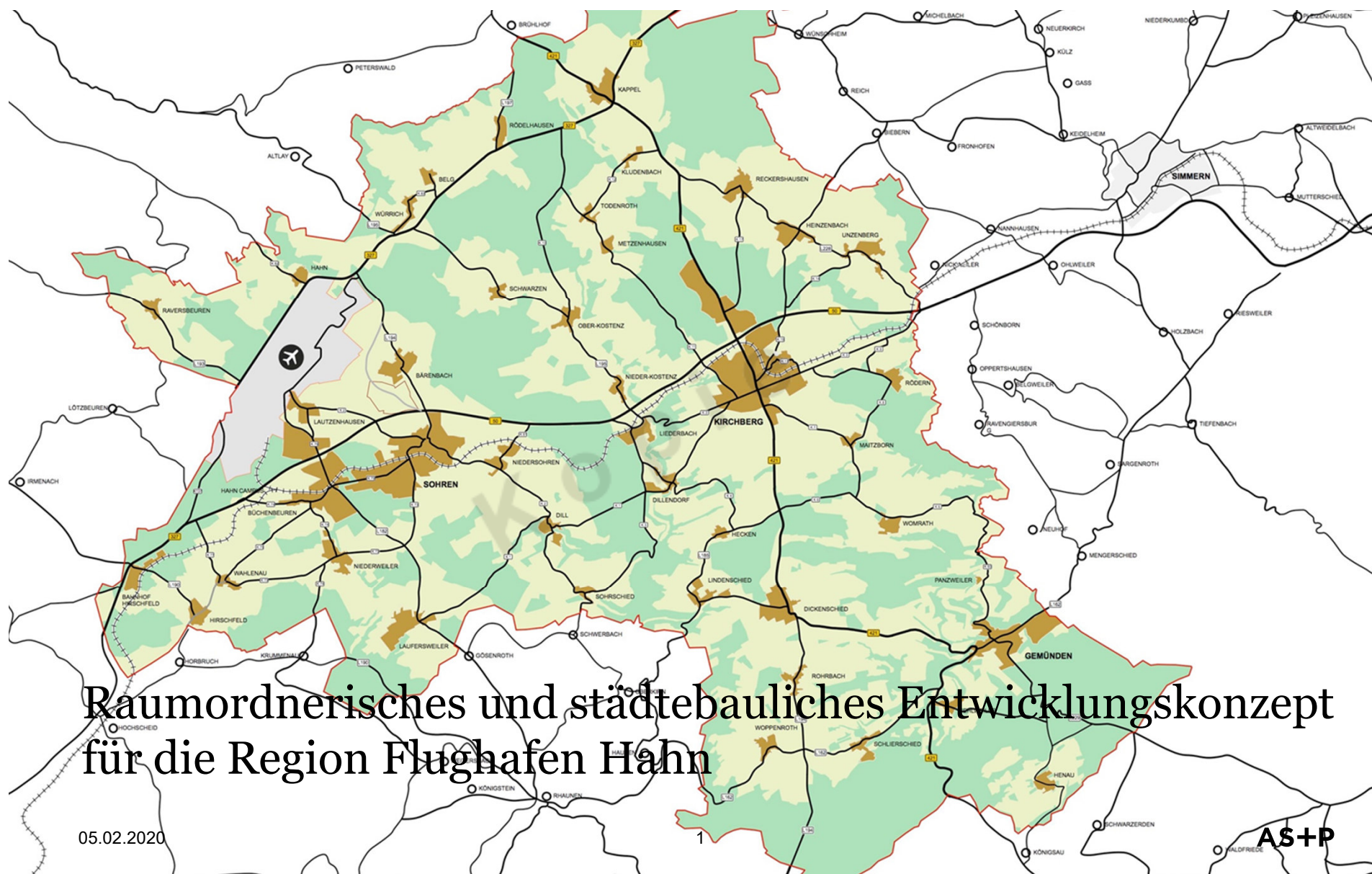




Anlass und Aufgabenstellung

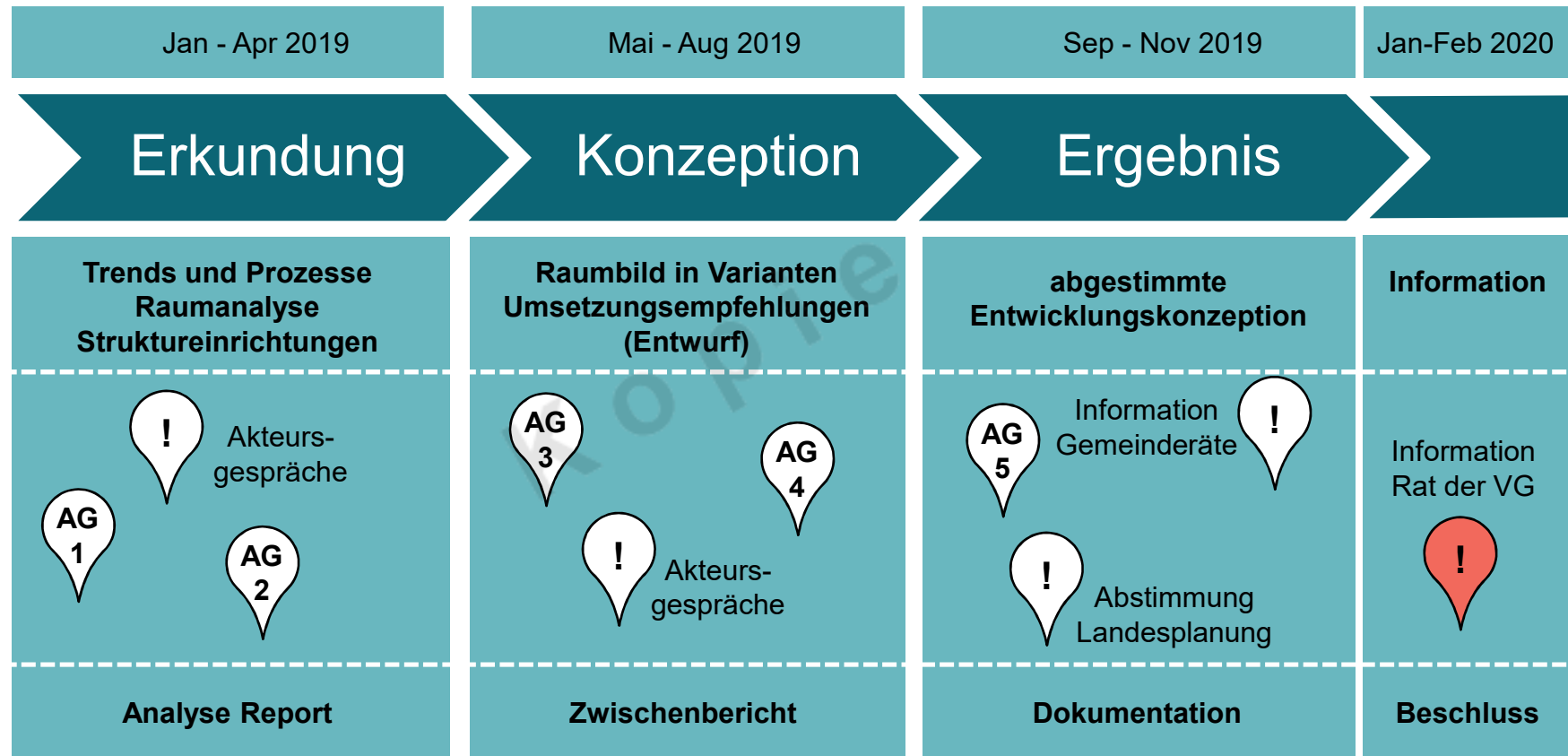
Anlass

- Verlust der mittelzentralen Funktion der Verbandsgemeinde Kirchberg
- daraus resultierend fehlende landesplanerische Absicherung einer Entwicklungsperspektive der Flughafenregion

Aufgabenstellung

- Herausarbeitung von Entwicklungspotentialen mit dem Ziel der Etablierung eines regional- und landesplanerisch gesicherten regionalen „Sonderentwicklungsgebietes“

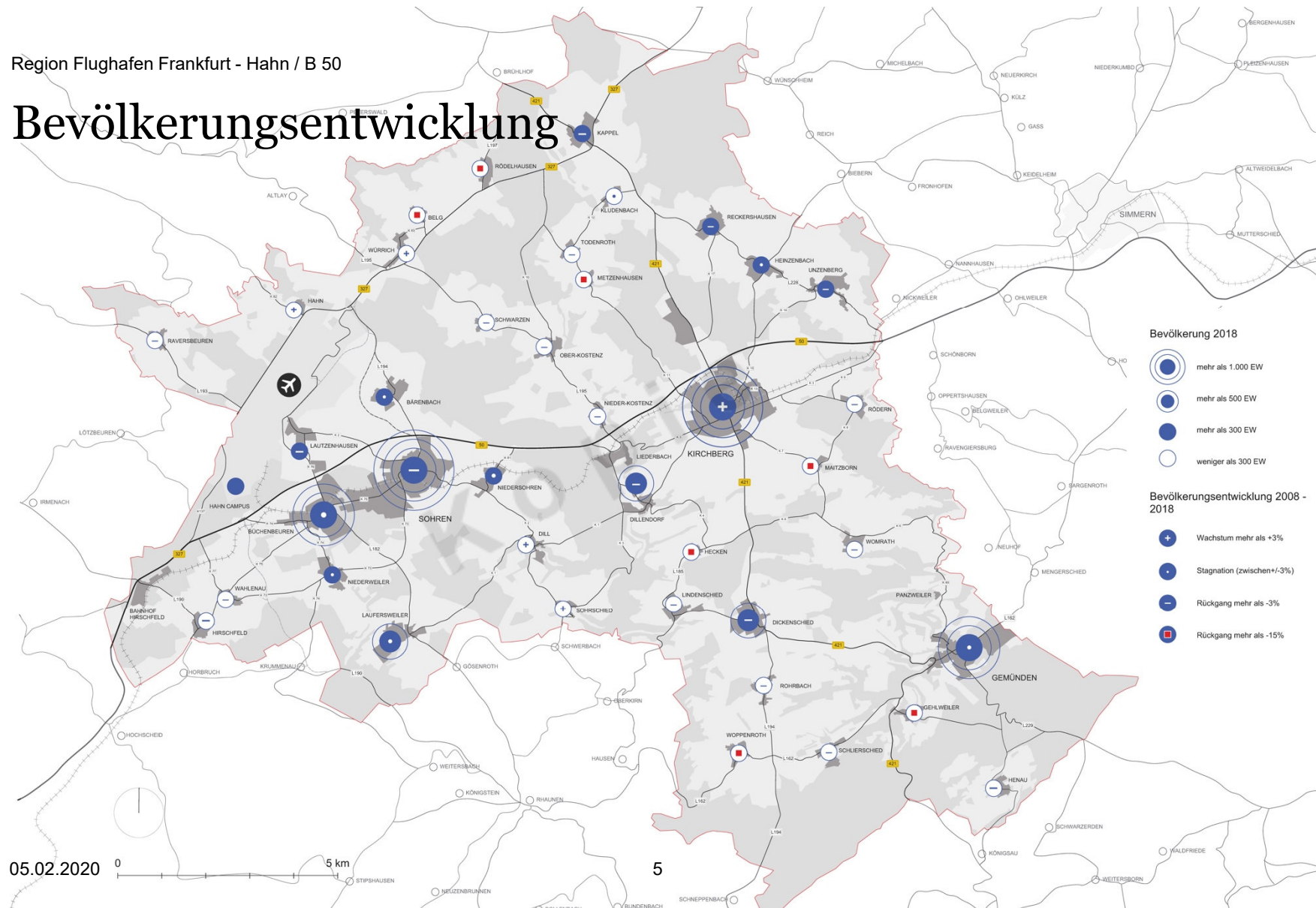
Projektstrukturplan



Raumanalyse

Region Flughafen Frankfurt - Hahn / B 50

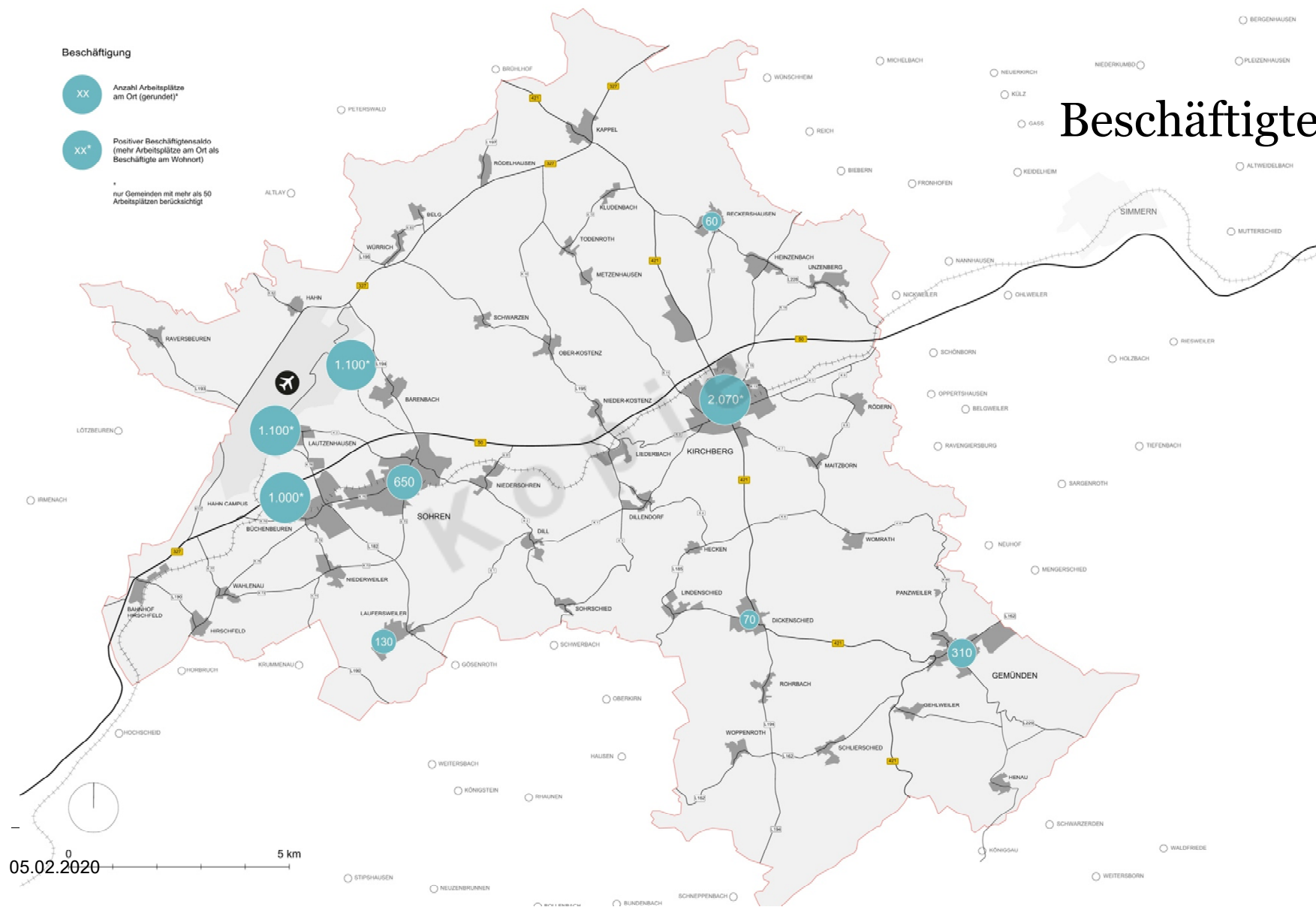
Bevölkerungsentwicklung



Beschäftigung

- XX Anzahl Arbeitsplätze am Ort (gerundet)*
- XX* Positiver Beschäftigungsaldo (mehr Arbeitsplätze am Ort als Beschäftigte am Wohnort)

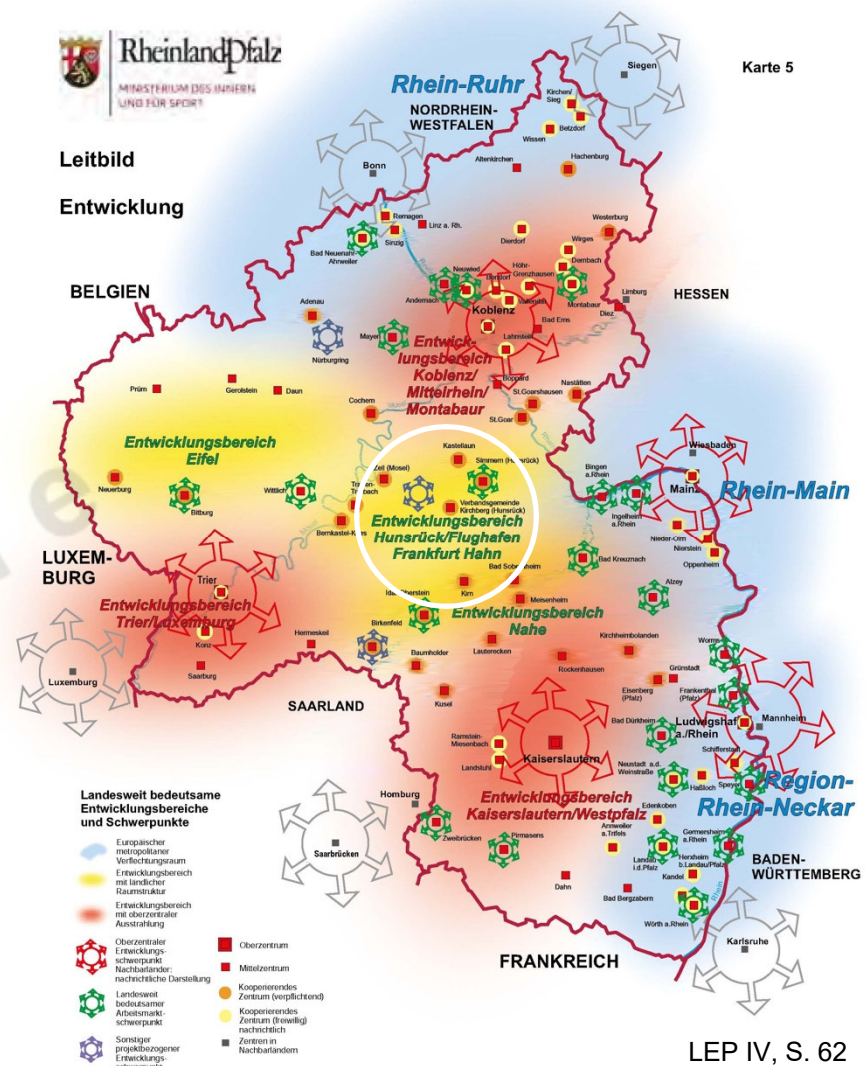
* nur Gemeinden mit mehr als 50 Arbeitsplätzen berücksichtigt



Beschäftigte

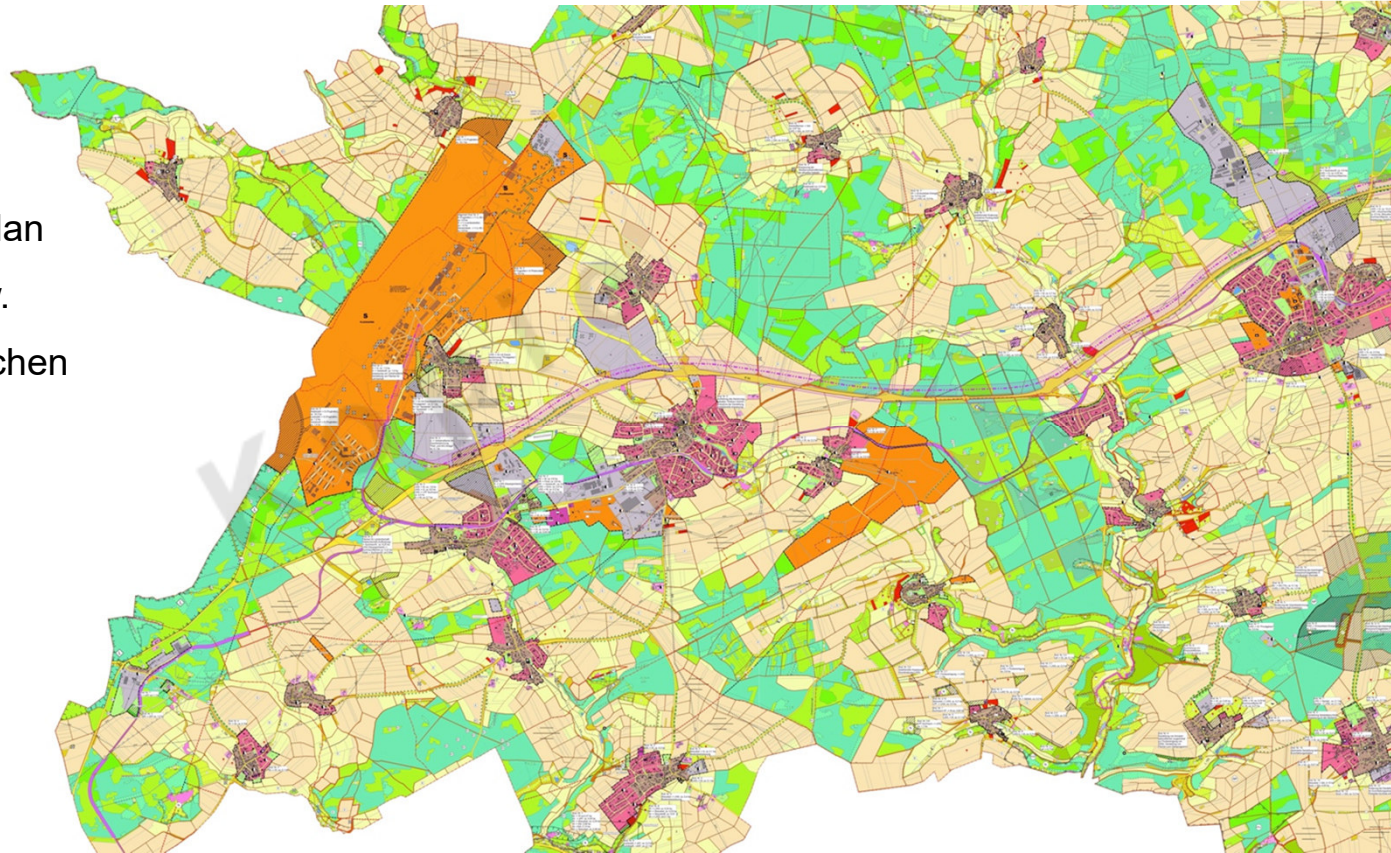
Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

- Flughafen Frankfurt-Hahn ist als „sonstiger projektbezogener **Entwicklungsschwerpunkt** im **Entwicklungsbereich Hunsrück / Flughafen Frankfurt-Hahn**“ definiert.



Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Kirchberg

- Analyse der im Flächennutzungsplan vorgesehenen bzw. angemeldeten Flächen



Gemeindebefragung Flächenbedarf

	Stadt Kirchberg	Sohren	Büchenbeuren	Bärenbach	Lautzenhausen	Hahn	Raversbeuren
Bedarf Wohnen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	150 Bauplätze	100 Bauplätze	mind. 800-1.000 WE (inkl. eh. Housing) *	ca. 30 Bauplätze (ca. 1,5 pro Jahr)	ca. 15-20 Bauplätze	ca. 5-10 Bauplätze	ca. 20 Bauplätze
Leerstand Wohneinheiten	6 Gebäude	-	1 WE	5 WE + 4 Bauplätze	2 WE + 2 Bauplätze	3-5 WE	5 WE
Bedarf Gewerbe	✓	✓	✓	✓	✓	-	-
Überlegungen zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen	Stadtentwicklungskonzept: Gewerbeflächen im Norden und Osten der Stadt	GE Sohren-Büchenbeuren, Gewerbeflächen nördlich B50	GE Sohren-Büchenbeuren, weitere Optionen entlang der Hauptachsen	Erweiterung GE Wäscherei, Entwicklung entlang neuer Erschließung L194 zur L182	Gewerbepark Flughafen-Hahn 40ha, Optionsflächen auf Gelände des Flughafens	ggü. Hahn Kunststoffe	-
Restriktionen	Planungsrestriktionen und Verfügbarkeit	Dauer der Verfahren, Verfügbarkeit, Finanzierung	Verfügbarkeit, Genehmigung, Erschließung	Ausweisung, Finanzierung	Verfügbarkeit, Erschließung, Flächenbevorzugung Flughafen	Lage, Lärmschutzzone, Erschließung	-

Raumordnerische „Verankerung“

Eckpunkte des Raumordnerischen Entwicklungskonzepts

Konkretisierung Zielstellung LEP IV „Projektbezogener Entwicklungsschwerpunkt“

Ziel: Perspektivische Entwicklungsfähigkeit der Flughafenregion

- Stand: Diskrepanz zwischen hochwertiger Infrastrukturausstattung (B50 mit Hochmoselquerung - Flughafen – Polizeihochschule) einerseits und fehlender Entwicklungsperspektive andererseits (derzeit beschränkt auf Eigenentwicklung und mangelnde Flächenverfügbarkeit)
- Folge: Landesplanerisches Ziel „Entwicklungsschwerpunkt“ damit in der Praxis nicht zu erfüllen.
- Fazit: Größerer und flexibler Handlungsspielraum bei der Flächenausweisung für Gewerbe, Wohnen, Versorgung / Einzelhandel und möglicher Sonderfunktionen erforderlich.

Eckpunkte des Raumordnerischen Entwicklungskonzepts

Konkretisierung Zielstellung LEP IV „Projektbezogener Entwicklungsschwerpunkt“

1

Duale Entwicklungsfähigkeit

Entwicklungsflächen am
Flughafen und entlang der B 50

2

**Flexible
Flächennutzungsstrategie**

Definition von kurzfristig
aktivierbaren „Jokerflächen“

3

**Stadträumlich-organisatorische
Einheit der Flughafengemeinden**

Schaffung einer zukunftsfähigen
Organisationsstruktur der
Flughafengemeinden

Eckpunkte des Raumordnerischen Entwicklungskonzepts

Duale Entwicklung der Flughafenregion

Unterstützung der Flughafen- und Hochschulnutzung durch Bereitstellung erforderlicher Flächen für entstehenden und bereits vorhandenen Zusatzbedarf (Wohnen / Versorgung)



Ermöglichung einer vom Flughafen unabhängigen räumlichen Entwicklung (Gewerbe, Wohnen und Versorgung) entlang der B50

Flexible Strategie der Flächennutzung

Strategie der Flächensicherung im Hinblick auf eine perspektivische räumliche Entwicklung um den Flughafen ausrichten:

- planungsrechtliche Absicherung eines „Flächenpools“ unabhängig von Flughafenflächen
- Sicherung von kurzfristig aktivierbaren „Jokerflächen“ (z.B. Housing Area)

Stadträumliche Einheit am Flughafen Hahn

Schaffung einer zukunfts-fähigen Organisationsstruktur der Ortsgemeinden um den Flughafen

Erweiterung der Aufgaben des bestehenden Zweckverbands (Baulandentwicklung)

Vorteile:

- raumplanerische Flexibilität
- Vorteile Standortwettbewerb
- höheres politisches Gewicht

Raumordnerische „Verankerung“

Raumordnerische Regelung durch die Konkretisierung der Zielstellung des LEP IV

„Projektbezogener Entwicklungsschwerpunkt“

- Konkretisierung der landesplanerischen Ausweisung im LEP „sonstiger projektbezogener Entwicklungsschwerpunkt im Entwicklungsbereich Hunsrück / Flughafen Frankfurt-Hahn“
- Beschreibung der Erfordernisse und räumlich-funktionalen Zulässigkeiten („Positivliste“) zur Zielerreichung des projektbezogenen Entwicklungsschwerpunkts

Raumordnerische „Verankerung“

Konkretisierung Zielstellung LEP IV „Projektbezogener Entwicklungsschwerpunkt“

Wie kann die Zielstellung des LEP „mit Leben gefüllt“ werden?

- „Entwicklungsschwerpunkt“ erfordert:
 - Spielräume für lokale und überörtlich relevante Entwicklung
Ebene Regionalplanung
 - Sicherung der kurzfristigen und perspektivischen Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan
Ebene Verbandsgemeinde
 - Unterstützung durch das Land bei raumbedeutsamen Funktionen (z.B. Bildung, Gewerbe)

Raumordnerische „Verankerung“

Konkretisierung Zielstellung LEP IV „Projektbezogener Entwicklungsschwerpunkt“

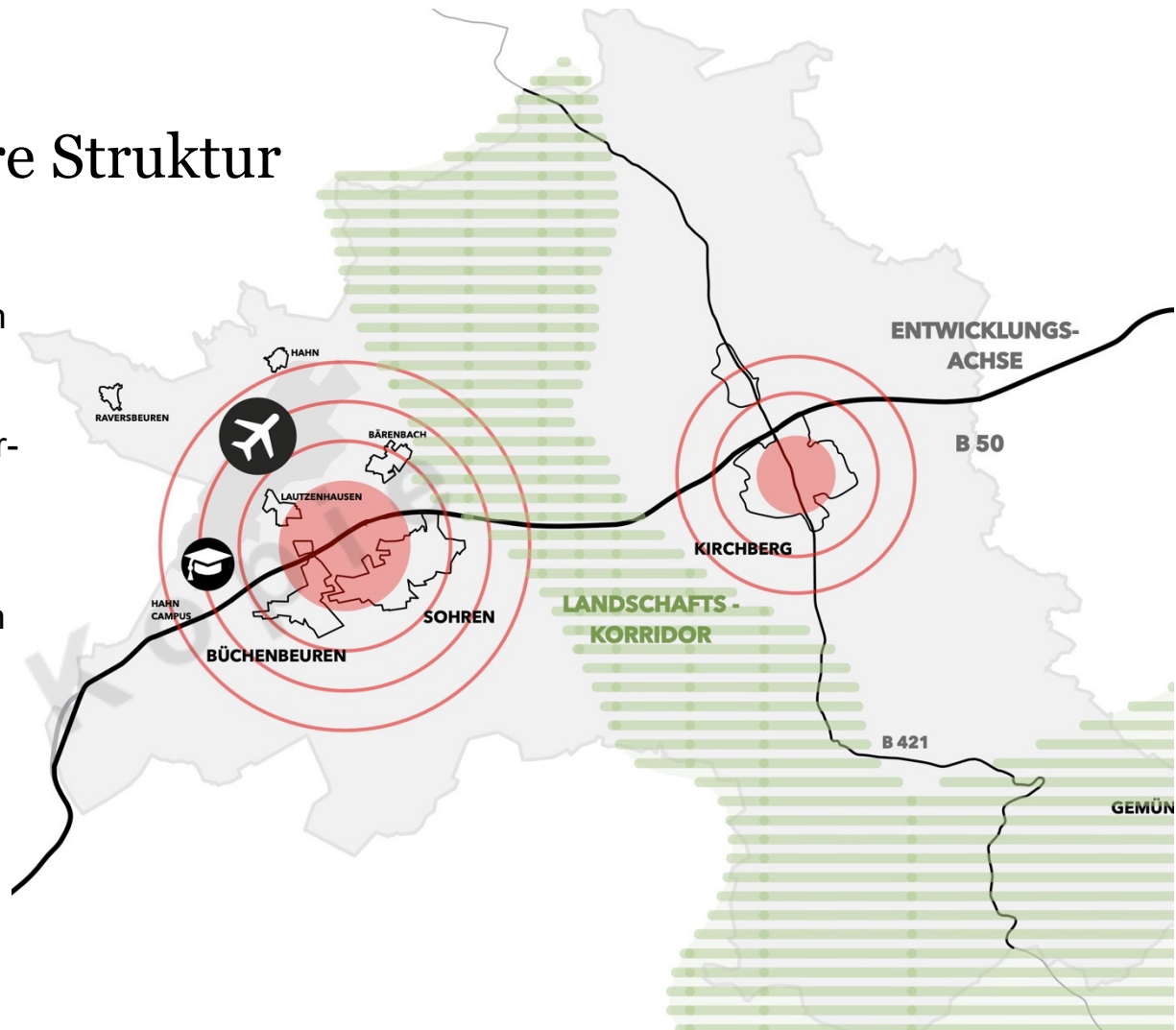
Wie wird dieser Ansatz konkret gehandhabt?

- | | |
|--------------------------------|--|
| Wohnen: | - höhere Ausweisung als „Tabellenwert“ für Eigenbedarf |
| Gewerbe: | - Ausweisung „strategischer“ großflächiger Gebiete
- Vorhaltung Flächenpool (Reaktion auf unvorhergesehene Anforderungen) |
| Versorgung: | - Zulässigkeit eines lokal bedeutsamen Einzelhandelsschwerpunkts,
- ggf. Neudefinition des zentralen Versorgungsbereiches |
| Bildung /
Sonderfunktionen: | - Zulässigkeit per Definition „Projektbezogener Entwicklungsschwerpunkt“ |

Regionales Entwicklungskonzept

Raumbild: Bipolare Struktur

- 1 Dezentrale Konzentration neuer Standorte für Gewerbe und Wohnen in zwei Entwicklungsschwerpunkten entlang der B50
- 2 Freihaltung eines offenen „Landschaftskorridors“ zwischen den beiden Entwicklungspolen
- 3 Eigenentwicklung der Ortsgemeinden bleibt unverändert



Eckpunkte des Raumordnerischen Entwicklungskonzepts

- Bipolare Zentrenstruktur entlang der B50
 - Flughafengemeinden in interkommunaler Zusammenarbeit
 - Stadt Kirchberg
 - offener „Landschaftskorridor“ zwischen den beiden Entwicklungspolen als Siedlungszäsur
-
- Gewerbliche Entwicklung vorrangig entlang des Entwicklungskorridors B50
 - Wohnbauflächenentwicklung vorrangig in den der B50 abgewandten Ortslagen
 - Stärkung und Ausbau der bestehenden Versorgungsschwerpunkte in den beiden Entwicklungspolen
 - Eigenentwicklung der kleineren Gemeinden im Verbandsgemeindegebiet

Grundsätze Wohnbaulandentwicklung

Mit Ausnahme der Gemeinden Hahn und Raversbeuren übersteigt allein die „interne“ Nachfrage nach Bauplätzen das bestehende Angebot. Durch die „oberzentralen Einrichtungen“ (Flughafen / HdP) wird zusätzlicher Bedarf induziert. Die von der überörtlichen Planung regulierte Beschränkung der Wohnbaulandausweisung berücksichtigt nicht die bestehende Sondersituation im Planungsraum und schränkt die Entwicklungsperspektive ein.

- Konzentration neuer Wohnbauflächen in den beiden Entwicklungspolen.
- Bildung eines „Flächenpools“ in zwei Zeitstufen: „Priorität“ / „Perspektive“
 - Priorität: Planungsrechtliche Absicherung (FNP / B-Plan)
 - Perspektive: Machbarkeitsstudien / Voruntersuchungen / Aufnahme in FNP
- Entwicklung des Baulands in interkommunaler Zusammenarbeit.

Grundsätze Gewerbeflächenentwicklung

Die Gemeinden im Flughafenumfeld benötigen eine unabhängige wirtschaftliche Entwicklungsperspektive. Dazu ist es erforderlich, über ausreichende und gut erschlossene Flächen in kommunaler Hand zu verfügen. Derzeit können Nachfragen nach Gewerbefläche nicht bedient werden, eine aktive Ansiedlungspolitik ist trotz wachsender Erschließungsgunst des Raums (z.B. Hochmoselquerung) nicht möglich.

Analog zu Wohnbauflächen:

- Bildung eines „Flächenpools“ in zwei Zeitstufen: „Priorität“ / „Perspektive“
 - Priorität: Planungsrechtliche Absicherung (FNP / B-Plan) vorantreiben.
 - Perspektive: Voruntersuchungen / Aufnahme in FNP
- Ankauf / Flächenentwicklung in interkommunaler Zusammenarbeit.

Grundsätze Einzelhandel

Die tatsächlichen Bedarfe an Nahversorgungsinfrastruktur (Einzelhandel) gehen weit über den „Eigenbedarf“ der Kommunen hinaus: Rund 1.600 Studenten der Polizeihochschule sowie die Beschäftigten des Flughafens nutzen ebenfalls die bestehenden Einzelhandelsangebote und fragen zusätzliche Sortimente nach. Die bestehenden Beschränkungen entsprechen nicht der Realität des Entwicklungsschwerpunkts.

- Stärkung der bestehenden Nahversorgungsschwerpunkte in den Entwicklungspolen:
 - Stadt Kirchberg
 - interkommunaler Versorgungskern im Bereich Büchenbeuren / Sohren
- Verabschiedung von dem Projekt „Shopping-Zentrum Neue Mitte Flughafen“

Grundsätze Flächenkonzept

- **Planbestand:**

Berücksichtigung der bislang vorgesehenen Flächen im Flächennutzungsplan im Hinblick auf:

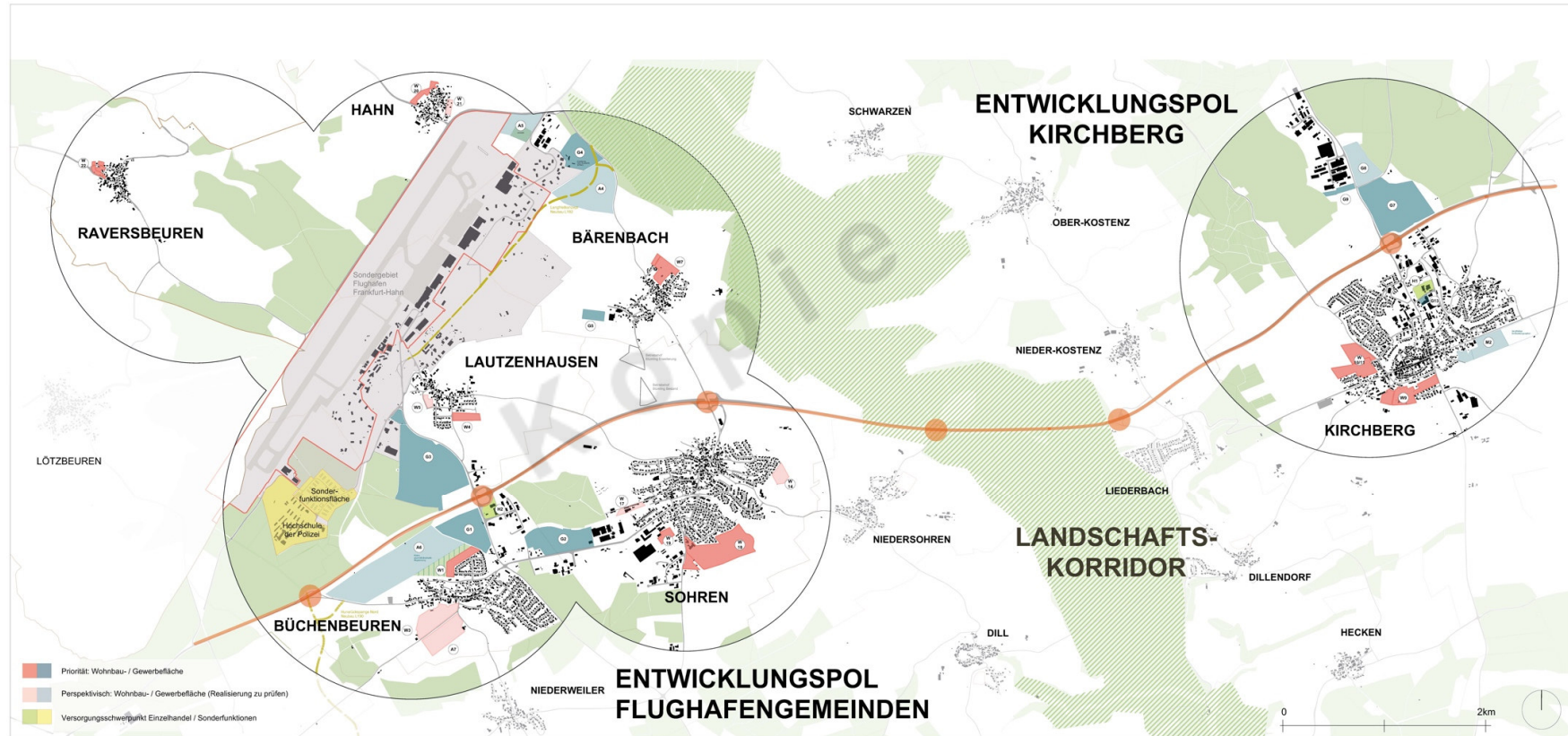
- Verfügbarkeit
- topographische Bedingungen
- Vermarktbarkeit

- **Neue Flächenpotenziale:**

Kriterien für zusätzliche Flächenoptionen:

- Berücksichtigung von Schutzgebieten / Biotopflächen
- Angliederung an Ortslagen
- Angliederung an geplante Straßeninfrastruktur (Flughafenumfeld)

Entwicklungskonzeption Region Flughafen Hahn / B50



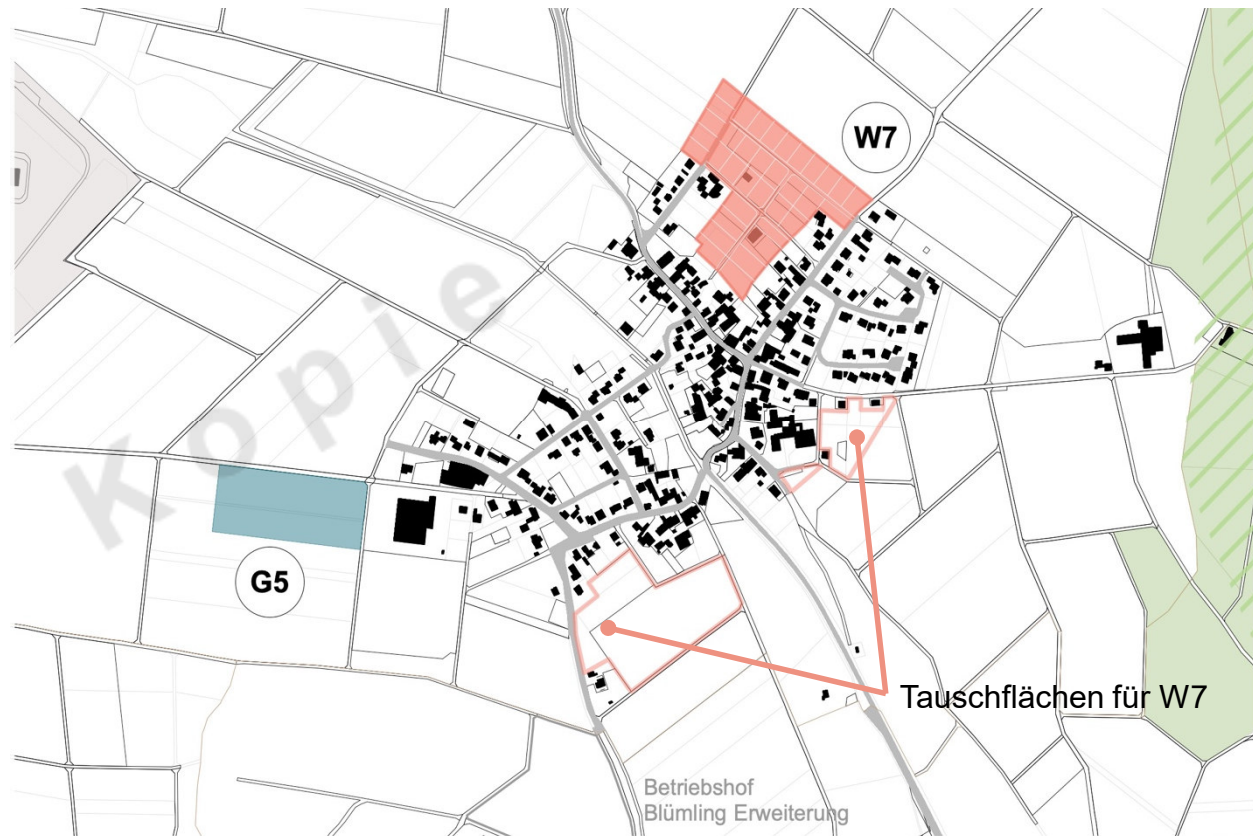
Entwicklungskonzeption: Flächenübersicht

Lage	Potenziale	Konzept Wohnbauflächen			Potenziale	Konzept Gewerbeflächen		
	(ha)	Priorität	Perspektive	Entfall	(ha)	Priorität	Perspektive	Entfall
Bärenbach	4,57	3,72	-	0,85	29,33	9,09	20,24	-
Büchenbeuren	20,61	3,05	14,77	2,79	46,30	16,30	30,00	-
Lautzenhausen	2,72	1,95	0,77	-	38,93	38,93	-	-
Sohren	24,11	18,31	3,29	2,51	56,79	8,14	-	48,65
Kirchberg	22,22	14,95	7,27	-	69,57	27,99	8,38	33,20
Hahn	2,14	1,40	0,74	-	6,90	-	6,90	-
Raversbeuren	1,29	1,29	-	-	-	-	.	-

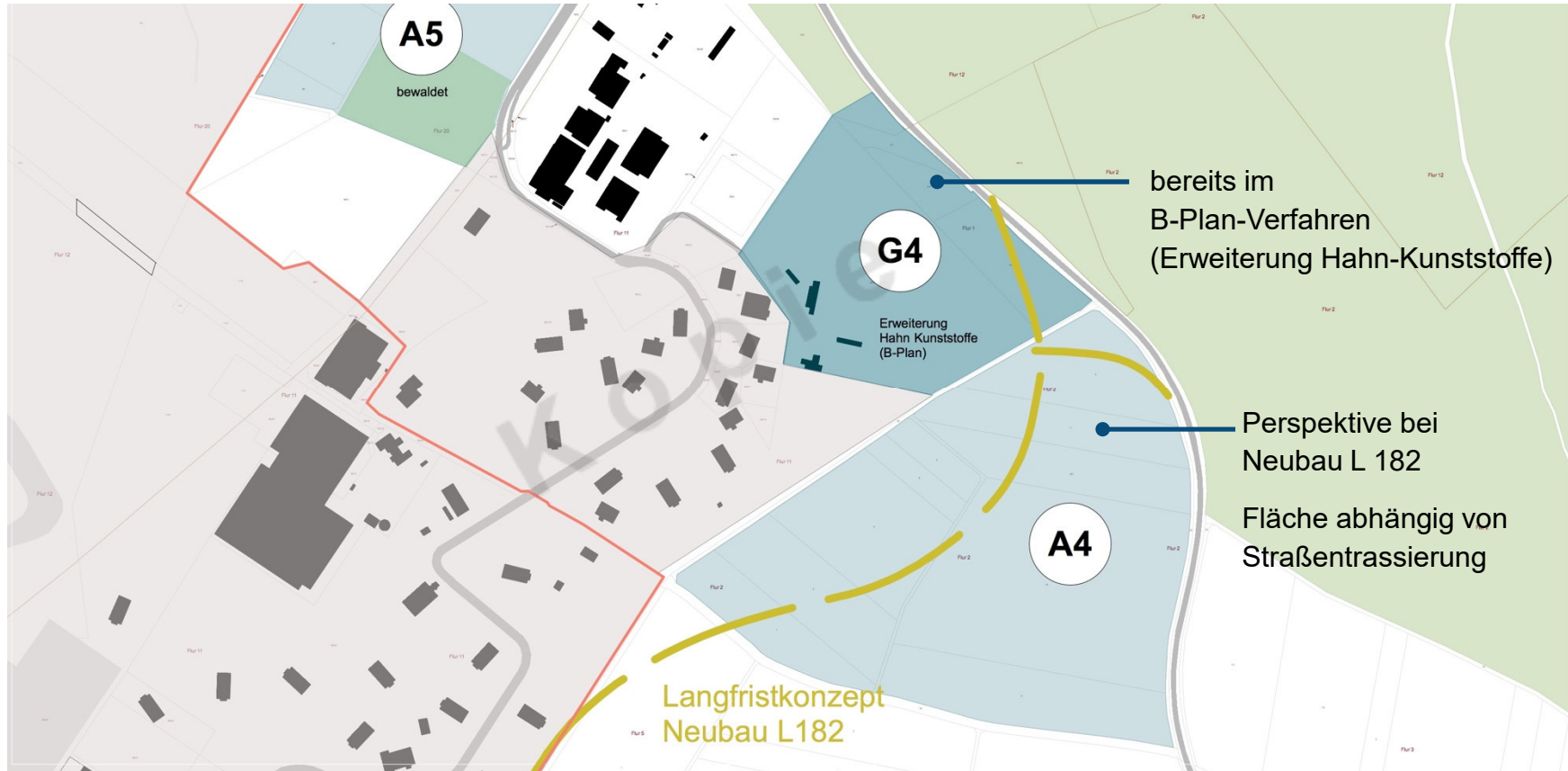
Darstellung Flächenpotenziale Gemeindeebene

Bärenbach

- Tausch der im FNP festgelegten Ortserweiterungsflächen
- dafür ausschließlich Nutzung Innenpotenziale und Arrondierung W7 **oder Alternativfläche**
- Flächentausch: positiver Saldo (3,3 ha neu / 3,6 ha entfallen)
- Ausrichtung der Wohnentwicklung auf Nordseite (lärmabgewandte Ortslage)



Bärenbach

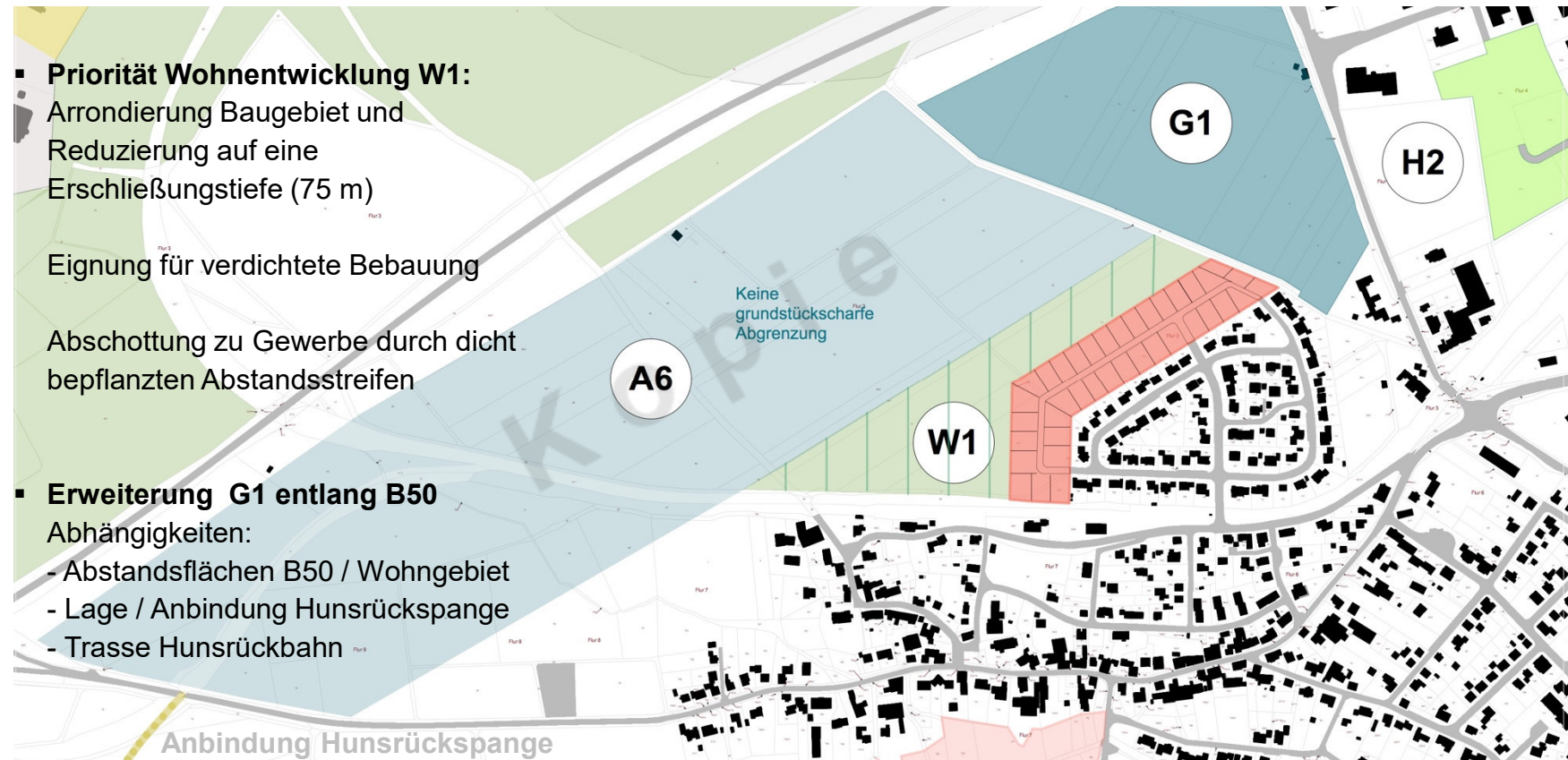


Bärenbach

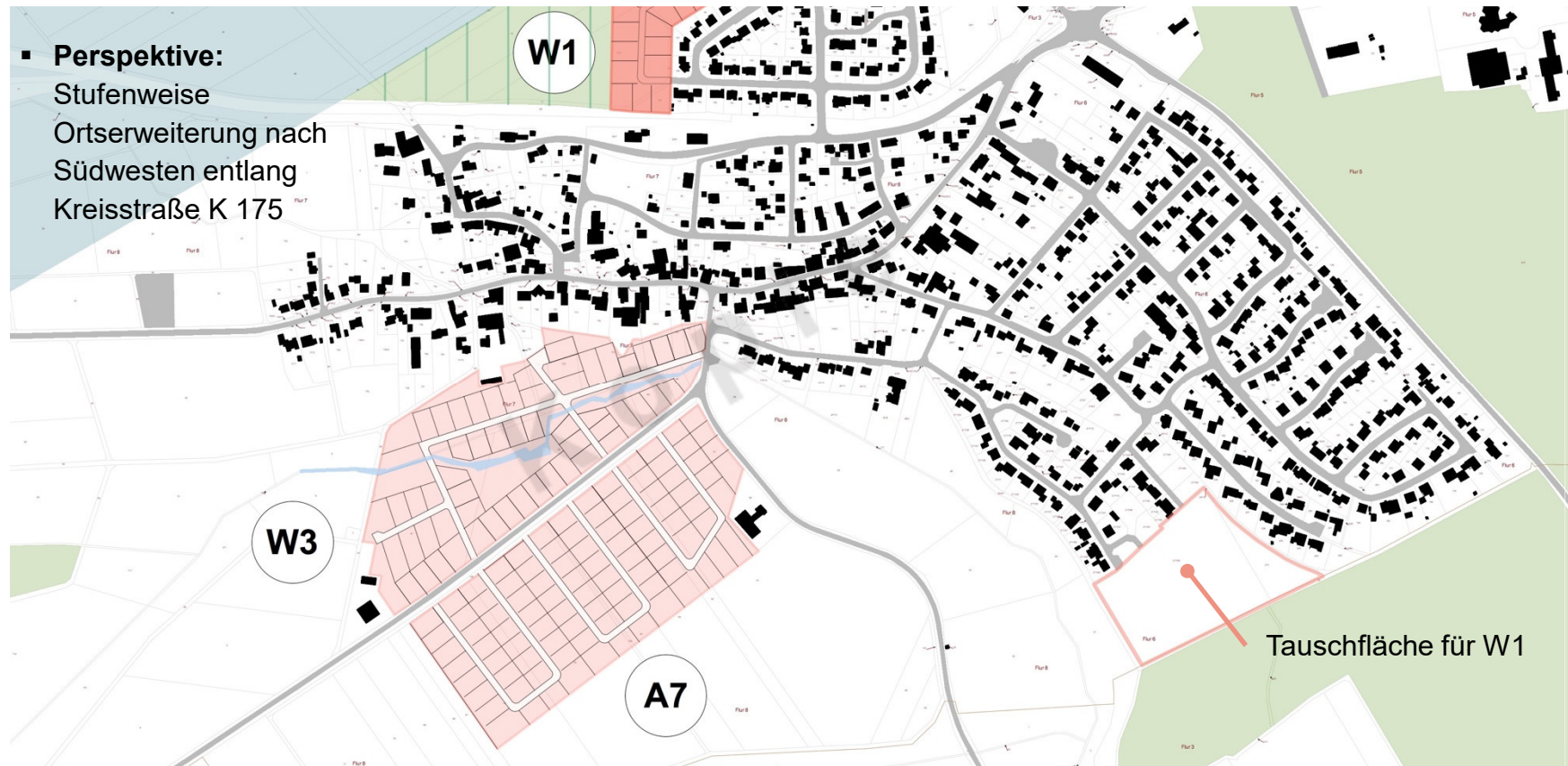
Lage	Nr	Fläche	Konzept		
		(ha)	Priorität	Perspektive	Entfall
Wohnen					
Außenreserven	o. Nr.	0,85			Tausch
	W6	2,78			Tausch
Innenpotenziale	W7 (Nordost Ortslage) *	3,72	3,72		
Gewerbe					
Erweiterung Hahn-Kunstst.	G4	7,00	7,00		
westlich Wäscherei	G5	2,09	2,09		
Bärenbach Nord	A4	20,24		20,24	

* ggf. Alternativfläche

Büchenbeuren



Büchenbeuren

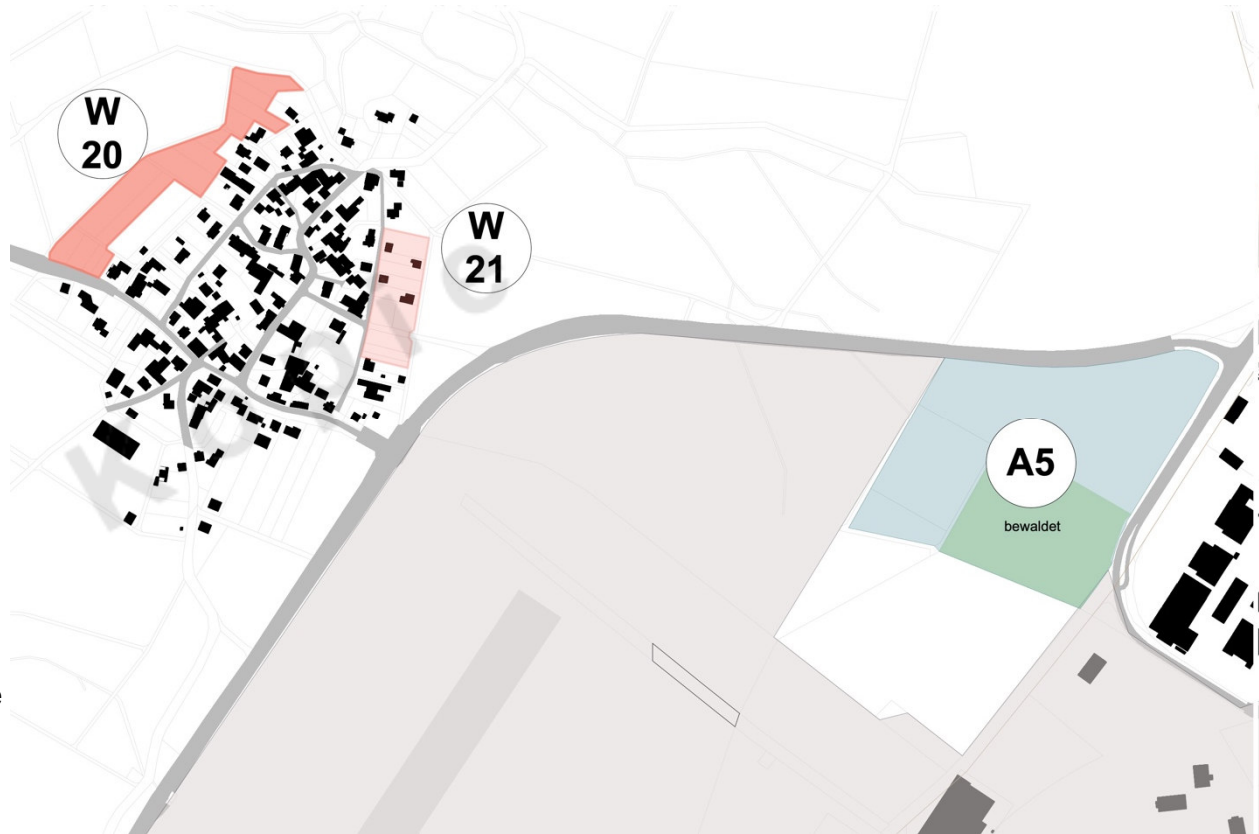


Büchenbeuren

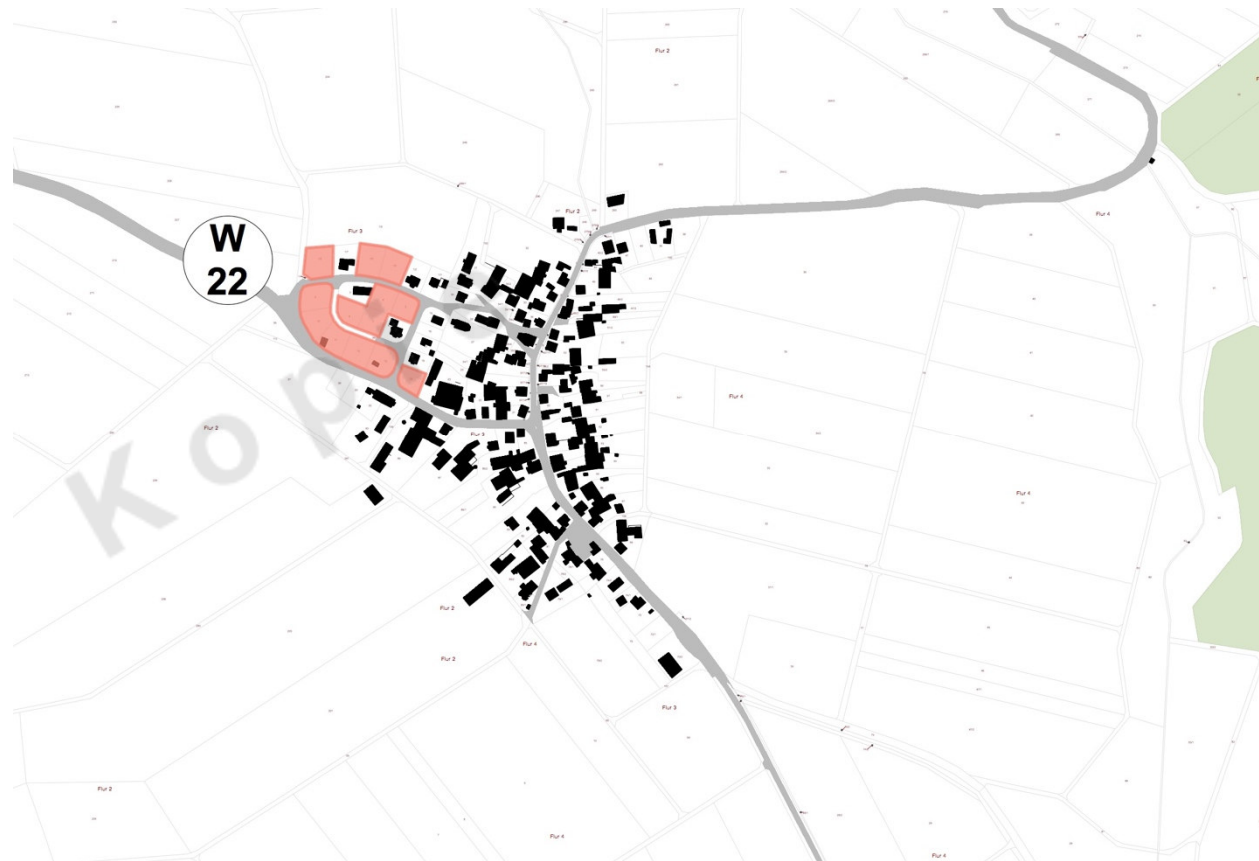
Lage	Nr. (Status)	Fläche	Konzept		
		(ha)	Priorität	Perspektive	Entfall
Wohnen					
Außenreserven	W1 (Erdbüchelchen II)	3,05	3,05		
	W2	2,79			Entfall
	W3 (entlang K175 / Nord)	6,98		6,98	
	A7 (entlang K175 / Süd)	7,80		7,80	
Gewerbe					
Büchenbeuren Nord	G1 (bereits in FNP)	12,08	12,08		
Interkomm. GE	G2 / West (bereits in FNP)	4,23	4,23		
Büchenbeuren Nord 2	A6	ca. 30,00		ca. 30,00	

Hahn

- **Priorität:**
Arrondierung Ortslage
Nordwest (bestehendes
Bauinteresse)
- **Perspektive**
 - Gewerbe Flughafen Nordseite
 - W21 (als Mischgebiet,
innerhalb Lärmschutzzone)



Raversbeuren



- **Priorität:**
Wohnentwicklung innerhalb
bestehendem Baugebiet

Hahn / Raversbeuren

Hahn					
Lage	Nr	Fläche	Konzept		
		(ha)	Priorität	Perspektive	Entfall
Wohnen					
Außenreserven	W20	1,40	1,40		
Innenpotenziale	W21 (M)	0,74		0,74	
Gewerbe					
Gewerbe Flughafen	A5	6,90		6,90	

Raversbeuren					
Lage	Nr	Fläche	Konzept		
		(ha)	Priorität	Perspektive	Entfall
Wohnen					
Baulücken	W22	1,29	0,26		

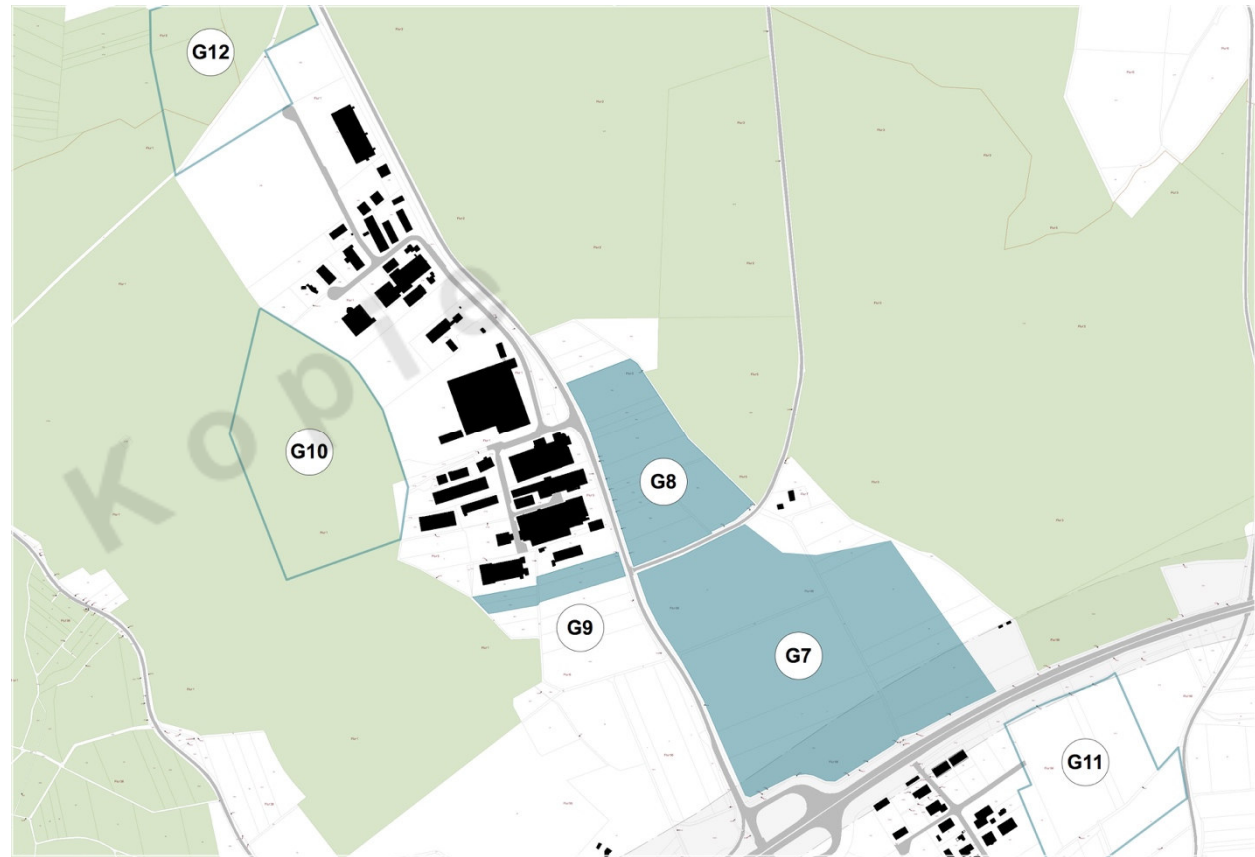
Stadt Kirchberg

- **Priorität:**
Wohnentwicklung gemäß
Stadtentwicklungskonzept im
Südwesten (W9 / W10 / W11)
- **Perspektive:**
Mischgebiet an Simmerner
Straße (M2) mit Grundstücken
für Wohnnutzung und in
immissionsbelasteten
Bereichen mit
Gewerbegrundstücken



Stadt Kirchberg

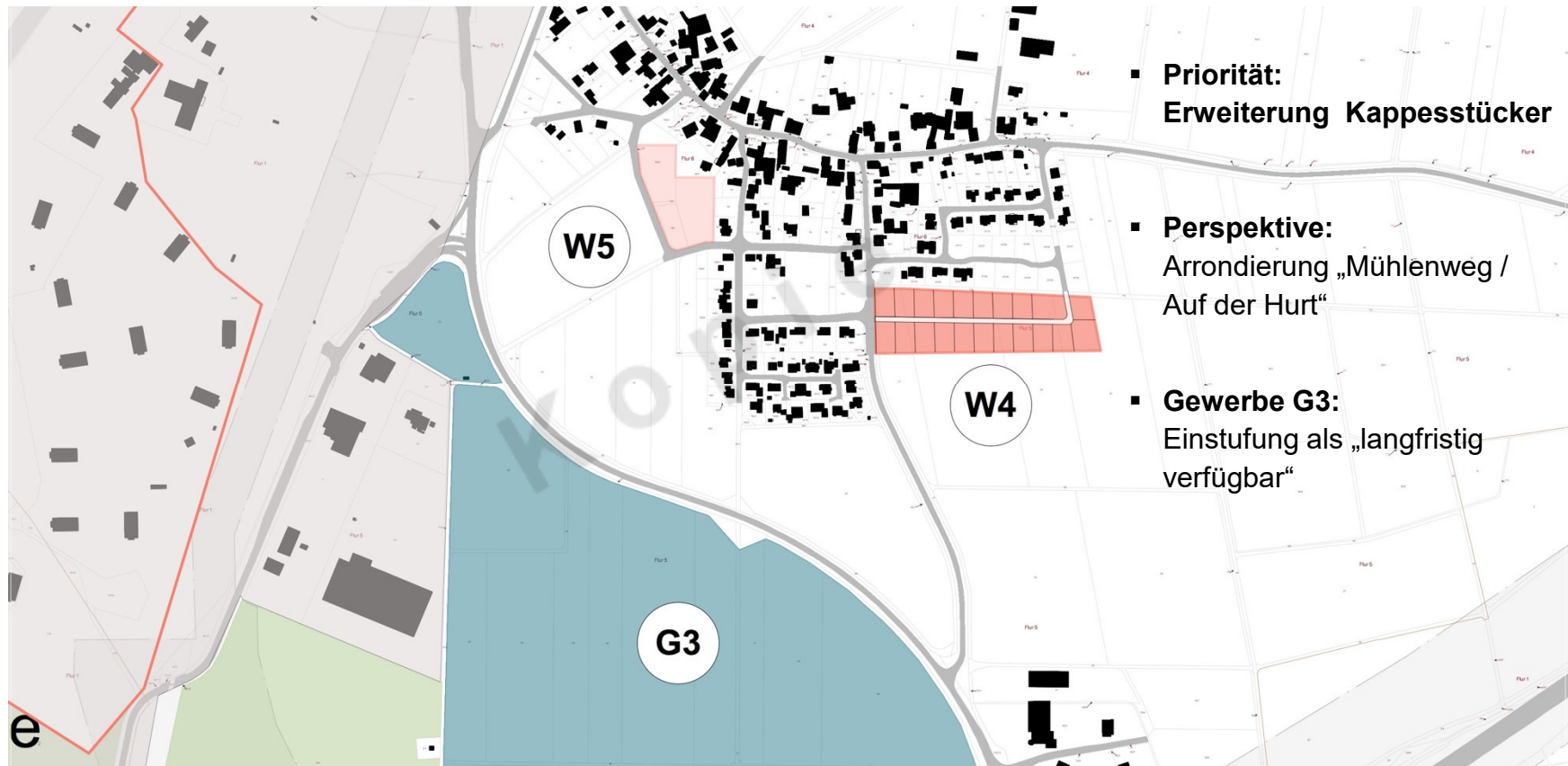
- **Priorität:**
Gewerbegebiete nördlich B50
entlang B421
- **Entfall:**
G10 - G12



Stadt Kirchberg

Lage	Nr.	Fläche	Konzept		
		(ha)	Priorität	Perspektive	Entfall
Wohnen					
Außenreserven	W10 / W11 (Gebiet Weierweg / B-Plan "Vorderer Wolf")	8,20	8,20		
	M2 (Simmerner Str.)	7,27		7,27	
Innenpotenziale	W9	6,75	6,75		
Gewerbe					
Industriegebiet B50 / B421	G7	25,91	25,91		
Erweiterung G7	G8	8,38		8,38	
Gewerbe B421 (Süd)	G9	1,49	1,49		
Gewerbe B421 (West)	G10	13,99			entfällt
Denzer Lehmkaulen	G11	9,90			entfällt
Gewerbe B421 (Nord)	G12	9,32			entfällt
Emil-Thomas-Straße	G13	0,59	0,59		

Lautzenhausen



Lautzenhausen

Lage	Nr.	Fläche	Konzept		
		(ha)	Priorität	Perspektive	Entfall
Wohnen					
Außenreserven	W4 (Kappesstücker)	1,95	1,95		
	W5 (Mühlenweg)	0,77		0,77	
Gewerbe					
Private Entwicklung	G3	38,93	38,93		

Sohren

Priorität

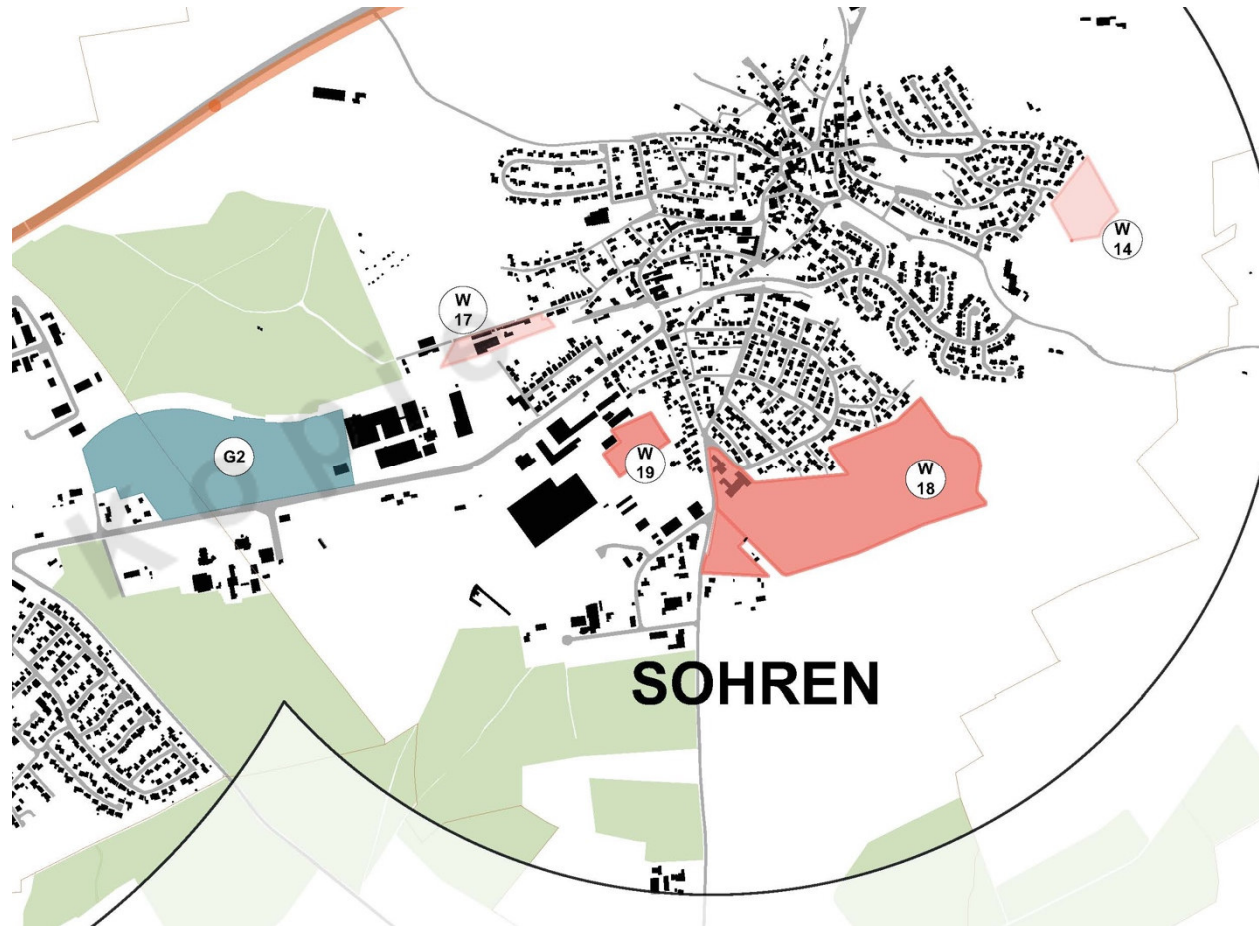
- Wohnen
 - W18
 - W19 „Eisenkaul“
- Gewerbe:
 - Interkommunales G2

Mittelfristig

- Arrondierung W14

Perspektivisch

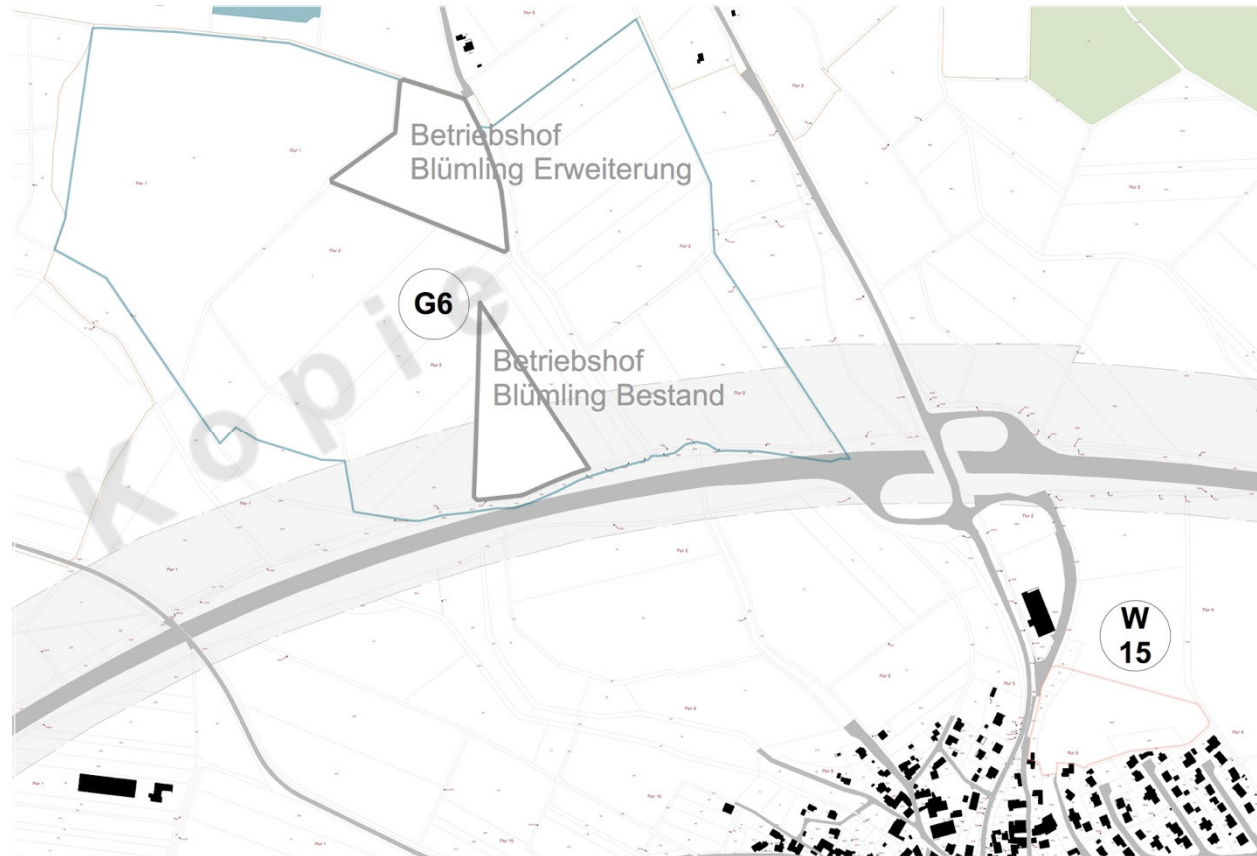
- W17
(Umwidmung Gewerbe zu Wohnen)



Sohren

Rücknahmen:

- **Gewerbe G6**
 - Topographie
 - Entfall der Standortvoraussetzung Ortsumgehung Bärenbach)
 - Bestandserhalt
- **Wohnen W15**
(Lärmbelastung)



Sohren

Lage	Nr.	Fläche	Konzept		
		(ha)	Priorität	Perspektive	Entfall
Wohnen					
Außenreserven	W14 (östl. Ortserweiterung)	2,00		2,00	
	W15	2,51			entfällt
	W18 (südl. Ortserweiterung)	16,90	16,90		
Innenpotenziale	W19 (B-Plan Eisenkaul)	1,40	1,40		
	W17 (ehem. Sägewerk)	1,29		1,29	
Gewerbe					
Interkomm. GE	G2 / Ostseite	8,14	8,14		
Sohren Nord	G6	48,65			entfällt

Weitere Vorgehensweise

Weitere Vorgehensweise

- Verabschiedung des Konzepts in den Gemeinderäten
(Grundsatzbeschluss in Flughafengemeinden und Stadt Kirchberg)
- Verabschiedung des Konzeptes im Rat der Verbandsgemeinde
- Abstimmung mit der Regionalplanung / oberen Landesplanungsbehörde
- Erarbeitung eines Einzelhandelskonzepts und Abstimmung mit der Regionalplanung / obere Landesplanungsbehörde
- 5. Fortschreibung des FNP auf Grundlage dieser Raumstrukturstudie
- Organisation der interkommunalen Zusammenarbeit

AS+P

Danke für Ihre Aufmerksamkeit