

# 5. Änderung des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße II" der Stadt Prüm

## Teiländerung im Bereich des Kerngebietes MK 2

### Begründung zum Bebauungsplan

Fassung gemäß Beschluss des Stadtrates vom 09.04.2024  
zu den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 2(2), 3(2) und 4(2) BauGB

#### Lage des Plangebietes

Grundstück der Raiffeisen-Waren GmbH  
mit Raiffeisenbank,  
Flur 6, Flurstück  
361/7 der Flur 6, Ge-  
markung Prüm



#### Beschreibung des Vorhabens

Änderung und Erweiterung des bestehenden Betriebsstandortes der Raiffeisenbank und Raiffeisen-Waren GmbH

---

#### Bearbeitung

Plan-Lenz GmbH,  
Elcheratherstraße 7,  
54616 Winterspelt



## Index

1	Planungsanlass	3
1.1	Ausgangssituation	3
1.2	Planungsvorhaben	4
2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	5
3	Einzelhandelskonzept der Stadt Prüm	6
4	Städtebaulicher Entwurf	7
5	Darstellung der Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan	8
6	Berücksichtigung der Umweltbelange	9
7	Immissionsschutzrechtliche Situation	9
8	Ver- und Entsorgung des Plangebietes	10
9	Planinhalt und Festsetzungen	11
9.1	Planzeichnung	12
9.2	Textfestsetzungen	13
10	Abwägung	14
11	Bearbeitung	14
12	Bestandteile dieses Bebauungsplanes	14

## 1 Planungsanlass

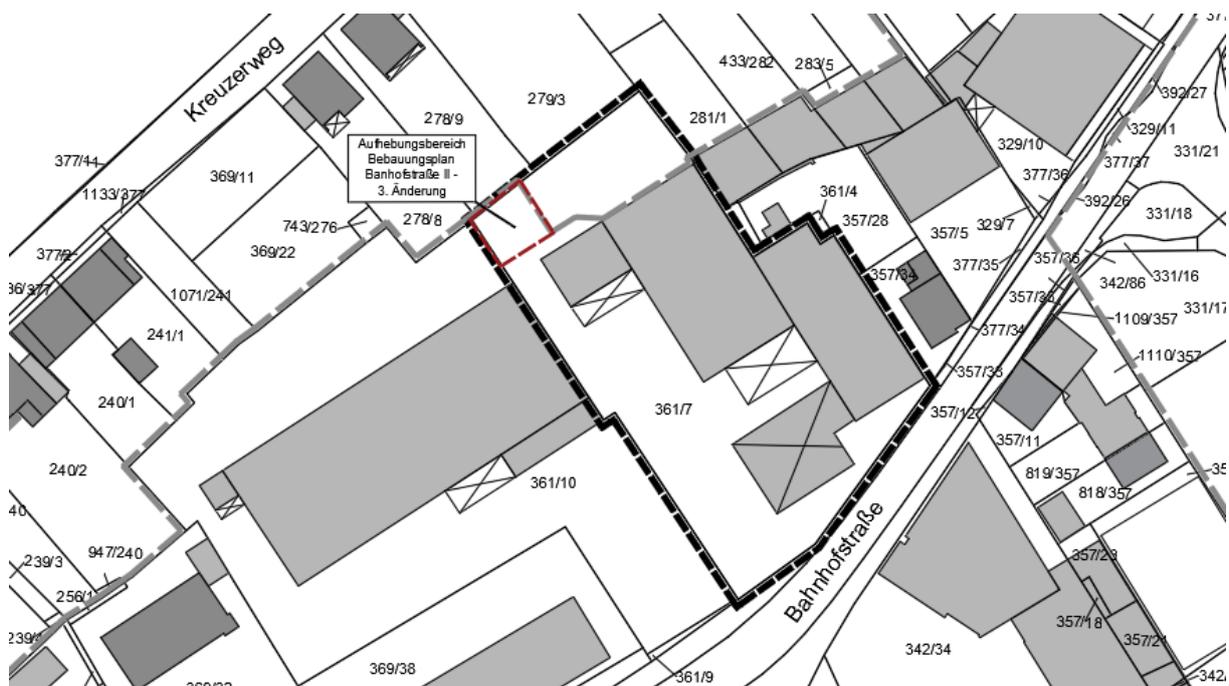
Im Bereich der Bahnhofstraße in Prüm liegt der Betriebsstandort der Raiffeisen-Waren GmbH mit Raiffeisenbank und Tankstelle. Die Bestandsgebäude sind in die Jahre gekommen und weisen Mängel auf, insbesondere gibt es hier Brandschutzprobleme. Eine Sanierung der Gebäude ist allerdings wenig sinnvoll, zumal sich mittlerweile auch die Anforderungen an das Raumprogramm wesentlich geändert haben.

### 1.1 Ausgangssituation

Die Raiffeisen-Waren GmbH Westeifel am Standort Prüm bietet derzeit eine Tankstelle, den Raiffeisenmarkt, ein Café, einen Blumenladen und Räume für die Bankfiliale der Raiffeisenbank Westeifel. Im Folgenden wird der Gesamtbereich als „Raiffeisen“ abgekürzt.

Um die Entwicklung der Bahnhofstraße in der Stadt Prüm zu lenken, wurde in den Anfang der 2000er ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Ursprungsplan "Bahnhofstraße II" wurde im Jahr 2006 rechtskräftig. Es folgten insgesamt drei Teiländerungen zwischen 2008 und 2017. Die 4. Teiländerung befindet sich derzeit im Entwurf.

Für den überplanten Bereich dieser 5. Änderung ist der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung aus dem Jahr 2008 maßgebend. Die weiteren Änderungen betreffen nicht das Plangebiet, lediglich ein rückwärtiger Teilbereich des Raiffeisen-Grundstückes wurde in der 3. Teiländerung (2017) in eine Sondergebietsfläche integriert. Der Bereich sollte als Zufahrt zu einem neuen Kundenparkplatz des westlich angrenzenden Verbrauchermarktes dienen. Da diese Planung mittlerweile nicht mehr aktuell ist und hier keine Zufahrt auf das Nachbargrundstück erfolgen soll, wird die kleine Teilfläche in dieser 5. Änderung neu überplant.



### Geltungsbereich der 5. Änderung mit Aufhebungsbereich aus der 3. Änderung

## 1.2 Planungsvorhaben

Die Raiffeisen möchte sich am Standort "Bahnhofstraße" in der Stadt Prüm neu aufstellen und den Standort optimieren. Dabei soll das Bankgeschäft insgesamt in den Vordergrund rücken, alle anderen Funktionen (Markt, Blumenladen, Café und Tankstelle mit Tankstellenshop) sollen ebenfalls am Standort erneuert, aber nicht vergrößert werden.



Hierzu wurde im Vorfeld eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, die insgesamt drei Varianten untersucht hat:

1. Umbau und Sanierung der bestehenden Gebäude
2. Abbruch und Neubau am gleichen Standort in gleicher Größe
3. Abbruch und Neubau bei einer Optimierung des Standortes, d.h. Vollaussnutzung des gesamten Grundstücks

Die Machbarkeitsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass ein Umbau und die Sanierung der Bestandsgebäude zu kostenintensiv und wenig nachhaltig sein wird. Insgesamt wird die Variante 3 favorisiert.

Hierbei wird es sinnvoll und notwendig, das gesamte Grundstück der Raiffeisenbank zu überplanen. Der bestehende Bebauungsplan "Bahnhofstraße II" umfasst derzeit nicht den hinteren/ nördlichen Grundstücksbereich, hier soll aber die Möglichkeit geschaffen werden, ein Parkhaus für Mitarbeiter und Kunden zu schaffen, am heutigen Standort ist die Parkplatzsituation schon für die bisherigen Nutzungen nicht mehr ausreichend.

Im Wesentlichen werden hier die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes "Bahnhofstraße II" in seiner Fassung der 1. Änderung eingehalten. Die Änderung ist insbesondere zur Erweiterung des Geltungsbereiches über das gesamte Grundstück der Raiffeisen zur Errichtung eines Parkhauses notwendig.

## 2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Betriebsstandort liegt in der Bahnhofstraße, das Plangebiet umfasst das Grundstück der Raiffeisen-Waren GmbH mit Raiffeisenbank, Flurstück 361/7 der Flur 6, Gemarkung Prüm.

Im Entwurf der 4. Teiländerung des Bebauungsplanes für den Bereich des westlich angrenzenden Verbrauchermarktes wird der Geltungsbereich auf das Flurstück 361/10 (Bereich SO 3) verkürzt. Der Geltungsbereich dieser 5. Teiländerung schließt an diese Abgrenzung an und überplant zusätzlich die Restfläche auf dem Grundstück 361/7, einen unbebauten Hangbereich.



Der Geltungsbereich der 5. Teiländerung umfasst insgesamt eine Fläche von 3.914 m<sup>2</sup>.

### 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*

Im Raiffeisenmarkt werden baumarktspezifische Waren sowie Blumen angeboten. Das Sortiment soll künftig weitergeführt werden, es wird darüber hinaus keine neuen selbstständigen großflächigen Angebote geben. Damit wird die Sortimentsliste des eingeschränkten zentralen Versorgungsbereiches Bahnhofstraße / Gerberweg eingehalten.

Die Pflicht zur Beachtung der "Prümer Sortimentsliste" des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird in die Textfestsetzungen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen.

In der vorliegenden Planung wird der bestehende Raiffeisenmarkt in der Verkaufsfläche nicht vergrößert. Lediglich der Bereich der Raiffeisenbank soll vergrößert werden und insgesamt die Hauptgewichtung des Standortes ausmachen. Hier sollen entsprechend neue Büroflächen und ein Repräsentativ-Bau für die Bank entstehen.

## 4 Städtebaulicher Entwurf

Der vorläufige Entwurf sieht folgende Baukörper vor:

- Gebäude 1:  
EG: Schalterhalle und Kundenberatung  
OG: Büroflächen  
DG: Wohnungen
- Gebäude 2:  
EG: Markthalle mit Blumenabteilung, Café und Tankstellenshop und Tankstelle  
OG: Büroflächen  
DG: Wohnungen
- Parkhaus:  
im rückwärtigen Grundstücksbereich (heutige Hangflächen) für ca. 50 neue Stellplätze, maximal 2-geschossig



### Mögliche Gebäudeanordnung auf dem Grundstück der Raiffeisen

Die bisherigen und künftigen Nutzungen erfüllen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Kerngebiet MK 2. Die Errichtung eines Parkhauses soll nur im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig sein. Hierfür wird im Bebauungsplan ein Teilbereich A definiert, der zusätzlich zu den allgemein zulässigen Nutzungen eines Kerngebietes die Errichtung eines Parkhauses erlaubt.

Zur Herstellung des Parkhauses werden der Abbruch der vorhandenen Markthalle und einer kleinen Lagerhalle sowie der vorhandenen Stützmauer und die Abtragung des anstehenden Hangbereiches mit den hier vorhandenen Gehölzen erforderlich. Eine artenschutzrechtliche Beurteilung und Betrachtung des Eingriffs durch die Flächenerweiterung wurde vorgenommen und in die Planung eingearbeitet (siehe Artenschutzrechtliche Beurteilung / Bestandteil des Bebauungsplanes).

Das Parkhaus wird in den Hang hineingeschoben und mit einem Gründach (Flachdach) überdeckt. Die vordere Fassade des Parkhauses soll begrünt werden.

Durch die vorgesehene Anlage des Parkhauses wird das Stadtbild Prüms kaum beeinträchtigt: die Flächen liegen aus Blickrichtung „Bahnhofstraße“ hinter dem Raiffeisenmarkt und Bankgebäude und sind kaum einsehbar. Aus der oberliegenden Straße „Kreuzerweg“ sind die Flächen ebenfalls kaum einzusehen, da hier ein Höhenunterschied von fast 20 Metern zur Ebene Bahnhofstraße vorliegt und durch den verbleibenden Hangbereich überwiegend verdeckt sind. Zusätzlich wird das Dach des Parkhauses selbst begrünt, wodurch die Einsehbarkeit hier weiter minimiert wird.

## 5 Darstellung der Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan

In einer Machbarkeitsstudie bzw. einer Optimierungsstudie am Standort Prüm / Bahnhofstraße wurden die Vorgaben des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße II“ in der Fassung der 1. Änderung geprüft bzw. in die Planung eingearbeitet.

Aus der Entwurfsplanung (Optimierung des Standortes) ergeben sich folgende Anpassungserfordernisse:

- Erweiterung des Geltungsbereiches auf das gesamte Grundstück der Raiffeisen, um hier ein Parkhaus für notwendige PKW-Stellplätze errichten zu können.
- Wegfall der bisher festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0: durch die Errichtung eines Parkhauses im rückwärtigen Grundstücksbereich ist die zulässige Geschossfläche für die Raiffeisen-Markt- und Geschäftsgebäude nicht mehr ausreichend (die GFZ wird dann eher bei etwa 1,3 liegen).
- Gebäude entlang der Bahnhofstraße sollen künftig entweder parallel oder senkrecht zur Bahnhofstraße errichtet werden dürfen. Dazu ist die Festlegung der Firstrichtung (bisher nur parallel zur Bahnhofstraße zulässig) auf zusätzlich senkrecht zur Bahnhofstraße zu erweitern.
- Möglichkeit zu Ausnahmen von Gestaltungsfestsetzungen, etwa zu Dachformen, Fassadengestaltungen, Zufahrten und zur Errichtung von (Gebäude)membranen. Diese Ausnahmen werden aber nur dann zulässig, wenn die Stadt Prüm diesen im konkreten Einzelfall zustimmt.

Die wesentlichen Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes und das dahinterliegende städtebauliche Konzept bleiben somit erhalten. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der

Gebäudehöhen entlang der Bahnhofstraße und der äußeren Gestaltung der Gebäude werden die Festsetzungen übernommen, lediglich Ausnahmen zur Ausgestaltung baulicher Anlagen sollen grundsätzlich zulässig sein. Diesen Ausnahmen muss allerdings die Stadt Prüm jeweils im Einzelfall zustimmen, so dass die Planungshoheit der Stadt gewährleistet bleibt.

Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um einen vorhandenen Siedlungsbereich handelt, in dem die Entwicklungsmöglichkeiten für eine Nachverdichtung bzw. für eine bauliche Weiterentwicklung genutzt werden können. Die vorhandenen Flächenpotentiale sollen dabei noch effizienter genutzt werden können als bisher.

Die Anbindung an die vorhandene Infrastruktur ist gegeben. Durch die Neubebauung soll die Attraktivität des Standortes gesteigert werden.

## 6 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für diese 5. 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. Wenn der vorhandene Hangbereich zur Errichtung eines Parkhauses abgetragen wird, soll ein entsprechender Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden.

Die vorgeschlagene Ausgleichsmaßnahme sieht eine Dach- und Fassadenbegrünung des Parkhauses im rückwärtigen Grundstücksbereich vor.

Das Dach des Parkhauses ist mit einer intensiven Dachbegrünung mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern zu versehen, die Substratstärke muss dafür mindestens 100 cm betragen.

Für die Fassadenbegrünung ist eine Bepflanzung mit Kletter- oder Rankpflanzen vorzusehen, außerdem sind Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.

Eine detaillierte Betrachtung der Umweltbelange wurde in der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls mit artenschutzrechtlicher Beurteilung vorgenommen (s. separates Dokument).

## 7 Immissionsschutzrechtliche Situation

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2017 (Erweiterung auf dem westlich angrenzenden Grundstücks 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.“*

Auf die Schalltechnische Untersuchung, die Anlage der 3. Änderung des Bebauungsplanes war, wird an dieser Stelle verwiesen.

Durch die Einhausung von PKW-Stellplätzen im hinteren Grundstücksbereich in ein Parkhaus mit intensiver Dachbegrünung (Substratstärke von 1,00m) und Bepflanzung mit Bäumen 2.Ordnung und Sträuchern kann davon ausgegangen werden, dass sich die immissionschutzrechtliche Situation gegenüber der vorgenannten, (untersuchten) offenen Parkplatzsituation deutlich verbessert, zumindest aber nicht verschlechtert.

Wie der oben dargestellte Entwurf zeigt, wird auch die Tankstellensituation durch die zwei- bis dreigeschossigen Gebäude und die Gebäudestellung deutlich verbessert.

Nach einer Vorabstimmung mit der SGD-Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht kann auf ein erneutes Schalltechnisches Gutachten verzichtet werden.

## **8 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.

Nach Vorabstimmung mit den Verbandsgemeindewerken wurde seinerzeit bei der Bemessung der Kanalisation bereits von einer 100%igen Flächenversiegelung (Bebauung und Außenanlagen) ausgegangen.

Im Plangebiet wird eine alte Abwasserleitung vermutet, die die Häuser im Kreuzerweg anschließt. Die Leitung soll befahren und geprüft werden, es kann auch sein, dass die Leitung mittlerweile nicht mehr genutzt wird. Sollte sich bei der Befahrung herausstellen, dass es sich um eine notwendige Leitung handelt, soll diese im Zuge der Baumaßnahmen gesichert oder verlegt werden. Ein Leitungsrecht kann aufgrund fehlender Informationen derzeit im Bebauungsplan nicht dargestellt werden.

## **Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Um dem Prinzip „Rückhaltung vor Einleitung“ gerecht zu werden, wird die Erweiterung, also das Parkhaus mit Gründach ausgeführt, die Bewässerung soll über das anfallende Niederschlagswasser erfolgen. Eine Bemessung bzw. die Aussagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind in einem Entwässerungskonzept dargelegt, welches als Anlage den Unterlagen beigefügt ist.

Bei der Neubebauung und Neugestaltung der Außenanlagen werden die geltenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes umgesetzt. Entsprechend sind zur Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (heute sind alle Flächen asphaltiert), je 10 Stellplätze (außerhalb des Parkhauses) ist ein Laubbaum zu pflanzen. Insgesamt wird durch diese genannten Maßnahmen ein großer Teil des Niederschlagswassers am Anfallsort selbst zurückgehalten werden.

## **Löschwasser**

Nach Auskunft der Kommunalen Netze Eifel (KNE) besteht heute im Plangebiet folgende Situation:

„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.

Hiernach befindet sich in dem genannten Umkreis des Objektes insgesamt 1 relevanter Hydrant. Die Lage des genannten Hydrantenstandortes ist aus dem beigefügten Planausschnitt zu ersehen. Die Leistung des Hydranten wurde mittels Durchflussmessung gemessen. Das Ergebnis/se wurden rechnerisch nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 überprüft.

Hydrant H:570253 Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h

Die genannten Löschwassermengen sind NICHT addierbar, die Berechnungen erfolgen für jeden Hydrantenstandort einzeln. In Summe ist eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h anzusehen.

Das Ergebnis zeigt, dass aktuell an dem relevanten Standort der Grundschatz von 48 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung steht. Ein darüber hinaus gehender Objektschutz wird seitens der Wasserversorgung Eifelkreis nicht übernommen.“

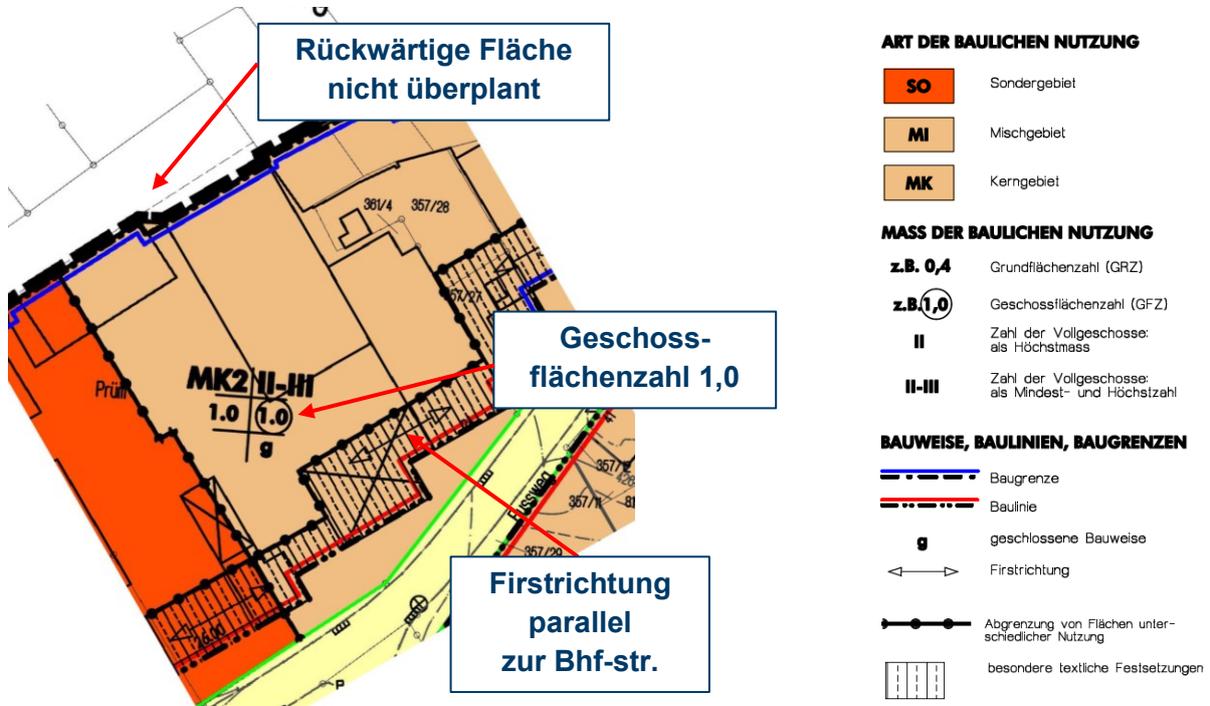
Ein Grundschatz von 48 m<sup>3</sup>/h steht über zwei Stunden über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung. Eine ggf. erforderliche, darüber hinausgehende Löschwassermenge für bauliche Anlagen im Plangebiet ist im späteren Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## **9 Planinhalt und Festsetzungen**

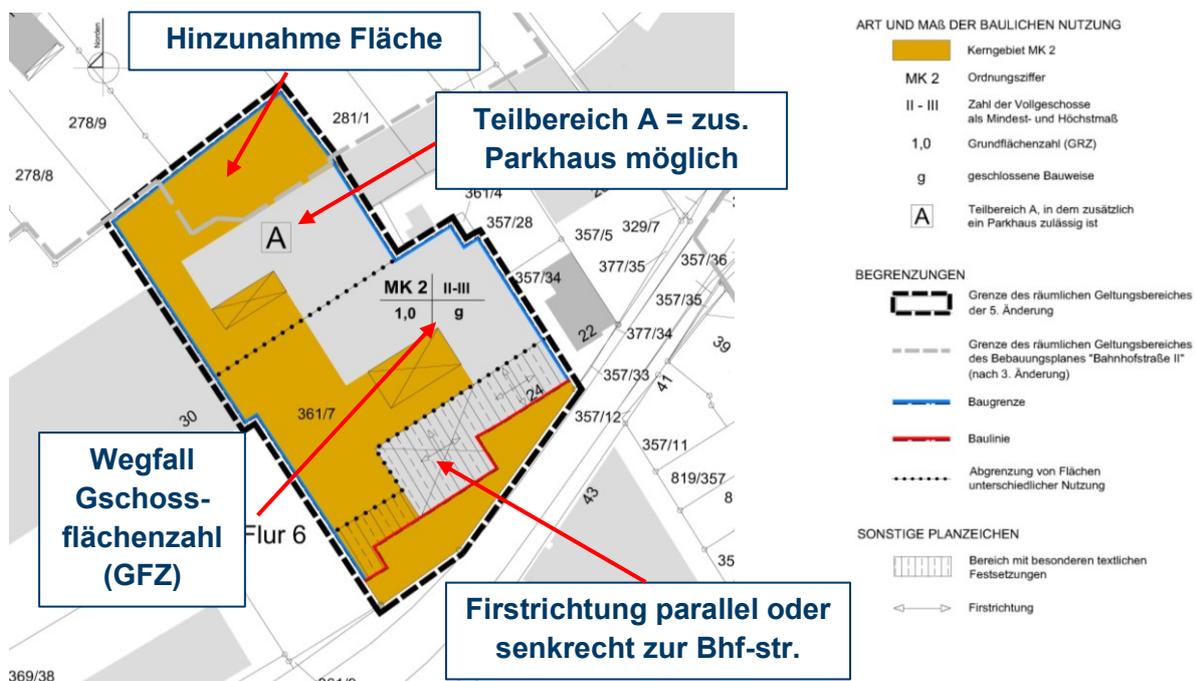
Die wesentlichen Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes hinsichtlich Art der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen und äußere Gestaltung der Gebäude sowie der Gestaltung der Freiflächen bleiben erhalten.

## 9.1 Planzeichnung

Die Änderungen, die die Planzeichnung betreffen, sind in folgender grafischen Übersicht dargestellt. Der neue Geltungsbereich umfasst das gesamte Grundstück der Raiffeisen mit dem Flurstück 361/7 der Flur 6, Gemarkung Prüm.



Auszug aus der Planzeichnung des bestehenden Bebauungsplanes „Bahnhofstraße II“ in der Fassung der 3. Änderung (2008)



Auszug aus der Planzeichnung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes

Es wird ein Teilbereich A im rückwärtigen Grundstücksbereich definiert (Kugelpunktlinie / Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung), in dem zusätzlich zu den allgemein zulässigen Nutzungen des Kerngebietes MKK 2 die Errichtung eines Parkhauses zulässig ist.

Die bisher festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) wird aus der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung gestrichen.

Die festgeschriebene Firstrichtung in dem mit Schraffur gekennzeichneten Bereich entlang der Bahnhofstraße wird geändert: Gebäude dürfen sowohl parallel als auch senkrecht zur Bahnhofstraße errichtet werden.

## 9.2 Textfestsetzungen

Die textlichen Festsetzungen werden aus dem bestehenden Bebauungsplan „Bahnhofstraße II“ in der Fassung der 1. Änderung aus dem Jahr 2008 übernommen und nur für den Teilbereich des Kerngebietes MK 2 teilweise geändert und ergänzt.

Für die Anpassung an die neuen Planungsabsichten werden die geltenden Festsetzungen zunächst im Wortlaut übernommen und inhaltlich und redaktionell überarbeitet.

Bei einigen Festsetzungen des Kerngebietes MK 2 sollen Ausnahmen für die Gestaltung der Gebäude ermöglicht werden. Diese Ausnahmen werden aber nur dann zulässig, wenn die Stadt Prüm diesen im konkreten Einzelfall zustimmt. Vor Einreichung von Baugenehmigungsanträgen ist hier also für jede Ausnahme zu den bisherigen gestalterischen Festsetzungen eine vorherige Detailabstimmung mit der Stadt Prüm erforderlich.

Als Ausnahme sollen hier z. B. folgende Gestaltungen ermöglicht werden:

- Ausnahme zu Dachformen:  
Zur Überdachung einer Tankstelle und als Dachform für ein Parkhaus im hinteren Grundstücksbereich können ausnahmsweise Flachdächer zugelassen werden. Das Flachdach eines Parkhauses ist als Gründach auszuführen (→ bisher: Satteldächer, Pultdächer, Tonnendächer).
- Ausnahme zur Fassadengestaltung:  
Die geschlossenen Wandteile dürfen mit Fassadentafeln ausgeführt werden (→ bisher: geschlossene Wandteile sind in Putz mit weiß und hellen Beigetönen auszuführen).
- Ausnahme zu Zufahrten:  
die Zufahrtsbreite wird auf die Erfordernisse einer Tankstelle abgestimmt (→ bisher: max. 2 Zufahrten mit einer Gesamtbreite von 8m zulässig).
- Ausnahme zur Errichtung einer 2-3 m hohen Membran an den Grundstücksgrenzen zur Bahnhofstraße außerhalb von Zufahrten.
- Ausnahme zur Errichtung von Gebäudemembranen entlang der Bahnhofstraße, wenn Bestandsgebäude abgerissen werden:  
Auf eine Gebäudemembran kann auf der Länge der heute bestehenden Tankstellenanlage verzichtet werden. Die Neuanlage einer Tankstelle ist an gleicher Stelle mit den notwendigen Zufahrten zulässig.

- Ausnahmen zur Gestaltung von Gebäudemembranen, die in der bisherigen Festsetzung im Detail beschrieben sind (Öffnungsanteil der Membranfläche von 50%, ggf. Gestaltung aus Edeltahlgewebe oder Holzlamellen).

Außerdem wird die Beachtung der „Prümer Sortimentsliste“ aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Prüm erstmalig in die Festsetzungen aufgenommen.

Für den Teilbereich A im rückwärtigen Grundstücksbereich wird zusätzlich zu den in § 7 BauNVO definierten Nutzungen eines Kerngebietes auch ein Parkhaus zugelassen, das mit einer max. Gebäudehöhe von 8 m (OK Gründach) errichtet werden darf. Das Parkhaus ist mit einer intensiven Dachbegrünung (Substratstärke mind. 1 m, Bepflanzung mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern) sowie einer Fassadenbegrünung zu versehen.

Zusätzlich zu den Festsetzungen werden Hinweise zur Umsetzung und zur Errichtung baulicher Anlagen gegeben.

## 10 Abwägung

Über die dargestellten Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 09.04.2024 beraten. Der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde gefasst und die Einleitung der Beteiligungsverfahren gemäß § (2), § 3(2) und § 4(2) BauGB beschlossen.

## 11 Bearbeitung

Zur Bearbeitung der Planunterlagen wurden als Datengrundlage Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit Stand vom Oktober 2020 verwendet.

## 12 Bestandteile dieses Bebauungsplanes

Bestandteil dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes sind die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen zum Kerngebiet MK 2, die Begründung sowie die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7(1) UVPG und artenschutzrechtliche Beurteilung.

Das Entwässerungskonzept ist Anlage zum Bebauungsplan.

Prüm, den \_\_\_\_\_ (Dienstsiegel) \_\_\_\_\_  
(Unterschrift Stadtbürgermeister)