

Begründung

Bebauungsplan Nr. 47
Erftstadt-Lechenich
Judenstraße

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.

Diese Ziele entsprechen den in den benachbarten Bauleitplänen Nr. 40, 42, 45 und 49 postulierten Planungszielen; sie gelten für den gesamten Altstadtbereich unverändert.

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 Markt/Klosterstraße MK-Gebiet ausgewiesen, darüber hinaus 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 die Wohnnutzung generell zuzulassen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schreibt neben der zulässigen Geschoßanzahl, 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 mit ihrer Einbindung in die Nachbarschaft auf diese Weise berücksichtigt. Darüber hinaus gilt insbesondere für die südlichen Straßenseiten der engen Straßenräume von Judenstraße und Zehntwall, daß bei einer Neubebauung die Gebäudehöhe auf die des historischen Bestandes begrenzt wird, um die vorhandenen Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse nicht zu verschlechtern. Für verschiedene Grundstücke sind im Bebauungsplan höhere Werte als die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO vorgesehen (§ 17 Abs. 10 BauNVO).

Bebauungsplan Nr. 47, Erfstadt-Lechenich "Judenstraße"

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

- Erhalt der vorhandenen kleinteiligen Eigentumsstruktur;
- Anpassung an die vorhandene, infolge der historischen Entwicklung enge Bebauung;
- Sicherung eines angemessenen Geschäftsflächenangebotes zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung und zur Stärkung der Wirtschaftskraft des Entwicklungsschwerpunktes Lechenich, dessen Mittelpunkt die Altstadt darstellt.

Die Überschreitung wird ausgeglichen durch Freiflächen, die im Inneren der Baublöcke geschaffen werden. Diese Freiräume stellen sicher, daß allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere die ausgewiesenen Hofformen gestatten auch auf engem Raum ein ungestörtes Wohnen. Außerdem bringt die in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Grünzone der Wallanlagen südlich des Stadtweihers einen Ausgleich mit Spielplätzen, Rollschuhbahn, Parkanlagen und anschließenden Wiesen des Landschaftsschutzgebietes Ahremer Lichweg. Grünfestsetzungen mit Baumerhalt, Dach- und Wandbegrünung zielen auf ein gesundes Umfeld, sie sollen zur individuellen Bepflanzung der Grundstücke anregen.

Die Altstadt ist unmittelbar an das öffentliche Personen-Nahverkehrsnetz angeschlossen, sie besitzt eine direkte Verbindung zum Ballungskern Köln.

Sonstige öffentliche Belange stehen der GRZ- bzw. GFZ-Überschreitung nicht entgegen.

2.3 Baulinien

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Verkehrsfläche durch Baulinien gefaßt. Die Baulinien sorgen hier in Verbindung mit Festsetzungen über die Höhenlage der Gebäude und mit gestalterischen Festsetzungen, z.B. über die Dachform der Häuser für den Erhalt der historischen Stadtgestalt. In diesem Falle werden zwar nicht Gebäude im denkmalpflegerischen Sinne konserviert, es bleiben jedoch wichtige Gestaltungselemente als Akzente der Stadtgestaltung erhalten. Es ist der enge Straßenraum des überkommenen Altstadttrasters nicht verändert.

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 Grundstücksaufteilung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit dem Ziel festgesetzt, Gebäude in funktionsfähigem Zustand zu erhalten bzw. neu erstellen zu lassen. Geschäftserweiterungen sind in der Regel in der Altstadt nur in der Tiefe der Grundstücke möglich, somit sind Erweiterungsflächen hier vorgesehen. Insgesamt soll erreicht werden, daß trotz enger Bebauung genügend Freiräume unbebaut bleiben.

Im südlichen Plangebiet nehmen Hofausweisungen die vorhandene rückwärtige Bebauung zum Teil auf und ordnen sie. Ausbau und Umbau bestehender Bausubstanz (z.B. niedriger Nebengebäude) soll angeregt werden.

Bebauungsplan Nr. 47, Erfstadt-Lechenich "Judenstraße"

Es ist nicht daran gedacht, die zweite Baureihe für eine separate Nutzung vorzuhalten, vielmehr soll sie die an der Straße bestehende Wohnnutzung um den Hofbereich erweitern.

2.5 Verkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen entsprechen den vorhandenen Straßenbreiten. Eine Bereicherung des Straßenraumes durch eine umfeldfreundliche Ausgestaltung - Pflaster, Möblierung, Begrünung - ist geplant. Geringe Aufweitungen des Straßenraumes erlauben hier eine Baumbepflanzung. Vorschriften über Verkehrsregelungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, jedoch wird darauf aufmerksam gemacht, daß das zur Zeit bestehende Verkehrsschleifensystem mit Einbahnstraßen weiter durchgeplant werden sollte, um Schleichwege als Umgehung des Marktbereiches auszuschließen.

Trotz Fehlbedarfs an öffentlichen Parkflächen in der Altstadt wird die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes im Plangebiet nicht angeraten. Es soll kein zusätzlicher Verkehr in die Altstadtstraßen hineingezogen werden. Im Marktbereich erlauben mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen im Innenraum die Anlage privater Stellplätze. Hier wird zur Abschirmung der angrenzenden Wohnbereiche Baumanpflanzung gefordert.

Die Anwohner erfüllen auf ihren eigenen Grundstücken (zum Teil mit Durchgängen) ihre Stellplatzpflicht.

Öffentliche Parkplätze sind in den angrenzenden Quartieren vorhanden (z.B. Schützenplatz).

3. Grünflächen, Bäume

Siehe Pkt. 2.2 und 2.5.

4. Baugestaltung

Baugestalterische Vorschriften sind in gesonderter Satzung gemäß § 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 gemäß Satzung nach § 103 BauO NW mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung zulässig, der notwendige Freiflächenausgleich ist in unmittelbarer Nachbarschaft gesichert.

5. Planungsrechtliche Vorgaben (Flächennutzungsplan)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Erfstadt 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 nicht störendes Gewerbe - ist durch die Aufteilung in diese zwei Nutzungsarten entsprochen worden.

Bebauungsplan Nr. 47, Erftstadt-Lechenich "Judenstraße"

Aus dem Planungsziel, den Stadtcharakter sowohl in der Bausubstanz wie auch mit der Hauptnutzung zu erhalten, resultiert die Überplanung eines Gewerbes in der Raiffeisenstraße - Viehhandel - als Allgemeines Wohngebiet. Der Eigentümer ist i.R. einer Ortsbesichtigung informiert worden. Bei diesem Grundstück wie auch dem Nachbarbereich ergibt sich beim zulässigen Ausbau und Umbau von Nebengebäuden die Möglichkeit zur Anlage von begrünten Wohnhöfen. Es wird durch das Planzeichen "Gartenhof" im Bebauungsplan auf diese Art der Wohnnutzung aufmerksam gemacht, die mit einer Wohnflächenvergrößerung für das betreffende Grundstück einhergehen kann. Es ist also in der Abwägung mit Rücksicht auf das Planungsziel der Altstadt der Stärkung der Wohnbebauung Vorrang gegeben vor einer Erweiterung des o.g. Gewerbes.

6. Flächennutzung im Plangebiet

| | |
|-----------------------------|---------------------------------|
| Öffentliche Verkehrsfläche: | ca. 841 m ² |
| Allgemeines Wohngebiet: | ca. 10081 m ² |
| Kerngebiet: | ca. 8387 m ² |
| | ca. <u>19309</u> m ² |

7. Schätzung der Kosten

| | |
|--------------------------------------------------|--------------------------|
| Straßenbaukosten (incl. Straßenaufweitungen): | ca. 186.000,-- DM |
| Baumanpflanzung: | ca. 3.600,-- DM |
| | ca. <u>189.600,-- DM</u> |

8. Bodenordnung

Eine Bauändumlegung 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 werden sie nach Satzungen der Stadt Erftstadt bzw. Haushalt der Stadt und angestrebter Förderung aus Städtebaumitteln voraussichtlich im Rahmen städtebaulicher Einzelmaßnahmen.

Erftstadt, den

Stadt Erftstadt
- Der Städtedirektor -
Im Auftrag

Gesehen!
Köln, den 3. 10. 19 85
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Angeln

[Signature]
(Vogler)
Stadtbaudirektor

Bebauungsplan Nr. 47, Erfstadt-Lechenich "Judenstraße"

Satzung § 103 Abs. 1 Nr. 5 u. 6 und Abs. 2 Nr. 2 BauO NW

1. Das Verbot der durchgehenden Bodenversiegelung soll eine Durchgrünung der Altstadt erleichtern, die aus optischen und ökologischen Gründen zur Umweltverbesserung in diesem eng bebauten Stadtteil beiträgt.
2. Die Reduzierung von Abständen, die bei der Bebauung des Altstadtteiles zulässig wird, resultiert aus dem vorhandenen Stadtgrundriß der Altstadt, der als historisch wertvoll mit engen Straßenräumen und relativ enger Bebauung erhalten bleiben soll. Eine Neubebauung ist hier einzupassen.
Genügende Freiflächen dienen in der Nachbarschaft als Ausgleich, die Straßenräume selbst werden umfeldfreundliche - Pflaster, Begrünung, Möblierung - ausgestattet.
3. Eine Anzeige für Werbeanlagen allgemein erscheint erforderlich, da sie das Stadtbild der Altstadt wesentlich beeinflussen können. Auf diese Weise kann auch von der Möglichkeit der Bauberatung im Vorfeld Gebrauch gemacht werden.

Erfstadt, den

Stadt Erfstadt
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag

i. V. Vogler
(Vogler)
Stadtbaudirektor