

Anlage 3 – Begründung zur III. Änderung des Bebauungsplanes „In der Au“

1. Planungshistorie

Der Bebauungsplan „In der Au“ wurde in den letzten Jahrzehnten mehrfach geändert und den jeweils aktuellen Nutzungssprüchen angepasst. So wurden überbaubare Flächen vergrößert, zunächst geplante innere Erschließungsstraßen herausgenommen und anstelle eines zunächst vorgesehenen Kern- und ein umfassendes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Der gestiegenen Nachfrage an Büroraum im Nahbereich des ICE – Bahnhofs und der Autobahn A 3 soll durch die Planung und Realisierung weiterer Bürogebäude sowie eines Parkplatzes zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen werden.

2. Inhalt der Planänderung

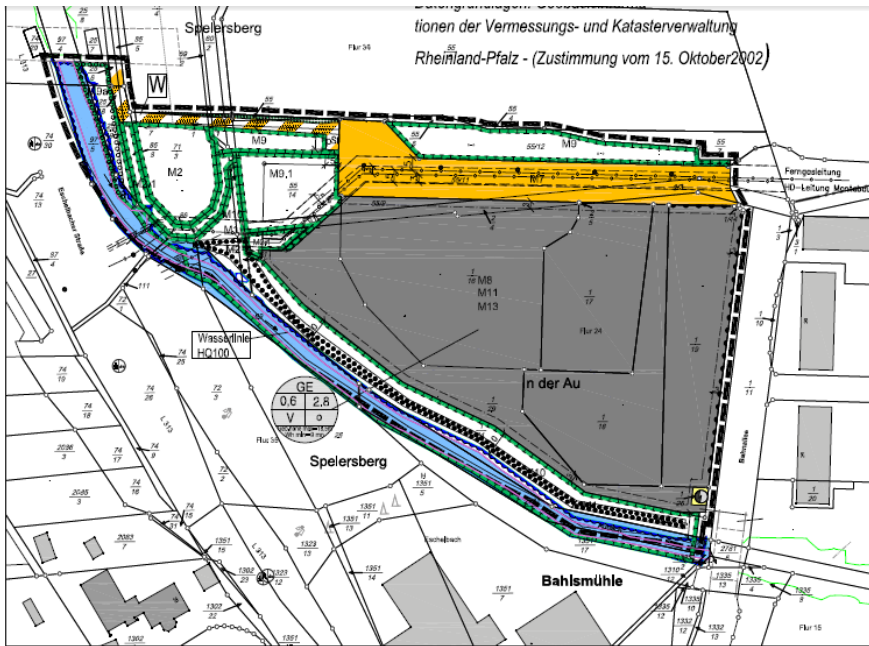
Um für die Umsetzung dieser Überlegungen optimale Voraussetzungen zu schaffen, beantragte der Grundstückseigentümer die Einleitung eines Verfahrens zur III. Änderung des Bebauungsplanes mit folgenden Schwerpunkten:

2.1 Festsetzung eines neuen Parkplatzes nördlich der Bahnallee, um eine in unmittelbarer Nähe der dort projektierten Gebäude gelegene Stellplatzfläche für Besucher mit Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und ggf. auch eingehauste Standorte für Müllgefäße schaffen zu können,

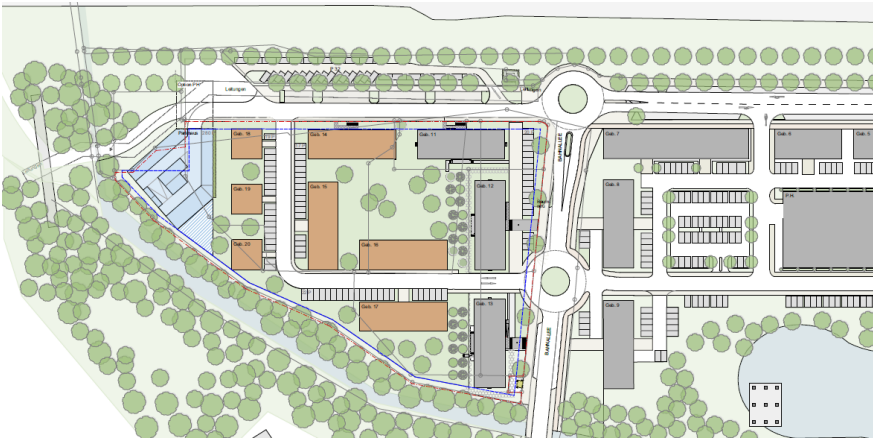
2.2 Ausweisung einer neuen öffentlichen inneren Erschließungsstraße – 6 m Fahrbahnbreite, 1,50 m einseitiger Bürgersteig - mit daran angepassten Baufenstern, was der ursprünglichen Planung aus Anfang der 2000 er Jahre entspricht. Dabei sollen die privaten Stellplätze unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet und die Bürgersteige aus Gründen der Verkehrssicherheit dahinter entlang den Gebäudekörpern geführt werden,



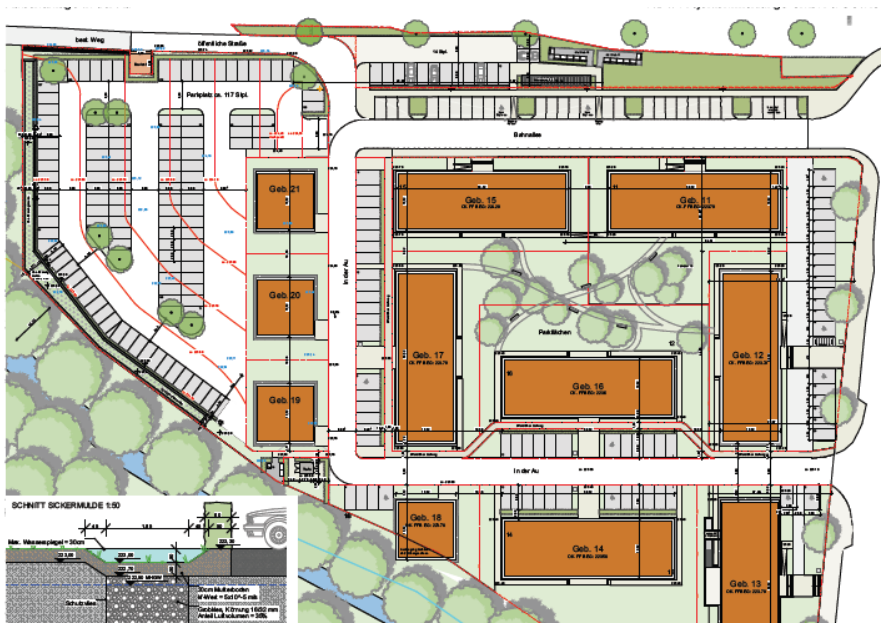
Bebauungsplanstand 2003



Bebauungsplanstand 2021



Städtebaulicher Entwurf 2023



Städtebaulicher Entwurf 2024

2.3 Erste Überlegungen bezüglich eines weiteren Kreisverkehrsplatzes im Verknüpfungsbereich der neuen Erschließungsstraße/Bahnallee/Straße Am Aubachsee, um die aktuellen und zukünftig zu

erwartenden Probleme beim Linksabbiegen zu vermeiden, den Verkehrsfluss zu verbessern und gleichzeitig eine faktische Geschwindigkeitsbremse zu erhalten.

Diesbezüglich soll durch eine verkehrsgutachtlicher Einschätzung überprüft werden, ob ein weiterer Kreisel zwischen dem Kreisverkehrsplatz an der Eschelbacher Straße und dem an der Bahnallee die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs verbessert oder ob auf Grund der räumlichen Nähe der drei aufeinander folgenden Kreisel eher mit Rückstaus sowie Behinderungen zu rechnen ist. Für diesen Fall könnte eine punktuelle Optimierung der vorgefundenen Situation auch über einen Verzicht auf einige wenige öffentliche Stellplätze zur Erweiterung der Sichtachse Richtung Süden oder den Einbau von Überquerungshilfen erreicht werden.

Aufgrund der dargestellten und zwischenzeitlich untersuchten Bestandssituation und der sich daraus ergebenden Probleme beim Bau eines weiteren Kreisels wurde diese Variante nicht mehr weiterverfolgt. Aktuell werden die nachstehend beschriebenen Überlegungen favorisiert:

- Überquerungshilfe mit einer Breite von 2,50 m (für Radfahrer).
- Beidseitige Verschwenkung gen Süden
- Die Aufweitung der linken Fahrspur auf 3,60 m ergibt sich aus den Schleppkurvennachweisen aus der Straße „Am Aubachsee“.
- Rücknahme der seitlichen Parkstände zur Sicherung der Sichtdreiecke der Ausfahrenden aus den Straße „Am Aubachsee“ und „In der Au“ -> Überführung in Grünflächen.



Der Entwurf zur III. Änderung des Bebauungsplanes „In der Au“ wird dadurch nicht tangiert, da sich die Bahnallee außerhalb des Geltungsbereichs befindet.

2.4 Die bisherigen Konzepte wurden zwischenzeitlich dahingehend ergänzt, dass

2.4.1 neben den nördlich der Bahnallee gelegenen naturschutzrechtlichen Kompensationsflächen „M 9“ auch die nordöstlich angeordneten Maßnahmenbereiche „M 9“ und „M 9.1“ überplant und als private Stellplatzflächen ausgewiesen werden sollen.

2.4.2 Ein Teil des am östlichen Ende der Bahnallee gelegenen Wendehammers aufgegeben und als private Bauflächen ausgewiesen werden soll, wobei der Anschluss an den Wirtschaftsweg nach Eschelbach in ausreichender Breite – insbesondere für eine Nutzung mit Fahrzeugen des Bauhofs – sichergestellt und auch der Erhalt der beiden privaten Stellplätze gewährleistet werden muss.

Ein darüber hinausgehender Bedarf für diese Wendemöglichkeit besteht in Zukunft nicht mehr, da dann die neue Erschließungsstraße eine entsprechende Umfahrung ermöglicht.

2.4.3 In Abstimmung mit dem Antragsteller wurde westlich der neuen Erschließungsstraße ein Bau- fenster für drei Gebäude vorgesehen, damit bei einer entsprechenden Nachfrage dort noch weitere Bürohäuser errichtet werden können. Zunächst soll diese Teilfläche als Parkplatz genutzt werden.

2.4.4 Im Bereich des Parkplatzes West – siehe Planeintrag – wurde die Grundflächenzahl auf 0,85 erhöht. Dabei ist jedoch beachtlich, dass der Parkplatz komplett mit versickerungsfähigen Oberflächen hergestellt wird (Fahrbahn: Ökopflaster, Parkplätze: Schotter). Über 80% dieser Flächen werden über eine Versickerungsmulde vor Ort entwässert, und nur ein kleiner Teil wird an den Regen- wasserkanal angeschlossen. Damit kann auch die Anhebung der GRZ gerechtfertigt und ausgegli- chen werden.

Für die privaten Stellplätze und die Fläche zur Müllentsorgung nördlich der Bahnallee wurde die zulässige GRZ auf 1,0 festgesetzt. Es handelt um Bereiche, die bereits als öffentliche bzw. private Stellplätze genutzt bzw. auf der Fläche des eingezogenen Wendehammers angelegt wurden, so dass sich keine Neuversiegelung ergibt.

2.4.5 Dies hat insgesamt zur Folge, dass diese Eingriffe in festgesetzte Ausgleichsflächen bewertet und eine ausreichende Kompensation an anderer Stelle nachzuweisen ist. Dies ist zwischenzeitlich geschehen und in dem erstellten, mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises abgestimmten, Umweltbericht dokumentiert worden. Die textlichen und zeichne- rischen Festsetzungen wurden entsprechend geändert und ergänzt

2.5 Die übrigen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert; die bisherigen Baugrenzen werden an die neue Straßenführung angepasst und die überbaubaren Flächen um die ergänzenden privaten Stellplatzzonen nördlich und östlich der Bahnallee ergänzt.

3. Kostentragung

3.1 Alle im Zusammenhang mit der III. Änderung stehenden Kosten – Planung, natur- und arten- schutzrechtliche Fachbeiträge, Verkehrsgutachten usw. – werden vom Investor übernommen, wozu ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden wird.

3.2 Die Übernahme bzw. Verteilung der Kosten für die neue Straße und den vorgeschlagenen Kreis- verkehrsplatz sowie eine mögliche Übernahme des Straßenbaus durch den Investor müssen im Laufe des weiteren Verfahrens unter Beteiligung der Stadt Montabaur und der Verbandsgemeinde- werke geklärt werden.

4. Natur- und Artenschutz

Aufgrund der nunmehr vorgesehenen Eingriffe in festgesetzte Kompensationsflächen kommt eine die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB nicht mehr in Betracht, so dass ein Regelverfahren mit der Erstellung eines Umweltberichts usw. einzuleiten ist. Diesbezüglich wer- den die Planunterlagen im weiteren Verfahren ergänzt, was zwischenzeitlich geschehen ist.

5. Einzelhandel

Die bisherige Sortimentsliste wurde gegen die Fassung aus dem im Jahre 2020 neu erarbeitete und vom Stadtrat beschlossene aktuelle Version – Stand 12/2020 - ausgetauscht.

5. Aufhebung der bisherigen III. Änderung des Bebauungsplanes „In der Au“

Das im Jahre 2020 eingeleitete Verfahren zur III. Änderung des Bebauungsplanes „In der Au“ wird aufgehoben und durch die aktuelle Planung in vollem Umfang ersetzt.

6. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren ist mit dem Änderungsbeschluss gemäß §§ 2 I i.V.m. 1 VIII BauGB und dem Beschluss zur Durchführung der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 I und 4 I BauGB einzuleiten. Dieser Verfahrensschritt wurde in der Zeit vom 14.08. – 15.09.2024 durchgeführt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen, während die planungsrelevanten Anmerkungen der Träger öffentlicher Belange in der Abwägungstabelle dargestellt wurden.

Als nächstes ist die fortgeschriebene Planung nach § 3 II BauGB zusammen mit den umweltbezogenen Informationen für die Dauer eines Monats offenzulegen. Die Offenlage fand in der Zeit vom 22.07. – 23.08.2024 statt. Nach Auswertung der eingegangenen Anregungen, die zu keinen Änderungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen führten, kann die III. Änderung des Bebauungsplanes „In der Au“ nunmehr als Satzung beschlossen werden.

7. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

7.1. Standort / Geltungsbereich

Der Standort des Vorhabens befindet sich am nordwestlichen Rand des Bereichs rund um den ICE – Bahnhof.

7.2. Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans

- Festsetzung eines neuen Parkplatzes nördlich der Bahnallee, um eine in unmittelbarer Nähe der dort projektierten Gebäude gelegene Stellplatzfläche für Besucher mit Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und ggf. auch eingehauste Standorte für Müllgefäße schaffen zu können,

- Ausweisung einer neuen öffentlichen inneren Erschließungsstraße – 6 m Fahrbahnbreite, 1,50 m einseitiger Bürgersteig - mit daran angepassten Baufenstern, was der ursprünglichen Planung aus Anfang der 2000 er Jahre entspricht. Dabei sollen die privaten Stellplätze unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet und die Bürgersteige aus Gründen der Verkehrssicherheit dahinter entlang den Gebäudekörpern geführt werden,

7.3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte kamen nicht in Betracht, da es sich um die Änderung/Erweiterung eines bereits bestehenden Bebauungsplanes handelte.

7.4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen vollständig im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgenommen. Es wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erstellt und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht dargestellt.

Durch den Bebauungsplan können sich neben der Inanspruchnahme von Grund und Boden Eingriffe und Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Landschaftsbild ergeben. Hierzu wurde das Büro Freiraumplanung Diefentahl, Moschheim, beauftragt, einen Umweltbericht zu erstellen.

7.5. Verfahrensablauf / Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

7.5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss über die Einleitung eines Verfahrens zur III. Änderung des Bebauungsplans „In der Au“ wurde vom Stadtrat von Montabaur am 19.07.2023 gefasst.

7.5.2. Vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 bzw. 4 Abs. 1 BauGB

Zeitgleich mit dem Aufstellungsbeschluss wurde am 19.07.2023 auch die Durchführung der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde zusammen mit der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.08.2023 bis einschließlich 15.09.2023 durchgeführt.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

Die Fachbehörden reichten folgende Stellungnahmen ein:

I. Stellungnahmen mit Bedenken / Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Lfd. Nr.	DB Immobilien Stellungnahme vom 10.08.2023	
1	Bewertung	Beschlussvorschlag
	Die Stellungnahme der DB AG wird zur Kenntnis genommen. Sie wurde an den künftigen Bauherren mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet. Die vorgetragenen Hinweise betreffen insbesondere das Nebeneinander von Bauflächen und den durch den Bahndamm und die vorgefundene Topographie getrennten Eisenbahnstrecken. Das Schreiben wurde den Hinweisen zu den Textlichen Festsetzungen beigelegt.	Die Stellungnahme betrifft überwiegend den Planvollzug und nicht die Planungsebene des Bebauungsplans. Die Stellungnahme wurde daher an den künftigen Bauherren mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet. Zu den übrigen vorgetragenen Inhalten wird ein Hinweis in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.
Lfd. Nr.	Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 14.08.2023	
2	Bewertung	Beschlussvorschlag
	Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen. Sie wurde an den künftigen Bauherren mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet. <u>Zu Telekommunikationslinien im Bestand:</u> Die dahingehende Mitteilung, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien der Telekom befinden, löst für den Bebauungsplan keinen planerischen Handlungsbedarf aus. Das städtebauliche Erfordernis nach Festsetzung eines Leitungsrechts nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Leitungen besteht nicht, da es somit zu einer verbindlichen Festlegung der Leitungstrasse aus planungsrechtlicher Sicht kommen würde. Gemäß der Mitteilung des Versorgungsträgers in seiner Stellungnahme ist eine	Die Stellungnahme betrifft überwiegend den Planvollzug und nicht die Planungsebene des Bebauungsplans. Die Stellungnahme wurde daher an den künftigen Bauherren mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet. Zu den übrigen vorgetragenen Inhalten (insbesondere frühzeitige Abstimmung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH durch den Bauherren, siehe Ausführungen in der Spalte „Bewertung“) wird die übersandte Mail als Hinweis zu den Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Verlegung von Leitungen, die das Bauvorhaben berühren, grundsätzlich möglich. Insofern ist durch den Bauherrn im weiteren Verfahren unter frühzeitiger Einbindung des Versorgungsträgers die abschließende Führung der Leitungstrasse im Bedarfsfall abschließend zu klären. Hierbei kann - soweit erforderlich - eine dingliche Sicherung im Verhältnis Antragsteller/ Versorgungsträger erfolgen.

Zu Bleimantelkabeln:

Sofern bei Umsetzung entsprechende Bleimetallkabel freigelegt werden, ist der Versorgungsträger seitens des Bauherrn frühzeitig einzubinden. Für die Ebene der Bebauungsplanung besteht kein planerischer Handlungsbedarf. Es wird jedoch ein Hinweis in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Zur Änderung von Telekommunikationskabeln:

Die Hinweise/ Anregungen sind in der Planvollzugsebene zu beachten.

Für die Ebene der Bebauungsplanung besteht kein planerischer Handlungsbedarf. Es wird jedoch ein Hinweis in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Frühzeitige Koordination:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und sind in der Planvollzugsebene sowie deren Umsetzung zu berücksichtigen.

Für die Ebene der Bebauungsplanung besteht kein planerischer Handlungsbedarf. Es wird jedoch ein Hinweis in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Erschließungsrelevante Aspekte:

Für die Ebene der Bebauungsplanung besteht kein planerischer Handlungsbedarf. Dies betrifft insbesondere die Festsetzung von Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (siehe obige Ausführungen). Die „sonstigen“ Anregungen zu diesem Punkt obliegen nicht dem Zuständigkeits- und Aufgabenbereich der Bauleitplanung. Sie lösen daher für diese Ebene keinen planerischen Handlungsbedarf aus.

Es wird ein Hinweis in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Lfd. Nr.	Energienetze Mittelrhein (ENM) GmbH & Co. KG, Asset-Management Stellungnahme vom 31.08.2023	
4	Bewertung	Beschlussvorschlag
	Die ENM weist daraufhin, dass aktuell nur eine grundsätzliche Stellungnahme abgegeben werden kann, da für konkrete Hinweise ein detaillierter Bebauungsplanentwurf benötigt wird Es wird zur Kenntnis genommen, dass hinsichtlich der Sicherstellung der künftigen Stromversorgung aufgrund der zusätzlichen Bürogebäude eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der ENM durch den Bauherrn erforderlich ist. Das Stromversorgungsnetz muss überplant und dem elektrischen Leistungsbedarf angepasst werden. Alle damit im Zusammenhang stehenden Kosten – vor allem die geplante Verlagerung der vorhandenen Trafostation gehen zu Lasten des Investors. Der konkrete neue Standort, die Leitungstrassen und die Verlegung im Zuge der Straßenbaumaßnahmen ist frühzeitig abzustimmen. Die Stellungnahme wurde daher an den künftigen Bauherren mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft den Planvollzug und nicht die Planungsebene des Bebauungsplans. Die Stellungnahme wurde daher an den künftigen Bauherren mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet. Zwischenzeitlich haben weitere Gespräche zwischen dem Investor und der ENM bezüglich des Standortes der Trafostation und eine entsprechende Abstimmung stattgefunden. Der neue Standort wurde in die Planzeichnung übernommen und dort als Versorgungsanlage festgesetzt. Da eine Verlegung des Trafos vorgesehen ist, wurde der bisherige Standort und die entsprechende Zuleitung – soweit diese nicht sowieso im öffentlichen Verkehrsraum verlief – aus der Planzeichnung gestrichen.
Lfd. Nr.	Industrie- und Handelskammer Stellungnahme vom 14.09.2023	
7	Bewertung	Beschlussvorschlag
	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die Interessen und Bedürfnisse eventuell betroffener benachbarter Unternehmen gewahrt. Es wird angemerkt, dass die angedachte Verkehrswegeplanung – vor allem der 3 Kreisel – kritisch gesehen und eine gutachterliche Bewertung für erforderlich gehalten wird, um eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses zu vermeiden.	Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer wird zur Kenntnis genommen. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die Interessen und Bedürfnisse eventuell betroffener benachbarter Unternehmen gewahrt. Die Überlegungen zum Bau eines 3 Kreisels wurden zwischenzeitlich zugunsten einer Querungshilfe und einem teilweisen Verzicht auf öffentliche Stellplätze zur Verbesserung der Sichtverhältnisse aufgegeben. Es besteht kein Anpassungsbedarf an den Planunterlagen.

Lfd. Nr.	Kreisverwaltung des Westerwaldkreises Stellungnahme vom 13.09.2023	
9	Bewertung	Beschlussvorschlag
	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wasserwirtschaft Die Anmerkungen zur Lage in einem Überschwemmungsgebiet und in der Nähe des Aubaches wurden in die Hinweise zu den Textfestsetzungen übernommen. Natur- und Artenschutz Die vorgesehenen Eingriffe in bisherige Maßnahmenflächen bzw. die Überplanung von bisher nicht für eine Bebauung vorgesehenen Flächen löst einen Kompensationsbedarf aus, der zu ermitteln und durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Hinweisen zur Ergänzung der Textlichen Festsetzungen wird gemäß der Beschreibung in der Bewertung entsprochen. Zwischenzeitlich wurde ein Umweltbericht mit einem integrierten Fachbeitrag Naturschutz erstellt und mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises abgestimmt. Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen übernommen.

Lfd. Nr.	Landesbetrieb Mobilität Stellungnahme vom 04.09.2023	
10	Bewertung	Beschlussvorschlag
	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der dargestellten Überlegungen zum Bau eines 3 Kreisel und den damit möglicherweise verbundenen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit anderer Knotenpunkte wird eine entsprechende Untersuchung der Knotenpunkte Bahnallee/KVP L 313 und Bahnallee/KVP K 82 für erforderlich gehalten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Überlegungen zum Bau eines 3 Kreisel wurden zwischenzeitlich zugunsten einer Querungshilfe und einem teilweisen Verzicht auf öffentliche Stellplätze zur Verbesserung der Sichtverhältnisse aufgegeben. Es bestehen kein Anpassungsbedarf an den Planunterlagen und keine Notwendigkeit für die Untersuchung der beiden Knotenpunkte.

Lfd. Nr.	Pledoc Stellungnahme vom 06.09.2023	
12	Bewertung	Beschlussvorschlag
	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie wurde an den künftigen Bauherren mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet. Die Pledoc merkt an, dass das Plangebiet von einer Ferngasleitung und einer KSR Anlage der Gasline mit einem 10 m breiten Schutzstreifen – 5 m links und rechts der Leitungsachse – gequert wird. Die Leitungen verlaufen im Bereich privater und öffentlicher Verkehrswege, Stellplätzen und Baumpflanzungen. Verkehrswege und Stellplätze sind mit einer Überdeckung von größer/gleich 1 m herzustellen. Detaillierte Planunterlagen sind daher zur Prüfung, Sichtung und ggf. Einschaltung von Sachverständigen dem Leitungsträger vorzulegen. Neuanpflanzungen von Bäumen, Hecken und tiefwurzelnden Sträuchern sind grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen. Daher ist vorsorglich ein Pflanzplan einzureichen und die Anforderungen/Vorkehrungen des DVGW Merkblattes GW 125 sowie des Merkblattes der OGE GmbH sind zu beachten. Vorsorglich wird mitgeteilt, dass auch die Festsetzung von externen Ausgleichsflächen Versorgungseinrichtungen betreffen kann, weshalb eine weitere Beteiligung am Verfahren erbeten wird.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen kein Anpassungsbedarf an den Planunterlagen und keine Notwendigkeit für die Untersuchung der beiden Knotenpunkte. Die Stellungnahme betrifft überwiegend den Planvollzug und nicht die Planungsebene des Bebauungsplans. Die Stellungnahme wurde daher an den künftigen Bauherrn mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet. Zu den übrigen vorgetragenen Inhalten (insbesondere die frühzeitige Abstimmung durch den Bauherrn, siehe Ausführungen in der Spalte „Bewertung“) wird die übersandte Mail als Hinweis zu den Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Ergänzend ist noch anzumerken, dass der Verlauf der Leitungstrasse mit dem Schutzstreifen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen wurde. Die beiden Leitungen sind bereits heute mit einer öffentlichen Straße und Stellplätzen überbaut.

Lfd. Nr.	SGD Nord, Referat 33 – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Stellungnahme vom 15.08.2023 und vom 28.02.2024	
14	Bewertung	Beschlussvorschlag
	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahmen der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen.
	Die Anmerkungen zur Lage in einem Überschwemmungsgebiet und in der Nähe des Aubaches wurden in die Hinweise zu den Textfestsetzungen übernommen.	Den Hinweisen zur Ergänzung der textlichen Festsetzungen wird gemäß der Beschreibung in der Bewertung entsprochen.
	Weiterer planerischer Handlungsbedarf besteht aufgrund der Stellungnahme nicht.	

Lfd. Nr.	FB 3 – SG 3.2, 3.3, 3.5 Stellungnahme vom 13.09.2023	
15	Bewertung	Beschlussvorschlag
	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme des Fachbereichs 3 wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Zum Bereich „Straßenbau“:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die zwischenzeitlich abgestimmte Planung der öffentlichen Straßen und Wegeanschlüsse wurde in den Bebauungsplanentwurf übernommen und die Textfestsetzungen, die die bisherigen Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung beibehalten haben, der Planung beigelegt.	Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen wurden entsprechend den Angaben in der Bewertung ergänzt.
	<u>Zum Bereich „Abwasserbeseitigung/Wasserversorgung“:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Planentwurf wurde um die Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ergänzt.	

7.5.3. Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wurde gemäß Beschluss des Stadtrates von Montabaur vom 04.04.2024 im Zeitraum vom 22.07.2024 bis einschließlich 23.08.2024 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

Wesentliche Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen der Fachbehörden:

1. IHK Montabaur

Die IHK stimmt der Planung grundsätzlich zu, weist aber darauf hin, dass ihres Erachtens die vorhandene Straßeninfrastruktur an ihre Grenzen stößt bzw. diese bereits überschreitet. Besonders in den Stoßzeiten kann es daher zu Problemen kommen.

Die Anregungen der IHK werden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander dadurch berücksichtigt, dass im Rahmen der Erweiterung des FOM eine umfangreiche Verkehrsuntersuchung, die auch das Plangebiet „In der Au“ umfasst, erstellt wird.

7.5.4. Satzungsbeschluss gemäß §§ 10 BauGB und 24 GemO

Der Stadtrat von Montabaur beschloss in der Sitzung am 30.10.2024 die III. Änderung des Bebauungsplanes „In der Au“ einschließlich Begründung und den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung.