

Bebauungsplan „Am Tettenbach“ der Stadt Prüm



Fassung gemäß Satzungsbeschluss
des Stadtrates vom 07.12.2021



Elcherather Straße 7 · 54616 Winterspelt
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 · fax 0 65 55 / 92 03 10
e-mail info@plan-lenz.de · www.plan-lenz.de

Begründung

Inhalt

1. Vorbemerkung	3
2. Abgrenzung des Plangebietes	3
3. Übergeordnete Planungsziele	4
3.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung	4
3.2 Übereinstimmung mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV)	4
3.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung	5
4. Städtebauliches Konzept	5
5. Berücksichtigung der Umweltbelange	7
6. Planinhalt und Festsetzungen	7
6.1 Art der baulichen Nutzung	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung	8
6.3 Höhe der baulichen Anlagen und Bauweise	8
6.4 Systemschnitte zum Bebauungsplan	9
6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
6.6 Verkehrsflächen	11
6.7 Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses	12
6.8 Grünordnerische Maßnahmen	12
6.9 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und Duldungsvorschriften	12
6.10 Hinweise	13
7. Umsetzung	13
7.1 Bodenordnung / Besitzverhältnisse	13
7.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes	14
7.3 Abwägung	14
7.4 Flächenbilanzierung und Kosten	14
7.5 Bearbeitung	15
7.6 Bestandteile des Bebauungsplanes	15

1. Vorbemerkung

Die Stadt Prüm hat in ihrer Sitzung vom 23.02.2021 beschlossen, für den Bereich „Am Tettenbach“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Auf den Flächen zwischen der bereits bebauten „Langemarckstraße“ und der Straße „Am Stadtwald“ soll durch einen Investor ein kleines Wohngebiet erschlossen werden, um die „Lücke“ zwischen Stadt und dem Bereich „Stadtwald“ zu schließen.

Hier sollen beiderseits der Straße insgesamt neun Wohnbauflächen entstehen. Das ist auch gleichzeitig ein Beitrag, um den dringenden Wohnbauflächenbedarf der Stadt Prüm weiter zu decken, zumal in den vorhandenen Wohngebieten der Stadt Prüm fast keine Flächen mehr zur Verfügung stehen.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Prüm auf der Gemarkung Prüm. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

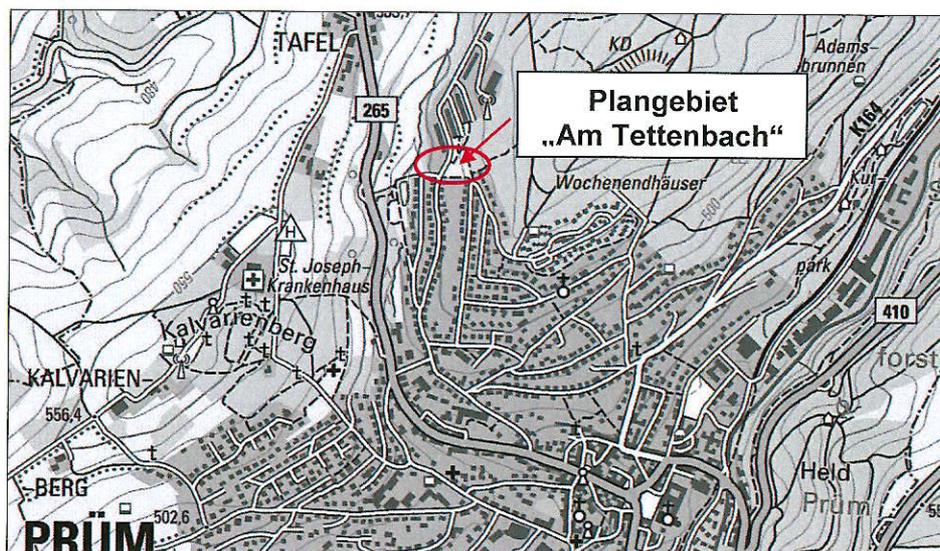
Gemarkung Prüm, Flur 1, Flurstücke 23/73 tlw., 23/78 tlw., 23/83 tlw. sowie 23/87 tlw.

Das Plangebiet liegt an einem Osthang mit Geländeneigungen von insgesamt zwischen etwa 9,5 - 17 %, wobei die Steilflächen nicht als Bauflächen genutzt werden.

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 0,67 ha, die Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

Wohnbauflächen	0,52 ha
Verkehrsflächen	0,09 ha
<u>Grünflächen</u>	<u>0,06 ha</u>
Gesamtfläche Plangebiet „Am Tettenbach“	0,67 ha

Die folgende Übersichtskarte zeigt die Lage des Plangebietes im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt Prüm.



3. Übergeordnete Planungsziele

3.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung

Sowohl im bestehenden Regionalen Raumordnungsplan (ROPI) für die Region Trier als auch im Entwurf zur Fortschreibung desselben (Januar 2014) sind für die betreffenden Flächen keine besonderen Aussagen getroffen.

Die Stadt Prüm hat die zentralörtliche Bedeutung eines Mittelzentrums mit den besonderen Funktionen Wohnen, Gewerbe, Freizeit / Erholung und Landwirtschaft.

Die besondere Funktion Wohnen wird durch Ausweisung der neuen Wohnbauflächen entsprechend gestärkt, im Plangebiet „Am Tettenbach“ sollen insgesamt neun Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Die Stadt Prüm hat in den Jahren 2016 und 2020 die beiden Wohngebiete „In der Steinertsbach“ mit insgesamt 58 Bauflächen ausgewiesen, die Flächen des ersten Baugebietes sind heute fast vollständig bebaut, die Grundstücke des zweiten Gebietes fast alle veräußert.

Durch die Erschließung des Plangebietes „Am Tettenbach“ kann zur Deckung des weiterhin bestehenden Bedarfs an Wohnbauflächen der Stadt Prüm als Siedlungsschwerpunkt innerhalb der Verbandsgemeinde Prüm beigetragen werden.

Die Funktion Gewerbe wird durch die Planung nicht berührt.

Die besondere Funktion Freizeit / Erholung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es werden lediglich Flächen in Anspruch genommen, die einen Lückenschluss zwischen der nördlich und südlich angrenzenden Bebauung bilden. Die Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft ist durch den Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen gewährleistet, ebenso die Anbindung der Wohnbauflächen an Naherholungsbereiche der Umgebung.

Die Funktion Landwirtschaft wird durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in diesem Bereich nicht beeinträchtigt. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um Wiesenflächen zwischen bestehender Bebauung bzw. um Grünlandbrachen.

3.2 Übereinstimmung mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV)

Auch im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) wird die Bedeutung der Sicherung und Stärkung der Mittelzentren in ihrer Funktion, insbesondere im ländlichen Raum, hervorgehoben.

Das LEP IV definiert im Bereich der nachhaltigen Siedlungsentwicklung als Ziele und Grundsätze u.a., dass „die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ... ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten ... erfolgen (soll). Dabei ist eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.“ (LEP IV, Kap. 2, Z 34)

Diesem Ziel wird die Überplanung des Gebietes „Am Tettenbach“ gerecht, da es sich unmittelbar an die bestehenden Siedlungsbereiche „Langemarckstraße“ und „Stadtwald“ anschließt. Durch die beidseitige Nutzung der Flächen östlich und westlich der vorhandenen Straße „Am Stadtwald“ entsteht keine bandartige Entwicklung.

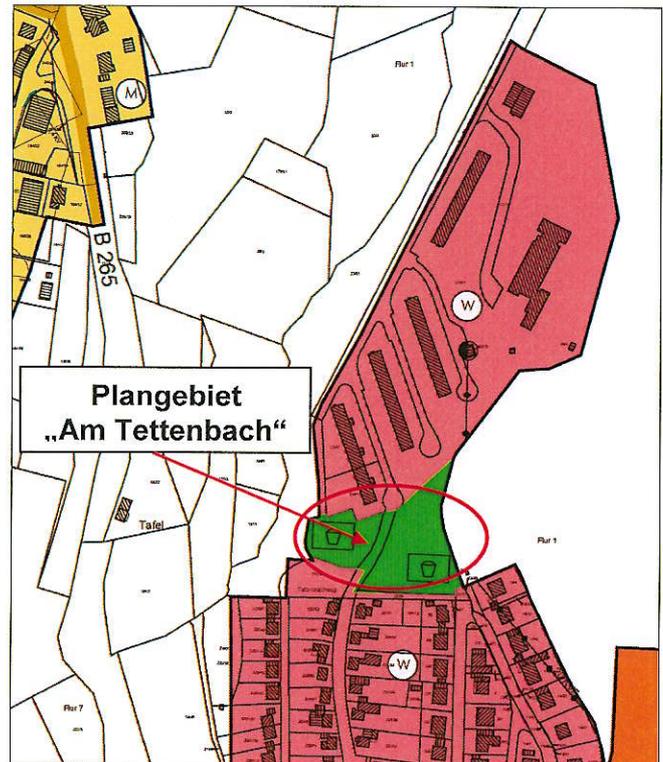
3.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für die Stadt Prüm sind die überplanten Flächen des Bereiches „Am Tettenbach“ als Grünflächen ausgewiesen.

Zur Realisierung einer weiteren Innenentwicklung und Nachverdichtung im Stadtbereich sollen die Flächen künftig als Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Die nebenstehende Grafik zeigt einen Auszug aus der 9. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Prüm mit dem Bereich des Plangebietes.

Nach einer Vorprüfung des Systems Raum+Monitor der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm müssen für die künftige Ausweisung des Plangebietes als Wohnbauflächen keine Flächen im Gegenzug („Tauschflächen“) aus der Flächennutzungsplanung herausgenommen werden.



Der bestehende Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm soll in einer späteren (Teil)fortschreibung für den betreffenden Bereich angepasst werden.

4. Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist die Schaffung von neun Wohnbauflächen für Einfamilienwohnhäuser. Durch das Wohngebiet soll die bisher bestehende Trennung der ehemaligen „Housing“, den früheren Wohnkasernen amerikanischer Soldaten und späteren Sozialwohnungen, vom Siedlungsbereich der Stadt Prüm aufgehoben werden.

Die Gebäude des Bereiches „Am Stadtwald“ befinden sich ebenfalls im Eigentum des Investors, der diese Planung anstrebt. Die vorhandenen Wohnungen sind in den letzten Jahren grundlegend renoviert worden. Das mittelfristige Ziel ist es, den (noch) bestehenden „Ghetto“-Charakter des Stadtwaldes endgültig aufzubrechen und die Gebäude als moderne Wohneinheiten an die Stadt anzubinden.

Hierfür soll das neue Wohngebiet ein Bindeglied zwischen den Wohnbereichen „Langemarckstraße“ und „Stadtwald“ werden und die Lücke schließen, die bislang wie eine Pufferzone zwischen Stadt und Militärwohnungen wirkte.

Entwurf

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Straße „Am Stadtwald“ geografisch zunächst in zwei Bereiche geteilt. Die Flächen des östlichen Planbereiches sind teilweise sehr steil geneigt. Sie liegen hier auf zwei Geländeplateaus, die in erster Linie für die spätere Bebauung genutzt werden. Die eigentlichen Steilflächen zwischen den Plateaus sind durch eine Baumhecke abgesetzt, diese natürliche Ebenentrennung bleibt vollständig erhalten.

Auch rund um das Plangebiet stehen große Baumhecken, die ebenfalls erhalten werden. Eine Einbindung der Bauflächen in die Umgebung und die Durchgrünung des Plangebietes sind damit bereits vorhanden. Um den Bäumen einen größtmöglichen Schutz zu gewähren, werden die Baugrenzen entsprechend von den Baumhecken abgerückt.

In der östlichen Plangebietshälfte werden insgesamt fünf Bauflächen vorgesehen. Um die rückwärtigen Flächen nutzen zu können, wird hier eine Erschließungsstraße von der Straße „Am Stadtwald“ bis auf das obere Plateau geschoben. Die Stichstraße mündet in einem Wendehammer für PKW. Über den Stichweg werden drei Bauflächen am östlichen Plangebietsrand angeschlossen, zwei weitere (auf dem unteren Plateau) erschließen auf die vorhandene Straße.

In der westlichen Plangebietshälfte werden vier Bauflächen angeboten. Zur Erschließung der rückwärtigen Flächen wird ebenfalls ein kurzer Stichweg (hier ohne Wendehammer) vorgesehen. Da insgesamt im Plangebiet wenig Flächen zur Verfügung stehen, werden die Stichwege jeweils nur in den Mindestbreiten für Straßen in beengten Verhältnissen angelegt.

In der Verlängerung des westlichen Stichweges werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert, um den Regenwasserkanal (Oberflächenwasser aus dem Plangebiet) bis zu den Flächen für die Wasserwirtschaft am nordwestlichen Plangebietsrand führen zu können. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze werden außerdem Leitungsrechte für einen außerhalb des Plangebietes liegenden Mischwasserkanal gesichert.

Im Plangebiet entstehen Wohnbauflächen mit Grundstücksgrößen zwischen 466 m² und 687 m², die neuen Wohngebäude sollen sich in Größe und Gestalt harmonisch in die Umgebungsbebauung eingliedern.

Das Bebauungsplanverfahren soll gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne der Nachverdichtung) durchgeführt werden. Die einbezogenen Wohnbauflächen haben eine Gesamtgröße von 5.205 m² Fläche, mit der vorgesehenen GRZ von 0,4 liegt die Größe der Grundflächen bei insgesamt 2.082 m².

Die Kriterien zur Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt, da die Grundfläche des Plangebietes weniger als 20.000 m² umfasst und im Norden und Süden des Plangebietes vorhandene Bebauung angrenzt.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Bereich des Plangebietes liegen keine schützenswerten Flächen und durch den weitgehenden Erhalt der vorhandenen Gehölze sind keine erheblichen Störungen der lokalen Faunapopulationen zu erwarten.

Schutz- oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Eine detaillierte Betrachtung der Umweltbelange ist in der Vorprüfung Umwelt dokumentiert, welche Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zulässig sind alle nach § 4 Absatz 2 der BauNVO definierten Nutzungen sowie die Ausnahmen nach Absatz 3: Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Mit „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ sind hier entsprechend der zu erwartenden Gebäudegrößen Gästezimmer oder auch kleine Ferienwohnungen gemeint, damit soll dem Bereich Tourismus in der Waldstadt Prüm Rechnung getragen werden.

Unter „sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben“ sind dabei in erster Linie Büroräume für Versicherungen oder vergleichbare Dienstleistungen oder beispielsweise kleinere Kosmetikstudios und ähnliches zu verstehen. Andere auch als „nicht-störende“ Gewerbebetriebe oder auch größere Dienstleistungen sind nicht zulässig, denn die Verträglichkeit mit der im Vordergrund stehenden Funktion „Wohnen“ soll gewährleistet sein.

Daher sind die o.g. Betriebe auch nur ausnahmsweise zulässig, sodass die Stadt Prüm bei entsprechendem Bauantrag entscheiden kann und soll, ob die geplante Nutzung im Gebiet gewollt ist. Wichtig dabei ist, dass die „Ruhe“ des Wohngebietes nicht deutlich beeinträchtigt wird, kein erhöhtes Aufkommen von Fahrbewegungen im Wohngebiet durch Kundenverkehr entsteht oder regelmäßige Warenlieferungen mit größeren LKW erfolgen.

Alle übrigen Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhen bestimmt.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Eine Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19(4) BauGB wird bewusst ausgeschlossen, da im Baugebiet nur kleine Grundstücke entstehen. Intendiert ist hier eine nicht zu starke Flächenversiegelung, die sich nicht nur negativ auf das Siedlungsbild, sondern auch auf die erforderliche Rückhaltung des Niederschlagswassers auswirken würde.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw.) dürfen auch außerhalb der dargestellten Baugrenzen errichtet werden.

Garagen müssen jedoch innerhalb der Baugrenzen errichtet werden und sind zudem so auf dem Grundstück zu platzieren, das die Garagenzufahrt mindestens 5m lang ist. Dadurch wird ein zusätzlicher Stellplatz vor den Garagen gesichert, durch die der ruhende Verkehr (Parken) auf der Erschließungsstraße minimiert werden soll.

Insgesamt sind auf jedem Grundstück zwei Stellplätze vorzuhalten.

Im gesamten Geltungsbereich sind Gebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

6.3 Höhe der baulichen Anlagen und Bauweise

Die Wand- bzw. Gesamthöhen begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich ihrer Höhenentwicklung. Die festgelegten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich aus den vorgesehenen Grundstücksgrößen und aus der vorhandenen Geländesituation im Gebiet.

Die vorgesehenen Höhen der baulichen Anlagen orientieren sich an der Umgebungsbebauung der „Langemarckstraße“ sowie den Festsetzungen der jüngeren Wohngebiete „Steinertsbach I“ und „Steinertsbach II“. Auch die übrigen Festsetzungen berücksichtigen die Umgebungsbebauung.

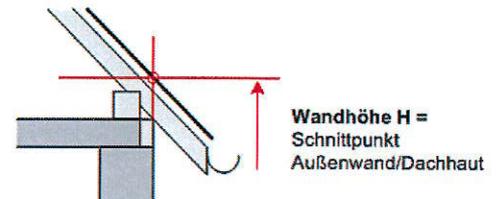
Für die Festsetzung der maximalen sichtbaren Wandhöhen sowie der Gesamthöhe der Baukörper wird das Plangebiet in zwei Ordnungsziffern eingeteilt. Im Bereich der Ordnungsziffer 1 wird die maximale sichtbare Wandhöhe auf 7,00 m begrenzt. Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 13,00 m.

Im Bereich der Ordnungsziffer 2 wird die maximale sichtbare Wandhöhe auf 9,00 m begrenzt. Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt hier 13,50 m.

Zusätzlich wird die Höhenlage der Gebäude festgelegt: Die Erschließungsebene muss mindestens auf Höhe der Erschließungsstraße liegen und darf maximal 0,50 m darüber liegen. Lediglich für drei Bauflächen am östlichen Plangebietsrand wird eine Höhenkote als Bezugspunkt festgelegt ($E \leq 510,00$ m), da hier die Höhenlage der erschließenden Stichstraße erst bei der Ausbauplanung festgelegt werden kann.

Im gesamten Geltungsbereich (Ordnungsziffer 1 und 2) ist für die Ermittlung der maximal sichtbaren Höhen jeweils der tiefste Punkt der nach Fertigstellung der Außenanlagen sichtbaren Wandflächen als unterster Punkt anzusetzen. Der Bezugspunkt „angrenzendes, fertig hergestelltes Gelände“ wird gewählt, um eine Anpassung der Bebauung an das hängige Gelände zu ermöglichen und auch die Ausnutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen zu begünstigen.

Bei den Wandhöhen ist als oberster Punkt der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut maßgebend, bei der Gesamthöhe der Baukörper jeweils der höchste Punkt des Gebäudes.

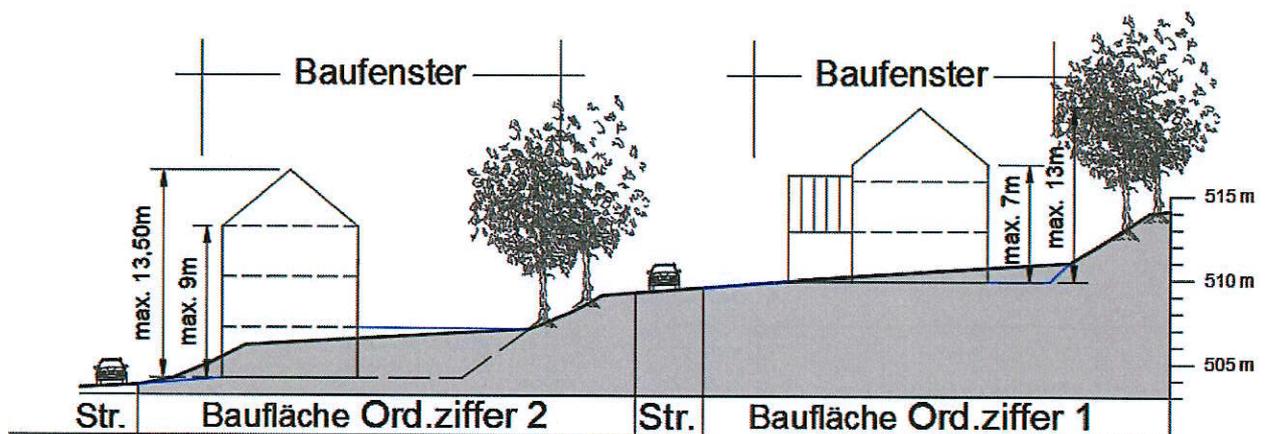


Die zulässigen sichtbaren Wand- und Gebäudehöhen dürfen an keiner Gebäudeseite überschritten werden.

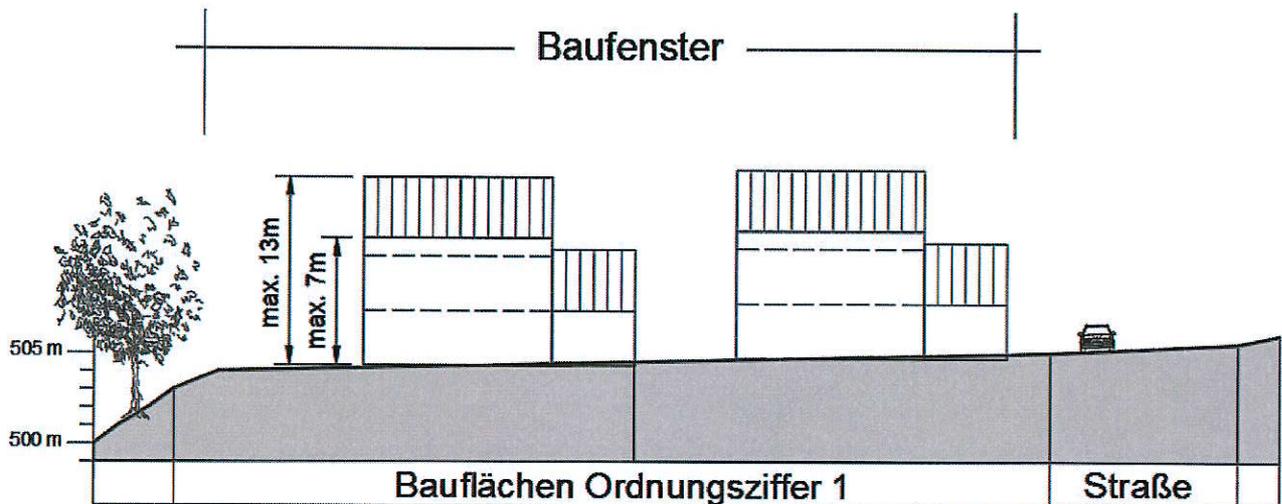
Im gesamten Geltungsbereich sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 m zulässig.

6.4 Systemschnitte zum Bebauungsplan

Die Lage der abgebildeten Systemschnitte ist auf der Planzeichnung dargestellt.



Systemschnitt A-A durch den östlichen Bereich des Plangebietes



Systemschnitt A-A durch den westlichen Bereich des Plangebietes

6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften definiert.

Dabei werden nur die wichtigsten Punkte zur äußeren Gestaltung der Gebäude definiert (Bauweise Gebäude, Fassadenmaterial, Dacheindeckung, Werbeanlagen). Die Festsetzungen entsprechen weitgehend dem umgebenden Wohngebäudebestand bzw. auch den aktuellen Festsetzungen in den übrigen Bereichen der Stadt Prüm wie z.B. in den Wohngebieten „Steinertsbach“.

Neben dem Ausschluss von Holzhäusern in Holzblockweise werden ausserdem Werbeanlagen (für die nicht störenden Gewerbebetriebe oder auch für Beherbergungsbetriebe) auf eine maximale Größe von 1 m² begrenzt, die zudem nicht blenden oder leuchten dürfen.

Auch die Vorgaben zur Gestaltung der Außenanlagen werden hier festgelegt, um einer zu starken Veränderung des Urgeländes entgegenzuwirken: Zur Herstellung einer Terrassenebene auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen bzw. Abtragungen erlaubt. Geländeunterschiede sind mit abgestuften Natursteinmauern oder steingefüllten Gabionen oder durch abgestufte, begrünte Böschungen abzufangen.

Die einzelnen Mauer- bzw. Böschungsabschnitte dürfen eine Höhe von max. 1,50 m nicht überschreiten und sind durch jeweils dazwischenliegende Bermen von mindestens 1,00 m Tiefe und einer Böschungsneigung von 1:2,5 oder flacher zu gliedern. Bei der Anlage von natürlichen Böschungen muss die Böschungsneigung 1:2,5 oder flacher sein.

Die festgeschriebene Höhe von Stützmauern gilt jedoch nicht im Bereich von Kellerzufahrten (Garagen im KG, Zugänge usw.). Stützmauern sind zu begrünen, als Natursteinmauern oder als steingefüllte Gabionen auszuführen. Nicht zulässig ist hingegen die Verwendung von Findlingen / Felsbrocken, Natursteinriemchen und Klinker.

Vorhandene Böschungen des Straßenkörpers dürfen in die Gestaltung der Außenanlagen integriert und ggf. verändert werden, um z. B. Garagenzufahrten anzulegen.

Gerade im stark geneigten Gelände sind dies wichtige Festlegungen, um eine optische Überprägung des Gebietes bzw. einzelner Grundstücke im Innenstadtbereich zu vermeiden.

Einfriedungen sind als Holz- oder Metallzäune (max. 1,50 m hoch) oder als Hecken (max. 1,50 m hoch) aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ist für die Errichtung von Zäunen ein Mindestabstand von 0,50 m, bei Heckenpflanzungen ein Mindestabstand von 1 m (Pflanzstelle) einzuhalten.

Auf den privaten Grundstücken sind außerhalb der Zuwegungen Schotterflächen anstelle von Grünflächen nicht zulässig.

Diese Gestaltungsvorschriften sind nicht nur für die Einbindung in die Landschaft erforderlich, sondern vor allem auch für eine positive Gestaltung und Harmonie des Wohngebietes im Stadtbild.

6.6 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet ausgewiesenen Verkehrsflächen beinhalten zum einen die vorhandene Erschließungsstraße „Am Stadtwald“ sowie die hiervon jeweils nach Osten und Westen abzweigenden Stichstraßen. Die östliche Stichstraße wird im Bebauungsplan mit einer Gesamtbreite von 4,50 m ausgewiesen, sie mündet in einem kleinen Wendehammer für PKW. Die westliche Stichstraße wird mit einer Gesamtbreite von 4,10 m ausgewiesen, jedoch hier ohne Wendehammer.

Die Stichstraßen werden gemäß den Richtlinien der RAS 06 als Straßen in beengten Verhältnissen angelegt. Sie werden jedoch nicht für eine Befahrung mit 3-achsigen Müllfahrzeugen ausgelegt. Die Müllbehältnisse sind entsprechend von den Anwohnern zur Leerung jeweils an die Straße „Am Stadtwald“ zu bringen. Hier sind jeweils im Einmündungsbereich der Stichstraßen seitlich Flächen zum zeitlich befristeten Abstellen der Müllbehältnisse ausgewiesen.

6.7 Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses

Unter diesem Punkt sind die Festsetzungen gefasst, die sich aus dem Entwässerungskonzept ergeben, welches Anlage zum Bebauungsplan ist.

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraßen und privaten Grundstücke werden im modifizierten Trennsystem erfasst und zentralen örtlichen Rückhaltungen zugeführt. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Die Nutzung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwassernutzung etc. ist zulässig.

Die vorgesehene Oberflächenentwässerung ist im Entwässerungskonzept näher ausgeführt (siehe Anlage zum Bebauungsplan).

6.8 Grünordnerische Maßnahmen

Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume und Baumhecken sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollten vorrangig Gehölzarten aus der angegebenen Pflanzliste gewählt werden (siehe Hinweise).

Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig, außerdem die Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln.

Zur Vermeidung von Tötungs- und Zerstörungstatbeständen ist das Abholzen und Abtragen von Gehölzen nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar zulässig.

6.9 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und Duldungsvorschriften

Die Vorschriften regeln die Duldung von Böschungen, Abgrabungen, technische Anlagen usw., die zur Herstellung der Erschließungsstraße notwendig sind.

Die dargestellten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden zugunsten der Stadt Prüm und der Verbandsgemeindewerke Prüm gesichert und sind dauerhaft von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Der dargestellte Schutzstreifen zugunsten der Kommunalen Netze Eifel im Südosten des Plangebietes auf Flurstück 23/87 zur Sicherung einer vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitung ist von jeglicher Bebauung und Neubepflanzung freizuhalten. Die innerhalb dieser Fläche vorhandenen Bäume, die prinzipiell zu erhalten und dauerhaft zu pflegen sind, dürfen nur bei zwingend erforderlichen Abreiten an der vorhandenen Wasserleitung entfernt werden. In diesem Fall sind sie gleichwertig an anderer Stelle außerhalb des Schutzstreifens zu ersetzen.

6.10 Hinweise

Hier wird auf die Beachtung verschiedener DIN-Normen, Regelwerke und Gesetze verwiesen, die bei Erschließung des Gebietes und Bebauung der Flächen zu beachten sind. Außerdem wird eine Pflanzliste aufgeführt, in der die für den Standort besonders geeigneten heimischen Laubgehölze genannt werden. An dieser Pflanzliste sollten sich die privaten Bauherren für Anpflanzungen auf den eigenen Freiflächen orientieren.

Ergänzende fachliche Hinweise zu Radonmessungen

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind wenig geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur über Langzeitmessungen können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird außerdem empfohlen, die Messungen an mehreren Stellen gleichzeitig durchzuführen.

Radonmessungen sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Leistungen enthalten: Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien; Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes; Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter; Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit; Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma); Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention kann das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de) kontaktiert werden.

7. Umsetzung

7.1 Bodenordnung / Besitzverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Besitz des Investors, der diese Planung anstrebt. Lediglich eine kleine Teilfläche auf Flurstück 23/73 ist heute noch im Besitz der Stadt Prüm, die jedoch im Zuge dieser Planung vom Investor erworben wird.

7.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Plangebietes ist insgesamt durch Anschluss an die örtlichen Versorgungsnetze (Wasserleitung, Strom- und Telefonnetz, Erdgas) gewährleistet.

Die Entsorgung des Schmutzwassers wird durch den Anschluss des Gebietes an den bestehenden Kanal des angrenzenden Bereiches „Langemarckstraße“ erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser der Bauflächen und der Stichstraßen wird über Regenwasserkanäle gesammelt und zentralen Rückhaltungen zugeführt. Die Rückhaltung erfolgt auf den hierfür ausgewiesenen „Flächen für die Wasserwirtschaft“ im Plangebiet (vgl. Entwässerungskonzept).

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

7.3 Abwägung

In der Sitzung vom 23.02.2021 wurde dem Stadtrat Prüm die Bebauungsplanung für den Bereich „Am Tettenbach“ vorgestellt. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen, zu bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften sowie zu Flächen für die Wasserwirtschaft und Grünflächen wurden vom Rat beschlossen, ebenso die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

In der Sitzung vom 07.12.2021 wurde über die während der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen beraten und entschieden sowie der Satzungsbeschluss gefasst.

7.4 Flächenbilanzierung und Kosten

Die Flächen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes setzen sich wie folgt zusammen:

Wohnbauflächen	5.205 m ²
Verkehrsflächen	876 m ²
<u>Grünflächen / Flächen für die Wasserwirtschaft</u>	<u>572 m²</u>
Summe aller Flächen im Geltungsbereich	6.653 m²

Alle entstehenden Kosten für diesen Bebauungsplan werden vom Investor getragen. Entsprechende städtebauliche Verträge werden mit der Stadt Prüm geschlossen.

7.5 Bearbeitung

Zur Bearbeitung der Planunterlagen wurden Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit Stand vom Oktober 2020 verwendet.

7.6 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Planzeichnung) sowie die Begründung. Die Vorprüfung der Umweltbelange sowie das Entwässerungskonzept sind Anlage zum Bebauungsplan.

Bebauungsplan „Am Tettenbach“ der Stadt Prüm

Prüm, den 18.05.2022 ,

(Unterschrift Stadtbürgermeister J. Reuschen / Dienstsiegel)

