BEBAUUNGSPLAN STADT EUSKIRCHEN NR. 34 b

BEGRÜNDUNG
gem. § 2 a Abs. 6 BBauG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt

im Osten durch die Hochstraße
im Süden durch die Wilhelmstraße und Gerberstraße
im Westen und Norden durch das Zollamt, den ehemaligen Mühlenbach, Gartenstraße, Stadtmauer, Wolfsgasse und Kapellenstraße.

Die exakte Begrenzung ergibt sich aus dem Plan.

2. ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 P l a n u n g s v o r l a u f

Der Stadtkern von Euskirchen befindet sich schon seit Ende der 6oer Jahre in einem Umstrukturierungsprozeß von der ehemaligen Industrie- und Gewerbestadt zu einem modernen Versorgungszentrum für einen Einzugsbereich von über 1oo.ooo Einwohnern. Diesen Prozeß hat die Stadt durch die Erstellung einer Gesamtplanung für die ganze Stadt und für den Stadtkern (Gesamtaufbauplan), die Realisierung eines ersten Sanierungsgebietes (Kaufhof/Spiegelstraße) und die Festsetzung des zweiten Sanierungsgebietes gefördert (s. hierzu auch die Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 4 Städtebauförderungsgesetz). Entsprechend den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes § 1o werden für das nun zu realisierende Sanierungsgebiet II 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, darüberhinaus ist auch für den vorliegenden Bebauungsplan das Anhörungsverfahren nach § 2 a Abs. 2 unter Beteiligung der Bürger in einer Bürgerversammlung und zahlreichen Einzelgesprächen durchgeführt worden.

2.2 Z i e l s e t z u n g

Der Gesamtaufbauplan sieht für den Stadtkern die Entwicklung eines kreuzförmigen Haupteinkaufsstraßensystems vor, gebildet aus der Bahnhofstraße, Neustraße bis Alter Markt und der quergelagerten Achse Kaufhof, Berliner Straße bis Hochstraße. Den Endpunkten der Achsen sind leistungsfähige Parkhäuser zugeordnet (im Bereich Spiegelstraße/Kaufhof bereits realisiert), die durch Erschließungsschleifen von dem äußeren Tangentenring angefahren werden können. Das vorliegende Bebauungsplangebiet soll den Endpunkt der Achse Berliner Straße mit der Umgebung Kapellenstraße/ Hochstraße in baulicher und funktionaler Hinsicht neu ordnen.

Von der Münstereifeler Straße aus wird über den Knoten Wilhelmstraße/Gerberstraße hinweg eine neue Erschließungsschleife mit Zufahrt zum Bereich Entenpfuhl und Abfahrt über die Gartenstraße zur Erschließung eines Parkhauses und der angrenzenden Straßen gebaut. Damit ist eine wesentliche Rahmenbedingung zur Aufwertung des Geschäftsbereichs Kapellenstraße/Hochstraße, südliche Berliner Straße, erfüllt. Neben diesem Hauptziel wird

- der rückwärtige Randbereich der Hoch- und Kapellenstraße durch eine Beschränkung der zulässigen Bautiefe und die Festsetzung von Baumöglichkeiten aufgewertet,
- der historische Wallgraben vor der Mauer als Grünfläche geöffnet,
- die Bebauung an der Gerberstraße und am Disternicher Torwall neu festgesetzt.

2.3 F l ä c h e n n u t z u n g s p l a n

Der Bebauungsplan stimmt mit dem Flächennutzungsplan überein.

3. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 K e r n g e b i e t

3.1.1 Übersicht

Entsprechend der Stadtkernlage sind im Bebauungsplan die Baugebiete überwiegend als MK-Gebiet (Kerngebiet) festgesetzt. Lediglich die Bereiche mit einer deutlichen überwiegenden Wohnnutzung wurden als Mischgebiete (MI) ausgewiesen (s. 3.21). Entsprechend der heutigen Situation als auch der Zielsetzung der Stadt sollen jedoch auch im Stadtkern weiterhin möglichst viele Wohnungen bestehen bleiben. Insofern handelt es sich in Euskirchen nicht um ein ausschließlich auf Handels- und Verwaltungseinrichtungen ausgerichtetes Kerngebiet. Aus diesem Grunde sieht der Textteil auch vor, daß Wohnungen im MK-Gebiet in den Obergeschossen zulässig sind.

Die unterschiedlichen Festsetzungen der Ausnutzung sind im wesentlichen dadurch bestimmt, daß eine angestrebte, überwiegend etwa 3-geschossige Bebauung auf sehr unterschiedlich großen Grundstücken errichtet werden muß.

Eine Besonderheit ist die geplante Großgarage. Sie kann als Parkhaus mit teilweise angegliederter Randbebauung realisiert werden. Der Bebauungsplan ermöglicht jedoch auch eine Tiefgarage mit entsprechend größeren Anteilen sonstiger Nutzung (Geschäfte, Wohnungen, Praxen). Da die erstere Möglichkeit die wahrscheinlichere ist, wird im folgenden überwiegend von "Parkhaus" gesprochen.

3.1.2 Einzelbereiche

Block: Hochstraße/Kapellenstraße, Bleigasse

Die Blocktiefe zwischen Hochstraße und Bleigasse von rund 35 m ermöglicht langfristig bei einer beiderseitigen Randbebauung keine gesunden Wohnverhältnisse. Es ist daher Ziel des Bebauungsplanes, die Randbebauung an der Hochstraße nur mit eingeschossigen Erweiterungsmöglichkeiten zur Bleigasse hin festzuschreiben. Die hierzu abzureißenden Gebäude an der Bleigasse (Lager, Wohnhaus - in schlechtem Zustand - Nebengebäude) sind im Plan gekennzeichnet.

Block: Kapellenstraße, Bleigasse, Entenpfuhl, Neue Erschließungsschleife, Wolfsgasse

"Im Bereich zwischen Entenpfuhl und Disternicher Torwall ist eine planvolle Erschließung und Bebauung wegen der früher hier wenig attraktiven Wohnlage infolge der Belästigung durch nahegelegene Gerbereien nie erfolgt. Hier sind neben einzelnen kleinen Wohngebäuden verschiedenen Alters Schuppen und Garagen entsprechend der vorgegebenen, zufälligen Grundstücksstruktur errichtet worden. Die Wohngebäude weisen über dem Durchschnitt liegende Mängel in der Ausstattung mit WC und Bad auf". (Vorbereitende Untersuchungen Euskirchen).

Geplant ist hier eine bis zu 4-geschossige Großgarage, die in die Umgebung durch eine Randbebauung integriert werden muß. Sie kann in einfachster Form durch ein Parkhaus mit einer Randbebauung zu Entenpfuhl und Erschließungsschleife hin erfolgen. Denkbar wäre jedoch auch eine Tiefgarage mit einem dann entsprechend größeren Flächenanteil anderer Nutzung (Geschäfte, Praxen, Wohnungen).

Der Standort dieses Komplexes war im Vorentwurf näher an den Gebäuden der Kapellenstraße vorgesehen, wurde jedoch

im Rahmen der Erörterung mit den Betroffenen soweit wie möglich von der Rückfront der Häuser fortgerückt, ohne daß am Disternichter Torwall zu geringe Bautiefen entstanden. Die Grundstückstiefe von der Kapellenstraße beträgt nun 45 m, von der Rückseite der Hauptgebäude gemessen rund 3o m. Teilweise 2o m lange Anbauten reichen jedoch heute näher an das Parkhaus heran. Hierfür sieht der Bebauungsplan eine Beschränkung der Bautiefe vor, so daß langfristig zwischen Parkhaus und der rückwärtigen Bebauung der Kapellenstraße rd. 17-22 m tiefe Gärten erhalten bleiben. Bei einem nur etwa 6-10 m über das Gelände ragende Gebäude ist damit keine unvertretbare Störung gegeben. Die heute zahlreichen Stellplätze und Garagen, insgesamt rd. 13o, werden durch das Parkhaus ersetzt.

In der Großgarage wird ein Teil der privaten Stellplätze des Stadtkerns, insbesondere der im Bebauungsplan 34 a (Umgebung altes Krankenhaus) vorgesehenen Nutzungen abgelöst werden können. Die dort geplante Bebauung ist auf sehr kleinen privaten Grundstücken vorgesehen, da die überwiegende Fläche als öffentliche Grünfläche vorgesehen ist. Daher ist dort wie auch bei dem Bebauungsplan 34 c die Berücksichtigung von Stellplätzen außerhalb des Baugrundstückes gem. § 21 a BauNVO vorgesehen. In diesem Sinne sind flächenmäßig heute noch nicht exakt festzulegende Teile des Parkhauses als Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG anzusehen und entsprechend festgesetzt.

Die Kapazität des Parkhauses kann nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes etwa 3oo - 4oo Einstellplätze betragen; sie ist mit mindestens 300 Stellplätzen zwingend vorgeschrieben.

Bei der Umbauung des geplanten Parkhauses kann aus konstruktiven Gründen und aus baurechtlichen Gründen (Durchlüftung, Fluchtwege u.a.) eine völlig geschlossene Bebauung an der

Baulinie nicht realisierbar sein. Daher können Unterbrechungen oder Rücksprünge in der Bebauung erlaubt werden, wobei der Eindruck einer weitgehend geschlossenen Randbebauung, die das Parkhaus verdeckt, durch eine entsprechende Verteilung der Randbaukörper - insbesondere ist hier der südliche Eckbereich zu schließen, durch eine möglichst durchgängige Bebauung im Erdgeschoß und durch verbindende Gebäude- oder Bauteile (Balkone, Rankgerüste, Überdachungen u.ä.) angestrebt werden soll.

Block: Hochstraße/Entenpfuhl/Disternicher Torwall

Bei diesem Block besteht an der Hochstraße eine 3-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß. Im Erdgeschoß befinden sich Läden, in den Obergeschossen überwiegend Wohnungen. Die rückwärtigen Grundstücksteile sind unterschiedlich genutzt und teilweise unregelmäßig mit Anbauten aus Wohnhäusern bzw. Teilen der vorderen Geschäftshäuser bebaut; teilweise befinden sich hier auch Parkplätze. Durch den Bebauungsplan wird dieser Block insbesondere durch die Zufahrtsschleife und das Parkhaus erheblich aufgewertet. Die Hauptgeschäftszone Hochstraße/Berliner Straße und das geplante Parkhaus sollen funktional und städtebaulich möglichst eng verbunden werden, drüberhinaus ist eine Zu- oder Abfahrt des Anlieferungsverkehrs für das Gebiet Berliner Straße/An den Kapuzinern/Neutorwall/Hochstraße über die Erschließungsschleife vorgesehen. Die Beibehaltung der heutigen Situation im Eckbereich Entenpfuhl/Hochstraße würde zu erheblichen verkehrlichen Schwierigkeiten (namentlich für Lkw`s) führen, da hier die engen und übersichtlichen Kurven Berliner Straße/Hochstraße/Entenpfuhl befahren werden müßten. Darüberhinaus wäre auch eine möglichst klare und einsichtige Fortführung des Straßenraumes Berliner Straße/Hochstraße/Parkhaus nicht möglich. Aus diesem Grunde sieht die Planung vor, das Kino an der Ecke Hochstraße/Entenpfuhl und das benachbarte Wohnhaus zugunsten einer Neugestaltung des Eckbereichs abzureißen.

Die Geschäfte an der Hochstraße können sich nach Südwesten ausdehnen; an der Rückseite zum Entenpfuhl kann eine bis zu 3-geschossige Bebauung errichtet werden. Hier könnten in den Erdgeschossen infolge der in Zukunft günstigen Lage Geschäfte eingerichtet werden. Es sind hier jedoch auch Wohnungen in günstiger Innenstadtlage möglich.

Die Wohngebäude am Disternicher Torwall sind in geschlossener Bebauung errichtet und haben keine Möglichkeit, Garagen zu erstellen. Für das Geschäft auf der Parzelle 247 ist eine rückwärtige Andienung notwendig. Daher wurde hier eine 5 m breite Zufahrt als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, die den Flurstücken 253 bis 257 (Bebauung am Disternicher Torwall) eine rückwärtige Andienung und Garagen und dem o.g. Laden eine rückwärtige Zufahrt erlaubt. Im Zuge von Bodenordnungsmaßnahmen sollten die hierdurch entstehenden Restflächen der Parzelle 247 am Entenpfuhl (neben der öffentlichen Verkehrsfläche) im Zusammenhang mit einer Grundstücksbegradigung zur Parzelle 241 vergrößert werden.

Block: Hochstraße/Disternicher Torwall/Neue Erschließung Wilhelmstraße

Es bestehen an der Hochstraße/Wilhelmstraße 3-4-geschossige Wohn- und Geschäftsgebäude, am Disternicher Torwall sind mehrere kleine Wallhäuser erhalten. Für die geplante Zufahrt vom Knoten Münstereifeler Straße/Wilhelmstraße ist der Abriß mehrerer gewerblicher Gebäude auf den Flurstücken 432-436 sowie 44 und 46 erforderlich. Es handelt sich um überwiegend ältere Gebäude, die auch z.Zt. teilweise nicht genutzt werden. Durch diesen Eingriff kann die Grünfläche des Wallgrabenbereichs in den engen, rückwärtigen Bereich dieses Blocks verlängert werden. Außerdem kann eine rückwärtige Erschließung angelegt werden, die für die Anlieferung der Geschäfte an der Hochstraße (möglicherweise verkehrsberuhigte Zone bzw. Fußgängerzone mit beschränkter Anlieferung) und die Gebäude an der Wilhelmstraße von Vorteil ist. Die Zufahrt erfolgt im wesentlichen über die Parzelle des frühe-

ren Mühlenbaches (aufgehoben). Zur Erschließung der Flurstücke 39, 41, 43 ist die Beseitigung eines Lagergebäudes auf der Parzelle 43 notwendig. Hierdurch kann auch eine Wendemöglichkeit geschaffen werden.

In diesem Block weichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 deutlich ab. Der rechtskräftige Bebauungsplan sah eine 3-geschossige Bebauung mit MI-Nutzung an der Gerberstraße/Hochstraße sowie im südlichen Anschluß an die Stadtmauer vor (letztere 2-geschossig), die sich in den Blockinnenbereich durch eine 8-12 m tiefe 1-geschossige Bebauung erweitern konnte. Die Ausnutzung ist im vorliegenden Bebauungsplan mit o,8/1,5 gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit o,9/1,7 nur geringfügig niedriger.

Anlieger Alte Gerberstraße

Die alte gewerbliche Bebauung an der Gerberstraße aus der ersten Industriealisierungsphase der Stadt Euskirchen - zum Ende des vorigen Jahrhunderts - ist teilweise bereits abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. Weitere Eingriffe sind für die geplante Zufahrt zum Parkhaus sowie die Anbindung der Gartenstraße an die neue Gerberstraße notwendig. Im Zusammenhang mit der Neugestaltung dieses Bereiches, entsprechend der Nähe zum Stadtkern, soll eine gegenüber früher weniger stark gewerblich orientierte Nutzung entstehen. Gleichzeitig muß wegen der wichtigen Lage an der Gerberstraßestraße und dem eigentlichen Eingangstor zum Stadtkern, insbesondere am Knotenpunkt Münstereifeler-/Wilhelm-/Gerberstraße durch eine architektonisch ansprechende bauliche Gestaltung dem Stadtbild Rechnung getragen werden.

3.2 M i s c h g e b i e t e

3.2.1 Übersicht

Innerhalb des Kernstadtgebietes haben sich bei der Entwicklung der Stadt Bereiche mit fast reiner Wohnutzung entwickelt. Im weiteren Innenstadtgebiet sind dies der Ring der früheren Wallgassen als auch zwischen den Ausfallstraßen liegende Flächen im Vorfeld der früheren Stadtmauer.

Diese Gebiete sind jedoch sehr klein und durch die benachbarten Geschäfts- und Gewerbenutzungen immissionsmäßig belastet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden von den oben skizzierten Wohnnutzungen der Disternicher Torwall und die Wohngebäude zwischen Garten- und alter Gerberstraße erfaßt. Da diese Gebiete auch unter einem langfristigen Umnutzungsdruck stehen, wurden sie als Mischgebiete festgesetzt.

3.2.2 Einzelbereiche

(1) Block: Disternicher Torwall, Entenpfuhl, Planstraße

Am Disternicher Torwall besteht eine alte Bebauung aus kleinen Wohngebäuden mit Gärten. Bei der Plazierung des Parkhauses galt es, seinen Standort so zu wählen, daß sowohl die Rückseite der Kapellenstraße als auch die Bebauung am Disternicher Torwall nicht einseitig betroffen wurden, sondern eine vertretbare Verteilung der mit dem Eingriff verbundenen Lasten erreicht wurde. Am Disternicher Torwall sind für eine überwiegend einseitige Anbaumöglichkeit Grundstücke mit einer Tiefe von 2o-3o m entstanden. Lediglich gegenüber der Ecke Parkhaus/Entenpfuhl wäre eine Bebauung wünschenswert, damit der Raum Entenpfuhl/Planstraße baulich geschlossen würde.

Die Erschließungsschleife im südlichen Abschnitt Entenpfuhl würde bei Erhaltung der Häuser auf beiden Seiten eine Breite von 6-7 m haben. Dies ist für die Bedeutung dieser Zufahrtsschleife insbesondere unter Berücksichtigung der Anlieferung der auf der Ostseite des Entenpfuhl gelegenen Gebäude relativ eng und würde einen reibungslosen Verkehrsfluß nicht mit Sicherheit gewährleisten. Daher wurde hier der Entenpfuhl verbreitert. Da auf der Ostseite im Eckbereich Disternicher Torwall/Entenpfuhl eine geschlossene, relativ gute Bebauung vorhanden war, wurde die Verbreiterung auf der Westseite

vorgenommen. Hier müßten 4 relativ kleine Wohngebäude abgerissen werden. Auch bei der Fortführung der Schleife zur Kreuzung Disternicher Torwall/Gartenstraße ist neben den Garagen ein Wohnhaus zu beseitigen, das sich jedoch in einem sehr einfachen Ausbauzustand befindet.

(2) Anlieger Disternicher Torwall Südseite

Die am Wehrturm gelegenen 3 kleinen Wallhäuser - heute in einem leider schlechten Zustand - bilden eines der reizvollsten städtebaulichen Ensembles des Stadtkerns. Die Erhaltung und Sichtbarmachung der historischen Situation Wallgraben/Stadtmauer und Wallhäuser ist Ziel des Gesamtaufbauplanes und wird auch in den Bebauungsplänen (z.B. Bebauungsplan Nr. 34 a) verfolgt. Auch am Disternicher Torwall sollen die Wallhäuser erhalten bleiben.

Aufgrund der historisch vorgegebenen, winzigen, teilweise völlig überbauten Grundstücke ist als Ausnahme nach § 17 Abs. 1o BauNVO eine höhere Ausnutzung als im Abs. 1 festgesetzt ist, ermöglicht. Ein Ausgleich ist durch die Freiflächen der als verkehrsberuhigt auszubauenden Zone des Disternicher Torwalls und der vorgelagerten Grünflächen des Wallgrabens gegeben.

An der Einmündung Gartenstraße besteht ein unmittelbarer nach dem Kriege errichtetes Wohngebäude mit sehr einfacher Ausstattung und mäßigem Zustand sowie mehrere schuppenartige Anbauten. Beide sollen langfristig beseitigt und durch Neubauten gfls. auch mit anderer Nutzung (z.B. Café, Restaurant o.ä.) ersetzt werden.

(3) Bereich Gerberstraße/Gartenstraße

An der Gerberstraße befindet sich das Zollamt und zur Gartenstraße hin mehrere Wohnhäuser. Zum Zollamt gehört ein Parkplatz für die abzufertigenden LKW`s, der als MI-Gebiet ohne Bebauungsmöglichkeit ausgewiesen wurde.

Im Hinblick auf eine Fußwegverbindung des Wohnbereiches südwestlich des Bebauungsplangebietes zum Stadtkern (Fußweg am Veybach, Moselstraße) ist an der Ostseite des Zollamtes auf der Parzelle 508 ein Fußweg vorgesehen.

Der westliche Abschnitt der alten Gerberstraße soll für den Autoverkehr - außer Anlieger - gesperrt werden. Um dies deutlich zu machen, sollte die Straße langfristig in ihrem Profil in Richtung auf eine verkehrsberuhigte Zone mit stärkerer Begrünung umgestaltet werden.

3.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Das Zollamt an der Gerberstraße ist als Fläche für den Gemeinbedarf - Verwaltungsgebäude - festgesetzt.

3.4 Verkehrsflächen

3.4.1 Verkehrssystem

Dem Bebauungsplan liegt das Verkehrssystem des Gesamtaufbauplanes zugrunde, das für den Stadtkern einen Tangentenring vorsieht, von dem Erschließungsschleifen zu Parkhäusern führen. Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist in verkehrlicher Hinsicht die Realisierung der, zum Auffangen des von Süden kommenden Verkehrs, vorgesehenen Erschließungsschleife und dem zugehörigen Parkhaus. Die übrigen veränderten Festsetzungen der Verkehrsfläche gehen auf diesen Eingriff zurück. Darüberhinaus werden im wesentlichen die Straßenflächen in der heutigen Parzellierung beibehalten.

3.4.2 Einzelstraßen

(1) Neue Erschließungsschleife

Die neue Schleife beginnt am Knoten Münstereifeler-/Gerber-/Wilhelmstraße und führt zum geplanten Parkhaus am Entenpfuhl; die Abfahrt erfolgt über die Gartenstraße.

Bei der Festlegung des Knotens wurde eine ältere ingenieurmäßige Vorplanung leicht verändert zugrunde gelegt.

Für die Anbindung der alten Gerberstraße wird ein ausreichender Stauraum von dem o.g. Knoten notwendig. Sie ist daher rund 5o m von diesem Weg verlegt worden.

Die Zufahrt ist mit einer Breite von 14,5 m für beidseitige Bürgersteige, Fahrbahn, Linksabbiegerspur und Standspur ausreichend bemessen. Hinter dem Abzweig Gerberstraße ist die Verkehrsfläche auf eine Breite von 11 m verringert (Wegfall der Linksabbiegerspur). Sie soll in diesem Teil bis zur Stadtmauer - soweit sie nicht für die Fahrbahn bzw. befestigte Gehwegflächen benötigt wird - entsprechend den angrenzenden Grünflächen bepflanzt werden.

Die an der Stadtmauer bestehenden Gebäude sind Baudenkmäler und müssen erhalten werden. Die diagonal gegenüberliegende Seite der Bebauung Disternicher Torwall/Ecke Entenpfuhl soll ebenfalls erhalten bleiben. Dadurch ergibt sich ein gewisser Engpass, der allerdings wegen der unübersichtlichen Kreuzung der Erschließungsstraße mit dem Disternicher Torwall für die Verkehrssicherheit eher von Vorteil ist (Bremseffekt). Er sollte durch entsprechende Maßnahmen in der Oberflächengestaltung (z.B. durchgepflasterter Bereich, Schwellen, Materialwechsel) sowie eine optische Verengung im Stadtmauerbereich (z.B. Rekonstruktion von Teilen der Stadtmauer in geringer Höhe, Trennung von Fußweg und Fahrbahn, Bepflanzung u.ä.) verstärkt werden, so daß die Fahrzeuge diesen Kreuzungsbereich nur sehr langsam passieren können.

Bei der Weiterführung der Erschließungsschleife im Entenpfuhl muß die linksabbiegende Schleife mit Zufahrt zum Parkhaus gegenüber der gerade verlaufenden Straße optisch stärker betont werden. Das Verbindungsstück zwischen Schleife und Hochstraße (ab Schleife) könnte z.B. als verkehrsberuhigte Zone mit durchgehender Pflasterung gestaltet werden.

Die Gartenstraße ist für den zu erwartenden Verkehr breit genug. Für die Verbindung zur neuen Gerberstraße muß ein Wohngebäude abgerissen werden.

Die Belastung dieser Erschließungsschleife wird überwiegend durch das Parkhaus verursacht. Der Generalverkehrsplan gibt die Zahl der PKW-Fahrten des ges. Stadtkerns während der Dienst- und Geschäftszeiten im Wirtschafts-, Einkaufs- und Berufspendelverkehr mit 5.1o7 an. Bei gleichmäßiger Aufteilung auf die 4 Schleifen ergäbe sich hier eine stündliche

Durchschnittsbelastung von rund 1oo PKW-Fahrten. Diese geringe Belastung würde nach der DIN 18oo5 "Schallschutz im Städtebau" unter Berücksichtigung der engen baulichen Verhältnisse einem Dauerschallpegel entsprechen, der für allgemeine Wohngebiete noch tragbar wäre, jedoch weit unter dem Schwellenwert für Kerngebiete läge. Durch die mit dem neuen Straßensystem mögliche Verkehrsberuhigung im Stadtkern wird den im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen festgestellten Verbesserungswünschen der Bewohner Rechnung getragen, die Veränderungen der Verkehrsverhältnisse sowie zusätzliche Spiel- und Grünanlagen vordringlich nannten.

(2) Disternicher Torwall

Der Disternicher Torwall hat im neuen Verkehrssystem keine Verbindungsfunktion und könnte deshalb unter Berücksichtigung der historischen Situation in eine verkehrsberuhigte Zone umgewandelt werden. Hierbei muß verhindert werden, daß er im Falle von Rückstaus am Parkhaus als Abkürzung zur Gartenstraße genutzt würde.

(3) Entenpfuhl

Die Zu- oder Abfahrt des Anliegerverkehrs des Bereiches Hochstraße/Berliner Straße wird über den Entenpfuhl erfolgen. Aus diesem Grunde ist die Ecke Hochstraße/Entenpfuhl langfristig insbesondere für LKW`s in der heutigen Form nicht tragbar. Bei der Festsetzung des Bebauungsplanes wurde die Beseitigung des Kinos und des benachbarten Wohn- und Geschäftshauses vorgesehen. Zusammen mit den geplanten Veränderungen auf der gegenüberliegenden Seite ergibt sich eine gegenüber dem derzeitigen Zustand leicht veränderte Führung dieses Abschnittes des Entenpfuhls.

(4) Bleigasse

Wegen des geplanten Parkhauses und der nördlichen Randbebauung an der Hochstraße/Entenpfuhl wurde der südliche Abschnitt der Bleigasse verlegt. Hier wurde ein kleiner Platz vorgesehen der für die Pkw`s eine Wendemöglichkeit bietet. Darüberhinaus ist auch eine Verbindung zum Entenpfuhl im Erdgeschoß gesichert; die Obergeschosse können überbaut werden.

(5) Rückwärtige Erschließung

Die rückwärtigen Erschließungen bzw. Zufahrten hinter dem westlichen Abschnitt Disternicher Torwall und im Blockbereich Wilhelm-/Hochstraße sind unter den Punkten 3.1 und 3.2 der entsprechenden Blockbeschreibung näher begründet.

(6) Fußweg

Entlang der östlichen Grenze des Parkplatzes am Zollamt ist ein Fußweg in Richtung Bendengasse vorgesehen. Er wird im anschließenden Bebauungsplan zur Grünfläche vor der Stadtmauer, Wolfsgasse, Kapellenstraße fortgeführt und bietet für die südwestlich gelegenen Wohngebiete eine direkte und ruhige Fußwegverbindung zum Stadtkern.

(7) Rückwärtiger Weg an der Kapellenstraße

Um an die Grundstücke an der Kapellenstraße rückwärtig heranzukommen, wurde eine 3 m breite Verkehrsfläche in Anbindung an die Bleigasse und die geplante Erschließungsschleife festgesetzt.

3.5 Versorgungsanlagen

Das bestehende Trafohaus an der westlichen Einmündung Alte-/Neue Gerberstraße ist als Versorgungsfläche "Umspannstation" festgesetzt.

3.6 Grünflächen

Der Gesamtaufbauplan wie auch die Vorbereitenden Untersuchungen stellen für den Stadtkern ein erhebliches Defizit an Grün- und Freiflächen fest. Dieses stellt zusammen mit den Mängeln der Verkehrsverhältnisse für die Bewohner die schwerwiegendste Beeinträchtigung ihrer Wohnsituation dar.

Daher sieht bereits der Gesamtaufbauplan als Zielsetzung die Schaffung von neuen Grünflächen vor dem z.T. noch erhaltenen Stadtmauerring vor, wodurch neben der Verbesserung der Grünflächenausstattung gleichzeitig die historischen Bezüge im Stadtgrundriß wieder verdeutlicht würden. Zusammen mit weiteren Maßnahmen könnte auf diese Weise eine ausreichende Grünversorgung des Stadtkerns erreicht werden.

Innerhalb des Sanierungsgebietes wurde im Bebauungsplan 34 a ein Stadtgarten zwischen Berliner Straße und Neutorwall festgesetzt. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der alte Wallbereich tlw. als Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt, in ihm sollen Kinderspielmöglichkeiten angeboten werden. Für den Abschnitt zwischen Hochstraße und Kommerner Straße wäre aufgrund der Ermittlungen der Vorbereitenden Untersuchungen ein Kinderspielplatz der Kategorie A, Mindestgröße 1.5oo qm (netto) zu berücksichtigen. Er soll in der Wallgrabenzone angelegt werden. Der endgültige Standort der Spielgeräte bzw. die Eingrenzung des Kinderspielbereichs ist im Bebauungsplan nicht vorgenommen worden, um bei der konkreten Planung des Spielplatzes weitgehend freie Hand zu haben. Anlieger werden hierdurch nicht betroffen, da die Störungen durch den Kinderspielplatz nicht sehr stark sein werden und die angrenzenden Nutzungen (MI+MK bzw. Straßen) nicht störungsempfindlich sind, zumal die nördlich angrenzenden Wohngebäude durch die Stadtmauer stark geschützt werden.

Zwischen der alten und neuen Gerberstraße ist westlich der Gartenstraße eine Grünfläche vorgesehen. Diese Fläche ist bis heute bis auf ein Wohngebäude unbebaut.

Beiderseits des Disternicher Torwalls sind Grünflächen als Parkanlagen festgesetzt, von denen die nördliche an der Wolfsgasse bereits besteht. Im Gebiet zwischen Stadtmauer (Fundamentreste noch vorhanden) und der Straße müßte - wie im südlich gelegenen Abschnitt - eine Grünanlage unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte verwirklicht werden.

3.7 W a s s e r f l ä c h e n

Der Veybach wurde, soweit er nicht verrohrt bzw. überbaut ist, in seiner gesamten Parzellenbreite als Wasserfläche festgesetzt. Eine Begrünung durch großkronige Bäume an der inneren Böschung wäre zur Verschönerung des Stadtbildes wünschenswert.

3.8 S o n s t i g e D a r s t e l l u n g e n u n d F e s t s e t z u n g e n

3.8.1 Zu beseitigende Gebäude

Die im Rahmen der Sanierung zu beseitigenden Gebäude sind gem. § 10 Städtebauförderungsgesetz gekennzeichnet. Daneben bestehen Gebäude, die dem Bebauungsplan widersprechen, bei denen jedoch die Durchführung des Bebauungsplanes für den Sanierungszweck nicht von Bedeutung ist. Es handelt sich hier z.B. um das Wohngebäude am westlichen Abschnitt der alten Gerberstraße, wo eine Grünfläche festgesetzt ist, Anbauten an der Randbebauung Hochstraße, die mehr als die im Bebauungsplan festgesetzten, maximal 2 Geschosse haben oder Anbauten, die außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Fläche stehen, jedoch keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft darstellen. Eine Kennzeichnung wurde daher nicht vorgenommen.

3.8.2 Trauf- und Firsthöhen

Eine gute Einpassung der Neubebauung in die bestehende Bebauung kann allein durch die Festsetzung der Geschoßzahl nicht erreicht werden, da die Geschoßhöhen sehr unterschiedlich sind. Sie betragen z.B. bei den Wallhäusern ca. 2,3o bis 2,5o m, bei der Gründerzeitbebauung an der Wilhelmstraße jedoch 3,5o bis 4,5o m. Daher wurden teilweise im Bebauungsplan die Traufhöhen festgesetzt.

3.8.3 Sanierungsgebietsgrenze

Die Grenze des festgesetzten Sanierungsgebietes ist gemäß § 1o StBauFG im Bebauungsplan wie auch zur besseren Erkennbarkeit im Übersichtsplan dargestellt.

3.8.4 Überschwemmungsgebiet

Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet des Veybaches ist aus dem Flächennutzungsplan als nachrichtliche Eintragung im Bebauungsplan übernommen.

4. MASSNAHMEN

4.1 V e r - u n d E n t s o r g u n g

Das Bebauungsplangebiet ist mit Wasser, Kanal, Strom und Gas erschlossen. Es werden infolge der verstärkten Nutzung, insbesondere im Bereich 34 a und Entenpfuhl, Verstärkungen der Versorgungseinrichtungen notwendig. Darüberhinaus sind durch die veränderten Straßenfestsetzungen auch Leitungsumlegungen erforderlich.

Sonstige Maßnahmen

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes müssen verschiedene Wohngebäude, Schuppen und Garagen beseitigt werden. Dabei müssen einige Familien und 1 Handwerks-/Handelsbetrieb umgesetzt werden. Für alle besteht die Möglichkeit, im Sanierungsgebiet, überwiegend sogar im Bebauungsplangebiet, eine neue Unterkunft zu finden. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der Sanierung, wobei eine Berücksichtigung der Interessen der Betroffenen durch den Sozialplan sichergestellt wird.

5. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Es entstehen bei der Realisierung des Bebauungsplanes voraussichtlich folgende Kosten:

5.1	Unrentierliche Kosten durch Grunderwerb und Abbrüche	3.769.000 DM
5.2	Erschließung	
	a) Kanalisation	1.146.000 DM
	b) Straßenausbau	1.600.000 DM

5.3 Die Finanzierung ist in der Weise vorgesehen, daß die Anlieger gemäß der städt. Satzung über Anliegerbeiträge und Erschließungsbeiträge entsprechend zu den Kosten herangezogen werden. Der von der Gemeinde aufzubringende Kostenanteil wird zu gegebener Zeit haushaltsrechtlich bereitgestellt.

Euskirchen, den 10.12.81

(Wolf Bauer)
Bürgermeister

19

N a c h t r a g

zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34 b
der Stadt Euskirchen

Vorwort:

Aufgrund der während der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vorgebrachten Bedenken und Anregungen, über die der Rat der Stadt Euskirchen am 20.12.1982 beraten und beschlossen hat, werden die nachstehend aufgeführten Änderungen des Bebauungsplanentwurfes mit einer entsprechenden Änderung der Begründung zum Bebauungsplanentwurf erforderlich:

Aufgrund der Stellungnahme des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege Bonn wurde in die Legende zum Bebauungsplanentwurf der Hinweis aufgenommen "kein Baudenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes". Im Bebauungsplanentwurf wurden die Gebäude Kapellenstr. 17 und 19 als erhaltenswert dargestellt. Irrtümlich waren die Gebäude 15 und 17 dargestellt worden. Gegenüber dem Wohnhaus Alte Gerberstr. 4 wurde eine Versorgungsfläche mit der Zweckwidmung "Elektrizität" vorgesehen. Für die auf dem Flurstück 247 am Entenpfuhl vorgesehene rückwärtige Erschließungsstraße wurde unter geringfügiger Verlängerung derselben anstelle von öffentlicher Verkehrsfläche eine Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht ausgewiesen. Im südlichen Bereich des Entenpfuhles wurde unter Berücksichtigung der Wohnhäuser 12 und 13 eine Verschmälerung des Entenpfuhles vorgenommen. Dafür wurde auf der Ostseite des Entenpfuhles im unbebauten Bereich der Flurstücke 241 und 247 eine geringfügige Verbreiterung vorgenommen unter entsprechender Verschiebung der vorgesehenen Bebauung. Für die Flurstücke 213 und 214 Ecke Disternicher Torwall/Entenpfuhl wurde unter Anpassung an die neue Straßenführung des Entenpfuhles zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Vor dem Hause Disternicher Torwall 5 a wurde anstelle von überbaubarer Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Die Darstellung der Stadtmauer entfällt in diesem Bereich, da die Stadtmauer tatsächlich nicht mehr vorhanden ist. Weiter wurde im rückwärtigen Teil des Grundstückes die überbaubare Grundstücksfläche geändert. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Kapellenstr. 17 und 19 wurde die Baugrenze der vorhandenen Bebauung angepaßt. Die Baugrenze an der Nordostseite der Bleigasse wurde unter Beachtung des derzeitigen Gebäudebestandes dargestellt. Die Darstellung eines Abbruchgebotes für diese Gebäude konnte daher entfallen. An der Südwestseite des Entenpfuhles am geplanten Parkhaus wurde die vorgesehene Anzahl der Geschosse von II auf I geändert.

Durch die vorgesehene Erhaltung der Gebäude Entenpfuhl 12 und 13 verringern sich die Kosten für Grunderwerb und Abbruch um 103.000,-- DM.

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ergeben sich folgende Änderungen:

3.1.2 Einzelbereiche

Block: Hochstraße/Kapellenstraße/Bleigasse Seite 4

Die Blocktiefe zwischen Hochstraße und Bleigasse von rd. 35 m ermöglichst langfristig bei einer beidseitigen

mehrgeschossigen Randbebauung keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Es ist daher Ziel des Bebauungsplanes, die Randbebauung an der Hochstraße nur mit eingeschossigen Erweiterungsmöglichkeiten zur Bleigasse hin festzusetzen.

Block: Hochstraße/Entenpfuhl/Disternicher Torwall
(letzter Absatz) Seite 7

Die Wohngebäude am Disternicher Torwall sind in geschlossener Bebauung errichtet und haben keine Möglichkeit, Garagen zu erstellen. Für das Geschäft auf der Parzelle 247 ist eine rückwärtige Andienung notwendig. Daher wurde hier eine 5 m breite Zufahrt in Form einer Fläche mit Geh- und Fahrrecht für die Anlieger ausgewiesen, die den Flurstücken 253 bis 257 (Bebauung am Disternicher Torwall) eine rückwärtige Andienung und Garagen und dem o.a. Laden eine rückwärtige Zufahrt erlaubt. Im Zuge von Bodenordnungsmaßnahmen sollte geprüft werden, ob das Grundstück 247 am Entenpfuhl im Zusammenhang mit einer Grundstücksbegradigung um einen Teil des Flurstückes 241 vergrößert werden kann.

3.2.2 Einzelbereiche

(1) Block: Disternicher Torwall, Entenpfuhl, Planstraße
Abs. 2 Seite 9

Durch die im Bereich des derzeitigen Straßenzuges Entenpfuhl vorgesehene Erschließungsschleife wird zum Teil eine Verbreiterung der Straße Entenpfuhl erforderlich. Die im südlichen Bereich des Entenpfuhls vorhandene Wohnhausbebauung soll aufgrund des guten baulichen Zustandes bestehen bleiben. Auf der Ostseite ist auf den unbebauten Teilen der Flurstücke 247 und 241 eine Verbreiterung vorgesehen. Die Erschließungsschleife wird hier eine Breite von 7,2 bis 7,6 m haben. Im Einmündungsbereich in den Disternicher Torwall ist eine Aufweitung bis auf 12 m vorgesehen. Im nördlichen Bereich des Entenpfuhles ist eine Verbreiterung auf der Westseite vorgesehen. Hier müßten 4 relativ kleine Wohngebäude abgerissen werden. Auch bei der Fortführung der Schleife zur Kreuzung Disternicher Torwall/Gartenstraße ist neben den Garagen ein Wohnhaus zu beseitigen, das sich jedoch in einem sehr einfachen Ausbauzustand befindet.

3.5 Versorgungsanlagen Seite 15

Eine weitere Versorgungsfläche mit der Zweckwidmung "Elektrizität" ist gegenüber dem Wohnhaus Alte Gerberstraße 4 vorgesehen.

5. Kosten und Finanzierung Seite 19

5.1 Unrentierliche Kosten durch Grunderwerb und Abbrüche 3.666.000,-- DM

Euskirchen, den 22.4.1983

(Wolf Bauer)
Bürgermeister

STADT EUSKIRCHEN

19