



BEBAUUNGSPLAN STADT EUSKIRCHEN NR. 34 c

Gemarkung Euskirchen, Flur 41

BEGRÜNDUNG

gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch die Annaturmstraße, Alter Markt, Neustraße, Berliner Straße, Hochstraße, Vuvvenstraße, Alter Markt, Rathaus- und Baumstraße.

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 60er Jahre in einem Umstrukturierungsprozeß von der ehemaligen Industrie- und Gewerbestadt zu einem modernen Versorgungszentrum für einen Einzugsbereich von über 100.000 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 (s. hierzu auch die Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 4 Städtebauförderungsgesetz) gefördert. Entsprechend den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes § 10 werden für das nun zu realisierende Sanierungsgebiet II Bebauungspläne aufgestellt, die seine Neuordnung festsetzen. Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Teilabschnitt des Bebauungsplanes 34, der das gesamte Sanierungsgebiet II umfaßt.

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 Zielsetzung

Der Gesamtaufbauplan sieht für den Stadtkern die Entwicklung eines kreuzförmigen Haupteinkaufstraßensystems vor, gebildet aus der Bahnhofstraße - Neustraße (bis Alter Markt) und der quergelagerten Achse 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 in dem so in seiner Lage aufgewerteten Teil des Stadtkerns die langfristige städtebauliche Ordnung aufzeigen. Dabei werden sowohl die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten aufgezeigt wie die notwendigen Verkehrsflächen gesichert.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan stimmt mit dem Flächennutzungsplan überein.

3. FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Kerngebiet

3.1.1 Übersicht

Entsprechend der Stadtkernlage sind im Bebauungsplan die Baugebiete als MK-Gebiet (Kerngebiet) festgesetzt.

Entsprechend der heutigen Situation als auch der Zielsetzung der Stadt sollen im Stadtkern jedoch weiterhin möglichst viele Wohnungen bestehen bleiben. Insofern handelt es sich nicht um ein ausschließlich auf Handels- und Verwaltungseinrichtungen ausgerichtetes Kerngebiet. Aus diesem Grunde sieht der Textteil auch vor, daß Wohnungen zum Teil in allen Geschossen zulässig sind.

3.1.2 Einzelbereiche

Block: Baum-, Annaturmstraße, Alter Markt, Rathausstraße

In diesem Block ist die Randbebauung mit 3 Geschossen festgesetzt. Die Geschößzahl entspricht damit überwiegend der bestehenden Bebauung, wobei diese wegen ihres ganz unterschiedlichen Alters und Baustiles (Fachwerkhäuser, Gründerzeithäuser) sehr uneinheitlich ist. Eine Anpassung der Neubebauung soll durch die Beschränkung der Traufhöhen erzielt werden.

Hinter der Randbebauung sind 1- u. 2-geschossige Erweiterungsbauten möglich.

Im Inneren des Blockes ist eine unbebaute Hoffläche mit Zufahrt von der Baumstraße (und Überbaumungsmöglichkeiten) vorgesehen. Sie ist als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Sie ermöglicht eine rückwärtige Zufahrt zu den Grundstücken und der Umspannstation. Die zuführenden Leitungen werden innerhalb einer möglichen Randbebauung an der Rathausstraße gesichert. Bei einer öffentlichen Zufahrt zum Blockinnern über die Leitungs-trasse wäre es nicht möglich, die Trafostation mit schweren Lkw's anzufahren. Daher wurde die gradlinige Zufahrt von der Baumstraße aus vorgezogen.



An der Südecke zum Alten Markt hin ist Anfang der 60-er Jahre ein Fachwerkhaus zum Zwecke der Straßenverbreiterung abgerissen worden. Der heutige Zustand mit dem unglücklich proportionierten "Resthaus", der nackten Giebelwand und der großen Lücke in der Randbebauung ist aus stadtgestalterischer Sicht sehr unbefriedigend. Da zudem die Durchfahrt Rathausstraße - Alter Markt heute nur noch für den Anlieferverkehr von Bedeutung ist, sieht der Bebauungsplan die Möglichkeit vor, durch einen Anbau an das bestehende Fachwerkhaus unter Wahrung einer Durchfahrtsbreite von 6 m die Randbebauung weiter zu schließen. Diese Unterschreitung der normalerweise notwendigen Abstandsflächen ist hier zur Wahrung der historischen und zu erhaltenden Eigenart des Ortes notwendig. Nur durch die Erhaltung bzw. die Wiederherstellung der sich verengenden bzw. erweiternden Straßenräume und das plötzliche Öffnen von Straßenengpässen auf den historischen Alten Marktplatz der Stadt Euskirchen kann die stadtgestalterische Besonderheit dieses Platzes mit seinen angrenzenden Straßen besonders herausgearbeitet und damit für den normalen Betrachter verständlich und erlebbar gemacht werden.

Eine entsprechende Satzung gem. BauO NW § 103 Abs. 1/6 wird zusammen mit dem Bebauungsplan beschlossen.

Der historische Stadtgrundriß bzw. die alte Parzellenstruktur sieht die Fortsetzung des Hauses Clev an dieser Ecke vor. Eine Bebauung dort entspricht dem historischen Zustand. Sie ist auch aus städtebaulichen Gründen wünschenswert, da sie den jetzt unbefriedigenden Platzabschluß infolge der Verbreiterung der einmündenden Rathausstraße nunmehr durch Heranrücken an die Südseite des Platzes wesentlich verbessert. Zum anderen schließt die Bebauung auf der Linie, auf der auf der Rathausstraße eine Baumreihe angelegt wurde.

Ähnliche Verengungen im Altstadtbereich finden sich auch in der Annaturmstraße, der Klosterstraße, der Vuvenstraße und der Mittelstraße. Der erhaltenswerten Eigenart des Kernstadtbereiches entspricht es also, daß geringere als die Mindest-



abstandsflächen aus der Abstandsflächenverordnung vorhanden sind. Die bei einer Bebauung entstehende Abstandsfläche von 6 m ist für einen evtl. erforderlich werdenden Anlieferverkehr breit genug.

Im Laufe der Jahrzehnte haben sich die planerischen Entscheidungen in Richtung einer verkehrsberuhigten Innenstadt verschoben. Zum Zeitpunkt des Beschlusses über den Abriß des Hauses an der Rathausstraße in den fünfziger Jahren führten noch 2 Bundesstraßen über den Alten Markt. Außerdem hatte dieser Platz noch lange im wesentlichen die Funktion eines Parkplatzes. Die unmittelbare Umgebung war mithin auf die verkehrlichen Belange städtebaulich auszurichten. All dies ist heute nicht mehr der Fall. Auch verlangt man heute nicht mehr nach schnurgeraden Baufluchten, sondern versucht bei städtebaulichen Neuplanungen im ständigen Wechsel zwischen Erweiterungen und Verengungen Raumbildungen in den Straßenzügen entstehen zu lassen.

Auch ein einfaches Verputzen der z.Z. roh dastehenden Brandwand an der Rathausstraße oder auch das kulissenmäßige Verkleiden mit einer Fachwerkattrappe kann nicht eine architektonisch und städtebaulich befriedigende Lösung für diesen wichtigen Eckpunkt im Stadtzentrum darstellen. Hier ist im Gegenteil eine ehrliche bauliche Ergänzung in gestalterischer Abstimmung mit dem Haus Clev nötig. Der zur Verfügung stehende Raum von ca. 3,50 m Breite bietet hierfür, wenn auch auf der schmalsten noch denkbaren Fläche eine vertretbare evtl. sogar reizvolle Möglichkeit.

Zu den vorgebrachten privaten Belangen der Nachbarn sind folgende Überlegungen angestellt worden:

Vertrauensschutzerwägungen stehen dem Anbau nicht entgegen. Im Laufe eines Vierteljahrhunderts ist es nicht nur möglich sondern auch wahrscheinlich, daß sich die Leitlinien planerischer Vorstellungen verändern. Als im Jahre 1957 die Stadt Euskirchen mit dem damaligen Besitzer den Vertrag abschloß, der die Umlegung regelte, ging man davon aus, daß auch im Stadtkern breite Durchgangsstraßen angelegt werden müßten.



Kopie Stadt Entsch. 1961

Für eine breite Straße stand das ehemalige Haus im Wege. So hat der Vorbesitzer der Stadt angeboten, ihr das Grundstück zu überlassen. Die Stadt hat ihm das Nachbargrundstück überschrieben und für das Haus eine Entschädigung gezahlt, jedoch mit dem Abriß so lange gewartet, bis er selbst sein neues Haus fertig errichtet hatte. So wurde das ehemalige Haus erst im Sommer 1961 abgerissen. Der Vertrauensschutz des Erben des ehemaligen Besitzers geht nicht so weit, die Stadt an planerischen Entscheidungen, die 27 Jahre früher gefällt worden sind, festzuhalten. Vom heutigen Besitzer kann auch nicht als Gesichtspunkt für einen Vertrauensschutz geltend gemacht werden, daß er auf einen jahrzehntelang bestehenden Familienbetrieb verweist. Schon die letzten Jahre vor dem Abriß wurde der in dem ursprünglichen Hause vorhandene Gaststättenbetrieb nicht von dem ursprünglichen Besitzer geführt, sondern von Pächtern und auch das nach der Umlegung neu erbaute Haus und seine Gaststätte werden nicht von der Familie des Erben sondern von Pächtern betrieben.

Eine Schädigung der Gewerbetreibenden in der Rathausstraße oder gar in der Kirchstraße ist nicht zu erwarten, zwar sind dann einzelne Geschäfte vom Markt aus nicht mehr direkt einsehbar, jedoch handelt es sich hier um den Innenstadtbereich, in dem Kunden umhergehen und sich nicht nur am Alten Markt aufhalten. Zudem ist in einer mittleren Stadt wie Euskirchen die Geschäftswelt gerade in der Innenstadt für die Kunden noch so überschaubar, daß durch eine bloße Sichtüberschneidung ein Geschäft nicht entscheidend an Attraktivität verliert. Des weiteren besteht für den Eigentümer die Möglichkeit, sein Lokal an der Rathausstraße im Rahmen einer Sondernutzung durch vor das Lokal gestellte Tische und Stühle evtl. wieder optisch ins Sichtfeld zu bringen. Ebenso könnten Geschäftsinhaber durch vorgezogene Ausstellungsvitrinen einen Blickfang für die Kunden bieten.

Der Gesichtspunkt der Anliegerbeiträge, die z.T. nutzlos aufgewendet worden seien, betrifft nur zwei Parteien. Da es sich



anteilmäßig um geringe Beträge handelt, ist deren Beeinträchtigung nicht so gravierend. Zudem käme eine freiwillige Erstattung der Beträge von 295,-- DM bzw. 331,-- DM an die beiden betroffenen Beitragszahler durch die Stadt in Frage.

Block: Vuvenstraße, Hoch-, Berliner- und Klosterstraße

Wesentliches Ziel in diesem Block ist die Schaffung eines inneren Erschließungshofes mit einigen Stellplätzen. Die rückwärtige Erschließung ist erforderlich, da Vuvenstraße, Klosterstraße und Berliner Straße als Fußgängerzone mit begrenzten Zufahrtsmöglichkeiten vorgesehen sind und auch die Hochstraße verkehrsberuhigt werden kann. Damit würde sich sonst das bereits heute bestehende Problem, zumindest für die Geschäftsinhaber, Zufahrts- und Parkmöglichkeiten zu sichern, verschärfen.

Eine erstrebenswerte rückwärtige Zufahrt für LKW's würde eine sehr breite und hohe Zufahrt (mit eingeschränkten Überbaumöglichkeiten) und einen großen Belieferungshof erfordern, wodurch die Eingriffe in die privaten Grundstücke wesentlich größer sein müßten. Darüber hinaus würden dringend benötigte Stellplätze entfallen. In der im Bebauungsplan festgesetzten Form ist neben den PKW's jedoch auch eine Befahrbarkeit für Lieferwagen möglich.



Die Grundstückstiefen sind sehr unterschiedlich- an der Hochstraße rund 45 m, an der Klosterstraße 20 m. Der neue, innere Hof wurde so angelegt, daß die kleinen Grundstücke an der Klosterstraße gar nicht und die Grundstücke an der Hochstraße nur unwesentlich berührt werden, ganz überwiegend wird für den Hof das Flurstück 459 in Anspruch genommen. Für die Flurstücke 442 und 445 soll über die Flurstücke 449 und 445 eine Zufahrt geschaffen werden. Das Teilstück dieser Zufahrt auf dem Flurstück 445 im Bereich der Ausstellungshalle der Firma Marzusch soll jedoch nicht als öffentliche Verkehrsfläche sondern als Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht ausgewiesen werden.

Die im Vorentwurf vorgesehene Zufahrt zu den Flurstücken 444 (Eckgrundstück Hotel/Restaurant) und 443 und der Zugang zu der auf dem Flurstück 438 gelegenen Apotheke hätten erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz erfordert die allein für diesen Zweck nicht zu rechtfertigen gewesen wären. Desgleichen wurde auf einen rückwärtigen Zugang zu den Neubauten an der Berliner Straße (Flurstücke 702-706) verzichtet, da die Gebäude aufgrund ihrer Grundrißgestaltung hierfür ungeeignet sind. Für die Wahl der Zufahrt zum geplanten Hof war die Baulücke an der Berliner Straße maßgebend. Der Abriß eines bestehenden Randgebäudes erschien demgegenüber nicht vertretbar.

Die Baugrenzen beschränken die rückwärtigen Baumöglichkeiten, wobei an der Hochstraße eine eingeschossige Bebauung bis in eine Tiefe von 25 m möglich ist. Auf dem dahinter liegenden Grundstücksteil sind an baulichen Einrichtungen nur Garagen zulässig.

Für die Randbebauung an der Berliner Straße besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 A. Er weist hier ein Mischgebiet aus mit einer GFZ von durchschnittlich 3,3. Von der Festsetzung als MI-Gebiet wurde abgegangen, da im Stadtkern weniger (nicht wesentlich störende) Gewerbebetriebe und stärker Handels- und Verwaltungsbetriebe vorgesehen werden sollen.

Die über den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung liegende GFZ wurde für die bereits bebauten Grundstücke und die Baulücke auf der Parzelle 461 beibehalten. Grund hierfür ist, daß im Stadtkern generell eine Verdichtung angestrebt wird, die an den oberen Grenzwerten der BauNVO liegt. Dies ist vertretbar, da gleichzeitig vor der Stadtmauer im Wallbereich ergänzende Grünflächen geschaffen werden (u.a. Bebauungsplan 34 b) als auch in den Baublocks ausreichende Freiräume gesichert werden. Hierzu kommen die Maßnahmen auf dem verkehrlichen Sektor (Verkehrsberuhigung im Stadtkern, Schaffung von Parkmöglichkeiten-Parkhäuser). Auch bei dem hier betroffenen Block sind insgesamt ausreichende Freiflächen gesichert, so daß ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu befürchten sind. Die hohen GFZ-Werte ergeben sich durch die Grundstücke, die eine Tiefe von weniger als 25 m haben. Eine den Werten des Bestandes entsprechende Nutzung ist auch anzustreben, da dieser Bereich (mit Ergänzung auf der Südseite) das Gegengewicht zum Gebiet um den Kaufhof bilden soll und praktisch

den Endpunkt der Geschäftsachse Berliner Straße darstellt. Die Übernahme der hohen GFZ-Werte des Bebauungsplanes 4 A dient darüberhinaus auch der Rechtssicherheit der Eigentümer und vermeidet evtl. Entschädigungsansprüche der Stadt.

Block: Neu-, Berliner-, Klosterstraße, Alter Markt

Auch in diesem Block ist eine 3-geschossige Randbebauung mit Satteldach vorgesehen, wobei das Erdgeschoß voll überbaut werden kann. Eine Ausnahme macht die Neubebauung am Alter Markt, wo die vor wenigen Jahren errichtete 4-geschossige Flachdachbebauung im Bebauungsplan berücksichtigt wurde.

3.2 Verkehrsfläche

Die Verkehrsfläche entspricht mit 2 Ausnahmen dem heutigen Zustand

- o an der Rathausstraße Ecke Alter Markt wurde die Verkehrsfläche zugunsten einer Anbaumöglichkeit an das Fachwerkhäus zur besseren Schließung der Randbebauung eingeengt (s. auch 3.1.2),
- o im Innenbereich des Blockes zwischen Vuvn- und Berliner Straße wurde ein neu geplanter, innerer Hof als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (näheres s. 3.1.3). Die Gesamtplanung für den Stadtkern Euskirchen ist bereits seit der "Vorbereitenden Gesamtplanung" von 1972 auf die Erhaltung und Funktionsverbesserung des Stadtkerns ausgerichtet. Dies soll durch eine weitgehende Verkehrsberuhigung erreicht werden. Mit der Beibehaltung der historischen Straßenfluchten ist verbunden, daß damit nur selten die notwendigen Abstandsflächen vor den Fenstern erreicht werden. Ein völliger Umbau des Stadtkerns zu

diesem Zweck wäre jedoch nicht realisierbar und wünschenswert. Die Unterschreitung der Mindestabstände ist darüberhinaus meistens weniger gravierend als in den Erdgeschossen überwiegend Geschäfte bestehen.

Eine gegenüber dem derzeitigen Zustand weitergehende Verengung durch einen Neubau ist nur an der Ecke Markt/Rathausstraße vorgesehen, wo jedoch auch die historische Situation - seit Anfang der 70er Jahre durch den Abbruch eines schmalen Fachwerkhauses empfindlich gestört - wiederhergestellt werden soll.

Die beibehaltenen Straßenprofile sind für das im "Gesamtaufbauplan Stadtkern" vorgesehene Straßensystem ausreichend. Sie können großenteils als Fußgängerzone oder verkehrsberuhigte Zonen umgebaut werden. Die endgültige Funktion der Hochstraße kann z.Zt. noch nicht angegeben werden. Langfristig können verkehrsberuhigende Maßnahmen auch hier nicht ausgeschlossen werden.

3.3 V e r s o r g u n g s f l ä c h e n

Die bestehende Trafostation im Block an der Baumstraße ist als Versorgungsfläche berücksichtigt.

3.4 S o n s t i g e F e s t s e t z u n g e n

3.4.1 Traufhöhe

Um eine Anpassung der Neubebauung an die bestehende Bebauung zu erreichen, ist die Festsetzung der Geschößzahl wegen unterschiedlicher Geschößhöhen bzw. Erdgeschößhöhen teilweise nicht ausreichend. Daher wurde zusätzlich die Traufhöhe mit max. 10 m festgesetzt, wobei zur besseren Anpassung an die Nachbarbebauung eine Überschreitung von 1,0 m zugelassen werden kann.

3.4.2 Leitungsrechte

Zur Versorgung der Trafostation im Block an der Baumstraße sind Elektrokabel über das Flurstück 391 geführt. Sie sind als mit einem Leitungsrecht zugunsten der RWE zu belastende Fläche ausgewiesen. Die Führung der Zufahrt über diese Fläche ist nicht möglich, da für die infrage kommenden Lkw's die engen Kurven zum Trafo nicht möglich sind.

3.4.3 Geh- und Leitungsrechte

Die Arkaden der Bebauung an der Berliner Straße einschließlich ihrer geplanten Fortführung zur Klosterstraße hin sind als mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

3.4.5 Sanierungsgebietsgrenze

Die Grenze des festgesetzten Sanierungsgebietes ist gemäß § 10 StBauFG im Bebauungsplan, zur besseren Erkennbarkeit auch im Übersichtsplan, dargestellt.

3.4.6 Gemeinschaftsstellplätze

Im Innenbereich des Blocks Vuvenstraße/Berliner Straße sind innerhalb des Erschließungshofes liegende Stellplätze als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Hierdurch sollen-zumindest teilweise- entstehende Stellplatzverfluhtungen im Rahmen von Um- und Neubauten an der Berliner Straße Kloster- und Vuvenstraße abgelöst werden können. In erster Linie sind sie für das auf dem Flurstück an der Berliner Straße vorgesehene Gebäude gedacht.

Die Zugehörigkeit der Gemeinschaftsstellplätze zum MK-Gebiet ermöglicht eine Berücksichtigung dieser Flächen bei der GRZ- GFZ-Berechnung.

Realisierung soll im Rahmen der Sanierung durch die Stadt erfolgen.

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.

4.2 B o d e n o r d n u n g

Zur Bodenordnung sind folgende Maßnahmen notwendig: Erwerb der für den Erschließungshof im Block Vuven-, Berliner Straße vorgesehenen öffentlichen Verkehrsfläche. Teile der Grundstücke 459, 445 und 458 sowie 438 mit insgesamt rd. 950 m².

Die Bodenordnungsmaßnahmen werden im Rahmen der Sanierung durchgeführt.

4.3 O r d n u n g s m a ß n a h m e n

Für den Erschließungshof (s. 4.2) sind einige im Plan gekennzeichneten Gebäude (überwiegend Schuppen) abzureißen. Dies erfolgt im Rahmen der Sanierung.

4.4 S o z i a l e M a ß n a h m e n

Die Realisierung des Bebauungsplanes greift nicht in Betriebe oder die Wohnsituation ein. Daher sind soziale Maßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich.

5. KOSTEN UND FINANZIERUNG

5.1 K o s t e n

Maßnahme	Kosten gesamt	(DM Gemeinde)
Grunderwerb 1070 m ²	800.000	
Entschädigung		
Herstellung der Verkehrsfläche	300.000	

5.2 F i n a n z i e r u n g

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 7.11.1984



(Wolf Bauer)
Bürgermeister

Gesehen!
E. W. den 7.11.1984
Der Bürgermeister
[Signature]