

STADT EUSKIRCHEN ORTSTEIL EUSKIRCHEN

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 118

- Eifelring, Augenbroicher Straße, Billiger Straße -

Teil A: Begründung
Teil B: Umweltbericht

Inhalt:

A Begründung

- 1.0 Verfahrensablauf
- 2.0 Rahmenbedingungen
- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.2 Gebietsentwicklungsplan
- 2.3 Flächennutzungsplan
- 2.4 Vorhandene Flächennutzung
- 3.0 Städtebauliches Konzept
- 3.1 Bauungskonzept
- 3.2 Verkehrserschließung
- 3.3 Ver- und Entsorgung
- 4.0 Inhalt des Bebauungsplanes
- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 4.4 Verkehrsflächen
- 4.5 Ruhender Verkehr
- 4.6 Grünordnerische Festsetzungen
- 5.0 Realisierung und zeitlicher Zusammenhang des Eingriffs
- 6.0 Bodenordnung
- 7.0 Kosten

B Umweltbericht

- 1.0 Schutzgut Mensch
- 2.0 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft
- 3.0 Schutzgut Boden
- 4.0 Schutzgut Wasser
- 5.0 Schutzgut Luft
- 6.0 Schutzgut Klima
- 7.0 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 8.0 Abfälle und Abwässer
- 9.0 Wechselwirkungen
- 10.0 Zusammenfassung

Teil A: Begründung

1.0 Verfahrensablauf

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Durchführungsplanes Nr. 24. Das Grundstück Gemarkung Euskirchen, Flur 2, Flurstück 660 ist beim Amtsgericht Euskirchen im Grundbuch von Euskirchen, Grundbuchblatt 3562 verzeichnet.

Zuvor genannter Durchführungsplan setzt für die 16.843 m² große Fläche zwischen den Straßen Eifelring, Augenbroicher Straße, Billiger Straße eine Sonderbaufläche mit der Nutzung als Schule fest. Hierbei ist die nahezu die gesamte Fläche inkl. Innenbereich als Baufläche ausgewiesen.

Der auf dem Plangebiet aufstehende Gebäudekomplex beherbergte, bis zu deren Umzug in die auf dem Nachbargrundstück erstellten Neubauten im Jahr 2003, die Rheinische Schule für Gehörlose. Das Gebäudeensemble aus dem Jahr 1912, das sich aus dem Hauptgebäude zum Eifelring, das als Schulgebäude genutzt wurde, aus dem Direktorenhaus Ecke Eifelring und Billiger Straße sowie der ehemaligen Kapelle in der Grundstücksmitte zusammensetzt, wurde im Jahr 2002 gemäß § 2 des Denkmalschutzgesetzes von Nordrhein-Westfalen unter Denkmalschutz gestellt.

Ferner gehören zu dem Schulensemble zwei weitere Gebäude, die allerdings nicht unter Denkmalschutz gestellt wurden. Hierbei handelt es sich einerseits um das Schwimmbad und Turnhallegebäude aus dem Jahr 1970, welches parallel zur Augenbroicher Straße liegt und andererseits den ehemaligen Kindergarten aus dem Jahr 1965 an der Billiger Straße. Diese beiden Gebäude sind wegen ihrer schlechten Bausubstanz disponibel.

Neben den denkmalgeschützten Baukörpern wird das gesamte Grundstücksareal auch durch seine vor beschriebenen großzügigen Freiflächen zwischen den Gebäuden geprägt, die einen bemerkenswerten alten Park - Baumbestand mit entsprechender Begrünung aufweisen.

Um die Fläche städtebaulich nutzbar zu machen, gleichzeitig den parkähnlichen Charakter zu erhalten, soll nun für die vorbeschriebene Fläche der Bebauungsplan Nr. 118 aufgestellt werden.

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Euskirchen hat am 03.05.2007 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 gemäß § 2 (1) BauGB für diesen Bereich gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 25.5.2007 in der Zeit vom 31.05.2007 bis 29.6.2007 durchgeführt.

Die Beteiligung der Bürger fand am 19.6.2007 im Ratssaal des Rathauses statt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Die öffentliche Auslegung fand vom 28.8.2007-28.9.2007 statt.

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet liegt im Süden von Euskirchen innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur.

Es wird begrenzt

im Norden vom Eifelring

im Osten von der Billiger Straße

im Süden durch die angrenzende Bebauung der Gehörlosenschule

im Westen von der Augenbroicher Straße

Die verbindliche Abgrenzung ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet ist eben, ohne nennenswerte Höhenunterschiede.

2.2 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) weist für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als Mischgebiet aus.

2.4 Vorhandene Flächennutzung

Die im Plangebiet befindlichen Gebäude wurden bis zum Jahr 2002 als Gehörlosenschule, Kindergarten, Turn- und Schwimmhalle genutzt und stehen seitdem leer. Lediglich die Kapelle wird zurzeit als kirchliches Gemeindezentrum genutzt. Ein Großteil des Blockinneren wurde als Pausenhof (vollflächig versiegelt) genutzt. Die restliche Fläche des Plangebiets ist ungenutzt.

3.0 Städtebauliches Konzept

3.1 Baukonzept

Mit der Überplanung des Grundstückes soll die vorhandene den angrenzenden Straße zugewandte derzeitige hufeisenförmige Bebauung wieder aufgenommen werden. Bauflächen an den angrenzenden Straßen und eine große Freifläche im Blockinneren sichern die vorhandene Optik. Die derzeit im Innenbereich vorhandene denkmalgeschützte Kapelle wird über den Bestandschutz gesichert.

Die Planung sieht als Nutzung für das bestehende denkmalgeschützte Hauptgebäude am Eifelring ein Seniorenpflegeheim als Pflegeeinrichtungen mit maximal 80 Pflegebetten, ergänzt durch 10 – 20 Kurzzeitpflegeplätze vor.

Das bestehende denkmalgeschützte „Direktorenhaus“ wird vom Hauptgebäude durch Abbruch des eingefügten Zwischenganges getrennt. Eine Nutzung als Verwaltungsgebäude ist angedacht.

Für die neu entstehenden Gebäude an der Billiger Straße und Augenbroicher sind medizinische Dienstleistungen vorgesehen, die in Abstimmung mit dem vorgesehenen Betreiber des Seniorenbereichs entwickelt wurden. Dies sind stationäre und ambulante medizinische Dienstleistungen im engeren und weiteren Bereich der Geriatrie sowie andere medizinische Dienstleistungsangebote, die mit dem Betrieb der Senioreneinrichtungen kompatibel sind.

An der Augenbroicher Straße wird der dreigeschossige Gebäudekörper zum Nachbargrundstück auf ein Geschöß herabgestuft, um sich der vorherrschenden eingeschossigen Bebauung im weiteren Verlauf anzupassen.

Die Nutzung des mittig gelegenen denkmalgeschützten Saalbaus (Kapelle) wird ebenfalls in enger Abstimmung mit dem Betreiber der Senioreneinrichtungen erfolgen. Vorgesehen ist die Nutzung als zentrales Versammlungsgebäude in Kombination mit einer öffentlichen oder halböffentlichen Gastronomie ggf. mit Außengastronomie im Sinne eines Park-Cafes.

3.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die drei angrenzenden bestehenden öffentlichen Straßen Eifelring, Billiger Straße und Augenbroicher Straße.

Die Tiefgaragen der Objekte an der Billiger Straße und der Augenbroicher Straße werden von den Straßen direkt angefahren. Ein- und Ausfahrten im Kreuzungsbereich zum Eifelring sind nicht zulässig, eine entsprechende Kennzeichnung ist im Bebauungsplan eingetragen.

Die Zufahrt zum Objekt am Eifelring erfolgt für von Nordwesten kommende Fahrzeuge über den Eifelring direkt, von Südosten kommende Fahrzeuge erschließen diese Parkflächen über die Augenbroicher Straße. Die Abfahrt von den vorgenannten oberirdischen Stellplätzen erfolgt wie bereits heute am Eifelring ausschließlich nach rechts (südöstlich). Alle anderen Richtungen werden über die Augenbroicher Straße abgeleitet.

Bei der Nutzung als Altenwohnheim und Klinikum für medizinische stationäre Dienstleistungen mit längerer Aufenthaltsdauer sind keine zusätzlichen Verkehrsbewegungen zu erwarten, die besondere zusätzliche bauliche Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum nötig machen würden. Notfalldienstverkehr mit Vorrangbedarf entsteht nicht.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Strom-, Gas- und Telekommunikationsversorgung des Plangebietes erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Netze der Versorgungsträger. Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Eventuelle Änderungen vorhandener Leitungen erfolgen auf Kosten des Investors.

Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird wie bisher dem örtlichen Kanalnetz (Mischsystem) zugeführt, das ausreichend dimensioniert ist. Eine Pflicht zur Niederschlagswasserbehandlung gemäß § 51a LWG besteht nicht, da die Flächen bereits vor dem 01.01.1996 bebaut, befestigt und an den Mischwasserkanal angeschlossen waren.

4.0 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Um neben der bisherigen und der angestrebten weiteren Nutzung auch Wohnzwecke zuzulassen, wird das gesamte Plangebiet als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Das Maß der Baulichen Nutzung wird u. a. bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl. Diese wird abweichend von der zulässigen Obergrenze nach §17 BauNVO festgesetzt mit 0,4 angesetzt um den vorhandenen offenen Charakter zu erhalten.

Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am Bestand, bzw. an den bisher vorhandenen Gebäudehöhen und setzt eine dreigeschossige Bauweise als Höchstmaß fest.

Im Innenbereich wird soweit durch Baufenster zulässig, eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Entlang der Augenbroicher Straße erfolgt eine Abstufung von drei- über zwei- zu eingeschossiger Bebauung.

Um die Höhenentwicklung zusätzlich zu steuern, werden Firsthöhenbegrenzungen getroffen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die sich parallel zu den Verkehrsflächen ausrichten und eine Bautiefe in Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur zulassen.

Die denkmalgeschützte Kapelle im Innenbereich des Grundstückes, die außerhalb der überbaubaren Fläche liegt, genießt baurechtlichen Bestandschutz .

4.4 Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Alle Zuwegungen zum und Wege innerhalb des Grundstückes bleiben grundsätzlich privat. Die Freiflächen sollen auch der allgemeinen Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, um eine möglichst hohe allgemeine Akzeptanz der neuen Einrichtung zu gewährleisten.

4.5 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind am Eifelring oberirdisch Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze der Bebauungen an der Billiger Straße und der Augenbroicher Straße sind in Tiefgaragen vorzusehen. Einzelne Stellplatzgruppen von jeweils maximal 5 Stellplätzen am Stück für Besucher können oberirdisch vor den Häusern angeordnet werden.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

Der im Innenbereich vorhandene parkähnliche Charakter ist unter Maßgabe des Schutzes des alten Baumbestandes zu erhalten, bzw. z. B. durch Entsiegelung und Neuanpflanzungen zu erweitern. Zu erhaltende schützenswerte Bäume sind im B-Plan gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB als besonders erhaltenswert gesondert dargestellt.

Die Baumreihe zwischen Eifelring und denkmalgeschützter Bebauung ist zu erhalten.

5.0 Realisierung und zeitlicher Zusammenhang des Eingriffs

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes vorhabenbezogen durch einen Investor mit entsprechender Planung betrieben wird, ist von einer unmittelbaren Durchführung der Maßnahme nach Rechtskräftigkeit auszugehen.

6.0 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich.

7.0 Kosten

Die Planungskosten und Gutachten für das gesamte Bebauungsplangebiet werden vom Investor getragen.

Teil B: Umweltbericht

Im Folgenden wird der derzeitige Zustand der Umwelt im Zustand bezogen auf das jeweilige Schutzgut beschrieben und deren Empfindlichkeit gegenüber der Planung bewertet. Hieraus werden, soweit nötig, die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen abgeleitet.

1.0 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnungsfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung.

a) Eifelring

Die Ansicht und Wirkung auf die benachbarte Bebauung bleibt unverändert, da das vorhandene Objekt unter Denkmalschutz steht und erhalten, bzw. saniert wird. Keine Auswirkung.

b) Augenbroicher Straße

Die vorhandene riegelartige Bebauung wird im B-Plan wieder aufgenommen, und geringfügig erweitert. Keine Auswirkung.

c) Billiger Straße

Eine riegelartige geschlossene Bebauung wird möglich, hierdurch ist die Erholungsfunktion (Landschaftsbild und Barrierewirkung) tangiert. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen ist die östlich angrenzende Wohnbebauung unmittelbar betroffen. Auf Grund des großen Abstandes der Baufenster zur gegenüberliegenden Bebauung (28-30m) und der Orientierung der tangierten Wohnhäuser und deren Gärten zur abgewandten Ostseite, stellt dies für die Angrenzer eine Beeinträchtigung von geringer Bedeutung dar.

Auswirkung durch Umsetzung des Vorhabens:

Der durch das Bauvorhaben hinzukommende Verkehr wird nur zu einer geringen Erhöhung der Verkehrsbelastung der angrenzenden Bebauung im Vergleich zur bisherigen Schulnutzung führen. Der Verkehr wird entgegen dem, durch die bisherige schulische Nutzung gebündelten an- und abfahrenden Verkehr, entzerrt.

Eine spürbare Zunahme der Belastung innerhalb von Euskirchen ist nicht zu erwarten.

Der ruhende Verkehr wird entlang der Augenbroicher und Billiger Straße überwiegend unterirdisch in Tiefgaragen und entlang des Eifelringes oberirdisch untergebracht.

Während der Bauphase sind Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnbereiche durch den Abbruch, Baustelleneinrichtungen, Materialtransporte und Lagerplätze zu erwarten. Durch die Einrichtung, den Betrieb und die Versorgung der Baustelle werden voraussichtlich Lärm- und Staubemissionen freigesetzt, die sich jedoch auf die Bauphase beschränken.

2.0 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem Naturschutzgebiet. Flora - Fauna - Habitat Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete werden von der beabsichtigten Planung nicht beeinträchtigt.

Bestand und Bedeutung / Empfindlichkeit

Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere durch die Umsetzung des Vorhabens :

Mit der beabsichtigten Bauleitplanung werden keine weiteren Bauflächen, die einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bedeuten, vorbereitet. Die Möglichkeit der Überbauung des Grundstückes wird im Gegenteil eingeschränkt.

Bezogen auf den derzeitigen Zustand umfassen die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Wesentlichen:

Veränderung des Landschaftsbildes durch die Neubebauung,

Beanspruchung von Vegetationselementen als Lebensraum für Flora und Fauna durch eine Neubebauung.

Eine zusätzliche Versiegelung des Bodens entsteht nicht, versiegelte Flächen im Blockinnenbereich sind zu entsiegeln.

Die vorgesehene Bebauung befindet sich im Bereich der derzeit vorhanden Blockrandbebauung. Einzelne zu fällende Bäume sind durch Ausgleichspflanzungen im Blockinneren zu kompensieren.

Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

Die Bewertung erfolgt anhand der durch die Landesregierung NRW herausgegebenen Arbeitshilfe: "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft (1996).

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1 Fläche-Nr. (s. Plan Ausgangs- situation)	2 Code (lt. Biotop- typenwertliste)	3 Biototyp (lt. Biototypwerliste)	4 Fläche (m²)	5 Grundwert A (lt. Biototypwertlis- te)	6 Gesamt- korrek- turfaktor	7 Ge- samt- wert (Sp5 x Sp6)	8 Einzel- flächen- wert (Sp4 x Sp7)
1	1.1	Gebäude, versiegelte Fläche	3100	0		0	0
2	1.1	versiegelte Fläche	5700	0		0	0
3	8.2	Einzelbäume/Baumreihen	5400	8	1	8	43200
4	8.1	Hecken	44	7	1	7	308
5	5.1	Brachen < 5 Jahre	2390	4	1	4	9560
Gesamtflächenwert							53068

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1 Teilfläche- Nr. (s. Plan)	2 Code	3 Biototyp (entsprechend Biototypenwert- liste)	4a Flä- chen- anteil (%)	4b Fläche (m²)	5 Grund- wert	6 Ge- samt- korrek- tur- faktor	7 Gesamt- wert (Sp5 x Sp6)	8 Einzel- flächenwert (Sp 4b x Sp 7)
1		Mischgebiet		16700				
	1.1	Gebäude, versie- gelte Fläche	46	7600	0		0	0
	8.2	Einzelbäu- me/Baumreihen (Bestand)	20	3400	8	1	8	26720
	8.2	Einzelbäu- me/Baumreihen (Neu)	19	3173	6	1	6	19038
	4.5	Extensivrasen, Staudenrabatten etc.	15	2505	3	1	3	7515
Gesamtflächenwert								53273

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)

205

Zur Kompensierung des Eingriffs erfolgt ein interner Ausgleich durch Entsiegelung vorhandener Flächen und der Neuanlage einer Grün- und Parkanlage sowie der Anpflanzung neuer Bäume.

3.0 Schutzgut Boden

Gemäß dem noch rechtsgültigen Durchführungsplan (Nr. 24) ist eine komplette Überbauung des Plangebietes zulässig. Durch die vorliegende Planung wird die Bebauung auf den bisher schon weitestgehend bebauten Bereich beschränkt. Die Situation für den Boden verändert sich hierdurch kaum. Versiegelte Flächen im Blockinnenraum sind zu entsiegeln und neu anzulegende Wege versickerungsfähig auszuführen. Insgesamt ist eine Verbesserung zum derzeitigen Zustand zu erwarten.

Baugrund: Erkenntnisse zum Baugrund liegen nicht vor, da es sich im Westen zum Teil um ein Auengebiet handelt, sind gegebenenfalls besondere Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Ein Bodengutachten ist einzuholen.

Altlasten: Hinweise über Altlasten liegen nicht vor, sollten im Zuge der Erdarbeiten vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Kampfmittel: Eine Kampfmittelfreiheit konnte nicht bescheinigt werden. Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist eine Kampfmittelüberprüfung durch die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW, Außenstelle Köln zu veranlassen.

4.0 Schutzgut Wasser

Durch die Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

Auf Grund der Lage im Auengebiet ist mit anstehendem Grund- oder Schichtenwässern zu rechnen; tiefergründende Bauteile wie Keller und Tiefgaragen sind durch entsprechende Maßnahmen zu schützen.

Da die Flächen bereits vor dem 01.01.1996 bebaut, befestigt und an die angrenzenden Mischwasserkanäle angeschlossen waren, tritt § 51 LWG nicht in Kraft.

5.0 Schutzgut Luft

Durch die geplante Bebauung und die anfallenden PKW-Stellplätze ist keine nennenswerte zusätzliche Belastung zu erwarten.

Durch Erneuerung der Heizungsanlagen und energieeffizientes Bauen, ist eine Verbesserung im Bereich der gebäudeeigenen Emissionen zu erwarten.

6.0 Schutzgut Klima

Das Plangebiet wird durch die geplante Bebauung geringfügig weiter verdichtet, eine nennenswerte Auswirkung auf das Klima ist auf Grund der geringen Größe des Gebietes und der vorhandenen und der zu erwartenden Bebauungsstruktur nicht zu erwarten.

7.0 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalschutz

Es befinden sich denkmalgeschützte Objekte auf dem Grundstück. Störende Einflüsse auf die Denkmäler sind zu vermeiden, die Baumaßnahmen sind mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

Bodendenkmalschutz

Es sind zurzeit keine Bodendenkmale bekannt. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden oder Befunden, die Stadt Euskirchen als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren ist.

Sonstige Sachgüter

Sonstige Sachgüter bzw. Folgewirkungen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht betroffen.

8.0 Abfälle und Abwässer

Abfallentsorgung

Die häuslichen Abfälle werden satzungsgemäß durch den von der Stadt Euskirchen beauftragten Abfallentsorgungsbetrieb entsorgt.

Abwässer

Zur Gewährleistung einer schadlosen Abwasserbeseitigung im Plangebiet wird das Schmutz- und Niederschlagswasser aller bebauten und befestigten Flächen der öffentlichen Kanalisation der jeweils angrenzenden Straßen zugeführt.

9.0 Wechselwirkungen

Es sind keine durch die Planung hervorgerufenen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bekannt, die sich über die zulässigen Werte belastend auf das Plangebiet oder die Umgebung auswirken könnten

10.0 Zusammenfassung

Durch die Umsetzung der Planung sind keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten. Die Festsetzung der Baufenster verringert die Möglichkeit der Überbauung des Grundstückes und positioniert sie im Blockrandbereich, angrenzend an die vorhandenen Straßen. Durch den parkähnlich angedachten Blockinnenbereich und den notwendigen Abstand der neu zu errichtenden Bebauung zum denkmalgeschützten Bestand bleibt der derzeitige vorhandene Zustand weitestgehend erhalten, bzw. wird dauerhaft erhalten. Durch die geplante Entsiegelung des Blockinneren wird der geringfügig größere Flächenbedarf für die Neubauten kompensiert.

Die geplante Bebauung ist somit nicht in Frage zu stellen, sondern stellt eine Verbesserung der derzeitigen Situation der ungenutzten Gebäude und eine Rückführung der denkmalgeschützten Objekte in eine der Stadt Euskirchen zuträglichen positiven Nutzung dar.

Euskirchen, den 08.01.2008

Gez. Dr. Uwe Friedl
(Bürgermeister)