

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

### 1. Planungshistorie

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

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

### 2. Inhalt der Planänderung

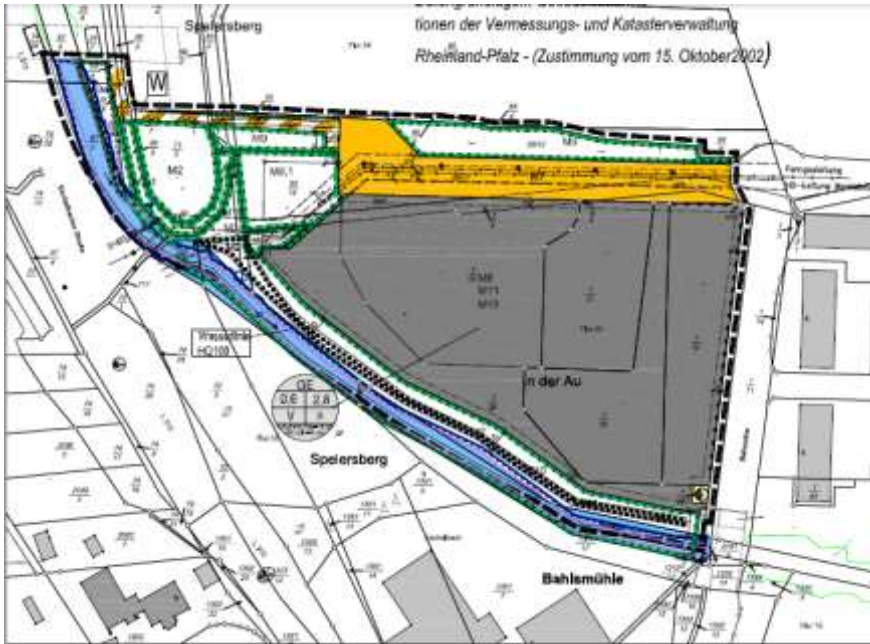
Um für die Umsetzung dieser Überlegungen optimale Voraussetzungen zu schaffen, beantragte der Grundstückseigentümer die Einleitung eines Verfahrens zur III. Änderung des Bebauungsplanes mit folgenden Schwerpunkten:

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

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



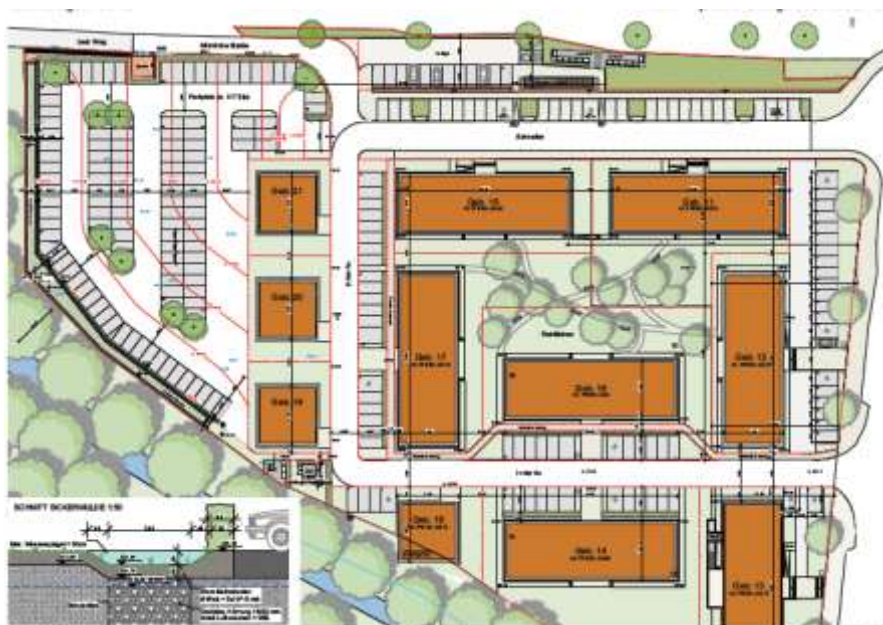
Bebauungsplanstand 2003



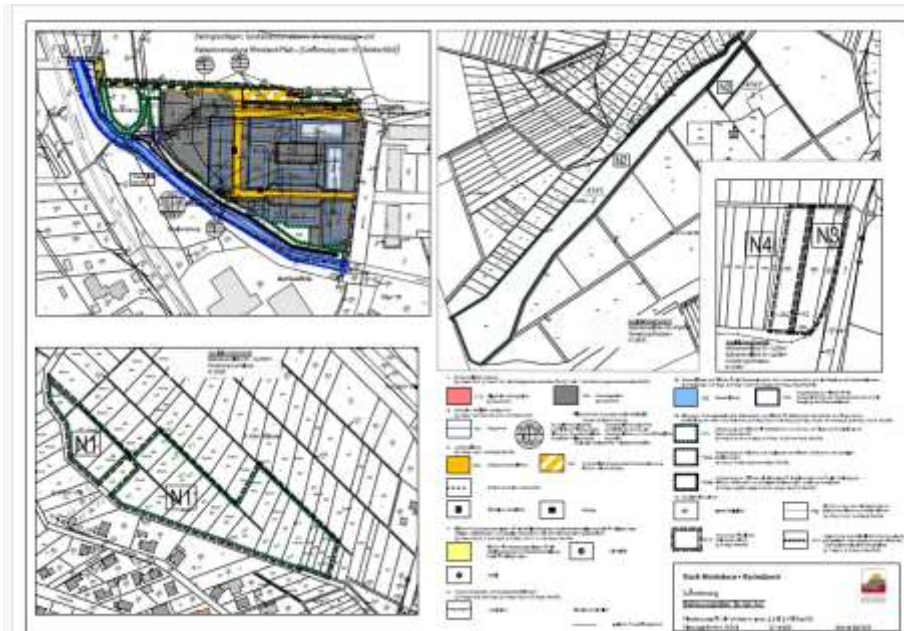
Bebauungsplanstand 2021



Städtebaulicher Entwurf 2023



Städtebaulicher Entwurf 2024



Bebauungsplanentwurf Juli 2024

2.3 Erste Überlegungen bezüglich eines weiteren Kreisverkehrsplatzes im Verknüpfungsbereich der neuen Erschließungsstraße/Bahnallee/Straße Am Aubachsee, um die aktuellen und zukünftig zu erwartenden Probleme beim Linksabbiegen zu vermeiden, den Verkehrsfluss zu verbessern und gleichzeitig eine faktische Geschwindigkeitsbremse zu erhalten.

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

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

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



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

2.4 Die bisherigen Konzepte wurden zwischenzeitlich dahingehend ergänzt, dass

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Kostentragung

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

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

#### **4. Natur- und Artenschutz**

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

#### **5. Einzelhandel**

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

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

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

#### **6. Verfahren**

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

**Als nächstes ist die fortgeschriebene Planung nach § 3 II BauGB zusammen mit den umweltbezogenen Informationen für die Dauer eines Monats offenzulegen.**