

Stadt Montabaur



Bebauungsplan

„Alberthöhe III“, 6. Änderung

Begründung

ENTWURF

13. März 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 Nutzungen.....	6
3.3.	Derzeitige Planungssituation	6
4.	Planungskonzept.....	6
4.1.	Nutzungskonzept.....	6
4.2.	Verkehrliche Erschließung	7
4.3.	Technische Erschließung.....	7
4.4.	Planungsalternativen	7
5.	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	8
5.1.	Ziele der Raumordnung	8
5.2.	Einzelhandelskonzept.....	9
5.3.	Flächennutzungsplanung.....	10
6.	Umweltbelange	10
6.1.	Naturschutz und Landespflege	10
6.2.	Immissionsschutz	10
6.3.	Baugrund.....	11
6.4.	Bausubstanz.....	11
7.	Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte.....	12
7.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	12
7.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
7.3.	Montabaurer Sortimentsliste	16
7.4.	Pflanzliste	16
7.5.	Hinweise.....	16
8.	Abwägung	16
9.	Flächenbilanz.....	17

1. Anlass und Ziele der Planung

Der REWE-Markt am Standort Moselstraße in Montabaur plant eine zukunftsgerichtete Neuprofilierung. Hierzu soll der vorhandene Markt zurückgebaut und an gleicher Stelle neu aufgebaut werden. Im Zuge dieses Neubaus, der sich an aktuellen Standards u.a. zur Energieeffizienz orientiert, soll die Verkaufsfläche geringfügig erweitert werden. Ziel ist ein verbessertes Nahversorgungsangebot an diesem Standort.

Der Neubau und die Erweiterung des Marktes machen eine planungsrechtliche Anpassung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich. Der Bereich, in dem sich das Plangebiet befindet, ist Bestandteil des Bebauungsplans Alberthöhe III aus dem Jahr 1975. Dieser wurde 2017 geändert und an aktuelle gesetzliche und städtebauliche Rahmenbedingungen angepasst. Der Bebauungsplan setzt eine Mischgebietsfläche fest und schließt großflächigen Einzelhandel aus. Die Entwicklung sollte daher über einen Bebauungsplan als Überlagerung des bestehenden Bebauungsplans abgesichert werden.

Für den Bereich des REWE-Marktes wird ein Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ erstellt. Anpassungen finden auch im Nutzungsmaß und der überbaubaren Fläche statt.

Im Rahmen der Planungen zum Vorentwurf hat sich gezeigt, dass für den Neubau des REWE-Marktes umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Um den Schutz insbesondere der Wohnbebauung entlang der Neissestraße entsprechend den rechtlichen Vorgaben gewährleisten zu können, wurden Festsetzungen vorgeschlagen, die entlang des Parkplatzes des REWE-Marktes eine umfassende bauliche Lösung ermöglichen sollen, um so die Schallausbreitung einzudämmen. Allerdings zeigte sich bei der frühzeitigen Beteiligung, dass die Anwohner an der Neissestraße dieser Lösung sehr kritisch gegenüberstehen. Aus den Stellungnahmen ging hervor, dass die An- und Abfahrten auf den REWE-Parkplatz bisher im Allgemeinen nicht als störend empfunden werden. Die Schallschutzmaßnahme wird hingegen als starke Beeinträchtigung der Wohnqualität in Bezug auf Sichtbeziehungen wahrgenommen. Gleichzeitig befinden sich in dem Bereich östlich der Neissestraße Nutzungen, die dem Gebiet insgesamt den Charakter einer Gemengelage verleihen. Aus diesem Grund wurde die Planung in Abstimmung mit den Anwohnern und der Kreisverwaltung überarbeitet. So wird nun die Wohnbebauung entlang der Neissestraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und von einem Reinen Wohngebiet (WR) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert. Hieraus ergibt sich ein für die derzeitige Nutzung passendes planungsrechtliches Bild und ein anderer Schutzstatus hinsichtlich der Lärmimmissionen. Dadurch können die baulichen Lärmschutzmaßnahmen auf dem REWE-Markplatz auf ein Maß reduziert werden, dass

seitens der Anwohner entlang der Neissestraße als erträglich akzeptiert werden kann. Die Planung fügt sich demnach nach der Planänderung besser in die Gesamtsituation ein und bereinigt einige nachbarschaftliche Spannungen. Folglich wird der bestehende Plan geändert, was insgesamt mehrere Rechtsstände der hier geltenden Bebauungspläne umfasst.

Die Planänderung erfolgt im Regelverfahren, da die Planung auch umweltrelevante Themen wie Grünordnung und Schallschutz betrifft. Daher wird zur Planung eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnis im Umweltbericht dokumentiert ist.

Parallel zur Änderung des Bebauungsplans wird auch der Flächennutzungsplan für den Bereich des zukünftigen Sondergebietes beim REWE-Markt von einer gemischten Baufläche hin zu einer Sonderbaufläche geändert.

2. Verfahren

In seiner Sitzung am 24.02.2024 hat der Stadtrat der Stadt Montabaur zunächst beschlossen den Bebauungsplan „Alberthöhe III“ zu ändern und mit dem Titel „SO Nahversorgungsstandort Moselstraße“ aufzustellen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Sitzung vom 24.02.2024 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 15.03.2024. Die Beteiligung erfolgte vom 18.03.2024 bis einschließlich 19.04.2024. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.03.2024 von der Planung unterrichtet.

In seiner Sitzung am ____ hat der Stadtrat der Stadt Montabaur beschlossen den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erweitern und als „Alberthöhe III“, 6. Änderung fortzuführen.

In seiner Sitzung am ____ hat der Stadtrat der Stadt Montabaur den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am ____ öffentlich bekannt gemacht. Die Veröffentlichung erfolgte vom ____ bis einschließlich ____ Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ____ um Stellungnahme gebeten.

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

3. Das Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Moselstraße und der Neissestraße im westlichen Teil der Stadt Montabaur südlich der Eigendorfer Straße, einer Ausfallstraße der Stadt in Richtung Westen. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 10.601 m² und ist von Wohnnutzungen und weiteren gewerblichen Nutzungen umgeben.



Abbildung 1

Geltungsbereich (ohne Maßstab)

(Quelle: Liegenschaftskataster © GeoBasis-DE/LVermGeoRP 2024, [Daten bearbeitet])

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Montabaur folgende Flurstücke: 311/2, 312/4, 410/8, 410/9, 410/10, 410/13, 410/57, 410/58 und 410/60 (tlw.).

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Erreichbarkeit für die Einwohner Montabours in westlicher, nördlicher und östlicher Richtung. Der Standort ist als Nahversorgungsstandort daher geeignet.

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2. Aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet besteht aus den zwei Gebäuden, die den REWE-Markt sowie den Getränkemarkt beherbergen (westlich der Neissestraße), sowie vier Wohngebäuden östlich der Neissestraße.

Die Nutzungen des REWE-Standortes sind über die geltende Festsetzung eines Mischgebietes nicht mehr genehmigungsfähig. Im Gebiet wird großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen. Daher ist die Neuaufstellung des Marktes als ein großer Betrieb mit Überschreitung der Großflächigkeitsschwelle derzeit nicht umsetzbar. Die Gebietsart muss in ein Sondergebiet geändert werden.

Der Bereich der Wohnbebauung ist als Reines Wohngebiet festgesetzt. Neben der Wohnnutzung befindet sich hier auch ein Frisörladen (nicht störendes Handwerk).

3.3. Derzeitige Planungssituation

Das Plangebiet ist derzeit Bestandteil der Bebauungspläne „Alberthöhe III“, 3. Änderung (REWE-Markt), „Alberthöhe IV“, 8. Änderung (Neissestraße 11G) sowie „Alberthöhe IV“, 1. Änderung (Neissestraße 7 bis 11) der Stadt Montabaur.

Die bestehenden Bebauungspläne sind rechtskräftig und dienen derzeit als Grundlage für die Genehmigung von baulichen Anlagen und Nutzungen.

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungskonzept

Am Standort befindet sich bereits ein REWE-Markt sowie ein zugehöriger, allerdings in einem zweiten Gebäude untergebrachter Getränkemarkt. Beide Gebäude sollen zurückgebaut und an gleicher Stelle durch einen Neubau ersetzt werden. Das neue Gebäude wird sich ebenfalls im südlichen Bereich des Grundstücks befinden und seinen Zugang Richtung Norden zur angeschlossenen Stellplatzanlage erhalten. Die Zufahrt erfolgt über die Moselstraße im Norden. Die Anlieferung wird über die südlich verlaufende Wartestraße geführt. Die Anlieferzone schließt sich westlich an das Gebäude an.

Die Stellplatzanlage umfasst die nachzuweisenden Stellplätze und wird teilweise begrünt.

Der Bereich östlich der Neissestraße wird weiterhin als Wohngebiet genutzt. Auch der bestehende Frisörladen soll weiterhin betrieben werden. Umnutzungswünsche sind hier nicht bekannt.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Das Gelände des REWE-Marktes wird über die nördlich des Plangebietes verlaufende Moselstraße verkehrlich erschlossen. Die Anlieferung des Marktes wird auch künftig über die Warthestraße im Süden erfolgen.

Zur Stellplatzermittlung wird pro 20 m² Verkaufsfläche ein PKW-Stellplatz festgelegt. Dies entspricht einer Gesamtzahl von 103 Stellplätzen. Für die Anzahl von Fahrradstellplätzen gibt es keine Vorgaben durch städtische Verordnungen. Die Planung sieht etwa 14 Stellplätze auf dem Gelände des REWE-Marktes vor.

Die Erschließung der Wohnbebauung im östlichen Plangebiet erfolgt weiterhin über die Neissestraße. Diese wird als bestehende Erschließung in das Plangebiet aufgenommen. Bauliche oder ordnungsrechtliche Änderungen sind hier nicht vorgesehen.

4.3. Technische Erschließung

Die Voraussetzungen der technischen Erschließung ändern sich im Vergleich zur rechtskräftigen Planung nicht. Daher sind keine Änderungen berücksichtigt. Im östlichen Bereich wird eine bestehende Leitung über ein Leitungsrecht abgesichert.

4.4. Planungsalternativen

Alternativ zur Planänderung könnten die rechtskräftigen Bebauungspläne bestehen bleiben. Dann ließe sich das Planvorhaben REWE nicht in der aktuell beabsichtigten und aus städtebaulichen Gründen gewünschten Konzeption realisieren.

Der Bestandsmarkt mit seinem Getränkehandel würde bestehen bleiben und könnte weder eine bauliche Anpassung an zeitgemäße Gebäudeanforderungen (z.B. energetische Anforderungen) noch an das geänderte Nachfrageverhalten der Kunden erfahren. Ein zukunftsorientierte Standortsicherung wäre nicht möglich. Durch die Untersuchung zum Schallschutz hat sich gezeigt, dass vermutlich auch bereits derzeit, ohne die bauliche Veränderung, die Nutzung des REWE-Marktes (Anlieferung, Besucherverkehr) zu einer problematischen Situation hinsichtlich des Schallschutzes führt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die städtebauliche Situation nach geltendem Recht untersucht und u.a. in Bezug auf den Schallschutz verbessert.

Da es sich vorliegend um eine nahversorgungsrelevante Nutzung handelt, die die Versorgung der umliegenden Wohnnutzung mit Gütern des täglichen Bedarfs sichert, ist eine Unterbringung an anderen Stellen im Stadtgebiet städtebaulich nicht sinnvoll. Eine Verlagerung des Marktes scheidet daher aus.

Zudem könnte der Bebauungsplan „Alberthöhe III“, 6. Änderung wie zum Vorentwurfsstand weiter verfolgt werden. Hier wären umfangreichere Schallschutzmaßnahmen Bestandteil der Planung, die zwar den gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz Rechnung tragen, aber von den Nachbarn an der Neissestraße mit der Begründung, dass sich durch die Hochbauten die Sichtbeziehungen verändern und somit die Wohnqualität herabgesetzt werden könnte, abgelehnt werden.

5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

5.1. Ziele der Raumordnung

Gemäß LEP IV sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, also Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m², ausschließlich in zentralen Orten zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche ab 2.000m² sind in Mittel- und Oberzentren anzusiedeln. Bei der Stadt Montabaur handelt es sich um ein kooperierendes Mittelzentrum. Das genannte Zentralitätsgebot ist somit erfüllt.

Großflächige Einzelhandelsangebote mit innenstadtrelevanten Sortimenten, z.B. Nahrungs- und Genussmittel, sind in städtebaulich integrierten Bereichen anzusiedeln (Integrationsgebot). Gemäß Handlungsempfehlung zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes handelt es sich vorliegend um einen Nahversorgungsstandort (vgl. Kap. 5.2).

Ebenfalls zu nennen ist das Nichtbeeinträchtigungsgebot: die Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Da es sich bereits um einen Bestandsbetrieb handelt, der der Versorgung der umliegenden Wohngebiete dient, ist von einer Beeinträchtigung benachbarter zentraler Orte und ihre zentralen Versorgungsbereiche nicht auszugehen.

Die Stadt Montabaur befindet sich in einem verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und bildet einen landesweit bedeutsamen Arbeitsmarktschwerpunkt.

5.2. Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Montabaur wurde auf Grundlage einer Handlungsempfehlung¹, die das Büro BBE 2020 (Entwurfsstand) erstellt hat, fortgeschrieben.

Hierin wird u.a. folgendes Leitziel benannt: „Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch funktionsfähige Nahversorgungsstandorte“. Begründet wird dieses Ziel mit den gegebenen baulichen Strukturen und der Lagebeziehung des Hauptzentrum. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit weitere Standorte für die wohnortnahe Versorgung zu sichern.

Explizit empfehlen die Gutachter den Standort Moselstraße als Nahversorgungsstandort aufgrund seiner siedlungsintegrierten Lage im westlichen Kernstadtbereich zu sichern. Bauliche Maßnahmen zur Bestandssicherung sollen gemäß Handlungsempfehlung zulässig sein, sich jedoch auf das Grundstück des Bestandsmarktes beschränken.



Abbildung 2

Einzelhandels-Standortkonzept für die Stadt Montabaur

(Quelle: BBE Köln Handlungsempfehlung zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, 2020)

¹ Handlungsempfehlung zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Montabaur – Entwurfsfassung, Stand 25.08.2020, BBE Handelsberatung Köln.

5.3. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Er weist für den Bereich des REWE-Marktes aktuell noch eine Mischbaufläche aus. Diese wird in eine Sonderbaufläche geändert.

Östlich der Neissestraße werden im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dargestellt. Für diesen Bereich wird keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

6. Umweltbelange

6.1. Naturschutz und Landespflge

Zur Änderung des Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht² dokumentiert sind. Auf die Aussagen des Umweltberichtes wird verwiesen.

Aus der durch den im Umweltbericht integrierten Fachbeitrag Naturschutz ergehenden Grünordnungsplanung werden einzelne Festsetzungen zu Dachbegrünung und innerer Durchgrünung im Sondergebiet aufgenommen.

Zudem werden im Umweltbericht benannte Hinweise zum gesetzlich verankerten Artenschutz übernommen. Diese Hinweise sind nicht Festsetzungen aufzunehmen. Sie dienen lediglich der Verdeutlichung und zum Hinweis auf das geltende Recht.

6.2. Immissionsschutz

Zur Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung³ erarbeitet. Diese Untersuchung wurde im Zuge des Verfahrens auch mit den voranschreitenden Anpassungen an der Vorhabenplanung stets überarbeitet und die sich ergebenden Maßnahmen zum Schallschutz wurden fortlaufend optimiert.

Während zum Vorentwurfsstand der Planung noch mit großen Schallschutzmaßnahmen zu rechnen war, die seinerzeit auch planungsrechtlich abgesichert wurden, ist nun eine Reduzierung der Maßnahmen möglich. Zu erreichen war dies durch intensive Bemühungen zur Planungsoptimierung sowie aus einer Abstimmung mit der potenziell betroffenen Nachbarschaft. Die Nachbarn legten Widerspruch im Beteiligungsverfahren ein und wollten eine reduzierte Schallschutzbebauung gegenüber von deren Anwesen erreichen. Die im Plan abgesicherte Bebauung sollte hingegen den Schallschutz nach TA Lärm für die Nachbarn sicherstellen, die sich mit ihrem Eigentum in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Reinen Wohngebiet

² Umweltbericht zum Bebauungsplan „Alberthöhe III“, 6. Änderung, Stand März 2025, BNL.baubkus GbR

³ Schalltechnische Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans „Große Alberthöhe III“ in Montabaur, Stand 13.03.2025; Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies.

befinden. Bereits heute ist diese Nachbarschaft zwischen großflächigem Einzelhandel und Reinem Wohngebiet als Gemengelage und Immissionskonflikt zu bewerten.

Im reinen Wohngebiet befindet sich abgesehen von Wohnbebauung auch ein Frisörladen (nicht störendes Handwerk). Daher ergab eine Abstimmung mit der betroffenen Nachbarschaft, dass eine Aufnahme der Bebauung in das Plangebiet und eine Aufstufung in ein Allgemeines Wohngebiet alle Belange befriedigen konnte. Die Nachbarn leben weiterhin in einem Wohngebiet mit dem hier geltenden Schutzanspruch. Gleichzeitig ist die Entwicklung der Grundstücke zukünftig flexibler. Das Grundgerüst der seinerzeitigen Bauleitplanung wird dabei nicht ausgehebelt. Die REWE-Planung kann die Schallschutzmaßnahmen reduzieren. Diese Reduzierung wird in den getroffenen Festsetzungen (zeichnerisch und textlich) sichtbar.

Die Nachweise – stets auf Ebene der Bauleitplanung zu betrachten – sind im Gutachten dargestellt.

Hinsichtlich des Verkehrsaufkommens ist nicht mit einer Erhöhung des Beurteilungspegels zu errechnen. Es ist vielmehr zu erwarten, dass die Verkehrssituation des Bestandes jener der Neuplanung entspricht.

Unzulässige Spitzenpegel sind weder am Tag noch in der Nacht zu erwarten.

Auf die detaillierten Ausführungen der schalltechnischen Stellungnahme wird verwiesen.

6.3. Baugrund

Das Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co.KG wurde beauftragt für den Bereich des REWE-Marktes eine Bodenuntersuchung⁴ durchzuführen. Es erfolgte eine Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse sowie eine Auswertung von Labor- und Grundwasseruntersuchungen. Der Bericht enthält geotechnisch relevante Angaben zur Bauwerksgründung, zu Erdarbeiten und der Bauwerksabdichtung.

Auf die detaillierten Ausführungen des Geotechnischen Berichts wird verwiesen.

6.4. Bausubstanz

Das Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co.KG wurde ebenfalls beauftragt den Bereich des REWE-Marktes eine Bausubstanzerhebung⁵ durchzuführen. Im Zuge einer

⁴ Geotechnischer Bericht zum Projekt Verbrauchermarkt Moselstraße 6 Montabaur, Stand 13.07.2023, Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG.

⁵ Umweltrechtlicher Bericht Bausubstanzerhebung zum Projekt Verbrauchermarkt Moselstraße 6 Montabaur, Stand 20.06.2023, Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG

exemplarischen Beprobung sollen Materialien mit erhöhtem Schadstoffverdacht erfasst werden, die beim Rückbau der Gebäude eine gesonderte Behandlung, Separierung und Entsorgung benötigen. Es erfolgt zudem eine erste abfallrechtliche Einstufung.

Auf die detaillierten Ausführungen der Bausubstanzuntersuchung wird verwiesen.

7. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

7.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung werden ein **Allgemeines Wohngebiet** und ein **Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel** festgesetzt.

Der Ausschluss einiger Nutzungen in den **Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2** erfolgt aufgrund der dafür notwendigen Flächeninanspruchnahme und der sich daraus ergebenden zusätzlichen Verkehre sowie möglicher Umweltrisiken. Weitere Einschränkungen in der Zulässigkeit ergeben sich aus dem gewünschten Ziel der Entwicklung eines auf das Wohnen sowie das Wohnen ergänzende, ortsübliche Nutzungen konzentrierten Gebietes. So wird die bestehende Nutzung in allen Gebäuden in vollem Umfang abgesichert. Gleichzeitig bieten die Misch- und Gewerbegebiete in der Umgebung genügend Möglichkeiten für ergänzende Nutzungen, die daher aus dem Nutzungskatalog herausgelöst wurden. Der bestehende Charakter der Bebauung und Nutzungsstruktur bleibt gewahrt, wird hingegen an die bestehende Gemarkung im Gesamtgebiet angepasst. Für die Nutzer und Eigentümer / Besitzer der Immobilien ergeben sich keine Nachteile aus der Gebietsartänderung.

Das Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ als **sonstiges Sondergebiet** festgesetzt. Großflächiger Einzelhandel ist hier zulässig. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind für Sondergebiete die Zweckbestimmung und die zulässige Art der baulichen Nutzung festzusetzen. Dies wird vorliegend umgesetzt. Hierbei wird die zulässige Art der baulichen Nutzung in den textlichen Festsetzungen weiter konkretisiert durch die Angabe von Sortimenten. Bei den Festsetzungen zur Verkaufsfläche berücksichtigt die Planung die neue Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.10.2019 (4 CN 8.18). Nach dieser Rechtsprechung ist die Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unwirksam. Zugleich hat das Bundesverwaltungsgericht noch einmal unterstrichen, dass die Gemeinden die Möglichkeit haben, höchstzulässige Verkaufsflächen für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan als Art der Nutzung in der Form einer Verkaufsflächenzahl festzusetzen, mit welcher die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße mittels einer Verhältniszahl festgelegt wird. Von dieser Möglich-

keit wird vorliegend Gebrauch gemacht. Die Planung steuert mittels entsprechender Verhältniszahlen die zulässige Verkaufsfläche. Die festgesetzte Verkaufsflächenzahl von 0,29 lässt eine maximale Verkaufsfläche von 2.050 m² zu.

Aufgrund unterschiedlicher Nutzungsmaße erfolgt die Unterteilung des allgemeinen Wohngebietes in ein WA 1 und ein WA 2. In der Planzeichnung erfolgt daher eine zeichnerische Festsetzung zur **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße**.

Für das WA 1 und das WA 2 wird eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl entspricht dem bisher geltenden Nutzungsmaß und den Orientierungswerten der BauNVO.

Für das Sonstige Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Unter Anwendung der Steuerungsmöglichkeiten der BauNVO wird diese für Stellplätze, Wege, etc. auf bis zu 0,95 angehoben. Dies dient der angemessenen Ausnutzung des Grundstücks für die Nutzungen des Einzelhandels, um eine Inanspruchnahme weiterer Flächen zu verringern. Zur Kompensation der Mehrversiegelung wird u. A. eine Dachbegrünung festgesetzt.

Zudem wird im Bereich des WA 2 in der Ursprungsplanung eine **Geschossflächenzahl** (GFZ) festgesetzt, die in dieser Planung übernommen wird.

Auch die übrigen Nutzungsmaße werden für die beiden allgemeinen Wohngebiet aus der Ursprungsplanung überführt. Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhenfestsetzungen im WA 2 entsprechen den bereits geltenden Festsetzungen. Die Höhenfestsetzungen wurde dabei lediglich an die geltende Rechtssituation angepasst und entsprechend definiert. Hieraus ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen.

Die Festsetzung der Anzahl der zulässigen **Vollgeschosse** im Bereich SO_{EZH} orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen ist erforderlich, um neben dem Verkaufsbereich alle benötigten Räume (Technik, Kühlung, Verwaltung/ Büro, Aufenthalt/ Sanitär etc.) in dem Gebäude, dessen maximale Ausdehnung stark durch die geringe zur Verfügung stehende Grundstücksgröße begrenzt ist, unterbringen zu können. Sofern sich dabei ein zweites Vollgeschoss rechnerisch ergibt, soll dies ermöglicht werden.

Für die **Höhenfestsetzung** im SO_{EZH} bilden die in die Planzeichnung aufgenommenen Referenzhöhen die Bezugspunkte. Die Oberkante Fertigfußboden darf bei maximal 258,50 m ü. NHN liegen. Die Gebäudehöhe darf maximal 8,50 m über dem Fertigfußboden betragen. Die Höhe orientieren sich sowohl an der erforderlichen Höhe für Einzelhandelsbetriebe wie auch an der Umgebungsbebauung unter Berücksichtigung der Topografie in der Umgebung. Die Möglichkeit diese festgesetzte Höhe zu überschreiten, dient ausschließlich der Unterbringung

von technischen Anlagen, die auf einer deutlich untergeordneten Fläche auf dem Dach errichtet werden dürfen. Hiermit wird den gesetzlichen Ansprüchen an eine mögliche erforderliche Haustechnik Rechnung getragen, die aufgrund von Betriebsabläufen oder sonstiger Anforderungen nicht im Gebäude untergebracht werden kann. Da der Großteil der Technik in einem Dacheinschnitt im Gebäude platziert werden wird, kann es sich später hierbei nur um einzelne, kleinere Anlagen (-teile) handeln. Den möglichen Auflagen aus dem anstehenden Genehmigungsverfahren soll hier Raum gegeben werden. Städtebaulich werden diese Anlagen keine Dominanz entfalten.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** orientieren sich im Bereich der beiden allgemeinen Wohngebiete an der vorhandenen Bebauung und den baugrenzen aus den Ursprungsplanungen. Diese wurden in den neuen Plan überführt.

Im Bereich des sonstigen Sondergebietes rücken die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Straßen dicht an die Grundstücksgrenzen, um auf dem Grundstück, das bereits einen Lebensmittelmarkt / Getränkemarkt beherbergt, ein Gebäude zu ermöglichen, das zum einen den Standards an die gegenwärtige Baukonstruktion wie auch den Anforderungen an moderne Einzelhandelsangebote entspricht. Das Plangebiet befindet sich in innenstädtischer Lage, die diese urbane Dichte ermöglicht. Das Grundstück wird bereits für den Einzelhandel genutzt. Die in ein durchmischtes Quartier integrierte Lage soll auch weiterhin die Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sichern. Hierbei sind zwei Teilbereiche zu unterscheiden. Die überbaubaren Flächen entlang des nördlichen Teils der Neissestraße (Baufenster 2) sollen eine Einhausung von notwendigen Stellplätzen ermöglichen. Mit dieser Maßnahme wird dem Lärmschutz Rechnung getragen. Sie ist aus der schalltechnischen Untersuchung übernommen. Im Baufenster 1 soll der eigentliche Lebensmittelmarkt positioniert werden. Alle Abgrenzungen und Maße werden den Anforderungen des Vorhabens gerecht und berücksichtigen zugleich ein angemessenes städtebauliches Einfügen in die Umgebung nach modernen Standards.

Der Ursprungsbebauungsplan setzt für den Bereich des WA 1 eine offene **Bauweise** fest, die in diese Planung übernommen wird.

Die Regelung zur **Zulässigkeit von Stellplätzen** und Garagen dient ebenfalls der städtebaulichen Ordnung. So sollen alle als Hochbau in Erscheinung tretenden Nutzungen, also auch Garagen und überdachte Stellplätze, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein. Normale Stellplätze hingegen sind auch außerhalb zulässig.

Die öffentliche **Verkehrsfläche** der Neissestraße entspricht dem Bestand nach Kataster und wird entsprechend in den Bebauungsplan übernommen.

Im WA 2 befindet sich eine Trafostation der KEVAG, die bereits planungsrechtlich gesichert ist. Diese Festsetzung einer Fläche für **Versorgungsanlagen „Elektrizität“** wird übernommen.

Eine **Dachbegrünung** wirkt sich kühlend auf die bodennahe Luftschicht aus. Im Winter wirkt die Dachbegrünung wärmedämmend und im Sommer dient sie als Hitzeschutz. Die Kombination Dachbegrünung und Anlagen zu Energiegewinnung bringen vorteilhafte Synergien mit sich. Zum Beispiel müssen die Trägergestelle der Anlagen nicht mechanisch auf dem Dach fixiert werden, sondern werden von den Pflanzen und Ihrem Substrat gehalten. Dadurch werden nicht nur Kosten gespart, sondern auch eine Beschädigung der Dachhaut vermieden, die zu dessen Undichtigkeit führen kann. Zudem werden die Anlagen durch die Verdunstungskälte gekühlt, was die Lebensdauer verlängert. Die Festsetzung steht den Forderungen des Landesolarsgesetzes nicht entgegen.

Die KEVAG verfügt im WA 2 über eine Stromleitung, die über das östlich, außerhalb des Plangebietes gelegene Flurstück in Richtung Saarstraße führt. Zur Sicherung der Leitung erfolgt die Festsetzung eines **Leitungsrechts** zugunsten der KEVAG. Es ist in Verbindung mit dem Trafostandort im WA 2 erforderlich zur Absicherung der lokalen Versorgung.

Die Festsetzung zur **inneren Durchgrünung** im Bereich SO_{EZH} 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. Gleichzeitig kann durch eine entsprechende Bepflanzung ein positiver Beitrag zum Wasserhaushalt geleistet werden, da anfallendes Oberflächenwasser zurückgehalten und verzögert der Versickerung / Verdunstung zugeführt wird. Es wird zudem eine hochwertige Gestaltung des Stellplatzbereichs erreicht, der zugleich für Schattenwurf und Aufenthaltsqualität sorgen kann. Damit soll zum Teil auch die Verringerung unversiegelter Flächen aufgrund einer höheren benötigten GRZ ausgeglichen werden. Die Anforderungen an die Bepflanzung werden ebenfalls definiert.

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

7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für das WA 1 (Dachform und Dachneigung, Geländegestaltung und Einfriedung) und das WA 2 (Dachneigung) entsprechen den Festsetzungen der Ursprungsbebauungspläne und wurden übernommen.

Mit den Vorgaben zu den Werbeanlagen und Geländegestaltung sollen die städtebauliche Erscheinung des Gebietes unter minimalen Vorgaben gesteuert werden. So sollen lediglich mit

der Umgebung schwer vereinbare Erscheinungen vermieden werden. Die Festsetzungen sollen dafür sorgen, dass die Bebauungen im Plangebiet in die Umgebungsbebauung möglichst gut eingebunden werden können.

7.3. Montabaurer Sortimentsliste

Die Sortimentsliste entstammt dem Einzelhandelskonzept der Stadt Montabaur und wurde als Bezug für die Festsetzungen in die Bauleitplanung aufgenommen. Hierdurch wird es als verbindliches Steuerungsinstrument verankert.

7.4. 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.

7.5. 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.

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 frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB haben sich die Anwohner entlang der Neissestraße kritisch zu den notwendigen Schallschutzmaßnahmen geäußert. Hierbei wurde auch sichtbar, dass der Konflikt von gewerblicher Nutzung und reinem Wohngebiet aufzulösen ist. Aus diesem Grund wurde die Planung überarbeitet. Weitere Anregungen aus dem Verfahren führten nur zu geringfügigen Anpassungen. So wurde die Schalltechnische Untersuchung neben der Gesamtbewertung um Aspekte der Vorbelastung ergänzt. Die wesentlichste Änderung ergibt sich allerdings aus der Erweiterung des Plangebietes und der Überführung der alten Festsetzungen in die neue Planung.

9. Flächenbilanz

Nutzung		Größe in m²	Anteil in %
Geltungsbereich		10.602	100,0
SO _{EZH}	Sonstiges Sondergebiet	7.088	66,9
	<i>Davon überbaubar</i>	3.929	42,4
WA	Allgemeines Wohngebiet	3.008	28,4
	<i>Davon überbaubar</i>	1.391	13,1
Öffentliche Verkehrsfläche		506	4,7

Diese Begründung ist der 6. Änderung des Bebauungsplans „Alberthöhe III“ der Stadt Montabaur beigegefügt.

Montabaur, den _____

(Stadtbürgermeisterin)