

Stadt Montabaur



Bebauungsplan

„Alberthöhe III“, 5. Änderung

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

SATZUNGSEXEMPLAR

Juli 2025

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung	3
2.	Verfahren	4
3.	Das Plangebiet	5
3.1.	Lage und Geltungsbereich.....	5
3.2.	Aktuelle Nutzung	5
3.3.	Derzeitige Planungssituation	5
3.4.	Denkmalschutz	5
4.	Planungskonzept	6
4.1.	Nutzungskonzept.....	6
4.2.	Verkehrliche Erschließung	6
4.3.	Technische Erschließung.....	6
4.4.	Planungsalternativen	7
5.	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	7
5.1.	Ziele der Raumordnung	7
5.2.	Flächennutzungsplanung.....	7
5.3.	Bebauungsplanung.....	7
6.	Umweltbelange	8
6.1.	Naturschutz und Landespflege	8
6.2.	Hochwasserschutzkonzept	8
6.3.	Klimaschutzkonzept.....	9
6.4.	Boden.....	9
6.5.	Entwässerung.....	9
6.6.	Immissionsschutz	10
6.7.	Starkregen	11
7.	Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte	13
7.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	13
7.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
7.3.	Pflanzliste	16
7.4.	Hinweise	16
8.	Abwägung	17
9.	Flächenbilanz	18
10.	Kosten	18
11.	Anlagen	18

1. Anlass und Ziele der Planung

In der Stadt Montabaur beabsichtigt ein privater Investor die Errichtung einer Wohnanlage für geförderte Seniorenwohnungen. Hierzu wurde ein Grundstück erworben, auf dem vormals eine Spedition untergebracht war, deren Nutzung aber bereits aufgegeben ist. Das Grundstück ist entsprechend hoch versiegelt und es befinden sich Bestandgebäude auf dem Gelände.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Alberthöhe III“ aus dem Jahr 1975. Hier wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Zulässig ist derzeit die Errichtung von zwei Vollgeschossen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2. Die nun vorgesehene Nutzung entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Seniorenzentrum.

Die Planaufstellung erfolgt als Angebotsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da es sich vorliegend gemäß § 13a Abs.1 BauGB:

[1] um einen Bebauungsplan zur Nachverdichtung mit dem Ziel eine bereits überplante und versiegelte innergemeindliche Fläche einer bedarfsgerechten Nachnutzung zuzuführen,

[2] mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt, der

[3] kein Vorhaben zulässt, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegt, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung vorliegen und

[4] keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen. Die nächsten Betriebe mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, befinden sich in Montabaur in einem ausreichenden Abstand (Geltungsbereich der Bebauungspläne „Alter Galgen“ sowie „Alter Galgen – Erweiterung“).

Zudem besteht kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Damit entfällt die Pflicht zu einer umfassenden Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB.

Zudem kann von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Ferner ist § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden. Die Umweltbelange wurden ausführlich eruiert und in einem Fachbeitrag Umwelt dargestellt.

Der Flächennutzungsplan kann im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

Auch wenn vorliegend gem. § 13a Abs. Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Möglichkeit besteht, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen, werden die frühzeitigen Beteiligungsverfahren in vorliegendem Änderungsverfahren durchgeführt, um die Beteiligungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit und der Fachbehörden nicht zu schmälern.

Erforderliche Fachgutachten (wie z.B. Entwässerungsgutachten, Schallgutachten, Fachbeitrag Umweltbelange, Geotechnischer Bericht) wurden erstellt und sind den Anlagen zu entnehmen.

2. Verfahren

In seiner Sitzung am 04.04.2024 hat der Stadtrat der Stadt Montabaur beschlossen den Bebauungsplan „Alberthöhe III“, 5. Änderung aufzustellen.

Der Vorentwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Sitzung vom 05.12.2024 durch den Stadtrat gebilligt und der Beschluss gefasst, dass die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen sind. Der Beschluss wurde bekanntgemacht am 13.12.2024. Die Beteiligung erfolgte vom 16.12.2024 bis einschließlich 24.01.2025. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.12.2024 von der Planung unterrichtet.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Sitzung vom 10.04.2025 durch den Stadtrat gebilligt und der Beschluss gefasst, dass die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen sind. Der Beschluss wurde bekanntgemacht am 17.04.2025. Die Beteiligung erfolgte vom 22.04.2025 bis einschließlich 22.05.2025. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.04.2025 von der Planung unterrichtet.

Der Stadtrat der Stadt Montabaur hat in seiner Sitzung am 03.07.2025 die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am 03.07.2025 fasste der Stadtrat den Satzungsbeschluss.

3. Das Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Stadt Montabaur südlich der Elgendorfer Straße, einer Ausfallstraße der Stadt Richtung Westen. Umgeben ist der Bereich von der Warthestraße im Norden, der Weserstraße im Westen und der Oderstraße im Süden. Unmittelbar östlich des Plangebietes schließen sich die Caritas-Werkstätten sowie die temporäre Nutzung durch die Kita Himmelfeld an. Südlich der Oderstraße befindet sich eine Frei-/ Grünfläche. Westlich der Weserstraße schließen sich sowohl gewerbliche wie auch Wohnnutzungen an. Nördlich der Warthestraße finden sich weitere gewerbliche Nutzungen. Hier befindet sich u.a. eine Bebauungsplanänderung zum REWE-Marktes in der Bearbeitung.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 5.000 m². Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Montabaur, Flur 51 folgende Flurstücke: 375/3 und 374.

Der genaue Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2. Aktuelle Nutzung

Die Fläche bildete das Betriebsgelände der Spedition Roßbach. Nach Aufgabe des Betriebes erfolgte der Verkauf an den Investor, der nun das Seniorenwohnen entwickeln will.

3.3. Derzeitige Planungssituation

Das Plangebiet ist derzeit Bestandteil des Bebauungsplans „Alberthöhe III“ der Stadt Montabaur. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich ein Gewerbegebiet fest.

Der bestehende Bebauungsplan ist rechtskräftig und dient derzeit als Grundlage für die Genehmigung von baulichen Anlagen und Nutzungen.

3.4. Denkmalschutz

Das Plangebiet wird durch die Direktion Landesarchäologie, Generaldirektion Kulturelles Erbe, als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Gemäß §§ 16 – 21 DSchG RLP besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht. Es wird auf den Hinweis (7) in den Textfestsetzungen verwiesen.

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungskonzept

Der Eigentümer der Fläche beabsichtigt die Errichtung von Wohngebäuden, die dem geförderten Seniorenwohnen, dem sozial geförderten ambulanten betreuten Wohngruppen und einer Tagespflegeeinrichtung zur Verfügung gestellt werden. Ergänzt wird die vorgesehene Nutzung durch Büroräume für einen Pflegedienst, ein Mietercafé sowie eine Gewerbeeinheit, wo z.B. eine Fußpflegepraxis oder eine Physiotherapie untergebracht werden kann.

Die Anlage der notwendigen Stellplätze erfolgt in einer Tiefgarage. Zudem befindet sich ebenerdig auf dem Grundstück eine geringe Anzahl an Stellplätzen.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Das Gelände kann über die Warthestraße, die Weserstraße und die Oderstraße erreicht werden. Die Weserstraße führt Richtung Norden zur Elgendorfer Straße, die als L 312 die Stadt Montabaur u.a. mit Dernbach verbindet.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der nördlich gelegenen Warthestraße. Von dieser werden auch die oberirdischen Stellplätze erreicht.

4.3. Technische Erschließung

Die künftige Entwässerung des Grundstücks wurde mit den Verbandsgemeindewerken abgestimmt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück zurückgehalten. Hierfür wird ein unterirdisches Staubecken (Regenrückhaltung) errichtet, das bei Starkregenereignissen Wasser puffert und nur eine begrenzte Wassermenge (Drosselwassermenge) ableitet (vgl. Kap. 6.5).

Die Abflüsse der geplanten Nutzung werden zunächst im Trennsystem gesammelt und an der Grundstücksgrenze über einen neuen Hausanschluss an den Mischwassersammler übergeben.

Die Herstellung des Kanals erfolgt durch die Werke, die Kosten trägt der Eigentümer der Fläche.

Detaillierte Beschreibungen zur Entwässerungsplanung befinden sich in Kapitel 6.5 dieser Begründung.

4.4. Planungsalternativen

Im Rahmen verbindlichen Bauleitplanung ist auch die Prüfung von Planungsalternativen geboten. Dabei werden sowohl inhaltliche als auch räumliche Alternativen betrachtet. Ein besonderer Fokus liegt auf der sogenannten Nullvariante, also dem Szenario, in dem das Vorhaben nicht realisiert wird. Es würde also auf die Planung zum Bebauungsplan verzichtet werden. Würde die vorliegende Planung nicht weiterverfolgt, verbliebe der aktuelle Zustand am Standort unverändert. Da die bisherige gewerbliche Nutzung aufgegeben ist, würde das Gebäude weiterhin leer stehen und die innerstädtische Fläche wäre ungenutzt. Die angestrebte städtebauliche Aufwertung und Nachverdichtung würde unterbleiben.

Die Nullvariante würde daher zu einem Verharren im Status quo führen, ohne die Chance auf qualitative Verbesserungen im Sinne der Zielsetzungen der Planung. Sie ist aus fachlicher Sicht nicht vorzugswürdig, da sie nicht zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

5.1. Ziele der Raumordnung

Gemäß LEP IV befindet sich Montabaur in einem verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und einer hohen Zentrenreichbarkeit.

Der Stadt ist die Funktion eines Mittelzentrum zugewiesen und bildet einen landesweit bedeutsamen Arbeitsmarktschwerpunkt. Montabaur ist Bestandteil des Entwicklungsbereichs Koblenz/ Mittelrhein/ Montabaur (G18). Hier sollen die oberzentralen Funktionen im Oberzentrum Koblenz einschließlich der oberzentralen Verknüpfungsfunktion im Schienenschnellverkehr in Montabaur (ICE-Bahnhof) ausgebaut und mit den zentralörtlichen Funktionen der übrigen zentralen Orte verknüpft werden.

5.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur stellt eine gewerbliche Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird aufgrund der Anwendbarkeit des Verfahrens gem. § 13a BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst.

5.3. Bebauungsplanung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alberthöhe III“ aus dem Jahr 1975. Hierin wird für den Bereich ein Gewerbegebiet festgesetzt. Zulässig ist derzeit die Errichtung von zwei Vollgeschossen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.

6. Umweltbelange

6.1. Naturschutz und Landespflege

Da die Änderung des Bebauungsplans „Alberthöhe III“ im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung zum Verfahren. Eine grundsätzliche Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dennoch erforderlich. Im Rahmen der Abwägung ist gemäß § 1 Abs. 7 BauGB darzulegen, ob erhebliche Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes ausgeschlossen werden können. Hierzu erfolgt im Fachbeitrag Umwelt¹ eine überschlägige Vorprüfung planungsrelevanter Umweltkriterien.

Das Plangebiet befindet sich in keinem amtlich ausgewiesenen nationalen oder internationalen Naturschutzgebiet oder Landschaftsschutzgebiet. Gesetzlich geschützte Biotope sind ebenfalls nicht vorhanden.

Da die Fläche bereits vollständig versiegelt ist, stehen aus ökologischer Sicht keine geeigneteren Alternativflächen zur Verfügung.

Das Radonpotenzial liegt bei rd. 22,6 Bq/m³ und befindet somit in einer niedrigen Radonpotenzialklasse.

Insgesamt kommt der Fachbeitrag zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben eine geringe Beeinträchtigungsintensität zu erwarten ist.

Auf den Fachbeitrag Umwelt wird verwiesen.

6.2. Hochwasserschutzkonzept

Die Stadt Montabaur hat ein Hochwasserschutzkonzept² erarbeitet, in dem die Gefahrenstellen und Maßnahmen sowie die Definition von Prioritäten und eine Kostenschätzung aufgeführt werden.

Für das Plangebiet wird keine Gefahrenstelle definiert. Gemäß Kartendarstellung befindet sich innerhalb des Plangebietes ein Bereich mit mäßiger Abflusskonzentration (vgl. hierzu auch Kapitel 6.7).

¹ Fachbeitrag Umweltbelange zum Bebauungsplan „Alberthöhe III“, 5. Änderung, BNL.baubkus, Februar 2025.

² Hochwasser- und Sturzflutenvorsorgekonzept für die Kernstadt Montabaur, GBI-KIG Kommunale Infrastruktur GmbH, Oktober 2021.

6.3. Klimaschutzkonzept

Im Jahr 2022 hat die Verbandsgemeinde Montabaur ein Klimaschutzkonzept³ verabschiedet, in dem Ziele und Maßnahmen definiert wurden.

Die Analyse hat dabei ergeben, dass insbesondere im Bereich Photovoltaik, Windkraft und Stromeinsparung Emissionsverringerungen in der Verbandsgemeinde Montabaur erzielt werden können.

Der für die Verbandsgemeinde erarbeitete Maßnahmenkatalog beruht auf der Analyse der Grundlagendaten, Beteiligungsprozesse regionaler Akteure, Vorschlägen aus den Ortsgemeinden sowie externer Dienstleister und Experten.

6.4. Boden

Das Ingenieurbüro GERA wurde beauftragt eine Baugrunduntersuchung⁴ durchzuführen und auf dieser Grundlage eine Gründungsberatung zu erstellen sowie Verwertungs- und Entsorgungswege aufzuzeigen.

Die Bodenuntersuchung hat gezeigt, dass unterschiedliche Bodengrundverhältnisse vorliegen. Um Setzungen bzw. Setzungsdifferenzen zu reduzieren, sind Baugrundverbesserungsmaßnahmen erforderlich. Hierbei handelt es sich um den Austausch von Boden zur Ausbildung eines Bodenpolsters aus abgestuftem und verdichtungsfähigem Boden.

Da die Oberkante des Kellerfussbodengeschosses unterhalb der gemessenen Schichtwasserstände liegt, ist das Untergeschoss als „weiße Wanne“ oder „schwarze Wanne“ auszubilden.

6.5. Entwässerung

Im Rahmen der Erarbeitung des Bauantrags wurde die artec Ingenieurgesellschaft⁵ beauftragt ein Entwässerungsgesuch zu erarbeiten. Wesentliche Aussagen aus den hierfür zusammengestellten Unterlagen werden im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben.

Bisher erfolgte die Entwässerung des Geländes durch zwei Mischwasserhausanschlüsse.

Für das geplante Vorhaben ist es vorgesehen, die Abflüsse im Trennsystem zu sammeln, an der Grundstücksgrenze zusammenzuführen und über einen neu herzustellenden Hausanschluss an den Mischwassersammler DN 500 der Verbandsgemeindewerke zu übergeben. Die vorhandene Entwässerungsstruktur auf dem Grundstück wird zurückgebaut.

³ Integriertes Klimaschutzkonzept Verbandsgemeinde Montabaur, 16.11.2022.

⁴ Geotechnischer Bericht, 17.09.2024; GERA Geotechnik Umwelttechnik Arbeitsschutz.

⁵ Entwässerungsgesuch BV. Seniorenzentrum Montabaur, Stand 07.02.2025, artec Ingenieurgesellschaft mbH.

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück zurückgehalten. Hierfür wird ein unterirdisches Staubecken (Regenrückhaltung) errichtet, das bei Starkregenereignissen Wasser puffert und nur eine begrenzte Wassermenge (Drosselwassermenge) ableitet. Die Bemessung erfolgt nach DWA-A117 und DIN 1986-100 (Gleichung 22). Der Drosselabfluss beträgt $10,0 \text{ l/(s*ha)}$, wie in einem Abstimmungstermin mit den zuständigen Behörden festgelegt. Auf die detaillierten Ausführungen des Entwässerungsgesuchs wird verwiesen.

6.6. Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung⁶ wurden die Gewerbeerschallimmissionen durch die nördlich und östlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen ermittelt und gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Anlehnung an die TA Lärm bewertet.

Bei den gewerblichen Nutzungen handelt es sich um einen Metallbaubetrieb, Werkstätten / Arbeitsbereiche (u.a. Montage, Verpackung, Heißmangel) der Caritas sowie einen Lebensmittelmarkt und Gastronomie.

Gemäß DIN 18005 und TA Lärm gelten folgende Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte für gewerbliche Geräuschimmissionen im Mischgebiet (MI): tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A) bzw. 50 dB(A) nach DIN 18005 für Verkehrsgeräusche.

Für die Berechnung der Immissionen wurde die für die Schallausbreitung wichtige bauliche und topografische Situation in ein digitales Geländemodell überführt. Die Ergebnisse werden als Rasterlärmkarten getrennt nach Tages- und Nachtzeit wiedergegeben.

Der zulässige Tagesimmissionsrichtwert von 60 dB(A) für ein Mischgebiet wird im gesamten Plangebiet eingehalten. In der Nachtzeit werden die Orientierungswerte von 45 dB(A) im östlichen Plangebiet überschritten. Diese Überschreitungen sind im Wesentlichen auf den Verladebereich des Lebensmittelmarktes zurückzuführen.

Schallmindernde Maßnahmen sind zu treffen.

Zudem ist ebenfalls die Geräuschsituation hinsichtlich der Maximalwerte durch Einzelereignisse zu prüfen. Zur Tageszeit sind innerhalb des Plangebietes keine Überschreitungen zu erwarten. Lediglich entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze könnten die Werte bei einer Grenzbebauung überschritten werden.

⁶ Schalltechnische Stellungnahme zur geplanten und 5. Änderung des Bebauungsplans „Größe Alberthöhe III“ der Stadt Montabaur, Stand 24.10.2024; Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies.

Nachts sind Spitzenwertüberschreitungen im östlichen Bereich des Plangebietes zu erwarten. Auch diese Geräuschspitzen sind auf Ladevorgänge im Bereich des Lebensmittelmarktes zurückzuführen.

Die schalltechnische Untersuchung schlägt folgende Lärmschutzmaßnahmen vor:

- Schutzbedürftige Räume sollten in den Bereichen untergebracht werden, wo der Immissionsrichtwert eines Mischgebietes für die Nachtzeit sowie der Spitzenwert für die Nachtzeit eingehalten wird (Schutzabstand).
- Schutzbedürftige Räume innerhalb des Schutzabstandes dürfen keine Wohnungsfenster bzw. schutzwürdige Räume besitzen oder diese dürfen nicht zu öffnen sein.

Die Außenbauteile schutzwürdiger Räume müssen den schalltechnischen Anforderungen genügen. Eine Bestimmung dieser Anforderungen kann nur bestimmt werden, wenn Außenbauteile bekannt sind (Fenster, Wände, schutzbedürftige Räume). Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden in der Lärmkarte dargestellt. Das Plangebiet liegt im Lärmpegelbereich III, daher wird der Lärmpegelbereich in die Textfestsetzungen und die Planzeichnung aufgenommen.

Auf die detaillierten Ausführungen der schalltechnischen Stellungnahme wird verwiesen.

6.7. Starkregen

Das Land Rheinland-Pfalz stellt durch das Landesamt für Umwelt für das gesamte Bundesland Karten für die Gefährdung durch Sturzfluten zusammen. Diese Karten resultieren aus der zunehmenden Häufigkeit von Starkregenereignissen, also große Niederschlagsmengen während eines kurzen Zeitraums. Das Zusammenfließen dieser Niederschläge führt zu sogenannten Sturzfluten. So kann es zur Überflutung von Siedlungsflächen kommen, die nichts mit einer Ausuferung von Flüssen (Hochwasserereignis) zu tun haben muss.

Regenereignisse werden unterschieden in Starkregen (2-stufig / Starkregenindex (SRI)), intensiver Starkregen (3-stufig / Starkregenindex (SRI)), außergewöhnlicher Starkregen (2-stufig / Starkregenindex (SRI)) und extremer Starkregen (5-stufig / Starkregenindex (SRI)). Die Sturzflutgefahrenkarte des Landesamtes gibt dabei drei Szenarien von Starkregenereignissen wieder:

- Außergewöhnliches Starkregenereignis mit dem Starkregenindex von 7, was einer Regenmenge je Region von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) pro Stunde entspricht.
- Extremes Starkregenereignis mit dem Starkregenindex von 10, was einer Regenmenge je Region von ca. 80 – 94 mm pro Stunde entspricht.

- Extremes Starkregenereignis mit dem Starkregenindex von 10 und einer Regendauer von 4 Stunden was einer Regenmenge je Region von ca. 112 – 136 mm in vier Stunden entspricht.

Für jedes dieser drei Ereignisse zeigen die Karten die maximale Wassertiefe, die maximale Fließgeschwindigkeit sowie die Fließrichtung.

Die nachfolgende Karte gibt den Ausschnitt des Plangebietes aus der Sturzflutgefahrenkarte für ein außergewöhnliches **Starkregenereignis SRI 7** für die Dauer einer Stunde wieder. Es zeigt sich, dass gegenwärtig insbesondere an der nördlichen Gebäudekante Wassertiefen bis zu einem Meter erreicht werden können. Das Wasser fließt dann an der östlichen Gebäudekante entlang bis zur Oderstraße.

Private Bauherren sind verpflichtet entsprechende Vorsorgemaßnahmen, sowohl baulicher Art, durch eine risikoangepasste Bauweise, wie auch durch Verhaltensvorsorge, zu treffen.

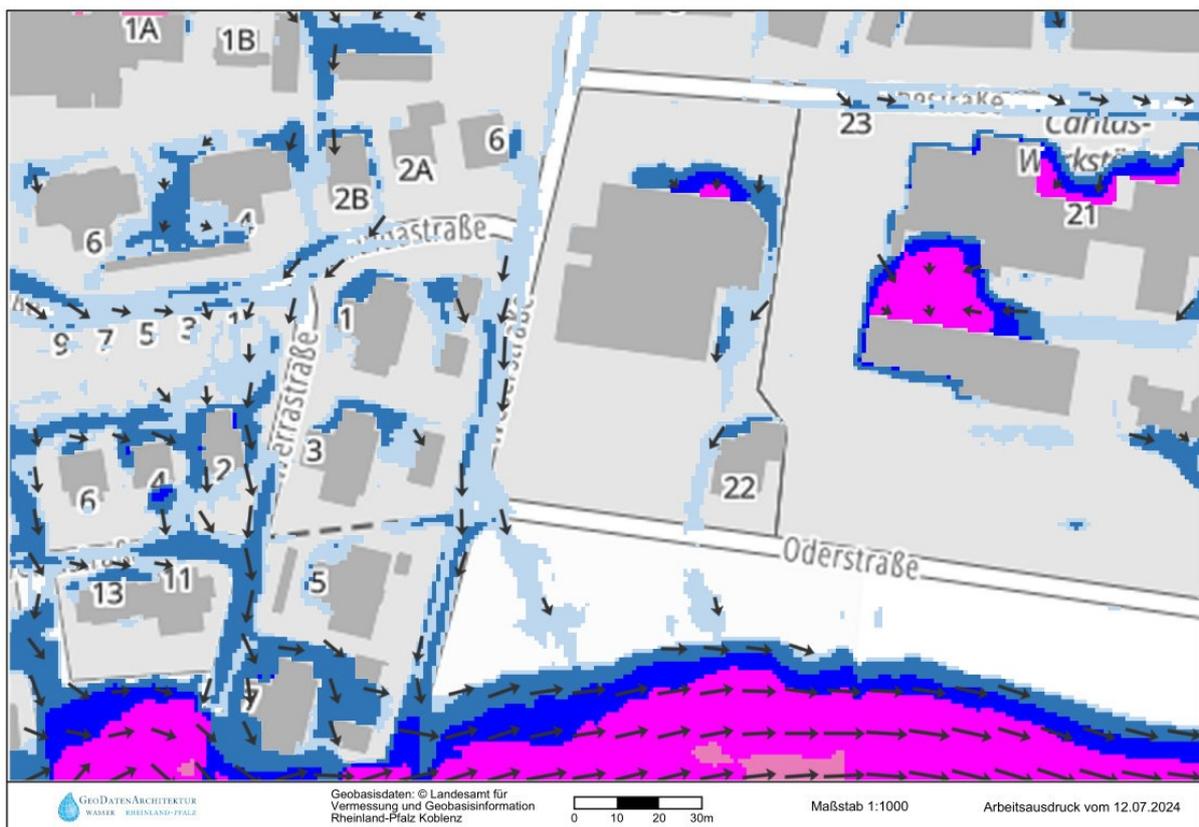


Abbildung 1 Auszug Starkregenkarte
 (Wasserportal Rheinland-Pfalz, Zugriff 12.07.2024)

7. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

7.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Als **Art der baulichen Nutzung** wird ein Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Das Plangebiet ist umgeben von sowohl Wohn- wie auch gewerbliche Nutzungen. Somit entspricht die Festsetzung eines Mischgebietes der umliegenden Nutzung.

Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, sowie Gartenbaubetriebe und Tankstelle werden aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, des zusätzlichen Platzbedarfs, u.a. auch für Stellplätze, sowie zusätzlichem Zielverkehr ausgeschlossen.

Der Ausschluss der Vergnügungsstätten jeglicher Art, (wie z.B. Spiel- und Automatenhallen, Internet-Cafés mit dem Hauptzweck Spielen und Wetten, Diskotheken, Nachtlokale, Amüsierbetriebe, Sex-Kinos, Sex-Shops), Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä.) soll, mit diesen Nutzung einhergehende Folgen wie Lärmbelästigungen oder Beeinträchtigungen des Stadtbildes vermeiden und somit negativen städtebaulichen Auswirkungen auf das gesamte Gebiet entgegenwirken.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe. Betriebe des Beherbergungsgewerbes können die Funktion eines Seniorenzentrums unterstützen, indem sie z.B. für Angehörige Unterkünfte während eines Besuchs anbieten. Sonstige Gewerbebetriebe können ebenfalls u.a. das Dienstleistungsangebot vor Ort verbessern.

Ziel ist die Sicherung einer Nutzungsmischung bestehend aus Wohnen in Verbindung mit Gewerbe und Dienstleistungen, die insbesondere der Nutzung als Seniorenwohnanlage dienen.

Das **Nutzungsmaß** wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse (Z) und die **Höhe** der baulichen Anlagen bestimmt.

Im Bebauungsplan wird eine **Grundflächenzahl** von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht den Orientierungswerten aus § 17 BauNVO und ermöglicht eine verträgliche Ausnutzung der Grundstücksfläche unter Berücksichtigung von zu begrünenden Grundstücksfreiflächen.

Die Festsetzung der Anzahl der zulässigen **Vollgeschossen** orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Dabei kann eine bauliche Höhe realisiert werden, die dem urbanen Charakter der Stadt Montabaur entspricht und ausreichend Raum für die geplanten Nutzungen lässt.

Für die **Höhenfestsetzung** bilden die in die Planzeichnung aufgenommenen Referenzhöhen die Bezugspunkte. Die Gebäudehöhe darf maximal 12,00 m betragen. Die Höhenfestsetzung berücksichtigt die notwendigen Raumhöhen unter Berücksichtigung der Topografie in der Umgebung. Die Möglichkeit diese festgesetzte Höhe zu überschreiten, dient ausschließlich der Unterbringung von technischen Anlagen, die auf einer untergeordneten Fläche auf dem Dach errichtet werden dürfen. Hiermit wird der erforderlichen Haustechnik Rechnung getragen, die aufgrund von Betriebsabläufen oder sonstiger Anforderungen nicht im Gebäude untergebracht werden kann.

Die Festsetzung der **überbaubaren Grundstücksflächen** richtet sich nach den Vorgaben der Landesbauordnung.

Die Grünordnerischen Festsetzungen ergeben sich aus den Festsetzungsvorschlägen des Fachbeitrags Umweltbelange und wurde entsprechend übernommen.

Eine **Dachbegrünung** wirkt sich insbesondere in besiedelten und urbanen Gebieten kühlend auf die bodennahe Luftschicht aus – das Kleinklima und die Luftqualität werden positiv beeinflusst. Es wird Staub aus der Luft gefiltert, die Luft durch latente Wärmeerzeugung gekühlt und mit Sauerstoff angereichert. Im Winter wirkt die Dachbegrünung wärmedämmend und im Sommer dient sie als Hitzeschutz. Begrünte Dächer bieten zudem Lebens- und Nahrungsraum für Insekten und Vögel. Die festgesetzte Substratstärke und Saatgutmischung fördert eine naturnahe und standortgerechte Vegetation.

Versickerungsfähige Beläge werden festgesetzt um dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß §1 a BauGB gerecht zu werden. Hierdurch wird die Versickerung von Niederschlagswasser erleichtert, was sich einerseits positiv auf die Grundwasserneubildung auswirkt und andererseits die städtischen Abwasserkanäle und Klärwerke entlastet. Außerdem wird hierdurch ein Beitrag zum Mikroklima geleistet, da auch die Kühlung der Umgebungsluft durch die Feuchtigkeit gefördert wird.

Die Energienetze Mittelrhein und die Deutsche Telekom verfügen im Plangebiet über Strom- und Gasleitungen bzw. Telekommunikationslinien, die von der Weserstraße (Strom, Telekommunikation) bzw. der Wartestraße (Gas) zum südlich gelegenen Flurstück 372/5 (Oderstraße 22) führen. Die Stromleitung sowie die Telekommunikationslinien wird derzeit unterhalb des Bestandsgebäudes von der Weserstraße in Richtung östliche Geltungsbereichsgrenze geführt. Im Zuge der Ausführungsplanung ist eine Umlegung der Leitungen in Abstimmung mit den Energienetzen Mittelrhein bzw. der Deutschen Telekom zu prüfen. Zur Sicherung der Stromleitung und somit der Versorgung des Gebäudes Oderstraße 22 erfolgt die textliche Festsetzung eines **Leitungsrechts** (LR1 Strom) zugunsten der Energienetze Mittelrhein-

GmbH, da der künftige Verlauf der Leitungen nicht bekannt ist. Die Gasleitung (LR2) wird auch zeichnerisch festgesetzt. Diese verläuft außerhalb des Baufensters und kann erhalten bleiben. In diesen Bereich kann auch die Telekommunikationslinie verlegt werden, daher wird das Leitungsrecht zugunsten der Telekom ergänzt. Im Bereich der Oderstraße verlaufen keine Gas- und Stromleitung, an die das Gebäude angeschlossen werden kann.

Mit der Aufnahme einer Festsetzung für **bauliche und technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom und Wärme** aus erneuerbaren Energien kommt die Stadt ihrer Verantwortung einer klimaschützenden und klimaangepassten Planung nach. Die Festsetzung trägt zu einer nachhaltigen Bauweise bei.

Die Festsetzung der **Rodungszeitbeschränkung** entspricht den gesetzlichen Vorgaben und trägt dazu bei, dass die, für Bauarbeiten notwendige Entnahme von Pflanzen, u.a. keine brütenden Tiere gefährdet.

Licht- und Lärmemissionen tragen ebenfalls zur Störung von Vögeln und Säugetieren u.a. bei der Brut, dem Durchzug, beim Ruhen oder bei der Jagd bei. Daher ist es notwendig unnötige Lärm- und Lichtbelastungen zu reduzieren. Dies kann auf vielfältige Weise erfolgen, z.B. durch das Anbringen von Bewegungsmeldern, Beachtung von Farbtemperaturen oder abgeschlossenen Lampengehäusen.

Die **Gebäudekontrolle** soll sicherstellen, dass es beim Abriss nicht zu Schädigung von Tieren oder Zerstörung von Nestern kommt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, zum Beispiel das Anbringen von Nistkästen kann die Gefährdung vermeiden.

Die Festsetzungen zum **Schallschutz** dienen der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und sind den Vorschlägen der schalltechnischen Untersuchung entnommen. Schutzbedürftige Räume dürfen nur in Bereichen zugelassen werden, in denen der Immissionsrichtwert eines Mischgebietes für die Nachtzeit von 45 dB(A) sowie der Spitzenwert für die Nachtzeit von 65 dB(A) eingehalten werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass für die höher gelegenen Stockwerke größere Schutzabstände erforderlich sind.

Die Festsetzungen zur **inneren Durchgrünung** und **Eingrünung unbebauter Flächen** stellt einen Beitrag zum städtebaulichen Erscheinungsbild des Gebiets dar und wirkt sich zudem positiv auf die Bewältigung klimatischer Folgen sowie den Arten- und Naturschutz aus. Bepflanzungen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei, indem sie die Luftqualität verbessern, Staub filtern und zur Kühlung beitragen. Sie dienen als Brut- und Nahrungsplatz für heimische Tiere. Gleichzeitig kann durch eine entsprechende Bepflanzung ein positiver Beitrag zum Wasserhaushalt geleistet werden, da anfallendes Oberflächenwasser zurückgehalten und verzögert der Versickerung / Verdunstung zugeführt wird.

Die Eingrünung unbebauter Freiflächen orientiert sich zudem an der Grünflächensatzung⁷ der Stadt Montabaur und konkretisiert den dort definierten Umgang mit unbebauten Grundstücksflächen.

Mit den bauplanungsrechtlichen Steuerungen kann eine angemessene Nutzung des Geländes unter städtebaulich geordneten Verhältnissen erreicht werden.

7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den Vorgaben zu den Werbeanlagen und Geländegestaltung soll die städtebauliche Erscheinung des Gebietes unter minimalen Vorgaben gesteuert werden. So sollen lediglich mit der Umgebung schwer vereinbare bauliche Gestaltungen vermieden werden. Die Festsetzungen sollen dafür sorgen, dass die Bebauung im Plangebiet in die Umgebungsbebauung möglichst gut eingebunden werden kann.

Die Stadt Montabaur verfügt über eine Stellplatzsatzung⁸, die für sozialen Wohnungsbau 1,00 Stellplatz je Wohneinheit fordert.

Sofern im Gebiet Nicht-Wohnnutzungen etabliert werden, sollen diese in angemessener Weise auf sich aufmerksam machen können und Werbeanlagen anbringen dürfen. Diese sollen den Charakter des Gebietes jedoch nicht überformen und werden daher in Größe, Lage und Beschaffenheit angemessen eingegrenzt.

7.3. Pflanzliste

Mit der Pflanzliste wird ein nicht abschließender Vorschlag für die zu wählenden Arten zur Bepflanzung nach den Vorgaben der textlichen Festsetzungen unterbreitet. Die zu wählenden Arten sollen sich daran halten oder ähnlich ausfallen – je nach Verfügbarkeit zum Zeitpunkt der Pflanzung.

7.4. Hinweise

Hinweise dienen dazu auf Normen, Regelungen und fachbehördliche Vorgaben aufmerksam zu machen, ohne dass sich daraus eine verbindliche Festsetzung ergeben würde. Daher sind diese lediglich als Verweis auf nachfolgende Verfahren und Genehmigungen zu sehen. Sie sind inhaltlich nicht abschließend und greifen die allgemein bekannten sowie die im Zuge des Planverfahrens bekannt gewordenen Belange auf.

⁷ Satzung der Stadt Montabaur über die Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (Grünflächensatzung), 18.11.2021.

⁸ Satzung über den Nachweis von Stellplätzen der Stadt Montabaur vom 22.09.2022.

8. Abwägung

Vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt alle öffentlichen und privaten Belange, die im Zuge des Verfahrens zur Kenntnis gelangten. Dazu gehören die behördlichen Hinweise sowie die privaten Belange der Nachbarn und die weiteren Planungsabsichten der Stadt Montabaur.

Im Rahmen der durchgeführten freiwilligen frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB ergingen u.a. Anregungen, die als Hinweise in den Textfestsetzungen ergänzt wurden. Die Energienetze Mittelrhein verwiesen zudem auf im Plangebiet vorhandene Gas- und Stromleitungen. Dies führte zur Aufnahme eines Leitungsrechts zugunsten des genannten Versorgungsträgers.

Im Zuge der Offenlage nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB informierte die Deutsche Telekom Technik GmbH über vorhandene Leitungstrassen. Diese können in das bereits vorhandene Leitungsrecht einbezogen werden. Die zu begünstigenden Versorgungsträger werden um die Deutsche Telekom Technik GmbH ergänzt.

Die SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, weist auf die Planungen zum Nahversorgungsstandort Moselstraße hin. Hier werden die Richtwerte für ein Gewerbegebiet, nicht für ein Mischgebiet herangezogen. Das Schallgutachten zur 5. Änderung stellt die Immissions-situation auf das Plangebiet u.a. unter Berücksichtigung des Vorhabens REWE dar. Tatsächlich sind Überschreitungen prognostiziert. Auf diese Überschreitungen wird durch die getroffenen Textfestsetzungen (Schallschutz) reagiert. Des Weiteren werden im Bereich der Verladung REWE schon aktive Maßnahmen aufgrund weiterer maßgeblicher Immissionsorte getroffen, so dass nicht nur architektonische Selbsthilfe berücksichtigt werden.

Auf Anregung der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, wurden das Entwässerungsgesuch und die Begründung redaktionell korrigiert. Anpassungen, die die Festsetzungen des Bebauungsplans betreffen, ergaben sich hieraus nicht.

9. Flächenbilanz

Nutzung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		4.994	100,0
Mischgebiet	<i>Davon überbaubar</i>	4.994 4.114	100,0 ~ 82,4

10. Kosten

Die im Rahmen dieser Bauleitplanung anfallenden Kosten (Planungs-, Bau- und Erschließungskosten) werden vollständig vom Projektträger übernommen. Der Stadt Montabaur entstehen durch diese Planung keine Kosten. Detaillierte Regelungen zur Kostenübernahme erfolgen im Städtebaulichen Vertrag.

11. Anlagen

Fachbeitrag Umweltbelange zum Bebauungsplan „Alberthöhe III“, 5. Änderung, BNL.baubkus, Februar 2025.

Entwässerungsgesuch BV. Seniorenzentrum Montabaur, Stand 07.02.2025, artec Ingenieurgesellschaft mbH.

Schalltechnische Stellungnahme zur geplanten und 5. Änderung des Bebauungsplans „Größe Alberthöhe III“ der Stadt Montabaur, Stand 24.10.2024; Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies.

Geotechnischer Bericht, 17.09.2024; GERA Geotechnik Umwelttechnik Arbeitsschutz.