

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 34 c - 1. Änderung der Stadt Euskirchen
Ortsteil Euskirchen

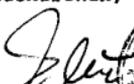
Im Bebauungsplan Nr. 34 c wurde an der Rathausstraße/Ecke Alter Markt ein Anbau an das Fachwerkhaus Clev festgesetzt. An dieser Stelle wurde Anfang der 60er Jahre ein Fachwerkhaus zum Zwecke der Straßenverbreiterung abgebrochen. Durch den vorgesehenen Anbau an das Fachwerkhaus Clev soll der heutige städtebaulich unbefriedigende Zustand mit dem unglücklich proportionierten "Resthaus", der nackten Giebelwand und der großen Lücke in der Randbebauung bereinigt werden. Auch läßt die heutige Verkehrsführung in der Innenstadt, die Rathausstraße dient nur noch dem Fußgänger- und Anlieferverkehr, eine Verschmälerung der Rathausstraße an dieser Stelle auf 6 m zu. Hierdurch wird zwar die nach § 6 Landesbauordnung erforderliche Abstandsfläche unterschritten. Dies wird jedoch zur Wahrung der historischen und zu erhaltenden Eigenart dieses Bereiches erforderlich. Nur durch die Erhaltung bzw. die Wiederherstellung der sich verengenden bzw. erweiternden Straßenräume und das plötzliche Öffnen von Straßenpässen auf dem historischen Alten Markt der Stadt Euskirchen kann die stadtgestalterische Besonderheit dieses Platzes mit seinen angrenzenden Straßen besonders herausgearbeitet und damit für den Normalbetrachter verständlich und erlebbar gemacht werden.

Für den vorgesehenen Anbau an das Fachwerkhaus Clev wurde entlang des Alten Marktes eine Baulinie und an der Rathausstraße eine Baugrenze festgesetzt. Entsprechend § 6 Abs. 15 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen können durch zwingende Festsetzungen in einem Bebauungsplan - Baulinien - die sonst erforderlichen Abstandsflächen unterschritten werden.

Zur Verwirklichung der eingangs geschilderten städtebaulichen Absichten der Stadt in diesem Bereich soll nunmehr anstelle der im Bebauungsplan Nr. 34 c entlang der Rathausstraße festgesetzten Baugrenze eine Baulinie festgesetzt werden.

Durch die vorgesehene Planänderung entstehen keine zusätzlichen Kosten.

Euskirchen, den 17. Juli 1986


(Wolf Bauer)
Bürgermeister



Gesehen:
Köln, den 3. 10. 86
Der Regierungspräsident
im Auftrage:



Auszug aus der Begründung für die Festsetzungen im Bebauungsplan 34 c
Bereich Rathausstraße

hier: Anlage und Bestandteil der Begründung zur 1. Änderung des
Bebauungsplanes 34 c

An der Südecke zum Alten Markt hin ist Anfang der 60-er Jahre ein Fachwerkhäus 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 Fachwerkhäus 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.

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

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.

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.