Dr.-Ing. Siegfried Imlau
Architekt
Stadtplaner

INSTITUT FÜR STÄDTEBAU · RAUM- UND UMWELTPLANUNG

55411 Bingen, Pf.-Roemheld-Str. 21
55384 Bingen, Postfach 1441

Begründung

zur 1.Änderung des

Bebauungsplans

"Wenzelbach II"

der Stadt Prüm

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Plangebiet besteht ein genehmigter Bebauungsplan.

Nach der Rechtssprechung des OVG Rheinland-Pfalz ist es erforderlich, daß das Ausfertigungsorgan - bei Bebauungsplänen in der Regel der Ortsbürgermeister - die Ausfertigung der Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts der Normurkunde mit dem Willen des Rechtsetzungsberechtigten sowie die Einhaltung des für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens bezeugt.

Im Falle dieses Bebauungsplanes fehlt dieser Verfahrensschritt. Der Bebauungsplan wurde somit nicht rechtsverbindlich.

Sonstige rechtliche Festsetzungen bestehen für dieses Gebiet nicht.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm liegt erst im Entwurf vor und bedarf insbesondere im Hinblick auf die Landschaftsplanung einer erneuten grundlegenden Überarbeitung bzw. Neuaufstellung.

Der Bebauungsplan entspricht in seinen wesentlichen Aussagen den Darstellungen des noch wirksamen Flächennutzungsplanes.

2. Erfordernis der Planänderung

Um den Verfahrensmangel wie unter Pkt. 1 beschrieben auszuräumen, ist es erforderlich, den Ausfertigungsvermerk nachzuholen und die Genehmigungsverfügung des Bebauungsplans erneut bekanntzugeben.

Der Stadtrat sah es als erforderlich an, den Bebauungsplan den heutigen Erfordernissen anzupassen, was sich zum einen in einem erhöhten Wohnbedarf niederschlägt und zum anderen an einem geänderten Straßenraum und dessen Ausgestaltung.

Aus diesem Grund sollten die gleichen textlichen Festsetzungen Anwendung finden, wie dies bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes "Wenzelbach III" geschehen ist.

Im einzelnen betreffen die Änderungen folgende Punkte:

1. Darstellung der Verkehrsflächen als als verkehrsberuhigte Bereiche
2. Festsetzung einer steileren Dachneigung auf max. 45°.
3. Zulassung und Reglementierung von Dachgauben.
4. Drempel bis zu einer Höhe von 0,75 m zuzulassen.
5. Zulassung von Sattel- und Walmdächern bei freistehenden Garagen.
6. Großzügige Festlegung der Baugrenzen, um eine größere Flexibilität bei der Stellung der Gebäude zu ermöglichen und eine bessere Staffelung der Häuser innerhalb einer Bauflucht zu erreichen.

Auf der Basis dieser Planüberarbeitung wurde die Bürgerbeteiligung durchgeführt. Bei diesem Verfahrensschritt gab es zahlreiche Einwendungen von Bürgern, die ihr Haus bereits im Plangebiet errichtet haben und demzufolge nach den bisher geltenden Regelungen gebaut haben. Von ihnen wurden speziell durch die steilere Dachneigung und die Zulassung von Drempeln Beeinträchtigungen ihrer Anwesen befürchtet. Daß generell aufgrund der heutigen Baupreise eine höhere Ausnutzung erfolgen muß, wird von den Anwohnern des Baugebietes eingesehen, allerdings in einem für sie vertretbaren Rahmen.

Von daher galt es, einen Kompromiß zwischen den städtebaulichen Planungsabsichten der Stadt und den Bedenken der Anwohner zu finden. Daraufhin beschloß der Stadtrat die zuvor genannten Änderungspunkte 1, 3, 5 und 6 unverändert beizubehalten. Die Punkte 2 und 4 wie folgt abzuändern:

Zu 2: Die Dachneigung darf max. 40° betragen.
Zu 4: Drempelaufbauten sind bis max. 0,50 m Höhe zulässig.

Die so getroffenen Festsetzungen sind ein Kompromiß zwischen den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt und den Bedenken der Anwohner. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird begrenzt, schließt jedoch einen sinnvoll nutzbaren Ausbau des Dachraumes nicht aus.

Der Aufstellungsbeschluß für die 1.Änderung des Bebauungsplanes "Wenzelbach II" wurde in der Sitzung am 4.5.1994 gefaßt. Die Planänderungen, die aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung resultieren, wurden in der Sitzung am
beraten und wie zuvor geschildert beschlossen.

3. Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet ist in Teilbereichen bereits bebaut. Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden.

Die Haupterschließungsstraßen innerhalb des Baugebietes entsprechen dem heutigen Ausbaustandard für Erschließungsstraßen in Wohngebieten. Sie sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden, das heißt, Verzicht der Trennung von Fahrbahn und Gehwegen durch Bordsteine, sowie Einbau von Fahrbahnverschwenkungen als verkehrsdämpfende Maßnahmen und die Ausweisung von Pflanzflächen im öffentlichen Verkehrsraum.

4. Bodenordnung

Nach Abschluß des Bauleitplanverfahrens der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Baulandumlegung durchgeführt.

Die Planänderung basiert noch auf der Katastergrundlage vor der Baulandumlegung.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Grünordnung

Die grünordnerischen Belange wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die jetzige Änderung zielt im wesentlichen darauf ab, gestalterische Festsetzungen neu zu regeln. Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Durch die Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung und anderer Festsetzungen entsteht keine zusätzliche Versiegelung bzw. sind sonstige Eingriffe geplant, die Ersatzmaßnahmen erfordern würden.

Die Umgestaltung des Straßenraumes trägt durch die Schaffung von zusätzlichen Grünflächen zu einer positiveren Lösung als bisher bei.

Aus diesen Gründen wird auf die Erstellung eines landespflegerischen Planungsbeitrages verzichtet.

Bingen, 2.11.1994 Mar/En.
Institut für Städtebau
Raum und Umweltplanung
Dr.-Ing.Siegfried Imlau
55411 Bingen am Rhein

54595 Prüm, den 05.03.1996

Stadt Prüm

Krahwinkel
Stadtbürgermeister