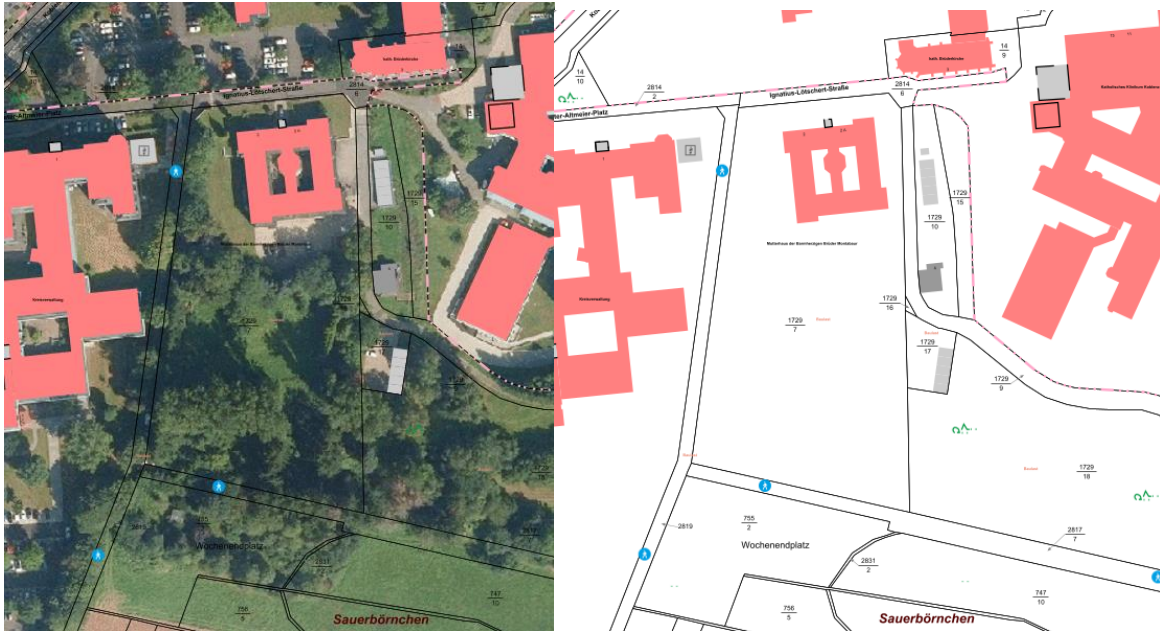


Anlage 3 – Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplanes „Behördenzentrum“

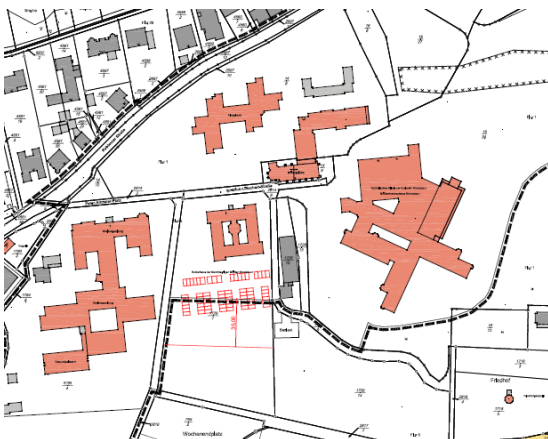
1. Anlass der Planänderung

Das auf dem Grundstück Flur 5, Flurstück 1729/7, Ignatius-Lötschert-Straße 2, Montabaur vorhandene Mutterhaus der Barmherzigen Brüder soll zukünftig zu Wohnzwecken genutzt werden.



Der entsprechenden Umnutzung wurde bereits in der Sitzung des Bauausschusses am 14.02.2023 – Drs.Nr. 19/001Sta/2023 – zugestimmt mit dem Hinweis, dass für eine weitere wohnwirtschaftliche Verwendung eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich werden könnte.

Im Rahmen der fortgeschriebenen Planungen zum Umbau des Gebäudes wurden die Anzahl der vorgesehenen Wohnungen und der daraus resultierende Parkplatzbedarf konkretisiert. Die notwendigen Stellplätze können nur südlich des Mutterhauses angeordnet werden und es zeichnet sich ab, dass ein Teil außerhalb der Plangebietsabgrenzung im Außenbereich angeordnet werden muss. Da es sich bei Parkplätzen nicht um privilegierte Vorhaben nach § 35 I BauGB handelt und auch eine Zulassung als sonstiges Vorhaben gemäß § 35 II und III BauGB ausscheiden dürfte, kann Baurecht nur über eine Erweiterung der Planung geschaffen werden.

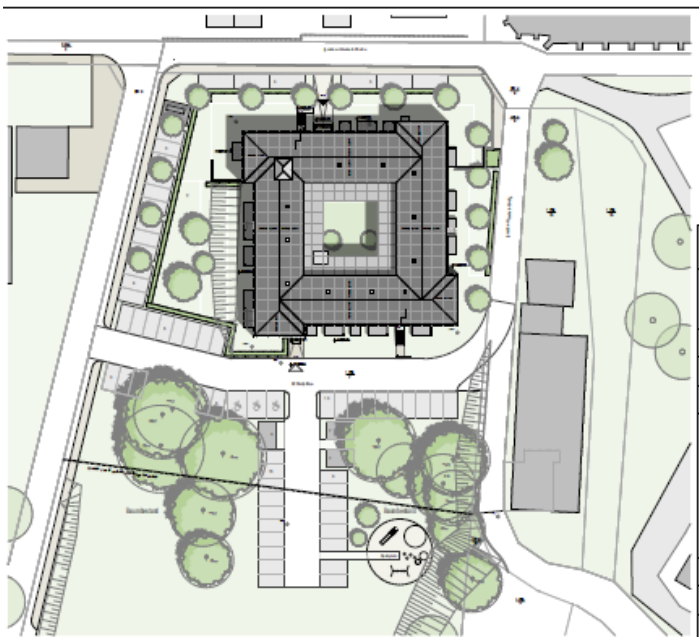


Vom Antragsteller wurde eine Vergrößerung des Plangebiets um etwa 35 m Richtung Süden vorgeschlagen, um bei der Planung der Stellplatzanlage auch den Baumbestand berücksichtigen und mit einbeziehen zu können.

2. Inhalt der Planänderung

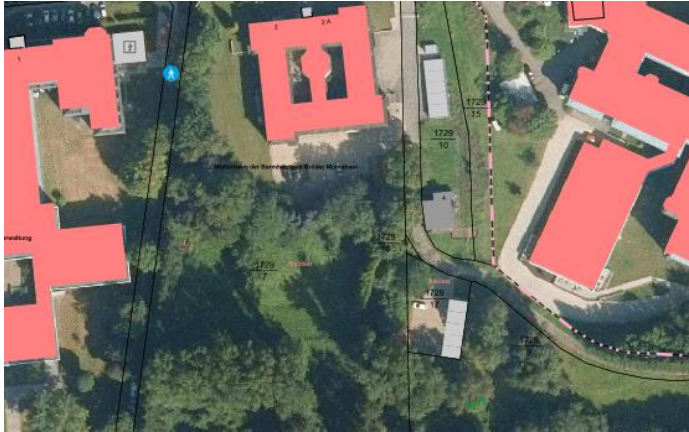
Die bisherige nutzungsbezogene und an den vorhandenen Gebäuden, Freiflächen usw. orientierten und einen gewissen Entwicklungsspielraum vermittelnde Abgrenzung des Plangebietes wird in Richtung Süden um etwa 35 m erweitert, um dort die Erweiterung des Parkplatzes – Neuversiegelung etwa 300 m² - realisieren zu können. Bei der Erstellung des Bauantrages wurde vor allem darauf geachtet, dass alle vorhandenen Bäume erhalten werden.

Im Rahmen der konkreten Umsetzung der Baumaßnahme wurde dann festgestellt, dass ein Teil der im Erweiterungsbereich vorhandenen Bäume – überwiegend Pappeln und Fichten – zum einen zum Teil bereits deutliche Schäden mit abgestorbenem Astwerk aufwiesen und windbruchgefährdet waren. Eine naturschutzfachliche Kurzbewertung ergab außerdem, dass der betroffene Baumbestand – inklusive der vorgefundenen Thujahecken – als standortfremder und nicht wertvoller Bestand eingestuft werden konnte. Die aus Gründen der Verkehrssicherung erfolgte Rodung der benannten Bäume wurde daher als nicht erheblicher Eingriff bewertet und kann durch die an gleicher Stelle zu erwartende natürlich aufkommenden Gehölzbewuchs zumindest gleichwertig ersetzt werden.



Gleichzeitig wird der sich auf ungefähr gleicher Höhe befindliche und dem neu errichteten Mutterhaus zugeordnete Parkplatz in die Planung mit einbezogen.

Da mit dieser bereits vorhandenen Stellplatzanlage in Richtung Osten eine versiegelte Fläche, die zu gleichen Zwecken verwendet wird, besteht und sich in unmittelbarer Nähe in Richtung Westen die Gebäude der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises anschließen, bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken, den so baulich eingerahmten und abgegrenzten Bereich ebenfalls einer ähnlichen baulichen Nutzung zuzuführen. Dies umso mehr als das der vorhandene Bewuchs und Baumbestand in die Planung miteinbezogen und soweit als möglich erhalten bleiben soll.



Außerdem wurde die als Anlage zu den Textfestzungen beigelegte Sortimentsliste gegen die im Rahmen der Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Montabaur neu gefasste Liste – Stand 12/2020 – ausgetauscht.

3. Weiteres Vorgehen

Von Seiten der Verwaltung wird daher vorgeschlagen, ein Regelverfahren gemäß §§ 2 I und 1 VIII BauGB zur Erweiterung des Bebauungsplangebietes mit der Durchführung der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 I und 4 I BauGB in die Wege zu leiten.

Im Rahmen des ersten Verfahrensschrittes wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgetragen. Die von den Fachbehörden übersandten Anmerkungen – SGD Nord – Bodenschutz – Altablagerungen, LGB – Übermittlung von Gutachten, LBM – Straßenlärm und Schutzmaßnahmen – hatten lediglich eine Anpassung der Hinweise zu den Textfestsetzungen zur Folge.

Diese wurden außerdem noch dahingehend ergänzt, dass der mit der geringfügigen Erweiterung des Parkplatzes in den Außenbereich verbundene Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises zu ermitteln und kompensieren ist.