

STADT EUSKIRCHEN

BEGRÜNDUNG

ZUM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 59
ORTSTEIL EUSKIRCHEN
2. ÄNDERUNG**

FÜR DIE AUSLEGUNG

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 59, 2. ÄNDERUNG DER STADT EUSKIRCHEN, ORTSTEIL EUSKIRCHEN

1. Grundlage und bisheriges Verfahren

Grundlage der Bebauungsplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 20.12.1996 (BGBl. I. S. 2049).

Der Umwelt- und Planungsausschuß der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung vom 05.09.1995 beschlossen, den Bebauungsplanes Nr. 59, Ortsteil Euskirchen, 1 Änderung, erneut zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 wurde am 05.09.95 gefaßt.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 28.10.1996 durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 28.2.97 bis 29.5.97 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.09.97 bis 21.10.97 durchgeführt.

2. Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet liegt in der Kernstadt von Euskirchen. Es wird begrenzt vom Kirchwall im Norden und der Baumstraße im Süden.

Auf dem Gelände befindet sich heute ein öffentlicher Parkplatz, der teilweise vom Kirchwall und teilweise von der Baumstraße aus erschlossen wird.

Der rechtskräftige Bebauungsplan, 1. Änderung sieht für das Gebiet die Errichtung eines Parkhauses am Kirchwall vor. Da der Bau eines Parkhauses an dieser Stelle nicht mehr weiter verfolgt wird, soll die Fläche für eine Wohn- und Gewerbenutzung zur Verfügung gestellt werden.

Durch die unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum von Euskirchen bietet das Plangebiet attraktive Entwicklungsmöglichkeiten für Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen sowie für Wohnstandorte.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes umfaßt ca. 3.700 qm und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden vom Kirchwall
- im Osten von den Flurstücken 269, 270 und 275
- im Süden von der Baumstraße
- im Westen von den Flurstücken 275, 608, 290, 289, 288 und 282.

Im einzelnen ergibt sich der Geltungsbereich aus der zeichnerischen Festsetzung.

4. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

4.1 Landesplanerische Vorgaben

4.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Die Stadt Euskirchen ist im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (Teil A) als Mittelzentrum in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur dargestellt. Ferner liegt Euskirchen an einer großräumigen Entwicklungsachse (Trier- Köln) von europäischer Bedeutung.

4.1.2 Gebietsentwicklungsplan (GEP - Stand 1984)

Der Gebietsentwicklungsplan stellt Euskirchen aufgrund der zentral-örtlichen Bedeutung und der Lage im Nahverkehrsnetz als standortbegünstigter Wohnsiedlungsbereich dar, dem Vorrang bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur einzuräumen ist.

Der zentrale Wohnsiedlungsbereich des Mittelzentrums erreicht nach Größenordnung und Dichte die Dimension einer vollständigen Grundversorgungseinheit.

Die Stadt Euskirchen ist in Bezug auf die Pendlerbeziehungen bereits stark auf das Oberzentrum Köln ausgerichtet. Die Stadt nimmt aber gleichwohl eine bedeutende Arbeitsmarktfunktion für die Gemeinden der Nordeifel wahr, obwohl sie dafür peripher liegt.

Auf die Wohnsiedlungsbereiche Euskirchen, Mechernich und Schleiden sollen die mittelzentralen Einrichtungen konzentriert werden.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen weist für das Plangebiet gemischte Bauflächen (M) aus.

4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 59 einschließlich der 1. Änderung ist rechtskräftig. Der Bebauungsplan, 1. Änderung weist für den Geltungsbereich der 2. Änderung entlang der Baumstraße MK-Gebiet mit einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 2,0 aus.

Für den gesamten nördlichen Bereich ist ein Kerngebiet mit der Nutzung "Parkhaus" festgesetzt. Die zulässige GRZ beträgt 1,0, die GFZ 3,0.

Weiterhin ist entlang des Kirchwalls eine 3,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellt.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung wird heute überwiegend als öffentlicher Parkplatz genutzt. Die Anlage befindet sich auf zwei verschiedenen Geländeebenen.

Die Erschließung des Parkplatzes erfolgt für den südöstlichen Bereich von der Baumstraße aus. Auf dieser Ebene werden ca. 50 öffentliche Stellplätze angeboten.

Vom Kirchwall aus werden über eine Rampe ca. 25 Stellplätze erschlossen. Die Fläche liegt ca. 60 cm höher als die Parkplatzzfläche an der Baumstraße.

Eine Fahrverbindung zwischen den Ebenen besteht nicht.

Neben dem Parkplatzgelände umfaßt der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung noch die Grundstücke der Wohngebäude Kirchwall 16 und Baumstraße 27 sowie einen Garagenhof an der Baumstraße.

Entlang des Kirchwalls verläuft zum Parkplatzgelände hin eine ca. 2,0 m hohe Böschung, die mit größeren strauchartigen Gehölzen und Bäumen bewachsen ist.

Östlich der Rampe wird der Höhenunterschied durch eine Mauer aufgenommen. Dort haben sich ebenfalls Gehölze angesiedelt. Es handelt sich um eine sogenannte Spontanvegetation, die sich im Laufe der letzten Jahrzehnte entwickelt hat.

Der gesamte übrige Bereich ist befestigt.

5.2 Nutzungsstruktur der angrenzenden Bereiche

Bei der Bebauung entlang des Kirchwalls handelt es sich um kleinteilige 1½ bis 2-geschossige Gebäude, die sich traufständig zum Straßenraum hin orientieren. Eine Ausnahme macht hier das Gebäude Kirchwall 11 mit einer giebelständigen Bauweise.

Als störend wirken sich die Garagenbaukörper an der nördlichen Fahrbahnseite des Kirchwalls aus, da sie unmittelbar an die historische Wallanlage bzw. die Gebäude „Kirchwall Nr. 13 bis 25“ anschließen.

Östlich des Plangebietes grenzt ein Hotelgebäude an, welches mit seinen großflächigen Anbauten zum Plangebiet hin unschöne Brandwände aufweist.

Entlang der Baumstraße erstreckt sich eine zwei- bis dreigeschossige gemischt genutzte Bebauung. In den Erdgeschoßzonen befinden sich zum Teil Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen während die Obergeschosse vorwiegend Wohnnutzungen aufnehmen. Die rückwärtigen Grundstücke sind meist mit Anbauten bzw. Nebengebäuden bebaut.

Die Straßenräume sind sehr eng, insbesondere der Kirchwall. Die Baumstraße sowie der Kirchwall sind nur in Einbahnrichtung befahrbar.

Im Rahmen der Straßenraumgestaltung des Kirchwalls wurden in dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Abschnitt öffentliche Stellplätze angelegt, welche von Baumstandorten unterbrochen werden.

Auf der nördlichen Fahrbahnseite wurden ebenfalls vereinzelt Baumpflanzungen vorgenommen.

5.3 Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV)

Haltstellen der Stadtbuslinien 871 und 872 befinden sich an der Kirchstraße. Sie sind in ca. 3 Minuten vom Plangebiet aus fußläufig erreichbar.

Der Bahnhof von Euskirchen kann in ca. 20 Minuten zu Fuß erreicht werden. Mit der Einrichtung des Stadtbuslinien sind alle wichtigsten Ziele im Stadtgebiet im 30-Minuten-Takt zu erreichen. Langfristig wird eine Taktfrequenz von 15 Minuten angestrebt.

5.4 Vorhandene Infrastruktur

In Euskirchen sind alle öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen vorhanden.

Kindergärten, Elementarschulen und weiterführende Schulen sind problemlos zu erreichen.

6. Städtebauliche Planung Festsetzungen für das Gebiet der Bebauungsplanänderung

Das Baukonzept sieht eine gemischte Nutzung, d. h. gewerbliche Nutzung und Wohnen vor.

6.1 Mischgebiet (MI)

Entlang des Kirchwalls ist eine zweigeschossige, kleinteilige Bebauung geplant.

Zusätzlich zu der parallel zum Kirchwall verlaufenden Bebauung wird die Errichtung eines Gebäudes im Innenbereich vorgesehen. Durch diesen Winkelbau, wird der Innenbereich in zwei Bereiche gegliedert, die von den Bewohnern individuell genutzt werden können.

Entsprechend der angrenzenden Nutzungsstruktur und in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59 wird für den Bereich ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Neben einer Hauptbauzone ist in Teilabschnitten eine eingeschossige Bauzone festgesetzt. In dieser nach Süden orientierten eingeschossigen Baufläche können z.B. Anbauten, Wintergärten, überdachte Terrassen o.ä. realisiert werden.

Die Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude wird durch Festschreibung der Traufhöhe gesteuert (TH_{max} ca. 6,50 m über Oberkante Straße = 169,40 m über NN).

Mit der Festlegung der Traufhöhen soll eine Höhenentwicklung gewährleistet werden, die sich der umgebenden Bebauung anpaßt und gleichzeitig eine wirtschaftliche Nutzung der Gebäude ermöglicht.

Für die Baufläche im Innenbereich wird die maximale Traufhöhe mit 168,90 m über NN niedriger festgesetzt, um eine ausreichende Belichtung der Bebauung entlang des Kirchwalls zu gewährleisten.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Geschößflächenzahl entspricht den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 für Mischgebiete.

6.2 Kerngebiet (MK)

Entlang der Baumstraße ist eine dreigeschossige Bebauung mit einer max. Traufhöhe von TH_{max} 168,80 m ü. NN (ca. 9,0 m über Oberkante Baumstraße) festgesetzt. Hier sollen vorrangig gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden.

Entsprechend der geplanten sowie angrenzenden Nutzung wird für diesen Bereich Kerngebiet (MK) festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 59 legt für die angrenzenden Bauflächen entlang der Baumstraße ebenfalls eine Kerngebietenutzung fest.

Die Bauflächen werden in Bauzonen gegliedert.

Entlang der Baumstraße wird eine Hauptbauzone sowie gestaffelt eine eingeschossige und eine zweigeschossige Anbauzone angeboten. Es soll hier die Möglichkeit eröffnet werden in den Erdgeschoßzonen auch größere Ladennutzungen unterzubringen. In der zweigeschossigen rückwärtigen Bauzone könnten z.B. Büros untergebracht werden. Insgesamt soll durch diese Staffelung eine der angrenzenden Bebauung angepaßte Gebäudestruktur gewährleistet und gleichzeitig vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten für verträgliche gewerbliche Nutzungen geschaffen werden.

Die Festschreibung der maximalen Traufhöhe für die Hauptbauzone erfolgt wiederum in Anlehnung an die umgebende Bebauung.

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 1,0 entspricht den zulässigen Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für Kerngebiete.

Die Geschoßflächenzahl wird entsprechend der städtebaulichen Umgebungsstruktur auf 2,0 begrenzt.

6.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

In Anpassung an die umgebende Struktur und zur Wahrung des Gebietscharakters werden für das Gebiet gestalterische Festsetzungen bezüglich Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Hauptfirstrichtung getroffen.

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Die Gebäude sind analog der angrenzenden Bebauung traufständig zu den Straßenräumen hin zu orientieren.

Die Begrenzung der Breite von Dachaufbauten begründet sich ebenfalls aus dem städtebaulichen Umfeld im historischen Stadtkern.

6.4 Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage nachzuweisen, die im Mischgebiet errichtet werden soll.

Da der Höhenunterschied zwischen Kirchwall und Baumstraße ca. 3,00 m beträgt ist die Erschließung der Garage ohne Rampe von der Baumstraße aus möglich.

Über diese Zufahrt soll gleichzeitig die Anlieferung der Gewerbeeinheiten erfolgen.

Die Sicherung der Zufahrt erfolgt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und / oder Versorgungsträger.

In der Tiefgarage können bei einer Maximalausnutzung ca. 90 Stellplätze angeboten werden.

Für die Errichtung der Tiefgarage darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 für das Mischgebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Diese Festsetzung wurde getroffen, um das städtebauliche Ziel einer qualitätvollen Nutzung für das Gebiet zu gewährleisten und gleichzeitig die Erstellung der notwendigen Stellplätze im Plangebiet zu ermöglichen.

Nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da das Gebiet heute bereits vollständig versiegelt ist. Durch die Unterbauung der Fläche werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

Die Gebäude am Kirchwall stehen auf der Tiefgarage. Die nicht überbauten bzw. für Zugänge und Wege benötigten Dachflächen der Tiefgarage sind intensiv zu begrünen. Durch die Begrünung der Tiefgarage und der Flachdächer entsteht im Innenbereich eine Qualität, die gegenüber der heute völlig versiegelten Fläche eine Verbesserung des Stadtbildes und der klimatischen Situation darstellt.

6.5 Erschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Plangebiet grenzt im Norden und Süden an öffentliche Verkehrsflächen an.

Ein geringer Anteil der Verkehrsfläche Kirchwall (öffentliche Stellplätze mit Baumstandorten) befindet sich im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Die Festsetzung erfolgt als öffentliche Verkehrsfläche.

Um die vorhandenen Gehölzstrukturen im Bereich der Böschung entlang des Kirchwalls weitgehend zu erhalten springt die geplante Bebauung in diesem Bereich vom Straßenraum zurück.

Die Erschließung der Gebäude kann sowohl vom Innenhof her als auch direkt vom Kirchwall aus über kleine Stege erfolgen.

Weiterhin können die Gebäude auch unmittelbar von der Tiefgarage erschlossen werden.

Die Erschließung der Bebauung im Innenbereich erfolgt über ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und / oder der Versorgungsträger vom Kirchwall aus. Zusätzlich kann dieses Gebäude wiederum unmittelbar von der Tiefgarage aus erschlossen werden.

Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche Kirchwall beträgt ca. 30 m, daher wird auf eine direkte Anfahrbarkeit des Gebäudes verzichtet.

6.6 Grünordnung

Die geplante Tiefgarage sowie Flachdächer sind zu begrünen.

Durch eine Begrünung dieser Flächen entsteht im Innenbereich eine hohe Wohnqualität und es wird eine erhebliche Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes erreicht.

Gegenüber den heute vollständig versiegelten Flächen tragen die begrüneten Dächer weiterhin zu einer Regenwasserrückhaltung und zu einer geringeren Aufheizung des Stadtklimas und damit zu einer Verbesserung der ökologischen Situation bei.

7. Auswirkungen der Bebauungsplanung Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Bei der Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen ist zu prüfen, ob und inwieweit aufgrund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Das Plangebiet ist heute bis auf die Böschung entlang des Kirchwalls fast vollständig versiegelt.

Die vorhandene Böschung entlang des Kirchwalls wird durch Festsetzung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gesichert.

Die vorhandenen Straßenbäume am Kirchwall sind ebenfalls als zu erhalten festgesetzt.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes sind daher keine maßgeblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Plangebiet befindet sich im Besitz eines Eigentümers.

9. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit Wasser, Kanal und Strom erschlossen.

9.1 Entwässerung / Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist über Kirchwall und Baumstraße erschlossen. Die Entwässerung erfolgt über eine vorhandene Mischkanalisation.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 51a Landeswassergesetz ist aufgrund der Altlastensituation und der fehlenden Freiflächenanteile im Gebiet nicht möglich.

Eine Einleitung des Niederschlagswassers in ein ortsnahes Gewässer scheidet aufgrund der Stadtkernlage aus.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes in einem vollständig bebauten Umfeld mit vorhandener Mischwasserkanalisation ist daher die Einleitung des Niederschlagswassers in die bestehende Kanalisation unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Verringerung der Niederschlagswasserabflusses (Dachbegrünung) vertretbar.

9.2 Regenwasserbehandlung

Zur Regenwasserbehandlung ist festzustellen, das sich im Einzugsgebiet der Bebauungsplanänderung noch 2 Regenabschläge alter Bauart befinden (EDV System Nr. 1430, RÜB Mittelstraße und System Nr. 1460, RÜB Unitasstraße).

Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept von 1996 war der Baubeginn für das RÜB Mittelstraße und das RÜB Unitasstraße für 1996 vorgesehen.

Der tatsächliche Baubeginn wird 1998 sein. Die Fertigstellung ist bis Ende 1998 zu erwarten.

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist daher langfristig gesichert.

10. Hinweise

10.1 Kampfmittelräumdienst

Der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Köln, weist darauf hin, daß sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln ergeben.

Der Bereich der Bebauungsplanänderung liegt jedoch im ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Im zukünftigen Baubereich ergeben sich lediglich Hinweise auf das Vorhandensein von Bombentrichtern. Zwecks Überprüfung wird eine baubegleitende Überwachung der Erdarbeiten empfohlen.

Aufgrund der Altlastensituation sind Bodeneingriffe nur unter fachtechnischer Aushubbegleitung durchzuführen. Im Rahmen dieser baubegleitenden Überwachung können die Belange des Kampfmittelräumdienst mit abgedeckt werden.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

10.2 Baugrundverhältnisse

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe an der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so daß selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Im gesamten Bereich der Bebauungsplanänderung sind daher (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) bei einer Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.

(vgl. Baugrundgutachten Ingenieurgeologisches Büro Kaiser-Kühn, Bonn vom 28.08.1991 im Anhang zur Begründung).

Ein entsprechender Hinweis ist in den Textteil des Bebauungsplan aufgenommen.

10.3 Grundwasser

Das Staatliche Umweltamt Aachen weist darauf hin, daß der Grundwasserstand im Gebiet bei ca. < 3,0 m unter Flur zu erwarten ist.

Nach den Ergebnissen des Baugrundgutachtens (Ingenieurgeologisches Büro Kaiser-Kühn, Bonn vom 28.08.1991) von 1991 konnte das Grundwasser in den durchgeführten Bohrungen zwischen 2,50 m und 3,65 m unter Gelände (bezogen auf NN zwischen 157,96 m und 157,69 m ü.NN)

gemessen werden. (Bezugspunkt Kanaldeckel am Kirchwall 162,92 m ü. NN).

Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garagen etc.) sind daher bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen.

Eingriffe in die Beschaffenheit des Grundwassers, Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen sind unzulässig.

Der Umfang von Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauzeit ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Textteil des Bebauungsplan aufgenommen.

10.4 Altlasten

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 wurde für das Gelände am Kirchwall eine Altlastenuntersuchung von dem Ingeniergeologischen Büro Kaiser-Kühn, Bonn, durchgeführt.

Die Fläche des höher gelegenen Parkbereiches, Flurstück 609, wurde bis 1969 als Brennstoffhandlung genutzt. Neben den festen Brennstoffen wurden dort auch Ölfässer gelagert.

Im diesem Bereich wurden ausweislich des Gutachtens Kohlenwasserstoffbelastungen vorgefunden, welche den für die vorgesehene Wohnbebauung derzeit festzulegenden Wert von 500 mg/kg deutlich überschreiten.

Das Gelände ist daher im Rahmen einer gutachterlichen Begleitung, unter Abstimmung mit dem Kreis Euskirchen „Untere Abfallwirtschaftsbehörde“ auf den erforderlichen Wert zu sanieren.

Der belastete Boden unter Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Für die geplante bauliche Nutzung mit Tiefgarage und einer darüberliegenden Wohnbebauung entlang des Kirchwalls sind nach Durchführung der geforderten Maßnahmen keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Flächen, in denen Belastungen festgestellt wurden, werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5, Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Textteil des Bebauungsplanes Nr. 59, 2. Änderung eingeflossen.

10.5 Bodendenkmalpflege

Der Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, daß das Plangebiet innerhalb des mittelalterlichen Stadtkerns von Euskirchen liegt. Die mittelalterliche Bebauung zog sich entlang der Baumstraße. Nach Norden, zur Stadtmauer hin, befanden sich Gärten. Grabungen in mittelalterlichen Städten im Rheinland erbrachten auch in diesen Gartenarealen Befunde und Funde. Dabei handelte es sich um ältere Stadtmauern bzw. -Gräben, Siedlungsreste (Hausfundamente, Gruben, Brunnen u.s.w.) oder Handwerksbereiche.

Da das Plangebiet jedoch im 19./20. Jahrhundert bebaut war, muß mit einer weitgehenden Zerstörung der mittelalterlichen Befunde gerechnet werden.

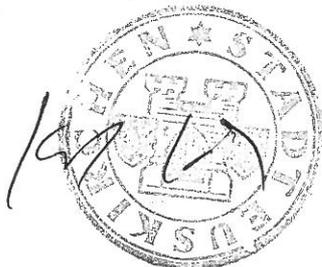
Es ist in jedem Fall zu empfehlen, im Vorfeld einer Baumaßnahme eine Sachverhaltsermittlung durchzuführen, um die Planung mit den öffentlichen Interessen der Bodendenkmalpflege in Einklang zu bringen.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Textteil des Bebauungsplan aufgenommen.

11. Flächenermittlung:

Gesamtfläche des Änderungsbereiches	ca. 3.700 m²
davon öffentliche Verkehrsfläche (Kirchwall)	160 m ²
MI Gebiet (incl. Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von 110 m ²)	2.430 m ²
MK-Gebiet	1.110 m ²

Euskirchen, im Juni 1997



19