

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 58 1. Änderung
der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen**

INHALT:

1.0 Anlass und Ziel

2.0 Bisheriges Verfahren

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

3.2 Gebietsentwicklungsplan

3.3 Flächennutzungsplan

3.4 Vorhandener Bebauungsplan

4.0 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Verkehrsflächen / ergänzende Festsetzungen

4.2 Planungsrecht

5.0 Umweltbericht

6.0 Kennzeichnung und Hinweis

7.0 Auswirkungen

1.0 Anlass und Ziel

Im Rahmen der Zielsetzungen des integrierten Handlungskonzeptes, welches für das Bahnhofsumfeld der Stadt Euskirchen entwickelt wurde, ist die Stärkung der Innenstadt als Einkaufszentrum von besonderer Bedeutung. Gemäß dem Einzelhandelsgutachten aus dem Jahre 1998/99 wird insbesondere der Bereich entlang der Veybachstraße (KaufhausTeitge/ehemaliges Sanitätsdepot) als Standort favorisiert.

Ziel ist die Errichtung eines Einkaufszentrums zur Stärkung der Innenstadt am Rand der Fußgängerzone.

Die Veybachstraße ist zur Zeit nur bis zum Wendehammer unterhalb der Kaufhausüberbauung aus Richtung Gerberstrasse befahrbar.

Der Bebauungsplan Nr.58 setzt hier " Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung

"Fußgängerzone "fest. Diese Festsetzung soll durch die Änderung des Bebauungsplanes entfallen und in "Verkehrsfläche" umgewandelt werden.

Somit wird der Handlungsspielraum für die weitere Entwicklung der Veybachstraße größer. Diese neue Voraussetzung ist zudem Grundlage zur Realisierung unterschiedlicher Alternativen, z.B. eine durchgehende Öffnung der Veybachstraße und verkehrsberuhigter Ausbau sowie Neuordnung des ruhenden Verkehrs. Letztlich haben diese Maßnahmen das Ziel, eine bessere und direkte Erreichbarkeit der Innenstadt zu gewährleisten, die Bahnhofstrasse zu entlasten und das Gesamtumfeld städtebaulich aufzuwerten.

Insgesamt wird die Verkehrsfläche zum einen um 3 m, auf eine Länge von ca. 105 m, zum anderen in einem kleinen Teilbereich um ca. 5 m max. reduziert. Dies erfolgt in Abstimmung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 76, 4. Änderung, der hier Arkaden sowie überbaubare Fläche im Erdgeschoss festsetzt.

2.0 Bisheriges Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat in seiner Sitzung am 28.02.2002 die Änderung des Bebauungsplanes Nr.58, Ortsteil Euskirchen, beschlossen.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung wurde gem. § 3 (1) BauGB am 14. 5.2002 in einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 29.5.2002 für die Dauer eines Monats durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 3.2.2004 bis 3.3.2004 durchgeführt.

Die erneute Auslegung gem. § 3 (3) BauGB wurde in der Zeit vom 23.3.2004 bis 23.4.2004 durchgeführt.

In Abstimmung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 76, 4.Änderung wurde der Bebauungsplan nochmals modifiziert. Es erfolgt eine Reduzierung der Verkehrsfläche um 3.50 m, in einem Teilbereich um ca. 5.0 m, der räumliche Geltungsbereich wird entsprechend angepaßt.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

~~Das Plangebiet wird begrenzt durch die Bahnhofstraße, Veybachstraße und die Grundstücke, Gemarkung Euskirchen, Flur 40, Flurstücke 550, 557 und 64.~~

Das Plangebiet wird befindet sich im Bereich der Veybachstraße und wird durch die Bahnhofstraße sowie den südlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.76, 4 Änderung begrenzt.

Die verbindliche Abgrenzung des Änderungsbereiches ergibt sich aus dem Plan.

3.2 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, aus dem Jahre 1984 weist für den Änderungsbereich **Wohnsiedlungsbereich** aus.

Der Gebietsentwicklungsplan wird derzeit überarbeitet. Der GEP-Entwurf weist für das Plangebiet **Ansiedlungsbereich** (ASB) aus.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame sowie auch der neu aufgestellte Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt für den Geltungsbereich **gemischte Baufläche** dar.

3.4 Vorhandener Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 58 der Stadt Euskirchen setzt den Änderungsbereich derzeit als **„Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerzone“** und **„Straßenverkehrsfläche“** fest. Der Veybach ist in diesem Bereich überdeckt.

4.0 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Verkehrsflächen / ergänzende Festsetzungen

~~Die im Bebauungsplan Nr. 58 dargestellte Verkehrsfläche bleibt in Ihren Maßen und Führung unverändert.~~

Die im Bebauungsplan Nr. 58 dargestellte Verkehrsfläche wird in Anpassung an den Bebauungsplan Nr.76, 4. Änderung entsprechend reduziert. Die Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ entfällt.

4.2 Planungsrecht

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.58 werden durch den Hinweis auf humose Bodenschichten und der damit verbundenen Beachtung entsprechender Bauvorschriften ergänzt.

5.0 Umweltbericht

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge von hoher Bedeutung. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden bzw. vermindert werden, eine Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität soll durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.58 ist kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB beigelegt, da umweltrelevante Belange nicht beeinträchtigt werden.

6.0 Kennzeichnung und Hinweis

6.1 Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt in einem Auengebiet, indem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche liegt und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

Aufgrund dieser Baugrundverhältnisse ist das Plangebiet als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" und der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

6.2 Kampfmittelräumung

Da der Planbereich in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet liegt, kann eine Kampfmittelfreiheit nicht bestätigt werden.

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle/Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln zu verständigen.

7.0 Auswirkungen

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 58 sind verkehrliche Auswirkungen zu erwarten. Eine durchgängige Befahrbarkeit der Veybachstraße oder auch eine Einbahnführung bewirken eine bessere und direkte Erreichbarkeit der Innenstadt. Zudem würden Alleestraße, Hochstraße - zwischen Veybachstraße und Alleestraße - und Bahnhofstraße verkehrlich entlastet.

Eine Beeinträchtigung der Fußgänger vom Bahnhof in Richtung Fußgängerzone kann durch entsprechende Gestaltung der Querungsbereiche vermieden werden.

Euskirchen, den 22.12.2004

Dr. Friedl
Bürgermeister

Der unterstrichene Text wurde nach der öffentlichen Auslegung ergänzt bzw. geändert.

