

## **Öffentliche Bekanntmachung** **der Stadt Montabaur**

### **5. Änderung des Bebauungsplans „Alberthöhe III“ der Stadt Montabaur im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) hier: Durchführung der Veröffentlichung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Stadtrat von Montabaur hat in seiner Sitzung am 10.04.2025 den Beschluss gefasst, den Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Alberthöhe III“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

#### **Ziel der Bebauungsplanänderung**

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Seniorenwohnens geschaffen werden. Im Detail ist die Errichtung von Wohngebäuden, die dem geförderten Seniorenwohnen dienen, sowie die Realisierung von sozial geförderten ambulant betreuten Wohngruppen und einer Tagespflegeeinrichtung geplant. Darüber hinaus soll Planungsrecht für die Nutzung von Büroräumen für einen Pflegedienst, für ein Mietercafé sowie für eine kleinere Dienstleistungseinrichtung geschaffen werden.

Um die o.g. Vorhaben verwirklichen zu können, sollen im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung im Rahmen einer Angebotsplanung entsprechende Festsetzungen getroffen werden (u.a. Änderung der Art der baulichen Nutzung von „Gewerbegebiet (GE)“ in „Mischgebiet (MI)“ und Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung).

Der **Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung** wird wie folgt begrenzt:

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Stadt Montabaur südlich der Elgendorfer Straße. Umgeben ist der Bereich von der Warthestraße im Norden, der Weserstraße im Westen und der Oderstraße im Süden. Unmittelbar östlich des Plangebietes schließen sich die Caritas-Werkstätten sowie die temporäre Nutzung durch die Kita Himmelfeld an. Südlich der Oderstraße befindet sich eine Frei-/ Grünfläche. Westlich der Weserstraße schließen sich sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Wohnnutzungen an. Nördlich der Warthestraße befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Montabaur, Flur 51, Flurstück-Nrn. 375/3 und 374.

Es sind sämtliche Flurstücke betroffen, die im beigefügten Übersichtsplan dick gestrichelt umrandet sind.

#### **Veröffentlichung der Planunterlagen:**

Die Planunterlagen (Satzung nebst Übersichtsplan, Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Begründung nebst Anlagen (Fachbeitrag Umweltbelange - Stand Februar 2025; Entwässerungsgesuch - Stand: 07.02.2025; Schalltechnische Stellungnahme vom 24.10.2024; Geotechnischer Bericht vom 17.09.2024), die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie ein Formblatt über „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ werden gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB in der Zeit vom

**22.04.2025**  
**bis**  
**22.05.2025 (einschließlich).**

im Internet unter [www.vg-montabaur.de](http://www.vg-montabaur.de) veröffentlicht ([www.vg-montabaur.de](http://www.vg-montabaur.de) > Rubrik Leben & Erleben > Bauen & Wohnen > Laufende Bauleitplanverfahren > Bebauungspläne der Stadt Montabaur > 5. Änderung des Bebauungsplanes „Alberthöhe III“).

Darüber hinaus werden die Planänderungsunterlagen durch eine öffentliche Auslegung bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, Bauamt, Zimmer 222, Konrad-Adenauer-Platz 8, 56410 Montabaur, während der Dienststunden

|                                  |                                                 |
|----------------------------------|-------------------------------------------------|
| montags, dienstags und mittwochs | von 08:00 bis 12:30 Uhr und 14:00 bis 16:00 Uhr |
| donnerstags                      | von 08:00 bis 12:30 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr |
| freitags                         | von 08:00 bis 12:30 Uhr                         |

zu jedermanns Einsicht zugänglich gemacht (§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB).

Gerne bieten wir Ihnen an, im Vorfeld einen Termin mit der für dieses Bauleitplanverfahren zuständigen Sachbearbeiterin des Sachgebiets 2.1, Planen und Bauen, zu vereinbaren ([kschmidt@montabaur.de](mailto:kschmidt@montabaur.de); Tel-Nr. 02602/126-187).

Die Bekanntmachung von verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen ist im vorliegenden beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

In Anwendung des § 3 Abs. 2 S. 5 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB zu veröffentlichen Unterlagen ebenso über das zentrale Internetportal des Landes „GeoPortal.rlp“ zugänglich.

### **Hinweise:**

- Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung liegen vor. Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass dieser Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert bzw. ergänzt wird.
- Alle DIN-Normen und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), auf die in den Planunterlagen verwiesen wird, werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
- Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zu der Planung bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur abgegeben werden (§ 3 Abs. 2 S. 4 Nr. 1 BauGB). Gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 Nr. 2 BauGB sollen Stellungnahmen elektronisch abgegeben werden. Gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 Nr. 2 und 4 BauGB können bei Bedarf Stellungnahmen jedoch auch auf anderem Weg abgegeben werden, z.B. schriftlich, mündlich, zur Niederschrift oder in sonstiger geeigneter Textform (z.B. Fax an Fax-Nr. 02602/126-297 oder E-Mail an [bauleitplanung@montabaur.de](mailto:bauleitplanung@montabaur.de)).

### **Datenschutz:**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem Landesdatenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LDSG RLP).

Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung Ihrer Stellungnahme. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

- Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 3 Abs. 2 S. 4 Nr. 3 BauGB, § 4a Abs. 5 BauGB).

Montabaur, 11.04.2025

Melanie Leicher  
Stadtbürgermeisterin

# Bebauungsplan der Stadt Montabaur

## "Alberthöhe III", 5. Änderung

### Abgrenzung des Geltungsbereichs

Sportanlage

$\frac{2083}{10}$

Warthestraße

314

374

HsNr. 23

373

183

182

181

180



178

$\frac{4069}{2}$

$\frac{4068}{1}$

$\frac{4067}{1}$

$\frac{4066}{1}$

5875

Oderstraße

Weserstraße

$\frac{375}{3}$

$\frac{372}{5}$