

B e g r ü n d u n g

Zum Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Euskirchen, Ortsteil Euskirchen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich zwischen der Kölner Straße, der Emil-Fischer-Straße, der Erftstraße, einem Teilbereich östlich der Erft, der Vom-Stein-Straße und der Görresstraße. Es handelt sich um den Planbereich des Durchführungsplanes Nr. 28 der mit seinen Änderungsbereichen und zwar die Bebauungspläne 28 A - 1. Planänderung, 28 C - 3. Planänderung und 28 D - 4. Planänderung nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 86 als aufgehoben gilt.

2. Zweck des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich um einmal ein einheitliches Planungsrecht für diesen Bereich zu schaffen aber auch um die planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Bereich der zwischenzeitlich rechtswirksam gewordenen 7. Flächennutzungsplanänderung anzupassen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Baugebiete

Der Bebauungsplan weist aufbauend auf dem alten Ortsrecht und den Darstellungen im Flächennutzungsplan entlang der Hauptverkehrsstraßen und im angrenzenden Bereich an den Schlachthof überwiegend als Mischgebiet aus. Für die Wohnhausbebauung an der Erftstraße und am Keltenring werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt und für die Wohnhausbebauung an der Vom-Stein-Straße und der Hardenbergstraße reines Wohngebiet. Der Bereich des Schlachthofes ist als Gewerbegebiet ausgewiesen, das jedoch wegen der im Einwirkungsbereich vorhandenen Wohnhausbebauung so in der Nutzung eingeschränkt ist, daß nur der Schlachthof im derzeitigen Bau- und Nutzungsumfang ausnahmsweise zulässig ist. Bei betriebsnotwendiger Erweiterung muß die immisionsschutztechnische Unbedenklichkeit nachgewiesen werden. Für die Festsetzung dieses Gewerbegebietes bedarf es jedoch noch einer Änderung des Flächennutzungsplanes. Eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Bereich des Wohn- und Geschäftshauses Keltenring 33 und für das anschließende städtische Wohnhaus Keltenring 35 erforderlich. Hier soll anstelle von Wohnbaufläche gemischte Baufläche vorgesehen werden. Dieses Änderungsverfahren wird als sogenanntes Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch) durchgeführt.

3.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Plangebiet liegen größere Flächen für den Gemeinbedarf, die entsprechend ihrer Nutzung mit der Zweckbestimmung Schule (Emil-Fischer-Gymnasium, Hauptschule Nord, Grundschule Hermann-Joseph-Schule und Landwirtschaftsschule), sportliche Zwecke (Hallenbad und Sporthallen) und soziale Zwecke (Kindergarten Kölner Straße) festgesetzt worden sind.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 17 Baunutzungsverordnung konnte bis auf 2 kleinere Bereiche eingehalten werden. An der Ecke Kölner Straße/Emil-Fischer-Straße wurde im Bereich der festgesetzten 3- bis 4-geschossigen Bebauung, die Geschoßflächenzahl von 1,1 auf 1,2 erhöht. Dies wurde erforderlich, da Teilstücke dieser Grundstücke für die Erweiterung der Sportanlage benötigt werden. An der Ecke Keltenring/Erftstraße wurde im Bereich der festgesetzten 5-geschossigen Bauweise die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl entsprechend dem derzeit geltenden Ortsrecht im Bebauungsplan Nr. 25 A mit 0,5 bzw. 2,0 festgesetzt.

3.4 Grünflächen

Das Erftstadion wurde mit seinen vorgesehenen Erweiterungsflächen im rückwärtigen Bereich Keltenring/Kölner Straße als öffentliche Grünfläche mit der Zweckwidmung Sportplatz ausgewiesen. Für den Bereich des Erftstadions mit anschließender Bebauung am Keltenring und Kölner Straße wurde ein schallschutztechnisches Gutachten erstellt. Nach diesem Gutachten werden aufgrund der Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen im Erftstadion durch den beabsichtigten Spielbetrieb in erster Linie sonn- und feiertags die Immissionsrichtwerte an den angrenzenden Wohngebäuden am Keltenring überschritten. An dem im Mischgebiet gelegenen Wohn- und Geschäftshaus Keltenring 33 sowie an den im allgemeinen Wohngebiet gelegenen Wohnhäusern wird es erforderlich, die Anwohner vor Lärmeinwirkungen über den Richtwerten in ihren Wohnungen sowie in Gärten und Freiraumbereichen zu schützen. Der Schallschutz wird durch aktive Lärmschutzmaßnahmen auf dem Stadiongelände sichergestellt. Diese müssen an die Ostseite des Hauptplatzes gelegt werden, entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan. Für die südlich der Stadionanlage gelegene Bebauung an der Emil-Fischer-Straße in einem Mischgebiet werden keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte erwartet, wobei die Ballfanggitter insbesondere an dem Nebenplatz so konstruiert und befestigt werden müssen, daß durch das Aufprallen eines Balles keine extreme Pegelspitzen über dem mittleren Geräuschpegel entstehen. Es werden gummigelagerte Befestigungsmittel empfohlen, wobei lose Berührungspunkte aufeinanderliegender Metallteile vermieden werden müssen.

Der Bereich des Erftgrünzuges wurde als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. In diesem Grünzug liegt eine Kleingolfanlage und der Turnierplatz des Reitervereins Euskirchen-Enzen. Beide Flächen stehen im Eigentum der Stadt. Der Schießstand der allgemeinen Schützengesellschaft an der Erftstraße, der ebenfalls im Erftgrünzug liegt, oder als private Grünfläche mit der Zweckwidmung Parkanlage ausgewiesen. Das städtische Freibad, auch im Erftgrünzug gelegen, wurde als öffentliche Grünfläche mit der Zweckwidmung Freibad festgesetzt.

3.5 Verkehrsflächen

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen entsprechen den derzeitigen Ausbaubreiten der Straßen. Im Einmündungsbereich des Keltenringes in die Kölner Straße ist an der Westseite des Keltenringes zur besseren Anbindung an die Kölner Straße eine Straßenverbreiterung festgesetzt.

3.6 Wasserflächen

Die Erft wurde als Wasserfläche festgesetzt unter Darstellung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes. Anbauten im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind nicht vorgesehen. Im Plangebiet liegen 2 Grundwassermeßstellen, die nachrichtlich übernommen wurden.

3.7 Bodendenkmale

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - an der Emil-Fischer-Straße ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege eine Nekropole der sogenannten Urnenfelderkultur bekannt. Da hier mit weiteren Bodenfunden gerechnet werden kann, wurde der Bereich nachrichtlich in den Bebauungsplan eingetragen. In den Plantext wurde der Hinweis aufgenommen, daß bei Bodenbewegungen austretende Bodenfunde dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege zu melden sind.

4. Maßnahmen der Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist kanalisiert und an die Kläranlage Kessenich angeschlossen.

5. Kosten und Finanzierung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Es fallen daher keine Kosten für den Kanal- und Straßenausbau an. Durch den vorgesehenen Umbau des Erftstadions entstehen Kosten in Höhe von ca. 4 Mio. DM.

Euskirchen, den 17. 12. 1987


(Wolf Bauer)
Bürgermeister

