

# Begründung

Bebauungsplan Nr. 45  
Erftstadt-Lechenich  
Klosterstraße

B e g r ü n d u n g:

## 1. Allgemeine Planungsziele:

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, für einen Teilbereich der Altstadt Lechenich die geordnete städtebauliche Entwicklung unbehindert weiterzuführen. Die Planung stützt sich auf folgende Grundsätze:

- Es soll die Stadtstruktur mit dem aus dem Mittelalter stammenden, historisch wertvollen Stadtgrundriß erhalten bleiben und ablesbar verdeutlicht werden -
- das Stadtbild mit seinem engen Straßenraum und der kleinmaßstäblichen Bebauung ist zu schützen -
- Bauten von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung sind in ihrer Eigenart zu berücksichtigen und hervorzuheben -  
zugleich
- soll sich die Altstadt sowohl als Wohnplatz wie auch als Geschäftsmittelpunkt weiterentwickeln können -
- ist der fließende und ruhende Verkehr zu ordnen -
- soll die Grün- und Freiflächenzone des Stadtweiherbereiches enger an die Altstadt angegliedert werden.

## 2. Einzelbegründungen:

## 2.1 Art der baulichen Nutzung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen überwiegend der vorhandenen baulichen Nutzung.

Im Plangebiet ist im Geschäftszentrum des Viertels Herriger-/Melchior-/Klosterstraße MK-Gebiet ausgewiesen, darüberhinaus Allgemeines Wohngebiet. Eine Einschränkung der Wohnnutzung im Kerngebiet wird dahingehend vorgenommen, daß sonstige Wohnungen (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) im MK-Gebiet im Erdgeschoß nur ausnahmsweise zugelassen sind. Dies dient dazu, die Erdgeschosse den Geschäften vorzubehalten, in den Obergeschossen jedoch ist die Wohnnutzung generell zulässig.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan schreibt neben der zulässigen Geschoßzahl, die sich aus der Anpassung an die vorhandene städtebauliche Situation ergibt, auch für bestimmte Gebäude First- und Traufhöhe vor. Von dieser Festsetzung kann in der denkmalwürdigen Zone nicht abgesehen werden. Für die Gestaltung des Ortsbildes wesentliche Baukörper und Ensembles sind so berücksichtigt, in der Nachbarschaft soll eine Beeinträchtigung vermieden werden.

Für die Grundstücke Gemarkung Lechenich, Flur 43, Nr. 95, 104, 105, 107 sind im Bebauungsplan höhere Werte als die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO vorgesehen (§ 17 Abs. 10 BauNVO). Städtebauliche Gründe, die diese Überschreitung rechtfertigen sind u.a.:

- Die Anpassung an die vorhandene, infolge der historischen Entwicklung entstandene enge Bebauung (siehe auch weiter unten "Bestandsaufnahme")
- die Forderung nach einem angemessenen Geschäftsflächenangebot zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung und zur Stärkung der Wirtschaftskraft des Entwicklungsschwerpunktes Lechenich. -

Die Überschreitung wird ausgeglichen durch einen großzügigen Zuschnitt der benachbarten Grundstücke und durch große in der nahen Umgebung liegende Grünflächen (z.T. Landschaftsschutzgebiet). Dieser Freiraum stellt sicher, daß allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen nicht beeinträchtigt werden.

Die Altstadt Lechenich ist unmittelbar an das öffentliche Personen-Nahverkehrsnetz angeschlossen mit direkter Verbindung zum Oberzentrum Köln.

Sonstige öffentlichen Belange stehen der Bebauungsplanausweisung nicht entgegen.

Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung - "Bestandsaufnahme" -

Flurstück	NBL qm	bebaut qm	GRZ	bebaut qm			BRGFS insges.qm	GFZ
				I	II	III		
95	213	198	0,93	38	160		358	1,68
104	456	456	1,00	95	361		817	1,79
105	97	97	1,00	17	80		177	1,82
107	87	78	0,89		78		156	1,79

Unterschritten wird im WA-Gebiet die höchstzulässige Geschosßflächenzahl im historischen Bereich unmittelbar an der Stadtmauer mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung bei sehr großem Gartengrundstück.

### 2.3 Baulinien, Baugrenzen

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

In den Baufluchten ist ein geringfügiges Vor- und Zurücktreten von Fassadenteilen zulässig (§ 23 BauNVO), wenn dies z.B. zur Anpassung an bestehende Gebäude erforderlich ist.

## 2.4 Grundstücksflächenaufteilung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit dem Ziel festgesetzt, Gebäude in funktionsfähigem Zustand zu erhalten bzw. erstellen zu lassen. Geschäftserweiterungen sind in der Regel in der Altstadt nur in der Tiefe der Grundstücke möglich, somit sind Erweiterungsflächen hier vorgesehen. Zugleich soll erreicht werden, daß genügend Freiräume ungebaut bleiben. Dieses betrifft vorwiegend das Quartier Herriger-/Melchior-/Klosterstraße.

Ebenfalls soll der Stadtmauerverlauf freigehalten und ablesbar bleiben. Innerhalb der Gärten zwischen dem MK-Gebiet an der Klosterstraße und der Stadtmauer sind zwar Nebenanlagen gestattet, die der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen. Darüber hinaus wird jedoch die Fläche zwischen der Stadtmauer und dem Stadtgraben von jeglicher Bebauung freigehalten. Es ergibt sich so eine nicht überbaubare Gartenfläche, die auch nicht durch Einfriedigungen unterbrochen werden soll. Hinzu kommt, daß in dieser historisch bedeutsamen Zone der alte Baumbestand erhalten bleiben soll. (s. auch Pkt. 4 "Grünflächen, Bäume und Platzgestaltung").

Eine Bauflächenerweiterung südlich des Herriger Tores kann zum jetzigen Zeitpunkt nur bis zum Bürgersteig an der B 265 festgesetzt werden.

In Anpassung an den historischen Stadtgrundriß soll die Bebauung<sup>später</sup> ganz an das Herriger Tor herangeführt werden. Anstelle des jetzigen isolierten Standortes auf einer Verkehrsinsel inmitten der Bundesstraße B 265 soll das Tor wieder in die Bebauung eingebunden werden. Diese Situation bedingt allerdings die Verlegung der B 265 als Umgehung (im Süden Lechenichs geplant). Nach Straßenplanungsstand ist hiermit wohl kaum in den nächsten fünf Jahren zu rechnen. Im Bebauungsplan ist dementsprechend die geplante Gestaltung nur insoweit berücksichtigt, daß die Baufläche bis an die Straßenbegrenzungslinie herangeführt ist. Einer späteren Planung wird nicht vorgegriffen.

## 2.5 Verkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen entsprechen den vorhandenen Straßenbreiten. Eine Bereicherung des Straßenraumes durch eine umfeldfreundliche Ausgestaltung - Pflaster, Möblierung, Begrünung - ist geplant. Die Melchiorstraße sollte bei Erhaltung des Straßenprofils nur in einer Fahrtrichtung geführt werden, dies bleibt jedoch einer späteren Verkehrsregelung überlassen.

Im Bereich des ehemaligen Franziskanerklosters (jetzt Hotel Franziskaner) ist eine Aufweitung der Klosterstraße geplant. Sie soll als gestaltete Platzfläche den Blick auf das Klostergebäude lenken, gleichzeitig bietet sie die Möglichkeit, eine beruhigte Zone in der Geschäftsstraße zu bilden (Straßencafé möglich, Aufstellen von Bänken usw.). Im Norden und Süden soll die Platzfläche gefaßt werden von den Häusern Klosterstraße Nr. 12 (Neubau bzw. Aufstockung erwünscht) und Nr. 20 (enthält noch Teile der ehemals auf dem Platz stehenden und bis in das Gebäude hineinreichenden historischen Franziskanerkirche). Trotz Fehlbedarfs an öffentlichen Parkflächen in der Altstadt ist die Anlage eines großen Parkplatzes im Plangebiet nicht möglich, es sollen Parkstände entlang der Klosterstraße bzw. auf der o.g. Platzfläche bringen.

Entlastung

Weitere Parkplätze sind in den angrenzenden Quartieren vorgesehen. Eine Fußwegverbindung öffnet das Plangebiet von der Melchiorstraße an der Stadtmauer vorbei bis in die Stadtgrabenzone. Von hier aus soll es später nach Süden eine Weiterführung in das Landschaftsschutzgebiet hinein geben.

### 3. Grünflächen, Bäume, Platzgestaltung

Die grüne Grabenzone soll von der Altstadt her einen unmittelbaren Zugang erhalten. Ein Fußweg wird in Zukunft von der Melchiorstraße an der Stadtmauer vorbei zur Straße Auf dem Graben führen und über eine Brücke den Stadtweiher überqueren. Da entlang der Stadtmauer bis zum Stadtweiher ein breiter Streifen von jeglicher Bebauung freigehalten wird, bleibt der Verlauf der Stadtmauer ablesbar. Diese grüne Fläche soll in ihrer Art mit den vorhandenen alten Bäumen erhalten bleiben. Auch die hochgewachsenen Bäume entlang der Straße Auf dem Graben sollen geschützt sein. Die Grünflächen dieses Gebietes leiten zu den Obstwiesen des benachbarten Landschaftsschutzgebietes über und erweitern mit ihren Frei- und Erholungsflächen die Altstadt.

Die Platzfläche an der Klosterstraße sollte durch eine Baumreihe mit großwachsenen Bäumen vom Straßenverkehr getrennt werden; auf diese Weise soll die Abgeschlossenheit des ehemaligen Klosterbereiches optisch nähergebracht werden. Parken unter den Bäumen wird nicht ausgeschlossen.

Die Grundrißfläche der ehemaligen Franziskanerkirche im Platzraum ist bewußt von Bebauung freigehalten worden, so daß die Möglichkeit besteht, diese Fläche in die Platzgestaltung einzubinden und sie gemäß ihrer historischen Bedeutung zu markieren.

### 4. Baugestaltung

Baugestalterische Vorschriften sind in gesonderter Satzung gem. § 103 BauO NW geregelt, sie betreffen die Gestaltung von baulichen Anlagen, von Werbeanlagen und Einfriedigungen und dienen vorwiegend der Wahrung des Stadtbildes.

Verminderte Maße für Bauwiche und Abstandsflächen sind gem. Satzung nach § 103 BauO NW mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung zulässig, der notwendige Freiflächenausgleich ist in unmittelbarer Nachbarschaft im Bereich Stadtweiher und Wallanlagen gesichert.

### 5. 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, wobei die Gewerbenutzung zurücktritt, ist die Festsetzung von MK- und WA-Gebieten als Entwicklung aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes gerechtfertigt.

Dem Planungsgedanken des Flächennutzungsplanes - gemischtes Baugebiet d.h. Wohnen und Geschäftsbereiche, auch nichtstörendes Gewerbe - ist durch die Aufteilung in diese zwei Nutzungsarten entsprochen worden.

## 6. Flächennutzung im Plangebiet

Wasserfläche	ca.	2.900 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	2.800 qm
Öffentliche Grünfläche:	ca.	1.450 qm
Allgemeines Wohngebiet:	ca.	7.000 qm
Kerngebiet:	ca.	6.100 qm
	insgesamt:	ca. 20.250 qm

## 7. Schätzung der Kosten

## Straßenbaukosten

Melchiorstraße	ca.	150.000 DM
Fußweg am Weiher	ca.	20.500 DM
Fußgängerbrücke	ca.	30.000 DM
Platzfläche Klosterstraße	ca.	150.000 DM
Baumanpflanzung	ca.	15.000 DM
	insgesamt:	365.500 DM

## 8. 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.

## 9. Finanzierung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind die unter Pkt. 7 "Schätzung der Kosten" aufgeführten Maßnahmen alsbald erforderlich, finanziert nach Satzungen der Stadt Erftstadt bzw. Haushalt der Stadt und angestrebter Förderung aus Städtebaumitteln voraussichtlich im Rahmen städtebaulicher Einzelmaßnahmen.

Gesehen!  
 Köln, den 16.2.1984  
 Der Regierungspräsident  
 im Auftrag: *Klein*