



**Stadt Montabaur**  
Verbandsgemeinde Montabaur  
Westerwaldkreis

# **Änderung Bebauungsplan „Altstadt I“**

## **Begründung**

### **Verfahrensstand:**

**Satzungsbeschluss gemäß §§ 10 BauGB und 24 GemO**

**Mai 2024**

**Hinweis: Änderungen gegenüber der Fassung der erneuten Offenlage (März 2024)  
sind in den textlichen Unterlagen rot markiert.**



## INHALT

## SEITE

### Teil 1 Begründung

1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung .....	5
1.1	Notwendigkeit der erneuten Offenlage .....	6
2.	Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	7
2.1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
2.2	Eigentumsverhältnisse .....	8
3.	Vorgaben zur Planung .....	8
3.1	Raumordnung und Landesplanung .....	8
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Montabaur.....	8
3.3	Gegenwärtiges Planungsrecht.....	8
3.5	Städtebauliche Situation .....	9
3.6	Verkehrliche Erschließung .....	9
3.7	Ver- und Entsorgung .....	10
3.8	Altlasten.....	10
3.9	Denkmalschutz.....	10
3.10	Wasserschutzgebiete .....	11
4.	Planinhalt und Abwägung .....	11
4.1	Ziele und Zwecke der Planung .....	11
4.2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	11
4.3	Beschreibung und Begründung der Festsetzungen .....	11
4.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
4.3.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise .....	12
4.3.3	Bauweise .....	15
4.3.4	Abstandsflächen .....	15
4.3.5	Anwendung der Gestaltungssatzung .....	17
4.4	Aufhebung von Bebauungsplänen.....	18
5.	Auswirkungen der Planung.....	18
5.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	18
5.2	Auswirkungen auf Natur, Boden und Landschaft .....	18
5.3	Angrenzende Nutzungen .....	18
5.4	Bodenordnende Maßnahmen .....	18
6.	Flächenbilanz.....	18
7.	Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung.....	19



## Teil 1 Begründung

### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Die Gebäude „Konrad-Adenauer-Platz“ Haus-Nr. 1 (Sparkassengebäude) und Nr. 2 (ehem. Kaufhaus Hisgen) sollen nach Rückbau bzw. Sanierung durch Neubauten ersetzt werden. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Altstadt I“ sind für diesen Bereich gemäß der derzeitigen Gebäudeanordnung entsprechende Baufenster festgesetzt.



Katasterauszug mit Luftbild (Bestandssituation), unmaßstäblich, eingenordet  
Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Für die Umsetzung der neugeplanten Gebäude ist die Anpassung der Baufenster notwendig. Hierfür ist wiederum die Änderung des Bebauungsplanes „Altstadt I“ erforderlich, wobei lediglich der Bereich des Konrad-Adenauer-Platzes in den Geltungsbereich der Änderung aufgenommen werden soll.

Die mögliche Planänderung betrifft ausschließlich drei Baugrundstücke. Sie tangiert außerdem nicht die wesentlichen Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, die grundsätzlich beibehalten und lediglich vorhabenbezogen modifiziert werden. Auch die bestehenden Vorgaben zur Erschließung bleiben nahezu unverändert.

Zur Gewährleistung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat der Stadtrat Montabaur in seiner Sitzung am 22.01.2019 die Änderung des Bebauungsplanes „Altstadt I“ beschlossen.

Aufgrund der geringfügigen und die Grundzüge der Planung nicht tangierenden Änderungen, kann ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB bei der Änderungsplanung Anwendung finden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen.

### **1.1 Notwendigkeit der erneuten Offenlage**

Die förmliche Offenlage des Bebauungsplanes „Altstadt I“ fand in der Zeit vom 11.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019 statt. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden Anregungen vorgetragen, die nach der gerechten Abwägung untereinander und gegeneinander eine erneute Offenlage notwendig machen.

Die Änderungen der Planunterlagen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

1. Aufnahme von Höhenfestsetzungen für den Bereich des Teilgebietes MK1 auf maximal 20,50 m, den Bereich des Teilgebietes MK2 auf maximal 16,00 m und den Teilbereich MK3 auf maximal 21,00 m. Die beiden Teilbereiche wurden ebenso wie der Teilbereich MK3 durch eine Nutzungsgrenze gegliedert.
2. Änderung des Maßes der möglichen Überschreitungen der Höhenfestsetzungen durch untergeordnete Anlagen usw. auf maximal 60 qm Grundfläche sowie die Festsetzung, dass die Grundfläche für diese Anlagen grundsätzlich nur 60 m<sup>2</sup> betragen darf in den Teilbereichen MK1 – MK3. .
3. Aufnahme einer Regelung zur Lage der Staffelgeschosse gegenüber der darunter liegenden Vollgeschosse.
4. Wegfall der Riegelbebauung und Aufteilung des MK1-Bereiches in zwei Bereiche – MK1 und MK2 – mit zwei Baufenstern zur Gewährleistung des bisherigen 16,50 m breiten Durchgangs zum Konrad-Adenauer-Platz. Dadurch sind die zunächst festgesetzten weiteren Durchgänge nicht mehr erforderlich.
5. Aufnahme einer Regelung zur Abstandfläche; entlang der Baugrenzen der Teilgebiete MK1, MK2 und MK3 wird das Maß über die Tiefe der Abstandflächen auf 0,15 H festgesetzt.
6. Festsetzung einer abweichenden Bauweise, statt der vormals vorgesehenen geschlossenen Bauweise.
7. Wegfall der Festsetzung von öffentlichen Pkw-Stellplätzen an der „Wilhelm-Mangels-Straße“ und Aufnahme einer Fläche für zwei oberirdische Stellplätze außerhalb der südlichen Baugrenze des Teilgebietes MK1.
8. Anhebung der Geschossflächenzahl für den Teilbereich MK3 von bisher 3,5 auf zukünftig 4,5.

9. Durch Hinzufügen und Wegfall von Festsetzungen wurde die Neunummerierung der Textfestsetzungen und der Begründung notwendig.
10. Aktualisierung der Flächenbilanz und der Liste der Rechtgrundlagen in der Begründung.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

### 2.1. Räumlicher Geltungsbereich

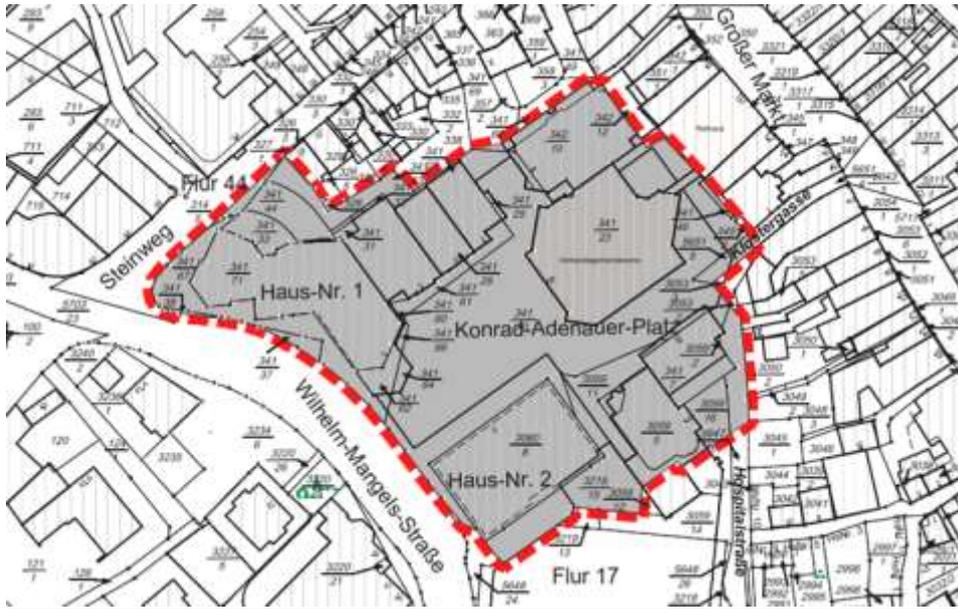
Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Montabaur im Bereich des „Konrad-Adenauer-Platzes“ und wird begrenzt durch die Straßen „Steinweg“, „Friedhelm-Mangels-Straße“ und „Großer Markt“.



Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000 - LANIS-RLP, unmaßstäblich, eingeordnet

Datengrundlage:  
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Altstadt I“ der Stadt Montabaur umfasst die in der nachfolgenden Karte dargestellten, grau hinterlegten Grundstücke der Gemarkung Montabaur, Flur 17 und 44:



Planbereich, unmaßstäblich, genordet

Datengrundlage:  
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 1,0 ha. Seine verbindliche Abgrenzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

## 2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes befindet sich teils in Privatbesitz, teils im Eigentum der Stadt Montabaur.

## 3. Vorgaben zur Planung

### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet wird im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017) als Siedlungsfläche dargestellt.

### 3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Montabaur

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Montabaur stellt das Plangebiet als „Gemischte Bauflächen“ dar. Dies entspricht der geplanten Nutzung. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

### 3.3 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Geltungsbereich ist derzeit bereits überplant und befindet sich überwiegend im Bebauungsplan „Altstadt I – 1. Änderung“. Die Genehmigungen der vorhandenen Nutzungen wurden nach den bestehenden baurechtlichen Regelungen erteilt.

Westlich an den Änderungsbereich „Altstadt I“ schließt sich der Bereich der 2. Änderung unmittelbar an. Der südliche Bereich grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Altstadt I – Erweiterung“, 3. Änderung“.

### 3.5 Städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich wird derzeit bereits als Kerngebiet nach § 7 BauNVO entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans genutzt.

### 3.6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über die bereits bestehenden Stadtstraßen „Steinweg“, „Wilhelm-Mangels-Straße“ und „Hospitalstraße“.

Eine innere Erschließung durch Anlage weiterer Erschließungsstraßen ist nicht vorgesehen.

Die zunächst vorgesehene bauliche Verbindung von MK 1 und MK 2 mit einem Übergang und die entsprechende Zusammenfassung der Baufenster wurde zwischenzeitlich wieder aufgegeben. Dies insbesondere deshalb, weil aus statischen Gründen eine Erweiterung des Baukörpers im MK 2 nicht möglich ist und daher die bisherige überbaubare Fläche unverändert in die Planzeichnung übernommen wurde. Damit bleibt auch der bisherige Zufahrts- und Zugangsbereich – auch für die Feuerwehr - zur Wilhelm-Mangels-Straße in vollem Umfang erhalten. Auf die Festsetzung weiterer Durchgänge kann daher verzichtet werden.

Die ursprünglich geplante Anlage von 3 – 5 öffentlichen Kurzzeitparkplätzen vor dem ehemaligen Kaufhaus Hisgen sollte nach Auffassung der Verwaltung zurzeit nicht zugelassen, sondern Gegenstand einer zukünftigen Neuplanung der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen Steinweg / Rewe–Center werden. Dadurch werden einerseits Zwangspunkte für eine spätere Neugestaltung vermieden und andererseits den nach wie vor bestehenden Bedenken von Ordnungsamt und Verkehrspolizei wegen der hohen Frequentierung der Wilhelm-Mangels-Straße, der Nähe zum beampelten Fußgängerüberweg und den Bushaltestellen Rechnung getragen.

Im Bereich der südlichen Baugrenze des MK1-Bereiches (zwischen dem heutigen Hisgen und dem Rewe-Parkplatz) wird eine Fläche für zwei Behindertenstellplätze für Mitarbeiter der Bank bzw. die Mieter/Eigentümer der geplanten Wohnungen zugelassen und als „Flächen für oberirdische Stellplätze“ in der Planzeichnung festgesetzt.

Die bestehende Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage (TGa) „Altstadt II“ (ehem. Parkhaus Mitte) wurde in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung integriert und wird dort als ebenfalls als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ mit dem Zusatz „Zufahrt TGa“ festgesetzt. Die entsprechende Regelung im Bebauungsplan „Altstadt II“ der Stadt Montabaur wird dadurch ersatzlos aufgehoben.

Das Baufenster wird geringfügig über diese Fläche erweitert. Damit wurde grundsätzlich eine Überbauung unter Beibehaltung einer uneingeschränkten Zu- und Ausfahrt ermöglicht. Die Bebauung ist dann aber an den angrenzenden historischen Baubestand anzupassen.

### 3.7 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet verlaufen bereits diverse Ver- und Entsorgungsleitungen, die der Erschließung des Plangebiet dienen.

Die Erschließung mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikationsanlagen sowie die Abwasserbeseitigung ist über diese Anlagen sichergestellt.

#### Hinweise zur Stromversorgung

Die ENM weist daraufhin, dass in den neuen Baufenstern Netzanlagen der Sparten Gas und Strom vorhanden sind. Diese Netzanlagen müssen den künftigen Gegebenheiten angepasst werden, wozu die Details im Rahmen der weitergehenden Planungsschritte bzw. im Rahmen der Erarbeitung des Bauantrages mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen sind.

#### Hinweise der Verbandsgemeindewerke Montabaur

Im Bereich der geplanten Bebauung befinden sich Stromleitungen für die Straßenbeleuchtung und für die Stromversorgung der Marktanschlüsse. Außerdem sind dort mehrere Kanalleitungen und der Trassenbereich des Stadtbaches vorhanden, die nicht verlegt werden können und daher dinglich zu sichern sind sowie zugänglich bleiben müssen.

Die Details sind im Rahmen der weitergehenden Planungsschritte bzw. im Rahmen der Erarbeitung des Bauantrages mit den Verbandsgemeindewerken Montabaur abzustimmen.

### 3.8 Altlasten

Flächen mit Altlasten sind gemäß Altlastenkataster im Plangebiet nicht verzeichnet.

### 3.9 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in der gänzlich in einer Denkmalzone der Stadt Montabaur, nämlich innerhalb der historischen Altstadt von Montabaur. Bei Bodeneingriffen, die über die Störungszonen der gegenwärtigen Bebauung hinausgehen, ist mit archäologischen Funden mittelalterlicher Zeitstellung zu rechnen. Derartige Eingriffe müssen frühzeitig mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Koblenz, terminlich abgestimmt werden. Während der Erdarbeiten sind Verzögerungen aufgrund archäologischer Untersuchungen einzukalkulieren.

Im Planbereich sind zudem der Direktion Landesarchäologie, Koblenz, archäologische Fundstellen bekannt, die zu erhalten bzw. vor einer Zerstörung umfassend fachgerecht zu untersuchen sind. Es wird empfohlen, vor weiteren Planungen Kontakt mit der Direktion Landesarchäologie aufzunehmen (landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/66753000). Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16 – 21 DSchG RLP) hingewiesen.

Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und könnten mit einer Geldbuße von bis zu 125.000,- € geahndet werden (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

### **3.10 Wasserschutzgebiete**

Trinkwasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht verzeichnet.

## **4. Planinhalt und Abwägung**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel und Zweck der Planung ist die Sicherung und Weiterentwicklung der bereits im Plangebiet vorhandenen Nutzungen sowie die städtebauliche Ordnung des Plangebietes.

Es werden hauptsächlich die Baufenster an die vorgesehenen Nutzungen angepasst und darüber hinaus die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung überprüft und ggf. angepasst. Diese Anpassungen erfolgen unter dem Gesichtspunkt der Innenstadtverträglichkeit und unter Berücksichtigung der Denkmalzone.

### **4.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Montabaur entwickelt. Die überplanten Flächen sind dort als gemischte Bauflächen dargestellt. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit Rechnung getragen.

### **4.3 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen**

Die Festsetzungen und Rahmenbedingungen werden grundsätzlich aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Altstadt I“ aufgegriffen und weiterentwickelt.

#### **4.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll weiterhin als „Kerngebiet“ [MK] gemäß § 7 BauNVO fungieren.

Die in § 7 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind dabei allgemein zulässig, wobei die unter Nummer 2 genannten Vergnügungsstätten und damit verwandte Gewerbebetriebe, insbesondere Nachtlokale, Spielautomatenunternehmen, Spielhallen, Sex-Kinos, Sex-Shops, Diskotheken usw. gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig sind.

Außerdem werden Anlagen für kirchliche Zwecke sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen ebenfalls nicht zugelassen.

Außerdem wurde die Zulässigkeit von sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dahingehend beschränkt, dass bordellartige Betriebe und Bordelle ausgeschlossen wurden, da diese Nutzungen regelmäßig mit nach außen wirkenden Begleiterscheinungen verbunden sind (sog. „milieubedingte Unruhe“, wie das Ansprechen Unbeteiligter sowie das Anfahren und Abfahren der Freier als sichtbare Begleiterscheinungen der Prostitution u.ä.) und daher zu negativen städtebaulichen Auswirkungen für die Umgebung in Form eines „Trading-Down-Effekts“ führen können bzw. eine potentielle Schädlichkeit in diesem Sinne nicht ausgeschlossen werden kann.

(Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 4. Oktober 2021 – 2 D 1/20.NE –, Rn. 66 - 68, juris)

Durch die in den Textfestsetzungen getroffenen Einschränkungen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung soll ein nachhaltiges problemloses Nebeneinander der in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen und im Plangebiet zukünftig anzusiedelnden Nutzungen gewährleistet werden.

Des Weiteren sind in dem als Teilbereich MK1 gekennzeichneten südwestlichen Abschnitt des Plangebietes ab dem ersten Obergeschoss und in dem als Teilbereich MK2 gekennzeichneten nordwestlichen Abschnitt des Plangebietes oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässig. In den hier neu geplanten Gebäudekomplexen ist dadurch eine dem Kerngebiet entsprechende durchmischte Nutzung möglich.

### **4.3.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**

#### **4.3.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als maximale Grundflächenzahl [GRZ] gemäß § 16 Abs. 2, Nr. 1 sowie § 19 BauNVO, maximale Geschossflächenzahl [GFZ] und maximale Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2, Nr. 2 und Nr. 3 sowie § 20 BauNVO für die einzelnen Teilflächen gemäß Planeintrag festgesetzt.

Dabei wird einheitlich die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene maximale Grundflächenzahl von 1,0 beibehalten. Dies ist daraus begründet, dass sich die Gebäude überwiegend auf jeweils eigenständigen Grundstücken befinden. Die Restflächen des Plangebiets beschreiben hauptsächlich öffentliche Flächen in Form des „Konrad-Adenauer-Platzes“ und seiner Nebenflächen.

Die festgesetzten Höchstmaße der Geschossflächenzahlen sind abhängig von der Anzahl der maximal möglichen Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Beide Maßgaben sind den Einträgen der einzelnen Baufenster in der Planurkunde zu entnehmen.

Das entlang der „Wilhelm-Mangels-Straße“ festgesetzte MK1-Gebiet erhält dabei einheitlich eine maximale Grundflächenzahl von 3,5. Die Bebauung wird hier auf maximal vier Vollgeschosse [IV] begrenzt. Beim festgesetzten MK2-Gebiet verbleibt es bei den bisherigen Festsetzungen einer GFZ von 4,0 und bei maximal IV Vollgeschossen.

#### **4.3.2.2 Gebäudehöhe**

Um unabhängig von der Geschossflächenzahl und der Geschossigkeit die absolute Höhenentwicklung der neuen Gebäude im Plangebiet steuern zu können, werden für die Bereiche der MK1, MK2 und MK3-Flächen die maximal zulässige Höhen der baulichen und

Bezogen auf die Höhenlage des Konrad-Adenauer-Platzes dürfen Gebäude im MK1 eine maximale Gebäudehöhe von 20,50 m, im MK2 eine maximale Gebäudehöhe von 16,00 m und im MK3 eine maximale Gebäudehöhe von 21,00 m nicht überschreiten.

Darüber hinaus wurde die Möglichkeit eingearbeitet, in einem genau definierten Umfang die vorgegebenen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten – Wärmepumpen, Schornsteine usw. – zu überschreiten. Diese untergeordneten Bauteile sollen bis zu einer Höhe von maximal 3 m, auf maximal 60 qm Grundfläche auf dem jeweiligen Dachgeschoss und in einem

umlaufenden Abstand von mindestens 3 m zur jeweiligen Fassadenkante zugelassen werden. Die Einhausung ist in Bezug auf die Farbwahl, die Materialien usw. auf die Gestaltung des jeweiligen Daches anzupassen, um möglichst wenig von oben/außen sichtbar in Erscheinung zu treten.

Diese Beschränkung der Grundflächen auf maximal 60 m<sup>2</sup> gilt nicht für die Anbringung/Aufstellung von PV-Anlagen.

#### **4.3.2.3 Baugrenzen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen sind hauptsächlich durch die bestehenden Gebäude und den geplanten Gebäudekomplex vorgegeben, wobei hier ein gewisser Spielraum gegeben wird.

Um die Zuwegung zum Konrad-Adenauer-Platz in der heutigen Form zu erhalten, werden die beiden Baufenster der Bereiche MK1 und MK2 in einem Abstand von 16,50 m zueinander angeordnet.

Die Festlegung von Firstrichtungen ist nicht vorgeschrieben.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, insbesondere Anlagen zur Nutzung des „Konrad-Adenauer-Platzes“, zulässig. Dies entspricht auch der derzeitigen Nutzung dieser Flächen.

Unterirdische Stellplätze und Garagen sowie oberirdische Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

#### **4.3.2.4 Staffelgeschosse**

Staffelgeschosse sind grundsätzlich zulässig. Jedoch wird ergänzend geregelt, dass die jeweiligen Staffelgeschosse umlaufend grundsätzlich mindestens drei Meter – in Richtung Rewe 2,80 m - Abstand von der Fassadenkante des darunter liegenden Geschosses einhalten müssen, damit die Baukörper gegliedert, nicht zu massiv und nicht mit einer Wandhöhe von durchgehend 20,50 m in Erscheinung treten. Ausgenommen hiervon ist die Anlage von Treppenhäusern, die sich auch zwischen der Kante des Staffelgeschosses und der Kante des darunter liegenden Geschosses befinden dürfen.

Um die angedachte Auffächerung des Gebäudekörpers an der Ecke Steinweg/Wilhelm-Mangels-Straße mit einem ebenfalls auskragenden Staffelgeschoss realisieren zu können, ist es weiterhin erforderlich, auch in diesem Teilbereich auf den Rücksprung teilweise zu verzichten. Um einerseits die städtebaulichen/gestalterischen Interessen der Stadt Montabaur zu wahren und andererseits die architektonischen Möglichkeiten des Bauherrn nicht zu sehr zu beschränken, wurde dazu ergänzend bestimmt, dass ausnahmsweise auf ein Einrücken des Staffelgeschosses auf der Seite zum Konrad-Adenauer-Platz verzichtet werden kann, um ein einseitiges Herausragen zuzulassen. Eine entsprechende Regelung soll auch in den noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

#### 4.3.2.5 Überschreitung der Obergrenzen des § 17 I BauNVO

a) Im Plangebiet wird auch die in § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Kerngebiete von 3,0 mit Geschossflächenzahlen von 3,0 – 4,5 ausgeschöpft bzw. überschritten. Im MK und im MK2 werden dabei die ursprünglichen Festsetzungen unverändert aus dem rechtsverbindlichen Ursprungsplan übernommen. Lediglich im MK1 werden statt bisher 3,0 zukünftig 3,5 und im MK3 statt 3,5 zukünftig 4,5 festgesetzt, um die beabsichtigten Nutzungen/Umnutzungen ermöglichen zu können.

b) .2013 wurde u.a. die Bestimmung des § 17 II 1 BauNVO angepasst. Nach der amtlichen Begründung – BR – Drs. 474/12, S 42 f. – soll dadurch der Spielraum der Gemeinden erweitert werden, in Bebauungsplänen von den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung abweichen zu können. Gestrichen wurde das Erfordernis der besonderen städtebaulichen Gründe; es genügen nunmehr städtebauliche Gründe, die auch sonstige öffentliche Belange berücksichtigen, um eine Überschreitung zu rechtfertigen. Nach wie vor müssen daneben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die bisher in § 17 III BauNVO enthaltene erleichterte Überschreitungsmöglichkeit für am 01.08.1962 bereits überwiegend bebaute Gebiete wurde ebenfalls gestrichen und ging in der neuen Regelung des § 17 II 1 BauNVO auf.

Im vorliegenden Fall werden zunächst die notwendigen Überschreitungen des von § 17 I BauNVO gesetzten Rahmens auf das für die Umsetzung der geplanten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen notwendige Maß beschränkt. Die Überschreitung selbst wird insbesondere damit begründet, dass der gesamte Änderungsbereich bereits heute in vollem Umfang bebaut ist.

c) Die vorgefundene Bausubstanz der betroffenen beiden Baukörper soll sowohl in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als auch die überbaubare Grundstücksfläche in vollem Umfang erhalten bleiben und nicht vergrößert werden. Es ist lediglich eine Entkernung und Sanierung der Gebäude, wobei die Gebäudekubatur nahezu unverändert bleibt, geplant.

Die gleichzeitig vorgesehenen und zur Vermeidung von Leerständen städtebaulich wünschenswerten Umnutzungen – Hotel bzw. Bank/Wohnungen – erfordern die beschriebene Anhebung der Geschossflächenzahlen. Das angestrebte Planungsziel ist also ohne die Überschreitung nicht zu erreichen. Die Stadt Montabaur verfolgt damit zum einen die Absicht, in der vorgefundenen innerstädtischen Lage eine *Nachverdichtung* zu ermöglichen, damit auch der *Innenentwicklung* den Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben, was insbesondere für die zugelassenen Wohnungen in Bezug auf die nach wie vor bestehende Nachfrage gilt. Hinzu kommt, dass auch ein nachhaltiges Interesse an einer weiteren Belebung der Innenstadt besteht, was vor allem durch die gewerblichen Nutzungen und den Beherbergungsbetrieb erreicht werden soll. Damit werden auch den Belangen der Wirtschaft Rechnung getragen.

Die getroffenen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen daher einer sinnvollen Weiternutzung eines vorgefundenen Bestandes, der Innenentwicklung und der Revitalisierung von Teilen der Altstadt von Montabaur. Hinzu kommt, dass ein besonderer Bedarf an Wohnungen im innerstädtischen Bereich in unmittelbarer, fußläufiger Nähe von Einrichtungen der Nahversorgung und zur Deckung des kurz- sowie mittelfristigen Bedarfs, Ärzten, Dienstleistern usw. besteht.

d) Die Belange der Verkehrs wurden ebenfalls berücksichtigt, da die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen sind und die neuen Nutzungen im Vergleich zur bisherigen Verwendung – Hotel/Rathaus, Bank+Wohnungen/großflächiger Einzelhandel – kein signifikantes Mehr an Ziel- und Quellverkehr auslösen.

Daraus folgt weiterhin, dass auch keine besonderen Maßnahmen zur Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. des Verkehrs, da die aus dem zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehr resultierenden Beeinträchtigungen denen der früheren Nutzungen mit häufigen Kundenfluktuationen entsprechen und diese zumindest nicht überschreiten.

#### **4.3.3 Bauweise**

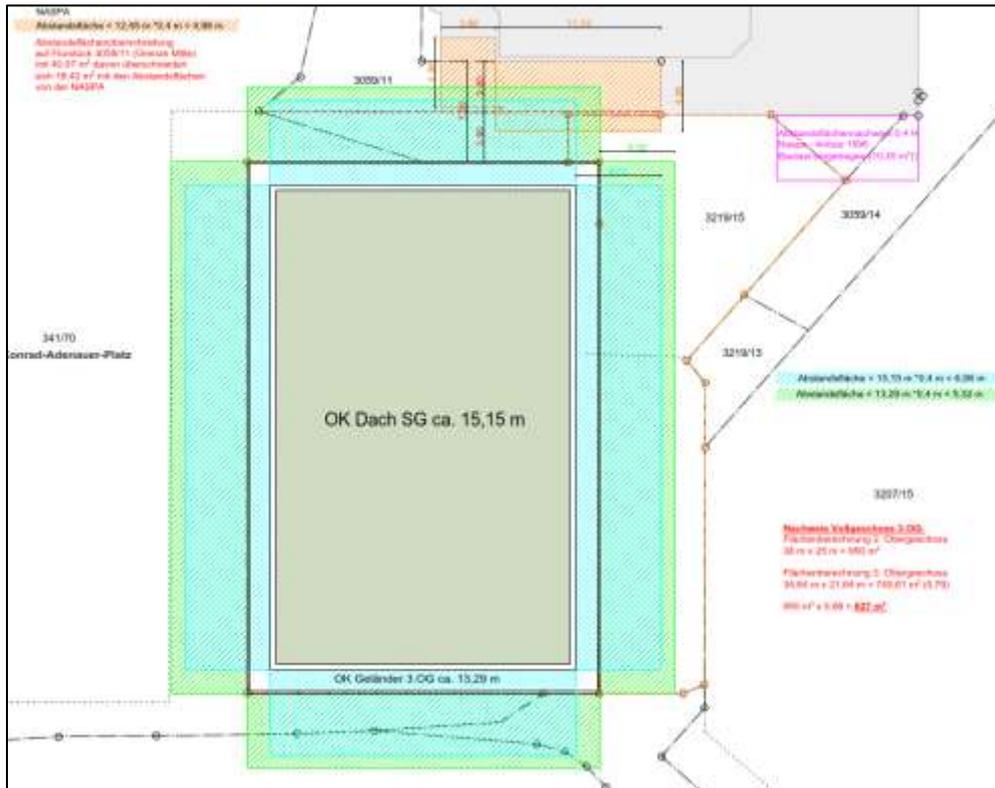
Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht für den gesamten Änderungsbereich und damit auch für die Teilflächen MK1 eine geschlossene Bauweise vor. Demnach müssten die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Durch den Wegfall der baulichen Verbindung der neuen Baukörper kann eine geschlossene Bauweise nicht mehr angenommen werden. Eine offene Bauweise kommt – auch im Hinblick auf die Größe der Baukörper – ebenfalls nicht in Betracht, sodass für den Teilbereich die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gewählt wird.

Dabei können die Gebäude mit und ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, dürfen aber eine Länge von 80 m nicht überschreiten.

#### **4.3.4 Abstandsflächen**

Da die aktuell bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen zu den Grundstücken der Naspa bzw. der Rewe bereits durch den heutigen Bestand nicht eingehalten und durch die geplante Aufstockung noch weiter überschritten werden, ist eine Reduzierung durch eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan notwendig.



Abstandsflächenplan zum Bestandsgebäude Hisgen/Naspa, unmaßstäblich genordnet  
(Quelle: Architekturbüro Schäfer GmbH, Westerburg)



Abstandsflächenplan zum Bestandsgebäude Rathaus, unmaßstäblich  
Quelle: Architekturbüro Fries, Vallendar

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 8 Abs. 6 LBauO wird daher das Maß der Tiefe der Abstandsfläche in den Teilbereichen MK1, MK2 und MK 3 entlang der Baugrenzen auf 0,15 H festgesetzt. Die Möglichkeit in Kerngebieten eine geringe Abstandsfläche als 0,4 H zuzulassen hat der Landesgesetzgeber in § 8 Abs. 6 LBauO bereits zugelassen. Die Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung einer geringeren Abstandsfläche bildet bundesrechtlich § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB.

Die Verringerung der Abstandsflächen ist vorliegend städtebaulich geboten. Die bereits existierenden Gebäude sollen durch den Bebauungsplan einer Nachfolgenutzung zugeführt werden.

- Dabei hat sich der Grundriss des Gebäudes im MK 1 als ungünstig erwiesen, um eine sinnvolle gewerbliche Nachnutzung in den untersten Geschossen bzw. attraktive Wohnungszuschnitte in den oberen Geschossen zu erreichen. Es war somit erforderlich, dass Gebäude um ca. 4 m in südlicher Richtung zu vergrößern. Eine Einschränkung der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse durch die Verringerung der Abstandsflächen ist nicht zu befürchten. In südlicher Richtung schließt sich der Parkplatz eines großflächigen Lebensmittelmarktes an, der die Belichtung und Belüftung des Gebäudes großzügig zulässt. Die Umgebungsbebauung wird durch die maßvolle Erweiterung des Gebäudes nicht tangiert, da der Schattenwurf bereits durch das Bestandsgebäude ausgelöst wird und es durch die geplante tlw. Erweiterung des Gebäudes nicht zu einer Verschlechterung der Beschattungs- und Belüftungssituation kommt.

- In den Teilbereichen MK2 und MK3 wurde die Verringerung der Abstandsflächen vorsorglich in den Bebauungsplan übernommen, da die Kubatur und die äußeren Maße der beiden Häuser grundsätzlich unverändert bleiben sollen, so dass sich tatsächlich an der seit Jahren bestehenden und gewachsenen Struktur nichts ändert und insbesondere auch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der aktuellen Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungssituation zu erwarten sind.

#### **4.3.5 Anwendung der Gestaltungssatzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Gestaltungssatzung der Stadt Montabaur.

Abweichend von den Regelungen der Gestaltungssatzung wird die Herstellung von Flachdächern zugelassen. Um die Einbindung der Gebäude in die Nachbarbebauung zu gewährleisten, darf die Eindeckung der Flachdächer nur in schwarz oder anthrazitfarbig ausgeführt werden. Weiterhin sind nicht glänzende Materialien zu verwenden. Die Anlage von Gründächern ist zulässig.

Die sonstigen Festsetzungen der Gestaltungssatzung – insbesondere die Vorgaben zur Gestaltung von Werbeanlagen – haben auch für diese Planänderung weiterhin Bestand.

#### **4.4 Aufhebung von Bebauungsplänen**

Die bestehende Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage (TGa) „Altstadt II“ (ehem. Parkhaus Mitte) wurde in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung integriert, weshalb die entsprechende zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan „Altstadt II“ ersatzlos aufgehoben wird.

### **5. Auswirkungen der Planung**

#### **5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Das Plangebiet wird zurzeit bereits als Kerngebiet genutzt und ist vollständig mit Gebäuden und Plätzen bebaut. Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen werden daher nicht erwartet.

#### **5.2 Auswirkungen auf Natur, Boden und Landschaft**

Auswirkungen auf Natur und Boden werden durch die Planänderung nicht erwartet. Das Landschaftsbild wird, gerade im Hinblick auf die vorhandene Denkmalschutzzone der historischen Altstadt von Montabaur, bei der Planung des neuen Gebäudekomplexes berücksichtigt.

#### **5.3 Angrenzende Nutzungen**

Angrenzende Nutzungen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die mögliche Planänderung betrifft ausschließlich die Grundstücke der planenden Investoren bzw. Grundstücke der Stadt Montabaur.

Weitergehende Wirkungen bezüglich Belichtung, Besonnung und Belüftung auf andere Gebäude können aufgrund der Größe des Platzes, der Einhaltung der landesrechtlichen Abstandsflächen usw. ausgeschlossen werden.

#### **5.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist ein Bodenordnungsverfahren nach BauGB nicht erforderlich. Da jedoch das aktuelle Konzept auch eine Überbauung städtischer Flächen im Bereich des Konrad-Adenauer-Platzes vorsieht, wird sich hier eine Neuordnung der Grundstücke ergeben.

### **6. Flächenbilanz**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,06 ha.

Für die Zufahrt zur Tiefgarage wird eine Fläche von ca. 180 m<sup>2</sup> benötigt. Der Teil der „Hospitalstraße“, der sich im Geltungsbereich der Planänderung befindet und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, hat eine Größe von ca. 150 m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich eine Fläche für den als Kerngebiet festgesetzten Bereich von ca. 10.270 m<sup>2</sup>.

## 7. **Rechtsgrundlagen** in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 03. November 2017, neugefasst durch Bek. V. 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21. November 2017 neugefasst durch Bek. V. 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
6. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. November 2019 (GVBl. S. 338)
7. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245)
8. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448)

Hachenburg, Montabaur Mai 2024

gez. Kerstin Eiteneuer, B.Eng.  
Planeo Ingenieure GmbH

FB 2.1/Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur