Stadt Hillesheim

Verbandsgemeinde Gerolstein

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

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

Begründung

Stand: 7. Oktober 2026

Entwurf

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 Änderungsverfahren ... 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 ... 7
3.3 Verkehrliche Erschließung ... 8
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) ... 9
4.2 Regionaler Raumordnungsplan ... 11
4.3 Zwischenfazit ... 14
4.4 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gerolstein ... 14
4.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hillesheim ... 15
4.6 Bestehendes Planungsrecht ... 16

5 Berücksichtigung der Umweltbelange ... 17

5.1 Allgemeine Artenschutzprüfung ... 17
5.2 Immissionsschutz ... 19
5.3 Überflutungs- und Starkregengefährdung ... 19

6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte ... 22

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO) ... 22
6.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz ... 25

7 Hinweise und Empfehlungen ... 25

8 Abwägung / Auswirkungen der Planung ... 25

9 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplans ... 26

10 Flächenbilanz und Kostenschätzung ... 26

10.1 Flächenbilanz ... 26
10.2 Kosten ... 26

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 Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Teilfläche GE 2a), die vorhandenen Stellplätze hingegen teilweise auch innerhalb eines Mischgebietes (MI) gemäß § 6 BauNVO (Teilfläche MI 1a).

Da durch die angestrebte Erweiterung des Discountmarktes die Schwelle der Großflächigkeit (≥ 800 m²) überschritten wird, ist es erforderlich, im Bebauungsplan hierfür künftig 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 hat das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst derzeit eine Fläche von rund 6.000 m².

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 Änderungsverfahren

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 eines 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 zulässige 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, wurde trotz Anwendung des beschleunigten Verfahrens 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) ortüblich 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 **11.05.2026** mit Frist bis **12.06.2026** stattgefunden.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Stadtrat in der Sitzung vom **16.09.2026** 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 Stickpunkt 31.12.2025 3.202 Einwohnerinnen und Einwohner[1].

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

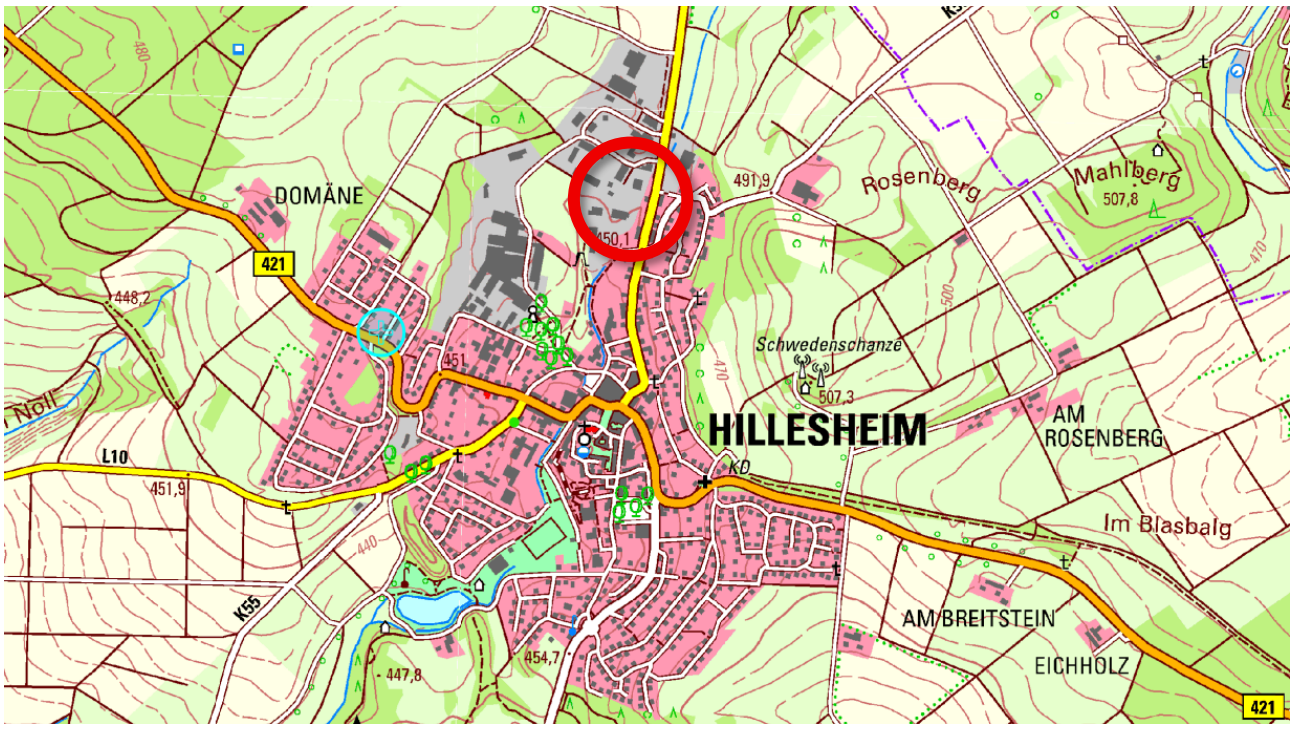


Abbildung 1: **Topographische Karte mit Kennzeichnung des Plangebiets in der Stadt Hillesheim**
(Quelle: Eigene Darstellung nach LVermGeo (DOP20 / DGM), Daten © GeoBasis-DE / LVermGeoRP Zugriff: 12/2025 | ohne Maßstab | nicht parzellenscharf)

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 befinden sich verschiedene Nutzungen, unter anderem Wohnbebauung, gewerbliche Nutzungen, einschließlich Tankstellen und Einzelhandelseinrichtungen. Teilweise sind zudem unbebaute Grün- und Brachflächen vorhanden.

Für die geplante Erweiterung des bestehenden Marktes steht nördlich angrenzend ein derzeit unbebautes Grundstück zur Verfügung. Dieses liegt in einem leicht bis mäßig geneigten Gelände, das stark bewachsen ist.

1 Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Bevölkerungsstand 31. Dezember 2025 von Land, Landkreisen, Gemeinden und Verbandsgemeinden (Fortschreibung auf Grundlage des Zensus 2022)

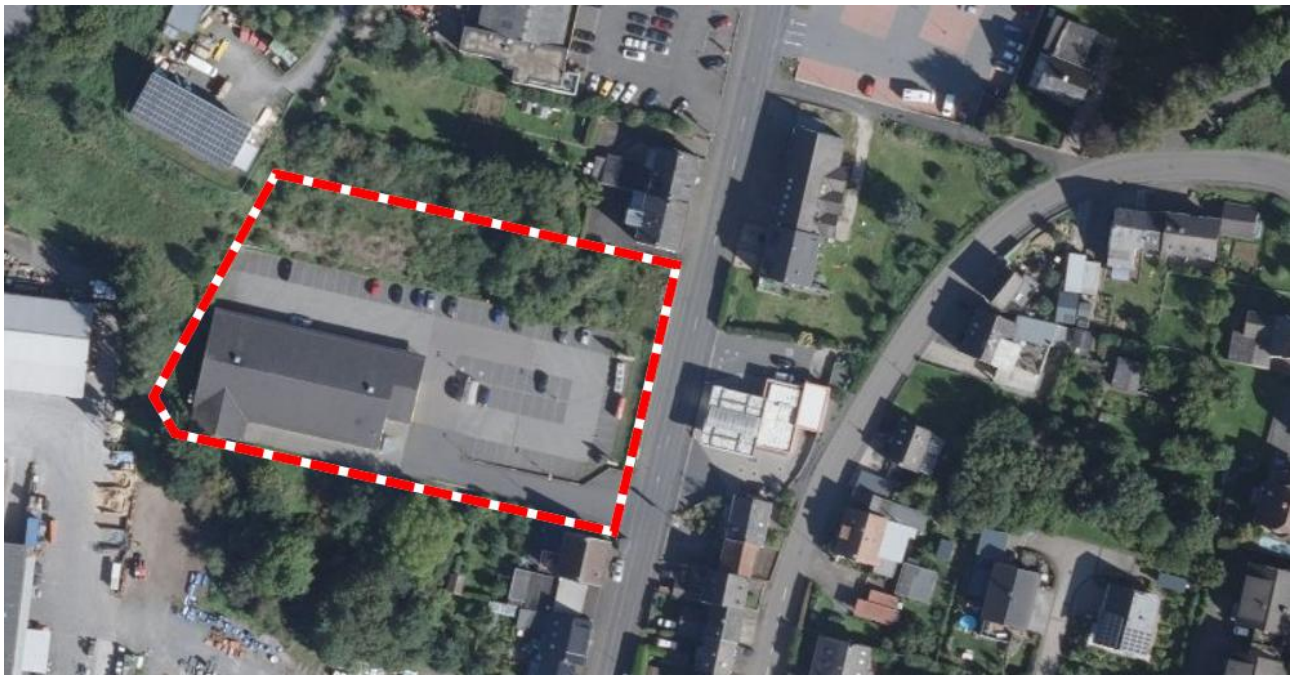


Abbildung 2: **Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets**
(Quelle: Eigene Darstellung nach LVermGeo (DOP20 / DGM), Daten © GeoBasis-DE / LVermGeoRP
Zugriff: 12/2025 | ohne Maßstab | nicht parzellenscharf)

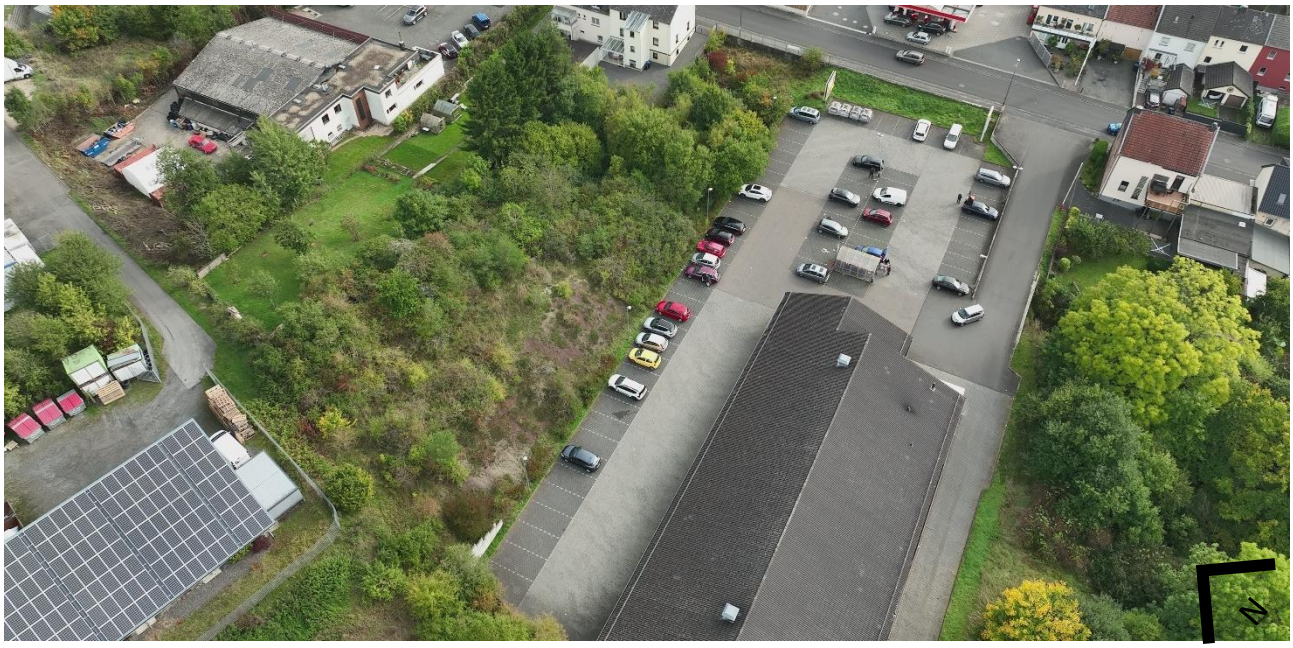


Abbildung 3: **Aktuelle Nutzung des Plangebietes sowie der nördlichen Erweiterungsfläche**
(Quelle: Eigene Aufnahme 2025)

Die exakte Abgrenzung des Plangebiets ist der maßstäblichen Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

3.2 Planungs- / Nutzungskonzeption

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich das Bestandsgebäude des vorhandenen NETTO-Marken-Discountmarktes sowie die zugehörigen Parkplätze.



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

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

Über die endgültige Konzeption wurde jedoch noch nicht entschieden. Es ist daher denkbar, dass der oben abgebildete vorläufige Grundriss nochmals angepasst wird. Es ist jedoch vorgesehen den vorhandenen NETTO-Markt zunächst auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² zu erweitern und sich die Option für eine spätere Erweiterung auf bis zu maximal 1.200 m² Verkaufsfläche zu sichern.

Vorhabenträger ist die CEV Handelsimmobilien GmbH (ein Unternehmen des EDEKA – Verbundes) in Hamburg. Diese vermietet das Objekt an die Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung der Stadt Hillesheim erfolgt im Wesentlichen über die Bundestraße B 421, die das Stadtgebiet in Ost-West-Richtung durchquert, sowie die Landesstraßen L 10 und L 26. Letztere führt in Richtung Norden zur Autobahn A 1 bei Blankenheim. Im Westen sind die B 51 und die A 60 über die B 421 zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung des NETTO-Grundstückes erfolgt über die Kölner Straße (L 26). Es besteht somit eine gute Anbindung an das übrige Stadtgebiet und an das überörtliche Verkehrsnetz.

Die Warenanlieferung sowie die Ein- und Ausfahrt zum Betrieb sollen auch weiterhin über die Kölner Straße erfolgen. Die vorhandenen Verkehrsanlagen reichen hierfür aus.

3.4 Ver- und Entsorgung

Da bereits ein NETTO-Marken-Discounter auf dem Grundstück 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 des jetzigen NETTO-Marktes befindet sich im Besitz der CEV Handelsimmobilien GmbH, das für die Erweiterung vorgesehene Grundstück, in privatem Besitz. Es soll zur Realisierung des Vorhabens durch den Vorhabensträger erworben werden.

3.6 Planungsalternativen

Alternativ zur angedachten baulichen Entwicklung der Fläche, könnte der bestehende NETTO-Marken-Discountmarkt unverändert bestehen bleiben. Durch seine geringe Größe und mangelnde Attraktivität müsste er dann jedoch über kurz oder lang geschlossen werden.

Eine Erweiterung ergibt nur im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang Sinn. Da sich nördlich ein derzeit ungenutztes Grundstück befindet, bietet dieses sich für eine künftige Bebauung an. Flächenalternativen sind aufgrund der Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hillesheim nur innerhalb des „Nahversorgungszentrums Kölner Straße“ zu verorten, stehen hier jedoch aktuell nicht zur Verfügung.

Aus diesem Grund sind keine realistischen Planungsalternativen erkennbar.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

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

4.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)[2]

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) des Bundeslandes Rheinland-Pfalz schafft einen langfristigen und zukunftsorientierten Gestaltungsrahmen der Raumstruktur des Landes. Aufgabe des LEP IV ist es, eine gleichwertige Entwicklung aller Landesteile zu sichern.

Die Stadt Hillesheim kommt die Funktion eines Grundzentrums zu. Sie liegt gemäß der Raumstrukturgliederung des LEP IV in einem ländlichen 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:

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

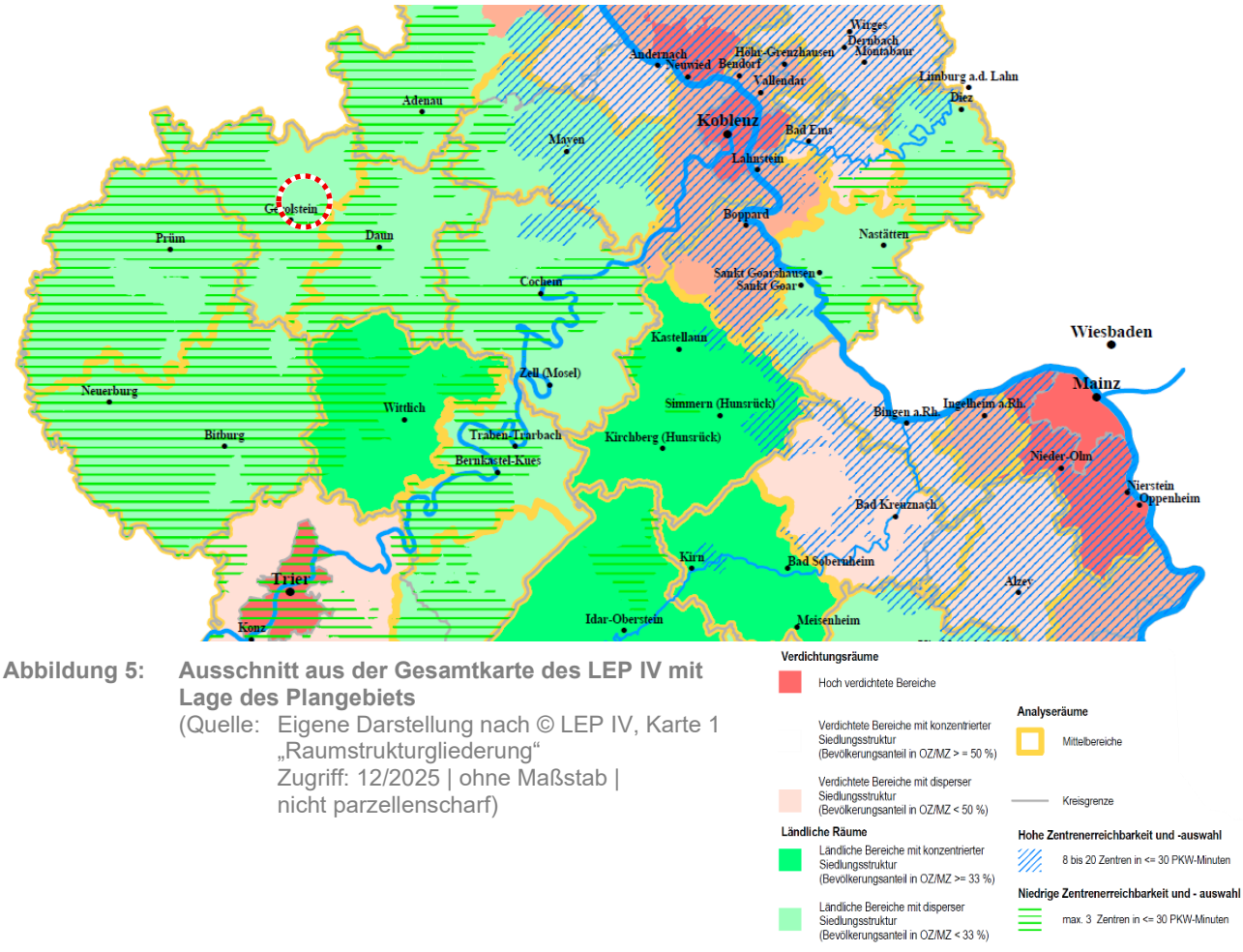


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Gesamtkarte des LEP IV mit Lage des Plangebiets
(Quelle: Eigene Darstellung nach © LEP IV, Karte 1 „Raumstrukturgliederung“ Zugriff: 12/2025 | ohne Maßstab | nicht parzellenscharf)

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

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 eine absolute Obergrenze der Verkaufsfläche bzw. eine bindende Orientierung für großflächige Einzelhandelsbetriebe an der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde.

Die geplante Erweiterung eines vorhandenen Discountmarktes in der Stadt Hillesheim dient der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung innerhalb des Grundzentrums. Damit liegt kein Verstoß gegen das Ziel Z 57 des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz vor.

Z 58 Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten 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 innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Z 58, das sogenannte „städtebauliche Integrationsgebot“ gibt vor, dass sich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ansiedeln dürfen.

Das Planvorhaben liegt innerhalb eines im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hillesheim ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereichs (Nahversorgungszentrum Kölner Straße).

Z 59 Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten 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 innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Z 59 definiert Vorgaben, die für die Ansiedlung von Betrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (z.B. Baustoffmärkte o.ä.) von Relevanz sind. Durch die Erweiterung eines vorhandenen Discount-Marktes 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.

Durch eine Auswirkungsanalyse, die dem Entwurf des Bebauungsplans beigefügt ist, wurde dargelegt, dass durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Hillesheim oder der benachbarten zentralen Orte ausgelöst werden.

Z 61 Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten 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 zielt darauf ab, dass durch die Häufung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches oder städtebaulich integrierten Bereichs keine räumliche Agglomeration entstehen soll, deren Auswirkungen vergleichbar mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind. Aufgrund der konkreten Umstände des Einzelfalls ist diese Zielvorgabe vorliegend nicht relevant.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan

Für die Stadt Hillesheim ist der Regionale Raumordnungsplan der Region Trier maßgeblich. Dieser stammt aus dem Jahr 1985 und weist der Stadt die Funktion eines Unterzentrums zu.

Die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Region Trier hat am 20. August 2026 den Entwurf des regionalen Raumordnungsplans Region Trier i.d.F. des 2. Änderungsentwurfes August 2026 für das erneute, dritte Anhörungsverfahren unter Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 3 ROG im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans beschlossen. Gemäß § 6 Abs. 4 des Landesplanungsgesetzes (LPlG) wird der 2. Änderungsentwurf vom 08. September bis einschließlich 07. Oktober 2026 öffentlich ausgelegt und online zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Dem Entwurf des Raumordnungsplans (ROPneu), kommt Grundsatzcharakter zu, sodass seine Aussagen im Zusammenhang mit der Bauleitplanung zu beachten sind.

Der ROPneu weist der Stadt Hillesheim die Funktion eines Grundzentrums zu.

Gemäß dem Entwurf des RROP 2024 wird der Stadt Hillesheim neben den besonderen Funktionen „Wohnen“, „Gewerbe“ und „Erholung“ (Freizeit / Erholung) 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 Schwerpunktorte für die Wohnbauentwicklung zu stärken. Ihnen kommt die Aufgabe zu, über ihren Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen auszuweisen. (…)

<u>Kompatibilität „W-Gemeinde“ vs. „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel“</u>
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 Schwerpunktorte 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 Gewerbeflächenvorsorge 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 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 Schwerpunktorte 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 erholungssensiblen Bereichen vermeidet.

Bezüglich der Ansiedlung / Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben sind laut dem ROPneu folgende Grundsätze ergänzend zu den Vorgaben des LEP IV von Relevanz:

G 78 In allen Regionsteilen soll eine bedarfsgerechte und gleichwertige Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Gütern und Dienstleistungen angestrebt werden. Der Bestand von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den zentralen Orten soll insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen und an den Ergänzungsstandorten gesichert und die Weiterentwicklung gefördert werden.

G 79 Kooperierende zentrale Orte und solche mit überlappenden Versorgungs- und Einzugsbereichen sollen durch interkommunale Vereinbarungen die Versorgung in der Fläche entsprechend ihrer Größe und Funktion abstimmen und sicherstellen.

G 80 Die Deckung des täglichen Bedarfs soll in allen Gemeinden wohnstandortnah möglich sein, damit sich auch weniger mobile Bevölkerungsgruppen selbstständig versorgen können. Hierzu sollen am örtlichen Bedarf orientierte Versorgungseinrichtungen, die Verknüpfung des örtlichen Einzelhandels mit Zusatzfunktionen, die Gründung von Nachbarschaftsläden, der mobile Handel sowie die Einrichtung von Liefer- und Dienstleistungsservices gefördert werden.

G 81 Die zentralen Versorgungsbereiche und die Ergänzungsstandorte der zentralen Orte sowie die wohnortnahe Einzelhandelsversorgung sollen in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.

G 82 Für eine regional abgestimmte, nachhaltige, verträgliche und wettbewerbsfähige Einzelhandelsentwicklung in der Region Trier soll die Erarbeitung eines regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) geprüft und bei bekundetem Bedarf und Interesse ein regionaler Einzel-handelsdialog initiiert und verstetigt werden.

In Bezug auf das **Nichtbeeinträchtigungsgebot** wird zusätzlich wird folgendes ausgeführt:

Z_{N60}90 Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

G 91 Auch von der Ansiedlung und Erweiterung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe soll weder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung noch die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder anderer zentraler Orte beeinträchtigt werden.

Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans enthält damit ähnliche Vorgaben wie die des LEP IV. Daher werden die Zielvorgaben der Regional- und Landesplanung im Weiteren zusammenfassend mit denen des LEP IV bewertet.

4.3 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 der Regional- und Landesplanung vereinbar.

Die Funktionszuweisungen Wohnen und Gewerbe werden gestärkt, während die Belange der Landwirtschaft sowie der Erholung gewahrt bleiben. Die Zielvorgaben in Bezug auf den Einzelhandel werden eingehalten.

4.4 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gerolstein

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.

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 beeinträchtigt wird.

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

Von dieser Möglichkeit wird vorliegend Gebrauch gemacht.

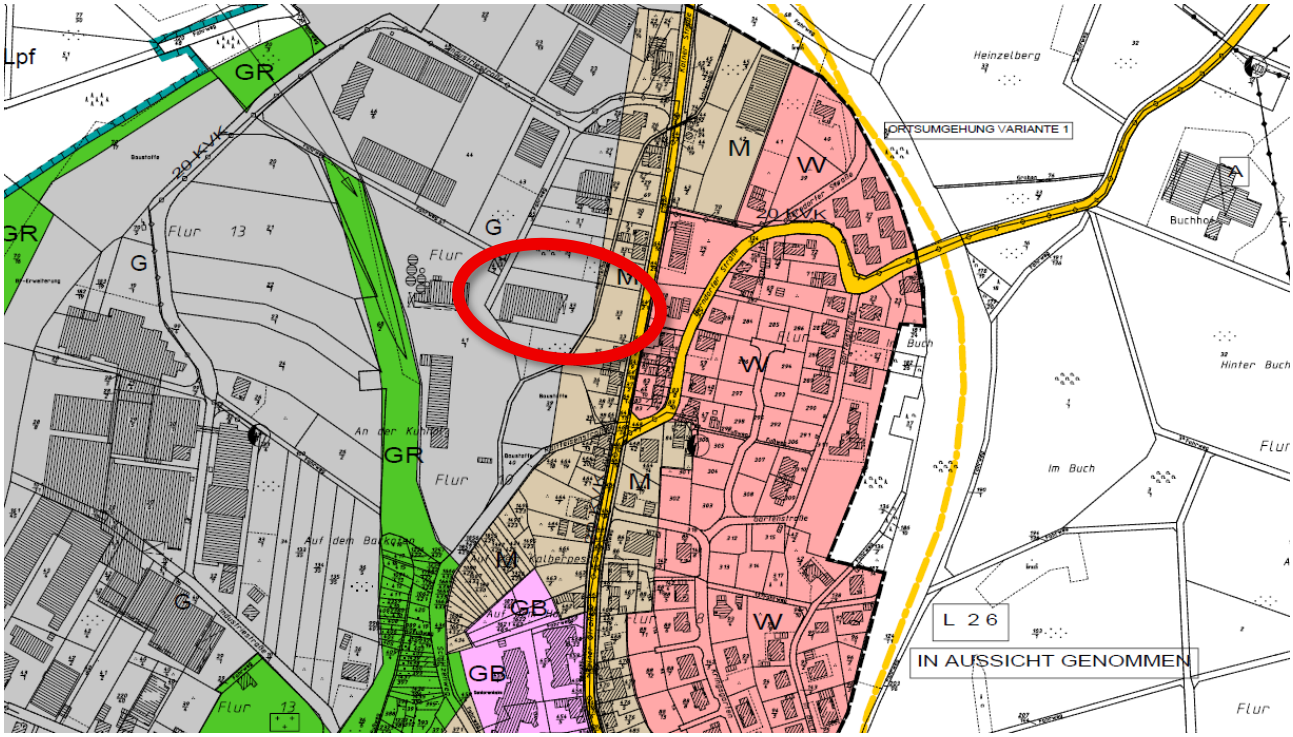


Abbildung 6: **Lage des Plangebiets im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Hillesheim (heute Teil der VG Gerolstein), Stand: 2004**
(Quelle: Flächennutzungsplan VG Hillesheim/heute VG Gerolstein)

4.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hillesheim

Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) besitzt zwar keine unmittelbare Rechtsverbindlichkeit, als „Städtebauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist es jedoch im Zuge der Bauleitplanung zu berücksichtigen, weswegen dem vorliegenden Konzept aus dem Jahr 2023 eine wichtige Funktion im Rahmen der Abwägung zukommt.

Als Grundzentrum übernimmt die Stadt Hillesheim die Aufgabe einer überörtlichen Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen.

Gemäß der „Hillesheimer Sortimentsliste“ im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) ist die Versorgung mit den folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten sicherzustellen:

- Nahrungs- und Genussmittel (NuG)
- Gesundheits- und Körperpflege (GuK)
- Schnittblumen
- Zeitschriften
- Papier- und Schreibwaren

Typischerweise werden in Discountmärkten vorwiegend Waren aus den Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel (NuG) sowie Gesundheits- und Körperpflege (GuK) angeboten. Schnittblumen, Zweitschriften sowie Papier und Schreibwaren sind teilweise als ergänzende Sortimente vorhanden, nehmen aber nur einen untergeordneten Teil der Verkaufsfläche ein.

Gemäß der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hillesheim (Stand: Januar 2023) verfügt diese über zwei Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB). Dies sind die „Innenstadt Hillesheim“ und das „Nahversorgungszentrum Kölner Straße“. Hier konzentriert sich der städtische Einzelhandel.

Das Planvorhaben liegt innerhalb des „Nahversorgungszentrums Kölner Straße“.

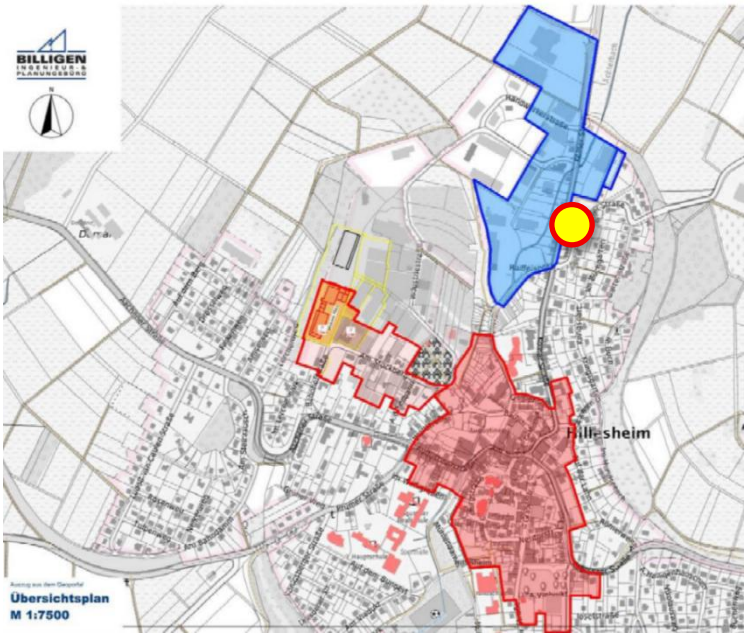


Abbildung 7: **Auszug aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hillesheim** (Quellen: VGV Gerolstein I ohne Maßstab)

Die Ansiedlung (oder auch Erweiterung) von großflächigen Einzelhandelsbetrieben soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen stattfinden. Da der Vorhabenstandort im EZK der Stadt Hillesheim als Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Kölner Straße“ ausgewiesen ist, entspricht die vorliegende Erweiterungsplanung den städtischen Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung.

Gemäß den Ausführungen des EZK bestehen in den Sortimentsgruppen *„Nahrungs- und Genussmittel“* sowie *„Gesundheits- und Körperpflege“* (Drogerie / Kosmetik- und Parfümartikel) noch Angebotslücken. Da der stehende NETTO-Markt fast ausschließlich Angebote der aufgeführten Warensortimente führt, geht die vorliegende Erweiterungsplanung mit den definierten Entwicklungszielen für die Stadt Hillesheim konform.

4.6 Bestehendes Planungsrecht

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.

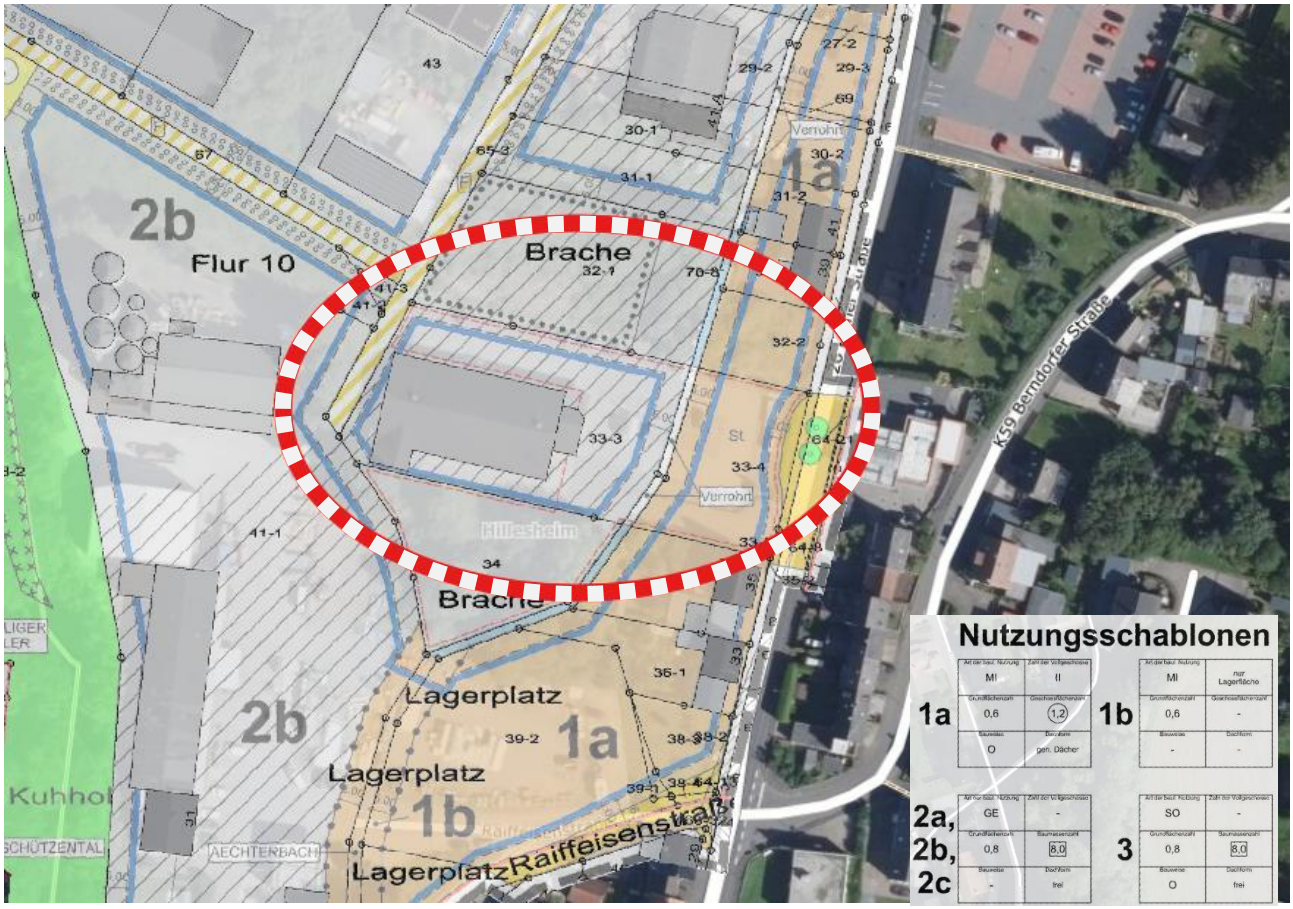


Abbildung 8: **Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan „An der Kuhhol Teil I“, 2. Änderung in Überlagerung mit dem Luftbild**
(Quelle: Stadt Hillesheim über geoportal.rlp.de | Zugriff: 12/2025)

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 Allgemeine Artenschutzprüfung

Zum Bebauungsplan wurde im April 2026 eine Allgemeine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt.

Diese erfolgte aufgrund zentraler artenschutzrechtlicher Vorgaben des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) zum ‚Besonderen Artenschutz‘ (insbesondere § 44 Abs. 1, § 44 Abs. 5 und § 45 Abs. 7 BNatSchG). Hierbei standen der Erhalt der Populationen von Arten sowie die Sicherung der ökologischen Funktion von Lebensstätten im Vordergrund.

Bauleitpläne lösen zwar keine unmittelbaren Verbotstatbestände aus, da die Bauleitplanung Vorhaben nicht unmittelbar zulässt. Dennoch ist bereits hier zu prüfen, ob planungsrelevante artenschutzrechtliche Tatbestände voraussichtlich ausgeschlossen werden können.

Der Prüfumfang der ASP beschränkt sich auf die europäisch geschützten ‚FFH-Anhang IV-Arten‘ und die in Europa heimischen wildlebenden Vogelarten. Häufige und weit verbreitete Arten sowie

‚Allerweltarten‘ lösen hierbei im Regelfall keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand aus, da diese sich derzeit regelmäßig in einem günstigen Erhaltungszustand befinden.

In der vorliegenden ASP wurden die planungsrelevanten Arten zunächst einer überschlägigen Prognose unterzogen. Hierzu erfolgte am 07.04.2026 eine örtliche Erfassung / Kartierung der vorhandenen Biotop- und Gehölzstrukturen mit naturschutzfachlicher Analyse / Einstufung potentieller Lebensstätten.

Die Prüfung ergab, dass aufgrund der Bauleitplanung keine planungsrelevanten artenschutzrechtlichen Tatbestände (insbesondere Verbotstatbestände) zu erwarten sind.

Das Ergebnis kann folgendermaßen zusammengefasst werden:

- Vielen artenschutzrechtlich zu überprüfenden Tierarten / -gruppen sind im Plangebiet wahrscheinlich keine faktischen Lebensraummöglichkeiten / Lebensstätten zuzuordnen, insbesondere Vögel, Fledermäuse und Reptilien.
- Die ökologische Funktion von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ist aufgrund gleichartiger Lebensräume im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes gewährleistet.
- Analog hierzu ist aufgrund des Vorhandenseins gleichartiger Lebensräume im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes von über das Plangebiet hinausgehenden Populationen bzw. zusammenhängenden Lebensräumen auszugehen.
- Erhebliche Störungen, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen, hier über das Plangebiet sehr wahrscheinlich hinausgehenden möglichen Populationen verschlechtern würde, sind nicht zu erwarten.
- Für zahlreiche örtliche potentiell planungsrelevante Arten besteht derzeit ein (landesweit) günstiger Erhaltungszustand.
- Eine Beeinträchtigung essenzieller Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore ist schließlich ebenfalls nicht zu konstatieren.
- Die Signifikanz eines möglichen Tötungs- und Verletzungsverbotes geschützter planungsrelevanter Arten ist wahrscheinlich sehr gering.
- Im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz etwaige zusätzliche NATURA-2000 – Belange sind nicht zu berücksichtigen.

Zusammenfassend müssen demnach im Zuge der Bauleitplanung keine weiteren Maßnahmen ergriffen werden.

Die Untersuchung zur möglichen Betroffenheit von Schutzgebieten oder Schutzkriterien durch die Planung ergab zudem, dass die nachfolgend aufgeführten Schutzgebiete gemäß den vorliegenden Informationen aus den einschlägigen Quellen nicht betroffen sind[3]:

- 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 jedoch nicht zu erwarten.

3 LANIS, GEOPORTAL WASSER - Zugriff: 12/2025

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 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 Geräuschsemmissionen kommen, die sich allerdings nicht erheblich auf die umliegende Wohnbebauung auswirken dürften.

Die SGD Nord bestätigt in ihrer Stellungnahme im Rahmen der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, dass aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen. Eine detaillierte Prüfung aller immissionsschutzrechtlichen Belange kann demnach im Rahmen des späteren baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zur Erweiterung des Discountmarkts erfolgen. Ggf. können notwendige immissionsschutzrechtliche Nebenbestimmungen im Genehmigungsbescheid festgeschrieben werden. Weitergehende Betrachtungen sind daher zum jetzigen Zeitpunkt entbehrlich.

5.3 Überflutungs- und Starkregengefährdung

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

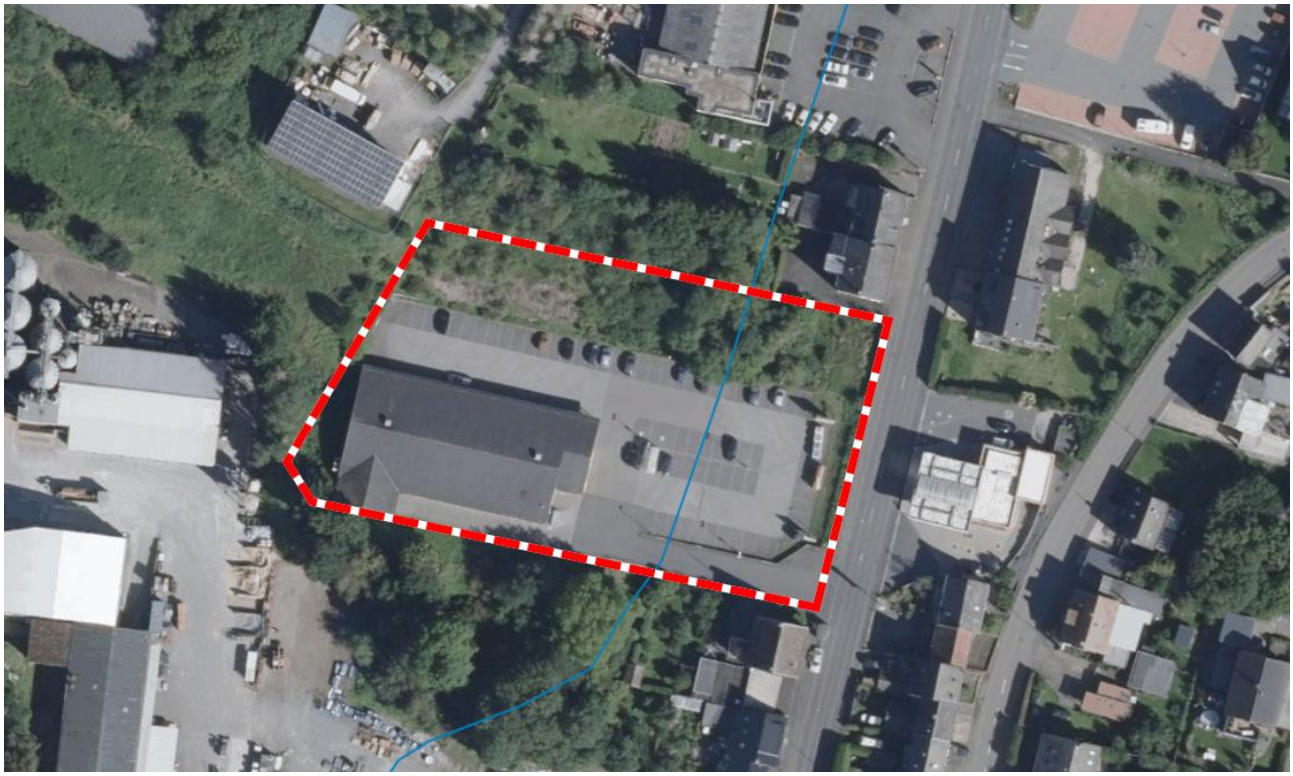


Abbildung 9: **Verlauf des „Hillesheimer Bachs“ im Bereich des Plangebiet**
(Quelle: Eigene Darstellung nach Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM) | Zugriff: 01/2026 | ohne Maßstab | nicht parzellenscharf)

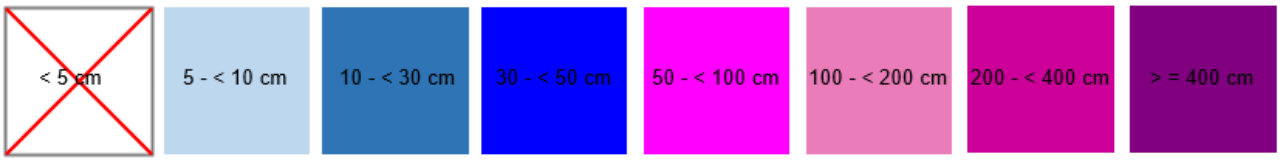
Das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM) stellt auf seiner Internetseite eine Rheinland-Pfalz-Karte zur Verfügung, mit der verschiedene Szenarien eines Hochwassers sowie gesetzliche Überschwemmungsgebiete dargestellt werden können[4].

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

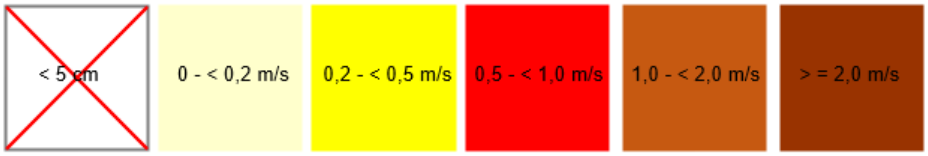
Die seitens des MKUEM zur Verfügung gestellten Sturzflutgefahrenkarten zeigen darüber hinaus die Fließgeschwindigkeit und die Fließrichtung von oberflächlich abfließendem Wasser sowie die Wassertiefen (Einstaugefährdung), die in Folge von Starkregenereignissen auftreten können.

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

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.

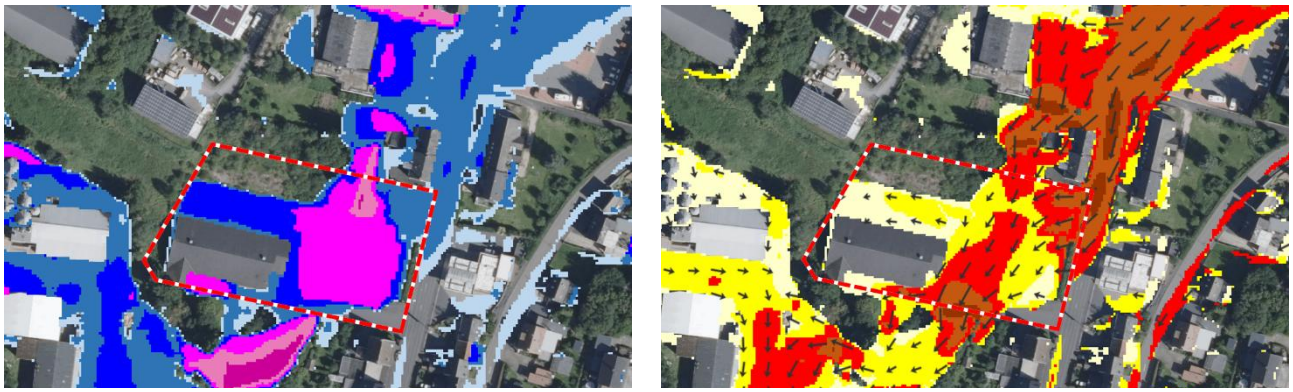


Abbildung 10: Ausschnitt der Sturzflutgefahrenkarte – SRI 7, 1 Std. – für den Geltungsbereich (links: Wassertiefe, rechts: Fließrichtung und -geschwindigkeit)
(Quelle: Eigne Darstellung nach MKEUM | Zugriff: 01/2026 | ohne Maßstab | nicht parzellenscharf)

4 https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte

Extremer Starkregen (SRI 10, 1 Std.)

Ein extremes Starregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde.

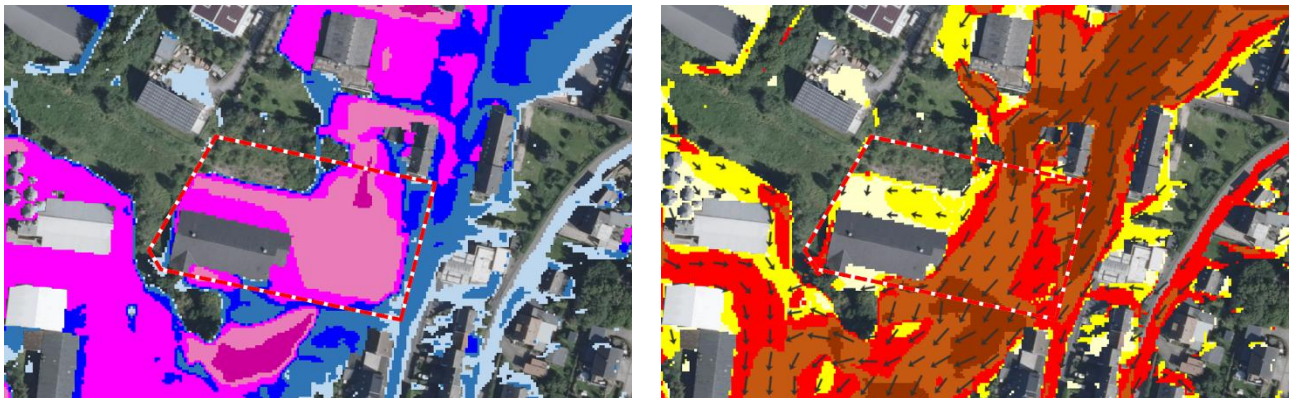


Abbildung 11: Ausschnitt der Sturzflutgefahrenkarte – SRI 10, 1 Std. – für den Geltungsbereich (links: Wassertiefe, rechts: Fließrichtung und -geschwindigkeit)
(Quelle: Eigne Darstellung nach MKEUM | Zugriff: 01/2026 | ohne Maßstab | nicht parzellenscharf)

Extremer Starkregen (SRI 10, 4 Std.)

Ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von vier Stunden.

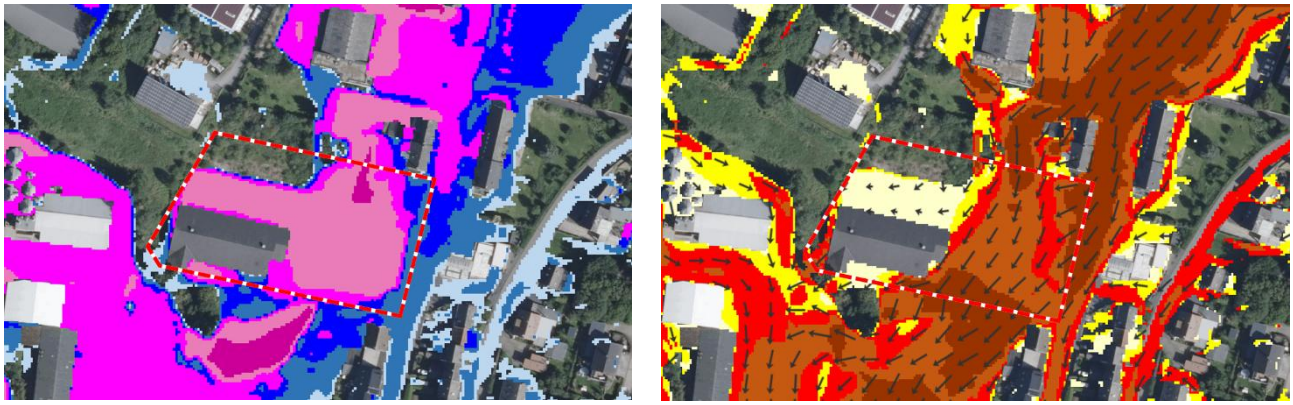


Abbildung 12: Ausschnitt der Sturzflutgefahrenkarte – SRI 10, 4 Std. – für den Geltungsbereich (links: Wassertiefe, rechts: Fließrichtung und -geschwindigkeit)
(Quelle: Eigne Darstellung nach MKEUM | Zugriff: 01/2026 | ohne Maßstab | nicht parzellenscharf)

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

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 deutlich geringer, was durch die topografische Situation begründet ist. Die Fließgeschwindigkeit reduziert sich hier deutlich auf maximal 0,2 m pro Sekunde.

Die Starkregengefährdung ist jedoch nicht auf das Plangebiet beschränkt, sondern betrifft die gesamte Umgebung. Daher hat die Stadt ein Konzept zur Minderung der diesbezüglichen Gefahren

in Auftrag gegeben, das derzeit durch ein Fachbüro ausgearbeitet wird. Zwar liegt dieses noch nicht in einer endgültigen Fassung vor, es zeichnet sich jedoch ab, dass weiter nördlich des Plangebietes Maßnahmen zur Gefahrenabwehr umgesetzt werden sollen. So gibt es insbesondere Überlegungen zur Errichtung von Retentionsflächen und Regenrückhalteeinrichtungen. Damit könnte die Hochwassergefahr deutlich reduziert werden.

Im Zuge der Bauausführung soll zudem die Möglichkeit einer Vergrößerung des Querschnitts der vorhandenen Verrohrung unterhalb der Parkplatzfläche oder eine teilweise Offenlegung des Bachs geprüft werden. Im Zuge der Bauausführungsplanung des Marktes sind zudem Überlegungen zu einer hochwasserangepassten Bauweise bzw. zu Schutzmaßnahmen gegen entsprechende Schäden anzustellen.

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 ein „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (SO_{EZH}) festgesetzt. Kern der Festsetzung ist die Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche auf 1.200m² pro Betrieb.

Mit der Festsetzung wird die Umsetzung der zuvor beschriebenen Nutzungskonzeption ermöglicht. Ein weiterer Betrieb ähnlicher Größe kann sich hier aufgrund der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ansiedeln.

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 zu verhindern.

Zu den Detailfestsetzungen gehört die Definition der zulässigen Sortimente auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hillesheim aus dem Jahr 2023. Die Sortimentsliste für den ZVB „Nahversorgungszentrum Kölner Straße“ ist Bestandteil der Textfestsetzungen.

Schädliche Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Hillesheim oder der benachbarten Zentralen Orte können aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten und dem Bebauungsplan beigefügten Auswirkungsanalyse ausgeschlossen werden.

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 hat daneben auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch.

Das Maß der baulichen Nutzung wird vorliegend 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 Orts- und Landschaftsbild.

Die Bestimmung der Höhen in Metern über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016)[5] als unterer Bezugspunkt gewährleistet eine eindeutige Bestimmbarkeit und Rechtssicherheit der Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets.

Oberer Bezugspunkt bei Gebäuden mit Flachdach ist die Oberkante der Attika. Bei Gebäuden mit geneigtem Dach ist der oberste Punkt der Dachhaut maßgeblich und bei sonstigen baulichen Anlagen ebenfalls der oberste Punkt der Konstruktion.

Die maximal zulässige Höhe beträgt 458 m über NHN. Die entspricht einer Höhe künftiger Gebäude von etwa 8 m über dem Niveau des bestehenden Parkplatzes. 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 auf eine Grundflächenzahl von 0,9 begrenzt. Hierdurch wird eine flexible Anordnung notwendiger Nebenanlagen ermöglicht, ohne die städtebauliche Grundkonzeption des Bebauungsplans 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.

---

5 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 (UELN).

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. Das jetzige Gebäude des NETTO-Marktes befindet sich im hinteren Grundstücksteil und soll hier erweitert oder ggf. neu errichtet werden. Die Parkplätze befinden sich in dem zur Kölner Straße hin orientierten Grundstücksteil und sollen aus funktionalen Gründen auch künftig dort verbleiben.

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 Anforderungen zu entsprechen.

Überdachte Stellplätze (Carports 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 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.

Zur Klarstellung enthalten die Textfestsetzungen zudem die Regelung, dass untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden auch dann als Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO gelten, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

6.1.5 Anschluss an Verkehrsflächen

Der Anschluss an die Verkehrsflächen erfolgt auch künftig von der Kölner Straße aus. Hier ist bereits eine etwa 13,00 m breite Zufahrt vorhanden. Durch die geplante Markterweiterung ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.

6.1.6 Grünordnerische Maßnahmen

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde enthalten die textlichen Festsetzungen eine Vorgabe, dass vorhandene Einzelbäume, Gehölzbestände und sonstige Vegetationsflächen, soweit sie nicht zwingend für die Umsetzung des Vorhabens entfernt werden müssen, zu erhalten und während der Bauphase wirksam zu schützen sind.

Dies sorgt für die Sicherung dieser Grünbestände und ist zudem eine Maßnahme des Klimaschutzes.

6.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Die gestalterischen Vorgaben gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) beziehen sich auf die Gestaltung von Werbeanlagen sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen.

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 einer angemessenen Grundstücksgestaltung. Daher sind die nicht überbauten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als Platz- oder Wegefläche benötigt werden und keine anderen Festsetzungen entgegenstehen.

Damit wird ein Mindestmaß an ökologischer, gestalterischer und städtebaulicher Qualität des Plangebiets gewährleistet.

7 Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan wurden zahlreiche Hinweise aufgenommen. Diese verweisen auf Fachgesetze, DIN-Normen und sonstige Vorschriften. Sie weisen auf Bestimmungen hin, die nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden können.

Durch die Aufnahme werden die entsprechenden Regelwerke und allgemeine Hinweise für Bauherren, Architekten usw. nochmals klar herausgestellt.

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.

Im Zuge der vorliegenden Planung wurde, obwohl der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert wird, eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Behörden durchgeführt.

Die in diesem Zusammenhang eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und im Rahmen einer Stadtratssitzung am 16.09.2026 diskutiert. Grundlegende Bedenken gegen die Konzeption der Bebauungsplanänderung wurden nicht vorgetragen. Gemäß dem Ergebnis der Beratung wurden jedoch einige Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Außerdem wurde unter Punkt 1.6 der textlichen Festsetzungen (Grünordnerische Maßnahmen) die Formulierung eingefügt, dass vorhandene Einzelbäume, Gehölzbestände und sonstige Vegetationsflächen, soweit sie nicht zwingend für die Umsetzung des Vorhabens entfernt werden müssen, zu erhalten und während der Bauphase wirksam zu schützen sind.

Auf Anregung der Regionalen Planungsgemeinschaft wurde zudem eine Auswirkungsanalyse zu möglichen schädlichen Auswirkungen der Planung auf die Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) der Stadt Hillesheim sowie der benachbarten Zentren durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass entsprechende Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Die Auswirkungsanalyse wird der Begründung im Zuge der Offenlage beigefügt.

9 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplans

Die Realisierung des Bebauungsplanes soll zeitnah erfolgen.

10 Flächenbilanz und Kostenschätzung

10.1 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m²	Anteil in %
Geltungsbereich	Insgesamt	5.861 m²	100
Art der baulichen Nutzung	*Sonstiges Sondergebiet (SO_{EZH})*	*5.861 m²*	*100*

10.2 Kosten

Die Kosten der Bauleitplanung sowie die Folgekosten für Baumaßnahme und Stellplatzherstellung werden vom Vorhabenträger getragen.

Die vorliegende Begründung ist dem Bebauungsplan

„An der Kuhhol Teil I“, 3. Änderung

der Stadt Hillesheim beigefügt.

Aufgestellt durch Stadt Hillesheim.

Hillesheim, den __.__.____

_____

Gabriele Braun
(Stadtbürgermeisterin)