



ANLAGE 2

zum Bebauungsplan Nr. 34 a "Umgebung altes Krankenhaus"
der Stadt Euskirchen

Gemarkung Euskirchen, Flur 32 und 41

BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet wird durch die Neustraße, Wilhelmstraße, Hochstraße und Berliner Straße begrenzt.

Eine Liste der Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ganz oder teilweise liegenden Grundstücke liegt bei.

2. Zweck des Bebauungsplanes

2.1 Planungsvorlauf

Der Stadtkern von Euskirchen befindet sich schon seit längerer Zeit in einem Umstrukturierungsprozeß von der ehemaligen Industrie- und Gewerbestadt zu einem modernen Versorgungszentrum für einen Einzugsbereich von 100.000 Einwohnern. Diesen Prozeß hat die Stadt durch die Erstellung einer Gesamtplanung für den Stadtkern (Gesamtaufbauplan), die Realisierung eines ersten Sanierungsgebietes (Kaufhof/Spiegelstraße) und die Festsetzung eines weiteren Sanierungsgebietes nach Städtebauförderungsgesetz im Bereich Gerberstraße-, Kapellen-, Vuven-, Neustraße, Neutorwall gefördert (s. hierzu auch die "Vorbereitenden Untersuchungen" gem. § 4 StBauFG). Entsprechend den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes § 10 werden für das nun zu realisierende Sanierungsgebiet



Zug um Zug Bebauungspläne aufgestellt, die seine Neuordnung festsetzen.

Im Rahmen der Erörterung der vorbereitenden Untersuchungen sind alternative Planungen im Planungsausschuß, mit den Trägern öffentlicher Belange und den betroffenen Bürgern ausführlich erörtert worden.

2.2 Zielsetzung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 34 a grenzt an das bereits abgeschlossene Sanierungsgebiet und beinhaltet als wesentliche Ordnungsaufgabe die Neugestaltung des ehemaligen Krankenhausbereiches "Marienhospital". Hierbei gilt es, den im Stadtkern südwestlich der Neustraße gelegenen Geschäftsbereich, der durch den Ausbau des ersten Sanierungsgebietes an Standortgunst verloren hat, aufzuwerten. Zur Verfolgung der im Gesamtaufbauplan vorgegebenen Zielsetzung gehört hierzu u.a. eine weitgehende Verkehrsberuhigung durch die Beschränkung des Autoverkehrs auf Anlieger und Anlieferer, das Angebot ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr zwischen Gerberstraße und Hochstraße in Form eines Parkhauses, die Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern sowie die Anlegung einer öffentlichen Grünfläche.

2.3 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan bzw. Gesamtaufbauplan

a) Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan stimmt in seinen wesentlichen Aussagen mit dem Flächennutzungsplan überein. Ausnahmen sind die im Flächennutzungsplan entsprechend dem Bestand dargestellte Grünfläche an der Berliner Straße. Sie entfällt im Bebauungsplan, stattdessen wird eine neue größere Grünfläche südlich des Altenheims im Bebauungsplan fest-



gesetzt. Außerdem ist an der Ecke Neutorwall/Hochstraße im Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, auf der der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche vorsieht. Das bestehende Altenheim ist in das MK-Gebiet mit einbezogen worden (s. 3.1).

Die entsprechenden Änderungen werden in Form einer Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

b) Gesamtaufbauplan

Der Gesamtaufbauplan sieht entlang der Berliner Straße, Hochstraße, Neutorwall und An den Kapuzinern eine Randbebauung mit einem Platz an der Einmündung der Berliner Straße in die Hochstraße vor. Dieses Ziel wird im Bebauungsplan aufgenommen wobei die Randbebauung durch Zugänge zum Park (Grünanlage), die Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes und den weitgehenden Entfall des Platzes an Berliner-/Hochstraße verändert ist. Die geplante Randbebauung entlang des Neutorwalls ist zugunsten von Erweiterungsmöglichkeiten für das Altenheim, der Gemeinbedarfsfläche und des Parks entfallen.

Die dargestellte Überbauung der unteren Hochstraße ist im Bebauungsplan entsprechend den Empfehlungen der Vorbereitenden Untersuchungen aufgegeben worden, da hierzu erhebliche Eingriffe in die umgebende, weitgehend intakte Bausubstanz notwendig wären.



3. Festsetzung des Bebauungsplanes

3.1 Kerngebiet

Entsprechend der Stadtkernlage ist im Bebauungsplan die Baufläche mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche als Kerngebiet festgesetzt. Entsprechend der heutigen Situation (s. auch Vorbereitende Untersuchungen) als auch der Zielsetzung der Stadt sollen im Stadtkern jedoch weiterhin möglichst viele Wohnungen bestehen bleiben. Daher erklärt der Textteil Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses generell für zulässig.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Geschäftsbereich Berliner Straße/Hochstraße attraktiver zu machen. Hierzu ist eine Randbebauung vorgesehen, die einen Straßenraum bildet und im Erdgeschoß Einzelhandelsgeschäfte auch Büro- und Verwaltungsräume, ggf. Gaststätten und Vergnügungsbetriebe enthalten soll.

Viele Altstadtquartiere haben als Standorte für gastronomische -und Vergnügungsbetriebe so an Attraktivität gewonnen, daß die Bewohner oft erheblich gestört bzw. verdrängt werden. Damit hier eine Steuerung möglich ist, sind die o.a. Betriebe nur als Ausnahme zulässig.

Das angestrebte Ziel einer Verringerung des Autoverkehrs im Stadtkern macht eine Beschränkung auf ganz wenige Stellplätze und Garagen notwendig. Aus diesem Grunde sind hinter den Neubauten bestimmte Flächen hierfür gekennzeichnet, die es ermöglichen sollen, daß wenigstens der Geschäftseigentümer bzw. Hausbesitzer ein Kraftfahrzeug unmittelbar am Haus abstellen kann. Obwohl die Anlieferung generell von der Straße erfolgen soll, ist an der Berliner Straße und Hochstraße zur Sicherung einer rückwärtigen Anfahrmöglichkeit ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen.



Das bestehende Altenheim am Neutorwall ist zwischen der Grünanlage (Park) und der Hauptgeschäftszone außerordentlich günstig gelegen. Bürger wie Heiminsassen wünschen seine Erhaltung. Aufgrund der geringen Bettenzahl und des veralteten Gebäudes ergeben sich für den Träger jedoch erhebliche Schwierigkeiten. Er versucht daher an ähnlich günstigem Standort einen modernen Komplex für die Altenversorgung zu realisieren. Wann damit gerechnet werden kann, ist ungewiß. Mit der Einbeziehung des Altenheims in das MK-Gebiet ist sowohl seine Erhaltung als auch ggf. eine andere Nachnutzung gesichert.

3.2 Gemeinbedarfsfläche

Im Bereich des ehemaligen Krankenhauses soll eine Fläche für eine öffentliche Nutzung gesichert werden.

3.3 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind im wesentlichen entsprechend dem heutigen Stand festgesetzt. An Berliner Straße und Hochstraße sollen durch eine neue Randbebauung Straßenräume entstehen. Der Neutorwall soll von den kleinen Wallhäusern zur Verbesserung der Wohnqualität etwas abgesetzt werden (Vorgärten).

Zwei Zugänge von der Berliner Straße/Hochstraße zum Park sind vorgesehen, einer davon als überbaubarer Durchgang.

Zur besseren Verbindung des geplanten Parkhauses (im Bereich Entenpfuhl) und der Grünanlage mit der Geschäftszone Wilhelmstraße ist eine Passage vorgesehen. Hierfür wird eine bestehende Baulücke aufgenommen, wo zudem leerstehende Vordergebäude gute Möglichkeiten für eine Umgestaltung bieten. Das unmittelbar vor der Stadtmauer



stehende ältere Wohnhaus muß allerdings für die Anlegung der Passage abgerissen werden.

Die zukünftige Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist für die Wilhelmstraße, die weiterhin Fahrverkehr aufnimmt, und die Neustraße, die heute schon Fußgängerzone ist, geklärt. Die übrigen Flächen sollen fußgängerfreundlich ausgebaut werden, wobei die endgültige Lösung durch noch zu treffende, verkehrslenkende Maßnahmen festgelegt wird. Eine ausreichende Anlieferung der Geschäfte über diese Flächen muß auf jeden Fall gesichert sein.

3.4 Grünanlage (Park)

Die geplante Grünanlage ist Ersatz für die heutige kleine Anlage an der Berliner Straße; sie soll aber insbesondere den von Bewohnern und Geschäftsinhabern schmerzlich empfundenen Mangel an Grünflächen im Stadtkern beseitigen helfen. Hierzu ist es notwendig, u.a. die Randbereiche der Bebauung so zu gestalten, daß die Grünfläche nicht durch rückwärtige Anlieferungen, Lagerplätze, Schuppen u.ä. beeinträchtigt wird. Im Vorbereich der Stadtmauer (am Neutorwall) ist die heute nicht bebaute Fläche als Grünzone festgesetzt.

3.5 Festsetzung zur Gestaltung

Im Bebauungsplangebiet eine gestalterisch ansprechende Bebauung zu erreichen, ist angesichts der Mängel im Stadtbild (nicht zuletzt infolge der Kriegszerstörungen und des Wiederaufbaus) eine schwierige Aufgabe, die entsprechender rechtlicher Grundlagen bedarf. Die neuere Bebauung des Stadtkerns läßt in gestalterischer Hinsicht infolge der Verwendung der verschiedensten neueren Materialien (Metallfassaden, Glas) abweichender Fassaden-



gliederungen und wenig gegliederter Baukörper oft Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauung vermissen. Durch die Festsetzung im Textteil soll erreicht werden, daß die Neugestaltung des Gebiets zwischen Berliner Straße und Hochstraße, sowie die Einzelbebauung in den übrigen Gebieten, stärker das typische Merkmal des alten Stadtbildes berücksichtigt.

Der Textteil beschränkt die Materialien auf Mauerwerk, das verputzt und als Sichtmauerwerk verwendet werden kann, sowie Beton als Gliederungselement (Stützen, Träger usw.). Damit sind die Hauptfassadenmaterialien festgelegt, für untergeordnete Bauteile (Fenster, Türen, Traufen, Überdachungen usw.) sind selbstverständlich auch andere Materialien zulässig. Die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen ist auf der Grundlage einer Vermessung der Stadt erfolgt, die auch die Straßenhöhen enthält. Auf sie kann bei der Einzelplanung zurückgegriffen werden.

3.6 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- a) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belegende Fläche.
- b) Flächen auf denen Stellplätze und Garagen zulässig sind. Um den Autoverkehr im Stadtkern zu verringern, werden an seinem Rand für Kunden, Bewohner und Geschäftsinhaber Parkplätze und Parkhäuser angelegt (Gesamtaufbauplan). Im übrigen ist eine Beschränkung der Zahl der Garagen und Stellplätze notwendig. Entsprechend dem heutigen Stand und der zukünftigen Nutzung sind daher im Bebauungsplangebiet Flächen gekennzeichnet, auf denen Stellplätze oder Garagen zulässig, jedoch nicht verpflichtend sind.

Diese Einschränkungen gelten nicht soweit die Zufahrten unmittelbar von der Wilhelmstraße erfolgen können.

c) Baudenkmäler

Die vom Landeskonservator Rhld. im Juli 1974 festgestellten Baudenkmäler sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.



4. Maßnahmen

4.1 Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist erschlossen, jedoch sind die Erschließungsanlagen teils überaltert, teils für die angestrebten Verdichtungen -auch der mitversorgten Nachbarbereiche- nicht ausreichend.

a) Kanalisation

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem mit Anschluß an die Kläranlage bei Wüschheim. Im Rahmen einer Voruntersuchung des Sanierungsgebietes durch das Tiefbauamt der Stadt Euskirchen (1977) wurde für das Bebauungsplangebiet festgestellt:

Die durch die Bebauung bedingte erhöhte Abflußspende... macht die Rückhaltung in den neu zu verlegenden Kanals Strecken... aus Kombirohren NW 1400 an der Berliner Straße (zwischen An den Kapuzinern und Hochstraße), An den Kapuzinern (zwischen Berliner Straße und Neutorwall) und Hochstraße (zwischen Berliner Straße und Neutorwall) notwendig. Die übrigen alten und neuen Straßen werden mit Betonrohren NW 300 bis NW 500 neu kanalisiert.

b) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird vom "Wasserversorgungsverband Euskirchen-Swistbach" sichergestellt.

Die Versorgungsleitungen verlaufen in

Wilhelmstraße	NW 100 und NW 150
Hochstraße	NW 200 und NW 250
Berliner Straße	NW 150 und NW 200
Neutorwall	NW 80 und NW 100
Neustraße	NW 200
Klosterstraße	NW 200



Letzter muß infolge der Bebauung der heutigen Klosterstraße vor dem ehemaligen Krankenhaus auf ca. 100 m Länge verlegt werden.

c) Elektro-, Gasversorgung und Telefon

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen werden auch hier Ergänzungs- und Erneuerungsmaßnahmen anfallen, deren Umfang noch nicht abgeschätzt werden kann.

4.2 Sonstige Maßnahmen

a) außerhalb des Sanierungsgebietes

Angrenzend an das Sanierungsgebiet ist die Realisierung der Passage Wilhelmstraße-Neutorwall notwendig. Sie kann in die Sanierungsmaßnahme einbezogen werden; die Umsetzung der beiden hier wohnenden Familien könnte dann im Rahmen des Sozialplanes geregelt werden. Darüberhinaus sind zwischen Wilhelmstraße und Neutorwall einige bestehende Nebengebäude nicht innerhalb der überbaubaren Fläche festgesetzt. Sie sollen langfristig beseitigt werden, um zwischen Stadtmauer und Wilhelmstraße mehr Freiflächen zu erhalten und die Wohnsituation zu verbessern.

b) Innerhalb des Sanierungsgebietes

Kernpunkt des Bebauungsplanes ist die Neuordnung des Bereichs des ehemaligen Krankenhauses. Eine Erhaltung und innerstädtische Nutzung der bestehenden Bebauung ist in der Vergangenheit von Interessenten oft geprüft worden, erscheint jedoch ausgeschlossen. Daher sieht der Bebauungsplan eine vollständige Neugestaltung des Bereichs vor, die davon ausgeht, daß die alte Bausubstanz entfernt wird; sie ist entsprechend gekennzeichnet.



Darüberhinaus ist der Abriß von zwei alten (städtischen) Wohnhäusern und einigen Nebengebäuden am Neutorwall notwendig.

Die sich ergebenden sozialen Probleme werden im Rahmen des Sozialplanes behandelt.

5. Maßnahmen zur Bodenordnung

Diese Maßnahmen werden von der Stadt im Rahmen der Sanierung durchgeführt. Sie dürfen insofern relativ wenig problematisch sein, als es sich um wenige Eigentümer handelt und die Stadt selbst im Bebauungsplangebiet Grundbesitz hat.



line

6. KOSTEN

Es entstehen der Gemeinde bei der Realisierung des Bebauungsplanes voraussichtlich folgende Kosten:

1. Grunderwerb

für zusätzliche Verkehrsfläche,
Gemeinbedarf und Grünanlage (Park)
gesamt 4000 m² x 200 DM/m² 800.000 DM

2. Entschädigung (unrentierlich)

ehemaliges Krankenhaus 2.597.000
Wohngebäude (Passage und
Wilhelmstraße) 100.000
2.697.000 2.697.000 DM

3. Erschließung

Kanalisation (NW 1400) 505.000
Kanalisation (NW 300-500) 150.000
655.000 655.000 DM

4. Abbruch und Herrichtung

altes Krankenhaus 250.000
Wohngebäude (Passage und
Wilhelmstraße) 30.000
280.000 280.000 DM

5. Herstellung

Öffentliche Verkehrsfläche
(außer Neu- und Wilhelmstraße)
8000 m² x 150 DM/m² 1.200.000
Parkanlage 3500 m² x 50 DM/m² 175.000
1.375.000 1.375.000 DM

Gesamtkosten: 5.807.000 DM
=====

Bonn, den 14.6.1978



Euskirchen, den 26.6.1978

-gh- gruppe hardtberg
stadt + regionalplanung

Josef Schlösser
(Josef Schlösser)
Bürgermeister

ANLAGE
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 34 a

"Umgebung altes Krankenhaus"

AUFSTELLUNG DER FLÄCHEN

NUTZUNG	FLÄCHE	V. H.	WOHNEINHEITEN	EINWOHNER (WE x ...)
WR				
WA				
WS				
MD				
MI				
MK	20.823	51,4	gesamt ¹⁾ 110 (davon neu-35)	gesamt ²⁾ 314 (davon neu-88+(35x2,5))
GE				
GI				
SO				
SW				
GEMEINBEDARF	2.462	6,1		
VERKEHRSFLÄCHEN	13.554	33,4		
GRÜNFLÄCHEN	3.691	9,1		
WALD				
LANDWIRTSCHAFT				
VERSORGUNGSFLÄCHE				
SUMME	40.530	100,0		

1) Quelle: Vorbereitende Untersuchungen (75 WE vorh.)

2) Quelle: Vorbereitende Untersuchungen (186 E vorh.) + 40 Altenheim