

# **STADT PRÜM VERBANDSGEMEINDE PRÜM**

---

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „3. Änderung Kalkstraße“**

**Fassung für die Beteiligungsverfahren  
gem. §§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch  
(Planaufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB)**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DES  
VORHABENTRÄGERS**

---

Stand: 29. Sept. 2017  
Projekt-Nr: 12 414

**KARST INGENIEURE** GMBH  
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 0 26 05 / 96 36-0  
TELEFAX 0 26 05 / 96 36-36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de

---

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>I</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>AUFGABENSTELLUNG, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ERWEITERTE VORSTELLUNG DER ÄNDERUNGSINHALTE UND BEGRÜNDUNGEN</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>BESTANDSSITUATION</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNG</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE</b>	<b>15</b>
5.1	Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 a (1) BauGB	15
5.2	Artenschutzrechtliche Kurzbewertung	16
<b>II</b>	<b>AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTES</b>	<b>17</b>

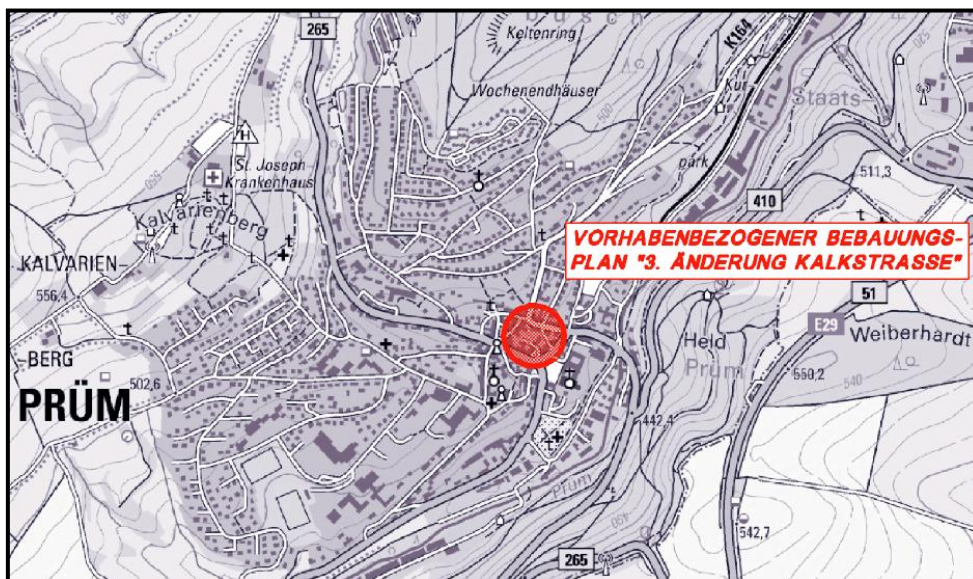
## I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

### 1 AUFGABENSTELLUNG, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Prüm beabsichtigt eine 3. Änderung des Bebauungsplans „Kalkstraße“. Der rechtsverbindliche Urbebauungsplan wurde am 02. Februar 1979 von der Stadtverwaltung Prüm genehmigt und trat am 20. Februar 1979 in Kraft.

Im Innenstadtkern der Stadt Prüm befindet sich das Plangebiet zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „3. Änderung Kalkstraße“. Geplant ist ein viergeschossiges (Dachgeschoss als Stafelgeschoss) Wohn- und Geschäftsgebäude mit 17 Wohneinheiten. Im Erdgeschoss ist eine Nutzung durch Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe vorgesehen. Das Vorhaben beinhaltet die Planung einer Tiefgarage.

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Kalkstraße“ in der Fassung der 2. Änderung. Mit der Bebauungsplanänderung wird kein neues Bauland in Anspruch genommen, es werden lediglich zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplans überarbeitet, um eine Nachverdichtung in dem in Rede stehenden Innenstadtbereich der Stadt Prüm mit dem genannten Vorhaben realisieren zu können.



**Abb.: Lageübersicht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „3. Änderung Kalkstraße“**  
(unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz)

Die inhaltlich vorgesehenen Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „3. Änderung Kalkstraße“ beziehen sich sowohl auf die textlichen als auch auf die zeichnerischen Festsetzungen. Hierzu wird das Plangebiet in einem kleineren Teilbereich, der im Westen des Geltungsbereiches des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans liegt, überarbeitet.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Sicherung und Schaffung von Baurecht für das oben genannte Vorhaben unter Zulässigkeit einer Wohnnutzung und einer Nutzung durch Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe. Dabei werden die Bedarfe des Vorhabenträgers mit der zulässigen Bestandsnutzung sowie die Verträglichkeit mit den Umgebungsstrukturen berücksichtigt.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das in Rede stehende Teilgebiet umfasst folgende Flurstücke im Flur 5 der Gemarkung Prüm: 602, 603, 604, 627/11, 627/9, 627/7, 3190/627. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung des oben genannten Wohn- und Geschäftsgebäudes auf den Flurstücken 3190/627, 627/9, 602, 603 und 604. Hierzu ist der Rückbau des Gebäudes Nr. 28 geplant. Das Plangebiet stellt eine bereits versiegelte Fläche dar.

Dem Vorhaben stehen derzeit die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans für den in Rede stehenden Bereich entgegen. Dieser setzt ein „Mischgebiet“ im Sinne des § 6 BauNVO fest. Die Planung des Vorhabenträgers kann nur durch eine Änderung des Bebauungsplans unterstützt werden. Aus diesem Grund ist es erforderlich, die entsprechenden textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen zu ändern. Hierzu wird ausschließlich der Teilbereich für das entsprechende Vorhaben einer Änderungsplanung unterzogen. Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan behält seine Rechtsgültigkeit hinsichtlich der in ihm festgesetzten Bereiche, welche sich außerhalb des Änderungsbereiches für das Vorhaben befinden. Mit Inkrafttreten der vorliegenden Änderungsplanung gelten für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung die vorgesehenen neuen Festsetzungen. Entgegenstehende Festsetzungen treten außer Kraft.

Gegenüber dem „klassischen“ Bebauungsplan unterscheidet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan durch folgende Merkmale:

- Konzentration auf das Projekt eines einzelnen Vorhabenträgers
- Initiative für das Vorhaben geht vom Vorhabenträger aus
- Der Vorhabenträger ist für die Planung zuständig und trägt gleichzeitig die Planungskosten
- Verzicht auf die Bindung des Festsetzungskatalogs nach § 9 Abs. 1 BauGB und auf die Anwendung der BauNVO
- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur fristgebundenen Verwirklichung der baulichen Maßnahmen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus drei Elementen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
- Plansatzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Durchführungsvertrag (kein Bestandteil der Satzung)

Mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 3,0 überschreitet das geplante Vorhaben die ansonsten geltenden Obergrenzen des § 17 BauNVO. Diese liegen für ein Mischgebiet bei einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2. Aufgrund des Konfliktes zwischen den Obergrenzen der BauNVO und der zwingenden Erforderlichkeit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 3,0 für das geplante Vorhaben in der Innenstadt Prüm, wird das Planungsinstrument des Vorhaben- und Erschließungsplans (vorhabenbezogener Bebauungsplan) nach § 12 BauGB angewendet. Im Gegensatz zum „klassischen“ Bebauungsplan, der mittels abstrakter Festsetzungen einen Rahmen für eine mögliche künftige Bebauung vorgibt, sind die Festsetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wesentlich konkreter, da der künftige Investor weiß, wie das geplante Vorhaben aussehen soll. Somit stellt der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Angebotsplanung dar, sondern zielt auf ein konkretes Bauvorhaben ab. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB und der „klassische“ Bebauungsplan nach § 30 BauGB sind gleichrangig. Das bedeutet, dass keine Rangfolge besteht und sich die Kommune für einen der beiden Wege entscheiden kann.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB von der Gemeinde als Satzung beschlossen. Durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 (1) BauGB bestimmen, wenn der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und der Er-

schließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 (1) BauGB ergibt sich aus § 30 (2) BauGB. Als Grundlage dient ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der mit der Gemeinde abgestimmt wird. Über einen Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss. Der Durchführungsvertrag erfolgt als städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB.

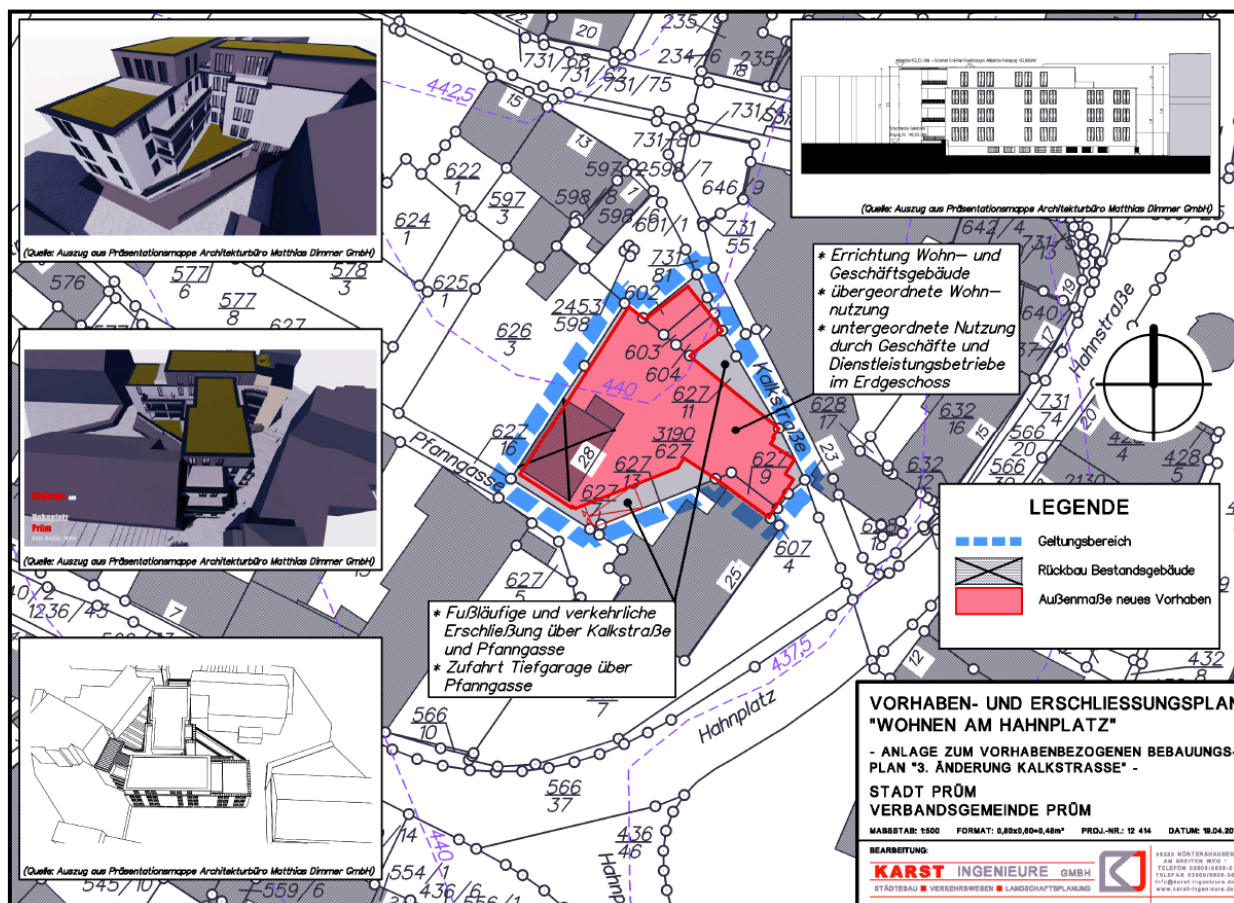


Abb.: Vorhaben- und Erschließungsplan (unmaßstäbliche Darstellung)

Die Grundzüge der Plankonzeption werden anhand des Vorhaben- und Erschließungsplans ersichtlich.

Gemäß dem am 20.09.2013 in Kraft getretenen Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts ist die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden zu stärken. Das Gesetz zielt u.a. auf eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ab. Im Baugesetzbuch wird deshalb ausdrücklich geregelt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Die vorliegende Planänderung dient der Nachverdichtung und somit einer Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB, die sowohl bundespolitisch als auch durch die Stadt Prüm forciert wird. Die Änderungsplanung orientiert sich am bestehenden innerstädtischen Wohnraumbedarf und dient der Attraktivitätssteigerung der nach aktuellem Kenntnisstand bisher als Parkplatz genutzten Fläche.

---

Die städtebauliche Plankonzeption des Vorhaben- und Erschließungsplans beinhaltet Aussagen zur Erschließung sowie das Ausmaß der baulichen Anlage „Wohnen am Hahnplatz“ in Orientierung an die Bestandsgebäude.

Wie im Vorhaben- und Erschließungsplan zu erkennen ist, wird das geplante Wohn- und Geschäftsgebäude fußläufig und verkehrlich über die Kalkstraße und die Pfanngasse erschlossen. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage erfolgt über die Pfanngasse. Das Vorhaben erfordert einen Rückbau des Gebäudes Nr. 28 und grenzt südöstlich direkt an das Gebäude Nr. 25 an.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfolgt gegenstandsbezogen auf ein konkretes Vorhaben. Grundsätzlich wird die faktisch vorhandene Bodennutzung durch die Verwirklichung des Vorhabens weitgehend beibehalten.

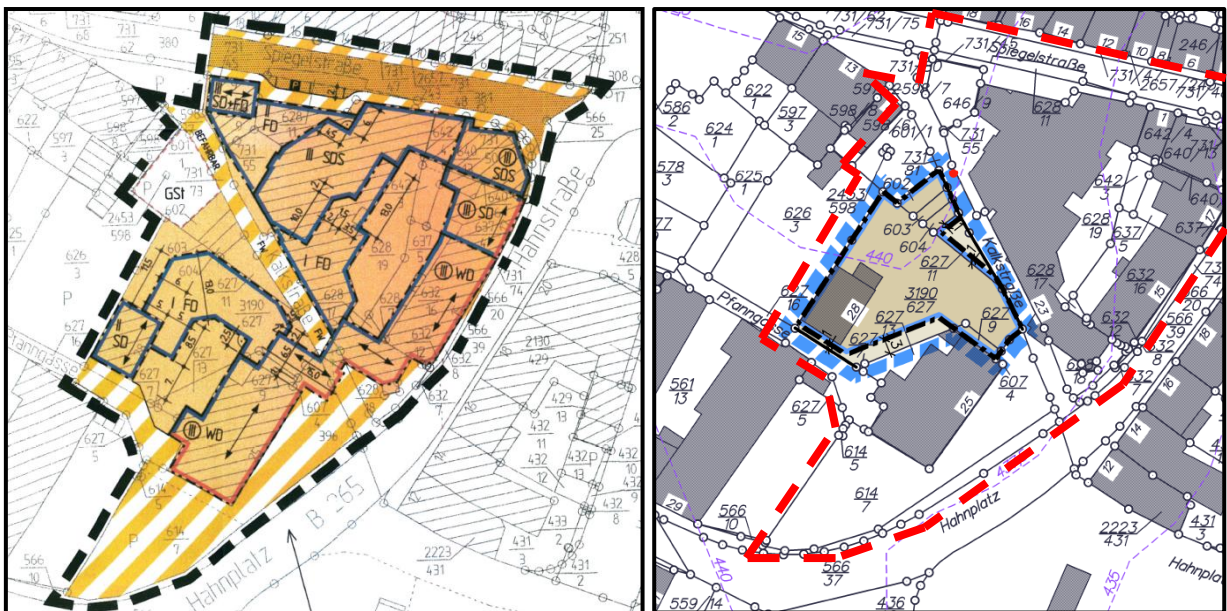
Die Ausführungen dieser Begründung dienen der Beschreibung des Planungsvorhabens und stellen die Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dar.

Im anschließenden Kapitel werden zu einzelnen Änderungsinhalten erweiterte Erläuterungen und Begründungen gegeben.



### Zusammenfassung der Planänderungsinhalte:

- 1) Zulässigkeit eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit maximal 17 Wohneinheiten
- 2) Zulässigkeit von den Hauptnutzungen dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sowie Garagen/Tiefgaragen, Stellplätze und überdachte Stellplätze
- 3) Anpassung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8
- 4) Anpassung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) auf 3,0
- 5) Anpassung der Höhenfestsetzungen (Gebäudehöhe): max. 452,80 NHN
- 6) Anpassung der zeichnerischen Festsetzung



**Abb.: Gegenüberstellung der Planbilder der 2. Änderung Bebauungsplan „Kalkstraße“ mit dem Stand der 3. Änderungsplanung** (rote Abgrenzung: Darstellung Geltungsbereich der 2. Änderung)

## **2 ERWEITERTE VORSTELLUNG DER ÄNDERUNGSINHALTE UND BEGRÜNDUNGEN**

In Anbindung an die Ausführungen im 1. Kapitel werden nachfolgend den Änderungsinhalten erweiterte Erläuterungen und Begründungen gegeben (die genannten Ziffern beziehen sich dabei auf die Auflistung in Kapitel 1 der Begründung).

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### **Zu 1) Zulässigkeit eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit maximal 17 Wohneinheiten**

Im Plangebiet ist nur ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit maximal 17 Wohneinheiten zulässig. Die Nutzung als Wohngebäude steht im Vordergrund, während die Nutzung durch Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss und somit untergeordnet zulässig ist. Aufgrund dieser Festsetzung verzichtet die 3. Änderung des Bebauungsplans „Kalkstraße“ auf das zusätzliche Festsetzen der Art der baulichen Nutzung. Jedoch wird in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan, welcher ein Mischgebiet ausweist, in der 3. Änderung festgesetzt, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Fläche den Störgrad eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO nicht überschreiten darf, wonach die Nutzung das Wohnen nicht wesentlich stören darf. Des weiteren werden im Plangebiet ausnahmsweise sonstige mischgebietstypische Nutzungen gemäß § 6 (2) Ziffern 1 bis 5 BauNVO erlaubt. Da das Vorhaben klar definiert ist, wird ebenfalls auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Die Aufhebung der Art der baulichen Nutzung sowie der Bauweise gegenüber dem Bebauungsplan in der Fassung vor dieser Planänderung ist durch die zeichnerische Festsetzung in der Nutzungsschablone gekennzeichnet und erfolgt (keine Angabe zu einer Bauweise, damit ist diese frei).

#### **Zu 2) Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen sowie Garagen/Tiefgaragen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen**

Die Festsetzung zur Anlage von Nebenanlagen, Garagen/Tiefgaragen, Stellplätzen, und überdachten Stellplätzen (Carports) dient der Gliederung der Zulässigkeiten auf dem Grundstück für untergeordnete bauliche Anlagen.

Für die 3. Bebauungsplanänderung „Kalkstraße“ werden den Hauptnutzungen dienende untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen/Tiefgaragen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) zugelassen, wodurch die im Vorhaben geplante Tiefgarage zulässig ist.

Anmerkung: Die Anzahl der konkret erforderlichen, nachzuweisenden Stellplätze im Bebauungsplan ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzungen. Es wird auf die Verwaltungsvorschrift des Landes über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge vom 24.07.2000 verwiesen. Diese sieht für Mehrfamilienhäuser 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung und für Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr 1 Stellplatz je 50 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche vor, alternativ gilt: für Läden, Geschäftshäuser: 1 Stellplatz je 30-40 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze. Einzelheiten sind Gegenstand des konkreten Baugenehmigungsverfahrens und diesem vorbehalten.



### **Zu 3) Festsetzung der Grundflächenzahl**

Im Zuge der Bebauungsplanänderung bleibt die Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,8 (dies entspricht bei einer Nettobaulandfläche von 934m<sup>2</sup> einer überbaubaren Grundstücksfläche von 747,2 m<sup>2</sup>. Damit wird ausreichend Fläche für die Platzierung des Vorhabens des Wohn- und Geschäftsgebäudes geschaffen, das gemäß der Architekturplanung mit einer geplanten Grundfläche von ca. 733,8 m<sup>2</sup> geplant ist. Dadurch wird eine städtebauliche Dichte erreicht, wie sie in Innenstadtbereichen üblich ist, um der Nachfrage nach Wohnraum in den Städten gerecht zu werden. Mit den geplanten 17 Wohneinheiten wird hier ein erheblicher Anteil zur Deckung des Wohnraumbedarfes geleistet. Des Weiteren wird die ohnehin bereits versiegelte Fläche einer höherwertigen Nutzung zugeführt, was dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung entspricht.

Die Platzierung der baulichen Lage des Gebäudes wird durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Hieraus ergeben sich die Abstände zwischen dem Baufenster und der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Grundstücksgrenze.

### **Zu 4) Festsetzung / Änderung der Geschossflächenzahl**

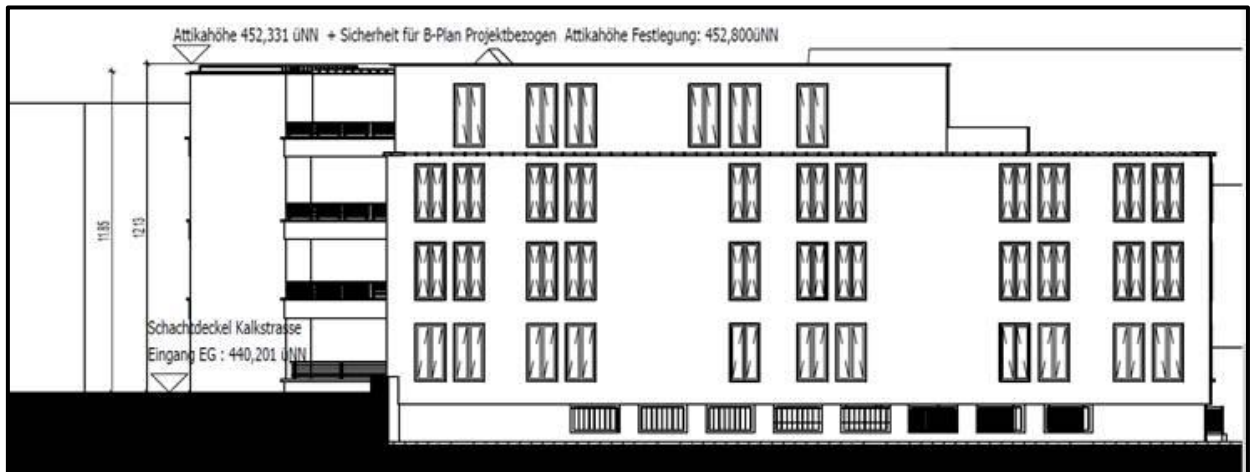
Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig sind. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, untergeordnete Bauteile (z.B. Loggien, Balkone bis 1,25 m Ausladung usw.) von Gebäuden sowie weitere bauliche Anlagen bleiben, wenn sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt (siehe § 20 (4) BauNVO).

Die Geschossflächenzahl ist im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan in drei abgegrenzten Bereichen zwischen 0,8 und 2,0 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der im Vorhaben geplanten vier Vollgeschosse wird im Plangebiet für die neue bauliche Nutzung eine Geschossflächenzahl von 3,0 festgesetzt. Diese ermöglicht das in Rede stehende Vorhaben.

### **Zu 5) Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe**

Im Hinblick auf die Höhenentwicklung als Maß der baulichen Nutzung erfolgt eine Anpassung der bisherigen Festsetzung. Eine Höhenbeschränkung ergibt sich in der 3. Änderung des Bebauungsplans „Kalkstraße“ nur durch die Festsetzung einer Gebäudehöhe. Eine Dachneigungsspannbreite wird nicht festgesetzt. Das Vorhaben plant die Realisierung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit einem Dach ohne Neigung. In den letzten Jahren hat sich oftmals gezeigt, dass die Festsetzung einer Traufhöhe zu Beurteilungsschwierigkeiten führt, da ein Gebäude unter Realisierung eines sog. Flachdachs keine Traufhöhe aufweist. Entsprechend wird eine Anpassung an die heutige Zeit und den heutigen Rechtsstand vorgenommen und dieser durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe Rechnung getragen.

Die Höchstgrenze des zulässigen Gebäudes wird auf eine max. Gebäudehöhe von 452,80 NHN beschränkt. Die Höhe wird gemessen am obersten Punkt der Gebäudekante (höchster Punkt Attika). Der untere Maßbezugspunkt ist die Oberkante Schachtdeckel Kalkstraße (Eingang EG) mit einer Höhe von 440,20 NHN.



**Abb.: Definition der Attikahöhe des Vorhabens** (Quelle: Architekturbüro Matthias Dimmer GmbH)

Die Regelung bzgl. der Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt einerseits zur Ermöglichung des konkreten Bauvorhabens, andererseits, um eine weitere noch höhere Gebäudehöhenentwicklung auszuschließen. Damit werden der Bebauungszusammenhang und die Höhenentwicklung der bestehenden umgebenden Gebäude städtebaulich berücksichtigt. Gemäß den Angaben des Vorhabenträgers wird das Vorhaben eine niedrigere Gebäudehöhe als die der vorhandenen, umgebenden Bestandsgebäude aufweisen.

#### Zeichnerische Festsetzungen:

##### **Zu 6) Anpassung der zeichnerischen Festsetzung**

Durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen wird geregelt, in welchem Bereich des Planänderungsgebietes Hauptgebäude errichtet werden können. Im aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind bereits zwei Baufenster durch die Festsetzung von Baugrenzen im jetzigen Planänderungsbereich ausgewiesen. Im Bebauungsplan „3. Änderung Kalkstraße“ wird ein zusammenhängendes Baufenster durch die Festsetzung einer Baugrenze festgesetzt.

#### Ergänzende Ausführungen zur architektonischen Gestaltung:

Im Rahmen der freiwillig durchgeführten frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde seitens des Planungsbüros Frey als beauftragte Sanierungsberater der Stadt Prüm eine Stellungnahme mit E-Mail vom 11.07.2017 zur geplanten 3. Änderung des Bebauungsplans „Kalkstraße“ abgegeben. Aus dieser geht hervor, dass aus Sicht der Sanierungsplanung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Eine Bebauung der Brach- und Parkplatzfläche wird ausdrücklich begrüßt. Jedoch wird der Übergang von der Kalkstraße in den Hahnplatz als kritisch angesehen, da durch die geplante horizontale und vertikale Staffelung des Gebäudekopfes zur Hahnstraße hin keine klare Raumkante geschaffen würde. Eine deutliche Platzkante entlang des Hahnplatzes sei aus Sicht der Sanierungsplanung wünschenswert.

Der Vorhabenträger und das beauftragte Architekturbüro stehen einer klar strukturierten Gebäudefront zum Hahnplatz grundsätzlich positiv gegenüber. Aus bautechnischen Gründen (insb. Brandschutz, Abstandsflächennachweis) ist jedoch ein leichtes Zurückspringen der Geschosse über dem 1. Obergeschoss notwendig.

Da sich die vorgetragene Anregung des Sanierungsberaters auf die konkrete Gebäudearchitektur bezieht, welche im Bebauungsplan in diesem Detaillierungsgrad nicht geregelt wird, wurde stattdessen in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Regelung hinsichtlich der Raumkante mit aufgenommen. Im Bezug auf den Bebauungsplan ist eine städtebauliche Optimierung des konkreten Baukörpers unter Einhaltung der Baugrenzen und Sicherstellung der Anforderungen aus der Abstandsflächenregelung des § 8 LBauO RLP möglich. Auf zwingende Vorgaben, z.B. mittels einer Baulinie, wird im Bebauungsplan bewusst verzichtet, um eine gewisse Baufreiheit und eine hinreichende Flexibilität der Detailplanung des Gebäudes zu ermöglichen.

Daher wird in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Regelung wie folgt aufgenommen:

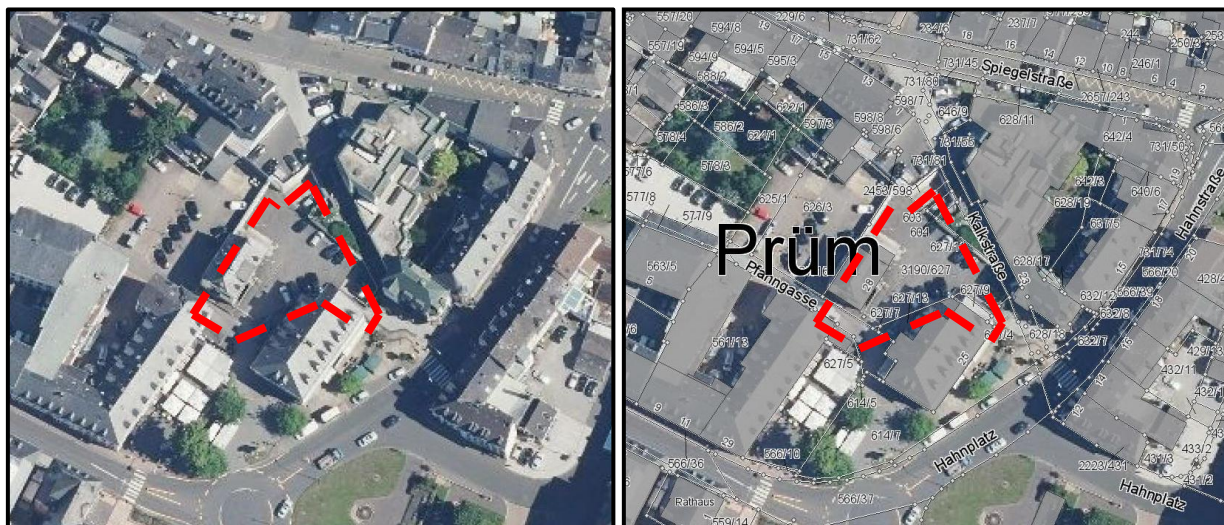
*„Es ist eine gerade, geschlossene Raumkante an der Ostseite des Gebäudes in Richtung Hahnplatz auszubilden. Dies ist bei der konkreten Architekturplanung des Gebäudes aus städtebaulichen Gründen zu berücksichtigen. Ein leichtes Zurückspringen der Geschosse über dem 1. OG ist ausnahmsweise zulässig. Hierzu ist die Zustimmung des Stadtrates zum konkreten Architekturentwurf im Bauantragsverfahren erforderlich. Insofern ist diesbezüglich eine Abweichung von den architektonischen Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.“*

### **3 BESTANDSSITUATION**

Das Planänderungsgebiet befindet sich in der inneren Stadtlage der Stadt Prüm in einem Bebauungszusammenhang. Es liegt innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit der Festsetzung eines „Mischgebietes“ gemäß § 6 BauNVO. Das gesamte Plangebiet liegt gleichzeitig in der übergeordneten Planungsebene auf Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen sind.

In der Bestandssituation stellt sich diese wie folgt dar:

Das Vorhaben wird südwestlich über die Pfanngasse und nordöstlich über die Kalkstraße erschlossen. Die beiden Straßen stellen gleichzeitig eine Begrenzung des Plangebietes dar. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage erfolgt über die Pfanngasse. Südlich grenzt das Gebäude Nr. 25 direkt an das Vorhaben an. Westlich, nördlich und östlich grenzen weitere Gebäude an den Planänderungsbereich an. Das Plangebiet selbst unterliegt nach aktuellem Kenntnisstand keiner konkreten Nutzung, es wird als Stellplatzfläche genutzt. Des weiteren befindet sich auf dem in Rede stehenden Plangebiet das Gebäude Nr.28, welches jedoch im Zuge der Vorhabenplanung zurückgebaut wird.



**Abb.: Ausschnitte Luftbild** (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz)

### Äußere verkehrliche Erschließung

Eine äußere verkehrliche Anbindung des Plangebietes besteht über die folgenden Straßen: Tiergartenstraße (Südwesten), Bahnhofstraße (Süden), Hahnstraße (Osten), Spiegelstraße (Norden), Unterbergstraße (Nordwesten) und die Pfannstraße (Westen).

### Ver- und Entsorgung

Die Aspekte der Ver- und Entsorgung des Plangebietes wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans in seiner vorherigen Fassung berücksichtigt. Die Fläche ist bereits erschlossen. Durch die Bebauungsplanänderung ändert sich nach aktuellem Kenntnisstand nichts am vorhandenen Entsorgungssystem zur Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung. Die Versorgung kann daher voraussichtlich über den Anschluss an das bestehende Netz der Stadt Prüm sichergestellt werden.

Gemäß des Schreibens der Westnetz GmbH, Regionalzentrum Trier vom 09.06.2017 betreibt das genannte Unternehmen Niederspannungsnetze der innogy Netze Deutschland GmbH innerhalb sowie in Angrenzung des Geltungsbereichs.

Aus den Anlagen zum Schreiben, welche dem Anhang der vorliegenden Begründung zu entnehmen sind, geht die Lage der vorhandenen Leitungen hervor, welche im Norden des Plangebietes zu verorten sind. Im weiteren Verfahren wird seitens der Westnetz GmbH um die Berücksichtigung der Leitungen gebeten.

Für die vorhandenen Niederspannungskabel ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelnendem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind.

Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück 601/1 (Parkplatz Volksbank) betreibt die Westnetz GmbH eine Transformatorenstation mit umfangreichem Mittel- und Niederspannungsnetz. Sollten Arbeiten grenzübergreifend auf diesem Grundstück erforderlich sein, bedarf dies der Zustimmung des genannten Unternehmens. Ebenso wird eine Überbauung der Transformatorenstation nicht gestattet und die Zugänglichkeit muss jederzeit gewährleistet sein.



Im Süden des Plangebietes besteht aktuell ein Hausanschluss für das Bestandsgebäude. Dieser wird voraussichtlich umgebaut werden müssen. Weitere Einzelheiten diesbezüglich sind vom Vorhabenträger mit dem Versorgungsunternehmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Maßnahmenumsetzung abzustimmen. Zum aktuellen Zeitpunkt kann die Westnetz GmbH gemäß Schreiben vom 09.06.2017 entsprechend keine Aussagen zur elektrischen Versorgung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses treffen.



Pfannngasse Blickrichtung Südosten



Kalkstraße Blickrichtung Südosten



Plangebiet Blick aus Kalkstraße

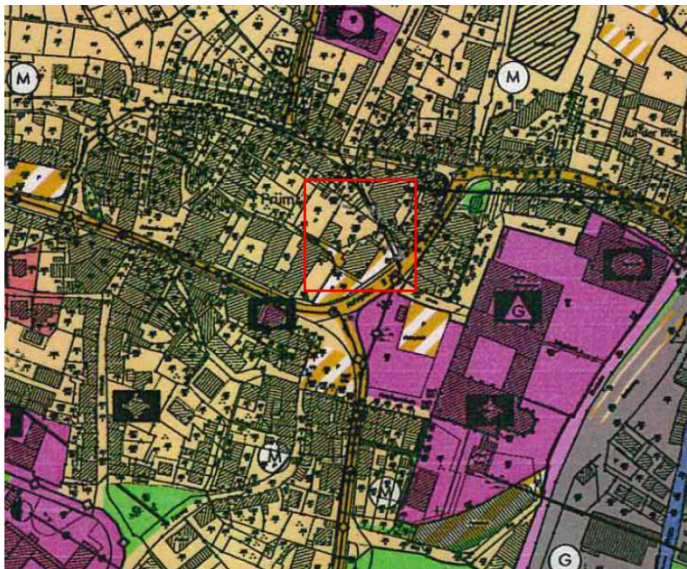


Plangebiet Blick aus Pfannngasse

#### 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Gemäß des wirksamen Flächennutzungsplans von 2010 der Verbandsgemeinde Prüm ist die Plangebietsfläche als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. In der Fassung des Bebauungsplans „Kalkstraße“ vor der 3. Änderung ist das Plangebiet als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Da die Art der baulichen Nutzung in der 3. Änderung nicht festgesetzt wird, jedoch festgesetzt wird, dass der Störgrad eines Mischgebietes nicht überschritten werden darf und ausnahmsweise sonstige mischgebietstypische Nutzungen zugelassen werden, kann die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Das Planbild des wirksamen Flächennutzungsplans für das Plangebiet in der Stadt Prüm ist nachfolgend auszugsweise abgebildet:



**Abb.: Planinhalte des wirksamen Flächennutzungsplans** (unmaßstäbliche Darstellung auf Basis des Flächennutzungsplans)

Das geplante Vorhaben wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan definiert und festgesetzt. In Anlehnung an den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Fläche den Störgrad eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO nicht überschreiten darf. Die Nutzung darf das Wohnen somit nicht wesentlich stören. Sonstige mischgebietstypische Nutzungen werden im Plangebiet ausnahmsweise erlaubt. Aus diesem Grund wird auf das Festsetzen der Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Dachform verzichtet. Da es sich um ein Wohn- und Geschäftsgebäude handelt und der rechtskräftige Bebauungsplan ein Mischgebiet festsetzt, wird die Art der baulichen Nutzung durch die vorliegende Änderungsplanung gegenüber der rechtskräftig zulässigen Nutzungsart somit faktisch nicht verändert.

Konflikte mit Ausweisungen oder Vorhaben mit der übergeordneten Regional- oder Landesplanung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bestehen daher nicht.

#### **Sonstige umweltrelevante übergeordnete Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Natura 2000** Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete).

Ferner weist es keine im Sinne des **§ 30 BNatSchG** naturschutzrechtlich geschützten Biotop- und Vegetationsbestände auf. In der Planung vernetzter Biotopsysteme werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

**Kartierte Biotop**e liegen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

Das Plangebiet liegt im Randbereich des „**Naturparks Nordeifel - Teilgebiet Landkreis Prüm**“ gemäß des **§ 27 BNatSchG**. Der Naturpark ist regionsübergreifend und überdeckt die Siedlungslage der Stadt Prüm. Gemäß § 1 (2) LVO „Naturpark Nordeifel“ sind die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und die durch rechtsverbindliche Bebauungspläne ausgewiesenen Baugebiete von dem Schutz ausgenommen.

**Damit steht der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nichts entgegen.**



## 5 LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE

### 5.1 Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 a (1) BauGB

Die Änderungsplanung erfolgt in einem Gebiet, in dem bereits Baurecht geschaffen wurde. Die gesamte Fläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kalkstraße“ in der Fassung der 2. Änderung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten u.a. die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vgl. § 13a (2) Nr. 1 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13a (2) Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen.

Ein Bebauungsplan kann in dem Fall im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO, oder eine Grundfläche in der Größe von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, oder die Größe der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> beträgt, falls eine Vorprüfung ergibt, dass im Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen sind. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen.

Die Nettobaufläche des Plangebietes beträgt 934 m<sup>2</sup>.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Produkt von festgesetzter GRZ und Nettobaufläche:

$$0,8 \times 934 \text{ m}^2 = 747,2 \text{ m}^2$$

Die zulässige Grundfläche beträgt somit 747,2 m<sup>2</sup>.

**Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> wird bei der vorliegenden Planung nicht erreicht oder überschritten. Es bedarf damit keiner weitergehenden überschlägigen Umwelterheblichkeitsvorprüfung nach § 13a BauGB.**

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist zudem einzig in dem Fall zulässig, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter bestehen.

Bei der vorliegenden Planung ist eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten nicht gegeben. Das Plangebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen Natura 2000 Gebiet, und eine unmittelbare räumliche Betroffenheit ist nicht gegeben. Weitere schutzwürdige Biotop- oder Naturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht erfasst. Zudem sind keine negativ ausstrahlenden Effekte durch die Umsetzung der Planung zu erwarten.

Wie diese Auflistung zeigt, kann der § 13 a BauGB zur Anwendung kommen. Nach § 13 a (2) Satz 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe, im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. **Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig.**

## 5.2 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- im Anhang A oder Anhang B der Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97).
- in der Anlage 1, Spalte 2 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO).
- in Rechtsverordnungen nach § 54 Absatz 1 BNatSchG.

Des Weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG ) und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

**Artenschutzrechtliche Belange** werden durch die Bebauungsplanänderung nicht unzulässig berührt. Dies wird wie folgt begründet:

Das Planänderungsgebiet befindet sich in der inneren Stadtlage der Stadt Prüm innerhalb eines Bebauungszusammenhangs. Eine Vorprägung der Fläche ergibt sich entsprechend aus der Lage, der vorhandenen Bebauung und der direkt umgebenden Bebauung.

In der Bestandssituation stellt sich diese wie folgt dar:

Über die „Pfanngasse“ und die „Kalkstraße“ wird das Plangebiet verkehrlich und fußläufig erschlossen und sowohl nordöstlich als auch südwestlich begrenzt. Südlich grenzt das Gebäude Nr. 25 direkt an das Vorhaben an. Westlich, nördlich und östlich grenzen weitere Gebäude an den Planänderungsbereich an. Darüber hinaus befindet sich auf dem in Rede stehenden Plangebiet das Gebäude Nr. 28, welches jedoch im Zuge der Vorhabenplanung zurückgebaut wird. Das Plangebiet selbst unterliegt nach aktuellem Kenntnisstand keiner konkreten Nutzung, es wird als Stellplatzfläche genutzt. Hinweise auf besonders geschützte oder streng geschützte Arten liegen nicht vor. Diese sind aufgrund der Innenstadtlage, der vorhandenen Umgebungsbebauung und der Tatsache, dass es sich um eine bereits versiegelte Fläche handelt, auch nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Natura 2000-Gebietes, und ein solches ist auch nicht in bewertungsrelevanter Umgebung vorhanden.

Es ist letztendlich nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauungsplanänderung und die spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

## II AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTES

Am 01. Januar 2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung von Städten in Kraft. Dies hatte zur Folge, dass der § 13 BauGB um den § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ergänzt wurde.

Nach § 13a Satz 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, falls im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Grundfläche in der Größe von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen.

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13a (2) Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist aus diesen Gründen nicht notwendig, und weitere Ausführungen sind nicht erforderlich.

29. Sept. 2017	heu-lu-ac	Prüm, den.....
Projektnummer:	12414	
Bearbeiter:	Dipl.-Ing. Andy Heuser	
	Corinna Lunkenheimer, M.Sc.	
	Ayla Claßen B. Sc.	

**KARST INGENIEUREGmbH**

.....  
**Weinandy**(Stadtbürgermeisterin)

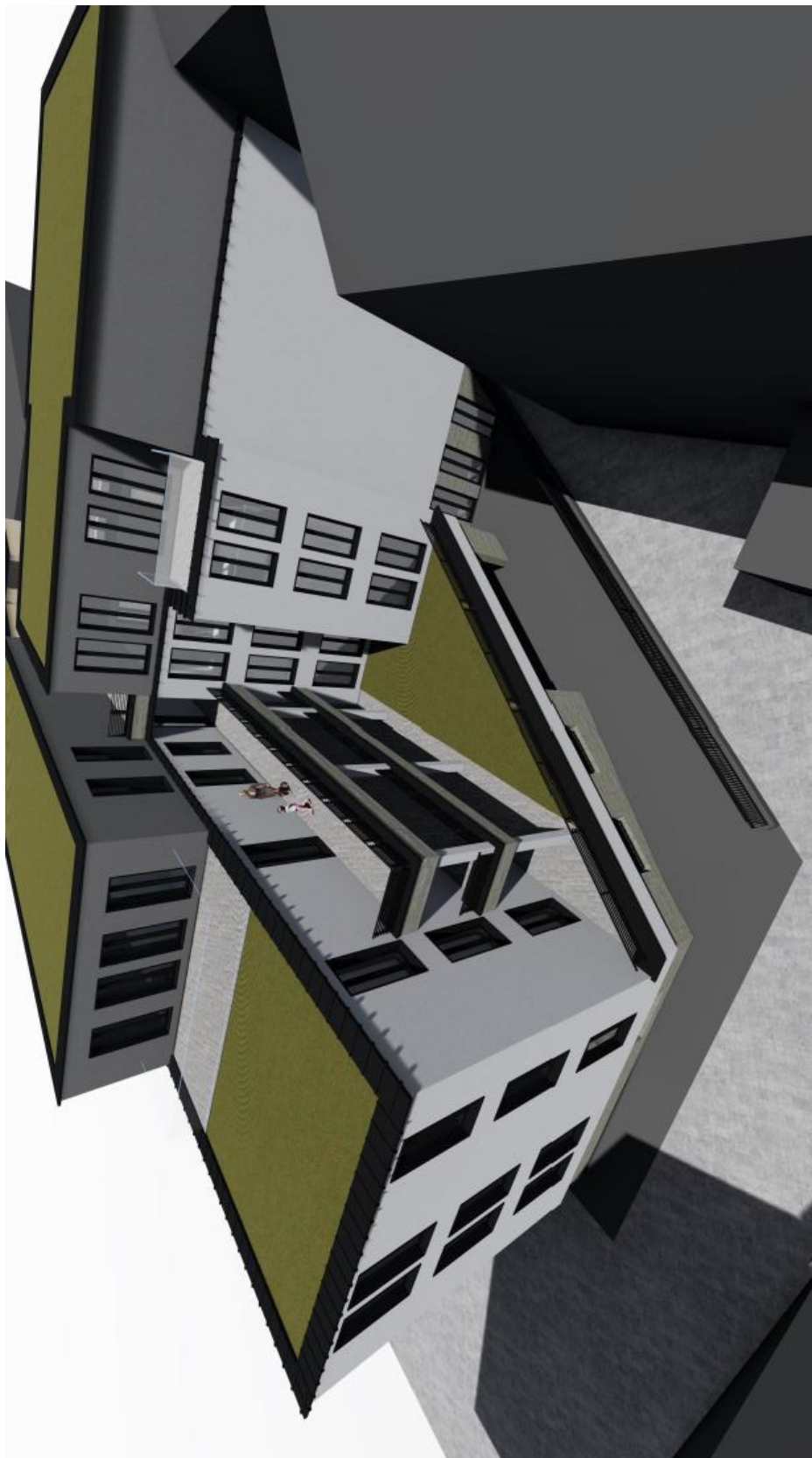
### **Anlage:**

- Auszüge aus der Präsentationsmappe des Architekturbüro Matthias Dimmer GmbH
- Lagepläne 1 und 2 zum Schreiben der Westnetz GmbH

### **Separate Anlage:**

- Vorhaben- und Erschließungsplan, M. 1:500
- Entwurf des Durchführungsvertrags zum Bebauungsplan

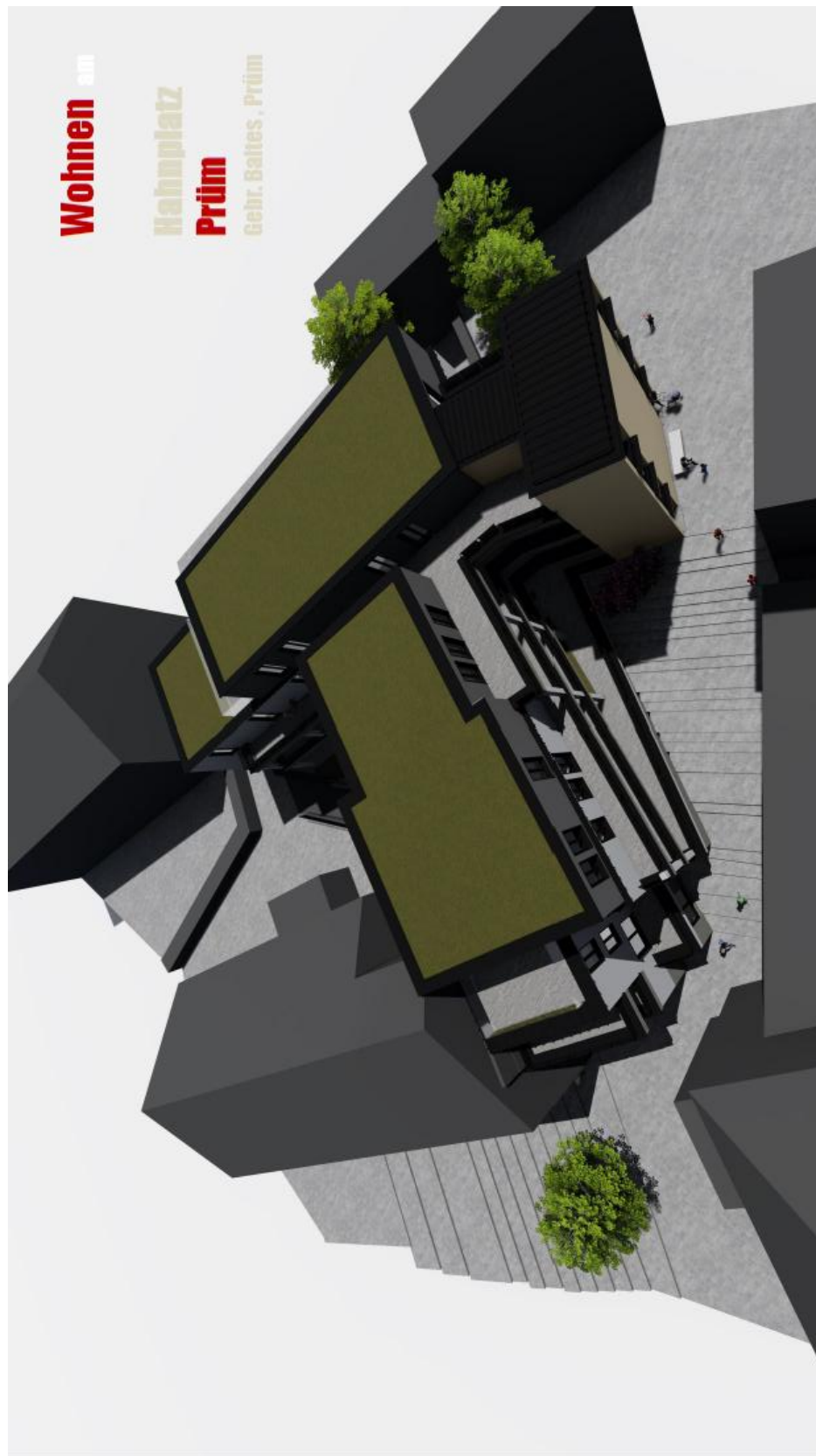
















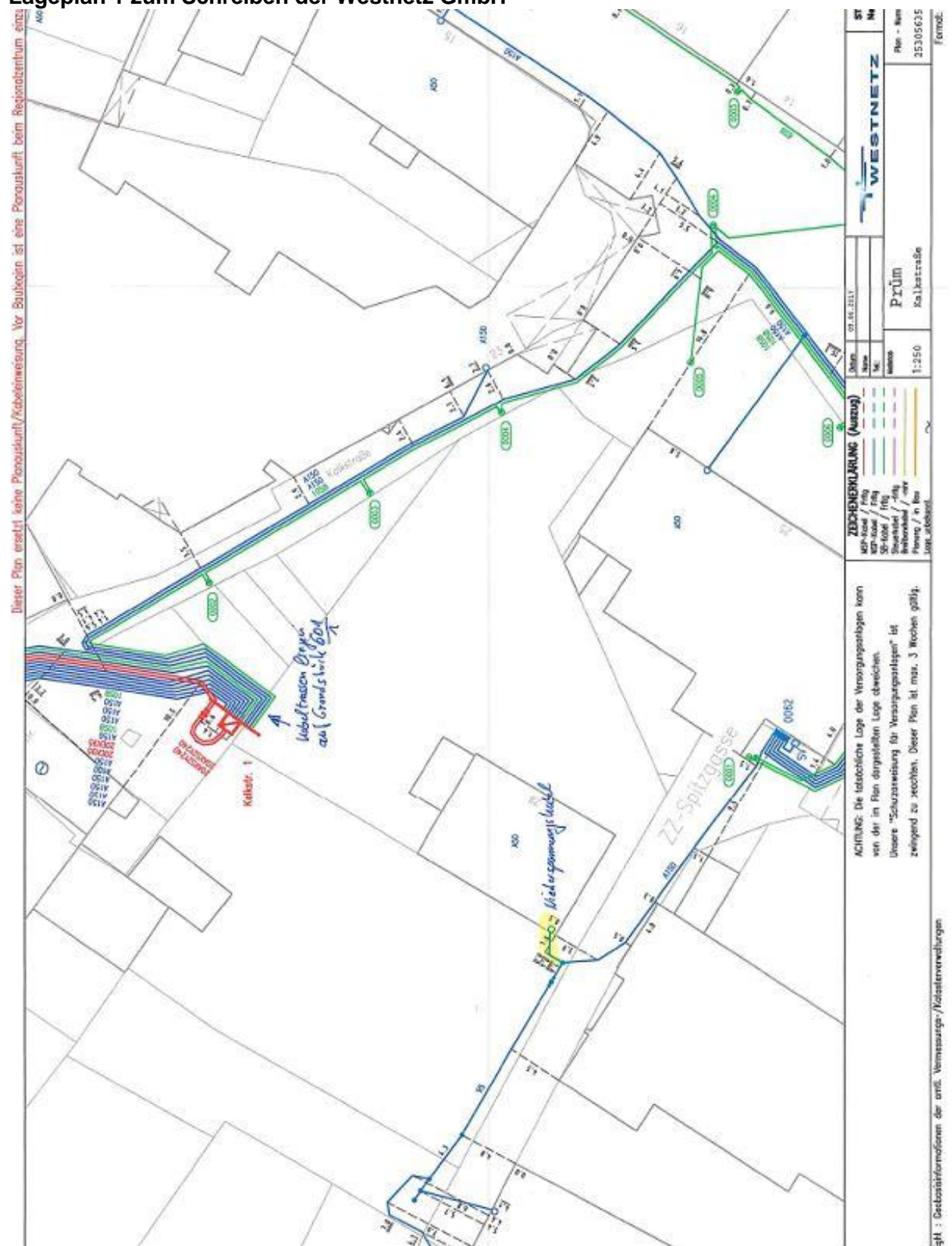








## Lageplan 1 zum Schreiben der Westnetz GmbH



## Lageplan 2 zum Schreiben der Westnetz GmbH

