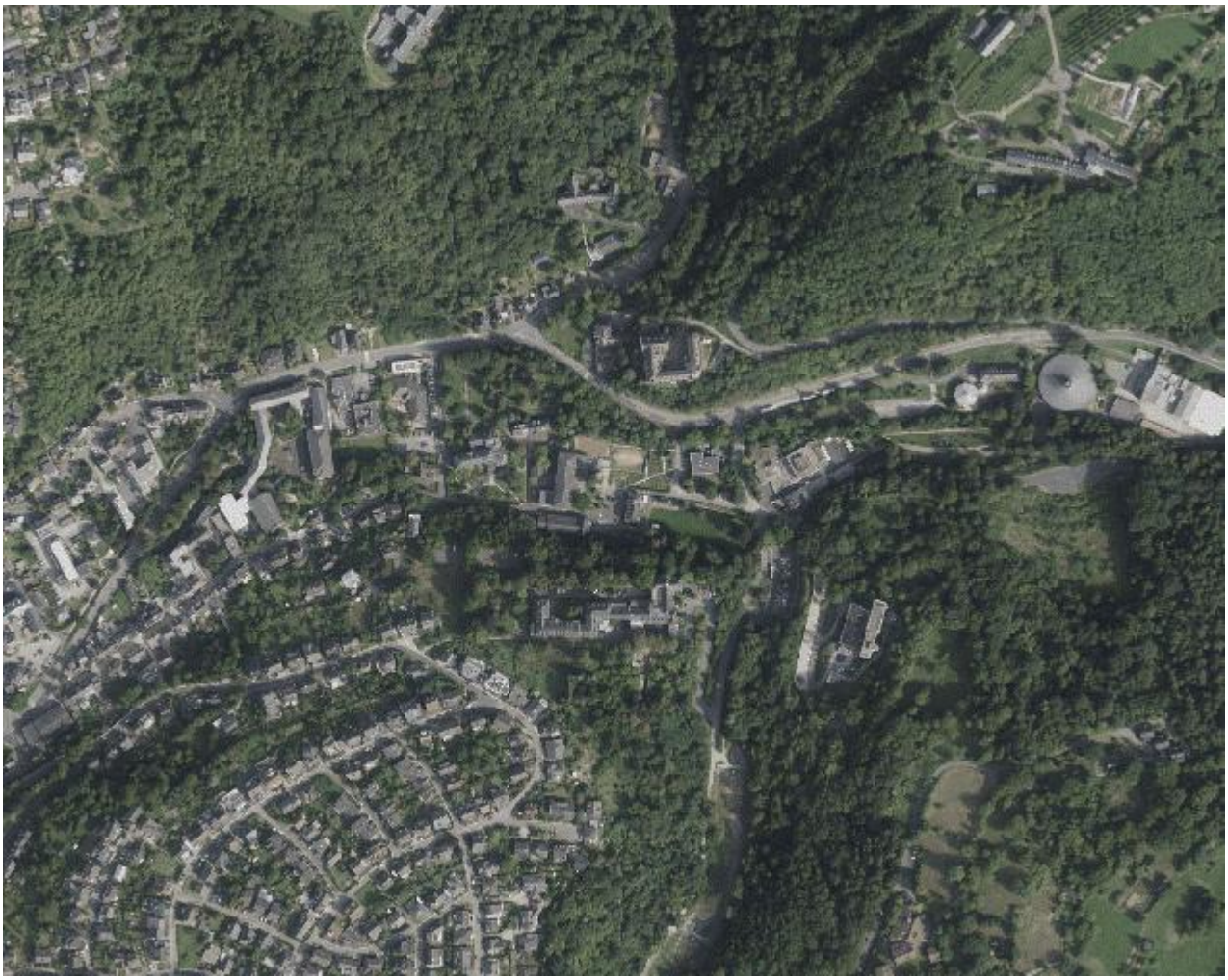
Teiländerung Flächennutzungsplan „Stadtteil Schönstatt“



Verbandsgemeinde Vallendar

Begründung

Stand: Vorentwurf für die Beteiligung
Nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Auftraggeber:

Verbandsgemeinde
Vallendar
Rathausplatz 13
56179 Vallendar/Rhein

Bearbeiter:

iSA Ingenieure

Hauptstr. 44
D-67716 Heltersberg

Badstraße 1
D-83760 Bad Heilbrunn

Telefon: 06333 – 27598-0
Fax: 06333 – 27598-99

Heltersberg, im August 2026

1. Planaufstellung und Zielsetzung 4
1.1. Planungsanlass und Erfordernis der Planung 4
1.2. Ziel und Zweck der Planung 5
1.3. Verfahren 6
2. Angaben zum Plangebiet 7
3. Historie des Stadtteils Schönstatt 9
4. Städtebauliche Konzeption 10
5. Aktuelle Darstellungen im Flächennutzungsplan 14
6. geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan 15
7. Berührte Belange und Auswirkungen der Planung 16
8. Flächenstatistik 16
9. Planverwirklichung und Kosten 16

1. Planaufstellung und Zielsetzung

1.1. Planungsanlass und Erfordernis der Planung

Die Verbandsgemeinde Vallendar beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des „Stadtteil Schönstatt“. Anlass der Planung ist die beabsichtigte Aufstellung eines Bebauungsplans der Stadt Vallendar aufgrund struktureller Veränderungen innerhalb des historisch und kirchlich geprägten Stadtteils Schönstatt sowie der hieraus resultierende städtebauliche Handlungsbedarf.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans durch die Verbandsgemeinde sowie der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtteil Schönstatt“ durch die Stadt Vallendar sollen die bestehenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen an die veränderten Nutzungs- und Entwicklungsanforderungen angepasst und insbesondere größere Spielräume für die Umnutzung und Weiterentwicklung vorhandener baulicher Strukturen geschaffen werden. Vorrangiges Planungsziel ist dabei die Schaffung zusätzlicher Umnutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für Bürogewerbe und Dienstleistungen sowie die Stärkung gewerblicher Nutzungen innerhalb des Stadtteils. Gleichzeitig soll die für Schönstatt charakteristische Mischung unterschiedlicher Nutzungen erhalten und in einen langfristig tragfähigen städtebaulichen Ordnungsrahmen überführt werden.

Die tatsächlichen Nutzungsbedarfe der ansässigen kirchlichen Institutionen haben sich in den vergangenen Jahren stark verändert. Innerhalb verschiedener Gebäudekomplexe bestehen zunehmende Leerstände bzw. Mindernutzungen. Gleichzeitig verursachen die teilweise großflächigen Gebäude und Anlagen weiterhin erhebliche Unterhaltungs- und Fixkosten. Eine wirtschaftlich und städtebaulich sinnvolle Nachnutzung wird durch die gegenwärtigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen teilweise erschwert.

Die Aktivierung bereits bebauter und erschlossener Flächen im Stadtteil Schönstatt eröffnet daher die Möglichkeit, vorhandene bauliche Ressourcen einer neuen Nutzung zuzuführen, ohne hierfür in vergleichbarem Umfang bislang unbebaute Flächen an anderer Stelle in Anspruch nehmen zu müssen. Die Planung entspricht damit zugleich dem Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer vorrangigen Nutzung vorhandener Siedlungsstrukturen.

Dabei soll die besondere kirchliche, kulturelle und historische Prägung Schönstatts ausdrücklich erhalten bleiben. Ziel der Planung ist nicht die Verdrängung der vorhandenen kirchlichen Einrichtungen. Vielmehr soll eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, innerhalb derer die bestehenden kirchlichen, sozialen, kulturellen, Bildungs-, Wohn- und Beherbergungsnutzungen mit ergänzenden Büro-, Dienstleistungs- und gewerblichen Nutzungen verträglich weiterentwickelt werden können.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB sowie zur Steuerung der künftigen Nutzungsstruktur ist daher die Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtteil Schönstatt“ erforderlich.

1.2. Ziel und Zweck der Planung

Vor diesem Hintergrund besteht seitens der Eigentümer ein Bedarf nach größerer Flexibilität bei der Nutzung der bestehenden Gebäude sowie nach Möglichkeiten einer maßvollen baulichen Weiterentwicklung. Insbesondere sollen bislang nicht oder nicht mehr vollständig benötigte Gebäude künftig auch für Büro-, Dienstleistungs- und sonstige mit dem Gebietscharakter verträgliche Nutzungen zur Verfügung stehen können.

Dieser Ansatz deckt sich mit den städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklungszielen der Stadt Vallendar. Aufgrund der topografischen Verhältnisse im Stadtgebiet stehen nur begrenzt geeignete Flächen für eine Neuausweisung größerer Gewerbegebiete zur Verfügung. Gleichzeitig besteht Bedarf an Flächen für Bürogewerbe und Dienstleistungen. Hierzu zählen sowohl Erweiterungsbedarfe bestehender Unternehmen aus Vallendar und der näheren Umgebung als auch mögliche Unternehmensgründungen und Ausgründungen aus dem Umfeld der WHU - Otto Beisheim School of Management.

Ein wesentlicher Schwerpunkt liegt auf der Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes. Die vorhandene Bausubstanz soll soweit möglich weitergenutzt und an veränderte Anforderungen angepasst werden können. Gleichzeitig werden gezielt Flächen definiert, auf denen eine ergänzende bauliche Entwicklung städtebaulich vertretbar erscheint.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden daher folgende konkrete städtebauliche Ziele verfolgt:

- planungsrechtliche Sicherung und Weiterentwicklung des Stadtteils Schönstatt unter Berücksichtigung der besonderen kirchlichen, kulturellen und historischen Prägung des Gebietes,
- Schaffung flexibler Nachnutzungsmöglichkeiten für nicht mehr oder nur noch teilweise benötigte Bestandsgebäude,
- Schaffung eines attraktiven Angebotes an Flächen für Bürogewerbe und Dienstleistungen,
- Stärkung des Wirtschaftsstandortes Vallendar durch Aktivierung bereits bebauter und erschlossener Flächen,
- Sicherung der vorhandenen Wohnnutzungen und verträgliche Ergänzung weiterer Wohnnutzungen,
- behutsame Nachverdichtung an städtebaulich geeigneten Standorten,

- Schutz prägender Grün-, Park- und Freiraumstrukturen vor einer ungeordneten baulichen Entwicklung,
- Sicherstellung einer geordneten Erschließung und Berücksichtigung der erforderlichen Stellplätze.

1.3. Verfahren

Der Verbandsgemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Stadtteil Schönstatt“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verbandsgemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... den Vorentwurf des Flächennutzungsplans gebilligt und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom ..... bis ..... die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen auf Grundlage des Vorentwurfes gewährt sowie Gelegenheit zur Äußerung zur vorliegenden Planung gegeben. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Beilegung des Vorentwurfs zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis zum ..... aufgefordert.

Der Verbandsgemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... nach Prüfung der Stellungnahmen aus der vorangegangenen Beteiligung in ihrer Sitzung den Entwurf des Flächennutzungsplans gebilligt und den Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Entwurf des Flächennutzungsplans mit Begründung wurde im Zeitraum vom ..... bis einschließlich..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich mit der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Beilegung des Vorentwurfs zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum .....aufgefordert.

Der Verbandsgemeinderat hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB den Flächennutzungsplan in der Sitzung am ..... festgestellt. Die Gemeindevertretung hat die vorliegende Begründung zum Flächennutzungsplan gebilligt.

Der Flächennutzungsplanänderung haben mehr als die Hälfte der verbandsangehörigen Städte/Ortsgemeinden zugestimmt, in denen mehr als 2/3 der Einwohner der Verbandsgemeinde Vallendar wohnen.

Die Kreisverwaltung ..... hat mit Bescheid vom ..... (Az.:

.....) die Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 BauGB genehmigt.

2. Angaben zum Plangebiet



Abbildung 1: Geltungsbereich des Plangebiets, Maßstab im Original 1:500

Das Plangebiet liegt östlich der Vallendarer Innenstadt im Stadtteil Schönstatt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 35,6 ha. Der Stadtteil erstreckt sich vom bestehenden Siedlungsbereich Vallendars in das Tal des Hillscheider Baches und weist aufgrund seiner topografischen Lage, der umfangreichen Grünstrukturen und der überwiegend solitären Gebäudekomplexe einen eigenständigen städtebaulichen Charakter auf.

Der Stadtteil Schönstatt wird in besonderem Maße durch Einrichtungen und Liegenschaften verschiedener kirchlicher Institutionen und Gemeinschaften geprägt. Im Laufe der vergangenen Jahrzehnte ist hier ein umfangreicher Bestand an Kirchen, Kapellen, Gemeinschafts-, Bildungs-,

Gäste-, Wohn- und Verwaltungsgebäuden sowie zugehörigen Freiflächen entstanden. Zu den prägenden Einrichtungen zählen unter anderem das Urheiligtum, das Bundesheim, die Marienau, die Pilgerkirche, das Pilgerhaus, die Sonnenau sowie weitere Einrichtungen der Schönstatt-Gemeinschaften.

Ausgehend vom Bereich des Bebauungsplanes „Wildburg“ erstreckt sich das Plangebiet in östlicher Richtung unter anderem über die Höhrer Straße, die Westerwaldstraße, den Gilgenborn und die Pallottistraße. Einbezogen sind darüber hinaus Bereiche entlang der Hillscheider Straße bis in den östlichen Teil Schönstatts.

Das Gebiet umfasst sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke. Neben Wohngebäuden befinden sich insbesondere kirchliche Einrichtungen, Bildungs- und Gästehäuser, Gemeinschafts- und Verwaltungsgebäude, Beherbergungsangebote sowie einzelne gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes. Ergänzt wird die Bebauung durch teilweise großzügige Park-, Garten-, Wald- und sonstige Freiflächen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die vorhandenen Straßen und Wege. Aufgrund der teilweise historisch gewachsenen Grundstücks- und Erschließungsstruktur bestehen insbesondere bei einzelnen potenziellen Nachverdichtungsflächen besondere Anforderungen an die Sicherstellung einer ausreichenden Zufahrt sowie an den Stellplatznachweis.

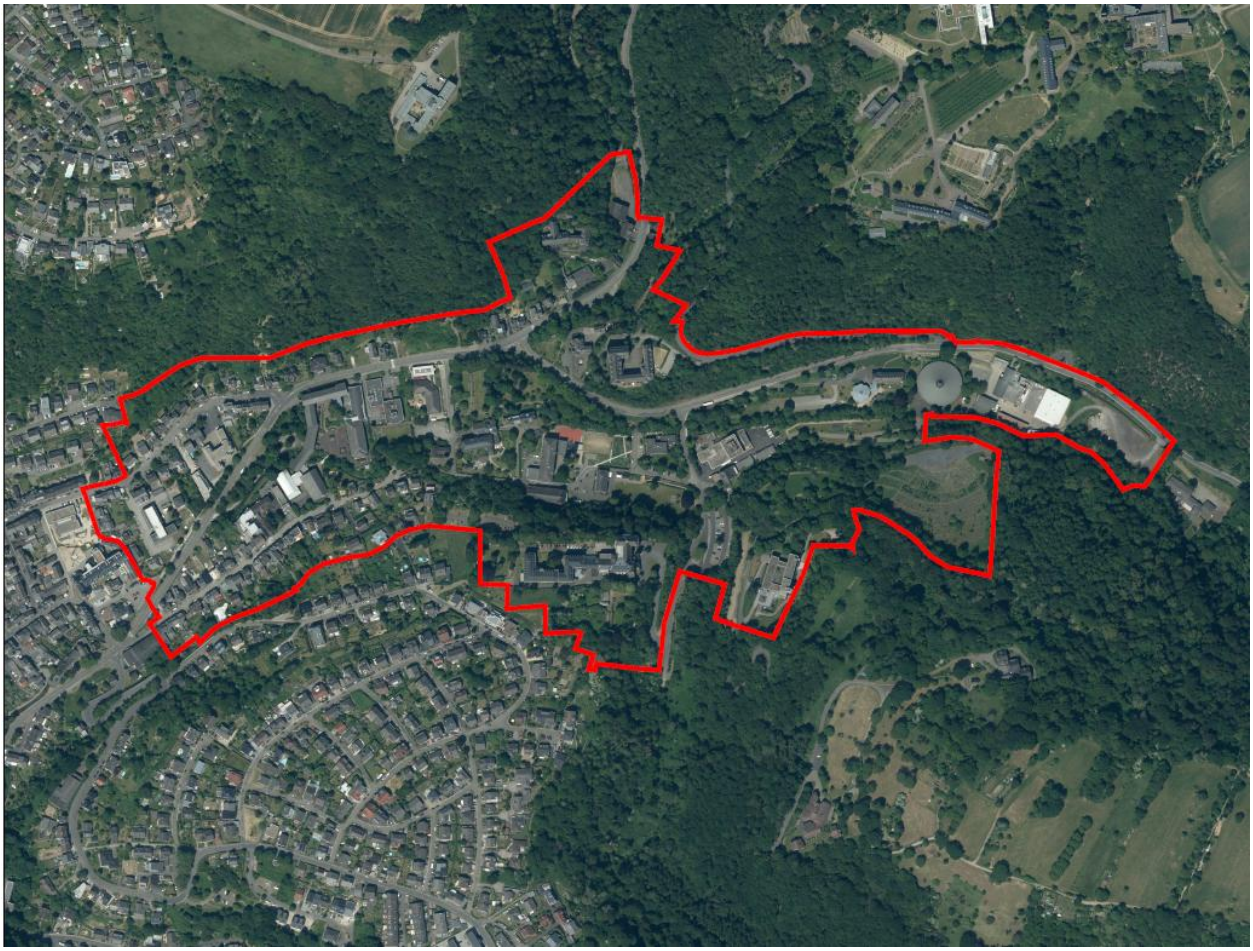


Abbildung 2: Geltungsbereich mit Luftbild, Maßstab im Original 1:500

3. Historie des Stadtteils Schönstatt

Der Stadtteil Schönstatt weist eine für Vallendar und weit darüber hinaus besondere kultur- und religionsgeschichtliche Bedeutung auf. Ebenso kam dem Stadtteil in der Vergangenheit eine besondere gewerbliche Bedeutung durch die Ansiedlung von Produktionsstätten, wie der eisenverarbeitenden Industrie, und Mühlen zuteil. Der Name „Schönstatt“ ist historisch überliefert und wird auf eine Beschreibung des Ortes als „schöne Statt“ im Mittelalter zurückgeführt. Im Laufe des 20. Jahrhunderts erhielt der Name vor allem durch die internationale Schönstatt-Bewegung seine heutige Bedeutung.

Den geistigen und räumlichen Ausgangspunkt bildet das heutige Urheiligtum. In der kleinen Kapelle begründete Pater Josef Kentenich im Jahr 1914 gemeinsam mit einer Gruppe junger Männer die Schönstatt-Bewegung. Das Urheiligtum entwickelte sich in der Folge zum geistigen und symbolischen Mittelpunkt einer international verbreiteten katholischen Bewegung und prägt die Entwicklung des Stadtteils bis heute.

In den nachfolgenden Jahrzehnten entstanden rund um das Urheiligtum zahlreiche Gebäude und Einrichtungen verschiedener Gemeinschaften. Diese Entwicklung führte zu der für Schönstatt

charakteristischen Verbindung aus kirchlichen Einrichtungen, Bildungs- und Tagungshäusern, Gästehäusern, Wohngebäuden, weitläufigen Grünanlagen und einzelnen gewerblichen Nutzungen.

Zu den historisch bedeutsamen Gebäuden gehört das Bundesheim. Das weithin sichtbare Gebäude wurde 1928 eingeweiht und entwickelte sich zu einer zentralen Wirkungsstätte Pater Kentenichs. Bis heute wird das Gebäude für religiöse, kulturelle, Wohn-, Beherbergungs- und Veranstaltungszwecke genutzt.

Auch die Marienau stellt einen historisch bedeutsamen Bestandteil des Stadtteils dar. Das rund 200 Jahre alte Gebäude wurde im Laufe seiner Geschichte unterschiedlich genutzt und Anfang der 2000er-Jahre umfassend saniert. Heute dient die Marienau insbesondere als Priester- und Gästehaus sowie als Tagungs- und Veranstaltungsort. Das Gebäude ist von einer weitläufigen parkartigen Anlage mit altem Baumbestand und weiteren landschaftlich prägenden Elementen umgeben.

Eine weitere zentrale Einrichtung ist die Pilgerkirche. Sie wurde 1999 an Stelle eines zuvor vorhandenen Pilgerzeltes errichtet und bildet gemeinsam mit dem Pilgerhaus, der Pilgerzentrale und weiteren Einrichtungen einen Schwerpunkt für Besucher und Pilger im östlichen Teil Schönstatts.

Neben den historisch gewachsenen Einrichtungen wurden auch jüngere Anlagen errichtet. Hierzu gehört die Pilgerarena, die ursprünglich im Zusammenhang mit dem Jubiläum der Schönstatt-Bewegung im Jahr 2014 entstand. Für diese Fläche bestehen inzwischen Überlegungen hinsichtlich einer veränderten oder erweiterten Nutzung.

Die vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur ist somit Ergebnis einer über Jahrzehnte gewachsenen Entwicklung. Anders als in einem klassischen Wohn- oder Gewerbegebiet sind die Gebäude vielfach in großzügige Freiflächen eingebettet und bilden teilweise eigenständige Gebäudekomplexe. Neben der Architektur der einzelnen Gebäude tragen insbesondere die parkartigen Freiräume, der alte Baumbestand, die topografischen Gegebenheiten sowie Blickbeziehungen zwischen den einzelnen Einrichtungen zur besonderen Identität des Stadtteils bei.

Diese historisch gewachsene Struktur stellt einen wesentlichen Ausgangspunkt der Bauleitplanung dar. Neue Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten sollen ermöglicht werden, ohne die besondere Identität und die weiterhin vorhandene Bedeutung Schönstatts als kirchlicher und internationaler Begegnungs- und Wallfahrtsort grundlegend zu verändern.

4. Städtebauliche Konzeption

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurden ein städtebaulichen Konzept erarbeitet, um Entwicklungsmöglichen innerhalb des Geltungsbereiches zu eruieren. Die dargestellten baulichen

und freiraumbezogenen Strukturen dienen als Grundlage für die weitere Konkretisierung der Nutzungen im Rahmen des Bebauungsplans. Das städtebauliche Konzept verfolgt keinen flächendeckende Siedlungserweiterung, sieht den Umbau und die Neuordnung bereits überwiegend baulich genutzter Flächen vor. Im Vordergrund stehen vielmehr die Sicherung des Bestandes, die Ermöglichung von Umnutzungen sowie eine gezielte und behutsame Ergänzung der vorhandenen Bebauungsstruktur. Grundgedanke ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Stadtteils, in dem Wohnen, kirchliche und soziale Einrichtungen, Bildungs-, Beherbergungs- und Verwaltungsnutzungen sowie Büro- und Dienstleistungsgewerbe dauerhaft nebeneinander bestehen können. Die vorhandenen kirchlichen Nutzungen bilden dabei weiterhin einen wesentlichen Bestandteil des Gebietes. Gleichzeitig sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, nicht mehr benötigte Gebäudeteile oder vollständige Gebäude auch anderen verträglichen Nutzungen zuzuführen.

Die Ausweisung gemischter Baugebiete bietet hierfür grundsätzlich einen geeigneten Rahmen. Sie ermöglicht insbesondere die angestrebte Kombination von Wohnen und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen sowie die Sicherung von Verwaltungs-, kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen. Um die angestrebte Entwicklung auf Bürogewerbe und Dienstleistungen auszurichten, sollen einzelne im Mischgebiet grundsätzlich mögliche Nutzungsarten gezielt gesteuert werden. Sonstige Gewerbebetriebe, insbesondere handwerkliche oder produzierende Betriebe, sollen lediglich ausnahmsweise zugelassen werden. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten entsprechen demgegenüber nicht dem städtebaulichen Entwicklungsziel und sollen ausgeschlossen werden.

Die Entwicklung soll grundsätzlich aus der vorhandenen Siedlungs- und Gebäudestruktur heraus erfolgen. Neben der Umnutzung von Bestandsgebäuden werden deshalb einzelne Potenzial- und Erweiterungsflächen definiert. Diese berücksichtigen konkrete Entwicklungsabsichten der Eigentümer ebenso wie langfristige städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten. Besondere Bedeutung kommt dabei dem Schutz prägender Park- und Freiflächen zu. Eine bauliche Verdichtung soll insbesondere dort erfolgen, wo bereits eine bauliche Vorprägung oder eine günstige Erschließung vorhanden ist. Großflächige und das Ortsbild prägende Grünräume sollen demgegenüber möglichst von Bebauung freigehalten werden.

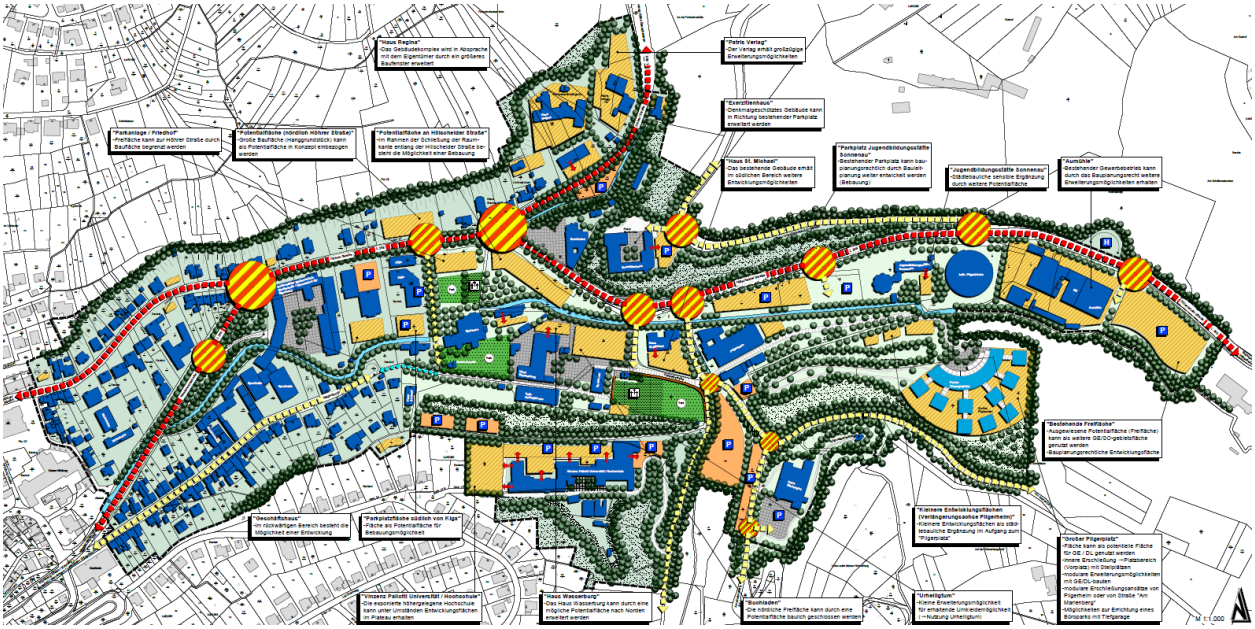


Abbildung 3: städtebauliches Konzept, iSA 2026 unmaßstäblich

Im westlichen Bereich des Plangebietes besteht im Bereich „Auf der Klostermauer / Im Vogelsang“ eine potenzielle Entwicklungsfläche. Die betreffende Parzelle wird gegenwärtig teilweise als Zuwegung für rückwärtig gelegene Grundstücke genutzt. Die bestehende Erreichbarkeit der rückwärtigen Grundstücke ist dauerhaft sicherzustellen.

Entlang der Höhrer Straße und der Hillscheider Straße bestehen aufgrund der vorhandenen Erschließung und der bereits vorhandenen Bebauung grundsätzlich Möglichkeiten einer ergänzenden baulichen Entwicklung. Das städtebauliche Konzept sieht hier eine begrenzte Bebauungstiefe vor. Hierdurch soll eine straßenbegleitende und maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden, ohne die rückwärtigen parkartigen Bereiche übermäßig in Anspruch zu nehmen.

Im Bereich der Marienau werden weitere Entwicklungspotenziale gesehen. Hierzu zählen insbesondere Flächen im Bereich des bestehenden Parkplatzes hinter der Kindertagesstätte sowie im Umfeld des Mario-Hiriart-Hauses und der Goldschmiede. Darüber hinaus soll eine Erweiterungsmöglichkeit für ein Nebengebäude der Marienau berücksichtigt werden. Aufgrund der besonderen Qualität der parkartigen Freiflächen rund um die Marienau soll die bauliche Entwicklung auf geeignete Teilbereiche beschränkt bleiben. Die wesentlichen Grün- und Gehölzstrukturen sollen soweit möglich erhalten und vor einer ungeordneten Nachverdichtung geschützt werden.

Das Urheiligtum besitzt eine herausragende historische und spirituelle Bedeutung und bildet einen besonders sensiblen Teilbereich des Plangebietes. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt eine Entwicklungsfläche für eine geplante Sakristei. Die hierfür vorgesehene Fläche wurde gegenüber früheren Überlegungen nach Norden verschoben, um vorhandene Bäume und die

unmittelbare Umgebung des Urheiligtums stärker zu berücksichtigen. Bei allen baulichen Maßnahmen in diesem Bereich sind die besondere Bedeutung des Ortes, die vorhandenen Freiraumstrukturen und die gestalterische Einbindung neuer Gebäude besonders zu beachten.

Im Umfeld des Hauses Regina bestehen sowohl Nachnutzungs- als auch Erweiterungspotenziale. Für das Haus Regina soll Planungsrecht für eine zukünftige Entwicklung einschließlich eines vorgesehenen Ersatzneubaus geschaffen werden.

Auch für den Patris-Verlag werden Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen. Diese beziehen den nördlich angrenzenden Platz sowie den Bereich des Sommer-House mit ein. Ziel ist es, den vorhandenen Standort langfristig zu sichern und angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen. Für das historisch bedeutsame Bundesheim wird eine Erweiterungsmöglichkeit in Richtung des bestehenden Parkplatzes vorgesehen.

Die konkrete bauliche Entwicklung ist dabei insbesondere mit den Anforderungen des Stellplatznachweises sowie der vorhandenen Erschließung abzustimmen. Gleichzeitig ist aufgrund der besonderen historischen Bedeutung des Gebäudes auf eine gestalterisch verträgliche Einordnung ergänzender Baukörper zu achten.

Im Umfeld des Pilgerhauses und der Jugendbildungsstätte Sonnenau sieht das städtebauliche Konzept weitere Entwicklungsmöglichkeiten vor.

Am Kopf des Pilgerkirchenparkplatzes soll eine potenzielle Erweiterungsfläche geschaffen werden, die unter anderem einen Ergänzungsbau für die Jugendbildungsstätte ermöglichen kann.

Darüber hinaus werden kleinere zusätzliche Bauflächen zwischen dem Pilgerhaus und der Pilgerkirche geprüft. Aufgrund der derzeit überwiegend fußläufig genutzten Wegebeziehungen kommt der Erschließung hierbei besondere Bedeutung zu. Vor einer baulichen Inanspruchnahme ist sicherzustellen, dass eine ausreichende verkehrliche Erreichbarkeit sowie die erforderliche Ver- und Entsorgung gewährleistet werden können.

Das Franz-Reinisch-Haus liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem bestehenden Gewerbebetrieb. Aufgrund dieser gewerblichen Vorprägung wird für diesen Bereich eine gegenüber den überwiegend gemischt genutzten Teilen des Plangebietes abweichende Entwicklung geprüft. Im weiteren Verfahren ist insbesondere zu klären, welche langfristige Nutzung für das Franz-Reinisch-Haus vorgesehen ist und ob eine Einbeziehung in einen gewerblich geprägten Teilbereich städtebaulich und immissionsschutzrechtlich sinnvoll ist.

Für den Bereich der Pilgerarena bestehen weitergehende Entwicklungsvorstellungen. Als langfristige Option wird die Entwicklung eines Gewerbeparks geprüft. Die besondere topografische Situation stellt hierbei eine wesentliche planerische Herausforderung dar. Nach den bisherigen konzeptionellen Überlegungen könnten Teile der notwendigen Stellplätze in einer in den Hang

integrierten Tiefgarage untergebracht und mit einem offenen Vorplatz kombiniert werden.

Eine derartige Entwicklung setzt jedoch eine vertiefende städtebauliche, verkehrliche, wirtschaftliche und technische Prüfung voraus. Insbesondere sind die Erschließung, die Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild, die Höhenentwicklung, die Stellplatzsituation sowie die Verträglichkeit mit den angrenzenden kirchlichen und sonstigen Nutzungen zu untersuchen.

5. Aktuelle Darstellungen im Flächennutzungsplan

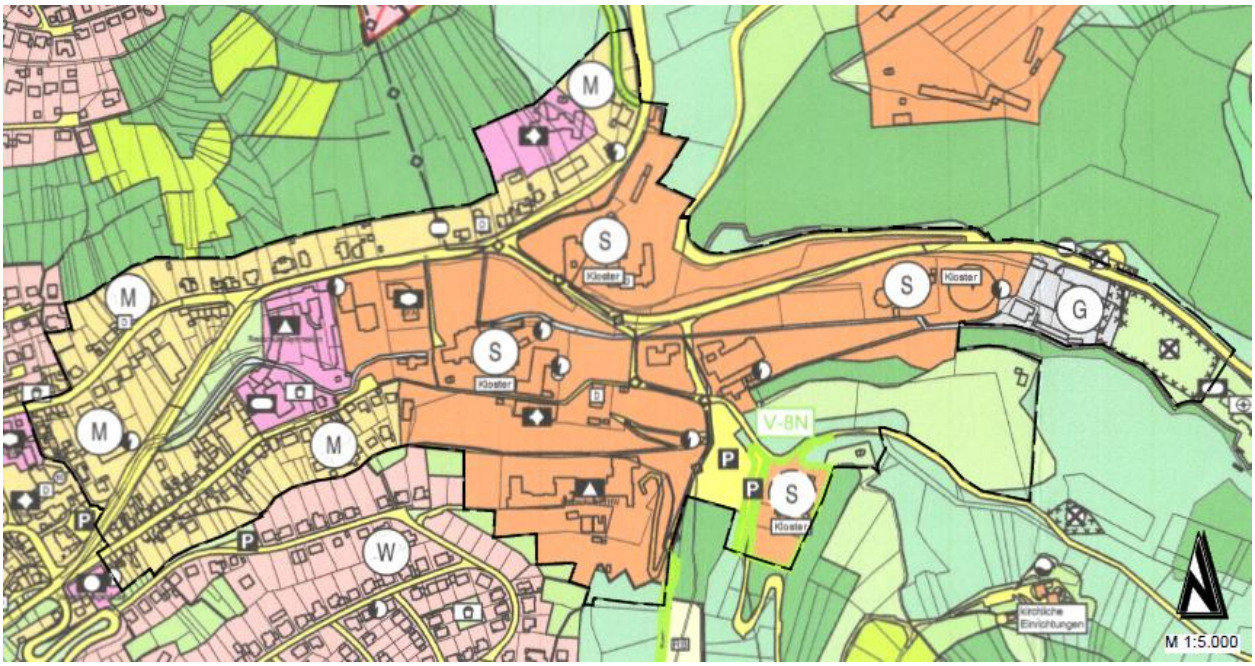


Abbildung 4: rechtswirksamer Flächennutzungsplan, Maßstab im Original 1:500

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2023 werden wesentliche Anteile des Geltungsbereiches als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Kloster“ dargestellt. Die Sonderbauflächen umfasst das komplette Klostergeländes und ist erforderlich um das breite Nutzungsspektrum bestehend aus Kirchengebäude, Tagungs-, Bildungs- und Seminarräumen, Beherbergungs- und Gästebetriebe, Verwaltung, Gastronomie sowie sozialen Infrastrukturen wie Kinder- und Jugendbetreuung bauplanungsrechtlich zu sichern. Die das Gebiet durchziehenden Hauptverkehrsstraßen und Erschließungsstraßen werden als Straßenverkehrsflächen dargestellt. Größere Parkplätze wurden entsprechend flächenscharf als Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt. Die im wesentlichen Bereiche des Geltungsbereich befindlichen Mischbauflächen markieren den Übergangsbereich der Innenstadt hin zu Sondernutzung. Der Bereich weist überwiegend eine verdichte Bebauungsstruktur bestehend aus Wohngebäuden und Gewerbeobjekten auf. Ferner wurden Flächen mit einer gemeinbezogenen Nutzung wie Schulen, Sportstätten sowie kulturellen und kirchlichen Anlagen. Standorte für größere Gewerbebetriebe werden hingegen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Freiräume werden gemäß

ihrer Zweckbestimmung als Wald oder Grünflächen gekennzeichnet.

6. geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan

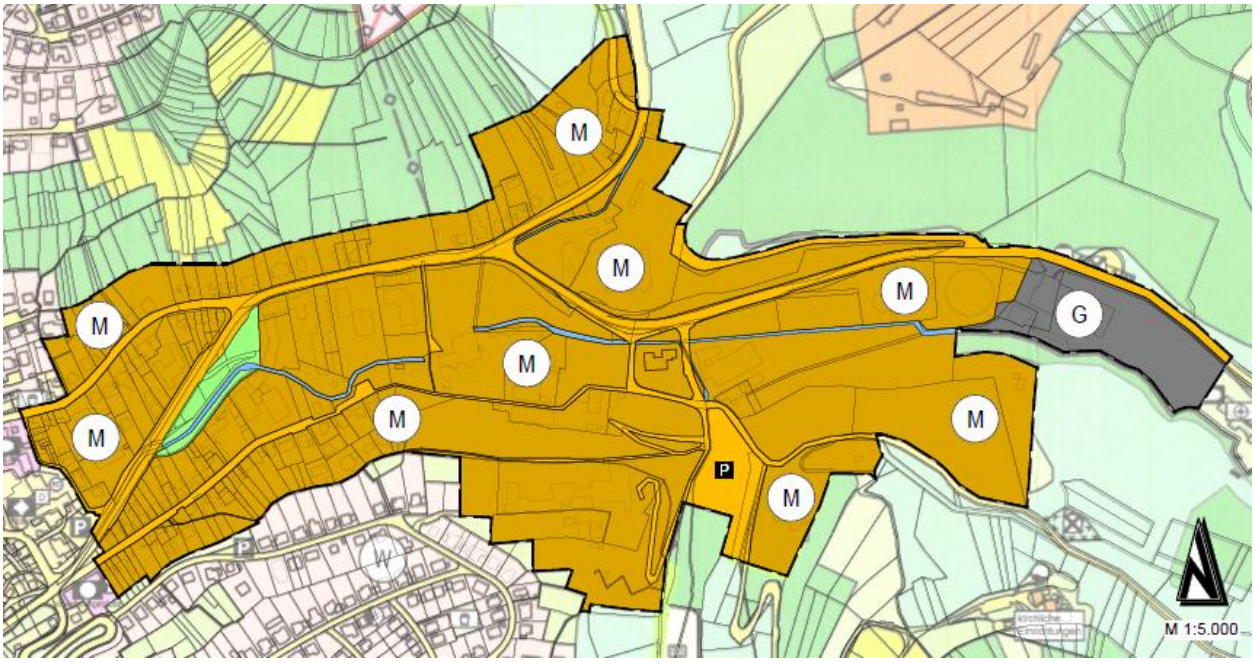


Abbildung 5: geänderter Ausschnitt des Flächennutzungsplans, Maßstab im Original 1:500

Die geänderten Darstellungen dienen der bauplanungsrechtlichen Sicherung der angestrebten Neuordnung des Klostergeländes mit der angestrebten Erweiterung des Nutzungsspektrums. Die gemischte Baufläche ermöglicht es, neben den weiterhin vorgesehenen Wohn- und sonstigen gebietsprägenden Nutzungen insbesondere Geschäfts-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen zu entwickeln und damit die angestrebte stärkere gewerbliche Ausrichtung des Stadtteils vorzubereiten. Eine weitergehende Untergliederung der gemischten Baufläche nach einzelnen Nutzungsbereichen oder Zweckbestimmungen erfolgt nicht. Die Neuordnung des Stadtteils soll langfristig Entwicklungsspielräume für unterschiedliche Grundstücke und Einrichtungen eröffnen und auf veränderte Nutzungsbedarfe reagieren können.

Die im westlichen Bereich bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen werden in ihrer Grundstruktur übernommen und mit den neu dargestellten gemischten Bauflächen zu einem weitgehend zusammenhängenden Siedlungsbereich verbunden. Damit wird zugleich der planerische Ansatz unterstützt, die für ein Mischgebiet erforderliche Durchmischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen auf den Gesamtbereich des Stadtteils zu beziehen und nicht auf einzelne Grundstücke oder Teilbereiche zu beschränken. Die Darstellungen zu den Gemeinbedarfsflächen mit differenzierten Zweckbestimmungen werden ebenfalls in eine gemischte Baufläche geändert. Damit wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes auf

eine dauerhafte funktionale Festlegung einzelner Grundstücke verzichtet und die Möglichkeit geschaffen, auf zukünftige Veränderungen der Nutzungsbedarfe flexibel reagieren zu können.

Teilbereiche der Grünflächen und Waldbereiche, die gemäß dem städtebaulichen Konzept für eine bauliche Erweiterung vorgesehen sind, werden in die Mischbauflächen miteinbezogen. Durch die Einbeziehung dieser Potenzialflächen wird der bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Siedlungskörper in geringem Umfang in bislang als Grün- oder Waldflächen dargestellte und teilweise dem Außenbereich zuzuordnende Bereiche erweitert. Die Flächenerweiterungen stehen jedoch unmittelbar im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauungs- und Erschließungsstruktur und dienen der Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes. Die Änderung dient damit nicht einer flächendeckenden Erweiterung des Siedlungsbereiches, sondern der gezielten bauplanungsrechtlichen Vorbereitung einzelner, im städtebaulichen Konzept identifizierter Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Neben der großflächigen Neuordnung zugunsten gemischter Bauflächen wird im östlichen Teil des Änderungsbereiches die bestehende gewerbliche Baufläche in Richtung Osten erweitert. Hierzu wird ein unmittelbar angrenzendes Grundstück, das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bislang als Grünfläche dargestellt ist, künftig in die gewerbliche Baufläche einbezogen. Damit wird die bereits vorhandene gewerbliche Prägung dieses Teilbereiches aufgegriffen und zusätzlicher Entwicklungsspielraum für gewerbliche Nutzungen geschaffen.

Die vorhandenen Verkehrsflächen bilden weiterhin das Grundgerüst der Erschließung. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Parkplatzflächen werden weiterhin dargestellt und stehen damit grundsätzlich auch für die zukünftigen Nutzungen des Stadtteils zur Verfügung. Die bestehenden Verkehrsflächen sind für die angestrebte grundlegende Neuordnung des Stadtteils ausreichend.

7. Berührte Belange und Auswirkungen der Planung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8. Flächenstatistik

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9. Planverwirklichung und Kosten

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.