



Stadt Hillesheim

Verbandsgemeinde Gerolstein

Bebauungsplan „An der Kuhhol Teil I“, 3. Änderung

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

Begründung

Stand: 26. März 2026

Vorentwurf

ISU

Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01

Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de

Internet www.i-s-u.de



Ingenieurgesellschaft für
Städtebau und
Umweltplanung mbH

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Verfahrensverlauf	3
2.1	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	3
2.2	Verfahrensablauf.....	4
3	Das Plangebiet / Planungskonzeption	5
3.1	Lage und Geltungsbereich / Topographie	5
3.2	Planungs- / Nutzungskonzeption.....	6
3.3	Verkehrliche Erschließung	7
3.4	Ver- und Entsorgung	8
3.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	8
3.6	Planungsalternativen.....	8
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	8
4.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV).....	8
4.2	Regionaler Raumordnungsplan.....	11
4.3	Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2024 (ROPneuE).....	12
4.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	14
4.5	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hillesheim.....	15
4.6	Derzeitige Planungssituation	17
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	17
5.1	Zustand von Boden, Natur und Landschaft	18
5.2	Immissionsschutz.....	18
5.3	Artenschutz.....	18
5.4	Überflutungs- und Starkregengefährdung	18
6	Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte	22
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)	22
6.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.....	24
7	Hinweise und Empfehlungen	25
8	Abwägung / Auswirkungen der Planung	25
9	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplans	25
10	Flächenbilanz und Kostenschätzung	25
10.1	Flächenbilanz.....	25
10.2	Kosten.....	25

1 Anlass und Ziele der Planung

In der Stadt Hillesheim soll der bestehende NETTO-Marken-Discountmarkt vergrößert werden. Der Betreiber, die Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG, möchte die Verkaufsfläche des Marktes auf künftig ca. 1.000 m² bis maximal 1.200 m² erhöhen. Der bestehende Markt soll dazu teilweise abgerissen und mit verändertem Grundriss neu errichtet werden.

Der Markt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Kuhhol Teil I“ der Stadt Hillesheim, dessen Ursprungsfassung (Satzungsbeschluss) aus dem Jahr 1997 stammt. Das Gebäude liegt innerhalb eines planungsrechtlichen Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Teilfläche GE 2a), die vorhandenen Stellplätze hingegen teilweise auch innerhalb eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO (Teilfläche MI 1a).

Da durch die angestrebte Erweiterung des Discountmarktes die Schwelle der Großflächigkeit ($\geq 800 \text{ m}^2$) überschritten wird, ist es erforderlich, im Bebauungsplan hierfür ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ auszuweisen (SO_{EZH}).

Für die Realisierung des geplanten Vorhabens ist somit die Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans der Stadt Hillesheim „An der Kuhhol Teil I“ erforderlich.

Die Stadt Hillesheim befürwortet das Vorhaben und das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst derzeit eine Fläche von rund 6.000 m². Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen ist es möglich, dass sich diese Fläche im Zuge der weiteren Planung noch leicht verändert.

Die geplante Änderung des Bebauungsplans soll als Maßnahme der Innenentwicklung / Nachverdichtung auf Basis des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden – die Voraussetzungen hierfür liegen nach derzeitigem Kenntnisstand vor, da u.a. die Grundfläche weniger als 20.000 m² umfasst, die Änderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht und die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet wird.

2 Verfahrensverlauf

Der Bebauungsplan „An der Kuhhol Teil I“, 3. Änderung, wird aufgrund der integrierten Lage des Gebietes im Innenstadtbereich von Hillesheim und bedingt durch die Änderung des bereits vorhandenen Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt.

2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wird das seit dem 01.01.2007 mögliche beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, bei der die festzusetzende Grundfläche unter 20.000 m² liegt. Ein UVP-pflichtiges Verfahren wird nicht begründet, da die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-, Vogelschutzgebiete) nicht berührt werden.

Zur frühzeitigen Klärung möglicher Umweltbelange, insbesondere im Hinblick auf den durch das Plangebiet verlaufenden Hillesheimer Bach, wird eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange i.S.d. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

2.2 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Hillesheim hat in seiner Sitzung am **29.10.2025** den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „An der Kuhhol Teil I“, 3. Änderung gefasst.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am **30.01.2026** durch die Veröffentlichung (Verbandsgemeinde Gerolstein aktuell, Nr. 5/2026) ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist vom Stadtrat in der Sitzung vom **25.03.2026** gebilligt und die Durchführung der freiwilligen, frühzeitigen Beteiligung beschlossen worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat mit Schreiben vom __.__.____ mit Frist bis __.__.____ stattgefunden.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Stadtrat in der Sitzung vom __.__.____ gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurden am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom __.__.____ mit Frist bis __.__.____ stattgefunden.

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Hillesheim hat nach Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.____ den Bebauungsplan „An der Kuhhol Teil I“, 3. Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt Hillesheim vom __.__.____ ist am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden (Verbandsgemeinde Gerolstein aktuell, Nr. __) mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie

Die Stadt Hillesheim liegt im Kreis Vulkaneifel und gehört der Verbandsgemeinde Gerolstein an. Durch die Landesplanung ist Hillesheim als Grundzentrum ausgewiesen (Grundsätze und Ziele der Landes- und Regionalplanung siehe Kapitel 4).

Die Stadt Hillesheim verzeichnete zum Stichtag 31.12.2024 3.207 Einwohnerinnen und Einwohner¹.

Der betroffene Standort der Vergrößerung liegt im nördlichen Teil des Siedlungskörpers der Stadt Hillesheim.

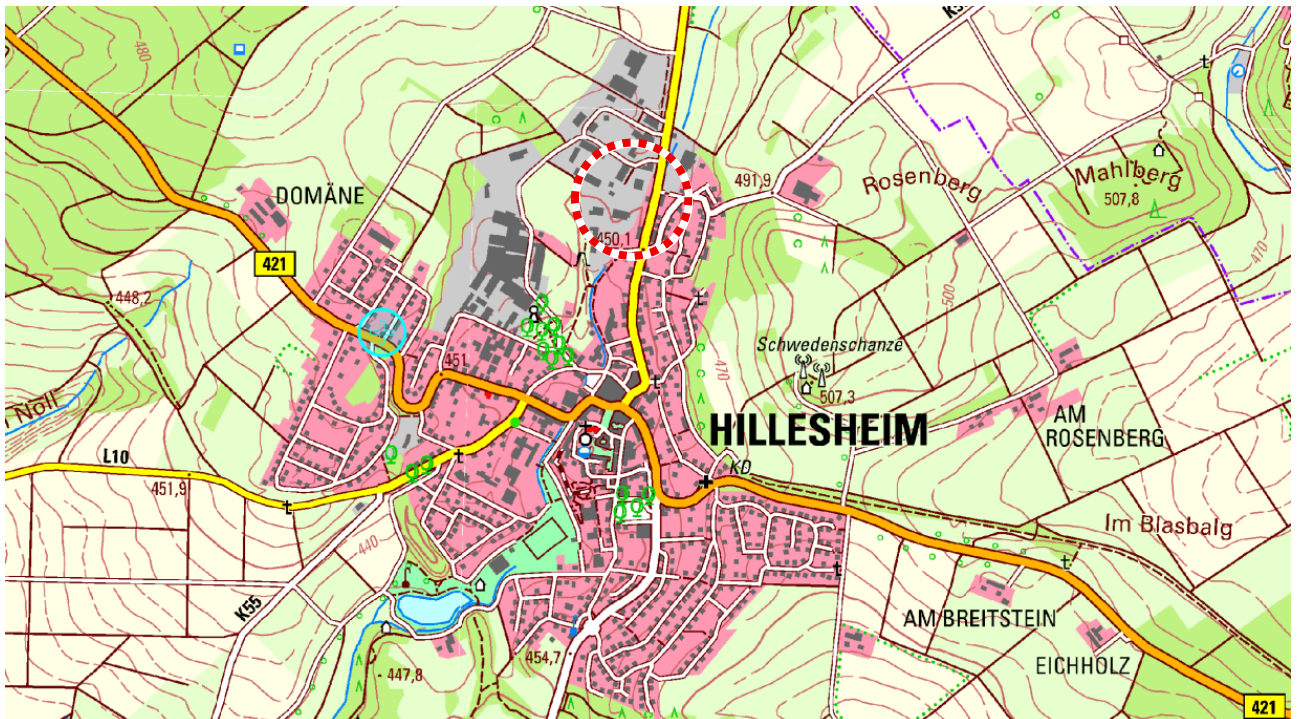


Abbildung 1: Topographische Karte mit Kennzeichnung des Plangebiets in der Stadt Hillesheim

(Quelle: Eigene Darstellung nach LVermGeo (DOP20 / DGM), Daten © GeoBasis-DE / LVermGeoRP
Zugriff: 12/2025 | ohne Maßstab | nicht parzellenscharf)

Der geplante Geltungsbereich besitzt eine Größe von 5.861 m² und umfasst die Flurstücke 32/4 – 32/5 (tlw.) – 32/6 – 32/7 – 33/2 – 33/3 – 33/4 – 70/8 (tlw.) der Flur 10, Gemarkung Hillesheim.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich Wohnbebauung im gesamten Umfeld, gewerbliche Nutzung (südlich und östlich) sowie unbebaute Grünfläche zwischen dem Gebäudebestand (südlich und nördlich).

Das für die Erweiterung zur Verfügung stehende Grundstück ist unbebaut. Das Grundstück liegt in einem leicht bis mäßig geneigten Gelände. Die Bebauung ist entsprechend den topographischen Gegebenheiten anzupassen.

¹ meine-heimat-statistik.de | Zugriff: 12/2025



Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets
 (Quelle: Eigene Darstellung nach LVerGeo (DOP20 / DGM), Daten © GeoBasis-DE / LVerGeoRP
 Zugriff: 12/2025 | ohne Maßstab | nicht parzellenscharf)

Die exakte Abgrenzung des Gebiets ist der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen.

3.2 Planungs- / Nutzungskonzeption

Im Geltungsbereich befindet sich bereits das Bestandsgebäude des vorhandenen Netto Marken-Discounts sowie die notwendige Parkplatzfläche.

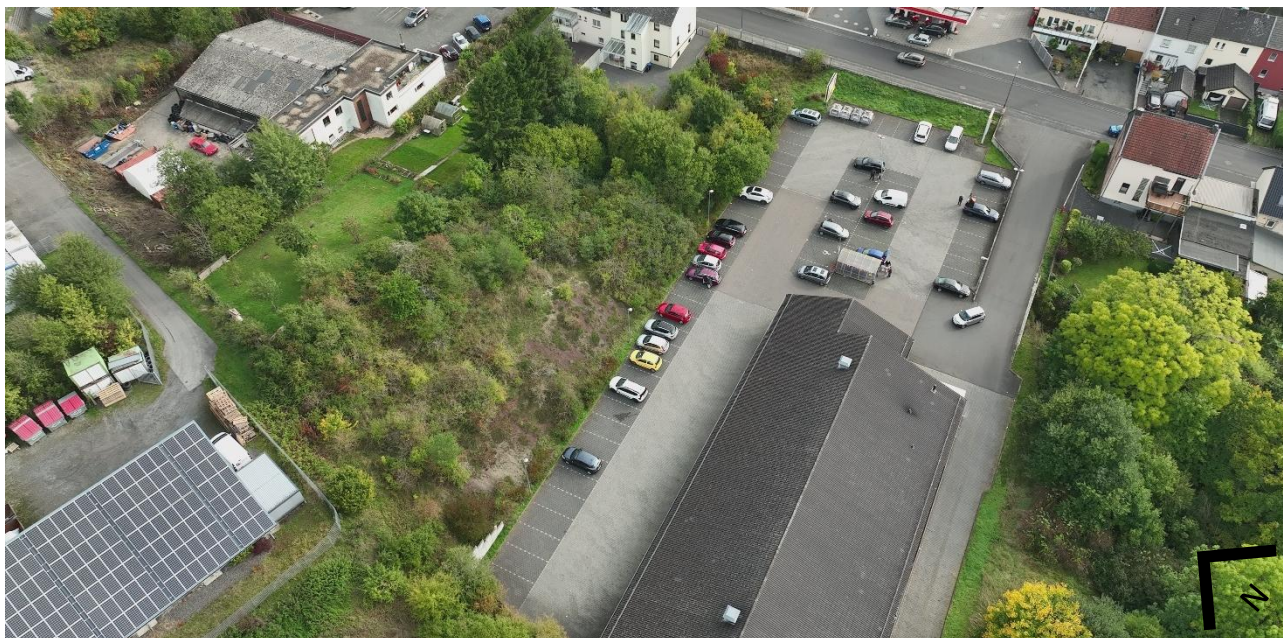


Abbildung 3: Aktuelle Nutzung des Plangebietes sowie der Erweiterungsfläche
 (Quelle: Eigene Aufnahme 2025)

Das nördlich angrenzende Grundstück, das für die potenzielle Erweiterung des Discounters vorgesehen ist, ist derzeit (Stand Dezember 2025) ohne erkennbare Nutzung und stark verbuscht.



Abbildung 4: Nutzungskonzeption „Neubau Netto“
(Quelle: ah – architekturbüro andreas hupprich, Stand: 02.12.2024)

Im Rahmen der Gebietsplanung ist beabsichtigt einen Teil der vorhandenen Bebauung abzureißen und mit einem veränderten Grundriss neu zu errichten.

Bauträger des geplanten Vorhabens ist die Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG. Es ist vorgesehen den vorhandenen Netto-Markt auf eine Verkaufsfläche von 1.000 m² bis maximal 1.200 m² zu erweitern.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrsanbindung des Grundstückes erfolgt über die Kölner Straße. Es besteht somit eine gute Anbindung an die Stadt Hillesheim und an die nächsten Ortsgemeinden.

Die Warenanlieferung sowie die Ein- und Ausfahrt zum Betrieb erfolgen ebenfalls über die Kölner Straße.

3.4 Ver- und Entsorgung

Da bereits ein Netto Marken-Discounter vorhanden ist, sind die Anschlüsse an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz eingerichtet und können weiter genutzt werden. Die Belange der Versorgung mit Energie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB werden in der Planung berücksichtigt.

Entsprechend dem sachgerechten Umgang mit Abfällen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB bleibt der Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Abfallentsorgung bestehen.

3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück, das für die Erweiterung des Discounters genutzt werden soll, ist in privatem Besitz und soll zur Realisierung des Vorhabens vom Vorhabenträger erworben werden.

3.6 Planungsalternativen

Alternativ zur angedachten baulichen Entwicklung der Fläche, könnte der bestehende Netto Marken-Discount unverändert bleiben. Da eine Neuansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment aufgrund des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes allerdings nur unter Auflagen zulässig ist und die Erweiterung bestehender Märkte zur Schließung der Versorgungslücke bevorzugt wird, wird die vorliegende Planung von der Stadt Hillesheim und der Verbandsgemeinde Gerolstein befürwortet.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele und Darstellungen der maßgeblichen übergeordneten Planung wiedergegeben. Die Zielvorgaben werden jeweils nach den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung differenziert.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)²

Mit dem Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) des Bundeslandes Rheinland-Pfalz wurde ein langfristiger und zukunftsorientierter Gestaltungsrahmen für die Raumstruktur des Landes Rheinland-Pfalz geschaffen.

Das LEP IV hat es sich zur Aufgabe gemacht, eine gleichwertige Entwicklung aller Landesteile zu ermöglichen. Jede Region und jede Gemeinde hat Stärken, die im Fokus stehen sollen, um die Chance zu nutzen, einen Teil zur nachhaltigen Entwicklung und Zukunft von Rheinland-Pfalz beizutragen.

Die Stadt Hillesheim liegt gemäß der Raumstrukturgliederung des LEP IV im ländlichen Raum, einem Raum mit disperser Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur (siehe Abbildung 5).

Nach den Zielsetzungen des LEP IV sind diese Raumstrukturen im Rahmen einer ganzheitlichen Entwicklung als eigenständige Lebensräume unter Wahrung der ländlichen und landschaftstypischen Eigenart zu entwickeln. Zur Stärkung des Siedlungskerns können insbesondere folgende Maßnahmen beitragen:

² Ministerium des Inneren und für Sport. – Obere Landesplanungsbehörde Rheinland-Pfalz. Beschlossen vom Ministerrat am 07. Oktober 2008, rechtsverbindlich seit dem 14. Oktober 2008. Mainz.

- Die Schaffung bzw. Sicherung wohnstättennaher Arbeitsplätze
- Die Sicherung bzw. Wiederherstellung der örtlichen Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

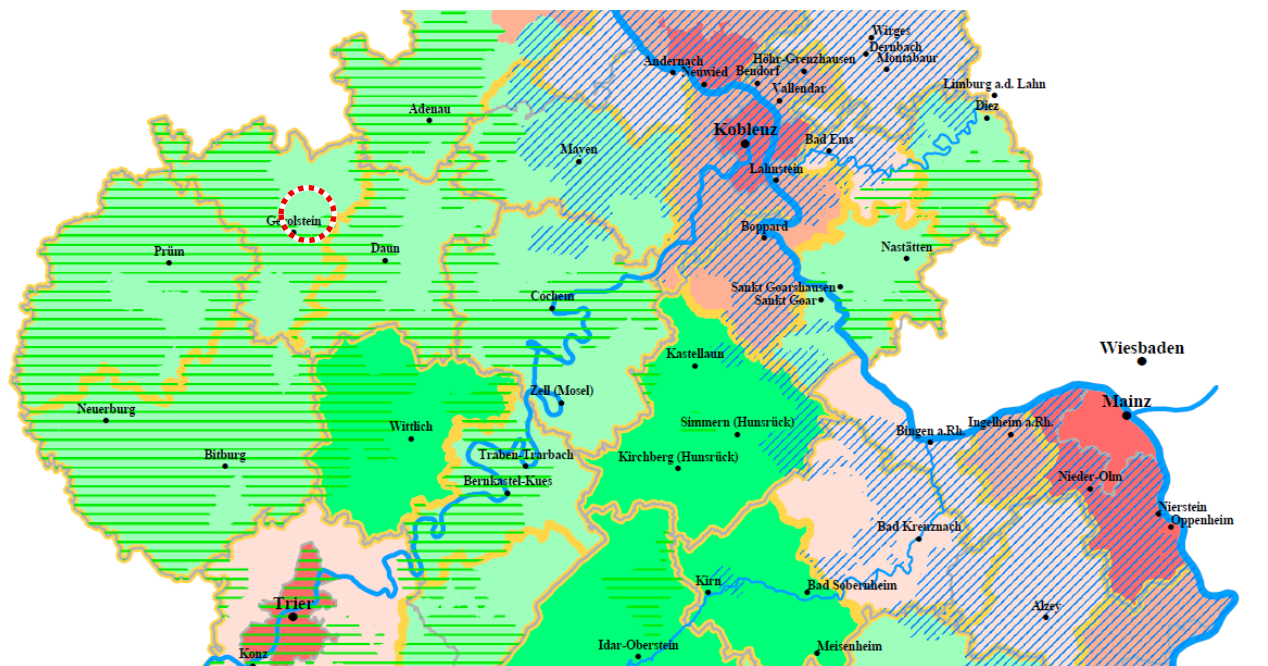
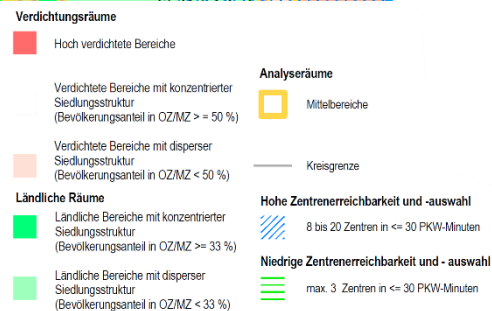


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Gesamtkarte des LEP IV mit Lage des Plangebiets
 (Quelle: Eigene Darstellung nach © LEP IV, Karte 1 „Raumstrukturgliederung“
 Zugriff: 12/2025 | ohne Maßstab | nicht parzellenscharf)



Im LEP IV sind in Kapitel 3.2.3 Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel) folgende Zielaussagen festgehalten, die zusätzlich zum § 1 Abs. 4 BauGB als Ziele der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen verbindlich zu beachten sind:

Z 57 Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Z 57 definiert somit eine absolute Obergrenze der Verkaufsfläche und eine bindende Orientierung für großflächige Einzelhandelsbetriebe an der zentralörtlichen Funktion einer Gemeinde. Für die Stadt Hillesheim ist diese Vorgabe demnach von Bedeutung. Durch die zugewiesene grundzentrale Bedeutung obliegt der Stadt nicht das Recht Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche anzusiedeln.

Da vorliegend eine Markterweiterung bis zu einer VKF von maximal 1.200 m² geplant ist, wird das Zentralitätsgebot durch die vorliegende Planung berücksichtigt.

Z 58 Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadt-relevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadt-relevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Z 58, das sogenannte „städtebauliche Integrationsgebot“, gibt an, dass sich großflächige Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten – hier handelt es sich um Betriebe aus den Bereichen „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Gesundheits- und Körperpflege“ – nur innerhalb der „zentralen Versorgungsbereiche“ ansiedeln können.

Für die Stadt Hillesheim existiert ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2017, das den Standort des geplanten Vorhabens als Teil des zentralen Versorgungsbereiches einstuft. Dem städtebaulichen Integrationsgebot wird somit gefolgt.

Z 59 Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadt-relevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadt-verträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Z59 bezieht sich auf Aspekte, die für die Ansiedlung von Betrieben mit nicht innenstadt-relevantem Sortiment (z.B. Baumärkte o.ä.) relevant sind.

Durch das vorliegende Vorhaben mit den gängigen Sortimenten der Nahversorgung ist die Zielaussage vorliegend nicht weiter zu prüfen.

Z 60 Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinden noch die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (**Nichtbeeinträchtigungsgebot**). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Z 60, das sogenannte „Nichtbeeinträchtigungsgebot“ gibt an, dass durch geplante Ansiedlung großflächiger Betriebe weder die zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde noch die der benachbarten Kommunen beeinträchtigt, werden dürfen. Das Nichtbeeinträchtigungsgebot ist dabei ein Nachweis, der betriebswirtschaftliche und regionalplanerische Auswirkungen vereinen muss. Daraus lässt sich schlussfolgern, ob zentrale Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden und ob damit ein raumordnerischer Konflikt ausgelöst wird, der städtebaulich-rechtliche Konsequenzen bezüglich einer Einschränkung der Planungshoheit der Kommune bzw. der Genehmigungsfähigkeit mit sich bringt.

Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hillesheim belegt, dass im Bereich der Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Gesundheits- und Körperpflege“ eine Versorgungslücke besteht, die durch eine Erweiterung einzelner Betriebe geschlossen werden kann. Das Vorhaben ist demnach städtebaulich vertretbar.

Z 61 Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt-relevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (**Agglomerationsverbot**). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

Z 61 sieht vor, dass nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches keine räumliche Agglomeration auftreten soll. Da vorliegend keine Ansammlung mehrerer Betriebe (Agglomeration) vorliegt, ist die Zielaussage nicht weiter zu prüfen.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan³

In der Regionalplanung ist die Stadt Hillesheim der Planungsgemeinschaft Region Trier zugeordnet.

Der Stadt Hillesheim kommt im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) der Region Trier von 1985 / Teilfortschreibung 1995 die zentralörtliche Bedeutung eines Unterzentrums zu.

Des Weiteren wurden der Stadt Hillesheim die besonderen Funktionen Erholung (E), Wohnen (W) und Gewerbe (G) zugeordnet.

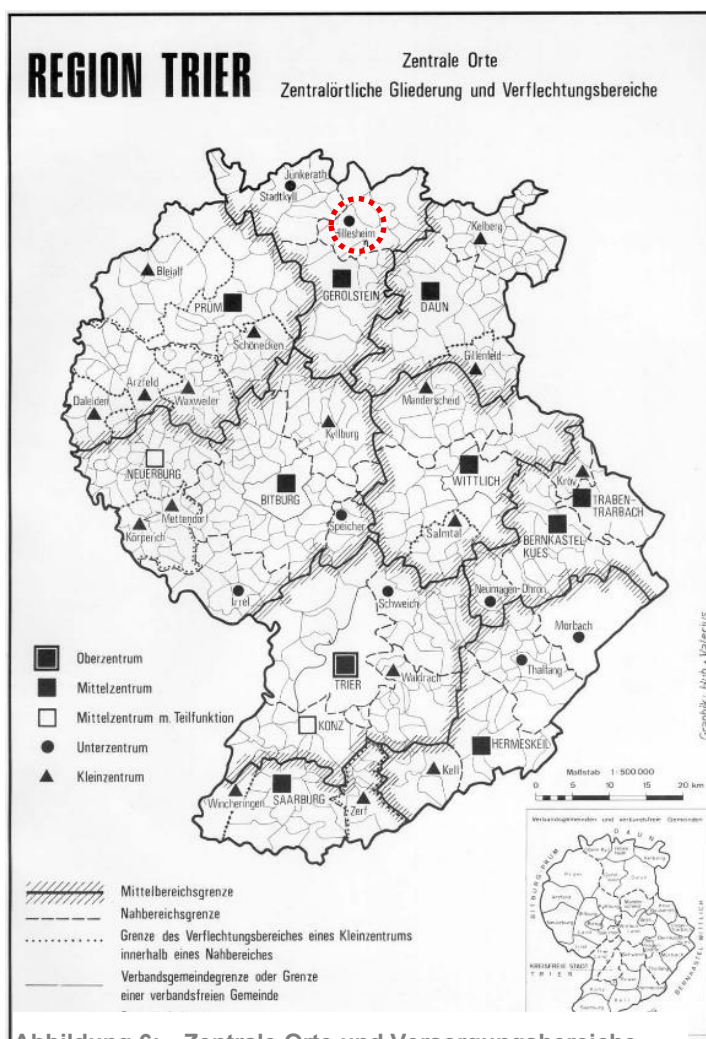


Abbildung 6: Zentrale Orte und Versorgungsbereiche
(Quelle: Eigene Darstellung nach © RROP Trier 1985 | ohne Maßstab)

³ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier mit Teilfortschreibung, 1985 / 1995, genehmigt durch die Staatskanzlei des Landes Rheinland-Pfalz am 18. Dezember 1985, bzw. 15. Dezember 1995.

4.3 Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2024 (ROPneuE)⁴

Derzeit befindet sich der Regionale Raumordnungsplan im finalen Entwurf (Stand: 26.09.2025), weshalb Ziele und Grundsätze des Entwurfes 2024 nun als in Aussicht genommene Ziele darstellen und in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Die besondere Funktionszuweisung wird auch im Entwurf des RROP 2024 bestätigt. Neben den o.g. besonderen Funktionen Wohnen, Gewerbe und Erholung (Freizeit / Erholung) wird der Stadt nun auch die besondere Funktion „Landwirtschaft“ zugewiesen.

Besondere Funktion Wohnen (II.2.4.1)

- G 36** Die besondere Funktion Wohnen wird den Gemeinden oder Gemeindegruppen zugewiesen, die sich durch besondere Lagekriterien für die Bildung von Siedlungsschwerpunkten auszeichnen und denen weitere raumdifferenzierende überörtliche Aufgaben übertragen sind (W-Gemeinden). Vorrangig betrifft dies die zentralen Orte sowie die Gemeinden mit Schwerpunkten in Industrie und Gewerbe.
- G 37** Die besondere Funktion Wohnen dient der Sicherung der wohnstandortnahen Infrastruktur und optimiert funktionale Bezüge zu den übrigen Nutzungsbereichen, insbesondere zu Gewerbe, Industrie und Verkehrsinfrastruktur. Die Bildung von Siedlungsschwerpunkten stützt zudem die Belange des Freiraumschutzes.
- Z 38** Zur Sicherung und Entwicklung einer nachhaltigen und dauerhaft funktionsfähigen Siedlungsstruktur sind Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen als Schwerpunktorde für die Wohnbauentwicklung zu stärken. Ihnen kommt die Aufgabe zu, über ihren Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen auszuweisen. (...)

Kompatibilität „W-Gemeinde“ vs. „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel“

Die Erweiterung des Netto-Marktes stärkt die wohnortnahe Grundversorgung und erhöht die Attraktivität des Wohnstandortes Hillesheim, ohne die Siedlungsstruktur zu beeinträchtigen.

Besondere Funktion Gewerbe (II.2.4.2)

- G 39** Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Gewerbe sind die Schwerpunktorde der gewerblichen Entwicklung in der Region Trier (G-Gemeinden). Die besondere Funktion Gewerbe wird Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, die bereits einen überörtlich bedeutsamen Gewerbebesatz aufweisen, dessen Bestandspflege und Weiterentwicklung gewerbliche Bauflächen über den Eigenbedarf hinaus erfordern. Darüber hinaus wird sie Gemeinden zugewiesen, in denen das produzierende Gewerbe verstärkt entwickelt werden soll und die hierfür besonders geeignet sind.
- Z 40** In den Gemeinden mit der besonderen Funktion Gewerbe ist eine zielgerichtete Gewerbe-flächenvorsorge seitens der Gemeinden erforderlich. Dazu gehören insbesondere die Aufstellung von Bauleitplänen für die vorhandenen und neu zu planenden Gewerbeflächen, eine aktive Bodenpolitik sowie die planerische Vorbereitung der für eine Besiedlung der Flächen erforderlichen Erschließungsmaßnahmen. Die örtliche Bauleitplanung ist so zu lenken, dass die Erhaltung der Gewerbebetriebe gewährleistet wird und ihre Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben. Die Inanspruchnahme von freien, bereits erschlossenen Industrie- und Gewerbeflächen sowie die Umnutzung von Industrie und Gewerbebrachen bzw. Konversionsflächen ist grundsätzlich, unter Berücksichtigung der

⁴ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier, finaler Entwurf mit Bearbeitungsstand: 26.09.2024

ökonomischen und siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen, der Erschließung neuer Standorte vorzuziehen. (...)

Kompatibilität „G-Gemeinde“ vs. „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel“

Die Erweiterung des Netto-Marktes nutzt vorhandene gewerblich erschlossene Flächen, unterstützt die Weiterentwicklung des örtlichen Gewerbes und stärkt die lokale Wirtschaft, ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen.

Besondere Funktion Landwirtschaft (II.2.4.3)

Z 42 Die besondere Funktion Landwirtschaft wird Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, in denen die Landbewirtschaftung in der Fläche neben der Agrarproduktion auf der Grundlage landwirtschaftlicher Betriebe im Voll-, Zu- und Nebenerwerb, insbesondere auch für die Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der Siedlungsstruktur, unverzichtbar ist (L-Gemeinden). In diesen Gemeinden kommt der Landwirtschaft auch für die innerörtliche Siedlungsstruktur eine hohe sozioökonomische Bedeutung zu. Die örtliche Bauleitplanung ist daher so zu lenken, dass die Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleistet wird und ihre Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben. (...)

G 43 In den Gemeinden mit der besonderen Funktion Landwirtschaft soll die Landwirtschaft in besonderer Weise zur nachhaltigen Sicherung der natürlichen Ressourcen und zur Erhaltung eines abwechslungsreichen Landschaftsbildes durch vielfältige landwirtschaftliche Bodennutzung beitragen. Auch soll durch funktionsfähige landwirtschaftliche Betriebe in den dünn besiedelten ländlichen Räumen eine Pflege der Kulturlandschaft gesichert werden.

Kompatibilität „L-Gemeinde“ vs. „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel“

Die Erweiterung des Netto-Marktes erfolgt auf bereits erschlossenen Flächen und beeinträchtigt die landwirtschaftliche Nutzung des Umlandes nicht, wodurch die Funktionsfähigkeit der Landwirtschaft erhalten bleibt.

Besondere Funktion Freizeit/Erholung (II.2.4.4)

G 44 Die besondere Funktion Freizeit/Erholung wird Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, die aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität und ihrer infrastrukturellen Ausstattung von überörtlicher Bedeutung für den Tourismus in der Region Trier sind oder über die Voraussetzungen für eine Intensivierung des Fremdenverkehrs verfügen (F/E-Gemeinden).

Z 45 Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung sind die Schwerpunkorte der touristischen Entwicklung in der Region Trier. Diese Gemeinden sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung gehalten, die touristischen Entwicklungsmöglichkeiten zu beachten und zu stärken. Dabei sind sowohl erholungswirksame landschaftliche Eigenarten zu erhalten, zu pflegen und wiederherzustellen als auch die spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Gemeinden zu nutzen. (...)

Kompatibilität „F/E-Gemeinde“ vs. „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel“

Die Erweiterung des Netto-Marktes beeinträchtigt keine erholungsrelevanten Freiräume und trägt zu einer städtebaulichen Ordnung bei, was zusätzliche Belastung (z.B. durch Verkehr) in erholungs-sensiblen Bereichen vermeidet.

Zwischenfazit:

Das geplante Vorhaben – Erweiterung des Netto Marken-Discounts in der Stadt Hillesheim bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² – ist mit den übergeordneten Zielen des Regionalen Raumordnungsplans Trier, Entwurf 2024 vereinbar.

Die Funktionszuweisungen Wohnen und Gewerbe werden gestärkt, während die Belange der Landwirtschaft sowie der Erholung gewahrt bleiben.

4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) beinhaltet als übergeordnete Planungsebene die planerischen Vorgaben, an die ein Bebauungsplan angepasst werden muss. Demnach sind Bebauungspläne grundsätzlich gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen FNP zu entwickeln.

Der aktuell wirksame FNP der Verbandsgemeinde Gerolstein (ehemals Verbandsgemeinde Hillesheim) aus dem Jahr 2004, stellt das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ (M) sowie „gewerbliche Baufläche“ (G) dar.

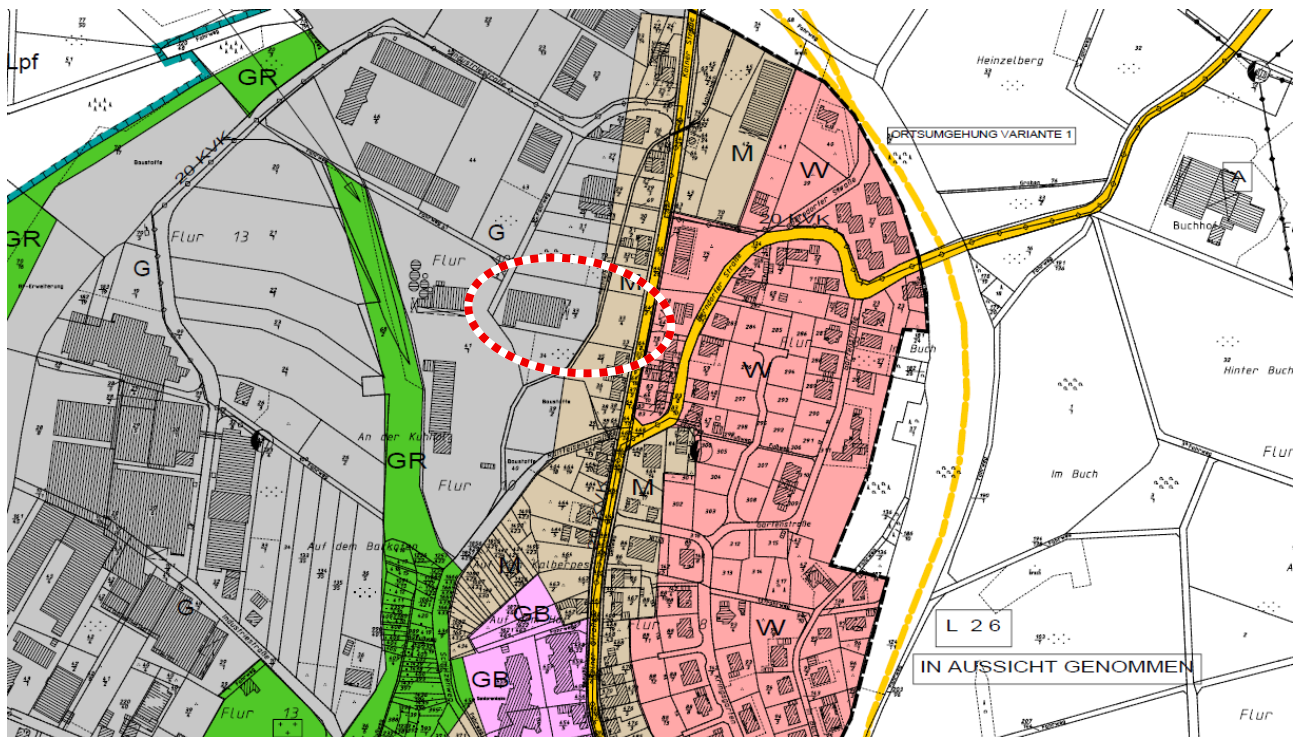


Abbildung 7: Lage des Plangebiets im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Hillesheim (heute Teil der VG Gerolstein), Stand: 2004
(Quelle: Flächennutzungsplan VG Hillesheim/heute VG Gerolstein)

Der Bebauungsplan „An der Kuhhol Teil I“, 3. Änderung setzt für das Plangebiet ein „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ (SO_{EZH}) fest.

Somit wird dem Entwicklungsgebot nicht entsprochen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNPs abweicht, dennoch im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beein-

trächtig wird. Der FNP ist dann im Zuge der Berichtigung anzupassen, was kein förmliches Änderungsverfahren verlangt.

4.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hillesheim

Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) selbst beschreibt zunächst nur unverbindliche Rahmenbedingungen. Es ist aber für die Schaffung von Baurecht unverzichtbar und wird als abwägungsrelevantes, städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB gewertet.

Für die Stadt Hillesheim besteht ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches 2017 beschlossen wurde.

Hierin enthalten sind die Ausweisungen von sogenannten zentralen Versorgungsbereichen, also baurechtlich schützenswerte Bereiche. Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionale Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentrum, Nahversorgungs-zentrum). Die Abgrenzung und der Schutz zentraler Versorgungsbereiche ist im § 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO gesetzlich begründet.

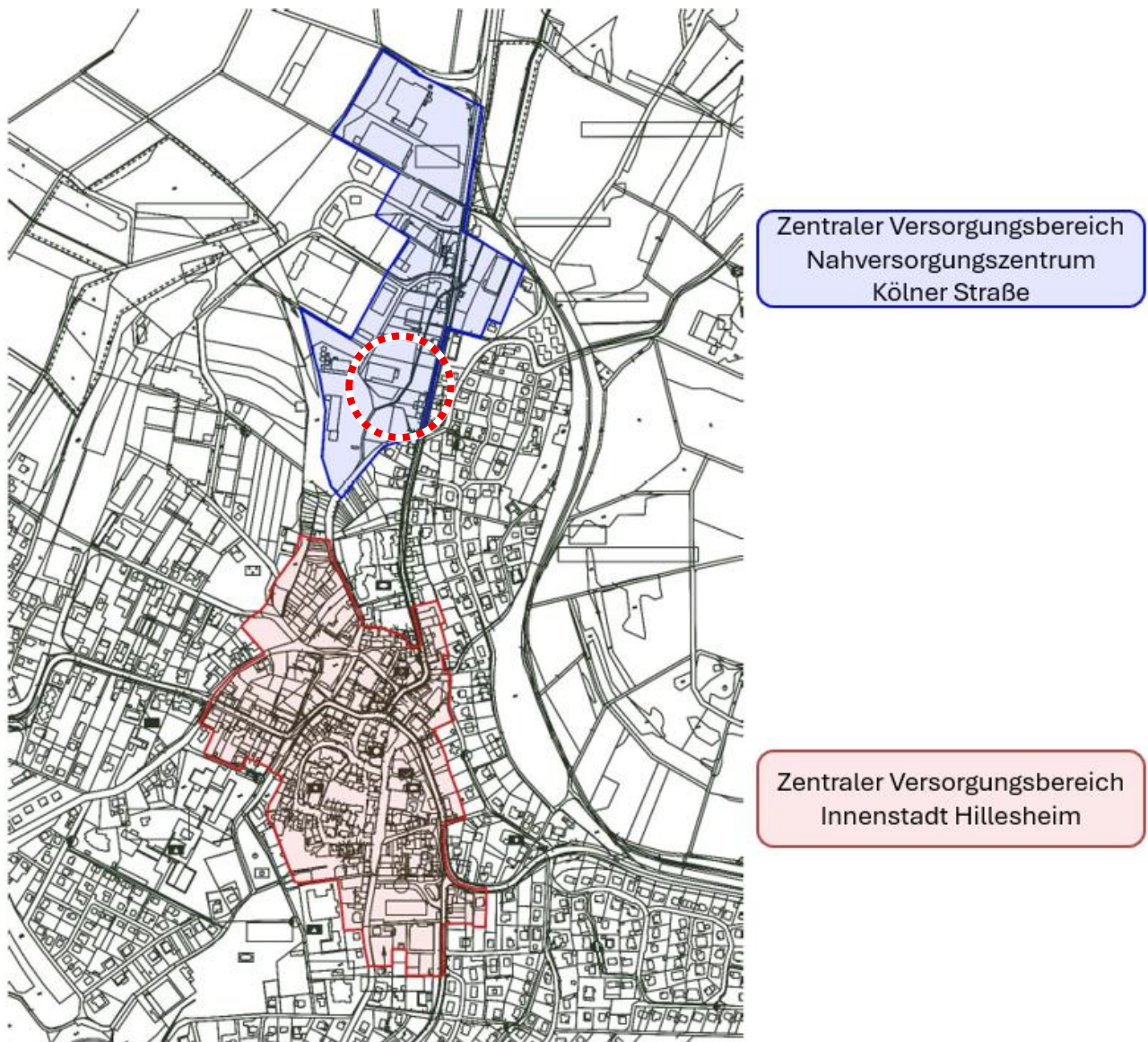


Abbildung 8: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Hillesheim
(Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hillesheim, Stand: 2017)

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen stattfinden. Da der Vorhabenstandort im EZK der Stadt Hillesheim im Zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Kölner Straße“ integriert ist, entspricht die vorliegende Erweiterungsplanung den Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung.

Gemäß dem aktuellen EZK besteht eine Erweiterungsmöglichkeit für die Sortimentsgruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Gesundheits- und Körperpflege“ (Drogerie / Kosmetik- und Parfümartikel). Da Neuansiedlungen nur in Ausnahmefällen zulässig sind und der in Rede stehende Betrieb die erwähnten Sortimente führt, geht die vorliegende Planung zur Erweiterung der Verkaufsfläche des vorhandenen Netto Marken-Discounters mit den definierten Entwicklungszielen für die Stadt Hillesheim einher.

4.6 Derzeitige Planungssituation

Für das Planungsgebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadt Hillesheim „An der Kuhhol Teil I“, 2. Änderung vor. Hierin wird das Plangebiet als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO und „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Der gesamte Änderungsbereich der vorliegenden 3. Änderung soll dem Vorhaben entsprechend künftig als „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ (SO_{EZH}) gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen werden.

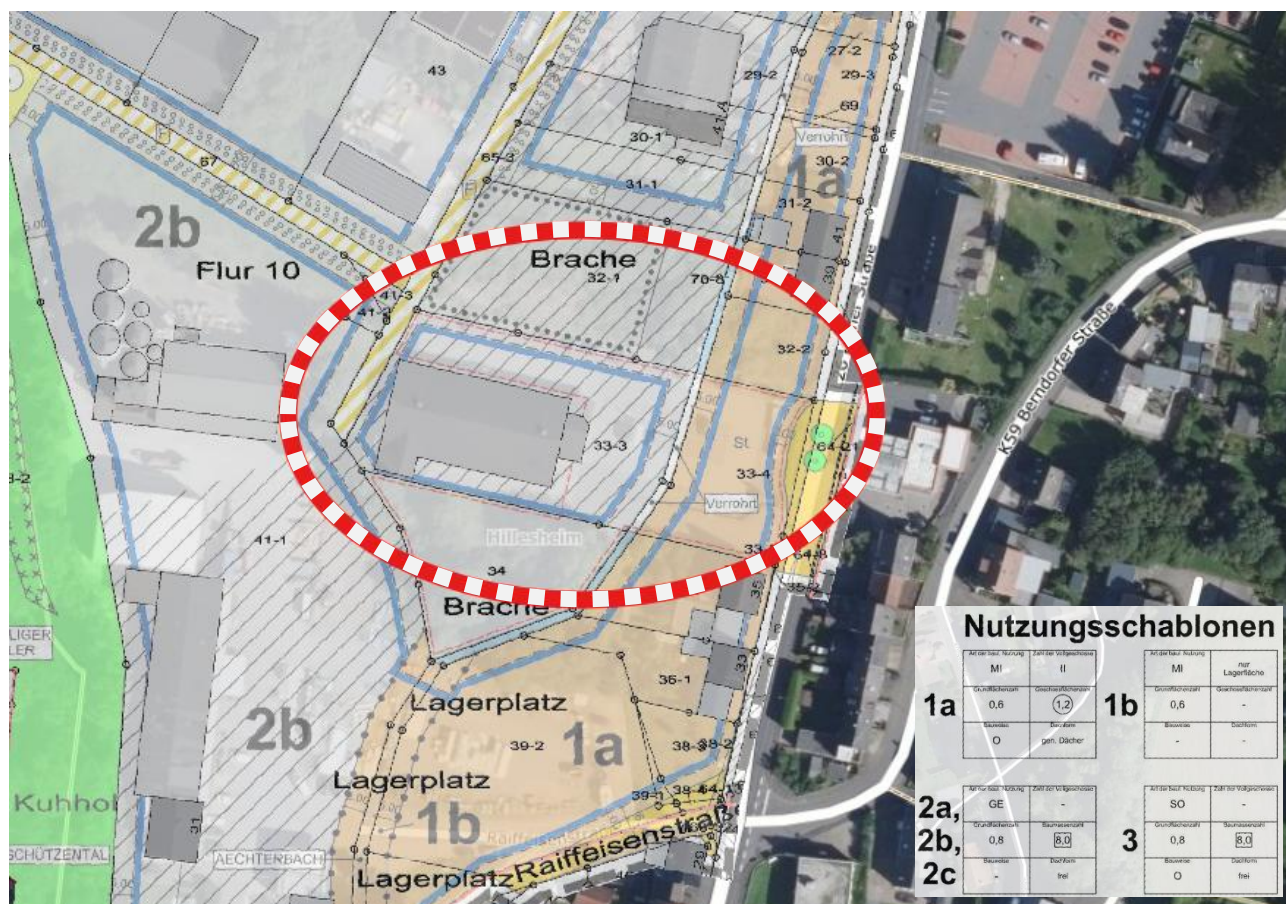


Abbildung 9: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Kuhhol Teil I“, 2. Änderung (Quelle: Stadt Hillesheim über geoportal.rlp.de | Zugriff: 12/2025)

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan „An der Kuhhol Teil I“, 3. Änderung, bietet gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Voraussetzungen für eine Aufstellung im sogenannten „beschleunigten Verfahren“, sofern voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

5.1 Zustand von Boden, Natur und Landschaft

Die Untersuchung der möglichen Betroffenheit von Schutzgebieten oder Schutzkriterien durch das Bauvorhaben ergab, dass die nachfolgend aufgeführten Schutzgebiete gemäß den vorliegenden Informationen aus den einschlägigen Quellen nicht betroffen sind⁵:

- FFH- / Vogelschutzgebiete (NATURA 2000-Gebiete) (§ 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG)
- Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25 und 26 BNatSchG)
- Naturdenkmäler und Geschützte Landschaftsbestandteile (§§ 28 und 29 BNatSchG)
- Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG) / Heilquellenschutzgebiete (§ 53 Abs. 4 WHG)
- Heilquellenschutzgebiet (§ 53 Abs. 4 WHG)

Das in Frage stehende Plangebiet befindet sich in einem Naturpark nach § 24 BNatSchG (*Naturpark Vulkaneifel – NTP-7000-008*). Einschränkungen sind vorliegend nicht zu erwarten.

5.2 Immissionsschutz

Durch Einzelhandelsbetriebe können in der Nachbarschaft Geräuschimmissionen auftreten, die in erster Linie durch die Warenanlieferung sowie den Kundenverkehr, erzeugt werden. Vorliegend ist die direkte Nachbarschaft des Plangebiets jedoch bereits heute durch Einzelhandel gewerblich genutzt, sodass eine entsprechende Vorbelastung besteht und sich die Geräuschsituation durch die Planung nicht grundlegend ändert.

Schalltechnisch ist zukünftig der erweiterte Markt zu berücksichtigen. Durch den Anlieferverkehr kann es hier zu Geräuschemissionen kommen, die sich allerdings nicht erheblich auf die umliegende Wohnbebauung auswirken dürfte.

Nächtliche Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft sind ausgeschlossen, da die Einzelhandelsbetriebe ausschließlich am Tag betrieben werden.

Deshalb sind die Belange des Immissionsschutzes vorliegend nicht weiter zu berücksichtigen.

5.3 Artenschutz

Im Planverfahren sind keine Artenschutzbelang bekannt und die bestehenden, angrenzenden Grünstrukturen geben keinen Anlass für eine nähere Untersuchung.

5.4 Überflutungs- und Starkregengefährdung

Durch das Plangebiet verläuft der *Hillesheimer Bach (Teilbereich ‚Ächterbach‘)*, ein Gewässer III. Ordnung. Im Bereich des bestehenden Parkplatzes erfolgt die Gewässerführung in einem 1,00 m breitem Rohr. Im weiteren Verlauf ist der Bachlauf teilweise verrohrt, teilweise offen geführt.

⁵ LANIS, GEOPORTAL WASSER - Zugriff: 12/2025



Abbildung 10: Lage des „Hillesheimer Bachs“ im Plangebiet

(Quelle: Eigene Darstellung nach Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM) | Zugriff: 01/2026 | ohne Maßstab | nicht parzellenscharf)

Das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM) stellt auf seiner Internetseite eine Rheinland-Pfalz-Karte zur Verfügung, mit der verschiedene Szenarien des Hochwassers sowie gesetzliche Überschwemmungsgebiete dargestellt werden können⁶.

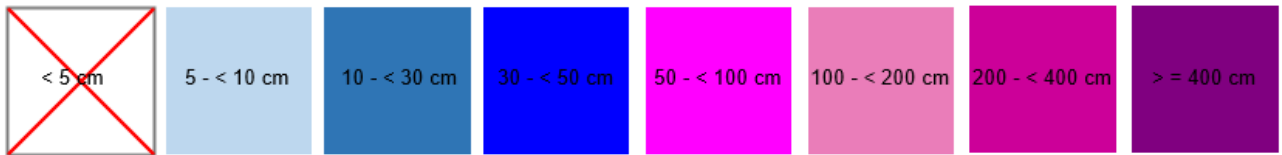
Das Plangebiet wird nicht durch ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet bzw. einem „überschwemmungsgefährdeten Bereich“ überlagert.

Die seitens des MKUEM zur Verfügung gestellten Sturzflutgefahrenkarten zeigen darüber hinaus die Fließgeschwindigkeit und die Fließrichtung von oberflächlich abfließendem Wasser sowie die Wassertiefen (Einstaugefährdung), die in Folge von Starkregenereignissen auftreten können.

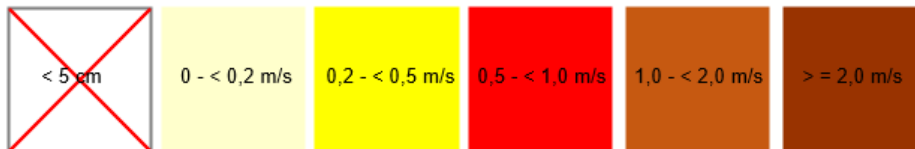
Hierfür werden verschiedene Szenarien betrachtet. In Rheinland-Pfalz wurde ein einheitlicher StarkRegenIndex (SRI) entwickelt, der die unterschiedlichen regionalen und Niederschlagsintensitäten berücksichtigt.

⁶ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>

Für die **Wassertiefe** (Einstaugefahr) gilt folgende Skala:



Für die **Fließgeschwindigkeit** gilt folgende Skala:



Außergewöhnlicher Starkregen (SRI 7, 1 Std.)

Ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde.

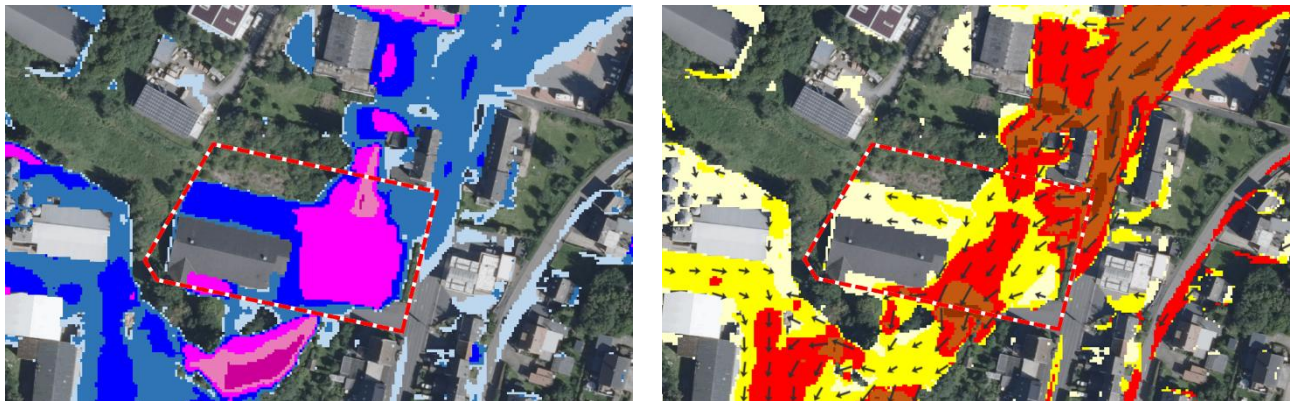


Abbildung 11: Ausschnitt der Sturzflutgefahrenkarte – SRI 7, 1 Std. – für den Geltungsbereich (links: Wassertiefe, rechts: Fließrichtung und -geschwindigkeit)
(Quelle: Eigene Darstellung nach MKEUM | Zugriff: 01/2026 | ohne Maßstab | nicht parzellenscharf)

Extremer Starkregen (SRI 10, 1 Std.)

Ein extremes Starregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde.

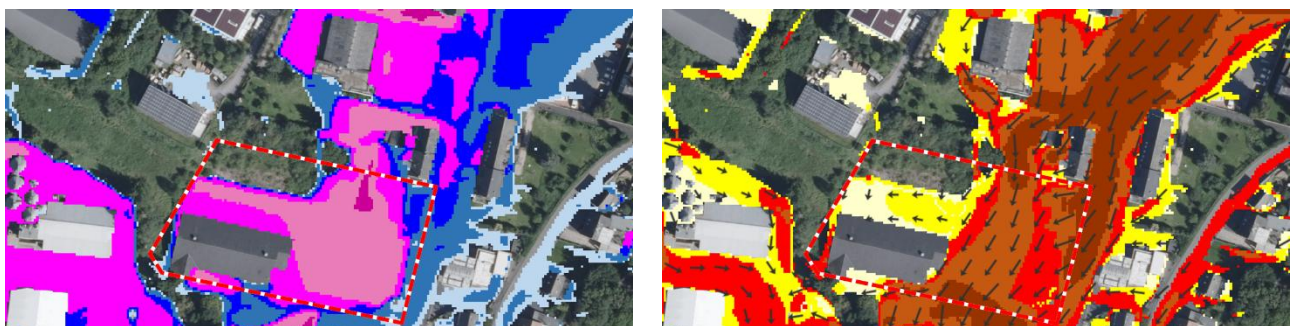


Abbildung 12: Ausschnitt der Sturzflutgefahrenkarte – SRI 10, 1 Std. – für den Geltungsbereich (links: Wassertiefe, rechts: Fließrichtung und -geschwindigkeit)
(Quelle: Eigene Darstellung nach MKEUM | Zugriff: 01/2026 | ohne Maßstab | nicht parzellenscharf)

Extremer Starkregen (SRI 10, 4 Std.)

Ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von vier Stunden.

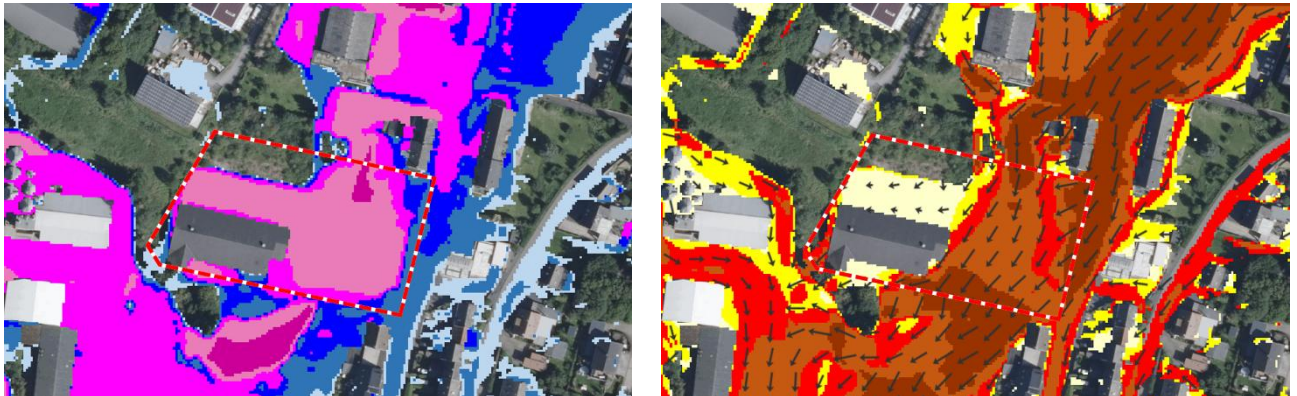


Abbildung 13: Ausschnitt der Sturzflutgefahrenkarte – SRI 10, 4 Std. – für den Geltungsbereich
(links: Wassertiefe, rechts: Fließrichtung und -geschwindigkeit)

(Quelle: Eigne Darstellung nach MKEUM | Zugriff: 01/2026 | ohne Maßstab | nicht parzellenscharf)

Bereits bei einem *außergewöhnlichen Starkregenereignis* kann es insbesondere auf der versiegelten Parkplatzfläche zu einer Einstauung von bis zu 1,00 m kommen. Die Einstaugefahr nimmt mit wachsender Starkregengefährdung stetig zu. Bei einem *extremen Starkregenereignis* beträgt die Wassertiefe bis zu 2,00 m in Gebietsteilen.

Ausgehend von dem „Hillesheimer Bach“ nimmt parallel zu der Starkregenintensität auch die Fließgeschwindigkeit zu. Bei einem *extremen Starkregenereignis* beträgt die Fließgeschwindigkeit im Bereich der Parkplatzfläche mehr als 2,00 m pro Sekunde.

Im Bereich der geplanten Markterweiterung nördlich des Bestandsgebäudes sind die Auswirkungen von Starkregenereignissen jedoch durchaus geringer. Die Fließgeschwindigkeit reduziert sich hier deutlich auf maximal 0,2 m pro Sekunde.

Die Thematik der Sturzflutgefahr findet im weiteren Verlauf der Planung Berücksichtigung. So gibt es derzeit Überlegungen zur Errichtung von Retentionsflächen. Auch eine Erweiterung des Rohrs unterhalb der Parkplatzfläche oder eine teilweise weitere Offenlegung des Bachs wird in Erwägung gezogen. Somit soll eine Entlastung des Gewässersystems ermöglicht werden.

Konzeptionelle Planungsideen zu einer angepassten Bauweise sind auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß des Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Nutzungsform ein „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (SO_{EZH}) festgesetzt. Kern der Festsetzung ist die zulässige Verkaufsfläche, die mit 1.200m²/Betrieb angegeben wird.

Mit der Festsetzung wird die vorlaufend beschriebene Nutzungskonzeption ermöglicht.

Die Vergrößerung des bereits ansässigen Nahversorgers liegt im planerischen Willen der Stadt Hillesheim, um das Angebot der Nahversorgung zu verbessern und einen Kaufkraftabfluss aus der Stadt einzudämmen.

Zu den Detailfestsetzungen gehören zulässige Sortimente auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hillesheim⁷. Sie beziehen sich sowohl auf einzelne Warengruppen sowie definierte Sortimentslisten, welche ebenfalls Teil der textlichen Festsetzungen sind, aber auch auf Regelungen zu Aktionswaren. Es ist demnach zu erwarten, dass eine schädliche Entwicklung durch die detaillierten Festsetzungen ausgeschlossen werden kann.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Über das Maß der baulichen Nutzung wird die städtebauliche Entwicklung eines Gebietes entscheidend geprägt. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben daneben auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sowie die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO festgelegt.

Die Festsetzungen orientieren sich am baulichen Bestand der Umgebung und stellen sicher, dass sich die künftige Bebauung in das Ortsbild einfügt

Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der maximalen Höhen baulicher Anlagen erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Einbindung des Vorhabens in das umgebende Landschaftsbild.

Die Bestimmung der Höhen in Metern über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016)⁸ als unterer Bezugspunkt gewährleistet eine eindeutige Bestimmbarkeit und Rechtssicherheit der Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets.

Oberer Bezugspunkt ist bei Gebäuden die Oberkante der Attika. Bei Gebäuden ohne Attika ist der oberste Abschluss der Dachhaut maßgeblich und bei sonstigen baulichen Anlagen ist der oberste Abschluss maßgeblich.

⁷ Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hillesheim – bdS Kommunalberatung und Einzelhandelsstrukturgutachten Münster – Stand: 24. Oktober 2017

⁸ Seit 1993 ersetzt das „Normalhöhennull (NHN)“ das zuvor gebräuchliche Normalnull im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN). Vielfach werden die nunmehr veraltete Bezeichnung „über Normalnull“ und die Abkürzungen NN oder mNN oder üNN für die Höhe über dem Meeresspiegel aber fälschlicherweise noch immer verwendet. Die Umstellung der Bezeichnung von NN in NHN erfolgte im Zuge der Zusammenführung der Höhennetze der alten und der neuen Bundesländer (DHHN2016) sowie im Zusammenhang mit der europaweiten Vereinheitlichung der Höhennetze (UJELN).

Die maximal zulässige Höhe beträgt 458 m über NHN. Dadurch wird eine bedarfsgerechte Entwicklung des Standortes gewährleistet.

Zur Förderung einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Bauweise wird eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch technische Anlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zugelassen. Somit wird der Einsatz von erneuerbaren Energien ermöglicht, ohne die städtebaulichen Zielsetzungen der Höhenbegrenzung zu gefährden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Ergänzt wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Für das gesamte Plangebiet wird eine GRZ von 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt. Diese vergleichsweise hohe Ausnutzbarkeit trägt den funktionalen Anforderungen der geplanten Nutzung Rechnung und ermöglicht eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung innerhalb des Plangebiets.

Zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Erschließung und zur Gewährleistung ausreichender Stellplatzangebote wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Stellplätze und deren Zufahrten zugelassen. Die zulässige Überschreitung ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 begrenzt. Hierdurch wird eine flexible Anordnung notwendiger Nebenanlagen ermöglicht, ohne die städtebauliche Grundkonzeption des Bebauungsplans wesentlich zu beeinträchtigen.

Insgesamt stellen die Festsetzungen zur Grundflächenzahl ein ausgewogenes Verhältnis zwischen baulicher Verdichtung, funktionalen Erfordernissen und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sicher.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgelegt.

Die in der Planzeichnung blau dargestellten Baugrenzen dürfen von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden (vgl. § 23 Abs. 2 BauNVO). Die Gebäude können aber von den Baugrenzen zurückbleiben.

Das Baufenster orientiert sich an dem geplanten Vorhaben. Dadurch erfolgt eine gezielte Lenkung des Bauvorhabens.

6.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Stellplätze sind, soweit sie nicht überdacht sind, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Damit wird die Notwendigkeit im Bebauungsplan berücksichtigt, dass die zulässige Nutzungsart – nämlich großflächiger Einzelhandel – Stellplätze für seine Kunden bereithalten muss, um den gesetzlichen Bestimmungen zu entsprechen.

Überdachte Stellplätze (Carpools und Garagen u.Ä.) sind von ihrer gestalterischen Wirkung mit Gebäuden vergleichbar und werden aus Gründen des Boden- und Freiraumschutzes sowie hinsichtlich der Schaffung eines städtebaulich sinnvollen Ordnungsprinzips ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung gilt diese Regelung nicht für Überdachungen, die der Erzeugung von Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen.

Zudem regelt der Bauungsplan, dass Nebenanlagen, die der Erschließung der Baugebiete dienen, ausnahmsweise im Bebauungsplangebiet zugelassen werden können. Damit besteht die Möglichkeit auch bislang noch nicht bekannte Maßnahmen, wie die Errichtung eines kleineren Trafos oder von Schaltkästen der Telekommunikation, im Plangebiet in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern zu realisieren, wenn diese Maßnahmen erforderlich werden sollten. Da dies zum Zeitpunkt der Bauleitplanung oftmals noch nicht konkret bekannt ist, wird die ausnahmsweise Zulässigkeit als geeignetes Instrument zur Sicherung der Erschließung in den Baugebieten gesehen.

6.1.5 Anschluss an Verkehrsflächen

Der Anschluss an die Verkehrsflächen ist bereits durch eine etwa 13,00 m breite Zufahrt geregelt. Durch die geplante Markterweiterung ergeben sich keine Änderungen.

6.1.6 Grünordnerische Maßnahmen

Grünordnerische Maßnahmen sollen im weiteren Verfahren zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft festgelegt werden. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt auf Grundlage des weiteren Verfahrens und wird den Planunterlagen ergänzend beigefügt.

6.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Die gestalterischen Vorgaben gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) werden getroffen, um eine ortstypische Bebauung zu gewährleisten und eine orts- und landschaftsbildverträgliche Integration in die vorhandenen Strukturen sicherzustellen. Gleichzeitig soll den zukünftigen Bauherren jedoch die Möglichkeit eingeräumt werden, eigene Vorstellungen zu verwirklichen.

Es wird die Pflicht der Anwendung der Bauvorschriften erläutert, um eine eindeutige Anwendbarkeit zu formulieren.

Die Regelungen zu Werbeanlagen dienen der Sicherung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs.

Ergänzend gelten die Regelungen der rechtskräftigen Satzung über Werbeanlagen der Stadt Hillesheim, wodurch eine einheitliche und rechtssichere Umsetzung sichergestellt wird.

Die Festsetzung zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen dient der Sicherung der ökologischen, gestalterischen und städtebaulichen Qualität des Plangebiets. Sie gewährleistet, dass Grünflächen, Freiräume und Sichtbeziehungen nachhaltig gepflegt werden und die Flächenordnung insgesamt geordnet bleibt.

7 Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan wurden zahlreiche Hinweise aufgenommen. Diese sollen alle Belange regeln, die nicht über Festsetzungen in den Bebauungsplan eingebracht werden können. Durch die Aufnahme wird auf Regelwerke und allgemeine Hinweise der Fachbehörden verwiesen, die den Bauherren zum einen vorsorglich zur Vorbereitung einer Baugenehmigung und zum anderen zur Absicherung von fachrechtlichen Belangen informieren.

8 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Hillesheim als Planungshoheit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

9 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplans

Die Realisierung des Bebauungsplanes soll zeitnah erfolgen. Ein zeitlicher Aufschub der Planung ist derzeit nicht zu erwarten.

10 Flächenbilanz und Kostenschätzung

10.1 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich	Insgesamt	5.861 m ²	100
Art der baulichen Nutzung	<i>Sonstiges Sondergebiet (SO_{EZH})</i>	5.861	100

10.2 Kosten

Die Folgekosten für Baumaßnahme und Stellplatzherstellung werden vom Vorhabenträger getragen und laufen im Rahmen der Bauausführung.

Die vorliegende Begründung ist dem Bebauungsplan
„An der Kuhhol Teil I“, 3. Änderung
der Stadt Hillesheim beigelegt.

Aufgestellt durch Stadt Hillesheim.

Hillesheim, den __.__.____

Gabriele Braun
(Stadtbürgermeisterin)