



**Variante 1**  
**Vorentwurf zum Bebauungsplan 01.27 / Änderung 01.15**  
**Hennef Zentrum - Bereich Mozartstraße**

Bau für Stuttgart und Stuttgart-Kreis • Hans-Joachim Harig • Dattensbergstr. 86 • 70372 Stuttgart, im Januar 1998

## 2. Bebauungsplan Nr. 01.27 -Vorentwurf

Der Ausschuß für Planung und Verkehr der Stadt Hennef hat am 02.03.1999 die Planungen zum Bereich Frankfurter Straße/Lindenstraße/Beethovenstraße/Bahn behandelt und folgenden Beschluß gefaßt: "**Von den Konzeptvarianten des Bebauungsplans 01.27 und der Änderung des Bebauungsplans 01.15 wird die Variante 1 für den Bereich nördlich der Mozartstraße ausgewählt, die weiter als Vorentwurf bearbeitet wird. Mit dieser Lösung und den Alternativen werden die frühzeitige Bürgerinformation gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt und die betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.**"

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 01.27 Hennef (Sieg) Mozartstraße/Burggasse/Frankfurter Straße/ Lindenstraße zeigt die städtebaulichen Lösungen und die planungsrechtlichen Festsetzungen für die Grundzüge der Planung auf.

Für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.15 Hennef (Sieg) Beethovenstraße/Frankfurter Straße/Königstraße/Bahn werden zunächst die städtebaulichen Auswirkungen auf das gesamte Zentrum Hennefs innerhalb des Stadtentwicklungskonzeptes weiter behandelt. So ist insbesondere die Entscheidung, ob die Theodor-Heuss-Allee weitergeführt werden kann und soll von vielen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen abhängig, so z.B. von der Funktion der Frankfurter Straße, der Bahnhofstraße wie auch von der Ausgestaltung des Busbahnhofes.

Die Trägerbeteiligung und die Bürgeranhörung wird aber mit beiden Entwurfsvarianten, die im ersten Teil des Berichtes dargestellt sind, durchgeführt, da die Auswirkungen auf das (engere) Plangebiet nicht ohne eine Berücksichtigung der Perspektiven des Hennefer Zentrums und dadurch mit allen abwägungsrelevanten Inhalten erörtert werden können. **Eine Stellungnahme auch hierzu ist ausdrücklich erwünscht.**

## 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01.27 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Frankfurter Straße,
- im Osten durch die Lindenstraße,
- im Süden durch die Mozartstraße,
- im Westen durch die Burggasse.

## 2.2 Ziele der Planung

Zusammenfassend werden an dieser Stelle die Ziele des Bebauungsplanes genannt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Ausdehnung des Zentrums nach Westen
- Stärkung des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes Hennef
- Schaffung von Voraussetzungen zur Ansiedlung von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben und Förderung innerstädtischen Wohnens
- Formulierung von städtebaulichen Zielen, insbesondere über Art und Maß der baulichen Nutzung
- Schaffung von Plansicherheit, um bei Baugesuchen, welche nicht dem gewünschten städtebaulichen Ziel entsprechen, von einer Zurückstellung Gebrauch machen zu können
- Erhalt und Betonung der historischen Situation der Wasserburg und damit Erhalt der Ablesbarkeit der historischen Entwicklung Hennefs
- Erhöhung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

## 2.3 Planungsgrundlagen

Nach dem Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein-Westfalen von 1994 ist die Stadt Hennef als Mittelzentrum ausgewiesen.

Im Gebietsentwicklungsplan ist das Bebauungsplangebiet als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hennef ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Bereich an der Frankfurter Straße und an der Lindenstraße als gemischte Baufläche, die Wasserburg mit dem angrenzenden östlichen Bereich und der Bereich an der Mozartstraße als Wohnbaufläche dargestellt.

Für den Bereich des Bebauungsplanes wurde am 10.02.1999 die Durchführung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes ist demnach als gemischte Baufläche dargestellt.

## 2.4 Inhalt des Bebauungsplanes

### 2.4.1 Bauweise, Baulinie, Baugrenze

Entlang des östlichen Abschnitts der Frankfurter Straße einschließlich des rückwärtigen Bereiches ist eine geschlossene Bebauung festgesetzt worden, um die Situation der straßenbegleitenden geschlossenen Bebauung zu erhalten. Durch die Festsetzung einer Baulinie für die straßenbegleitende Bebauung in diesem Bereich wird dieses unterstützt. Ebenso sind an der Ecke Mozartstraße/Lindenstraße Baulinien festgesetzt worden, um den Entreébereich zu betonen.

Entlang der Lindenstraße und der Mozartstraße und im Bereich der Wasserburg mit dem westlich angrenzenden Baugebiet sind Baugrenzen festgesetzt worden, um eine Flexibilität zu gewährleisten.

Für die Baugebiete entlang der Mozartstraße ist für zwei Baugebiete eine offene Bauweise festgesetzt, für die restlichen Baugebiete soll die Bauweise nicht bestimmt werden. Die Festsetzungen unterstützen das Ziel, entlang der Mozartstraße und im Bereich der Wasserburg im Gegensatz zum westlichen Abschnitt der Frankfurter Straße und der Eckbebauung Lindenstraße/Mozartstraße eine Abstufung in der Bebauungsdichte vorzunehmen und damit einen behutsamen Umgang mit der historischen Wasserburg zu gewährleisten.

### 2.4.2 Art der baulichen Nutzung

In allen Baugebieten wird aufgrund der Lage im Zentrum und der Absicht der Zentrumserweiterung 'Kerngebiet' (MK) festgesetzt.

In den westlich -nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplan aufgenommenen Baublock Burggasse/Mozartstraße/Beethovenstraße/Frankfurter Straße- wird ebenfalls die Festsetzung eines Kerngebietes vorgeschlagen. (Anmerkung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.27 könnte im weiteren Verfahren um diesen Baublock erweitert werden.)

Für den südlich an den Bebauungsplan angrenzenden Baublock Mozartstraße/Lindenstraße/Beethovenstraße/RSE-Trasse, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.15 Mozartstraße/Lindenstraße/Beethovenstraße/Bahn liegt, dessen 6. Änderung vom Rat der Stadt Hennef beschlossen wurde, wird die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) (Variante 1) oder eines Kerngebietes (MK) (Variante 2) vorgeschlagen.

### 2.4.3 Maß der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des Zentrums. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung unterstützt dieses Ziel, in dem in den beiden östlichen Baugebieten Frankfurter Straße/Lindenstraße bzw. Lindenstraße/Mozartstraße die Obergrenze nach § 17 BauNVO mit einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 3,0 ausgeschöpft wird.

Die westlichen Baugebiete an der Wasserburg schöpfen aufgrund des Flächenzuschnitts die Obergrenze nach § 17 BauNVO nicht aus. Das Ziel der Freistellung der Wasserburg mit einem behutsamen Umgang in der Nachbarschaft dieses historischen Baudenkmals erfordert eine Minimierung der Grundflächenzahl auf 0,8 und eine Minimierung der Geschosßflächenzahl auf 2,4.

In allen Baugebieten ist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Lediglich für die rückwärtige Bebauung in den beiden östlichen Baugebieten Frankfurter Straße/Lindenstraße bzw. Lindenstraße/Mozartstraße sind eingeschossige Gebäude festgesetzt worden.