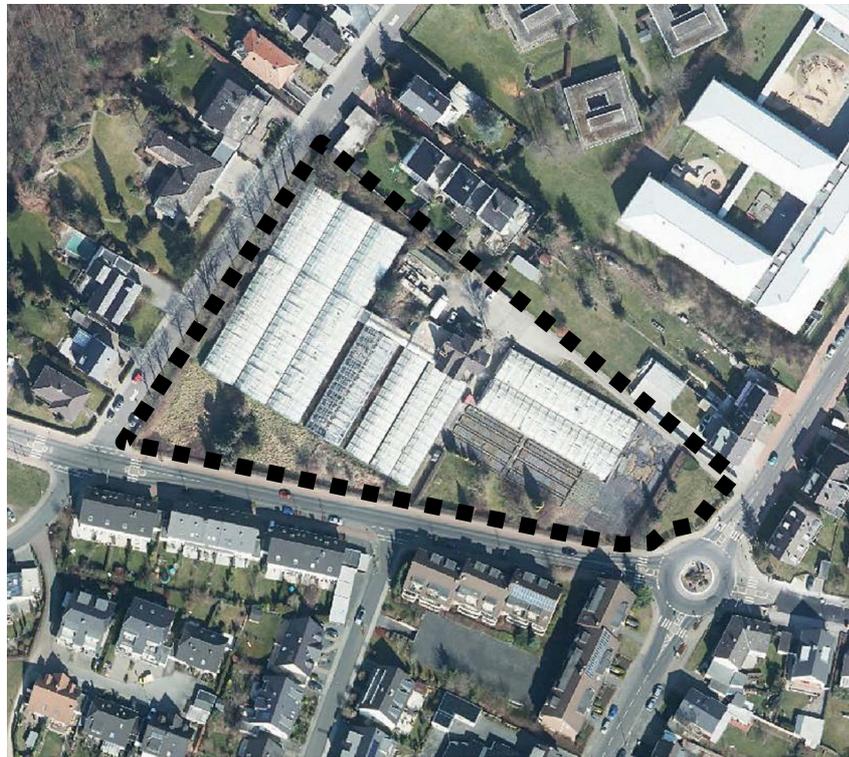


Kreisstadt Euskirchen

Ortsteil Euskirchen

Bebauungsplan Nr. 136 "Alte Gärtnerei"
(Bereich zwischen Billiger Straße, Pappelallee und
Augenbroicher Straße)

Begründung



im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



53881 Euskirchen, Hollandstraße 20

Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung, Planungsabwägung**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich und Topografie**
- 3. Verfahrenswahl und -ablauf**
- 4. Rahmenbedingungen**
 - 4.1 Regionalplan
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 Landschaftsplan
 - 4.4 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten
 - 4.4.1 Entwässerungssituation
 - 4.4.2 Altlasten
 - 4.4.3 Baugrundverhältnisse / Niederschlagswasser
 - 4.4.4 Verkehr
 - 4.4.5 Bestehendes Planungsrecht
 - 4.4.6 Sonstiges
- 5. Städtebauliches Konzept**
 - 5.1 Bebauung
 - 5.2 Fahrerschließung / Ruhender Verkehr / Fußwege
 - 5.3 Grün- und Freiflächen
 - 5.4 Ver- und Entsorgung
 - 5.5 ÖPNV
- 6. Erläuterung zu den Planfestsetzungen**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen
 - 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.4 Garagen und Stellplätze
 - 6.5 Nebenanlagen
 - 6.6 Zu- und Ausfahrten
 - 6.7 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 6.8 Baugestalterische Festsetzungen
 - 6.9 Kennzeichnung
 - 6.10 Ferngasleitung
- 7. Auswirkungen der Planung**
 - 7.1 Städtebauliche Auswirkungen
 - 7.2 Umweltauswirkungen
 - 7.2.1 Umweltbericht
 - 7.2.2 Eingriff / Ausgleich
 - 7.2.3 Artenschutzrechtliche Belange
 - 7.2.4 Immissionsschutzrechtliche Belange
 - 7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung
 - 7.4 Einwirkungsbereich Störfallanlagen
 - 7.5. Verkehrliche Auswirkungen
- 8. Realisierung**
 - 8.1 Ver- und Entsorgung
 - 8.2 Bodenordnung
 - 8.3 Kosten
- 9. Rechtsgrundlagen**

Anlagen:

- Anlage 1 Artenschutzvorprüfung (Stufe I) zum Bebauungsplan Nr. 136 "Alte Gärtnerei", Landschaftsarchitekturbüro Reepel, 52349 Düren, Stand 26. Juli 2018
- Anlage 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen zum Bebauungsplan Nr. 136 "Alte Gärtnerei", Landschaftsarchitekturbüro Reepel, 52349 Düren, Stand 12. März 2019, geändert Stand 11. September 2019
- Anlage 3 Bericht über durchgeführte Baugrund- und Altlastenerkundungen zum Bebauungsplan Nr. 136 "Alte Gärtnerei", WESSLING GmbH, 50937 Köln, Stand 17. September 2018, geändert Stand 11. September 2019
- Anlage 4 Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 136 "Alte Gärtnerei", IGS Ingenieurgesellschaft STOLZ mbH, 41460 Neuss, Stand 04. Februar 2019

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung, Planungsabwägung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 136 "Alte Gärtnerei" der Kreisstadt Euskirchen ist:

- a) die Aufgabe der Gärtnerei
- b) der Wohnraumbedarf und
- c) eine Brachflächenvermeidung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 "Alte Gärtnerei" in der Euskirchener Kernstadt sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass nach der Aufgabe des Gärtnereibetriebes in diesem Bereich ein Wohngebiet für eine Bebauung mit II-III-geschossigen Stadthäusern entwickelt werden kann. Dies berücksichtigt den bestehenden Bedarf sowie die Nachfrage nach dieser Wohnform.

Hinsichtlich des Areals der alten Gärtnerei wurden verschiedene Bebauungsvarianten (Variante A bis C) entwickelt und am 05.10.2017 im Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen vorgestellt. Ergebnis der Diskussion war, das städtebauliche Konzept zu überarbeiten und erneut dem Ausschuss vorzulegen.

Ziel der Bebauung ist im Plangebiet eine überwiegende Wohnnutzung im Einklang mit den vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld zu realisieren. Lediglich im Eckbereich von Billiger Straße und Pappelallee ist im dortigen Baukörper im Erdgeschoss eine Nichtwohnnutzung möglich.

Mit dem beabsichtigten Vorhaben wird dem vorhandenen Bedarf an Geschosswohnungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Euskirchener Kernstadt entsprochen. Zudem wird damit dem allgemeinen Grundsatz der Bauleitplanung "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" gem. § 1 (5) Satz 3 Baugesetzbuch entsprochen.

In den Jahren 1961 / 1962 wurden u. a. für den Bereich des Plangebiets bereits städtebauliche Zielvorstellungen erarbeitet und im Bebauungsplan Nr. 24¹ festgesetzt. Diese angestrebten Bebauungsplanziele wurden aber für das jetzige Plangebiet nie verwirklicht.

Das Plangebiet soll unter Beachtung der unmittelbar angrenzenden Nutzungen und des dortigen Gebietscharakters als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Damit stimmt das Planvorhaben mit den Stadtentwicklungszielen der Stadt Euskirchen für diesen Bereich überein.

Der Projektentwickler beabsichtigt, sowohl die Bebauung als auch die innere private Erschließung zu realisieren.

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich dabei setzt, liegt in ihrem - grundsätzlich weiten - planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt also die Gemeinden, die "Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht.

¹ zu den Bebauungsplaninhalten siehe unter Pkt. 4.4.5 Bestehendes Planungsrecht

Um das Einfügen in das vorhandene Umfeld zu gewährleisten, sollen die folgenden wesentlichen städtebaulichen Ziele der Planung im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA),
- Ausweisung einer mehrgeschossigen Bebauung (II - bis III Vollgeschosse),
- Baugebieterschließung über die drei das Plangebiet umgebenden öffentlichen Verkehrsstraßen (Augenbroicher Straße, Pappelallee und Billiger Straße),
- Begrenzung der Ausnutzung bezogen auf die Grundflächen auf maximal 0,4 gem. § 17 (1) BauNVO bzw. maximal 0,6 gem. § 19 (4) BauNVO.

Wesentliche Belange die Planung betreffend:

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten.

Die ermittelten wesentlichen Belange sind:

- Städtebauliches Ziel einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich (= Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)),
- die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, hier im frei finanzierten Geschosswohnungsbau,
- Berücksichtigung der unmittelbar angrenzenden bebauten Grundstücke nördlich des Plangebietes, u.a. im Hinblick auf Verschattung,
- die Beachtung der Belange unmittelbar angrenzender Wohnnutzungen,
- die Beachtung der jeweiligen Bebauungen und Nutzungen auf den der dem Plangebiet abgewandten Straßenseiten von Augenbroicher Straße, Pappelallee und Billiger Straße,
- Berücksichtigung der an der westlichen Plangebietsgrenze vorhandenen Baumreihe (Kastanie, auf einer öffentlichen Fläche außerhalb des Plangebietes),
- Weitgehender Erhalt der an den Plangebietsgrenzen im Westen, Süden und Osten vorhandenen Hainbuchenhecke,
- Beachtung des südlich des Plangebiets entlang verlaufenden, von der Fahrbahn Pappelallee abgesetzten, Fuß- und Radweges,
- das mit der Realisierung des Bebauungsplans entstehende, zusätzliche Verkehrsaufkommen.

Die Bewertung erfolgte u.a. durch entsprechende Untersuchungen und Gutachten. Deren Ergebnisse wurden im Weiteren bei Planungsentscheidungen berücksichtigt.

Seitens der Stadt Euskirchen wird hier das Erfordernis gesehen, diesen Bebauungsplan im Hinblick auf das beabsichtigten Vorhaben aufzustellen. Die Umsetzung der vorgenannten planerischen Ziele beschreibt ein Planerfordernis im Sinne des Baugesetzbuches.

Mit dem beabsichtigten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) kann dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuches entsprochen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 136 "Alte Gärtnerei" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung in dem vom Baugesetzbuch (BauGB) mit der Novelle vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) eingeführten beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen nachverfügbar sind nach § 3 (2) Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB (zusammenfassende Erklärung) wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 136 "Alte Gärtnerei" erfüllen die Kriterien des § 13 a BauGB:

- Bei der Gesamtkonzeption geht es um die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen im Sinne des § 1 (6) Nr. 4 sowie § 1a (2) BauGB (Erhaltung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile).
- Die zulässige Größe der Grundfläche im Plangebiet liegt mit rd. 8.000 m² weit unterhalb der im Baugesetzbuch genannten Grenze von 20.000 m² des § 13 a (1) Nr. 1 BauGB für die uneingeschränkte Anwendung des beschleunigten Verfahrens.
- Die in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) werden von der Planaufstellung nicht berührt.
- Mit der Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen und die in Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) mit "X" gekennzeichnet sind.

Es liegen somit keine Ausschlussgründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vor.

Die auf Grund der Bebauungsplanaufstellung verursachten Eingriffe gelten gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Obwohl kein Umweltbericht gem. § 13 a (2) Nr. 1 BauGB erforderlich ist, wird dennoch geprüft, ob mit dem Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen, speziell auf Tierarten, verbunden sind. Dies beinhaltet insbesondere eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP).

Am 02.05.2019 hat der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Der Beschluss beinhaltet folgende Ergänzungen:

- Im Bereich Billiger Straße dreigeschossige Bauweise und eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m.
- Festsetzung von Zeltdächern und Traufhöhen im WA 1 – Bereich.
- Festsetzung der Baufenster gemäß städtebaulichem Konzept.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.07.2019 bis einschließlich 23.08.2019.

Von Bürgerinnen und Bürgern, teilweise anwaltlich vertreten, wurden in verschiedenen Stellungnahmen folgende Anregungen vorgebracht, die in den Verfahrensunterlagen berücksichtigt wurden:

- Unbestimmte Regelung zu Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe,
- Ausschluss der zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Gebäudeteile,
- Ausschluss der zulässigen Überschreitung der Flächen von Tiefgaragen durch Tiefgaragen,
- Klarstellung hinsichtlich der Mindestüberdeckung mit Erdreich von Tiefgaragendecken,
- Stellplatzschlüssel auf 1:1,2 festlegen und über einen gesondert anzuschließenden Städtebaulichen Vertrag regeln,
- Verringerung des Zufahrtbereichs Augenbroicher Straße von 9,5 m auf 7,5 m.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 22.07.2019 durchgeführt.

Die während der Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen:

- Erftverband, Bergheim zum derzeitigen Grundwasserstand,
- Geologischer Dienst NRW, Krefeld mit Hinweisen zur Erdbebengefährdung,
- PLEdoc zu einer Ferngasleitung in der Pappelallee,
- Kreis Euskirchen, Straßenbaulastträger zur Zufahrtbreite Billiger Straße (von 5 m auf 6 m).

wurden in den Verfahrensunterlagen berücksichtigt.

Die Auswertung der vorstehend kurz umrissenen Stellungnahmen und der diesbezüglichen Abwägung haben im Ergebnis nur geringfügige redaktioneller Anpassungen und Klarstellungen der bisherigen Bebauungsplaninhalte zur Folge. Die Grundzüge der Planung sind hiervon nicht betroffen, so dass das Erfordernis einer erneuten Offenlage des Bebauungsplanentwurfes nicht gegeben war.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg ist das Plangebiet als **Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)** dargestellt. Somit befindet sich die Planung in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist das Plangebiet insgesamt als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Siehe hierzu die nachfolgende Abbildung 2.

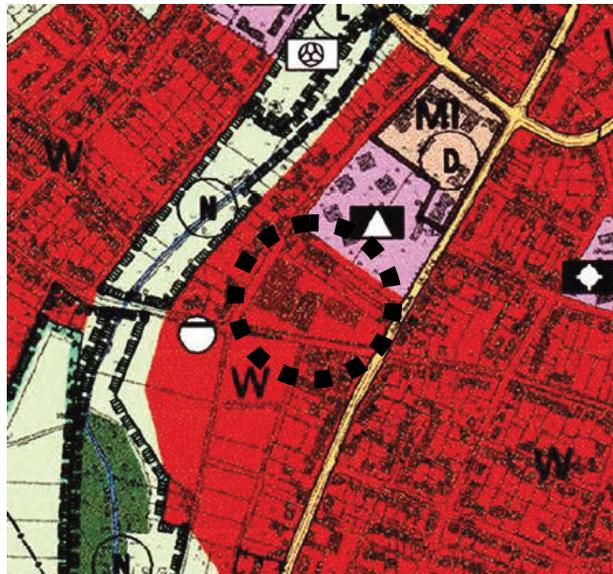


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen (genordet, ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan Nr. 136 "Alte Gärtnerei" ist damit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Landschaftsplan

Der vom Kreis Euskirchen aufgestellte Landschaftsplan 16 für das Stadtgebiet von Euskirchen ist seit dem 23. Mai 2007 rechtskräftig. Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Euskirchen und somit außerhalb des Landschaftsplanes.

4.4 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist eine nach Westen um rd. 2,5 % geneigte Fläche, die sich in privatem Eigentum befindet.

Es grenzt im Osten, Süden und Westen an öffentliche Verkehrsstraßen. Die Billiger Straße ist eine Kreisstraße (K 11) während alle anderen Straßen Stadtstraßen sind.

Die Zufahrt zum Gärtnergelände für die Anlieferung und die Kunden erfolgte von der Billiger Straße aus und befindet sich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Gärtnergrundstücks (Flurstück 671).

Rund 50% der Gärtnerflächen sind mit Glasgewächshäusern und einem Wohnhaus bebaut. Hinzu kommen rd. 20 % weitere versiegelte Flächen durch Zufahrten und Wege sowie größere Grundstücksflächen, die für den Freilandanbau in Beeten benötigt wurden.

Im Norden des Plangebiets grenzen unmittelbar drei von der Augenbroicher Straße aus erschlossene, zweigeschossige Wohngebäude und ein von der Billiger Straße aus erschlossenes, zweigeschossiges Wohngebäude an.

An der Billiger Straße und der Pappelallee befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets überwiegend zweigeschossige Gebäude mit Satteldächern, die zu Wohnzwecken ausgebaut und genutzt werden. Verschiedene Gebäude im Umfeld des Verkehrskreisels wirken aufgrund ihrer hohen Sockelzone und vermutlich eines zusätzlichen Dremfels wie ein dreigeschossiges Gebäude.

Westlich der Augenbroicher Straße befinden sich überwiegend eingeschossige Wohngebäude, wobei im nahen Umfeld auch einige zweigeschossige Wohngebäude vorhanden sind.

Die das Plangebiet umgebenden Bebauungen im Osten, Süden und Westen sind jeweils durch öffentliche Verkehrsstraßen vom Plangebiet getrennt.

Das Plangebiet ist, mit Ausnahme der Nordseite, mit einer rd. 2 m hohen Hainbuchenhecke umgrenzt. Sowohl an der Augenbroicher als auch an der Pappelallee ist diese Hecke durch je eine Einfahrt zum Gelände unterbrochen. Erhaltenswerter Bewuchs ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Entlang der Augenbroicher Straße befindet sich eine Baumreihe aus Rosskastanien, die eine markante grüne Kulisse bildet. Sie liegt außerhalb des Plangebiets auf einer öffentlichen Fläche. In diesem Abschnitt der Augenbroicher Straße ist auf der Ostseite der Fahrbahn kein Fußweg vorhanden.

4.4.1 Entwässerungssituation

In den drei angrenzenden Straßen (Augenbroicher Straße, Pappelallee und Billiger Straße) befinden sich Mischwasserkanäle. Momentan erfolgt die Entwässerung des Grundstücks der ehemaligen Gärtnerei Dahmen über einen Anschluss (DN 300) über die Nordwestecke des Grundstücks in den Mischwasserkanal der Augenbroicher Straße.

4.4.2 Altlasten

Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Euskirchen sind lt. Altlastenkataster im Plangebiet keine Altlasten / Altablagerungen vorhanden. Bezüglich einer möglichen Belastung des Bodens durch den mit der Erzeugung der Gärtnerprodukte verbundenen Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (Pestizide und Herbizide) ist eine gutachterliche Untersuchung erforderlich.

Hierzu wurden Baugrund- und Altlastenerkundungen² durchgeführt.

² Bericht über durchgeführte Baugrund- und Altlastenerkundungen zum Bebauungsplan Nr. 136 "Alte Gärtnerei", WESSLING GmbH, 50937 Köln, Stand 17. September 2018

Fazit der gutachterlichen Untersuchung:

Die durchgeführten chemisch-analytischen Untersuchungen ergaben gemäß den Parametern nach LAGA TR Boden (2004) eine Zuordnung zwischen Z1 und Z2. Rückstände von Pflanzenschutzmitteln wurden nicht festgestellt. Eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch gemäß BBodSchV kann anhand der untersuchten Mischproben nicht abgeleitet werden. Eine Gefährdung des Grundwassers über den Sickerwasserpfad ist aufgrund des Analyseergebnisses sowie der nur geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden ebenfalls nicht zu befürchten.

Im Umfeld der vorhandenen oberirdischen und unterirdischen Heizöltanks zeigten sich nur im Bereich der Ansatzstelle der Rammkernsondierung RKS 17.2 Auffälligkeiten ("sehr schwacher Geruch nach Heizöl") in einer Tiefe zwischen ca. 2,5 m und 3,9 m unter Geländeoberkante (GOK).

Im Rahmen der chemisch-analytischen Untersuchungen wurden keine erhöhten Kohlenwasserstoff-Gehalte festgestellt. Im Bereich der vorhandenen Heizöltanks können jedoch örtlich leichte Verunreinigungen der anstehenden Böden durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

4.4.3 Baugrundverhältnisse / Niederschlagswasser³

Der Grundwasserspiegel befindet sich auf etwa ~~165~~ **168 – 169** m ü. NHN und somit zwischen ca. ~~4~~ **2 – 6** m unter Geländeoberkante (GOK).

Die im Baufeld anstehenden Böden besitzen aufgrund ihres erhöhten bzw. hohen Feinkornanteils eine insgesamt nur geringe Wasserdurchlässigkeit ($k_f < 1 \times 10^{-6}$ m/s) und sind zur Einleitung/Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist daher der örtlichen Kanalisation zuzuführen.

4.4.4 Verkehr

Das Plangebiet ist aus verkehrlicher Sicht gut erreichbar, da unmittelbar entlang der westlichen, südlichen und östlichen Plangebietsgrenze Verkehrsstraßen mit ausreichend breiten Straßenquerschnitten vorhanden sind.

Mit Ausnahme der Augenbroicher Straße beinhalten diese öffentlichen Verkehrsflächen neben der Fahrbahn auch beiderseitig einen Gehweg und einseitig einen Längsparkstreifen.

Auf der Nordseite der Pappelallee befindet sich ein kombinierter Fuß-/Radweg in einer Breite von rd. 2,8 m.

Das Plangebiet ist sehr gut an den ÖPNV, hier die Buslinien 871, 877 und 801-809 der SVE (Stadtverkehr Euskirchen), angebunden. Im Bereich der Billiger Straße befinden sich in rd. 100 m Entfernung die Haltestelle Josef-Krauthausen-Straße der SVE.

³ Bericht über durchgeführte Baugrund- und Altlastenerkundungen zum Bebauungsplan Nr. 136 "Alte Gärtnerei", WESSLING GmbH, 50937 Köln, Stand 17. September 2018

4.4.5 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 24⁴ der Stadt Euskirchen, mit Rechtskraft seit dem 23.02.1962.

Die damaligen städtebaulichen Ziele beinhalten für das jetzige Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 136 folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA),
- Maximal zweigeschossige Bebauung mit Dachneigungen von 46° bis 50° entlang der Billiger Straße
- Maximal eingeschossige Bebauung mit Dachneigungen 46° bis 50° im übrigen Bereich,
- offene Bauweise,
- Grundflächenzahl 0,3,
- eine von der Augenbroicher Straße ausgehende 7,5 m breite öffentliche Erschließungsstraße mit Wendeanlage, die im Bereich der jetzt vorgesehenen nördlichen Plangebietsgrenze verläuft.

Im Laufe der vergangenen Jahrzehnte haben sich die städtebaulichen Zielvorstellungen den gesellschaftlichen Entwicklungen folgend geändert, d. h. die Baulandentwicklungen und die stadträumlichen Entwicklungen haben sich den Nachfragen und Anforderungen des Wohnungsmarktes entsprechend angepasst. Als Beispiel sei hier der kontinuierliche Anstieg der Baulandpreise genannt, der insgesamt zu einer stärkeren Ausnutzung der Baulandflächen führte.

Während der Bebauungsplan Nr. 24 aus dem Jahre 1962 noch eine eingeschossige Bebauung favorisierte (hier befand sich zu dieser Zeit der südliche Ortsrand der Euskirchener Kernstadt), so wurde für das Plangebiet des jetzigen BP 136 "Alte Gärtnerei" und die südlich angrenzenden Flächen der Bebauungsplan Nr. 98 (Rechtskraft im Jahr 1999) beschlossen, der bereits eine zweigeschossige Bebauung mit Firsthöhen bis max. 11,0 m als zulässig festsetzte. Der Bereich des jetzigen Plangebiets des BP 136 "Alte Gärtnerei" wurde aber durch Beschluss des Rates der Stadt Euskirchen wieder herausgenommen.

Der neue Bebauungsplan Nr. 136 wird den bestehenden Bebauungsplan Nr. 24 in dem betroffenen Geltungsbereich ersetzen.

4.4.6 Sonstiges

Bodendenkmäler

Die Anfrage beim LVR – Landesamt für Bodendenkmalpflege, Bonn hat ergeben, dass zurzeit keine Hinweise auf Bodendenkmäler im Plangebiet vorliegen.

Kampfmittel

Die Anfrage der Stadt Euskirchen beim der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst - hat ergeben, dass Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe im Plangebiet vorliegen und eine Kampfmitteluntersuchung erforderlich ist.

Diese Untersuchung wird im weiteren Verfahren durchgeführt.

⁴ Plangebiet zwischen Eifelring, Billiger Straße, Pappelallee und der Straße Im Auel

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauung

Aufgrund der Hinweise in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Planung am 05.10.2017 hinsichtlich der Bebauung des ehemaligen Gärtnergeländes wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet und insbesondere in der Höhenentwicklung reduziert (siehe hierzu die nachfolgende Abbildung 3).



Abb. 3: Städtebauliches Konzept (genordet, ohne Maßstab)

Beabsichtigt ist der Neubau von ausschließlich Geschosswohnungsbauten, die im Plangebiet wie folgt angeordnet sind:

- Eine zweigeschossige Bebauung mit geneigten Dachflächen (z.B. Zeltdächer) im Westen und Norden. Dies berücksichtigt die dort vorhandene ein- bis zweigeschossige Bebauung im Bereich der Augenbroicher Straße.
- Eine zweigeschossige Bebauung mit Dachaufsatz (kein Vollgeschoss) und Flachdach bei den drei darauf folgenden Baukörpern in Richtung Billiger Straße. Hierbei wird die Höhe der gegenüberliegenden Bebauung an der Pappelallee aufgenommen, wobei die geplante Baukörperhöhe unterhalb der Firsthöhen der dortigen Bebauung liegt.
- Eine dreigeschossige Bebauung mit Dachaufsatz (kein Vollgeschoss) mit Flachdach für die beiden Baukörper westlich der Billiger Straße. Die vorhandene Bebauung im Umfeld des Kreisverkehrs, die in ihrem Erscheinungsbild z.T. dreigeschossig wirkt, sowie der durch den Kreisverkehr aufgeweitete Straßenraum rechtfertigen die gewählte Geschossigkeit. Im dortigen "Einfahrtsbereich" in die Stadt stellt ein höheres Gebäude zudem einen markanten, wiedererkennbaren Punkt im Stadtraum dar.

Die Baunutzungsverordnung enthält im § 17 Obergrenzen für die Bestimmung der Dichtewerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Diese Werte wurden für das Plangebiet nicht überschritten.

Diese Obergrenzen betragen bei der Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 gem. § 17 (1) BauNVO bzw. maximal 0,6 gem. § 19 (4) BauNVO.

Im städtebaulichen Konzept beträgt der Anteil der Grundflächen rd. 35 % und wird unter Anrechnung der Flächen für den ruhenden Verkehr 60 % nicht überschreiten.

Der für das Vorhaben erstellte Schwarzplan gibt anschaulich wieder, dass sich die geplanten Gebäude vom Baugesfüge der Umgebung nicht abheben.

5.2 Fahrerschließung / Ruhender Verkehr / Fußwege

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die umgebenden, vorhandenen Straßen (Billiger Straße, Pappelallee und Augenbroicher Straße). Dabei ist beabsichtigt, mit Ausnahme von Besucher- und ggfls. Kundenverkehren, alle Stellplätze für die Geschosswohnungen in Tiefgaragen unterzubringen. Die verschiedenen Gebäude werden jeweils einer Tiefgarage zugeordnet. Je eine Tiefgaragenzufahrt ist von der Pappelallee (für rd. 50 Tiefgaragen-Stellplätze), von der Augenbroicher Straße (für rd. 30 Tiefgaragen-Stellplätze) sowie für den Bereich von der Billiger Straße (für rd. 20 Tiefgaragen-Stellplätze bzw. einige oberirdische Besucherstellplätze, jeweils im Bereich der dort bereits bestehenden Grundstückszufahrten vorgesehen, d.h. die heute vorhandenen Zufahrten im Bereich der Augenbroicher Straße, der Pappelallee und der Billiger Straße werden in ihrer Lage, wenn auch modifiziert, übernommen.

Für das Eckgebäude Billiger Straße / Pappelallee ist eine Nicht-Wohnnutzung im Erdgeschoss (evtl. kleines Bistro) möglich. Die hierfür erforderlichen oberirdischen Stellplätze würden direkt von der Billiger Straße aus angefahren werden können. Diese Zu- und Ausfahrt ist wie vor beschrieben identisch mit der bisherigen Zu- und Ausfahrt zum ehemaligen Gärtnereibetrieb und den damit bislang verbundenen Betriebs- und Kundenverkehren.

Angesichts der während des Planverfahrens vorgetragenen Bedenken bezüglich der Anzahl von Stellplätzen wurde von Seiten der Stadt Euskirchen empfohlen, die Stellplatzanzahl zu erhöhen. Es ist vorgesehen, für die ca. 96 Wohneinheiten 120 Stellplätze anzulegen. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von 1:1,2, der über einen gesondert abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag zu regeln ist.

Davon sollen 110 Stellplätze in den Tiefgaragen untergebracht und 10 Stellplätze oberirdisch angeordnet werden. Weitere 10 Besucherstellplätze sind ebenfalls oberirdisch vorgesehen.

Eine öffentliche Erschließung innerhalb des Plangebiets ist nicht beabsichtigt. Es sind ausschließlich private Fahr- (z. B. für die Feuerwehr) und Fußwege vorgesehen.

Eine Befahrung des Innenbereichs für die Müllentsorgung ist nicht erforderlich. Die Mülltonnen werden jeweils in den verschiedenen Tiefgaragen untergebracht und an den Abfuhrtagen auf dafür vorgesehenen Flächen in der Nähe der Ausfahrten zur Entsorgung aufgestellt.

Lieferanten müssen auf der Augenbroicher Straße halten, um die dort angrenzenden Gebäude zu beliefern. Von der Billiger Straße aus können Lieferanten auf das Gelände fahren, um die dort liegenden Gebäude zu

beliefern und außerdem können sie im Bereich der Zufahrt Pappelallee halten, um die dort liegenden Gebäude zu erreichen.

In den Tiefgaragen werden Vorkehrungen für Elektromobilität (Pkw und Fahrrad) und Carsharing getroffen.

Im Bereich der Augenbroicher Straße erhalten drei Gebäude über einen Fußweg einen Hauszugang. Damit ist eine dreimalige Unterbrechung der Hainbuchenhecke erforderlich.

Damit die Fußgänger, die von dort kommen, nicht unweigerlich auf die Fahrbahn der Augenbroicher Straße geraten, bedarf es eines Gehweges zwischen den Kastanien und der Hainbuchenhecke. Dieser ist im alten Bebauungsplan Nr. 24 vorgesehen, der die Fläche zwischen Hecke und Fahrbahn als Verkehrsfläche ausweist. Diesen Gehwegabschnitt wird die Stadt zukünftig errichten. Die in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten werden nicht durch das Bauvorhaben zur Entwicklung der Fläche "Alte Gärtnerei" verursacht.

5.3 Grün- und Freiflächen

Die das Plangebiet, mit Ausnahme der Nordseite des Grundstücks, umgebende Hainbuchenhecke wird mit den notwendigen Eingriffen bei den beiden Zufahrten (Augenbroicher Straße und Pappelallee) und wenigen Hauszugängen erhalten.

Den Erdgeschosswohnungen werden privat nutzbare Freiräume zugeordnet.

Die verbleibenden Freiflächen werden begrünt und gärtnerisch gestaltet.

Die nach der Landesbauordnung (BauO NRW) notwendigen privaten Spielplatzflächen werden im Innenbereich des Plangebietes angelegt und mit Spielgeräten versehen.

Zudem sind dort neben Sitzgelegenheiten zum Verweilen auch sonstige Angebote zur Freizeitgestaltung für das Wohnquartier (z.B. Bouleplatz) angedacht.

5.4 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikationseinrichtungen ist über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen in den umgebenden Straßen geplant.

Entsorgung

In den umgebenden Straßen befinden sich ausschließlich Mischwasserkanäle. In diese wird das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser aus dem Plangebiet eingeleitet und der Kläranlage Kessenich zugeführt.

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und damit einer Entlastung der Kanalisation ist auf einigen Gebäuden mit Flachdach eine Dachbegrünung vorgesehen.

Mülltonnen bzw. Müllcontainer werden in den Tiefgaragen untergebracht und müssen an den Abholtagen an die Straße gestellt werden.

5.5 ÖPNV

Das Plangebiet ist sehr gut an den ÖPNV, hier die Buslinien 871, 877 und 801-809 der SVE (Stadtverkehr Euskirchen), angebunden. Im Bereich der Billiger Straße befinden sich in rd. 100 m Entfernung die Haltestelle Josef-Krauthausen-Straße der SVE.

6. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen sowie des umgebenden Gebietscharakters wird ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Gemäß § 1 (6) Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden alle laut § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungswesens
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgte insbesondere um zu verhindern, dass sich hier flächen- und verkehrsintensive Einrichtungen ansiedeln. Da von ihnen auch unerwünschte Störungen (Geruch, Lärm) ausgehen können sind sie in diesem Gebiet nicht zu vertreten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) bestimmt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist gem. § 17 (1) BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Aufgrund der festgesetzten Überdeckung und Begrünung der Tiefgaragen ist eine Überbauung bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 als zulässig festgesetzt.

Diese unter der möglichen Ausnutzung der Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO gewählte Festsetzung berücksichtigt das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, aber auch die mit der Versiegelung zusammenhängende Entwässerungsthematik, speziell hier des Niederschlagswassers.

Die Höhe der vorhandenen Bebauung im Umfeld wird berücksichtigt. Im Plangebiet wird von Westen nach Osten die Zahl der Vollgeschosse aufsteigend festgesetzt, d. h. im Bereich der Augenbroicher Straße mit maximal zwei Vollgeschossen und im Bereich der Billiger Straße mit maximal drei Vollgeschossen.

Die Gebäudehöhen sind im gesamten Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis WA 3) auf maximal 10,5 m festgesetzt.

Zusätzlich wurde für die Baufenster 1a - 1d, 2b, 3b und 4b, unmittelbar entlang der Augenbroicher Straße und entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, eine Traufhöhe von maximal 7,5 m festgesetzt.

Den verschiedenen Baufenstern ist jeweils ein Bezugspunkt (BP 1 bis BP 6) zugeordnet festgesetzt. Diese Bezugspunkte, die der Ermittlung der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen zugrunde liegen, befinden sich in den das Plangebiet umgebenden öffentlichen Flächen.

Der in der Augenbroicher Straße für die Bestimmung der maximalen Gebäude- und Traufhöhe festgelegte Bezugspunkt BP 1 berücksichtigt in seiner gewählten Lage (170,75 ü. NHN) die angestrebte bauliche Lösung einer gemeinsamen Tiefgarage für die Baufenster 1a – 1d und 2a – 2b.

Das vorhandene Gelände (von der Augenbroicher Straße zur Billiger Straße hin ansteigend) ist bei der Hochbauplanung ebenfalls zu berücksichtigen.

Innerhalb dieser Tiefgarage ist ein Höhenversatz jedoch ausgeschlossen, so dass die darüber vorgesehenen Gebäude in den vorgenannten Baufenstern somit ebenfalls auf gleichem Höhenniveau angeordnet werden müssen.

Um die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 10,5 m durch die vorgesehene Bebauung einhalten zu können, wurde als Bezugspunkt der im Bereich des Plangebietes höchstgelegene Punkt innerhalb der öffentlichen Flächen der Augenbroicher Straße ausgewählt.

Die einzelnen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen darauf ab, ein harmonisches Erscheinungsbild zwischen vorhandener und geplanter Bebauung in Bezug auf Baumasse und Höhenentwicklung zu erreichen.

Um Anlagen zur solaren Energiegewinnung zu ermöglichen ist im Textteil zum Bebauungsplan hierzu unter Pkt. 2.2 Höhe baulicher Anlagen eine Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB festgesetzt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist für die geplante Bebauung insgesamt die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet wurden ausschließlich als Baugrenzen und entsprechend dem städtebaulichen Konzept mit einzelnen Baufenstern (1a - 1d, 2a - 2b, 3a - 3b, 4a - 4b, 5 und 6) festgesetzt. Aus Gründen einer gewünschten Flexibilität wurden diese entsprechend großzügig vorgesehen.

Diese Festsetzung gewährleistet auch gegenüber der bestehenden Bebauung Augenbroicher Straße 55-59 die Sicherstellung, dass dort die vorgesehene kleinteilige Bebauungsstruktur (ca. 14 x 14 m Gebäude) entsteht.

Gleichzeitig wurde mit Rücksicht auf die benachbarten Anwohner zur nördlichen Plangebietsgrenze / südliche Grundstücksgrenze der Bebauung Augenbroicher Straße 55-59 die Baugrenze mit einem Abstand von 10 m festgesetzt. Damit wird ein Abstand zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung von rd. 20-25 m erreicht. Beeinträchtigungen durch Verschattung sind bei diesem Abstand nicht zu befürchten.

"Aus dem Blickwinkel des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebotes sind aber Verschattungseffekte regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen eingehalten werden. Ein generelles Recht auf Nichtverschattung existiert nicht." (OVG NRW, Beschl. v. 30.04.2018 – 2 B 247/18.NE)

Um einen Spielraum im Hinblick auf die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorstellungen zur Architektur und Nutzung der Gebäude zu ermöglichen, wurden in den Textteil zum Bebauungsplan eine ergänzende Festsetzung zur Zulässigkeit von Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen aufgenommen. Diese zulässigen Überschreitungen betreffen ausschließlich Terrassen bis maximal 3,0 m.

6.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 14 (1) BauNVO genannten zulässigen Nebenanlagen bei Überschreitung von 30 cbm umbautem Raum nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit soll der Freiraum des Baugebiets von großvolumigen baulichen Anlagen freigehalten werden.

Die der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind im Baugebiet ausnahmsweise, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, als zulässig festgesetzt.

6.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sowie die Planungsrechtlichen Festsetzungen im Textteil zum Bebauungsplan Nr. 136 berücksichtigen das beabsichtigte städtebauliche Konzept hinsichtlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen (TGa) bzw. in geringem Umfang als oberirdische Stellplätze (St).

Zudem wird durch die Festsetzung einer Begrünung der Tiefgaragen mit einer Erdschicht von mindestens 40 cm, die außerhalb von Gebäuden, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen liegen, eine oberirdische Freiraumgestaltung mit besonderer Aufenthaltsqualität innerhalb der Wohnanlage ermöglicht. Gleichzeitig dient dies auch der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

6.6. Zu- und Ausfahrten

Zur Konfliktvermeidung mit Ein- und Ausfahrten zum künftigen Wohngebiet wurde im Bereich der Zufahrt Pappelallee, unter Beachtung des dort vorhandenen kombinierten Fuß- und Radweges, eine aufgeweitete Zu- und Ausfahrlösung konzipiert. Im Bebauungsplan wurde dementsprechend ein breiterer Zufahrtsbereich (rd. 32 m) festgesetzt.

Entsprechende Zufahrtsbereiche wurden sowohl bei der Augenbroicher Straße (7,5 m) als auch bei der Billiger Straße (6 m), entsprechend der Lage der bestehenden Zufahrten, festgesetzt.

6.7 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Um den Erhalt der vorhandenen Hainbuchenhecke zu sichern, wurde eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ausgenommen davon sind die beiden Zufahrtsbereiche zum künftigen Wohngebiet (Pappelallee und Augenbroicher Straße) sowie weitere Unterbrechungen, die jedoch nur für Hauszugänge in einer Breite von jeweils maximal 3,0 m zulässig sind.

6.8 Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (2) BauO NRW)

Unter Beachtung des öffentlich vorgestellten Architekturkonzeptes war insbesondere die Festsetzung der Dachform und der Dachneigung im Plangebiet von besonderer Bedeutung.

Mit Ausnahme der Gebäude unmittelbar entlang der Augenbroicher Straße sind im übrigen Plangebiet ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 5° als zulässig festgesetzt.

Für die Bebauung entlang der Augenbroicher Straße sowie entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wurde für den dortigen WA 1 – Bereich eine Zeltdach-Sonderform (mit Flachdach als oberem Abschluss) mit einer

Dachneigung von 20° bis 45° und in Kombination mit einem Flachdach als zulässig festgesetzt.

Zusätzlich wurde für diesen Bereich neben der maximalen Gebäudehöhe von 10,5 m eine maximale Traufhöhe von 7,5 m festgesetzt.

6.9 Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich insgesamt in einer festgelegten Erdbebenzone (Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T). Diese Kennzeichnung der Erdbebenzone gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB erfolgte im Textteil zum Bebauungsplan unter Pkt. C 1.

6.10 Ferngasleitung

Die PLEdoc GmbH, Essen teilte in Ihrer Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB den Verlauf einer Ferngasleitung südlich des Plangebietes in der Pappelallee (öffentliche Straßenverkehrsfläche) mit, die zudem einen beiderseitigen Schutzstreifen von jeweils 4 m benötigt.

Der Verlauf dieser Ferngasleitung mit den beiden Schutzstreifen wurde in die Planzeichnung "nachrichtlich" als Bestandsdarstellung übernommen, der nördliche Schutzstreifen betrifft das Plangebiet jedoch nur in sehr geringem Umfang.

Von der Mitte des Baufensters 4a verläuft der nördliche Schutzstreifen nach Osten in Richtung Kreisverkehrsplatz. Von 0 cm beim Baufenster 4a beginnend verbreitert er sich auf rd. 8 cm südlich des Baufensters 5 ins Plangebiet hinein; die dort zum Erhalt festgesetzte Hecke ist hierdurch jedoch nicht gefährdet, da der Heckenstamm rd. 50 cm vom Plangebietsrand entfernt steht.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 136 "Alte Gärtnerei" sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen sowie die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen verbunden.

Im Hinblick auf die Verschattungsthematik wird darauf verwiesen, dass "aus dem Blickwinkel des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebotes aber Verschattungseffekte regelmäßig hinzunehmen sind, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen eingehalten werden. Ein generelles Recht auf Nichtverschattung existiert nicht." (OVG NRW, Beschl. v. 30.04.2018 – 2 B 247/18.NE)

Die Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur, insbesondere in Hinblick auf den Bevölkerungszuwachs und den damit verbundenen Mehrbedarf an Kindertagesstätten etc. wird durch einen Folgekostenvertrag ausgeglichen.

Mit der hinzukommenden überwiegenden Wohnnutzung ist zusätzliches Verkehrsaufkommen verbunden. Erhebliche bzw. unverträgliche Auswirkungen werden hierdurch im Straßennetz nicht erwartet, zumal der hinzukommende Verkehr auf drei unmittelbar angrenzende Straßen verteilt wird. Diese sind ebenso wie die weiterführenden Straßen ausreichend leistungsfähig, was

durch eine Verkehrsuntersuchung⁵ nachgewiesen wurde. Siehe hierzu nachfolgend unter Pkt. 7.5 Verkehrliche Auswirkungen.

7.2 Umweltauswirkungen

7.2.1 Umweltbericht

Der Bebauungsplan Nr. 136 "Alte Gärtnerei" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13 (3) BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB nicht erforderlich. Ebenso kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB.

Ungeachtet dessen wurden die Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt. Die vollständige "Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen"⁶ kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Euskirchen eingesehen werden.

Das Fazit der Ermittlungen sind:

Die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch sind im Hinblick auf die Erholungseignung sehr gering.

Da es Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe in diesem Bereich gibt, sind mögliche Gefährdungen durch im Boden lagernde Kampfmittel durch eine Kampfmittelüberprüfung auszuschließen.

Die durchgeführte Verkehrsuntersuchung prognostiziert auch bei Errichtung des Baugebietes eine durchgängig sehr gute Verkehrsqualität. Dies bedeutet, dass die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer nahezu ungehindert die relevanten Knotenpunkte passieren kann und die mittlere Wartezeit ≤ 10 Sekunden beträgt.

Auch die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt sind gering oder können vollständig ausgeschlossen werden.

Fledermausquartiere wurden nicht festgestellt, genauso wie die Nutzung der Fläche durch planungsrelevante Vogelarten. Zur Vermeidung des Eintreffens der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG sind Maßnahmen zu ergreifen.

Planungsrelevante Pflanzen sind nicht zu erwarten. Die vorhandene biologische Vielfalt ist gering und derzeit vorübergehend durch Nutzungsaufgabe erhöht. Demgegenüber werden Grünflächen eingerichtet.

Für das Schutzgut Boden haben die Auswirkungen eine mittlere Wertigkeit. Zwar können die Bodenfunktionen durch künftig sogar geringere Versiegelung in vergleichbarer Weise erhalten bleiben, die im Untergrund anstehenden quartären und tertiären Böden sind jedoch äußerst wasser- und strukturempfindlich und teilweise stark fließgefährdet. Dies erfordert entsprechende bodenschonende Maßnahmen beim Bau und sinnvollerweise eine tragende Stahlbetonplatte o.ä.

Der aufgefüllte Oberboden weist nur eine "allgemeintypische" Verunreinigung urbaner Gebiete auf.

Rückstände von Pflanzenschutzmitteln konnten nicht nachgewiesen werden.

Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit muss das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

⁵ Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 136 "Alte Gärtnerei", IGS Ingenieurgesellschaft STOLZ mbH, 41460 Neuss, Stand 04. Februar 2019

⁶ Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen zum BP Nr. 136 "Alte Gärtnerei", Landschaftsarchitekturbüro Reepel, 52349 Düren, Stand 12. März 2019

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind sehr gering. Der künftig maximal mögliche Versiegelungsgrad (60 %) liegt ca. 8 % unter dem derzeitigen. Der Rest wird als Grünfläche angelegt.

Das Schutzgut Wasser ist ebenfalls nur gering betroffen. Grundwasser oder Oberflächengewässer werden nicht berührt. Mit Staunässe und Schichtwasser in Baugruben muss gerechnet werden. Abdichtungen bzw. eine wasserundurchlässige Bauweise werden empfohlen.

Für das Schutzgut Klima/Luft entstehen infolge gleichbleibenden Versiegelungsgrads keine oder nur sehr geringe Auswirkungen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nur gering, da in der Umgebung bereits Geschosswohnungsbau vorhanden ist.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind derzeit nicht zu erkennen. Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz sind zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von möglichen Störfallbetrieben.

7.2.2 Eingriff / Ausgleich

Die auf Grund der Bebauungsplanaufstellung verursachten Eingriffe gelten gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7.2.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 20.07.2009 wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren beachtet werden.

Unter besonderer Berücksichtigung der Verwaltungsvorschrift (VV) Artenschutz (MUNLV 2010) wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Reepel, Düren eine Artenschutzvorprüfung (Stufe I) durchgeführt. Die vollständige Artenschutzvorprüfung kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Euskirchen eingesehen werden.

Zusammenfassend kommt die Artenschutzvorprüfung⁷ zum Ergebnis:

Aus dem § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG resultiert ein Verletzungs- und Tötungsverbot, ein Störungsverbot und ein Zerstörungsverbot für Fortpflanzungs- und Ruhestätten für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten.

Für das von der Baumaßnahme betroffene Messtischblatt 5306 (Euskirchen), Quadranten 2 und 4 und die Lebensraumtypen "Kleingehölze", "Gärten/Siedlungsbrachen und Gebäude" gelten insgesamt 22 Arten als planungsrelevant, dazu zählen 1 Säugetier, 20 Vogelarten und 1 Amphibienart.

⁷ Artenschutzvorprüfung für den BP Nr. 136 "Alte Gärtnerei", Landschaftsarchitekturbüro Reepel, 52349 Düren, Stand 26. Juli 2018

Vor allem im Zuge der Baufelddräumung könnte es zu Konflikten mit dem § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG bezüglich nicht planungsrelevanter Europäischer Vogelarten kommen.

Planungsrelevante Fledermäuse konnten im Zuge einer Untersuchung nicht nachgewiesen werden.

Außerdem ist mit leichten optischen und akustischen Störungen durch Baugeräte und Arbeiten (Beleuchtung, Abbruch- und Motorengeräusche, Rufe etc.) zu rechnen.

Seltene Pflanzen sind aufgrund des unzutreffenden Lebensraumes inkl. intensiver Nutzung nicht zu erwarten.

Die Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG sind außerdem durch folgende Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen:

- Die Gehölze sind außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu roden.
- Die außen liegenden Hecke sollte soweit wie möglich vor den Beeinträchtigungen der Baumaßnahme geschützt werden.
- Bei Abbruch und Fällung ist stets auf Tiere in bislang nicht erkennbaren Höhlungen zu achten. Gefundene Tiere sind zu schützen und ggfls. von einem Fachmann aufzunehmen.
- Lebensstätten planungsrelevanter Arten wären im Falle eines Nachweises nach Rücksprache mit dem Kreis Euskirchen kurzfristig und in geeigneter Anzahl und Qualität zu ersetzen.

7.2.4 Immissionsschutzrechtliche Belange

Im Umfeld des Plangebiets sind keine störenden gewerblichen Betriebe vorhanden. Insofern ist nicht mit Lärm- und Geruchsimmissionskonflikten zu rechnen.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Hauptansätze des Klimaschutzes sind im Wesentlichen die Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen, die durch Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte freigesetzt werden. Hierzu gehören z. B. Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz, mit denen ein gewünschter Nutzen mit möglichst wenig Energieeinsatz erreicht werden soll. Eine Nutzung der Dachflächen für solare Anlagen zur Energie- und Stromgewinnung ist im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

Durch die Umnutzung dieser bislang gewerblich genutzten Flächen in Wohnbauflächen kann einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen entgegengewirkt werden.

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet liegt bei max. 60 % und ermöglicht damit eine gute Durchgrünung. Zudem ist auf einigen Gebäuden mit Flachdach eine Dachbegrünung beabsichtigt.

Alle öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen sowie die Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind in kurzer fußläufiger Entfernung erreichbar.

7.4 Einwirkungsbereich Störfallanlagen

Das Plangebiet befindet sich nicht im potentiellen Einwirkungsbereich von Störfallanlagen. Durch die Planung sind Belange der bauplanungsrechtlichen

Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates ("Seveso-III-Richtlinie") bzw. ihrer Vorgängerrichtlinien sowie der diesbezüglichen nationalen Gesetzgebung nicht betroffen

7.5 Verkehrliche Auswirkungen

Um die Auswirkungen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplans zu ermitteln, wurde eine Verkehrsuntersuchung⁸ durchgeführt.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte dieser Untersuchung wiedergegeben.

Zusammenfassung der Verkehrsuntersuchung:

Derzeitige verkehrliche Situation

Zur Ermittlung der aktuellen Verkehrsbelastungen im Untersuchungsbereich wurde eine Verkehrserhebung durchgeführt und die Verkehrsströme an folgenden Knotenpunkten erhoben:

KP 1: Billiger Straße / Pappelallee / Boenerstraße

KP 2: Pappelallee / In den Essigbenden

KP 3: Pappelallee / Augenbroicher Straße / Am Mitbach.

Die Erhebung erfolgte am Dienstag, 20.11.2018 als 8-Stunden-Erhebung in den Zeitbereichen 06.00 Uhr bis 10.00 Uhr und 15.00 Uhr bis 19.00 Uhr in 15-Minuten-Intervallen.

Ermittelt wurde darüber hinaus auch die jeweiligen Belastungen in den Spitzenstunden am Vormittag (7.15 – 8.15 Uhr) und am Nachmittag (16.45 – 17.45 Uhr). Die Spitzenstunde der Zählung bildet die Grundlage für die weiteren Berechnungen

Prognoseberechnung

Um die Auswirkungen des Verkehrsaufkommens der geplanten Nutzungen beurteilen zu können, wird eine Aufkommenseinschätzung für den typischen Werktag vorgenommen. Ausschlaggebend für die Höhe des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens sind die Nutzungsart und der Nutzungsumfang der neuen Einrichtungen. Bei der Berechnung des Verkehrsaufkommens werden die einzelnen Nutzergruppen, die Bewohner, die Besucher, die Mitarbeiter, die Kunden und der Wirtschaftsverkehr, getrennt betrachtet. Weiterhin sind die Verkehrsmittelnutzung und der jeweilige Besetzungsgrad der Fahrzeuge zu berücksichtigen.

Für die Erzeugung der Neuverkehre werden für die unterschiedlichen Nutzungen anhand der vorgegebenen Flächen die entsprechenden Daten aus Erfahrungen mit ähnlichen Vorhaben unter Abgleich mit der Literatur ermittelt.

Annahmen Wohnbebauung:

- Die Anzahl der Einwohner je Wohneinheit wird mit 3,0 bis 3,2 abgeschätzt.
- Die Wege je Tag und Einwohner wurde mit 3,75 angenommen.
- Der Anteil der Kfz-Nutzung der Einwohner liegt gemäß der Haushaltsbefragung 2017 der Kreisstadt Euskirchen bei 61 % und wird für die vorliegende Untersuchung übernommen.

⁸ Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 136 "Alte Gärtnerei", IGS – Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, 41460 Neuss, Stand 4. Februar 2019

- Der Besetzungsgrad bei den Anwohnern kann mit 1,25 angenommen werden.
- Der Anteil des Besucherverkehrs beträgt 5 %.
- Der Lieferverkehr liegt bei 0,1 Kfz-Fahrten je 24 Stunden und Einwohner.

Somit wird für die geplante Wohnnutzung ein Neuverkehrsaufkommen von insgesamt 610 Kfz-Fahrten pro Tag erzeugt.

Annahmen Bistro:

- 2 Beschäftigte.
- Die Anzahl der Wege je Beschäftigtem mit 3,75.
- Einen Anwesenheitsgrad von 85 %.
- Der Anteil der Kfz-Nutzung bei den Beschäftigten mit 75 %.
- Der Besetzungsgrad bei den Beschäftigten mit 1,1.
- Für die Kunden werden 45 Wege je Beschäftigtem angenommen.
- Die Kfz-Nutzung der Kunden liegt bei 30 %.
- Der Besetzungsgrad bei den Kunden liegt bei 1,4.
- Der Lieferverkehr wird mit 0,75 Kfz-Fahrten je 24 Stunden und Beschäftigtem angenommen.

Somit wird für das Bistro ein Neuverkehrsaufkommen von insgesamt 46 Kfz-Fahrten pro Tag erzeugt.

Für die Bewertung des zukünftigen Verkehrsablaufs sind die Belastungen an einem normalen Werktag während der Spitzenstunde abzuleiten. Anhand von allgemein gültigen tageszeitlichen Verkehrsverteilungen können die stündlichen Verkehrsbelastungen für spezielle Fälle bestimmt werden.

Unter Berücksichtigung dieser Tagesganglinien und der berechneten täglichen Verkehrsstärke ergeben sich für die 100 Wohneinheiten und das Bistro für den Prognose-1-Fall in der vormittäglichen Spitzenstunde 38 Pkw- und 1 Lkw-Fahrt im Quellverkehr und 8 Pkw- und 2 Lkw-Fahrten im Zielverkehr.

In der nachmittäglichen Spitzenstunde ergeben sich 23 Pkw- und 2 Lkw-Fahrten im Quellverkehr und 40 Pkw- und 2 Lkw-Fahrten im Zielverkehr

Weiterhin ist von Bedeutung, über welche Zu- und Abfahrtsrouten die entstehenden Neuverkehre die Wohneinheiten und das Bistro erreichen. Die Abschätzung der Verteilung des Neuverkehrsaufkommens im öffentlichen wurde gemäß der Lage im Untersuchungsgebiet und der Verkehrserhebung vorgenommen:

- Die 20 Wohneinheiten und das Bistro werden über die Billiger Straße (K 24), nördlich des Knotenpunktes Billiger Straße / Pappelallee erschlossen und verteilen sich zu je 50 % in Richtung Norden und Süden.
- Die 50 Wohneinheiten werden über den Knotenpunkt Pappelallee / In den Essigbenden erschlossen und verteilen sich zu 20 % in Richtung Osten und zu 80 % in Richtung Westen.
- Die 30 Wohneinheiten werden über die Augenbroicher Straße, nördlich des Knotenpunktes Pappelallee / Augenbroicher Straße / Am Mitbach erschlossen und verteilen sich zu 70 % in Richtung Norden (*Anmerkung: Eifelring als Hauptsammelstraße*) und zu 30 % in Richtung Süden.

Zukünftiges Verkehrsaufkommen

Aufbauend auf der Abschätzung des Verkehrsaufkommens und der Orientierung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens, lassen sich die prognostizierten Verkehrsbelastungen infolge der geplanten Nutzungen ermitteln. Demnach wird für die Spitzenstunden der Verkehrserhebung die

Bestandssituation mit dem Neuverkehrsaufkommen überlagert. Dabei wird die eingeschätzte Verteilung der Zu- und Abfahrtsrouten berücksichtigt.

Bewertung des Verkehrsablaufs

Die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen basieren auf den Berechnungsverfahren aus dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015). Diese Berechnungsverfahren ermöglichen neben der Bestimmung der Leistungsfähigkeit auch eine Beurteilung der Qualität des Verkehrsablaufes auf Grundlage der mittleren Wartezeiten der Verkehrsteilnehmer am Knotenpunkt. Als übergreifendes Kriterium zur Beurteilung der Verkehrsqualität an Straßenverkehrsanlagen und damit auch an Knotenpunkten dient die Verkehrsqualität QSV. Die Qualitätsstufen gemäß HBS 2015 sind gestaffelt: von **QSV F** als **schlechteste** Verkehrsqualität bis zur **QSV A** als **sehr gute** Verkehrsqualität.

Beim **allen vier betrachteten Knotenpunkten** (Billiger Straße/Pappelallee/Boenerstraße, Pappelallee/In den Essigbenden, Pappelallee/Augenbroicher Straße/Am Mitbach und Augenbroicher Straße/Zufahrt West (KP 4) zeigt der Leitungsfähigkeitsnachweis im Prognose-1-Fall, dass in der vormittäglichen und nachmittäglichen Spitzenstunde eine **sehr gute Verkehrsqualität (QSV A)** besteht.

Fazit:

Es ist geplant auf dem Gelände ein innenstadtnahes Wohngebiet mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden im Geschosswohnungsbau zu errichten. Hinsichtlich des städtebaulichen Konzeptes liegt derzeit die Variante D vor, die 100 Wohneinheiten und ggfls. ein kleines Bistro umfasst.

Um sicherzustellen, dass das zukünftige Verkehrsaufkommen über das bestehende und zukünftig geplante Straßennetz abgewickelt werden kann, war die Erstellung einer Verkehrsuntersuchung erforderlich.

Neben den Verkehren, die durch den Neubau im Plangebiet induziert werden, wurden bei den Berechnungen das vorhandene Verkehrsaufkommen zugrunde gelegt, welches in einer Verkehrserhebung ermittelt wurde.

Anhand der Leistungsfähigkeitsnachweise für die betrachteten Knotenpunkte konnte gezeigt werden, **dass im Prognose-1-Fall eine sehr gute Verkehrsqualität** erreicht wird.

Somit bestehen aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken hinsichtlich der Planung des Wohngebietes, wenn die Annahmen der Verkehrsuntersuchung eingehalten werden.

Darüber hinaus erfolgte eine Überprüfung der neuen Zufahrten zum Gebiet. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastungen an den Zufahrten zum Wohngebiet sind aus Verkehrssicherheitsgründen keine Linksabbiegefahrstreifen erforderlich.

8. Realisierung

8.1 Ver- und Entsorgung

8.1.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikationseinrichtungen ist gesichert und erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen in den das Plangebiet umgebenden Straßen.

8.1.2 Entsorgung

In den umgebenden Straßen des Plangebietes (Augenbroicher Straße, Billiger Straße und Pappelallee) ist derzeit eine Mischsystementwässerung vorhanden. Die Plangebietsfläche ist nach dem derzeit gültigen Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Euskirchen an die Mischwasserkanäle der o.g. Straßen angeschlossen.

Die aktuelle Bauleitplanung sieht eine Umnutzung der Fläche mit einer neu gegliederten Bebauung vor. Der Ausnutzungsgrad der geplanten baulichen Nutzung ist dabei etwa gleichbleibend zum vorhandenen Ausnutzungsgrad.

Aus diesem Grunde bleibt die Entwässerung für das Plangebiet als Mischsystementwässerung beibehalten.

Die entwässerungstechnische Detaillösung auf der Plangebietsfläche wird im Zuge der weiteren Entwässerungsplanung in Abstimmung mit der Stadt Euskirchen nach den Grundsätzen der Generalentwässerungsplanung (GEP) der Stadt Euskirchen dem Bebauungsplan nachgelagert ausgearbeitet und gemäß der Genehmigung der Stadt Euskirchen umgesetzt. In diesem Zusammenhang erfolgt, sofern von der Stadt als erforderlich gesehen, eine Überflutungsbetrachtung.

Eine mögliche Konfliktsituation im Zusammenhang mit einem Starkregenereignis wird indes nicht verkannt. Allerdings hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) in einem Beschluss vom 20. April 2019, Az.: 4 BN 17/10 festgestellt, dass der Bebauungsplan nicht jeden Konflikt selbst lösen muss:

Es entspricht ständiger Rechtsprechung, dass die hervorgerufenen Probleme nicht zulasten betroffener Belange ungelöst bleiben dürfen. Dieser Grundsatz schließt jedoch nicht zwingend aus, dass die Problemlösungen aus dem Bauleitplanverfahren auf das nachfolgende Verwaltungshandeln verlagert werden, insbesondere auf ein Genehmigungsverfahren. Die Gemeinde muss einen Konflikt nicht abschließend im Bebauungsplan lösen, wenn diese Lösung auf der Stufe der Verwirklichung der Planung im Wege einer sogenannten Nachsteuerung sichergestellt ist.

Da die Planung keine zusätzliche Versiegelung als die bestehende der alten Gärtnerei vorsieht und eine Überflutung in diesem Bereich zumindest in den letzten Jahrzehnten nicht bekannt ist, sind Regelungen im Bebauungsplan entbehrlich. Sie können im Rahmen der anstehenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Bedarf gelöst werden.

Vorgesehen ist ein Mischwasseranschluss von Teilflächen des Plangebietes sowohl an die Kanalisation in der Augenbroicher Straße, in der Billiger Straße und ggfls. in der Pappelallee.

8.2 Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich insgesamt im Eigentum eines privaten Investors. Insofern ist eine Bodenordnung nicht erforderlich.

8.3 Kosten

Alle Kosten die die Aufstellung des Bebauungsplanes betreffen sowie die Kosten für die Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen werden vom Investor übernommen.

9. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 136 "Alte Gärtnerei" sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075) und die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) und die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 759), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Euskirchen, den 03.12.2019
Der Bürgermeister

Dr. Uwe Friedl