

Begründung

Bebauungsplan Nr. 40A
Erftstadt-Lechenich
Steinstraße

BEGRÜNDUNG

INHALTSÜBERSICHT

1. AUSGANGSLAGE
2. PLANUNGSZIELSETZUNG
3. PLANGEBIETSBESCHREIBUNG
4. PLANUNGSVORGABEN
5. FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 ABS. 1 BAUGB)
 - 5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (Kerngebiet)
 - 5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, zulässige Firsthöhe, zulässige Sockelhöhe)
 - 5.3. BAUWEISE (Baugrenzen, Baulinien, überbaubare Fl., geschl. Bebauung)
 - 5.4. NEBENANLAGEN
 - 5.5. VERKEHRSFLÄCHE, STELLPLÄTZE UND BÄUME
 - 5.6. MAUER (Husarenquartier)
6. AUSGLEICHSMÄßNAHMEN (gem. § 1a BauGB)
7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (gem. § 86 Abs. 4 BauO NRW)
 - 7.1. DACHFORMEN, DACHAUFBAUTEN, DACHEINDECKUNG
 - 7.2. FASSADEN – Material, Gliederung, Fenster, Türen, Werbeanlagen, Schaufenster
 - 7.3. EINFRIEDUNGEN
8. DENKMÄLER
9. FLÄCHENBILANZ
10. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANS/ BODENORDNUNG

1. AUSGANGSLAGE

Der Rat der Stadt Erftstadt hat am 09.05.2000 beschlossen für einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 40, Erftstadt - Lechenich, Steinstraße, den neuen Bebauungsplan Nr. 40A, Erftstadt - Lechenich, Steinstraße, aufzustellen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit vom 19.07.2000 bis 25.08.2000 statt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde als Bürgerversammlung am 07.03.2002 durchgeführt.

2. PLANUNGSZIELSETZUNG

Die von der Planung betroffenen Straßenzüge Steinstraße und Bonner Straße sind für den Ortsteil Lechenich ein wichtiges historisches Zeugnis. Die Erhaltung ihres Charakters ist durch den Bebauungsplan zu sichern. Insbesondere die Steinstraße mit ihrem Wohnstraßencharakter im Osten und den kleinen Einzelhandelsgeschäften in den Erdgeschosszonen im Westen, sowie dem Hotel und Restaurant Husarenquartier, ist durch ein Miteinander verschiedenen Nutzungen geprägt. Der Bauleitplan muß die Eingliederung neuer Bauvorhaben in die vorhandene Struktur regeln und eine sensible Ergänzung der Bebauung im Bereich der vorhandenen Baulücken ermöglichen.

Auf dem Grundstück der ehemaligen Brauerei Ganser im Innenbereich des Baublocks Steinstraße/ Bonner Straße/ Schlossstrasse befindet sich ein denkmalgeschützter Gewölbekeller. Die bauliche und funktionale Integration dieses für Lechenich wichtigen Denkmals ist ein weiteres Ziel des Bebauungsplans. Geprägt ist der Blockinnenbereich derzeit durch öffentliche Parkplätze und Anlieferzonen der zu den Erschließungsstraßen hin orientierten Einzelhandelsgeschäften. Es soll ein Gesamtkonzept entstehen, welches die öffentlichen Parkflächen neu ordnet und mit dem Gewölbekeller im Zentrum neue Qualitäten, z. B. für Fußgänger schafft. Ausgehend von der Ganser Passage ist eine Verbindung von den Einkaufszonen der Bonner Straße zu den Geschäften der Steinstraße zu entwickeln.

Auf dem Grundstück der ehemaligen Ganserbrauerei befindet sich auf seiten der Steinstraße ein lt. Baumschutzsatzung geschützter alter Wallnussbaum. Der Standort dieses Baumes befindet sich in dem für eine Neubebauung vorzusehenden Bereich. Aus dem Baufeld müsste bei Erhaltung des vorhandenen Baumes mindestens ein entlang der Straße gemessener Abschnitt von 14 m (Kronendurchmesser) ausgeschnitten werden. Um den historischen Charakter des Straßenzuges zu erhalten, ist es städtebaulich jedoch sinnvoll die vorhandene Bebauung durch Ergänzung einer neuen Bebauung lückenlos zu schließen. Der Baum soll durch einen neuen Wallnussbaum an städtebaulich exponierter Stelle ersetzt werden.

Insgesamt soll das Gesamtgefüge des Baublockes durch planerische Maßnahmen aufgewertet und gestaltet werden.

3. PLANGEBIETSBESCHREIBUNG

Das 5.907 m² umfassende Plangebiet befindet sich im Bereich der Altstadt Lechenich, im Baublock Steinstraße/ Bonner Straße/ Schlossstrasse. Im Westen begrenzt das Husarenquartier (Schlossstrasse 10) und die Grenze des Grundstückes Bonner Straße 5 den Planbereich. Im Osten sind die Grundstücke Steinstraße 27 und Bonner Straße 15 noch Bestandteil des Planes.

Die vorhandenen Denkmäler – Husarenquartier (Schlossstrasse 10) mit Scheune, Haus Ganser (Bonner Straße 9+11), Bonner Straße 15 und der Gewölbekeller – sind im Sinne des Denkmalschutzes Einzeldenkmäler. Der hieraus begründete Schutzanspruch dieser Gebäude erstreckt sich auch auf die Umgebung. Um diese nachhaltig schützen und gestalten zu können, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 A entwickelt worden. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan (Maßstab 1:500) zu entnehmen.

4. PLANUNGSVORGABEN

Die Bebauung entlang der Bonner Straße und der Schlossstraße ist in der Erdgeschosszone weitgehend durch Geschäftsnutzung geprägt, welche sich auf den an die Schlossstrasse angrenzenden Teil der Steinstraße ausgedehnt hat. Das östliche Ende der Steinstraße besitzt überwiegend einen Wohnstraßencharakter. Der gesamte Bereich Bonner Straße/ Schlossstraße/ Steinstraße ist bestimmt durch relativ einheitlich ausgebildete 2-3 geschossige Bebauung mit ca. 45° Satteldächern, sowie Baukörpern aus der Zeit vor bzw. um die Jahrhundertwende. Die rückwärtige Bebauung der Bonnerstraße ist gem. rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 40 ausschließlich in eingeschossiger Bauweise mit Flachdächern erfolgt.

Zentral im Blockinnenbereich prägt der denkmalgeschützte Gewölbekeller das Bild. Der Baukörper ragt mit einer blanken Betonaußenwand in Teilen über 2,0 m aus dem Erdreich hervor. Westlich des Gewölbekellers befindet sich ein größerer Privatgarten, umgeben von einem ca. 2,0 m hohen Sichtschutzzaun.

Die Freiflächen im Blockinnenbereich und entlang der Steinstraße sind nur zum Teil befestigt und mit Fahrbahn- und Stellplatzmarkierungen versehen. Auf ihnen wird derzeit geordnet und ungeordnet geparkt.

5. FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (Kerngebiet)

Der Ursprungsbebauungsplan BP 40 setzt bereits in großen Teilen des Änderungsbereiches als Art der baulichen Nutzung „Kerngebiet“ gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Diese Gebietsform wird in der vorliegenden Änderung übernommen. Im Nördlichen Randbereich des Geltungsbereiches hat der Ursprungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ vorgesehen. Dieses wird durch ein „Kerngebiet“ ersetzt.

Das geschlossene Kerngebiet ermöglicht im Blockinnenbereich eine Verbindung der einzelnen Einkaufszonen Bonner Straße und Steinstraße. Die neu zu bebauende Fläche soll sich auch von der Nutzung in die Umgebung einfügen. Der Wohnstraßencharakter im Osten der Steinstraße bleibt hiervon unberührt. In

den Obergeschossen sind Wohnungen allgemein zulässig, um das historisch gewachsene Nutzungsbild dieses Bereiches zu erhalten.

Ein allgemeines Ziel ist es, die Belastung der Altstadt Lechenich durch Fahrzeugverkehr möglichst gering zu halten. Der zusätzliche Verkehr durch Kunden einer Tankstelle, insbesondere in der Steinstraße, ist eine zu vermeidende Belastung der Altstadt. Tankstellen sind in dem Plangebiet aus diesem Grunde ausgeschlossen.

5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, zulässige Firsthöhe, zulässige Sockelhöhe)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse und z. T. durch die Beschränkung der Traufhöhe und Festsetzung der zulässigen Sockelhöhe bestimmt. In großen Teilen des Bebauungsplangebietes sind die Grundstücke bereits zwischen 80 und 100% überbaut. Der Ursprungsbebauungsplan hat hier Grundflächenzahlen zwischen 0,6 und 1,0, sowie Vollgeschosse bis zu einer Zahl von 3 vorgesehen. Die vorliegende Planung berücksichtigt die vorhandene Bebauung. Die Grundflächenzahlen und die Zahl der Vollgeschosse wurden entsprechend festgesetzt. Die historisch gewachsene Bebauungsstruktur der Erschließungsstraßen mit ihrer traufständigen, straßenbegleitenden Bebauung soll erhalten bleiben und entlang der Steinstraße durch einen Neubau ergänzt werden. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, sowie die zulässige Traufhöhe orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden beidseitig der Steinstraße. Um städtebauliche Qualitäten durch vorhandene/ entstehende Platzsituationen zu erhalten bzw. zu erreichen, ist im Bereich des Husarenquartiers (GRZ 0,6) und der noch nicht bebauten Grundstücke an der Steinstraße (GRZ 0,8) der Rahmen der Baunutzungsverordnung betreffend der Grundflächenzahl nicht voll ausgenutzt worden. Die privaten Freibereiche bieten Platz für erforderlichen Stellplätze.

Die Überbauung des Gewölbekellers ist besonders geregelt. Für den Kernbereich sind drei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben. Der Anbau kann eingeschossig erfolgen. Die Dachform und das Deckungsmaterial sollen sich genauso von der Umgebung abheben, wie die Gesamtkubatur des Gebäudes. Das historische Denkmal befindet sich in großen Teilen unter der Erdoberfläche. In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege ist ein für die Umgebung verträgliches Konzept entwickelt worden, welches auch über der Erde die Form des Kellers ablesbar machen und auf dieses einzigartige Zeitzeugnis hinweisen soll.

5.3. BAUWEISE (Baugrenzen, Baulinien, überbaubare Flächen, geschlossene Bebauung)

Das Plangebiet ist durch eine historisch gewachsene, straßenseitig geschlossene Bauflucht entlang der Erschließungsstraßen bestimmt. Dieser Charakter soll durch die Festsetzung der Baulinien und der geschlossenen Bebauung entlang der Straßen erhalten werden. Die Baugrenzen zum Blockinneren orientiert ermöglichen den Bauherren noch eine ausreichende Flexibilität in der Planung

ihrer Gebäude. Die vorhandene Bebauung wurde weitestgehend berücksichtigt. Um die Form des Gewölbekellers auch von außen ablesbar zu machen (vergleiche oben), wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, nach der zwischen dem vorhandenen Gewölbekeller und der festgesetzten Baugrenze (1.00 bzw. 1,5 m) nur schlanke Stützen bzw. nur ein notwendiges transparent ausgebildetes Treppenhaus zulässig sind.

Die Baugrenze auf den Grundstücken Bonner Straße 5 + 7 wurde entsprechend der östlichen, rückwärtigen Baugrenze der Bonner Straße fortgeführt. Der derzeit auf den vorgenannten Grundstücken vorhandene Privatgarten wurde nur geringfügig mit überplant. Die vorliegende Bebauungsplanung bleibt damit hinter den Festsetzungen des Ursprungsplanes zurück. Die Anordnung der privaten Stellplätze in diesem Bereich ermöglicht den Anwohnern eine effektive Neuordnung der erforderlichen Parkplätze. Die Erschließung wird von der Stadt übernommen. Der Gewölbekeller erhält ein von Bebauung frei zu haltendes Umfeld.

5.4. NEBENANLAGEN

Die vorhandene Baustruktur ist geprägt durch die straßenseitig orientierten Hauptbaukörper. Die vorliegende städtebauliche Planung mit ihren überbaubaren Flächen gestaltet den Blockinnenbereich mit Plätzen und Räumen, insbesondere um die vorhandenen Baudenkmäler. Um diese Raumsituationen umzusetzen und Eingriffe im Bereich der geplanten Raumkanten zu verhindern, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO, sind nach Abstimmung mit der Stadt ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

5.5. VERKEHRSFLÄCHE, STELLPLÄTZE UND BÄUME

Das Plangebiet ist durch außerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Verkehrswege erschlossen. Die Zufahrt zu den öffentlichen Stellplätzen erfolgt über die Steinstraße. Die dargestellte Planung orientiert sich an den derzeit vorhandenen Stellplätzen. Um den Parkraum zu gliedern, ist zwischen den Stellplätze ein schmaler Grünstreifen mit Laubbäumen angeordnet. Zur Zeit ist bereits ein Baum vorhanden, welcher im Rahmen der Planumsetzung erhalten werden soll.

Im Bereich zwischen Gewölbekeller und Husarenquartier ist ein Fußgängerbereich mit zentralem Platz geplant. Als Dreh- und Achspunkt dieses kleinen beruhigten Bereiches inmitten der Denkmäler, ist als Ersatzpflanzung für den im Plangebiet verloren gehenden Walnussbaum wiederum ein Walnussbaum zu pflanzen (siehe auch 6.).

Die Verbindung zwischen den Einkaufszonen Bonner Straße und Steinstraße soll auch für Fußgänger attraktiv gemacht werden. Der Fußgängerbereich darf von Anwohnern befahren werden. Hier ist ein Fahrrecht zugunsten der Anwohner einzutragen. Die rückwärtige Anlieferung der Grundstücke ist weiterhin gewährleistet und die Erreichbarkeit der privaten Stellplätze gesichert.

5.6. MAUER (Husarenquartier)

Historische Zeichnungen des Husarenquartiers belegen, dass es sich um eine Anlage bestehend aus dem Haupthaus (heute Hotel), der Scheune (heute Bürogebäude) und Stallungen umgeben von einer Mauer handelte. Die Stallungen standen ursprünglich senkrecht zur Steinstraße an der Stelle der neu geplanten Zufahrt zum Blockinnenbereich. Der Hof wurde von der Steinstraße und von der Schlossstrasse (heute Bistrianbau) erschlossen. Die festgesetzte Mauer ermöglicht eine Einfahrt von der Steinstraße nach historischem Vorbild. Sie fasst den Bereich des Husarenquartiers und lässt das Ensemble wieder als Einheit erkennen.

6. AUSGLEICHSMABNAHMEN (gem. § 1a BauGB)

Im Planungsfall greift § 1a (3) BauGB wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Durch den BP Nr.40A wird ein Teilbereich des rechtskräftigen BP Nr.40 überplant. Der Umfang und die Intensität der mit dem vorliegenden BP Nr.40A zulässigen Eingriffe, ist nicht höher als die bislang durch den BP Nr.40 zulässigen Eingriffe.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung. In diesem Bereich ist es verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern. Im Bereich des BP Nr.40A befindet sich ein laut Baumschutzsatzung geschützter Walnussbaum (*Juglans regia*) mit einem Stammumfang von 148 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden. § 6 (1) der Baumschutzsatzung ermöglicht eine Befreiung von den Verboten der Baumschutzsatzung und damit eine Entfernung dieses geschützten Baumes, da eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Diese Befreiung ist an eine Ersatzpflanzung gem. §7 Baumschutzsatzung gebunden, wonach als Ersatz ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit einem Mindestumfang von 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gepflanzt werden muss. Diese Ersatzpflanzung eines Walnussbaumes ist im Fußgängerbereich des BP Nr.40A geplant.

7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (Textliche Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauO NRW)

7.1. DACHFORMEN, DACHAUFBAUTEN, DACHEINDECKUNG

Entlang der Erschließungsstraßen ist das Baugebiet geprägt von Gebäuden mit traufständigen Satteldächern. Dachaufbauten sind nur in geringem Umfang als Schlepp- oder Spitzgauben vorhanden. Die Palette der Dachdeckungen beschränkt sich auf nicht glänzende Dachsteine in den Farbtönen Grau und Schwarz. Dieses ortstypische Erscheinungsbild soll erhalten bleiben. Die Anpassung und Erhaltung der Dachformen, Dachneigungen und Dachfarben gem. den Festsetzungen ist somit zwingend.

Die Festsetzung bezüglich der Gauben schränkt die Neuerrichtung auf die Angleichung an den vorhandenen Bestand ein. Weitere Dachaufbauten wie

Zwerggiebel, Zwerghäuser oder ähnliches sowie Dacheinschnitte sind nicht ortstypisch. Um das historische Gesamtbild der Straßenzüge zu wahren, sind solche Aufbauten und Einschnitte nicht auf den von den Erschließungsstraßen aus einsehbaren Dachflächen erlaubt.

7.2. FASSADEN – MATERIAL, GLIEDERUNG, FENSTER, TÜREN, WERBEANLAGEN, SCHAUFENSTER

Die Einordnung der Fassaden in die vorhandene Gesamtstruktur wird durch die Festsetzung der ortsüblichen Materialien und Farbgestaltung erreicht. Zulässig sind Verblendmauerwerk, sowie glatte und strukturierte Putze in hellen Farbtönen. Die vorhandenen Gebäude haben in der Regel eine relativ kurze Straßenfront, welche sich lückenlos an die Nachbarbebauung anlehnt. Die Grundstücke sind ursprünglich in die Tiefe entwickelt worden. Dieser Grundstückscharakter ist nicht mehr zeitgemäß. Die tiefen Grundstücke sind in vielen Bereichen schon der neuen Nutzung des Blockinnenbereiches als Parkplatz gewichen. Die straßenseitigen Gebäudefronten sind jedoch kleinteilig strukturiert erhalten geblieben. Um die Entwicklung neuer Gebäudeformate nicht einzuschränken, beschränken sich die Forderungen des Bebauungsplans auf eine Fassadengliederung, welche sich in den durch die vorhandenen Bauten vorgegebenen Maßstab einfügt. Entsprechendes Einfügungsgebot begründet die Festsetzung hoch-rechteckiger Fenster- und Türformate und das Verbot zur Errichtung von Balkonen entlang der Erschließungsstraßen.

Schaufenster, Markisen und Webeanlagen sollen sich in die einzelnen vorhandenen Gebäudefronten einordnen. Das Gesamterscheinungsbild darf durch die Errichtung solcher Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

7.3. EINFRIEDUNGEN

Durch die Neugliederung des Bebauungsplans werden Platzsituationen geschaffen. Die Raumkanten werden von den vorhandenen bzw. neu zu errichtenden Gebäuden gebildet. Die Plätze sollen durch eine harmonische Form und Gestaltung, sowie die Einbeziehung der Baudenkmäler, insbesondere des Gewölbekellers, eine erlebbare Qualität erhalten. Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m, Stellplätze und Gärten ordnen sich der Bebauung unter. Hohe Sichtschutzzäune oder Mauern sind unzulässig.

8. DENKMÄLER

Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 4 Einzeldenkmäler in der Denkmalliste eingetragen. Sie sind in ihrer ursprünglichen Form, ihrer Farbgebung und ihrer Materialgestaltung zu erhalten.

9. FLÄCHENBILANZ

PLANGEBIETSGRÖÖE (GESAMT)

ca. 5.907 m²

10. DRUCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANS/ BODENORDNUNG

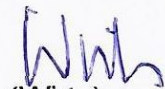
Im Rahmen der Planumsetzung kann es erforderlich werden Grundstücke durch Umlegung neu zu ordnen, damit zweckmäßige gestaltete Grundstücke nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung entstehen.

Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 15.12.1997 (BGBl. I S. 466), in der

Zeit von 14.01.2004 bis einschließlich 13.02.2004 öffentlich ausgelegen.

Erftstadt, den 21.02.2004

DER BÜRGERMEISTER
Im Auftrag



(Wirtz)
(Stadtoberbaurat)