

h o g n e r .

högner landschaftsarchitektur
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, weinbergstr.14
telefon: 06507 99 22 88
telefax: 06507 99 22 87
e mail: info@hoegner-la.de
internet: www.hoegner-la.de

STADT PRÜM

BEBAUUNGSPLAN "AUF DER TAFEL III"

ZUSAMMENFASSENGE ERKLÄRUNG

gem. § 10 Abs. 4 BauGB

aktueller Stand: Juli 2015

1. ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Prüm plant die Ausweisung neuer Wohn- und Mischbauflächen am nordwestlichen Stadtrand in unmittelbarer Angrenzung an das Neubaugebiet "Auf der Tafel II" und hat daher am 24.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf der Tafel" beschlossen. Das Baugebiet ist als "**Mischgebiet**" und "**Allgemeines Wohngebiet**" ausgewiesen.

2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE IM B-PLAN

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Planes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse und Auswirkungen auf die Schutzgüter im Umweltbericht dargelegt wurden. Der vorliegende Umweltbericht erfasst und bewertet den Bestand des Plangebietes aufgrund der örtlichen Erhebungen der Biotoptypen Frühjahr 2014 sowie verschiedener Kartenmaterialien und Fachplanungen zu den Schutzgütern. Neben der geplanten Fläche selbst, erfolgte zusätzlich die Erfassung der angrenzenden Biotoptypen. Im Rahmen des Umweltberichtes wurden keine tierökologischen Untersuchungen gemacht. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden folgende **Fachgutachten** hinzugezogen:

Entwässerungskonzept	IB Scheuch, Prüm (Juni 2014)
Versickerungsfähigkeit des Untergrundes	ABAG GmbH, Wiesbaum (17.02.2014)
Schalltechnische Untersuchung	Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin (Gutachten Nr. 14 02 006/01 vom 03.07.2014)
Radonmessung	Dr. Kernsko, Bonn (Gutachterliche Stellungnahme vom 21.01.2015)

Die Umweltbelange wurden durch Festsetzungen und Hinweise im B-Plan berücksichtigt:

- ⇒ Die Festlegung der maximal zu versiegelnden Fläche unter dem gesetzlichen Maximum reduziert den Verbrauch von Grund und Boden.
- ⇒ Die naturnahe Bewirtschaftung des Oberflächenwassers und die Empfehlung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Freiflächen bzw. der Nutzung von Brauchwasser soll die Gefahr zusätzlicher Wassereinleitungen vermindern.
- ⇒ Neuanpflanzungen von Gehölzen auf den Baugrundstücken und im Bereich der Retentionsanlagen sorgen für eine innere Durchgrünung und randliche Eingrünung des Plangebietes.
- ⇒ Gem. Ergebnis des Lärmgutachtens werden aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die dem Gesundheitsschutz der neuen Bewohner dienen.
- ⇒ Gem. Ergebnis des Gutachtens werden bauliche Vorkehrungen empfohlen, die zur Reduzierung der Radonwerte im Bereich der Aufenthaltsräume der neuen Gebäude beitragen.

Neben den vorstehenden Maßnahmen werden die zusätzlich erforderlichen Flächen zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf externen Flächen (Weinsfeld, Fl. 51, Flst. 99 und 100 – Eigentum des Projektentwicklers) festgelegt. Die Kosten für die Umsetzung dieser Maßnahme werden auf den Kaufpreis der Baugrundstücke umgelegt.

Ergebnis der Umweltprüfung

Mit dem geplanten Bauvorhaben sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen verbunden. Mit den städtebaulichen und naturschutzfachlichen Festsetzungen des B-Planes sind die zu erwartenden Auswirkungen auf Menschen, Natur und Landschaft auf ein verträgliches Maß reduziert oder durch geeignete Maßnahmen an anderer Stelle kompensiert.

3. PLANALTERNATIVEN

Für den Standort sprechen die Nähe zu vorhandener Mischbebauung und geplanter Wohnbebauung sowie das Angebot zur Naherholung im unmittelbaren Umfeld. Vor Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die grundsätzliche Eignung der Fläche als neue Bauflächen im Rahmen einer landesplanerischen Stellungnahme mit den wesentlichen Fachbehörden geprüft. Das Ergebnis war – unter Vorgabe bestimmter Auflagen – positiv. Daher ist keine weitere Flächenalternative ersichtlich.

Im Planaufstellungsverfahren wurden keine Anregungen zu etwaigen Planungsalternativen vorgebracht.

4. VERFAHRENSABLAUF UND ABWÄGUNG

4.1 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige **Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB** erfolgte durch Auslegung der Satzungsunterlagen in der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm in Prüm in der Zeit **vom 16.09.2014 bis 16.10.2014**.

Seitens der Öffentlichkeit wurden **keine Anregungen** vorgebracht.

4.2 FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.08.2014.

Der Stadtrat wurde in der Sitzung vom 24.03.2015 über die Ergebnisse informiert.

Anforderungen zum erforderlichen **Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden in der Behördenbeteiligung **nicht geäußert**.

Die eingebrachten Stellungnahmen wurden der Abwägung unterzogen und in die Planunterlagen eingearbeitet bzw. die Nichtberücksichtigung begründet. Die in die Abwägung eingestellten Anregungen und Hinweise führten nicht zu Planänderungen, es waren dies:

1. Der Fachbereich 2 der Verbandsgemeinde Prüm weist auf folgende Punkte hin:
 - einige erforderliche redaktionelle Änderungen in der Planurkunde
Kommentierung / Abwägung
Die redaktionellen Änderungen werden durchgeführt.
 - bzgl. der Festsetzung der GRZ sind die auszuschließenden Ausnahmeregelungen der BauNVO eindeutig zu benennen
Kommentierung / Abwägung
Die Festsetzungen zur GRZ entsprechen dem Wortlaut der BauNVO. Die Planung bleibt unverändert.
 - der Abstand des Baufensters zur Straße sollte auf 5 m erweitert werden
Kommentierung / Abwägung
Stellplätze sind gemäß der „Stellplatzverordnung“ in ausreichender Zahl auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Planung bleibt unverändert.
2. Das Landesamt für Geologie und Bergbau gibt bekannt, dass das Plangebiet in einem erloschenen Bergwerksfeld liegt, über tatsächlichen Abbau aber keine Informationen vorliegen. Zudem wird darauf verwiesen, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotential vorläge und flächendeckende Untersuchungen im Plangebiet empfohlen werden.
Kommentierung / Abwägung
Der Stadt liegen keine Erkenntnisse über Abbau vor.

Die Ergebnisse der durchgeführten Messungen (keine erhöhten Werte – Radonvorsorgegebiet I) und des Gutachtens werden in den Umweltbericht und die erforderlichen Hinweise eingearbeitet.

3. Die Westnetz GmbH bittet um Ausweisung einer Fläche zur Errichtung der Trafostation und der Beachtung geeigneter Kabeltrassen bzw. Berücksichtigung der Standorte für Straßenbeleuchtung.
Kommentierung / Abwägung
Die Fläche für die Trafostation wird zusätzlich in der Plandarstellung übernommen. Die weiteren Anregungen betreffen die Ausführungsplanung.
4. Die Telekom Deutschland GmbH bittet um Berücksichtigung der entsprechenden Nutzungen öffentlicher / privater Flächen zum Aufbau der Telekommunikationslinien.
Kommentierung / Abwägung
Die Anregungen betreffen die Ausführungsplanung.
5. Die Verbandsgemeindewerke Prüm verweisen auf das fehlende Entwässerungskonzept und auf den, bezgl. der Übernahme der Abwasseranlage noch erforderlichen, städtebaulichen Vertrag.
Kommentierung / Abwägung
Das Entwässerungskonzept wird den Unterlagen im weiteren Verfahren beigelegt. Die Herstellung, Übernahme, Unterhaltung und Kostentragung der Entwässerungsanlagen werden in einem Erschließungsvertrag geregelt.
6. Die Kommunalen Netze Eifel AÖR weisen auf eine Trinkwasserleitung hin, die innerhalb des Plangebietes verläuft und erhalten bleiben muss.
Kommentierung / Abwägung
Nach Abstimmung mit der AÖR wird die Trinkwasserleitung in die Trassen der neuen Wasserversorgung verlegt. Die Flächen für die Wasserversorgung und Abwasserversorgung werden mit einem GFL-Recht zugunsten des Versorgungsträgers belastet.
7. Die SGD Nord – Gewerbeaufsicht gibt zu bedenken, dass sich, bei beabsichtigter gewerblicher Neuansiedlung auf Flst. 174/4, ggfs. Einschränkungen für diesen Betrieb durch die Ausweisung des Wohngebietes ergeben könnten.
Kommentierung / Abwägung
Eine gewerbliche Nutzung im angrenzenden Gebietsteil ist seitens der Eigentümer künftig nicht vorgesehen, so dass keine Einschränkungen durch Ansprüche der Wohnumgebung erwartet werden und keine Änderung der Planung erfolgt.
8. Die IHK bittet zu überdenken, ob im Hinblick auf die im Mischgebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht eine Beschränkung auf "Nahversorgungsbetriebe" erfolgen kann.
Kommentierung / Abwägung
Der befürchtete Nachteil der Verdrängung des innerstädtischen Einzelhandels durch konkurrierende Betriebe andernorts wird im Bereich „Auf der Tafel“ nicht zu erwarten sein. Derlei Betriebe sind und waren vor Ort bereits zulässig, wurden jedoch nicht realisiert, daher ist keine Änderung der Planung erforderlich.
9. Die SGD Nord – ReWAB bittet um Vorlage eines Entwässerungskonzeptes von einem fachkundigen Planungsbüro im weiteren Verfahren und regt an, alle vertretbaren Möglichkeiten einer Niederschlagswasserverwertung und -versickerung bzw. Zwischenspeicherung auszuschöpfen und neue Flächenbefestigungen wasserdurchlässig herzustellen.
Zudem wird darauf verwiesen, dass bzgl. des Bergwerksfeldes eine Abstimmung mit dem Landesamt für Geologie und Bergbau erfolgen sollte.
Kommentierung / Abwägung
Das Entwässerungskonzept wird den Unterlagen im weiteren Beteiligungsverfahren beigelegt.
Das LGB wurde beteiligt, deren Anregungen in die Abwägung eingestellt.

10. Die Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm gibt zum B-Plan folgende Anregungen:

- Im Lärmgutachten ist nicht ersichtlich, inwieweit die nördlich an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Nutzungen berücksichtigt wurden.

Kommentierung / Abwägung

Das nördlich angrenzende Mischgebiet ist überwiegend wohnbaulich genutzt und war aufgrund nicht wahrnehmbarer gewerblicher Emissionen nicht Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung.

- Es liegen noch keine Planunterlagen zur Änderung des FNP vor, die parallel zum B-Plan durchgeführt werden sollte. Zu beachten ist dabei der ROPneu (Entwurf), der einen flächengleichen Tausch erforderlich macht.

Kommentierung / Abwägung

Das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung wurde zwischenzeitlich eingeleitet.

- Den naturschutzfachlichen Anregungen aus der landesplanerischen Stellungnahme wurden nur geringfügig Rechnung getragen. Der 3 m breite Streifen zum Erhalt von Gehölze wird als zu gering angesehen, er sollte auf 5 m verbreitert werden. Zudem wird befürchtet, dass die innere und randliche Eingrünung auf Privatgrundstücken nicht oder nur lückenhaft umgesetzt wird und insoweit eine Ausweisung auf öffentlichen Flächen erforderlich wird. Weiterhin wird es als sinnvoll erachtet, entlang der Erschließungsstraße eine Baumreihe festzusetzen. Die in den Hinweise aufgeführten Gehölzarten sollten auf einheimische Arten reduziert werden.

Kommentierung / Abwägung

Aufgrund der unmittelbar im östlichen Hangbereich angrenzenden mehrreihigen Heckenstruktur wird die festgesetzte Grünstruktur für ausreichend erachtet. Eine Verbreiterung hätte eine geringere bauliche Nutzbarkeit zur Folge.

Die Sicherung der privaten Flächen und Maßnahmen erfolgt durch die verpflichtende Festsetzung im B-Plan und durch Übernahme der Ausgleichsverpflichtung. Die Ausgleichsmaßnahmen bleiben privat.

Anstelle von Straßenbäumen wird eine Begrünung der privaten Baugrundstücke festgesetzt, was einer optisch wirksamen Durchgrünung entspricht. Auf die Anpflanzung von Straßenbäumen wird weiterhin verzichtet.

Die Artenliste dient als Empfehlung, ist nicht abschließend und beinhaltet auch Zierarten, die sich an der Akzeptanz der Bauherren und dem Trend der Gartengestaltung orientieren. Eine Änderung erfolgt nicht.

- Bei der externen Ausgleichsmaßnahme sollte zur Präzisierung noch eingefügt werden, dass die Fläche als Dauergrünland ohne Umbruch zu entwickeln ist. Zudem muss die formal-rechtliche Sicherung und dauerhafte Verfügbarkeit bis zum Abschluss der Offenlage nachgewiesen werden.

Kommentierung / Abwägung

Die Textfestsetzung wird entsprechend der Anregung ergänzt.

Es wird sichergestellt, dass die externe Kompensationsmaßnahme rechtlich gesichert und entsprechende städtebauliche Verträge geschlossen werden.

- Die Abteilung Abfallwirtschaft verweist darauf, dass die gekennzeichneten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht für das Befahren mit Müllfahrzeugen geeignet sind.

Kommentierung / Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

11. Der Landesbetrieb Mobilität Gerolstein bitte um Berücksichtigung folgender Punkte:

- Die unabdingbare Errichtung einer Linksabbiegespur auf der B 265 wird mittelfristig vom LBM veranlasst.

Kommentierung / Abwägung

Der Hinweis zur Linksabbiegespur wird zur Kenntnis genommen.

- Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier Lärm von der B 265)
Kommentierung / Abwägung
Der Thematik wurde im Rahmen der Schallschutztechnischen Untersuchung gewürdigt. Entsprechende Festsetzungen zum passiven Lärmschutz sind verbindlich in die Planung eingeflossen.
- Keine Einleitung von Oberflächenwasser in Entwässerungsanlagen der B 265
Kommentierung / Abwägung
Gemäß dem Entwässerungskonzept wird der B 265 kein Wasser zugeleitet.

4.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2015 bis einschließlich 12.06.2015 wurde der B-Plan mit Begründung und Umweltbericht der Öffentlichkeit und gem. § 4 (2) BauGB den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgestellt.

Die Beratung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Stadtrats-sitzung vom 14.07.2015.

Seitens der Öffentlichkeit wurden **keine Anregungen** vorgebracht.

Von den **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** wurden folgende abwägungsrelevanten Anregungen diskutiert und in die Abwägung eingestellt.

1. Die Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm gibt folgende Anregungen:
 - Es ist nach wie vor nicht ersichtlich, inwieweit die nördlich an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Nutzungen berücksichtigt wurden. Auch wenn – wie in der Abwägung zum ersten Verfahrensschritt dargelegt - eine genehmigte Nutzung möglicherweise nicht mehr ausgeübt wird, kann diese jederzeit wieder aufgenommen werden. Daher müssen hierzu schalltechnische Aussagen getroffen werden.
Kommentierung / Abwägung
Ausweislich der Schallschutztechnischen Untersuchung liegen die für MI-Gebiete zulässigen Orientierungswerte im Rahmen der ermittelten Beurteilungspegel, so dass die Wohnnutzung schützende schalldämmende Maßnahmen als Festsetzungen in die Planung Eingang gefunden haben. Die Festsetzungen gelten des Weiteren zur Konfliktbewältigung zwischen Plangebietsinternen und -externen MI-Gebietsteilen.
 - Die zeitnahe Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen (1. Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit) im Bereich der Retentionsanlagen ist festzusetzen.
Kommentierung / Abwägung
Die Textfestsetzungen werden entsprechend der Anregung ergänzt.
 - Die Abteilung Abfallwirtschaft verweist darauf, dass das Grundstück im Kurvenbereich der Planstraße A nicht angefahren werden kann.
Kommentierung / Abwägung
Die geringe Entfernung zwischen künftigem Wohnhaus und für Müllfahrzeuge erreichbarem Aufstellort für Abfallbehältnisse beträgt nur wenige Meter und ist dem Anwohner zuzumuten.
2. Die Kommunalen Netze Eifel AÖR weisen darauf hin, dass der Versorgungsdruck im oberen Bereich bei 2-2,5 bar liegt und die Bauherren darauf hingewiesen werden sollen. Weiterhin sei die Löschwasserversorgung nicht komplett über die Trinkwasserversorgung gewährleistet und hierfür ggfs. die Retentionsanlagen genutzt werden können.
Kommentierung / Abwägung
Der Grundstückseigentümer, der die Grundstücke veräußert, erhält eine Ausfertigung der Sitzungsniederschrift, so dass er auf den Sachverhalt hingewiesen wur-

de. Im Bedarfsfall ist eine Hausdruckerhöhungsanlage für die oberen Stockwerke vorzusehen.

Das GVGW Arbeitsblatt W 405 regelt die Ermittlung des Löschwasserbedarfs bei der Planung von Baugebieten. Entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten städtebaulichen Nutzungsziffern und der überwiegend zu erwartenden Bauarten (feuerbeständige Umfassungen, harte Bedachungen) ist von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung auszugehen, womit ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (entsprechend 800 l/min), die gem. Begründung zur Verfügung stehen, als ausreichend erachtet werden kann. Da ein Retentionsbecken im Rahmen der Maßnahme angelegt wird, ist sichergestellt, dass die Mindestversorgung mit Löschwasser zur Verfügung steht.

3. Die Verbandsgemeindewerke Prüm bestätigt die abgestimmte Version des Entwässerungskonzepts. Im Plan sollen Geh-Fahr- und Leitungsrechte für Abwasseranlagen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellt werden.

Kommentierung / Abwägung

Die GFL-Rechte sind bereits im Plan dargestellt.

4. Die Energienetze Mittelrhein GmbH bittet um Abstimmung der Bauarbeiten, da sich Berührungspunkte mit bestehenden Netzanlagen ergeben könnten.

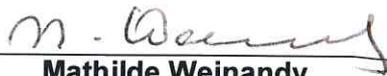
Kommentierung / Abwägung

Ein Hinweis zur frühzeitigen Kontaktaufnahme mit den Versorgungsträgern wird zusätzlich in die Planurkunde aufgenommen.

4.4 SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB erfolgte in der Stadtratssitzung am 14.07.2015.

Prüm, ...02.02.2018


Mathilde Weinandy
(Stadtbürgermeisterin)

(S)

