ERFTSTADT
Tür an Tür
mit der Natur
Umwelt- und Planungsamt

Begründung

Bebauungsplan Nr. 40
Erftstadt-Lechenich
Steinstraße

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

Bebauungsplan Nr. 4o, Erftstadt-Lechenich, "Steinstraße"

Begründung:

1. Allgemeine Planungsziele

Der Bebauungsplan soll für diesen Teilbereich der historischen Altstadt eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.
Er bildet die planungsrechtliche Voraussetzung für:

die Erhaltung der historischen städtebaulichen Struktur unter Wahrung der denkmalpflegerischen Vorgaben,

die bauliche und geschäftliche Weiterentwicklung dieses Stadtteils,

die Ordnung der Verkehrsverhältnisse hinsichtlich des fließenden und ruhenden Verkehrs.

2. Einzelbegründungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen der überwiegend vorhandenen und beabsichtigten baulichen Nutzung.
Im Plangebiet ist deshalb neben dem MK-Gebiet im Geschäftsbereich entlang der Bonner Straße und Schloßstraße nur WA-Gebiet entlang der Steinstraße festgesetzt.
Um die Erdgeschosse im MK-Gebiet für Geschäfte freizuhalten, sind hier sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2, Ziff. 7 BauNVO nur ausnahmsweise, in den Obergeschossen ohne Einschränkung zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplangebiet ist die Überschreitung der Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 9 BauNVO vorgesehen.
(Siehe hierzu besonderen Nachweis als Bestandteil dieser Begründung)
Städtebauliche Gründe, die dies rechtfertigen, sind u.a.

- die Anpassung an die vorhandene, infolge der historischen Entwicklung dieses Gebietes entstandene, Bebauung,
- die Forderung nach Flächenvergrößerung zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung und zur Stärkung der Wirtschaftskraft in diesem für den Stadtteil Lechenich wichtigen Teilbereich.
- Die Überschreitung der Höchstwerte entlang der Steinstraße ergibt sich aus dem Platzanspruch des Parkplatzes im Innenbereich und der 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 in der Grabenzone und im Schloßpark) stellen sicher, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.
Die Bedürfnisse des Verkehrs können befriedigt werden, sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

2.3 Baulinien und Baugrenzen

Im Bebauungsplan sind nur da Baugrenzen festgesetzt, wo nicht zur Wahrung des historischen Stadtbildes und des Denkmalschutzes Baulinien erforderlich sind. Darüber hinaus kann ein geringfügiges Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen nach § 23 BauNVO 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 funktionsfähigen Größen entstehen zu lassen.
Während die Bauflächen entlang der Steinstraße in einer für Wohnzwecke ausreichenden Tiefe festgesetzt sind, können die Erdgeschoßbauflächen im Geschäftsbereich entlang der Bonner Straße und Schloßstraße in den hinteren Grundstücksraum ausgedehnt werden.
Da sich die Geschäftslokale wegen der Grundstückszuschnitte in der Regel nicht in die Breite ausdehnen können, wird den Grundstückseigentümern somit eine Entwicklungsmöglichkeit gegeben.
Im Bereich der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude (Flurstücke 614, 615) des ehemaligen Husarenquartiers ist eine eingeschossige überbaubare Fläche festgesetzt. Auf diese Weise wird dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit einer sinnvollen, beide Gebäude verbindenden, Nutzung gegeben.
Im Verlauf der Vorentwurfsplanung ergab sich die im Bebauungsplan festgesetzte Form der Baufläche als städtebaulich anzustrebende Lösung.

2.5 Verkehrsflächen

In Kenntnis des Fehlbedarfs an Parkraum in der gesamten Altstadt von Lechenich ist die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes notwendig. Da der Grundstückszuschnitt bestimmt wird von sehr schmalen, dabei aber sehr tiefen Grundstückseinheiten, bietet sich die Anlage des Parkplatzes im Blockinnern zwischen der Steinstraße und der Bonner Straße an.

3. Baugestalterische Festsetzungen

Die Vorschriften bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen und der Einfriedigungen gemäß § 1o3 BauO NW sind zur Wahrung des historischen Stadtbildes erforderlich.
Dieses Stadtbild wird geprägt durch einen regelmäßigen fast quadratischen gotischen Grundriß und der charakteristischen kleinmaßstäblichen Bebauung.

Dazu sind die Dachformen (Firstrichtungen), die Dachneigungen, die Trauf- und Firstrichtungen und weitere Anforderungen an die äußere Gestaltung (Material, Farbe) festgesetzt.
Im Verlauf der vorbereitenden Untersuchungen sind für den Bereich des Blocks 1 entlang der Steinstraße anhand von Bauaufnahmen bestehender Gebäude Entwürfe für die angrenzende Neubebauung erstellt worden; danach sind für die betreffenden Bauflächen baugestalterische Festsetzungen vorgesehen, die eine weitgehende städtebauliche Integration gewährleisten sollen.

Die Festsetzung der Einfriedigung (Mauer) im Bereich der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude des ehemaligen Husarenquartiers entstand in Absprache mit dem Landeskonservator Rheinland.
Weiterhin ist zur Wahrung des historischen Stadtbildes (welches u.a. geprägt wird durch die engen Straßenräume und die vorhandene Bebauung) festgesetzt, daß geringere als die nach §§ 7 und 8 vorgeschriebenen Maße für Bauwiche und Abstandflächen zulässig sind.

4. Planungsrechtliche Vorgaben (Flächennutzungsplan)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Erftstadt ist die gesamte Altstadt von Lechenich als Mischgebiet dargestellt.
Unter Berücksichtigung der Funktion dieses Gebietes als Versorgungsbereich und Wohngebiet ist die Festsetzung von MK- und WA-Gebieten vorgesehen.
Entsprechend des jetzigen Gewerbestandes ergibt sich die Ausweisung von MK-Gebiet an der Schloßstraße und der Bonner Straße.
Im Bereich entlang der Steinstraße soll die Wohnnutzung weiterhin Vorrang haben.
Somit soll dem Planungsgedanken des Flächennutzungsplanes - gemischtes Baugebiet: Wohnen + nicht störendes Gewerbe - auch durch die Aufteilung in diese zwei Nutzungsarten, entsprochen werden.

5. Flächennutzung im Plangebiet

Öffentliche Verkehrsfläche (+ öffentl.Parkplatz):	ca.	0,41 ha
Öffentliche Grünfläche:	ca.	0,06 ha
Allgemeines Wohngebiet:	ca.	0,92 ha
Kerngebiet:	ca.	0,61 ha
insgesamt:	ca.	2,00 ha (Gesamtfläche des Plangebietes)

6. Schätzung der Kosten

Straßenbaukosten	: 450.000,-- DM
Öffentlicher Parkplatz inkl. Grunderwerb u. Freilegung	: 415.000,-- DM

7. Bodenordnung

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

Gesehen!
Köln, den 10. Juli 1981
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Bebauungsplan Nr. 40, Erftstadt-Lechenich, Steinstraße

Dieser Plan ist gem. § 2 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617) in der Fassung der Änderung vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) durch Beschluß des Rates der Stadt Erftstadt vom 20.12.1979 aufgestellt worden.

(Cremer)
Bürgermeister

Dieser Plan hat gem. § 2a (6) BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617) in der Fassung der Änderung vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) in der Zeit vom 20.11. bis einschl. 19.12.1980 öffentlich ausgelegen.

Der Stadtdirektor

(Lemberg)

Dieser Plan ist gem. § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617) in der Fassung der Änderung vom 6.7.1979 (BGBl. I. S. 949) vom Rat der Stadt Erftstadt am 1.4.1981 mit Begründung als Satzung beschlossen worden.

(Cremer)
Bürgermeister

Dieser Plan ist gem. § 11 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617) in der Fassung der Änderung vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) mit Verfügung vom genehmigt worden.

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. § 12 des BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617) in der Fassung der Änderung vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) ist am erfolgt.

Stadt Erftstadt

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4o

Nachweis zur Überschreitung der Höchstwerte des § 17 BauNVO (GRZ und GFZ)

Block (siehe BP)	Größe qm	überbaubar qm	GRZ	Bebaubare Fläche pro Geschoß			Bebaubare Fläche qm	GFZ
				I-Gesch.qm	II-Gesch. qm	III-Gesch. qm		
1	838,75	474	o,6	474	474		948	1,2
2	1.286,25	623	o,5	623	623		1.246	o,9
3	78o	391,2	o,5	391,2	391,2		782,4	1,o
4	841	629	o,8	629	629		1.258	1,6
5	885	575,25	o,7	575,25	575,25		1.15o,5	1,4
6	175,5	175,5	1,o	175,5	156		331,5	1,9
7	234,75	189,75	1,o	189,75	189,75	189,75	569,25	2,5