



Verbandsgemeinde Hör-Grenzhausen

Flächennutzungsplan 3. Fortschreibung Teilbereich „Einkaufszentrum Rastal“ in der Stadt Hör-Grenzhausen

genehmigt:

Kreisverwaltung
des Westerwaldkreises
in Montabaur

Montabaur, den 18.05.2021

Im Auftrage:

Jh. Stahl



Begründung
Stand: 12. April 2021

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
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



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2	Verfahrensverlauf	3
3	Das Plangebiet / Planungskonzeption	3
3.1	Lage und Geltungsbereich / Topographie	3
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	5
3.3	Verkehrliche Erschließung	5
3.4	Ver- und Entsorgung.....	6
4	Ziele der Raumordnung.....	6
5	Derzeitige Planungssituation.....	7
5.1	Flächennutzungsplan	7
5.2	Bebauungsplan	7
6	Berücksichtigung der Umweltbelange	7
7	Planungsalternativen.....	8
8	Abwägung / Auswirkungen der Planung	8

1 Anlass und Ziele der Planung

Im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich Rastal der Stadt Höhr-Grenzhausen soll ein Einkaufszentrum errichtet werden. Zu diesem Zweck ist der Flächennutzungsplan, der hier eine gewerbliche Baufläche ausweist, geändert werden. Zukünftig soll der Flächennutzungsplan an der Stelle eine Sonderbaufläche ausweisen.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird durch die Stadt Höhr-Grenzhausen ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Das Verfahren erfolgt daher im Parallelverfahren. Die beiden Geltungsbereiche sind nicht deckungsgleich, da im Flächennutzungsplan lediglich die Sonderbaufläche von Relevanz sein wird.

2 Verfahrensverlauf

Der Rat der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen hat am 11.02.2019 den Beschluss zur 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich „Einkaufszentrum Rastal“ in der Stadt Höhr-Grenzhausen gefasst.

Am 11.02.2019 hat der Rat der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen beschlossen, für die 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans eine ergänzende Landesplanerische Stellungnahme zu beantragen.

In seiner Sitzung am 11.02.2019 hat der Rat der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen dem Vorentwurf der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zugestimmt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach den Maßgaben des BauGB durchzuführen. Der Beschluss wurde am 07.03.2019 öffentlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 11.03.2019 bis einschließlich 10.04.2019. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.03.2019 frühzeitig über die Planung unterrichtet.

In seiner Sitzung am 10.02.2020 hat der Rat der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen dem Entwurf der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zugestimmt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach den Maßgaben des BauGB durchzuführen. Der Beschluss wurde am 17.09.2020 öffentlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 28.09.2020 bis einschließlich 11.11.2020. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.09.2020 gebeten zum Entwurf des Bebauungsplans eine Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte wegen der „Corona-Pandemie“ erneut vom 22.01.2021 bis einschließlich 05.03.2021.

Der Rat der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen hat in seiner Sitzung vom 12.04.2021 über die eingegangenen Stellungnahmen abschließend beraten und die 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich „Einkaufszentrum Rastal“ in der Stadt Höhr-Grenzhausen beschlossen.

3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie

Das Plangebiet liegt Eingangsbereich des Stadtgebietes von Höhr-Grenzhausen. In der Umgebung befinden sich Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen und gemischte Bereiche. Es wird umschlossen von einem privaten Grundstück im Süden, Autobahn A 48, der Rastalstraße mit dahinterliegendem Firmengelände der Firma Rastal sowie der Paul-Viehmann-Allee und der Schillerstraße.

Zuletzt war der größte Teil des Plangebietes als Grünfläche mit Baum- / Strauchbestand erkennbar. Die Strukturen sind zwischenzeitlich im Winterzeitraum entfernt worden. Es befinden sich noch einzelne bauliche Anlagen auf dem Gelände, die ebenfalls zeitnah entfernt werden sollen, um der neuen Bebauung Raum zu geben.

Das Gelände weist von Norden nach Süden sowie von Osten nach Westen ein Gefälle von mehreren Metern auf. Die Topografie ist daher hinsichtlich einer potenziellen Bebaubarkeit zu berücksichtigen. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund, dass eine ebene Fläche für das geplante Einkaufszentrum angestrebt wird.

Der Geltungsbereich der Planung umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha (33.161 m²) auf den Flurstücken der Gemarkung Grenzhausen:

Flur 2: Nr. 31/4, 33/6, 33/8 (teilweise), 33/10, 33/11 (teilweise), 46/7, 46/8 (teilweise), 47/0, 49/1, 49/17, 49/20, 51/1, 52/1, 54/4, 54/9, 56/5, 61/1, 64/9, 64/15, 65/1, 65/2, 66/1, 66/4, 67/4, 67/5, 68/4, 159/4 (teilweise), 161/2 und 188/53

Flur 7: Nr. 101/7 (teilweise)

Flur 26: Nr. 59/26

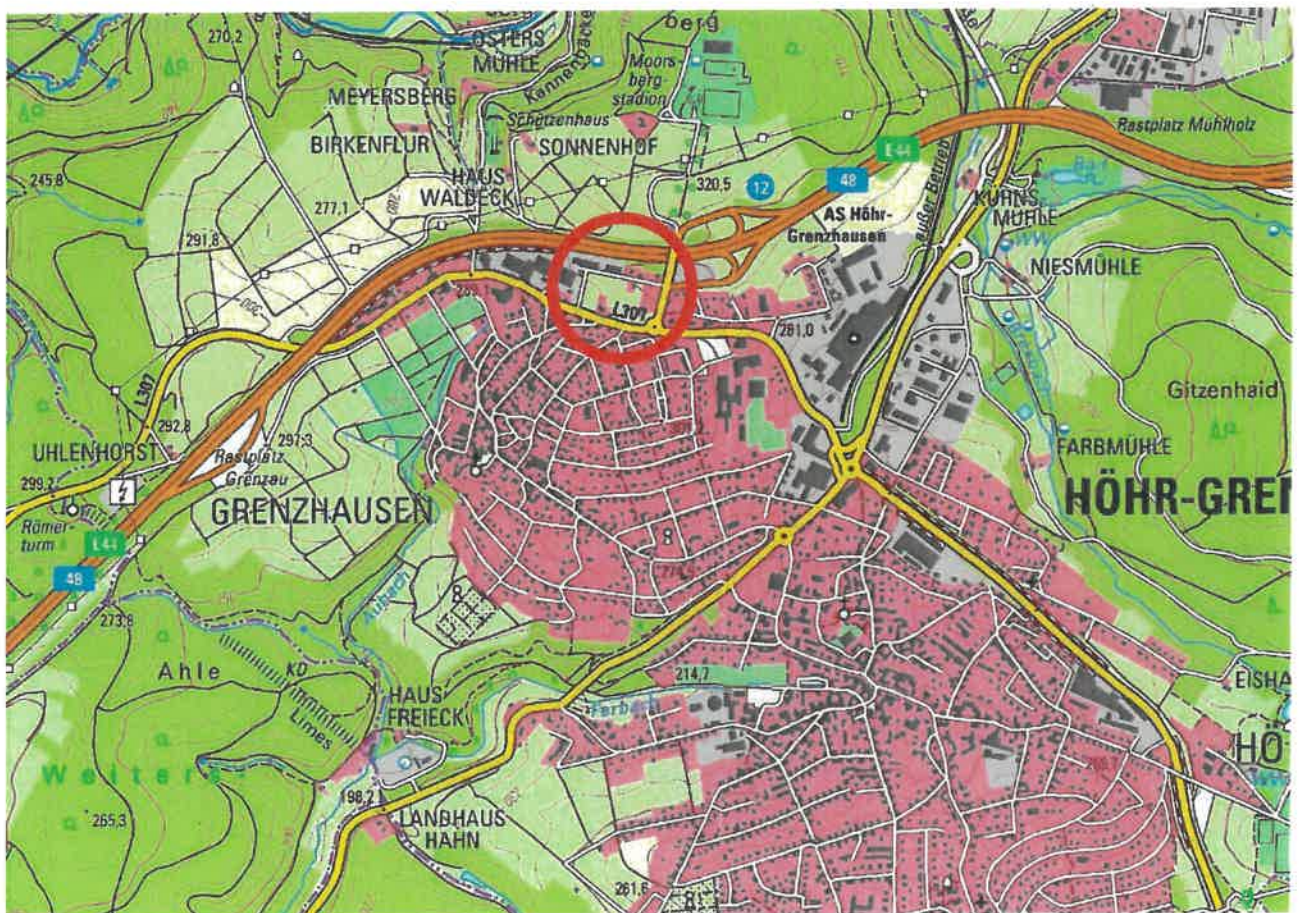


Abbildung 1: Lage des Plangebietes in Höhr-Grenzhausen
(Quelle: TK25 aus OpenData | ohne Maßstab)

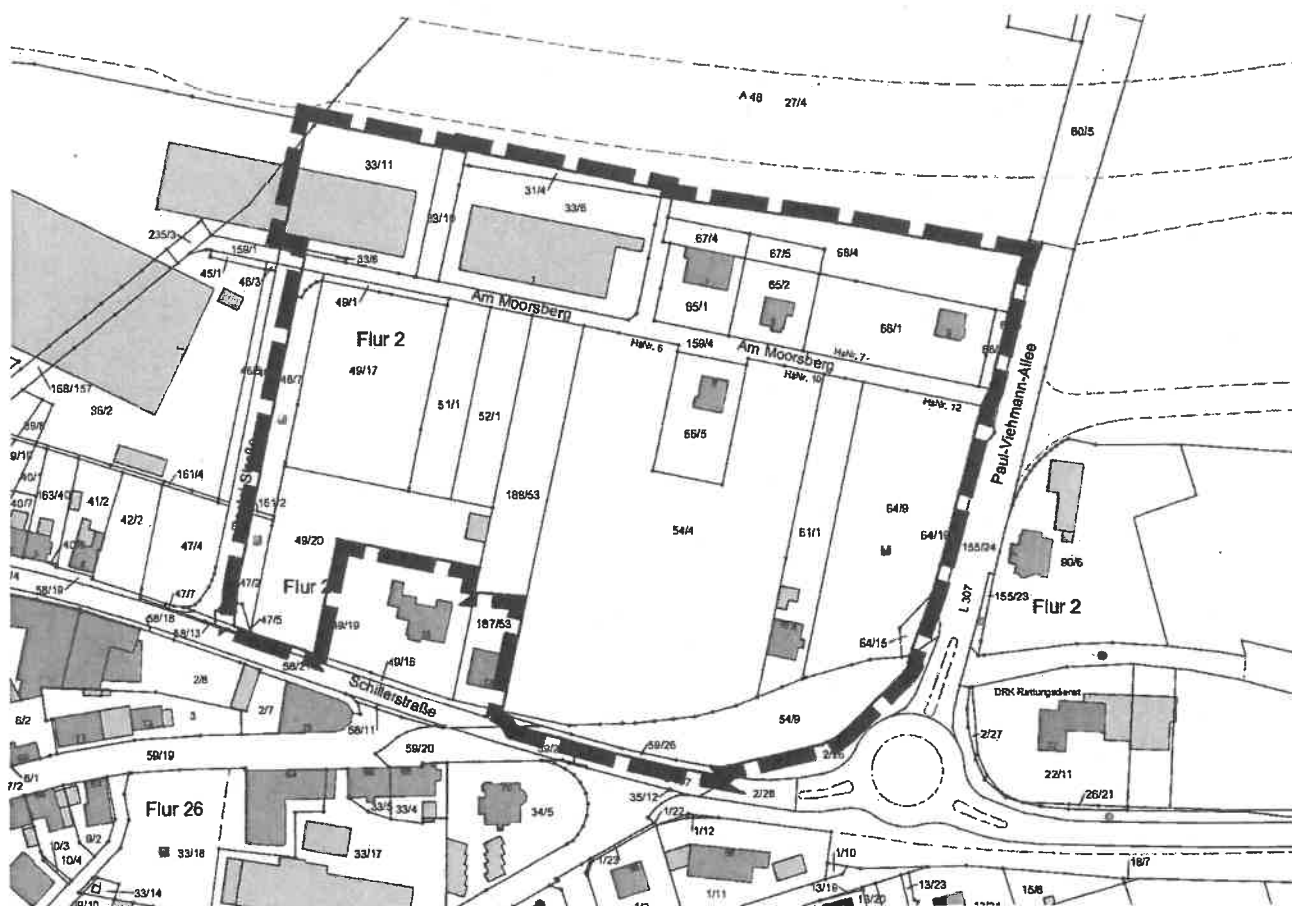


Abbildung 2: Plangebiet
(Quelle: Alkis ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15 | ohne Maßstab)

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Derzeit befinden sich auf dem Gelände Gebäude, Freiflächen, eine ehemalige Stellplatzanlage und eine Straße. Diese Nutzungen werden sämtlich entfernt und einer gänzlichen Neubebauung zugeführt. Dazu wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der die Nachnutzung detailliert regelt. Vorgesehen ist die Errichtung eines Einkaufszentrums mit entsprechenden Zufahrten, Stellplätzen und Verweilmöglichkeiten. Details können dem parallellaufenden Bebauungsplanverfahren entnommen werden.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans werden die verkehrlichen Details aufgezeigt. So soll über mehrere Zufahrten die Erschließung mit Anschluss an die umliegenden Straßen gesichert werden.

Eine Untersuchung¹ hat ergeben, dass die Verteilung der bestehenden Verkehre und die Mehrverkehre durch das Vorhaben von den Straßen und Knotenpunkten abgewickelt werden können. Maßgeblich hierfür ist die Betrachtung der nachmittäglichen Spitzenstunde (hier ungefährender Zeitraum des Feierabendverkehrs). Es wurden Qualitätsstufen von A bis D an den umliegenden Knotenpunkten ermittelt. Das Vorhaben lässt sich demnach einbinden in das bestehende Netz.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird die Thematik genauer aufgeführt.

¹ SHG Ingenieure, Montabaur: Verkehrsgutachten Rastal-Einkaufszentrum Höhr-Grenzhausen, Dezember 2020

3.4 Ver- und Entsorgung

Mit dem Einkaufszentrum ist eine neue Planung der Ver- und Entsorgung zu erstellen, die im Zuge der architektonischen Planung erarbeitet wird.

Für die Behandlung des Niederschlagswassers ist eine Ableitung in ein neu zu errichtendes Rückhaltebecken vorgehen. Die Planungen laufen noch und werden im weiteren Verfahren näher beschrieben.

Schmutzwasser kann voraussichtlich in die vorhandene Infrastruktur verbracht werden.

Die Versorgung mit Wasser kann aus dem bestehenden Netz erfolgen.

Telekommunikation und Stromversorgung sind im Zuge der weiteren Planung abzustimmen. Es ist davon auszugehen, dass neue Infrastruktur verlegt werden muss. Zumindest ist insbesondere im Bereich der Stromversorgung mit eigenen Transformatoren zu rechnen, um den Bedarf des Einkaufszentrums decken zu können. Alternativ muss geprüft werden, ob durch die benachbarte gewerbliche Nutzung ein bereits ausreichend leistungsfähiges Netz vorhanden ist.

4 Ziele der Raumordnung

Für die Planung wurde im Vorfeld eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt. Zudem wurde ein Verfahren auf Beantragung einer ergänzenden landesplanerischen Stellungnahme durchgeführt.

In der vereinfachten raumordnerischen Prüfung wurden die wesentlichen Belange der Ziele der Raumordnung sämtlich und abschließend geprüft. Hierbei spielten die Ziele zur Entwicklung des großflächigen Einzelhandels eine führende Rolle. In den Unterlagen wurde nachgewiesen, dass die Ziele der Raumordnung eingehalten werden. Kritischste Punkte dabei waren die Integration des Vorhabenstandortes und die Verträglichkeit gegenüber der Innenstadt und der zentralen Versorgungsbereiche in den umliegenden Gemeinden.

Die Integration des Standortes wurde durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept grundsätzlich nachgewiesen. Dieses Konzept wurde fortgeschrieben, um kleinere Anpassungen und Aktualisierungen vorzunehmen. Dabei wurde auch die Abgrenzung des eingeschränkten Zentralen Versorgungsbereiches Rastal-Gelände genauer definiert, da sich die Vorhabenplanung geringfügig verändert hat, seit die Planung des Vorhabens im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der VG Höhr-Grenzhausen vorbereitet wurde. Durch die Definition des eingeschränkten Zentralen Versorgungsbereichs ist die Integration des Vorhabens raumordnerisch abgesichert.

Die Verträglichkeit wurde über komplexe Berechnungen zu den potenziellen Umsatzumlenkungen in der Region nachgewiesen, die von dem neuen Einkaufszentrum ausgelöst werden können. Es handelt sich dabei allerdings in vielen Branchen um Kaufkraft, die derzeit vom Standort Höhr-Grenzhausen durch andere Standorte abgezogen wird. Die Stadt als Mittelzentrum nimmt sich damit den Versorgungsumfang zurück, der ihr zusteht. Das Vorhaben entspricht damit den Zielvorgaben des LEP IV.

Im ergänzenden Verfahren zur Landesplanerischen Stellungnahme wurden die Sortimente im Plangebiet erneut ergänzend geprüft. Dabei stützte sich das Verfahren auf die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Im Ergebnis wird die Entwicklung positiv beschieden. Es erfolgen einige Detailregelungen im Bebauungsplanverfahren (Festsetzungen und Begründung), die den Detaillierungsgrad der Flächennutzungsplanung übersteigen.

Die Planung ist auf Einhaltung der Ziele der Raumordnung geprüft worden. Die Umsetzung ist raumordnerisch verträglich. Es stehen keine Ziele entgegen.

5 Derzeitige Planungssituation

5.1 Flächennutzungsplan

Aktuell wird das Plangebiet im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche und in kleinen Teilen als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Da für das Einkaufszentrum eine Sonderbaufläche erforderlich wird, erfolgt die vorliegende Änderung.

5.2 Bebauungsplan

Zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben ist derzeit der noch geltende Bebauungsplan heranzuziehen. Dieser setzt im Plangebiet derzeit Gewerbegebiet, private Verkehrsfläche, private Stellplatzfläche und grünordnerische Regelungen fest. Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan wird die planungsrechtliche Situation im parallellaufenden Verfahren neu als Sondergebiet ausgebildet.

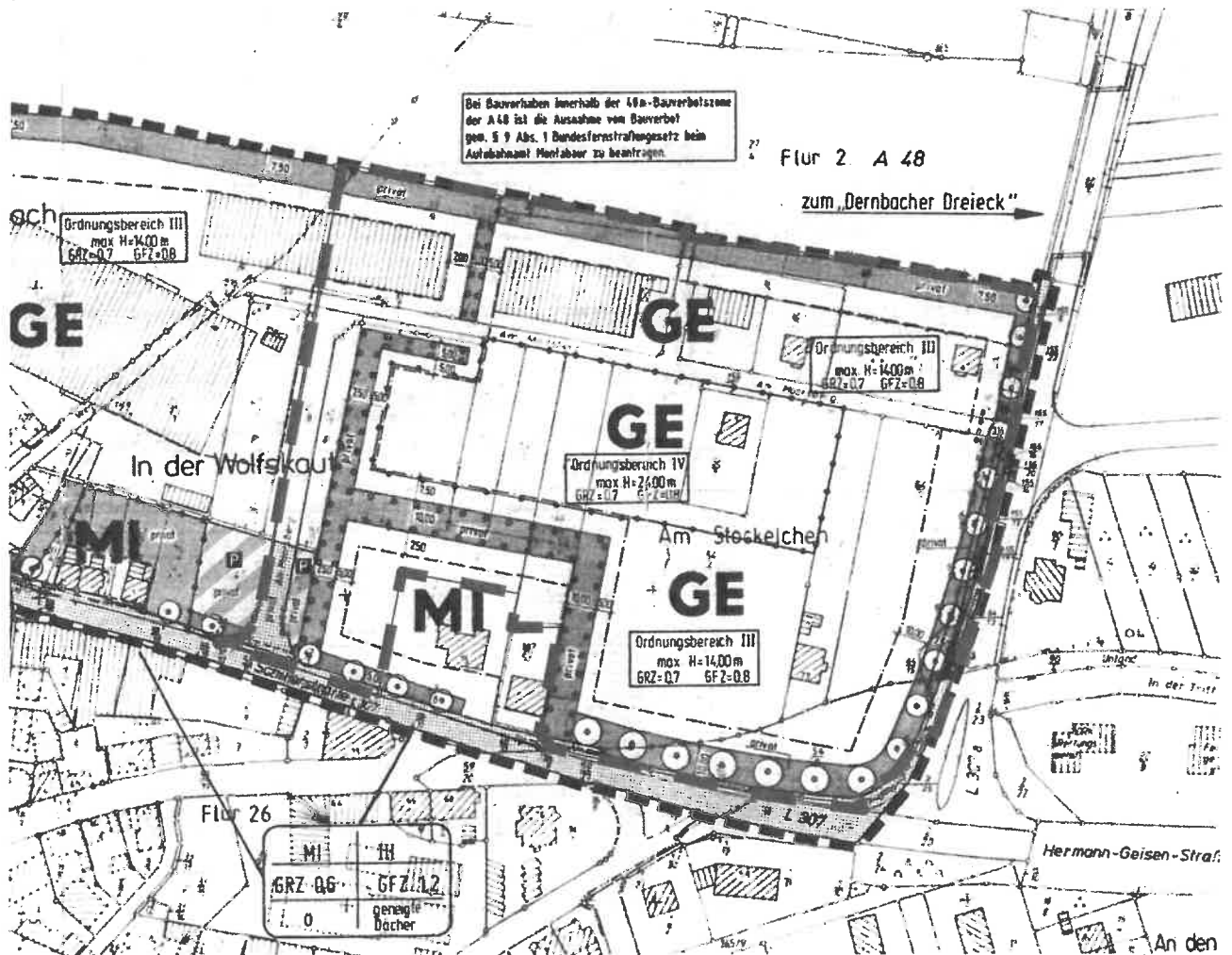


Abbildung 3: Derzeitige planungsrechtliche Regelungen
(Quelle: Ausschnitt Bebauungsplan „Lindenstraße“ | ohne Maßstab)

6 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Flächennutzungsplanung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnis in einem Umweltbericht dokumentiert ist. Dieser Umweltbericht, der als separater Teil der Begründung beigefügt wird, baut im Wesentlichen auf Erkenntnissen der frühzeitigen Beteiligung auf und ist dem Verfahren beigefügt.

Aus dem Verfahren liegen keine Erkenntnisse zu umweltrelevanten Themen vor, die gegen die Planung sprechen. Alle Details, die auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans geklärt werden müssen, werden in der für den Flächennutzungsplan erforderlichen Betrachtungstiefe im Verfahren eingebunden.

Es gibt Detailregelungen zum Immissionsschutz. Auch wurden artenschutzrelevante Erhebungen durchgeführt, die zur bereits erfolgten Fällung des Baumbestandes auf dem Vorhabengelände / im Plangebiet erforderlich waren, um Verbotstatbestände nach den Vorgaben des BNatSchG ausschließen zu können. Weitergehende Untersuchungen zum Gebäudebestand wurden ebenfalls durchgeführt, die Gebäude wurden daraufhin niedergelegt.

Alle Details zu den umweltrelevanten Belangen können dem Umweltbericht entnommen werden. Aus der Umweltprüfung ergeben sich keine Anpassungs- oder Änderungsbelange der Flächennutzungsplanung.

7 Planungsalternativen

Alternativ zur vorliegenden Planung könnte eine andere Stelle im Plangebiet für die Realisierung eines Einkaufszentrums herangezogen werden oder auf die Planung verzichtet werden.

Unter Verzicht auf die Planung würde die Verbandsgemeinde und auch die Stadt Höhr-Grenzhausen den selbst gesteckten Zielen der Einzelhandelsentwicklung nicht nachkommen können. Die Erfüllung der mittelzentralen Funktion, die auch deutlich auf die Versorgungsfunktion der zentralen Orte verweist, könnte nicht gewährleistet werden.

Alternative Flächen stehen für eine solche Entwicklung nicht zur Verfügung. Bereits im ersten Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurden Standorte im Stadtgebiet geprüft, die geeignet erschienen. Es hat sich jedoch herausgestellt, dass eine Realisierung dort nicht möglich ist, da die Rahmenbedingungen für ein Vorhaben Einkaufszentrum nicht gegeben waren.

8 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bauleitplans wurden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können. Alle sich ergebenden Belange - seien sie öffentlicher oder privater Natur -, die bei der Planung relevant waren, wurden ermittelt und gegeneinander und untereinander gewichtet und abgewogen. Der Plan ist damit das Ergebnis einer gerechten Interessensabwägung.

Im Zuge des Verfahrens wurden einige Themen vorgetragen, die im Zuge der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt wurden. Dies führte hingegen nicht zu Anpassungen an der Planung.

Diese Begründung ist der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen, Teilbereich „Einkaufszentrum Rastal“ in der Stadt Höhr-Grenzhausen beigelegt.

Höhr-Grenzhausen, den 21.5.21

(Bürgermeister)

