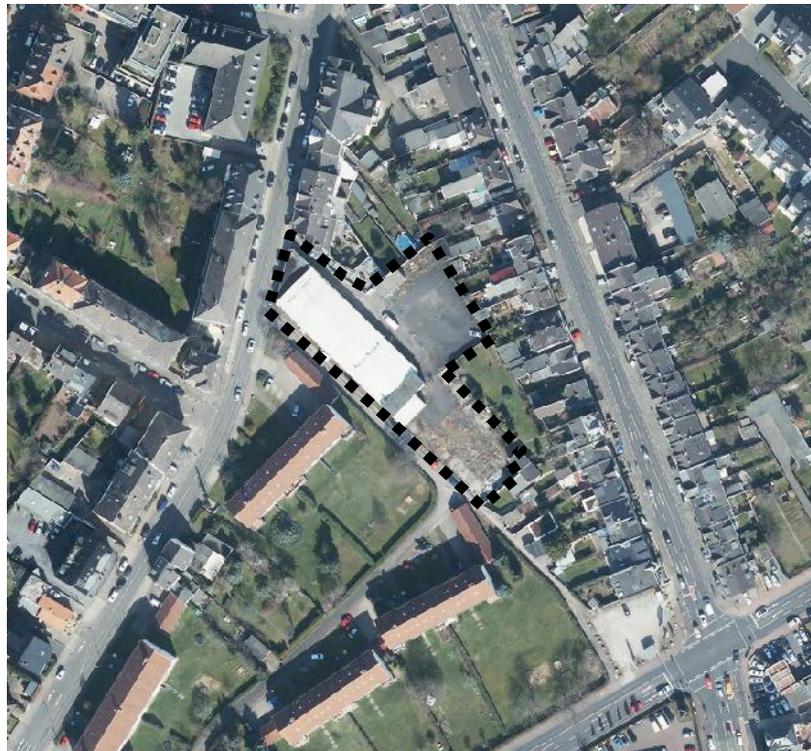


# Stadt Euskirchen Ortsteil Euskirchen

Bebauungsplan Nr. 135, Teilbereich an der  
Billiger Straße und Südstraße,  
("Wohnpark Billiger Straße")

## Begründung



im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



53881 Euskirchen, Hollandstraße 20

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**
- 3. Verfahrenswahl und -ablauf**
- 4. Rahmenbedingungen**
  - 4.1 Regionalplan
  - 4.2 Flächennutzungsplan
  - 4.3 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten
- 5. Städtebauliches Konzept**
  - 5.1 Bebauung
  - 5.2 Erschließung
  - 5.3 Grün- und Freiflächen
  - 5.4 Ver- und Entsorgung
- 6. Erläuterung zu den Planfestsetzungen**
  - 6.1 Art der baulichen Nutzung
  - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 6.4 Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen
  - 6.5 Nebenanlagen
  - 6.6 Stellplätze und Garagen
  - 6.7 Geh- und Leitungsrechte
  - 6.8 Kennzeichnung
- 7. Auswirkungen der Planung**
  - 7.1 Städtebauliche Auswirkungen
  - 7.2 Umweltauswirkungen
- 8. Realisierung**
  - 8.1 Ver- und Entsorgung
  - 8.2 Bodenordnung
  - 8.3 Kosten
- 9. Rechtsgrundlagen**

### **Anlage:**

---

- Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Abbruch eines Geschäftsgebäudes in der Billiger Straße 15, Euskirchen, Dr. rer. nat. Olaf Denz – Büro für Vegetationskunde, Tierökologie, Naturschutz (BfVTN), Gudenauer Busch 2, 53343 Wachtberg, Stand 22. März 2017

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 135 der Stadt Euskirchen befindet sich im Süden der Euskirchener Kernstadt und betrifft die Flurstücke 659, 660, 770 und 772 in der Flur 37, Gemarkung Euskirchen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden und Osten durch die vorhandenen Grundstücke Billiger- und Münstereifeler Straße,
- im Süden durch die vorhandenen Grundstücke Münstereifeler Straße und die Südstraße,
- im Westen durch die Billiger Straße.

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der nachfolgenden Karte 1 zu entnehmen.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 0,35 ha.



**Karte 1: Abgrenzung des Plangebiets**

## 2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135 der Stadt Euskirchen für den Ortsteil Euskirchen ist der Erwerb und der Abriss des ehemaligen Edeka-Lebensmittelmarktes, Billiger Straße 15 durch einen Investor. Dieser beabsichtigt, dort eine neue Bebauung mit vier solitären Gebäuden im Geschosswohnungsbau zu realisieren.

Ziel des Investors ist eine ausschließliche Wohnnutzung im Einklang mit dem vorhandenen Umfeld zu realisieren.

Mit dem beabsichtigten Vorhaben wird dem Bedarf an Geschosswohnungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum entsprochen.

Das Plangebiet wird unter Beachtung der unmittelbar angrenzenden Nutzungen und des Gebietscharakters als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Umsetzung der vorstehend beschriebenen planerischen Ziele beschreibt ein Planerfordernis im Sinne des Baugesetzbuches.

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

### **3. Verfahrenswahl und -ablauf**

In seiner Sitzung am 27.06.2017 hatte der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Euskirchen den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 135, Teilbereich an der Billiger Straße und Südstraße ("Wohnpark Billiger Straße") gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 135 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. 135 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. 3.500 m<sup>2</sup> weit unterhalb der im Baugesetzbuch genannten Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> 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 (UVPG) 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.

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 Einschätzung, die im Zusammenhang mit dem Antrag auf Abbruch des aufgegebenen Edeka-Lebensmittelmarktes erstellt wurde.

In seiner Sitzung am 27.06.2017 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.

Die freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 2.10.2017 – 17.10.2017 stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.10.2017 bis 28.11.2017 einschließlich.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 27.10.2017 durchgeführt.  
Beteiligungszeitraum war bis einschließlich 28.11.2017.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 135 "Wohnpark Billiger Straße", Ortsteil Euskirchen, wurde am 17.12.2017 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

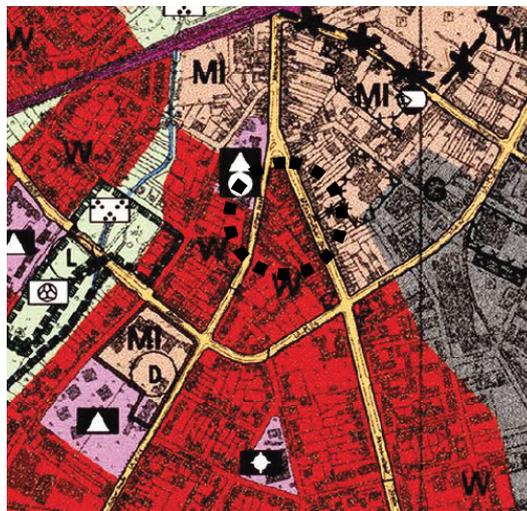
## 4. Rahmenbedingungen

### 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 (G) dargestellt. Siehe hierzu die nachfolgende Karte 2.



*Karte 2: Derzeitige Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen*

### 4.3 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Süden der Kernstadt und grenzt im Westen und Süden an öffentlichen Verkehrsstraßen.

Im Norden grenzen entlang von Billiger- und Münstereifeler Straße Wohngebäude in zwei- und dreigeschossiger Bauweise an.

Das Plangebiet ist ein weitgehend ebenes Gelände, dass nach Westen zur Billiger Straße hin leicht abfällt. Erhaltenswerter Bewuchs ist nicht vorhanden.

Auf den Flächen des Plangebietes befand sich - bis zu seiner Schließung - ein Edeka-Lebensmittelmarkt. Die restlichen Flächen sind bedingt durch zugeordnete Parkplatz- und Lagerflächen überwiegend versiegelt.

#### Bestehende Entwässerungssituation

In der Billiger Straße befindet sich ein Mischwasserkanal, in den das Schmutz- und Niederschlagswasser der Plangebietsfläche eingeleitet wurde.

Durch das beabsichtigte Vorhaben kommt es zu einer Reduzierung der versiegelten Flächen.

#### Bodendenkmal

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine Konflikte mit dem Bodendenkmalschutz.

#### Altlasten

Bezüglich möglicher Altlasten liegt seitens der Kreises ein Schreiben vom 28.03.2017 vor, dass im Plangebiet keine Verdachtsflächen vorhanden sind.

#### Planungsrecht

Für das Plangebiet existieren keine Bebauungspläne. Die planungsrechtliche Beurteilung bemisst sich daher für einen Bereich entlang der Billiger Straße nach § 34 BauGB.

## **5. Städtebauliches Konzept**

### **5.1 Bebauung**

Beabsichtigt ist der Neubau von vier viergeschossigen Stadthäuser, die als Solitäre parallel zur Südstraße geplant sind. In ihnen sollen insgesamt rd. 25 Wohneinheiten entstehen.

Die in Reihe platzierten Gebäude stellen von Süden in die Stadt einfahrend eine markante stadträumliche Kante dar.

Die Gebäudehöhen für die solitären Gebäude 2 bis 4 sind mit rd. 12,5 m geplant. Abweichend davon ist das erste solitäre Gebäude, unmittelbar an der Billiger Straße, aufgrund dortiger Bindungen bezüglich der erforderlichen Abstände zur Nachbarbebauung Billiger Straße 13 mit rd. 11,5 m etwas niedriger geplant. Das Gebäude nimmt als "Eckgebäude" in etwa die Höhe des Nachbargebäudes auf.

### **5.2 Erschließung**

#### Fahrerschließung / Ruhender Verkehr

Die vier Gebäude sollen mittels einer Tiefgarage, deren Ein- und Ausfahrt ausschließlich von der Billiger Straße aus geplant ist, eine gemeinsame verkehrliche Erschließungsanlage erhalten. Die Tiefgaragen ist durchgängig zwischen dem erstem und dem vierten Gebäude vorgesehen.

Oberirdische Stellplätze sind nicht vorgesehen.

Um Zufahrten von der Südstraße zum Plangebiet auszuschließen wurde dort ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

#### Fußwege

Die fußläufige Zuwegung zu den vier Gebäuden erfolgt von der Billiger Straße aus zu den jeweiligen Hauseingängen auf der Nordseite der Gebäude.

Am südwestlichen Ende des Plangebietes ist eine fußläufige Anbindung des vorgenannten Fußweges an die Südstraße vorgesehen.

### **5.3 Grün- und Freiflächen**

Die Flächen nördlich der Gebäudezeile sind bewusst frei gehalten worden, um einen "grünen Ausblick" zu ermöglichen, die angrenzenden Gartenbereiche der Grundstücke der Münstereifeler Straße nicht zu stören und den erforderlichen Kinderspielplatz für die Wohnanlage dort zu ermöglichen.

## 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 der Billiger Straße geplant.

### Entsorgung

In der Billiger Straße befindet sich ein Mischwasserkanal in der das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser aus dem Plangebiet eingeleitet und der Kläranlage Kessenich zugeführt werden soll.

## 6. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

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

#### 6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen sowie der umgebenden Nutzungen 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 verträglich.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im WA-Gebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max.) bestimmt.

Um nutzungs- und technikbedingte Anlagen zu ermöglichen ist im Textteil zum Bebauungsplan hierzu eine Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB festgesetzt.

Als Bezugshöhe für Höhe der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan ein Bezugspunkte (hier Kanaldeckel im Bereich Billiger Straße) festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gem. § 17 (1) BauNVO festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Somit wäre eine Überbauung bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 möglich.

Die Bebauung entlang der Südstraße ist in Anlehnung an die Umgebungsbebauung - hier insbesondere der Billiger Straße - als maximal viergeschossige Bebauung festgesetzt.

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

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

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet wurden ausschließlich als Baugrenzen festgesetzt und aus Gründen einer gewünschten Flexibilität entsprechend großzügig vorgesehen.

Bezüglich der Tiefgarage wurden Überschreitungen als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Die Baugrenze im Bereich des Grundstücks Billiger Straße 13 berücksichtigt die im dortigen Gebäude vorhandenen Öffnungen in der Fassade. Durch die Zurücknahme der Baugrenze sollen Beeinträchtigungen im Hinblick auf Belichtung und Verschattung verhindert werden.

### **6.4 Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)**

Nach Aufgabe des Edeka-Lebensmittelmarktes und dem vorgesehenen Abriss sieht das städtebauliche Konzept hier eine Bebauung vor, die eine Integration der beabsichtigten Wohnbebauung in das vorhandene Umfeld anstrebt.

Aus stadträumlicher Sicht bestehen hierbei folgende Bindungen:

- Das nördliche unmittelbar angrenzende Grundstück (Billiger Straße 13) hat für sein Hauptgebäude einen Grenzabstand, insofern keine geschlossene Bauweise. Lediglich die im hinteren Grundstücksbereich vorhandenen Nebengebäude wurde auf die Grundstücksgrenze gebaut.
- Südlich des Plangebietes befindet sich eine eingeschossige Garagenzeile und zurückversetzt eine zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldach, der eine Freifläche zur Billiger Straße hin vorgelagert ist.

Wie bereits unter Pkt. 5 beschrieben sieht das beabsichtigte Bauungskonzept die Anordnung von vier solitären Wohngebäuden im Übergang zwischen den beiden vorgenannten Situationen vor.

Der vordere zur Billiger Straße gelegene Baukörper (Kopfbauung) hat hierbei eine besondere städtebauliche Bedeutung.

Da sich das Plangebiet zur Billiger Straße hin verengt, das Kopfbauung als Eckgebäude aus städtebaulicher Sicht aber ein baulich markantes Volumen mit zur Nachbarbebauung nicht deutlich abfallender Höhe benötigt, kommt es zu Unterschreitungen der in der BauO NRW genannten, notwendigen Abstandsflächen.

Aus diesem Grund wurde im Textteil zum Bebauungsplan festgesetzt, dass die nach BauO NRW mindestens nachzuweisenden Abstandsflächen im Bereich zur südlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 784 und 785 unterschritten werden dürfen. Hierzu wurde anstelle von 0,4 H nunmehr 0,25 H, mindestens jedoch 3,0 m festgesetzt. So wird ein Abstand von mindestens 6 m zur Nachbarbebauung sichergestellt.

Durch diese aus "städtebaulichen Gründen" erforderliche Festsetzung kommt es nicht zu städtebaulichen Missständen. d. h. es ist eine ausreichende

Belichtung, Besonnung und Belüftung des Gebäudes Billiger Straße 13 sichergestellt.

#### **6.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

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

Die für die Versorgung des Baugebiets erforderlichen Nebenanlagen sowie die für die Ableitung von Abwasser erforderlichen Nebenanlagen sind als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

#### **6.6 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Gemäß des städtebaulichen Konzeptes sind ausschließlich Tiefgaragenstellplätze im Plangebiet vorgesehen. Insofern wurde festgesetzt, dass diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Um eine gewünschte Flexibilität bei der Tiefgaragenplanung zu gewährleisten wurden Überschreitungen der Baugrenzen durch die Tiefgarage ausnahmsweise als zulässig festgesetzt.

#### **6.7 Geh- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

##### Geh- und Fahrrechte (GFR 1)

Um die vorhandene Zufahrt zu den genehmigten baulichen Anlagen auf den Flurstücken 784 und 785 (Billiger Straße 13) sicherzustellen, wurde auf den Flurstücken 659 (teilweise) und 660 ein Geh- und Fahrrecht (GFR) in einer Breite von 4 m zugunsten der Flurstücke 784 und 785 festgesetzt.

##### Geh- und Fahrrechte (GFR 2)

Um die Erreichbarkeit des Flurstücks 771 (Garten und sehr geringe bauliche Anlagen) sicherzustellen, wurde auf dem Flurstück 659 entlang des Flurstücks 132 ein Geh- und Fahrrecht (GFR) in einer Breite von 4 m zugunsten des Flurstücks 771 festgesetzt.

Die Festsetzungen von Geh- und Fahrrechten im Bebauungsplan begründen jedoch nicht das Recht selbst. Dies hat durch eine dingliche Sicherung im Grundbuch sowie durch eine Eintragung im Baulastenverzeichnis zu erfolgen.

#### **6.8 Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 1 und Nr. 3 BauGB)**

##### Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich insgesamt in einer festgelegten Erdbebenzone. Diese Kennzeichnung der Erdbebenzone gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB wurde in den Textteil zum Bebauungsplan unter Pkt. B 1. aufgenommen.

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 135 "Wohnpark Billiger Straße" sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen sowie die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen verbunden.

Mit der hinzukommenden ausschließlichen Wohnnutzung ist zusätzliches Verkehrsaufkommen verbunden. Erhebliche bzw. unverträgliche Auswirkungen

sind hierdurch im Straßennetz nicht zu erwarten, zumal der zusätzliche hinzukommende Verkehr durch die unmittelbar angrenzende sowie die weiterführenden Straßen aufgenommen werden kann. In kurzer Entfernung führt z. B. der Eifelring, als innerstädtische Hauptverkehrsstraße, vorbei.

## 7.2 Umweltauswirkungen

Entsprechend der beabsichtigten Umnutzung des Grundstücks (ehemaliger Edeka Lebensmittelmarkt mit Parkplatzanlage) ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, da mit dem Vorhaben eine weitgehende Entsiegelung des Grundstücks verbunden ist.

Im Plangebiet sind heute rd. 70 % der Flächen versiegelt. Durch das beabsichtigte Vorhaben werden künftig nur noch rd. 45 % der Grundstücksfläche versiegelt sein.

### Schutzgut Mensch

Die Bebauung ist mit vier viergeschossigen Gebäuden vorgesehen und parallel zur Südstraße angeordnet. Die nördlich dieser beabsichtigten Bebauung vorhandenen Flächen sollen unbebaut und begrünt werden.

Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel den dortigen Blockinnenbereich von Billiger- und Münstereifel Straße als Freiraum zu erhalten und berücksichtigt zudem das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme im Hinblick auf eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung.

Für die direkt nördlich des Plangebiets angrenzende Wohnbebauung Billiger Straße 13 wurde dies durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im besonderen Maße beachtet.

Im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem Ziel innenstadtnahen Wohnraum zu schaffen, ist die beabsichtigte Bebauung städtebaulich vertretbar. Mit der beabsichtigten Bebauung wird eine maßvolle Verdichtung vorbereitet.

### 7.2.1 Umweltbericht, Eingriff/Ausgleich

Der Bebauungsplan Nr. 135 "Wohnpark Billiger Straße" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird nicht erstellt.

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.

### 7.2.2 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 Büro Dr. rer. nat Olaf Denz – Büro für Vegetationskunde, Tierökologie, Naturschutz (BfVTN), Gudener Busch 2, 53343 Wachtberg, eine Artenschutzvorprüfung, Stand 22. März 2017, durchgeführt.

**Zusammenfassend kommt die Artenschutzrechtliche Einschätzung<sup>1</sup> zu folgendem Ergebnis:**

---

<sup>1</sup> Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Abbruch eines Geschäftsgebäudes in der Billiger Straße 15, Euskirchen, Dr. rer. nat

Es konnten an keiner Stelle im Bereich des ehemaligen Edeka-Lebensmittelmarktes Hinweise auf eine aktuelle oder ehemalige Besiedlung von Brutvögeln (z.B. Nester der Mehlschwalbe oder Tageseinstände von Eulen) und / oder Bilchen entdeckt werden. Dies gilt auch in Bezug auf Fledermäuse und deren Verstecke. An keiner Stelle waren Spuren (Kotreste, Verfärbungen durch Urin oder Körperfett und Fußabdrücke) zu entdecken, die auf eine zeitweise Besiedlung durch Fledermäuse hindeuten.

Im Gebäudeinneren wurden lediglich stellenweise Kotreste von Mäusen aufgefunden.

Auch die durch den Eingriff betroffenen Gehölze ließen keine Spuren einer aktuellen oder früheren Besiedlung mit Vertretern der o.g. Tierartengruppen erkennen. Es existieren keine Baumhöhlen, die als potentielle Quartierstandorte für Fledermäuse oder Bilche fungieren. Auch ausdauernde Nester von Vögeln, insbesondere Spechthöhlen oder Greifvogelhorste (z.B. vom Turmfalken) sind nicht vorhanden.

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen aus Sicht der untersuchten Tierartengruppen notwendig. Weder Vögel und ihre Niststätten noch Fledermäuse und Fledermausquartiere oder Bilche und ihre Lebensstätten sind aktuell unmittelbar durch die geplante Beseitigung betroffen, so dass es durch das Vorhaben nicht zum Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1, Nr. 1-3 BNatSchG kommt, auf Grund derer artspezifische Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG erforderlich wären.

Zu beachten ist, dass die Beseitigung der Gehölze nur außerhalb der allgemeinen Brutzeit der Vögel stattfinden darf, also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September. Hier erfolgt ein entsprechender Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan.

### **7.2.3 Immissionsschutzrechtliche Belange**

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine erheblich störenden gewerblichen Betrieben. Somit ist nicht mit Lärm- und Geruchsimmissionskonflikten zu rechnen.

## **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 der Billiger Straße.

#### **8.1.2 Entsorgung**

Die Generalentwässerungsplanung (GEP) der Stadt Euskirchen sieht vor das Bauungsplangebiet im Mischsystem zu entwässern.

### **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 im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben werden vom Investor getragen.

Der Stadt Euskirchen entstehen in diesem Zusammenhang keine Kosten.

## **9. Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert am 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294) sowie die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW. S. 666), zuletzt geändert am 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Euskirchen, den 18.7.2018  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

Gez.  
Johannes Winkler  
Erster Beigeordneter