtigste städtebauliche Ziele die Integration der Hochschule in das Stadtgefüge und die Schaffung eines urbanen Stadtviertels. Für diese Ziele stehen fünf Baufelder (MK 1-5) zur Verfügung. In unmittelbarer Nachbarschaft zur Hochschule Rhein-Sieg bietet der Standort für regionale und überregionale Forschungs- und Dienstleistungsunternehmen, insbesondere aus den Bereichen der Informations- und Kommunikationstechnologie, dem Bereich Medien sowie für Unternehmen aus dem Freizeit- und Gastronomiebereich die Möglichkeit, sich an einem hochwertigen, zentralen Standort zu positionieren<sup>3</sup>.

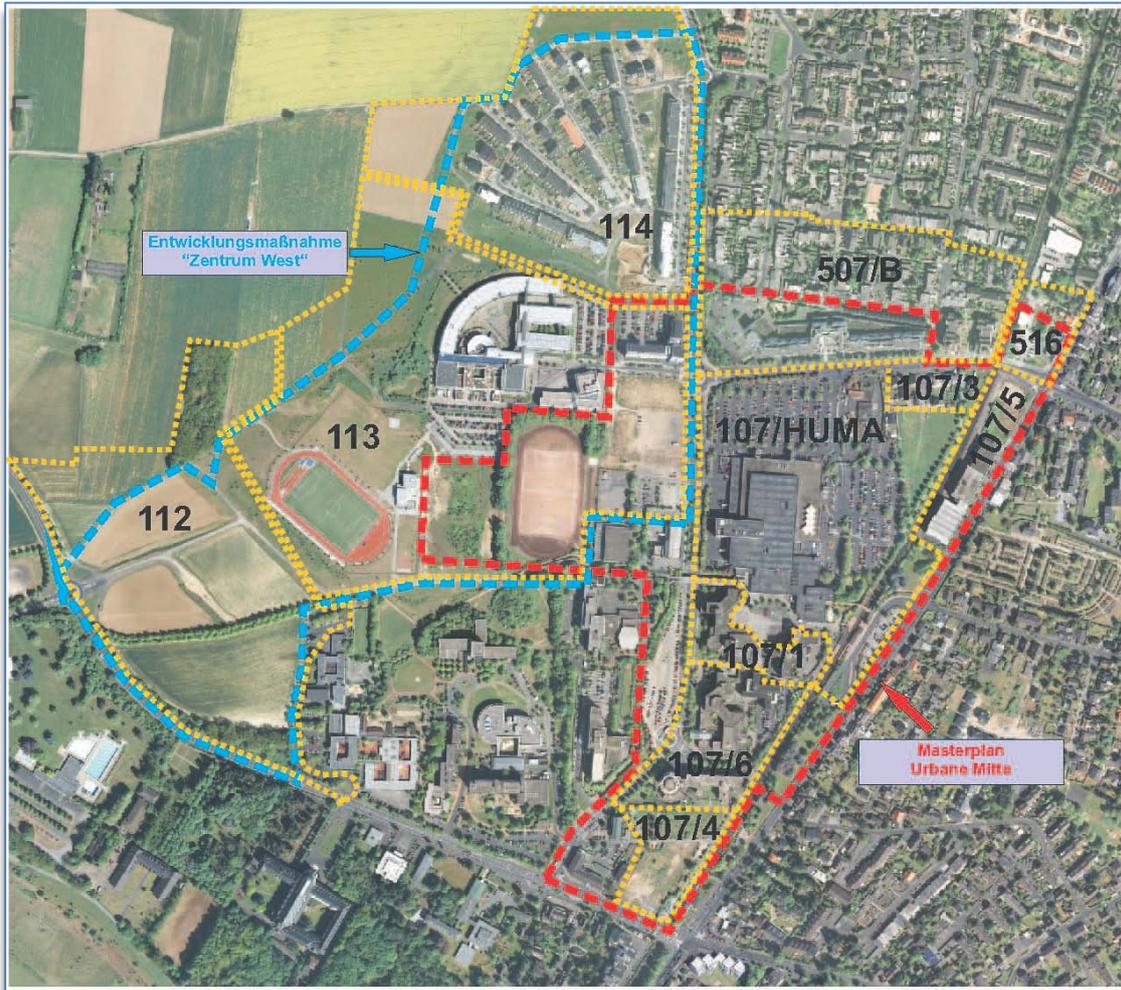
Baufelder MK 1-5

Der Untersuchungsbereich des Masterplans ‚Urbane Mitte‘ überschneidet sich in den Teilbereichen MK 1-5 westlich der Rathausallee mit dem Entwicklungsbereich. Im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans ‚Urbane Mitte‘ werden städtebauliche Entwurfskonzepte für diese MK-Flächen erarbeitet. Ferner wird geprüft, inwiefern die derzeitigen Nutzungsziele für die MK-Flächen aufrecht erhalten werden sollten oder ob Ergänzungen und/oder Änderungen der aktuellen Zielvorstellungen sinnvoll für die zukünftige Entwicklung des Stadtzentrums sein könnten.

Überschneidung von  
Satzungsbereich und  
Masterplan

Im nördlichen Bereich der Entwicklungsmaßnahme, als Bebauungsplan Wohnpark 114 bezeichnet, ist zwischenzeitlich ein Wohnquartier mit rund 330 Wohneinheiten in Form von Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern entstanden. Hier leben mittlerweile über 1.000 neue Einwohner. Das nahezu vollständig fertiggestellte Gelände nördlich der Hochschule liegt außerhalb des Untersuchungsbereiches für den Masterplan ‚Urbane Mitte‘.

1000 neue Einwohner



— Bereich Masterplan      — Abgrenzung Entwicklungsmaßnahme



Städtebaulicher Entwicklungsbereich ,Zentrum West'

Im südlichen Bereich der Entwicklungsmaßnahme, als Bebauungsplan ‚Wirtschaftspark 112‘ benannt, soll in Nachbarschaft zur Hochschule im Norden und der ASKLEPIOS Kinderklinik mit dem Deutschen Kinderherzzentrum im Osten ein moderner Dienstleistungspark für weitere moderne und innovative Unternehmen entstehen. Das außerhalb des Untersuchungsbereiches für den Masterplan ‚Urbane Mitte‘ gelegene Areal ist derzeit noch unbebaut. Prinzipiell stehen für die innerhalb dieses Teilbereiches der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Nutzungen auch die noch unbebauten bzw. brachliegenden Areale im Stadtzentrum zur Verfügung. Daher ist es auch als Aufgabe des Masterplans anzusehen, ob der derzeitige Bebauungsplans 112 eine Angebotskonkurrenz zu den MK-Flächen an der Rathausallee darstellt und ob künftig tatsächlich ein Flächenangebot für Dienstleistungen in diesem Umfang vorgehalten werden muss. Das Ergebnis dieses Prozesses kann die Änderung der Nutzungsziele für einzelne Flächen im Masterplangebiet oder im südlichen Teil der Entwicklungsmaßnahme zur Folge haben.

**Moderner Dienstleistungspark**

#### 1.4 Stadtentwicklungskonzept 2025<sup>4</sup>

Das Stadtentwicklungskonzept 2025 (STEK) ist im Zeitraum von Februar 2004 bis Juni 2006 als strategische Zielplanung für das gesamte Stadtgebiet erarbeitet und mit Stand August 2006 beschlossen worden. Im Rahmen des STEK ist als wichtigstes Handlungsfeld für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt folgendes Leitbild entwickelt worden:

**Wissensstadt<sup>PLUS</sup>**

#### **„Sankt Augustin – Wissensstadt<sup>PLUS</sup>“**

Diesem Leitbild entsprechend sollen bei Firmenneuan siedlungen Bildungseinrichtungen und wissensbasierte Unternehmen, d.h. Betriebe aus dem Mittelstand, Handwerk und Dienstleistungssektor, die maßgeschneiderte und innovative Produkte und Dienstleistungen entwickeln und zur Anwendung bringen, bevorzugt berücksichtigt werden. Hierbei soll eine Zusammenarbeit mit Hochschul- und Forschungseinrichtungen und eine Vernetzung mit Aus- und Weiterbildungseinrichtungen angestrebt werden, um im Idealfall auf Grundlage des Leitbildes einen Dreiklang aus Forschung, Entwicklung und Anwendung im Stadtgebiet zu verwirklichen. Der zweite komplementäre Aspekt dieses Handlungsbereiches ist die im STEK aufgeführte Leitvorstellung des „lebenslangen Lernens“. Durch die Bildung von Netzwerken zwischen den Hochschul- und Forschungseinrichtungen, den Schulen, der Wirtschaft und der Verwaltung in Region und Stadt sowie die inhaltliche und bauliche Ausrichtung der Schul-, Ausbildungs- und Weiterbildungsinfrastruktur auf dieses Themenfeld wird die Möglichkeit gesehen, dass sich die Stadt bei den vorgenannten Maßnahmen zur Entwicklung als Wissensstadt auch im regionalen Kontext deutlich profilieren kann.

**Dreiklang:  
Forschung, Entwicklung,  
Anwendung**

**Lebenslanges Lernen**

Bei der Auseinandersetzung mit dem Stadtzentrum werden im Rahmen des STEK vor allem durch Monostrukturen verursachte städtebauliche und gestalterische Defizite sowie fehlende Räume mit urbaner Qualität und daraus resultierende Imageprobleme als Schwächen ermittelt. Daher wird die Stärkung des Zentrums als bedeutendes Ziel für die zukünftige Stadtentwicklung von Sankt Augustin herausgestellt.

**Imageprobleme**

Im Rahmen des STEK werden u.a. folgende Ziele für die künftige Aufwertung des Zentrums formuliert:

#### Übergeordnete Ziele

- Stärkung des Zentrums im Sinne der gemeinsamen Stadtidentität
- Schaffung von repräsentativen Adressen
- Erhöhung der Nutzerfrequenz
- Verlängerung der Aufenthaltszeit auch am Abend und den Wochenenden

#### Übergeordnete Ziele

#### Nutzungsmischung, Urbanisierung

- Sicherung der bestehenden Einrichtungen aus den Bereichen Verwaltung & Schule
- Ergänzung des HUMA-Einkaufsparks mit über das Einkaufen hinausgehenden Funktionen, z.B. Sport, Wellness, Unterhaltung, Gastronomie
- Schaffung eines multifunktional nutzbaren Gebäudes („Forum“) als neue Adresse am Marktplatz
- Ausbau der Forschungs- und Hochschulangebote
- Ausbau des Sport- und Gesundheitsangebotes
- Stärkung der Wohnfunktion
- Ausbau von (Freiluft-) Veranstaltungen und Festen als identitätsstiftende Maßnahmen

#### Nutzungsmischung Urbanisierung

#### Erschließung

- Verbesserung der äußeren Erreichbarkeit des Zentrums mit allen Verkehrsmitteln
- Ausbau einer dritten, privat finanzierten Querung der Stadtbahntrasse für den HUMA-Einkaufspark
- Ausbau eines attraktiven, barrierefreien Umsteigepunktes (Stadtbahnhaltestelle, Busbahnhof) mit großzügigen Zugangsmöglichkeiten in Richtung Zentrum
- Ausbau des Wegesystems mit Orientierung auf den Markt und die Haltestelle Markt

#### Erschließung

#### Gestaltung

- Erhöhung der gestalterischen Ansprüche bei allen öffentlichen und privaten Baumaßnahmen
- Prüfung einer (Teil-) Überdachung des Marktplatzes

#### Gestaltung

Die o.a. Ziele des STEK werden in die Erarbeitung des Masterplan ‚Urbane Mitte‘ aufgenommen. Im Rahmen der Bearbeitung des Masterplans wird in enger Abstimmung mit den am Planungsprozess Beteiligten Akteuren geprüft, welche o.a. Ziele 1:1 umgesetzt oder möglicherweise in modifizierter oder anderer Form realisiert werden sollen und welche zusätzlichen Maßnahmen maßgeblich zur Attraktivitätssteigerung des Stadtzentrum beitragen könnten.

## 1.5 Masterplan ‚Urbane Mitte‘ - Definition und Zielsetzung

Der Masterplan für die Sankt Augustiner Stadtmitte ist ein informelles Planungsinstrument in Form eines integrativen Gesamtplans. Im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans ‚Urbane Mitte‘ werden die Chancen und Möglichkeiten zur weiteren Entwicklung des Stadtzentrums ausgelotet. Diese beziehen sich vor allem auf die Ebenen des Städtebaus, der Verkehrsplanung und der Freiraumgestaltung. In enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung und angereichert durch vielfältige Inputs aus Kreisen der ortsansässigen Eigentümer, Nutzer und Bürger sowie Expertenwissen soll eine funktionale und städtebauliche Vision entwickelt werden, die für das Untersuchungsgebiet und die unmittelbar angrenzenden Bereiche qualitative und quantitative Aussagen zur zukünftigen Entwicklung macht.

Informelles  
Planungsinstrument

Integrativer Gesamtplan

Der Masterplan schafft mit seinen Leitthesen ein strategisches Instrument für das zukünftige Handeln und steckt den Rahmen für die folgenden Planungs- und Realisierungsschritte ab. Die Masterplaninhalte verstehen sich als tragfähiges Drehbuch für die weitere Zentrumsentwicklung, nach dessen Inhalten das zukünftige Handeln sichergestellt wird. Er gibt den Rahmen für alle im Zentrum folgenden Projekte und Maßnahmen vor, mit dem ganzheitlichen Ziel, eine attraktive und urbane Stadtmitte zu generieren.

Drehbuch, Wegweiser

Der Masterplan richtet sich an die Politiker, Behörden, Eigentümer, derzeitige und künftige Nutzer und Investoren sowie an alle vom Planungs- und Realisierungsprozess Betroffenen.

Der Masterplan ‚Urbane Mitte‘ hat das Ziel, die Attraktivität und Urbanität des Stadtzentrums aufzuwerten, um damit einhergehend die Identität zu stärken. Besondere Bedeutung kommt hierbei der Verzahnung einzelner räumlicher und thematischer Lupenräume zu einem qualitativ hochwertigen Gesamtkonzept für das Zentrum zu. Daher stehen die baulichen, verkehrlichen und freiräumlichen Verknüpfungen der einzelnen Teilbausteine zu einem schlüssigen Gesamtwerk zentral im Fokus.

Stärkung Identität

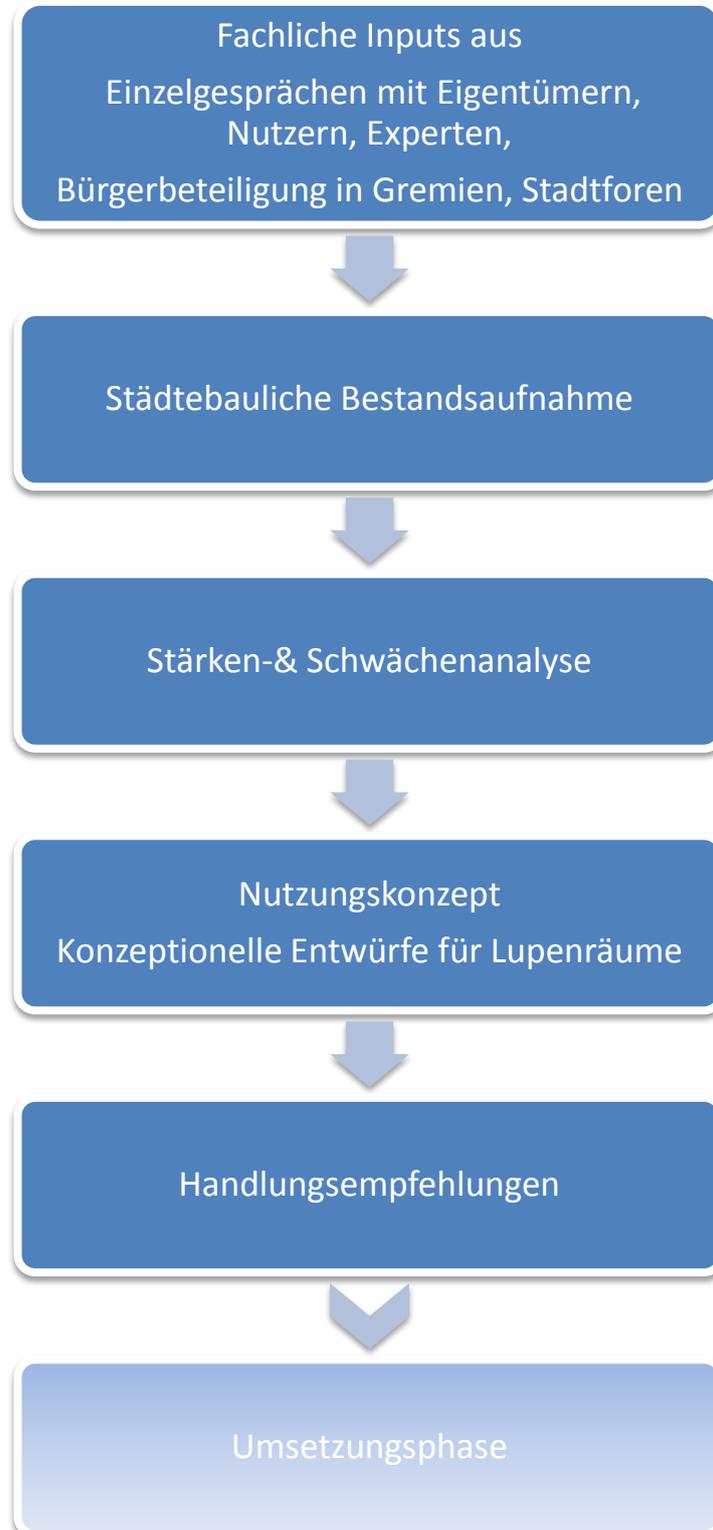
Die Ergebnisse sollen als Handlungskonzept in Form einer städtebaulichen Planung durch den Rat der Stadt Sankt Augustin beschlossen werden. Hierbei stellt der Masterplan die Zielvorgabe für eine Vielzahl an notwendigen Einzelmaßnahmen und -projekten für die nächsten 10-15 Jahre dar.

Handlungskonzept

Der Erfolg des Masterplans wird sich nicht an den Inhalten entscheiden. Diese stellen lediglich das Fundament in Form einer Richtschnur für das zukünftige Handeln dar. Von entscheidender Bedeutung ist die Bereitschaft und die Durchsetzungskraft der Politik und aller am zukünftigen Prozess beteiligten Akteure, die Inhalte des Masterplans im Sinne eines Drehbuches anzunehmen und in jedem zukünftigen Projekt, sei es eine kleine Umbaumaßnahme oder eine umfangreiche Investorenanfrage, Schritt für Schritt umzusetzen.

Umsetzung Masterplan

## Methodische Vorgehensweise



## 2. Methodische Vorgehensweise

Zur Erarbeitung des Masterplans sind in einem ersten Schritt die intensive Auseinandersetzung mit dem Untersuchungsbereich und das Sammeln von planungsrelevanten Informationen erforderlich. Daher wurde zu Beginn eine umfangreiche Bestandsaufnahme im Untersuchungsgebiet durchgeführt, die u.a. die derzeitige Nutzung und Bebauung der einzelnen Teilflächen, deren Verknüpfungen untereinander sowie die noch unbebauten bzw. brachliegenden Areale im Zentrum aufschließt. Die Ergebnisse sind grafisch in einem Bestandsplan und in diesem Bericht schriftlich dargestellt. Parallel hierzu wurden notwendige Informationen zu derzeitigen Projektständen, öffentlichen Ausschreibungen und weiteren Planungsabsichten bei den zuständigen Fachbehörden und Gesellschaften der Stadt Sankt Augustin gesammelt.

Bestandsaufnahme

Fachliche Inputs

Über weitere für die Bearbeitung des Masterplans wichtige Informationen verfügen die innerhalb des Untersuchungsbereiches ansässigen Nutzer sowie die Akteure, die im Zentrum Immobilien und/oder Grundstücke besitzen, verwalten oder betreiben. Aus diesem Anlass wurden die Interessen und Zukunftspläne dieser Akteure in einer Vielzahl von Einzelgesprächen ermittelt und werden bei der Erarbeitung des Masterplans berücksichtigt. Von Seiten der Bürgerschaft und ihrer politischen Vertreter, von Interessenvertretungen (z.B. Jugendstadtrat, Kinderparlament, IHK u.a.) wurden ebenfalls wichtige Anregungen für die Bearbeitung des Masterplans gegeben. Diese wurden im Rahmen von Gesprächsterminen, Sitzungen der Lenkungsgruppe MUM sowie in Stadtforen eingebracht.

Einzelgespräche

Auf Grundlage der Vielzahl an zusammengestellten Informationen, die aus den o.a. Arbeitsschritten gesammelt wurden, sind in einem darauf folgenden Arbeitsschritt für einzelne Themenbereiche (z.B. bauliche Strukturen, Freiflächen und Topografie) die Stärken und Schwächen innerhalb des Zentrums ermittelt worden.

Stärken- und Schwächen-Analyse

Aufbauend auf den gewonnenen Erkenntnissen der Stärken- und Schwächenanalyse wurde zuerst ein ‚Ordnungsprinzip‘ für die grundsätzliche, schwerpunktmäßige Nutzungs- Anordnung im Zentrumsbereich entwickelt und daran anschließend für einzelne Teilbereiche innerhalb des Untersuchungsgebietes, die ‚Lupenräume‘, konkrete Entwurfsvorschläge für eine zukünftige Bebauung und Nutzung unterbreitet. Die einzelnen Lupenräume sind dabei wie planerische Spielfelder vorstrukturiert, um ein an den formulierten Leitzielen orientiertes Handeln sicherzustellen, gleichzeitig jedoch Freiräume für Kreativität und Einzelinteressen zu eröffnen. Dies sichert die Entwicklungsfähigkeit und Flexibilität der einzelnen Konzepte bei gleichzeitiger Berücksichtigung der zentralen einzuhaltenden Qualitäten zur Gewährleistung eines durchgängigen und hochwertigen Gesamterscheinungsbildes des Zentrumsbereiches.

‚Ordnungsprinzip‘  
Nutzungskonzept

Lupenraumkonzepte

Der Masterplan ‚Urbane Mitte‘ geht über die Erarbeitung und Darstellung aller Maßnahmen zur städtebaulichen und funktionalen Neuordnung der Stadtmitte hinaus. Neben der Projektkoordination, d.h. der Steuerung der Prozesse zur Abstimmung und Entscheidungsfindung aller Projektbeteiligten hat die Vermittlung der Untersuchungsergebnisse zur Bürgerschaft und die Moderation eines Dialogs mit den Bürgern einen hohen Stellenwert.

Projektkoordination



Schwerpunkt-Untersuchungsbereiche des Masterplans (Lupenräume)

### 3. Informations- und Diskussionsphase

Eine auf Umsetzung konkreter Maßnahmen abzielende Masterplanung baut neben dem Experten-Wissen um Planungsmethoden und Planungserfordernisse sowie der Auswertung der in der Stadt bereits vorliegenden Untersuchungen, Gutachten und Planungskonzepte sinnvollerweise auf den Erfahrungen und dem Wissen der in einem Planungsraum wohnenden und arbeitenden Menschen auf. Daher standen am Anfang der Erarbeitung des Masterplans das Kennenlernen der im Zentrum Sankt Augustins Wohnenden und Arbeitenden, der Eigentümer/Verwalter der unterschiedlichen Grundstücke und Gebäude, der Vertreter von Institutionen und öffentlichen Einrichtungen und das Zusammenbringen des umfangreichen Detailwissens der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen in Stadtverwaltung und Rathaus. Gleichzeitig kann die Stadt Sankt Augustin auf langjährige gute Erfahrungen der Begleitung der Planungs- und Entscheidungsprozesse durch die Bürger und die frühzeitige Einbindung der Politik zurückblicken.

Sammlung von Erkenntnissen bei Wissensträgern

Somit wurde zu Beginn der Masterplanung als politisches Beratungsgremium eine ‚Lenkungsgruppe‘ mit Mitgliedern aller im Rat der Stadt vertretenen Parteien eingerichtet. Die Lenkungsgruppe nahm ihre Tätigkeit am 22.12.2009 auf und tagt seither regelmäßig. In dieser Lenkungsgruppe wurden das Arbeitsprogramm, die Zwischenergebnisse und spezielle Fragestellungen zur Masterplanung jeweils prozessbegleitend diskutiert.

Lenkungsgruppe

Ebenso wurde bereits zu Beginn beschlossen, die breite Öffentlichkeit zu bestimmten Stadien am Planungsprozess zu beteiligen. Da die Aufstellung des Bebauungsplans für den HUMA-Einkaufspark integraler Bestandteil der Masterplanung ist, wurden die Bürger in Abhängigkeit vom Fortschritt dieses Verfahrens auf drei Stadtforen über den jeweiligen Stand der Masterplanung und des Einzelvorhabens HUMA informiert.

Bürgerbeteiligung

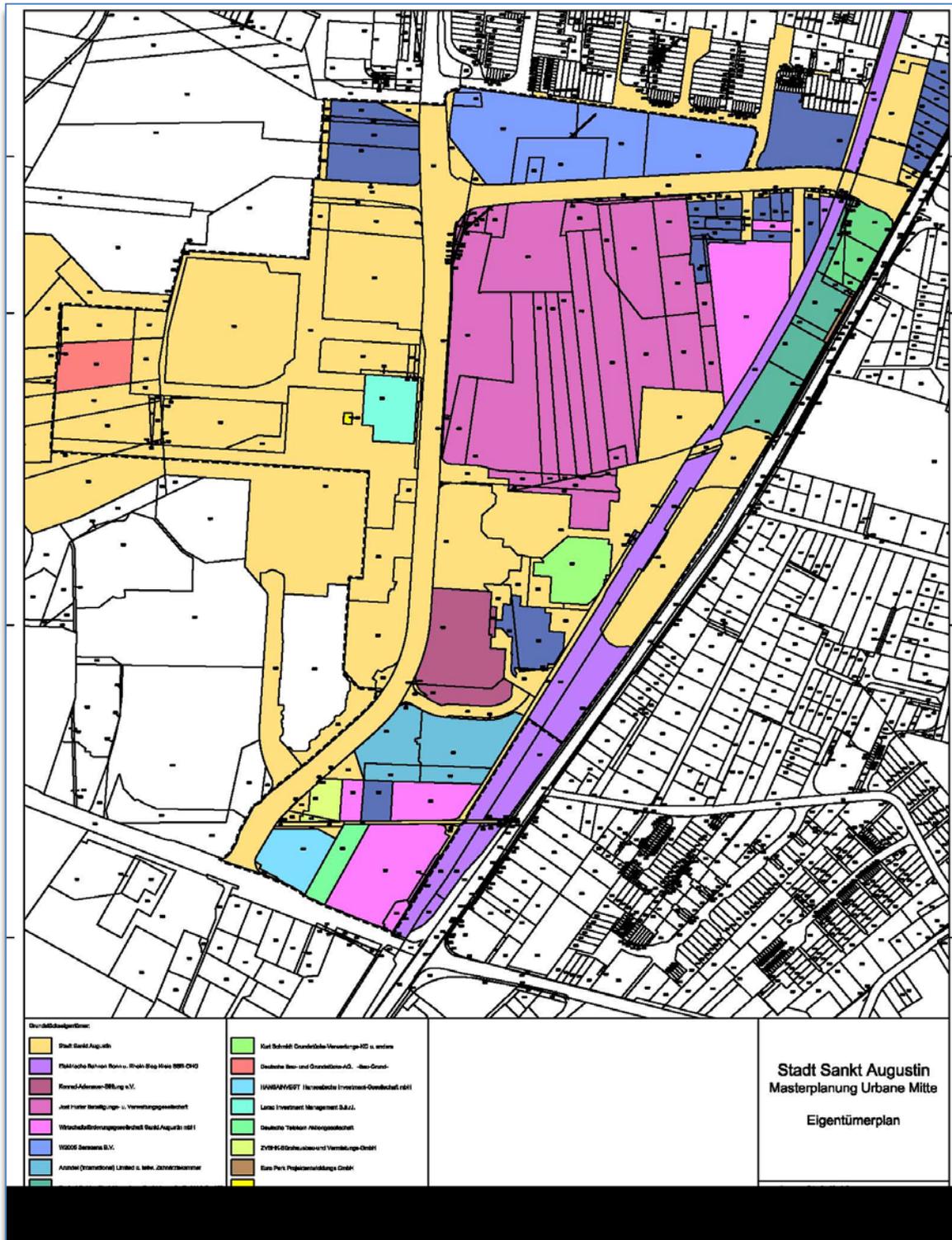
#### 3.1. Berichte und Gespräche

##### 3.1.1. Brainstorming mit der Stadtverwaltung

Im Januar/Februar 2010 brachten in drei von NRW.URBAN initiierten ‚Brainstorming-‘Gesprächen Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen aus verschiedenen Ämtern der Stadtverwaltung und der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Sankt Augustin ihre Kenntnisse und Erfahrungen aus 40 Jahren Zentrumsentwicklung als Input in den Prozess der Masterplanung ein. Die Gespräche fanden statt zu den Themen:

Brainstorming zu Einzelthemen

- ‚Entstehungsgeschichte des Zentrums‘ und (Problem-)Sachstand zu allen bedeutenden Teilprojekten/Themenkomplexen‘, die vorab gemeinsam von NRW.URBAN und Verwaltung identifiziert worden waren.
- ‚Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs in und zum Zentrum‘
- ‚Das Zentrum – ein Ort zum Wohnen, für Freizeit, Kultur + Bildung.



Grundbesitzverhältnisse

Dabei ergab sich ein interessanter Informationsmix aus fachlichem Wissen durch die kontinuierliche Mitarbeit am Entstehungsprozess des Zentrums durch eigene Planungen, Beurteilung/Genehmigung von Bauvorhaben sowie Verhandlungen mit Eigentümern und Kaufinteressenten einerseits und persönlichen Einschätzungen aus dem Erleben des Zentrums als eigenen Arbeitsplatz und täglichen Aufenthaltsort andererseits.

Diese Gespräche wurden von NRW.URBAN ausgewertet; die Ergebnisse bilden die Ausgangsinformationen der weiteren gutachterlichen Bewertung und einen ersten Ansatz für die Stärken-/Schwächen Analyse.

### 3.1.2. Gespräche mit Grundstückeigentümern

Die Eigentumsverhältnisse im Zentrum der Stadt Sankt Augustin sind gekennzeichnet durch einen großen Anteil städtischer Grundstücke. Dabei verfügen die Stadt mit 66 % und die Wirtschaftsförderungsgesellschaft mit zusätzlich 13 % über den größten Teil der Potentialflächen. Diese wurden in der Vergangenheit wie der Bereich ‚Klosterhöfe‘ und die Erweiterungsflächen HUMA im Verlauf mehrerer Jahre von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Zug um Zug angekauft oder wie die MK-Flächen entlang der Rathausallee von der Stadt im Rahmen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Zentrum-West erworben. Dieser Grundbesitz versetzt die Stadt Sankt Augustin in die komfortable Lage, auf der Basis abgestimmter Entwicklungskonzepte – eines davon ist der Masterplan ‚Urbane Mitte‘ – auch längerfristig die Grundstücksvermarktung und damit die Grundstücksnutzung aktiv auch über das klassische Ordnungsinstrumentarium der Bauleitplanung hinaus zu steuern.

Demgegenüber ist das Eigentum bei den Bestandsimmobilien weit gestreut. Neben dem Land NRW (Hochschule, Finanzamt), der Konrad-Adenauer-Stiftung, dem Zentralverband Sanitär Heizung Klima und der Stadt Sankt Augustin (Rathaus, Rhein-Sieg-Gymnasium) als institutionelle bzw. öffentliche Eigentümer treten eine Vielzahl privater Eigentümer auf. Größter privater Eigentümer ist die Jost Hurler KG mit dem HUMA EinkaufsPark (und den jüngst von der Stadt/Wirtschaftsförderungsgesellschaft erworbenen Erweiterungsflächen). Während die Immobilien der Kreishandwerkerschaft, das Ärztehaus und das Hotel Regina örtlichen bzw. regional ansässigen Privatpersonen gehören, werden die Südarkaden, der TechnoPark, das Postgebäude und das ‚Tacke‘-Gelände zwar aus in Deutschland ansässigen Firmen verwaltet, die Eigentümer sind aber internationale Investmentfonds oder Banken.

Aus dem Blickwinkel der Masterplanung ergibt sich die Notwendigkeit, die Interessen aller Grundstückseigentümer ihre Immobilie betreffend kennenzulernen und möglichst frühzeitig abzuschätzen, ob sie bereit und in der Lage sind, den für das Zentrum anstehenden Veränderungsprozess aktiv zu begleiten und zu unterstützen. Dabei sind die Chancen einer Motivation naturgemäß umso größer, je höher die Erwartung des Eigentümers ist, mit einer entsprechenden Investition in die Werterhaltung bzw. –steigerung des Objektes in der Zukunft eine bessere Verwertung sicherzustellen. Je besser der Eigentümer über die Entwicklungspotentiale des Standortes seiner Immobilie informiert ist, desto eher sind seinerseits Investitionen zu erwarten.

Informationsmix aus fachlichem Wissen und persönlichen Einschätzungen

Großer Anteil städtischer Grundstücke

Breit gestreuter privater Grundbesitz

Motivation privater Eigentümer

NRW.URBAN hat daher im Zeitraum von März bis Juni 2010 Kontakt zu den 12 größten Grundstückseigentümern aufgenommen und in direkten Gesprächen - vereinzelt auch schriftlich – die Intention der Masterplanung vorgestellt und eigene Zukunftsperspektiven der Eigentümer sowie ein mögliches Engagement abgefragt.

Die wichtigsten Ergebnisse dieser Gespräche werden im Folgenden für die einzelne Standorte/Immobilien zusammengefasst dargestellt:

### **HUMA EinkaufsPark**

Seit Mitte 2009 zeigt der Eigentümer konkretes Interesse an einem Neubau und der Erweiterung des HUMA EinkaufsParks. Zwischenzeitlich hat er die notwendigen Erweiterungsflächen von der Stadt erworben, die Neubauplanung ist weit fortgeschritten und wurde in einem ständigen Dialog mit Politik und Verwaltung der Stadt Sankt Augustin zur Antragsreife gebracht. Der Beschluss eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zeichnet sich für das laufende Jahr ab. Dieser private Eigentümer bezieht in sein Investitionsvorhaben auch Maßnahmen ein, die geeignet sind, eine nachhaltige Attraktivitätssteigerung des Zentrums über den eigentlichen HUMA-Neubau hinaus zu bewirken. Dieses Vorhaben ist damit zum Nukleus der Zentrumsentwicklung geworden. Es ist integraler Bestandteil des vorliegenden Masterplans und Prototyp einer bis dahin gelungenen Private-Public-Partnerschaft.

### **Hochschule Rhein-Sieg**

Mit dem Kanzler der Hochschule hat NRW.URBAN ein Gespräch vor dem Hintergrund eines in der Aufstellung befindlichen Hochschulentwicklungskonzeptes geführt.

Zum Zeitpunkt des Gesprächs war noch nicht absehbar, ob, in welchem Umfang und wann es zu einer Erweiterung der Hochschule am Standort Sankt Augustin kommen wird. Grundsätzlich sind die südlich des jetzigen Campus gelegenen Flächen für eine Erweiterung attraktiv; allerdings könnte eine Entscheidung auch zugunsten eines bereits projektierten Bauvorhabens auf den jetzigen Parkplätzen östlich angrenzend an die bestehenden Gebäude fallen. Von der Hochschule wird gleichzeitig die Mitnutzung von neuen oder bereits bestehenden Räumlichkeiten im direkten Zentrumsbereich angestrebt, um eine engere Verknüpfung der Hochschule mit der Stadtmitte und damit eine bessere gegenseitige Identifikation Hochschule/Bevölkerung zu erreichen. Gedacht wird dabei an die Einrichtung eines Lernzentrums/Mediathek unter Einbeziehung der Bibliotheken von Stadt, Kreis und Hochschule für die Studierenden und die Bürger. Auch ist die Hochschule daran interessiert, den im Rahmen des HUMA-Neubaus in einem Kulturforum entstehenden Veranstaltungssaal im Stadtforum für eigene Veranstaltungen zu nutzen.

Obwohl die Hochschule primär eine Pendlerschule ist, wird der Bedarf an weiteren Angeboten für studentisches Wohnen vor Ort in den unterschiedlichsten Formen als groß angesehen. Auch sollte die Einbeziehung der Hochschule in eine künftige Stadtmitte Sankt Augustins durch einen Ausbau der Fuß- und Radwege vom Haltepunkt der S-Bahn zur Hochschule und die Schaffung attraktiver Grünzonen verbessert werden.

### **Finanzamt**

Grundstück und Gebäude des Finanzamtes stehen im Eigentum des Bau- und Liegenschaftsbetriebes des Landes NRW (BLB); es besteht ein Mietver-

**Kontaktaufnahme  
März – Juni 2010**

**HUMA gibt den Anstoß!  
Das erste PPP-Projekt**

**Erweiterung noch nicht  
absehbar**

**Gemeinsames Lernzentrum  
im Zentrum**

**Bedarf an Wohnraum  
für Studenten  
Hochschule als Teil der  
künftigen Stadtmitte**

**Finanzamt bleibt am  
jetzigen Standort**

hältnis mit der Oberfinanzdirektion. Während des Untersuchungszeitraumes wurde geprüft, ob das Gebäude modernisiert oder am selben oder einem anderen Standort neu errichtet werden sollte. Als Ergebnis dieser Prüfung wurde vom BLB im Januar 2011 mitgeteilt, dass im Laufe der nächsten Jahre eine Modernisierung des Gebäudes (Außenhaut und technische Ausrüstung) in verschiedenen Bauabschnitten, d.h. unter laufendem Betrieb, vorgenommen werden wird. Es wird geprüft, ob hierfür übergangsweise Ausweichbüros angemietet werden müssen. Darüber hinaus sind keine wesentlichen Veränderungen am Standort geplant.

Für die 370 Mitarbeiter des Finanzamtes stehen in einer eigenen Tiefgarage 215 Stellplätze zur Verfügung. Eine Bebauung der derzeit als Parkplatz genutzten Fläche entlang der Rathausallee kann zu Engpässen führen, da die Mehrzahl der Bediensteten mit dem PKW anreist.

**Ab 2011 Modernisierung im laufenden Betrieb**

### **Zentralverband Sanitär Heizung Klima**

Der Zentralverband Sanitär Heizung Energie ist ein Bundesverband mit 35 Mitarbeitern am Standort Sankt Augustin. Er will diese Geschäftsstelle auch langfristig beibehalten und dafür auch das derzeitige Grundstück und Gebäude nutzen. Frühere Erweiterungsabsichten z.B. für einen Hörsaal oder Gästezimmer wurden zwischenzeitlich aufgrund des unattraktiven Umfeldes aufgegeben; lediglich der Parkplatz soll auf dem eigenen Grundstück erweitert werden. Da der ZV SHK an diesem Standort Fortbildung betreibt und damit häufig auswärtige Besucher empfängt, beklagt er mit Blick auf seine Reputation und auch die Zufriedenheit seiner Mitarbeiter die unwirtliche Umgebung seines Grundstücks sowie fehlende angemessene gastronomische und Übernachtungs-Angebote im gesamten Zentrum.

**ZV SHK hat keine Aus-/Umbaupläne  
ZV SHK beklagt fehlendes Hotel- und Gastronomie-Angebot für Kunden**

### **TechnoPark**

Der TechnoPark wird für einen Eigentümer mit Sitz im Ausland von einer in Frankfurt ansässigen Anlagen- und Vermögensverwaltung betreut. Nach Auskunft des Verwalters bestehen für das Gebäude weder Verkaufs- noch Umbauabsichten. Der im Jahr 2010 aufgetretene Leerstand von ca. 50 % der vermietbaren Bürofläche wurde durch den Einzug der Stadtverwaltung gegen Ende des Jahres abgebaut. Auch die Hochschule hat um Büroflächen für ihre Verwaltung nachgefragt. Modernisierungen werden derzeit nur nach konkreten Mieterwünschen und i.d.R. nur im Gebäudeinneren vorgenommen.

**Keine Verkaufsabsichten bzw. Um-/Ausbaupläne für TechnoPark**

Weder der Eigentümer noch die Verwaltungsgesellschaft haben sich bisher eigene Vorstellungen zur Entwicklung des Standortes oder gar des Zentrums gemacht und werden auch nicht aus eigener Initiative tätig werden.

**Eigentümer und Verwalter ohne Bezug zum Standort**

### **Konrad-Adenauer-Stiftung**

Die KAS ist Eigentümer des gesamten von ihr und einem Fremdmietler genutzten Gebäudekomplexes im Zentrum. Sie ist gemessen an der Mitarbeiterzahl im Inland (460) ungefähr hälftig zwischen Rheinland und Berlin aufgeteilt, wobei zum Rheinland die Standorte Sankt Augustin und Wesseling (Schloss Eichholz) gehören. In Sankt Augustin vertreten sind die Abteilungen ‚Wissenschaftliche Dienste‘, ‚Begabtenförderung u. Kultur‘ und Teile der ‚Zentralabteilung Kommunikation‘ sowie das Dienstleistungszentrum, zuständig für Personal, Finanzen und IT/Organisation. Es bestehen keine aktuellen Bestrebungen, diese Arbeitsteilung zu verändern. Im Zentrum der Arbeit der KAS in Sankt Augustin steht das Archiv, welches in 3 Tiefgeschos-

**KAS behält den Standort Sankt Augustin-Zentrum**

sen untergebracht ist und wahrscheinlich niemals in den ‚Berliner Sand‘ verlagert werden kann. In Zeiten moderner Kommunikation ist der Austausch innerhalb der Stiftung zwischen den Standorten aber ohne Probleme.

Das Haus der Stiftung ist komplett belegt. Außer der Stiftung selbst sind Räumlichkeiten auf Stadtplatzniveau an die ARGE Rhein-Sieg vermietet. Allerdings läuft dieser Mietvertrag demnächst aus und es ist nicht sicher, inwieweit die ARGE Interesse an einer Standortverlagerung nach Siegburg hat.

Der Standort wird von den Mitarbeitern der Stiftung hinsichtlich der Erreichbarkeit mit ÖPNV und PKW und der Versorgungssituation gut beurteilt, allerdings hat sich in den letzten Jahren eine Verschlechterung des gastronomischen Angebotes ergeben.

Derzeit gibt es bei der KAS keine Pläne zur Veränderung des Gebäudes. Nicht zuletzt aufgrund der Unansehnlichkeit und Unauffindbarkeit des vorherigen Gebäudezugangs an der Marktplatte wurde vor einigen Jahren an der Rathausallee ein neuer repräsentativer Eingangsbereich geschaffen. Man hat sich damit sehr bewusst vom Zentrum abgekoppelt. Grundsätzlich besteht aber Interesse und Bereitschaft, sich an Verbesserungen rund um das Gebäude zu beteiligen.

### **Hotel Regina**

Das Hotel und das angrenzende Bürogebäude befinden sich im Eigentum einer Privatperson, die das Hotel auch betreibt. Der Eigentümer plant, das Hotel in absehbarer Zeit zu modernisieren und ggf. unter Einbeziehung der derzeitigen Büroflächen zu erweitern. Danach käme auch die Vermietung an eine Hotelkette in Betracht. Es besteht große Bereitschaft, sich ebenfalls an der Verbesserung des Standortes zu beteiligen, da die exponierte Lage des Hotels an der Marktplatte viel Potential für eine ‚gegenseitige‘ Aufwertung birgt.

### **Ärztehaus**

Das Ärztehaus ist im Eigentum einer Eigentümergemeinschaft mit 6 Mitgliedern, wobei 50% einer Grundstücksverwertungsgesellschaft mit Sitz in Köln gehören und die oberen zwei Etagen der Stadt Sankt Augustin. Derzeit befinden sich nur noch zwei Wohnungen im Gebäude (u.a. eine Hausmeisterwohnung), alle anderen wurden im Laufe der Zeit in Arztpraxen umgebaut. Leerstand ist nicht zu verzeichnen, da die Praxisräume gut nachgefragt sind und auch bei Auszug schnell wieder ein Nachmieter gefunden wird. Der größte Eigentümer befürchtet künftig einen großen Konkurrenzdruck, wenn im Zuge des HUMA Neubaus auch ein Gesundheitszentrum entsteht. Bei entsprechenden Investitionen könnte auch das Ärztehaus diese Funktion übernehmen. Der Haupteigentümer ist (aus persönlichen Gründen) zu einer solchen Investition allerdings nicht mehr bereit. Er trägt sich eher mit Verkaufsabsichten. Von den Kunden wird der Standort aufgrund der guten Erreichbarkeit geschätzt, allerdings wird die Orientierung/Wegweisung vor allem von der Parkebene bemängelt.

### **‚Tacke‘-Areal**

Das ‚Tacke‘-Gelände hat derzeit 3 Eigentümer: einen japanisch finanzierten Hedgefonds, eine Immobilienverwertungsgesellschaft mit Sitz in Frankfurt und ein inländisches Kreditinstitut. Der größte Bereich der Immobilie befin-

Positive Bewertung von Erreichbarkeit und Versorgungssituation

Keine aktuellen Aus-/Umbaupläne

Eigentümer plant Erweiterung und Modernisierung

Mehrheitseigentümer schlägt Ausbau zu Gesundheitszentrum vor

Zukünftige Nutzung auf Grundlage des Masterplans

det sich in der Insolvenzmasse der Firma Tacke. Aufgrund verschiedener Investoren-Anfragen zur Wiedernutzung des Grundstücks als Tankstelle, großflächiger Einzelhandel u.a. hat die Stadt Sankt Augustin bis zum Abschluss der Masterplanung eine Veränderungssperre erlassen, um einer Ansiedlung von der gewünschten Zentrumsentwicklung entgegenstehenden Nutzungen entgegenzuwirken. Über die weitere bauliche Nutzung wird auf der Grundlage des Masterplans zu einem späteren Zeitpunkt zu entscheiden sein.

### **Südarkaden**

Die Südarkaden wurden 2007 von einer Vermögensverwaltungsgesellschaft mit Sitz in Frankfurt erworben. 32 % der Flächen werden als Ladenlokal für Gastronomie und Einzelhandel, 18 % als Büroraum und 50 % zu Wohnzwecken genutzt. Ziel der Gesellschaft ist es, die erworbene Immobilie aufzuwerten und mit längerfristigen Mietverträgen weiter zu veräußern. Dementsprechend stehen weder größere bauliche Veränderungen noch die Gestaltung des Umfeldes oder die Auseinandersetzung mit weiteren Zielen der Zentrumsentwicklung im Focus des Interesses dieses Eigentümers. Allerdings werden die Erweiterungspläne des HUMA und Pläne zur Veränderung der Südstraße als Beeinträchtigung der Einzelhandelsnutzung mit negativen Auswirkungen auf den Wert der Immobilie beurteilt, während diese Entwicklung für die Vermietbarkeit der Wohnungen durchaus als positiver Effekt wahrgenommen wird. Inwieweit dieser Eigentümer sich in die Neugestaltung des Zentrums im Bereich der Südstraße einbringen wird, muss sich in weiteren Gesprächen während der Umsetzung des Masterplans zeigen.

**Kurzfristiges Verwertungsinteresse des Eigentümers steht längerfristigem Engagement entgegen**

### **Asklepios-Klinik**

Ähnlich wie die Hochschule wurde die Asklepios-Klinik in die Gespräche zur Masterplanung für das Zentrum einbezogen, weil sie weit über die Grenzen der Stadt hinaus bekannt ist und einen ‚Publikumsmagneten‘ darstellt. Viele lernen die Stadt Sankt Augustin erst über den Bezug zu diesen Einrichtungen kennen. Von der Verwaltung der Klinik wird die Auseinandersetzung mit der Zukunft des Zentrums in Form der Masterplanung sehr begrüßt. Pläne für die Weiterentwicklung der Klinik beziehen sich vorrangig auf den Bau eines Hotels für die Eltern ihrer Patienten auf dem eigenen Gelände. Hier wird die Nachfrage im Zentrum derzeit nur sehr unzulänglich gedeckt. Hingewiesen wird auf die Notwendigkeit der Schaffung/Bewirtschaftung von Parkraum im Zentrum, wenn die derzeit als Parkplatz genutzte Fläche an der Rathausallee bebaut wird. Neben den Klinikbesuchern und -beschäftigten besteht von Seiten des Steyler Internats sowie der 2 benachbarten Förderschulen erheblicher Stellplatzbedarf. Auch ist für das Image der Klinik die Aufwertung des Zentrums wünschenswert, weil sich immer wieder Bewerber um hochwertige Stellen auch aufgrund des unattraktiven Zentrums, fehlender Freizeit- sowie hochqualitativer Gastronomie- und Einkaufsangebote gegen den Arbeitsplatz entscheiden.

**Klinik wünscht zusätzliches Hotel, mehr Parkplätze und qualitativ hochwertige Angebote im Zentrum**

**Zusammenfassend** ist festzustellen, dass nahezu alle Grundstückseigentümer sehr an den Plänen zur Aufwertung des Zentrums interessiert sind, sei es zur Aufwertung der eigenen Immobilie, sei es zur Verbesserung des Arbeits- und Lebensumfeldes für Mitarbeiter und Kunden. Dieses ist als gute Ausgangsposition für die Umsetzung der Handlungsempfehlungen des Mas-

**Starkes Interesse der Grundstückseigentümer -viele Ansätze für PPP-Projekte**

terplans zu werten. Hauptaufgabe wird es sein, die Handlungsspielräume und –interessen eines jeden Einzelnen bei den zu konzipierenden konkreten Einzelmaßnahmen genau auszuloten bzw. mit ihm gemeinsam zu entdecken. Ansatzpunkte für eine Vielzahl von Private-Public-Partnerschaft-Projekten sind vorhanden. Auch sind starke Partner wie die Hochschule und die Kinderklinik vorhanden, denen die Verbesserung des Images der Stadt am Herzen liegt.

### 3.1.3. Gespräche mit Interessenverbänden und Investoren

Ein wichtiger Indikator zur Beurteilung der wirtschaftlichen Entwicklungspotentiale des Zentrums ist die Situation des örtlichen Einzelhandels und Handwerks. Um einen umfassenden Überblick zu erhalten wurde von NRW.URBAN im Mai/Juni 2010 Gespräche mit der Kreishandwerkerschaft Bonn/Rhein-Sieg (KHS) und der Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg (IHK) geführt. Dabei wurde den Einschätzungen der KHS besondere Bedeutung zugemessen, da ihre Geschäftsstelle an der Grantham-Allee, d.h. im Zentrumsbereich Sankt Augustins liegt.

**Kreishandwerkerschaft und IHK – Einschätzungen mit ,Überblick'**

Die Kreishandwerkerschaft Bonn/Rhein-Sieg ist regional zuständig für die Belange des selbstständigen Handwerks sowie der ihr angeschlossenen Innungen in der Bundesstadt Bonn und dem Rhein-Sieg-Kreis. Tatsächlich fühlt sich die KHS im Rahmen der Masterplanung ,Urbane Mitte' allerdings primär als ,Nutzer' des Zentrums angesprochen, da die von ihr vertretene Handwerkerschaft traditionell dezentral in den Ortsteilen und nicht im Zentrum angesiedelt ist. Ausnahmen bilden nur ein Bäcker und ein Optiker im HUMA. Hieran wird sich nach Einschätzung der KHS auch in Zukunft nicht viel ändern, da das Miet-/Bodenpreisniveau im Zentrum viel zu hoch für das örtliche Handwerk ist.

**Stadtmitte kein Ort des Handwerks**

Als Zentrumsnutzer wurde von der KHS angeregt, die Bauflächen in unmittelbarer Nähe zum eigenen Standort ebenfalls für Dienstleistungen vorzusehen, damit sich die eigene ,Insellage' in Zukunft nicht verfestige. Bei der Neuausrichtung und Erweiterung des HUMA sei es wichtig, sehr viel Wert auf die Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten und des Freizeitwertes zu legen, damit durch die Verlängerung der Verweildauer der Kunden im Zentrum die Chancen gastronomischer Betriebe wieder verbessert werde. Der Bau eines Kulturforums wird grundsätzlich begrüßt, allerdings werde es auf ein aktives Veranstaltungsmanagement ankommen, damit nicht auch in diesem Gebäude über kurz oder lang Einzelhandel stattfindet.

**Forderung: Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Images**

Grundsätzlich wurde angeregt, die Masterplanung münden zu lassen in eine Imagekampagne für die neue Stadtmitte, die den Slogan ,Wissensstadt<sup>plus</sup>' mit Inhalt und Leben füllt.

Die IHK Bonn/Rhein-Sieg vertritt die Interessen der gewerblichen Wirtschaft in der Wirtschaftsregion Bonn/Rhein-Sieg. Die Geschäftsstelle ist in Bonn ansässig, so dass von dort die Beurteilung der Situation des Zentrums und der Zukunftsperspektiven eher ,von außen' und im regionalen Vergleich erfolgt. Die IHK hat in Sankt Augustin nur nähere Kontakte zu einem größeren Einzelhändler außerhalb des Zentrums. Die Einzelhändler im Zentrum sind bei ihr nicht organisiert.

**Ein Blick ,von außen' mit regionaler Perspektive**

Im Vergleich zu den Nachbarstädten wird das Zentrum von Sankt Augustin in seiner bisherigen Entwicklung als „Unort“ eingestuft. Obwohl die Mieten für Wohnen und Gewerbe günstiger sind als in den Nachbarorten und die Kaufkraft der Bevölkerung erstaunlich hoch ist, habe das Zentrum ein zunehmend schlechtes Image aufgrund der städtebaulich/architektonischen Ausprägung. Attraktivität und Aufenthaltsqualität müssten gesteigert werden, das Image insgesamt müsse aufgewertet werden, wobei es nicht auf Quantität, sondern auf Qualitäten ankomme.

Vor dem Hintergrund, dass die Bevölkerungsentwicklung in Sankt Augustin anders als im Rhein-Sieg-Kreis eher stagniere, komme es darauf an, die Bevölkerung zu halten und sie konsumtechnisch an das eigene Zentrum zu binden. Dabei sollten die Einzelhandelsflächen begrenzt und konzentriert werden.

Anzustreben seien auch engere Kooperationen mit den Partnern vor Ort. Die Chancen, die sich zur Imagebildung aus den Allianzen mit der Hochschule, der Asklepios-Klinik oder auch der Konrad-Adenauer-Stiftung ergeben, müssten für die Zukunft der Stadtmitte und somit der Gesamtstadt Sankt Augustin erschlossen werden.

Als weitere Informanten hat NRW.URBAN ortsansässige und überörtlich tätige Immobilieninvestoren (ohne Anspruch auf Repräsentanz) um Einschätzungen zu den Zielen der Masterplanung, speziell zu Vermarktungsperspektiven für Wohnbaugrundstücke im Zentrum gebeten.

Die Zusammenschau der Einschätzungen ergibt:

- Handel und Dienstleistungen sollten nicht auf den HUMA Einkaufspark und die bestehenden Immobilien im Zentrumskern begrenzt werden;
- Sowohl in den Südarkaden als auch an der Rathausallee sollte Einzelhandel in den Erdgeschossen zugelassen werden – nicht nur zur Erweiterung der Stadtmitte, sondern auch um ein im Mietpreis differenziertes Angebot zu erzeugen;
- Der Markt für Büroimmobilien wird derzeit in Sankt Augustin kritisch gesehen, es sei denn, es läge eine konkrete Nutzeranfrage vor.
- Für Wohnungsbau werden gute Chancen sowohl an der Rathausallee als auch auf den westlichen Baufeldern (MK 3,4 und 5) gesehen; an der Rathausallee im Geschosswohnungsbau für Sonderwohnformen (Studenten, Senioren), im westlichen Bereich auch unter Einbeziehung des B-Plan-Bereiches 112 für familienfreundlichen Einfamilienhausbau.
- Ein Markt für Eigentumswohnungen sei dagegen nicht vorhanden. Im Falle des Baus von Appartementshäusern sollten WG-taugliche Wohnungen mit eingeplant werden, um Angebote für Studenten zu schaffen.
- Zusätzliche Wohnraumangebote könnten darüber hinaus auch auf dem Gelände des alten Bauhofes entstehen.

**Zentrum ist ein ‚Unort‘  
Forderung:  
Steigerung der Attraktivität durch Qualität,  
nicht Quantität**

**Bindung der eigenen  
Bevölkerung**

**Allianzen mit imagegebenden  
Partnern**

**Investoren sehen Chancen für  
Wohnungsbau im Masterplanbereich**

**Handel und Dienstleistungen  
nicht auf HUMA und den  
Zentrumskern begrenzen**

### 3.2. Information und Gespräche mit Zentrums'nutzern'

Die eigentlichen Experten, die am besten über die Qualitäten und Mängel des Zentrums Auskunft geben können, sind die Menschen, die das Zentrum täglich ‚benutzen‘. Bereits im Zuge der ersten Überlegungen zum Neubau des HUMA Einkaufsparkes kamen die Stadt Sankt Augustin und der Investor überein, die Bürger und auch die Kommunalpolitik möglichst frühzeitig über die Neubaupläne zu informieren und sie kontinuierlich am Planungsprozess zu beteiligen.

Dieses Vorhaben wurde in der Folgezeit zum essentiellen Bestandteil der Masterplanung, da das Kennenlernen der Einschätzungen und Veränderungswünsche der Nutzer nicht allein für eine konsistente Planung des Projektes HUMA Einkaufspark wichtig ist, sondern eine ebenso große Rolle bei der Aufbereitung der Entwicklungsziele, der Identifikation von Entwicklungspotentialen bis zur Umsetzung einzelner Veränderungsmaßnahmen im gesamten Zentrumsbereich spielt und weil die Nutzer am ehesten wissen, was ihnen fehlt, um sich im Zentrum Sankt Augustins im Herzen der Stadt, in der Stadtmitte zu fühlen und gerne hierher zu kommen.

NRW.URBAN hat für den gesamten Planungsprozess drei Stadtforen konzipiert, zu denen die Bürger eingeladen wurden, wenn es darum ging, wichtige Weichenstellungen sowohl im Projekt HUMA, wie auch bei der Masterplanung vorzunehmen. Die Stadtforen wurden in Form von Informationsveranstaltungen mit Vorträgen und Diskussionsmöglichkeiten im Plenum sowie in Form von themenbezogenen ‚Arbeitsgruppen‘ durchgeführt. Zur Vorbereitung der Arbeitsgruppen wurden durch NRW.URBAN u.a. Gespräche mit Schülerinnen und Schülern des Rhein-Sieg-Gymnasiums mit Standort im Zentrum Sankt Augustins und des Albert-Einstein-Gymnasiums geführt sowie durch Informationsinputs im Jugendstadtrat und im Kinder- und Jugendparlament Diskussionen, Meinungsabfragen und workshops in diesen Gremien initiiert.

Gleichzeitig wird der gesamte Planungsprozess von der Lenkungsgruppe ‚Masterplan 'Urbane Mitte'‘ begleitet. Diese Lenkungsgruppe setzt sich zusammen aus Vertretern aller im Rat der Stadt Sankt Augustin vertretenen Parteien, dem Bürgermeister, Vertretern der Stadtverwaltung und der Wirtschaftsförderungsgesellschaft, den mit der Projektentwicklung und –betreuung Beauftragten des Eigentümers und Investors des HUMA Einkaufsparkes sowie Beratern der Stadt.

#### 3.2.1. Information in Stadtforen

Die Informations- und Diskussionsveranstaltungen in Form der Stadtforen haben zum Ziel, die Bürger möglichst frühzeitig in den Planungsprozess einzubeziehen und ihre Ideen und die kritischen Standpunkte in den Fortgang der Planungen einfließen zu lassen. Auf diese Weise wird versucht, eine möglichst weitreichende Identifikation und Akzeptanz für die bedeutendsten Veränderungen seit Entstehen des Zentrums zu erzeugen.

Bürger als Experten

Bürgerbeteiligung als essentieller Bestandteil der Masterplanung

Diskussionen in Stadtforen und Arbeitsgruppen

Vorbereitung durch Einbeziehen von Jugendstadtrat und KiJuPa

Begleitung und Beratung durch Lenkungsgruppe

Zum Beginn der Masterplanung und als Startschuss für die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans für das Bauvorhaben HUMA Einkaufspark fand das erste Forum am 25. März 2010 im großen Ratssaal statt. Nach der Vorstellung der Neubaupläne für den HUMA Einkaufspark und die Darstellung von Zielen und Inhalten der das gesamte Zentrum umfassenden Masterplanung diskutierten ca. 200 Bürger mit großer Beteiligung zustimmend und kontrovers. Im Mittelpunkt des Interesses standen neben der Gestaltung und den Inhalten des neuen Einkaufsparks die Vorschläge zur Bewältigung der neuen Verkehrssituation und der bereits vorhandenen Verkehrsprobleme. Dabei stieß das Gestaltungs- und Nutzungskonzept für den HUMA auf grundsätzlich positive Resonanz mit einer Vielzahl von Änderungs- und Verbesserungsvorschlägen im Detail z.B. bei der Fassadengestaltung und der Wegeführung. Mit Kritik und Skepsis wurden die Vorschläge zur Bewältigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und zu den Parkieranlagen aufgenommen.

Die Beiträge der Bürger fanden ihren Niederschlag in einer intensiven Überarbeitung der Gestaltungsentwürfe für Gebäude und Fassaden sowie in der weiteren Konzeption und planerischen Ausgestaltung der das Einkaufszentrum umgebenden Stadträume wie S-Bahnhaltepunkt, Südstraße und Karl-Gatzweiler-Platz. Untersuchungen zur Verkehrssituation im gesamten Masterplanbereich und die Abschätzung des für die Zukunft zu erwartenden Verkehrs stehen im Mittelpunkt der weiteren Planungen.

Die Fortschritte der Planung und die erarbeiteten Lösungsvorschläge wurden den Bürgern im 2. Stadtforum am 28. Oktober und 3. November 2010 präsentiert. Dieses Forum wurde durchgeführt in Form einer Präsentation des Standes der Masterplanung und der aktuellen Pläne zum Projekt HUMA in einer Plenumsveranstaltung sowie in drei Diskussionsgruppen zu den Themen: ‚Bildung, Kultur und Freizeit im Zentrum‘, ‚Versorgung, Einkaufen, Wohnen und Arbeiten im Zentrum‘ sowie ‚Erreichbarkeit, Aufenthalt und Wege im Zentrum‘. Auch dieses 2. Stadtforum war außerordentlich gut besucht: Die Berichterstattung auf der Podiumsveranstaltung verfolgten ca. 400 Bürger, die Diskussion im Forum I wurde von ca. 60 Teilnehmern bestritten, das Diskussionsforum II fand das Interesse von ca. 150 -200 Bürgern und die Überlegungen und Planungen zu allen Verkehrsfragen diskutierten am 2. Termin wiederum ca. 250 Bürger. Die Resonanz und die Intensität der Diskussion durch die Bürger zeigen, dass es gelungen ist, das Interesse zusätzlich zur Auseinandersetzung mit dem Neubau des HUMA Einkaufsparkes verstärkt auch auf die Entwicklung des gesamten Zentrums zu lenken. Es wird in der Öffentlichkeit zunehmend wahrgenommen, dass die Attraktivität des Zentrums zwar maßgeblich von der Funktionsfähigkeit und dem Erscheinungsbild des HUMA Einkaufspark geprägt wird und auch künftig davon abhängig sein wird, dass dieses Zentrum darüber hinaus aber über eine große Vielfalt von Funktionen und Nutzungen verfügt, deren Weiterentwicklung ebenso sorgfältig zu beobachten und zu planen ist. (Ein Auswertungsbericht der Anregungen und Kritiken der Bürger ist im Anhang beigefügt.)<sup>5</sup>

**Erstes Stadtforum im März 2010**

**Im Mittelpunkt: Gestaltung und Inhalt des neuen HUMA Verkehrsprobleme im Zentrum**

**Zweites Stadtforum im Oktober/November 2010**

**Diskussion umfasst verstärkt Gestaltung und Funktionalität des gesamten Zentrums**



Stadtforen - Bürgerbeteiligung im Rathausaal

Alle Photographien auf dieser Seite © Wolfgang Strauch, Presseamt Stadt Sankt Augustin

Die Durchführung des 3. Stadtforums wurde verknüpft mit dem Verfahren zur Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans HUMA Einkaufspark und mit der Vorstellung des Masterplans ‚Urbane Mitte‘. Im Zeitraum der Offenlage wurden die Bürger noch einmal eingeladen zur Vorstellung und Erläuterung der nunmehr auch dem Bauantrag zugrundeliegenden Pläne für den HUMA Einkaufspark sowie aller Ergebnisse der für das B-Plan-Verfahren notwendigen Gutachten. Dadurch wurde ihnen die Möglichkeit gegeben, im Verfahren eine Beurteilung auf der Basis möglichst umfangreicher Informationen vornehmen zu können. Parallel dazu wurden den Bürgern die Ziele und Handlungsempfehlungen der nunmehr abgeschlossenen Masterplanung vorgestellt und sie wurden eingeladen, sich auch an der Umsetzung des Masterplans bei einer Vielzahl noch festzulegender Einzelmaßnahmen zu beteiligen.

**Drittes Stadtforum im  
Mai 2011  
Parallel zur Offenlage B-  
Plan**

## Ergebnisse des Workshops 28.1.2011 „Jugendfreundliche urbane Mitte“

Seite 1/2

Teilnehmer/innen: Erwachsene: 10 (aus DKSB, Lebenshilfe, SJR und Fraktionen)  
Jugendliche: 19 (aus Realschule Niederpleis und Menden, Hauptschule, Albert-Einstein-Gymnasium und Jugendstadtrat)

### Ergebnisse der einzelnen Arbeitsschritte:

#### a) Hinweise zum momentanen Planungsstand

anhand von vorhandenem Kartenmaterial

#### b) Ist-Analyse als Kartenabfrage:

- a) Was ist gut und sollte erhalten bleiben
- b) Was ist schlecht und muss geändert werden

+ soll so bleiben	- fehlt, wird gewünscht	- soll weg
Apotheke	H&M	Aussehen
Getränkemarkt	New Yorker	Zu viel Stein, zu grau
Chinarestaurant	C&A	Wasseranlage Marktplatz
Dönerladen	DM-Markt	Vögel
Intersport	Starbucks	Adler
Saturn	Mc Donalds	Erotik-Shop
Foto-Shop	Foot Locker	Nagelstudio
Creativ-Insel	Kino	Sicherheitsdienst
Real	Mehr Vegetation	Vodafone / O2
Sauberkeit, Hygiene	Mehr Veranstaltungen	
Ausstellungsmöglichkeit für Schülerprojekte	Jugendräume mit Technikausstattung	
Bücherei	Schatten	
Bücherstube		
Marktplatz für Veranstaltungen		
Spielgeräte		
Lebensmittegeschäft (real)		
Kleiner Geschäfte		

## Ergebnisse des Workshops 28.1.2011 „Jugendfreundliche urbane Mitte“

Seite 2/2

### b) Kartenabfrage im Anschluss an eine Traumreise:

Aufenthaltsqualität	Veranstaltungen Events	Jugendräume Treffpunkte	Infrastruktur	Aussehen
Identifikation mit Sankt Augustin	Kino-Kultur	Treffpunkte	Radwege	Alles luftiger, freier, höher
Echtes Zentrum	Unterhaltung	Kostenlose Jugendangebote	Besser Parksituation auch für Räder	Grüner, nicht alles in einem Gebäude
Leute halten sich auf und flanieren	Restaurants	Eisdiele	mehr Müllimer	Vegetation für alle was dabei
Veranstaltungen am Abend	Ausstellung von Schülerprojekten	Bowlingbahn	Veranstaltungssaal + Bühne	einladend interessant
Sport, Events (z.B. Beachvolleyball)		Auch für Rollstuhlfahrer	Parkbanke	grüner
gemeinschaftliche Aktionen		Info-point	Bücherstube	Natur-Atmosphäre
Einbindung in Schulalltag	<b>Trends</b>	Internet-Café	Bücherei	Grünanlagen
Kein reines Einkaufszentrum	Tanzschule Disco		Spielgeräte erhalten	Entspannung
Platz für Aktionen (Flohmarkt, Kameval, Weihnachtsmarkt)	Modebewusste Läden		Marktplatz für Veranstaltungen	Sauberkeit
Musik während Einkauf			Lebensmittel Elektromarkt Mode	Mehr Bäume und Pflanzen
Wohlfühlatmosphäre			Moderne Straßen und Überwege	Atmosphärische Beleuchtung
Barrierefrei!			Gute Erreichbarkeit	moderner

### c) Beschlussvorschlag der Teilnehmer des Workshops

Die Teilnehmer des Workshops bitten den Jugendhilfeausschuss und die anderen politischen Gremien der Stadt, sowie NRW: Urban, die im Workshop gesammelten Ideen und Anregungen aufzunehmen, zu diskutieren und bei den weiteren Planungen umzusetzen.

### d) Punkteabfrage nach Prioritäten (Ergebnisse siehe Tabelle oben)

1 = Jugendliche  
1 = Erwachsene

### 3.2.2 Information und Gespräche mit Kindern und Jugendlichen

Eine Gruppe von Bürgern, die bei den üblichen Formen der Bürgerbeteiligung oft übersehen wird, sind Kinder und Jugendliche. Die Stadt Sankt Augustin pflegt allerdings eine lange und erfolgreiche Tradition, Kinder und Jugendliche in Planungen einzubeziehen, bei denen ihre Belange betroffen sind. Durch die frühzeitige Vorstellung der Ziele und Ideen der Masterplanung in zwei Gymnasien, dem Jugendstadtrat und dem Kinder- und Jugendparlament durch NRW.URBAN hat eine Diskussion um die Wünsche und Vorstellungen sowie die Sammlung von Ideen zur Nutzung und Gestaltung des Zentrums im Sinne dieser Bevölkerungsgruppe in Workshops, in den Schulen, in Aktionen der vorgenannten Gremien, im Stadtjugendring sowie im Internet stattgefunden. Die Beurteilungen, Vorschläge und Wünsche haben die Jugendlichen bereits in die Diskussionen im 2. Stadtforum im Herbst 2010 einbringen können. Um ihnen aber mehr Aufmerksamkeit zu verschaffen, wurden sie noch einmal als Ergebnis eines Workshops vom 28. Januar 2011, zu dem die Stadtverwaltung Jugendliche aller in Sankt Augustin aktiven Jugendgruppen und Jugendverbände, Schülervertretungen, das Kinder- und Jugendparlament sowie den Jugendstadtrat eingeladen hatte, zusammengefasst.

Stellvertretend für alle Meinungsabfragen wird die Auswertung der Umfrage des Stadtjugendringes Sankt Augustin e.V. zum neuen Stadtzentrum unter Jugendlichen der Jugendverbände sowie Schülern und Studenten zitiert:

„Ihrer Meinung nach ist das heutige Stadtzentrum von Sankt Augustin für Jugendliche nicht sehr interessant und ansprechend. Ein Großteil nutzt lieber das Angebot in den Nachbarstädten und fährt nach Bonn, Siegburg oder Köln. Jedoch würde das Zentrum in Sankt Augustin häufiger besucht werden, wenn das Stadtzentrum attraktiver und ansprechender gestaltet wäre und es ein passendes Angebot gäbe.

Die am häufigsten genannten Geschäfte und Boutiquen sind Bekleidungsgeschäfte, wie H&M, Claires, New Yorker, Bijou Brigitte. Als Drogeriemarkt wurde DM häufig genannt. Auch ausgefallenerere Geschäfte, wie ein Outdoor- oder Musikinstrumentladen wurden von den Jugendlichen aufgezählt. Für das leibliche Wohl wünschten sich die meisten Befragten McDonalds, Burger King oder Subway.

Beim Thema Freizeitangebote standen Kino, Disco sowie Kneipe und Café hoch im Kurs. Ebenfalls war fast überall der Wunsch nach Grünflächen und Parkanlagen zu lesen. Ein ganz besonderes Anliegen ist ein Party- oder Bandprobenraum im neuen Zentrum. Und selbstverständlich dürfen Spiel- und Sportanlagen nicht fehlen.

Bemängelt wird die Erreichbarkeit des Zentrums aus den Stadtteilen Menden, Meindorf und Birlinghoven. Hier wünscht man sich bessere Busverbindungen, die auch abends länger fahren. Ansonsten wird die Erreichbarkeit positiv bewertet. Jedoch auffallend häufig gibt es Beschwerden, dass Fahrräder geklaut oder demoliert werden.

Eine engere Kooperation zwischen den Bildungseinrichtungen (Hochschule, Gymnasien und Volkshochschule) wird auch sehr häufig begrüßt.

Die befragten Jugendlichen sehnen sich nach einem modernen Stadtzentrum mit attraktiven Angeboten, wo sich alle Generationen treffen können und immer was los ist. Ein belebtes Stadtzentrum für alle Bürger.

An der Fachhochschule Rhein-Sieg wurde ebenfalls diese Umfrage vom ASTA durchgeführt. Die Ergebnisse aus dieser Umfrage decken sich weitgehend mit (den vorgenannten Äußerungen). Jedoch liegt der Fokus der Studierenden mehr

**Beteiligung von Kindern und Jugendlichen hat Tradition**

**Befragungen und Workshops wurden in eigener Initiative durchgeführt**

**Ergebnisse Umfrage Stadtjugendring e.V.**



passender Gastronomie und Studentenknepien sowie einem Internet-Hotspot im neuen Einkaufszentrum. Auch das Sport- und Freizeitangebot, wie z.B. Basketballfeld, Fitnessstudio und Bowlingbahn sowie ein kulturelles Angebot würden sehr häufig gewünscht. Das Wegenetz zur FH wird bemängelt."

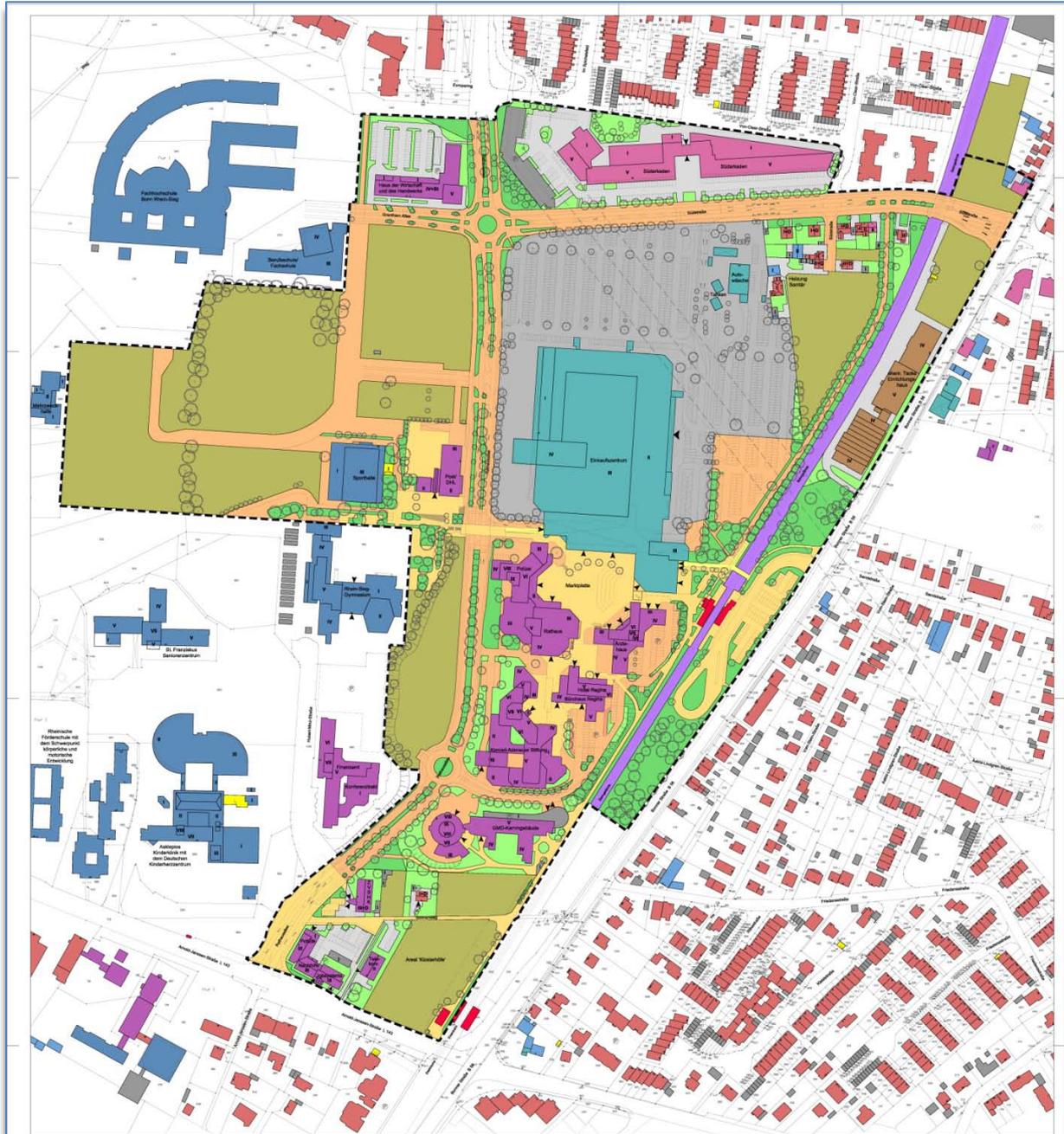
Viele der Vorschläge und Wünsche betreffen die Ausgestaltung und das Angebot im neuen HUMA Einkaufsparks. Die Entscheidungen über die Breite der Angebotspalette im Rahmen des Gesamtkonzeptes für den HUMA werden vom Investor im Laufe der weiteren Planungen verhandelt und festgelegt. Bei diesem Prozess werden die Erwartungen der Jugendlichen als künftige Konsumenten sicher eine wichtige Rolle spielen. Viele Anregungen sind aber auch auf weitere Bereiche des Zentrums ausgerichtet. In der vorliegenden Phase wird die Masterplanung alle Anregungen noch nicht detailliert aufnehmen können. Die grundsätzlichen Überlegungen der Jugendlichen, aus dem Zentrum einen interessanten Ort für vielfältige Aktivitäten zu machen, werden sich aber bereits auch hier widerspiegeln. Vorschläge und Empfehlungen zur Berücksichtigung der konkreten Wünsche und Ideen der Jugendlichen werden Inhalt der Umsetzungsphase der Masterplanung sein.

**Berücksichtigung im HUMA-Konzept und bei der Umsetzung des Masterplans**

### **3.2.3 Information und Beratung in der Lenkungsgruppe**

Die Lenkungsgruppe Masterplan ‚Urbane Mitte‘ hatte ihre konstituierende Sitzung am 22.12.2009 und tagt in nicht öffentlichen Sitzungen unter Leitung des Bürgermeisters im ca. sechswöchigen Abstand. Sie berät im Vorfeld der politischen Diskussionen und Beschlüsse über Inhalte und Fortschritte der Masterplanung sowie über das Kernprojekt HUMA Einkaufspark. Damit alle Projektinhalte umfassend dargelegt und offen diskutiert werden können, haben die Mitglieder Vertraulichkeit vereinbart bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der jeweilige Projektstand im Zentrumsausschuss vorgestellt, beraten und danach in den Stadtforen die Bevölkerung informiert wird. So wurden vom ersten Entwurf an die Planungsfortschritte des Neubaus HUMA vom Investor in diesem Gremium vorgestellt, die Entwürfe wurden bis ins Detail bewertet, gelobt oder kritisiert. Es wurden Gutachten z.B. zur Lösung der Verkehrsproblematik vorgestellt und diskutiert und Anliegen der Bürger sowie alternative Lösungsvorschläge für kritisierte Problembereiche vorgetragen.

Die Lenkungsgruppe führte ihre Diskussion um das HUMA-Projekt vor dem Hintergrund des parallel erarbeiteten Masterplans, dessen Untersuchungsergebnisse aus der Bestandsaufnahme über die Analyse bis zu den Entwurfskonzepten und Handlungsempfehlungen kontinuierlich von NRW.URBAN vorgestellt wurden. Dadurch wurde sichergestellt, dass die Entwicklung des HUMA-Projektes jederzeit eingebunden wird in das Gesamtkonzept ‚Urbane Mitte‘ und dass der Masterplan seinerseits die Vorgaben aus diesem zentralen Projekt als Eckdaten einer neuen Zentrumsstruktur aufnimmt. Gleichzeitig gewannen die Mitglieder der Lenkungsgruppe eine gute Einschätzung dazu, welche Forderungen, Anregungen und Wünsche zur Gestaltung des neuen Zentrums mit dem Investitionsvorhaben HUMA angesprochen werden müssen und welche Gegenstand weiterer Planungen bei der späteren Umsetzung der Empfehlungen des Masterplans sind.



Nutzung	
<span style="color: red;">■</span>	Wohnen
<span style="color: magenta;">■</span>	Mischnutzung
<span style="color: cyan;">■</span>	Handel
<span style="color: blue;">■</span>	Handwerk
<span style="color: darkblue;">■</span>	Sondernutzung (Schule, Krankenhaus...)
<span style="color: purple;">■</span>	Dienstleistung
<span style="color: yellow;">■</span>	Bahnhaltspunkt
<span style="color: orange;">■</span>	Umfornstation, Tiefb.
<span style="color: grey;">■</span>	Nebengebäude
<span style="color: brown;">■</span>	Leerstand
<span style="color: yellow;">■</span>	Erschließungsebene Markt
<span style="color: orange;">■</span>	Erschließungsebene Markt -1
<span style="color: red;">■</span>	Erschließungsebene Markt -2
<span style="color: magenta;">■</span>	Erschließungsebene Markt +1
<span style="color: cyan;">■</span>	Parken Hubs
<span style="color: blue;">■</span>	öffentliches Grün
<span style="color: darkblue;">■</span>	privates Grün
<span style="color: purple;">■</span>	private befestigte Fläche
<span style="color: yellow;">■</span>	Bahnfläche
<span style="color: orange;">■</span>	Bruchfläche / unbebaute Fläche

Stadt Sankt Augustin  
Masterplanung Urbane Mitte  
Bestandsplan

Entwurf und Bearbeitung:  
**NRW.URBAN** GmbH  
Partner für Land und Stadt  
Concepts  
Datum: 28.04.2010  
Mastab: 1:1.000

Masterplan 'Urbane Mitte', Bestandsplan

#### 4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Für die Bearbeitung des Masterplans ist die sehr intensive Auseinandersetzung mit dem Plangebiet von essenzieller Bedeutung. Im Rahmen mehrerer von NRW.URBAN durchgeführter Ortsbegehungen konnte ein Gefühl für den Ort entwickelt werden. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme werden in den nachfolgenden Punkten textlich eingehend erläutert und in einem Bestandsplan für das Plangebiet dargestellt. Die Bestandsaufnahme, deren thematische Gliederung den nachfolgenden Punkten 4.1 bis 4.4 entspricht, stellt ein wichtiges Fundament für die Bearbeitung der darauffolgenden Arbeitsschritte (Analyse und Entwurfsphase) dar. Nur mit Aneignung umfangreicher Ortskenntnisse ist es möglich, die besonderen Stärken und Schwächen im Zentrum aufzuschließen und darauf aufbauend konkrete Entwurfsvorschläge für eine urbane Stadtmitte zu entwickeln.

Der Untersuchungsbereich umfasst das Sankt Augustiner Stadtzentrum. Das Plangebiet weist eine Fläche von rd. 31 ha auf. Es wird im Norden durch die Grundstücke des Hauses der Wirtschaft und des Handwerks, die Südarkaden und den ehemaligen Bauhofes entlang der Südstraße sowie in einem kleinen Abschnitt durch die Südstraße begrenzt. Die östliche Abgrenzung erfolgt durch die Bonner Straße (B56) und die Stadtbahntrasse. Im Süden endet das Plangebiet an der Arnold-Janssen-Straße (L143). Im Westen verläuft der südliche Untersuchungsbereich entlang der Rathausallee. Weiter in Richtung Norden ist der derzeit als Stellplatzfläche genutzte Bereich westlich der Konrad-Adenauer-Stiftung und des Rathauses, die bis zum Sportplatz und zur Hochschule reichenden MK-Flächen 1-5 inkl. Postgebäude und Sporthalle des Rhein-Sieg-Gymnasiums sowie das Grundstück des Hauses der Wirtschaft und des Handwerks Bestandteil des Untersuchungsgebietes. Nördlich, östlich und südlich an das Untersuchungsgebiet schließen größtenteils durch Wohnnutzungen geprägte Bereiche an. Im Westen des Plangebietes sind von Norden nach Süden gesehen die Hochschule Rhein-Sieg, das Rhein-Sieg-Gymnasium, das Sankt-Franziskus-Seniorenzentrum, das Finanzamt, die Asklepios-Kinderklinik mit deutschem Kinderherzzentrum sowie 2 Förderschulen ansässig.

31 ha Untersuchungsbereich

##### 4.1 Nutzungsstrukturen

Bei Betrachtung des Sankt-Augustiner Zentrumsbereiches fällt vor allem seine Monofunktionalität sowie die große Anzahl teilweise sehr weitläufiger ungenutzter Flächen besonders ins Auge.

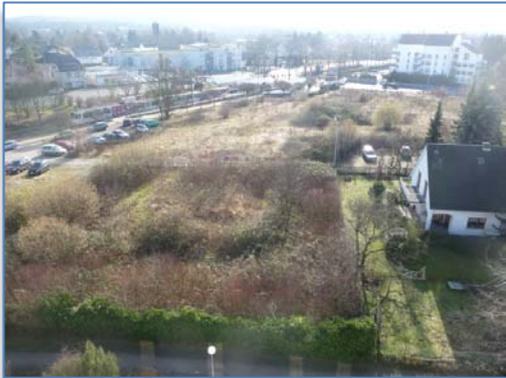
Monofunktionalität

Die größte zusammenhängende Ansammlung verschiedenartiger Nutzungen wird im Bereich rund um den Marktplatz (Karl-Gatzweiler-Platz) vorgefunden. Nördlich an diesen Platz angebaut befindet sich der HUMA-Einkaufspark. Dieser als Shopping-Mall konzipierte Gebäudekomplex umfasst unterschiedliche Einzelhandelsnutzungen, ein SB-Warenhaus, Bekleidungsgeschäfte, ein Sportfachgeschäft, einen Elektronik-Fachmarkt sowie weitere kleinere Ladeneinheiten und gastronomische Einrichtungen. Zwei weitere Nutzungsbausteine am Marktplatz sind das Rathaus im Westen sowie das Ärztehaus im Osten, in dem neben Praxen und Büros (z.B. Teile der Stadtverwaltung) ebenfalls gastronomische Einrichtungen und Läden

Nutzungsvielfalt am Marktplatz  
Dienstleistung im Süden



Unterschiedlichste Nutzungen am Karl-Gatzweiler-Platz



Die Stadtmitte ist geprägt durch viele ungenutzte Bereiche

vorgefunden werden. Entlang der vom Karl-Gatzweiler-Platz Richtung Süden verlaufenden Marktplatte sind weitere Dienstleistungseinrichtungen (Konrad-Adenauer-Stiftung, ARGE, Bürotrakt mit Gebäudemanagement der Stadtverwaltung) sowie das Hotel Regina angesiedelt. Südlich des Gebäudekomplexes der Konrad-Adenauer-Stiftung befinden sich mit Ausnahme eines einzelnen Wohngebäudes in insularer Lage weitere Büronutzungen wie beispielsweise der Technopark, der Zentralverband Sanitär-Heizung-Klima und eine Einrichtung der Telekom. Im Kreuzungsbereich der Rathausallee mit der Arnold-Janssen-Straße werden durch die Polizei, eine Nachhilfeeinrichtung für Schüler sowie durch ‚Jobsystems‘ genutzte Gebäude getroffen.

## Große unbebaute Flächen

Diesen Nutzungen benachbart schließt östlich bis zur Stadtbahntrasse eine unbebaute und ungenutzte in Teilbereichen verwilderte Fläche, die sogenannten „Klosterhöfe“ an. Als weiterer unbebauter Bereich ist die Fläche westlich der Konrad-Adenauer-Stiftung und des Rathauses zu benennen, die derzeit als Parkplatz genutzt wird und zur Disposition steht.

Der größte zusammenhängende größtenteils unbenutzte Bereich innerhalb des Untersuchungsgebietes befindet sich westlich des HUMA-Einkaufsparks zwischen dem Rhein-Sieg-Gymnasium und der Hochschule Rhein-Sieg. Abgesehen von der Sporthalle des Gymnasiums sowie vom Postgebäude ist diese als MK 1-5-Fläche bezeichnete Areal durch ungestaltete, teils geschotterte, teils wild bewachsene Bereiche geprägt, die zum Teil als Interimparkplatz genutzt werden.

Nördlich und östlich des HUMA-Einkaufsparks schließt ein sehr weitläufiger Großparkplatz mit rd. 1.200 Stellplätzen sowie einer Tankstelle und Autowäsche an. Das Parkplatzareal grenzt im Norden bis an die Südstraße und ist für die Kunden des HUMA-Einkaufsparks vorgesehen. Zwischen dem Großparkplatz, der Stadtbahntrasse sowie der Südstraße befinden sich rd. 15 Wohngebäude in Insellage, an die südlich eine ungestaltete Grünfläche in Form einer Wiese anschließt.

## Großparkplatz

Der nördliche Teil des Untersuchungsgebietes steht in Nutzung. Dies ist zum einen das im Kreuzungsbereich der Rathausallee mit der Südstraße befindliche Haus der Wirtschaft und des Handwerks, welches weitere Büros beherbergt und die sogenannten Südarkaden, das einzige gemischt genutzte Gebäude innerhalb des Plangebietes. Während in den unteren Geschossebenen Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen untergebracht sind, befinden sich in den oberen Geschossen Wohnungen unterschiedlicher Größenordnung.

## Einziges gemischt genutztes Gebäude in der Stadtmitte

Östlich der Stadtbahntrasse sind von Nord nach Süd betrachtet zu finden: eine brachliegende geschotterte Fläche des ehemaligen Bauhofs, eine weitere unbebaute größtenteils bewuchsfreie Fläche, das durch die Bauruine des ehem. Möbelhauses Tacke geprägte Areal sowie der zentrale Busbahnhof einschließlich P+R-Parkplätzen entlang des Stadtbahnhaltepunktes „Markt“ mit beidseits anschließenden Grünflächen.

## Bauruine Tacke



**HUMA Einkaufspark – keine Ausbildung von Raumkanten zur Südstraße**



**Konrad-Adenauer-Stiftung – voluminöser Solitärbaukörper**

## 4.2 Bauliche Strukturen

Das Untersuchungsgebiet und die in diesem Bereich realisierten Bauvorhaben sind größtenteils als solitäre Gebäudekomplexe ausgebildet. Die größte Anzahl derartiger Gebäude gruppiert sich rund um den Karl-Gatzweiler-Platz und die südlich anschließende Marktplatte. Hierbei weisen sowohl das Rathaus als auch das Ärztehaus, das Hotel Regina samt Bürotrakt und die Konrad-Adenauer-Stiftung Bereiche unterschiedlicher Geschossigkeiten und damit einhergehender Gebäudehöhen auf, die der gestaffelten Bauweise geschuldet sind. Von 3 über 4 und 5-geschossige Gebäudeteile reicht die Geschossigkeit in einzelnen Segmenten der Gebäudekomplexe bis an die 7-8 Vollgeschosse, so etwa bei der Konrad-Adenauer-Stiftung und im Bereich des Rathauses.

**Solitäre Gebäudekomplexe mit unterschiedlichsten Höhen**

Während im Bereich des Marktplatzes und der Marktplatte durch die Anordnung der einzelnen Gebäude räumlich gefasste Platz- und Durchgangssituationen entstehen, so stellt sich die Situation nach außen, das heißt Richtung Stadtbahntrasse bzw. zur Rathausallee diffuser dar: Durch den teilweise sehr großen Abstand der Gebäude des Rathauses und der Konrad-Adenauer-Stiftung zur Rathausallee, die durch Vorfahrtsbereiche, Stellplatzanlagen und Grünflächen geprägt sind, erfährt die Rathausallee in diesem Abschnitt keine unmittelbare räumliche Fassung in Form einer homogenen Raumkante. Ähnlich stellt sich die Situation östlich der Konrad-Adenauer-Stiftung, des Hotels Regina und des Ärztehauses dar. Die inhomogenen Räume zur Stadtbahn erfahren in Teilbereichen keine Einfassung und räumliche Begrenzung durch Gebäudekanten. Sie ‚fließen‘ eher in die Stellplatzanlagen unterhalb der Marktplatte hinein. Auch die Bereiche zwischen Bebauung und Stadtbahn sind zudem durch Stellplatzanlagen geprägt.

**Fehlende Raumkante Rathausallee**

Vergleichbar verhält es sich mit dem HUMA-Einkaufspark. Während dieser im Süden die nördliche Raumkante des Karl-Gatzweiler-Platzes markiert, ist er zu den anderen Himmelsrichtungen von teilweise sehr weitläufigen unbebauten primär als Kundenparkplatz geprägten Bereichen umgeben. Auch in diesem Bereich erfährt die Rathausallee durch den Einkaufspark aufgrund ihres großen Abstandes keine städtebaulich räumliche Einfassung.

Durch den westlich der Konrad-Adenauer-Stiftung und des Rathauses gelegenen unbebauten Bereich, der als Stellplatzanlage genutzt wird, ist keine baulich raumbildende Vernetzung mit den angrenzenden Hochbauten des Rhein-Sieg-Gymnasiums und des Finanzamtes gegeben. Eine ähnliche Situation stellt sich südlich der Konrad-Adenauer-Stiftung dar. Die hier vorgefundenen großen unbebauten Flächenanteile im Bereich der „Klosterhöfe“ sowie zwischen dem Zentralverband Sanitär-Heizung-Klima und dem Kammgebäude des Technoparks bewirken, dass die umgebenden baulichen Strukturen auch in diesen Abschnitten keine Vernetzung erfahren. Zwar wird durch die 3-geschossige Bebauung im Bereich der Kreuzung Arnold-Janssen-Straße mit der Rathausallee sowie den 4- bis 8-geschossigen Technopark eine räumliche Fassung der anschließenden öffentlichen Straßenräume gewährleistet, diese weist jedoch in großen Teilbereichen unbebaute Lücken auf.

**Fehlende raumbildende Vernetzung**



**Haus der Wirtschaft und des Handwerks**  
baulich-räumliche Fassung des Straßenraums



**Südarkaden -**  
3-seitig gefasste Platzsituation mit Ausrichtung zur Stadtmitte

Im nördlichen Abschnitt des Untersuchungsgebietes sind weitere Streckenabschnitte der Südstraße, der Grantham-Allee und der Rathausallee unbebaut. Dies hat zur Folge, dass sowohl die Hochschule Rhein-Sieg als auch die Südarkaden derzeit nicht baulich mit den zentralen Einrichtungen des Zentrums rund um den Marktplatz verknüpft sind.

**Fehlende bauliche Verknüpfung von Teilbereichen**

Anders stellt sich die Situation nördlich der Südstraße und der Grantham-Allee dar. Durch die 5-geschossige Bebauung der Südarkaden und das 4- bis 5-geschossige Haus der Wirtschaft und des Handwerks wird durch die straßenbegleitende Bebauung der öffentliche Raum der Südstraße einseitig gefasst. Im weiteren Verlauf der Grantham-Allee Richtung Westen wird der Blick auf den Eingangsbereich der Hochschule Rhein-Sieg gelenkt, in dessen Vorfeld sich ein räumlich gefasster Platz befindet, der als verbindendes und kommunikatives Element zwischen den beiden 3-4-geschossigen Gebäuden der Hochschule eine wichtige räumliche Funktion einnimmt.

**Fassung des öffentlichen Straßenraums  
Gebäude nördlich Südstraße**

Rein baulich räumlich betrachtet, stellt neben dem Karl-Gatzweiler-Platz und der Marktplatte der Platz vor dem Hochschuleingang eine qualitätsvolle Situation dar, da die vorgefundenen baulichen Strukturen einen städtischen Charakter vermitteln. Der Bereich der Südarkaden ist im Umfeld des ebenerdigen Durchgangs, von wo man in die nördlich angrenzenden Wohnquartiere gelangt, als 3-seitig gefasste platzartige Raumsituation gestaltet. Räumlich ist dieser Platz eindeutig Richtung Zentrum ausgerichtet. Durch die Arkaden im Erdgeschossbereich der Südarkaden wurde eine zusätzliche Qualität geschaffen, jedoch fehlt dem Gebäude eine bauliche Vernetzung mit dem eigentlichen Zentrum. Anders gesagt: die Südarkaden sind durch die eigenen südlich anschließenden Kundenparkplätze derzeit baulich-räumlich nicht Bestandteil des Stadtzentrums. Ebenso lässt sich die Situation der Hochschule Rhein-Sieg beschreiben.

**Baulich gefasste Plätze**

Gänzlich für eine Stadtmitte untypische Strukturen finden sich südlich der Südstraße: die rund 15 Einfamilienhäuser in locker gestreuter Bauweise sind Relikte der ehemals dörflichen Strukturen.

**Relikte dörflicher Bauweise**

Östlich der Stadtbahn befindet sich im Planbereich lediglich ein bebauter Komplex: Hierbei handelt es sich um die 4-5-geschossigen Gebäude des ehemaligen Möbelhauses Tacke. Durch seine entlang der Bonner Straße orientierte langgestreckte Baukörperform wird der Straßenraum in diesem Bereich zwar baulich begrenzt; es besteht hier jedoch dringender Handlungsbedarf, diese leer stehende und dem Vandalismus zum Opfer gefallene Bauruine durch ein dem exponierten Standort gerecht werdende Neubebauung zu ersetzen.

**Dringender Handlungsbedarf bei ‚Tacke‘**

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die baulichen Strukturen im Zentrumsbereich zwar teilweise einer Stadtmitte adäquate städtische Räume erzeugen, die Vielzahl unbebauter Flächen zwischen den einzelnen Gebäuden jedoch keine bauliche und somit städtebaulich-räumliche Vernetzung des Untersuchungsgebietes gewährleisten. Dies hat zur Konsequenz, dass Baulichkeiten, z.B. die Hochschule Rhein-Sieg, zwar sehr zentral bezogen auf das Stadtgebiet liegen, jedoch baulich nicht mit dem eigentlichen Zentrum rund um den Marktplatz vernetzt sind.

**Fehlende baulich-räumliche Vernetzung - keine Stadtmitte**



Durchgrünte Böschung westlich Rathausallee



Baumbestandene Rathausallee

### 4.3 Freiflächen und Topografie

Als einzig gestaltete Freiflächen innerhalb des Untersuchungsgebietes stellen sich die Marktplatte sowie die Plätze im Eingangsbereich der Hochschule und in den Südarkaden dar. Die Vielzahl derzeit noch unbebauter Bereiche innerhalb des Zentrums stellen zwar weitere Freiflächen dar, die jedoch ungestaltet sind. Große Teile dieser Areale sind durch Kies oder Schotteroberflächen geprägt, andere wiederum sind der Sukzession preisgegeben. Die südlich der Wohnbebauung an der Südstraße gelegene dreieckige Freifläche stellt sich als ungestaltete Wiese dar. Nördlich und südlich an den Busbahnhof angrenzend liegen zwei öffentliche Grünflächen, die in großen Teilbereichen baumbestanden sind.

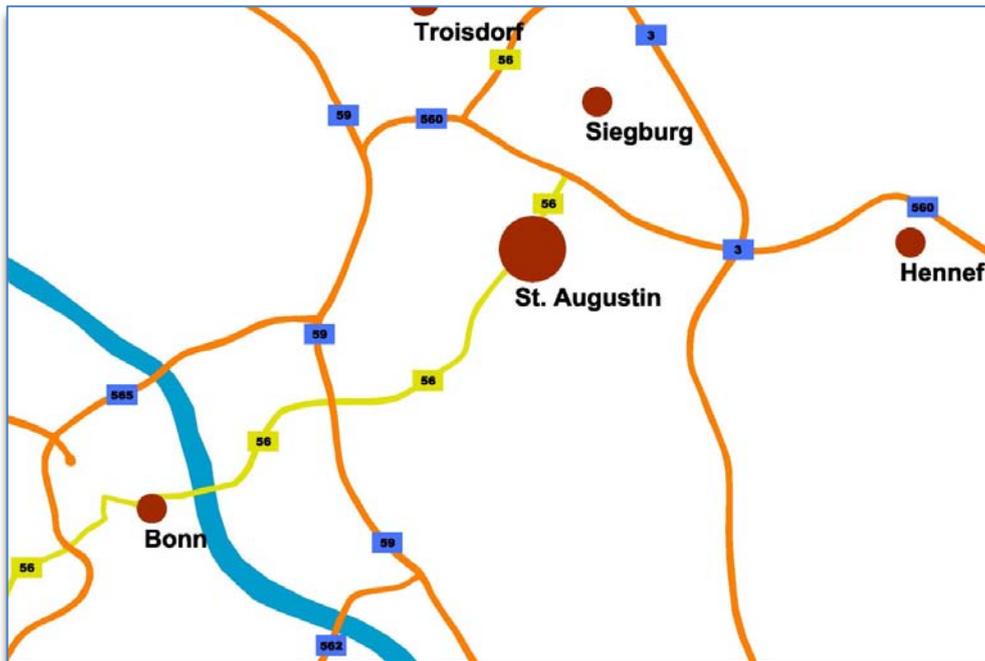
Der Bereich rund um den Marktplatz ist ursprünglich als Kiesgrube genutzt worden. Seine Tieflage im Vergleich zu den umliegenden Stadtbereichen ist heute noch gut im Zentrumsgefüge ablesbar. So befinden sich westlich der Rathausallee baumbestandene Böschungen. Zudem verläuft die Stadtbahntrasse im Osten des Plangebietes in Hochlage. Neben den beschriebenen Böschungen ist der Höhenunterschied von rd. 4 bis 5 Meter am deutlichsten von der Rathausallee betrachtet erfahrbar. Von der Arnold-Janssen-Straße kommend, verliert die Rathausallee bis zum Kreisverkehr an der Konrad-Adenauer-Stiftung Richtung Norden fahrend sukzessive an Höhe. Die über dem Geländeniveau aufgeständerte Marktplatte, die ungefähr das gleiche Höhenniveau wie der Schulhof des Rhein-Sieg-Gymnasiums aufweist, liegt auf rund 64,0 Meter über NHN. Der Kundenparkplatz des HUMA-Einkaufsparks liegt mit 59,5 Meter über NHN ca. 4,5 Meter niedriger. Die Rathausallee sowie die Parkplätze unterhalb der Marktplatte liegen ebenfalls ca. 4 bis 5 Meter unterhalb des Niveaus der Marktplatte bzw. des Rhein-Sieg-Gymnasiums.

Baumbestand wird straßenbegleitend entlang der Rathausallee und der Südstraße sowie entlang der Stadtbahnlinie vorgefunden. Die vorgenannten Böschungen westlich der Rathausallee weisen durchgrünte Strukturen mit Bäumen auf. Während Richtung Norden, Osten und Süden primär bebaute Flächen in Form von Wohngebieten an das Plangebiet anschließen, erstreckt sich Richtung Westen ein weitläufiges unbebautes Areal, das als durchgrünte, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Freifläche mit einem kleinteiligen Wegenetz wichtige Erholungs- und Aufenthaltsqualitäten in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadtmitte aufweist.

Weitläufige ungestaltete Freiflächen mitten im Zentrum

Unterschiedliche Geländehöhen durch Lage in Kiesgrube

Grünstrukturen



Übersicht überörtliches Verkehrsnetz



Am zentralen ÖPNV-Haltepunkt „Markt“ treffen Bus- und Stadtbahnlinien zusammen

## 4.4 Erschließungsstrukturen

### 4.4.1 Individualverkehr (IV)

Sankt Augustin ist verkehrlich gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Im Norden der Stadt verläuft in Ost-West-Richtung die A 560 mit den Anschlussstellen Sankt Augustin, Siegburg und Niederpleis. Im Westen verläuft die A 59, welche in Nord-Süd-Richtung Köln mit Bonn verbindet. Entlang der östlichen Stadtgrenze verläuft in Nord-Süd-Richtung die A 3 von Köln nach Frankfurt am Main. Die A 560 verbindet die A 59 mit der A 3. In Nord-Süd-Richtung bindet die B 56 (Bonner Straße) Sankt Augustin an die benachbarten Städte Siegburg und Bonn an.

Gute überörtliche Verkehrsanbindung

Von den benachbarten Autobahnanschlussstellen (Beuel, Pützchen an der A 59, Sankt Augustin, Siegburg und Niederpleis an der A 560) gelangt man über die Bonner Straße (B 56) in die Sankt Augustiner Stadtmitte. Im eigentlichen Zentrumsbereich übernimmt die Südstraße, die Bonner Straße, die Arnold-Janssen-Straße und die Rathausallee eine Art Ringstraßenfunktion. Von diesen vier Straßen können nahezu alle Nutzungen und Grundstücke innerhalb des Untersuchungsgebietes angefahren werden.

Innerer Ring

### 4.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Sankt Augustin verfügt über eine gute örtliche und überörtliche ÖPNV-Anbindung. Die Stadt ist im Stadtteil Menden an die Regionalbahn bzw. Regionalexpress (RB 27/RE 8) angebunden. Diese stellen eine Verbindung vom Bahnhof Menden in Richtung Köln bzw. Koblenz her. Das Zentrum von Sankt Augustin ist über die Haltestelle „Sankt Augustin Markt“ der Stadtbahnlinie 66 bzw. 67 an Siegburg und Bonn sowie Bad Godesberg bzw. Bad Honnef angebunden. In Siegburg ist die Anbindung an einen ICE-Bahnhof (Verbindung Köln-Frankfurt am Main) sowie die Regionalverbindungen RE 9 (Aachen-Siegen) sowie die S 12 (Düren-Au/Sieg) gegeben.

Umfangreiche ÖPNV-Anbindung

Die derzeitige Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV erfolgt primär über den Haltepunkt „Markt“ der Stadtbahn bzw. diverse Buslinien im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes. Hier befindet sich auch ein P+R-Platz. Eine weitere Stadtbahnhaltestelle (Kloster) befindet sich im Süden des Untersuchungsgebietes im Kreuzungsbereich der Bonner Straße mit der Arnold-Janssen-Straße.

Zentraler Haltepunkt „Markt“

Von der Stadtbahnhaltestelle „Sankt Augustin Markt“ besteht die Möglichkeit des Umstiegs auf unterschiedliche Buslinien, mit denen unter anderem folgende Ziele im Umfeld erreicht werden können:

- Linie 529 (Hennef Bahnhof Sieg, Bonn Hauptbahnhof)
- Linien 513,514 (Niederberg, Siegburg/Bonn Bahnhof, Menden)
- Linie 508 (Troisdorf Bahnhof, Köln Wahn S- Bahnhaltepunkt, Hennef)
- Linie 517, 518 (Niederberg, Hangelar)
- Linie 540 (Menden, Bonn Hauptbahnhof)

Buslinien

Die Haltepunkte Kinderkrankenhaus (Linie 508), Südarkaden und Fachhochschule (Linie 540) stellen weitere Bushaltestellen in der näheren Umgebung bzw. innerhalb des Untersuchungsgebietes dar.



Fuß- und Radweg entlang Südstraße



Vom Individualverkehr losgelöste Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Stadtbahntrasse

### 4.5.3 Wegebeziehungen

Bei der Untersuchung der Wegebeziehungen im Zentrumsbereich stehen vor allem die Möglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer, sich innerhalb des Untersuchungsgebietes zu bewegen, im Vordergrund. Entlang der den zentralen Bereich der Stadtmitte umspannenden Straßen (Südstraße, Bonner Straße, Arnold-Janssen-Straße und Rathausallee) werden straßenbegleitende Fuß- und Radwege vorgefunden. Die Hauptkreuzungspunkte sind beampelt, um ein Kreuzen für Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen. Alternativ zur lichtsignalgesteuerten Kreuzungsanlage befinden sich an der Rathausallee zwei Kreisverkehre. In den Einmündungsbereichen der Straße in die vorgenannten Kreisverkehre sind für Fußgänger und Radfahrer Mittelinseln und Zebrastreifen vorhanden, um das Kreuzen der Fahrbahnen zu erleichtern.

Fuß- und Radwege entlang Straßen

Neben den straßenbegleitenden Fuß- und Radwegen gibt es im Untersuchungsgebiet einige Wegebeziehungen, die straßenunabhängig verlaufen. In Nord-Süd-Richtung ist der Fuß- und Radweg zu benennen, der im westlichen Bereich entlang der Stadtbahntrasse verläuft und der eine vom Kfz-Verkehr unabhängige Verbindung der Südstraße mit der Arnold-Janssen-Straße gewährleistet. Von diesem Weg können barrierefrei über die Granthambrücke als reine Fußgänger- und Radfahrerbrücke die aufgeständerte Marktplatte sowie die hieran angrenzenden Nutzungen erreicht werden. Die als Fußgängerbereich ausgebildete Marktplatte selber ist ebenfalls als Fußwegbereich mit der Stadtbahnhaltestelle „Markt“ verbunden. Als kreuzungsfreie Querung der Rathausallee ist die vom Marktplatz Richtung Westen verlaufende Fußgänger- und Radfahrerbrücke von besonderer Bedeutung. Sie stellt die derzeit wichtigste Ost-West-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer im Zentrumsbereich dar, da sie den zentralen Haltepunkt sowie die Vielzahl an Dienstleistungseinrichtungen im Bereich Marktplatz mit den Bildungseinrichtungen (Gymnasium, Hochschule) westlich der Rathausallee verbindet.

Straßenunabhängige Fuß- und Radwege

Südlich des Technoparks bestehen mit dem Sonnenweg zwischen Polizei und Zentralverband sowie einem weiteren Weg südlich des Kammgebäudes zwei weitere Ost-West-Wegebeziehungen, die die Rathausallee mit dem Fuß- und Radweg entlang der Stadtbahn verknüpfen und eine vom Kfz-Verkehr weitgehend losgelöste Verbindung darstellen.



Am Marktplatz werden unterschiedliche Nutzungen vorgefunden



Einkaufen im HUMA

## 5. Analysephase

Bei der intensiven Auseinandersetzung mit dem Stadtzentrum wurden aufbauend auf den Bestandserhebungen die örtlichen Gegebenheiten genau untersucht. Die hierbei analysierten Stärken und Schwächen stellen die Grundlage für die Entwicklung von konkreten Entwurfsvorschlägen und Konzepten dar. Erst nach genauer Herausarbeitung der Konflikte und Potentiale ist es möglich, individuell auf die jeweilige Fragestellung maßgeschneiderte Konzepte mit der Zielsetzung zu entwickeln, eine attraktive und urbane Stadtmitte zu generieren.

### 5.1 Stärken- und Schwächenanalyse

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme vor Ort sowie der Vielzahl durchgeführter Gespräche mit Eigentümern, Nutzern und der Stadtverwaltung konnte eine Reihe von Stärken und Schwächen für den Untersuchungsbe- reich festgestellt werden. Diese werden für die nachfolgenden Kriterien im Bezug auf das Plangebiet sowie sein näheres Umfeld dargestellt.

#### Stärken & Schwächen

#### 5.1.1 Nutzungsstrukturen

##### Stärken

Bei der Auseinandersetzung mit dem Sankt Augustiner Stadtzentrum treten vor allem die Nutzungen rund um den Karl-Gatzweiler-Platz besonders in Erscheinung. Dieser im Herzen der Stadtmitte gelegene Platzbereich wird durch die an ihn angrenzenden Nutzungen des Ärztehauses, des Rathauses und des HUMA-Einkaufsparks sowie der ARGE innerhalb der Konrad-Adenauer-Stiftung und das Hotel Regina mit Bürotrakt durch eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzer belebt. Weitere Nutzerfrequenzen werden durch die östlich des Marktplatzes befindliche Stadtbahn- und Bushaltestelle Markt erzeugt, von der Schüler und Studenten ihren Weg zum Rhein-Sieg-Gymnasium und zur Hochschule Rhein-Sieg antreten. Das vorgefundene Nutzungsspektrum rund um den Marktplatz sowie die hierüber führenden Ost-West-Fußwegebeziehungen und die unmittelbare Nähe der Stadtbahn- und Bushaltestelle stellen in ihrer Vielfalt eine besondere Stärke des Zentrumsbereiches dar.

#### Nutzungsvielfalt am Marktplatz

Die Stadtmitte wird auch nach Dienstende stark frequentiert. Dies liegt primär am Einkaufsangebot innerhalb des HUMA-Einkaufsparks. Insbesondere der Vollsortimenter (Real) und der Elektronikfachmarkt (Saturn) üben eine besondere Anziehungskraft auf die Kundschaft aus. Das Einkaufsangebot wird in der Summe der vorgefundenen Einzelhandelsangebote im unteren und mittleren Preissegment gekoppelt mit den gastronomischen Einrichtungen von Seiten der Nutzer als besondere Qualität aufgeführt.

#### Einkaufsmöglichkeiten

Weitere Einzelhandelsnutzungen befinden sich in den Südarkaden nördlich des HUMA-Einkaufsparks. Der hier vorgefundene Nutzungsmix ist an dieser Stelle als besondere Qualität hervorzuheben. Dem städtebaulichen Idealbild einer Nutzungsmischung entsprechend können hier Einzelhandelsnutzungen im Low-Budget-Bereich und Gastronomiebetriebe im Erdgeschoss, Pra- xen und Büros sowie Wohnungen unterschiedlicher Größenordnung in den 4 darüber angeordneten Geschossebenen vorgefunden werden. Dieser Urbanität generierende Nutzungsmix innerhalb eines Gebäudekomplexes

#### Vielfalt und Urbanität durch Nutzungsmischung



HUMA-Einkaufspark: Introvertierte Nordfassade



Bereich Marktplatte: Menschenleere städtische Räume

wird von den Bewohnern als urbane Qualität wahrgenommen und als besondere Stärke herausgestellt.

Darüber hinausgehend ist die große Anzahl der in der Stadtmitte anzutreffenden Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor (z.B. Rathaus, Finanzamt, Ärztehaus) und Bildungsbereich (Rhein-Sieg-Gymnasium, Hochschule Rhein-Sieg) als Stärke zu bezeichnen, die zu einer Belebung der öffentlichen Räume innerhalb der Stadtmitte beitragen.

Dienstleistung  
Bildung

### Schwächen

Bei der Betrachtung der Stadtmitte fallen vor allem die nutzungsbezogenen Monostrukturen sowie das gänzliche Fehlen von jedweden Nutzungen in großen Bereichen des Stadtzentrums besonders ins Auge. So werden innerhalb des Plangebietes fast ausschließlich Dienstleistungsbetriebe und Einzelhandelsnutzungen mit vereinzelt gastronomischen Einrichtungen angetroffen. Dies hat zur Konsequenz, dass die öffentlichen Räume des Sankt Augustiner Stadtzentrums nach Dienstende und Geschäftsschluss wenig frequentiert sind.

Monostrukturen

Dies gilt vor allem für den Marktplatz. Das nahezu gänzliche Fehlen von Veranstaltungen auf dem Marktplatz sowie weiterer den Platzbereich belebender Nutzungsbausteine muss als größte Schwäche resümiert werden. Hier stellt sich die Frage, durch welche Maßnahmen dazu beigetragen werden kann, die räumliche und funktionale Mitte des Stadtzentrums stärker zu beleben sowie insbesondere nach Dienstende und Geschäftsschluss attraktiver zu machen.

Wenige Veranstaltungen

Bei der näheren Betrachtung des HUMA-Einkaufsparks fällt auf, dass dieser von seinen Nutzungsanordnungen sehr introvertiert strukturiert ist. Dies hat zur Folge, dass selbst bei einer starken Frequentierung des Einkaufsparks die angrenzenden öffentlichen Räume hiervon nur eingeschränkt profitieren. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Sie beginnen bei der baulichen und zu den meisten Seiten hin eher geschlossenen Architektur und enden bei der fehlenden Nutzungsinanspruchnahme von Teilbereichen des Marktplatzes beispielsweise durch gastronomische Einrichtungen. Die primär nördlich und östlich an das Einkaufszentrum anschließenden sehr weitläufigen Kundenparkplätze erzeugen ein unattraktives Erscheinungsbild, welches dazu führt, dass sich diese Bereiche für andere das Stadtbild belebende Nutzungen derzeit ausschließen.

Introvertiertheit  
HUMA-Einkaufspark

Betrachtet man den südlichen Abschnitt der Marktplatte im Bereich des Hotel Regina und der Konrad-Adenauer-Stiftung, der hier in einer ‚sackgasenartigen‘ Situation endet und von Fußgängern nur über Treppenanlagen verlassen werden kann, so stellt sich dieser Bereich auch zur Tageszeit nahezu vollkommen ungenutzt dar. Dies liegt neben der Gestaltung der Marktplatte vor allem daran, dass der Bürotrakt Leerstände aufweist, das Hotel weit von einer ganzjährigen Vollaustattung entfernt ist und die Konrad-Adenauer-Stiftung ihren Haupteingang zur Rathausallee verlagert hat. Das Hotel könnte nach Aussage einiger Nutzer im unmittelbaren Umfeld weit mehr Gäste generieren, wenn die innere Gestaltung und das Angebot auf die heutigen Bedürfnisse und Standards angepasst wären. Durch die benachbarten Nutzungen, insbesondere die Asklepios-Klinik und das Deutsche Kinderherzzentrum ist ein großes Potential an Übernachtungsgästen in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden.

Ungenutzte Freiräume  
Marktplatte



Technopark weist zeitweise große Leerstände / Fluktuation auf



Ugenutzte Freifläche „Klosterhöfe“  
in exponierter Lage an Kreuzung Bonner Str./Arnold-Janssen-Str.

Südlich der Konrad-Adenauer-Stiftung befindet sich der sogenannte TechnoPark, der zeitweise wiederholt in großen Teilbereichen Leerstände aufweist. Selbst tagsüber stellen sich die Richtung Norden ausgerichteten und gegenüber der Marktstraße rund 4 m höher gelegenen Freiflächen in Form einer gepflasterten Vorzone nahezu menschenleer dar. Eine direkte fußläufige Verbindung vom Technopark zur Marktplatte existiert nicht. Fußgänger, die vom Technopark auf die Marktplatte gelangen wollen, müssen mehrere Treppenanlagen, Stellplatzflächen sowie die Marktstraße zwischen der Konrad-Adenauer-Stiftung und dem Technopark überwinden. Lediglich über den stadtbahnbegleitenden Fuß- und Radweg sowie die Grantham-Brücke besteht die Möglichkeit, barrierefrei vom Technopark und den weiter südlich gelegenen Teilbereichen auf die Marktplatte zu gelangen. Diese deutlich wahrnehmbare Barriere zwischen der Konrad-Adenauer-Stiftung und dem Technopark stellen eine der großen Schwächen des Stadtzentrums dar.

Leerstände /Fluktuation

Der weiter südlich des Technoparks gelegene Bereich bis zur Arnold-Janssen-Straße ist durch die große ungenutzte Freifläche „Klosterhöfe“ geprägt, an die vereinzelte Nutzungsbausteine in Form von Bürogebäuden (Polizei, Zentralverband Sanitär-Heizung-Klima) anschließen. Letztere stellen eine Ansiedlung wichtiger Arbeitsplätze dar, tragen jedoch nicht maßgeblich zur Belebung des Zentrums bei.

Ungenutzter Bereich  
„Klosterhöfe“

Als weitere Schwäche ist der momentan als Parkplatz genutzte Bereich westlich der Konrad-Adenauer-Stiftung und des Rathauses zu benennen. Das Fehlen eines oder mehrerer Nutzungsbausteine auf dieser Fläche führt neben der topografischen Situation dazu, dass die westlich des Parkplatzes gelegenen Einrichtungen (Rhein-Sieg-Gymnasium, Finanzamt) nicht als integraler Nutzungsbestandteil des Zentrums wahrgenommen werden.

Fehlende Nutzungen  
westlich Rathaus

Noch stärker ausgeprägt stellt sich diese Situation für die Bereiche im Norden des Untersuchungsgebietes dar. Zwar schließen die Hochschule Rhein-Sieg, das Haus des Handwerks und der Wirtschaft sowie die Südarkaden an die nördlich primär zu Wohnzwecken genutzten Bereich an, jedoch werden diese von den Bewohnern und Nutzern nicht als zum Nutzungsgefüge des Stadtzentrums zugehörig empfunden. Dies hat seine Ursache in dem gänzlichen Fehlen von Nutzungen im Bereich der MK-Flächen zwischen Gymnasium und Hochschule sowie dem Haus der Wirtschaft und des Handwerks bzw. in der monofunktionalen Kundenparkplatzfläche zwischen HUMA-Einkaufspark und Südarkaden.

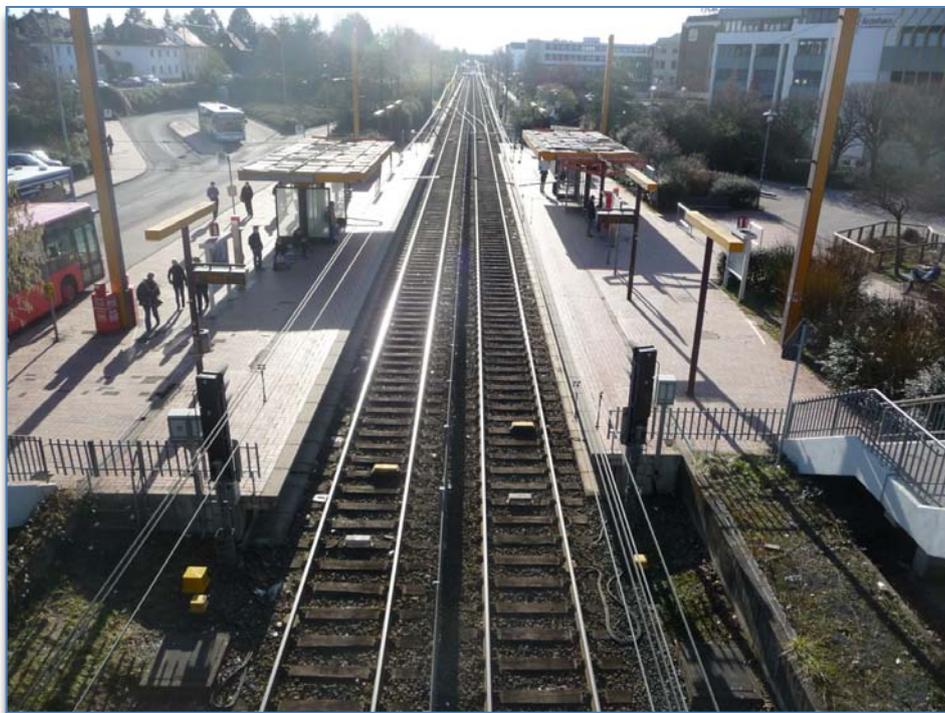
MK-Flächen ohne Nutzung  
fehlgenutzte Bereiche  
mitten in der Stadt

Die in großen Teilbereichen verwaorloste Bauruine des ehemaligen Möbelhauses Tacke sowie die ungenutzte Fläche zur Südstraße sind wie das Areal „Klosterhöfe“ im Süden des Plangebietes aufgrund ihrer besonders exponierten Lage wichtige Schlüsselgrundstücke entlang der Hauptzufahrtsachse zum Zentrum. Während sich die jetzige Situation als Schwäche darstellt, so birgt sie jedoch zugleich ein enormes Potential, an diesen beiden Stellen Stadteingänge auszubilden, die als neue Nutzungsbausteine dem Anspruch an urbane Qualität gerecht werden.

Brache Tacke und Klosterhöfe  
Potentiale als  
Stadteingänge



**Stärke HUMA: gute Einkaufsmöglichkeiten im unteren und mittleren Preissegment**



**Zentrum: Gute Erreichbarkeit durch ÖPNV über Haltestelle Markt  
Schnittpunkt von Bus- und Bahnlinien**

Nach erfolgter Herausarbeitung der Stärken und Schwächen im Bezug auf die angetroffenen Nutzungsstrukturen lassen sich zusammenfassend die große Zahl an Arbeitsplätzen, die im unteren und mittleren Preissegment vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und die gute Erreichbarkeit der zentralen Nutzungen rund um die Marktplatte als Stärken aufführen.

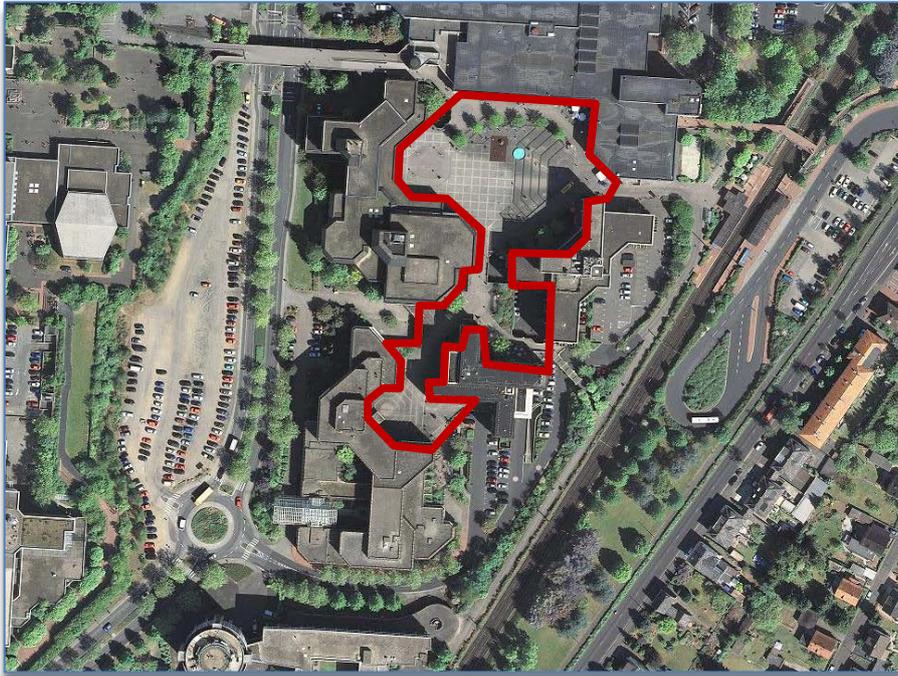
Schwächen stellen die Monofunktionalität und die sich hieraus ergebenden ungenutzten städtischen Räume nach Geschäftsschluss dar. Eine weitere Schwäche ergibt sich durch die Vielzahl ungenutzter Areale, die dazu führen, dass der Untersuchungsbereich nicht als zusammenhängendes Nutzungsgeflecht existiert und wahrgenommen werden kann. Die großen ungenutzten Bereiche bergen jedoch ein enormes Potential, das Stadtzentrum durch die konzertierte Anordnung von unterschiedlichsten Nutzungsbausteinen zu einem urbanen Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln.

Urbanität wird berechtigterweise immer auch mit der Belebtheit städtischer Räume in Verbindung gebracht. Hierbei spielt die Belebtheit auch nach Geschäftsschluss und am Wochenende besonders im Mittelpunkt. In diesem Zusammenhang ist es eine der Aufgaben des Masterplans, in den an die Analysephase anschließenden Arbeitsschritten mögliche Nutzungsbausteine für die einzelnen Teilbereiche innerhalb des Untersuchungsgebietes zu empfehlen, die zu einer nachhaltigen Belebung sowie Erhöhung der Verweildauer im Zentrum führen und diese im Zentrum planerisch zu verorten. Neben gastronomischen Einrichtungen sowie Sport-, Unterhaltungs- und Freizeitangeboten kommt hierfür ebenfalls das Wohnen als Nutzung in Betracht. Diese Nutzung kann maßgeblich zur Belebung des Stadtzentrums beitragen (siehe Bereich Südarkaden). Sie erhöht zudem die Nutzerfrequenz in den öffentlichen Stadträumen und somit automatisch das Sicherheitsempfinden. Daher wird diesem Nutzungsbaustein im Rahmen der Bearbeitung von konkreten Konzepten besondere Aufmerksamkeit geschenkt.

Arbeitsplätze  
Einkaufen  
Erreichbarkeit

Monofunktionalität  
Ungenutzte Areale

Hohe  
Nutzerfrequenzen  
für mehr Urbanität



**Stärke: baulich gefasste Raumsequenzen im Bereich Marktplatte**



**Stärke: baulich wirksame Raumkanten im nördlichen Bereich Südstraße/Granthamallee**

## 5.1.2 Bauliche Strukturen

### Stärken

Die größten baulich zusammenhängenden Gebäudestrukturen befinden sich im Bereich rund um den Karl-Gatzweiler-Platz. Die hier befindlichen Gebäudekomplexe (Rathaus, Ärztehaus, Hotel Regina mit Bürotrakt, Konrad-Adenauer-Stiftung) weisen eine teilweise sehr differenzierte Geschossigkeit auf. Durch die Anordnung der vorgenannten Baulichkeiten und des Einkaufszentrums HUMA entstehen im Bereich der Marktplatte räumlich unterschiedlich gefasste Platz- und Durchgangssituationen, die rein räumlich betrachtet Qualitäten aufweisen.

Baulich gefasste Raumsequenzen Bereich Marktplatte

Die entlang der Granthamallee und der Südstraße aufstehenden Gebäudestrukturen bewirken in Teilbereichen die Ausbildung von Raumkanten. So wird durch das Haus der Wirtschaft und des Handwerks der Kreuzungsbereich Rathausallee/Granthamallee baulich-räumlich gefasst. Die baulichen Strukturen der Hochschule Rhein-Sieg bilden eine allseits gefasste qualitätsvolle Platzsituation. Darüber hinaus ist durch den Hochschulkomplex im Bereich des Haupteingangs ein signifikanter Sichtachsenendpunkt entstanden, der von der Südstraße Richtung Hochschule gerichtet eine klare Stärke in baulich-räumlicher Hinsicht darstellt.

Raumkanten Südstraße Sichtachsenendpunkt

Die Südarkaden begrenzen den wahrnehmbaren Raum der Südstraße Richtung Norden. Durch den mittig angeordneten Versatz innerhalb dieses Gebäudekomplexes ergibt sich ein dreiseitig gefasster Platz, der räumliche Qualitäten aufweist und als Übergangszone in die nördlich anschließenden Wohnquartiere dient.

### Schwächen

Große Teile der innerhalb des Untersuchungsgebietes aufstehenden Gebäude sind als Solitärbaukörper ausgebildet. Räumliche Bezüge zum anschließenden öffentlichen Straßenraum sind in Form von Raumkanten lediglich rudimentär vorhanden.

Während die baulichen Strukturen rund um die Marktplatte räumlich gefasste Platzsituationen und Raumsequenzen entwickelt haben, so kann von einer straßen- oder stadtbahnbegleitenden Raumfassung durch die Gebäude rund um den Karl-Gatzweiler-Platz nur ansatzweise die Rede sein (s. Pkt. 5.). Vom zentralen Bereich rund um die Marktplatte gesehen lösen sich die baulichen Strukturen Richtung Norden, Süden und Westen auf. Die hier vorzufindenden un bebauten und teilweise sehr weitläufigen Areale haben zur Konsequenz, dass die baulichen Strukturen entlang der Marktplatte städtebaulich räumlich keine Verknüpfung mit den Gebäuden auf der anderen Seite der Freiflächen aufweisen. Dies führt beispielsweise bei den Nutzern der Hochschule dazu, dass die Hochschule nicht als Bestandteil des baulich-räumlichen Zentrumsgefüges empfunden wird. So hat beispielsweise das gänzliche Fehlen von baulichen Strukturen auf dem derzeit als Kundenparkplatz genutzten Flächen zur Folge, dass weite Streckenabschnitte der Südstraße und Rathausallee keine räumliche Begrenzung erfahren und somit dem Anspruch an ein urbanes Stadtquartier in baulicher Hinsicht nicht gerecht werden.

Fehlen von baulichen Strukturen



**Schwäche: Verstreute Wohngebäude werden dem Anspruch an ein urbanes Stadtzentrum nicht gerecht**



**Schwäche: Tristes Erscheinungsbild Gebäude und Parkierungsebene**

Die gegenüber den Südarkaden befindliche Wohnbebauung entlang der Südstraße in Form von 1- bis 2-geschossigen Gebäuden entspricht in ihrer Kubatur und räumlichen Anordnung ebenfalls nicht den Anforderungen an ein urbanes Stadtzentrum. Die verstreut angeordneten Gebäude wirken gegenüber den Südarkaden sowie der nördlich angrenzenden 5-geschossigen Wohnbebauung deplatziert. Im Rahmen der Erarbeitung von Bebauungskonzepten ist daher zu prüfen, inwiefern andere Strukturen in diesem Bereich den baulich-strukturellen Anforderungen an das zukünftige Erscheinungsbild des Stadtzentrums gerechter werden.

Die Fläche des ehemaligen Möbelhauses Tacke einschließlich der nördlich und südlich angrenzenden Bereiche stellt aufgrund ihrer exponierten Lage entlang der B56 genau wie das Areal „Klosterhöfe“ im Süden des Plangebietes ein Schlüsselgrundstück innerhalb des Zentrums dar. Auf diesen Flächen, die sich derzeit in einem eher verwahrlostem Zustand präsentieren, besteht die Möglichkeit, eine bauliche Struktur auszubilden, die entlang der B56 gelegen den Zentrumsbereich durch eine qualitätsvolle Gebäudekörperausbildung als Entrée ankündigt. Mit den Stadttoren der mittelalterlichen Stadt vergleichbar besteht hier die Möglichkeit der Realisierung eines baulich-räumlich wirksamen Auftaktes des Stadtzentrums entlang der Bonner Straße als Hauptverkehrsachse.

Desweiteren wird bei einer Vielzahl der im Zentrumsbereich befindlichen Gebäude (z.B. Rathaus, Gymnasium Rhein-Sieg, Finanzamt) das triste äußere Erscheinungsbild als Schwäche von Seiten der Bürgerschaft kritisiert. Darüberhinaus werden diese Gebäude den heutigen energetischen und technischen Anforderungen teilweise nicht mehr gerecht. Erheblich Sanierungsstaus haben sich gebildet, bei der zeitweise neben einer Sanierung der Bestandsgebäude auch ein Abriss-/Neubauszenario in die Betrachtung gezogen wurde. Im Rahmen der weiteren Auseinandersetzung mit dem Zentrumsbereich werden in diesem Zusammenhang städtebauliche und gestalterische Ziele zum zukünftigen Umgang mit den Bestandsgebäuden und ihrer Verortung im Zentrumsgefüge formuliert.

Neben den Gebäuden ist die Marktplatte zu betrachten. Diese stellt als aufgeständertes Bauwerk ebenfalls eine bauliche Anlage dar. Die unterhalb der Marktplatte befindlichen Besucherstellplätze und Treppenanlagen erscheinen selbst bei Tageslicht dunkel und trist. Dies liegt in erster Linie an den dunkelgrauen Sichtbetonoberflächen. Die in einzelnen Teilbereichen angeordneten Öffnungen sorgen zwar tagsüber für eine Belichtung der angrenzenden Bereiche, jedoch kann dem unwirtlichen Gesamteindruck dieser Parkierungsebene damit nur lokal entgegengewirkt werden. Die teilweise versteckt angeordneten Treppenanlagen, die auf die Marktplatte führen, lassen eine barrierefreie Überwindung des Höhenunterschiedes zur Marktplatte in Form von Aufzügen vermissen. Durch die Lage und Anordnung der Aufgänge wird die Orientierung auf der Parkierungsebene nicht erleichtert. Im Rahmen der Erarbeitung von konkreten Entwurfsvorschlägen ist dem Marktplatz inklusive der -1-Ebene besondere Bedeutung zu schenken, um die vorgefundenen Schwächen zu minimieren bzw. gänzlich zu beseitigen.

Zusammenfassend lässt sich darstellen, dass neben den aufgeführten baulich-strukturellen Stärken rund um die Marktplatte sowie im Bereich Südstraße und Hochschule das zentrale Manko des Untersuchungsgebietes in den vielfältigen unbebauten Arealen liegt, die den Zentrumsbereich in einzelne unverbundene Bereiche aufteilen.

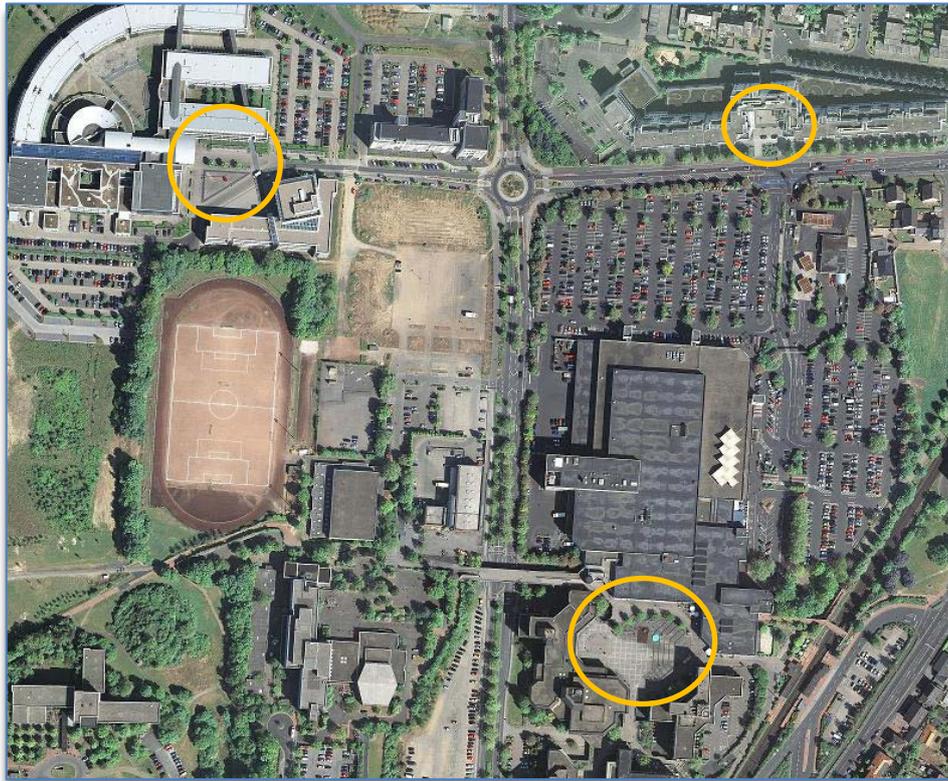
**Fremdkörper „Wohninsel“**

**Bauliches Erscheinungsbild Tacke**  
**Potential baulicher Entréeausbildung**

**Tristes äußeres Erscheinungsbild Gebäude**  
**Sanierungsstau**

**Unwirtschaftlichkeit und Schlechte Orientierung**  
**-1- Ebene Marktplatz**

**Auffälligstes Manko: viele unbebaute Brachflächen**



Lage der 3 einzigen gestalteten Freiflächen innerhalb der Stadtmitte



Impressionen Marktplatz, Vorplatz Hochschule und Südarkaden

Wie bereits zum Thema der Nutzungsstrukturen erläutert, bergen die weitläufigen unbebauten Bereiche, die heute als Schwäche zu benennen sind, zugleich ein großes Potential für die zukünftige Weiterentwicklung des Stadtzentrums. Durch Implementierung neuer baulicher Strukturen können in diesen Bereichen qualitätsvolle und abwechslungsreiche Räume geschaffen werden, die eine räumliche Vernetzung der einzelnen Bereiche zu einem zusammenhängenden urbanen Zentrumsquartier gewährleisten.

**Manko=Stärke  
Potentialflächen zur  
Aufwertung der Stadt-  
mitte**

### 5.1.3 Freiflächen und Topografie

Im Zusammenhang mit den Fragestellungen zur urbanen Qualität des Stadtzentrums steht die Qualität der Freiflächen besonders im Fokus. Die Ausbildung und Beschaffenheit der Freiflächen sowie die Nutzungsangebote und das gestalterische Erscheinungsbild der Freiflächen und seiner Umgebung sind hierbei von zentraler Bedeutung. Hierbei sind gestaltete Grünflächen bzw. parkartig angelegte und dem Verweilen dienende Bereiche ebenso wichtig wie stark frequentierte städtische Plätze, die eine Vielzahl an Funktionen bündeln und als Schmelzpunkte unterschiedlichster Aktivitäten innerhalb des Zentrums fungieren.

**Belebte Freiflächen zur  
Steigerung der Urbanität**

#### Stärken

Aufgrund seiner sehr zentralen Lage und der baulich räumlichen Fassung sowie der angrenzenden Handels-, Gastronomie- und Büronutzungen stellt sich der Marktplatz derzeit als die zentrale Freifläche in Form eines befestigten und aufgeständerten Platzes dar. Hier grenzen verschiedene Nutzungen aneinander, es kreuzen sich eine Vielzahl an Wegebeziehungen und es werden auf der Platzfläche Aufenthaltsangebote in Form von Sitz- und Spielgelegenheiten gemacht. Als öffentlicher Bereich ist dieser Platz für die Bürgerschaft besonders bedeutsam, da er als Aufenthalts-, Bewegungs-, Kommunikations- und Verteilerebene in gleichem Maße dient.

**Marktplatz als räumliche  
und funktionale Mitte**

Neben dem Marktplatz können lediglich 2 weitere gestaltete Freiflächen innerhalb der Stadtmitte vorgefunden werden. Dies ist als erstes der baulich allseits gefasste Platz zwischen den beiden Gebäudekomplexen der Hochschule. Für die von Osten (Haltepunkt S-Bahn) kommenden Studenten, Mitarbeiter und Besucher stellt dieser Platz einen qualitativ gestalteten Auftakt dar. Da sich in seiner unmittelbaren Nachbarschaft keine weiteren Nutzungen befinden, wird dieser Bereich an Tagen mit guten Witterungsbedingungen lediglich von der Studentenschaft als Kommunikations- und Aufenthaltsort sowie Verteilerebene zwischen den beiden Hochschulgebäuden genutzt.

**Vorplatz Hochschule**

Als zweites ist der Platz im Zentrum der Südarkaden zu benennen. Beim Durchschreiten des Gebäudedurchgangs von Norden kommend stellt er den Auftakt zum Zentrum in Form einer befestigten und baulich dreiseitig gefassten Platzsituation dar. Neben den Wegeverbindungen sind als besondere Stärken die Aufenthalts- und Kommunikationsfunktionen aufzuführen. Bänke laden zum Verweilen ein und in den warmen Sommermonaten wird dieser Bereich von den angrenzenden Restaurants mit genutzt. Die Südausrichtung dieses Bereiches und die damit einhergehende Besonnung erhöhen die Aufenthaltsqualitäten zusätzlich.

**Platz Südarkaden**



Die Öffnung in der Marktplatte koppelt die Erdgeschossnutzungen im Ärztehaus vom Marktplatz ab



Impressionen Marktplatz, Vorplatz Hochschule und Südarkaden

### Schwächen

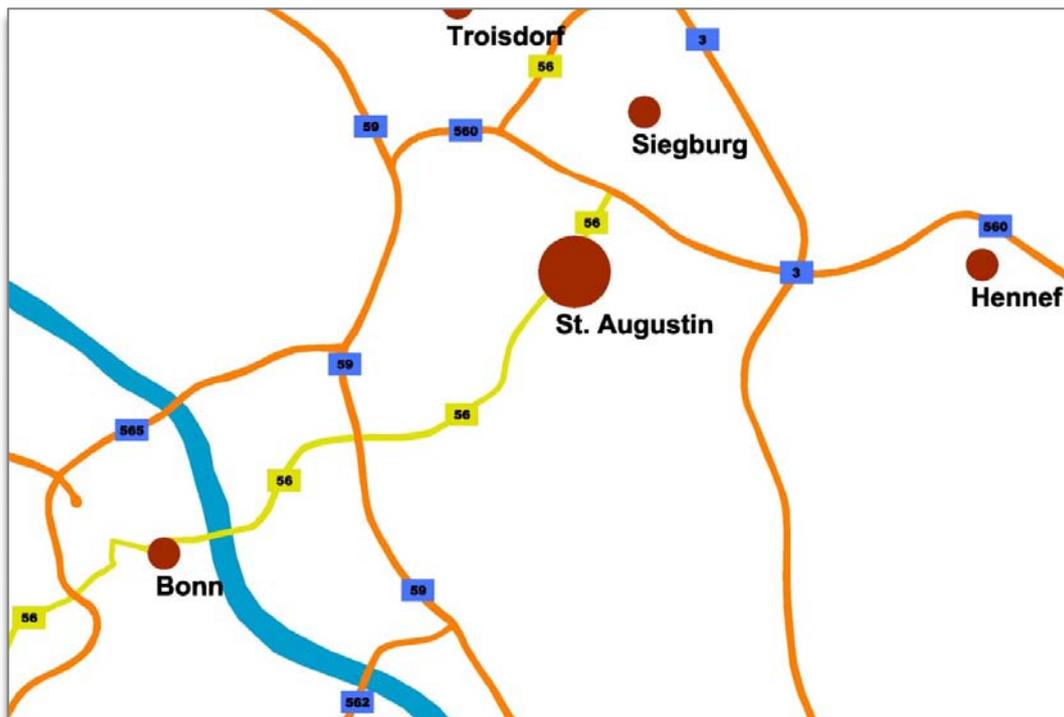
Mit Ausnahme der drei vorgenannten Plätze können innerhalb der Stadtmitte keine weiteren gestalteten Freiräume vorgefunden werden, die dem qualitätsvollen Aufenthalt dienen. Das gänzliche Fehlen wirkungsvoll durchgrünter Freiflächen in Form von parkartig angelegten Bereichen, die zum erholsamen Verweilen einladen, muss als Schwäche resümiert werden. Zwar befindet sich im Zentrum eine Vielzahl an Freiflächen, diese sind jedoch als ungenutzte durch Wildwuchs- und Schotterflächen geprägte Bereiche nicht geeignet, als qualitätsvolle Rückzugs- und Aufenthaltsbereiche für die Besucher und Bewohner der Stadt zu dienen.

Trotz der o.a. Stärken des Marktplatzes, die primär auf seine zentrale Lage und den angrenzenden Nutzungen basieren, entfaltet der Marktplatz derzeit noch nicht die Potentiale einer zentralen Freifläche im Herzen der Stadt Sankt Augustin. Neben den bereits aufgeführten Mängeln im Bereich des baulichen Erscheinungsbildes der angrenzenden Bebauung sowie der mangelnden Verknüpfung der Innen- mit den Außenbereichen, dies gilt insbesondere für den HUMA-Einkaufspark, können im Bereich der Platzgestaltung weitere Schwächen aufgeführt werden. Die innerhalb des Erdgeschosses des Ärztehauses befindlichen Nutzungen sind zwar vom Platz einsehbar, sie liegen jedoch nicht unmittelbar am Platz. Diesen Nutzungen vorgelagert befindet sich eine größere Platzöffnung, die der Belichtung und Belüftung des darunterliegenden Parkgeschosses dient. Somit grenzen die Nutzungen nicht an den eigentlichen Platzbereich an, sondern werden durch die Platzaussparung von ihm abgekoppelt. Damit einhergehend wird die Nutzungsinanspruchnahme durch beispielsweise gastronomische Einrichtungen erschwert bzw. unmöglich gemacht, da sich im Vorfeld der Ladenlokale mit Ausnahme reiner Verkehrsflächen für Fußgänger keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen. Dieses Manko wirkt einer Belebung der Vorzonen des Ärztehauses entgegen und erschwert für die hier ansässigen Pächter einen wirtschaftlich erfolgreichen Betrieb. Die unterhalb des Marktplatzes befindliche Parkplatzebene mit ihrem unwirtlichen Erscheinungsbild sowie der schweren Orientierung führt zu Akzeptanzproblemen bei potentiellen Nutzern. Eine Verbesserung dieser Situation würde sicherlich auch zu einer stärkeren Belebung der Marktplatte führen. Bei der Entwicklung konkreter Entwurfsvorschläge wird der Bereich der Marktplatte daher besonders im Fokus stehen. Die auf die ehemalige Kiesgrubennutzung zurückzuführenden Höhenversprünge zwischen dem Marktplatzniveau und den umliegenden Bereichen sowie zwischen der Rathausallee und den Nutzungen entlang der Hubert-Minz-Straße (Gymnasium, Finanzamt) stellen aufgrund ihrer Barrierewirkung eine zusätzliche Schwäche des Zentrums dar. Bei der Konzipierung von Entwurfskonzepten, insbesondere für die derzeit ungenutzten Areale ist zu prüfen, inwiefern weitere Freiflächen innerhalb eines neuen Stadtgefüges zur Bereicherung des Zentrums beitragen können. Als qualitativvoll gestaltete Bereiche können Platz- und Parkanlagen im Zentrum die Aufenthaltsqualitäten für alle Altersgruppen deutlich erhöhen. Dies führt zu einer stärkeren Belebung der öffentlichen Räume und somit zu mehr Urbanität. Bei der Entwicklung von Entwurfskonzepten, insbesondere für die derzeit als Parkplatz genutzten Bereiche westlich der Konrad-Adenauer-Stiftung und des Rathauses werden Lösungsvorschläge erarbeitet, wie mit den Böschungsflächen und den Höhenunterschieden umgegangen werden soll. Hierbei werden Vorschläge zur möglichst barrierefreien Verknüpfung der auf unterschiedlichen Ebenen gelegenen Bereiche entwickelt.

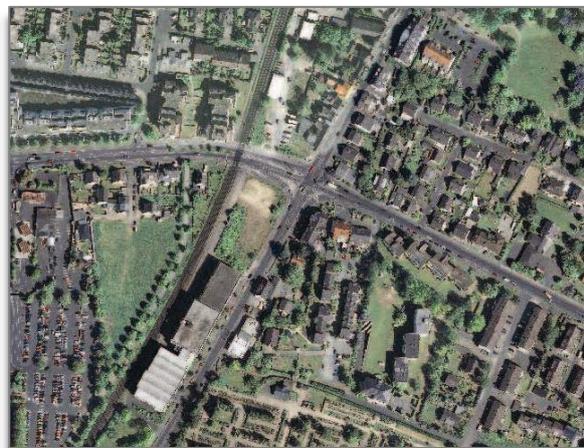
### Fehlende Freiflächen

### Erscheinungsbild Marktplatz Lufträume trennen Nutzungen vom Marktplatz ab

### Höhenvorsprünge



Übersicht: Überörtliches Verkehrsnetz



Neuralgische Punkte: Kreuzungsbereiche = Zugänge zum Stadtzentrum

#### 5.1.4 Individualverkehr (IV)

Bei der Betrachtung der vorhandenen Erschließungsstrukturen spielen insbesondere die vorhandenen Stärken und Schwächen der Individualverkehrsbeziehungen innerhalb des Stadtzentrums eine zentrale Rolle.

##### Stärken

Die Stärken des Stadtzentrums liegen eindeutig in seiner sehr guten Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz (siehe Punkt 5.4.1).

**Anbindung Stadtmitte  
ans überörtliche Straßennetz**

##### Schwächen

Von den benachbarten Autobahnanschlussstellen (A59, A560) gelangt man über die Bonner Straße (B56) in die Stadtmitte. Im eigentlichen Zentrum übernimmt die Südstraße, die Bonner Straße, die Arnold-Janssen-Straße und die Rathausallee eine Art Ringstraßenfunktion. Von diesen Straßen können nahezu alle Nutzungen innerhalb des Untersuchungsgebietes angefahren werden. Im Bereich der vorgenannten Ringstraße sind zwei neuralgische Punkte als Schwächen zu benennen, an denen es insbesondere zu Rush-Hour-Zeiten immer wieder zu Verkehrsbehinderungen in Form von Aufstauungen kommt. Hierbei handelt es sich um die Kreuzungsbereiche Bonner Straße/Südstraße im Norden und Bonner Straße/Arnold-Janssen-Straße im Süden des Stadtzentrums. Bedingt durch die Stadtbahntrasse und teilweise längere Schrankenschließungszeiten wird das Einfahren in den Zentrumsbereich von Ost nach West eingeschränkt. Dies führt zu Staubildungen in den in Rede stehenden Kreuzungspunkten, insbesondere auf der Bonner Straße.

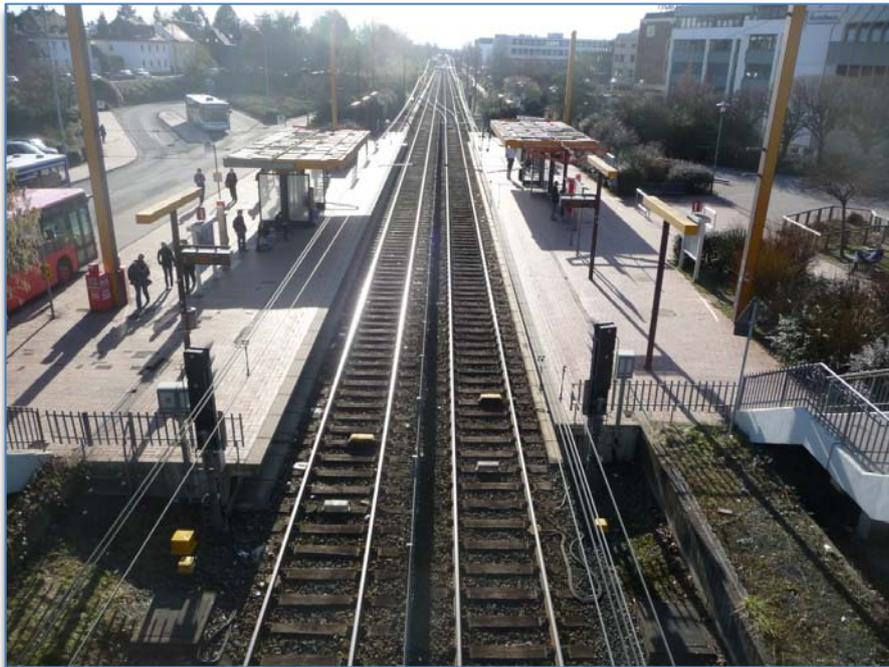
**Beeinträchtigung Verkehr durch Stadtbahn**

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens, das neben der Neuplanung des HUMA-Einkaufsparks auch die vollständige Bebauung der derzeit noch ungenutzten Bereiche auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes und des Masterplans unterstellt, werden im Vergleich zur heutigen Situation zusätzliche Verkehrsmengen angenommen. Um einen reibungslosen Verkehrsfluss innerhalb des Untersuchungsgebietes und seiner angrenzenden Bereiche zu gewährleisten, werden Lösungsvorschläge unterbreitet. Die Essentials dieser gutachterlichen Untersuchung können in Form konkreter Maßnahmen dem Punkt 6.3.11 (Lupenraum Verkehr) entnommen werden.

#### 5.1.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Erreichbarkeit des Zentrums per ÖPNV kann als gut bezeichnet werden. Ebenso verhält es sich mit der Verknüpfung des ÖPNV mit dem Schienennetz der Deutschen Bahn. In Verbindung mit den Umgestaltungsplänen der Haltestelle Markt, die im engen Zusammenhang mit den Neubauplanungen für das Einkaufszentrum stehen, werden Vorschläge zur besseren Gestaltung und Nutzbarkeit des Haltepunktes erarbeitet. Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung ist zu prüfen, inwiefern bei der Neuplanung des Haltepunktes weiteres Optimierungspotential besteht und ob es städtebaulich sinnvoll ist, einen oder mehrere bestehende Bushaltestellen an andere Orte innerhalb des Stadtzentrums zu verlegen.

**Gute ÖPNV-Anbindung**



**Stärke: Gute Erreichbarkeit des Zentrums durch ÖPNV über Haltestelle Markt-Schnittpunkt Bus-und Bahnlinie**



**Brückenbauwerke für Fußgänger- und Radfahrer innerhalb der Stadtmittle**

### 5.1.6 Wegebeziehungen

Bei der Betrachtung der vorhandenen Wegebeziehungen stehen die Fuß- und Radwege innerhalb des Stadtzentrums besonders im Fokus.

Entlang der Arnold-Janssen-Straße, Rathausallee, Südstraße und Bonner Straße (B56), die die Funktion einer Ringstraße innerhalb des Stadtzentrums wahrnehmen, werden straßenbegleitende Fuß- und Radwege in nahezu allen Bereichen vorgefunden. Als einzige vom Straßenverkehr losgelöste Wegebeziehung in Nord-Südrichtung ist der stadtbahnbegleitende Fuß- und Radweg zu benennen, der die Südstraße im Norden mit der Arnold-Janssen-Straße im Süden verbindet. Im Bereich der Haltestelle Markt sowie der Granthambrücke besteht für Fußgänger und Radfahrer die Möglichkeit, barrierefrei den Bereich der Marktplatte zu erreichen.

Strassenbegleitende  
Fuß- und Radwege  
Bahnbegleitender Fuß-  
und Radweg

Zu den reinen Fuß- und Radwegeverbindungen in Ost-Westrichtung zählen neben der Verbindung Haltestelle Markt bis zum Rhein-Sieg-Gymnasium über den Karl-Gatzweiler-Platz und die Brücke oberhalb der Rathausallee die beiden Wegebeziehungen im Bereich des Areals „Klosterhöfe“, und zwar der Sonnenweg sowie ein südlich des Technoparks gelegener zusätzlicher Fußweg, der auch von Radfahren genutzt wird.

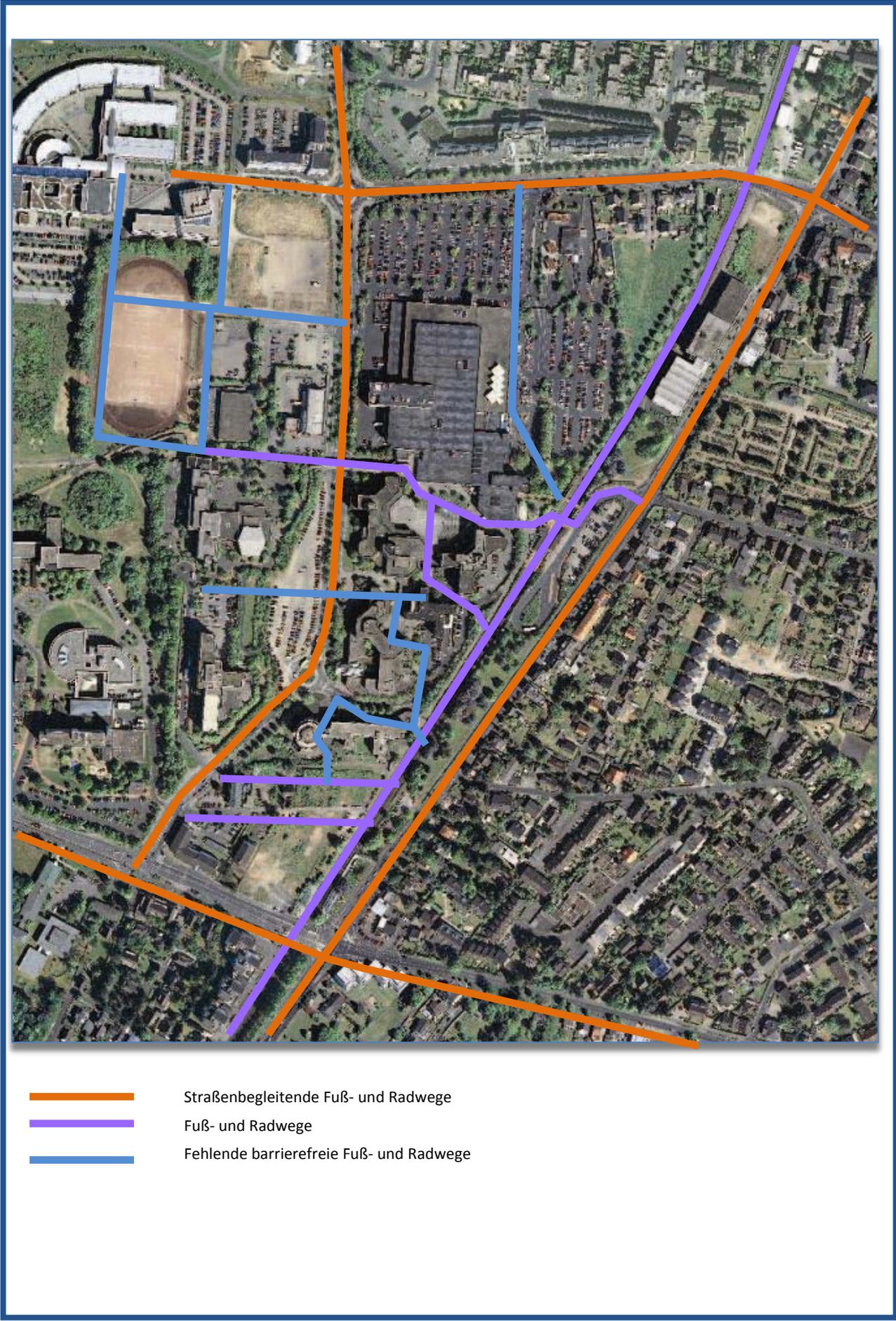
Brücken für Fuß- und  
Radfahrer

Bei der Betrachtung der vorhandenen Wege fällt eine Vielzahl an Schwächen, insbesondere unter dem Aspekt der Barrierefreiheit, ins Auge. Dieses sind im Einzelnen:

#### **Wegebeziehungen von der Haltestelle Markt zur Hochschule Rhein-Sieg und zum Haus des Handwerks und der Wirtschaft**

Von Seiten der Nutzer werden die kürzesten Wege gesucht. Diese führen über die Kundenparkplätze des HUMA-Einkaufsparks oder über die ungenutzten MK-Flächen südlich der Hochschule. Hier sind keine Fuß- und Radwege vorhanden. Die Nutzung der vorhandenen Wege ist unverhältnismäßig lang (von der Haltestelle Markt über stadtbahnbegleitenden Fuß- und Radweg Richtung Norden bis zur Südstraße, von hier entlang Südstraße und Granthamallee bis zur Hochschule oder von der Haltestelle Markt über den Karl-Gatzweiler-Platz und das Brückenbauwerk oberhalb der Rathausallee, anschließend erforderliche Überwindung von Treppenanlagen bzw. Befahrung der Rampe östlich des Postgebäudes auf das Niveau der Rathausallee, von hier entlang Rathaus- und Granthamallee Richtung Hochschule). Die von vielen Nutzern (insbesondere Studenten) gewählte Wegebeziehung von der Brücke oberhalb der Rathausallee über die MK-Flächen stellt sich als städtebaulich und sicherheitstechnisch unattraktive Variante dar. Sie wird den Ansprüchen eines urbanen Stadtzentrums in keiner Weise gerecht.

Gänzlichliches Fehlen von  
Fuß- und Radwegen



### **Wegebeziehung vom Karl-Gatzweiler-Platz in Richtung-Arnold-Janssen-Straße über die Marktplatte**

Als einzige barrierefreie Wegeverbindung ist die Granthambrücke und der daran anschließende Fuß- und Radweg entlang der Stadtbahntrasse aufzuführen, der eine sichere und attraktive Verbindung abseits des motorisierten Individualverkehrs darstellt. Die ebenfalls barrierefreie Wegebeziehung vom Marktplatz über die Brücke Richtung Rhein-Sieg-Gymnasium vorbei am Finanzamt über die Hubert-Minz-Straße und die Rathausallee ist aufgrund der Gesamtlänge als unattraktiv zu bezeichnen. Als augenfällige Schwäche muss der Bereich zwischen dem südlichen Anschluss der Marktplatte und dem Technopark bezeichnet werden. Die zwischen diesen beiden Gebäudekomplexen verlaufende Marktstraße, die in die Parkierungsebene unterhalb der Marktplatte führt, verläuft mit 4-5 m Höhenunterschied im Vergleich zur Marktplatte und der an den Technopark anschließenden Vorflächen in Tieflage. Es ist weder vom südlichen Bereich der Marktplatte noch von den Außenbereichen des Technoparks möglich, die dazwischen liegende Straßenebene barrierefrei zu erreichen. Die Überwindung der vorhandenen Höhenunterschiede muss über die Treppenanlagen in den in Rede stehenden Bereichen erfolgen. Sie ist lediglich mobilen Bevölkerungsgruppen vorbehalten. Die Marktstraße zwischen Konrad-Adenauer-Stiftung und Technopark stellt nicht nur eine baulich-räumliche Barriere im Zentrum dar, sondern ebenfalls eine Barriere für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere weniger mobile Bevölkerungsgruppen.

**Barriere zwischen Marktplatte und Technopark  
Granthambrücke**

### **Wegebeziehungen von den Wohngebieten östlich der B56 in den Zentrumsbereich westlich der Rathausallee**

Als einzige barrierefreie Wegeverbindungen können die Südstraße und die Arnold-Janssen-Straße aufgeführt werden. Das Brückenbauwerk über die Stadtbahntrasse im Bereich der Haltestelle Markt kann als nur bedingt barrierefrei bezeichnet werden, da die stufenlosen Rampenbereiche der Brücke über keine niveaugleichen Ruhezweckzonen verfügen. Dies bedeutet, dass beispielsweise Rollstuhlfahrer ohne fremde Hilfe keine Möglichkeit haben, barrierefrei auf den Karl-Gatzweiler-Platz über diese Brücke zu gelangen. Zudem verfügt das Brückenbauwerk im Bereich der Haltestelle Markt über keine Aufzüge, die eine barrierefreie Kreuzung der Bahntrasse ermöglichen würden.

Zusammengefasst bedeutet dies, dass zwischen der Südstraße und der Arnold-Janssen-Straße auf einer Länge von rd. 750 m keine barrierefreie Wegeverbindung zwischen den Wohngebieten östlich der B56 und dem Zentrum besteht.

**Zu wenig Ost-West-Wegeverbindungen  
Fehlende Barrierefreiheit**

**750 m ohne barrierefreie Querungsmöglichkeit**

### **Wegebeziehungen von der Marktplatte in den Bereich Hubert-Minz-Straße**

Das Brückenbauwerk über die Rathausallee stellt die einzige barrierefreie Wegebeziehung von der Marktplatte zum Bereich Hubert-Minz-Straße (Rhein-Sieg-Gymnasium, Finanzamt) dar.

Das Areal rund um die Rathausallee, insbesondere der westlich anschließende Parkplatz, liegt ca. 4 m niedriger als das Niveau der Hubert-Minz-Straße sowie der Marktplatz. Das Fehlen einer kurzen und, wenn möglich, barrierefreien Wegeverbindung zwischen der Marktplatte und dem Finanzamt ist als Schwäche zu bezeichnen.

**Fehlende kurze barrierefreie Wegebeziehung**



Barrieren für Fußgänger und Radfahrer



Vorhandene Fuß- und Radwege im Stadtzentrum

### **Wegebeziehungen vom Marktplatz in die freie Landschaft westlich der Hochschule**

Das gänzliche Fehlen von gestalterisch ansprechenden Wegeverbindungen vom Zentrum in die freie Landschaft westlich der Hochschule ist ebenfalls als Schwäche aufzuführen. Die sehr weitläufigen Freibereiche westlich der Hochschule übernehmen eine wichtige zentrumsnahe Aufenthalts- und Erholungsfunktion. Durch eine sinnvolle Verknüpfung dieser Fläche mit dem Zentrum, insbesondere im Bereich der MK 1-5-Flächen, kann die Attraktivität des Stadtzentrums nachhaltig aufgewertet werden.

**Fehlende Verknüpfung  
Stadtmitte-Landschaft**

Aufgrund der Vielzahl ungenutzter Bereiche sowie der auf die ehemalige Kiesgrube zurückzuführenden Höhenversprünge und der künstlich aufgeständerten Bereiche Marktplatz und des Umfeldes des Technoparks ist eine Vernetzung des Stadtzentrums und seiner umliegenden Flächen durch barrierefreie und möglichst direkte Fuß- und Radwegebeziehungen derzeit nicht gegeben.

## **5.2 Zusammenfassende Bewertung und Ableitung von Entwicklungszielen**

Als Ergebnis der umfangreichen Bestandsaufnahme und der Analyse der derzeitigen Situation des Stadtzentrums von Sankt Augustin ist zusammenfassend festzuhalten:

Das Zentrum besteht aus einer Vielzahl von Solitärbauten, die mit ihrem überwiegend ‚unmodernen‘ Gesamtbild den Eindruck vermitteln, dass sie den heutigen Anforderungen, die an sie als sichtbarer Bestandteil einer aufstrebenden jungen Stadt gestellt werden, nicht mehr gerecht werden. Neben einer Vielzahl von Baumängeln fällt dem Betrachter die fehlende räumliche und nutzungsmäßige Verknüpfung ins Auge. Das Zentrum fällt in viele Einzelteile auseinander. Gemessen an den Erwartungen, die mit der Entstehung des Zentrums vor 40 Jahren verbunden waren und die jeder Besucher auch heute hegt, wenn er nach diesem Ort sucht, ist mit dem Zentrum keine Stadt, ‚Mitte‘ entstanden.

**‚unmoderne‘ Gesamt-  
bild – keine Stadtmitte**

Alle Verkehrswege – nicht nur die alte B 56, die Bonner Straße und die Stadtbahn – auch die neu gebauten, der eigentlichen Erreichbarkeit des Zentrums dienenden, haben eine vorwiegend trennende, nicht verbindende Funktion. Es gibt wenige Grün-, sondern nur Freiflächen (Brachen), die zudem keine Qualitäten aufweisen und weder untereinander, noch mit dem Freiraum vernetzt sind.

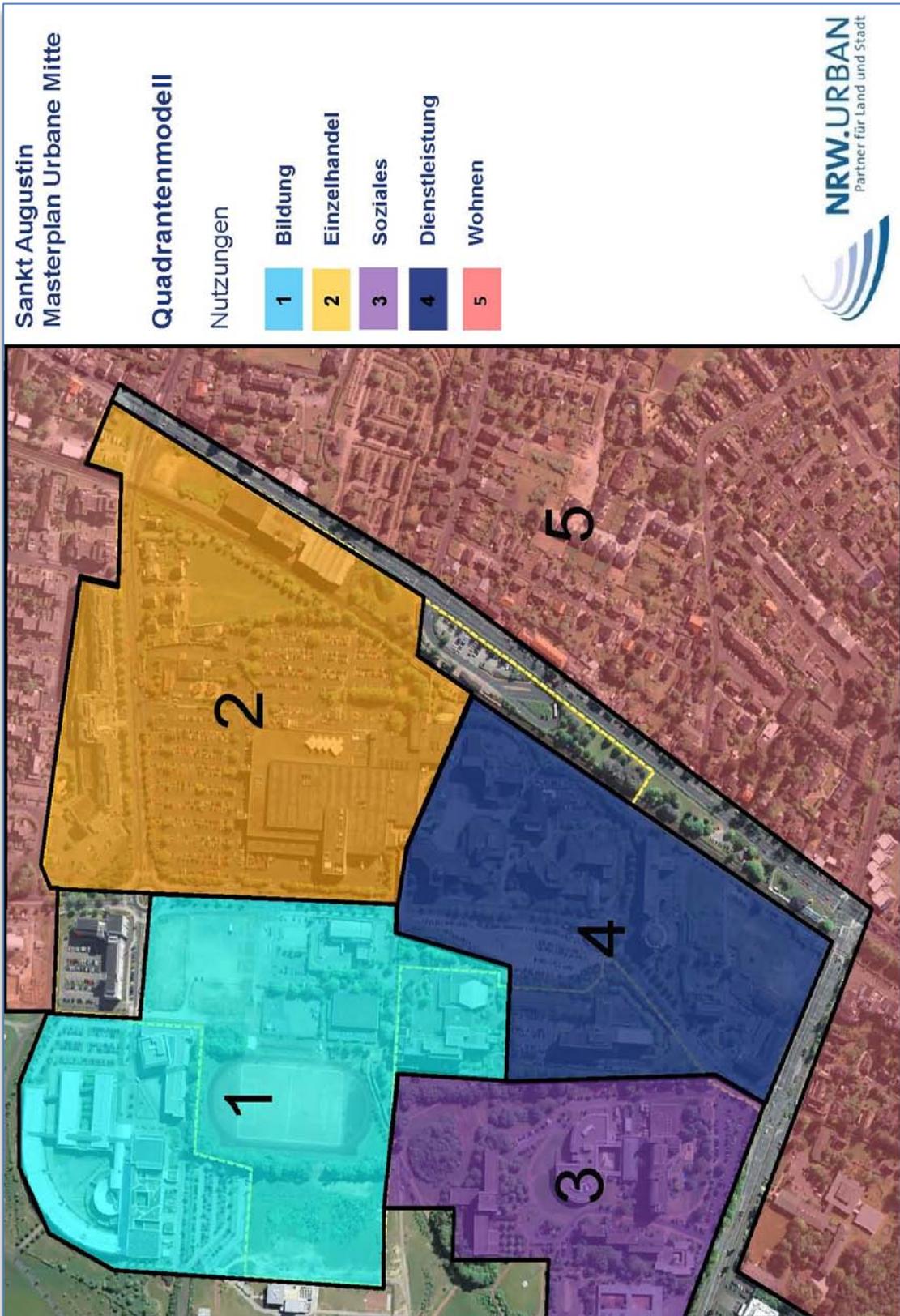
**Verkehrswege –  
Trennen statt verbinden**

Der ‚Unort‘, wie ihn ein Interviewpartner nannte, wird nur als Einkaufszentrum wahrgenommen; er hat keine Ausstrahlung und es gibt keine Identifizierungsmöglichkeiten für die Bewohner der umgebenden Wohngebiete.

**ein ‚Unort‘ nur zum Ein-  
kaufen**

Der Neubau des HUMA Einkaufsparks und die zur Verfügung stehenden Potentialflächen bieten zweierlei Chancen: Die Schaffung einer baulichen Mitte mit neuen, dem Charakter des Ortes angemessenen Bauwerken und die Schaffung von Urbanität durch die Konzentration von dem Ort adäquaten Nutzungen. Es geht darum, die baulichen Voraussetzungen für mehr Urbanität und die entsprechenden Nutzungsangebote zu schaffen, damit die Bürger diese neue Stadtmitte gerne mit Leben füllen.

**Ziel:  
Schaffung der baulichen  
Voraussetzungen und  
der Nutzungsangebote**



Vier-Quadranten mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten und Nutzungs'halbkreis' Wohnen

## 6. Entwurfsphase

Basierend auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und der Stärken- und Schwächenanalyse im Rahmen der Analysenphase werden für die Stadtmitte Entwurfsvorschläge erarbeitet. Diese werden in den folgenden Kapiteln 6.1 bis 6.3 vorgestellt.

Neben der Festlegung von Nutzungsarten für einzelne Bereiche innerhalb des Plangebietes werden prägnante Flächen in der Stadtmitte ausgewählt, für die konkrete städtebauliche und freiraumplanerische Entwurfskonzepte erarbeitet werden. Diese ‚Lupenraumkonzepte‘ verfolgen das Ziel, den gesamten Untersuchungsbereich baulich räumlich und funktional zu einer erfahrbaren Einheit zu verknüpfen. Auf Grundlage der Entwurfskonzepte werden konkrete Handlungsempfehlungen, die als Leitfaden für die zukünftige Zentrumsentwicklung dienen sollen, erarbeitet.

### 6.1 Nutzungskonzept

Bei der genauen Betrachtung der im Masterplangebiet und den angrenzenden Bereichen vorhandenen Nutzungen fallen Abschnitte mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten auf. So entstehen bei Markierung der einzelnen Nutzungsabschnitte in einem Gesamtplan insgesamt 4 Bereiche, die im Folgenden als ‚Nutzungs-Quadranten‘ bezeichnet werden.

4 Quadranten =  
4 Nutzungsschwerpunkte

#### Quadrant 1 – Bildung

Der nordwestliche Quadrant 1 weist mit der Hochschule Rhein-Sieg und dem Rhein-Sieg-Gymnasium einen Schwerpunkt im Bereich Bildung auf.

Bildung

#### Quadrant 2 – Einzelhandel

Mit dem HUMA-Einkaufspark, den Einzelhandelsnutzungen in der Erdgeschossenebene der Südarkaden und dem ehemaligen Möbelhaus Tacke ist der nordöstliche Quadrant 2 schwerpunktmäßig durch Einzelhandelsnutzungen geprägt.

Einzelhandel

#### Quadrant 3 – Gemeinbedarf

Im südwestlichen Quadrant 3 befindet sich eine Vielzahl an Gemeinbedarfseinrichtungen. Hierzu zählen das Deutsche Kinderherzzentrum und die Asklepios-Klinik, das Franziskus-Seniorenzentrum sowie die beiden Förderschulen (Rheinische Schule für Körperbehinderte und Heinrich-Hanselmann-Schule, Förderschwerpunkt geistige Entwicklung).

Gemeinbedarf

#### Quadrant 4 – Dienstleistung

Im Quadrant 4, der sich im südöstlichen Zentrumsbereich befindet, werden mit dem Rathaus, dem Ärztehaus, der Konrad-Adenauer-Stiftung und dem Hotel Regina, dem Technopark und dem Zentralverband Sanitär-Heizung-Klima sowie dem Polizeigebäude und einem weiteren Dienstleistungsgebäude nahezu ausschließlich Dienstleistungseinrichtungen angetroffen.

Dienstleistung

#### Nutzungs‘Halbkreis‘ Wohnen

Umgeben werden diese Nutzungsquadranten von einem nach Westen noch weitgehend offenen Nutzungs‘Halbkreis‘ Wohnen. D.h. Gewohnt wird in Sankt Augustin nicht im Zentrum, sondern dem traditionellen Siedlungsmuster folgend um das Zentrum herum. Dabei begann die Besiedlung im westlichen Teil erst durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (B-Plan 114).

Wohnen

**Sankt Augustin  
Masterplan Urbane Mitte**

**Quadrantenmodell**

Einzel-Nutzungen beispielhaft

**1**

**Bildung**

- Hochschule, Gymnasium
- Hochschulenweiterung
- Studentenwohnen
- Temporäres Wohnen
- Hochschulaffine
- Dienstleistung & Handel (start-ups, copy-shops, Computer-shops u.a.)
- Gastronomie (Billardkneipe, Szenecafé, -restaurant, Subway u.a.)

**2**

**Einzelhandel**

- Huma (großflächig)
- Südkaden (kleinteilig)
- Kleinteilig (EG):** Tacke, Bauhof, „Wohninsel“, Rathausallee

**3**

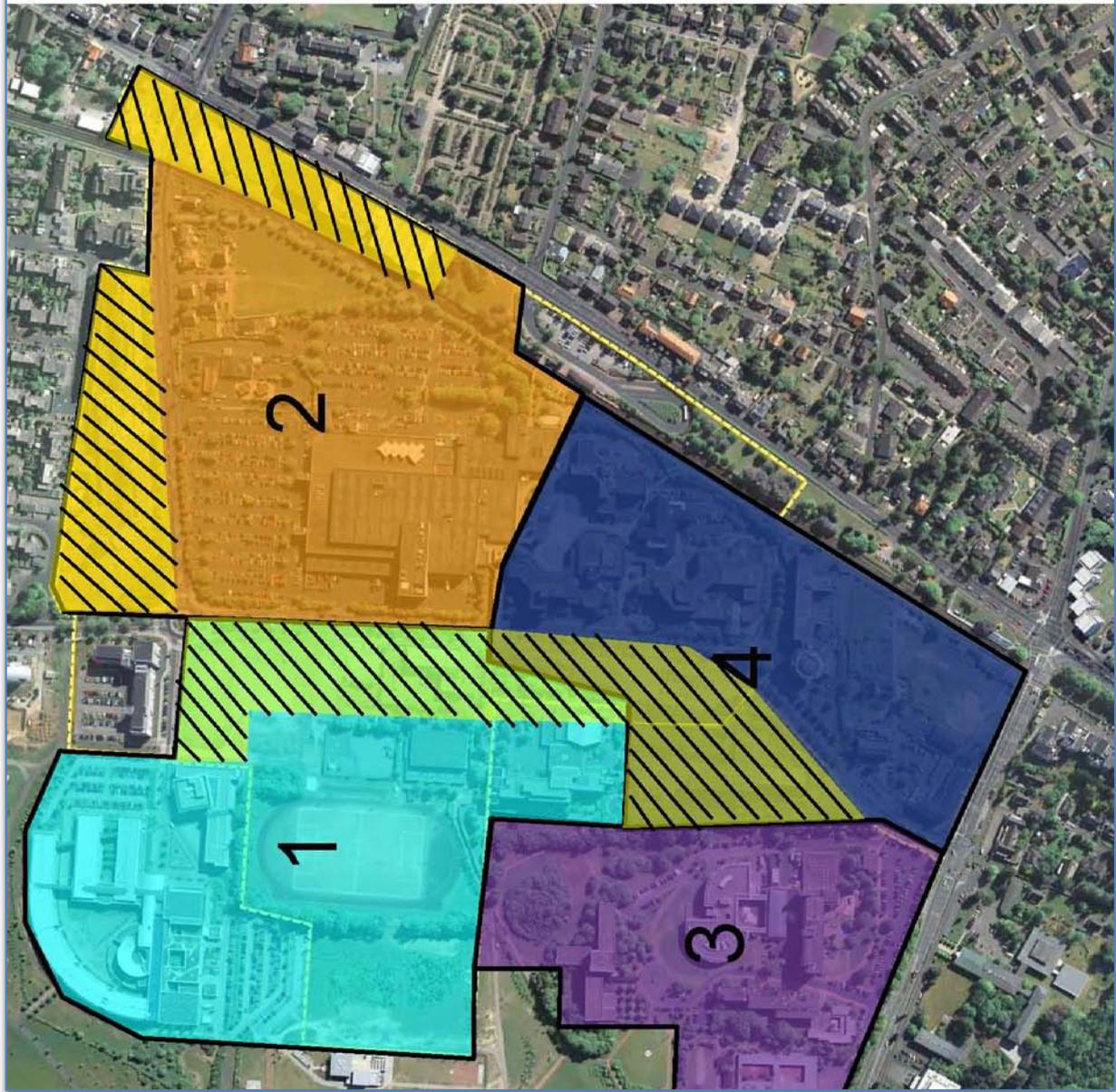
**Soziales**

- Klinik, Pflegeheim
- Förderschulen
- Klimikerweiterung,**
- Klinikhotel**

**4**

**Dienstleistung**

- Rathaus, Ärztehaus, Hotel, KAS, Technopark, ZV u.a.
- Verband-, Konzernzentrale
- temporäres Wohnen
- Seniorenwohnen



Vier Quadranten mit Nutzungsschwerpunkten sowie Verknüpfungszonen

Die große Zahl an hochwertigen Nutzungen im Zentrum führt insbesondere zu den Dienstzeiten innerhalb der Arbeitstage zu einer starken Belebung des Zentrumsbereiches. Durch die Bildungs- und Einzelhandelseinrichtungen wird das Zentrum zusätzlich durch eine Vielzahl an Nutzern frequentiert. Nach Dienstende und Geschäftsschluss wird das Zentrum jedoch kaum besucht.

Für die zukünftige Entwicklung des Zentrums der Stadt Sankt Augustin ist es daher von zentraler Bedeutung, eine geeignete Nutzungsvielfalt und Anordnung in den verschiedenen Bereichen zu konzipieren. Die zu entwickelnden Nutzungsvorschläge sind hierbei als Handlungsempfehlung bei allen Entscheidungen die künftige Zentrumsentwicklung betreffend zu verstehen. Die Vorschläge zielen darauf ab, die vorgefundenen Nutzungsschwerpunkte zu stärken und zu verfestigen und somit i.S. eines planerischen Ordnungsprinzips den Aufbau einer Zentrumsstruktur zu unterstützen – dem Zentrum ein Rückgrat zu geben. Dazu werden in den Quadranten zusätzliche Nutzungsbausteine empfohlen, ebenso sollen durch Ausschluss bestimmter Nutzungen unerwünschte Fehlentwicklungen ausgeschlossen werden.

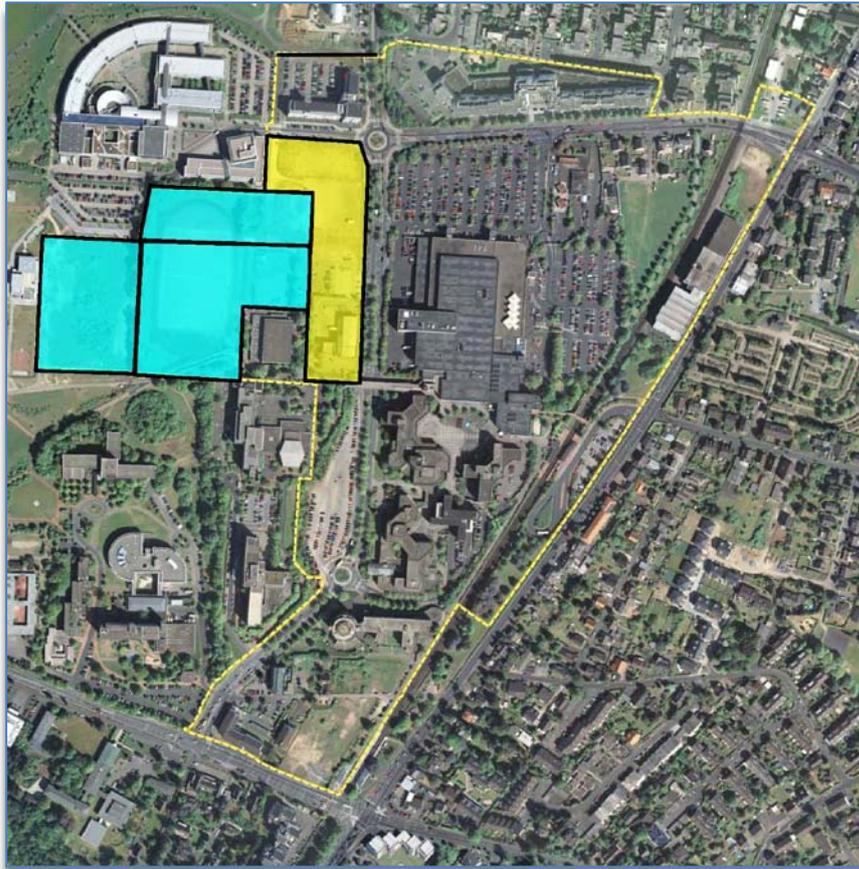
Ziel des Masterplans 'Urbane Mitte' ist es aber auch, das Stadtzentrum durch Anordnung zusätzlicher Nutzungen attraktiver zu machen. Zwar bildet zur Stärkung der einzelnen Quadranten die jeweils vorgefundene Schwerpunktnutzung die Basis weiterer Nutzungsempfehlungen; zur Belebung des gesamten Zentrumsbereiches und zur Vernetzung der unterschiedlichen Bereiche ist es jedoch sinnvoll, in den Übergangszonen zwischen den Quadranten einen Nutzungsmix anzustreben. Hierdurch wird die Nutzungsvielfalt als eine der Grundvoraussetzungen für Urbanität insgesamt erhöht.

Besonders wichtig zur Erzeugung von Urbanität und Steigerung Nutzungsintensität und der Belebung des Stadtzentrums erscheint es aber, mehr Wohnbevölkerung in und in der näheren Umgebung des Zentrums anzusiedeln. Dabei sollte der enge Zentrums-kern (rund um den Markt-platz)frei gehalten werden von Wohnnutzung jeglicher Art, um die kulturelle und gastronomische Belebung nicht zu gefährden (Thema: Lärmbelästigung). In den oberen Geschossen vieler Gebäude jenseits des Erschließungs-rings von Rathausallee und Südstraße ist Wohnen allerdings durchaus wünschenswert; hier wahrscheinlich vornehmlich in Form besonderer Wohnformen z.B. für Studenten und Senioren. Ratsam erscheint es aber auch, weitere Wohnsiedlungsbereiche in unmittelbarer Nähe zur Stadtmitte neu zu erschließen. Dazu bietet es sich an, den ‚Nutzungshalbkreis‘ Wohnen nach Möglichkeit zu vervollständigen (z.B. B-Plan-Bereich 112) dabei aber auch den Übergang in den Landschaftsraum weiter zu gewährleisten.

**Ordnungsprinzip als Rückgrat der künftigen Zentrumsentwicklung**

**Nutzungsmix in Übergangszonen**

**Wohnnutzung stärken  
Nutzungs'ring' Wohnen vervollständigen**



Sankt Augustin  
Masterplan Urbane Mitte  
Nutzungsvorschlag  
Potentialflächen

**Nutzungen im Erdgeschoss**

- Einzelhandel großflächig
- Einzelhandel kleinteilig
- Bildung
- Soziales
- Dienstleistung



Quadrant 1 Bildung - Nutzungsempfehlung Erdgeschossesebene,



Sankt Augustin  
Masterplan Urbane Mitte  
Nutzungsvorschlag  
Potentialflächen

**Nutzungen in Oberen Geschossen**

- Einzelhandel großflächig
- Einzelhandel kleinteilig
- Bildung
- Soziales
- Dienstleistung
- Wohnen



Quadrant 1 Bildung - Nutzungsempfehlung obere Geschossebenen

Es werden folgende **Nutzungsbausteine für die Quadranten 1-4** empfohlen:

### **Quadrant 1 – Bildung**

Die Hochschule Rhein-Sieg zählt mit ihren 3.600 Studierenden zu einem der bedeutendsten Einrichtungen im Stadtzentrum. Die 1999 eröffnete Hochschule wurde bereits im Jahr 2005 erstmals durch den südöstlich des Hauptgebäudekomplexes liegenden Baukörper erweitert. Für die zukünftige Entwicklung der Hochschule ist es von zentraler Bedeutung, zusätzliche Flächenangebote im unmittelbaren Umfeld der Hochschule für Erweiterungszwecke vorzuhalten. Es wird daher empfohlen, die derzeit noch unbebauten Bereiche südlich der Hochschule langfristig für Erweiterungszwecke vorzuhalten.

Die größte Zahl der Studierenden hat ihren Wohnort nicht im Umfeld der Hochschule. Nach Aussage der Hochschulleitung gibt es jedoch eine große Nachfrage nach hochschulnahen Wohnungen. So ist z.B. das einzige Studentenwohngebäude, welches über eine integrierte Kindertageseinrichtung verfügt, vollständig belegt. Mit seiner Lage nördlich an das Haus der Wirtschaft und des Handwerks angrenzend ist es mit wenigen hundert Metern Entfernung zur Hochschule für die Studentenschaft sehr attraktiv. Die existierende Nachfrage kann durch das Studentenwohngebäude jedoch nicht gedeckt werden. Zur Aufwertung des Hochschulstandortes werden daher zusätzliche Wohnangebote für Studenten empfohlen. Hierzu bieten sich neben dem klassischen Studentenwohnheim ebenfalls Wohnungsangebote an, die vom Zuschnitt der jeweiligen Wohnung den Bedürfnissen der Studentenschaft besonders gerecht werden. Dies sind beispielsweise 1-Zimmer-Apartments oder WG-taugliche Großwohnungen.

Durch die empfohlene Realisierung neuer studentischer Wohnformen wird der Studienstandort Sankt Augustin aufgewertet. Zusätzlich wird der Bereich rund um die Hochschule sowie die Flächen in Richtung Marktplatz und zu den Einzelhandelsnutzungen durch die vorgeschlagene Wohnnutzung zusätzlich belebt und die Verweildauer vor Ort deutlich erhöht. Damit einhergehend steigen ebenfalls die Marktchancen für eine Realisierung weiterer Nutzungen. Dementsprechend wird empfohlen, im Quadranten 1 zusätzliche hochschulaffine Nutzungen zu ermöglichen. Im Bereich Dienstleistung und Handel sind dies beispielsweise Copy- oder Computershops sowie Büroräume für sogenannte Start-up-Unternehmen, das heißt Unternehmen, die von Hochschulabsolventen vor Ort gegründet werden und für die die Nähe zur Hochschule von Bedeutung ist. Gastronomische Einrichtungen für ein Zielgruppenalter von 18 – 35 Jahren (z.B. Szenecafe, Billardkneipe, Starbucks, Subway oder andere Fastfoodeinrichtungen) werden ebenso wie Sporteinrichtungen (z.B. Fitnesscenter oder ähnliches) zusätzlich empfohlen, um den Hochschulstandort und diesen Bereich des Zentrums attraktiver zu machen.

Den o.a. Ausführungen entsprechend werden für den **Quadranten 1** folgende Nutzungen empfohlen:

#### Erdgeschossenebene

Erweiterungsflächen für bestehende (Hochschule, Gymnasium) und zusätzliche Bildungseinrichtungen (z.B. Schulen, Fortbildungseinrichtungen) im Bereich südlich der Hochschule Handels- und Gastronomie- sowie Sporteinrichtungen entlang der Rathaus- und Grantham-Allee mit hochschulaffinen Schwerpunkten.

#### Obere Geschossebenen

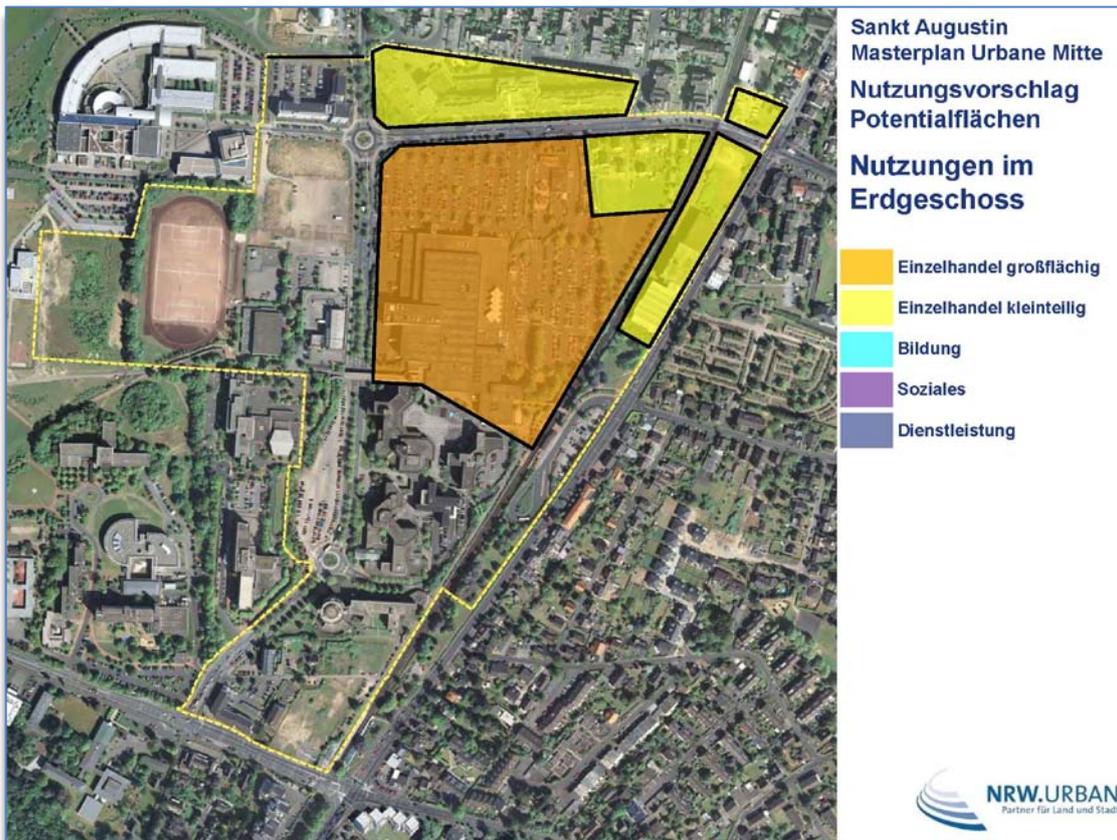
Erweiterungsflächen für bestehende (Hochschule, Gymnasium) und zusätzliche Bildungseinrichtungen (z.B. Schulen, Fortbildungseinrichtungen) im Bereich südlich der Hochschule Wohnungs- und Dienstleistungsnutzungen mit hochschulaffinen Schwerpunkten.

Erweiterungsflächen  
Hochschule

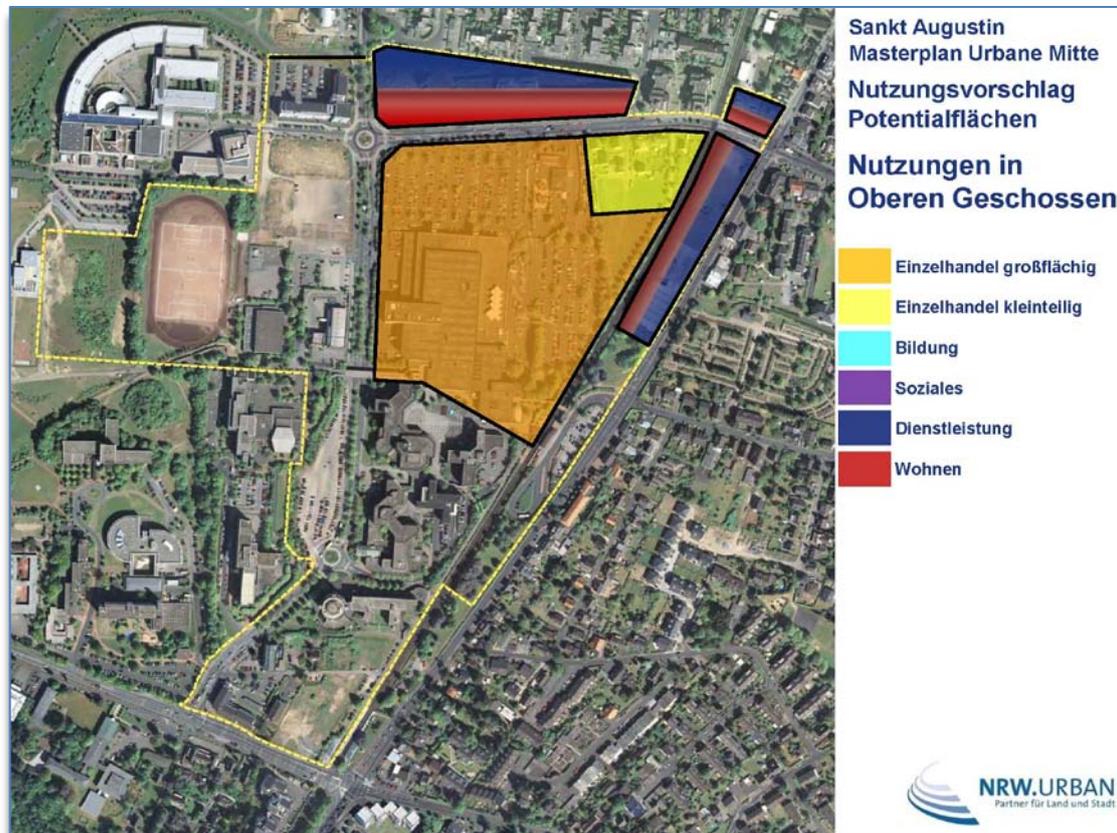
Hochschulaffine Dienstleistung, Handel  
Gastronomie, Sport und  
Freizeit

Nutzungsempfehlungen  
Erdgeschossenebene

Nutzungsempfehlungen  
obere Geschossebene



Quadrant 2: Nutzungsempfehlung Erdgeschossesebene, Einzelhandel



Nutzungsempfehlung obere Geschossebenen, Quadrant 2 Einzelhandel

Die auf einzelne Geschossebenen bezogenen Nutzungsempfehlungen sind auch in unterschiedlichen Gebäuden vorstellbar. So sind Gebäude, die ausschließlich dem studentischen Wohnen oder Büronutzungen dienen sollen, durchaus im Rahmen des unterbreitenden Nutzungsspektrums empfehlenswert.

### Quadrant 2 – Einzelhandel

Dieser im Nord-Osten des Zentrums gelegene Bereich ist heute bereits primär durch die Einzelhandelsnutzungen im HUMA-Einkaufspark und in den Erdgeschossenebenen der Südarkaden sowie – ehemals - durch das Möbelhaus Tacke geprägt. Durch diese Nutzung werden die an die Gebäude angrenzenden Bereiche während der Ladenöffnungszeiten stark frequentiert.

Der gestalterisch und funktional in die Jahre gekommene HUMA-Einkaufspark soll in den nächsten Jahren durch einen den heutigen Anforderungen gerecht werdenden Neubau ersetzt werden. Durch die Realisierung des neuen Einkaufsparks, der auf Grundlage der Planungen des Architekturbüros Chapman&Taylor, Düsseldorf erfolgen soll, wird der gesamte Bereich zwischen der Rathausallee, der Südstraße, der „Wohninsel“, der Stadtbahntrasse und dem Karl-Gatzweiler-Platz nachhaltig aufgewertet. Neben der gestalterischen Aufwertung wird insbesondere die zentrale Versorgungsfunktion, die das Zentrum für die Stadt Sankt Augustin wahrnimmt, nachhaltig gestärkt. Die Versorgung der Stadtbevölkerung mit Gütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wird durch den geplanten Neubau auf zeitgemäße Art und Weise wieder sichergestellt.

Das geplante Einkaufszentrum soll durch eine zur Südstraße hin konzipierte Parkanlage ergänzt werden. Hierzu sollen im Bereich südlich der Südstraße die weitläufigen und unattraktiven Kundenparkplätze durch eine aufwändig gestaltete Parkanlage ersetzt werden. Diese Grünfläche soll auch als Bindeglied zu den Südarkaden dienen. Zur Verknüpfung des HUMA-Einkaufsparks mit den Südarkaden ist ein großzügig dimensionierter Weg geplant. Durch diese Maßnahmen werden die Einzelhandelsnutzungen im HUMA-Einkaufspark und den Südarkaden deutlich aufgewertet, da das Umfeld in Form einer Parkanlage die Aufenthaltsqualitäten in den angrenzenden Bereichen steigert und die Verweildauer im Freiraum erhöhen wird.

Zur Vernetzung der Zentrumsbereiche und zur Milderung der bislang trennenden Wirkung der Straßenräume werden darüber hinausgehend zusätzliche Einzelhandelsnutzungen westlich der Rathausallee und in der sogenannten „Wohninsel“ entlang der Südstraße sowie dem Gelände des ehemaligen Bauhofs und des ‚Tacke‘-Areal entlang der Bonner Straße empfohlen. Hierbei soll großflächiger Einzelhandel außerhalb des HUMA-Einkaufsparks gänzlich ausgeschlossen und damit im Vergleich zum geltenden Planungsrecht im Zentrum in der Summe reduziert werden. So sollen zum einen mögliche Fehlentwicklungen (z.B. zusätzliche Realisierung eines zweiten Vollsortimenters) vermieden und kleinteilige Einzelhandelsnutzungen nur als komplementäre Bausteine zum HUMA-Einkaufspark und zu den Südarkaden ermöglicht werden.

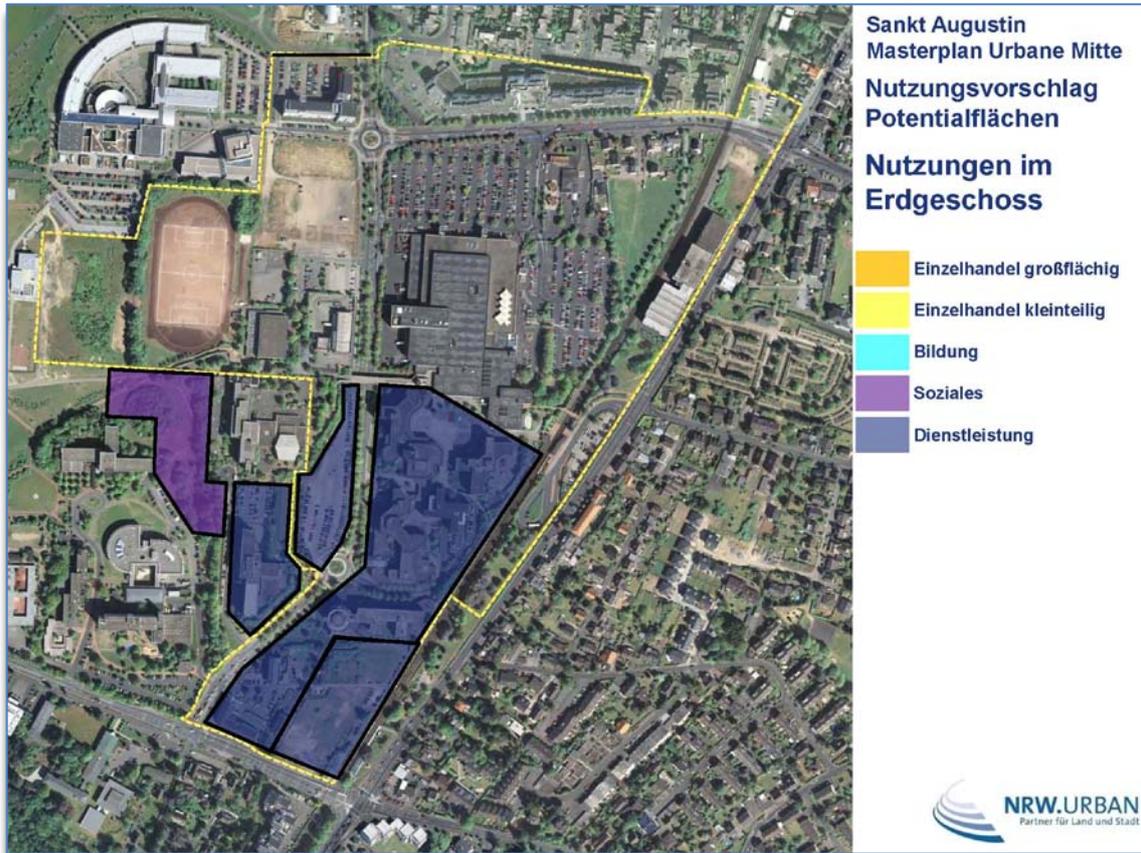
Durch die vorgeschlagene Anordnung von ergänzenden Einzelhandelsnutzungen rund um die geplante Parkanlage sollen die öffentlichen Räume zur Steigerung von Urbanität aufgewertet. Dies ist insbesondere auch im Kreuzungsbereich von Südstraße und B 56 anzustreben, damit durch eine attraktive Neugestaltung des ‚Tacke‘-Areal und des ehemaligen Bauhofs ein dem Stadtzentrum gerecht werdender Eingangsbereich entstehen kann. Analog zu dem in den Südarkaden vorgefundenen Nutzungsmix werden in den vorgenannten Bereichen zusätzlich Dienstleistungs- und Wohnnutzungen empfohlen. Den vorgenannten Ausführungen entsprechend werden für den **Quadranten 2** folgende Nutzungen empfohlen:

Aufwertung durch  
HUMA-Neubau

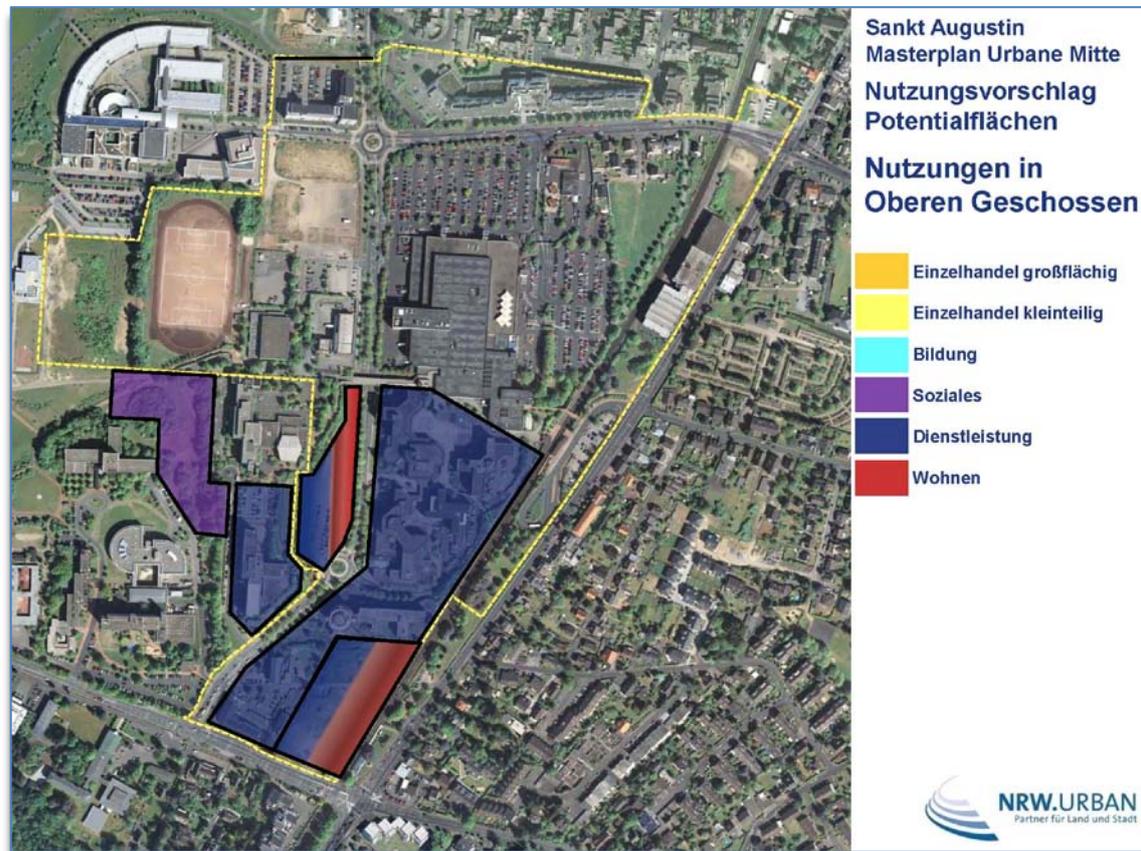
Neue Parkanlage entlang  
der Südstraße

Ausschluss von großflächigem Einzelhandel außerhalb HUMA

Dienstleistung und  
Wohnen



Quadrant 3+4: Nutzungsempfehlung Erdgeschossesebene: Gemeinbedarf + Dienstleistung



Quadrant 3+4: Nutzungsempfehlung obere Geschossebenen: Gemeinbedarf + Dienstleistung

Erdgeschossenebene:

- kleinteiliger und großflächiger Einzelhandel sowie Gastronomie im Bereich des HUMA-Einkaufsparks.
- ausschließlich kleinteiliger Einzelhandel und Gastronomie westlich der Rathausallee, im Bereich „Wohninsel“ sowie ehemaliger Bauhof und ‚Tacke‘-Areal.

**Nutzungsempfehlungen  
Erdgeschossenebene**

Obere Geschossebenen

- kleinteiliger und großflächiger Einzelhandel sowie Gastronomie im Bereich des HUMA-Einkaufsparks
- ausschließlich kleinteiliger Einzelhandel im Bereich Wohninsel  
(Anmerkung: es wird empfohlen, die hier vorgefundene Wohnnutzung mittel- bis langfristig durch eine dem Zentrum gerecht werdende Folgenutzung zu ersetzen; siehe Ausführungen Analysephase).
- Dienstleistungs- und Wohnnutzungen im Bereich des ehemaligen Bauhofes sowie auf dem ‚Tacke‘-Areal.
- Langfristiger Erhalt der Nutzungsstrukturen innerhalb der Südarkaden.

**Nutzungsempfehlungen  
obere Geschossebene**

**Quadrant 3 – Gemeinbedarf**

Dieser Bereich ist durch das Deutsche Kinderherzzentrum, die Asklepios-Klinik, ein Seniorenzentrum und die beiden Förderschulen zum größten Teil bebaut. Es wird empfohlen, diese für die Stadt Sankt Augustin sehr bedeutende Nutzungen langfristig zu erhalten und Möglichkeiten für notwendige bauliche Erweiterung zu schaffen.

**Sicherung und Erweiterung  
vorhandener Nutzungen**

Als potentielle Flächen für die Erweiterung der Kliniknutzung werden der Klinik-Parkplatz entlang der Arnold-Janssen-Straße und der noch unbebaute Bereich westlich des Rhein-Sieg-Gymnasiums empfohlen. Der letztgenannte Bereich bietet sich aufgrund seiner unmittelbaren Nachbarschaft zur Klinik insbesondere für Erweiterungsbauten sowie das aktuell erwünschte klinikeigene Hotel an. Ein Klinikhotel würde den Bereich zusätzlich aufwerten und zu einer weiteren Belebung des Stadtzentrums beitragen. Zudem könnte die Realisierung eines solchen Hotels die Initialzündung für weitere Nutzungsbausteine im Zentrum geben.

**Klinikhotel**

**Quadrant 4 – Dienstleistung**

Mit Ausnahme vereinzelter Handels- und Gastronomieangebote innerhalb des Ärztehauses sowie dem hoteleigenen Restaurant Regina werden in diesem Bereich, der sich im Süd-Osten des Stadtzentrums befindet, ausschließlich Dienstleistungsnutzungen angetroffen.

Es wird empfohlen, diese, eine Vielzahl an Arbeitsplätzen vorhaltenden Nutzungen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aus-/Umbauten, eindeutige Nutzungszuordnung zu einzelnen Gebäuden, Aufwertung des Umfeldes) langfristig am Standort zu halten sowie durch die Ansiedlung weiterer Nutzungsbausteine zusätzlich zu stärken. In diesem Zusammenhang werden für den Interimsparkplatz westlich des Rathauses sowie das Areal „Klosterhöfe“ an der Arnold-Janssen-Straße weitere Dienstleistungsnutzungen (z.B. Konzernzentrale, Verband) empfohlen. Als weitere Nutzungsbausteine ist im Bereich „Klosterhöfe“ auch temporäres Wohnen und auf dem Gelände westlich des Rathauses Seniorenwohnen vorstellbar. Die Parkplatzfläche entlang der Rathausallee bietet sich aufgrund ihrer Nachbarschaft zum Karl-Gatzweiler-Platz und zu den hier angeordneten zentralen Nutzungen (Einkaufen, Versorgung z.B. Ärzte, Gastronomie) besonders für Seniorenwohnen an. Die Rathausallee könnte in diesem Abschnitt durch diese Nutzung zusätzlich belebt werden wenn es zusätzlich gelingt, durch geeignete bauliche Maßnahmen die Barriere zur Marktplatte im Osten sowie den Böschungsbereich im Westen zu entschärfen.

**Dienstleistung stärken  
und erweitern  
Temporäres Wohnen  
Seniorenwohnen**

- Sankt Augustin**  
**Masterplan Urbane Mitte**
- Lupenräume**
- 0 Huma
  - 1 Südarkaden
  - 2 „Wohninsel“
  - 3 Tacke-Gelände
  - 4 Karl-Gatzweiler-Platz
  - 5 MK-Ost
  - 6 MK-West
  - 7 Parkplatz westlich Rathaus
  - 8 „Klosterhöfe“



„Lupenräume“ räumliche Schwerpunkte zur baulichen Gestaltung

## 6.2 Festlegung von ‚Lupenräumen‘

Auf Grundlage der aus der Bestandsaufnahme und der Analysephase sowie aus der Vielzahl geführter Abstimmungs- und Informationsgespräche mit Eigentümern, Nutzern, der Politik und der Stadtverwaltung sind für die wichtigsten, d.h. das Stadtbild prägendsten Teilbereiche des Stadtzentrums konkrete Entwurfskonzepte erarbeitet worden. Die ausgewählten Teilbereiche werden im Folgenden als ‚Lupenräume‘ bezeichnet, da diese im Rahmen der Erarbeitung von städtebaulichen Entwürfen näher betrachtet wurden.

Als Lupenräume sind dementsprechend vor allem die Bereiche ausgewählt worden, in denen große Möglichkeiten für eine zukünftige Gestaltung gegeben sind. Hierbei handelt es sich vorrangig um die vielen derzeit noch un bebauten bzw. brach liegenden Flächen. Für folgende **räumlichen Lupenräume** sind städtebauliche Entwurfskonzepte erarbeitet worden:

- Lupenraum Südarkaden, Südstraße
- Lupenraum ‚Tacke‘-Areal und ‚Wohninsel‘
- Lupenraum Karl-Gatzweiler-Platz
- Lupenraum MK-Flächen
- Lupenraum Parkplatz westlich Rathaus
- Lupenraum „Klosterhöfe“

Räumliche ‚Lupenräume‘  
ungenutzte Bereiche

Auch der HUMA-Einkaufspark stellt einen Lupenraum dar – der zentralen Bedeutung des Projektes entsprechend.

Die hierzu entwickelten Konzepte stammen vom Architekturbüro ChapmanTaylor, Düsseldorf. Im Rahmen der zeitparallelen Erarbeitung des Hochbau- und Freiraumkonzeptes für den neuen Einkaufspark und des Masterplans ‚Urbane Mitte‘ konnten die Entwurfsvorstellungen für diesen Bereich wechselseitig ausgetauscht und Anregungen berücksichtigt werden. Eine Vielzahl an Optimierungs- und Änderungsvorschlägen, insbesondere aus der Politik und der Bürgerschaft, ist im Rahmen des Entstehungsprozesses für das neue Einkaufszentrum vom Investor und den Planer aufgenommen worden.

Neben den Lupenräumen, die sich auf räumliche Teilbereiche innerhalb der Stadtmitte beziehen, sind **themenspezifische Lupenräume** näher betrachtet worden. Dies sind:

- Lupenraum Bestandsgebäude
- Lupenraum Energieversorgung
- Lupenraum Kultur, Bildung, Freizeit
- Lupenraum Verkehr
- Lupenraum Wege/Grün/Freiflächen

Themenspezifische Lu-  
penräume

### 6.3 Entwurfskonzepte Lupenräume

Bei der Erarbeitung der einzelnen Lupenraumkonzepte standen vor allem städtebauliche Aspekte im Fokus:

- baulich-räumliche Fassung angrenzender öffentlicher Räume (z.B. Straßen, Plätze)
- angemessene Höhenausbildung der geplanten baulichen Strukturen, insbesondere im Bezug auf benachbarte Bestandsgebäude
- Flexibilität konzipierter Kubaturen und Strukturen
- Schaffung lärmabgewandter Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität
- Entwicklung straßenabgewandter Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer
- Unterbreitung von Vorschlägen zur möglichst barrierefreien Überwindung von bestehenden Höhenunterschieden innerhalb des Stadtzentrums, mit dem Ziel, eine wirkungs- und qualitätsvolle Vernetzung von Teilbereichen zu erzielen
- Schaffung von Sichtachsen innerhalb des Zentrums sowie in Richtung freie Landschaft im Westen des Untersuchungsgebietes
- Konzipierung attraktiver öffentlicher Flächen mit hohen Aufenthaltsqualitäten sowie vielfältigen Nutzungsangeboten
- Vernetzung der einzelnen Lupenräume untereinander sowie mit den angrenzenden Bestandsstrukturen; hierbei insbesondere im Zusammenhang mit Baustruktur, Freiraumverknüpfung, Wegebeziehungen, Topografie, Nutzungsvielfalt, städtebaulicher Ausbildung hochwertiger Raumsituationen
- Stärkung Stadtmitte durch Ausbau des Kultur-, Bildungs- und Freizeitangebotes
- Reduzierung Energieverbrauch
- Verbesserung Energieeffizienz
- Erhöhung Anteil erneuerbarer Energiequellen
- CO<sub>2</sub>- Reduktion
- bauliche und gestalterische Aufwertung Bestandsgebäude inkl. Umfeld

Wichtige Aspekte  
Konzeptentwicklung

Nachfolgend werden die einzelnen Lupenraumkonzepte näher erläutert. Für nahezu alle Lupenräume wurden zwei Varianten entwickelt, die unterschiedliche Formen einer empfohlenen Bebauung und die in den jeweiligen Konzepten enthaltene Flexibilität visualisieren. Neben der Erläuterung der Entwurfskonzepte werden für jeden Lupenraum konkrete Empfehlungen für die zukünftige Bebauung und Gestaltung aufgeführt.

### 6.3.1 Lupenraum HUMA-Einkaufspark

Der HUMA-Einkaufspark spielt aufgrund seiner Größe und zentralen Lage innerhalb der Stadtmitte Sankt Augustins eine besondere Rolle. Allerdings sollte der HUMA zukünftig **Teil des** Zentrums, nicht mehr **das** Zentrum sein. Als integraler Bestandteil des Masterplans beeinflusst das Neubaukonzept HUMA aber maßgeblich alle weiteren Empfehlungen zur städtebaulichen Gestaltung der neuen Stadtmitte. Der gestalterisch und funktional heutigen Ansprüchen nicht mehr entsprechende Einkaufspark soll in den nächsten Jahren durch einen Neubau ersetzt werden. Basierend auf den Planungen des Architekturbüros ChapmanTaylor sollen nicht nur die Gebäude, sondern auch das Umfeld nachhaltig aufgewertet werden.

Dieser Zielsetzung folgend sieht das städtebauliche Konzept eine Bebauung vor, die an die vorhandenen Baustrukturen im Zentrum anknüpft und diese ergänzt. Der geplante Gesamtkomplex besteht aus mehreren, als Solitäre wahrnehmbare Baukörper mit einzelnen Straßen- und Platzräumen, die auf unterschiedlichem Niveau an das bestehende Wegenetz der Umgebung anschließen und Alt und Neu miteinander verzahnen. Kernelement des städtebaulichen Konzeptes bildet dabei eine Einkaufshalle' mit einer Vielzahl einzelner Läden zur Schaffung eines für das Zentrum angemessenen Nutzungs- und Branchenmixes. Der Gebäudekomplex öffnet sich zum Marktplatz und zur Südstraße. Der ruhende Verkehr wird auf mehreren Parkdecks in die geplanten Baukörper integriert. Dadurch wird trotz der baulichen Erweiterung viel Raum für hochwertige Freiräume mit guter Aufenthaltsqualität geschaffen.

Die Gebäudekanten begrenzen im Süden den Marktplatz und geben ihm zusammen mit den bestehenden Gebäuden eine klare räumliche Einfassung. Der Haupteingang wird zum Marktplatz mit einer über zwei Geschosse reichenden Glasfassade angeordnet. Der Marktplatz wird so zum Bestandteil des Einkaufsparks. Die Fortführung des Marktplatzes im Inneren des Einkaufszentrums wird durch die Anordnung einer großzügigen Halle erreicht. Durch die Ansiedlung neuer gastronomischer Einrichtungen und ihrer Platzierung am Marktplatz wird eine erhöhte Besucherfrequenz auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten ermöglicht.

Zudem erfolgt durch den Neubau eines zum Marktplatz orientierten Bürgerforums eine räumlich-funktionale Verknüpfung zum bestehenden Rathaus. Das Forum soll insbesondere öffentliche und kulturelle Nutzungen aufnehmen.

Im Westen bildet der Baukörper des Einkaufszentrums Raumkanten zur Fassung des Straßenraums der Rathausallee und im Osten zur Stadtbahntrasse aus. Das Gebäude öffnet sich im Bereich der Nordfassade in Richtung Südarkaden und stellt einen städtebaulichen Bezug durch einen weiteren Ebenen-übergreifenden Innenraum (sog. Marktstraße) und die darauf ausgerichtete Wegeführung her.

Huma als Teil des Zentrums

Bauliche Integration ruhender Verkehr

Gastronomie am Marktplatz

Neue Raumkanten



Die Erweiterung des Einkaufszentrums erfolgt im Osten durch die Überbauung der angrenzenden Stellplatzflächen. Es wird jedoch nicht das gesamte Areal bebaut. Mit der Integration annähernd sämtlicher Stellplatzflächen ins Innere des Gebäudes werden neue, öffentlich nutzbare Freiräume geschaffen. Hierdurch entsteht nördlich des Baukörpers ein öffentlicher Raum, der als Grünfläche mit fließenden Elementen zur Belebung und Auflockerung gestaltet wird.

**Neue Parkanlage**

Das Gebäude weist überwiegend drei Geschosse auf, ist in seiner Höhe gestaffelt und erhält dadurch eine abwechslungsreiche, gegliederte Dachlandschaft. Die Fassaden des Baukörpers werden durch differenziert gestaltete Fassaden in ihren einzelnen Bausteinen abgebildet und erhalten damit eine aufgelockerte Gestaltung.

**Aufgelockerte Gestaltung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt einerseits von Westen durch Zufahrten im Bereich der Rathausallee und andererseits über eine weitere Zufahrt in Form eines Spindelbauwerks im Bereich zwischen Bonner Straße und Stadtbahn. So werden die Verkehre entzerrt und auf verschiedene Zufahrtsbereiche aufgeteilt.

**Entzerrung Kundenverkehr**

Die Stadtbahnhaltestelle wird in das städtebauliche Konzept einbezogen und ebenfalls umgestaltet. Als wichtiges Eingangstor zum Zentrum (Marktplatz / Einkaufszentrum) für Besucher, welche mit der Stadtbahn ankommen, steht hier eine attraktive Gestaltung sowie eine Verknüpfung der Haltestelle mit den zentralen Bereichen im Vordergrund der Planung.

**Stadtbahnhaltestelle als Eingangstor**

Die Anlieferung des Einkaufszentrums erfolgt über eine in weiten Teilen in das Gebäude integrierte bzw. überdeckelte Umfahrung.

Der nördlich des Baukörpers angeordnete Grünraum soll durch eine abwechslungsreiche Gestaltung den öffentlichen Raum auch im Bereich der Südstraße aufwerten und die Aufenthaltsqualität erhöhen. Entlang der Rathausallee wird dieser Grünraum in Form einer Grünachse in Richtung Süden fortgeführt; während im Osten entlang der Stadtbahntrasse die Wegeverbindung in Richtung Haltestelle 'Sankt Augustin Markt' fortgesetzt wird.

Die Gestaltung der Freianlagen reagiert auf den städtebaulichen Entwurf des Einkaufszentrums und integriert das Areal in die bestehenden baulichen Strukturen zwischen Südstraße, Rathausallee und der Stadtbahntrasse.

**Attraktive Freiräume**

Leichte Erdbewegungen in Form von Bodenwellen, die im Kontrast zu den geradlinig verlaufenden Freiflächen stehen, bilden dabei attraktive Freiräume aus.

Das Gestaltungskonzept integriert auch den neuen Marktplatz. Der vorhandene Höhenversatz im Bereich der Marktplatte wird durch eine Treppenanlage auf dem Platz überbrückt. Räume für die Gastronomie, das Bürgerforum und das Rathaus werden klar definiert und zugeordnet; dennoch wird die Fläche als ein Platz auf zwei Ebenen wahrgenommen.

**Platz auf 2 Ebenen**

Durch die geschwungene, ungleichmäßige Ausformung des Geländeversatzes lassen sich weitere Elemente wie Rampen, Mauern oder Wasserspiele einbinden. Die Bepflanzung bleibt transparent und soll ausschließlich durch hochstämmige Bäume gebildet werden. Neben der Berücksichtigung der



funktionalen Aspekte schafft das Plankonzept somit einen Identität stiftenden Ort.

Die Planungen für den HUMA-Einkaufspark und seine benachbarte Umgebung bewirken nach erfolgter Realisierung eine deutliche Aufwertung des Stadtzentrums in vielerlei Hinsicht. Folgende Punkte sind hierbei besonders herauszustellen:

- Schaffung eines urbanen, aus den übergeordneten Planungszielen abgeleiteten Stadtquartiers mit unverwechselbarem, innerstädtischen Charakter
- stadträumliche Aufwertung und Belebung des Stadtzentrums
- Belebung der Innenstadt durch Verbesserung des multifunktionalen Nutzungsangebots für Handel, Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur
- Stärkung der Funktion Sankt Augustins als Mittelzentrum durch Bindung von Kaufkraft
- verbesserte Vernetzung des Plangebiets mit den umliegenden Bereichen, z.B. den Südarkaden, den Nutzungen am Marktplatz, den Wohnquartieren östlich des Stadtbahnhaltepunktes „Markt“
- Belebung des neuen Quartiers durch Vernetzung der Funktionen Arbeiten, Freizeit, Unterhaltung, Kultur, und Gastronomie – Nutzung von Synergieeffekten
- Erneuerung des Marktplatzes zu einem multifunktionalen, modernen Platz als zentralem Bestandteil des städtebaulichen Ensembles mit der Möglichkeit Wochenmärkte, Aktionen und kulturelle Ereignisse durchzuführen
- Integration sowohl der Stadtbahnhaltestelle als auch der Marktplatze im städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzept, verbunden mit einer städtebaulichen und architektonischen Aufwertung
- Verbannung der bislang ebenerdigen, großflächigen Parkplätze aus dem Stadtbild,
- Schaffung von großzügig dimensionierten Grünflächen nördlich und westlich des geplanten Einkaufsparks mit hoher Aufenthaltsqualität
- Aufwertung des Stadtbildes durch Ausformulierung differenzierter Fassaden

#### Aufwertung des Stadtzentrums



### 6.3.2 Lupenraum Südarkaden, Südstraße

Die Umgestaltung des HUMA-Einkaufsparks bezieht auch die südliche Seite der Südstraße ein. Auf dem derzeit als Kundenparkplatz genutzten Bereich soll in Zukunft ein hochwertig gestalteter Park die nördliche Vorzone zum Einkaufspark markieren. Durch den Wegfall der heutigen Hauptzufahrt zum Kundenparkplatz im Bereich der Südstraße und die geplante Verlagerung der Zufahrten an die B 56 und die Rathausallee sowie den geplanten Neubau einer unterirdischen Verbindung der B56 mit der Rathausallee im nördlichen Bereich des Technoparks wird das Verkehrsaufkommen in der Südstraße abnehmen.

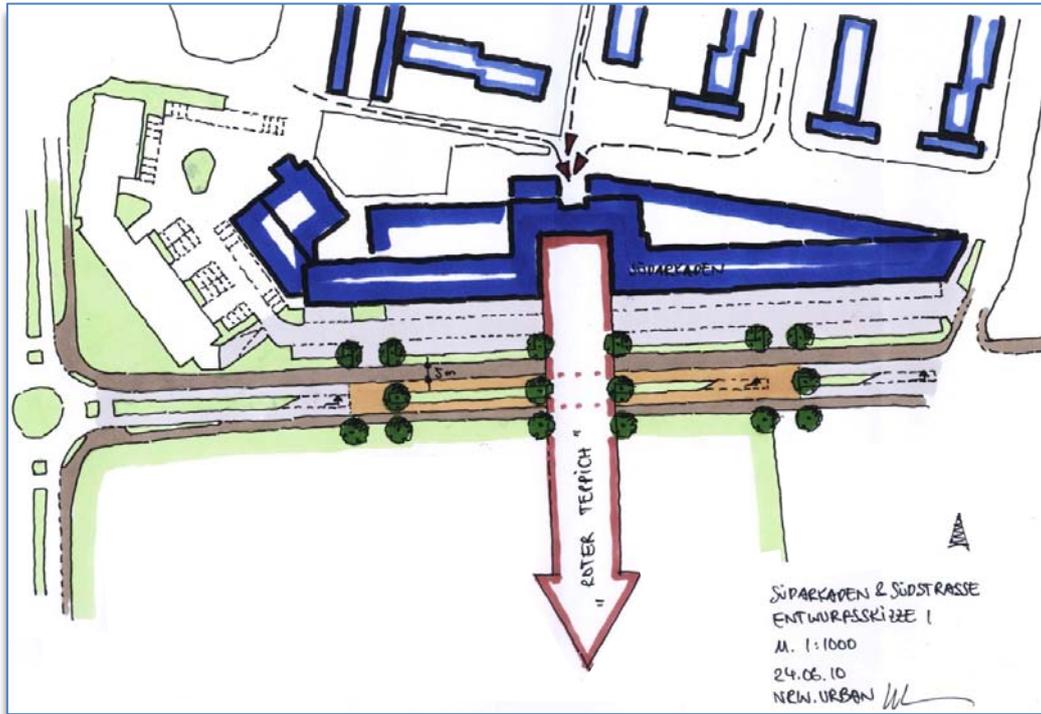
Neuer Park

Die geplante Parkanlage und die Verkehrsabnahme im Bereich der Südstraße werden zu einer deutlichen Aufwertung des Freiraums im Süden der Südarkaden führen. Als ebenfalls positiv ist die geplante großzügige Wegeverbindung vom HUMA-Einkaufspark zu den Südarkaden aufzuführen, die eine stärkere Verknüpfung dieser beiden Nutzungsbausteine zum Ziel hat.

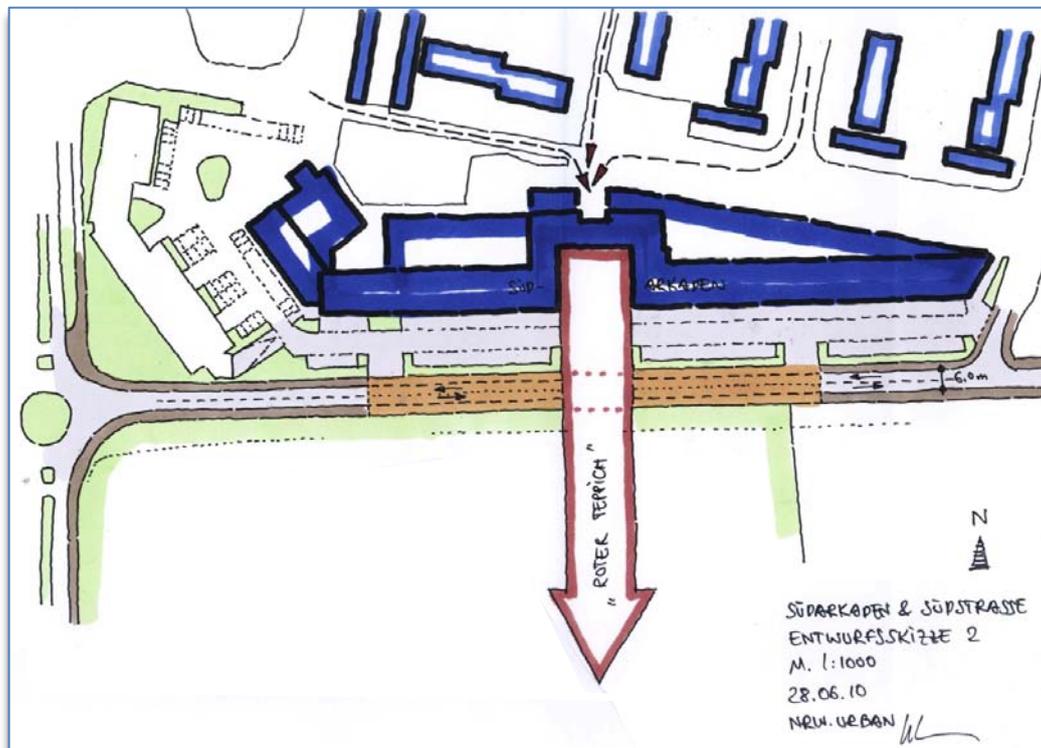
Verknüpfung HUMA-Südarkaden durch Weg

Diese Verknüpfung muss aber auch aus Richtung der Südarkaden aktiv unterstützt werden. Hierzu wird vorgeschlagen, zumindest die auf dem Grundstück der Südarkaden entlang der Südstraße befindlichen Hecken und Büsche deutlich zurückzuschneiden, um zu gewährleisten, dass das Einzelhandelsangebot im Erdgeschoss der Südarkaden besser wahrgenommen wird. Insbesondere nach Fertigstellung des Parks ist eine gute Einsehbarkeit der einzelnen Ladenlokale und Restaurants zur Erhöhung der Kundenfrequenz entscheidend. Dieser Maßnahmenvorschlag ist für den privaten Eigentümer mit verhältnismäßig geringem finanziellen Aufwand verbunden. Weitergehend sollte aber auch die Neugestaltung der Parkplätze und der Eingangsbereiche der einzelnen Ladenlokale in die Diskussion mit dem Eigentümer eingebracht werden.

Verbesserung Einsehbarkeit Einzelhandel Südarkaden



Lupenraumkonzept Südarkaden, Südstraße: Entwurfsvorschlag 1



Lupenraumkonzept Südarkaden, Südstraße: Entwurfsvorschlag 2

Neben den beschriebenen Pflanzflächen stellt die großzügig dimensionierte sowie derzeit noch viel befahrene Südstraße eine weitere Barriere, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer, dar. Durch die zu erwartende Verkehrsabnahme auf der Südstraße nach erfolgter Realisierung des HUMA-Neubaus wird die Umgestaltung der Fahrbahn empfohlen. Ziel jeder Umgestaltung muss es sein, den Kunden den Übergang vom HUMA zu den Südarkaden und umgekehrt zu erleichtern. Dadurch können die Einzelhandelsnutzungen im HUMA und in den Südarkaden stärker miteinander verknüpft werden und sich bei intelligenter Planung und Abstimmung sinnvoll ergänzen.

Aufwertung Wege-  
beziehung  
HUMA-Südarkaden

Für die **Südstraße** wird im **Entwurfsvorschlag 1** eine Reduzierung des Fahrbahnquerschnittes von derzeit rd. 13 m auf 10,50 m vorgeschlagen. Neben einem 5 m breiten Fuß- und Radweg entlang des Grundstücks der Südarkaden werden pro Fahrtrichtung eine Fahrspur sowie eine mittige Grüninsel empfohlen. Im Bereich des mittigen Grünstreifens werden für die von Westen kommenden PKWs zwei Linksabbieger zu den vorhandenen Kundenparkplätzen an den Südarkaden vorgeschlagen.

Umgestaltung und  
Rückbau Südstraße

Desweiteren ist zur Aufhebung der Barrierewirkung der Südstraße und zur stärkeren Verzahnung des Vorbereiches der Südarkaden mit der geplanten Parkanlage ein Materialwechsel in der Fahrbahn der Südstraße im Abschnitt zwischen den beiden existierenden Kundenparkplatzzufahrten für die Südarkaden sowie vereinzelte nordsüdorientierte Baumreihen vorgesehen. Im Bereich der neuen Wegeverbindung zwischen den Südarkaden und dem HUMA-Einkaufspark wird zudem eine neue Bushaltestelle vorgeschlagen, um diesen Bereich zusätzlich zu beleben und die Kundenfrequenz für die Einzelhandelsnutzungen zu erhöhen. Der **Entwurfsvorschlag 2** sieht eine noch stärkere Reduzierung des Fahrbahnquerschnittes auf 6 m sowie ebenfalls einen Materialwechsel im Fahrbahnbereich vor.

Neue Bushaltestelle



Lupenraum „Wohninsel“ und ‚Tacke‘-Areal

### 6.3.3 Lupenraum „Wohninsel“, Tacke-Areal

Im Kreuzungsbereich der Südstraße mit der Stadtbahntrasse befinden sich rd. 15 Wohngebäude. Als freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser strahlen sie mit ihrer verstreuten Anordnung einen fast dörflichen Charakter aus. Sie wirken im Vergleich zu den benachbarten baulichen Großstrukturen (HUMA-Einkaufspark, Südarkaden, Tacke-Ruine) wie städtebauliche Fremdkörper im Stadtzentrum.

Der geplante HUMA-Neubau wird im Vergleich zum bestehenden Einkaufspark noch weiter Richtung Norden rücken, d.h. der Abstand zwischen dem neuen HUMA-Einkaufspark und den Wohngebäuden im Bereich „Wohninsel“ wird sich deutlich verringern. Damit einhergehend wird sich die Bebauungsdichte in dem derzeit noch unbebauten Bereich (Kundenparkplatz) südlich und westlich der „Wohninsel“ erhöhen. Die sehr lockere und flächenextensiv angeordnete Wohnbebauung steht bereits heute nicht im Einklang mit der umliegenden Situation. Sie wird vom Maß der baulichen Nutzung einem Stadtzentrum nicht gerecht. Dieser Tatbestand wird sich nach Realisierung des geplanten HUMA-Neubaus noch verschärfen. Daher wird empfohlen, langfristig die Wohnbebauung in diesem Bereich durch eine dem Zentrum gerecht werdende Bebauung und Nutzung zu ersetzen. Als Ergänzung zu den Einzelhandelnutzungen in den Südarkaden und im HUMA-Einkaufspark schlägt NRW.URBAN die Platzierung eines Solitärbaukörpers zur Nutzung durch Einzelhandel vor. Dieses Gebäude entwickelt eine klare baulich-räumliche Kante an der östlichen Seite des geplanten Parks. Durch die Ansiedlung zusätzlicher, die vorhandenen Angebote in den Südarkaden und die neuen Angebote im Einkaufspark ergänzender Handelseinrichtungen wird der gesamte Bereich der Südstraße sowie des geplanten Parks aufgewertet und zusätzlich belebt.

Die in den **Entwurfsskizzen 1 und 2** dargestellten Gebäude bilden eindeutige Raumkanten zur Südstraße und zum geplanten HUMA-Park. Einhergehend mit der geplanten Bebauung entlang der Rathausallee (siehe Lupenraumkonzept ‚MK-Flächen‘) sowie dem HUMA-Neubau wird der Park allseits baulich-räumlich gefasst und kann somit städtebaulich gesehen als großzügiger grüner Platz wahrgenommen und genutzt werden. Hierbei wirkt der Park als qualitätsvolle und das Stadtbild bereichernde Aufenthalts- und Verteilerebene zwischen den angrenzenden Nutzungen, insbesondere den empfohlenen Einzelhandelseinrichtungen.

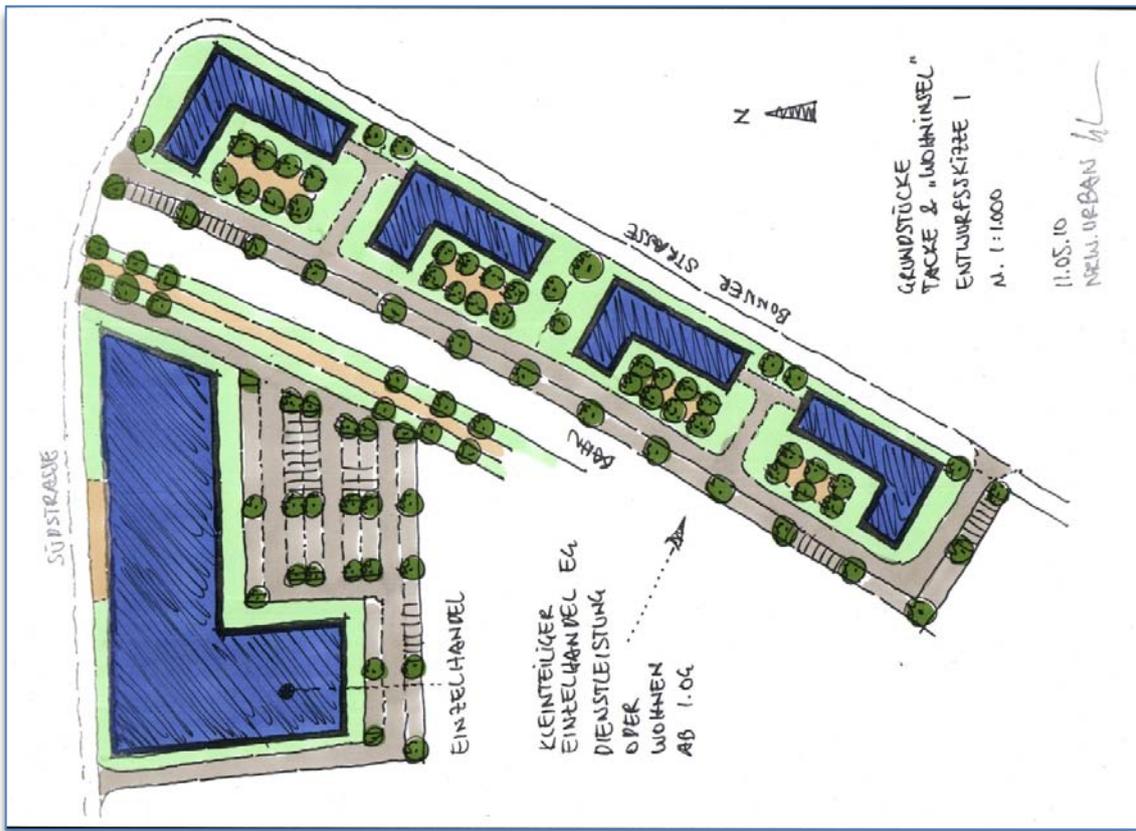
Das ehemalige Möbelhaus Tacke befindet sich in einem verfallenen baulichen Zustand. Graffiti und andere Spuren von Vandalismus lassen die Bau ruine und ihr Umfeld in einem desolaten Zustand erscheinen. Aufgrund seiner besonders exponierten Lage entlang der B 56 und am Kreuzungspunkt mit der Südstraße ist der heutige Zustand von besonderer Brisanz, da sich für die von Norden über die B 56 kommenden Betrachter das Stadtzentrum von Sankt Augustin auf unerfreuliche Art und Weise ankündigt.

Städtebaulicher Fremdkörper

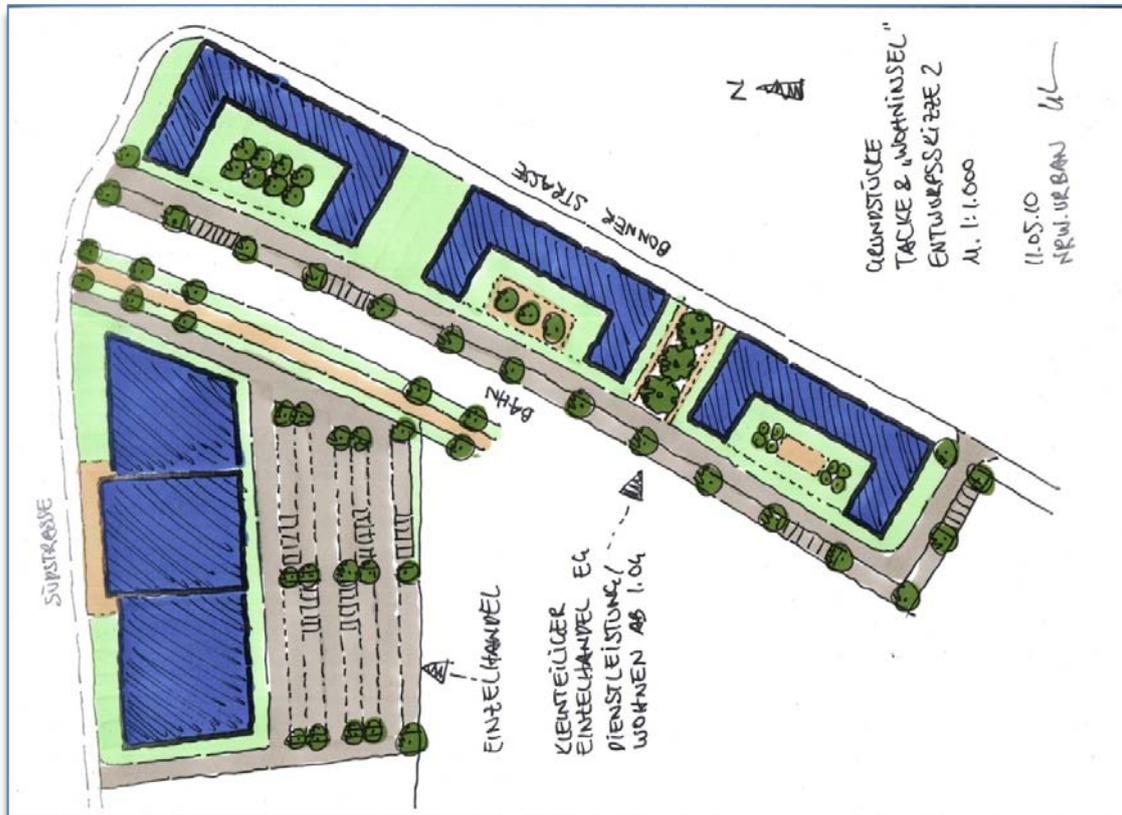
Komplementärer Einzelhandel im Bereich „Wohninsel“

Baulich-räumliche Fassung des Parks

Bauruine ‚Tacke‘



Lupenraum „Wohninsel“ und ‚Tacke‘ Areal: Entwurfsvorschlag 1



Lupenraum „Wohninsel“, Tacke Areal Entwurfsvorschlag 2

Nach erfolgtem Abriss des ‚Tacke‘-Gebäudes wird eine aufgelockerte Anordnung mehrerer die B 56 begleitender Baukörper vorgeschlagen. Diese fassen zum einen den Straßenraum der B 56 und der Südstraße und deren Kreuzungspunkt, sie ermöglichen jedoch zugleich eine gewisse Transparenz. Durch die gestalteten Freiräume zwischen den konzipierten Gebäuden hindurch ergeben sich von der B 56 an verschiedenen Standorten interessante Sichtbeziehungen ins Stadtzentrum und zum geplanten HUMA-Neubau.

**Transparenz durch Baukörperanordnung**

Die 3-4 geplanten Gebäude werden über eine neue bahnparallele Straße erschlossen, die an die B 56 und die Südstraße angebunden werden kann. Entlang der Bahntrasse sind öffentliche Besucherstellplätze vorgesehen.

Durch die Aufteilung des Geländes in verschiedene Baufelder wird eine abschnittsweise Realisierung der geplanten Bebauung ermöglicht. Zudem könnten verschiedene Investoren für eine Realisierung gewonnen werden, wodurch wird das Projektrisiko bezogen auf die gesamte Fläche verteilt wird.

**Aufteilung des Projektrisikos**

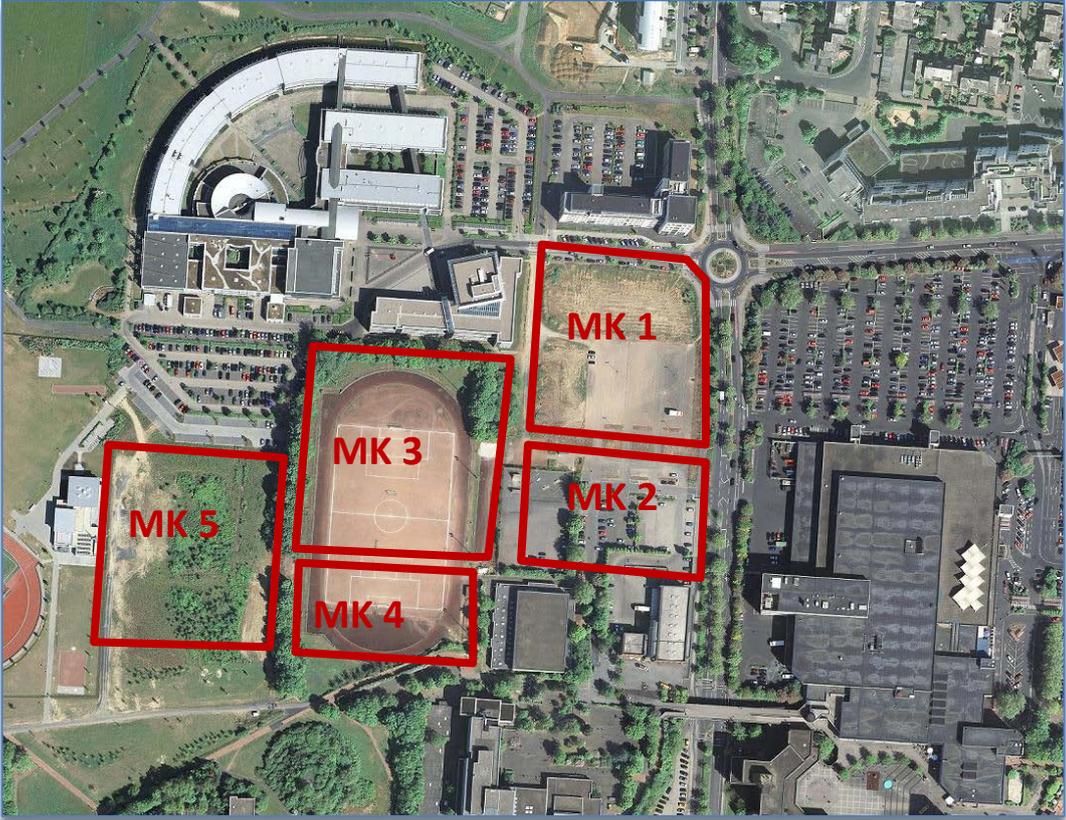
Durch die konzipierte L- bzw. U-Form der Baukörper können auf den straßenabgewandten Seiten qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche im Freien mit Innenhofcharakter entstehen. Falls erforderlich, ist zur Bahntrasse hin die Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen gut mit dem Bebauungskonzept vereinbar.

**Qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche**

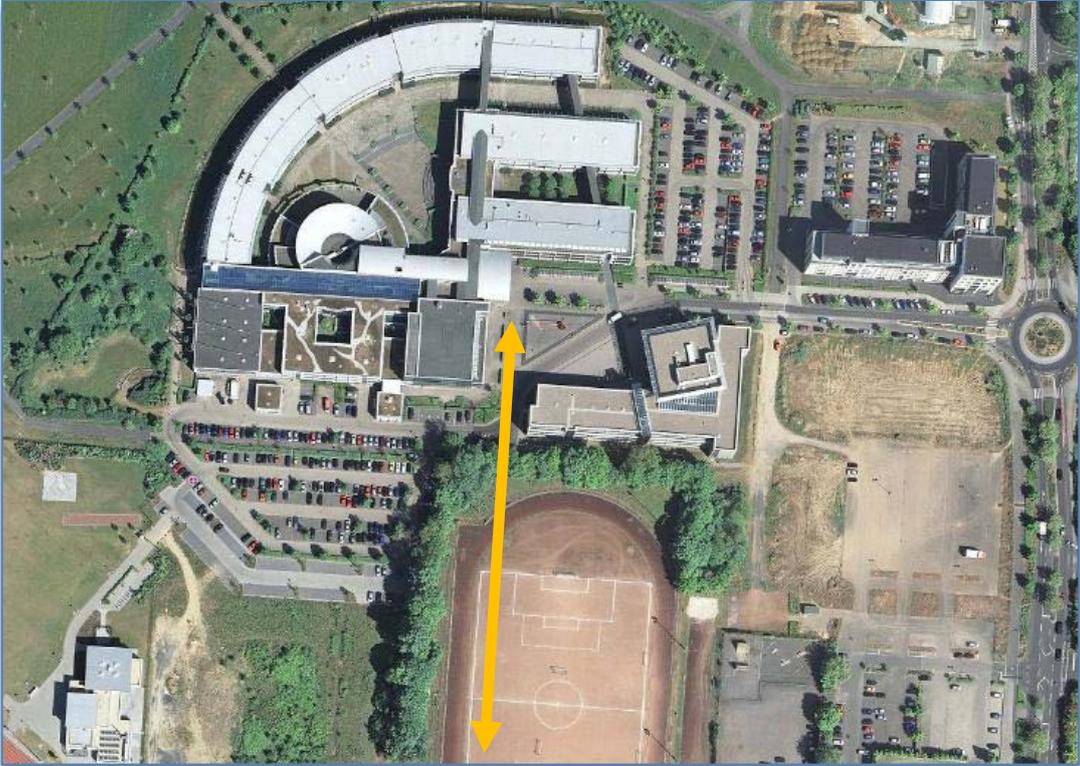
Während für die Erdgeschossenebenen kleinteiliger Einzelhandel empfohlen wird, können die darüber angeordneten Geschosse sowohl für Dienstleistungen als auch als Wohnungen angeordnet werden. Denkbar wäre am Eingangsbereich zum Zentrum und auf dem Weg nach Siegburg oder Bonn auch ein Hotelneubau.

Trägt man der exponierten Lage des nördlichen Baukörpers als ‚Eingangstor‘ zur Stadtmitte Rechnung, empfiehlt es sich, diesen Eckpunkt mit einer baulich-räumlich gefassten Baustruktur und einer besonderen Architektur besonders zu akzentuieren. Von der Realisierung eines einzelnen langgestreckten Großbaukörpers auf dem Gelände wird aus städtebaulicher Sicht zwingend abgeraten.

**nördliches Eingangstor zur Stadtmitte**



Lupenraum MK-Flächen



Lage der geplanten ‚Campus-Magistralen‘ gemäß Entwurfsvorschlag

### 6.3.4 Lupenraum MK-Flächen

Dieser insgesamt rund 8 ha umfassende Teil des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Zentrum West ist noch vollständig unbebaut. Die hier vorgefundenen Schotter- und Sukzessionsflächen trennen die Hochschule Rhein-Sieg und das Haus des Handwerks und der Wirtschaft baulich-räumlich vom Zentrumskern rund um den Marktplatz ab. Die weitläufigen Flächen zwischen der Hochschule im Norden, der Rathausallee im Osten, dem Franziskus-Seniorenzentrum im Süden und dem Sportplatz im Westen eröffnen die Möglichkeit, den Zentrumskern rund um den Karl-Gatzweiler-Platz sowohl baulich-räumlich als auch funktional mit der Hochschule und den daran anschließenden Strukturen wirkungsvoll zu verbinden. Die Größe des Gesamtareals ermöglicht die Ausbildung einer Vielzahl unterschiedlicher Gebäude, macht damit einhergehend aber die Ausbildung neuer innerer Erschließungsstraßen erforderlich.

Die unmittelbar nördlich an die MK-Flächen angrenzende Hochschule wurde bereits 6 Jahre nach ihrer Eröffnung erstmals im Jahr 2005 baulich Richtung Süden erweitert. Um der Hochschule auch in Zukunft Flächen für zu erwartende zusätzliche Erweiterungsbauten anbieten zu können, wird empfohlen, die südlich an den zentralen Gebäudekomplex anschließenden Flächen für Hochschülerweiterungszwecke vorzuhalten. Für eine Neubebauung wird eine kammartige Baustruktur vorgeschlagen, die den organisatorischen Anforderungen an ein Hochschulgebäude nachkommt. Diese Struktur öffnet sich in Richtung der westlich angrenzenden Freiflächen und schafft an der östlich geplanten, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße eine klare Raumkante.

Den konzipierten Gebäudekomplex flankierend wird eine großzügig dimensionierte Vorzone, die ausschließlich Fußgängern und Radfahrern vorbehalten ist, vorgeschlagen. Diese „Campus-Magistrale“ knüpft im Norden an den existierenden Hochschulplatz entlang der Grantham-Allee an und wird von seinem südlichen Ende weiter bis zum Karl-Gatzweiler-Platz über die bestehende Brücke oberhalb der Rathausallee geführt. Dem Entwurfskonzept entsprechend entstehen abwechslungsreiche baulich gefasste Raumsequenzen sowie eine neue qualitätsvolle Wegeverbindung von der Haltestelle Markt bis zur Hochschule, die mit ihren geplanten Erweiterungsbauten deutlich näher an den Karl-Gatzweiler-Platz rückt. Bei einer weiteren Verlängerung des vorgeschlagenen Gebäudekomplexes für die Hochschule Richtung Süden könnte diese sogar von der nördlichen Marktplatzkante und dem Brückenbauwerk oberhalb der Rathausallee aus eingesehen werden.

Die Flächen östlich und südlich des existierenden Hochschulkomplexes werden heute als ebenerdige Großparkplätze von Angestellten und Studierenden genutzt. Diese Nutzung ist städtebaulich unattraktiv und wird dem urbanen Anspruch an ein Stadtzentrum nicht gerecht. Daher wird für die zukünftige Weiterentwicklung der Hochschule empfohlen, die Parkplätze durch Parkpaletten bzw. Parkhäuser zu ersetzen. Neben der Möglichkeit, mit Hilfe von ansprechend gestalteten Parkhäusern das Umfeld aufzuwerten sowie die öffentlichen Straßenräume baulich zu fassen, können damit neue Flächenpotentiale für eine Folgenutzung aufgeschlossen werden.

In den vorgelegten Entwurfskonzepten wird ein Parkhaus westlich des Hochschulgebäudes auf der Fläche der jetzigen Stellplatzanlage vorgeschlagen. Für den Erweiterungskomplex wird zum existierenden Sportplatz die Realisierung eines nordsüdorientierten Parkhausriegels vorgeschlagen.

8 ha Potentialfläche

Hochschülerweiterungsflächen

„Campus-Magistrale“

Parkhäuser statt ebenerdige Parkflächen



Lupenraum MK-Flächen: Entwurfsvorschlag 1



Lupenraum MK-Flächen: Entwurfsvorschlag 2

Dieser ermöglicht die bauliche Fassung von geschützten innenhofartigen Freibereichen innerhalb der geplanten Kammstruktur. Zudem kann er Lärmschutzfunktionen zwischen dem Sportplatz und den Erweiterungsbauten übernehmen. Aus den oberen Geschossebenen des geplanten Hochschulkammgebäudes ergeben sich freie Blicke in die westlich anschließende Landschaft. Der konzipierte Hochschülerweiterungskomplex ist aufgrund seiner Kammstruktur besonders prädestiniert für eine bauabschnittsweise Realisierung.

Östlich der geplanten Hochschülerweiterung ist eine Bebauungsstruktur vorgesehen, die entlang der geplanten neuen Erschließungsstraßen klar ausgebildete Raumkanten entstehen lässt. Die Bebauung kann hierbei sowohl in Form geschlossener Blockstrukturen oder durch die Platzierung einer Vielzahl freistehender Gebäude erfolgen. Beide Alternativen erzeugen neben der vorgenannten Ausbildung städtebaulich gefasster Straßenabschnitte straßenabgewandte Freiflächen mit Innenhofcharakter, die als ruhige und dem Verweilen dienende Grünflächen wertvolle Angebote für die Nutzer und Bewohner dieser Gebäude darstellen.

Entlang der geplanten Straßen sind beidseitig Fuß- und Radwege sowie straßenparallele Stellplätze vorgesehen. Zur Aufwertung des öffentlichen Raums wird zusätzlich die Anordnung von großkronigen Bäumen beidseits der konzipierten Straßen vorgeschlagen. Die Straßenraumgestaltung ermöglicht einhergehend mit der konzipierten Bebauung die Ausbildung städtischer Räume, die urbane Qualitäten entfalten können. In beiden Alternativen wurde das bestehende Postgebäude, das nördlich an den Vorbereich des Rhein-Sieg-Gymnasiums angrenzt, überplant, um eine stärkere baulich-räumliche Fassung der östlich anschließenden Rathausallee sowie eine wirkungsvollere Verzahnung der geplanten baulichen Strukturen in diesem Bereich zu ermöglichen. Die Bebauungs- und Erschließungsvorschläge lassen sich jedoch ebenfalls problemlos bei Erhalt des Postgebäudes realisieren. In diesem Fall werden die drei in der Entwurfsskizze 2 geplanten Baukörper entfallen.

Zur stärkeren Belebung der Rathausallee wird als freiraumplanerisches Pendant zum geplanten Freibereich östlich der Rathausallee entlang des geplanten HUMA-Neubaus, in dem eine Grünfläche sowie eine fußläufige Wegeverbindung vorgesehen ist, ein breit angelegter Vorbereich in Form einer Fußgängerzone sowie ein Radweg vorgeschlagen, um den hier empfohlenen Einzelhandelsnutzungen innerhalb der Erdgeschosebenen entlang der Rathausallee eine angemessenen Vorzone anzubieten. Diese kann beispielsweise durch gastronomische Einrichtungen mit in Anspruch genommen werden, um diesen Bereich stärker zu beleben und somit langfristig attraktiver zu machen.

Die Summe der durch die vorliegende Planung konzipierten Gebäude führt nach vollständiger Realisierung zur Ausbildung eines neuen Quartiers im Zentrum Sankt Augustins sowie zur baulich-räumlichen sowie funktionalen Vernetzung der heute noch voneinander getrennten Bereiche des Marktplatzes und der Hochschule Rhein-Sieg. Neben kleinteiligen Einzelhandels-einrichtungen in den Erdgeschosebenen entlang der Rathausallee werden zusätzlich Gastronomie- und Freizeit- bzw. Sportnutzungen vorgeschlagen. Desweiteren werden insbesondere hochschulaffine Wohn- und Dienstleistungsnutzungen innerhalb der östlich des Hochschülerweiterungskomplexes befindlichen Flächen empfohlen. Diese sind in einem Gebäude gemischt oder als in getrennten Häusern konzentriert vorstellbar.

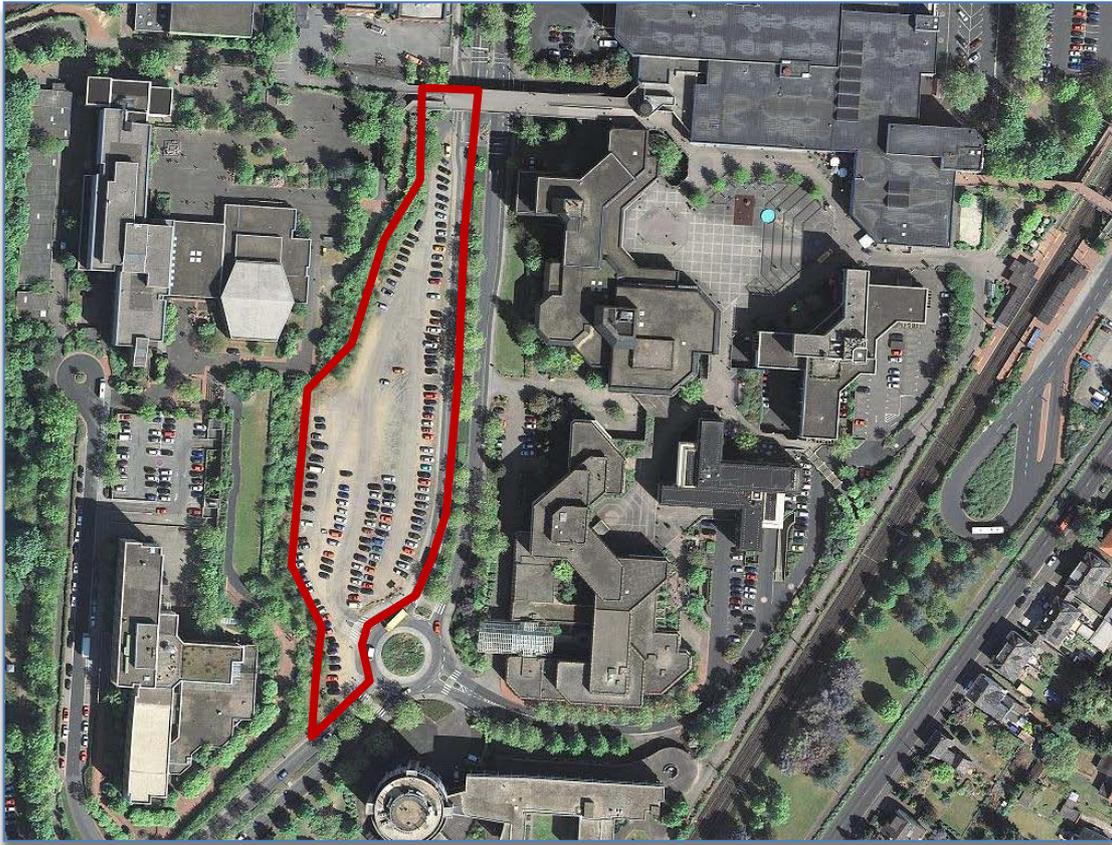
Freie Blicke in die Landschaft

Neues Quartier in der Stadtmitte

Städtische Räume als Grundlage für Urbanität

Großzügige Vorzone entlang Rathausallee

Hochschulaffine Nutzungsmischung



Lupenraum Parkplatz westlich Rathausallee



Kreisel, Anlieferung zwischen Konrad-Adenauer-Stiftung und Rathaus, fehlende Treppenanlage

### 6.3.5 Lupenraum Parkplatz westlich Rathausallee

Der Bereich westlich des Rathauses und der Konrad-Adenauer-Stiftung wird heute durch eine ungestaltete Schotterfläche geprägt, die als Stellplatz genutzt wird. Das äußere Erscheinungsbild dieser Fläche sowie deren Nutzung werden dem Anspruch an ein urbanes Stadtzentrum in keiner Weise gerecht.

Der Stellplatz wird räumlich durch mit Bäumen und Büschen bewachsene Böschungsf lächen begrenzt. Die auf die ehemalige Kiesgrubennutzung zurückzuführenden Böschungen trennen die westlich anschließenden Bereiche rund um das Rhein-Sieg-Gymnasium und das Finanzamt von den zentralen Einrichtungen rund um die Marktplatte ab. Zwischen dem Brückenbauwerk über der Rathausallee und der Einmündung der Hubert-Minz-Straße existiert auf einer Länge von ca. 350 m keine Wegeverbindung von der Marktplatte zum Finanzamt oder zum Rhein-Sieg-Gymnasium.

Zur stärkeren baulich-räumlichen Vernetzung der Bereiche östlich und westlich des Parkplatzareals wird eine Neubebauung vorgeschlagen. Den vorgelegten Entwurfskonzepten entsprechend wird dadurch der Straßenraum der Rathausallee räumlich gefasst und es wird im Bereich des Kreisverkehrs westlich des Hauptzugangs zur Konrad-Adenauer-Stiftung eine qualitätsvolle neue Adresse entstehen. Es wird am Kreisverkehr ein Gebäudekopf ausgebildet, der baulich den Ansprüchen an ein urbanes Zentrum gerecht werden kann. Es werden zwei bis drei die Rathausallee begleitende Gebäudestrukturen empfohlen, die als L- oder U-förmige Gebäudekörper zur westlich angrenzenden Böschung hin geöffnet sind. Durch die konzipierte Gebäudeanordnung entstehen in Kombination mit den Böschungsf lächen baulich sowie topografisch gefasste Freibereiche mit Innenhofcharakter, die dem ruhigen Aufenthalt auf der straßenabgewandten Seite dienen.

Zur Verknüpfung der Bereiche westlich und östlich des Parkplatzareals mit der geplanten Bebauung wird eine neue ostwestorientierte Wegeverbindung vorgeschlagen. Diese führt von der Marktplatte im Bereich zwischen Rathaus und Konrad-Adenauer-Stiftung über eine Treppenanlage auf das Niveau der Rathausallee. Nach Querung der Rathausallee wird die Wegeverbindung zwischen die geplanten Baukörper in Richtung Böschungsfuß geführt, um von hier über eine weitere Treppenanlage in die höher gelegenen Bereiche zwischen Gymnasium und Finanzamt zu münden. Im Rahmen einer weiteren Vertiefung dieses Entwurfskonzeptes ist zu prüfen, ob die vorgeschlagene Wegeverbindung barrierefrei ausgebildet werden kann. Zusätzlich ist zu prüfen, in wieweit die Anbindung einer neuen Wegeverbindung an die Marktplatte mit den Platz- und Raumanforderungen des zwischen dem Rathaus und der Konrad-Adenauer-Stiftung befindlichen Anlieferungsbereiches in Einklang gebracht werden kann.

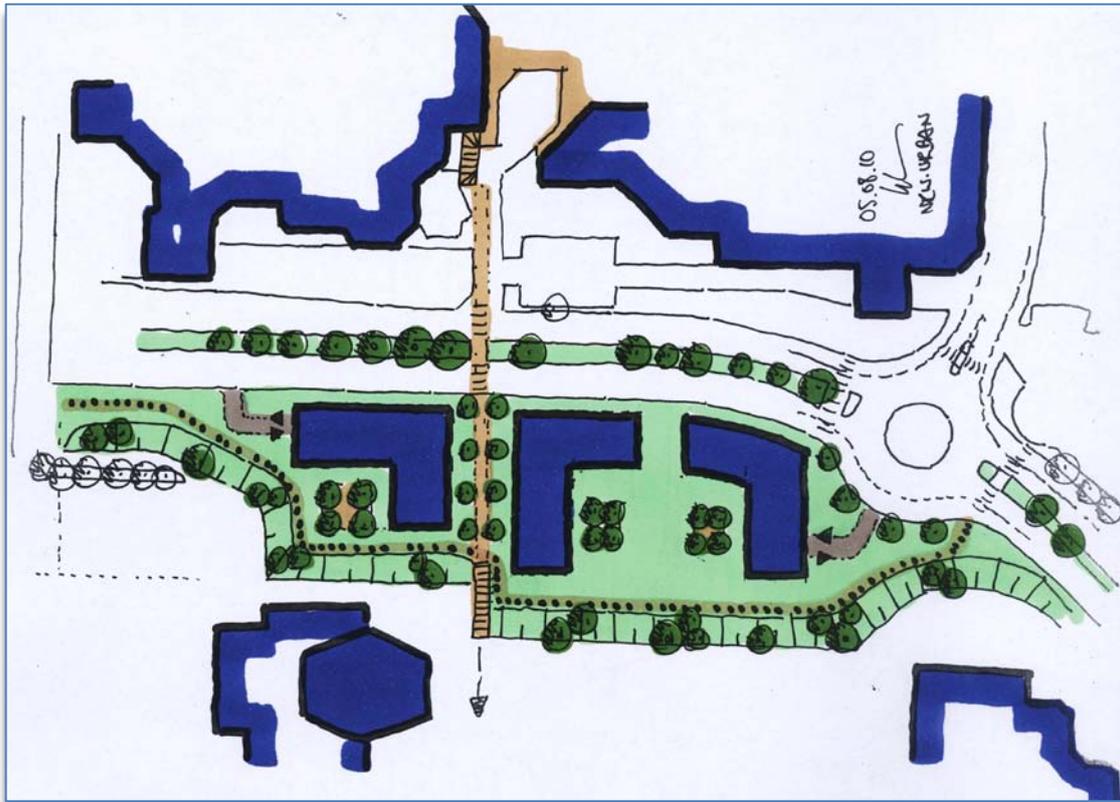
Die Ansiedlung neuer Nutzungen auf dem Gelände des heutigen Parkplatzes ist maßgeblich von den Qualitäten des direkten Umfeldes abhängig. Hierzu zählt insbesondere die Möglichkeit einer attraktiven und kurzen Wegeverbindung zum Karl-Gatzweiler-Platz und in Richtung Haltestelle Markt. Die Realisierung der vorgeschlagenen Wegeverbindung würde maßgeblich zur stärkeren Vernetzung der benannten Bereiche beitragen.

Böschung als Barriere

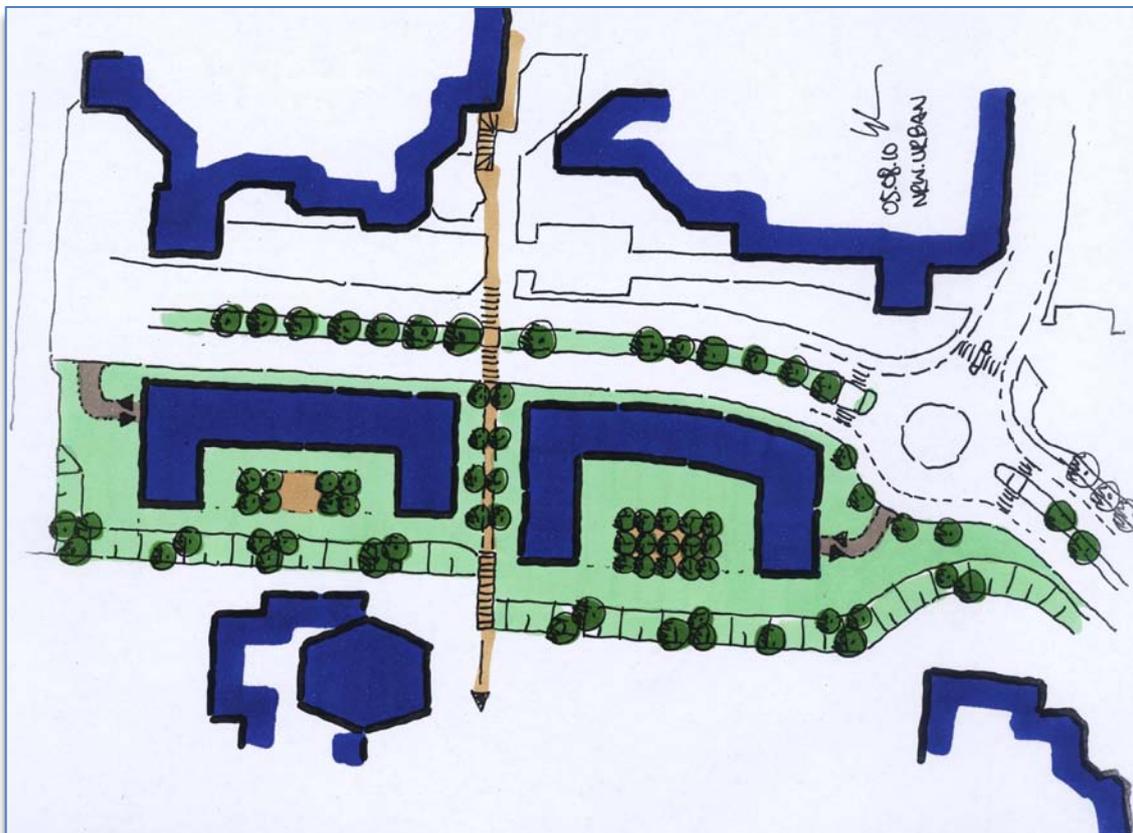
Neue Adresse an der Rathausallee

Neue Wegeverbindung zur Aufhebung von Barrieren

Stärkere Vernetzung von Bereichen



Lupenraum Parkplatz westlich Rathaus: Entwurfsvorschlag 1



Lupenraum Parkplatz westlich Rathaus: Entwurfsvorschlag 2

Durch die geplante Wegebeziehung würde die Notwendigkeit entfallen, sich als Fußgänger in die unwirtlichen Bereiche unterhalb der Marktplatte begeben zu müssen. Heute müssen sich Fußgänger, die auf direktem Weg vom Karl-Gatzweiler-Platz zum beschriebenen Parkplatzareal gelangen wollen, über eine Treppenanlage im Bereich der Musikschule und von hier unterhalb der Marktplatte bewegen.

Entlang des Böschungsfußes wird westlich der geplanten Bebauung eine zusätzliche Wegeverbindung vorgeschlagen. Diese kann losgelöst vom PKW-Verkehr auf der Rathausallee von der Fußgängerbrücke oberhalb der Rathausallee bis zum Kreisverkehr westlich der Konrad-Adenauer-Stiftung in Nord-Süd-Richtung geführt werden.

Zur Erschließung der beiden Gebäudekomplexe werden Anschlüsse im Bereich des vorgenannten Kreisverkehrs und südlich an die Brücke oberhalb der Rathausallee vorgeschlagen. Die erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen. Nach Realisierung der empfohlenen Bebauung entfallen die derzeitigen Stellplätze auf dem Parkplatzareal vollständig. Diese zu Geschäfts- und Bürozeiten nahezu vollständig belegten Parkplätze müssen im Rahmen eines Parkraumbewirtschaftungskonzeptes für den gesamten Zentrumsbereich und die hieran angrenzenden Flächen, insbesondere für den Bereich der Steyler Missionare sowie des Klinikgeländes neu untersucht werden. Ein Ersatz dieser Stellplätze an anderer Stelle scheint erforderlich.

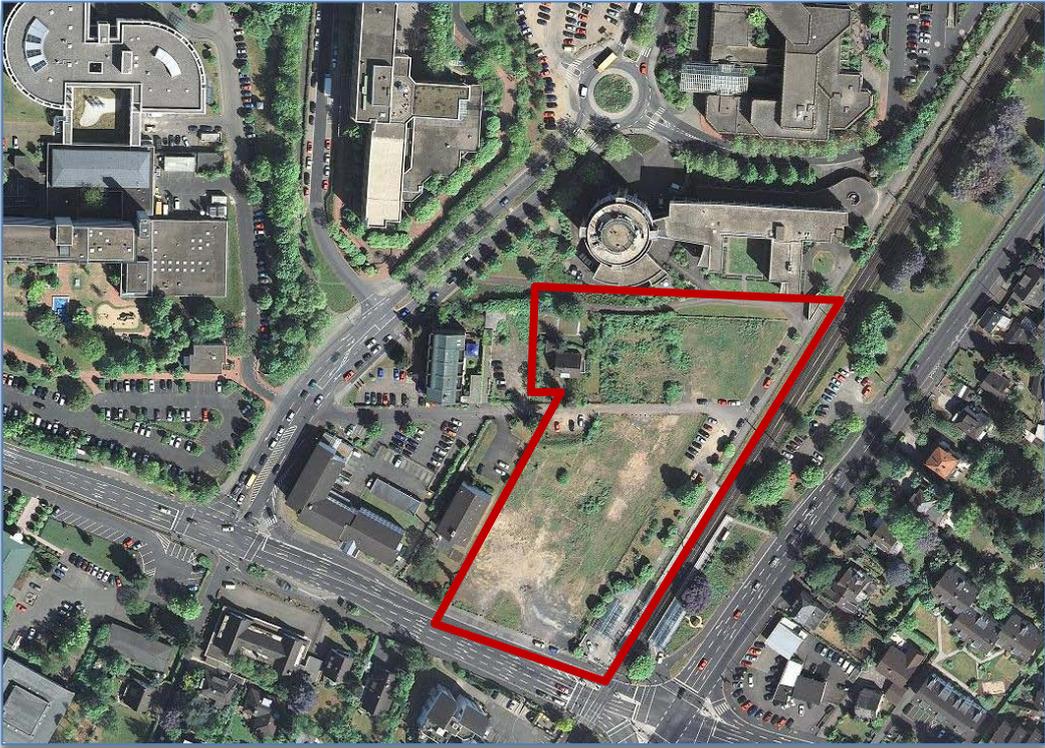
In der **Entwurfsskizze 2** wird zusätzlich zur Bebauung der Parkplatzfläche ebenfalls die Bebauung des nördlich anschließenden Bereichs empfohlen. Diese Fläche liegt derzeit oberhalb des Geländeniveaus der Rathausallee. Die Fläche beinhaltet einen Fußweg sowie kleine Teilbereiche des Schulhofes des Rhein-Sieg-Gymnasium. Die Böschung nähert sich von der Aula des Gymnasiums Richtung Norden immer mehr der Rathausallee bis sie im Bereich der Fußgängerbrücke nur noch wenige Meter von der Straßenfläche trennt. Böschungsfächen in der Stadtmitte entsprechen nicht dem Erscheinungsbild eines urbanen Zentrums. Zudem ist der Bereich zwischen Böschung und Rathausallee derzeit aufgrund seiner Flächengeometrie nicht für bauliche Zwecke verwertbar.

Es wird daher vorgeschlagen, die Böschung so weit wie möglich Richtung Westen zu verlagern und die dadurch gewonnene Fläche abzutragen, um sie auf das Niveau der Rathausallee zu bringen. Durch diese Maßnahme entsteht die Möglichkeit, diesen Bereich ebenfalls einer baulichen Nutzung zuzuführen und die Rathausallee im Westen vom Kreisverkehr an der Konrad-Adenauer-Stiftung bis zur Südstraße baulich räumlich wirkungsvoll zu fassen. Zudem könnte mittels eines zweiten U-förmigen Baukörpers in Kombination mit der westlich anschließenden Böschung ein weiterer qualitätsvoller sowie räumlich gefasster Freiraum abseits der Rathausallee ausgebildet werden.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den zentralen Nutzungen rund um die Marktplatte werden für diesen Bereich Dienstleistungsnutzungen sowie besondere Wohnnutzungen (z.B. Seniorenwohnen). Der neu gewonnene Bauplatz an der Rathausbrücke ist auch prädestiniert für ein zweites Rathausgebäude, um die Verwaltung auch weiterhin im Zentrumskern zu bündeln.

## Parkierungskonzept

## Änderung des Geländeniveaus zur Schaffung neuer Bauflächen



Bereich Klosterhöfe



Lupenraumkonzepte „Klosterhöfe“

### 6.3.6 Lupenraum Klosterhöfe

Die rd. 1,2 ha umfassende Fläche ist aufgrund ihrer Exponiertheit als südliches ‚Eingangstor‘ zur Stadtmitte von besonderer Bedeutung für die zukünftige Entwicklung des Stadtzentrums. Der Zentrumsbereich kündigt sich für die von Süden über die B 56 bzw. von Osten über die Hennefer Straße kommenden Bewohner, Nutzer oder Besucher als ungestalteter und der Sukzession überlassener Bereich an. Das Erscheinungsbild dieser unbebauten Fläche wird dem Anspruch an ein urbanes Stadtzentrum, insbesondere an diesen sehr exponierten Standort in keiner Weise gerecht.

**Südliches Eingangstor  
zur Stadtmitte**

Um die Möglichkeiten für eine vollflächige Umnutzung dieses Bereiches zu schaffen, wird der Abriss des letzten entlang des Sonnenwegs aufstehenden Wohngebäudes empfohlen. Als Bebauung wird eine Struktur vorgeschlagen, die sowohl zur Arnold-Janssen-Straße als auch zur Stadtbahntrasse eine baulich wirksame Raumkante ausbildet. Dadurch besteht die Möglichkeit, das Stadtzentrum an seiner südöstlichen Ecke baulich zu fassen und im Bereich des Kreuzungspunktes der Arnold-Janssen-Straße mit der B 56 die Voraussetzungen für einen qualitativollen baulichen Auftakt mit klarer Adressbildung zu schaffen.

**Baulicher Auftakt  
Stadtmitte**

Zu den westlich anschließenden Bestandsgebäuden ist sowohl eine in Teilen geschlossene oder auch eine offene Baustruktur denkbar. Beide Konzepte ermöglichen die Ausbildung straßenabgewandter Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität. Diese Flächen können durch zusätzliche freiraumplanerische Elemente bereichert (z.B. Anordnung von Baumreihen, platzartiger Situationen, Schaffen einer neuen KFZ-freien Fuß- und Radwegeverbindung) als qualitativolle Aufenthaltsbereiche für die zukünftigen Nutzer und Bewohner dienen.

**Qualitätsvolle Aufent-  
haltsbereiche**

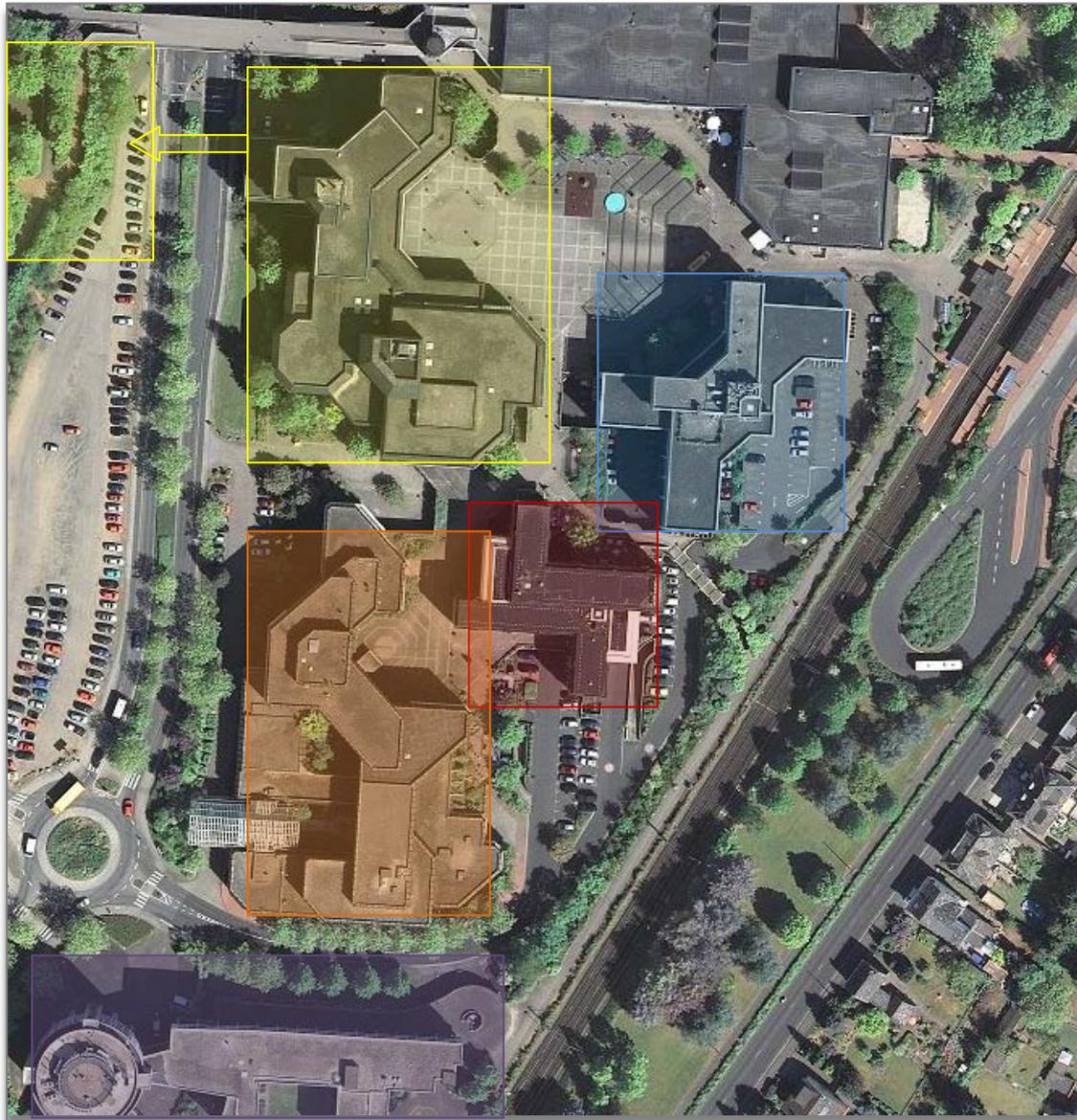
Die geplante Wegeverbindung zwischen den konzipierten Gebäuden stellt eine hochwertige Alternative zum bestehenden, die Bahntrassen begleitenden Fuß- und Radweg dar. Über die neue Wegeverbindung wird die Arnold-Janssen-Straße mit dem Durchgang unterhalb des Technoparkturms verknüpft. Über den Kreisverkehr nördlich des Technoparks kann der heutige Parkplatz westlich des Rathauses und der Konrad-Adenauer-Stiftung bzw. der in diesem Bereich neu konzipierte nordsüdorientierte Fußweg im Westen des neugeplanten Parkplatzareals erreicht werden.

**Neue Fußwegeverbin-  
dung**

Als mögliche Nutzungen werden für diese Bereiche hauptsächlich Dienstleistungsunternehmen empfohlen, die durch Wohnnutzungen in den lärmabgewandten Bereichen untergeordnet ergänzt werden können.

**Dienstleistung  
untergeordnet Wohnen**

Auf die Platzierung größerer ebenerdiger Stellplatzanlagen wird aus städtebaulich gestalterischen Gründen verzichtet. Stattdessen werden für die geplanten Gebäude Tiefgaragen empfohlen. Diese können sowohl von der Arnold-Janssen-Straße als auch von der existierenden Stichstraße zwischen Polizei und Zentralverband angebunden werden.



- Verwaltung und öffentliche Nutzung
- Hotel Regina – Erweiterung
- Ärztehaus - Gesundheitszentrum
- Konrad-Adenauer-Stiftung – Bestand + öffentliche Einrichtungen
- TechnoPark – Büronutzung – Hochschule + innovative Dienstleistungen

### 6.3.7 Lupenraum Bestandsgebäude

Neben dem zum Teil dringenden Sanierungsbedarf einer Vielzahl von Bestandsgebäuden, der in engem Zusammenhang mit erforderlichen energetischen Maßnahmen steht (siehe Punkt 6.3.10), kommt der Nutzungsverteilung innerhalb der Stadtmitte eine besondere Bedeutung zu. Analog zu den Nutzungsempfehlungen für die Potentialflächen können die konzertierte Anordnung von einzelnen Nutzungsbausteinen sowie die Ausbildung von Nutzungsschwerpunkten auch im Bestand maßgeblich zu einer Steigerung der urbanen Qualität im Stadtzentrum beitragen.

Die vorhandenen Nutzungen entlang der Marktplatte tragen maßgeblich zur Belegung dieses Bereiches bei. So werden das Ärztehaus und das Rathaus zu den Öffnungs-/Besuchszeiten und damit einhergehend auch der Marktplatz durch eine Vielzahl an Nutzern frequentiert. Dabei übernimmt das Ärztehaus eine wichtige Versorgungsfunktion nicht nur für die ortsansässige Bevölkerung.

Es wird empfohlen, diesen Nutzungsbaustein ‚Dienstleistung Gesundheit‘ durch die zusätzliche Ansiedlung weiterer Praxen sowie eines Gesundheitszentrums nachhaltig zu stärken. Hierdurch entstehende Synergieeffekte erhöhen die Anziehungskraft dieses Nutzungsbausteins und generieren eine stärkere Belegung der Stadtmitte. Es wird daher empfohlen, die Wohn- und Büronutzungen innerhalb des Ärztehauses kurz- bis mittelfristig durch zusätzliche Nutzungsbausteine aus dem Bereich Gesundheit zu ersetzen.

Wie bereits bei der Bestandsanalyse festgestellt, steht der Bürotrakt am Hotel Regina in größeren Teilen leer. Der Hotelbereich ist ebenfalls weit von einer Vollausslastung entfernt, obwohl das benachbarte Umfeld mit einem enormen Potential an Übernachtungsgästen aufwarten kann. So könnte nach Aussage der Asklepios-Klinik und des Deutschen Kinderherzzentrums ein den heutigen Anforderungen gerecht werdendes Hotel alleine durch die Eltern der in der Klinik für mehrere Tage untergebrachten Kinder vollausslastet werden. Daher werden der Umbau und eine nachhaltige Modernisierung des Bürotraktes zu einem reinen Hotelgebäude empfohlen. Im Rahmen der Umsetzungsphase des Masterplans ist zu prüfen, inwiefern eine Kooperation zwischen Klinik und Hotel möglich ist. Ein vollaussgelastetes Hotel würde ganzwöchentlich eine deutlich stärkere Frequentierung des Umfeldes bewirken und möglicherweise weitere Investitionen nach sich ziehen.

Auch das neben dem HUMA-Einkaufspark wichtigste Gebäude im Zentrums-kern, das Rathaus, entspricht in weiten Teilen nicht mehr heutigen Ansprüchen an eine nachhaltige qualitätsvolle Gebäudegestaltung. Zudem sind die eigentlichen, der Stadtverwaltung zugeordneten Räumlichkeiten zwischenzeitlich zu klein bzw. teilweise auch durch andere Nutzungen besetzt worden, so dass einige Teile der Verwaltung im Verlauf der letzten

**Ordnung der Nutzungen  
auch im Bestand**

**Stärkung der Gesundheitsdienstleistungen**

**Umbau und Modernisierung Hotel Regina**

**Modernisierung und Erweiterung des Rathauses**

Jahre schon mehrfach umgezogen sind bzw. dauerhaft ausgelagert wurden. Es erscheint daher dringend geboten, über ein zweites Rathaus-Gebäude nachzudenken, um wieder alle Einrichtungen der Verwaltung im Zentrumskern bündeln zu können und der Stadtmitte ihre eigentliche Bedeutung zurück zu geben. Als Standort kommen Flächen auf der westlichen Seite der Rathausallee am Brückenkopf infrage.

Ferner wird empfohlen, im Rahmen der Umsetzungsphase zu prüfen, inwiefern zusätzliche Nutzungsbausteine innerhalb der Bestandsgebäude zu einer nachhaltigen Steigerung der Urbanität des Stadtzentrums, insbesondere des Marktplatzes, beitragen können. So bewirkte die Unterbringung der ARGE in einem Teilbereich der Konrad-Adenauer-Stiftung eine deutlich stärkere Belegung dieses Bereiches des Marktplatzes, der sich ansonsten ganztags nahezu menschenleer darstellt. In gleicher Art könnten weitere Nutzungen, z.B. Teile der VHS im Gebäude der Konrad-Adenauer-Stiftung oder Angebote für Jugendliche (Disco, Bowling, Teestube o.ä.) im Postgebäude westlich der Rathausallee einen wertvollen Beitrag zur Steigerung der urbanen Qualitäten leisten.

Die Nutzung der Büroflächen im südlich der Konrad-Adenauer-Stiftung befindlichen Technopark unterliegt einer intensiven Fluktuation. Wenn nicht gerade die Stadtverwaltung als Mieter auftritt, stehen zeitweise größere Teile dieses Bürohauses leer. Im Rahmen weitergehender Untersuchungen eingebettet in eine auf den Masterplan folgende Umsetzungsphase wird empfohlen, weitere Nutzungen für diesen Gebäudekomplex aufzuschließen. So sollte über die dauerhafte Nutzung durch die Hochschule bzw. durch mit der Hochschule verknüpfte Nutzungen nachgedacht werden, um das Gebäude einer sukzessiven Vollvermietung zuzuführen und sein Umfeld durch eine stärkere Belegung aufzuwerten. Temporäre Events (Konzerte, Ausstellungen, workshops u.a.) innerhalb der Erdgeschosszonen und der angrenzenden Freibereiche Richtung Marktstraße können zusätzliche Maßnahmen zur Aufwertung dieses Bereiches der Stadtmitte darstellen.

Eine besondere Nutzungsidee wurde im 2. Stadtforum diskutiert: Das Argelander Institut, Bonn möchte der Volkssternwarte Bonn funktionsfähige, von ihr aber nicht mehr eingesetzte Teleskope überlassen; diese sucht nun einen neuen Standort zur Errichtung eines Gebäudes oder ein leer stehendes Gebäude für eine Sternwarte. Der Standort soll so gelegen sein, dass die Bevölkerung jederzeit Zutritt haben kann und unter Anleitung meist ehrenamtlich Beschäftigter der Volkssternwarte Himmelsbeobachtungen machen kann. Vorgeschlagen wurde bislang das Dach des neuen HUMA, was aber aus technischen Gründen nicht umsetzbar erscheint. Im weiteren Verlauf der Untersuchung ist zu prüfen, ob die prestigeträchtige Einrichtung eines kleinen Ablegers der Volkssternwarte Bonn in der Stadtmitte Sankt Augustins z.B. im Turm des Technoparks eine Chance zur Realisierung hat.

**Zusätzliche Nutzungen  
an den Marktplatz**

**Verstetigung der Nutzung  
des Technoparks**

**Sternwarte im Technoturm ?**

Durch die vollständige Inanspruchnahme der Bestandsgebäude wird die Urbanität des Zentrums erhöht und sein Umfeld aufgewertet. Aus diesem Grund ist auch der Wiederbelebung von Bestandsgebäuden der Vorzug vor der Realisierung von Neubauvorhaben zu geben.

Für die Umsetzungsphase wird daher die Erarbeitung eines Handlungskonzeptes Bestandsgebäude empfohlen, welches unter intensiver Einbeziehung der jeweiligen Eigentümer das Ziel verfolgt, durch die Implementierung neuer das Stadtbild belebender Nutzungsbausteine bzw. Stärkung vorhandener Nutzungen innerhalb der Bestandsgebäude die Aufenthalts- und Lebensqualitäten der Stadtmitte nachhaltig zu stärken.

**Nutzungsauslastung der Bestandsgebäude vor Neubau**

### 6.3.8. Lupenraum Energieversorgung

Eine Vielzahl der Gebäude innerhalb der Stadtmitte ist bereits in den 70-er Jahren entstanden. Aufgrund des Gebäudealters von teilweise nahezu 40 Jahren und der nicht mehr zeitgemäßen baulichen und technischen Qualität besteht nicht zuletzt angesichts des fortschreitenden Klimawandels und stetig steigender Rohstoffpreise ein umfassender Sanierungsbedarf.

Für die städtischen Liegenschaften sind die Gesamtkosten für Wärme, Strom und Wasser im Zeitraum von 2005 bis 2008 um ca. 26,5 % auf knapp 2.000.000,- € pro Jahr angestiegen, obwohl der Verbrauch durch den Verkauf von Immobilien und bereits durchgeführte Sanierungen zurück gegangen ist. Die erhebliche Kostensteigerung trotz umgesetzter Verbrauchsreduzierung verdeutlicht den wirtschaftlich und klimatologisch notwendigen Handlungsbedarf.

Die Stadt Sankt Augustin hat in den zurückliegenden Jahren bereits eine Vielzahl an Anstrengungen mit der Zielsetzung unternommen, Energieeinsparpotentiale aufzuschließen sowie die Nutzung erneuerbaren Energien auszubauen. So wurde in der Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses der Stadt Sankt Augustin vom 08. Mai 2007 die Erarbeitung eines lokalen Klimaschutzkonzeptes der Stadt Sankt Augustin und die dafür erforderliche Gründung einer Arbeitsgruppe angekündigt.

Der bisher verwaltungsintern besetzten Arbeitsgruppe unter koordinierender Leitung des Büros für Natur und Umweltschutz gehören Vertreter der Bereiche Stadtplanung, Gebäudemanagement, Jugend- und Schulverwaltung, Wirtschaftsförderung, Tiefbau, Bauhof und Stadtentwässerung an.

Auf der Grundlage des bereits in der Sitzung des Umweltausschusses vom 19.03.1996 beschlossenen fachübergreifenden Programms mit dem Titel „Leitlinien und Strategien zur Energieeinsparung der Stadt Sankt Augustin“<sup>6</sup> sowie unter Einbeziehung der neueren Entwicklungen und Erkenntnisse (insbesondere aus den mannigfaltigen Untersuchungen zum Stadtentwicklungskonzept 2025 und zum Flächennutzungsplan) wurde so ein „Fahrplan für den Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Sankt Augustin“<sup>7</sup> erarbeitet, der einerseits die vielseitigen Aspekte der Siedlungs- und Verkehrsplanung, der Liegenschafts- und Gebäudebewirtschaftung sowie ein Beratungs- und Anreizmanagement für Investoren und Bauherren einschließt und darstellt.

Der „Fahrplan für den Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Sankt Augustin“ wurde Ende 2009 von der verwaltungsintern zusammengesetzten Projektgruppe „lokaler Klimaschutz“ fertig gestellt. In einer 2. Projektgruppe „Klimaschutz in städtischen Gebäuden“ wurden Maßnahmen zur Ausschöpfung der Energieeinsparpotentiale sowie die Möglichkeiten des Einsatzes regenerativer Energiequellen in städtischen Gebäuden erarbeitet. Ebenfalls im Jahr 2009 wurde von der Stadt Sankt Augustin das Klimaschutzkonzept vorgestellt. Mit Hilfe des Projektträgers Jülich und gefördert durch entsprechende Bundesmittel wurden für knapp 50 städtische Gebäude die Energieeinsparpotentiale ermittelt sowie konkrete kurz-, mittel- und langfristige

Steigende Energiekosten trotz Sanierung

Erarbeitung eines lokalen Klimaschutzkonzeptes

1996 Leitlinien zur Energieeinsparung

2009 Fahrplan für den Klima- und Umweltschutz

Maßnahmen zur Energieeinsparung gekoppelt mit Amortisationszeiten erarbeitet.

Seit Anfang 2010 wird die Umsetzung der vorgenannten Untersuchungsergebnisse durch ein Gesamtanierungskonzept für die nächsten 5 Jahr erarbeitet.

**2010 Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes in städtischen Gebäuden**

Im Zusammenhang mit der Masterplanung 'Urbane Mitte' gilt es, im Rahmen der Umsetzungsphase den gesamten Themenkomplex Energieversorgung und CO<sub>2</sub>-Minderung besondere Beachtung zu schenken. Daher wird für den Bereich der Stadtmitte die Erarbeitung eines Klimaschutzkonzeptes empfohlen.

Neben den städtischen Gebäuden sind hierbei alle Bestandsgebäude im Hinblick auf Energieeinsparpotentiale, den Einsatz erneuerbarer Energiequellen mit einer schrittweisen Annäherung auf 100% wie auf eine deutliche CO<sub>2</sub>-Reduzierung hin zu untersuchen und konkrete Maßnahmen in enger Kooperation mit den jeweiligen Eigentümern festzulegen und die konkrete Umsetzung voranzutreiben. Hierbei sind alle möglichen Energieversorgungsarten (z.B. Nutzbarmachung Nahwärmeversorgung mittels Blockheizkraftwerken, Geothermie, Solarenergie, Wärmetauschnutzung aus Abwassersystemen) auf ihre konkrete Eignung hin, wie beispielsweise beim vorliegenden Solardachkataster, zu überprüfen.

**Klimaschutzkonzept Stadtmitte empfohlen**

Ferner ist im Rahmen der Untersuchung zu prüfen, in wie fern von Seiten der vor Ort tätigen Energieversorger (Stadtwerke Schwäbisch Hall, GVG, Rhenag) sowie weiterer Marktteilnehmer zusätzliche und wertvolle Inputs zur Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen und zur Senkung der Energiekosten eingeholt werden können.

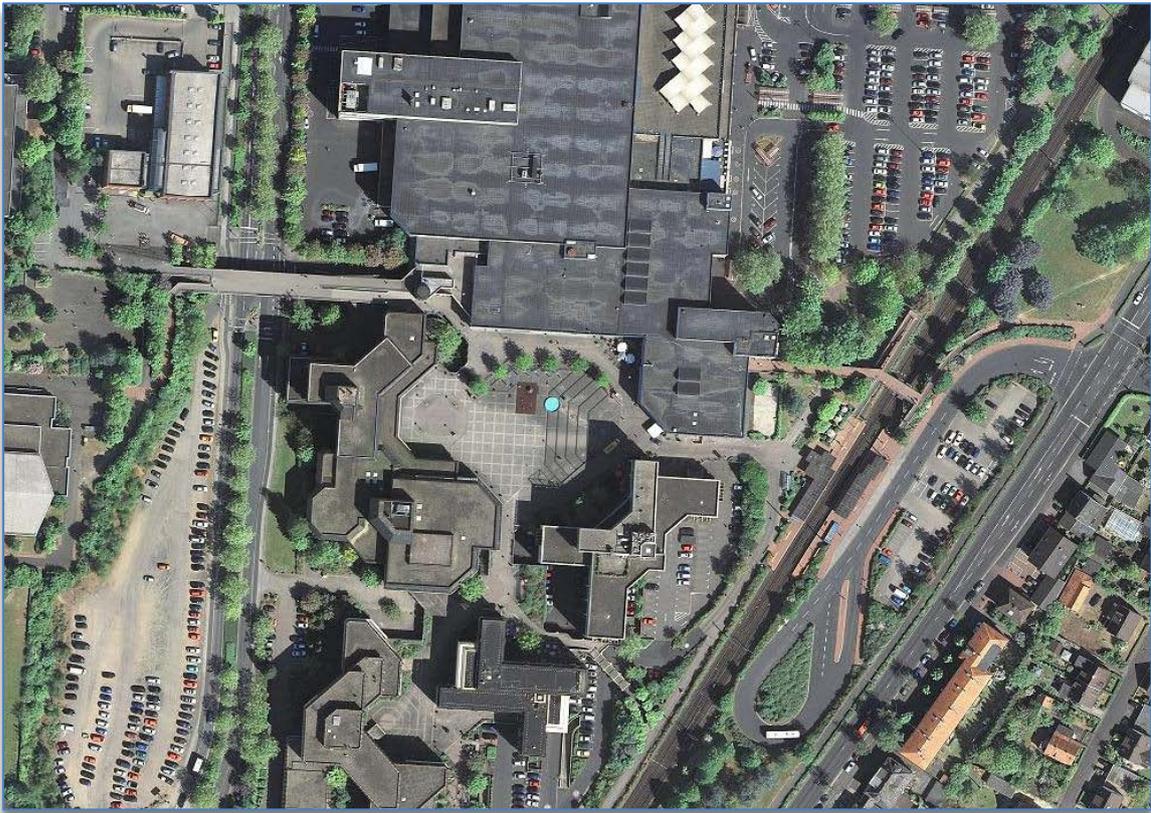
**Beteiligung aller Energieversorgungsunternehmen**

Neben den Bestandsgebäuden stehen auch die Potentialflächen innerhalb der Stadtmitte besonders im Focus. Auf diesen sehr weitläufigen Arealen, für die eine Neu- bzw. Erstbebauung empfohlen wird, ergeben sich vielfältige Möglichkeiten zur konkreten Umsetzung von Energieeinsparmaßnahmen und den Einsatz regenerativer Energien, insbesondere auch im Verbund mit den Bestandsgebäuden. So wird beispielsweise bei der Realisierung des geplanten HUMA-Neubaus durch die Nutzung von Erdwärme ein großer Anteil der erforderlichen Energie für den Betrieb des Einkaufsparks aus regenerativen Energiequellen gewonnen.

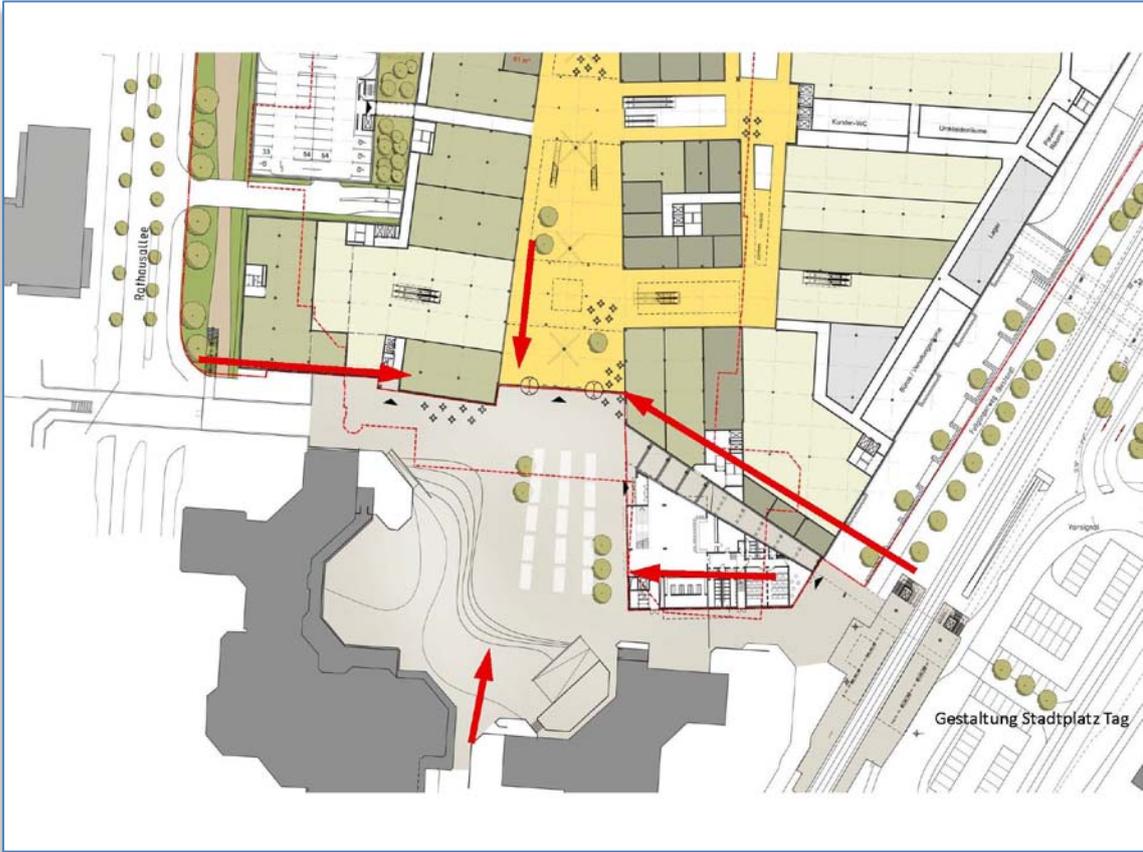
**Hohe Anforderungen an den Klimaschutz bei allen Neubauprojekten**

Es wird daher für alle zukünftig im Zentrum entstehenden Neubauvorhaben die Erarbeitung von energetischen Standards mit der Zielsetzung empfohlen, energiesparend zu bauen und möglichst hohe Anteile regenerativer Energiequellen zu nutzen.

Aus den o.a. Gründen wird die Erarbeitung eines Klimaschutzteilkonzeptes „Stadtzentrum“ im Rahmen der Umsetzungsphase empfohlen, welches konkrete Klimaschutz und Einsparmöglichkeiten für alle öffentlichen und privaten Bestandsgebäuden und Neubauvorhaben aufschließt und daran anschließend konkrete Maßnahmen für eine schrittweise Umsetzung benennt.



Bereich Marktplatz



Neuplanung Marktplatz, Konzept ChapmanTaylor Architekten, Düsseldorf

### 6.3.9. Lupenraum Karl-Gatzweiler-Platz

Das örtliche Erscheinungsbild des Marktplatzes wird maßgeblich durch den bestehenden HUMA-Einkaufspark mitgeprägt. Die in diesem Bereich zum großen Teil geschlossenen Fassaden sowie das Fehlen von Nutzungen, die sich in die Teilbereiche des Marktplatzes fortsetzen, stehen einer starken Frequentierung und Benutzung des Platzbereiches derzeit entgegen.

Der geplante HUMA-Neubau und das Kulturforum werden nach erfolgter Realisierung den Marktplatz auf seiner nördlichen und östlichen Seite räumlich fassen. Durch die vorgesehenen gastronomischen Einrichtungen und das Kulturforum wird der Platzbereich zukünftig stärker genutzt werden. Die geplante Gliederung des Platzes in zwei auf unterschiedlichen Geländeneiveaus angeordnete Teilbereiche mit zwischengeschalteter und geschwungen angeordneter Stufenanlage ermöglicht eine vielfältige „Bespielung“ dieser Bereiche durch unterschiedliche Veranstaltungen (z.B. Wochenmarkt, Weihnachtsmarkt, Konzerte). Die vorgenannte Stufenanlage kann ebenfalls als Sitzgelegenheit von Nutzern in Anspruch genommen werden. Darüberhinausgehend wird vorgeschlagen, in der Erdgeschossenebene des Rathauses und des Ärztehauses zusätzliche Gastronomie- und/oder Einzelhandelsnutzungen sowie weitere den Marktplatz belebende Einrichtungen zu platzieren.

Die vorhandenen Handels- und Gastronomieeinrichtungen im Erdgeschoss des Ärztehauses leiden derzeit darunter, dass sie zwar vom Platzbereich aus gut wahrnehmbar sind, jedoch aufgrund der vor den Nutzungen platzierten Lufträume, die der Belichtung und Belüftung des darunterliegenden Parkgeschosses dienen, nicht als integraler Bestandteil des Marktplatzes gelten. Der stetige Wechsel von Mietern in diesem Bereich belegt diese Problematik.

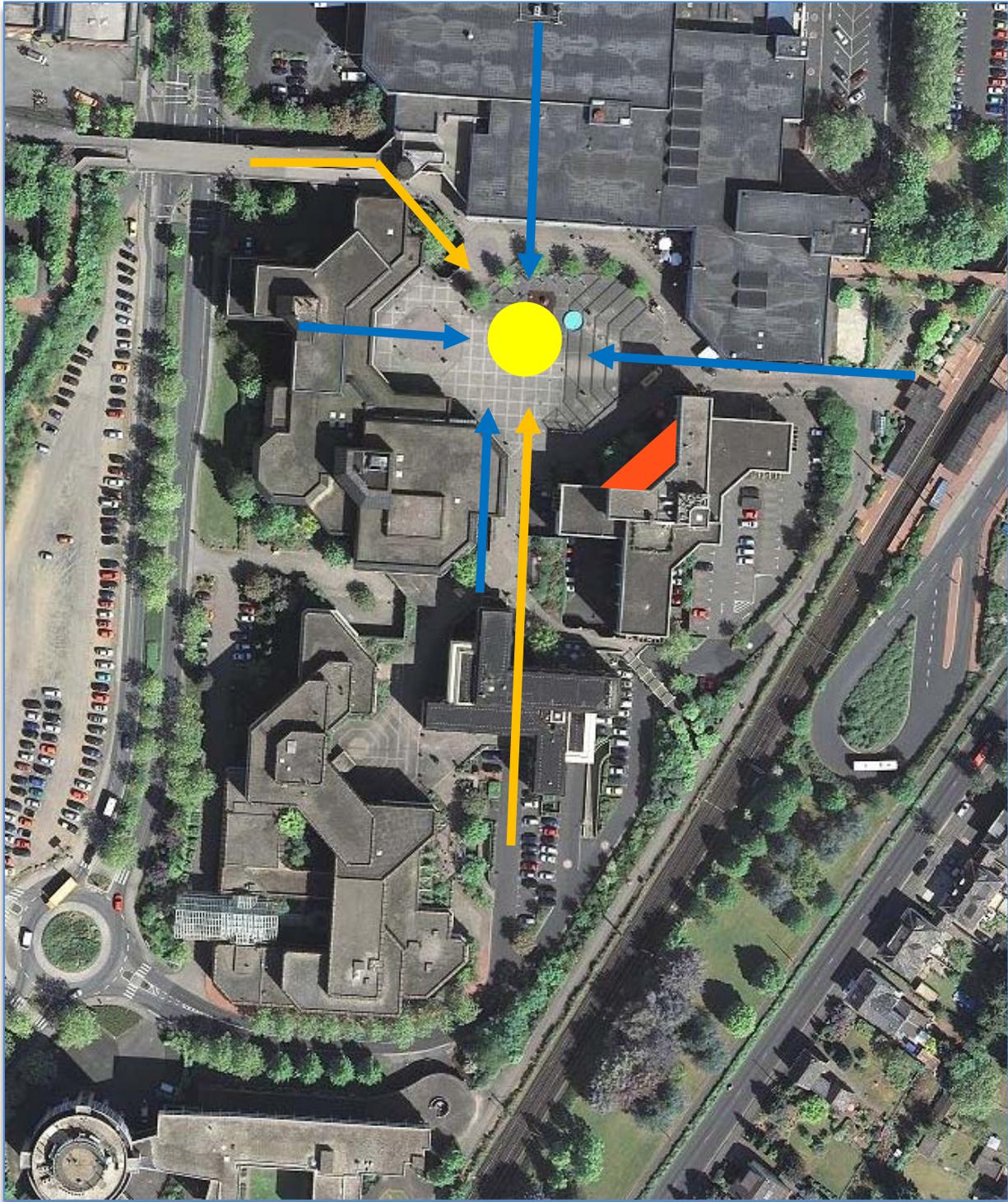
Ergänzend zum Konzept von ChapmanTaylor Architekten wird empfohlen, den vor dem Ärztehaus befindlichen Luftraum möglichst vollflächig zu schließen, um die Attraktivität der Ladenlokale im Erdgeschoss des Ärztehauses zu erhöhen und somit die Nutzerfrequenzen auf dem Karl-Gatzweiler-Platz zu erhöhen sowie die Ladenlokale insgesamt für potentielle Mieter interessanter zu machen. Diese Empfehlung bedarf im Vorfeld einer eingehenden Untersuchung ihrer Machbarkeit, nicht zuletzt in entlüftungs- und belichtungstechnischer sowie in statischer Hinsicht.

Bei der Betrachtung des Marktplatzes darf die -1Ebene, das heißt die unterhalb des Marktplatzniveaus befindliche Parkierungsebene, nicht außer Acht gelassen werden. Dieses Parkgeschoss vermittelt derzeit einen dunklen, tristen und unwirtlichen Gesamteindruck. Zudem fällt die Orientierung in diesem Bereich, insbesondere für Neubesucher, sehr schwer. Darüber hinaus gibt es keine Möglichkeit, das Marktplatzniveau außerhalb der angrenzenden Gebäude barrierefrei, z.B. mittels Aufzugsanlage, von der Parkierungsebene aus zu erreichen.

**Belebung des Marktplatzes durch zusätzliche Nutzungen**

**Schließung der ,Lufträume auf der Marktplatzplatte**

**Orientierungsprobleme Parkierungsebene**



Lupenraumkonzept Marktplatz

-  Blickbeziehungen Marktplatzebene
-  Blickbeziehungen Parkplatzebene
-  Lücke in der Platte
-  Standort Lichtstele

Aus diesem Anlass wird die Realisierung einer Lichtstele in einem Schnittpunkt mehrerer Blickachsen empfohlen, die die Orientierung sowohl auf der oberen als auch der unteren Ebene maßgeblich erleichtert. Diese ist als die beiden Marktplatzebenen durchdringendes Element konzipiert. Die Stele kündigt in der Parkierungsebene für die von Süden oder Westen kommenden PKW-Fahrer den Karl-Gatzweiler-Platz an und verortet diesen in der darunterliegenden Ebene. Bei einer Höhe von rd. 10 m ist die Lichtstele im Stadtbild, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden, weithin sichtbar. Sie ist aus der Mall des geplanten HUMA-Neubaus, dem Rathaus, dem Ärztehaus und dem Hotel Regina genauso sichtbar wie von der Stadtbahnhaltestelle Markt und der B 56. Als weithin erkennbares Gestaltungselement weist die Stele von vielen Richtungen aus auf die räumliche und funktionale Mitte des Stadtzentrums hin und verortet dieses auf signifikante Art und Weise.

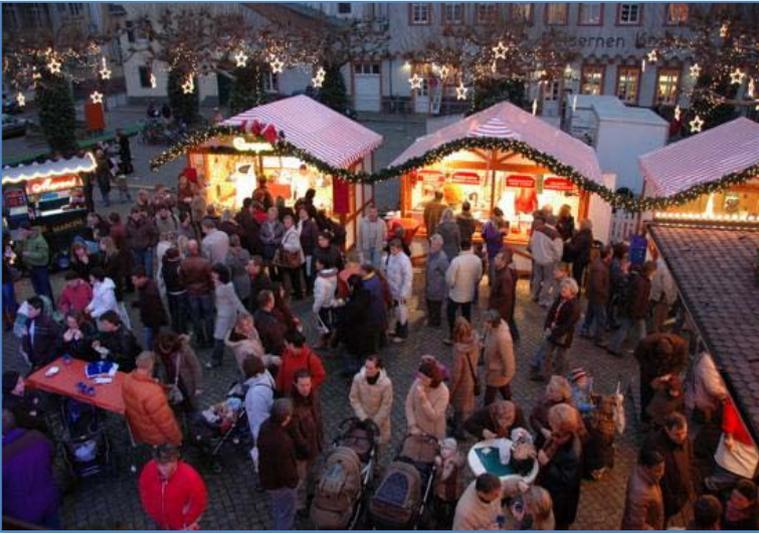
**Lichtstele als Signal der Stadtmitte**

Als zusätzliche Aufwertungsmaßnahme innerhalb der Parkierungsebene wird empfohlen, so banal es auch erscheinen mag, sämtliche Decken und Stützen in weiß zu streichen. Durch diese verhältnismäßig einfache Maßnahme lässt sich der Gesamteindruck des Bereiches unterhalb der Marktplatte schnell ohne bauliche Eingriffe deutlich aufwerten.

**Anstrich  
Parkierungsebene**

Die Realisierung einer Aufzugsanlage im Bereich des Marktplatzes wird zusätzlich empfohlen. Sollte dies aus Kostengründen nicht möglich sein, so könnte die Nutzung von Aufzugsanlagen innerhalb der angrenzenden Gebäude, z.B. im HUMA-Neubau oder dem Rathaus, eine sinnvolle Alternative darstellen.

**Aufzugsanlage**



### 6.3.10. Lupenraum Kultur, Bildung Freizeit

Die Attraktivität eines Stadtzentrums wird maßgeblich durch die hier vorgefundenen Nutzungen und Angebote definiert. Neben den Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sowie der Vielzahl an Arbeitsplätzen spielen beim Besuch der Sankt Augustiner Stadtmitte die Kultur-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen wie die Bibliothek und die Musikschule eine nicht zu unterschätzende Rolle. Diese Einrichtungen machen das Zentrum attraktiver und bewirken eine zusätzliche Belebung der öffentlichen Räume.

Bereits im Stadtentwicklungskonzept 2025 wird bezogen auf die Stadtmitte unter anderem eine größere Nutzungsmischung durch Kultur-, Freizeit- und Bildungsangebote angestrebt. Diesen Ansatz aufgreifend beabsichtigt der Investor des HUMA-Einkaufszentrums die Realisierung eines „Bürgerforums“, welches am Marktplatz zwischen dem Einkaufspark und dem Ärztehaus platziert werden soll. Dieses Gebäude soll der Stadt und den Bürgern für Kultur- und Freizeitveranstaltungen zur Verfügung gestellt werden. Nach Realisierung und Inbetriebnahme dieses Nutzungsbausteins verbessern sich die Voraussetzungen für eine größere Akzeptanz der Stadtmitte. Zudem könnte der angrenzende Einzelhandel ebenfalls von einer solchen Nutzung profitieren. Die Vielfalt und die Qualität von Bildungs-, Freizeit- und Kulturangeboten spielt sowohl bei Wohnstandortentscheidungen von Haushalten als auch bei Ansiedlungsentscheidungen von Unternehmen (Stichwort weiche Standortfaktoren) eine nicht zu unterschätzende Rolle.

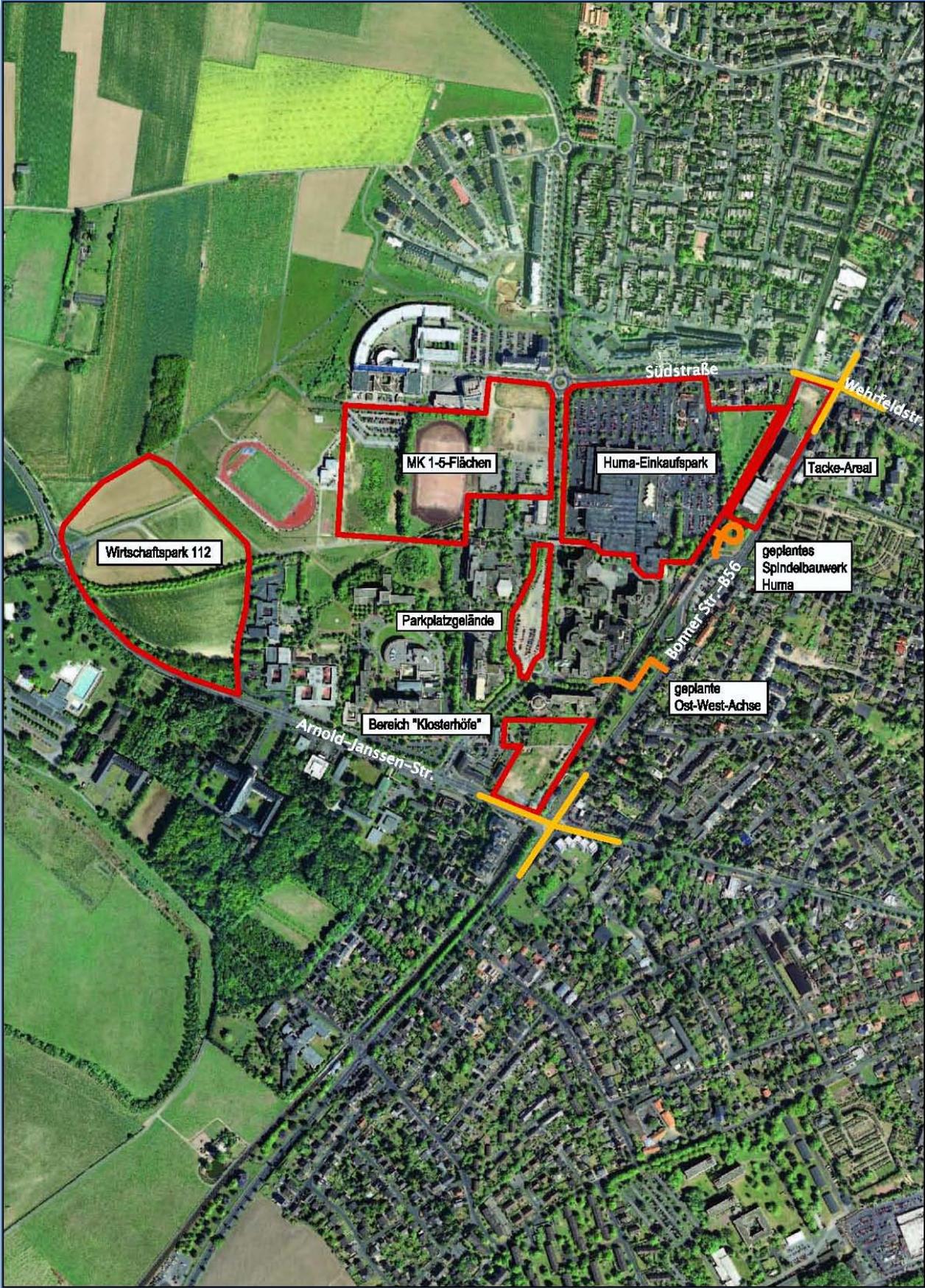
**Mehr Kultur, Freizeit  
Bildung im Zentrum**

Zur Schaffung eines urbanen Zentrums wird die Durchführung von zusätzlichen Kultur- und Freizeitveranstaltungen empfohlen. Eng verknüpft mit den Potentialen des Veranstaltungsmarktes ist der Fragestellung nachzugehen, welche nachhaltigen Angebote im Kultur- und Freizeitsektor sowie im zukünftig immer bedeutsamer werdenden Bildungssektor die Stadtmitte zukunftsorientiert gestärkt werden kann, ohne dabei die in den Stadtteilen bestehende kulturelle Daseinsvorsorge maßgeblich zu beeinträchtigen. So könnten beispielsweise Volkshochschulangebote oder einzelne Nutzungen der Hochschule Rhein-Sieg den Bereich rund um den Marktplatz aufwerten.

**Neue Nutzungen am  
Marktplatz**

Es wird empfohlen, in enger Abstimmung mit einer ausgewählten Anzahl an Schlüsselpersonen aus Verwaltung, Politik und dem Kultur-, Freizeit- und Bildungssektor die aktuelle Angebotssituation zu erfassen und auszuwerten und darauf aufbauend ein auf die Stadt Sankt Augustin maßgeschneidertes Handlungs- und Entwicklungskonzept zu den Bereichen Kultur, Bildung und Freizeit für die Stadtmitte zu erarbeiten. Hierbei gilt es, zielgruppenspezifische Angebotsnischen und mögliche Zukunftsmärkte im überlokalen Einzugsbereich der Stadt Sankt Augustin zu identifizieren. Neben handlungsbereiten Akteuren innerhalb der Verwaltung sind vor allem Akteure und potentielle Sponsoren im privaten Bereich zu identifizieren und in die Erarbeitung des Konzeptes zu integrieren.

**Handlungs- und Ent-  
wicklungskonzept  
Kultur, Bildung, Freizeit**



Berücksichtigte Potentialflächen im Verkehrsgutachten

### 6.3.11 Lupenraum Verkehr

Im Rahmen der Planungen für einen Ausbau des Stadtzentrums sind eine Reihe von Baumaßnahmen geplant. Diese beziehen sich auf den vorgesehenen Neubau des Huma-Einkaufsparks sowie die zukünftig beabsichtigte Realisierung weiterer Bauvorhaben innerhalb der sog. Potentialflächen (Tacke-Areal, Zentrum-West – MK 1-5-Flächen und Wirtschaftspark 112, Bereich „Klosterhöfe“, Parkplatzgelände westlich Rathaus).

Durch die neuen Bauvorhaben werden zusätzliche Verkehrsmengen generiert. Zur Überprüfung der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das umliegende Straßennetz ist eine Reihe gutachterlicher Untersuchungen erarbeitet worden.

Im Rahmen dieser Untersuchungen wurde unter anderem ein KFZ-Verkehrsmodell für das Stadtgebiet Sankt Augustins und sein Umfeld entwickelt und Verkehrsabläufe simuliert. Hierbei wurde die zukünftige Bevölkerungs-, Siedlungs- und Beschäftigungsentwicklung berücksichtigt. Für die Prognoserechnungen wurde das Jahr 2025 zugrunde gelegt. Es sind drei Planfälle und ein Prognosefall rechnerisch ermittelt worden. Im sog. Prognosefall 2 ist bei der Berechnung der Verkehrsmengen von der Realisierung aller o.a. Vorhaben ausgegangen worden. Durch die Entwicklung der Flächen Tacke-Areal, Zentrum-West, „Klosterhöfe“ und des Parkplatzgeländes westlich des Rathauses werden rund 8.550 KFZ/Tag zusätzlich erzeugt. Dies führt zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung im umliegenden Straßennetz. Durch die zusätzliche Huma-Erweiterung wird das Hauptstraßennetz innerhalb der Stadtmitte weiter belastet. Diese zusätzliche Belastung erfordert die Ergänzung des Straßennetzes um eine zusätzliche Ost-West-Achse (kreuzungsfreies Unterführungsbauwerk zwischen Bonner Straße (B56) und Marktstraße unterhalb Stadtbahntrasse). Durch diese Neubaumaßnahme wird der Verkehr von den stark belasteten Kreuzungspunkten Arnold-Janssen-Straße/Bonner Straße-B56 und Südstraße/Bonner Straße-B56 verlagert.

In der verkehrstechnischen Untersuchung der Leistungsfähigkeiten der Knotenpunkte stellte sich heraus, dass der Verkehr in der Vorzugsvariante (Prognosefall 2 mit Berücksichtigung neuer Ost-West-Achse) flüssig abgewickelt werden kann. Es entstehen keine kapazitätsbedingten Engpässe, die zu einem Zusammenbruch des Verkehrsablaufs führen. Dies konnte in der Verkehrssimulation nachgewiesen werden. Ebenfalls die nicht in der Simulation untersuchten Knotenpunkte wurden mit rechnerischen Nachweisen als leistungsfähig nachgewiesen.

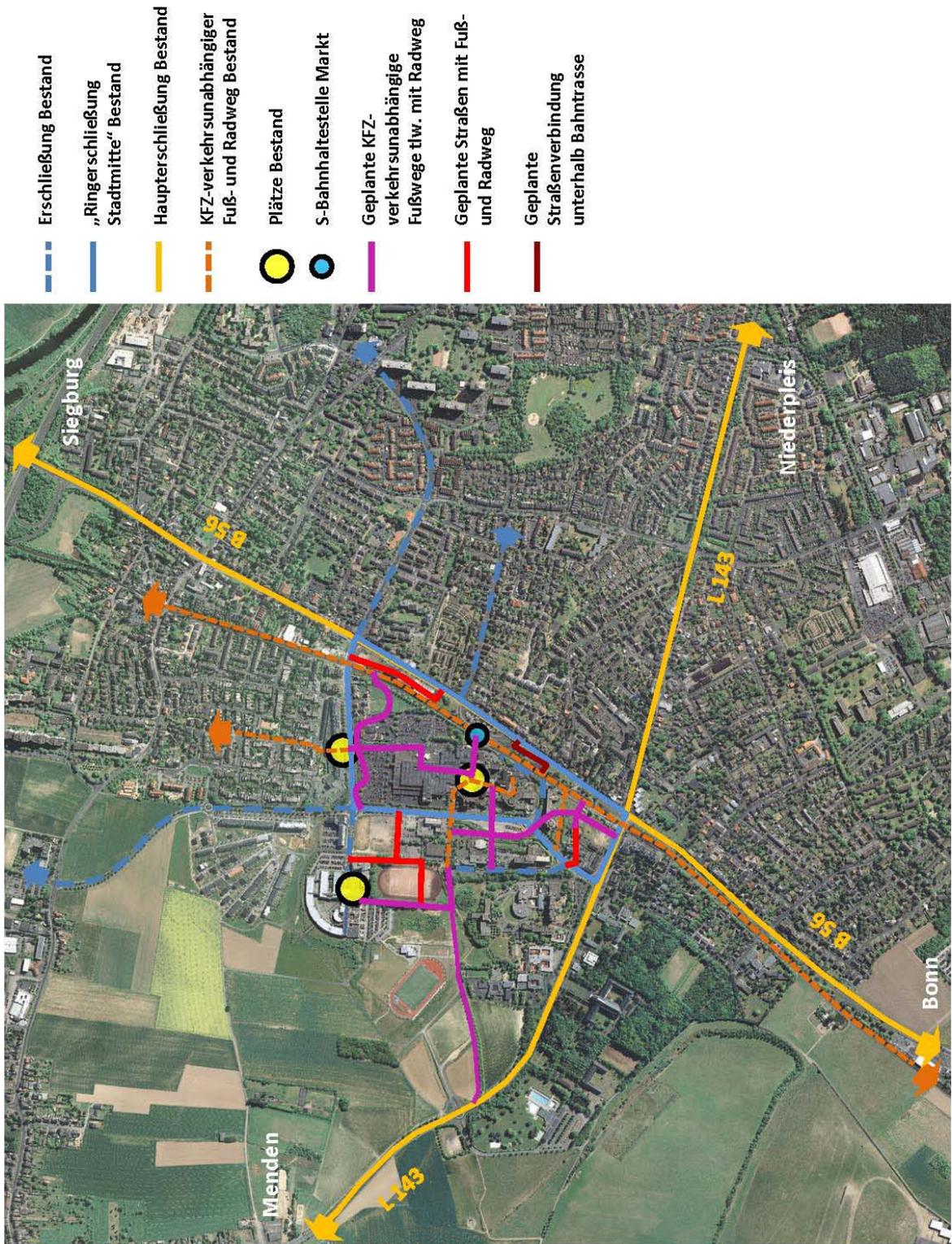
Neben dem Neubau des Unterführungsbauwerks sind zur Optimierung des Verkehrsflusses verkehrstechnische Optimierungen (Knotenpunkt Bonner Straße-B56/Wehrfeldstraße), Optimierungen der Lichtsignalanlagensteuerungen und die Einführung eines Parkleitsystems sowie die geplanten neuen Erschließungen des Huma-Einkaufsparks (Besucher- und Mitarbeiterstellplätze sowie Anlieferung) berücksichtigt worden. Durch das Zusammenspiel aller o.a. Maßnahmen kann das durch die geplanten und beabsichtigten Neubauprojekte generierte zusätzliche Verkehrsaufkommen im Straßennetz flüssig, d.h. problemlos, abgewickelt werden.

#### Neue Bauvorhaben

#### Prognose 2025

#### Nachweis Leistungsfähigkeit

#### Problemlose Verkehrsabwicklung



Übersicht vorhandene und geplante Straßen/ Fuß- und Radwege

### 6.3.12 Lupenraum Wege/Grün/Freiflächen

Neben der baulichen Verknüpfung der einzelnen Teilbereiche des Zentrums zu einem zusammengehörigen urbanen Stadtgefüge steht die bessere Vernetzung des Zentrums durch die Schaffung zusätzlicher Wegebeziehungen im besonderen Fokus der planerischen Überlegungen.

**Ziel: Zusätzliche Wegebeziehungen**

Bei der Entwicklung neuer Wegeverbindungen innerhalb der derzeit noch un bebauten Flächen sind neben den geplanten Straßen mit seitlich angeordneten Fuß- und Radwegen innerhalb der Lupenräume „MK 1-5 und „Tacke-Areal“ eine Vielzahl von KFZ-verkehrsunabhängigen Fuß- und Radwegeverbindungen vorgesehen worden. Diese machen das Zentrum für die Nutzer attraktiver und schaffen neue Wegeverbindungen, durch die bestehende Barrieren aufgehoben werden.

**Straßenabgewandte Fuß- und Radwege**

Wie bereits unter Punkt 6.3.1 bis 6.3.6 für die einzelnen Lupenräume zeichnerisch dargestellt und beschrieben, wird die Anordnung von neuen Fuß- und Radwegen abseits der Straßen im Zuge der Realisierung von neuen Bauvorhaben in einer Reihe von Teilflächen empfohlen. Die geplanten Fuß- und Radwege können der Darstellung auf der linken Seite und dem städtebaulichen Gesamtkonzept auf Seite 128 entnommen werden.

So wird die Hochschule Rhein-Sieg durch eine neu geplante L-förmige Spange mit dem Marktplatz und der Stadtbahnhaltestelle Markt verbunden. Von der Haltestelle gelangt man vollkommen losgelöst vom KFZ-Verkehr sowie barrierefrei über den Marktplatz und das bestehende Brückenbauwerk oberhalb der Rathausallee in den westlichen Abschnitt der Stadtmitte. Von hier wird die Hochschule über eine großzügig dimensionierte Vorzone (Campus-Magistrale) entlang des geplanten Hochschulerweiterungskomplexes zum integralen Bestandteil dieser neuen Wegeverbindung.

**Spange Marktplatz-Hochschule**

Durch den in Ost-West-Richtung geplanten Fuß- und Radweg zwischen Rhein-Sieg-Gymnasium und Finanzamt kann zwischen der Hubert-Minz-Straße und der Marktplatte eine neue Wegeverbindung entstehen, die die bestehende Barriere in Form einer Böschung entlang des Parkplatzes an der Rathausallee aufhebt. Dieser Bereich des Zentrums wird somit neu erschlossen und auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen zugänglich gemacht.

**Aufhebung Barriere**

Durch die zusätzlich geplanten Wegeverbindungen innerhalb der Lupenräume „Klosterhöfe“ und „Parkplatz westlich Rathaus“ sowie im Bereich des geplanten Huma-Neubaus einschließlich der nördlich angrenzenden Parkanlage entstehen in der Summe eine Vielzahl neuer Wegebeziehungen, die zu einer deutlich stärkeren Vernetzung des Zentrums beitragen.

**Vernetzung Stadtmitte**

Gekoppelt mit den entlang der geplanten Wege entstehenden abwechslungsreichen baulich und freiraumplanerisch gefassten Raumsequenzen sowie Frei- und Grünflächen entsteht eine neue Stadtmitte, die mit ihren Aufenthalts- und Lebensqualitäten das Zentrum Sankt Augustins deutlich aufwertet.

**Aufwertung Zentrum**



Städtebauliches Gesamtkonzept

#### 6.4. Städtebauliches Gesamtkonzept ‚Urbane Mitte‘

Beim Zusammenfügen der einzelnen in den vorangegangenen Abschnitten erläuterten Lupenraumkonzepte für die Potentialflächen entsteht ein städtebauliches Gesamtkonzept eingebettet in ein Nutzungskonzept für die neue Stadtmitte.

In diesem Konzept werden die derzeit noch durch ungenutzte Flächen voneinander getrennten Bereiche baulich/städtebaulich und durch die Nutzungs(an)ordnung miteinander verzahnt. Es entsteht ein baulich zusammengehöriges Stadtzentrum, das in die nördlich, östlich und westlich anschließenden, bereits bebauten und in Nutzung stehenden Bereiche ‚wie selbstverständlich‘ übergeht. Bestehende Straßen werden baulich-räumlich gefasst, insbesondere im Bereich Rathausallee und Bonner Straße (B 56). In den beiden Kreuzungsbereichen der Bonner Straße/Südstraße und der Bonner Straße/Arnold-Janssen-Straße wird empfohlen, durch eine bauliche Einfassung der Straßenräume die Ausbildung von architektonisch qualitätsvollen Ecksituationen zu erreichen, um an diesen sehr exponierten Stellen attraktive Eingangstore für die neue Stadtmitte zu bilden. In diesen beiden Kreuzungen kündigt sich das Stadtzentrum für die Besucher an, die mit der Stadtbahn oder per PKW über die Bonner Straße, Wehrfeldstraße oder Hennefer Straße anreisen.

In den meisten Teilabschnitten der bestehenden Straßen kann städtebaulich-räumlich betrachtet von Straßenräumen nicht die Rede sein, da ihnen die räumliche Einfassung, z.B. durch eine straßenbegleitende Bebauung, fehlt. Durch die geplanten Neubaumaßnahmen entstehen erst Straßenräume im städtebaulichen Sinn, die durch klare Raumkanten baulich gefasst werden und somit städtebaulich dem Anspruch an eine urbane Stadtmitte gerecht werden.

Zur weiteren Aufwertung der Straßenräume wird eine Vielzahl zusätzlicher Baumpflanzungen vorgeschlagen, insbesondere entlang der Rathausallee, Marktstraße sowie Südstraße und Granthamallee. Das gleiche gilt für die innerhalb der MK 1-5 Flächen konzipierten Straßen. Diese sollen neben einem beidseitig angeordneten Fuß- und Radweg ebenfalls mit Baumpflanzungen versehen werden.

Es wird eine Vielzahl neuer Wegeverbindungen, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer, entworfen, die einzelne Nutzungsbausteine innerhalb der Stadtmitte losgelöst vom KFZ-Verkehr miteinander verbindet. Somit ermöglicht das vorliegende städtebauliche Konzept beispielsweise die Ausbildung einer großzügigen und qualitätsvollen Fuß- und Radwegebeziehung von der Haltestelle „Markt“ bis zur Hochschule Rhein-Sieg. Der südliche Bereich der geplanten Hochschulerweiterungsbauten könnte dem Konzept zur Folge bereits vom Marktplatz aus eingesehen werden. In Form einer markanten architektonischen Eckausbildung stellt dieser Bereich des Hochschulerweiterungskomplexes den Endpunkt einer neuen Blickachse für die Fußgänger und Radfahrer dar, die sich der Hochschule vom Marktplatz Richtung Westen nähern.

Neue Stadtmitte

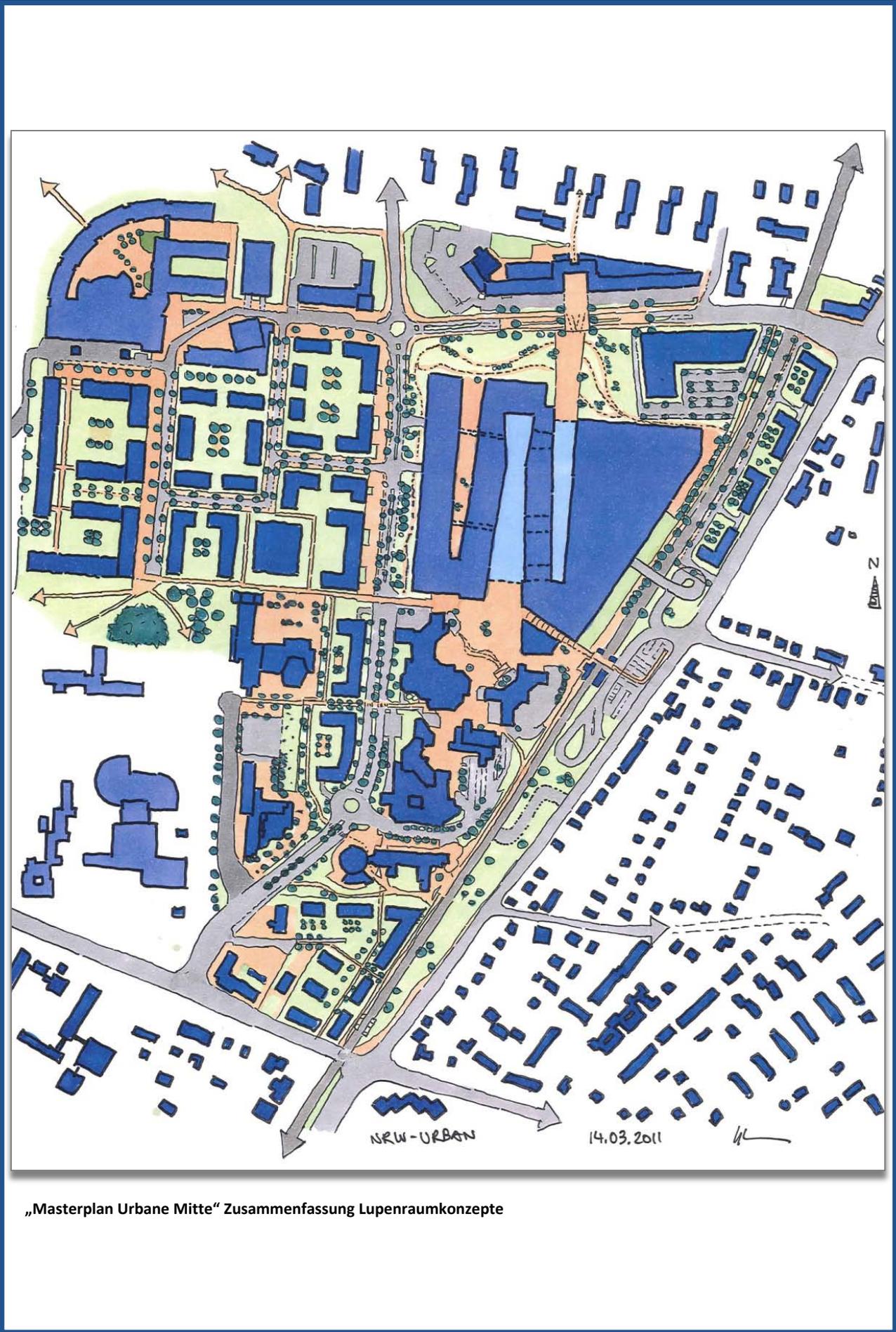
Verzahnung bislang getrennter Bereiche

Schaffung von Eingangstoren

Raumkanten

Intensivierung von Stadtgrün

Neue Wegeverbindungen durch das Zentrum



„Masterplan Urbane Mitte“ Zusammenfassung Lupenraumkonzepte

Das nördliche Element dieser neuen Wegeverbindung, die wie eine L-förmige Spange den Marktplatz mit dem bestehenden Hochschulkomplex verbindet, soll als großzügig dimensionierter baumbestandener „Campus-Boulevard“ ausgebildet werden. In südlicher Verlängerung des vorhandenen Hochschulvorplatzes wird hier ein städtischer Raum vorgeschlagen, der als Verteiler- und Aufenthaltsebene für die Studenten- und Bürgerschaft in gleichem Maße vorgesehen ist.

„Campus Boulevard“  
= Blickachse

Eine weitere neue zum großen Teil straßenabgewandte Wegeverbindung verläuft über das Areal „Klosterhöfe“ und von hier durch den Technopark auf das Parkplatzgrundstück westlich des Rathauses. Hier wird der neue Weg entlang der Böschung bis zur vorgenannten Ost-West-Verbindung Marktplatz-Hochschule geführt und mit dem ebenfalls neu geplanten ost-west-orientierten Weg zwischen Marktplatz und Hubert-Minz-Straße verknüpft. Darüber hinaus wird innerhalb des geplanten HUMA-Neubaus und des nördlich anschließenden Parks eine neue Wegebeziehung zwischen dem HUMA-Einkaufspark und den Südarkaden geschaffen.

Neue Ost-West-  
Verbindungen

Die Vielzahl neuer Wegeverbindungen bewirkt mit den geplanten Gebäudekonstellationen eine deutlich stärkere Vernetzung der einzelnen Bereiche der Stadtmitte untereinander. Es werden bestehende Barrieren aufgehoben und attraktive zum Teil KFZ-verkehrsunabhängige neue Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer geschaffen, die eingebettet in hochwertig gestaltete Grün- und Freiflächen eine neue Qualität darstellen und somit das Zentrum nachhaltig aufwerten. Einhergehend mit den vorgeschlagenen Nutzungen sowie weiteren konkreten Empfehlungen für die einzelnen Teilbereiche ist durch das Gesamtkonzept ein Leitfaden für die zukünftige Zentrumsentwicklung erarbeitet worden, der als Grundlage für die Realisierung eines urbanen Stadtquartiers im Herzen der Stadt Sankt Augustin dient.

Vernetzung

## 7. Handlungsempfehlungen

Im Rahmen der Masterplanung 'Urbane Mitte' sind die Chancen und Möglichkeiten zur weiteren Entwicklung des Stadtzentrums ausgelotet worden. Als Ergebnis sind entstanden:

- das **Nutzungskonzept** in Form des ‚Quadrantenmodells‘,
- das **städtebauliche Konzept** in der Zusammenschau der ‚Gestaltungsvorschläge für wichtige Lupenräume‘,
- das **Freiraum-/Wegekonzept**
- das **Verkehrskonzept** im Zusammenhang mit der Neubauplanung HUMA Einkaufspark

Zusammengenommen bilden diese Konzepte den ‚Masterplan Urbane Mitte‘. Dieser soll durch den Rat der Stadt als ‚Handlungskonzept‘, als ‚Richtschnur‘ oder ‚Drehbuch‘ beschlossen werden. Dieses Drehbuch enthält die Zielvorgaben für eine Vielzahl von noch zu definierenden Einzelmaßnahmen für die Zentrumsentwicklung in den nächsten 10 bis 15 Jahren.

Hierbei wird sich der Erfolg des Masterplans nicht allein an den Inhalten entscheiden. Diese stellen lediglich das Fundament für das zukünftige Handeln dar. Von entscheidender Bedeutung ist die Bereitschaft und die Durchsetzungskraft der Politik und aller am zukünftigen Prozess beteiligten Akteure, die Inhalte des Masterplans im Sinne eines Drehbuches anzunehmen und in jedem zukünftigen Projekt, sei es eine kleine Umbaumaßnahme oder eine umfangreiche Investorenanfrage, Schritt für Schritt umzusetzen.

Das ‚Drehbuch‘ Masterplan ist anzuwenden z.B. bei

- Ausschreibung und Vermarktung der Potentialflächen
- Auswahl von Investoren
- Aufstellung/Änderung von Bebauungsplänen
- Akquisition von Fördermitteln zum Stadtumbau bzw. Drittmitteln,

um eine konzertierte Gesamtentwicklung zu einer urbanen Stadtmitte zu ermöglichen und die Gefahr möglicher Fehlentwicklungen zu vermindern.

### 7.1. Empfehlung:

#### **Schaffung eines Nutzungsangebotes gem. „Vier-Quadranten-Modell“**

Grundsätzlich soll die vorgefundene, sich aus der bisherigen Entwicklung des Zentrums manifestierte Verteilung der Nutzungen fortgeführt werden. Dies bedeutet für die jeweiligen noch freien Baufelder, dass diese bei Neuan siedlungen schwerpunktmäßig mit der vorgefundenen „Leitnutzung“ innerhalb des betreffenden Quadranten belegt werden sollen. Dabei sind die Übergangszonen mit gemischt genutzten Bereichen zu stabilisieren, um Querbezüge zwischen den Quadranten zu schaffen und eine nutzungsbezogene Vernetzung aneinandergrenzender Quadranten zu gewährleisten. Gleichzeitig wird - soweit nicht übergeordnete Planungsvorgaben entgegenstehen - die konzentrische Weiterentwicklung der Wohngebiete rund um den Untersuchungsbereich empfohlen.

Auch in den Baufelder mit weitgehend bereits vorhandener Bestandsbebauung sollen sich anstehende Modernisierungen und Um-/Wiedernutzungen konsequenter als bislang am Ordnungsprinzip ausrichten.

**Ratsbeschluss:**  
**„Drehbuch“ der Zentrumsentwicklung**

**Umsetzung orientiert sich an Inhalten des Masterplans**

**Anwendung bei allen Entscheidungen zur Zentrumsentwicklung**

**Anordnung von „Leitnutzungen“**

**Schaffung von Querbezügen**

**Feste Nutzungsanordnung auch im Bestand**

## 7.2. Empfehlung:

### Schaffung der baulichen Voraussetzungen in den Lupenräumen

In den folgenden tabellarischen Übersichten werden die Handlungsempfehlungen zur konkreten Gestaltung der analysierten Lupenräume der Potentialflächen unterteilt in

- Empfehlungen zur zukünftigen Nutzung und
- Empfehlungen zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Umsetzung.

Während sich die Empfehlungen zur zukünftigen Nutzung konsequent an den Festsetzungskategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) orientieren und zwischen zulässigen und unzulässigen Nutzungen unterscheiden, beziehen sich die Empfehlungen zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Umsetzung auf Einzelkomponenten wie

- ✓ Zahl der Vollgeschosse,
- ✓ Raumkanten
- ✓ Freiflächen
- ✓ Vorzone Bebauung
- ✓ Straßenraumgestaltung
- ✓ Wegeverbindungen
- ✓ Entrées
- ✓ Sichtbezüge

Zusätzlich werden noch einmal die Handlungsempfehlungen zusammengefasst, die sich auf ‚thematische Lupenräume‘ beziehen und einzelne Planungen oder Konzeptentwicklungen beinhalten.

Konkrete Vorschläge für die Potentialflächen

Anregungen für ‚thematische‘ Lupenräume

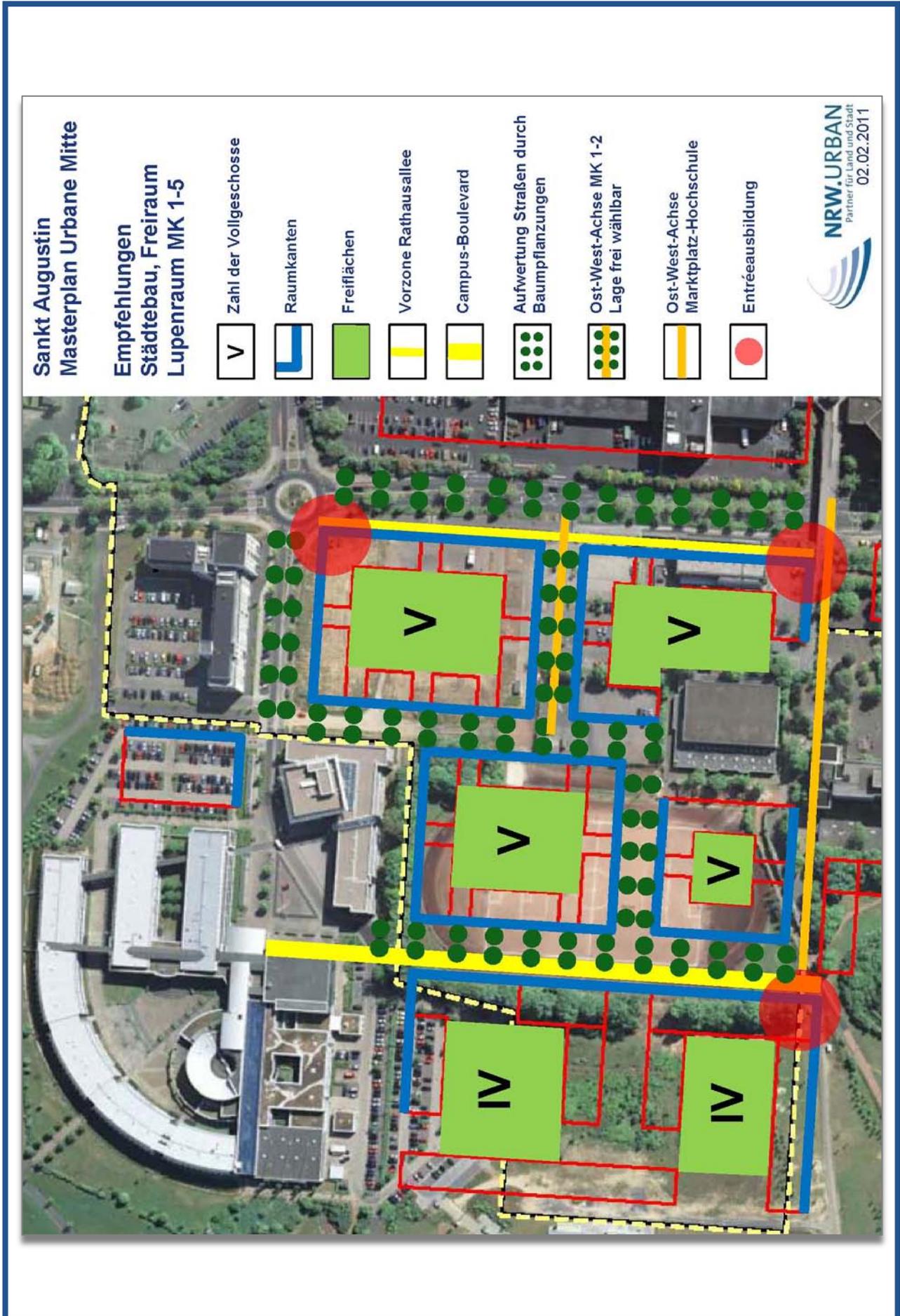
**Sankt Augustin**  
**Masterplan Urbane Mitte**  
**Lage Lupenraum MK 1-5**  
**im Stadtzentrum**



**Handlungsempfehlungen Lupenraum MK 1-5 und angrenzende Bereiche**

**Empfehlungen zur zukünftigen Nutzung**

<p>Art der baulichen Nutzung</p>	<p>Kerngebiet (MK); Mischgebiet (MI); Sondergebiet Hochschule (SO)</p>
<p>Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO</p>	<p><b>Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</b> (nur im MK 1-4, Bereich zwischen Hochschule und Haus der Wirtschaft und des Handwerks); möglichst hochschulaffin, z.B. Start-ups</p> <p><b>Einzelhandelsbetriebe</b> (nur kleinflächiger Einzelhandel im MK 1-2 innerhalb der EG-Bereiche entlang Rathausallee und Granthamallee); möglichst hochschulaffin, z.B. Computer-shops, Fachbuchhandlung)</p> <p><b>Schank- und Speisewirtschaften</b> (nur im MK 1-4 innerhalb der EG-Bereiche); möglichst hochschulaffin, z.B. Szenecafé, Billardkneipe, Health-Food, Fast-Food, Sportsbar</p> <p><b>Betriebe des Beherbergungsgewerbes</b> (nur im MK 1-4)</p> <p><b>Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</b> (nur im MK 1-4); möglichst hochschulaffin, z.B. Fitnesscenter, Kita</p> <p><b>Wohnungen</b> (nur im MK 1-4); möglichst hochschulaffin, z.B. Studentenwohnheim, 1-Zimmerappartements, WG-taugliche Großwohnungen, temporäres Wohnen</p> <p><b>Hochschulerweiterung als SO</b> (nur im Bereich MK5)</p> <p><b>Zusätzliche Bildungseinrichtungen</b> (nur im MK 1-4, z.B. Schulen, Fortbildungsinstitute, Akademien)</p>
<p>Unzulässige Nutzungen gemäß BauNVO</p>	<p><b>Einzelhandelsbetriebe</b> Großflächiger Einzelhandel im gesamten Bereich Kleinflächiger Einzelhandel im Bereich MK 3-5 und im Bereich MK 1+2 oberhalb EG-Ebene</p> <p><b>Vergnügungsstätten</b> im gesamten Bereich (z.B. Spielhallen, Sex-shops)</p> <p><b>sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe</b></p> <p><b>Tankstellen und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen</b></p>



**Handlungsempfehlungen Lupenraum MK 1-5 und angrenzende Bereiche**  
**Empfehlungen zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Umsetzung**

Zahl der Vollgeschosse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- V Vollgeschosse MK 1-4</li> <li>- IV Vollgeschosse MK 5</li> <li>- Ermöglichung zusätzlicher Realisierung von Staffel- oder Dachgeschossen</li> </ul>
Raumkanten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausbildung von baulich wirksamen Raumkanten entlang der Rathausallee und Granthamallee sowie zu den geplanten Straßen innerhalb der Baufelder MK 1-5</li> </ul>
Freiflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung straßenabgewandter Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität</li> </ul>
Vorzone Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Realisierung einer großzügig bemessenen Vorzone von mindestens 5,0 m zwischen den geplanten Neubauten und der Rathausallee im Bereich MK 1-2 als städtebauliches Pendant zur geplanten Freiraumgestaltung zwischen HUMA-Neubau und Rathausallee</li> <li>- Ausbildung mindestens 3,0 m breiter gestalteter und durchgrünter Vorzone zwischen geplanten Neubauten und konzipierten öffentlichen Straßenräumen zur gestalterischen Aufwertung in den Bereichen MK 1-4</li> <li>- Vorhaltung eines mindestens 10,0 m breiten Streifens zur Ermöglichung des vorgeschlagenen „Campus-Boulevards“ westlich angrenzend an Hochschülerweiterungsbauten</li> </ul>
Straßenraumgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung Rathausallee und Granthamallee durch zusätzliche Baumpflanzungen beidseitig</li> <li>- Realisierung konzipierter Straßen einschließlich Fuß- und Radweg, Besucherstellplätze und Baumpflanzungen beidseitig</li> </ul>
Wegeverbindungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorhaltung mindestens eines ausreichend dimensionierten Ost-West-orientierten Streifens für die Realisierung einer öffentlichen Straße innerhalb der Baufelder MK 1+2; die Lage ist hierbei frei wählbar, sollte jedoch im Idealfall Bezüge zu geplanten Zufahrten / Zugängen im Bereich des HUMA-Neubaus aufbauen</li> <li>- Schaffung ausreichend dimensionierter und qualitätsvoller Ost-West-Wegebeziehung zwischen Marktplatz und Hochschülerweiterungskomplex über Brückenbauwerk Rathausallee</li> <li>- Verknüpfung geplantes Wegenetz MK 1-5 mit vorhandenem Wegesystem in den angrenzenden Bereichen</li> </ul>
Parkhäuser Hochschule	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Langfristiger Ersatz großflächiger Parkplätze durch hochwertig gestaltete Parkhäuser für Hochschule zur Gewinnung zusätzlicher Bauflächen und zur Aufwertung der Stadtmitte</li> </ul>
Entrées	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausbildung architektonisch und städtebaulich hochwertiger Gebäudeecksituationen in besonders exponierten Bereichen (Kreuzung Rathausallee / Granthamallee; entlang Brückenbauwerk über Rathausallee; südöstlicher Bereich Hochschülerweiterung)</li> </ul>
Sichtachse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung Sichtachse Marktplatz-südöstlicher Hochschülerweiterungsbereich</li> </ul>

Sankt Augustin  
Masterplan Urbane Mitte  
Lage Lupenraum  
Tacke-Areal + Wohninsel  
im Stadtzentrum



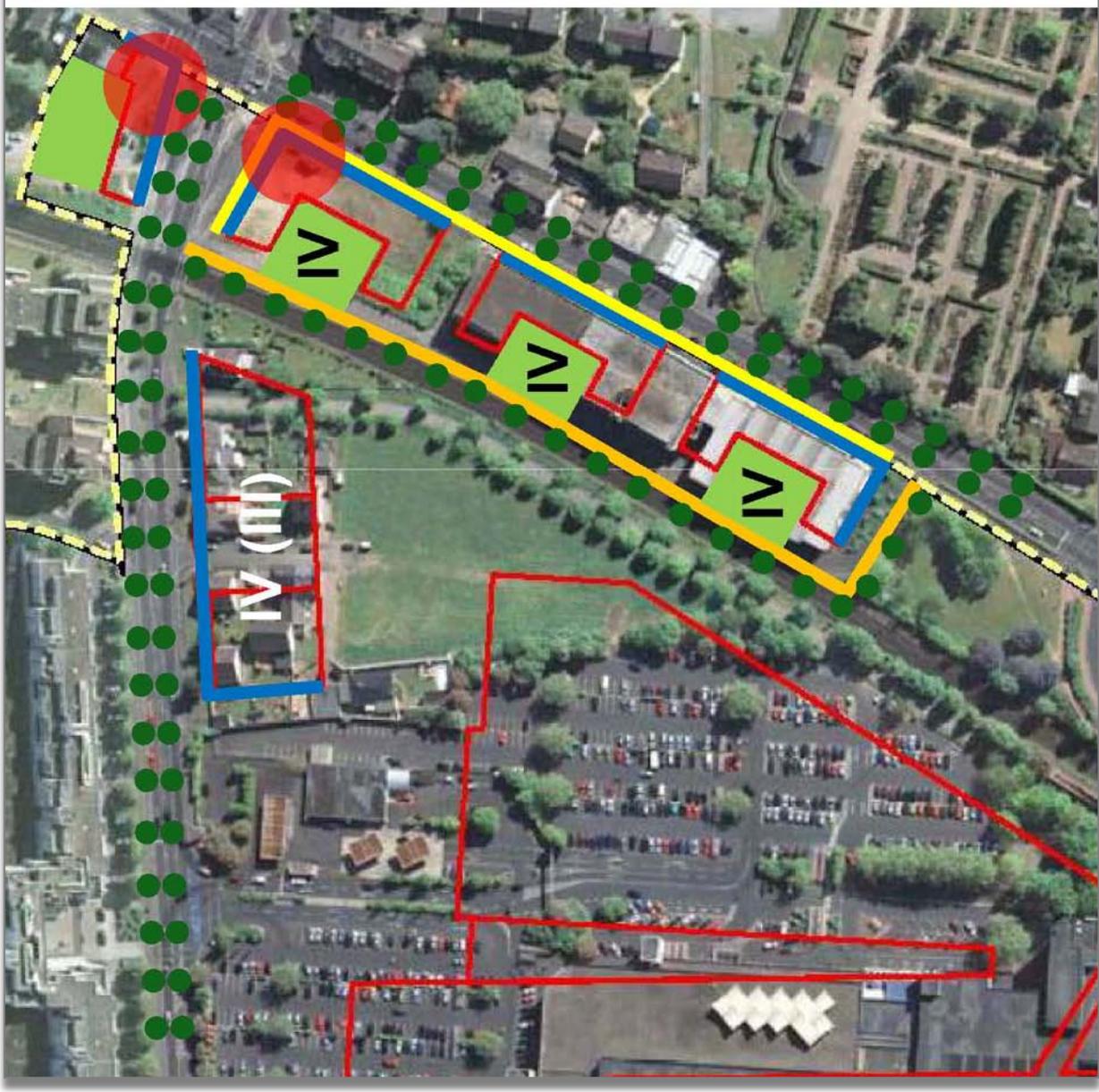
**Handlungsempfehlungen Lupenraum Tacke-Areal und „Wohninsel“**  
**Empfehlungen zur zukünftigen Nutzung**

Art der baulichen Nutzung	Kerngebiet (MK); Mischgebiet (MI)
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO	<p><b>Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</b> innerhalb Tacke-Areal und „Wohninsel“</p> <p><b>Einzelhandelsbetriebe</b> nur kleinflächiger Einzelhandel im Tacke-Areal innerhalb der EG-Bereiche entlang Bonner Straße (B56) und Südstraße</p> <p><b>Schank- und Speisewirtschaften</b> nur innerhalb der EG-Bereiche entlang Bonner Straße (B56) und Südstraße innerhalb Tacke-Areal und „Wohninsel“</p> <p><b>Betriebe des Beherbergungsgewerbes</b> innerhalb Tacke-Areal und „Wohninsel“</p> <p><b>Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</b> innerhalb Tacke-Areal und „Wohninsel“</p> <p><b>Wohnungen</b> nur innerhalb Tacke-Areal oberhalb EG-Ebene, z.B. temporäres Wohnen</p>
Unzulässige Nutzungen gemäß BauNVO	<p><b>Einzelhandelsbetriebe</b> Großflächiger Einzelhandel innerhalb Tacke-Areal und „Wohninsel“ Kleinflächiger Einzelhandel innerhalb Tacke-Areal oberhalb EG-Ebene</p> <p><b>Vergnügsstätten</b> innerhalb Tacke-Areal und „Wohninsel“ (z.B. Spielhallen, Sex-shops)</p> <p><b>sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe</b> innerhalb Tacke-Areal und „Wohninsel“</p> <p><b>Tankstellen und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen</b> innerhalb Tacke-Areal und „Wohninsel“</p>

**Sankt Augustin**  
**Masterplan Urbane Mitte**

**Empfehlungen**  
**Städtebau, Freiraum**  
**Lupenraum Tacke-Areal,**  
**„Wohninsel“**

-  Zahl der Vollgeschosse
-  Raumkanten
-  Freiflächen
-  Vorzone Bonner Straße Südstraße
-  Aufwertung Straßen durch Baumpflanzungen
-  Erschließung neu Stpl./Bäume einseitig
-  Entréeausbildung



**Handlungsempfehlungen Lupenraum Tacke-Areal und „Wohninsel“**  
**Empfehlungen zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Umsetzung**

Zahl der Vollgeschosse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- IV Vollgeschosse innerhalb Tacke-Areal und „Wohninsel“</li> <li>- III Vollgeschosse innerhalb „Wohninsel“ bei Einzelhandel über 3 Geschosse (höhere Geschosse bei Einzelhandel)</li> <li>- Ermöglichung zusätzlicher Realisierung von Staffel- oder Dachgeschossen innerhalb Tacke-Areal</li> </ul>
Raumkanten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausbildung von baulich wirksamen Raumkanten entlang der Bonner Straße (B56), Rathausallee und zum geplanten HUMA-Park</li> </ul>
Freiflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung straßenabgewandter Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität innerhalb Tacke-Areal</li> </ul>
Vorzone Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausbildung mindestens 3,0 m breiter gestalteter und durchgrünter Vorzone zwischen den geplanten Neubauten und der Bonner Straße (B56) und Südstraße zur gestalterischen Aufwertung der angrenzenden öffentlichen Straßenräume</li> </ul>
Straßenraumgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung Bonner Straße (B56) und Südstraße durch zusätzliche Baumpflanzungen beidseitig</li> <li>- Realisierung konzipierter bahnparalleler Straße einschließlich Fuß- und Radweg, Besucherstellplätze und Baumpflanzungen beidseitig</li> </ul>
Wegeverbindungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlagerung bahnparalleler Fuß- und Radweg direkt an Bahntrasse zur Vergrößerung Baufeld „Wohninsel“ in östliche Richtung</li> </ul>
Entrées	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausbildung architektonisch und städtebaulich hochwertiger Gebäudeecksituationen in besonders exponierten Bereichen (Kreuzung Bonner Straße (B56) – Südstraße)</li> </ul>
Sichtbezüge	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausbildung mehrerer Einzelbaukörper innerhalb Tacke-Areal zur Ermöglichung von Sichtbezügen Bonner Straße (B56) Richtung HUMA-Neubau</li> </ul>

**Sankt Augustin  
Masterplan Urbane Mitte  
Lage Lupenraum  
„Klosterhöfe“  
im Stadtzentrum**



**Handlungsempfehlungen Lupenraum „Klosterhöfe“**  
**Empfehlungen zur zukünftigen Nutzung**

Art der baulichen Nutzung	Kerngebiet (MK); Mischgebiet (MI)
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO	<p><b>Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</b> z.B. Konzernzentrale, Verband</p> <p><b>Schank- und Speisewirtschaften</b> nur innerhalb der EG-Bereiche entlang Arnold-Janssen-Straße</p> <p><b>Betriebe des Beherbergungsgewerbes</b> z.B. Klinikhotel</p> <p><b>Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</b></p> <p><b>Wohnungen</b> untergeordnet innerhalb der oberen Geschossebenen, z.B. temporäres Wohnen</p>
Unzulässige Nutzungen gemäß BauNVO	<p><b>Einzelhandelsbetriebe</b> sowohl großflächiger als auch kleinflächiger Einzelhandel</p> <p><b>Vergnügungsstätten</b> z.B. Spielhallen, Sex-shops</p> <p><b>sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe</b></p> <p><b>Tankstellen und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen</b></p>



### Handlungsempfehlungen Lupenraum „Klosterhöfe“

#### Empfehlungen zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Umsetzung

Zahl der Vollgeschosse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- IV Vollgeschosse</li> <li>- Ermöglichung zusätzlicher Realisierung von Staffel- oder Dachgeschossen innerhalb Tacke-Areal</li> </ul>
Raumkanten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausbildung von baulich wirksamen Raumkanten entlang der Arnold-Janssen-Straße und zur Bahntrasse</li> </ul>
Freiflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung straßen- und bahnabgewandter Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität</li> </ul>
Vorzone Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausbildung mindestens 3,0 m breiter gestalteter und durchgrünter Vorzone zwischen den geplanten Neubauten und der Arnold-Janssen-Straße bzw. dem bahnbegleitenden Weg zur gestalterischen Aufwertung der angrenzenden öffentlichen Räume</li> </ul>
Straßenraumgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung Bonner Straße (B56) und Arnold-Janssen-Straße durch zusätzliche Baumpflanzungen beidseitig</li> </ul>
Wegeverbindungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung neuer straßen- und bahnrassenabgewandter Wegeverbindungen zur Verknüpfung der Arnold-Janssen-Straße mit dem Kreisverkehr nördlich des Technoparks</li> <li>- Realisierung zusätzlicher ostwestorientierter Wegeverbindung zur Verknüpfung Rathausallee mit bahnparallelem Fuß- und Radweg</li> </ul>
Entrées	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausbildung architektonisch und städtebaulich hochwertiger Gebäudeecksituationen in besonders exponierten Bereichen (Kreuzung Bonner Straße (B56) – Arnold-Janssen-Straße)</li> </ul>

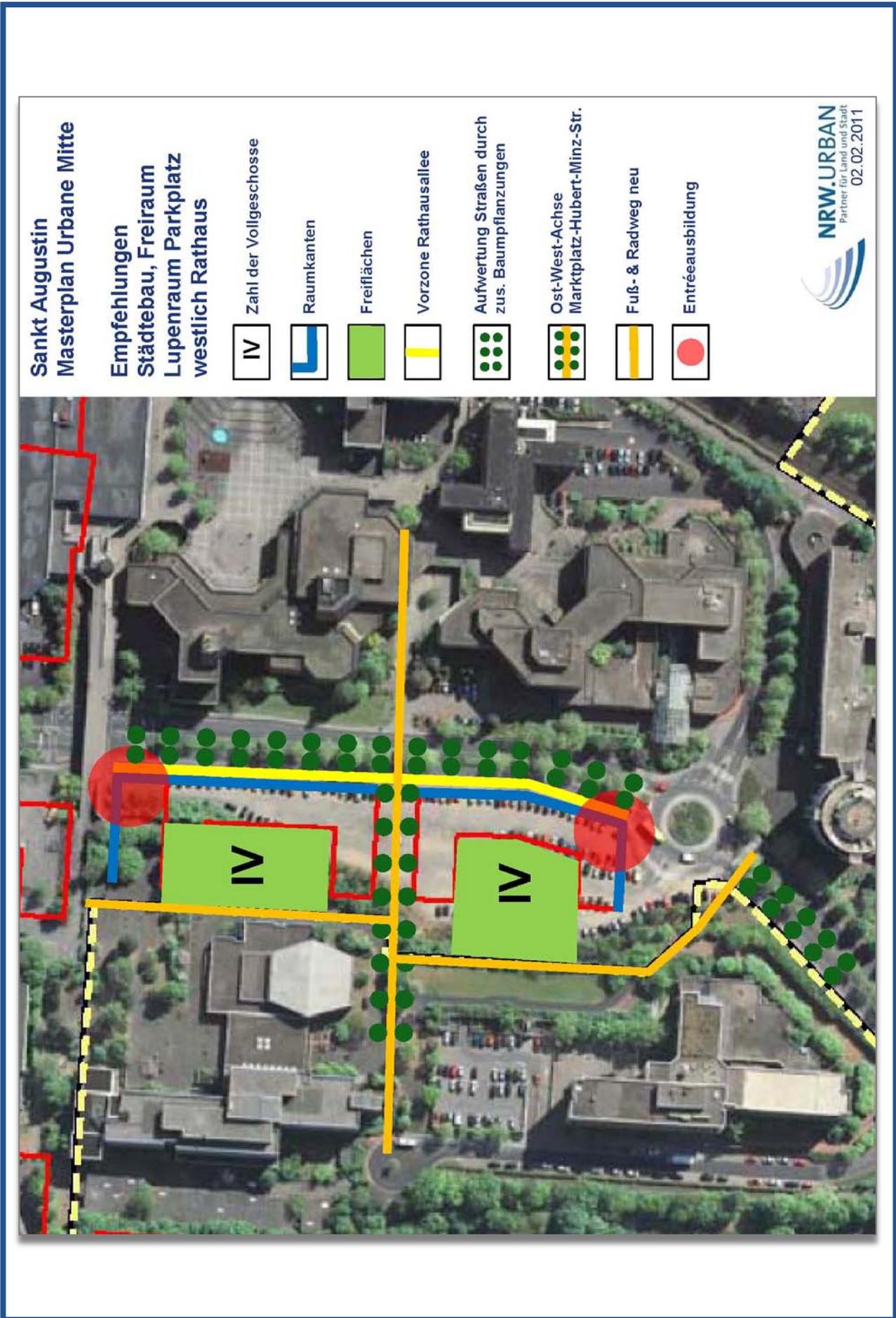
Sankt Augustin  
Masterplan Urbane Mitte  
Lage Lupenraum  
Parkplatz westlich  
Rathaus  
im Stadtzentrum



**Handlungsempfehlungen Lupenraum Parkplatz westlich Rathaus**

**Empfehlungen zur zukünftigen Nutzung**

Art der baulichen Nutzung	Kerngebiet (MK); Mischgebiet (MI)
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO	<p><b>Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</b> z.B. städtische Verwaltungsnutzungen (technisches Rathaus)</p> <p><b>Einzelhandelsbetriebe</b> Nur kleinteiliger Einzelhandel innerhalb der EG-Bereiche entlang Rathausallee (möglichst auf Senioren ausgerichtet, z.B. Orthopädie, Gesundheit)</p> <p><b>Schank- und Speisewirtschaften</b> nur innerhalb der EG-Bereiche entlang Rathausallee (möglichst auf Senioren ausgerichtet, z.B. Café)</p> <p><b>Betriebe des Beherbergungsgewerbes</b> z.B. Klinikhotel</p> <p><b>Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</b></p> <p><b>Wohnungen</b> Sonderwohnformen, z.B. Seniorenwohnen</p>
Unzulässige Nutzungen gemäß BauNVO	<p><b>Einzelhandelsbetriebe</b> großflächiger Einzelhandel im gesamten Bereich kleinflächiger Einzelhandel oberhalb EG-Ebene</p> <p><b>Vergnügungsstätten</b> z.B. Spielhallen, Sex-shops</p> <p><b>sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe</b></p> <p><b>Tankstellen und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen</b></p>



## Handlungsempfehlungen Lupenraum Parkplatz westlich Rathaus

### Empfehlungen zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Umsetzung

Zahl der Vollgeschosse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- IV Vollgeschosse</li> <li>- Ermöglichung zusätzlicher Realisierung von Staffel- oder Dachgeschossen innerhalb Tacke-Areal</li> </ul>
Raumkanten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausbildung von baulich wirksamen Raumkanten entlang der Rathausallee und zum Kreisverkehr nördlich des Technoparks</li> </ul>
Freiflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung straßenabgewandter Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität unter Einbeziehung der westlich angrenzenden Böschungen</li> </ul>
Vorzone Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausbildung mindestens 3,0 m breiter gestalteter und durchgrünter Vorzone zwischen den geplanten Neubauten und der Rathausallee zur gestalterischen Aufwertung der angrenzenden öffentlichen Räume</li> </ul>
Straßenraumgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung Rathausallee durch zusätzliche Baumpflanzungen beidseitig</li> </ul>
Wegeverbindungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung ausreichend dimensionierter und qualitätsvoller Ost-West-Wegebeziehung zwischen Marktplatzbereich und Hubert-Minz-Straße (z.B. Realisierung Rampen- und Treppenanlage im Bereich Wendeanlage südlich Rathaus sowie im Bereich südlich Rhein-Sieg-Gymnasium)</li> <li>- Realisierung Fuß- und Radweg am westlichen Rand des Lupenraums entlang Böschungsfuß; Verknüpfung mit bestehenden Wegebeziehungen im Norden und Süden</li> </ul>
Eingangsbereiche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausbildung architektonisch und städtebaulich hochwertiger Gebäudeecksituationen in besonders exponierten Bereichen (Kreisverkehr nördlich Technopark, Bereich Brückenbauwerk über Rathausallee)</li> </ul>

**Stadtforum  
Masterplan Urbane Mitte  
HUMA-Neubau  
Sankt Augustin**

**Projektidee Sternwarte**

von Paul Hombach



**Die Instrumente**

36 cm Cassegrain -Teleskop  
20 cm historischer Merz-Refraktor

Werden zur Verfügung gestellt vom  
Argelander-Institut für Astronomie der  
Universität Bonn



Informationen und Bilder  
zusammengestellt von  
Paul Hombach, Sankt Augustin

**Beobachtungsobjekte**



**Betrieb der Sternwarte**

- Öffentliche Sternführungen
- Führungen für angemeldete Gruppen
- Angebot für Schulklassen
- Zusammenarbeit mit Amateurastronomen
- Träger / Förderverein



**Handlungsempfehlungen Thematische ‚Lupenräume‘**

**Empfehlungen für Planungen und weitere Konzepte**

<p><b>Marktplatz</b></p>	<p>Realisierung zusätzlicher Maßnahmen zur Verbesserung der Orientierung unterhalb der Marktplatzebene (Parkierungsebene), z.B. <b>Lichtstele</b>                  Gestalterische Aufwertung Parkierungsebene, z.B. durch Anstrich Sichtbettoberflächen <b>in Weiß</b>, zus. Beleuchtungsmaßnahmen</p> <p>Bauliche <b>Schließung Luftraum</b> vor Ärztehaus zur Attraktivierung EG-Bereich Ärztehaus für Handels- und Gastronomieeinrichtungen                  Ermöglichung barrierefreier Überwindung Parkierungsebene-Marktplatzebene, z.B. <b>Aufzugsanlage</b></p>
<p><b>Südstraße</b></p>	<p><b>Reduzierung Fahrbahnquerschnitt</b> (2 Fahrspuren plus Grüninsel) zur Schwächung Barrierewirkung durch Südstraße</p> <p><b>Materialwechsel</b> Südstraße im Bereich Südarkaden</p> <p>Ausbildung <b>großzügiger Wegeverbindung</b> Südarkaden-HUMA-Neubau zu stärkeren Verknüpfung dieser Nutzungsbausteine</p> <p><b>Verlagerung Bushaltestelle</b> in Bereich Südarkaden zur stärkeren Belebung dieses Bereiches                  Verbesserung Einsehbarkeit EG-Handelsnutzungen von Südstraße , z.B. Rückschnitt Hecken</p> <p>Langfristiger <b>Erhalt Nutzungsmix</b> Südarkaden (Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen)</p>
<p><b>Sternwarte ‚TechnoTurm‘</b></p>	<p><b>Prüfung des Angebotes</b> zur Einrichtung einer Sternwarte;  <b>Standortsuche</b> im Zentrum z.B. TechnoPark, Hochschule, MK-Flächen  <b>Sponsorsuche</b> zum Bau einer Kuppel</p>
<p><b>Energiekonzept Stadtzentrum</b></p>	<p>Erarbeitung eines <b>Energiekonzeptes für das <u>gesamte</u> Stadtzentrum</b>                  (Energieversorgung, energetische Standards Neubauten, energetische Gebäudesanierung Bestand) zur Emissionsreduzierung und Kostenminderung sowie zur Optimierung der Energieversorgung</p>
<p><b>Handlungskonzept Kultur, Bildung, Freizeit</b></p>	<p>Erstellung eines Handlungskonzeptes Kultur, Bildung und Freizeit mit der Zielsetzung einer stärkeren Belebung der Stadtmitte;                  Erarbeitung eines <b>„Event- und Veranstaltungskonzeptes Stadtmitte“</b></p>
<p><b>Modernisierungskonzept Bestand</b></p>	<p>Ausarbeitung eines <b>Sanierungskonzeptes für die Bestandsgebäude</b> zur Aufstellung von Möglichkeiten zur baulichen und gestalterischen Aufwertung des Zentrums</p>
<p><b>Parkierungskonzept Stadtmitte</b></p>	<p>Erarbeitung eines <b>Parkierungskonzeptes für die Stadtmitte</b> unter Berücksichtigung des Wegfalls von Interimsparkplätzen nach erfolgter Realisierung von Bauvorhaben (z.B. MK 1-5, Parkplatzareal westlich Rathaus) sowie für weitere Bereiche mit Handlungsbedarf (z.B. Besucherstellplätze Friedhof entlang B56)</p>

## Weiteres Vorgehen

Definition und Beschreibung von Einzelprojekten/-maßnahmen



Motivation öffentlicher und privater Eigentümer



Aufstellung eines Zeit- und Maßnahmenplans



Ermittlung der Kosten der Einzelmaßnahmen



Ermittlung der Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten



Aufstellung von Kosten- und Finanzierungsplänen

## 8. Ausblick: Weitere Arbeitsschritte zur Umsetzung des Masterplans

Mit dem Masterplan ‚Urbane Mitte‘ liegt nunmehr die Richtschnur für die weiteren politischen und planerischen Entscheidungen zur Schaffung der ‚Urbanen Mitte‘ für Sankt Augustin vor.

Für die Anwendung dieser Richtschnur und die Umsetzung der Empfehlungen im Sinne eines integrierten Handlungskonzeptes sind nunmehr die folgenden Arbeitsschritte notwendig

- die Definition und Beschreibung von Einzelprojekten/-maßnahmen
- die Motivation öffentlicher und privater Eigentümer
- die Aufstellung eines Zeit- und Maßnahmenplans
- die Ermittlung der Kosten der Einzelmaßnahmen
- die Ermittlung der Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten
- die Aufstellung von Kosten- und Finanzierungsplänen.

Richtschnur liegt vor

Arbeitsschritte zur Umsetzung

Diese Arbeitsschritte werden in jeglicher Hinsicht anknüpfen müssen am derzeit wichtigsten und im Planungsprozess bereits fortgeschrittenen Einzelprojekt, dem HUMA Einkaufspark. Viele angedachte Projekte und Maßnahmen müssen in Bezug zum weiteren Planungs- und Umsetzungsfortschritt dieses Projektes konzipiert werden. Dementsprechend ist es wichtig, die für den HUMA Einkaufspark vorgesehene vierjährige Bauzeit intensiv zu nutzen, um weitere Projekte zur Schaffung der ‚Urbanen Mitte‘ parallel und in einer durchdachten zeitlichen Abfolge vorzubereiten und auf den Weg zu bringen.

HUMA als Bezugsprojekt



## Anhang

### Hinweise auf die der Masterplanung zugrundeliegenden Berichte und Untersuchungen

- 1) Langel/Ossendorf ‚Von der grünen Wiese zum Stadtzentrum‘ Beiträge zur Stadtgeschichte, Heft 28, Siegburg 1998
- 2) DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ‚Sankt Augustin Zentrum West‘- Bericht über die Gründe zur Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches, 02/2011
- 3) Internetauftritt der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Sankt Augustin Zentrum West - [www.dsk-gmbh.de](http://www.dsk-gmbh.de)
- 4) Stadtentwicklungskonzept Sankt Augustin 2025 (STEK)
- 5) NRW.URBAN GmbH, Auswertungsbericht 2. Stadtforum, Bonn 11/2010 (beigefügt ab S. 152)
- 6) „Leitlinien und Strategien zur Energieeinsparung der Stadt Sankt Augustin“
- 7) „Fahrplan für den Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Sankt Augustin“
- 8) Klimaschutzteilkonzept – Ermittlung von Energieeinsparpotentialen der städtischen Gebäude, Sankt Augustin, FB9, 12/2009
- 9) *gevas humberg & partner*

**Auswertung der Bürgerbeteiligung  
im Rahmen des 2. Stadtforums  
am 28.10. 2010 und am 03.11.2010**

Seit dem ersten Stadtforum am 25. März 2010 sind die Planungen für die zukünftige Entwicklung des Stadtzentrums von Sankt Augustin weiter vorangeschritten. Um den Bürgern den aktuellen Stand des Masterplans und den Fortschritt der Planungen zur Erweiterung des HUMA Einkaufsparkes darzustellen und ihnen erneut die Möglichkeit zu geben, dazu Nachfragen zu stellen und Ideen und Erfahrungen einzubringen, fand das 2. Stadtforum am Donnerstag, den 28. Oktober 2010 um 18:00 Uhr im großen Ratssaal des Rathauses statt. In der Zeit von 18:00 bis 19:30 Uhr wurde in drei Beiträgen über den aktuellen Sachstand der einzelnen Planungen und Untersuchungen für das Stadtzentrum unterrichtet:

- ✚ **zum Entwurf des Masterplans** stellte NRW.URBAN den aktuellen Sachstand vor;
- ✚ **zum HUMA Einkaufspark** zeigten die Architekten von ChapmanTaylor die weiter entwickelten Pläne
- ✚ **zum Bebauungsplan und den Verkehrsuntersuchungen** gab die Stadtverwaltung und das Büro BKR Auskunft über den Verfahrensstand.

Anschließend erhielten die Bürger die Möglichkeit, in zwei für jedermann offenen Diskussionsforen gemeinsam mit den Fachplanern und Mitarbeitern der Stadtverwaltung die vorgestellten Konzepte zu diskutieren:

Das Diskussionsforum I fand statt zum Themenkreis „Bildung, Kultur und Freizeit im Zentrum“, das Diskussionsforum II zum Themenkreis „Versorgung, Einkaufen, Wohnen und Arbeiten im Zentrum“.

Für das Diskussionsforum III „Erreichbarkeit, Aufenthalt und Wege im Zentrum“ wurde ein gesonderter Termin vorgesehen am Mittwoch, dem 03. November 2010 um 18:00 Uhr – wiederum im großen Ratssaal des Rathauses. In diesem Forum stellten die Verkehrsgutachter von GEVAS anhand einer Verkehrssimulation ausführlich die Verkehrsbelastung im Zentrum und die daraus abzuleitenden Planungserfordernisse dar

Dieses 2. Stadtforum war insgesamt außerordentlich gut besucht: Die Berichterstattung auf der Podiumsveranstaltung verfolgten ca. 400 Bürgerinnen und Bürger, die Diskussion im Forum I wurde von ca. 60 Teilnehmern bestritten, das Diskussionsforum II fand das Interesse von ca. 150 -200 Bürgern und die Überlegungen und Planungen zu allen Verkehrsfragen diskutierten am 2. Termin wiederum ca. 250 Bürger. Die Diskussion verlief offen und konstruktiv in überwiegend freundlicher, positiver und entspannter Atmosphäre.

**Der Gesamteindruck**

Insgesamt zeigen die Resonanz und die Intensität der Diskussion durch die Bürger, dass es gelungen ist, das Interesse zusätzlich zur Auseinandersetzung mit dem Neubau des HUMA Einkaufsparkes verstärkt auch auf die Entwicklung des gesamten Zentrums zu lenken. Es wird in der Öffentlichkeit zunehmend wahrgenommen, dass die Attraktivität des Zentrums zwar maßgeblich von der Funktionsfähigkeit und dem Erscheinungsbild des HUMA Einkaufspark geprägt wird und auch künftig

davon abhängig sein wird, dass dieses Zentrum darüber hinaus aber über eine große Vielfalt von Funktionen und Nutzungen verfügt, deren Weiterentwicklung ebenso sorgfältig zu beobachten und zu planen ist.

Da das Vorhaben ‚Neubau HUMA‘ die Initialzündung für alle das Zentrum betreffenden aktuellen Überlegungen war und die Objektplanung schon weit vorangeschritten und sehr konkret ist, bezog sich die Mehrzahl der Fragen und Verbesserungsvorschläge in allen Diskussionsforen auf dieses Objekt. Dabei stand in diesem 2. Forum nicht so sehr die Architektur, sondern vielmehr die Nutzung der inneren und äußeren Bereiche des Einkaufsparks im Vordergrund: Nutzungszeiten, Gestaltung und Pflege der Grün- und Freiräume, Art des Einkaufs- und ggf. des Dienstleistungsangebotes, Schaffung eines Angebotes für Kinder und Jugendliche, Belastungen und Organisation während der Umbauphase.

Parallel wurden von den Bürgern aber auch verstärkt die Nutzungsbeziehungen und –verflechtungen bzw. das Fehlen dieser Beziehungen zwischen Hochschule, Gymnasium, Klinikbereich, der Verwaltung und anderen Dienstleistern untereinander und den das Zentrum umgebenden Wohngebieten wahrgenommen. So wurde auch diskutiert über die Erreichbarkeit zu Fuß oder per Fahrrad, über die Attraktivität der einzelnen Standorte oder Nutzungen („warum sollte man da hingehen?, welches Angebot für die Allgemeinheit oder bestimmte Gruppen der Bevölkerung gibt es?, was wäre wünschenswert zur Verstärkung des Begehrens der Bürger in das Zentrum zu kommen und sich dort – auch außerhalb des HUMA – aufzuhalten?) und über die künftige Nutzung der noch freien Flächen und eine Verbesserung/Intensivierung der Nutzung bereits vorhandener Gebäude. Im Focus der Diskussion stand die Belebung des Zentrums durch eine Verbesserung des Kulturangebotes, vornehmlich durch das geplante Kulturforum, dessen Nutzbarkeit durch die vhs und andere in der Stadt vorhandene Einrichtungen, vor allem aber die Fragen nach der Finanzierbarkeit bzw. dem künftigen Betrieb des Forums.

Das Hauptinteresse galt – wie im Vorfeld erwartet und durch den gesonderten Termin für das 3. Diskussionsforum berücksichtigt - der Auseinandersetzung mit den Problemen des fließenden und ruhenden Verkehrs. Dabei wurde sowohl über die konkrete Ausformung der einzelnen ‚Verkehrsbauwerke‘ des HUMA (Parkplätze, Spindel, Ladezonen) als auch über die Verkehrsführung im erweiterten Zentrumsbereich und die Belastung der derzeit bereits neuralgischen Knotenpunkte und Strecken diskutiert. Anders als bei den vorangegangenen Themenfeldern wurden bei diesem Thema durchaus kontroverse Einschätzungen und Positionen ausgetauscht. Grundsätzlich wurde zur nachhaltigen Lösung der Verkehrsprobleme die Tieferlegung der S-Bahn-Trasse thematisiert und ein Kostenvergleich dieser kostenintensiven Varianten mit der Summe der geplanten Einzel-Verbesserungen (neue Ost-West-Unterquerung der Bahn, Spindel zur Erreichung der Parkplätze HUMA, Ertüchtigung der Knotenpunkte, Verkehrsleitsystem) angeregt. Auch sollte der Planfall ‚Weglassen der Spindel‘ intensiver untersucht und in den Konsequenzen dargestellt werden. Vielfach eingefordert wurde eine intensivere Auseinandersetzung der Planer und Investoren mit den Anforderungen der Fußgänger und Radfahrer zur Erreichbarkeit des Zentrums aus den umgebenden Wohngebieten. Der Grundtenor der Diskussion in diesem Forum war gekennzeichnet durch Erstaunen und Skepsis gegenüber der durch die Verkehrsgutachter prognostizierten Funktionsfähigkeit des Verkehrs, da die täglichen Erfahrungen der Bürger den Ergebnissen der Simulation widersprechen.

Neben der Vielzahl von Bürgerinnen und Bürgern haben sich insbesondere die Kinder und Jugendlichen des Kinder- und Jugendparlamentes und des Jugendstadtrates in die Diskussion eingebracht: Im Vorbereitung auf das Stadtforum haben sie in Arbeitstreffen und Diskussionsrunden ihre Vorschläge und Ideen zusammengetragen und in die Diskussion des Forum I eingebracht.

### **Die Diskussionsinhalte im Einzelnen**

Im Folgenden werden die protokollierten Inhalte der drei Diskussionsforen schwerpunktmäßig nach Themen geordnet aufgelistet:

#### **Diskussionsforum I: Bildung, Kultur und Freizeit im Zentrum“**

**Teilnehmer:** ca. 60 Bürgerinnen und Bürger, Vertreter des KiJuPa und des Jugendstadtrates, CTP - Herr Siegfried, BM Schumacher (ztw.), Herr Stroß und Herr Engels, Stadtverwaltung Sankt Augustin,

**Gesprächsführung:** NRW.URBAN – Frau Strubelt

**Einführung** anhand des Quadrantenmodells des Masterplans – Quadrant Bildung, Verknüpfung ins Zentrum über Kulturforum/Bürgerforum;

**Fragestellung:** wie empfinden die Bürger das Zentrum heute, welche Defizite bemängeln sie, warum ist das Zentrum heute untergenutzt, welche Ideen entwickeln sie aus eigener Anschauung

#### **Diskussionspunkt: Verknüpfung der verschiedenen Nutzungsbereiche**

- Bildung nicht nur im dargestellten Quadranten beschränkt auf Schule und Hochschule; Räumlichkeiten im TechnoPark und der KAS sollten genutzt werden
- Eine Verknüpfung von neuem Bürgerforum und Hochschule sollte gefunden werden mit speziellen Angeboten für Jugendliche und für Senioren
- Die ‚Zentrumsidee‘ muss den Bürgern weiter begreifbar gemacht werden; die große Resonanz im Stadtforum ist auch darauf zurückzuführen, dass die Bürger langsam merken, dass etwas passieren soll. Dieser Prozess sollte verstetigt werden.
- Die ‚Außenansicht‘ des Zentrums ist wichtig – das neue Zentrum muss von außen – d.h. von der B 56 aus gesehen schön werden
- Das Zentrum darf nicht nur ‚Konsumtempel‘ werden; auch mit Blick auf die vielen Bevölkerungsgruppen, die nicht über genügend Geld verfügen, ständig shoppen zu gehen, muss im Zentrum ein Angebot geschaffen werden.
- Heute ist der Karl-Gatzweiler-Platz nur belebt, wenn Flohmarkt ist;
- Die derzeit aufgebauten Spielgeräte sind nur für Kleinkinder interessant und mit der Zeit langweilig geworden – daher gibt es heute für viele keinen Grund mehr, diesen Platz zu besuchen.
- Der Bürger hat heute keine Veranlassung ins Zentrum zu gehen außer zur Versorgung im HUMA. Die Nutzer der Klinik und auch die dort Arbeitenden haben ebenfalls keine Veranlassung, ihr engeres Umfeld zu verlassen. Es müssen Attraktionen geschaffen werden und es müssen Verknüpfungen zwischen den verschiedenen Bereichen – Hochschule, Kinderklinik, KAS etc. geschaffen werden.

- Die Wege zwischen den Bereichen sind heute viel zu lang – allerdings bringen auch die im MUM aufgezeigten neuen Wegeverbindungen z.B. für die Studenten keine Verbesserung – Studenten sind faul und laufen nicht über einen ‚schönen‘ Campus.
- In die Überlegungen für neue Nutzungen müssen die Bestandsgebäude einbezogen werden – auch sie werden heute monostrukturell genutzt.
- Das neue Bürgerforum kann maßgeblich zur Verknüpfung von Nutzungen beitragen, wenn es richtig genutzt wird.

#### **Diskussionspunkt: Neues Bürgerforum**

- Welchen Inhalt wird das Forum haben, was soll dort passieren und für wen? *(Antw.CTP: Es wird ein Veranstaltungsraum mit Nebenräumen und mit drehbarer, auch vom Gatzweilerplatz bespielbarer Bühne konzipiert. Nutzen kann es jeder, der es mieten möchte.)*
- Wer wird das Forum betreiben und wer trägt die Kosten? *(Antw. CTP: Die Baukosten trägt die Jost Hurler KG, Betreiber wird nach jetzigem Stand auch die Jost Hurler KG, die Betriebskosten müssen durch die Miete eingespielt werden.)*
- Aufgrund von Anforderungen eines ‚Runden Tisches‘ unter Beteiligung verschiedener Ämter der Stadtverwaltung wurde ein Raumprogramm vorgeschlagen; die Nutzung durch die vhs und andere Organisationen wird aber wesentlich davon abhängen, ob für die Nutzung Kosten entstehen. Die Töpfe der meisten potentiellen öffentlichen Nutzer sind leer.
- Hierfür sollte schnellstmöglich über ein Betreibermodell nachgedacht werden; z.B. mit gestaffelten Nutzungsgebühren/Mieten in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Potenz der Nutzer.

#### **Diskussionspunkt: Aufenthaltsqualitäten – speziell Karl-Gatzweiler-Platz**

- Welche permanenten Einrichtungen kann es auf dem Platz geben – Bäume, Grün, mehr Spielgeräte auch für größere Kinder, Bänke etc.
- Wieviel Gastronomie wird es auf dem Platz geben und wie groß wird die Außengastronomie werden – Gefahr: wenn die Flächen zu sehr durch ‚feste‘ Einbauten beschränkt wird, kann es keine Großveranstaltungen geben; wenn die Gastronomie zu klein ist und die Aufenthaltsqualität nicht verbessert wird, wird der Platz nicht attraktiver und dann auch nicht belebter als heute.
- Wer wählt die Gastronomie aus – Gesichtspunkt Qualität und besonderes Angebot
- Wer soll überhaupt die gewünschten‘ Veranstaltungen initiieren, wer soll da kommen?
- Für den Platz und die Parkebene muss ein Leitsystem/Orientierungspunkte geschaffen werden; einer zentralen Öffnung ist unter dem Aspekt der Nutzbarkeit des Platzes zu widersprechen, die dezentrale Zugänglichkeit ist sinnvoll, allerdings muss die Wegeführung und die Orientierung verbessert werden.

**Diskussionspunkt: Umgestaltungen i.Z.m. Neubau HUMA**

- Die Lage des geplanten Kinderspielplatzes am nördlichen Ende des HUMA wird hinterfragt; man bringt seine Kinder nicht dorthin, wenn man im Gebäude einkaufen will
- Vorgeschlagen wird ein ‚Kinderspielhaus‘ im HUMA, wie es in vielen Einkaufszentren vorhanden ist, in dem die Kinder betreut werden, während die Eltern einkaufen
- Die außerhalb der Ladenöffnungszeiten zugänglichen Bereiche werden hinterfragt; es dürfen keine Angsträume, Schmutzecken, uneinsehbare Bereiche entstehen
- Die ‚Verkehrsflächen‘ des HUMA sollten auch während der Einkaufszeiten kontrolliert werden.

### Diskussionsbeiträge der Jugendlichen aus einer Befragung des Jugendstadtrates

Der Jugendstadtrat hat sich nach Vorstellung der Masterplanung durch NRW.URBAN mit dem Thema ‚Nutzung des Zentrums durch Jugendliche‘ beschäftigt

Die Jugendlichen haben ihre Ideen und Wünsche auf einer ‚Ideenwand‘ im Rahmen einer Jugendstadtparty, in einem Online-Forum und auf einem speziellen Arbeitstreffen der Mitglieder des Jugendstadtrates zusammengetragen und ausgewertet.

#### Ideenwand bei der Jugendstadtratsparty:

- Bessere Busverbindungen u.a. bis Birlinghoven
- Plätze zum abends Abhängen (Straßenbahn ist trist)
- Mehr Aktivitäten für Jugendliche
- McDonald's
- Platz für Großveranstaltungen, z.B. Flohmarkt
- Platz zum Fußball Gucken (Public Viewing)

#### Ergebnisse eines Arbeitstreffens von Mitgliedern des Jugendstadtrates

- Treffmöglichkeiten für Jugendliche / Einkaufsmöglichkeiten
- Restaurant (PizzaHut, McDonald's)
- Raum zum Feiern (Geburtstag, Party)
- Raum für Theater, Kabarett etc.
- Spielplatz für Kinderbetreuung, Grün
- Bäume, die Schatten spenden
- Aufenthaltsraum um Hausaufgaben zu machen oder sich auf Referate vorzubereiten

#### Ideen aus dem Online-Forum:

- Subway, McDonald's oder Dönerbude
- Etwas ‚wo man sich zusammen setzen kann‘ als Jugendlicher oder junger Erwachsener
- Mehr Platz für Sport
- Inlinerfreundliche Wege
- Disco
- Open-Air-Konzerte, Bühne
- Spielplatz und Kinderbetreuung

## Diskussionsbeiträge der Kinder und Jugendlichen aus einer Beschäftigung im KiJuPa

Das Kinder- und Jugendparlament (KiJuPa) hat sich in einer Arbeitsgruppe nach Vorstellung der Masterplanung durch NRW.URBAN mit dem Thema ‚Kinderfreundliche Neugestaltung des Stadtzentrums‘ beschäftigt.

Kinder und Jugendliche des KiJuPa haben sich in einer Arbeitsgruppe zusammen gefunden. Dabei reisten die Anwesenden in einer ‚Traumreise‘ ins Jahr 2015, ein Jahr nach Fertigstellung des neuen Stadtzentrums und bewunderten die neuen Möglichkeiten für Kinder und Erwachsene. Folgende Dinge wurden nach Rückkehr ins Jahr 2010 berichtet und anschließend nach Wichtigkeit mit Punkten bewertet:

**Ergebnisse der Arbeitsgruppe des KiJuPa zum Thema  
„Kinderfreundliche Neugestaltung des Stadtzentrums“ vom 3.9.2010**

Diese Ergebnisse werden im nächsten Stadtforum zum Thema „Neue urbane Mitte“ eingebracht.

**Teilnehmer/innen:** Laura Schreiner, Mark Baumann, Anna Röttger, Simon Alfert  
Klaus Engels (Stadtverwaltung), Robin Steffens (Jugendstadtrat)  
(viele andere Abgeordnete hatten wegen Terminschwierigkeiten abgesagt)

**Wozu nutzt ihr das Stadtzentrum:**

- Hausaufgaben machen (auf der Bank)
- Wasserspielplatz
- Weg zur Schule
- mit Freunden verabreden, Freunde treffen
- Pause RSG
- Einkaufen
- Bücherei
- Musikschule
- Hund ausführen

**Was findet ihr am jetzigen Zentrum gut:**

- Bücherei im Zentrum
- viele Geschäfte
- Wasserspielplatz
- Parkplatz

**Was findet ihr am jetzigen Zentrum nicht gut:**

- zu wenig Farbe
- zu wenig Natur
- Spielplatz zu klein
- zu viel freier Raum
- Zustand der Brücke über Bahngleise
- zu wenig Fahrradständer

**Traumreise**  
In einer „Traumreise“ reisten die Anwesenden ins Jahr 2015, ein Jahr nach Fertigstellung des neuen Stadtzentrums und bewunderten die neuen Möglichkeiten für Kinder und Erwachsene.  
Folgende Dinge wurden nach Rückkehr ins Jahr 2010 berichtet und anschließend nach Wichtigkeit mit Punkten bewertet (Anzahl der zugewiesenen Punkte in Klammern):

<p><b><u>Spiel- und Freizeitmöglichkeiten</u></b> Raum mit Spielkonsolen (3) Kinderland (1) Tobebereich (1) betreuter Spielbereich im HUMA (1) großer Spielplatz (bis Hotel Regina) (1) Kunstrasenplatz auf dem HUMA-Dach Fitness-Studio Minigolf-Platz Bühnen für Kulturveranstaltungen (1) Kino (1)</p> <p><b><u>Natur im Zentrum</u></b> Wand mit großem Aquarium (1) Bäume auf dem HUMA-Dach (1) Windkraftwerk auf dem HUMA-Dach (1) Hecken um die Marktplatte als Zaun Tiere</p>	<p><b><u>Einkaufsmöglichkeiten</u></b> H&amp;M, C&amp;A, New Yorker, Ernstings Family u.a (3) Spielzeugladen (2) Einkaufsmöglichkeiten für Schule, Schuhe und Kleidung (1) Blumenladen (1) Bücherstube (1) Musikgeschäft (1) Banken</p> <p><b><u>Für die Pause</u></b> Mac Donalds (3) Kiosk Cafeteria Essen für Schüler (preiswerter) Raum für Hausaufgaben</p> <p><b><u>Sonstiges</u></b> S-Bahn als U-Bahn Rampen und Aufzüge für ältere Menschen und Behinderte (1) Einkaufspassage in Richtung Schule (1) überdachter Marktplatz (1) Kirchenraum, um sich zurückziehen zu können</p>
---	---

## Diskussionsbeiträge: Gesonderte Einzelpunkte

- Was wird aus dem nicht mehr genutzten Postgebäude? Es könnte dort eine Disko eingerichtet werden?
- Besonderheit für das Zentrum:  
Angebot der Volkssternwarte Bonn zur Einrichtung eines ‚Observatoriums‘ - ausgestattet mit nicht mehr benötigten Geräten der Sternwarte in Bonn. Vorzugsweise wurde als Standort das Dach bzw. eine dort zu errichtende Kuppel von verhandlungsbevollmächtigten Vertretern der Sternwarte Bonn benannt. CTP überprüft die Umsetzungsmöglichkeit mit dem Bauherrn.

#### **Diskussionsforum II: Versorgung, Einkaufen, Wohnen und Arbeiten im Zentrum“**

**Teilnehmer:** ca. 100-150 Bürgerinnen und Bürger, Münchner Grund GmbH – Herr Johannsen, CTP – Herr Melder, Wirtschaftsförderungsgesellschaft Sankt Augustin - Herr Bastian, BM Schumacher, Herr Gleß, Herr Müller-Wrede, Stadtverwaltung Sankt Augustin

**Gesprächsführung:** NRW.URBAN – Herr Kohnen

#### **Diskussionsbeiträge: Das neue Einkaufszentrum HUMA**

- Kostenentwicklung Neubau HUMA, bleibt es bei den veranschlagten Kosten, ist die Finanzierung solide?  
*Antw.: Der Investor geht selbstverständlich davon aus mit den veranschlagten Kostenauskommen*
- Wie viele zusätzliche Einzelhandelsläden werden im neuen Einkaufspark entstehen?  
*Antw.: Hierzu läuft noch ein Abstimmungsprozess; zu überlegen ist, dass der großflächige Einzelhandel nur im HUMA Einkaufspark angesiedelt wird, kleinflächiger Einzelhandel kann auch auf anderen Flächen im Zentrum stattfinden – vgl. Masterplanung*
- Ist eine medizinische oder soziale Nutzung im Masterplanbereich vorgesehen (z.B. Seniorenbetreuung)?  
*Antw.: soziale Dienstleistungen konzentrieren sich heute im süd-östlichen ‚Nutzungsquadranten‘ des Masterplangebietes -, hier ist die Erweiterung der medizinischen und sozialen Nutzung anzustreben; Seniorenwohnen ist im Masterplanbereich nicht nur möglich, sondern auch wünschenswert .*
- Welche Nutzungen sind für das Obergeschoss vorgesehen?  
*Antw.: Es ist u.a. ein Ärztezentrum mit Nachfolgeeinrichtungen vorgesehen*
- Sind im Zentrum Discounter vorgesehen?  
*Antw.: Real bleibt im HUMA-Zentrum, es sind Möglichkeiten gegeben, weitere Discounter aufzunehmen; ,die Überlegungen hierfür sind bisher noch nicht abgeschlossen.*
- Gibt es schon namentlich bekannte Interessenten?

*Antw.: Da die konkreten Verhandlungen davon abhängen das Baurecht vorliegt, ist es bis dahin nicht möglich, Verträge mit dritten abzuschließen.*

- Gibt es eine Standortanalyse bezüglich der Gefährdung bestehender Geschäfte durch die neue Planung?

*Antw.: Es wurde im Vorfeld eine mittel- und langfristige Standortanalyse durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass bei Hineinnahme neuer Einrichtungen in jedem Einzelfall die Verträglichkeit geprüft werden wird.*

- Gibt es Planungen für Freizeiteinrichtungen für die kalten Jahreszeit? (Kino, Bowlingbahn usw.)

*Antw.: Das Kulturforum schafft Raum für die verschiedensten kulturellen Veranstaltungen; ein Kino ist im HUMA Einkaufspark nicht vorgesehen*

- Ist die Schaffung einer ‚Kneipenszene‘ z.B. Studenten vorgesehen? Und damit in Zusammenhang: wie wird für Sicherheit in diesen Bereichen Sorge getragen?

*Antw.: Es wird derzeit an einem Gesamtkonzept für die Aufteilung der Flächen des Einkaufsparkes für viele verschiedene Angebotsbereiche gearbeitet. Erst wenn darüber abschließend entschieden wurde (Abhängigkeit von der Baugenehmigung) kann die Einzelplanung beginnen.*

- Wird es sich bei den geplanten Grünflächen um öffentliche oder private Flächen handeln und wer hat dementsprechend künftig die Verantwortung für Pflege und Erhalt?

*Antw.: Die Grünfläche entlang der Südstraße bleibt im Eigentum der Jost Hurler Gruppe – sie wird kein städtisches Eigentum; dementsprechend gehören Betrieb und Pflege zum Einkaufskonzept und sind Sache des Betreibers.*

- Werden die Grünanlagen Behinderten gerecht gestaltet?

*Antw.: Wege nur mit geringem Gefälle, größere Bodenmodellierungen wird es nur in den Grünbereichen selbst geben.*

- Ist es geplant, das Jugendzentrum in das Zentrum zu holen?

*Antw.: Es ist nicht beabsichtigt das Jugendzentrum zu verlegen, verbleibt an derzeitigem Standort*

- Gibt es eine Standortanalyse bezüglich der Gefährdung bestehender Geschäfte durch die neue Planung?

*Antw.: Es wurde im Vorfeld eine mittel- und langfristige Standortanalyse durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass bei Hineinnahme neuer Einrichtungen in jedem Einzelfall die Verträglichkeit geprüft werden wird.*

- Wie findet der Übergang der Geschäfte von altem zum neuen HUMA statt?

*Antw.: Geschäfte verbleiben im alten HUMA bis 1. Bauabschnitt vollendet ist.*

#### **Diskussionsbeiträge: PKWs im neuen Einkaufszentrum**

- Fertigstellung in 4-5 Jahren → Was wird in diesem Zeitraum für die Verkehrser-schließung verwirklicht?

*Antw.: Es kommt zu einer deutlichen Entlastung des Verkehrs; Stadtbahnhaltestelle, sämtliche Wege werden gebaut. und die Rathausallee bzw. die Südstraße werden umgebaut und angepasst.*

- Wie wird dem zu erwartenden Parkplatzmangel während Bauzeit begegnet?  
*Antw.: Das Gesamtbauvorhaben wird aufgeteilt in mehrere Bauabschnitte; auf dem MK1-Gelände werden Interimparkplätze zur Verfügung gestellt.*
- Ist der geplante Parkraum nicht überdimensioniert?  
*Antw.: Es werden mehrere Parkhäuser entstehen, damit im Erdgeschoss in den attraktiven Bereichen Handel stattfinden kann; außerdem findet eine harmonische Einbindung der Parkhäuser ins Gesamtgefüge statt.*
- Sind Parkplätze im Besitz des Betreibers und wird das Parken in Zukunft kostenpflichtig?  
*Antw.: Parkplätze bleiben vorerst kostenfrei, allerdings muss noch ein Modus gefunden werden, die Parkdauer zu beschränken. Hiermit muss Fremdparken verhindert werden, so sich dies zukünftig als Problem darstellt*

#### **Diskussionsbeiträge: Masterplan**

- Der gesamte Baukomplex wird als sehr abweisend als zentrale Mitte empfunden.  
*Antw.: Zentrum wird sich in alle Richtungen öffnen, es sollen gute Fußgängerbeziehungen entstehen können, im Osten wird die Öffnung zur Stadtbahn verbessert.*
- Ist die Erreichbarkeit des neuen Zentrums über die Achse aus Richtung Sandstr. für den nichtmotorisierten Verkehr nicht zu eng?  
*Antw.: die ‚Gasse‘ ist 8 m breit und wird als ausreichend dimensioniert angesehen*
- Gibt es genügend Zugangsmöglichkeiten zum HUMA-Einkaufspark, wäre die Straßenbahnunterführung oder die Tieflage der Stadtbahn nicht viel sinnvoller?  
*Antw.: eine solche Lösung ist Gegenstand vieler Diskussionen und planerischer Vorstöße der vergangenen Jahre gewesen und ist im aktuellen Zusammenhang auch wieder hinterfragt worden. Sie ist allerdings auch im Rahmen der aktuellen Investitionsvorhaben nicht umsetzbar, weil nicht finanzierbar.*
- Wird es eine Verbindung zum alten Tacke-Gelände geben?  
*Antw.: Die Wegebeziehungen im Zentrum sollen im nächsten Forum intensiver diskutiert werden. Eine bauliche Verknüpfung der beiden Flächen soll es nicht geben.*
- Gibt es konkrete Planungen für den Bereich Kultur- und Bildung?  
*Antw.: Die bisherige Planungen zum Kulturforum und zum Umbau des Karl-Gatzweiler-Platzes sollen umgesetzt werden; mit dem Ziel der Verbesserung der ‚Urbanität‘ - der Belebung des Zentrums soll der die vorteilhafte Lage des Marktplatzes und die gute Anbindung durch die Stadtbahn optimal genutzt werden.*

- Welche Erkenntnisse über die Bevölkerungsentwicklung in Sankt Augustin gibt es, die auch künftig auf ein Potential zur Belebung des Zentrums hinweisen?  
*Antw.: Die aktuellen Bevölkerungsprognosen gehen davon aus, dass die Anzahl der Einwohner stabil bleiben wird; allerdings ist besonders der Alterungsprozess der Bevölkerung zu berücksichtigen*
- Welche Überlegungen gibt es, das gesamte Zentrum für die Hochschule bzw. die Studenten attraktiver zu machen?  
*Antw.: Im Rahmen der Masterplanung und der Aufstellung möglicher baulicher Konzepte für die verschiedenen Potentialflächen wird besonderes Augenmerk auf ein gut funktionierendes Fußwegenetz gelegt, das die enge Verknüpfung von Stadtbahn, Einkaufszentrum und Hochschule ermöglicht. Darüberhinaus wird Gegenstand weiterer Gespräche mit der Hochschule sein, gemeinsam von Studierenden und Bevölkerung zu nutzende Bereiche/ Angebote zu schaffen, z.B. in Form einer gemeinsamen Bibliothek o.ä.*
- Wurden bei der Masterplanung Flächenreserven für Unternehmensgründungen (eventuell von der Hochschule) berücksichtigt?  
*Antw.: Die Stadtverwaltung steht in engem Kontakt zur Hochschule, die ihrerseits das Thema Unternehmensgründungen forcieren möchte. Im Focus ist die langfristige Planung eines Business-Campus. Flächen hierfür sind im Erweiterungsbereich der Hochschule zu reservieren.*

### **Diskussionsforum III: Erreichbarkeit, Aufenthalt und Wege im Zentrum“**

**Teilnehmer:** ca. 150 -200 Bürgerinnen und Bürger, Jost Hurler Gruppe – Herr Heineremann, Münchner Grund GmbH – Herr Johannsen, CTP – Herr Siegfried, Büro Ambrosius Blanke – Herr Wühle, GEVAS – Herr Dr. Hessel, Planersocietät – Herr Beyer, BKR – Frau Steffens, Herr Gless, Herr Hennig, Stadtverwaltung Sankt Augustin

**Moderation:** NRW.URBAN – Frau Strubelt

#### **Fragerunde 1:**

- Warum sind die Parkhäuser nicht miteinander verbunden, ist der Anschluss über die B56 wirklich nötig?
- Ist der täglich erfahrbare Rückstau durch Ampelschaltung behebbar? Was passiert, wenn der Verkehrsfluss durch einen Unfall oder sonstige Ereignisse behindert wird?
- Werden die neuen Anschlüsse an der B56 dem Charakter dieser Straße als Durchgangsstraße gerecht?
- Ist die neue Ost-West-Verbindung mit einer 7 %igen Steigung tatsächlich leistungsfähig?
- Wird es an der Einmündung Rathausallee / Arnold-Janssen-Str. zu verstärkter Verkehrsbelastung kommen?
- Es ist auch dem vorgestellten Konzept nicht ersichtlich, wie der Fußgänger-/Radverkehr berücksichtigt wird?
- Sind andere Wegeführungen als die vorgestellten möglich? Wie wird der Übergang von der Sandstraße verbessert?

- Wie wird die Fußverkehrsanbindung von der Hochschule zum HUMA Einkaufspark verbessert?
- Berücksichtigt das Simulationsmodell bzw. die Verkehrsplanung in genügendem Umfang den gesamten Bereich bis zum Autobahnschluss?
- Wie soll die Linksabbiegerspur an der Spindel funktionieren?
- Wie wird der ÖPNV in das Gesamtkonzept eingebunden? Ist hier mit einer Verbesserung – Erreichbarkeit des Zentrums - zu rechnen?
- Wer übernimmt die Kosten für straßenbaulichen Maßnahmen?
- Sollte nicht erneut die Tieferlegung der B56 geplant und gefordert werden?
- Wer trägt die Kosten der verschiedenen Maßnahmen?
- Wann können die Maßnahmen realisiert werden?

#### Antwortrunde 1:

- Auf der Bonner Str. Richtung Siegburg sind bereits heute Verbesserungen durch andere Ampelschaltungen möglich.
- Bei Stau durch Unfall o.ä. → Das Simulationsmodell berücksichtigt zuerst nicht die Sonderfälle; es gibt aber Programme, um Leistungsfähigkeit der B56 weiter zu verbessern.
- Die Steigung der Ost-West-Querung → in der Simulation sind die notwendigen Steigungsgrade berücksichtigt, d.h. es funktioniert in der geplanten Art; der Umgang mit Linksabbiegern muss noch diskutiert werden.
- Verkehrsumlegungsberechnung hat stattgefunden und weitere Verkehrsströme sind darin enthalten.
- ÖPNV → Knotenpunkt zur Sandstr. : es gibt eine Fußgängerführung nördlich der Sandstr.; inwieweit die Brücke zur Bonner Str. verlängert werden kann, muss weiter geprüft werden;
- Fußgängerverkehr ist an der Spindel bevorrechtigt.
- viele Ampelüberquerungen, Vorschlag: Fußgängerweg nach oben schieben
- die Fußgängerführung befindet sich noch im Entwurfsstadium und muss weiter verfeinert werden.
- Die Kosten, die ursächlich aus der Erweiterung des HUMA resultieren, trägt der Investor zu 100%  
Die verkehrstechnischen Bauwerke und Maßnahmen sollen möglichst während der Bauphase des Einkaufsparks, vorraussichtl. bis 2015
- Die Anbindung der Wege für Fußgänger und Radfahrer steht im Vordergrund der weiteren Überlegungen, nicht zuletzt, weil durch eine gute Erreichbarkeit durch den ÖPNV, zu Fuß oder per Rad eine Verringerung des PKW Verkehrs erreicht werden kann.
- Diese Überlegungen werden auch auf der Ebene des Masterplans angestellt und umfassen den gesamten Bereich des Zentrums

#### Fragerunde 2:

- Soll die Südstraße zurückgebaut werden?
- Wie wird die Anlieferung des Einkaufsparks durch große LKWs gewährleistet?
- Ist eine Überbrückung der B56 für Fußgänger und Radfahrer möglich?

- Ist der von der Spindel abfließende Verkehr allein durch eine Signalsteuerung zu bewältigen?
- Das Verkehrsaufkommen soll sich verdoppelt – welche Auswirkungen hat das auf die Natur?
- Wie wird sich die Parkplatzsituation an den Südarkaden entwickeln, wenn an der Südstraße der HUMA Parkplatz nicht mehr vorhanden ist?

### Antwortrunde 2:

- Die Südstraße wird nicht komplett für den Durchgangsverkehr geschlossen, dient weiterhin als Sammelstr., es entfällt aber die Hauptzufahrt zu HUMA
- Der Übergang Südarkaden/HUMA wird damit automatisch attraktiver für Fußgänger und Radfahrer
- Parkplätze sind Eigentum von HUMA, während Bauphase soll auch die beengte Parkplatzsituation an den Südarkaden berücksichtigt werden, Hierzu wird es Gespräche mit dem Verwalter der Südarkaden geben.
- Für den Anlieferverkehr wurde eine verstärkte Belieferung durch kleinere Fahrzeuge (Sprinter) kalkuliert. Grundsätzlich sind die geplanten Lieferzonen aber selbstverständlich für alle Fahrzeuge anfahrbar, die auch heute schon die HUMA versorgen. Zudem ist die Zu- und Abfahrt auch über die Rathausallee vorgesehen
- Die gesamte Verkehrssituation erfordert die Kombination eines dynamischen Parkleitsystems mit einer vernünftigen Verkehrsführung
- Eine Verbindung zwischen den Parkhäusern ist nicht vorgesehen, da der abfließende Verkehr durch die Trennung besser Kanalisiert werden kann
- Eine Verdoppelung des Verkehrs wird nicht stattfinden, weil der Verkehr sich nicht auf einer Stelle konzentriert; es ist gerade Aufgabe der vorgelegten Verkehrsstudie, den Verkehr gleichmäßig zu verteilen. Die Ausgestaltung der Knotenpunkte ist maßgebend,; diese ist heute an der Bonner Str. bisher nicht optimal; Verbesserungen sind hauptsächlich vorgesehen durch optimierte Signalschaltungen
- Das Problem des Rückstaus aus Richtung Siegburg ist bereits berücksichtigt, gleichwohl sind hier noch Verbesserungen nötig.
- Die Leistungsfähigkeit des Zentrums und die Umweltauswirkungen werden im Rahmen der Bebauungsplanung im sog. Umweltbericht intensiv behandelt. Die Ergebnisse hierzu werden Gegenstand des nächsten Stadtforums sein.
- Eine Tieferlegung der S-Bahn ist auch künftig nicht finanzierbar
- Eine Tieferlegung der B56 ist mit großem Aufwand und immensem Platzbedarf verbunden, auch ist nicht vorstellbar, wie der verbleibende Verkehr an das Tunnelsystem angeschlossen werden sollte.

### Fragerunde 3:

- Das neue Spindelbauwerk stößt auf ein allgemeines Akzeptanzproblem von Seiten der Bürger – gibt es Möglichkeiten einer Überführung durch Rampe auf Parkebene?
- Welche Erschließungskosten werden von HUMA übernommen?
- Ist es möglich, den Takt der Straßenbahn zu ändern?

- Es gibt zu viele Signalanlagen in sehr geringen Abständen – sowohl für den PKW-Verkehr als auch für die Fußgänger.
- Wie stellt sich die Kostenrelation zwischen Tieferlegung der S-Bahn und anderen Alternativen dar?
- Führt die Rücknahme der Ampelanlage an der Südstraße nicht zu einer Gefährdung für Fußgänger?

Antwortrunde 3:

- Untersuchungen zur Stadtbahnauslastung haben stattgefunden; es wird künftig nach Planungen des Verkehrsträgers durch eine Verlängerung der Bahnen (mehr Waggon) das erhöhte Fahrgastaufkommen bewältigt werden.
- Die Wegeplanung für Fußgänger und Radverkehr wird in den nächsten Foren nochmal aufgegriffen und bis dahin bei der Vertiefung der Planungen verbessert
- Es wird eine Maßnahmen-/Kostenmatrix aufgestellt, um die Kosten der Tieferlegung der Stadtbahn mit den Kosten für die einzelnen Verkehrsbau und –Lenkungsmaßnahmen zu vergleichen
- Planungen zur ebenerdigen Querung der Bahn am Markt sind vorhanden, allerdings wurde diese Maßnahme aktuell durch die zuständigen Bezirksregierungen Köln und Düsseldorf zum wiederholten Mal abgelehnt
- Die Kosten der neuen Verkehrsanbindungen des HUMA werden vom Investor getragen, auch die der Spindel; bei der Ost-West-Spanne ist eine anteilige Kostenübernahme durch HUMA vorgesehen; die Kosten müssen anteilmäßig auch auf die übrigen noch nicht bekannten Investoren auf den Potentialflächen umgelegt werden
- Die Planung der Lupenräume (auch die der Veränderung der Südstraße) ist noch nicht abgeschlossen; auch hier werden im Weiteren die Fuß- und Radfahrverbindungen stärker zu berücksichtigen sein.

**In der weiteren Bearbeitung werden insbesondere folgende Themen im Mittelpunkt stehen:**

- Überprüfung der Kostenrelationen / Zusammenstellung einer Bewertungsmatrix zur Beurteilung der Planungsalternative ‚Tieferlegung S-Bahn‘
- Ausarbeitung eines Wegenetzes für Fußgänger und Radfahrer – Optimierung der Erreichbarkeit des Zentrums aus den benachbarten Wohngebieten
- Prüfung der baulichen Maßnahme ‚Spindel‘ – gibt es hierzu eine Alternative
- Betrieb des Kulturforums – Raumanforderungen in Abhängigkeit von Betriebskosten
- Vertiefung des Masterplans – Einbeziehung der Bestandsgebäude sowie Ergänzung eines Wege- und Grünzonenplans

**Weitere Meinungsäußerungen**, die die Stadtverwaltung per Email, via Internet oder per verteilter Zettel beim Stadtforum erreichten:

Die Meinungsäußerungen, die auf schriftlichem Weg zusätzlich eingegangen sind, beschäftigen sich in der Summe – teilweise in sehr ausführlicher Form – mit den vorgenannten Themen und denselben Fragestellungen. Es wird daher an dieser Stelle auf eine Einzelaufzählung verzichtet. Bei der weiteren Bearbeitung des Masterplans und der Fachplanungen – speziell der Verkehrsplanung – werden die aufgeworfenen Fragen und Anregungen erneut geprüft und in die Überarbeitung einbezogen.

Aufgestellt: Bonn, den 17.11.2010 NRW.URBAN GmbH