

# Begründung

Bebauungsplan Nr. 49  
Erftstadt-Lechenich  
Weltersmühle

B E G R Ü N D U N G :

## 1. Allgemeine Planungsziele

Der Bebauungsplan soll für diesen Teilbereich der historischen Altstadt von Lechenich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Er bildet die planungsrechtliche Voraussetzung für die:

- Erhaltung des Grüngürtels im Bereich des Stadtgrabens um die Altstadt;
- Ablesbarkeit des historischen, fast quadratischen Stadtgrundrisses im nordwestlichen Bereich der Altstadt;
- Verbesserung der Wohnverhältnisse bei gleichzeitiger Beachtung des Stadtbildes mit seinem engen Straßenraum und der kleinmaßstäblichen Bebauung;
- Ordnung der Verkehrsverhältnisse hinsichtlich des fließenden und ruhenden Verkehrs.

## 2. Einzelbegründungen

## 2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen der überwiegend vorhandenen baulichen Nutzung.

Für den Geschäftsbereich an der Herriger Straße ist Mischgebiet (MI) festgesetzt, darüber hinaus Allgemeines Wohngebiet (WA) an der Schloßstraße und der Weltersmühle.

Für die Überplanung des landwirtschaftlichen Betriebes Henn, Schloßstraße 47, gilt das in Satz 1 genannte. Dementsprechend soll eine Aussiedlung dieses Betriebes angestrebt werden.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über die zulässige Geschößzahl als Höchstgrenze bzw. als zwingende Vorschrift sind sowohl zur Anpassung an die vorhandene Bebauung als auch zur Wahrung des historischen Stadtbildes erforderlich.

Im Plangebiet ist die Überschreitung der Höchstwerte des Masse der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 9 BauNVO vorgesehen. (Siehe hierzu besonderen Nachweis als Bestandteil dieser Begründung.)

Städtebauliche Gründe, die diese Überschreitung rechtfertigen sind u.a.:

- die Anpassung an die vorhandene, infolge der historischen Entwicklung entstandene enge Bebauung;
- die Forderung nach Ausweisung einer ausreichend tiefen Baufläche mit dem Ziel einer wohngerechten Bebauung.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und die Gestaltung der angrenzenden Bereiche (u.a. große Grünflächen entlang des Lechenicher Mühlengrabens und im Schloßpark) stellen sicher, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Die Bedürfnisse des Verkehrs können befriedigt werden; die Altstadt Lechenich ist unmittelbar an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen mit direkter Verbindung zum Oberzentrum Köln.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Bebauungsausweisung nicht entgegen.

### 2.3 Baulinien und Baugrenzen

Im Bebauungsplan ist der Straßenraum an den Stellen, an denen die Erhaltung des Stadtbildes Vorrang hat, durch Baulinien gefaßt. Darüber hinaus sorgen die Baulinien in Verbindung mit den Festsetzungen über die Höhenlage der Gebäude und den gestalterischen Vorschriften, z.B. über die Dachform, für die Erhaltung von für die Stadtgestaltung typischen Baukörpern. Auf diese Weise werden zwar nicht Gebäude im denkmalpflegerischen Sinne konserviert, jedoch wichtige Gestaltungselemente als Akzente der Stadtgestaltung erhalten.

Ein geringfügiges Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen nach § 23 BauNVO kann zugelassen werden, wenn dies für die Anpassung an bestehende Gebäude oder aus anderen baugestalterischen Gründen erforderlich ist.

### 2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem Ziel, Gebäude in funktionsgerechten Größen zu erhalten, bzw. entstehen zu lassen.

Während die Bauflächen entlang der Weltersmühle, der Schloßstraße und der Frenzenstraße in einer für Wohnzwecke ausreichenden Tiefe festgesetzt sind, können die Erdgeschoßbauflächen für die an der Herriger Straße bestehenden Geschäfte in den hinteren Grundstücksbereich ausgedehnt werden. Zugleich soll erreicht werden, daß genügend Freiräume un bebaut bleiben.

Die festgesetzte Form der Baufläche für das noch unbebaute Eckgrundstück (Herriger Straße - Weltersmühle) ergab sich im Verlauf der Vorentwurfsplanung aus der Forderung, in Anpassung an den historischen Stadtgrundriß den Grünstreifen entlang des Erft-Mühlenbaches frei und ablesbar zu erhalten.

Ein noch vorhandener alter Stadtmauerrest an der Schloßstraße soll erhalten und freigelegt werden; dazu ist an dieser Stelle die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen.

### 2.5 Verkehrsflächen

Im Plangebiet ist zwischen der Schloßstraße und der Weltersmühle eine innere Erschließung als öffentliche Verkehrsfläche mit Parkständen vorgesehen. Damit wird den anliegenden Hausbesitzern die Möglichkeit zur Errichtung von Garagen oder Stellplätzen auf ihren Grundstücken gegeben; zusätzlich wird eine Entlastung der Verkehrsverhältnisse auf der Schloßstraße erreicht.

Eine Fußverbindung (als Weiterführung der ehemaligen "Brandgasse") schafft eine Verbindung von der Frenzenstraße über die Schloßstraße und dem Mühlenbach zur Weltersmühle.

### 3. Sonstige Festsetzungen

Die im Bebauungsplan aufgenommenen Vorschriften bezüglich der Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen gemäß § 103 BauO NW sind zur Wahrung des historischen Stadtbildes erforderlich.

Verminderte Maße für Bauwiche und Abstandsflächen sind gemäß Satzung nach § 103 BauO NW mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung zulässig. Der notwendige Freiflächenausgleich ist in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schloßpark und zu den Grünanlagen des Mühlengrabens gesichert.

### 4. Planungsrechtliche Vorgaben (Flächennutzungsplan)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erftstadt ist das Plangebiet in Teilbereichen als Fläche für die Landwirtschaft sowie im Bereich der historischen Altstadt als Mischgebiet dargestellt.

Unter Berücksichtigung der Funktion dieses Gebietes als Wohngebiet und Geschäftsbereich (an der Herriger Straße) ist eine Untergliederung in Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) als Entwicklung aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes gerechtfertigt.

Die Festsetzung von öffentlicher Grünfläche ist als langfristiges Ziel der Herausbildung des Grün- und Erholungsbandes entlang des Lechenicher Mühlengrabens und Stadtgrabens Bestandteil eines größeren Grünkonzeptes für Gesamt-Lechenich.

### 5. Flächennutzung im Plangebiet

Allgemeines Wohngebiet:	Ca. 5870 qm
Mischgebiet:	Ca. 2529 qm
Öffentliche Grünfläche:	Ca. 2795 qm
Wasserfläche:	Ca. 1002 qm
Öffentliche Verkehrsfläche:	<u>Ca. 1812 qm</u>
Insgesamt:	Ca. 14008 qm (Gesamtfläche des Plangebietes)

### 6. Schätzung der Kosten

Straßenbaukosten (öffentliche Verkehrsfläche der inneren Erschließung):	Ca. 70.000,--	DM
---	---------------	----

### 7. Bodenordnung

Eine Baulandumlegung gemäß § 45 BBauG wurde nicht eingeleitet. Bodenordnende Maßnahmen sind nur für den Fall vorgesehen, daß die Planung nicht auf freiwilliger Basis verwirklicht werden kann.

### 8. Finanzierung

Die Kosten der Straßenbaumaßnahmen (Pkt. 6.) werden entsprechend den Satzungen und des Haushaltes der Stadt Erftstadt finanziert; Förderung aus Städtebaumitteln wird angestrebt.

S t a d t E r f t s t a d t

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 49 (Nachweis zur Überschreitung d. Höchstwerte des § 17 BauNVO - GRZ und GFZ)

Block (siehe BP)	Größe qm	überbaubar qm	GRZ (gewählt)	Bebaubare Fläche pro G		Bebaubare Fläche qm	GFZ (gewählt)
				I-Gesch. qm	II-Gesch. qm		
1	465,5	199,5	0,5	199,5	95	294,5	0,8
2	163	146,4	1,0	146,4	146,4	292,8	2,0
3	679	454	0,7	454	454	908	1,4
4	1784	1019	0,6	1019	1019	2038	1,2
5	846	408	0,5	408	408	816	1,0
6	130	80	0,7	80	80	160	1,3
7	129	60	0,5	60	60	120	1,0
8	330	198	0,6	198	198	396	1,2
9	735	317	0,5	317	317	634	0,9
10	411,5	278	0,7	278	278	556	1,4
11	403	178	0,5	178	178	356	0,9

Gesehen:  
Köln, den 11.7.84  
Der Regierungspräsident  
Im Auftrage:

*Kien*