

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

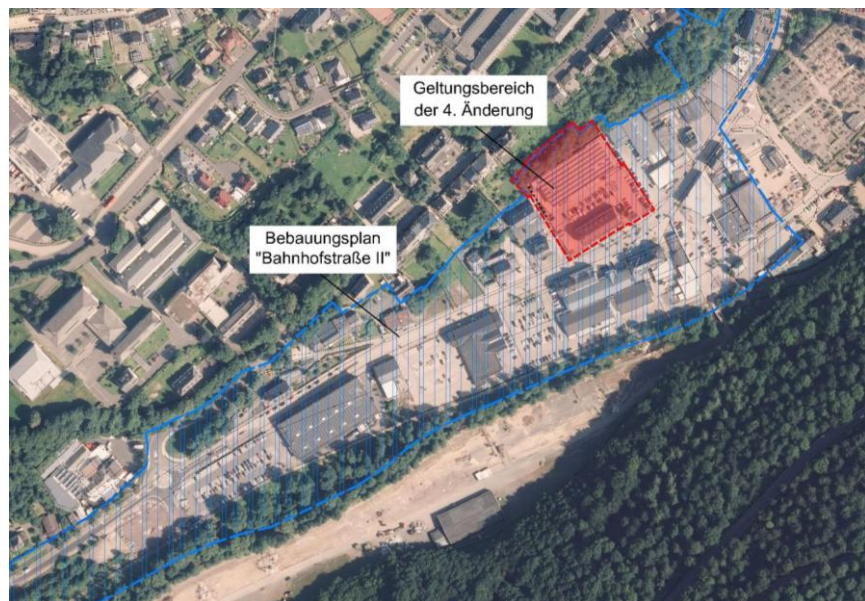
Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

mit Übersicht der Änderungen gegenüber den geltenden Festsetzungen

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

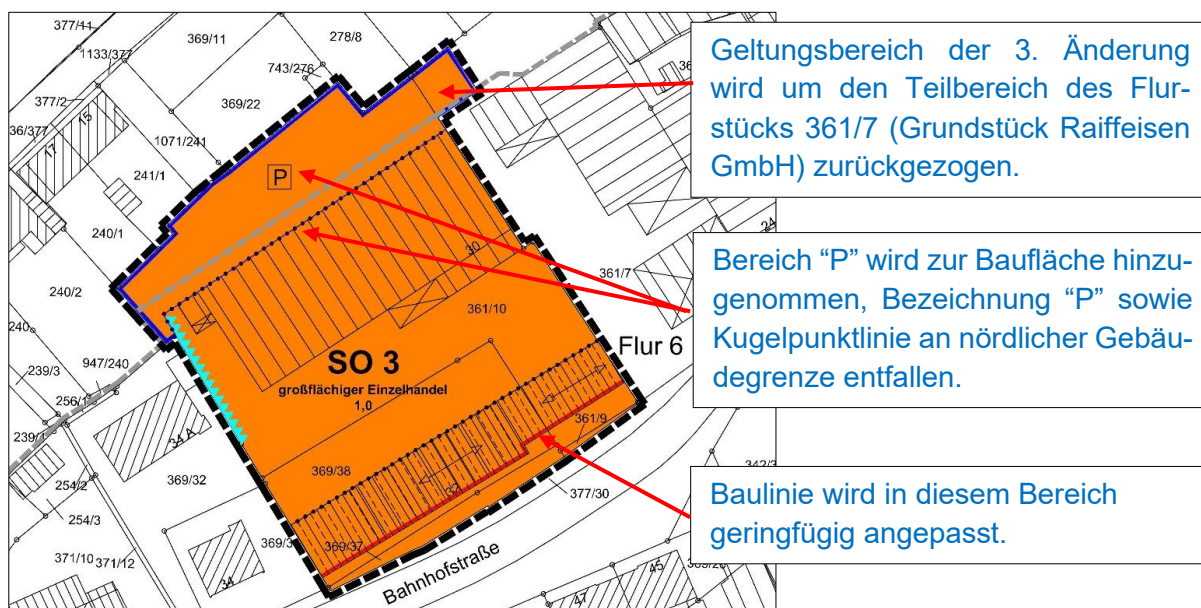
Plan-Lenz GmbH,
54595 Prüm



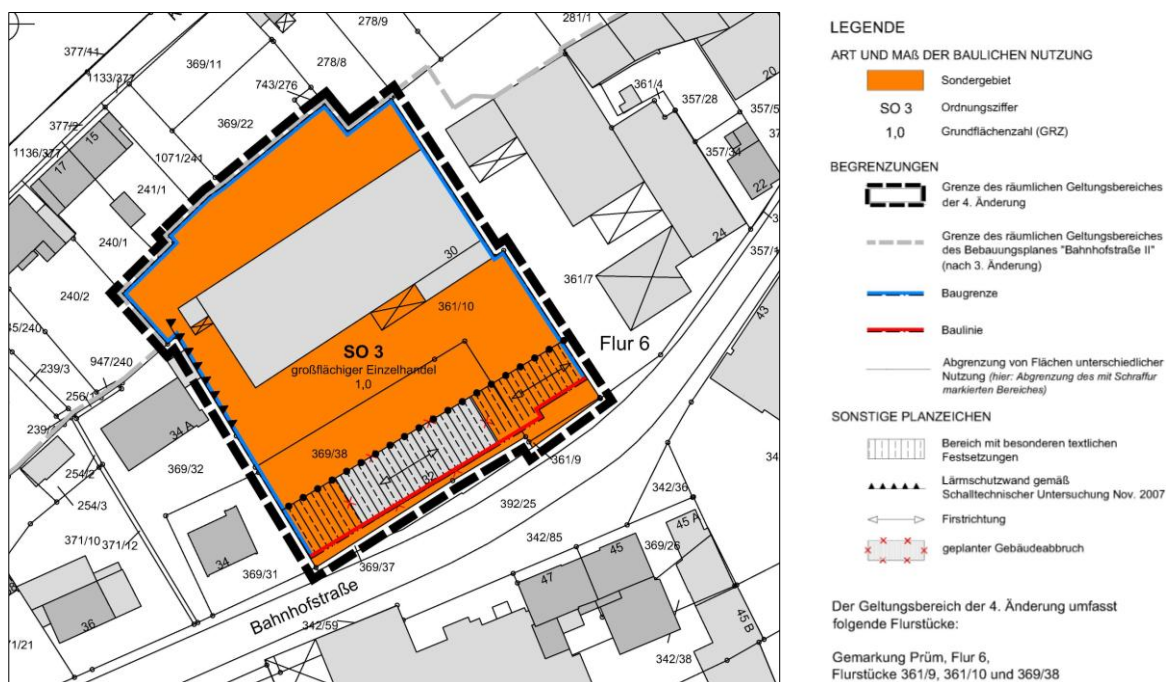
Planzeichnung

In der Planzeichnung entfällt die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Kugelpunktlinie) an der Nordseite des bestehenden LIDL-Marktes und die Bezeichnung „P“. Die Baulinie entlang der Bahnhofstraße wird im südöstlichen Teilbereich geringfügig angepasst.

Zudem wird der Geltungsbereich der 3. Änderung an der nordöstlichen Grenze um den Teilbereich des Flurstücks 361/7 der Flur 6 (Grundstück der Raiffeisen Waren GmbH) zurückgezogen und nun auf die Flurstücke 369/38 sowie 361/10 der Flur 6 (Grundstücke der LIDL GmbH) begrenzt.



Auszug aus der Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes, 2017



Auszug aus der Planzeichnung zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Textfestsetzungen

Die folgenden Festsetzungen gelten nur für den Bereich des Sondergebietes 3 des bestehenden Bebauungsplanes “Bahnhofstraße II” in der Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2008 bzw. der 3. Änderung für den Teilbereich des SO 3 aus dem Jahr 2017.

Hinweis: Die textlichen Festsetzungen wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan in der Fassung der 1. und 3. Änderung für den Bereich des Sondergebietes 3 (SO 3) übernommen. Vorgesehene Änderungen gegenüber dieser Fassung sind farbig gekennzeichnet (~~rot~~ = entfällt, **blau** = wird ergänzt).

Sondergebiet 3

Nach Abbruch des Bestandsgebäudes Bahnhofstraße 32 (ehemaliges Postgebäude) wird eine Neubebauung an gleicher Stelle nicht zwingend vorgeschrieben.

Sollten innerhalb des in der Planzeichnung mit Schraffur markierten Bereiches entlang der Bahnhofstraße (= bis zur Kugelpunklinie) Gebäude errichtet werden, gilt:

- Mindestens zwei Drittel der Bebauung auf der Baulinie muss eine Traufhöhe von mindestens 5 m aufweisen und ~~in dem mit Schraffur markierten Streifen entlang der Bahnhofstrasse~~ darf ~~die Traufhöhe~~ maximal 8 m betragen.
- Alle Bauhöhen beziehen sich auf die ~~Gradiente der künftigen~~ Bahnhofstrasse und werden immer gemessen am Schnittpunkt der kürzesten Linie, die vom jeweiligen Baukörper im rechten Winkel auf die ~~Gradiente~~ **Bahnhofstraße** trifft.
- ~~Die Tiefe eines Gebäudes an der Straße darf maximal dreimal so groß sein wie die Breite des Gebäudes entlang der Straße.~~
- Als Dachformen sind auf den Gebäudeteilen entlang der Bahnhofstraße Satteldächer, Pultdächer und Tonnendächer gemäß Anlage 1 zulässig. Bei Sattel- und Pultdächern muss bei den Gebäuden oder Gebäudeteilen entlang der Bahnhofstraße die Dachneigung zwischen 25 und 35 Grad betragen.
- Giebel- und Traufwände offener Hallen entlang der Bahnhofstraße müssen bis Dachunterkante offen sein. Werbeeinhalte im Giebelbereich müssen aus durchscheinenden Materialien bestehen. Sie müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zur Dachkonstruktion aufweisen, gemessen senkrecht zur Dachkonstruktion. Die Einhalte dürfen maximal 70% der Giebelfläche bedecken, ihre Unterkante darf nicht unterhalb der Traufhöhe liegen.
- Die Firsthöhe darf maximal 4 m über der Traufhöhe liegen.
- Die Wände zur Bahnhofstraße müssen zu mindestens 70% der Wandfläche aus durchsichtigem Glas bestehen; mindestens die Hälfte der durchsichtigen Fläche muss in der unteren Hälfte der Wand liegen.
- Konstruktionselemente dürfen sichtbar sein, wenn sie aus Holz oder Stahl bestehen.
- ~~In einem mit Schraffur markierten Streifen~~ entlang der Bahnhofstraße muss die Firstrichtung parallel zur Straße verlaufen.

Für den Bereich des SO 3, der hinter dem mit Schraffur markierten Bereich liegt, gilt:

- Im bebaubaren Bereich des SO 3, der hinter dem mit Schraffur markierten Streifen an der Bahnhofstraße liegt, ist eine Traufhöhe von maximal 8 m zugelassen.
- Die Firsthöhen im hinteren Bereich dürfen die Firsthöhe der Gebäude und Gebäudeteile im mit Schraffur markierten Streifen entlang der Bahnhofstraße nicht übertreffen.

Für den gesamten Bereich des SO 3 gilt:

- Die geschlossenen Wandteile sind in Putz auszuführen. Als Farben sind weiß und helle Beigetöne zulässig.
- Als Dacheindeckung sind anthrazitfarbene Dachziegel und grau beschichtete Bleche zulässig.
- Zu jeder Gebäudegruppe dürfen maximal zwei Zufahrten führen; die Breite der beiden Zufahrten darf zusammen höchstens ~~15 m~~ **17,50 m** betragen.
- In SO 3 ist genau ein Betrieb des großflächigen Einzelhandels zugelassen mit einer Verkaufsfläche von höchstens ~~1300 m²~~ **1.500 m²**.
- **Für den großflächigen Einzelhandel gilt die Beachtung der „Prümer Sortimentsliste“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Prüm für den eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich Bahnhofstraße / Gerberweg. Für Neuan siedlungen sowie für Erweiterungen der Verkaufsfläche bestehender Einzelhandelsbetriebe ist die Verträglichkeit mit der Sortimentsstruktur der Innenstadt nachzuweisen.**
- In SO 3 wird festgesetzt, dass der Betrieb des Einzelhandelsgeschäftes nur in der Zeit von 06:00 Uhr bis ~~21:45~~ **22:00** Uhr gestattet ist.
- In SO 3 wird festgesetzt, dass weder Liefern noch Laden während der Nachtzeiten von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr erfolgen darf.
- In SO 3 wird gemäß Planzeichnung eine Lärmschutzwand ~~entlang in einem Teilbereich~~ der **westlichen** Grundstücksgrenze festgesetzt. Diese muss eine Höhe von 2 m haben und in Richtung Verladerampe des Verbrauchermarktes hochabsorbierend bekleidet sein (z.B. 50mm Mineralfaser, Schutzvlies und Lochblech) und ein Schalldämmmaß von mindestens 20 dB aufweisen.
- In SO 3 ist in den Fahrgassen der Parkplatzflächen **entweder** ein glatter Fahrbahnbelag (Asphalt) **oder Pflaster** zu verlegen. ~~Das Pflaster in den Parktaschen ist ohne Fugen auszuführen.~~
- Wenn an den Gebäuden in SO 3 technische Einrichtungen mit Schallabstrahlung nach außen in Richtung der nördlichen Wohnbebauung orientiert werden, dann darf deren Schalleistungspegel im Betrieb tags und nachts nicht mehr als 60 dB(A) betragen. Solche Anlagen dürfen nicht tonhaltig sein. Fenster oder Öffnungen von Räumen mit technischen Einrichtungen sind ständig geschlossen zu halten, oder mit schallgedämmten Wetterschutzgittern o.Ä. zu versehen.
- In SO 3 entlang der Bahnhofstraße muss die Grundstücksgrenze außerhalb der Zufahrten, soweit sie nicht bebaut ist, als 2 bis 3 m hohe „Membran“, bestehend aus Kombinationen von Mauer, Gitter und Rankgerüst, ausgebildet werden. Für die Gestaltung der Membran ist je Grundstück nur jeweils eine der in den Anlagen 2-4 dargestellten Detailgestaltungen zulässig. Auf der Innenseite der Membran ist außerhalb der Zufahrten eine 1 m tiefe private Grünfläche anzulegen.

- In SO 3 muss entlang der Baulinie zur Bahnhofstraße eine Gebäude-Membran erstellt werden, wenn Bestandsgebäude abgerissen und innerhalb eines Jahres keine Neubauten gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erstellt werden. Die Höhe der Gebäude-Membran muss gleich der Traufhöhe der am 01.01.2007 vorhandenen Bebauung sein. Die Länge der Gebäude-Membran ist gleich der Länge der am 01.01.2007 vorhandenen Bebauung. Auf der Innenseite der Gebäude-Membran ist außerhalb der Zufahrten eine 1 m tiefe private Grünfläche anzulegen.
- Zusätzlich müssen in SO 3, wenn Bestandsgebäude abgerissen und innerhalb eines Jahres keine Neubauten gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erstellt werden, Gebäude-Membrane senkrecht zu der Gebäude-Membran entlang der Bahnhofstrasse errichtet werden, die in die Tiefe des Grundstücks hineinreichen. Die Tiefe dieser Membrane muss mindestens gleich der entsprechenden Tiefe der Bebauung vom 01.01.2007 sein. Sie muss die gleiche Höhe wie die Gebäude-Membran entlang der Bahnhofstrasse haben. Diese Gebäude-Membrane schließen an den Endpunkten der Gebäude-Membran auf der Baulinie zur Bahnhofstrasse an.
- Für die Gestaltung der Gebäude-Membrane in SO 3 sind nur Konstruktionen zugelassen, die einen Anteil von 50% der Fläche als Öffnung enthalten. Der Öffnungsanteil ist gleichmäßig über die Fläche zu verteilen und muss in Abschnitten von je 2m Lauflänge der Membran erfüllt sein. Zugelassen sind auch Membrangestaltungen aus Edelstahlgewebe (wie z.B. die Creative WEAVE-Produkte der Fa. GKD Gebrüder Kufferath aus Düren) oder Holzlamellen, die den geforderten Öffnungsanteil erfüllen.
- **Ausnahmen zur Errichtung von Gebäude-Membranen können zugelassen werden, wenn die Stadt diesen im Einzelfall zustimmt.**

Als Ausnahme kann z. B. folgende Gestaltung entlang der Grundstücksgrenzen zulässig sein:

Entlang der Bahnhofstraße ist eine kombinierte Einfassung aus Natursteinmauer und Hecke zulässig. Mauerelemente sind als geschlossene Natursteinwand aus Grauwacke mit Schichtenmauerwerk sowie Abdeckungen aus Grauwacke oder Basalt zu errichten. Die Höhe der Mauerelemente muss mind. 1,50 m betragen. Hecken sind nur aus heimischen Laubholzarten zulässig. Die Grundstückseinfassung darf für Zufahrten, Zugänge und Sitzgelegenheiten unterbrochen werden.

Die Ausgestaltung der Grundstückseinfassung inkl. der Auswahl der Grauwackesortierung für Mauerelemente ist mit der Stadt Prüm im Detail abzustimmen.

- Zu jeder Gebäudegruppe ist ein „Werbeturm“ aus Stahl mit einer maximalen Höhe von 15 m und einer Grundfläche von maximal 3 m (Breite) x 3 m (Tiefe) zulässig. Als Dach ist nur ein Flachdach zulässig.
- Werbeanlagen sind nur im Bereich der Werbetürme zugelassen. Ausgenommen davon ist jeweils eine Namensbezeichnung des Unternehmens oder Geschäftes mit einer Höhe von maximal ~~zwei~~ drei Metern auf jeder Seite des Gebäudes. Diese müssen direkt am Gebäude angebracht werden.
- Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sind nicht zulässig.
- Ausnahmen von den Regelungen zu den Werbeanlagen sind zulässig, wenn die Stadt diesen im Einzelfall zustimmt.

Als Ausnahme können z. B. folgende Werbeanlagen zulässig sein:

An jeder Zufahrt ist jeweils ein Werbemast mit Hinweistafel / Standfahne mit einer maximalen Höhe von 7,00 m mit Hinweisen auf den im Gebiet vorhandenen Betrieb zulässig; die Ansichtsfläche darf maximal 7,50 m² auf jeder Seite betragen.

Textfestsetzungen zum Bereich "P"

- ~~1. Im Bereich "P" ist die Anlage von Parkflächen zulässig. Für die Befestigung von Stellplätzen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.~~

~~In den Fahrgassen der Parkplatzflächen ist ein glatter Fahrbelag (Asphalt) zu verlegen. Das Pflaster in den Parktaschen ist ohne Fugen auszuführen.~~

Für den Fall, dass bauliche Anlagen (Gebäude, Parkplatz) im nordöstlichen Bereich des Flurstücks 361/10 der Flur 6 errichtet werden und in den vorhandenen Hang eingegriffen werden muss, gilt

1. Entlang der nordwestlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen sind die Errichtung einer Stützmauer sowie ein zusätzlicher Zaun auf der Mauer zulässig. Die Höhe der Stützmauer (gemessen ab OK Parkplatz) darf 7,00 m nicht überschreiten, die Höhe des Zaunes muss mindestens 1,80 m betragen.

2. Die rückwärtige Stützmauer ist wie folgt herzustellen:

In die senkrechte Betonoberfläche der Stützwand sind in einer Höhe von 4 -6 m wahlweise mindestens 20 Niststeine für Vögel und Fledermäuse sowie mindestens 10 Niststeine für Wildbienen bündig einzubauen oder die gleiche Anzahl entsprechender Nistkästen vorzuhängen.

Die Stützwand ist wahlweise mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen, **wobei mindestens alle zwei laufende Meter eine Pflanze zu setzen ist.** ~~Es sind insgesamt mindestens 100 Pflanzen vorzusehen.~~ Es ist zu beachten, dass die Kletter-/ Rankpflanzen nicht direkt unter den Nisthilfen angepflanzt werden.

Zulässig ist die Verwendung folgender Arten: Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia* oder *tricuspidata*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Efeu (*Hedera helix*).

Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens ~~50 cm~~ **1,00 m** tief sein. ~~Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen.~~ Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeetes mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

Um die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Niststeine / Nistkästen sicherzustellen, soll eine jährliche Reinigung der Niststeine / Nistkästen erfolgen sowie ein Freischnitt der Einflüglöcher (Zeitpunkt der Maßnahmen: Oktober / November).

3. **Zwischen Stützmauer und Gebäuden ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Für den Fall, dass Gebäude auf Flurstück 361/10 der Flur 6 näher als 3 m oder direkt an die rückwärtige Stützwand angebaut werden soll, gilt:**

- a) **Auf den Flurstücken 361/10 und 369/38 der Flur 6 ist die Pflanzung von insgesamt 24 hochstämmigen Laubbäumen im Bereich von Parkplätzen oder Nebenflächen vorzusehen. Es sind Hochstämme, 3x versetzt mit Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine offene, begrünte Baumscheibe von mind. 2,5 m Breite und 6,5 qm Fläche oder ein Baumquartier entsprechender Größe vorzusehen. Die Bäume sind mit einem Anfahrschutz zu versehen.**

Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubholzarten zu verwenden. Geeignet sind:

Bäume 1.Ordnung: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Spitzahorn (*Acer platanoides*) u.a.

Bäume 2.Ordnung: Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Baumpflanzungen aus anderen Maßnahmen dürfen hierbei angerechnet werden.

- b) Alternativ: Anlage von 5 m breiten berankten Pergolen in einer Gesamtlänge von 120 m, z. B. als Überstellung von Parkplätzen. Eine Kombination mit Baumpflanzungen ist möglich, dabei entspricht eine Pergolenlänge von 5 m je einem Baum.**
- 4. Alle Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind unverzüglich, spätestens jedoch in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.**
- 5. Zur Vermeidung von Tötungs- und Zerstörungstatbeständen ist das Abholzen und Abtragen des Hanges in der Zeit von Oktober bis Februar durchzuführen.**

Hinweise

1. Im Plangebiet sind fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Devon, etwa 400 Millionen Jahre alt). Der Beginn der Erdarbeiten (hier: Abtragen des Hanges) ist rechtzeitig mindestens zwei Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht, bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen.

Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel.: 0261-6675-3032, Fax: 0261-6675-3010. Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 21 Abs. 3).
2. Nach Angabe des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vorliegender geologischer Karten stehen in dem Hang unterhalb des Kreuzerweges die sog. Wiltz-Schichten des Unter-Devon an. Diese bestehen in der Regel aus einer Wechselfolge von Tonschiefern, Silt- und Sandsteinen. Die Festgesteine können zur Geländeoberfläche hin verwittert und/oder von quartären Deckschichten überdeckt sein. Vor der Ausführung der Planung wird dringend die Einschaltung eines Baugrundgutachters (Geotechniker) bzw. eine objektbezogene Baugrunduntersuchung mit Überprüfung der Hangstabilität empfohlen. Dies schließt sowohl die Prüfung einer Gefährdung durch Rutschungen als auch von Steinschlag ein.
3. **Grundsätzlich werden bei Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers empfohlen.** Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
4. **Sollten bei Ausführung der Maßnahme Spuren, Überreste von Ruinen oder dergleichen von Bodendenkmälern und ähnlichem entdeckt werden, ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung bzw. das Landesmu-**

seum Trier zu benachrichtigen. Das DSchG § 17 ist bei Erdbewegung zu beachten. Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§§ 16-19 DSchG RLP).

5. Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Tel:0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 o. info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.
6. Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

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