

Begründung

zur

5. Änderung und Erweiterung

des Bebauungsplanes „Altstadt I - Erweiterung“

der Stadt Montabaur

Verbandsgemeinde:
Stadt:
Gemarkung:
Flur:

Montabaur
Montabaur
Montabaur
17

**Planfassung für die Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2
BauGB**

Stand: März 2024

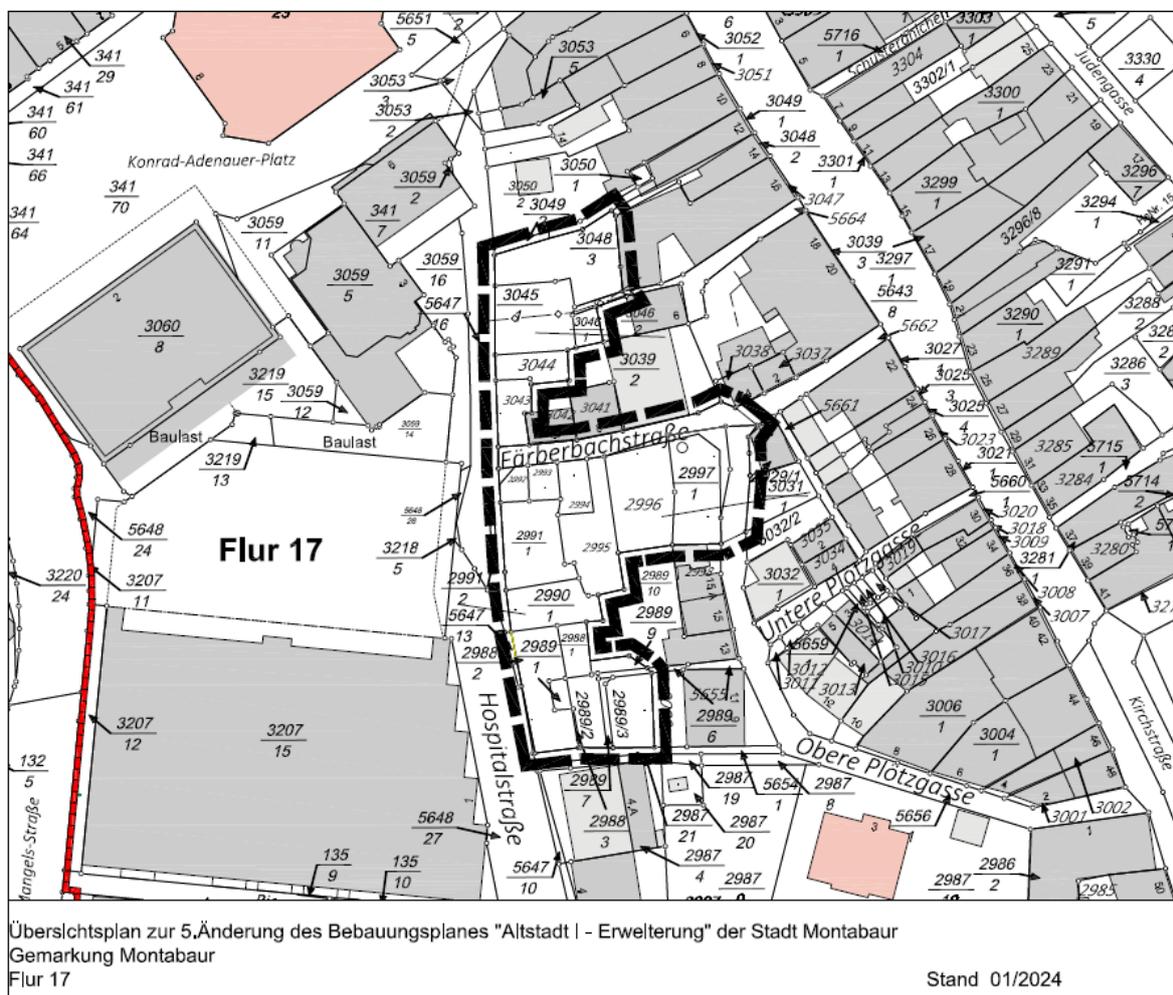
1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung

Das Plangebiet wird im Norden durch Grundstücke der Hospitalstraße, der Kirchstraße sowie der Färberbachstraße, im Osten durch Grundstücke der Kirchstraße, der Färberbachstraße sowie durch die Obere Plötzgasse, im Süden durch Grundstücke der Oberen Plötzgasse sowie der Hospitalstraße und im Westen durch die Hospitalstraße begrenzt.

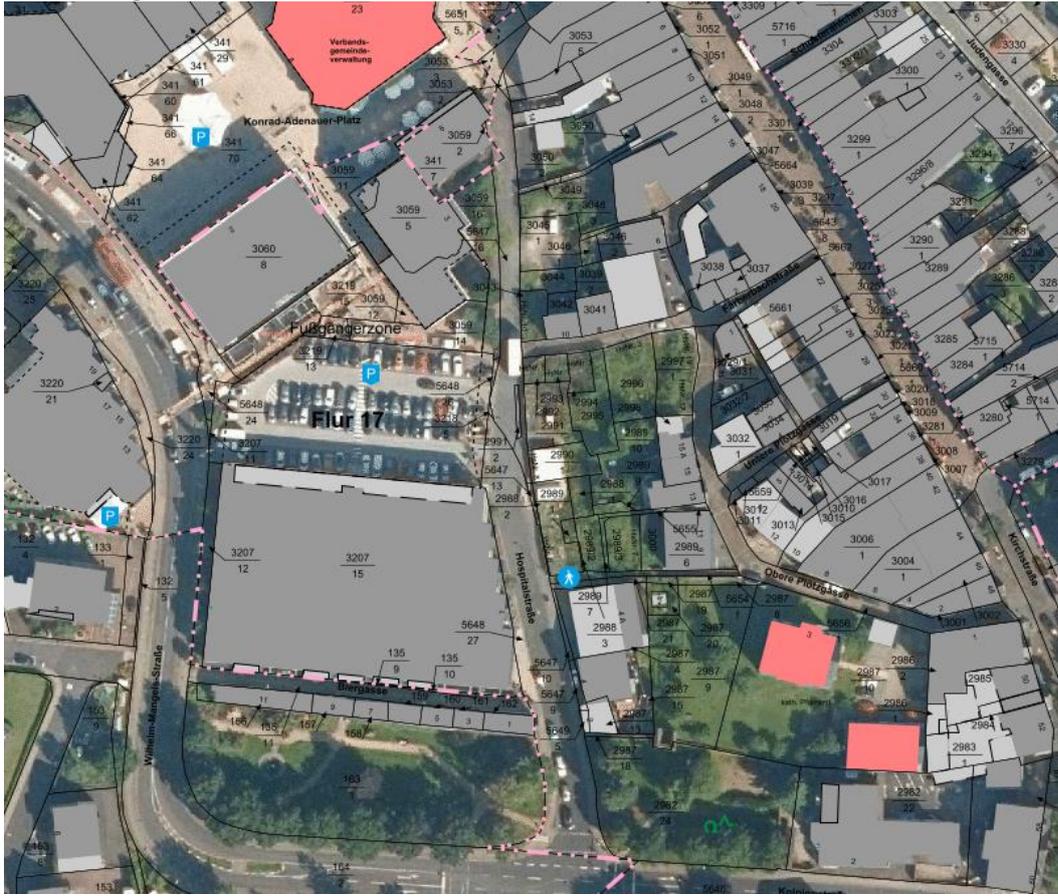
Es sind sämtliche Grundstücke in der Flur 17 der Gemarkung Montabaur betroffen, die im nachfolgenden Übersichtsplan dick gestrichelt umrandet sind.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im engeren Umfeld – unmaßstäblich -



(eigene Darstellung, VGV Montabaur)

Abbildung 2: Luftbild – unmaßstäblich -



(eigene Darstellung auf Grundlage der Luftbilder der VG Montabaur)

Abbildung 3: Fotodokumentation mit Blick auf den Bereich Hospitalstraße/ Färberbachstraße



(eigenes Foto der VGV Montabaur)

1.2 Planungshistorie

1.2.1 - Bebauungsplanentwurf „Altstadt III“

Der Bereich zwischen der Hospitalstraße und der Kirchstraße befand sich zunächst vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Altstadt III“ aus dem Jahre 1987. Ziel dieser bis heute nicht abgeschlossenen Überplanung war der Erhalt der Altstadt in ihrer jetzigen Gestalt. Die Wohnnutzung sollte bewahrt bleiben und durch den Ausbau und die Modernisierung von Wohnungen gestärkt werden. Für die direkt an die Hospitalstraße angrenzenden Parzellen sah die städtebauliche Konzeption die Realisierung einer Kerngebietsnutzung mit einer entsprechend erhöhten Grund- und Geschossflächenzahl vor, um dort einen möglichst geschlossenen, zwei – dreigeschossigen Altstadtrand zu erreichen.

1.2.2 - III. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadt I – Erweiterung“

1.2.3 - Das ursprüngliche Plangebiet aus dem Jahre 1991 umfasste nur eine Parzelle östlich der Hospitalstraße – Grundstück 2991, Hospitalstraße 2 -.

1.2.4 - Im Rahmen der Ansiedlung des City – Centers und zur Bewältigung der durch die dort zugelassenen Nutzungen absehbaren Lärmprobleme wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Altstadt I – Erweiterung“ ausgedehnt. Gleichzeitig wurde für die unmittelbar an die Hospitalstraße angrenzenden Bebauungszeile zwischen der Stadtmauer und der Färberbachstraße ein Kerngebiet mit einer bis zu dreigeschossigen, geschlossenen Bebauung, Grundflächenzahlen bis 1,0 und Geschossflächenzahlen bis 2,5 verbindlich festgelegt.

1.2.5 - Für die im Plangebiet liegenden Teile der östlich angrenzenden Bebauung wurde ein besonderes Wohngebiet mit einer zwingenden zweigeschossigen, geschlossenen Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,7 und Geschossflächenzahl von 1,4 bestimmt. Weitere Regelungen zur Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung wurden nicht getroffen. Auch grundsätzliche Gestaltungsvorschriften wurden nicht eingearbeitet, so dass die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Stadt Montabaur nach wie vor in vollem Umfang Anwendung finden.

1.2.6 - IV. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadt I – Erweiterung“

Im Rahmen der 2006 abgeschlossenen IV. Änderung des Bebauungsplanes wurde dann das östlich der Hospitalstraße vorgesehene Kern- in ein Mischgebiet umgewandelt und das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschossflächenzahl von 1,2, maximal zwei Vollgeschosse und eine an das City – Center angepasste Firsthöhe von 12,00 m und eine Traufhöhe von 8,50 m bestimmt.

1.3 Planungserfordernis, Planungsanlass und Planinhalt

Die Stadt Montabaur hat in den Jahren 2012 bis 2014 im Rahmen der Stadtsanierung mehrere bebaute Grundstücke an der Hospitalstraße, der Färberbachstraße und der Plötzgasse erworben und die bestehenden Gebäude abgerissen.

Die Stadt hat dann zwei Interessenbekundungsverfahren zur Suche nach Ideen für eine künftige Bebauung und Nutzung der städtischen Brachflächen an der Hospitalstraße durchgeführt und das letzte kürzlich abgeschlossen.

Aufgrund der Lage in der Denkmalschutzzone und im historischen Ortskern sollte nach den Wünschen der Stadt eine altstadtgerechte Neubebauung unter Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Anforderungen entstehen. Darüber hinaus wurde seitens der Stadt vorgegeben, dass mindestens 30 % geförderter Wohnungsbau realisiert werden soll.

Durch das Landesförderprogramm der „sozialen Wohnbauförderung“ sollen Bürgerinnen und Bürger mit einem geringeren und mittleren Einkommen unterstützt werden. Die Förderung erfolgt durch vom Land verbilligte Darlehen der Investitions- und Strukturbank (ISB) sowie durch Zuschüsse.

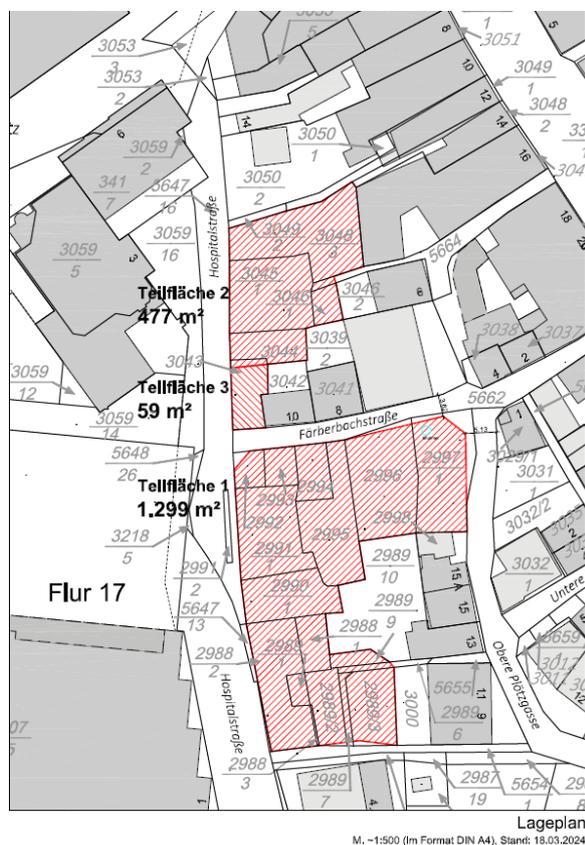
Im Interessenbekundungsverfahren wurde der Stadt seitens eines Investors ein Kaufangebot für die städtischen Grundstücke unterbreitet und ein Bebauungskonzept vorgelegt, welches die Errichtung von Wohnhäusern zur Schaffung von nachhaltigem und bezahlbarem Wohnraum beinhaltet. Das derzeitige Planungskonzept des Investors sieht den Bau von zwei Einzelhäusern mit max. 33 barrierefreien und seniorengerechten Wohnungen und der Errichtung einer gewerblichen Einheit vor.

Das Angebot des Investors umfasst eine Kalkulation von 100 % gefördertem Wohnungsbau.

Das Konzept wurde den städtischen Gremien am 16.05.2023 und 22.06.2023 vorgestellt. Da das Konzept hinsichtlich Bebauung, Nutzung und Integration in die Umgebung überzeugte und den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt – nämlich einer denkmalgerechten Neubebauung und Aufwertung des betroffenen Bereiches sowie der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum – entspricht, hat der Stadtrat am 22.06.2023 beschlossen, die Grundstücke an den Investor zu veräußern, den vorgestellten Bebauungsabsichten grundsätzlich zuzustimmen und das zur Realisierung notwendige Baurecht zu schaffen.

Die derzeit kleingliedrigen Grundstücke sollen im Zuge der Grundstücksveräußerung neu zugeschnitten bzw. vereinigt werden, sodass drei Grundstücke entstehen sollen (eine Parzelle südlich der Färberbachstraße (Bereich für geplantes Haus A), zwei Parzellen nördlich der Färberbachstraße – (Bereich für geplantes Haus B)). Die hierfür erforderlichen grundbuch- und katasterrechtlichen Anpassungen befinden sich derzeit in finaler Abstimmung zwischen dem Grundstückserwerber und der Stadt und sollen kurzfristig in Auftrag gegeben werden.

Abbildung 4: Geplanter Grundstückszuschnitt



Die betroffenen Grundstücke liegen derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Altstadt I – Erweiterung“. Der Bebauungsplan wurde bislang in 4 Änderungsverfahren überarbeitet.

Für die Realisierung des Vorhabens des Investors ist das Planungsrecht anzupassen. Änderungen sind insbesondere im Hinblick auf die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung vorzunehmen (z.B. Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) anstelle des derzeitigen Mischgebietes (MI)“; Anpassung der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen von II auf III bzw. IV Vollgeschosse; Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) etc.).

Hierfür ist ein entsprechendes Änderungsverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches durchzuführen.

Im Rahmen der Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde ursprünglich angedacht, dass perspektivisch auch die Möglichkeit einer (Neu-) Bebauung der Grundstücke Färberbachstraße 8 und 10 berücksichtigt werden soll, für den Fall, dass die Bestandsgebäude erworben und abgerissen werden können. Zwischenzeitlich hat sich jedoch ergeben, dass die betroffenen Grundstücke kurzfristig nicht erworben werden können und daher auch nicht mit in den weiteren Planungen der Bebauungsplanänderung Berücksichtigung finden sollen. Bauliche Entwicklungen in diesem Bereich sind zu gegebenem Zeitpunkt bzw. bei Bedarf dann nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) möglich und zu beurteilen.

Der Bebauungsplan soll trotz der Tatsache, dass der Stadt bereits ein konkreteres Baukonzept eines Investors bzw. Grundstückserwerbers vorliegt, als Angebotsbauungsplan aufgestellt werden, um eine gewisse Flexibilität in der Umsetzung und Planungsalternativen unter Einhaltung der städtebaulichen und denkmalschutzrechtlichen Rahmenbedingungen zu ermöglichen.

Der Rat der Stadt Montabaur hat in seiner Sitzung am 19.07.2023 die Einleitung der entsprechende 5. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes „Altstadt I – Erweiterung“ beschlossen.

1.4 Bauleitplanerisches Verfahren

Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB

Die Bebauungsplanänderung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, eine innerstädtische Fläche einer altstadtgerechten Nachnutzung zuzuführen, die nach entsprechendem Abriss der Altgebäude derzeit den Charakter einer Brachfläche inmitten eines bereits besiedelten Bereiches aufweist. Daher handelt es sich bei der Überplanung der Fläche um eine Maßnahme der Nachverdichtung i.S.d. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB.

Auch die gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB weitere verfahrensrechtliche Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Die festgesetzte Grundfläche umfasst weniger als 20.000 m². § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB ist nicht zu prüfen, da Nr. 1 bereits erfüllt ist.

Des Weiteren werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs. 1 S. 4 BauGB). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzgebiete liegen nicht vor (§ 13a Abs. 1

S. 5 Halbsatz 1 BauGB), da die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete Westerwälder Kuppenland und Montabaurer Höhe) in größerer Entfernung liegen und die vorliegende Bebauungsplanänderung diese Bereiche nicht tangiert.

Es dürfen keine dahingehenden Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 S. 5 Halbsatz 2 BauGB). Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde. Die nächsten Betriebe mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, befinden sich in Montabaur im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Alter Galgen“ sowie „Alter Galgen – Erweiterung“. Das Plangebiet weist einen ausreichenden Abstand zu diesen Betrieben auf. Somit ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

Demnach kann der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 S. 1 und 2 BauGB im beschleunigten Verfahren geändert und erweitert werden.

Bedingt durch die Anwendbarkeit des § 13a BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Dies bedeutet, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB; von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung und -erweiterung zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.

Erforderliche Anpassungen bzw. Änderungen des Flächennutzungsplanes sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung zulässig. Diese sind hier aber nicht notwendig, da die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Auch wenn vorliegend gem. § 13a Abs. Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Möglichkeit besteht, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen, wurden die frühzeitigen Beteiligungsverfahren in vorliegendem Änderungsverfahren durchgeführt, um die Beteiligungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit und der Fachbehörden nicht zu schmälern.

Auf die Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB konnte verzichtet werden, da keine Betroffenheiten zu erwarten waren bzw. sind.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum
Änderungs- und Erweiterungsbeschluss des Bebauungsplanes	19.06.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungs- und Erweiterungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8 BauGB	28.07.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	31.07.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	28.07.2023

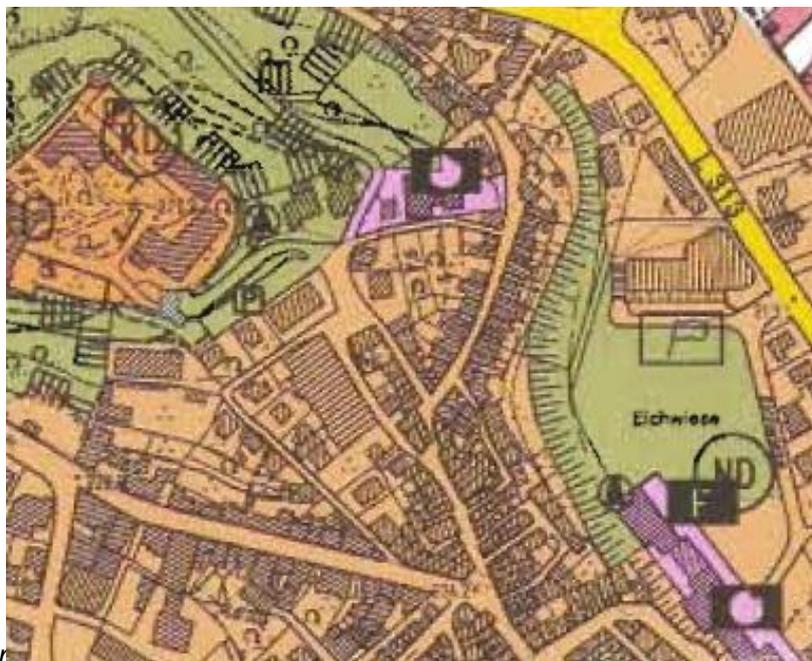
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	07.08.2023 bis 06.09.2023 einschl.
Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der gem. § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie Offenlegungsbeschluss	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage der Bebauungsplanänderung und -erweiterung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	
Offenlage der Bebauungsplanänderung und -erweiterung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen	
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	

1.5 Übergeordnete Planungen bzw. Vorgaben/ Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung

1.5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur weist den gesamten Änderungs- und Erweiterungsbereich als gemischte Baufläche aus.

Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Montabaur



Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB). Die Festsetzung eines „Urbanen Gebietes (MU)“ i.S.d. § 6a BauNVO, also einer gemischten Baufläche, entspricht dem Entwicklungsgebot, so dass eine Anpassung des Flächennutzungsplanes entbehrlich ist.

1.5.2 Förmlich festgesetzte Sanierungsgebiete

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets „Altstadt neu“ der Stadt Montabaur.

1.5.3 Rechtsverordnung zur Unterschutzstellung des Altstadtbereiches

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich befindet sich vollständig in der Denkmalzone der Stadt Montabaur: "Rechtsverordnung über die Unterschutzstellung des Altstadtbereiches von Montabaur vom 20.12.1984."

Die Altstadt von Montabaur ist ein Zeugnis des handwerklichen und künstlerischen Schaffens sowie ein kennzeichnendes Merkmal der Stadt. An ihrer Erhaltung und Pflege besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen, zur Förderung des geschichtlichen Bewusstseins und der Heimatverbundenheit sowie zur Belebung und Werterhöhung der Umwelt ein öffentliches Interesse - § 3 der Rechtsverordnung vom 20.12.1984.-.

Diesem Anspruch fühlt sich die Stadt Montabaur bei der Ausgestaltung ihrer Planungshoheit verpflichtet. Die Bewahrung der Altstadt bildet daher eines der Leitbilder der eingeleiteten Planung.

1.5.4 Gestaltungssatzung der Stadt Montabaur

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung befindet sich vollständig im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Montabaur in der aktuellen Fassung (August 2005). Die Gestaltungssatzung soll gemäß Textziffer I Nr. 12 für die vorliegende Bebauungsplanänderung keine Anwendung finden.

Diese Nichtanwendbarkeit kann vorliegend begründet werden, da die sehr detaillierten Regelungen des Teilbereichs I der Gestaltungssatzung für das Vorhaben, welches am äußersten Rand der Altstadt realisiert werden soll, nicht passend sind. Insbesondere liegt der Geltungsbereich topographisch unterhalb der altstadtgerechten Bebauung und ist eindeutig mehr in Richtung der Neubebauung orientiert (REWE-Markt, Neubau Hisgen-Gebäude etc.).

Vorgaben zur Dachneigung, zu Bedachungsmaterialien und Dachfarben wurden in die vorliegende Bebauungsplanänderung aufgenommen, sodass die Errichtung eines gänzlich „ortsuntypischen“ und eines nicht in die historisch gewachsene Stadtstruktur einfügenden Gebäudes verhindert wird.

Abgesehen von der grundsätzlichen Nichtanwendbarkeit der Gestaltungssatzung und somit unabhängig vom Bebauungsplanverfahren sollen zwischen der Stadt und dem Projektträger Gespräche stattfinden, in denen geklärt wird, welche vereinzelt Vorgaben aus der Gestaltungssatzung dennoch umgesetzt werden können.

1.6 Fachplanungen

1.6.1 Schutzgebiete

1.6.1.1 Schutzgebiete des Naturschutzrechts

Der Planbereich umfasst gemäß Mitteilung der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises, Untere Naturschutzbehörde, Siedlungsbrachen mittlerer Standorte.

Schutzgebiete oder Schutzobjekte gemäß BNatSchG sind nicht betroffen.

1.6.1.2 Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz, Wasserschutzgebiete

Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer; Fließgewässer oder Wasserschutzgebiete. Trinkwasser – oder Heilquellen befinden sich ebenfalls nicht im direkten Umfeld.

1.6.1.3 Denkmalschutz

In unmittelbarer Umgebung befinden sich geschützte Kulturdenkmäler (siehe nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz). Baumaßnahmen in der Umgebung bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gem. § 13 Abs. 1 DSchG.

Die Untere Denkmalschutzbehörde befürwortet nach einer ersten Rücksprache im Vorfeld des Bebauungsplanänderungsverfahrens grundsätzlich die Bebauung des Areals. In Bezug auf die Planungen des Investors, dessen Plankonzept der Angebotsplanung zu Grunde liegt, wurden keine Bedenken bezüglich einer Verträglichkeit der geplanten Bebauung mit der umgebenden Bebauung geäußert. Die Untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, frühzeitig vor Beginn der Bauarbeiten eingebunden werden muss. Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden sowohl die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Bau- und Kunstdenkmalpflege in Mainz, die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/ Außenstelle Koblenz und die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Referat Erdgeschichte in Koblenz, beteiligt. Von der Direktion Bau- und Kunstdenkmalpflege wurde keine Stellungnahme eingereicht. Die Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte hat mit Schreiben vom 09.08.2023 mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen. Die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, hat mit Schreiben vom 28.08.2023 Bedenken geäußert, die unter Nr. 1.6.3 der Begründung näher erläutert werden.

Darüber hinaus wurde die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, für weitere Klärungen in Bezug auf den an der Ecke Färberbachstraße/ Obere Plötzgasse befindlichen Tiefbrunnen in der Denkmalzone beteiligt und zu einem Orts-termin am 28.02.2024 eingeladen. Nähere Ausführungen hierzu sind unter Ziffer 1.6.6 der Begründung aufgenommen.

1.6.2 Geologische Vorbelastungen, Sturzflutengefährdung

Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen im Rahmen der Bautätigkeiten der letzten Jahrzehnte/ Jahrhunderte vor.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind zum aktuellen Planungsstand keine Alt-ablagerungen bekannt.

Die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz hat im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, dass sich ausweislich des Altlastenkatasters keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plan-gebietes ergeben.

1.6.3 Bodendenkmäler/ Archäologische Fundstellen

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, hat mit Schreiben vom 25.02.2019 und vom 28.08.2023 mitgeteilt, dass im Planbereich vorgeschichtliche bzw. mittel-alterliche Fundstellen bekannt sind.

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen oder bei Erdarbeiten, die über die beste-henden Baugrenzen (horizontal wie auch vertikal) hinausgehen, können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzge-setz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000) zu melden.

Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Unter-suchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Bau-genehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vor-her) anzuzeigen.

Der Bauherr und die örtlich eingesetzten Firmen sind darüber zu unterrichten, dass ungeneh-migte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische

Denkmäler vermutet werden nach § 33 (1) Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§ 33 (2) DSchG).

1.6.4 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Planänderungsgebiet ist voll erschlossen.

Da die Grundstücke auch bis vor einigen Jahren noch bebaut waren, ist das Plangebiet an die maßgeblichen Ver- und Entsorgungsleitungen angebunden.

Eine straßenmäßige Erschließung ist über bereits vorhandene öffentliche Stadtstraßen, die Hospitalstraße sowie die Färberbachstraße, gewährleistet.

Um eine ausreichende Feuerwehrezufahrt für diesen Bereich der Altstadt zu gewährleisten, ist es derzeit vorgesehen, den öffentlichen Straßenbereich Ecke Obere Plötzgasse/Färberbachstraße sowie Färberbachstraße/Hospitalstraße zu erweitern und ausreichende Schleppkurven vorzusehen.

Der Investor hat in seinem Konzept berücksichtigt, dass die Mülltonnen im Inneren der Gebäude gesammelt werden oder in einem Bereich, der vom Straßenraum nicht direkt einsehbar ist.

1.6.5 Sturzflutengefährdung

Die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz hat im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, dass nach den momentan vorliegenden Erkenntnissen eine Sturzflutengefährdung nach einem Starkregenereignis unwahrscheinlich ist.

1.6.6 Tiefbrunnen (Grundwasserschutz sowie Archäologie)

Auf dem Grundstück in der Flur 14, Flurstück-Nr. 2997/1, befindet sich derzeit noch ein Tiefbrunnen.

Seitens der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Obere Wasserbehörde) wurde im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme vom 15.08.2023 eingereicht, in der gefordert wurde, dass im Zuge der Planung und Bauumsetzung sicherzustellen ist, dass der Brunnen vollständig Oberflächenwasserdicht und Tagwasserdicht verschlossen wird und keinerlei Stoffeinträge und sonstige Wasserzutritte in den vorhandenen Brunnenschacht eindringen können.

Da sich bei den Planungen zur Umsetzung dieser Anforderungen, insbesondere zu dem tagwasserdichten Verschluss des Brunnens, Fragen und Klärungsbedarf ergeben hat, wurde ein Ortstermin für den 28.02.2024 initiiert, an dem Vertreter/-innen der SGD Nord, der Oberen Wasserbehörde, der Verbandsgemeindeverwaltung und des künftigen Bauherrn anwesend waren.

Um auch die notwendigen Klärungen in Bezug auf mögliche archäologische Anforderungen in Bezug auf den in der Denkmalzone befindlichen Tiefbrunnen vornehmen zu können, wurden auch Vertreter der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, sowie der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises, Untere Denkmalschutzbehörde, mit eingeladen.

Zum Grundwasserschutz

Im Ortstermin am 28.02.2024 wurde seitens der SGD Nord, Obere Wasserbehörde, klargestellt, dass der Grundwasserschutz vor allen anderen Belangen (z.B. Denkmalschutz) vorrangig ist. Es wurde vorgebracht, dass gem. § 17 LWG grundsätzlich alle Brunnen, die keine Verwendung mehr haben, rückgebaut werden sollen. Hierbei sind bestimmte Sicherungsmaßnahmen zu beachten. Die Anforderungen wurden seitens der SGD Nord, Obere Wasserbehörde, nochmals mit E-Mail Schreiben vom 28.02.2024 schriftlich übermittelt und als Hinweis

in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Brunnen ist – entgegen der Stellungnahme vom 15.08.2023 – nicht Tagwasserdicht, jedoch vollständig Oberflächenwasserdicht abzudecken.

Die Kreisverwaltung des Westerwaldkreises, Untere Wasserbehörde, wurde im Nachgang zu o.g. Ortstermin zuständigkeithalber beteiligt und erteilte mit E-Mail vom 01.03.2024 ebenfalls eine Zustimmung zu der geplanten Verfüllung und verwies auf die Berücksichtigung der technischen Regel DVGW W 135 und die von der SGD Nord übersandten „Allgemeinen Sicherungsmaßnahmen“ gemäß § 17 LWG.

Zur Archäologie

Für die GDKE, Direktion Landesarchäologie, ist bei der von der Oberen sowie Unteren Wasserbehörde beabsichtigten Vorgehensweise von besonderer Bedeutung, dass die Lage und das Ausmaß des Brunnens vor Verfüllung dokumentiert wird. Hierfür soll vor Verfüllung eine Vermessung durchgeführt werden (z.B. mittels 3-D-Scanner oder Tachymeter). Dieser Vorgehensweise hat auch die Kreisverwaltung des Westerwaldkreises, Unter Denkmalschutzbehörde, im Ortstermin am 28.02.2024 zugestimmt, sodass den Belangen des Denkmalschutzes/ der Bodendenkmäler mit der vereinbarten Vorgehensweise Rechnung getragen wird.

2. Darlegung der konkreten Planinhalte

2.1 Investorenkonzept als Grundlage für die Festlegung der Planinhalte

Im Rahmen des oben erwähnten Interessenbekundungsverfahrens hat ein Investor ein Planungskonzept zur Errichtung von bezahlbarem Wohnraum vorgelegt.

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens des Investors schaffen. Um eine gewisse Flexibilität zu wahren, soll der Bebauungsplan als Angebotsplanung aufgestellt und die Festsetzungen in der Art getroffen werden, dass kleinere Abweichungen möglich sind. Dies ist insbesondere sinnvoll und erforderlich, da die Detailplanungen noch vorzunehmen und ggf. etwaige Anpassungen vor Bauantragsstellung denkbar sind.

Zu dem Investorenkonzept im Detail:

Der Investor kalkuliert derzeit mit 100 % gefördertem Wohnungsbau. Es soll Mietraum bereitgestellt werden, um einen Beitrag zum wirtschaftlichen Wachstum der Stadt und der gesamten Region Montabaur zu leisten. Darüber hinaus soll hierdurch die Kaufkraft gestärkt und die Innenstadt belebt werden.

Der Investor legt Wert auf eine Umsetzung in höchster, energetischer Qualität im KfW 40 Standard. Es soll eine nachhaltige Bauweise unter Berücksichtigung regenerativer Energien realisiert werden (z.B. Einsatz von Wärmepumpen, Lüftung mit Wärmerückgewinnung und Errichtung von PV-Anlagen).

Darüber hinaus sollen alle Wohnungen seniorengerecht und barrierefrei ausgestaltet werden und ein Zusammenleben von allen Generationen ermöglicht werden.

Bei der Ausführung soll u.a. von der Gebäudeausgestaltung, der Material- und Farbauswahl eine altstadtgerechte Integration angestrebt werden.

Die Objekte sollen durch eine Immobilien GmbH gehalten und verwaltet werden.

Der als Abbildung 6 abgedruckte Plan stellt eine mögliche Bebauung des gesamten Planänderungsgebietes dar.

Der Investor plant die Errichtung von zwei Gebäudekomplexen. Ein Gebäudekomplex soll sich nördlich der Färberbachstraße und östlich der Hospitalstraße, ein zweiter südlich der Färberbachstraße und östlich der Hospitalstraße ansiedeln.

Nach derzeitigem Planungsstand sollen in dem Bereich nördlich der Färberbachstraße („MU 1.1 + MU 1.2“) maximal 9 Wohnungen pro Wohngebäude + 1 Ladenlokal und in dem Bereich südlich der Färberbachstraße („MU 2 + MU 3“) maximal 22 Wohnungen pro Wohngebäude entstehen. Im „MU 1.1 + MU 1.2“ sollen insgesamt 2 Wohnungen als Puffer hinzugeplant werden, für den Fall, dass das Ladenlokal nicht realisiert oder einmal umgenutzt werden kann/soll.

Im von der Hospitalstraße aus gesehen rückwärtigen Bereich des Gebäudes A wird ein kleiner Spielplatz vorgesehen, der den Bewohner/-innen beider Wohnhäuser zur Verfügung stehen soll.

Abbildung 6: Auszug aus dem Planungskonzept des Investors (Lageplan mit Bebauung Haus A + Haus B)



Da die Färberbachstraße von der Hospitalstraße in Richtung Kirchstraße topographisch ansteigt, ist auch eine entsprechend angepasste Gebäudehöhe geplant, die auch im Bebauungsplan differenziert festgesetzt wurde (max. Gebäudehöhe der Gebäudeteile an der Hospitalstraße 14,50 m; max. Gebäudehöhe der Gebäudeteile an der Färberbachstraße 12,50 m). In der nachfolgenden Abbildung 7 ist der geplante Gebäudekomplex „Haus A“ aus Sicht der Färberbachstraße ersichtlich.

Abbildung 7: Auszug aus dem Planungskonzept des Investors
(Ansicht Haus A Färberbachstraße)



PE Montabaur - Soziales Wohnen | Ansicht | Ansicht Haus A Nord

0.001 - 0000-01-001-1
© 1.100 - 0001-1001 - 00-00-0001

Alle Angaben, Zeichnungen, Maßstab, etc. sind ohne Gewähr. Die Verantwortung für die Richtigkeit der Angaben liegt bei dem Auftraggeber.



Die nachfolgenden Visualisierungen in den Abbildungen 8a und 8b zeigt das vom Investor geplante Konzept aus Sicht der Hospitalstraße.

Abbildung 8a: Auszug aus dem Planungskonzept des Investors
(Haus A, Ansicht aus Richtung Hospitalstraße)



PE Montabaur - Soziales Wohnen | Ansicht | Ansicht Haus A West

0.001 - 0000-01-001-1
© 1.100 - 0001-1001 - 00-00-0001

Alle Angaben, Zeichnungen, Maßstab, etc. sind ohne Gewähr. Die Verantwortung für die Richtigkeit der Angaben liegt bei dem Auftraggeber.



Abbildung 8b: Auszug aus dem Planungskonzept des Investors
(Haus B, Ansicht aus Richtung Hospitalstraße)



Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sollen die entsprechenden Festsetzungen für eine Verwirklichung der o.g. Planung getroffen werden. Dennoch wird, wie bereits erwähnt, ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt, um eine gewisse Flexibilität in der Umsetzung und Planungsalternativen unter Einhaltung der städtebaulichen und denkmalschutzrechtlichen Rahmenbedingungen zu ermöglichen und auch perspektivische Entwicklungsmöglichkeiten des Bereichs zu berücksichtigen.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird die Art der baulichen Nutzung „Urbanes Gebiet“ i.S.d. § 6a BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

In den Vorgängerfassungen des Bebauungsplanes wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes u.a. ein „Kerngebiet“ gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Diese Nutzungskategorie wird für die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht mehr als zweckdienlich angesehen bzw. nicht als rechtlich zulässig erachtet.

Die Festsetzung eines Kerngebietes gem. § 7 BauNVO ist nicht möglich, wenn die allgemeine Wohnnutzung gleichberechtigt neben den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft der Verwaltung und der Kultur steht. Darüber hinaus kann kein Kerngebiet festgesetzt werden, wenn bei zulässiger mehrgeschossiger Bebauung in der Mehrheit der Geschosse gewohnt wird. Nach Wunsch der Stadt als Trägerin der Planungshoheit soll jedoch die Wohnnutzung in dem Gebiet - auch in mehreren Geschossen - ermöglicht werden.

Auch die Festsetzung eines „Mischgebietes“ gem. § 6 BauNVO entspricht nicht den weiteren städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt im Geltungsbereich, da das Mischgebiet aufgrund der qualitativ als auch quantitativ erforderlichen Durchmischung von Wohnen und nicht

wesentlich störendem Gewerbe nicht den Charakter typischer urbaner Quartiere trifft. Mit der Festsetzung eines „Urbanen Gebietes“ wird der im größeren Umfeld vorhandenen und konkret beabsichtigten Nutzungsstruktur Rechnung getragen. Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung eine größere Bandbreite an zulässigen Nutzungen. Insbesondere sind auch Wohngebäude gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauGB allgemein zulässig, ohne dass eine gleichwertige Nutzungsdurchmischung wie bei Mischgebieten vorliegen muss.

Im Umfeld des Plangebietes sind bereits eine Vielzahl von Verwaltungs- und Wirtschaftseinrichtungen entstanden, wie z.B. am Konrad-Adenauer-Platz, im Plangebiet „Altstadt II“ und am ICE-Bahnhof. Darüber hinaus sind andere Bereiche durch eine überwiegende Wohnnutzung gekennzeichnet oder einem Nebeneinander von kleineren Gewerbebetrieben, Läden und Wohnungen. Es besteht im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung nun die Möglichkeit, diese bereits bestehende Struktur in die Entwicklung des vorliegenden Planbereiches mit einzubeziehen und gesamtheitlich zu betrachten. Die urbane Struktur in der Umgebungsbebauung soll durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes im vorliegenden Änderungsbereich weiterentwickelt werden. Um eine altstadttypische Entwicklung und urbane Struktur bei gleichzeitiger Wahrung des Gebietscharakters zu gewährleisten, soll der Zulässigkeitskatalog des Urbanen Gebietes möglichst großzügig gefasst werden.

Unter Berücksichtigung der Interessen der in dem engeren Umfeld lebenden Bürgerinnen und Bürger wurde versucht, den Nutzungskatalog des Urbanen Gebietes so zu gestalten, dass die Bandbreite der Verwendungs- und damit auch der Vermarktungsaussichten erhöht sowie ansonsten nicht auszuschließende dauerhafte Leerstände oder Brachflächen vermieden werden können. Ergänzend soll eine im historischen Baukontext stehende sowie der Umgebungsbebauung entsprechende Verwendung der gegebenen Bausubstanz erreicht werden.

Insbesondere soll auch die Möglichkeit zu Errichtung von größeren Gebäuden ermöglicht werden. Erd- und Sicherungsarbeiten, die aufgrund des von der Hospital- zur Kirchstraße kontinuierlich steigenden Geländes notwendig sind, sind möglich und machbar.

Letztlich soll auch ein Schwerpunkt der Entwicklung dieses innerstädtischen Altstadtquartiers auf der Förderung der Wohnnutzung liegen, welche in einem Urbanen Gebiet durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan statthaft ist.

Für die Beurteilung, ob der Gebietscharakter bei der vollständigen Bebauung durch Wohngebäude gewahrt werden kann, muss nicht nur das im Plangebiet festgesetzte Urbane Gebiet, sondern auch die oben genannte Vielzahl an Einrichtungen des Handels, der Wirtschaft und der Kultur in der unmittelbaren Nachbarschaft berücksichtigt werden. Eine Verträglichkeit der im Plangebiet möglichen Wohnbebauungen mit den in der Umgebung befindlichen immissionssträchtigen Nutzungen kann unterstellt werden, da bis vor der III. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadt I – Erweiterung“ bereits ein Kerngebiet in dem in Rede stehenden Bereich festgesetzt war und die Verträglichkeit seinerzeit nachgewiesen wurde. Tatsächlich waren die betroffenen Grundstücke auch bereits (vor dem Ankauf der Grundstücke durch die Stadt und entsprechendem Abriss der Gebäude) mit Wohngebäuden bebaut.

Darüber hinaus sollen auch für typisch innerstädtische und damit auch kleinere Handwerks- und Handelsbetriebe und das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe Ansiedlungs- oder Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden hingegen sich nicht in den Charakter der Altstadtzone einfügende Verwertungen wie Vergnügungsstätten, Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird, sowie Tankstellen i.S.d. des § 7 Abs. 2 Nr. 5 und § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Begründung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellbetrieben und vergleichbaren Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird

Die v.g. Nutzungen haben durch die von ihnen verursachten Immissionen und Folgeprozesse (Lärmbelästigung, Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes z.B. durch auffallende Reklame) eine städtebauliche Relevanz bzw. nach außen wirkende Begleiterscheinungen (z.B. „Trading-down-Effekte“, „milieubedingte Unruhe“). Durch den Ausschluss soll hier der sogenannte „Trading-down-Effekt“ und damit verbunden negative städtebauliche Auswirkungen, wie z.B. eine mögliche Verödung des Plangebietes sowie der umgebenden Bereiche vermieden werden. Gleichzeitig ist hier der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellen etc. notwendig, um eine mit dem Charakter des Plangebiets vereinbare Nutzungsstruktur zu sichern und mögliche negative Auswirkungen auf die Handelslagen in der Innenstadt zu vermeiden. Generell ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Stadt Montabaur - trotz dessen Ausschluss an diesem Standort - weiterhin möglich. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. Vergnügungsstätten an diesem Standort anzusiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Montabaur zurückstehen.

Begründung zum Ausschluss von Tankstellen

Tankstellen können nach ihrer baulichen Struktur und ihrem regelmäßigen Außenauftritt nicht zu der gewünschten Sicherheit im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellung beitragen. Der Verkehr, den Tankstellen gewollter Maßen anziehen, steht mit den bestehenden Nutzungen in Konflikt. Typischer Weise große Reklametafeln und Tafeln zum Benzinpreisausweis würden sich nicht in die bestehenden Baustrukturen einfügen und das historische Stadtbild in dieser Innenstadtlage stören. Durch den Ausschluss wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

2.3.1 Grund- und Geschossflächenzahlen

Es wird im gesamten Urbanen Gebiet (MU) eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Im Bereich des MU 1.1 und MU 1.2 und MU 2 wird eine GFZ von 3,0 festgesetzt, um eine viergeschossige Bebauung (IV Vollgeschoss) und im Bereich des MU 3 eine GFZ von 2,4 eine dreigeschossige Bebauung zu ermöglichen (III Vollgeschosse). Damit kann außerdem eine wirtschaftlich und städtebaulich sinnvolle Verwendung der Bauplätze ermöglicht und die Investitionsbereitschaft gefördert werden.

Zur Klarstellung wird erwähnt, dass im Rahmen der späteren Bauantragsstellung die GRZ- und GFZ-Berechnung für die Grundstücke in den Baugebieten MU 1.1 und MU 1.2 zusammen betrachtet werden. Die unterschiedlichen Nutzungsschablonen (MU 1.1 und MU 1.2) unterscheiden sich ausschließlich in der Festsetzung über die Bauweise und wurden ausschließlich aus diesem Grund separat aufgenommen.

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Orientierungswerte bei Urbanen Gebieten (GRZ 0,8, GFZ 3,0) werden hier eingehalten.

2.3.2 Vollgeschosse, Gebäudehöhe

Vollgeschosse

Unter Berücksichtigung des die Umgebungsbebauung prägenden City– Centers mit zwei Vollgeschossen, den Gebäudehöhen des in der Umgebung vorhandenen Altbestandes und zur Umsetzung einer an die Geländesituation angepassten Bebauung werden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung entlang der Hospitalstraße IV Vollgeschosse und (teilweise) entlang der Färberbachstraße bzw. Oberen Plötzgasse III Vollgeschosse zugelassen. So kann auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Gebäudehöhe

Das Maß der baulichen Nutzung wird zusätzlich über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Diese Höhen werden dabei in Metern über Normalhöhennull [m üNNH]

festgesetzt. Die jeweiligen Bezugspunkte für die unterschiedlichen Teilbereiche ergeben sich auf den Einschrieben in der Planzeichnung und Textziffer 2.2.

Durch die vorliegende Festsetzung von Bezugspunkten in Metern über Normalhöhennull ist die Ermittlung der Gebäudehöhen eindeutig bestimmbar, auch unter Berücksichtigung des ansteigenden Geländeverlaufes in der Färberbachstraße.

Als oberster Bezugspunkt bei der Ermittlung der Gebäudehöhe wird der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes festgesetzt. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten auch für technische Aufbauten wie Schornsteine, Fahrstuhltürme und Lüftungsrohre sowie für untergeordnete Bauteile wie Brüstungen/Attika und Belichtungselemente.

Grundsätzlich sind gemäß Textziffer II 1.1 „Dachform/-neigung“ nur Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 40 ° und höchstzulässigen Dachneigung mit maximal 47 ° zulässig.

Bei dieser Dachform könnte z.B. der First der höchste Punkt des Gebäudes sein oder aber ein noch höher errichteter technischer Aufbau.

Gemäß Tz. II 1.1 dürfen die Dächer von Erschließungs- und Versorgungsgebäuden (wie z.B. Aufzug, Treppenhaus) mit einer geringeren Dachneigung (und somit auch Flachdächern) ausgestaltet werden. Darüber hinaus wird im Nutzungsbereich „MU 1 (MU 1.1 oder MU 1.2)“ die Errichtung einer Fläche von max. 30 m² des Hauptgebäudes als Flachdach und somit ebenfalls die Ausgestaltung mit einer geringeren Dachneigung ermöglicht. Bei einem Flachdach (ohne die Errichtung von technischen Aufbauten etc.) ist für die Bemessung des höchsten Punktes des Gebäudes der höchste Punkt des Dachs maßgeblich. Bei einem Flachdach, welches mit Attika errichtet wird, wäre dann maßgeblicher oberer Bezugspunkt die Oberkante Attika.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen wird auch eine optische Verträglichkeit mit der Bestandsbebauung gewährleistet.

2.4 Anzahl der zulässigen Wohnungen

Im Geltungsbereich der vorliegenden Änderungsplanung werden maximal zulässige Anzahlen an Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.

So wird der Gefahr, dass zu massive und großvolumige Gebäude entstehen, und ggf. in dem Bereich ein nicht zu bewältigender Ziel- und Quellverkehr bzw. Parkplatzprobleme entstehen, entgegengewirkt.

Dabei wird jedoch unter Würdigung des Einzelfalls bewusst von den Regelungsinhalten der in Planung befindlichen Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Altstadt“, im Rahmen dessen die zulässige Zahl an Wohneinheiten auf maximal 6 pro Einzelhaus und 3 pro Doppelhaus festgesetzt werden soll, abgewichen.

Zum einen wird vorliegend bereits durch die Maßbestimmungsfaktoren, wie z.B. GRZ/GFZ, Festsetzung der Gebäudehöhe etc., gewährleistet, dass keine massive bzw. erdrückende Bebauung entsteht.

Zum anderen werden im vorliegenden Bereich durch die Zulassung von der festgesetzten maximal zulässigen Anzahl an Wohnungen keine bodenrechtlichen Spannungen herbeigeführt, insbesondere, da die Stadt in diesem Bereich gerade das Ziel einer sozialgerechten Bodennutzung und einer Nachverdichtung verfolgt.

Gemäß Planungen des Investors wird im Planbereich mit derzeit zu 100 % gefördertem Wohnungsbau kalkuliert. Hierbei werden insbesondere Bürgerinnen und Bürger mit geringeren und mittleren Einkommen unterstützt. Es ist daher auch nicht davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der künftigen Bewohner/-innen ein über den Bedarf hinausgehender Ziel- und Quellverkehr bzw. ein überdurchschnittliches PKW-Aufkommen entsteht. Denkbar ist auch,

dass sich im Plangebiet bewusst Familien ansiedeln, die über keinen eigenen PKW verfügen und gezielt die innerstädtische Lage und den ÖPNV-Verknüpfungspunkt „Konrad-Adenauer-Platz“ als Standortvorteil nutzen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die derzeit noch kleinparzellierten Grundstücke, wie oben erwähnt, zu drei Parzellen verschmelzen sollen, sodass die Anzahl der zulässigen Wohnungen bezogen auf die Gesamtgröße der Grundstücke angemessen sind. Ginge man von einer kleinteiligen Struktur im Plangebiet aus, würde bei Addierung der jeweiligen Wohnungen vermutlich eine annähernd vergleichbare Zahl an zulässigen Wohneinheiten entstehen können.

2.5 Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird für das Baugebiet MU1.1 gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO eine geschlossene Bauweise festgesetzt, indem die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Im Baugebiet MU2 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, indem die mit dem Zulässigkeitskriterium der Bauweise geregelten Fragen des seitlichen Grenzabstandes anders geregelt werden als dies in § 22 Abs. 2 BauNVO für die offene und in § 22 Abs. 3 BauNVO für die geschlossene Bauweise vorgesehen ist.

Die Umgebungsbebauung des Plangebietes weist eine Vielzahl von differierenden Bauweisen auf. Es finden sich Einzel- und Doppelhäuser, kleinere Hausgruppen, offene und abweichende Bauformen. Dominierend ist jedoch die geschlossene Bebauung, d.h. die Gebäude wurden überwiegend ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Damit entspricht die Bebauung einem in Jahrhunderten gewachsenen heterogenen Altstadtviertel. Diese Struktur soll grundsätzlich beibehalten, jedoch auch behutsam weiterentwickelt werden, um das historische Erscheinungsbild und den altstadttypischen Charme zu bewahren.

Hieran knüpft die in der vorliegenden 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans festgesetzte zum Teil geschlossene, zum Teil abweichende Bauweise an und ermöglicht damit zugleich die Umsetzung des diese städtebaulichen Zielvorstellungen berücksichtigenden Bebauungskonzepts des Investors unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Nachbarbebauung auf der einen Seite und der städtebaulichen Rahmenbedingungen auf der anderen Seite.

Mit dieser Zielrichtung sollen in dem Baugebiet MU1.1 die Gebäude mit Blick von der Hospitalstraße aus beidseitig grenzständig errichtet werden. In dem Baugebiet MU2 sollen die Gebäude ebenfalls mit Blick ausschließlich von der Hospitalstraße aus lediglich an der östlichen Grundstücksgrenze zur Oberen Plötzgasse hin ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Maßgeblich sind jeweils die Grundstücksgrenzen der aus den derzeit noch kleinteiligen Parzellen zu vereinigenden neuen Grundstücke.

Die hierdurch ermöglichte Bebauung fügt sich aufgrund der Umgebungssituation zwanglos in die nähere Umgebung ein und trägt unter adäquater Ausnutzung der Grundstücke im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung dem Gedanken einer maßvollen Innenentwicklung Rechnung. Die durch die teilweise grenzständig ermöglichte Bebauung tangierte Nachbarbebauung wird auf der anderen Seite nicht unzumutbar beeinträchtigt, zumal diese ihrerseits durch Freiflächen (MU1.1) bzw. eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (MU2) getrennt liegt und geringfügige Beeinträchtigungen etwa der Belichtung in städtebaulich verdichteten Quartieren hinzunehmen sind.

2.6 Stellung baulicher Anlagen

In Anlehnung an die Festsetzungen des derzeit wirksamen Bebauungsplanes soll die Festsetzung von Firstrichtungen beibehalten werden. Hierdurch soll ein einheitliches Straßenbild gesichert werden.

2.7 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen wird abweichend vom Bauordnungsrecht eine geringere Tiefe der Abstandsfläche festgesetzt.

Rechtsgrundlage für diese Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB. Danach können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden. Dies schließt auch die Befugnis ein, eine geringere Tiefe der Abstandsfläche vorzusehen.

Mit der Planänderung sollen die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt zur denkmalgerechten Neubebauung und Aufwertung des Plangebietes sowie insbesondere der Schaffung von zusätzlichem barrierefreiem und seniorengerechtem Wohnraum durch Umsetzung des darauf gerichteten Baukonzepts des Investors entsprochen werden. Infolge der Lage des Plangebietes im Bereich der Altstadt mit beengten Grundstücksverhältnissen ist eine Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen zur Realisierung des städtebaulichen Konzepts erforderlich. Die damit bewirkte verdichtete Bebauungsmöglichkeit entspricht der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung in dem historisch gewachsenen Stadtquartier, das durch eine zum Teil grenzständige Bebauung an allen Grundstücksgrenzen [unter Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Mindestabstände] geprägt ist.

Die Reduzierung der Abstandsflächen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ist mit den durch das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenanfordernis geschützten öffentlichen und nachbarrechtlichen Belangen vereinbar. Der bauordnungsrechtliche Standard der Tiefe der Abstandsfläche von $0,4 H$ wird durch die abweichende Festsetzung insgesamt nur geringfügig unterschritten (maximal $0,32 H$ und somit 20% auf der Fläche AF1); der Mindeststandard von 3 m bleibt überwiegend bestehen und wird lediglich auf der Fläche AF2 ebenfalls geringfügig (0,3 m und somit um 10 %) unterschritten. Die abweichende Festsetzung ist insoweit mit den Belangen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, vornehmlich des Brandschutzes, vereinbar ebenso zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung der hierdurch tangierten Nachbarbebauung ausreichend. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben mithin trotz der Abstandsflächenreduzierung gewahrt.

In der in der Planzeichnung mit AF1 gekennzeichneten Fläche wirkt sich die Unterschreitung des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenstandards faktisch lediglich auf eine anderenfalls über die Straßenmitte hinausgehende Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche (Hospitalstraße) aus. Das dahinter liegende Gebäude der Sparkasse ist selbst nochmals vom Straßenkörper zurückversetzt.

Abbildung zu AF1: Auszug aus Abstandsflächenberechnung für geplantes Haus B



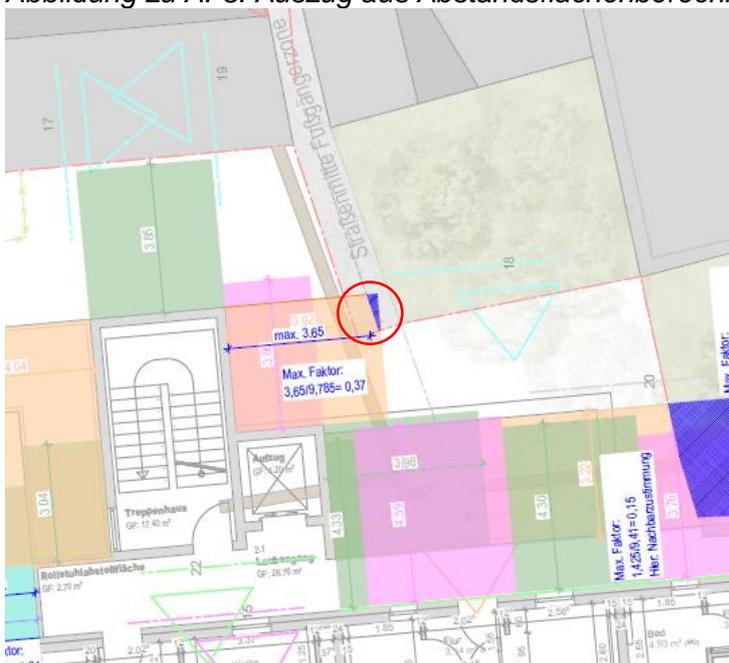
Die in der Planzeichnung mit AF 2 gekennzeichnete Fläche betrifft eine lediglich marginale Abstandsflächenreduzierung im Baugebiet MU1.2 zum Nachbargrundstück. Die hiervon betroffene Fläche auf dem Nachbargrundstück ist nicht bebaut; in dem maßgeblichen Bereich befindet sich eine private Zuwegung, sodass die Abstandsflächenreduzierung mit den nachbarlichen, aber auch den öffentlichen Belangen des Abstandsflächenrechts unter nur geringfügiger Unterschreitung von Tiefe und Mindestabstand vereinbar ist.

Abbildung zu AF2: Auszug aus Abstandsflächenberechnung für geplantes Haus B



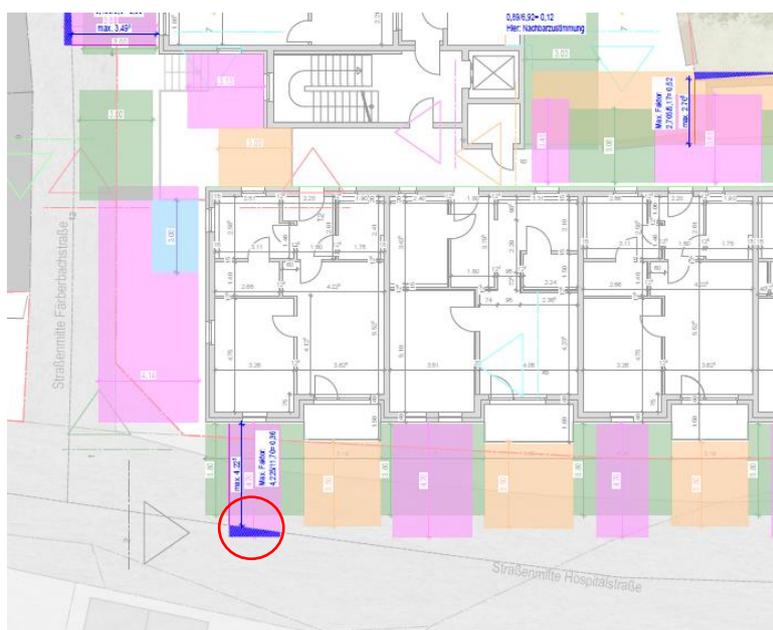
In der in der Planzeichnung mit AF3 gekennzeichnete Fläche betrifft die von der Hospitalstraße aus betrachtet rückwärtige Abstandsflächenreduzierung im Baugebiet MU1.2 wiederum nur eine anderenfalls faktische Inanspruchnahme einer als solchen noch zu widmenden Straßenverkehrsfläche (Fußgängerweg). Das Nachbargrundstück ist hieran angrenzend nicht bebaut.

Abbildung zu AF3: Auszug aus Abstandsflächenberechnung für geplantes Haus B



Gleiches gilt für die ebenfalls in der Planzeichnung mit AF4 gekennzeichnete Abstandsflächenreduzierung im Baugebiet MU2, die eine anderenfalls faktisch nur punktuelle und geringfügige Inanspruchnahme über die Mitte der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Hospitalstraße) hinaus verhindert. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich in der Höhe der Abstandsflächenreduzierung ein Parkplatz.

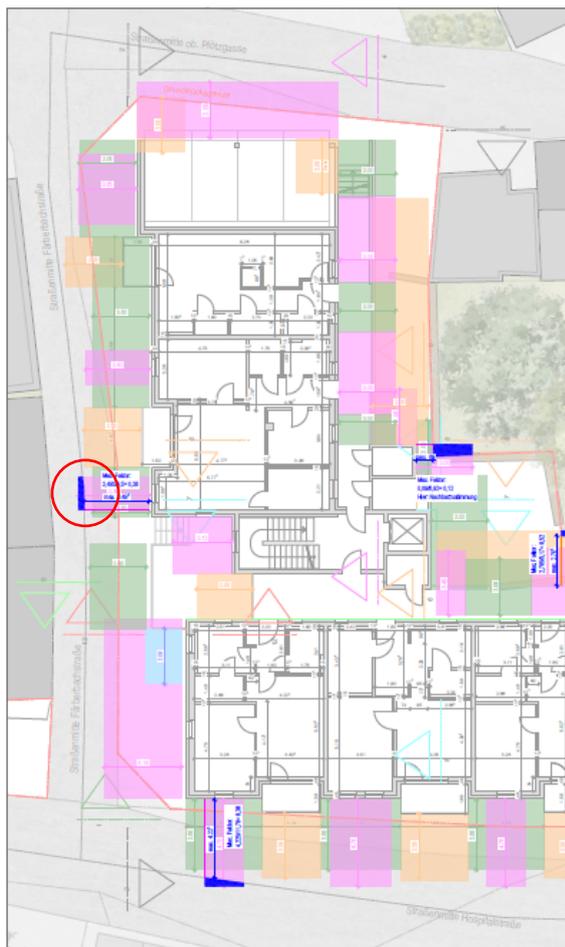
Abbildung zu AF4: Auszug aus Abstandsflächenberechnung für geplantes Haus A



Schließlich betrifft auch die dritte in der Planzeichnung mit AF5 in den Baugebieten MU2 bzw. MU3 vorgesehene Abstandsflächenreduzierung lediglich eine anderenfalls faktisch nur punktuelle und geringfügige Inanspruchnahme über die Mitte der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Färberbachstraße) hinaus. Die vorhandene Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird hierdurch nicht unzumutbar beeinträchtigt, wobei mögliche Verringerungen des Lichteinfalls grundsätzlich im Rahmen der Veränderung der baulichen Situation hinzunehmen sind. Dies gilt insbesondere in städtebauliche verdichteten Stadtquartieren, zumal die Bestandsbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite selbst nahezu grenzständig am Straßenkörper errichtet ist.

Abbildung zu AF5: Auszug aus Abstandsflächenberechnung für geplantes Haus A

(siehe nächste Seite)



Im Ergebnis wird mit der Festsetzung der Abstandsflächenreduzierung in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen den städtebaulichen Interessen an der Umsetzung eines städtebaulichen Konzepts zur Schaffung von barrierefreiem und seniorengerechtem Wohnraum sowie einer Nachverdichtung im ohnehin verdichteten Altstadtquartier auch unter Beachtung der hiervon berührten Belange angemessen Rechnung getragen.

2.8 Garagen, Carports, und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Carports dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Festsetzung zu Garagen, Carports und Stellplätzen verfolgt das städtebauliche Ziel, die Baukörper (Hauptgebäude und Nebenanlagen) zu ordnen. Darüber hinaus sollen damit auch die Voraussetzungen zur Anlage einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen bewirkt werden.

Auch Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für den Fall, dass im einsehbaren Bereich entlang der Erschließungsstraßen Abfallbehälter platziert werden, ist unter Textziffer II - 2.2 eine Festsetzung aufgenommen, die die optische Gestaltung der entsprechenden Anlagen generell regelt. So kann eine verträgliche Anpassung in die historische Altstadt gewährleistet werden. Darüber hinaus soll durch eine Einhausung eine Geruchsbelästigung verhindert/ minimiert werden.

Die im Plan festgesetzte „Mülltonnenabstellplätze für den Abfuhrtag“ sind nur als Abstellflächen für den jeweiligen Abfuhrtag vorgesehen. Der Bewohner/-innen der im Plangebiet errichteten Gebäude müssen ihre Abfallsammelbehälter am Abholtag auf den in der Planzeichnung als „Abstellplatz für Abfallsammelbehälter am Abholtag“ bereitstellen und anschließend wieder an ihren ursprünglichen Aufbewahrungsort zurückstellen.

2.9 Mit Leitungsrecht belastete Flächen

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht innerhalb des Plangebietes wird zu Gunsten der Verbandsgemeindewerke Montabaur festgesetzt.

Eine Überbauung der betroffenen Fläche, für die ein Leitungsrecht festgesetzt ist, ist zulässig. In den Bereichen, in denen keine Überbauung stattfindet, ist die Leitungstrasse beidseitig in einem Streifen von je 2,50 m (jeweils 2,50 m links und rechts der Leitungsmittelpunktlinie) von tiefwurzelnden Sträuchern oder Bäumen freizuhalten.

Da der Bebauungsplan selbst dieses Leitungsrecht nicht begründen kann, ist ein zusätzlicher Rechtsakt, nämlich die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch, erforderlich. Im Rahmen der Eintragung der Dienstbarkeit können nähere Details bestimmt werden. Eine weitergehende Regelung auf Ebene der Bebauungsplanung ist nicht erforderlich.

2.10 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus regenerativen Energien

Die Stadt ist bestrebt, bei künftigen Planungen klimaschützende sowie klimaanpassende Festsetzungen zu treffen. Aus diesem Grund sollen im Bebauungsplan auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB Regelungen zur Verwirklichung baulicher und sonstiger technischer Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden. Insbesondere sollen bei der Errichtung der Gebäude bauliche und technische Maßnahmen getroffen werden, um die Dachflächen mit Solarpaneelen mit einer Gesamtleistung von mindestens 31 kWp belegen zu können („PV ready“). Seitens des Bauherren ist im Baugenehmigungsverfahren ein Blendgutachten vorzulegen, in dem nachgewiesen wird, dass für die Nachbarbebauungen keine unzumutbaren Blendwirkungen entstehen. Sofern aufgrund der Ergebnisse aus dem Blendgutachten eine Umsetzung der Festsetzung nicht oder nur unter äußerst schwierigen Umständen möglich ist, soll die Baugenehmigungsbehörde im Baugenehmigungsverfahren hiervon eine Ausnahme zulassen.

Auch der Investor legt Wert auf eine Umsetzung in höchster energetischer Qualität im KfW 40 Standard. Es soll eine nachhaltige Bauweise unter Berücksichtigung regenerativer Energien realisiert werden (z.B. Einsatz von Wärmepumpen, Lüftung mit Wärmerückgewinnung und Errichtung von PV-Anlagen). Derzeit ist vom Investor eine Ausstattung mit Solarpaneelen mit einer Gesamtleistung von 31 kWp vorgesehen.

2.11 Dachaufbauten/ Dacheinschnitte

Die Gestaltungssatzung findet für die vorliegende Bebauungsplanänderung keine Anwendung. Insbesondere wird von den Regelungen „Dachaufbauten und Dacheinschnitten“ abgewichen:

Die Gestaltungssatzung der Stadt Montabaur sieht im Teilbereich 1 unter § 8 (7) wie folgt vor: *„(7) Dachaufbauten sind als stehende Einzelgauben mit Satteldach oder als Schleppgaube auszuführen. Bei mehreren Gauben muss der Zwischenraum zwischen den Einzelgauben mind. eine Gaubenbreite betragen. Die Gesamtbreite aller Gauben darf nicht mehr als ½ der Firstlänge ausmachen. Vom Ortgang oder Walm müssen sie einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Bei Neu- und Umbauen sollen ursprüngliche Zwerchgiebel wiederrichtet werden. Bei der Berechnung weiterer Gauben, zählt der Zwerchgiebel als Gaube.“*

In den Textlichen Festsetzungen wird unter Ziffer II – 1.3 geregelt, dass die Trauflänge an den von den Erschließungsstraßen (Färberbachstraße sowie Hospitalstraße) abgewandten Seiten

in der Summe mit max. 59 % der Firstlänge durch Gauben, Dachaufbauten, Zwerchhäuser, Zugänge, Loggien oder sonstige bauliche Anlagen unterbrochen werden.

Diese Festsetzung wird in Bezug auf die Geringfügigkeit an den von der Erschließungsstraße abgewandten Flächen noch als verträglich und in das altstadttypische Gesamtbild einfügend angesehen.

Darüber hinaus wird an den in Richtung der Erschließungsstraßen (Färberbachstraße sowie Hospitalstraße) zugewandten Dachflächen eine Unterbrechung von maximal 75 % der Trauf­länge mit Gauben, Zwerchhäusern, Loggien oder sonstigen baulichen Anlagen in Bezug auf die Firstlänge zugelassen.

Die von dieser Festsetzung betroffenen Dachflächen richten sich zu dem Gebäude des beste­henden REWE-Marktes, seinem Parkplatz und zu dem ehemaligen Hisgen-Gebäude aus.

Die baugeschichtliche Bedeutung und die Bausubstanz dieser Gebäude sind in Bezug auf einen besonderen Schutzcharakter zu vernachlässigen. Eine altstadttypische bzw. charakte­ristische Innenstadtbebauung ist in diesem Bereich nicht mehr in der Qualität und Quantität erkennbar, wie es z.B. entlang der Kirchstraße oder Oberen Plötzgasse der Fall ist.

Da in diesem Bereich nicht die Gefahr besteht, dass eine Abweichung von der Gestaltungs­setzung in Bezug auf die Gestaltung der Dachflächen an der Hospitalstraße bzw. Färberbach­straße ein bestehendes altstadttypisches und charakteristisches Raum- oder Straßenbild in unzumutbarer Weise beeinträchtigt, soll ausnahmsweise eine abweichende – nicht unerhebliche – Überschreitung der Regelung in Bezug auf die Unterbrechung der Trauflängen zur opti­malen Wohnraumnutzung – auch unter Dachschrägen – und Belichtung zugelassen werden.

Da dies eine begründete Einzelfallregelung darstellt und für die übrigen Bereiche der Altstadt die Gestaltungssatzung weiterhin unverändert Anwendung findet, besteht keine Gefahr einer Präzedenzwirkung.

Bei Ausnutzung der Festsetzungen unter Textziffer II -1.3 muss sichergestellt sein, dass die Traufe weiterhin eindeutig erkennbar ist.

2.12 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerischen Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung und der dazu gehö­rigen Zeichenerklärung.

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Flächengröße in m ² (ca.)
Geltungsbereich insgesamt	2.110,47
Festsetzung „Urbanes Gebiet“	1.822,65
Flächen für die Abfallentsorgung	12,42
Öffentliche Verkehrsfläche	275,4

3.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen i.S.d. § 171e BauGB sind nicht notwendig.

In Zuge des Verfahrens der Grundstücksveräußerung sollen die derzeit kleingliedrigen Parzellen neu geordnet bzw. vereinigt werden.

3.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Montabaur.

Die Stadt Montabaur hat am 22.06.2023 die Veräußerung aller in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke an einen Privatinvestor beschlossen.

Der im Plangebiet festgesetzte öffentliche Gehweg soll im Eigentum der Stadt verbleiben und öffentlich dem Verkehr gewidmet werden. Auch die öffentlichen Straßenverkehrsflächen verbleiben im Eigentum der Stadt.

3.4 Kosten

Der Stadt werden durch die Bebauungsplanänderung und –erweiterung keine Bau- oder Erschließungskosten entstehen. Die Stadt stellt als Trägerin der Planungshoheit die vorliegende Bebauungsplanänderung auf und erarbeitet die entsprechenden Planunterlagen.

Die Umsetzung des Projektes, welches der Angebotsplanung als Grundlage dient, erfolgt von dem privaten Investor, der die betroffenen Grundstücke erwerben wird.

Durch die Änderung der Grundflächenzahl und der Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse erhöht sich der wiederkehrende Beitrag für das Niederschlags- und Schmutzwasser.