



Stadt Prüm

Bebauungsplan der Stadt Prüm „Gerberweg“, 1. Änderung

gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

Begründung

Satzung

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Verfahren	4
3	Das Plangebiet / Planungskonzeption	5
3.1	Lage und Umgebung des Plangebiets	5
3.2	Planungs- / Nutzungskonzeption	6
3.3	Topographie	7
3.4	Verkehrliche Erschließung	7
3.5	Ver- und Entsorgung.....	7
3.6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	7
3.7	Planungsalternativen	8
4	Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung	9
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	9
4.2	Regionaler Raumordnungsplan	11
4.3	Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu).....	12
4.4	Flächennutzungsplan.....	15
4.5	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Prüm	17
5	Beurteilung der Umweltbelange	18
5.1	Zustand von Boden, Natur und Landschaft.....	18
5.2	Hochwasserschutzmaßnahmen.....	18
5.3	Radon.....	25
5.4	Immissionsschutz	26
5.5	Zusammenfassung der Umweltbelange	27
6	Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung	28
7	Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte	30
7.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)	30
7.2	Örtliche Bauvorschriften.....	32
7.3	Prümer Sortimentsliste.....	32
7.4	Hinweise und Empfehlungen	32
8	Abwägung / Auswirkungen der Planung	33
9	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes	33
10	Flächenbilanz und Kostenschätzung	33
10.1	Flächenbilanz	33
10.2	Kostenschätzung	33

1 Anlass und Ziele der Planung

Planungshintergrund für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gerberweg“ ist die geplante Erweiterung der bestehenden ALDI-Süd Filiale im Gerberweg, Stadt Prüm.

Bereits seit einigen Jahren gibt es für die Planung konkrete Vorstellungen, die im Laufe der Zeit immer wieder angepasst wurden.

Bevor das Bauvorhaben umgesetzt werden kann, ist der Bebauungsplan „Gerberweg“ in der Stadt Prüm einer ersten Änderung zu unterziehen. Des Weiteren muss der Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Prüm ebenfalls angepasst werden.

In der Vergangenheit wurden folglich bereits vorlaufende Planungsschritte eingeleitet. Unter anderem wurde das aus dem Jahr 2013 stammende Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Prüm im Jahr 2021 fortgeschrieben. Im Jahr 2022 wurde gemäß § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) ein Antrag auf vereinfachte raumordnerische Prüfung gestellt, um die geplante Bebauungsplanänderung in Einklang mit den Zielen der Landesplanung zu bringen. Das Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung ist unter Kapitel 6 detailliert dargestellt und in die Planunterlagen mit eingeflossen. Zusätzlich wurde eine einzelfallbezogene Verträglichkeitsuntersuchung angestellt, um nachzuweisen, dass die Erweiterung der ALDI Süd Filiale sowie die Ansiedlung weiterer Fachmärkte keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt Prüm oder in den umliegenden Gebieten auslöst.

Zu Beginn der Planung war eine reine Vergrößerung der derzeitigen ALDI-Filiale am bestehenden Standort vorgesehen. Dann sollte ein neuer Markt südlich des vorhandenen Gebäudes entstehen, welches anschließend abgerissen und durch den Ausbau einer Parkplatzfläche ersetzt werden sollte.

Zwischenzeitlich hat sich jedoch die Möglichkeit ergeben zusätzliche Grundstücke zu erwerben, sodass sich die Möglichkeit eröffnet, den neuen Markt weiter südlich anzuordnen, eine neue Parkplatzfläche zu entwickeln und die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsmärkte zu realisieren.

Die genaue Planungs-/ Nutzungskonzeption ist Kapitel 3.2 der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

2 Verfahren

Für den Geltungsbereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB Voraussetzung zur Schaffung von Baurecht.

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung - mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes - ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Die Umweltprüfung zur Bauleitplanung ist im vorliegenden Umweltbericht bereits integriert. Die erforderlichen Aufgaben und Inhalte der Landschaftsplanung ergeben sich v. a. aus § 13 Abs. 1 und § 14 BNatSchG. „Die Landschaftspläne werden als Beitrag für die Bauleitplanung erstellt und unter Abwägung mit den anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als Darstellungen oder Festsetzungen in die Bauleitplanung aufgenommen.“

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Prüm hat in seiner Sitzung am **07.12.2021** den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Gerberweg“, 1. Änderung gefasst. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am **28.05.2022** durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist vom Stadtrat in der Sitzung vom **07.12.2021** gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen worden. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit **vom 30.05.2022 bis 30.06.2022** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurden am **28.05.2022** ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Frist vom **30.05.2022 bis 30.06.2022** stattgefunden.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Stadtrat in der Sitzung vom **04.10.2022** gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **23.01.2023 bis 23.02.2023** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurden am **14.01.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom **18.01.2023 mit Frist bis 23.02.2023** stattgefunden.

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Prüm hat nach Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **25.04.2023** den Bebauungsplan „Gerberweg“, 1. Änderung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

3.1 Lage und Umgebung des Plangebiets

Die in der Westeifel gelegene Stadt Prüm liegt im Eifelkreis Bitburg-Prüm und gehört der gleichnamigen Verbandsgemeinde Prüm an. Die Stadt Prüm ist gemäß Landes- und Regionalplanung als „Mittelzentrum“ ausgewiesen (Grundsätze und Ziele der Landes- und Regionalplanung siehe Kapitel 4).

Der Standort der geplanten Filial-Erweiterung liegt am östlichen Rand der Prümer Innenstadt, zwischen der Straße „Gerberweg“ (im Westen) und der „Prüm“, einem Gewässer 2. Ordnung (im Osten). In unmittelbarer Anbindung befinden sich die Bundesstraße B 265 sowie B 410. In westliche Richtung ist die Innenstadt fußläufig zu erreichen.

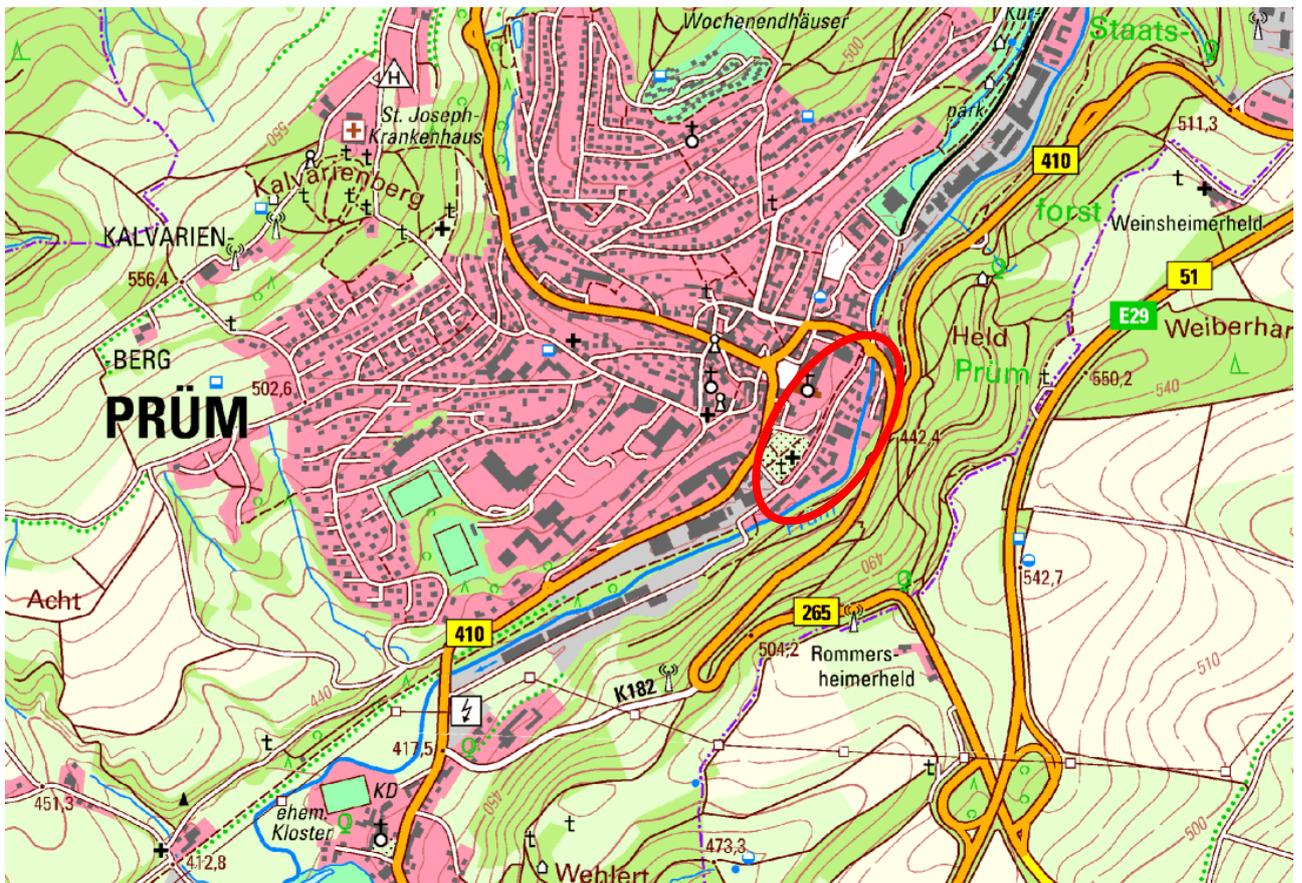


Abbildung 1: Topographische Karte mit Lage des Plangebiets in der Stadt Prüm
(Quelle: LVermGeo (DOP20 / DGM) Daten © GeoBasis-DE / LVermGeoRP
Zugriff: Juni 2022 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Der geplante Geltungsbereich besitzt eine Größe von knapp 11.000 m² und umfasst die Grundstücke:

381/21, 381/27, 381/28, 423/101, 423/102, 423/103, 423/104, 423/105, 423/106, 423/76, 423/77 der Flur 5, Gemarkung Prüm.

Begrenzt wird das Plangebiet wie folgt:

- im Norden durch Wohnbebauung,
- im Osten durch die „Prüm“,
- im Süden durch (teilweise gewerblich genutzte) Bebauung
- im Westen durch die Straße „Gerberweg“, an die ein Friedhof anschließt.

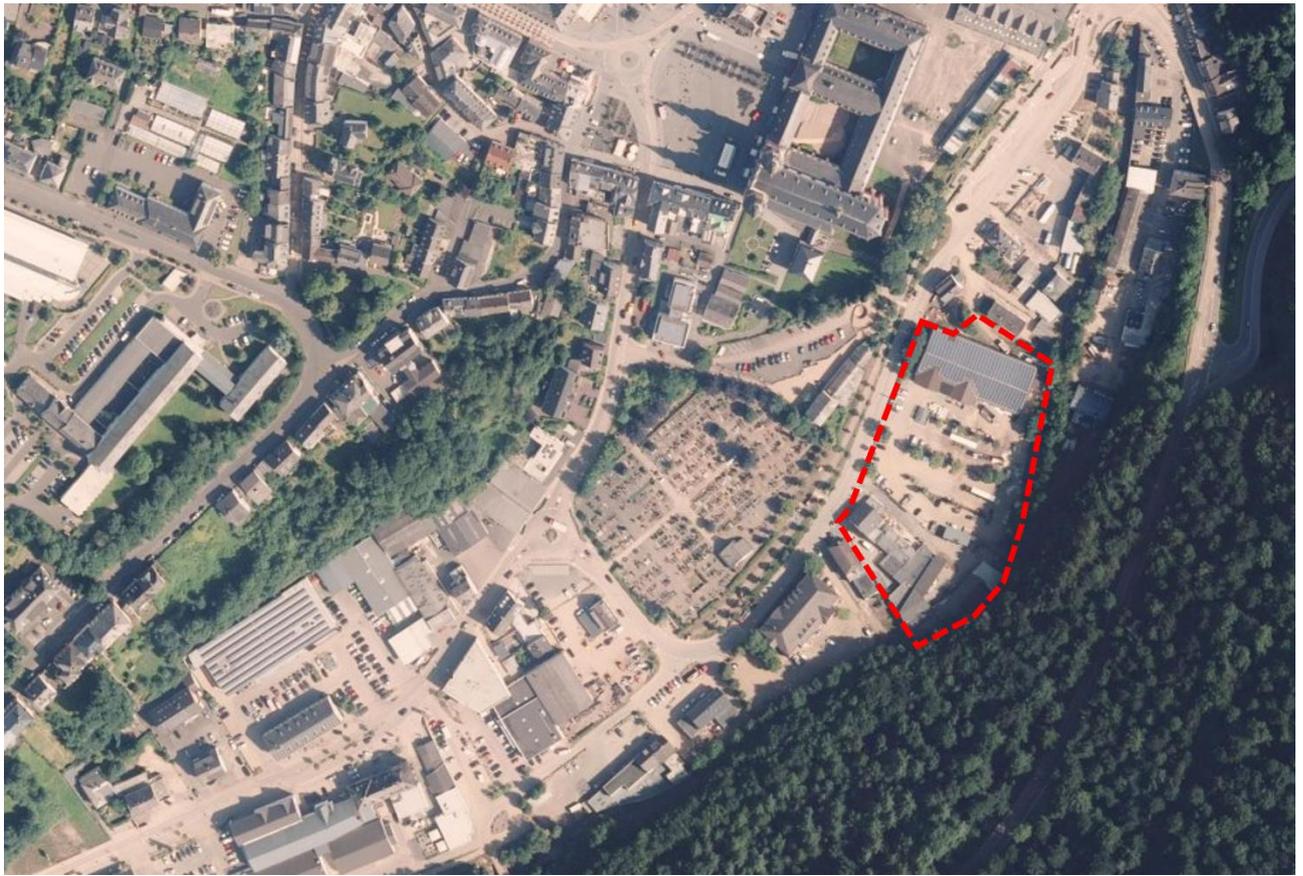


Abbildung 2: Luftbild mit Lage des Plangebiets (nicht parzellenscharf)
(Quelle: LVermGeo (DOP20 / DGM) Daten © GeoBasis-DE / LVermGeoRP
Zugriff: Juni 2022 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Die exakte Abgrenzung des Gebietes ist der Plandarstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Aktuell (Stand Juni 2022) befindet sich auf dem nördlichen Grundstücksteil des Plangebiets die ALDI Bestandsfiliale. Im südlichen Teil ist derzeit noch eine Schreinerei angesiedelt. Diese soll zukünftig jedoch stark verkleinert bzw. aufgegeben werden. Um den Bedürfnissen des Eigentümers gerecht zu werden, wird im südöstlichen Bereich eine Lagerhalle mit einer ca. 150 m² verkleinerten Nutzungsfläche als Bestand gesichert. Somit wird dem Eigentümer die Freiheit gewährt, seinen Betrieb eigenständig nach seinen Vorstellungen weiterzuführen.

Ca. 500 m südwestlich des Plangebietes befindet sich eine Agglomeration aus Einzelhandelsbetrieben und weiteren Betrieben sonstiger Nutzungsformen.

3.2 Planungs- / Nutzungskonzeption

Die ALDI SE und Co. KG Kerpen beabsichtigt, die bestehende ALDI-Filiale baulich zu erweitern und im Planungsbereich weitere Fachmärkte anzusiedeln.

Derzeit weist die ALDI-Bestandsfiliale eine Verkaufsfläche von 930 m² auf und soll auf 1.200 m² erweitert werden. Es handelt sich also um eine Vergrößerung von 270 m².

Die aktuelle Planung sieht vor, zunächst den ALDI-Markt auf der hinzugekauften Fläche zu errichten, dann den vorhandenen Markt abzureißen und anschließend auf den freigewordenen Grundstücksteilen eine neue Parkplatzanlage zu schaffen und im Norden des Grundstücks weitere Fachmärkte anzusiedeln.

Die nachstehende Abbildung zeigt in verkleinerter Form das Vorkonzept einer potenziellen Bebauung:

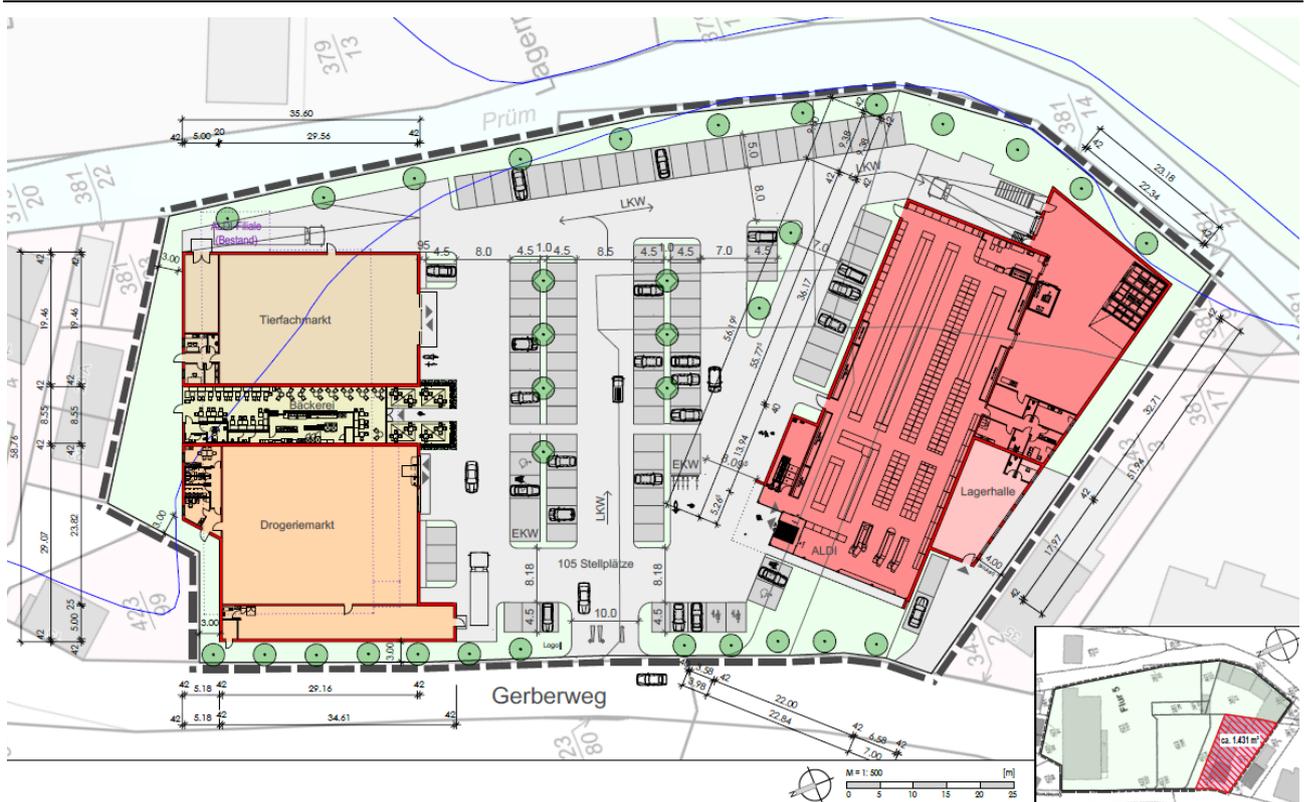


Abbildung 3: Auszug aus dem Vorkonzept mit Lage des ALDI Neubaus (rot) sowie der vorgesehenen weiteren Fachmärkten (beige)
(Quelle: Planungsbüro PE Becker GmbH | Stand: 26.10.2021)

Zwischenzeitlich konnte die Planung um die geplante Verkaufsflächenangaben konkretisiert werden, wodurch sich nun folgendes Bild ergibt:

ALDI	1.200 m ²
Drogeriemarkt (= Rossmann)	700 m ²
Tierfachmarkt (z.B. Fressnapf / Kölle Zoo)	600 m ²
Bäckerei mit Café	50 m ²

3.3 Topographie

Das Gelände des Plangebietes weist überwiegend ein sehr geringes bis kein Gefälle auf.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Vorhabens ist über die bestehenden Zufahrten und den angrenzenden Gerberweg gesichert. Die Erschließung wird durch die Planung nicht berührt.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann über die bestehende technische Infrastruktur abgewickelt werden.

3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Besitz des Vorhabenträgers, bzw. soll von diesem erworben werden.

3.7 Planungsalternativen

Im Vorfeld wurden einige Planungsalternativen diskutiert und bereits Vorplanungen getroffen.

Aufgrund der Planungsabsicht, aus einem Bestandsbetrieb heraus eine Vergrößerung der Verkaufsfläche zu entwickeln und dem Interesse der Stadt Prüm, mit der Ansiedlung weiterer Betriebe den Versorgungsauftrag eines Mittelzentrums wahrzunehmen, wird die vorliegende Planungskonzeption als sinnvollste Alternative bewertet.

4 Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele und Darstellungen der maßgeblichen übergeordneten Planung wiedergegeben. Die Zielvorgaben werden jeweils nach den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung differenziert.

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)¹

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) des Bundeslandes Rheinland-Pfalz schafft einen langfristigen und zukunftsorientierten Gestaltungsrahmen der Raumstruktur des Landes. Das LEP IV hat sich zur Aufgabe gemacht, eine gleichwertige Entwicklung aller Landesteile zu ermöglichen. Jede Region und jede Gemeinde hat Stärken, auf die sich fokussiert werden soll, um die Chance zu nutzen, einen Teil zur nachhaltigen Entwicklung und Zukunft von Rheinland-Pfalz beizutragen.

Das LEP IV weist der Stadt Prüm im Hinblick auf die Daseinsvorsorge die Stellung eines **Mittelzentrums** zu.

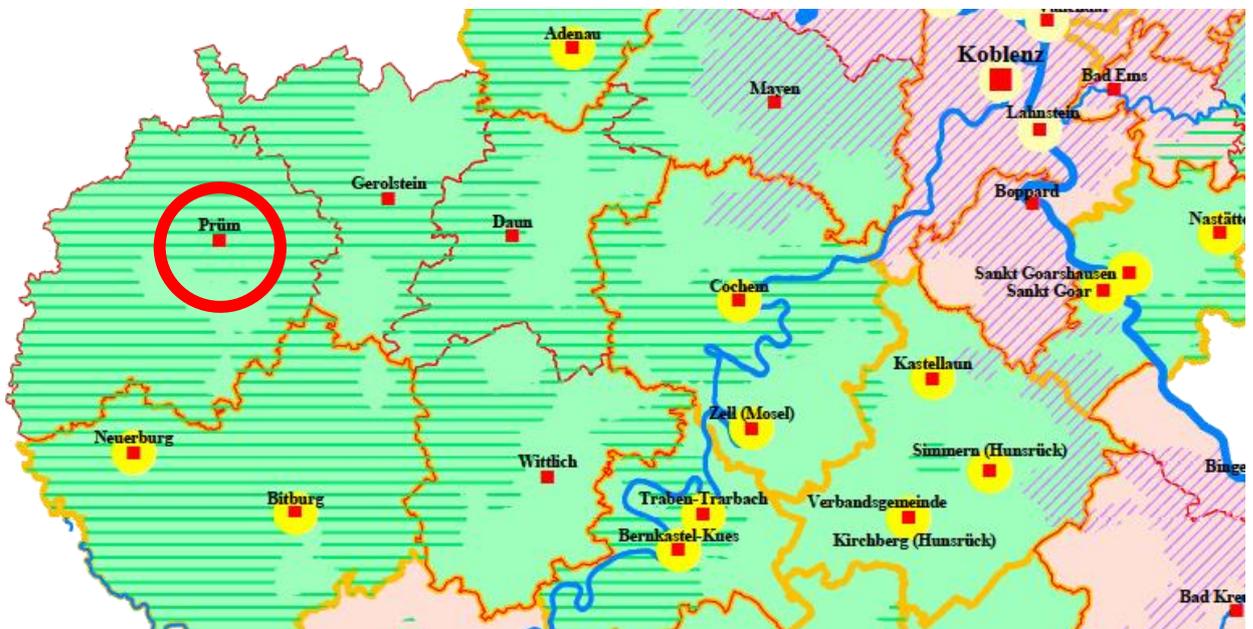


Abbildung 4: Leitbild Daseinsvorsorge – Zentrale Orte, Mittelbereiche und mittelzentrale Verbünde
(Quelle: LEP IV, Karte 6 (Ausschnitt) | Zugriff: Juni 2022 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Dem LEP IV sind unter Kapitel 3.2.3 *Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)* folgende Zielaussagen zu entnehmen, die über die Bestimmungen des § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) als „Ziele der Raumordnung“ bei der Aufstellung von Bauleitplänen verbindlich zu beachten sind:

Z 57 Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

¹ Ministerium des Inneren und für Sport. - Oberste Landesplanungsbehörde Rheinland-Pfalz. Beschlossen vom Ministerrat am 07. Oktober 2008, rechtsverbindlich seit dem 14. Oktober 2008. Mainz.

Z 57 definiert eine absolute Obergrenze der Verkaufsfläche. Durch die Ausweisung der Stadt Prüm als Mittelzentrum ist das Raumordnungsziel für das Vorhaben von Bedeutung, steht ihm jedoch aufgrund der Größenverhältnisse nicht entgegen.

Z 58 Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Z 58, das sogenannte „städtebauliche Integrationsgebot“ gibt an, dass sich großflächige Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur innerhalb der „zentralen Versorgungsbereiche“ ansiedeln können. Für die Stadt Prüm liegt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor, wonach der Standort des ALDI-Marktes und der geplanten Neuansiedlung Teil des eingeschränkten zentralen Versorgungsbereichs Bahnhofstraße / Gerberweg ist.

Z 59 Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Z 59 definiert Vorgaben, die für die Ansiedlung von Betrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (z.B. Baustoffmärkte o.ä.) von Relevanz sind. Durch das vorliegende Vorhaben mit den gängigen Sortimenten der Nahversorgung ist die Zielaussage vorliegend nicht weiter zu prüfen.

Z 60 Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinden noch die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (**Nichtbeeinträchtigungsgebot**). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Z 60, das sogenannte „Nichtbeeinträchtigungsgebot“ gibt an, dass durch geplante Ansiedlung großflächiger Betriebe weder die zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde noch die der benachbarten Kommunen beeinträchtigt werden dürfen. Das Nichtbeeinträchtigungsgebot ist dabei ein Nachweis, der betriebswirtschaftliche und regionalplanerische Auswirkungen vereinen muss. Daraus lässt sich schlussfolgern, ob zentrale Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden und ob damit ein raumordnerischer Konflikt ausgelöst wird, der städtebaulich-rechtliche Konsequenzen bezüglich einer Einschränkung der Planungshoheit der Kommune bzw. der Genehmigungsfähigkeit mit sich bringt. Eine Beeinträchtigung der ALDI-Erweiterung wurde bereits mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Prüm mit Beschlussfassung aus dem Jahr 2021 geprüft. Zwar gibt es bereits eine hohe Kaukraftbindung, diese ist aber im Hinblick auf die stetig wandelnde Handelswelt notwendig, um den Betrieben ausreichenden Entwicklungsspielraum zu gewährleisten. Auch eine durchgeführte einzelfallbezogene Verträglichkeitsuntersuchung² kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt Prüm

² Verträglichkeitsuntersuchung zum Bauvorhaben der ALDI SE & Co. KG Kerpen im „Gerberweg“ in der Stadt Prüm | Stand: 06.09.2022

oder den umliegenden Gemeinden auslöst und dass das Vorhaben somit städtebaulich verträglich und vertretbar ist.

Z 61 Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt-relevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufs-flächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (**Agglomerationsverbot**). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

Z 61 sieht vor, dass auch für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt-relevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches keine räumliche Agglomeration auftreten soll. Die Zielaussage ist im vorliegenden Fall nicht weiter zu prüfen.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan

Als Bestandteil der Verbandsgemeinde Prüm ist die Stadt Prüm in der Regionalplanung der Planungsgemeinschaft *Region Trier* zugeordnet.

Im Regionalen Raumordnungsplan (RROP)³ der Region Trier von 1985 / Teilfortschreibung 1995 ist die Stadt Prüm als „*Mittelzentrum*“ ausgewiesen.

³ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier mit Teilfortschreibung, 1985 / 1995, genehmigt durch die Staatskanzlei des Landes Rheinland-Pfalz am 18. Dezember 1985, bzw. 15. Dezember 1995.

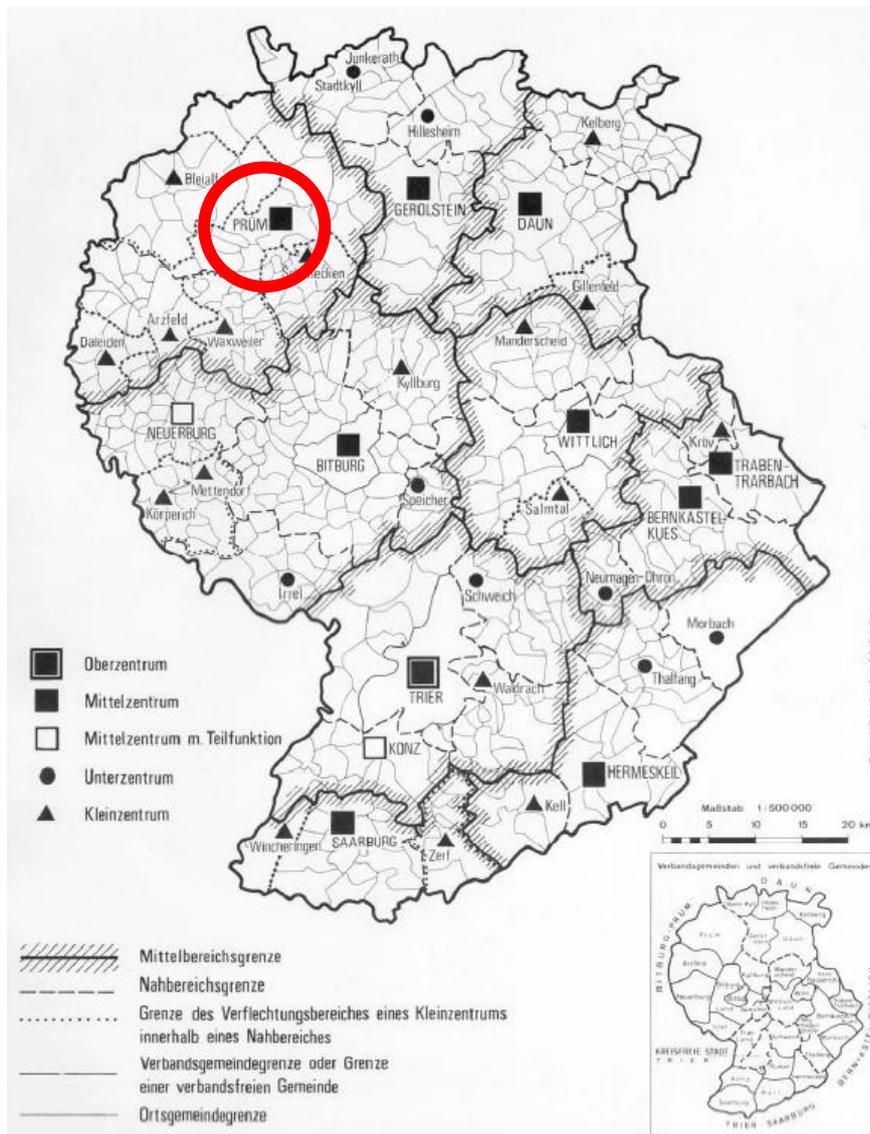


Abbildung 5: Zentrale Orte und Versorgungsbereiche, mit roter Umrandung für das Mittelzentrum Prüm (Quelle: Regionaler Raumordnungsplan Region Trier, 1985 | Zugriff: Juni 2022 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

4.3 Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)

Diese Festsetzung wird auch im Entwurf des Raumordnungsplans von 2014 (ROPneu⁴), der mit Grundsatzcharakter berücksichtigt wird, bestätigt.

Mittelzentren sollen so ausgestattet sein, dass sie über die Grundversorgung hinaus den gehobenen Bedarf der Bevölkerung insbesondere an Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen, privaten Dienstleistungen sowie Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen decken können. Zum Mittelbereich Prüm gehören die Stadt Prüm als Mittelzentrum sowie Arzfeld / Daleiden, Bleialf, Schönecken und Waxweiler als zugeordnete Nahbereiche (gemäß Z 32 und Z 33). Die Kleinzentren sollen mit ihrer Ausstattung die Grundversorgung der Bevölkerung im Nahbereich gewährleisten und dienen somit der Ergänzung des Angebotes von Prüm. Mittelzentren tragen zur mittelzentralen Versorgung im Umkreis von 30-45 PKW-Minuten bei.

⁴ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier, Entwurfssfassung gemäß Beschluss der Regionalversammlung im Januar 2014.

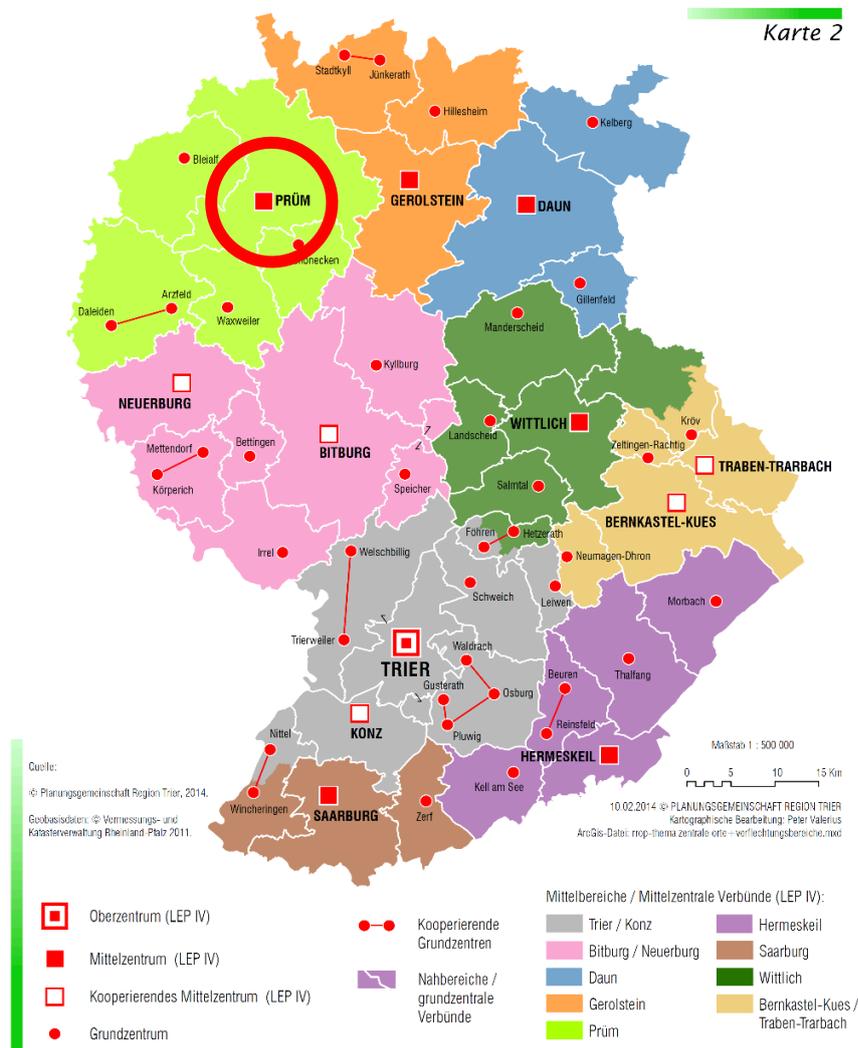


Abbildung 6: Zentrale Orte und Versorgungsbereiche in der Region Trier
(Quelle: Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans Region Trier, 2014 |
Zugriff: März 2022 | eigene Darstellung | ohne Maßstab

Bezüglich der Ansiedelung / Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben sind laut des ROPneu folgende Grundsätze ergänzend zu den Vorgaben des LEP IV von Relevanz:

G 78 In allen Regionsteilen soll eine bedarfsgerechte und gleichwertige Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Gütern und Dienstleistungen angestrebt werden. Der Bestand von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den zentralen Orten soll insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen und an den Ergänzungsstandorten gesichert und die Weiterentwicklung gefördert werden.

G 79 Kooperierende zentrale Orte und solche mit überlappenden Versorgungs- und Einzugsbereichen sollen durch interkommunale Vereinbarungen die Versorgung in der Fläche entsprechend ihrer Größe und Funktion abstimmen und sicherstellen.

G 80 Die Deckung des täglichen Bedarfs soll in allen Gemeinden wohnstandortnah möglich sein, damit sich auch weniger mobile Bevölkerungsgruppen selbstständig versorgen können. Hierzu sollen am örtlichen Bedarf orientierte Versorgungseinrichtungen, die Verknüpfung des örtlichen Einzelhandels mit Zusatzfunktionen, die Gründung von Nachbarschaftsläden, der

mobile Handel sowie die Einrichtung von Liefer- und Dienstleistungsservices gefördert werden.

G 81 Die zentralen Versorgungsbereiche und die Ergänzungsstandorte der zentralen Orte sowie die wohnortnahe Einzelhandelsversorgung sollen in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.

G 82 Für eine regional abgestimmte, nachhaltige, verträgliche und wettbewerbsfähige Einzelhandelsentwicklung in der Region Trier soll die Erarbeitung eines regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) geprüft werden.

Des Weiteren greift der Entwurf ROPneu die Ziele des LEP IV auf und konkretisiert sie. Diese Rahmenbedingungen geben auch im Hinblick auf den Einzelhandel einen Versorgungsauftrag vor, der von der Stadt Prüm zu erfüllen ist. Mit dem vorliegenden Vorhaben kommt das Mittelzentrum Prüm, bestehend aus der VG Prüm und der VG Arzfeld, den Vorgaben nach. Den weiteren Ortsgemeinden innerhalb des Mittelbereiches ist eine Nahversorgungsfunktion zuzugestehen, die sich aber an der Größe des jeweiligen Ortes orientieren soll und sich auf den fußläufigen Entfernungsbereich bezieht. Einzig die Gemeinden Bleialf, Schönecken, Waxweiler, Arzfeld und Daleiden können eine Grundversorgungsfunktion für ihren Nahbereich übernehmen.

Darüber hinaus definiert der ROPneu „freiraumorientierte Raumansprüche“, unter anderem Vorbehalts- und Vorranggebiete für verschiedene Maßnahmen des Landschaftsschutzes. Von Bedeutung für das vorliegende Bauvorhaben sind die Vorbehalts- und Vorranggebiete für den Hochwasserschutz.

G 117 Zur Flächenvorsorge zum vorbeugenden Hochwasserschutz werden im regionalen Raumordnungsplan auf der Grundlage der Hochwassergefahrenkarten Vorrang- und vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz festgelegt.

Z 118 Zur Sicherung und Entwicklung natürlicher Überschwemmungsgebiete sowie zur Vermeidung zusätzlicher Schadensrisiken durch Hochwasserereignisse werden in Gebieten mit einem hohen Gefahrenpotenzial Vorranggebiete für den Hochwasserschutz festgelegt. In den Vorranggebieten haben die Belange des Hochwasserschutzes Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen. Sie sind von allen Nutzungen freizuhalten, die den Hochwasserabfluss beeinträchtigen, zur Retentionsraumverlusten führen oder das Schadensrisiko erhöhen.

G 119 Gebiete mit einem geringeren Gefahrenpotenzial werden als Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz festgelegt. In den Vorbehaltsgebieten sollen die Belange eines vorbeugenden Hochwasserschutzes bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders berücksichtigt werden. Alle Vorhaben, die zu Retentionsraumverlusten oder zu einer Erhöhung des Schadenspotenzials führen können, sollen vermieden werden. Langfristig soll in diesen Gebieten auf eine Reduzierung des Schadenspotenzials hingewirkt werden. Im Falle der nachweislich unabdingbaren Notwendigkeit zur Inanspruchnahme von Vorbehaltsgebieten für den Hochwasserschutz durch konkurrierende Nutzungen sollen Maßnahmen ergriffen werden, die eine Erhöhung des Schadenspotenzials vermeiden, den Verlust des Retentionsraums ausgleichen und eine Verlagerung des Gefahrenpotenzials ausschließen.

Z 120 Zusätzlich zu den regionalplanerischen Festlegungen zum Hochwasserschutz sind in Überschwemmungsgebieten die gesetzlichen Vorgaben zum Hochwasserschutz und bei festgesetzten Überschwemmungsgebieten die jeweiligen Schutzgebietsverordnungen zu beachten.

G 121 Wo die natürliche oder dezentrale Rückhaltung sowie der naturgemäße Zustand der Fließgewässer nicht ausreichen und wo ein überwiegend öffentliches Interesse besteht soll zur Minimierung verbleibender Schadensrisiken für bebaute Gebiete der vorhandene Hochwasserschutz durch technisch-bauliche Maßnahmen ergänzt werden. Bei der

Bemessung der Maßnahmen sollen die zu erwartenden Folgen des Klimawandels bereits berücksichtigt werden.

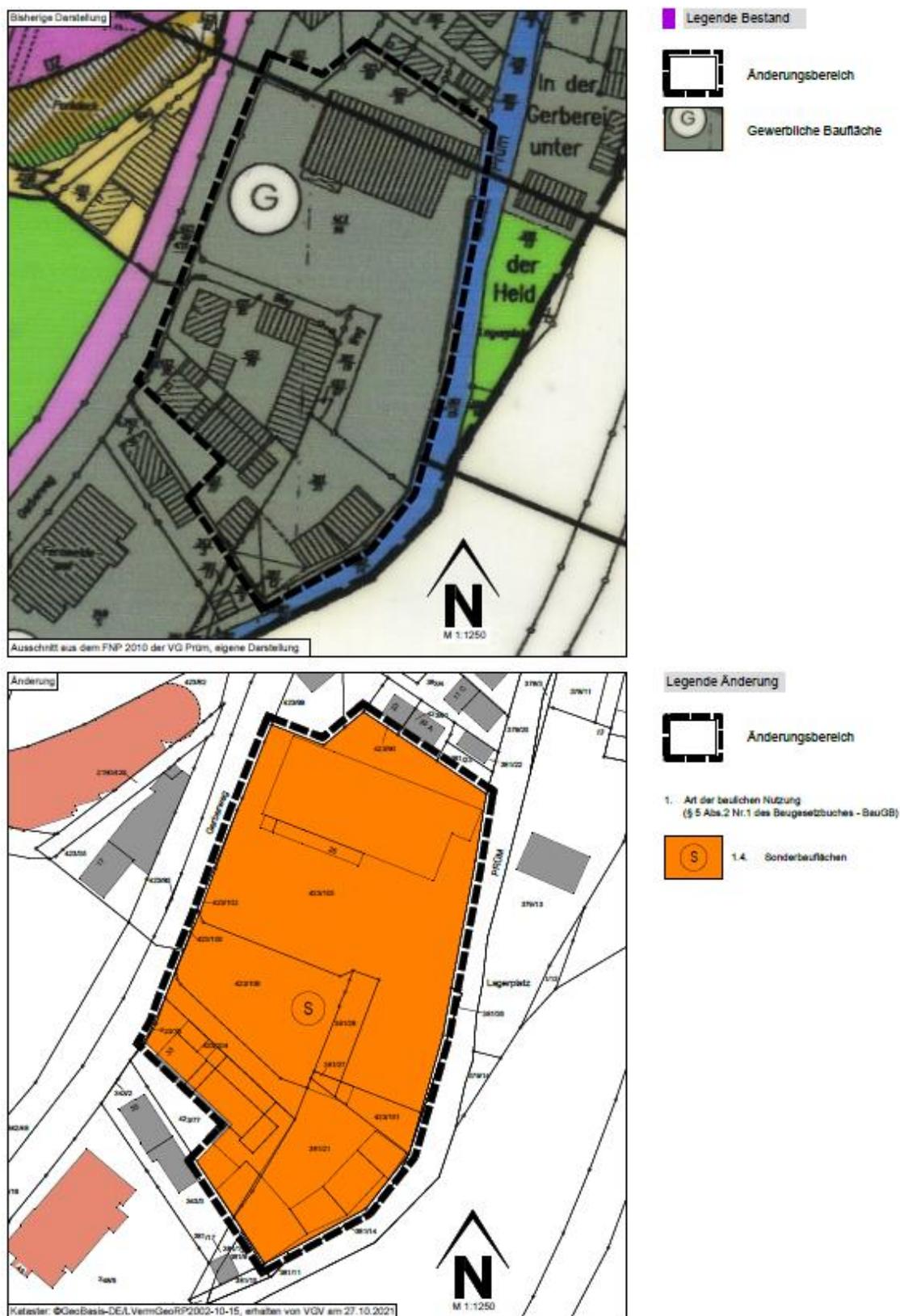
Das Plangebiet grenzt an ein ausgeschriebenes Vorbehalts- und Vorranggebiet für Hochwasserschutz. Aufgrund dessen müssen im weiteren Bauleitplanverfahren den Grundsätzen und Zielen der Raumplanung in Bezug auf den Hochwasserschutz eine gesonderte Bedeutung zugesprochen werden. Unter Kapitel 5.2 wird auf die Thematik des Hochwasserschutzes detaillierter eingegangen. Maßnahmen, wie eine Bebauung realisierbar ist, sind zum derzeitigen Stand noch in der Absprache und können daher nicht weiter vertieft werden. Sie werden aber im Zuge des Verfahrens ergänzt.

4.4 Flächennutzungsplan

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln sind, muss zusätzlich zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gerberweg“ der Stadt Prüm ebenfalls der FNP der Verbandsgemeinde Prüm entsprechend geändert werden. Es ist beabsichtigt die FNP-Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren, also gleichzeitig mit der Änderung des Bebauungsplanes, durchzuführen.

Das derzeit als „gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellte Plangebiet soll zukünftig, bis auf eine kleine Teilfläche, die nach wie vor gewerblich genutzt werden soll, als „Sonderbaufläche“ (S) für großflächigen Einzelhandel dargestellt werden.

Die angestrebte 14. Änderung des FNP der VG Prüm ist nachfolgend in verkleinerter Form abgebildet:



4.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Prüm

Vorlaufend zu den bereits dargestellten Planungsschritten wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Prüm, das ursprünglich aus dem Jahr 2013 stammte, fortgeschrieben. Die Beschlussfassung erfolgte am 08. Juni 2021.

Das Konzept ist der vorliegenden Planung zugrunde zu legen, da es die weitere Einzelhandelsentwicklung steuerungsfähig macht.

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Bahnhofstraße / Gerberweg. Hier befinden sich bereits im Bestand wichtige Betriebe, die insbesondere einen größeren Flächenbedarf haben. Sie stellen eine Ergänzung der Innenstadt dar. Um aber das Verhältnis zwischen Innenstadt und Bahnhofstraße / Gerberweg nicht zu stark zu Gunsten des verkehrsgünstiger gelegenen Standortes Bahnhofstraße / Gerberweg hin zu verschieben, wird der Bereich in Anlehnung an den Bestand eingeschränkt. Damit werden Erweiterungen und Ansiedlungen nur eingeschränkt ermöglicht. Laut der Sortimentsliste sind im (eingeschränkten) Zentralen Versorgungsbereich Bahnhofstraße / Gerberweg Sortimente aus der Warengruppe „**Nahrungs- und Genussmittel**“ sowie „**Gesundheits- und Körperpflege**“ zulässig.

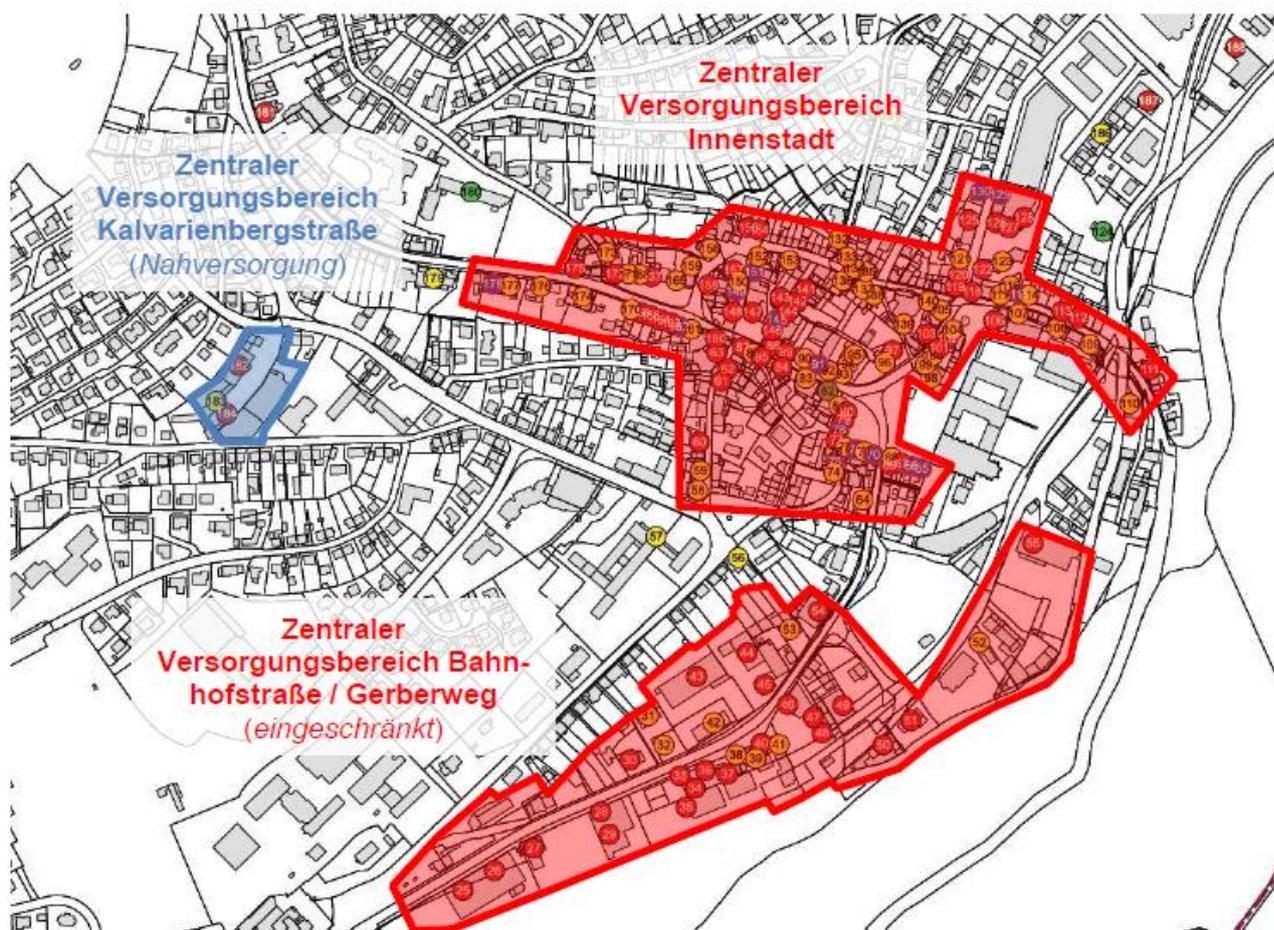


Abbildung 8: Zentrale Versorgungsbereiche Prüm
(Quelle: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Prüm, ISU 2021)

5 Beurteilung der Umweltbelange

5.1 Zustand von Boden, Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt sich derzeit durch Bebauung und Parkplatzfläche bereits als weitestgehend versiegelte Fläche dar. Eine maßgebliche Vergrößerung der Versiegelung ist daher nicht zu erwarten.

Die Untersuchung der möglichen Betroffenheiten von Schutzgebieten oder Schutzkriterien durch das Bauvorhaben ergab, dass die nachfolgend aufgeführten Schutzgebiete gemäß den vorliegenden Informationen aus den einschlägigen Quellen (LANIS, GEOPORTAL WASSER RLP, 2021) **nicht betroffen** sind:

- FFH- / Vogelschutzgebiete (NATURA 2000-Gebiete) (§7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG)
- Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)
- Nationalparke (§ 24 BNatSchG)
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25 und 26 BNatSchG)
- Naturdenkmäler und Geschützte Landschaftsbestandteile (§§ 28 und 29 BNatSchG)
- Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG)
- Heilquellenschutzgebiete (§ 53 Abs. 4 WHG)

Das Plangebiet liegt jedoch im großräumigen Naturpark Nordeifel (Schutzgebiet gemäß § 27 BNatSchG) mit überregionaler Bedeutung, ohne dass diesbezüglich planerische oder naturschutzrechtliche Vorgaben für das Plangebiet bestehen. Eine Betroffenheit des Naturparks und seiner Funktion ist durch das Bauvorhaben daher nicht zu erkennen.

5.2 Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Juli 2021 kam es in weiten Teilen von Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen zu verheerenden Überflutungen. Hierbei waren auch Gebiete betroffen, die bis dato nicht als hochwassergefährdet galten. Auch im Eifelkreis Bitburg-Prüm wurden verschiedene Gemeinden zum Teil stark von Überschwemmungen getroffen, so auch die Stadt Prüm. Aus diesem Grund ist die Betrachtung der Hochwasserrisikokarten für das Plangebiet von großer Bedeutung, zumal östlich des Plangebietes die „Prüm“, ein Gewässer 2. Ordnung, verläuft.

Das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM) stellt auf seiner Internetseite eine Rheinland-Pfalz-Karte zur Verfügung, mit der verschiedene Szenarien des Hochwassers sowie gesetzliche Überschwemmungsgebiete dargestellt werden können.

Die folgende Karte zeigt, dass das Plangebiet teilweise in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt und eine Bebauung daher nur unter Auflagen realisierbar ist.

→ Gesetzliche Überschwemmungsgebiet



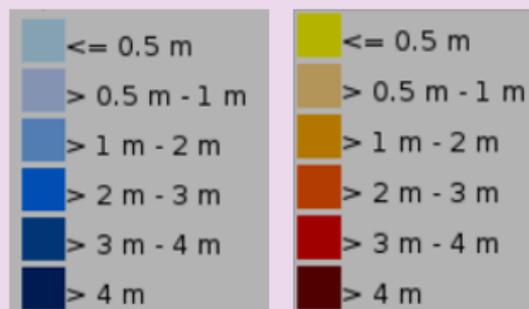
Abbildung 9: Hochwasserschutz | Gesetzliche Überschwemmungsgebiet
(Quelle: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM)
Zugriff: März 2022 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Die nachfolgenden Karten zeigen die Hochwassergefährdung bei einem zehnjährigen- („HQ 10“), einem hundertjährigen- („HQ 100“) und einem extremen Hochwasserereignis („HQ extrem“).

- **10-jährliches Hochwasser (HQ 10):** Ein „HQ 10“ bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der im statistischen Mittel einmal in 10 Jahren erreicht oder überschritten wird.
- **100-jährliches Hochwasser (HQ 100):** Ein „HQ 100“ bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren erreicht oder überschritten wird.
- **Extremhochwasser (HQ extrem):** Ein „HQ extrem“ bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der ca. der 1,5-fachen Abflussmenge eines HQ100 entspricht.

Zum Kartenverständnis:

Die Kennziffern für die Wassertiefe sind in blau und die für die Überflutungsgefährdung in gelb-rot dargestellt.



→ 10-jährliches Hochwasser (HQ 10)

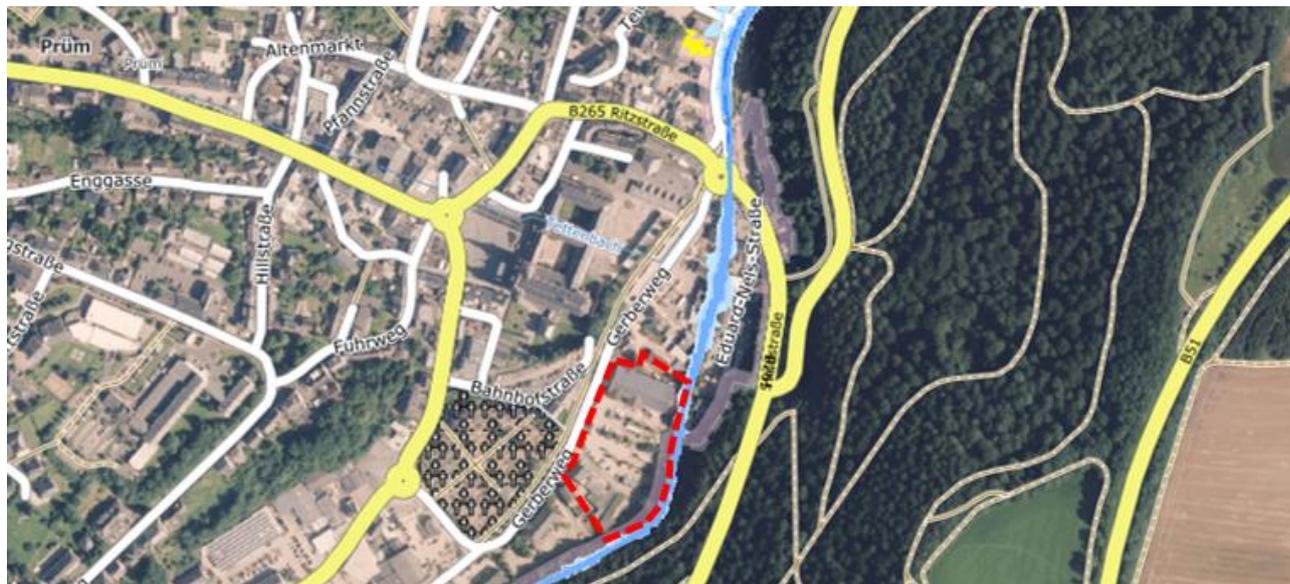


Abbildung 10: Hochwassergefährdung | HQ 10
(Quelle: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM)
Zugriff: März 2022 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

→ 100-jährliches Hochwasser (HQ 100)



Abbildung 11: Hochwassergefährdung | HQ 100
(Quelle: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM)
Zugriff: März 2022 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

→ Extremhochwasser (HQ extrem)



Abbildung 12: Hochwassergefährdung | HQ extrem
(Quelle: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM)
Zugriff: März 2022 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Die Kartendarstellung zeigt, dass das Plangebiet im nordöstlichen Teil im gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet liegt und dass es bei Hochwasserereignissen zu Überschwemmung kommen kann.

Im Zuge des Verfahrens wird daher validiert, unter welchen Voraussetzungen eine schadlose Entwässerung des Plangebiets möglich ist und wie eine Bebauung realisierbar gemacht werden kann.

5.2.1 Entwässerungskonzept

Aufgrund der oben dargelegten Überschwemmungsgefährdung wurde im August 2022 ein Entwässerungskonzept seitens des Planungsbüros PE Becker GmbH erstellt⁵. Dieses behandelt sowohl die Schmutzwasser- als auch die Niederschlagswasserableitung.

Aktuell entwässert die Fläche des gesamten Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung an den Mischwasserkanal DN 1000 im Gerberweg. Dieser ist unter Berücksichtigung des Niederschlagswassers auf eine deutlich höhere Wassermenge ausgelegt, als für den Schmutzwasserabfluss notwendig ist. Nach Ausführung der geplanten Änderungen im Plangebiet sind keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten, weshalb der Schmutzwasseranschluss weiterhin an den vorhandenen Mischwasserkanal im Gerberweg erfolgen und als gesichert angesehen werden kann.

Das System für die Niederschlagswasserableitung ist im Zuge der Planung detaillierter zu betrachten, um eine positivere Lösung zur Ableitung zu schaffen als durch den Mischwasserkanal. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll mittels Sammelleitungen bis zu einer unterirdischen Versickerungsrigole unter der befestigten Fläche geführt und dort in den Untergrund eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen soll durch Ausbildung von entsprechenden Gefällen in den Oberflächen über auf Lücke gesetzte Bordsteine diffus in die dazwischen liegenden Grünflächen geleitet werden. Durch die Versickerung über die belebte

⁵ Entwässerungskonzept Stadt Prüm (Quelle: PE Becker, Stand: 2022)

Bodenzone ist keine zusätzliche Reinigung des Niederschlagswassers erforderlich. Bei Überstau kann durch Gefällegestaltung des Parkplatzes zusätzlich ein Retentionsraum auf selbigem geschaffen werden.

Gemäß Entwässerungskonzept ist zudem ein Überlauf in den Mulden zu installieren, welcher potenzielle Wassermengen an den Mischwasserkanal abführen kann.

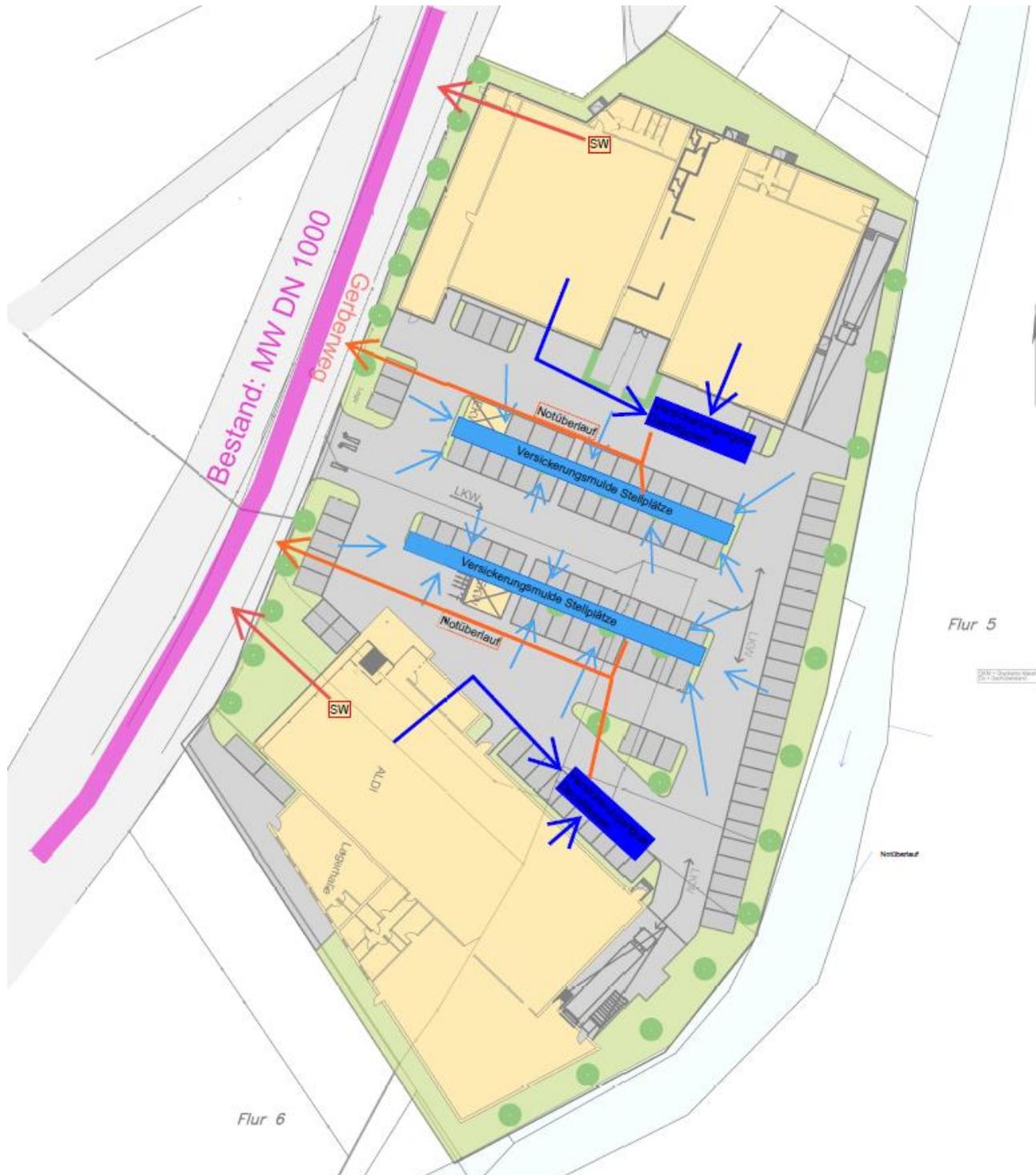


Abbildung 13: Geplante Niederschlagsentwässerung im Plangebiet
(Quelle: PE Becker, August 2022)

5.2.2 Bauen im Überschwemmungsgebiet

Vorhaben innerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten unterliegen gemäß §§ 78 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 88 ff. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG RLP) Restriktionen. Insbesondere ist der durch das Vorhaben verloren gegangene Rückhalteraum auszugleichen.

Im vorliegenden Fall ist zunächst anzuführen, dass es sich nicht um eine Neuausweisung von Bau- und Siedlungsflächen, sondern um eine Änderung bestehender Bau- und Siedlungsflächen handelt. Im Prozedere ist vorgesehen, bestehende bauliche Anlagen abzurechen und neue bauliche Anlagen zu errichten. Nachfolgend wird hierfür eine Betrachtung zu den Retentionsflächen angestellt.

Das durch die geplante Bebauung im Vergleich zum unbebauten Urzustand verloren gehende Überflutungsvolumen beträgt etwa **53 m³** für das Bemessungsereignis HQ 100, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zu Grunde liegt. Für diese Ermittlung wurden die Geländehöhen aus den vorliegenden Vermessungsunterlagen entnommen.

Eine zeichnerische Darstellung und eine Tabelle zur Ermittlung des Volumens sind nachstehend abgebildet.

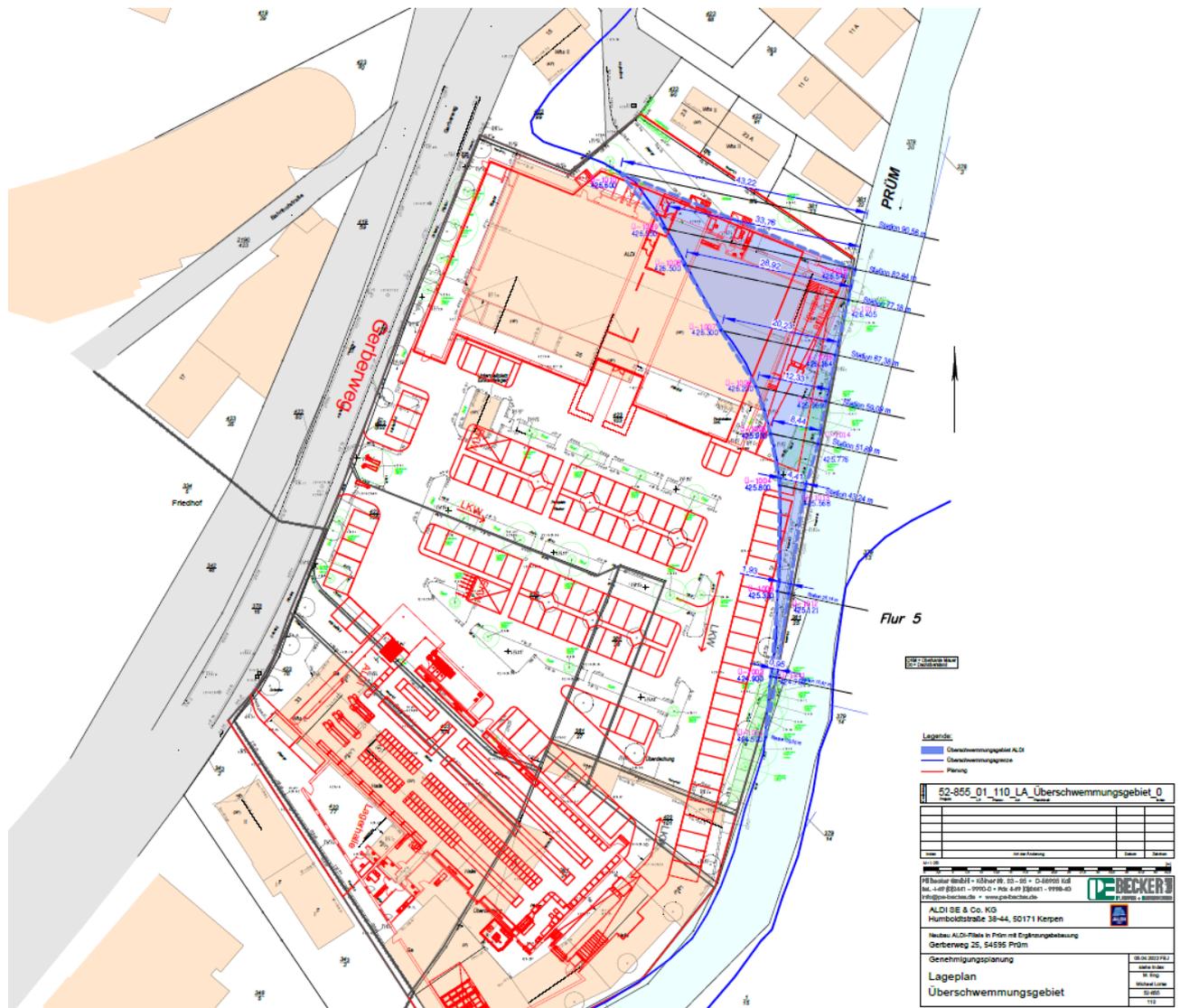


Abbildung 14: Lageplan Überschwemmungsgebiet
 (Quelle: PE Becker, Juni 2022)

Berechnung Überflutungsvolumen

Station:	Punkt Nr.	Höhe Bestand	Tiefe	Fläche	Volumen
0,00	U-1001	424,500	0,00	0,000	0,351
	Ü-1001	424,500			
10,47	Ü-1002	424,900	0,95	0,067	1,758
	Ü-1011	424,759			
10,47	U-1002	424,900	0,95	0,067	1,758
	Ü-1011	424,759			
25,14	Ü-1003	425,300	1,93	0,173	6,193
	Ü-1012	425,121			
25,14	U-1003	425,300	1,93	0,173	6,193
	Ü-1012	425,121			
43,24	Ü-1004	425,800	4,41	0,512	4,372
	Ü-1013	425,568			
43,24	U-1004	425,800	4,41	0,512	4,372
	Ü-1013	425,568			
51,69	Ü-1005	425,900	8,44	0,523	7,433
	Ü-1014	425,776			
51,69	U-1005	425,900	8,44	0,523	7,433
	Ü-1014	425,776			
59,09	Ü-1006	426,200	12,33	1,486	11,889
	Ü-1015	425,959			
59,09	U-1006	426,200	12,33	1,486	11,889
	Ü-1015	425,959			
67,38	Ü-1007	426,300	20,33	1,382	13,505
	Ü-1016	426,164			
67,38	U-1007	426,300	20,33	1,382	13,505
	Ü-1016	426,164			
77,18	Ü-1008	426,500	28,92	1,374	4,211
	Ü-1017	426,405			
77,18	U-1008	426,500	28,92	1,374	4,211
	Ü-1017	426,405			
82,64	Ü-1009	426,550	33,76	0,169	2,901
	Ü-1018	426,540			
82,64	U-1009	426,550	33,76	0,169	2,901
	Ü-1018	426,540			
90,56	Ü-1010	426,600	43,22	1,297	
	Ü-1018	426,540			

Summe Überflutungsvolumen = 52,614 m³

Abbildung 15: Berechnung Überflutungsvolumen
(Quelle: PE Becker, Juni 2022)

Durch Recherche konnte festgestellt werden, dass die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes erst nach der Errichtung der derzeitigen ALDI-Filiale erfolgt ist. Daher ist davon auszugehen, dass die aktuelle Geländeaufnahme dem Zustand entspricht, der für die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes angesetzt wurde.

Die Wasserspiegelhöhen sind aus der Randlinie des Überschwemmungsgebietes (Verschnitt Wasserspiegel/Gelände) abgeleitet. Die Wasserspiegelentwicklung ist entsprechend der Fließrichtung der Prüm plausibel.

Der Ausgleich des verloren gehenden Rückhaltevolumens für das Bemessungsregenereignis kann in unmittelbarer Nähe durch eine Aufweitung des Gewässerprofils in Richtung ALDI-Grundstück geschaffen werden. Im Bereich des Innenbogens der Prüm würde dies bedeuten, dass auf einer Länge von ca. 160 m i.M. etwa 0,3 m³/m aufgeweitet werden müssten, um den Ausgleich zu schaffen. Abhängig von den örtlichen Gegebenheiten ist der Ausgleich so anzulegen, dass einerseits das geforderte Volumen geschaffen wird, andererseits der Eingriff minimiert wird. Bei entsprechender Gestaltung der Gewässerrandbereiche/Uferzonen/Böschungen ist es möglich, den Volumenausgleich zu schaffen ohne eine Verschlechterung für die Unterlieger, z.B. durch Abflussverschärfung, zu bewirken.

Über den Ausgleich des Retentionsvolumens hinaus ist zu beachten, dass aufgrund der Nähe zum Vorfluter grundsätzlich die Gefahr von Überflutungen besteht, insbesondere auch bei Ereignissen jenseits der betrachteten Bemessungsereignisse. Vor diesem Hintergrund auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten.

5.3 Radon

Im Zuge der Planvorbereitung wurde auch das Thema einer möglichen Radonbelastung in die Untersuchungen aufgenommen. Radon ist ein radioaktives Edelgas, welches in bodennahen Gesteinsschichten auftritt und je nach Eigenart des Bodenaufbaus an der Bodenoberfläche in unterschiedlichen Konzentrationen vorkommen kann.

Das *Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz* stellt auf seiner Internetseite eine geologische Radonkarte zur Verfügung. Die untenstehende Karte zeigt die Radonkonzentration⁶ für das Plangebiet. Im Plangebiet liegt die Radonkonzentration bei 30,8 kBq/m³, was einem lokal niedrigem bis mäßigem Radonpotenzial entspricht.

Das Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz weist regelmäßig darauf hin, dass zur genauen Absicherung über diesen Wert Untersuchungen vor Baubeginn sinnvoll sind, um mögliche Maßnahmen zum Schutz vor dem Eindringen des Radons in das Gebäude zu ermitteln

⁶ Die Radonkonzentration in der Luft im Porenraum des Bodens wird in Kilobecquerel pro Kubikmeter (kBq/m³) Luft angegeben. Die Messwerte wurden in einem Meter Tiefe ermittelt. Hohe Uran- oder Radiumgehalte des Gesteins führen zu hohen Radonkonzentrationen. Zudem können die Bodenfeuchte und die Gaspermeabilität die Radonkonzentration auf unterschiedliche Weise beeinflussen. Ab einer Konzentration von über 100 000 Bq/m³ (100 kBq/m³) muss mit einem Radonpotential über 44 gerechnet werden.

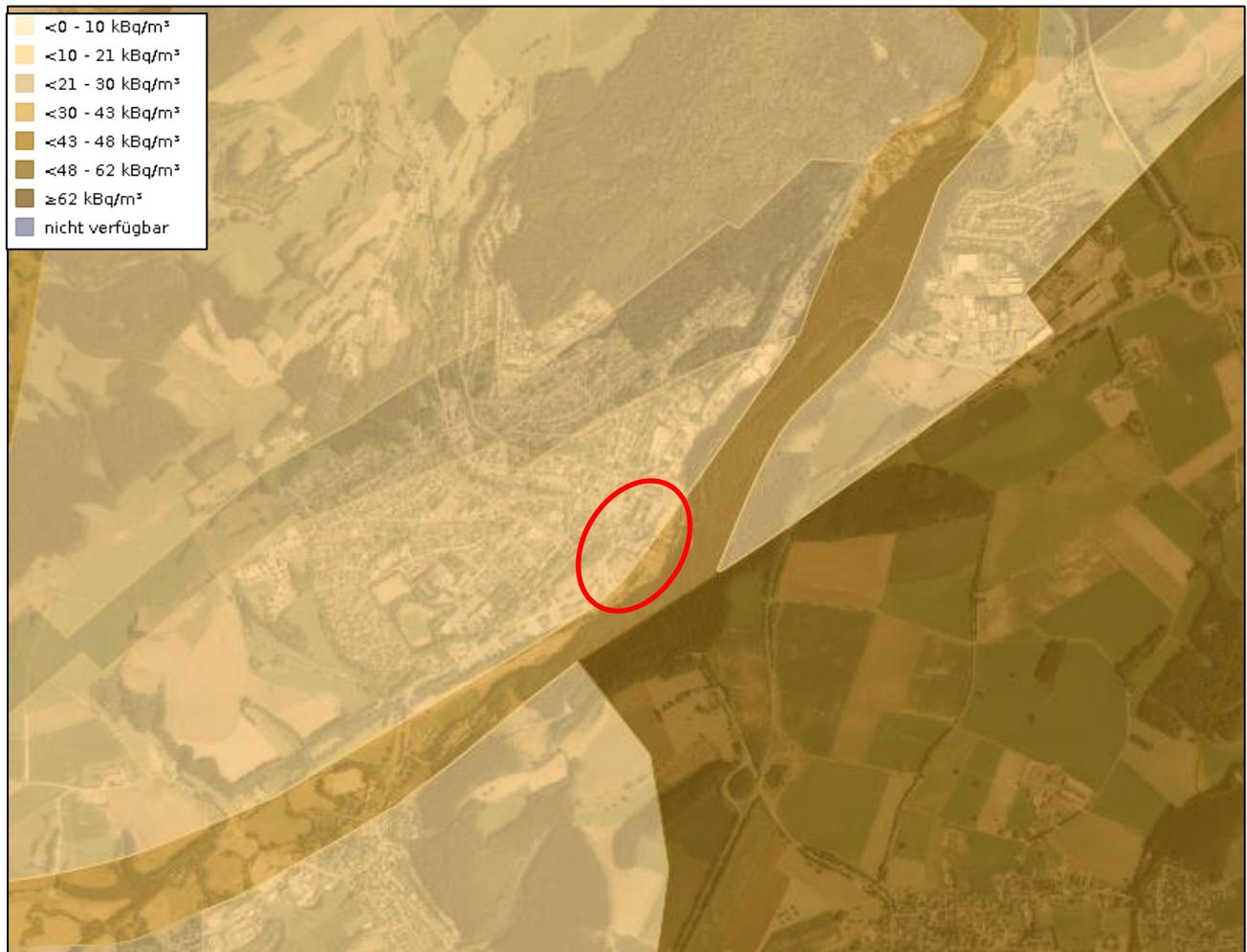


Abbildung 16: Geologische Karte | Radonkonzentration im Plangebiet
(Quelle: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz | Zugriff: 08/2022 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

5.4 Immissionsschutz

Durch Einzelhandelsbetriebe können in der Nachbarschaft Geräuschemissionen auftreten, die vor allen Dingen durch die Warenanlieferung sowie den Verkehr, der durch die Kund*innen bedingt wird, erzeugt werden. Vorliegend ist das Plangebiet jedoch bereits heute durch Einzelhandel sowie einen Schreinereibetrieb gewerblich genutzt, sodass eine entsprechende Vorbelastung besteht und sich die Geräuschsituation durch die Planung nicht grundlegend ändert.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich konkret um eine bauliche Verlagerung und Erweiterung der Bestandsfiliale eines Lebensmittel-Discounters ohne einen Sortimentswechsel. Hierbei geht es weniger um eine Produktausdehnung als vielmehr darum, den heutigen Ansprüchen der Kund*innen mit neuen Standards (breitere Gänge, größerer Kassenbereich, übersichtliche Regale etc.) gerecht zu werden. Daher ist für den Discountbetrieb künftig nicht mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen.

Im Bereich der heutigen Schreinerei ist nach deren Verkleinerung die Ansiedlung weiterer Fachmärkte geplant. Der Betrieb wird in diesem Zusammenhang deutlich verkleinert und bleibt nur mit einer Lagerhalle von ca. 150 m² Nutzfläche bestehen. Eine Produktion findet hier künftig nicht mehr statt, sodass die bisherigen Geräusche des Schreinereibetriebs künftig entfallen.

Statt des ehemaligen Gewerbebetriebs sind aus schalltechnischer Sicht zukünftig weitere Fachmärkte (Drogeriemarkt / Tierfachmarkt) zu berücksichtigen, die an der Stelle der bisherigen ALDI-Filiale errichtet werden sollen. Durch den Anlieferverkehr kann es hier zwar zu

Geräuschemissionen kommen, jedoch liegen diese deutlich unterhalb der Geräuschkulisse der Schreinerei, sodass sich die Situation insgesamt eher verbessern dürfte.

Des Weiteren ist damit zu rechnen, dass die Ansiedlung der zusätzlichen Fachmärkte nicht zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen am Standort einhergeht, da es sich bei Käufen in Fachmarktzentren häufig um „Kopplungskäufe“ handelt. Kunden müssen den gemeinsamen Parkplatz der Fachmärkte nur einmal anfahren und können die Geschäfte dann zu Fuß erreichen.

Die verschiedenen Märkte teilen sich vorliegend einen Parkplatz und liegen nur wenige Meter auseinander, was den Verkehr innerhalb des Plangebiets auf ein Minimum beschränkt.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich zudem neben dem westlich angrenzenden Friedhof ausschließlich gewerbliche Nutzungen sowie ein Parkhaus, sodass die Umgebung des Plangebiets lediglich eine geringe Störeffindlichkeit aufweist. Nächtliche Geräuschemissionen in der Nachbarschaft sind ausgeschlossen, da die Einzelhandelsbetriebe ausschließlich am Tag betrieben werden und in der Schreinerei künftig keine Produktion mehr stattfindet.

Insofern sind die Belange des Immissionsschutzes vorliegend nicht beeinträchtigt. Weitergehende Untersuchungen zu diesem Punkt sind nicht erforderlich.

5.5 Zusammenfassung der Umweltbelange

Zusammengefasst lassen sich folgende Aussagen bezüglich möglicher Auswirkungen auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes treffen:

- Es werden keine schutzwürdigen Gebiete tangiert
- Es gibt keine Einschränkungen für den Artenschutz, Kultur- und sonstige Sachgüter
- Die Schmutzwasserableitung kann über den bestehenden Mischwasserkanal im Gerberweg erfolgen
- Die Ableitung des Niederschlagswassers ist (unter Voraussetzung der passenden Bodenbeschaffenheit) durch unterirdische Rigolen und Versickerungsmulden auf den Stellplätzen herzustellen
- Das Plangebiet liegt teilweise in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, daher ist in der Bauausführung eine hochwasserangepasste Bauweise zu berücksichtigen
- Es liegt eine lokal niedrige bis mäßige Radonkonzentration vor – Untersuchungen können vor Baubeginn die Gefährdung ermitteln und potenzielle Schutzmaßnahmen definieren.
- Durch die gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebiets gibt es bereits heute Geräuschemissionen. Die Bebauungsplanänderung wird sich voraussichtlich nicht negativ auf die Umgebungsstruktur auswirken.

Auf den beigefügten Umweltbericht und das Entwässerungskonzept wird verwiesen:

6 Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung⁷

Gemäß Abstimmung mit der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm handelt es sich bei der Realisierung des Vorhabens um eine raumbedeutsame Planung, die eine vereinfachte raumordnerische Prüfung gemäß § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) erforderlich macht. In der vereinfachten raumordnerischen Prüfung ist nachzuweisen, dass vom Vorhaben keine „nicht nur unwesentlichen Auswirkungen“ im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen bzw. dass dies nicht zu befürchten ist.

Die vereinfachte raumordnerische Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter bestimmten Vorgaben raum- und landesplanerisch vereinbar ist. Folgende Maßnahmen müssen erfüllt werden:

1. Mittels einer aktuellen gutachterlich erstellten Verträglichkeitsuntersuchung wird die Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf die zentralen Versorgungsbereiche von Prüm und der Nachbargemeinden nachgewiesen. Mit der in den vorgelegten Antragsunterlagen enthaltenen Verträglichkeitsabschätzung konnte der Nachweis der Vereinbarkeit des Vorhabens mit Z 60 des LEP IV - wie sich auch aus den Stellungnahmen der Planungsgemeinschaft Region Trier und der IHK Trier ergibt – nicht erbracht werden.

→ *Im Zuge des Verfahrens wurde eine einzelfallbezogene Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Hierbei wurde das gesamte Vorhaben (Erweiterung der ALDI Süd Filiale sowie Ansiedlung weiterer Fachmärkte) auf seine städtebauliche Verträglichkeit untersucht. Durch das Vorhaben darf weder der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Prüm noch die der umliegenden Gemeinden beeinträchtigt werden. Die Untersuchung stellt klar, dass die Auswirkungen des Vorhabens für die gesamte Umgebung marginal sind.*

Durch die Erweiterung der ALDI-Filiale werden weder die systemgleichen oder -ähnlichen Betriebe in der Stadt Prüm selbst (LIDL, HIT, NETTO, REWE, ...), noch die in den umliegenden Orten beeinträchtigt. Mögliche Umsatzeinbußen liegen überall deutlich unterhalb der Schwelle von 10 %, die als Richtschnur für mögliche schädliche Auswirkungen gilt.

Durch die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes (hier vermutlich ROSSMANN) mit einer Verkaufsfläche von rund 700 m² sind ebenfalls keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 34 BauGB bzw. § 11 Abs. 34 BauNVO zu erwarten. Die größten Umsatzeinbußen ergeben sich rechnerisch für den dm-Markt in der Bahnhofstraße, jedoch liegt der Wert auch nur knapp über der 10 %-Grenze. Alle anderen Anbieter, die Waren aus dem Bereich Gesundheits- und Körperpflege führen, haben nur mit deutlich geringeren Umsatzeinbußen zu rechnen.

Ein Tierfachmarkt ist bis dato nicht in der Stadt Prüm oder der Umgebung angesiedelt. Auf die vorhandene Angebotsstruktur gibt es daher keine Auswirkung. Die Märkte, die Tiernahrung und -zubehör führen, führen dieses Angebot nur als untergeordnete Sortimentsgruppe, wodurch mögliche Umsatzeinbußen hier keine Gefährdung des Betriebs auslösen können.

2. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm wird fortgeschrieben.

→ *Die 14. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Prüm wird im Parallelverfahren zur Bebauungsplanänderung durchgeführt.*

⁷ Antrag auf vereinfachte raumordnerische Prüfung gemäß § 18 LPIG zum Bauvorhaben der ALDI SE & Co. KG Kerpen im „Gerberweg“ in der Stadt Prüm | 25. April 2022.

3. Eine mit dem LBM abgestimmte Verkehrserschließung wird nachgewiesen.

→ *Das Vorhabengebiet ist bereits verkehrlich erschlossen. Im Vorkonzept wurden zur Veranschaulichung die Ausfahrtsuren dargestellt. Der Bebauungsplan trifft bezüglich der Ein- und Ausfahrten keine Regelungen.*

4. Im anschließenden Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Analyse zur Verträglichkeit des Vorhabens auch auf die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des Vorhabens mit der umliegenden Wohnbebauung einzugehen.

→ *Das Gebiet unterliegt bereits heute einer gewerblichen Nutzung, die Geräuschimmissionen verursachen. Der Erweiterung der ALDI Filiale wird keinen negativen Einfluss auf die Umgebungsbebauung mit sich bringen. Anstelle des Schreinereibetriebs, von dem heute Lärmimmissionen ausgehen, werden zukünftig Fachmärkte angesiedelt. Eine übermäßig zusätzliche Lärmbelastung ist dadurch sehr gering. Auch sind Fachmarktzentren häufig mit Kopplungskäufen verknüpft, wodurch im Plangebiet selber nicht davon auszugehen ist, dass es hier zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, und einer damit einhergehenden Geräuschimmission, kommt.*

5. Im Rahmen des weiteren Verfahrens soll besonderer Wert auf Anpassung der geplanten Baukörper an das vorhandene Ortsbild und auf Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft gelegt werden.

→ *Eine (bauliche) Einbindung an die Umgebungsstruktur wird durch die Textfestsetzungen zum Bebauungsplan sichergestellt.*

6. Die wasserrechtlich Belange sind zu klären und entsprechend zu berücksichtigen sowie entsprechende Ausnahmegenehmigungen einzuholen.

→ *Im Zuge des Verfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, welches die Belange des Hochwasserschutzes und eine hochwasserangepasste Bauweise thematisieren. Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll über Sammelleitungen einer unterirdischen Versickerungsrigole unter der befestigten Verkehrsfläche zugeführt werden, während das Niederschlagswasser der befestigten Fläche in die Grünflächen geleitet wird und dort versickern kann. Das durch das Vorhaben verlorengelende Überflutungsvolumen beträgt lediglich 53 m³ für das Bemessungsereignis HQ 100. Ein Ausgleich kann durch die Aufweitung des Gewässerprofils der Prüm in Richtung ALDI Fläche erzielt werden.*

7. Die Auflagen der Westnetz und der GDKE sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

→ Die Belange / Auflagen der Westnetz GmbH und GDKE werden im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

7 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zwei Nutzungsformen festgesetzt:

Ein „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (SO_{EZH}) sowie ein „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO.

Kern der Festsetzungen ist die Verkaufsfläche der verschiedenen Einzelhandelsbetriebe, die wie folgt angegeben wird:

- Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von **1.200 m²** (Aldi)
- Ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von **700 m²** (Rossmann)
- Ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von **600 m²** (Tierbedarf)
- Ergänzende Einzelhandelsbetriebe mit **50 m²** (Bäckerei / Café)

Mit der Festsetzung wird die vorlaufend beschriebene Nutzungskonzeption ermöglicht. So ist auf der einen Seite die Erweiterung der ALDI-Filiale mit Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe realisierbar, auf der anderen Seite wird dem Schreinerei-Eigentümer die Möglichkeit gegeben in einem bestimmten Rahmen seine Tätigkeit weiter auszuüben.

Die Ansiedlungen liegen im planerischen Willen der Stadt Prüm, um durch eine erhöhte Sortimentsvielfalt das Angebot der Nahversorgung zu verbessern und einen Kaufkraftabfluss aus der Stadt einzudämmen.

Zu den Detailfestsetzungen gehören zulässige Sortimente auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Prüm. Sie beziehen sich sowohl auf einzelne Warengruppen sowie definierte Sortimentslisten, welche ebenfalls Teil der textlichen Festsetzungen sind, aber auch auf Regelungen zu Aktionswaren. Somit werden die Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Prüm aufgegriffen und verbindlich umgesetzt. Es ist demnach zu erwarten, dass eine schädliche Entwicklung durch die detaillierten Festsetzungen ausgeschlossen werden kann, da die definierten Angaben zur Verkaufsfläche und zu den zulässigen Sortimenten im Rahmen der Planung auch auf ihre Auswirkungen hin überprüft wurden.

Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, sind im SO_{EZH} ausdrücklich unzulässig.

Zur Sicherung des bestehenden Gebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen sind für das Gewerbegebiet ausschließlich Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Weitergehende allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungsformen (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für Fremdwerbung, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig. Die Stadt Prüm folgt bei dieser Festsetzung dem städtebaulichen Grundgedanken, den Versorgungsauftrag eines Mittelzentrums wahrzunehmen.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Über das Maß der baulichen Nutzung wird die städtebauliche Entwicklung eines Gebietes entscheidend geprägt. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben daneben auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgelegt.

Die Festsetzungen orientieren sich am baulichen Bestand der Umgebung und stellen sicher, dass sich die künftige Bebauung in das Ortsbild einfügt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Der Wert orientieren sich damit an § 17 BauNVO der eine entsprechende GRZ für die jeweilige Gebietsart als Obergrenze vorgibt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche für Stellplätze und ihre Zufahrten im Sondergebiet bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Hierbei handelt es sich um eine für Einzelhandelsbetriebe typische Festsetzung, da die Auswirkungen in der Regel durch Regelungen zur Entwässerung und Versickerung sowie zum Ausbau der Freifläche nicht wesentlich sind und die von der Festsetzung betroffene Gesamtfläche relativ gering ist.

Höhe der baulichen Anlagen

Ergänzt wird das Maß der baulichen Nutzung um die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe gemäß § 18 BauNVO. Vorliegend wird eine Gebäudehöhe von maximal 10,00 m über der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche (Gerberweg), gemessen im rechten Winkel zur Mitte des jeweiligen Baufensters, festgesetzt.

Das Überschreiten des Gebäudehöchstmaßes durch technische Anlagen ist zulässig. Hierbei ist stets sichergestellt, dass die städtebauliche Gestaltung und die Eigenart der Umgebung nicht durch abweichende Höhenmaße beeinträchtigt werden. Dadurch fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein. Es ist nicht mit Störwirkungen zu rechnen, die gebietsuntypische Gebäudekubaturen hervorrufen würden.

7.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Sicherung des Bestandes und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgelegt.

Die in der Planzeichnung blau dargestellten Baugrenzen dürfen von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden (vgl. § 23 Abs. 2 BauNVO). Die Gebäude können aber von den Baugrenzen zurückbleiben.

7.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Stellplätze sind, soweit sie nicht überdacht sind, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Damit wird die Notwendigkeit im Bebauungsplan berücksichtigt, dass die zulässige Nutzungsart – nämlich großflächiger Einzelhandel – Stellplätze für seine Kunden bereithalten muss, um den gesetzlichen Bestimmungen zu entsprechen.

Überdachte Stellplätze (Carports und Garagen u.Ä.) sind von ihrer gestalterischen Wirkung mit Gebäuden vergleichbar und werden aus Gründen des Boden- und Freiraumschutzes sowie hinsichtlich der Schaffung eines städtebaulich sinnvollen Ordnungsprinzips ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung und mit Blick auf den Klimaschutz gilt dies nicht für Überdachungen, die der Erzeugung und Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen.

Zudem regelt der Bauungsplan, dass Nebenanlagen, die der Erschließung der Baugebiete dienen, ausnahmsweise im Bebauungsplangebiet zugelassen werden können. Damit besteht die Möglichkeit auch bislang noch nicht bekannte Maßnahmen, wie die Errichtung eines kleineren Trafos

oder von Schaltkästen der Telekommunikation, im Plangebiet in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern zu realisieren, wenn diese Maßnahmen erforderlich werden sollten. Da dies zum Zeitpunkt der Bauleitplanung oftmals noch nicht konkret bekannt ist, wird die ausnahmsweise Zulässigkeit als geeignetes Instrument zur Sicherung der Erschließung in den Baugebieten gesehen.

7.1.5 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen dem Schutz der bestehenden Gestaltung des Areals und dem städtebaulichen Grundgedanken der integrierten Planung unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen und Strukturen. Durch die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden Eingriffe vermieden, was dazu beiträgt die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu reduzieren und die sowohl klimaökologisch als auch lufthygienisch ausgleichend wirkenden Grünstrukturen zu erhalten.

Anpflanzungen, die im Zuge der Baumaßnahme entfernt werden müssen, sind gleichwertig zu ersetzen.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Vorgaben gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wurden getroffen, um eine ortstypische Bebauung zu gewährleisten und eine orts- und landschaftsbildverträgliche Integration in die vorhandenen Strukturen sicherzustellen. Gleichzeitig soll den zukünftigen Bauherren jedoch die Möglichkeit eingeräumt werden, eigene Vorstellungen zu verwirklichen.

Es wird die Pflicht der Anwendung der Bauvorschriften erläutert, um eine eindeutige Anwendbarkeit zu formulieren.

Die Festsetzungen zu den **Werbeanlagen im Sondergebiet** dienen einer einheitlichen Gestaltung und sollen dazu beitragen, dass diese sich in das Ortsbild einfügen und nicht negativ auf die Umgebung wirken. Insbesondere die kulturelle Bedeutung der gegenüberliegenden Basilika soll nicht durch überdimensionierte Anlagen beeinträchtigt werden. Darüber hinaus soll der Verkehr auf dem parallel verlaufende „Gerberweg“ geschützt werden.

Um die angrenzende Wohnbebauung vor störendem Lichteinfluss rund um die Uhr zu schützen, wird an dieser Stelle ausdrücklich auf den Hinweis Nr. 10 in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan hingewiesen. Die Stadt Prüm verfolgt mit dem Hinweis einerseits die Absicht, unnötige Lichtemissionen zu vermeiden und damit zum Umgebungsschutz beizutragen und möchte andererseits auch dazu anregen, zur Energieeinsparung beizutragen, indem Werbeanlagen außerhalb der Betriebszeiten nicht unnötig betrieben werden.

Damit sich das Bauvorhaben in die Umgebungsstruktur einfügt, werden Vorgaben aufgenommen, wie das Grundstück zu gestalten ist.

7.3 Prümer Sortimentsliste

In dem Bebauungsplan wurde die Sortimentsliste des Prümer Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes integriert, damit eine Vergleichbarkeit der zulässigen mit den unzulässigen Sortimenten im Rahmen des Bebauungsplans möglich wird.

7.4 Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan wurden zahlreiche Hinweise aufgenommen. Diese sollen alle Belange regeln, die nicht über Festsetzungen in den Bebauungsplan eingebracht werden können. Durch die Aufnahme wird auf Regelwerke und allgemeine Hinweise der Fachbehörden verwiesen, die den

Bauherren zum einen vorsorglich zur Vorbereitung einer Baugenehmigung und zum anderen zur Absicherung von fachrechtlichen Belangen informieren.

8 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Prüm als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

9 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes soll zeitnah erfolgen. Ein zeitlicher Aufschub der Planung ist derzeit nicht zu erwarten.

10 Flächenbilanz und Kostenschätzung

10.1 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich	Insgesamt	10.936,20	100,00
Art der baulichen Nutzung	Sonstiges Sondergebiet (SO _{EZH})	10.537,30	96,35
	Gewerbegebiet (GE)	398,90	3,65

10.2 Kostenschätzung

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplans gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Die Folgekosten für Baumaßnahme und Stellplatzherstellung werden ebenfalls vom Vorhabenträger getragen und laufen im Rahmen der Bauausführung.

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan
„Gerberweg“, 1. Änderung
der Stadt Prüm beigelegt.

Aufgestellt durch
Stadt Prüm

Prüm, den 17.06.2024


Johannes Reuschen (Stadtbürgermeister)

