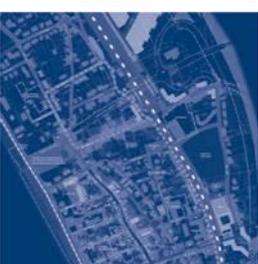




Städtebaulicher Rahmenplan Linden-/ Bahnhofstr. Hennef

Stand August 2014





Zielsetzung

Diese Präsentation zeigt eine mögliche Entwicklung des Gebiets Bahnhofstraße / Lindenstraße / Heiligenstädter Platz auf.

Nach Analyse der räumlichen, rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen wurden in enger Abstimmung mit der Stadt Anforderungen an die Planung und Ziele definiert. Die anschließend erarbeitete Entwicklung des Gebietes in zwei in sich abgeschlossenen Stufen berücksichtigt zudem bestehende Planungen, die auf Stimmigkeit mit dem Gesamtkonzept geprüft wurden.

Diese Präsentation dient als Grundlage für den Ausschuss, in dem die erste Entwicklungsstufe und damit das weitere Vorgehen zur Planung des Parkhauses Bahnhofstraße und das Vorhaben Lindenstraße beschlossen werden sollen.

Da die 2. Entwicklungsstufe – die Bebauung des Heiligenstädter Platzes - eine langfristige Perspektive darstellt, ist der Fokus hier auf die 1. Stufe gelegt. Dennoch wird auch das langfristige Gesamtkonzept vorgestellt.



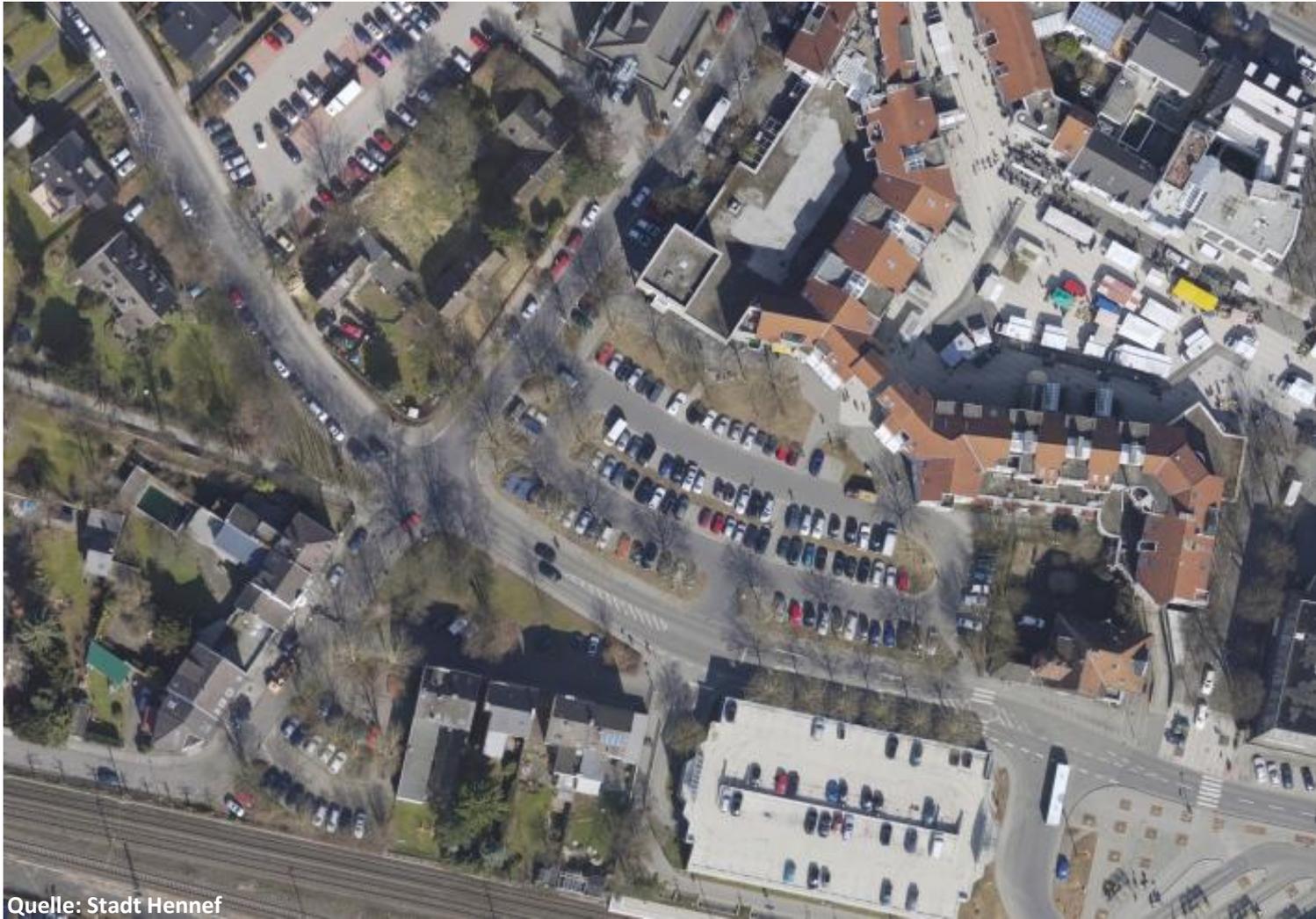
Agenda

Das möchten wir heute vorstellen

- Grundlagen und räumliche Rahmenbedingungen
- Planungsrecht und fachliche Rahmenbedingungen
- Anforderungen an die Planung und Ziele
- Bestehende Planungen
- Einzelhandelspotenziale
- Entwicklungsperspektive



Standort



Quelle: Stadt Hennef

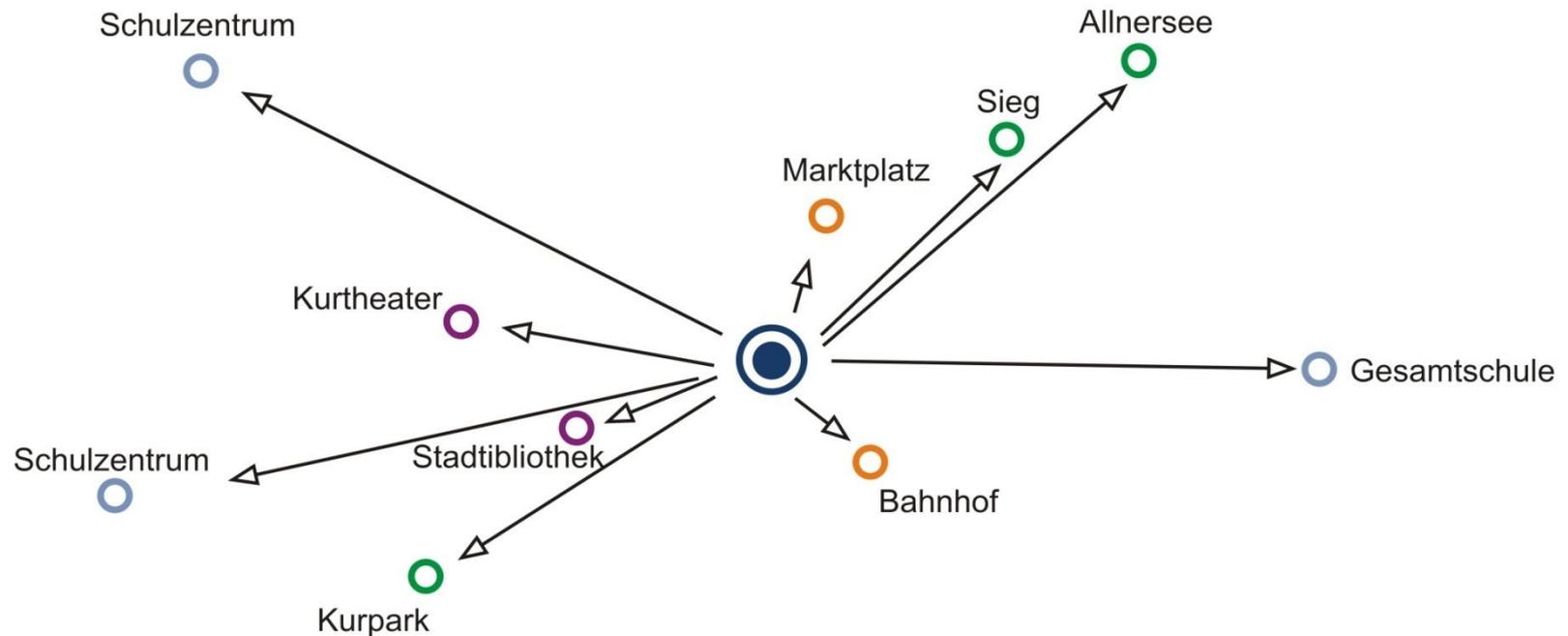


Standort





Standortpotenzial und räumliche Einbindung





Standortpotenzial und räumliche Einbindung

Frankfurter Straße



Bahnhof



Marktplatz



Sieg und Grünzug





Bestand

Baustruktur





Bestand

Nutzungen und Wegeverbindungen





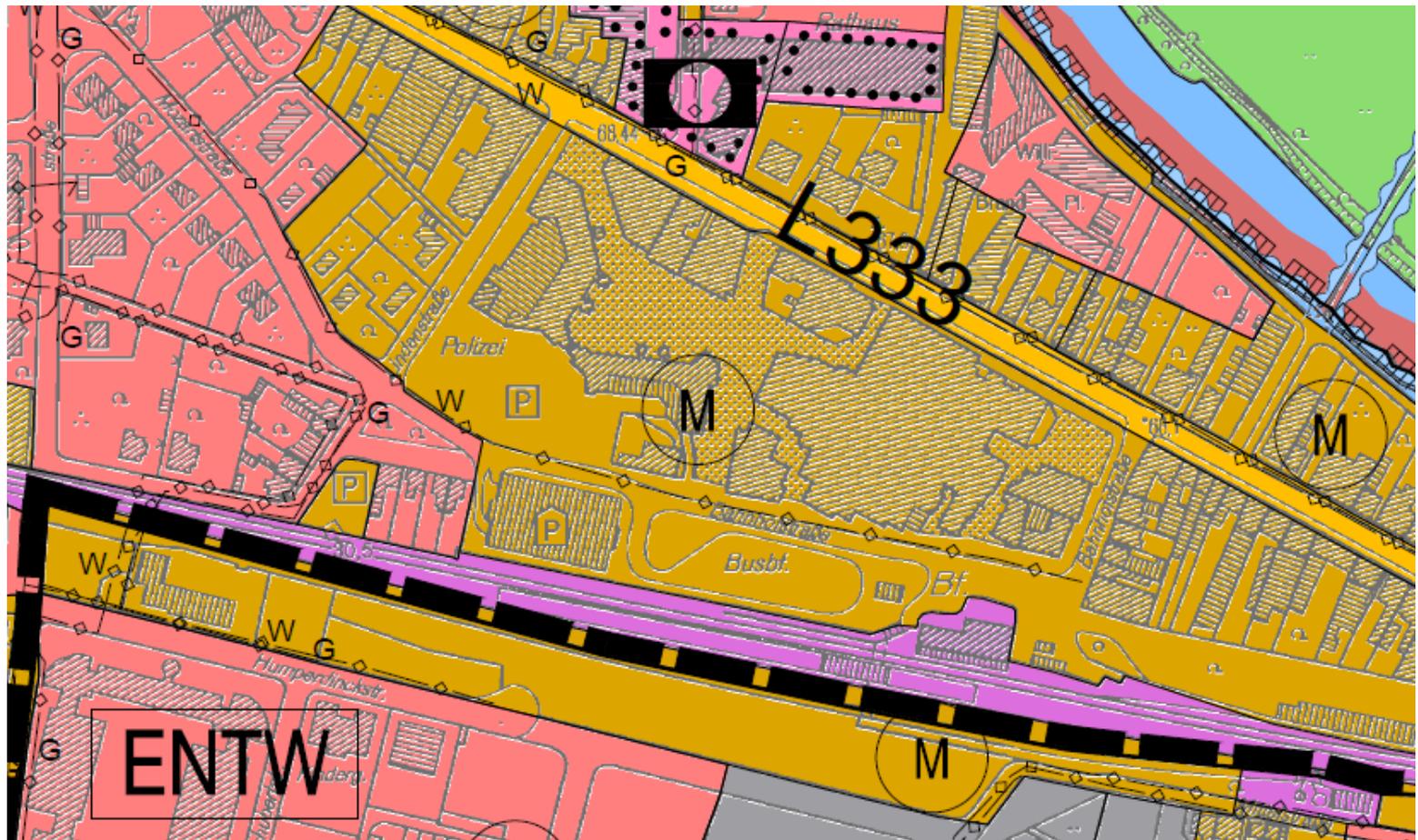
Bestand

Begrünung und Baumbestand



Planungsrecht

FNP 1992



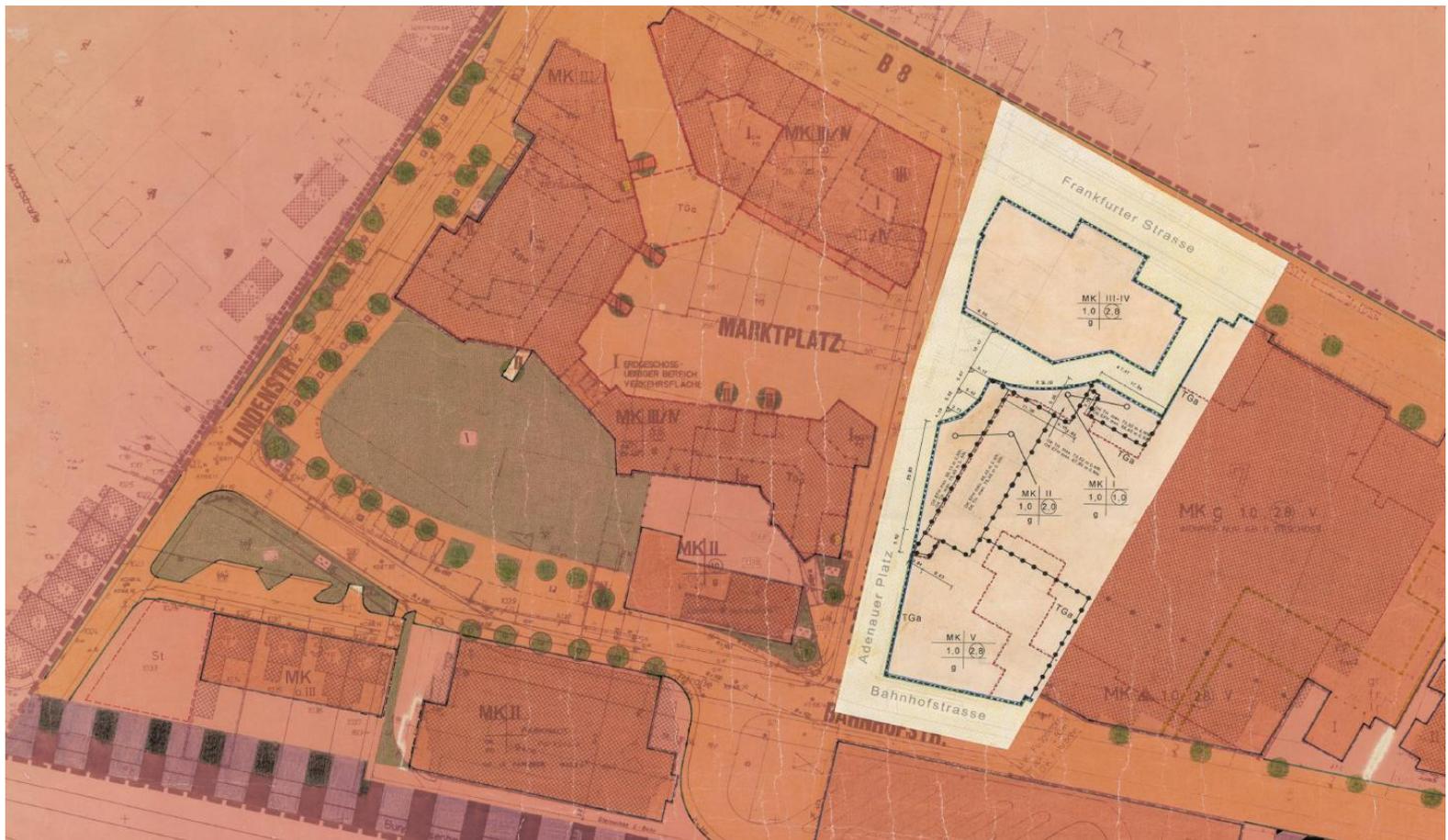
Planungsrecht

FNP Vorentwurf, Stand: 26.09.2012



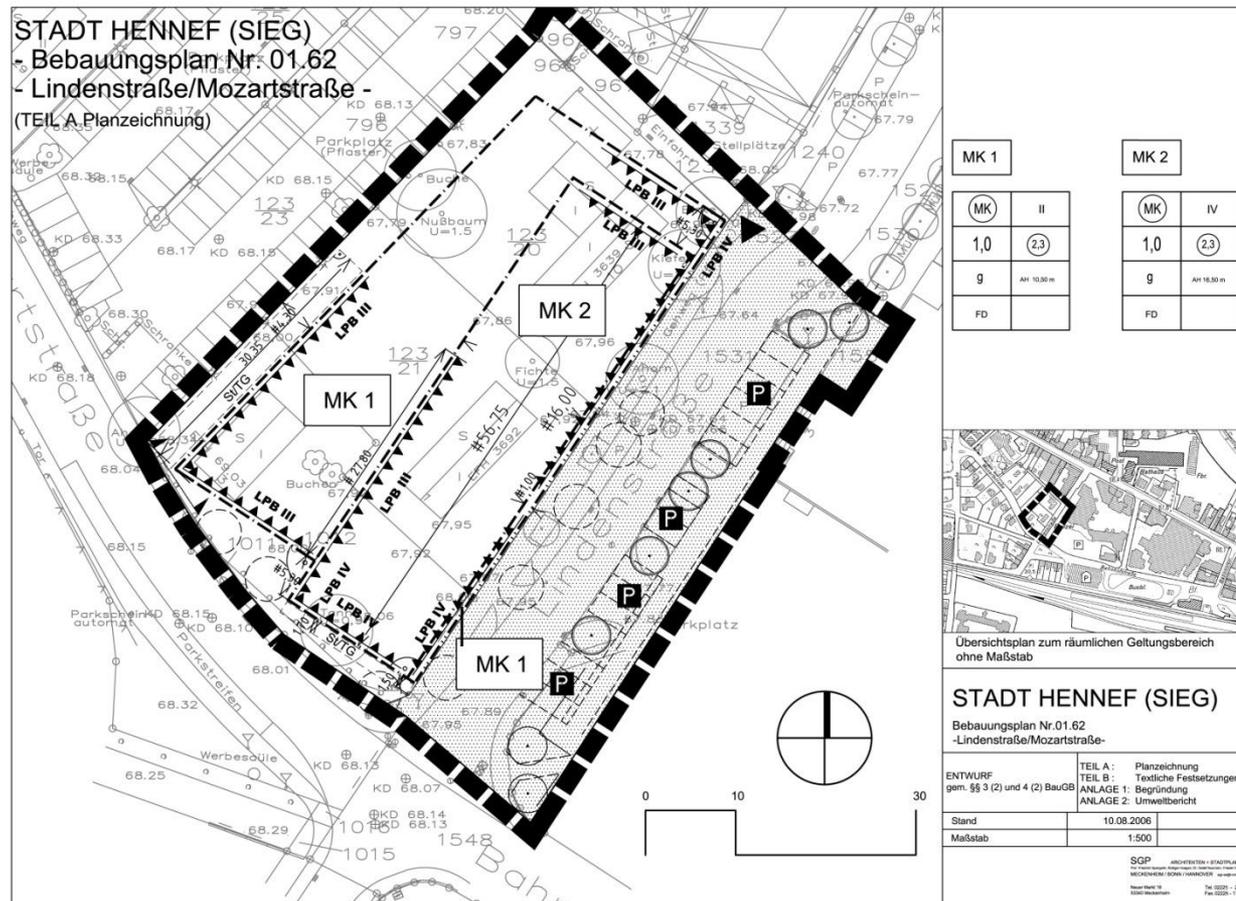
Planungsrecht

Rechtskräftiger Bebauungsplan



Planungsrecht

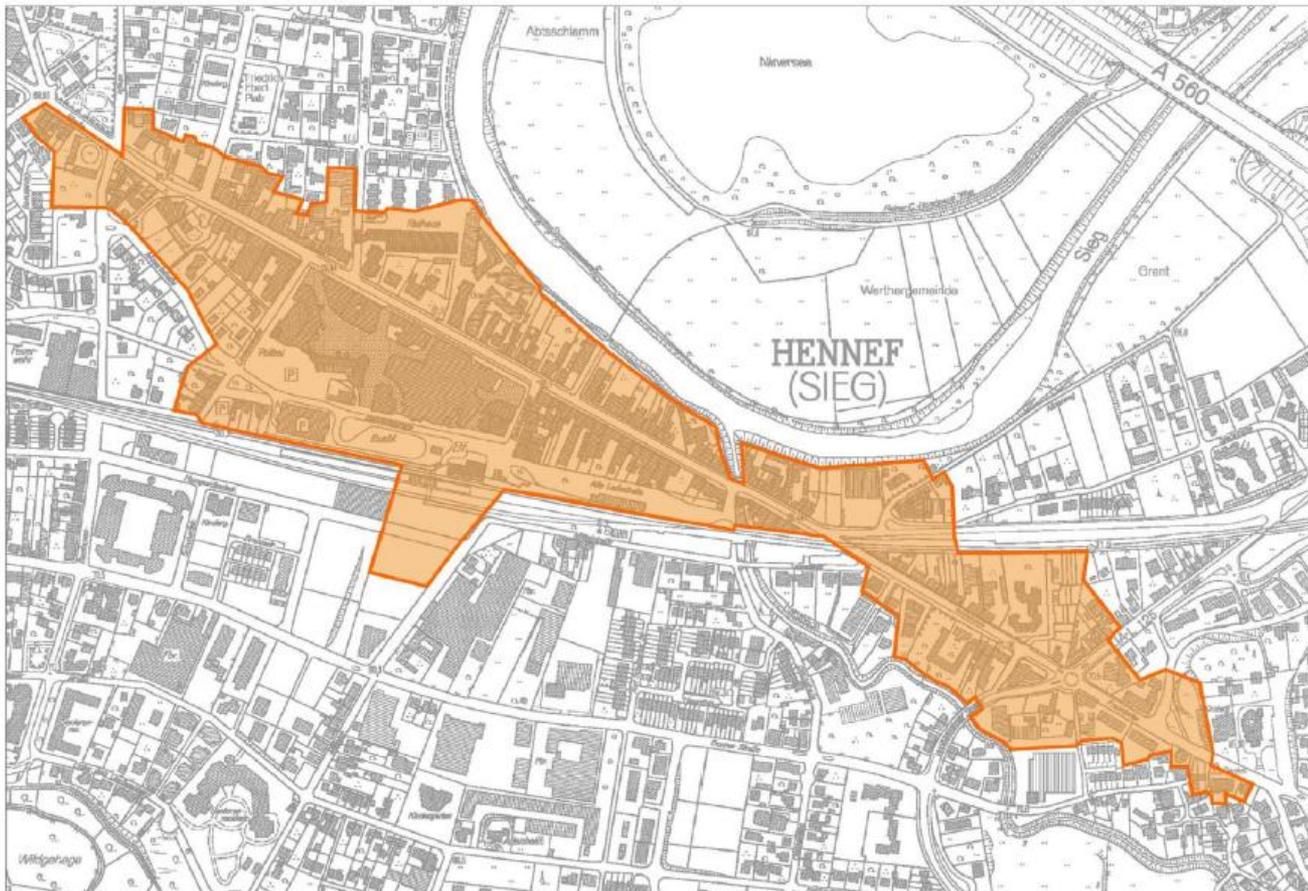
Bebauungsplanverfahren 2006 [nicht zur Rechtskraft gebracht]



Quelle: Stadt Hennef

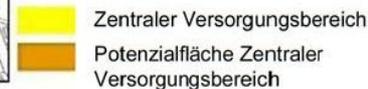
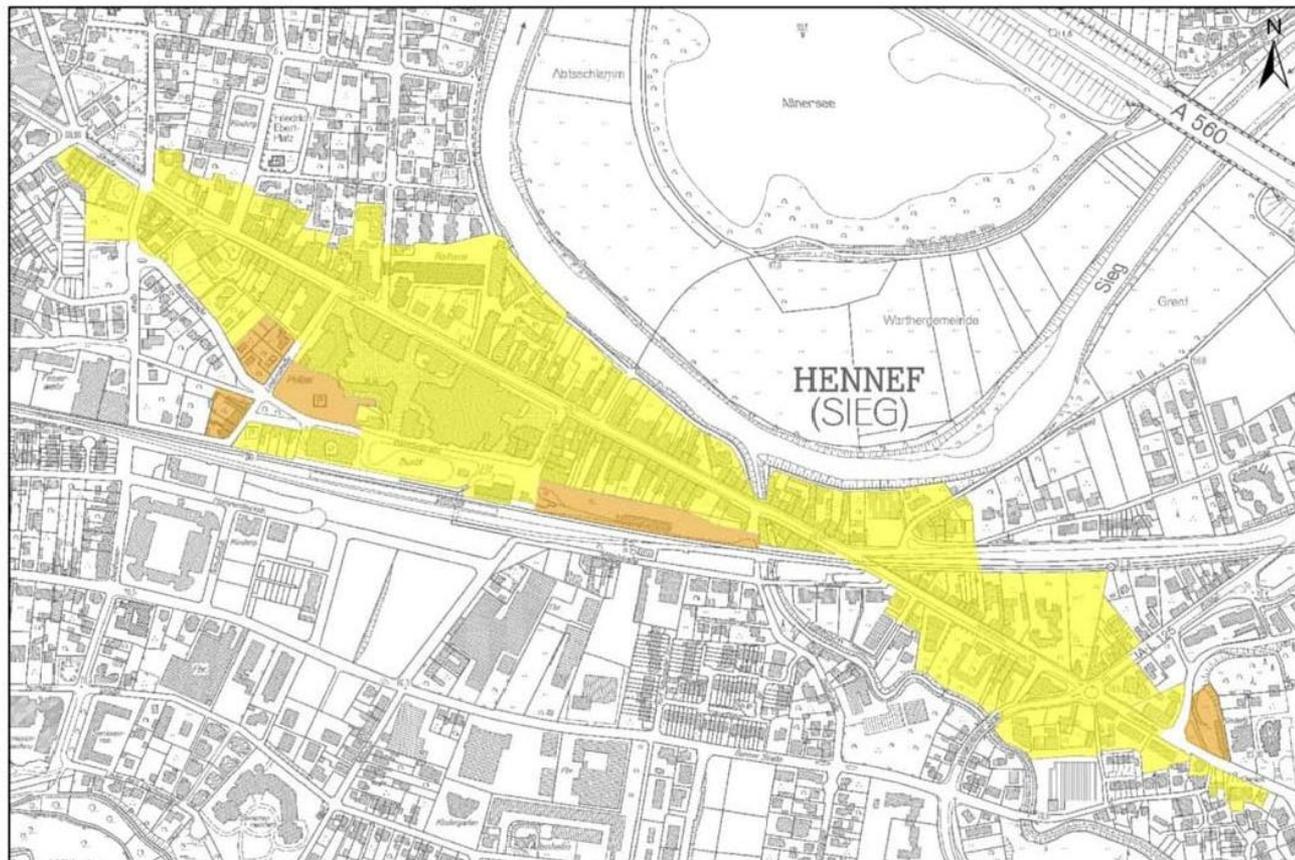
Fachliche Rahmenbedingungen

Abgrenzung Gestaltungssatzung Innenstadt



Fachliche Rahmenbedingungen

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt





Anforderungen an die Planung und Ziele

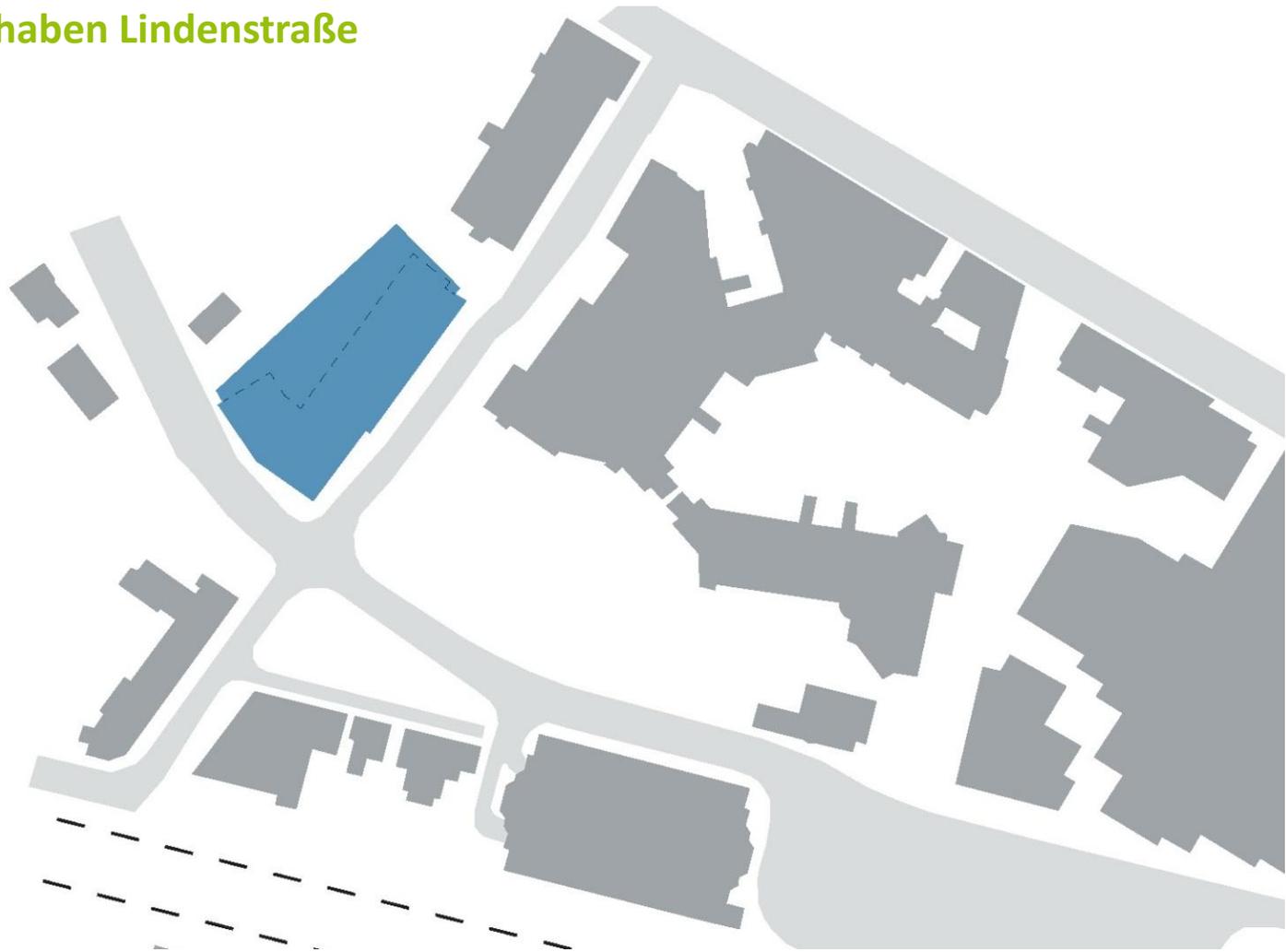
- Fläche für Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen
- Freiraum mit Aufenthaltsqualität schaffen
- Belebung des Marktplatzes
- Zufahrtswege zur Belieferung der Läden gewährleisten
- Stellplatzdruck berücksichtigen
- Denkmalgeschütztes Gebäude einbinden (Alte Landwirtschaftsschule)
- Neubau des Parkhauses
- Stufenweise Entwicklung unter Berücksichtigung der gebundenen Parkplätze
- Wenn möglich Platzangebot für Fahrgeschäfte der Kirmes vorhalten
- Platanenbestand erhalten

Ziel ist die Entwicklung der zentralen Fläche zu einem Ort für Handel, Dienstleistungen und Wohnen mit hoher Aufenthaltsqualität des Freiraums und einer Bebauung, die sich in die bestehenden Strukturen einfügt und positiv auf sie auswirkt.



Bestehende Planungen

Vorhaben Lindenstraße





Bestehende Planungen

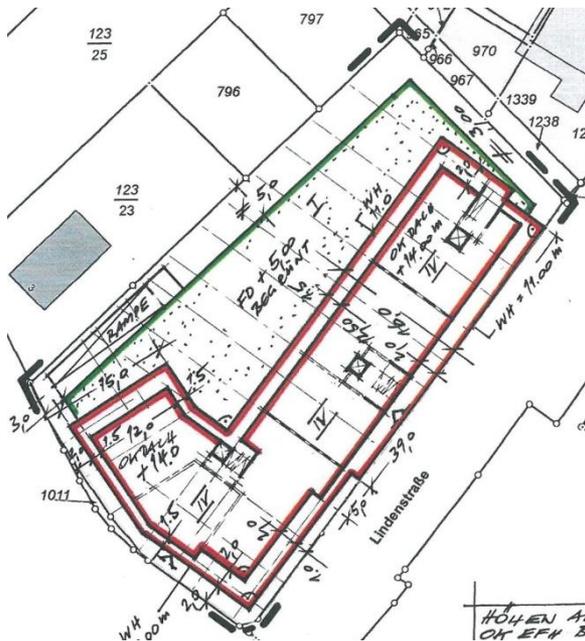
Vorhaben Lindenstraße - Planungen Herr Hennes



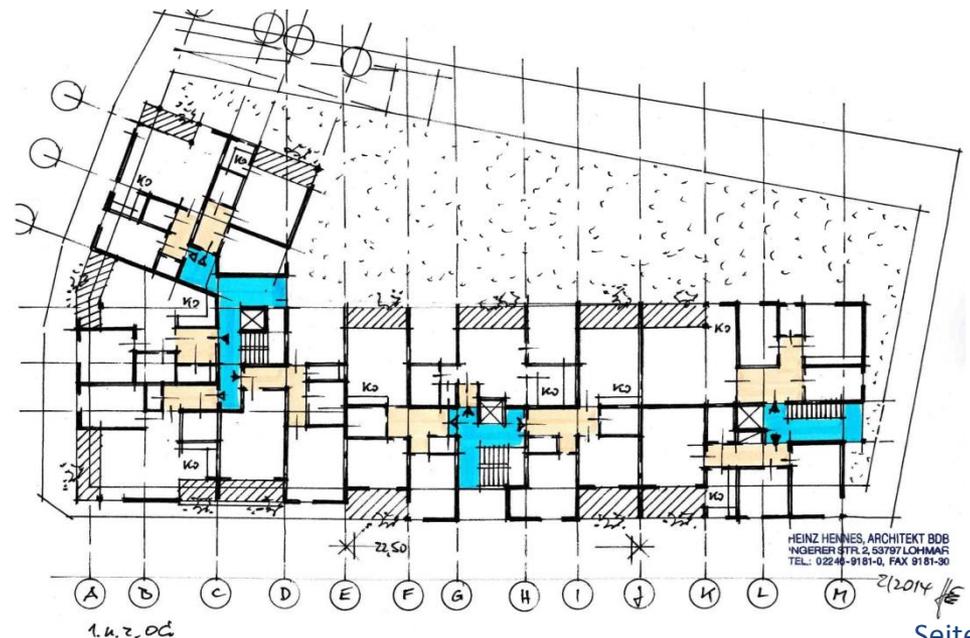
Ansicht Mozartstraße



Ansicht Lindenstraße



Quelle: Konzept Herr Hennes



HEINZ HENNES, ARCHITEKT BDB
INGEBIERSTR. 2, 53787 LICHMANG
TEL.: 02248-9181-0, FAX 9181-30

2/2014



Bestehende Planungen

Vorhaben Lindenstraße - Planungen Herr Hennes



Quelle: Konzept Herr Hennes

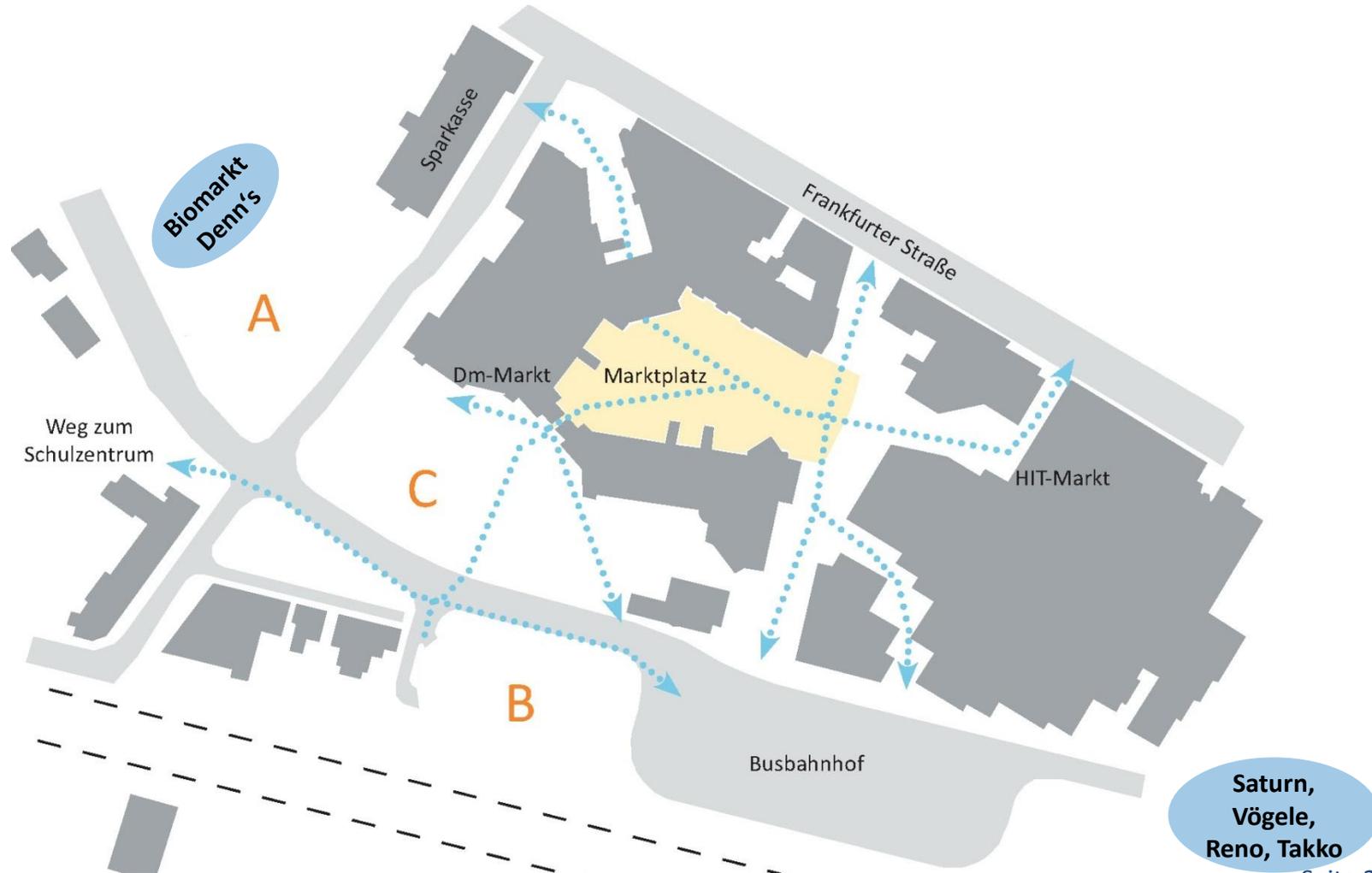


Einzelhandelspotenziale

- Eine Verkaufsfläche von bis zu 4.000 m² ist grundsätzlich rentabel zu betreiben
- Angestrebt werden sollten großflächige Einheiten, damit der Standort als Ergänzung und nicht als Konkurrenz zur kleinteiligen Struktur der Frankfurter Straße fungiert
- Zu berücksichtigen ist die hohe Außenwirkung des Parkhausgebäudes und des Gebäudes auf dem Heiligenstädter Platz und die damit verbundene Imagewirkung



Einzelhandelspotenziale



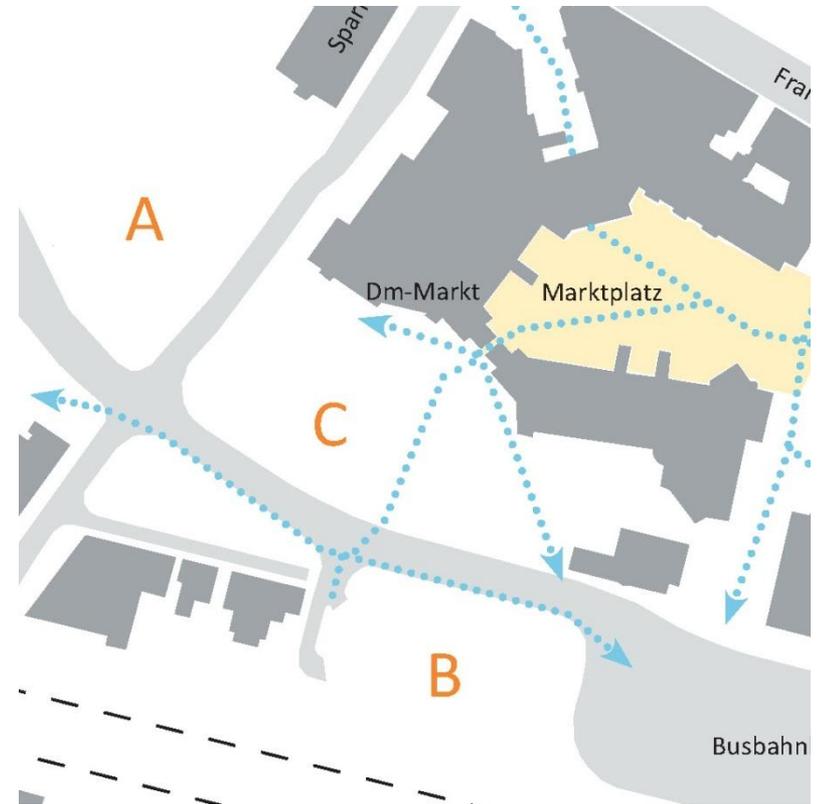
Einzelhandelspotenziale

Standort A + C

Wünschenswert ist die Ansiedlung von Filialisten wie C&A oder H&M.

Standort B

Wünschenswert ist die Ansiedlung eines inhabergeführten Bekleidungshauses, möglichst mit Young Fashion Marken (Esprit, S.Oliver,...) oder eine Entwicklung für Fahrradnutzer (Fahrradhändler, Gepäckboxen, Fahrradstation) und bahnhofsaffine Einzelhandelsnutzungen (Geschenkartikel, z.B. Nanu-Nana, Kiosk).





Einzelhandelspotenziale

Filialist	Stadt	Verkaufsfläche
C&A	Dormagen (62.000 EW)	1.025 m ²
	Monschau (12.000 EW)	1.100 m ²
	Brühl (44.000 EW)	1.200 m ²
	Langenfeld (57.000 EW)	1.200 m ²
	Pulheim (53.000 EW)	1.100 m ²
H&M	Langenfeld (57.000 EW)	2.000 m ²



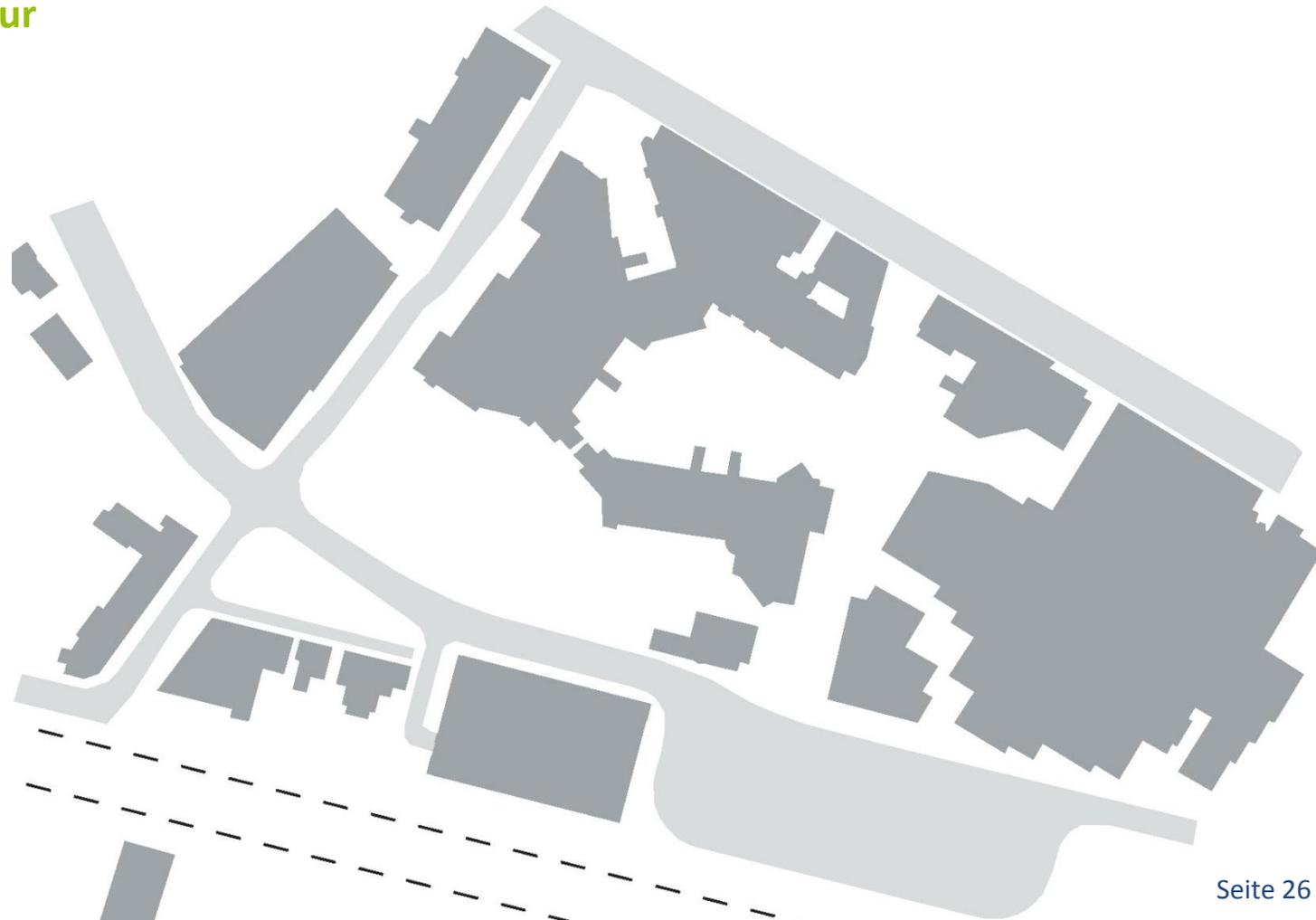
Entwicklungsperspektive

- Entwicklungsstufe 1 -



Entwicklungsstufe 1

Baustruktur





Entwicklungsstufe 1

Nutzungen und Wegeverbindungen





Entwicklungsstufe 1

Erzielbare Flächengrößen

Vorhaben Lindenstraße

Verkaufsfläche EG $\approx 1.200 \text{ m}^2$

1. OG : 10 Wohnungen, alternativ Büros
oder Praxen

2. OG: 10 Wohnungen

DG: 6 Wohnungen

Parkhaus

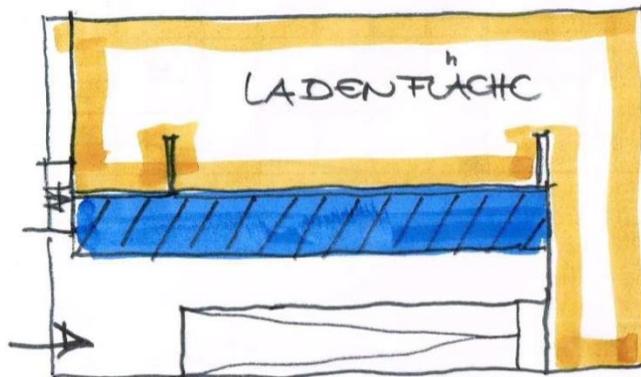
Verkaufsfläche $\approx 600 \text{ m}^2$

Gesamtverkaufsfläche EG: 1.800 m^2



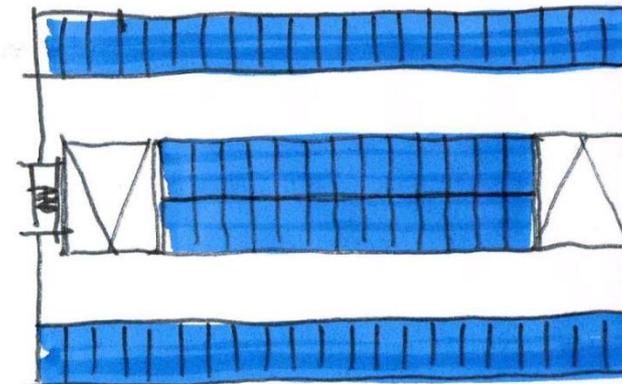
Entwicklungsstufe 1

Schnitt Parkhaus – Planung Herr Jensen



ERDGESCHOSS

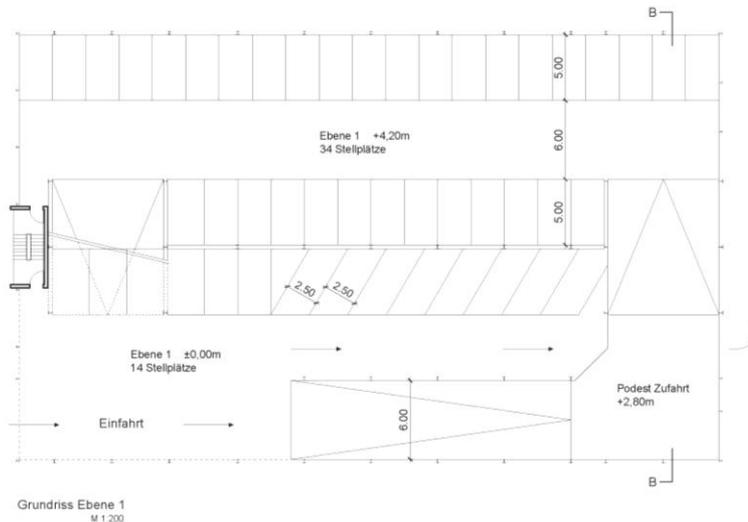
Quelle: Planung Herr Jensen



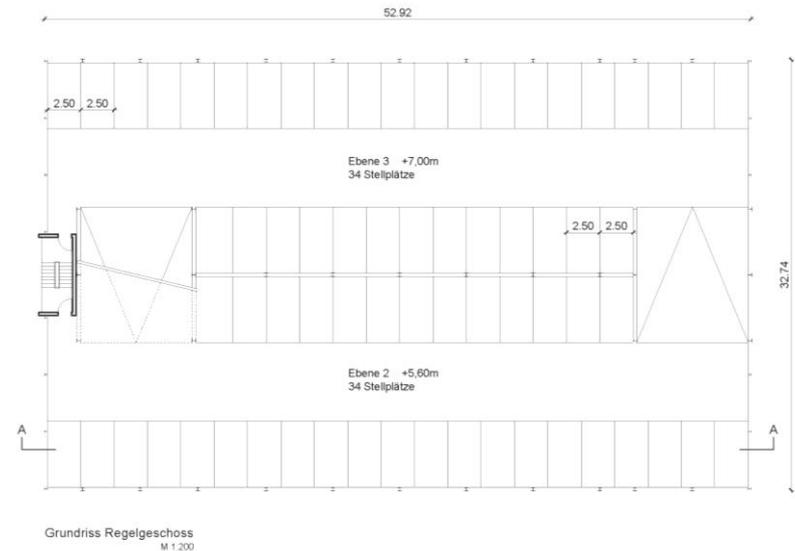
NORMALGESCHOSS

Entwicklungsstufe 1

Schnitt Parkhaus – Planung Herr Jensen



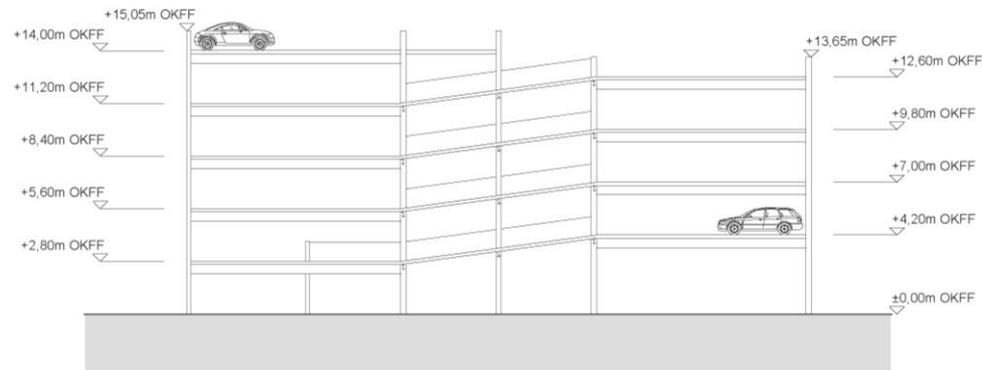
Quelle: Planung Herr Jensen



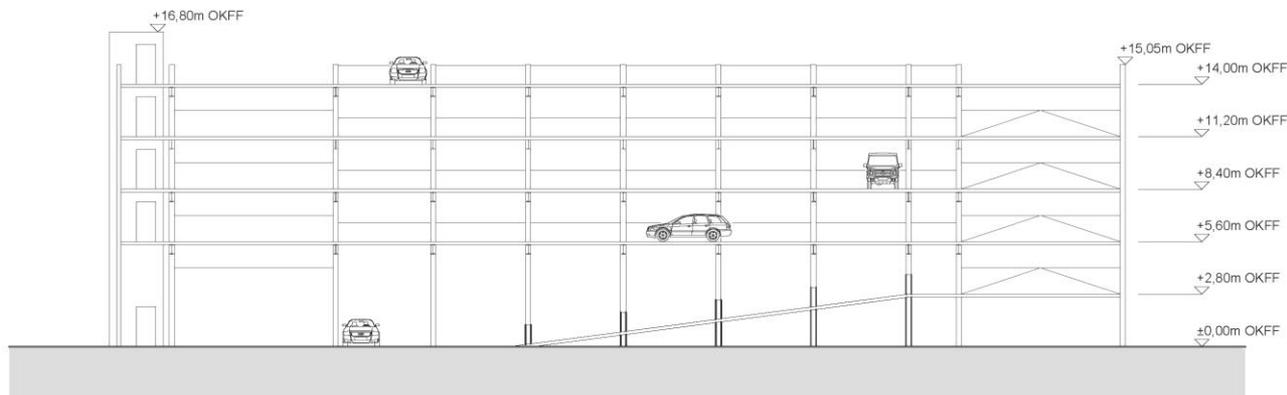


Entwicklungsstufe 1

Schnitt Parkhaus – Planung Herr Jensen



Schnitt B-B
M 1:200



Schnitt A-A
M 1:200



Entwicklungsstufe 1

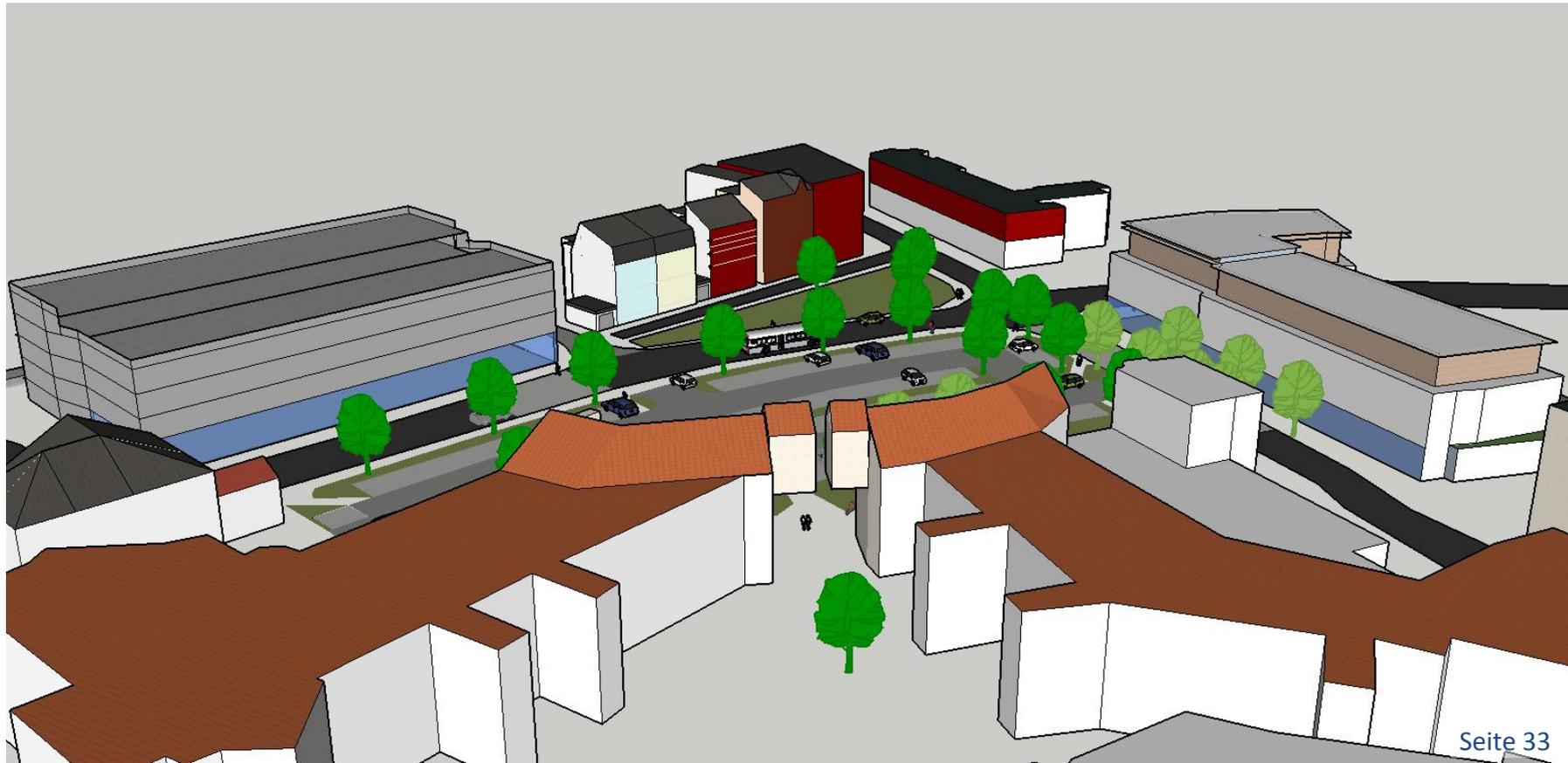
Ansichten – angenommene Höhen

- Alte Landwirtschaftsschule: 15m
- Parkhaus gemäß Planungen von Herrn Jensen: 13,65m / 15,05m
- Bahnhofsstraße 31/33: TH: 8,81 m, FH: 13,57m
- Marktplatzrandbebauung - (westlicher Gebäudeteil)
Polizei: 10,97m, dm: 4,01m, übriger Gebäudeteil: 11,14m TH / 15,23m FH,
Erhöhung Tordurchgang: 13,78m TH / 16,03m FH
- Marktplatzrandbebauung - (östlicher Gebäudeteil)
Erhöhung Tordurchgang: 13,87m TH / 16,08m FH,
übriger Gebäudeteil: 11,15m TH / 15,18m FH
- Bebauung Lindenstraße gemäß Planungen von Herrn Hennes: 13,80m / 14,50m



Entwicklungsstufe 1

Ansichten





Entwicklungsstufe 1

Ansichten





Entwicklungsstufe 1

Ansichten





Entwicklungsstufe 1

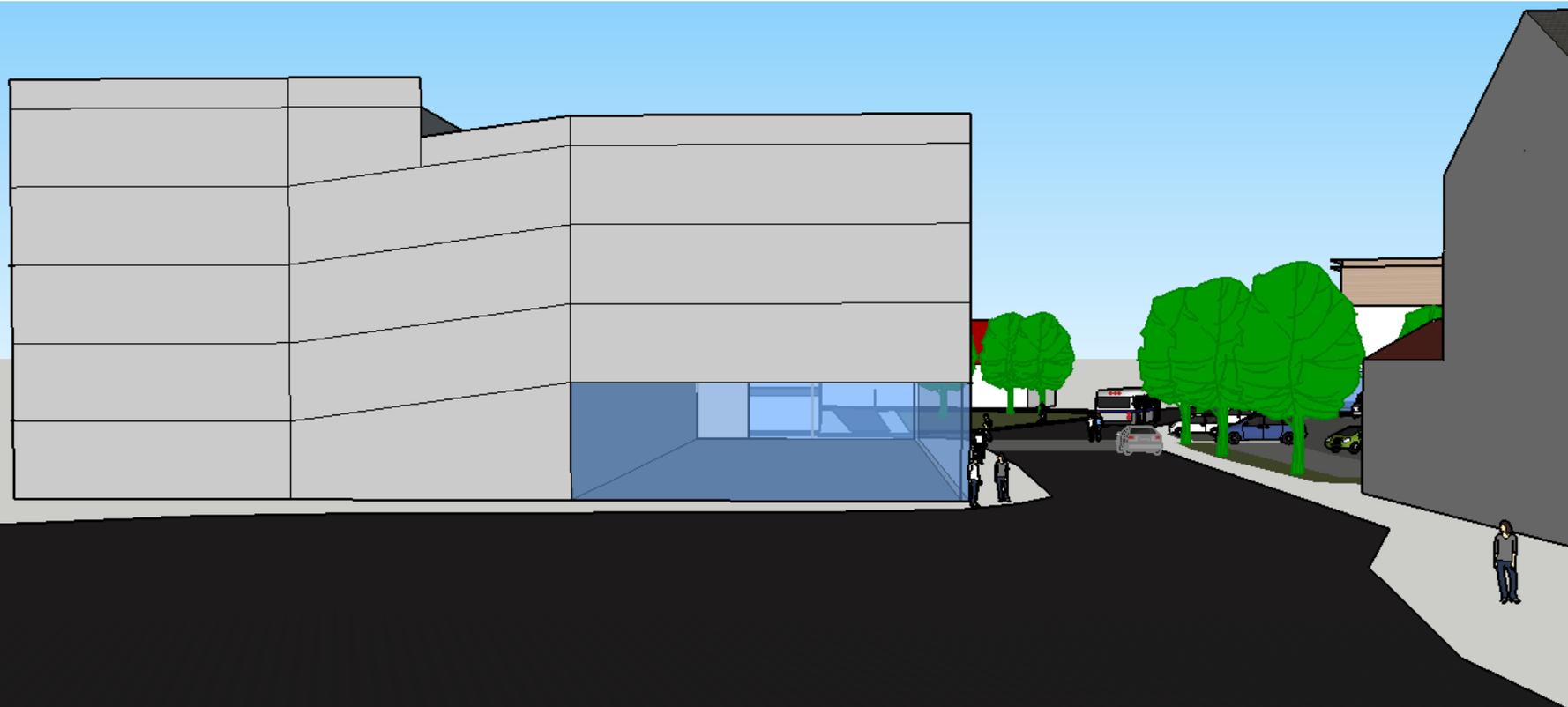
Ansichten





Entwicklungsstufe 1

Ansichten





Entwicklungsstufe 1

Ansichten





Entwicklungsstufe 1

Ansichten





Entwicklungsstufe 1

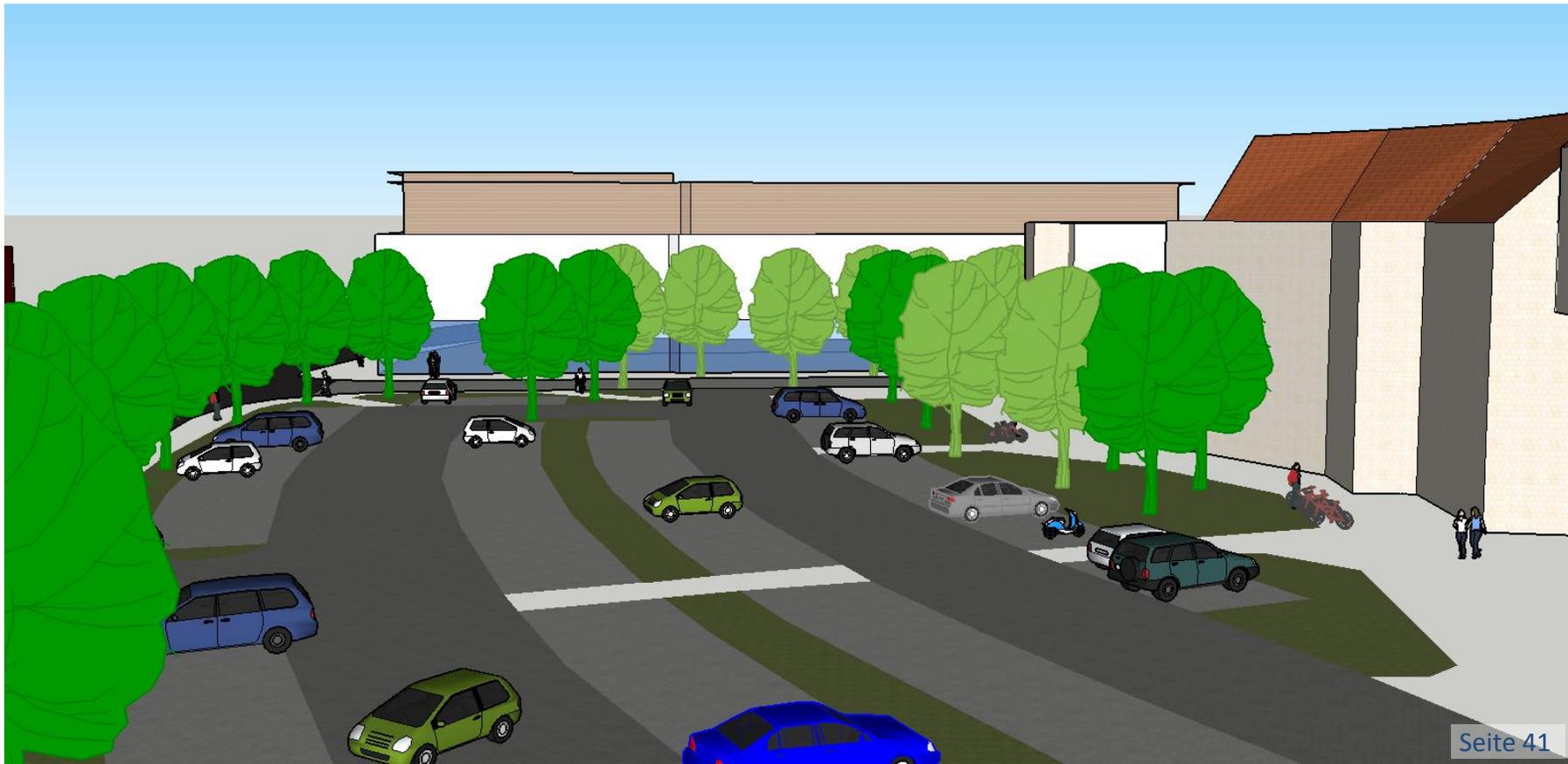
Ansichten





Entwicklungsstufe 1

Ansichten





Entwicklungsstufe 1

Ansichten





Entwicklungsstufe 1

Ansichten





Entwicklungsperspektive

- Entwicklungsstufe 2 -

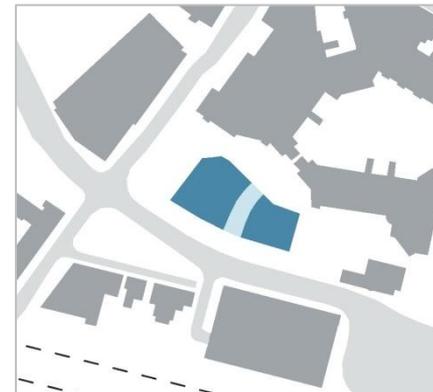


Entwicklungsstufen

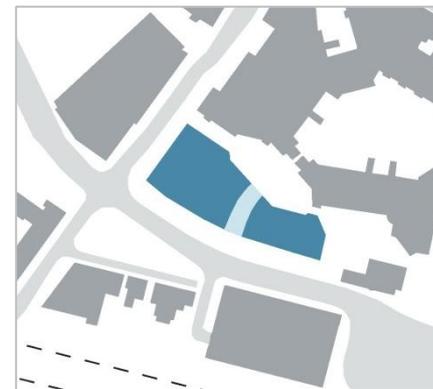
Schrittweise Entwicklung



Entwicklungsstufe 1



Alternative A –
Erhalt aller
Platanen



Alternative B –
Optimierung der
Gebäudegröße

Entwicklungsstufe 2



Bestand Platanen Heiligenstädter Platz





Entwicklungsstufe 2

Baustruktur – Alternative A: Erhalt aller Platanen





Entwicklungsstufe 2

Baustruktur – Alternative B: Optimierung der Gebäudegröße





Entwicklungsstufe 2

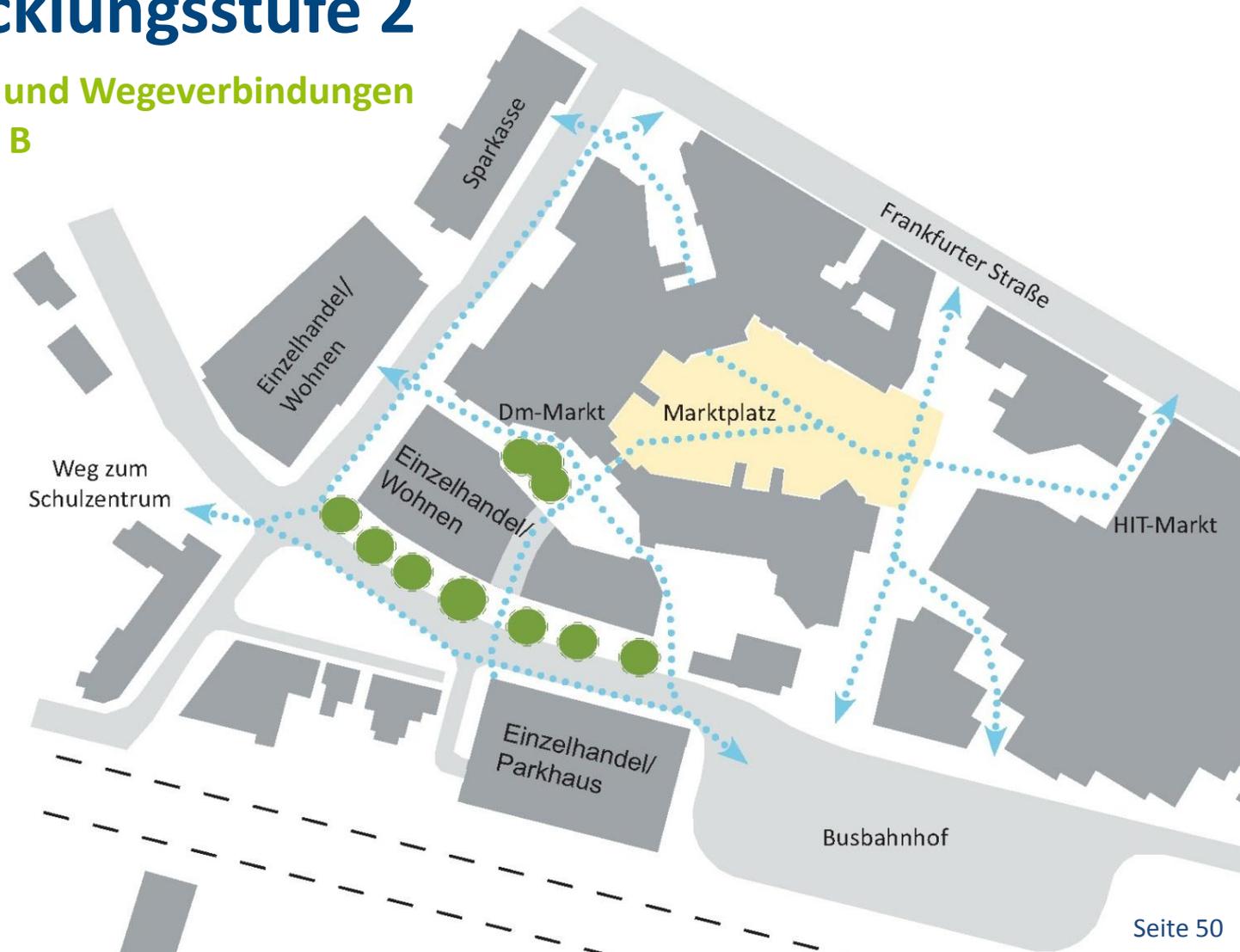
Nutzungen und Wegeverbindungen Alternative A





Entwicklungsstufe 2

Nutzungen und Wegeverbindungen Alternative B



Entwicklungsstufe 2

Erzielbare Flächengrößen

Alternative A – Erhalt aller Platanen

Verkaufsfläche EG* $\approx 810 \text{ m}^2$

OGs $\approx 13 \text{ WE}$

Verkaufsfläche Stufe 1+2 gesamt $\approx 2.610 \text{ m}^2$

Alternative B – Optimierung der Gebäudegröße

Nutzungen EG/OGs:

$\approx 1.500 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche*

$\approx 200 \text{ m}^2$ Gastronomie

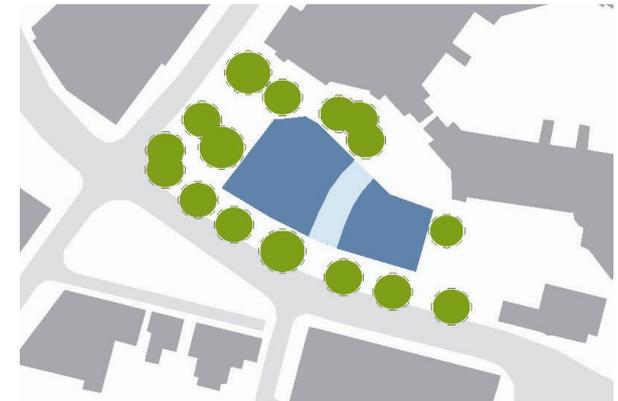
$\approx 600 \text{ m}^2$ Büros/Praxen

≈ 20 Wohnungen

Verkaufsfläche Stufe 1+2 gesamt $\approx 3.300 \text{ m}^2$

*Die Fläche für einen Durchgang wurde nicht abgezogen

Alternative A



Alternative B





Entwicklungsstufe 2

Ansichten – angenommene Höhen

- Bebauung Heiligenstädter Platz: 14m
(EG: 5m, 1.OG: 3m, 2.OG: 3m, Staffelgeschoss: 3m)



Entwicklungsstufe 2

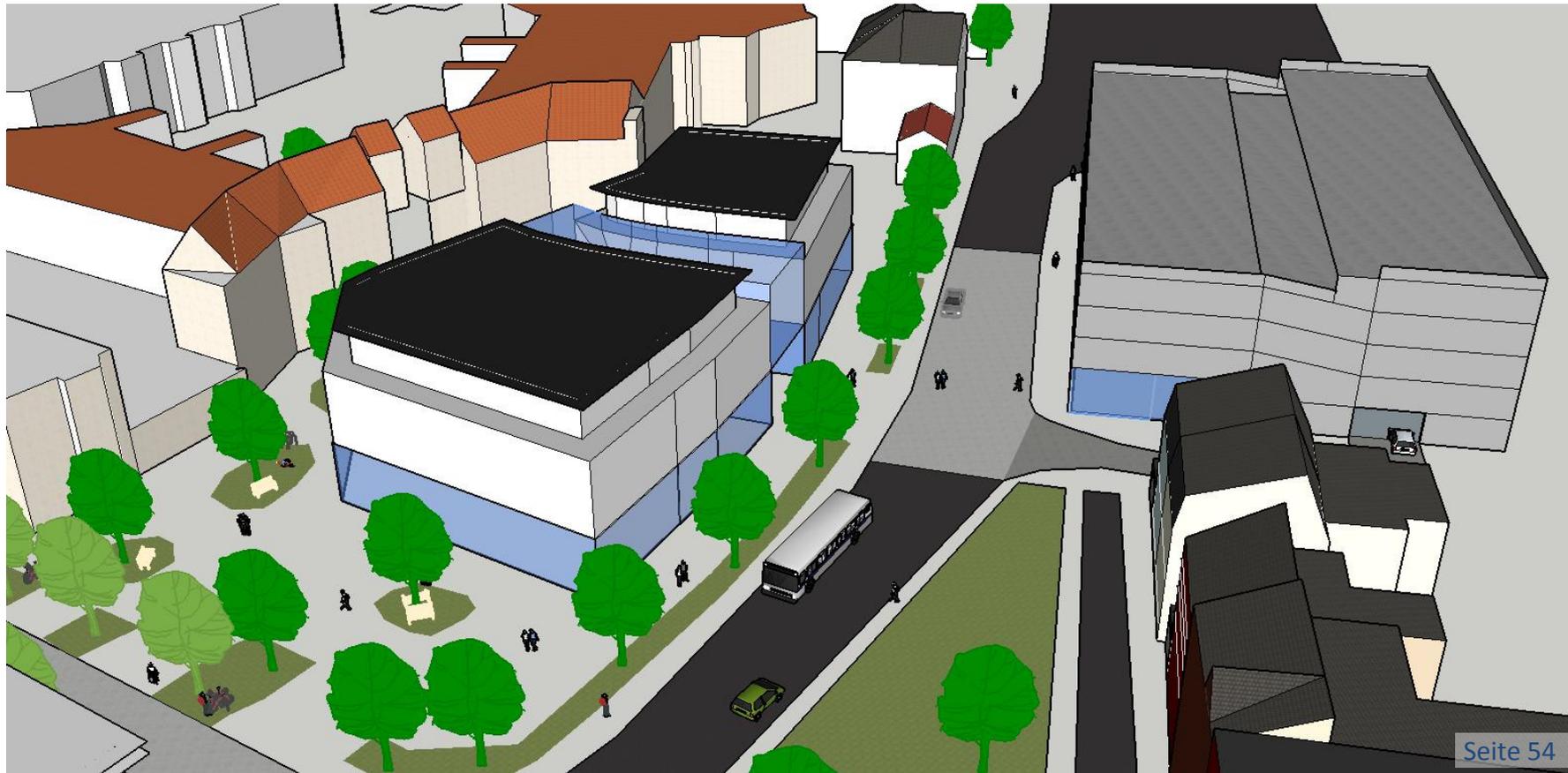
Ansichten Alternative A: Erhalt aller Platanen





Entwicklungsstufe 2

Ansichten Alternative A: Erhalt aller Platanen





Entwicklungsstufe 2

Ansichten Alternative A: Erhalt aller Platanen



Entwicklungsstufe 2

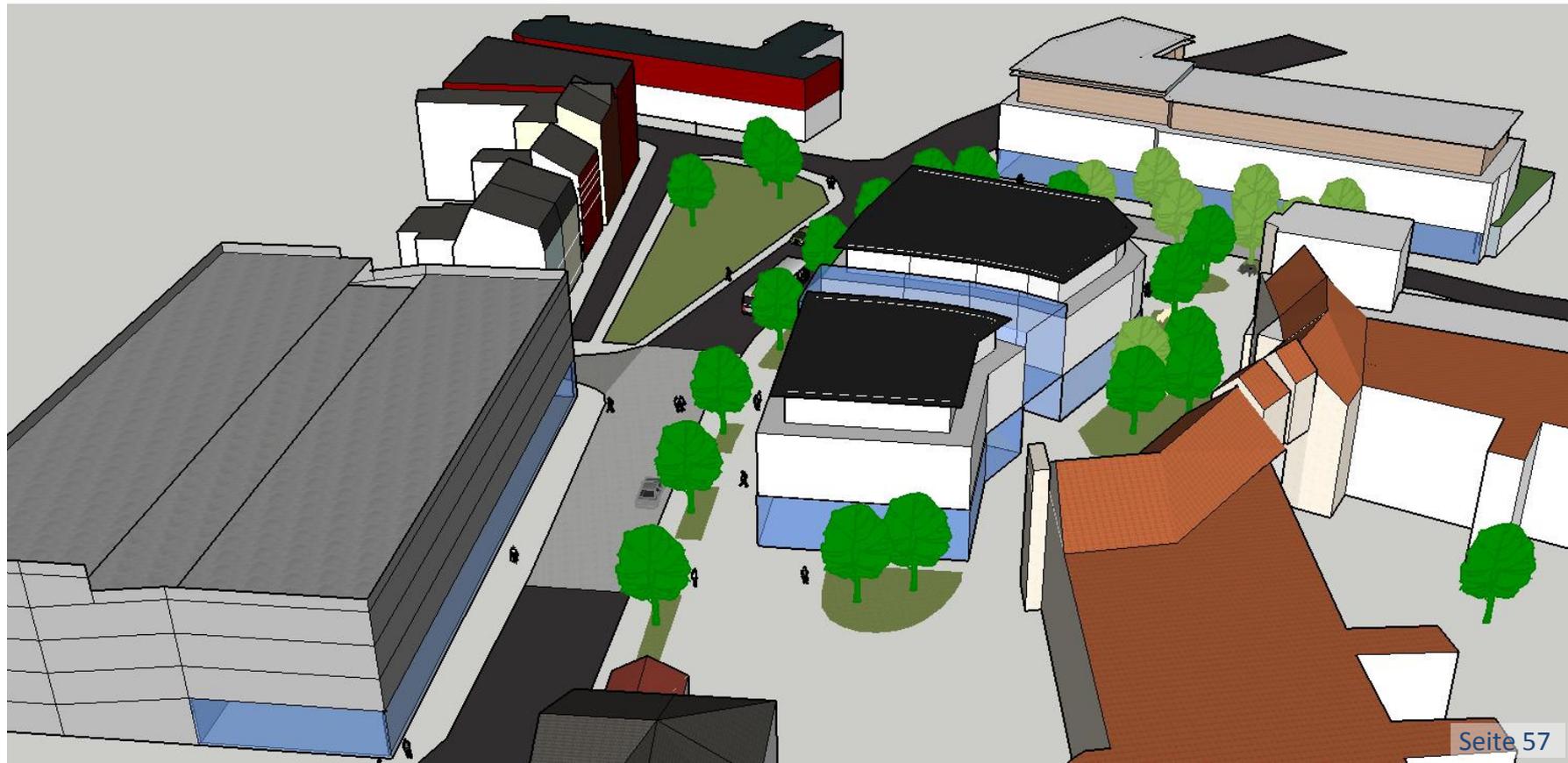
Ansichten Alternative A: Erhalt aller Platanen





Entwicklungsstufe 2

Ansichten Alternative A: Erhalt aller Platanen





Entwicklungsstufe 2

Ansichten Alternative A: Erhalt aller Platanen





Entwicklungsstufe 2

Ansichten Alternative A: Erhalt aller Platanen





Entwicklungsstufe 2

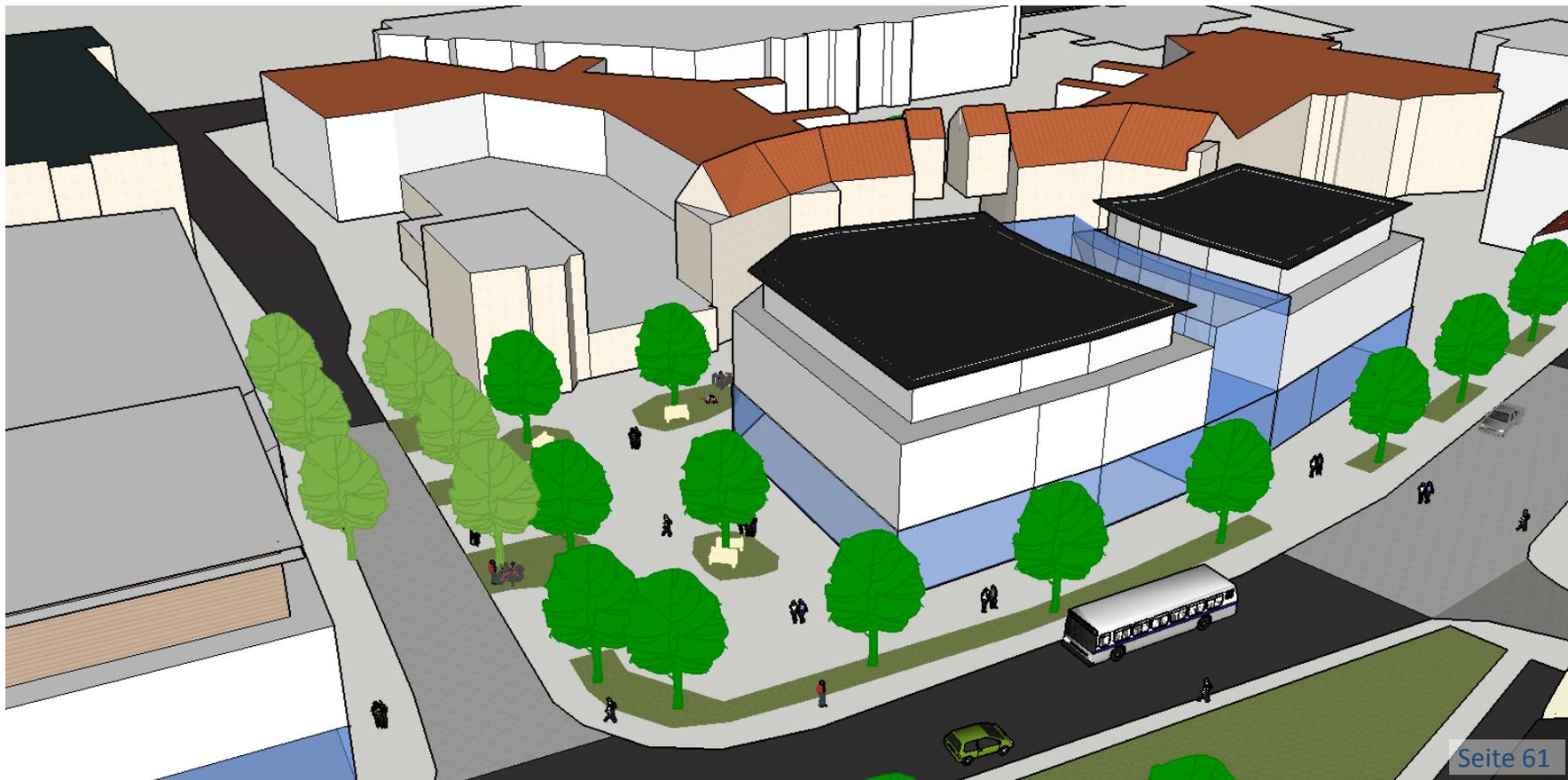
Ansichten Alternative A: Erhalt aller Platanen

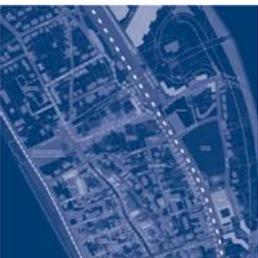




Entwicklungsstufe 2

Ansichten Alternative A: Erhalt aller Platanen





**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**