

## B e g r ü n d u n g

für den Bebauungsplan Nr. 52 a B (2. Planänderung) der Stadt Euskirchen - Ortsteil Euskirchen -; Bereich zwischen Elsa-Brandström-Straße, Dr.-Friedeberg-Straße und Gottfried-Disse-Straße

Die 2. Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 52 a im oben bezeichneten Teilbereich wird erforderlich, da aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke heute nicht möglich ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes basieren auf Wohnbedürfnissen, der Versorgungssituation mit Wohnungen und städtebaulichen Anschauungen, die aus der Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes vor 12 Jahren stammen. Die inzwischen grundsätzlich geänderte Situation auf dem Wohnungsmarkt macht heute eine Realisierung dieser Planungen unmöglich, selbst unter Berücksichtigung der Tatsache, daß die Erschließungsanlagen in diesem Bereich zum größten Teil bereits durchgeführt sind.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Anpassung der Festsetzungen an die heute vorliegenden Bedürfnisse und wirtschaftlichen Gegebenheiten. Hierauf zielt auch der Antrag des Grundstückseigentümers.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den fraglichen Bereich an der Dr.-Friedeberg-Straße eine dreigeschossige Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern fest. Im westlich anschließenden Bereich, zur Elsa-Brandström-Straße hin, sieht der Bebauungsplan eine eingeschossige Flachdachbebauung in geschlossener Bauweise mit einer Erschließung über nichtbefahrbar Wohnwege vor.

Der neue Bebauungsvorschlag sieht für den gesamten Bereich eine Einfamilienhausbebauung vor. Diese ist an der Dr.-Friedeberg-Straße zum größten Teil als zweigeschossige Reihenhausbebauung geplant. Im westlich anschließenden Bereich sind eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausbaubarem Dachgeschoß in offener Bauweise vorgesehen, die über befahrbar Wohnwege erschlossen sind und die jeweilige Garage auf dem Hausgrundstück selbst haben.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Dr.-Friedeberg-Straße und die Elsa-Brandström-Straße. In Abänderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 52 a soll die Dr.-Friedeberg-Straße mit einem Wendehammer enden und nicht in die Gottfried-Disse-Straße einmünden. Ebenfalls in Abänderung des z.Z. geltenden Planes soll die Elsa-Brandström-Straße in die Gottfried-Disse-Straße einmünden. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß einerseits der Einmündungsbereich der Gottfried-Disse-Straße in die Münstereifeler Straße nicht durch die zusätzliche Verkehrsbelastung aus der Dr.-Friedeberg-Straße übergebühr belastet wird. Die Öffnung der Elsa-Brandström-Straße zur Gottfried-Disse-Straße soll andererseits gewährleisten, daß der Ziel- und Quellverkehr aus dem Wohngebiet zwischen Gottfried-Disse-Straße und Dr.-Friedeberg-Straße über genügende Zu- und Abflußmöglichkeiten verfügt. Die befahrbaren Wohnwege, die von der Elsa-Brandström-Straße ausgehen, dienen der Erschließung der Einzelgrundstücke und sollen lediglich im Einbahnverkehr für Anlieger geöffnet sein.

Hierdurch soll sichergestellt werden, daß die eigentliche Wohnzone von Verkehrsemissionen entlastet wird, und ein ruhiger Wohnbereich gewährleistet ist.

Das in dem neuen Bebauungsvorschlag vorgesehene Netz von Verkehrsstraßen und Wegen entspricht im wesentlichen dem des z.Z. rechtskräftigen Bebauungsplanes 52 a, wie es im Umlegungsverfahren parzelliert ist. Änderungen ergeben sich lediglich in den oben beschriebenen Einmündungsbereichen in die Gottfried-Disse-Straße und in der Ergänzung um notwendige Wendeanlagen. Die Ausbaubreiten der Dr.-Friedeberg-Straße und der Elsa-Brandström-Straße wurden auf das notwendige Maß von 8 m bzw. 10 m reduziert. Die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen bleiben von der vorgeschlagenen Bebauungsplanänderung unberührt.

Euskirchen, den 6. Juli 1977

*Josef Schlösser*  
(Josef Schlösser)  
Bürgermeister