

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan 50 a A der Stadt Euskirchen -Ortsteil Euskirchen-

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist ein Teil des Stadtkernes von Euskirchen und wird begrenzt durch die Neustraße, die Nordwestgrenze der Parzelle 192, Flur 32, die Mühlbachstraße, die Ostgrenze der Parzellen 194, 204 und 426, Flur 32, die Kalkstraße, die Straße Am Kahlenturm, einen Teil der alten Stadtmauer im Zuge des Kessenicher Torwall und die Mittelstraße.

Eine Liste der Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ganz oder teilweise liegenden Flurstücke liegt bei.

2. Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Euskirchen beabsichtigt, im Bereich des Bebauungsplanes die Errichtung eines Kaufhauses zu ermöglichen. Da das bestehende Ortsrecht -rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 50 a - diese Absicht nicht zuläßt, ist die Neuaufstellung eines Planes notwendig geworden. Gleichzeitig erfordert die städtebauliche Konzeption die Einbeziehung eines Teiles des Durchführungsplanes Nr. 5 und die Erweiterung des Plangebietes bis zur Straßenkreuzung Neustraße - Mittelstraße, um die beabsichtigte Umformung dieses Stadtkernbereiches zu ermöglichen.

Die städtebauliche Konzeption für das Plangebiet wurde entwickelt aufgrund einer Untersuchung des Stadtkernes im Rahmen der vorbereitenden Entwicklungsplanung. Dabei wurde vorgeschlagen, die Bereiche mit Kernstadtfunktion, insbesondere die Zonen des Einzelhandels, in angemessener Weise qualitativ und quantitativ so zu erweitern, daß die Attraktivität des Stadtkernes

verstärkt wird. Die heute vorhandene Hauptgeschäftszone im Zuge von Bahnhofstraße - Neustraße - Markt - Rathaus - Martinskirche soll ergänzt werden durch den bereits in der Umformung befindlichen Bereich Berliner Straße - Klosterstraße und deren Fortsetzung - die Neustraße kreuzend - bis hinein in den Bereich Spiegelstraße. Die Unterbringung eines Kaufhauses südwestlich der Spiegelstraße ist ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Konzeption des Stadtkernes; die rechtlichen Voraussetzungen für die Anlage von Einrichtungen mit Kernstadtfunktionen auf dem Gelände des ehemaligen Marienhospitals, gleichsam als Gegenpol zum Bereich Spiegelstraße sollen zu einem späteren Zeitpunkt geschaffen werden.

Die Qualität der Einkaufsbereiche soll durch die Anlage von reinen Fußgängerzonen im Stadtkern angehoben werden. Voraussetzung dafür sind rückwärtige Andienungsmöglichkeiten für die vorhandenen und zu errichtenden Gebäude. Die Funktion der Andienung übernehmen im Plangebiet Teile der Mittelstraße und der Mühlbachstraße.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Bauflächen

Sämtliche Bauflächen sind entsprechend der Lage innerhalb des Stadtgebietes als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Die festgesetzte hohe Ausnutzung wird damit begründet, daß es sich um den eigentlichen City-Bereich der Stadt Euskirchen handelt. Zum anderen ist darauf hinzuweisen, daß der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan 50 a ebenfalls die seinerzeit höchstzulässige Ausnutzung zum Inhalt hatte. Weiterhin handelt es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet gemäß § 17 (8) BauNVO, so daß eine Überschreitung der zulässigen Ausnutzung auf das einzelne Baugrundstück bezogen z.T. erforderlich sein wird, um den beabsichtigten städtebaulichen Aufbau zu ermöglichen.

Auf dem Gelände zwischen Spiegelstraße, Am Kahlenturm, Kessenicher Torwall und Mittelstraße ist im Zusammenhang mit anderen Einrichtungen ein Parkhaus vorgesehen, in dem der gesamte ruhende Verkehr, der aus dem Plangebiet resultiert, untergebracht werden soll.

3.2 Verkehrsflächen

Das verkehrliche Erschließungssystem für den Individualverkehr basiert auf der Untersuchung des Stadtkerngebietes im Zusammenhang mit der vorbereitenden Entwicklungsplanung. Danach erfolgt die Erschließung des Plangebietes im wesentlichen durch eine Straßenschleife im Zuge der Mittelstraße, Spiegelstraße und Am Bollwerk. Dieser Straßenzug ist eingehängt in die geplante innere Ringstraße, die den gesamten Stadtkern umschließt. Als Stichstraße mit Wendemöglichkeit sind Teilabschnitte der Mittelstraße und der Mühlbachstraße als reine Andienungsstraßen vorgesehen und an die o.a. Straßenschleife angebunden. Die Straße Am Kahlenturm soll zur Vermeidung unübersichtlicher Verkehrsverhältnisse ihre Einmündung in die Spiegelstraße verlieren und dafür im Bereich des "Kahlenturm" eine Wendemöglichkeit erhalten.

Der gesamte ruhende Verkehr soll in dem unter 3.1 beschriebenen Parkhaus untergebracht werden.

3.3 Grünflächen

Südwestlich der alten Stadtmauer ist ein ca. 12,0 m breiter Grünstreifen ausgewiesen.

Im Zuge der Stadtkernsanierung soll die ehemalige Stadtmauer so zur Geltung gebracht werden, daß die historische Entwicklung der Stadt deutlich gemacht werden kann. Dafür wird soweit als möglich die Anlage eines die Stadtmauer begleitenden Grüngürtels angestrebt.

4. Maßnahme zur Ver- und Entsorgung

4.1 Entwässerung

Durch die teilweise Aufhebung der Mühlbachstraße im Bereich des geplanten Kaufhauses wird die Verlegung des verrohrten Mühlbaches erforderlich. Dasgleiche gilt für die vorhandene Kanalleitung

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Euskirchen und ist ausreichend. Die vorhandenen Rohrleitungen in der Mühlbachstraße zwischen Neustraße und Spiegelstraße müssen durch die teilweise Aufhebung der Mühlbachstraße außer Betrieb genommen werden.

4.3 Elt. Versorgung

Die am Rande der Spiegelstraße vorhandene Elt.-Station Lückerath muß aufgegeben werden. Entsprechende Ersatz-Stationen müssen erdgeschoßig in der vorgesehenen Bebauung untergebracht werden.

4.4 Gas-Versorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Gas erfolgt durch die Gasversorgungsgesellschaft m.b.H., Euskirchen. Sofern Rohrleitungen in der vorhandenen Mühlbachstraße verlegt sind, müssen diese wegen der teilweisen Aufhebung der Straße entfernt werden.

4.5 Fernmelde-Versorgung

Die in der Mühlbachstraße verlegten Fernmeldekabel müssen wegen der teilweisen Aufhebung dieser Straße außer Betrieb genommen werden.

5. Maßnahme zur Bodenordnung und Kosten für die Gemeinde

5.1 Bodenordnung

Zur Verwirklichung der innerhalb des Plangebietes angestrebten städtebaulichen Maßnahmen wird das gesamte Bebauungsplangebiet durch Satzung gemäß dem Städtebauförderungsgesetz als Sanierungsgebiet förmlich festgesetzt werden.

Mit der Durchführung der Sanierung wird die Stadt eine Trägergesellschaft beauftragen.

5.2 Kosten

Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden Kosten in Höhe von ca. 12 Mill. DM entstehen.

Davon entstehen:

1. 1.142.000,-- DM auf die Erschließung
2. 7.630.000,-- DM auf den Grunderwerb und die Gebäudeentschädigung
3. 820.000,-- DM auf den Abbruch
4. 2.370.000,-- DM auf sonstige Entschädigungen
z.B. Ersatzwohnungen, Umzugskosten,
Verlagerungen u.a.

Euskirchen, den 28.6.1971


(Jac. Kleinertz)
Bürgermeister

~~Euskirchen~~
Kittl, den 3. 8. 1972
Der ...

Krell