Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 34 a, 2. Änd.

der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen

(Bereich zwischen Wilhelmstraße, Hochstraße und Neutorwall)

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Verfahren

2.0 Anlass und Ziel der Planung

3.0 Projektbeschreibung „Kulturhof“

4.0 Rahmenbedingungen
4.1 Räumlicher Geltungsbereich
4.2 Ziele der Raumordnung
4.3 Flächennutzungsplan
4.4 Landschaftsplan
4.5 Bestehendes Planungsrecht

5.0 Inhalte der Bebauungsplanänderung
5.1 Art der baulichen Nutzung
5.2 Maß der baulichen Nutzung
5.3 Bauweise
5.4 Denkmalschutz und sonstige Planzeichen
5.5 Gestalterische Festsetzungen
5.6 Kennzeichnung
5.7 Hinweise

6.0 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

7.0 Umweltauswirkungen

8.0 Kosten

1.0 Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 09.12.2010 den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplanes Nr. 34 a, 2. Änd./Ortsteil Euskirchen gefasst. Die Bebauungsplanänderung erfolgt als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB.
Die freiwillige frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 23.03.2011.
Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 04.04.2011 bis 04.05.2011 durchgeführt.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.04.2011.
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 34 a, 2. Änd. wurde am 19.05.2011 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst. Rechtskraft erlangte die Bebauungsplanänderung am 21.08.2011.

2.0 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1979 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 34 a der Stadt Euskirchen/Ortsteil Euskirchen.
Für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 34 a wurde vor einigen Jahren ein Verfahren zur 1. Änderung eingeleitet. Dieses Verfahren wurde jedoch nach erfolgter öffentlicher Auslegung nicht zu Ende geführt.

Die Bebauungsplanänderung wird notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines „Kulturhofes“ zu schaffen.
Der „Kulturhof“ soll in ansprechender Architektur adäquate Räumlichkeiten bieten, um die derzeit aus verschiedenen Gründen unterrepräsentierten Nutzungen Stadtbibliothek und Stadtmuseum sowie Kulturverwaltung und Kulturcafé zusammenzuführen.
Darüber hinaus soll mittels dieses Projektes ein abgängiger Bereich in innenstadtnaher Lage gestalterisch und funktional aufgewertet werden, so dass auch der Kernstadtbereich Wilhelmstraße durch Synergieeffekte an Bedeutung zunimmt.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34 a derzeit das geplante Vorhaben nicht zulässt, müssen Modifizierungen im Bereich des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ/Geschossigkeit) und der Baufelder vorgenommen werden. Darüber hinaus entfällt eine öffentliche Verkehrsfläche, die in der ursprünglichen Bebauungsplanung eine Verbindung/Passage zwischen Wilhelmstraße und Neutorwall vorsah.

3.0 Projektbeschreibung „Kulturhof“

Geplant ist die Schließung einer Baulücke zwischen Wilhelmstraße und Neutorwall mittels eines 2- bis 4-geschossigen Neubaus, der die Stadtbibliothek und das Stadtmuseum beherbergen soll. Die Stadtbibliothek soll - zur Wilhelmstraße hin orientiert - in Anlehnung an die Nachbarbebauung 4-geschossig in geschlossener Bauweise ausgeführt werden. Das Stadtmuseum befindet sich aufgrund der Höhenversprünge im Plangebiet am Neutorwall in 2-geschossiger Ausführung. Darüber hinaus ist ein mittlerer Gebäudeteil in 3-geschossiger Ausführung geplant. Dieser Gebäudeteil dient als Verbindung zwischen Stadtbibliothek und Stadtmuseum. Des Weiteren soll im nicht überbauten Innenbereich ein „Kulturhof“ mit angegliedertem Cafè als kulturnahe Begegnungsstätte entstehen. Eine fußläufige Verbindung in ca. 2,50m Breite zwischen Willhelmstraße und Neutorwall ist für die Öffentlichkeit zumindest während der Öffnungszeiten von Stadtbibliothek und Stadtmuseum vorgesehen. Das Kulturcafé soll durch einen externen Betreiber geführt werden, so dass eine Öffnung des Durchgangs auch während dessen Öffnungszeiten möglich wäre.
Die Gebäudeeinheiten sind so konzipiert, dass sie sowohl separiert als auch gemeinsam betrieben werden können. Darüber hinaus sollen die Verwaltungsbereiche des Stadttheaters/EUCF und des Stadtbetriebes Freizeit und Sport in dem Neubau untergebracht werden.

Die historische Stadtmauer ist im Bereich der Zufahrt vom Neutorwall schon heute unterbrochen. Die vorhandene Stadtmauer soll jedoch als Außenwand des Stadtmuseums Gebäudebestandteil werden und gleichzeitig dem Museum als Ausstellungsexponat dienen.

4.0 Rahmenbedingungen

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 a, 2. Änd./Ortsteil Euskirchen befindet sich im Innenstadtbereich der Kernstadt Euskirchen, zwischen Wilhelmstraße, Hochstraße und Neutorwall.
Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 766 m².

Das Grundstück ist derzeit noch mit alten Aufbauten (Wohnhaus, Lagerhalle, Schuppen) bebaut, die im Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben abgebrochen werden sollen.

4.2 Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind konkretisiert im Regionalplan des Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003. Im Regionalplan ist der Aufhebungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

4.3 Flächennutzungsplan

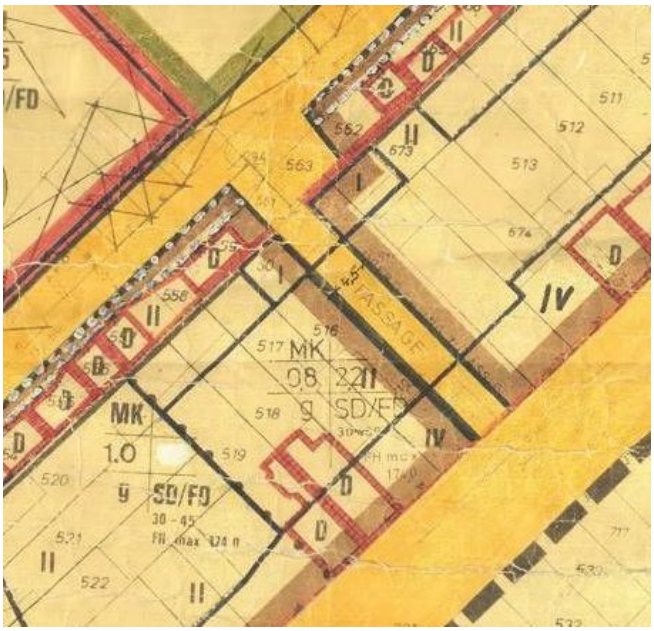
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt für den Bereich der Bebauungsplanänderung „MK - Kerngebiet“ und „SSP - Siedlungsschwerpunkt“ dar. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für die Stadt Euskirchen wurde im Jahr 2007 rechtskräftig. Für den Bereich der Bebauungsplanänderung liegen keine Festsetzungen vor.

4.5 Bestehendes Planungsrecht

Festgesetzt sind hier eine Straßenverkehrsfläche als Verbindung zwischen Wilhelmstraße und Neutorwall sowie verschiedene Baufelder im MK-Kerngebiet mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ=0,8/GFZ=2,2/Geschossigkeit I-IV) und zur geschlossenen Bauweise sowie Dachformen (SD/FD).
Darüber hinaus ist die historische Stadtmauer als denkmalgeschützter Bereich festgesetzt.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 34 a

5.0 Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die Modifizierung der bisherigen Festsetzungen erfolgt auf Basis der konkreten Neubauplanung. Folgende Inhalte ergeben sich:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 34 a als Kerngebiet (MK) unverändert übernommen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Es werden 3 Baufelder festgesetzt, deren Geschossigkeit im Bereich Neutorwall auf 2 Vollgeschosse, im mittleren Bereich auf 3 Vollgeschosse festgesetzt wird. Das Baufeld im Bereich Wilhelmstraße wird auf 4 Vollgeschosse festgesetzt.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird von bisher 0,8 auf 1,0 erhöht und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 auf 2,7, um das geplante Raumprogramm umsetzen zu können.
Entsprechend der vorliegenden Planung wird zum Neutorwall hin das bestehende Baufenster vergrößert, um den Raumbedarf gerecht zu werden. An der Baulinie zur Wilhelmstraße hin wird weiterhin festgehalten, um die einheitliche Gebäudeflucht und Orientierung zu gewährleisten. Zum Neutorwall hin wird aufgrund der Kleinteiligkeit im Bebauungsumfeld lediglich eine Baugrenze festgesetzt.
Der Bebauungsplan weist als Verbindung zwischen Wilhelmstraße und Neutorwall eine öffentliche Verkehrsfläche aus, an der planerisch nicht mehr festgehalten und die in überbaubare Fläche geändert werden soll. Die im Bereich des Neutorwalls festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wird ebenfalls als überbaubare Fläche ausgewiesen. Auf diese Weise kann das Grundstück optimal genutzt werden.

5.3 Bauweise

Die geschlossene Bauweise wird für das gesamte Plangebiet unverändert übernommen.

5.4 Denkmalschutz und sonstige Planzeichen

Die Festsetzung der historischen Stadtmauer als denkmalgeschützter Bereich bleibt erhalten.
Im Bereich Neutorwall ist geplant, im Erdgeschoss die historische Stadtmauer als begrenzende Außenwand zu verwenden. Das 1. Obergeschoss kragt dann jedoch 5,0 m aus. Aus denkmalpflegerischen Gründen soll diese Auskragung bzw. Freihaltung der historischen Stadtmauer im Erdgeschoss planungsrechtlich gesichert werden. Daher erfolgt eine entsprechende zeichnerische Festsetzung.

5.5 Gestalterische Festsetzungen

Für den Geltungsbereich werden gestalterische Festsetzungen bzgl. der Dachformen (gem. § 86 (1) Nr. 1 und (4) BauO NRW) vorgenommen. In Anlehnung an die Nachbarbebauung und als Übernahme aus dem derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 a werden Satteldächer und Flachdächer festgesetzt. Darüber hinaus wird zudem die Möglichkeit geschaffen, auch im Sinne einer moderneren Architektur Pultdächer zu realisieren.

5.6 Kennzeichnung

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischer Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149, Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Untergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

5.7 Hinweise

1. Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd- /Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechani-schen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 a, 2. Änderung liegt im Bereich der Gestaltungssatzung für die Innenstadt Euskirchen (1. Änderung).
Der Bebauungsplan trifft bzgl. der nach der Gestaltungssatzung zulässigen Auskragung von 2,0 m abweichende Festsetzungen im Bereich Neutorwall. Demnach ist ein auskragendes Obergeschoss von bis zu 5,0 m zulässig.

6.0 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Neubaus mit Bündelung öffentlicher Einrichtungen in innenstadtnaher Lage. Stadtbibliothek und Stadtmuseum erhalten darüber hinaus adäquate und repräsentative Räumlichkeiten, die der Öffentlichkeit zu Gute kommen.
Des weiteren wird durch die Umsetzung des geplanten Neubaus eine unattraktive Baulücke mittels hochwertiger Architektur geschlossen, so dass eine wesentliche gestalterische Aufwertung des Bereiches erreicht wird.

Der geplante Baukörper weicht im Bereich Wilhelmstraße hinsichtlich des auskragenden Obergeschosses (5,0 m) von der Gestaltungssatzung für den Innenbereich der Stadt Euskirchen ab. Die Gestaltungssatzung sieht vor, dass die Auskragung 2,0 m nicht überschreiten darf. Das Neubauvorhaben befindet sich jedoch nicht innerhalb einer typischen Fußgängerzone mit Schaufensterbereichen etc., die hier ursächlich gemeint ist. Aufgrund der Umsetzung eines straffen Raumprogrammes auf relativ kleiner Fläche mit Lagebindung durch die historische Stadtmauer, ist eine Abweichung von der Gestaltungssatzung vertretbar.

7.0 Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eingriffe in Natur und Landschaft über das Maß der bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen hinaus, sind mit der Bebauungsplanänderung nicht verbunden, da der Planbereich derzeit bereits fast vollständig versiegelt ist.
Die vorliegende Bebauungsplanänderung ermöglicht die Schließung einer unattraktiven Baulücke in Innenstadtlage.

Im Rahmen des Abbruchantrages wurde in Abstimmung mit der Unteren Landschafts-behörde eine Artenschutzvorprüfung vorgenommen. Es wurden keine schützenswerten Arten festgestellt.

Die Planung wurde mit der Unteren Denkmalbehörde sowie mit dem Fachamt des Landschaftsverbandes abgestimmt.

Hinsichtlich der Belange der Bodendenkmalpflege wurde mit dem zuständigen Landschaftsverband bereits Kontakt aufgenommen.
Im Rahmen des z.Zt. laufenden Abbruchantrages für die Aufbauten im Geltungsbereich wird der Landschaftsverband beteiligt.

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erbebenzonen und geologischer Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149, Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Untergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen. Es erfolgt in den textlichen Festsetzungen eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB.

Hinsichtlich möglicher Kampfmittelfunde wird vorsorglich ein Hinweis in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Im Rahmen des z.Zt. laufenden Abbruchantrages für die Aufbauten im Geltungsbereich wurde der Kontakt mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst aufgenommen.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes wird über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.
Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Wilhelmstraße.

8.0 Kosten

Kosten als Folge der Bauleitplanung entstehen der Stadt nur dadurch, dass sie die Räumlichkeiten für die Nutzungen Stadtbibliothek, Stadtmuseum und Kulturverwaltung anmietet. Das Kulturcafé soll durch einen externen Betreiber realisiert werden.

Kosten für Erschließungsmaßnahmen fallen nicht an.

Euskirchen, den 16.08.2011

Dr. Friedl
Bürgermeister