

BEGRÜNDUNG
ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 34 B
DER STADT EUSKIRCHEN, ORTSTEIL EUSKIRCHEN

1. Beschreibung des Planbereichs

Die 3. Änderung des Bebauungsplans umfaßt das Filmeck und das benachbarte Haus Huhn (Hochstraße Nr. 42). Die beiden Grundstücke sind bisher wie folgt bebaut: Auf dem Eckgrundstück steht ein älteres Filmtheater mit einem großen Saal und den entsprechenden Nebenräumen. Das Grundstück Haus Huhn besteht aus einem dreigeschossigen Gebäude mit Satteldach und einem Ladenlokal im Erdgeschoß. Beide Gebäude stehen seit einigen Jahren leer.

Der Flächennutzungsplan weist für dieses Gebiet Mischbaufläche aus. Der Planbereich liegt darüber hinaus im Sanierungsgebiet II der Stadt Euskirchen. Der Bebauungsplan Nr. 34 b aus dem Jahre 1984 setzt für Teile des Grundstücks Filmeck öffentliche Verkehrsfläche fest und für den restlichen Bereich ein Kerngebiet mit einer dreigeschossigen geschlossenen Bebauung.

2. Ziel der Planung

Mit der Planung soll auf der einen Seite die öffentliche Verkehrsfläche reduziert werden. Es ist Ziel der Stadt Euskirchen, den Pkw-Verkehr aus dem Einkaufszentrum Innenstadt zu große Teilen herauszuhalten. Es bedarf daher keines großzügigen Ausbaus des Entenpfuhles mehr. Hier reicht es, wenn zukünftig ein einfacher Zweirichtungsverkehr mit schmaler Dimensionierung möglich ist, wie ihn das Verkehrskonzept Bürgerviertel vorsieht. Die Straßenbegrenzungslinie wird entsprechend verlegt.

Auf der anderen Seite soll der Eckbereich auch städtebaulich betont werden. Hierzu soll die bauliche Ausnutzbarkeit leicht erhöht werden, so daß an der Hochstraße zukünftig eine viergeschossige Bebauung entstehen kann. Die bisherige Begrenzung der Traufhöhe soll ebenfalls entfallen. Die GRZ kann in diesem Eckbereich auf 1,0 festgesetzt werden, da die Fläche vollständig überbaut werden soll. An der Ausweisung eines Kerngebiets wird wegen der Nähe zur Innenstadt festgehalten. In diesem Kerngebiet sind alle innenstadtspezifischen Nutzungen einschließlich eines kleinen Kinocenters zulässig.

Die textlichen Festsetzungen werden wie bisher beibehalten. Die Festsetzungen zur Gestaltung (Abschnitt B des bisherigen Textteiles) werden für den Änderungsbereich nicht übernommen, um den Investor in dem Bereich nicht zu stark einzuschränken. Im übrigen können gestalterische Ziele auch vertraglich vereinbart werden.

3. Erschließung

Die Erschließung des Bereichs ist über die Straße Entenpfuhl und die Hochstraße gegeben. Stellplätze werden in großer Zahl im Parkhaus Entenpfuhl angeboten.

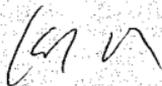
4. Umwelt

Da die Fläche bisher schon vollständig bebaut ist, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

5. Finanzielle Auswirkungen

Durch den geringer dimensionierten Straßenausbau können Erschließungskosten eingespart werden.

Euskirchen, den 09.08.1998



Kurt Kuckertz