

4. Änderung des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße II" der Stadt Prüm

Teiländerung im Bereich des Sondergebietes SO 3

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung gemäß Beschluss des Stadtrates vom 10.02.2026
zu den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 2 (2), 3 (2) und 4 (2) BauGB

Lage des Plangebietes

Flurstücke 369/38
und 361/10
der Flur 6,
Gemarkung Prüm



Beschreibung des Vorhabens

Bauliche Planungsabsichten des im Plangebiet ansässigen Verbrauchermarktes

Bearbeitung

Plan-Lenz GmbH,
54595 Prüm



Inhalt

1	Planungsanlass	3
2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	3
3	Einzelhandelskonzept der Stadt Prüm	4
4	Darstellung der Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan	6
4.1	Flächen zwischen Bahnhofstraße und Verbrauchermarkt	6
4.2	Erweiterung der Verkaufsfläche und Beachtung „Prümer Sortimentsliste“	9
4.3	Flächen zwischen Verbrauchermarkt und nördlicher Grundstücksgrenze	9
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	10
6	Immissionsschutzrechtliche Situation	10
7	Ver- und Entsorgung des Plangebietes	11
8	Planinhalt und Festsetzungen	14
8.1	Planzeichnung	14
8.2	Textfestsetzungen	16
9	Bebauungsplanung	17
9.1	Bestandteile des Bebauungsplanes	17
9.2	Bearbeitung	17
9.3	Planverfahren	17
10	Zusammenfassung	18

1 Planungsanlass

Die Stadt Prüm hat in ihrer Sitzung vom 19.09.2023 beschlossen, eine Teiländerung zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße II“ vorzunehmen. Der ursprüngliche Bebauungsplan trat 2006 in Kraft, eine 1. Änderung erfolgte im Jahr 2008, eine zweite im Jahr 2012 sowie eine dritte im Jahr 2017.

Anlass der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind die baulichen Planungsabsichten des im Plangebiet ansässigen Verbrauchermarktes. Um das bestehende Marktgebäude auf Flurstück 361/10 der Flur 6 von der Bahnhofstraße aus besser einsehbar zu machen, soll das ehemalige Postgebäude auf Flurstück 369/38 der Flur 6 abgebrochen werden. An der Stelle des Gebäudes sollen künftig Stellplätze zum Verbrauchermarkt angeboten werden.

In der Planung sollen gleichzeitig auch künftige Erweiterungsmöglichkeiten des ansässigen Unternehmens berücksichtigt werden. Beabsichtigt ist langfristig eine geringfügige Erweiterung der jetzigen Verkaufsfläche, mit der dann auch eine bauliche Erweiterung des Marktgebäudes einhergehen wird.

Wie diese Erweiterung später konkret aussehen soll, ist heute allerdings noch nicht näher definiert. Durch die Bebauungsplanänderung soll daher zunächst auch die Möglichkeit eröffnet werden, Gebäude und bauliche Anlagen auf dem gesamten Grundstück errichten zu können.

Bei der vorliegenden Planung zur 4. Teiländerung werden in erster Linie die textlichen Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes für den Bereich „Sondergebiet 3“ teilweise geändert.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Stadt Prüm an der Bahnhofstraße. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 361/10 sowie 369/38 der Flur 6, Gemarkung Prüm. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 6.661 m².

Die Lage des Änderungsbereiches zeigt die folgende Übersicht.



Lage des Änderungsbereiches im Bebauungsplan „Bahnhofstraße II“

3 Einzelhandelskonzept der Stadt Prüm

Die Stadt Prüm verfügt seit 2013 über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches im Juni 2021 fortgeschrieben wurde. Das Einzelhandelskonzept ist grundsätzlich bei der räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels zu beachten. Auf die genannte Fortschreibung des Konzeptes wird an dieser Stelle verwiesen.

Als übergeordnete Ziele werden hier zum einen die Sicherung und Stärkung des Stadtzentrums und zum anderen die sinnvolle Sicherung der wohnortnahen Nahversorgungsangebote genannt. Im Konzept werden zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Prüm definiert und räumlich abgegrenzt.

Das Plangebiet dieser Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des „zentralen Versorgungsbereiches Bahnhofstraße / Gerberweg (eingeschränkt)“.

Einer der für die Versorgung wichtigen Bereiche ist der **zentrale Versorgungsbereich Bahnhofstraße / Gerberweg (Eingeschränkt)**. 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. Über den Nachweis der Unschädlichkeit (Verträglichkeitsuntersuchung) für die Innenstadt können Erweiterungen in Betracht gezogen werden.

Quelle: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Prüm, S. 84

Das im Plangebiet seit vielen Jahren ansässige Unternehmen stellt einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb dar, der der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in der Stadt Prüm dient. Das Unternehmen möchte sich mit Änderung des Bebauungsplanes auch die Option einer späteren Erweiterung der Verkaufsfläche in eingeschränktem Umfang sichern. Die maximal zulässige Verkaufsfläche ist derzeit auf 1.300 m² festgeschrieben und soll auf maximal 1.500 m² erweitert werden.

Die „Sicherung und ggf. behutsame Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe“ sowie die Möglichkeit einer „angemessenen wirtschaftlichen Entwicklung“ stehen dabei auch im Fokus der Handlungsempfehlungen des Konzeptes:

Handlungsempfehlungen für den Einzelhandel zur Nahversorgung

Hier soll der Fokus auf die Sicherung und ggf. behutsame Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe gelegt werden, da sie wichtige Voraussetzungen zur flächendeckenden Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs bieten. Auch bei einer Kaufkraftbindungsquote von über 100% sollten den vorhandenen Nahversorgungsbetrieben angemessene Erweiterungsmöglichkeiten verbleiben, um die hiesige Versorgungsstruktur und die bestehenden Standorte auch zukünftig zu sichern. Dabei sind für die Bereiche der Nahversorgung allerdings ausschließlich Erneuerungen und/ oder Erweiterungen oder Ersatzneubauten an vorhandenen Standorten zuzulassen.

Durch die verbindliche Bauleitplanung sollte auch sichergestellt werden, dass hier nur nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig sind. Alle anderen zentrenrelevanten Sortimente sind ausschließlich in den dafür definierten Bereichen bereitzustellen. Eine Regelung zu Randsortimenten und Aktionswaren ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Quelle: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Prüm, S. 93

Die Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche um 200 m² stellt eine angemessene Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes dar.

In der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurde außerdem in der „Prümer Sortimentsliste“ das zulässige Sortiment für den „Zentralen Versorgungsbereich Bahnhofstraße / Gerberweg (eingeschränkt)“ aufgestellt:

Zentraler Versorgungsbereich Bahnhofstraße / Gerberweg (eingeschränkt)		
Warengruppe	Sortimente	Einschränkungen
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungsmittel, Genussmittel	Verträglichkeit ist nachzuweisen
Gesundheits- und Körperpflege	Drogerie, Parfümerie, Wasch- und Putzmittel	Verträglichkeit ist nachzuweisen
Baumarktspezifische Waren	Blumen	Keine selbständigen großflächigen Angebote; Verträglichkeit ist nachzuweisen
Bekleidung	Damenoberbekleidung, Herrenmode, Kinderoberbekleidung, Wäsche, Strumpfwaren	Keine großflächigen Neuansiedlungen; Erweiterungen bestehender Angebote möglich; Verträglichkeit ist nachzuweisen
Einrichtungsbedarf	Haus- und Heimtextilien, Wohneinrichtungsbedarf	Tragfähigkeit und Verträglichkeit sind nachzuweisen
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Elektrokleingeräte, Leuchten, Lampen, Leuchtmittel	Als integrierter Bestandteil; Verträglichkeit ist nachzuweisen
Schuhe / Lederwaren	Schuhe, Sandalen, Stiefel, Lederwaren aller Art, Taschen, Koffer, Schirme	Nur in Ausnahmefällen, wenn keine anderen Flächen zur Verfügung stehen Tragfähigkeit und Verträglichkeit sind nachzuweisen
Informationstechnologie	Hard-/Software, Personal Computer, Peripheriegeräte	Verträglichkeit ist nachzuweisen
Telekommunikation		Als Teilsortiment eines Kombinationsanbieters Verträglichkeit ist nachzuweisen
Baby- / Kinderartikel		Tragfähigkeit und Verträglichkeit sind nachzuweisen
* Zusätzlich sind alle nicht zentrenrelevanten Sortimente der Prümer Sortimentsliste im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich „Bahnhofstraße/Gerberweg“ zulässig		

Quelle: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Prüm, Tabelle 15: Sortimentsliste des eingeschränkten zentralen Versorgungsbereiches Bahnhofstraße / Gerberweg, S. 91

Diese Sortimentsliste wird vom heute im Plangebiet ansässigen Einzelhandelsunternehmen eingehalten und wird auch künftig beachtet. Eine Erweiterung des jetzigen Sortiments, welches nicht der oben aufgeführten Liste entspräche, ist für die Zukunft nicht vorgesehen.

Gemäß der Forderung aus der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird die Beachtung der „Prümer Sortimentsliste“ verbindlich im Bebauungsplan festgeschrieben.

4 Darstellung der Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan

4.1 Flächen zwischen Bahnhofstraße und Verbrauchermarkt

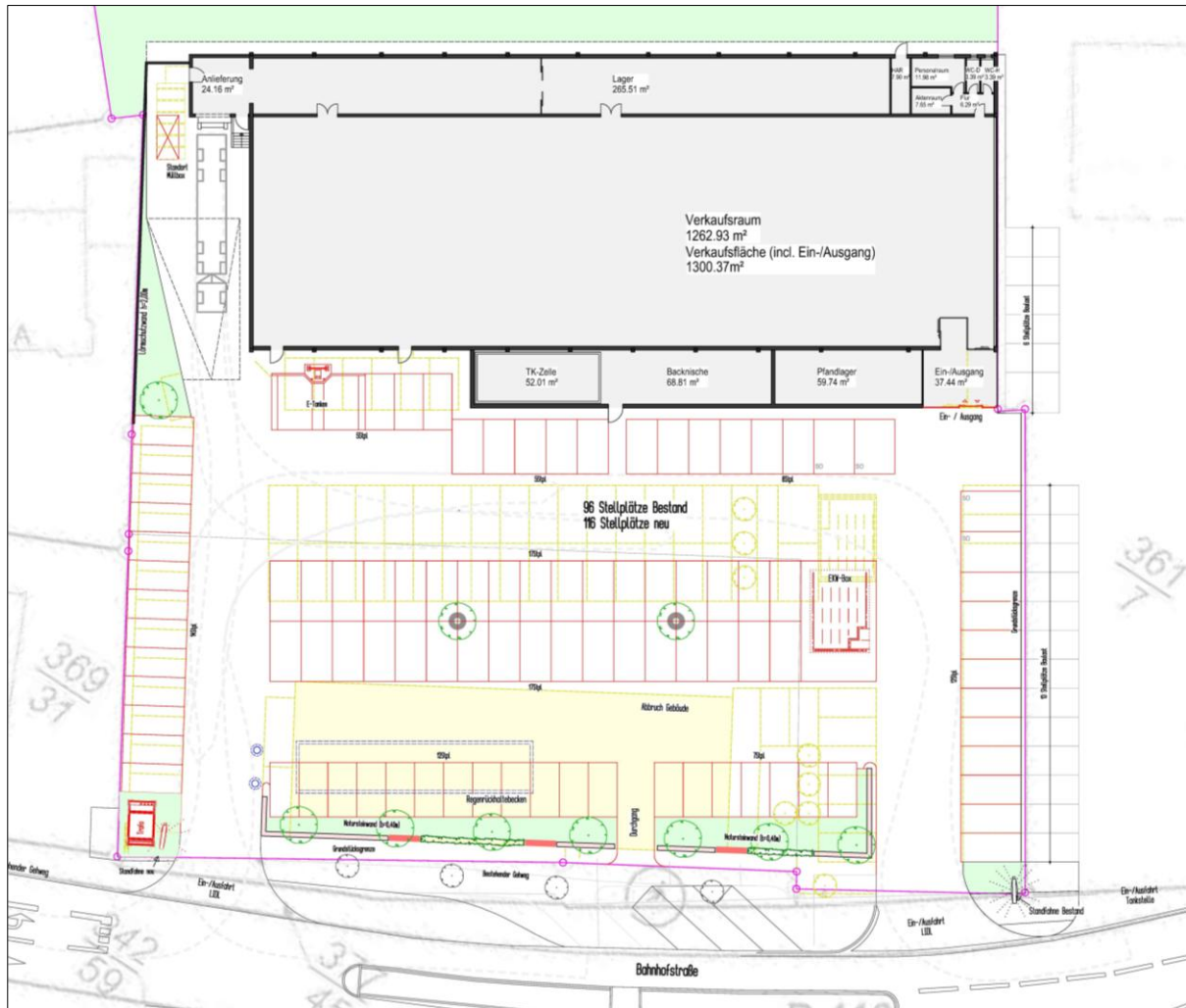
Die vorrangige Planungsabsicht des im Plangebiet ansässigen Einzelhandelsunternehmens ist zunächst der Abbruch des ehemaligen Postgebäudes an der Bahnhofstraße in Prüm (auf Flurstück 369/38 der Flur 6). Damit soll das bestehende Marktgebäude auf Flurstück 361/10 der Flur 6 von der Bahnhofstraße aus besser einsehbar werden.

In den geltenden Textfestsetzungen des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße II“ für den Bereich des „Sondergebietes 3“ wird jedoch die Erstellung einer Gebäude-Membran gefordert, wenn Bestandsgebäude abgerissen und keine Neubauten an gleicher Stelle errichtet werden.

Da an der Stelle des abzubrechenden Gebäudes jedoch nur Stellplätze zum Verbrauchermarkt angeboten werden sollen, soll eine Neubebauung an gleicher Stelle bzw. die Errichtung von Gebäude-Membranen nicht zwingend vorgeschrieben, sondern um eine Ausnahmeregelung ergänzt werden.

Anstelle einer Gebäude-Membran soll eine Abgrenzung zum Gehweg der Bahnhofstraße später durch Natursteinmauern und Hecken erfolgen. Zwischen Mauer / Hecke und Parkplatz soll zusätzlich ein Grünstreifen mit großkronigen Laubbäumen entstehen, die den Bereich auch in der Vertikalen gliedern.

Die folgende Darstellung zeigt einen Entwurf des Einzelhandelsunternehmens zur späteren Flächengliederung im Bereich der Bahnhofstraße.

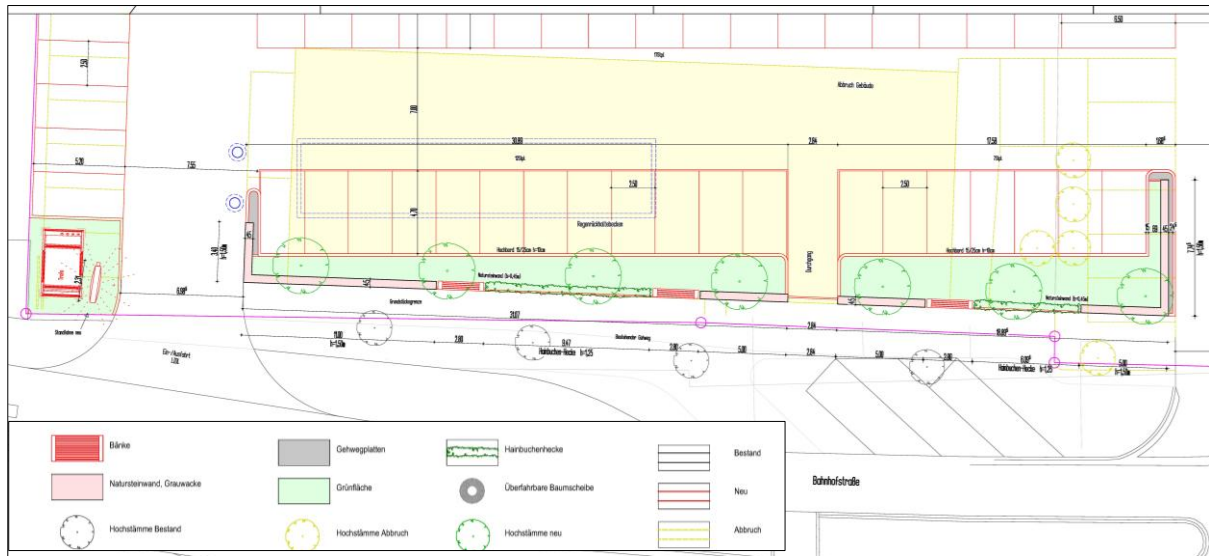


Lageplan zur Parkplatzgestaltung
© Entwurf der Rheimo Bauen GmbH, 56077 Koblenz, August 2025

Entlang der Bahnhofstraße soll eine kombinierte Einfassung aus Natursteinmauer und Hecke vorgesehen werden. Mauerelemente sind als geschlossene Natursteinwand aus Grauwacke mit Schichtenmauerwerk sowie Abdeckungen aus Grauwacke oder Basalt vorgesehen. Die Höhe der Mauern muss mind. 1,50 m betragen. Die Mauerelemente werden für Zufahrten und Zugänge sowie Sitzelemente unterbrochen bzw. in Teilbereichen durch Hecken aus heimischen Laubholzarten ergänzt.

Die Ausgestaltung der Grundstückseinfassung inkl. der Auswahl der Grauwackesortierung für Mauerelemente ist mit der Stadt Prüm im Detail abzustimmen. Die oben beschriebene Ausführung der Grundstückseinfassung wird in den textlichen Festsetzungen als Ausnahme ergänzt. Das gestalterische Grundkonzept des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße II“ bleibt damit prinzipiell erhalten.

Die folgenden Darstellungen zeigen einen Entwurf des Einzelhandelsunternehmens zur späteren Gestaltung der Einfassungen mit Mauerelementen und Hecken. Die Gestaltung und Ausführung wurde bereits mit dem Sanierungsbeauftragten der Stadt Prüm (Büro Frey, Simmern) abgestimmt (die Freigabe erfolgte mit Schreiben vom 29.08.2025).



Lageplan zur geplanten Einfassung des Parkplatzes
© Entwurf der Rheimo Bauen GmbH, 56077 Koblenz, August 2025



**Darstellung der Gestaltung nach Abbruch des ehemaligen Postgebäudes /
Blick von der Bahnhofstraße aus Richtung Südosten,**
© Entwurf der Rheimo Bauen GmbH, 56077 Koblenz, August 2025



**Darstellung der Gestaltung nach Abbruch des ehemaligen Postgebäudes /
Blick von der Bahnhofstraße aus Richtung Südwesten,**
© Entwurf der Rheimo Bauen GmbH, 56077 Koblenz, August 2025

4.2 Erweiterung der Verkaufsfläche und Beachtung „Prümer Sortimentsliste“

Um mit dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes auch langfristigen Planungen des Unternehmens gerecht werden zu können, sind weitere Anpassungen in den textlichen Festsetzungen erforderlich.

Im Sondergebiet 3 ist bisher ein Betrieb des großflächigen Einzelhandels zugelassen mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.300 m². Diese Höchstgrenze ist im jetzigen Bestand bereits erreicht. Langfristig soll eine Erweiterung um 200 m² auf maximal 1.500 m² Verkaufsfläche ermöglicht werden. Diese geringfügige Erweiterung des bestehenden Marktes ist gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Prüm (vgl. Kapitel 3) im Rahmen der Weiterentwicklung ansässiger Betriebe zulässig.

Außerdem wird in der 4. Änderung des Bebauungsplanes die Beachtung der „Prümer Sortimentsliste“ für den eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich Bahnhofstraße / Gerberweg in den textlichen Festsetzungen festgeschrieben. Für Neuansiedlungen sowie für Erweiterungen der Verkaufsfläche bestehender Betriebe ist die Verträglichkeit mit der Sortimentsstruktur der Innenstadt nachzuweisen.

4.3 Flächen zwischen Verbrauchermarkt und nördlicher Grundstücksgrenze

Bereits in der 3. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2017 war eine Flächenerweiterung am nördlichen Plangebietsrand vorgesehen, um hier einen weiteren Parkplatz zum Verbrauchermarkt schaffen zu können. Der Parkplatz ist in der Folge allerdings nicht realisiert worden. Für die bauliche Weiterentwicklung des Unternehmens soll der bisher als Sondergebietsfläche mit dem Zusatz „P“ (Parkplatz) definierte Bereich weiterhin auch Sonderbaufläche bleiben, allerdings nicht ausschließlich als Parkplatz ausgebaut werden dürfen, sondern auch für die Errichtung bzw. Erweiterung von Gebäuden zur Verfügung stehen. Der Zusatz „P“ sowie die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen in der Planzeichnung wird entsprechend aufgehoben.

Ob der Bereich an der nördlichen Grundstücksgrenze (hinter dem heutigen Marktgebäude) in Zukunft tatsächlich als Sondergebietsfläche genutzt werden wird, ist seitens des ansässigen Unternehmens zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend geklärt. Die Option der Erweiterung in diesen Bereich hinein soll aber gewährleistet werden, zumal eine Erweiterung des heutigen Marktgebäudes nach Osten oder Westen nicht mehr möglich ist.

Für diese Flächenerweiterung nördlich des bestehenden Marktgebäudes wird der Abbruch einer hohen Stützmauer und Abtragung eines Hangbereiches sowie die Errichtung einer neuen Stützmauer erforderlich. Die auf dem Hang stehenden einzelnen Bäume (Reste einer früher hier bestehenden größeren Baumgruppe) müssen dann zugunsten der Erweiterung gefällt werden. Hierzu erfolgt eine nähere Betrachtung unter Kapitel 5 (Berücksichtigung der Umweltbelange, s. u.).

Sollte die Flächenerweiterung am Nordrand des Flurstücks 361/10 der Flur 6 erfolgen, wird das Stadtbild Prüms kaum beeinträchtigt: die Flächen liegen aus Blickrichtung „Bahnhofstraße“ hinter dem Verbrauchermarkt und sind nicht einsehbar. Von der oberliegenden Straße „Kreuzerweg“ sind die Flächen ebenfalls kaum einzusehen, da hier ein Höhenunterschied von fast 20 Metern zur Ebene Bahnhofstraße vorliegt.

Es handelt sich bei dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße II“ insgesamt um eine geringfügige Änderung, die nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i. V. m. § 13 BauGB vorgenommen werden kann. Die Maßnahme dient der weiteren Innenentwicklung im Gewerbezentrum an der Bahnhofstraße der Stadt Prüm, die Größe des Änderungsbereiches liegt zudem deutlich unter 20.000 m².

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für diese 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7(1) UVPG und artenschutzrechtliche Beurteilung vorgenommen, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Aus dieser Beurteilung bzw. der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für einen potenziellen Eingriff in den vorhandenen Hang im nördlichen Grundstücksbereich. Sollte in Zukunft der vorhandene Hangbereich abgetragen werden, soll ein entsprechender Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden.

Hierzu wurden bereits zur 3. Änderung des Bebauungsplanes (2017) textliche Festsetzungen in die Planung aufgenommen, die auch für diese 4. Änderung übernommen werden. Als Ausgleich für diesen Eingriff wurde 2017 die Bepflanzung der neu zu errichtenden Stützmauer entlang der nördlichen Grundstücksgrenze festgelegt.

Diese Festsetzung wird (mit geringfügiger Modifizierung) beibehalten. Es werden nun zusätzlich alternative Ausgleichsmöglichkeiten ergänzt, für den Fall, dass ein Mindestabstand baulicher Anlagen zur Stützmauer von 3 m nicht eingehalten werden kann. Die Alternativen werden ebenfalls in die Textfestsetzungen zum nordöstlichen Bereich des Flurstücks 361/10 der Flur 6 aufgenommen.

6 Immissionsschutzrechtliche Situation

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2017 (Erweiterung auf dem westlich angrenzenden Grundstück 361/10 eines Verbrauchermarktes) wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der seinerzeit vorgesehenen Erweiterung von Parkflächen im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze mit der benachbarten Wohnbebauung (im Norden: Kreuzerweg, im Westen: Bahnhofstraße) überprüft.

In der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes (2017) wurden dazu folgende zusammenfassende Aussagen gegeben:

„Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen wurden sowohl die Schallemissionen des bestehenden Verbrauchermarktes als auch die zu erwartenden des geplanten Parkplatzes ermittelt. Da der Parkplatz ausschließlich tagsüber genutzt wird, wurde in der Berechnung auch nur der Tageszeitraum (6 – 22 Uhr) betrachtet.“

Für die Bebauung an der Bahnhofstraße, die im Mischgebiet liegt, sind gemäß TA Lärm Richtwerte bis 60 dB(A) zulässig, für die Bebauung im Kreuzerweg, die im Allgemeinen Wohngebiet liegt, sind Richtwerte bis 55 dB(A) erlaubt.

Die Untersuchung ergab, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der DIN 18005 an den jeweils maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden: Für den Bereich der Bahnhofstraße ergaben sich Pegel bis 60 dB(A), im Bereich Kreuzerweg bis 52 dB(A). Auch das Spitzenpegelkriterium wird eingehalten, d. h. einzelne Geräuschspitzen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten.“

Eine Änderung der immissionsschutzrechtlichen Situation ergibt sich für diese 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht. Sollte eine spätere Erweiterung der heute genutzten Flächen im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze (heutiger Hangbereich) erfolgen, könnte hier anstelle der damals vorgesehenen Stellplätze auch eine Errichtung / Erweiterung von Gebäuden erfolgen.

Sollten hier geschlossene Gebäude errichtet werden, würde sich die immissionsschutzrechtliche Situation gegenüber den Annahmen der Schalltechnischen Untersuchung von 2017 noch verbessern und eine noch geringere Immissionsbelastung für angrenzende Wohnbebauung im Kreuzerweg und an der Bahnhofstraße bedeuten.

Auf eine weitere schalltechnische Untersuchung für diese 4. Änderung des Bebauungsplanes kann daher verzichtet werden. Es gilt weiterhin die vorliegende Untersuchung aus dem Jahr 2017.

7 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

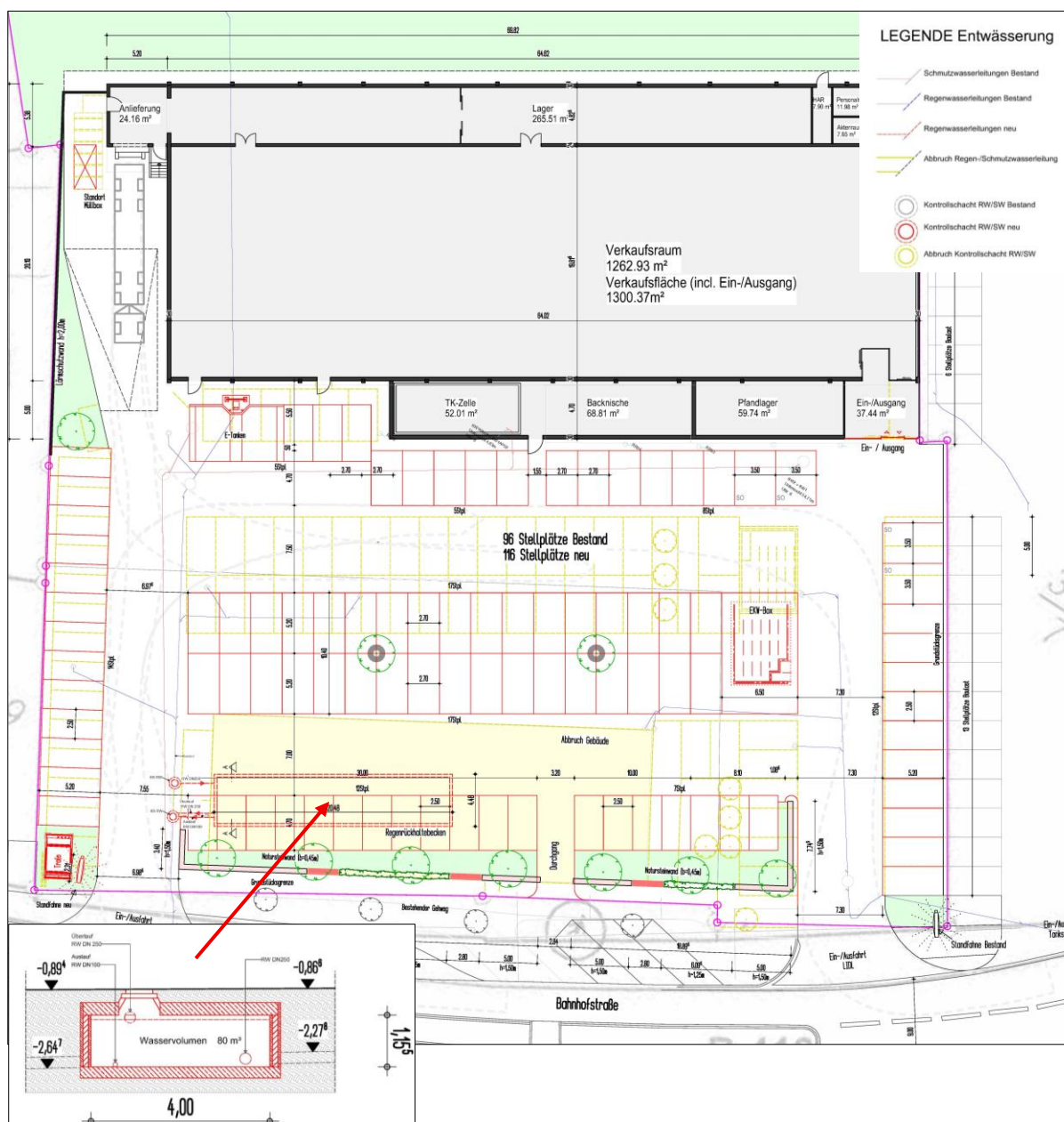
Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist insgesamt durch Anschluss an die örtlichen Versorgungsnetze (Kanalisation, Wasserleitung, Strom- und Telefonnetz) gewährleistet.

Für die Umsetzung dieser Bebauungsplanänderung ist zunächst der Abbruch des ehemaligen Postgebäudes und die Neuanlage der Stellplatzflächen vor dem vorhandenen Verbrauchermarkt vorgesehen.

Rückhaltung von Niederschlagswasser

Im Rahmen der Neuanlage des Parkplatzes wird ein Regenrückhaltebecken mit einer gedrosselten Ableitung unter einem Teilbereich der Stellplätze (im südwestlichen Bereich an der Bahnhofstraße) vorgesehen. Die Entwässerungsplanung wurde im Vorfeld mit dem Verbandsgemeindewerk abgestimmt.

Der im Folgenden abgebildete Lageplan zur Entwässerungsplanung mit Detailschnitt zum Regenrückhaltebecken wird als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

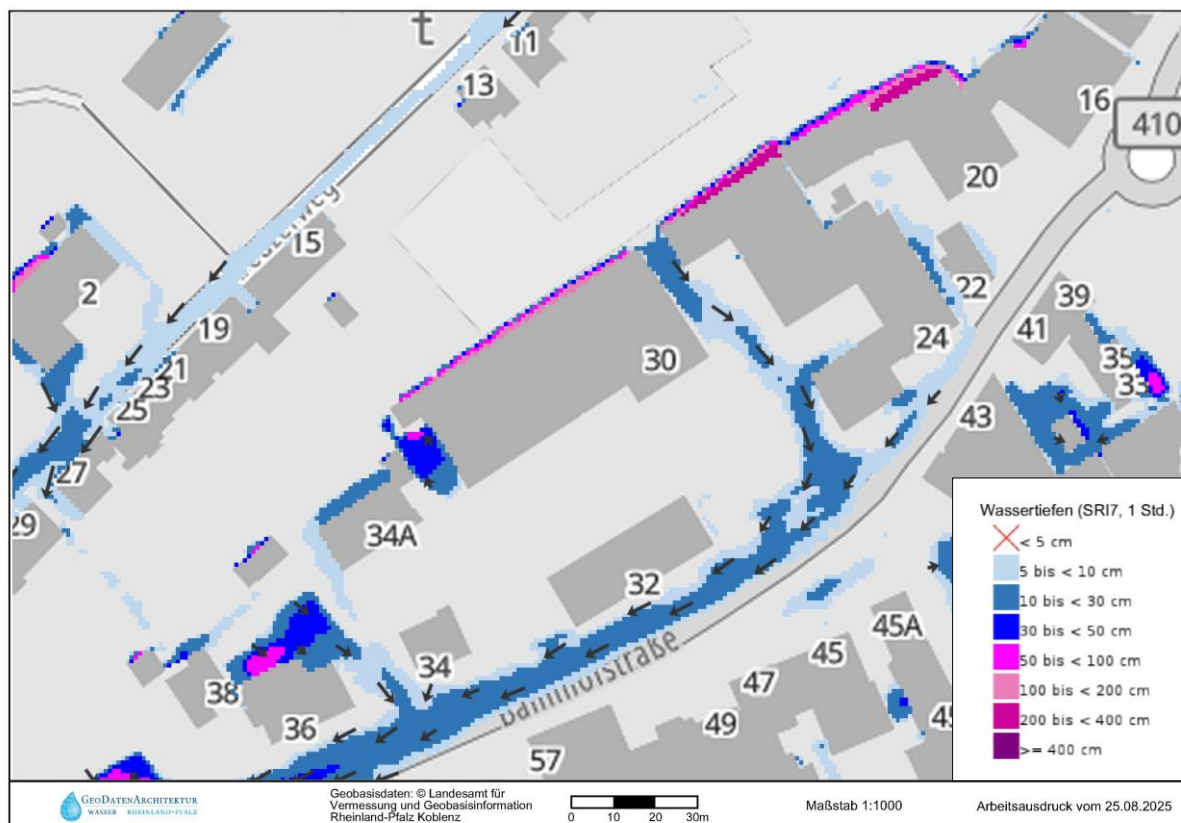


Lageplan zur Entwässerungsplanung
© Rheimo Bauen GmbH, 56077 Koblenz, Juni 2025

Starkregen

Die im Folgenden abgebildete Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz (www.wasserportal.rlp-umwelt.de) zeigt die Fließrichtung und die Wassertiefe von oberflächlich abfließendem Wasser im Plangebiet infolge von Starkregenereignissen.

Die Abbildung zeigt das Szenario eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde.



die Hochwassergefahrenkarten (siehe Webseite Hochwassermanagement) Auskunft über die Überflutungsgefahr bei einem Hochwasser.“

Nach der Sturzflutgefahrenkarte ist am Nordrand des Plangebietes bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen Oberflächenwasser am Nordrand eine Überflutung von tlw. bis zu 50 - < 100 cm möglich.

Eine Starkregenvorsorge ist bei der Anlage von Gebäuden und versiegelten Flächen im Plangebiet vor allem am Nordrand des Plangebietes zu berücksichtigen, um potenzielle Schäden zu vermeiden. Für Schutzmaßnahmen wird auf den Leitfaden „Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung verwiesen.

Löschwasser

Laut DVGW Arbeitsblatt W 405 können alle Hydranten genutzt werden, die sich in einem Umkreis von 300 m zum Brandobjekt (unter Berücksichtigung der Zugänglichkeit) befinden.

Nach Auskunft der Kommunalen Netze Eifel (KNE) im Rahmen der Beteiligung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes (für das östlich angrenzende Nachbargrundstück Nr. 361/7) befindet sich im relevanten Bereich 1 Hydrant (H:570253). Die Leistung dieses Hydranten wurde mittels Durchflussmessung gemessen und das Ergebnis rechnerisch nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 überprüft.

Das Ergebnis zeigt, dass aktuell an dem relevanten Standort ein Grundschutz von 48 m³/h über zwei Stunden über öffentliche Hydranten zur Verfügung steht.

Ein darüber hinaus gehender Objektschutz wird seitens der Wasserversorgung Eifelkreis nicht übernommen. Eine ggf. erforderliche, darüberhinausgehende Löschwassermenge für bauliche Anlagen im Plangebiet ist im späteren Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

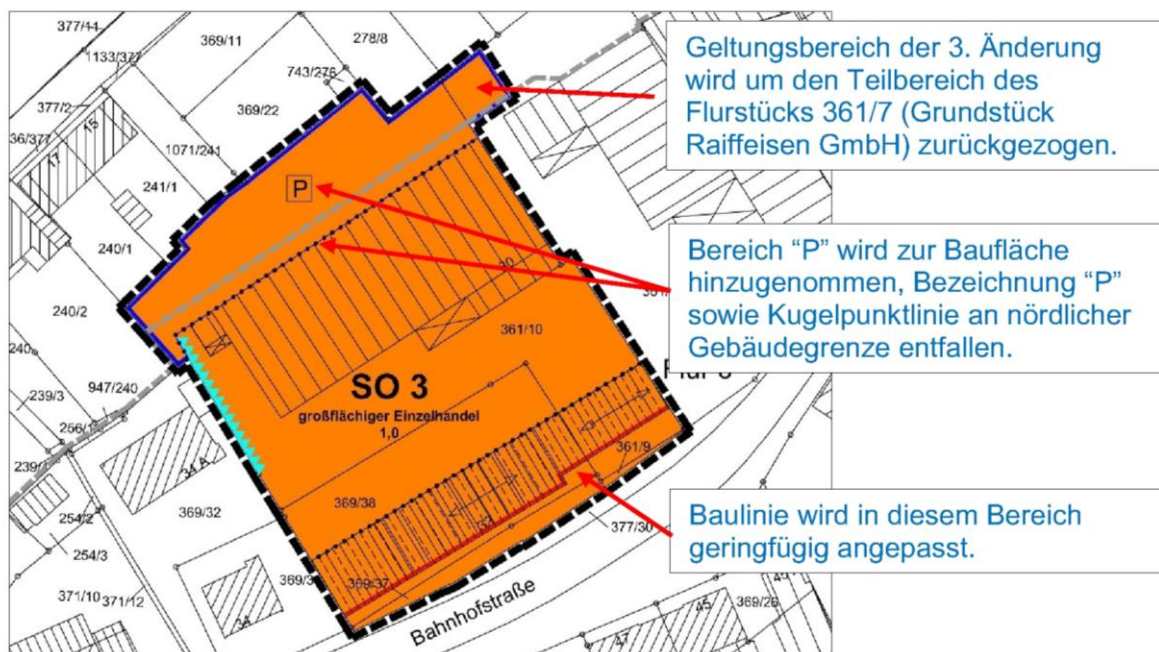
8 Planinhalt und Festsetzungen

Die wesentlichen Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes hinsichtlich Art der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen und äußere Gestaltung der Gebäude sowie der Gestaltung der Freiflächen bleiben erhalten.

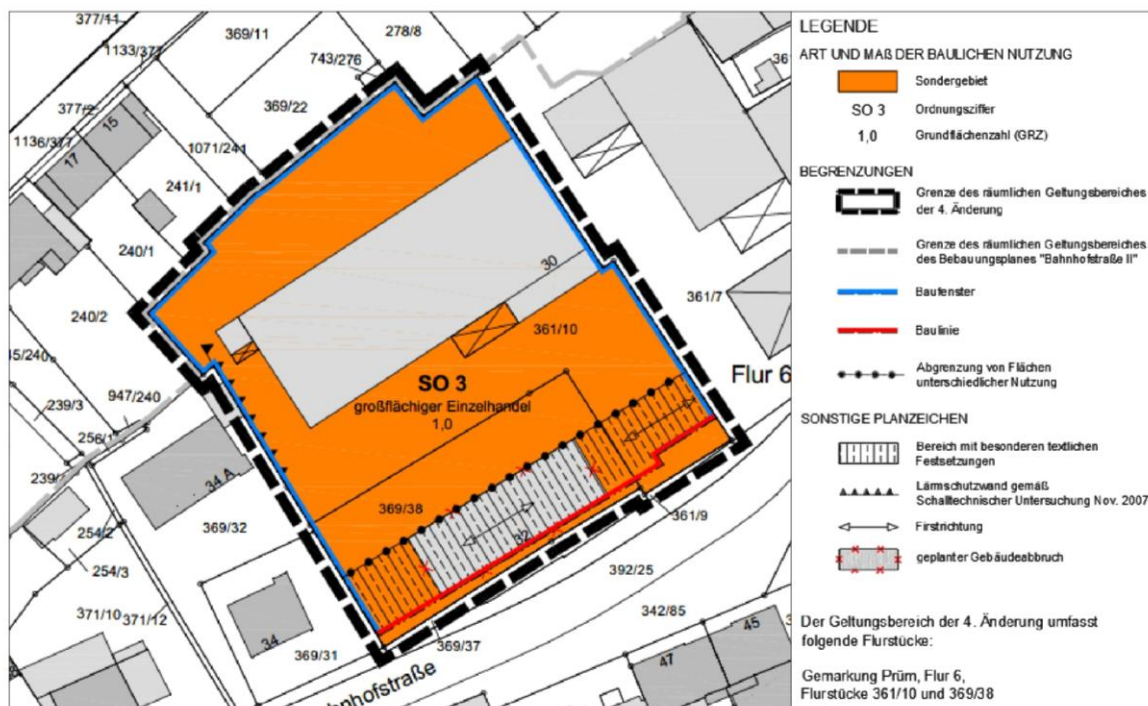
8.1 Planzeichnung

Die Änderungen, die die Planzeichnung betreffen, sind in einer grafischen Übersicht (s. folgende Seite) dargestellt. Sie betreffen den Wegfall des Zusatzes „P“ (Parkplatz) im nördlichen Bereich des Plangebietes inklusive der Kugelpunktlinie sowie eine geringfügige Anpassung der Baulinie im südöstlichen Bereich (= Anpassung auf Linienführung der Grundstückseinfassung / Mauerelemente). Zudem wird der Teilbereich des Flurstücks 361/7 der Flur 6 (im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes) nicht Gegenstand der Planänderung.

Die folgende Darstellung zeigt Auszüge aus den Planzeichnungen des derzeit geltenden Bebauungsplanes „Bahnhofstraße II“ (nach 3. Änderung) sowie der geplanten 4. Änderung.



Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes



Entwurf Planzeichnung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes

8.2 Textfestsetzungen

Änderungen in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden nur für den Teilbereich des Sondergebietes 3 vorgenommen. Für die Anpassung an die neuen Planungsabsichten werden die geltenden Festsetzungen zunächst im Wortlaut übernommen und inhaltlich und redaktionell in folgenden Punkten überarbeitet:

- Nach Abbruch des Bestandsgebäudes Bahnhofstraße 32 (ehemaliges Postgebäude) wird eine Neubebauung an gleicher Stelle nicht zwingend vorgeschrieben (→ bessere Einsehbarkeit des rückwärtigen Verbrauchermarktes).
- Als Ausnahme zur Errichtung einer Gebäude-Membran entlang der Bahnhofstraße als Ersatz für eine Neubebauung soll eine Grundstückseinfassung aus Natursteinmauern und Hecken ermöglicht werden (→ bessere Einsehbarkeit).
Ausnahmen zur Errichtung von Gebäude-Membranen können nur zugelassen werden, wenn die Stadt diesen im Einzelfall zustimmt.
- Die Festsetzung zur Tiefe eines Gebäudes an der Bahnhofstraße (max. dreimal so groß wie die Breite des Gebäudes) entfällt (→ falls Gebäudeanordnung des Verbrauchermarktes später verändert werden sollte / Neubau Marktgebäude möglich).
- Die Breite der beiden Zufahrten ins Plangebiet wird von höchstens 15 m auf 17,50 m erhöht (→ um Kurvenradien für Anlieferverkehr / LKW ggf. großzügiger ausbauen zu können).
- Die maximal zulässige Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandels wird von 1.300 m² auf 1.500 m² erhöht (→ zukünftige Weiterentwicklung des Verbrauchermarktes am Standort).
- Der Betrieb des Einzelhandels darf prinzipiell in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr statt bisher bis 21:45 Uhr erfolgen, um keinen Wettbewerbsnachteil gegenüber anderen Märkten entstehen zu lassen.
- In den Fahrgassen der Parkplatzflächen darf außer einem glatten Fahrbahnbelag auch Pflaster verlegt werden (→ Option der Ausgestaltung späteren Ausgestaltung des Parkplatzes).
- Werbeanlagen: Namensbezeichnungen des Unternehmens dürfen auf jeder Seite des Gebäudes statt maximal zwei Meter nun drei Meter hoch sein (→ Sichtbarkeit von der Bahnhofstraße aus am rückwärtig liegenden Gebäude erhöhen).
- Als Ausnahme soll zudem an jeder Zufahrt jeweils ein Werbemast mit Hinweistafel mit einer maximalen Höhe von 7,00 m mit Hinweisen auf den im Gebiet vorhandenen Betrieb zugelassen werden können; die Ansichtsfläche darf maximal 7,50 m² auf jeder Seite betragen (→ Hinweis auf rückwärtig liegenden Verbrauchermarkt). Auch hier werden Ausnahmen nur dann zugelassen, wenn die Stadt diesen im Einzelfall zustimmt.
- Die Beschränkung der Nutzung des rückwärtigen Grundstücksbereiches (hinter dem Verbrauchermarkt) auf die Anlage von Parkflächen entfällt (→ Fläche darf auch für die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeerweiterungen genutzt werden).
- Ausgleich bei Eingriff in den Hang am nördlichen Rand des Plangebietes: zur Begrünung der Stützmauer muss alle zwei laufenden Meter eine Kletter- bzw. Rankpflanze gesetzt werden statt insgesamt mindestens 100 Pflanzen (→ sollte je nach geplanter Nutzung die Stützmauer später nicht entlang der gesamten Grundstücksgrenze, sondern nur teilweise errichtet werden, ist die Angabe einer absoluten Zahl nicht zweckmäßig). Zudem müssen die Pflanzbeete für die Kletter- und Rankpflanzen mind. 1,00 m tief statt 0,50 cm tief angelegt werden.
- Ergänzung zum Ausgleich: Zwischen Stützmauer und Gebäuden ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten (→ Entwicklung Rankpflanzen / Funktion

Nistkästen). Sollte der Mindestabstand nicht eingehalten werden können, dürfen alternative Maßnahmen im Plangebiet zur Kompensation durchgeführt werden: entweder Pflanzung von insgesamt 24 hochstämmigen Laubbäumen oder Anlage von berankten Pergolen mit einer Gesamtlänge von 120 m oder eine Kombination der Maßnahmen. Baumpflanzungen aus anderen Maßnahmen dürfen hierbei angerechnet werden.

- Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, abgängige Gehölze unverzüglich zu ersetzen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße II“ gelten auch weiterhin.

Zudem werden Hinweise zum Umgang mit Boden und Baugrund, zu Baugrunduntersuchungen und zu Bestimmungen des Denkmalschutzes aufgeführt.

Diese Hinweise sind als fachrechtliche Vorgaben bei der Planung und Realisierung von Vorhaben im Plangebiet zu beachten.

9 Bebauungsplanung

9.1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteil dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes sind die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen zum SO 3, die Begründung sowie die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7(1) UVPG und artenschutzrechtliche Beurteilung.

9.2 Bearbeitung

Zur Bearbeitung der Planunterlagen wurden Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit Stand vom Mai 2021 verwendet. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV).

9.3 Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße II“ wurde in der Sitzung des Stadtrates Prüm am 19.09.2023 gefasst. In der Sitzung vom 10.02.2026 wurden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen vom Rat beschlossen, ebenso die Einleitung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung der Planunterlagen in der Zeit vom bis Die förmliche Beteiligung der betroffenen

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom unter Fristsetzung bis zum

Über die während dieser Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Stadtrates Prüm am beraten und entschieden. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst.

10 Zusammenfassung

Anlass der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind die baulichen Planungsabsichten des im Plangebiet ansässigen Verbrauchermarktes. Um das bestehende Marktgebäude von der Bahnhofstraße aus besser einsehbar zu machen, soll das ehemalige Postgebäude abgebrochen werden und an Stelle des Gebäudes künftig Stellplätze zum Verbrauchermarkt angeboten werden.

In der Planung sollen gleichzeitig auch künftige Erweiterungsmöglichkeiten des ansässigen Unternehmens berücksichtigt werden. Beabsichtigt ist langfristig eine geringfügige Erweiterung der jetzigen Verkaufsfläche, mit der dann auch eine bauliche Erweiterung des Marktgebäudes einhergehen wird.

Mit der erforderlichen Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße II“ werden in erster Linie die textlichen Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes für den Bereich „Sondergebiet 3“ teilweise geändert.

Diese Begründung ist Bestandteil der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße II“ der Stadt Prüm.

Prüm, den _____ ,

(Dienstsiegel)

(Unterschrift Stadtbürgermeister)