

**Begründung  
zum  
Bebauungsplan Nr. 125**

**der Stadt Euskirchen,  
Ortsteil Euskirchen**

**Rüdesheimer Platz**

**( Bebauungsplan gem. § 13a BauGB )**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **1.0 Verfahren**

### **2.0 Anlass und Ziel der Planung**

### **3.0 Rahmenbedingungen**

- 3.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 3.2 Ziele der Raumordnung
- 3.3 Flächennutzungsplan
- 3.4 Bestehendes Planungsrecht

### **4.0 Städtebauliches Konzept**

- 4.1 Entwicklungsziele
- 4.2 Bauliches Konzept und Nutzungen
- 4.3 Stadtraum und Freiflächen
- 4.4 Historische Struktur und Identität
- 4.5 Ver- und Entsorgung

### **5.0 Inhalte des Bebauungsplanes**

- 5.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 5.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- 5.4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze und ihren Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- 5.5. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- 5.6. Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- 5.7. Gestalterische Festsetzungen (gem. § 86 (1) Nr. 1 und Nr. 4 BauO NRW)
- 5.8. Hinweise

### **6.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

- 6.1 Städtebauliche Auswirkungen
- 6.2 Umweltauswirkungen

### **7.0 Flächenbilanz**

### **8.0 Bodenordnung**

### **9.0 Kosten**

## **1.0 Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 125 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird somit abgesehen.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 07.07.2010 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB sowie die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gefasst.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 14.01.2014 die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) BauGB in Verbindung mit §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.04.2014 bis zum 08.05.2014. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB erfolgte mit e-mail vom 03.04.2014.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 125 wurde am 23.10.2014 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

## **2.0 Anlass und Ziel der Planung**

Das Planungsgebiet umfasst den Bereich der wichtigsten Ordnungsmaßnahme im Sanierungsgebiet „Viehplätzchen-Viertel“. Hier soll ein neuer attraktiver Eingang in das Viertel und das gesamte Stadtzentrum entstehen. Im Zuge dessen ist eine Neuordnung des Kreuzungsbereiches Kommerner Straße, Bendengasse und Viehplätzchen vorgesehen. Dieser Kreuzungsbereich liegt an einem wichtigen Zugang zum Stadtkern mit den historischen Wallanlagen, die an dieser Stelle allerdings zurzeit nicht erkennbar sind. Besonders die historischen Strukturen mit dem früheren Stadttor „Rüdesheimer Tor“ und dem Verlauf der historischen Stadtmauer sollen wieder erkennbar werden und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine attraktive Neubebauung am Platz geschaffen werden.

Durch die Überplanung und die dadurch möglichen Maßnahmen kann das Image des Viertels wesentlich verbessert werden. Eine Kindertagesstätte mit Freifläche und attraktiven Wohnungen ist neu erstellt worden. Eine öffentliche Grünfläche im Übergang zu den Grünflächen des Disternicher Torwalls ist vorgesehen. Ebenso soll die Platzfläche hochwertig gestaltet werden und zum Aufenthalt einladen. Denkbar wären an diesem zentralen Standort ebenso Einrichtungen der Verwaltung und der Kultur sowie Dienstleistungen, Gastronomie und weitere attraktive Wohnungen. Für alle diese Nutzungen bieten die Nähe zum Stadtzentrum, zu den benachbarten Grünflächen, zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie die gute Erreichbarkeit der vorhandenen öffentlichen Verkehrsanbindungen gute Standortbedingungen. Diese möglichen Nutzungen sollen langfristig durch Planrecht gesichert werden.

## **3.0 Rahmenbedingungen**

### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen zwischen der Bendengasse und den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke entlang des Disternicher Torwalls. Der Geltungsbereich umfasst weiterhin die Verkehrsfläche der Bendengasse selbst sowie nördlich die Verkehrsfläche der Kommerner Straße zwischen der Frauenberger Straße und dem Rüdesheimer Torwall. Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch die Bebauung auf der Nordseite der Kommerner Straße in diesem Abschnitt. Im Süden endet das Plangebiet mit der südlichen Grenze der Freifläche der neu erstellten Kindertagesstätte und der Verlängerung dieser Grenze bis zum Disternicher Torwall. Darüber hinaus sind die angrenzenden Eckgrundstücke Bendengasse / Kommerner Straße und Kommerner Straße / Disternicher Torwall einbezogen.

Damit umfasst der räumliche Geltungsbereich die zentrale Platzfläche des Rüdesheimer Platzes und die jeweils angrenzenden Grundstücke sowie nach Süden die an die teilweise nachgewiesenen, teilweise erwarteten Reste der historischen Stadtmauer angrenzenden Grundstücke im Bereich des Disternicher Torwalls.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 5.450 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet liegt zentral in der Innenstadt Euskirchens.

### **3.2 Ziele der Raumordnung**

Die Ziele der Raumordnung sind konkretisiert im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003. Dieser stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen von 2004 stellt für den Geltungsbereich Kerngebiet und Mischgebiet (dieses lediglich im Bereich der Verkehrsfläche Kommerner Straße) sowie Grünfläche dar. Die im Bebauungsplan Nr. 125 festgesetzten Kerngebiete und die Grünflächen sind daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.4 Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet überlagert keinen bestehenden Bebauungsplan. Die vorhandene Bebauung wird nach § 34 BauGB beurteilt.

## **4.0 Städtebauliches Konzept**

### **4.1 Entwicklungsziele**

Der Bebauungsplan Nr. 125 wird aufgestellt, um den Gebietseingang in das Viehplätzchen-Viertel neu zu ordnen, damit von diesem Bereich eine positive Signalwirkung für das Viertel ausgehen kann. Er bezieht sich damit auf die Ziele des Integrierten Handlungskonzept (IHK), Stand Mai 2010, zum Sanierungsgebiet Viehplätzchen-Viertel. Das heute vorhandene, nicht besonders gute Image kann durch die vorgesehene Neustrukturierung der öffentlichen Räume und dem Bezug auf die historische Stadtstruktur wesentlich verbessert werden. Im Zuge dessen ist eine Neuordnung des Kreuzungsbereiches Kommerner Straße, Bendengasse und Viehplätzchen vorgesehen. In diesem Bereich ist die Schaffung eines attraktiven, öffentlichen Platzes mit hohen Aufenthaltsqualitäten angestrebt. Dieser Kreuzungsbereich liegt an einem wichtigen Zugang zum Stadtkern mit den historischen Wallanlagen, die an dieser Stelle allerdings

zurzeit nicht erkennbar sind. Das Planungsgebiet wird zudem von der Stadtmauer und den davor gelegenen Wallanlagen durchquert. Diese attraktive Situation soll wieder sichtbar und erlebbar gemacht werden.

## 4.2 Bauliches Konzept und Nutzungen

Mit dem kürzlich fertiggestellten Bau einer Kindertagesstätte, einem Angebot an geförderten und barrierefreien Wohnungen sowie einem Gastronomiebetrieb (Eiscafé) an der Bendengasse, der gleichzeitig „Kopfbau“ am zukünftigen Rüdesheimer Platz ist, wird bereits das Ziel der Sanierung des Viehplätzchen-Viertels verfolgt, attraktive Angebote u.a. für junge Familien und eine gemischte Wohnbevölkerung zu schaffen. Zudem wird mit dem Café am Rüdesheimer Platz ein Beitrag zur Belebung des Stadtraums geleistet. Darüber hinaus wird dadurch eine stärkere Verzahnung des Plangebiets mit den umgebenden Gebieten angestrebt.

Die Lage des Plangebiets am Rand des Stadtzentrums und künftig zugleich im Verlauf der Wallanlagen bietet eine attraktive Lage für hochwertigen innerstädtischen Wohnraum. Der Standort ist durch die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft ausgedehnter Grünflächen und der Nähe zum Zentrum vornehmlich für besondere Wohnformen geeignet.

## 4.3 Stadtraum und Freiflächen

Der Rüdesheimer Platz soll als verkehrsarme Mischfläche gestaltet werden. Eine Einfahrt ist zwar möglich, die Gestaltung der Fläche lässt aber nur langsames Fahren zu. Durch entsprechende Beschilderung bereits weit vor dem Platz soll der Fahrverkehr weitestgehend von diesem Bereich ferngehalten werden.

Die wesentliche Funktion des neuen Platzes ist es, den Bewohnern des Viertels und der benachbarten Bereiche einen attraktiven Aufenthaltsort zu bieten. Am besten gelingt dies erfahrungsgemäß bei Räumen, die zum Sitzen und Sich-Treffen einladen, vor allem in den Nachmittagsstunden und am Abend, wenn die meisten Bevölkerungsgruppen dazu Zeit haben. Wesentliche Bedingung ist allerdings eine ausreichende Besonnung, vor allem abends.

Der Platzraum ist – historisch gesehen – Teil der Wallanlage. Im Osten grenzt diese an die Stadtmauer. Hier ist eine Raumverengung an der Stelle des früheren Stadttors passend. Die Engstelle zwischen Kommerner Straße Nr. 2 und dem alten Brauhaus verdeutlicht dies plausibel. Das Gegenteil gilt für den westlichen Rand des neuen Platzes, wo die Wallanlagen den Übergang zur freien Landschaft bildeten. Der Kontrast zwischen diesen beiden Raumbegrenzungen ist die besondere Eigenheit des Raums.

### Verkehr

Für die Wohnungen und Beschäftigten im Plangebiet sollen bei Neubauten die erforderlichen Stellplätze vermehrt in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Die Tiefgarage unter dem Kita-Gebäude ist ein erster Baustein für diese Entwicklung. Dieses Angebot soll dazu beitragen, dass der Parkdruck in den engen Straßen, insbesondere in der Bischofstraße und Teilen der Kapellenstraße, gemindert wird und somit die Aufenthaltsqualität verbessert wird.

## 4.4 Historische Struktur und Identität

Um eine Wahrnehmung der historischen Strukturen der früheren Stadtmauer und teilweise der Wallanlagen zu ermöglichen, ist vorgesehen, dass zukünftige Bebauungen einen Abstand von den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke entlang des Disternicher Torwalls einhalten. An diesen Grenzen sind alte Reste der Stadtmauer zum Teil nachgewiesen, zum Teil vermutet. Die ehemaligen Wallanlagen sind ansatzweise in den Grünflächen im südlichen Plangebiet zwischen Bendengasse und Disternicher Torwall erlebbar. In diese ist auch der Außenbereich der Kindertagesstätte integriert.

Bei Abrissarbeiten im heutigen Platzbereich im April 2012 sind Mauerreste und Fundamente eines mittelalterlichen Stadttores, des „Rüdesheimer Tores“, gefunden und von den Archäologen des LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland dokumentiert und gesichert worden. Damit ist ein weiterer Teil der Befestigungsanlagen, neben der Stadtmauer und den Wallanlagen, wieder ins Bewusstsein der Bevölkerung und Anwohner gerückt. Zum Erhalt dieser Funde ist der inzwischen fertiggestellte Bau der Kindertagesstätte mit Café und Wohnungen mittig an der neuen Platzfläche etwas weiter nach Süden verschoben worden. Um das „Rüdesheimer Tor“ auch zukünftig erfahrbar zu halten, soll im Bereich der Fundstelle die Gestaltung der Platzfläche und der Einbauten diesen Fund einbeziehen und in geeigneter Form sichtbar machen. Auf diese Weise kann eine Identifikation mit dem alten Viehplätzchen-Viertel und seine Wertschätzung durch Bewohner und Besucher gefördert werden.

#### **4.5 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas, Telekommunikation und Medien erfolgt über die Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Mischkanalisation. Die Müllentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt.

Da im Plangebiet im Wesentlichen die Bestandsnutzungen gesichert werden und auch die Dichte nicht wesentlich erhöht wird, werden keine neuen Anforderungen an die Ver- und Entsorgungsleistungen gestellt.

### **5.0 Inhalte des Bebauungsplanes**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Entsprechend dem gültigen Flächennutzungsplan und der umgebenden Nutzungen werden die Bauflächen als Kerngebiet festgesetzt. Aufgrund der zentralen Lage am westlichen Eingang zur Altstadt Euskirchens bietet sich das Plangebiet zur Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur an. Ebenso sind die Baugebiete für Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe geeignet.

Die südlich zum Rüdesheimer Platz gelegenen Bauflächen werden als Kerngebiet festgesetzt. Durch die Lage an dem vorgesehenen innerstädtischen Platzraum ist dies aufgrund der vorliegenden Grundstückszuschnitte und traditionell dichten Bebauung gerechtfertigt. Durch die angrenzenden Freiflächen der privaten und öffentlichen Grünflächen im Plangebiet und süd-östlich außerhalb ist hier dennoch eine mäßige bauliche Dichte gegeben.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sind im Kerngebiet von den allgemein zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Tiefgaragen sowie sonstige Tankstellen nicht zulässig. Um dem Sanierungsziel einer Aufwertung des Viertels sowie der beabsichtigten Änderung des Images gerecht zu werden, werden an diesem, am Rand der Altstadt gelegenen, zentralen Bereich zur Verhinderung des sogenannten „Trading-down-Effekts“ Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dieser städtebaulich unerwünschte Effekt gefährdet die Entstehung bzw. Erhaltung einer hochwertigen Gebietsstruktur. Diese Untersagungen sind gerade im Bereich der Altstadt Euskirchens erforderlich, um Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes zu vermeiden, eine Qualitätssenkung des Warenangebotes zu verhindern sowie die Aufwertung des Viehplätzchen-Viertels zu fördern.

Die bei Tankstellen auftretenden Emissionen von Luftschadstoffen sowie das vermehrte Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen Geräuschentwicklungen sind an diesem innerstädtischen Standort sowie zu den geplanten, hochwertigen Wohn- und Mischnutzungen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht verträglich.

Um eine Wohnnutzung im Kerngebiet zu ermöglichen, welche nicht an betriebliche Nutzungen gebunden ist, wird im Kerngebiet festgesetzt, dass Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig sind. Diese Festsetzung dient der angestrebten Nutzungsmischung, wie sie im Bereich der Euskirchener Innenstadt weithin vorzufinden ist und soll darüber hinaus einer Verödung der Innenstadt entgegenwirken.

Im Wesentlichen werden durch die vorliegenden Festsetzungen die Nutzungen im Bestand gesichert.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Im Kerngebiet werden zusätzlich Gebäudehöhen festgesetzt. Die Geschossigkeit orientiert sich mit maximal 4 Vollgeschossen an der Umgebungsbebauung.

Im Kerngebiet werden die älteren Bestandsbereiche MK 1 und MK 3 mit maximal vier Vollgeschossen am Umfeld orientiert in der Geschossigkeit bestimmt. Das neuere Baugebiet MK 2 wird am Platzbereich zwingend mit vier Geschossen festgesetzt, im hinteren Bereich zur Grünfläche wird die Höhe zwingend mit drei Geschossen bestimmt. Dadurch wird die für den Platzbereich des Rüdesheimer Platzes prägnante Solitärstellung des Gebäudes gesichert. Die Abstufung in die Dreigeschossigkeit zur Grünfläche sichert einen verträglichen Übergang in den unbebauten Bereich bei gleichzeitiger Wahrung harmonischer Proportionen. Die Begrenzung der Höhen über die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen gewährleistet, dass sich die Silhouette am Platz nicht durch überhohe Geschosse oder zusätzliche Staffelgeschosse unharmonisch entwickelt.

Die GRZ wird mit 0,8 bzw. 1,0 festgesetzt. Bei der Bebauung im MK 3 (älterer Bestand) und MK 2 (Neubau) werden die Höchstwerte der GFZ mit 3,0 nach der BauNVO überschritten. Diese Überschreitung resultiert aus dem städtebaulichen Konzept, das die Grundstücksfläche im wesentlichen auf die Abmessungen der Gebäude reduziert, damit die angrenzenden Freiflächen öffentlich genutzt werden können. Nur so sind das städtebauliche Ziel, die Schaffung des Rüdesheimer Platzes und die Grünfläche der Wallanlage mit dem öffentlichen Durchgang möglich. Die Überschreitungen werden durch die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Flächen ausgeglichen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt.

## **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO soll eine geschlossene Straßenrandbebauung, wie sie im Innenstadtbereich überwiegend vorzufinden ist, gewährleistet werden.

Die Festsetzungen von Baulinien am neuen „Rüdesheimer Platz“ stellen die städtebaulich gewünschten baulichen Raumkanten sicher. Die übrigen überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im MK 1 und MK 3 sichern die bestehende Bebauung, im MK 1 wird aber eine dichtere Bebauung ermöglicht.

## **5.4 Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze und ihren Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze nachweisen zu können, sind im Bereich des MK 2 Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Die Flächen für Tiefgaragen sind größer als die überbaubaren Grundstücksflächen dargestellt. Somit stehen für die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze ausreichend Flächen zur Verfügung.

Zur Anbindung der Flächen für Tiefgaragen ist am MK 2 eine Zufahrt direkt aus der Bendengasse aus Richtung der neuen Platzfläche bestimmt. Sie sichert kurze Verkehrswege und verkehrlich störungsfreie Ein- und Ausfahrt aus der Tiefgarage. Durch diese Lage der Ein- und Ausfahrt wird die Verkehrsberuhigung im Platzbereich gefördert, Störungen vermieden und ein ruhiger Verkehrsfluss für den auf dieser Strecke noch notwendigen Verkehr erzielt. Damit kann das städtebauliche Ziel, einen auch von Fußgängern und Radfahrern belebten Stadtplatz zu schaffen, der gute Aufenthaltsqualitäten besitzt und als freundliche Eingangssituation zur Innenstadt fungiert, unterstützt werden.

### **5.5 Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die Freiflächen im Bereich der Kommerner Straße bis hin zur neu erstellten Bebauung im MK 2 mit einer Kita-, Gastronomie- und Wohnnutzung sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Zudem wird die Bendengasse ihrer bisherigen Nutzung entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche bestimmt.

Die Verkehrsflächen sollen als Mischverkehrsflächen gestaltet werden. Aus erschließungsrechtlichen Gründen werden alle Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt. Die heutige Verkehrsstärke auf dem Abschnitt der Kommerner Straße im Plangebiet wird durch verkehrsberuhigende Maßnahmen deutlich reduziert. Die Bendengasse soll als Sackgasse mit endständigem Wendepunkt ausgebildet werden und damit lediglich der Andienung der Anwohner und der Kindertagesstätte zur Verfügung stehen. Der geplante Rüdeshheimer Platz soll dem Aufenthalt dienen und nur einige wenige Parkstände erhalten, darunter auch für Behinderte ausgewiesene Parkstände.

### **5.6 Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Die südöstlich an das Baugebiet MK 2 anschließende Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt. Hier ist die Freianlage der Kindertagesstätte in diesem Baugebiet angelegt. Parallel zum MK 2 und der privaten Grünfläche in der Ausdehnung bis zu den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke am Disternicher Torwall wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Dadurch ergibt sich im Zusammenhang mit der privaten Grünfläche an der Kita und den außerhalb des Geltungsbereichs südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Freiflächen ein für diese Innenstadtsituation großzügig dimensionierter Freiraum, der gute Erholungs- und Aufenthaltsqualitäten bereithält. Zudem kann hier die Lage und das Ausmaß der historischen Wallanlage im Zusammenhang mit den Überresten der historischen Stadtmauer und den in der Platzgestaltung des Rüdeshheimer Platzes aufgegriffenen archäologischen Stadttorfunden erfahren werden und somit dem ganzen Umfeld und seinen Bewohnern ein zusätzlicher Identitätsaspekt vermittelt werden.

### **5.7 Gestalterische Festsetzungen (gem. § 86 (1) Nr. 1 und Nr. 4 BauO NRW)**

Im Baugebiet MK 2 ist die Möglichkeit gegeben, auch im Bereich von Baulinien mit dem vierten Vollgeschoss um bis zu 2 m von der Baulinie zurück zu springen. Damit kann zum einen der Höheneindruck gemindert werden, zum anderen können attraktive Dachterrassen für mögliche Wohnnutzungen entstehen. Die Festsetzung des Flachdachs im MK 2 dient der Sicherung der städtebaulich prägnant wirkenden Gebäudesilhouette für diese Solitärstellung am neu entstehenden Stadtplatz.



## **5.8 Hinweise**

### ***Bodendenkmalpflege***

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des historischen Stadtkerns von Euskirchen. Es wird empfohlen, im Vorfeld einer Baumaßnahme eine Sachverhaltsermittlung durchzuführen, um die Planung mit den öffentlichen Interessen der Bodendenkmalpflege in Einklang zu bringen. Beim Auftreten von archäologischen Bodenfinden und Befunden oder Zeugnissen tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

Der Bereich, in dem bereits archäologische Bestandsaufnahmen mit Funden zum mittelalterlichen Rüdesheimer Tor erfolgt sind, ist als Hinweis in die Planzeichnung eingetragen.

### ***Kampfmittel***

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg vorgefunden werden können. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Die neu zu bebauenden Flächen sind auf Kampfmittel zu untersuchen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das ursprüngliche Geländeneiveau abzutragen.

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd- /Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### ***Seismologie***

Das gesamte Plangebiet liegt laut Erdbebenkarte NRW des Geologischen Dienstes in der Erdbebenzone 2.

### ***Artenschutz***

Vor Beginn von Abbruch- und Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen sind.

### ***Grundwasser***

Im Plangebiet sind flurnahe Grundwasserstände anzutreffen. Bei z.B. tiefgründenden Bauwerken sind entsprechende Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.

Eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - darf ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen, damit keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

### ***Bodenschutz/Altlasten***

Werden im Zuge von Baumaßnahmen vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt, ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (BodSchG) unverzüglich zu informieren

Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

## **6.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **6.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Durch die Sicherung der Raumkanten und der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet wird eine neue Gestaltung dieser entstehenden Platzfläche ermöglicht, die diesem Stadtquartier einen neuen identitätsstiftenden Eingangsbereich schafft. Der Platz kann mit hoher Aufenthaltsqualität für die Anwohner und Besucher gestaltet werden. Dem öffentlichen Raum im Sinne der Stadtteilsanierung und der Sozialen Stadt werden diese Maßnahmen neue Belebung bringen. Die Festsetzungen für die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzen weitgehend die Situation im Bestand mit geringen zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten fest. Die im Bestand vorliegenden Nutzungen können ohne Einschränkung weiter verfolgt werden. Ausgeschlossen werden lediglich Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten.

Die im südlichen Bereich des Plangebiets vorgesehenen Grünflächen fügen sich mit den anschließenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu einem großzügigen Freiraum mit Aufenthalts- und Erholungsqualitäten und ergänzen die Wahrnehmung der historischen Struktur der mittelalterlichen Befestigungsanlagen.

### **6.2 Umweltauswirkungen**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind weitere Umweltauswirkungen nicht zu erwarten, da die Fläche bereits versiegelt ist und zudem im verdichteten Innenstadtbereich liegt. Durch die Schaffung von zusammenhängenden privaten und öffentlichen Grünflächen wird die Freiraumversorgung im Gebiet deutlich verbessert und das Umfeld für den Aufenthalt und die Erholung attraktiviert.

Vor Beginn von Abbruch- und Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen sind.

Aufgrund der Durchführung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan gem. § 2a BauGB nicht erforderlich.

## **7.0 Flächenbilanz**

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 5.450 m<sup>2</sup>

Davon sind:

Kerngebiet	ca. 1.450 m <sup>2</sup>
Grünfläche	ca. 1.530 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	ca. 2.470 m <sup>2</sup>

## **8.0 Bodenordnung**

Eine hoheitliche Bodenordnung (Umlegung) ist nicht erforderlich.

## **9.0 Kosten**

Der Stadt Euskirchen entstehen voraussichtlich keine Kosten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die Platzgestaltung wird mit Bundes- und Landesmitteln aus der Städtebauförderung im Rahmen des Projektes „Sanierung Viehplätzchen“ gefördert.

Euskirchen, den 20.02.1018

Der Bürgermeister

In Vertretung

gez. Johannes Winckler

Erster Beigeordneter