

Anlage 2 – Begründung zur I. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „In der Trabenaue“

1. Bisheriger Bebauungsplaninhalt

1.1 Im Rahmen eines im Jahre 2016 abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens wurde u.a. die Straßenführung verändert – Trennung von Wohn- und Gewerbeverkehr, Schaffung einer neuen Ausfahrt zur Eschelbacher Straße –. Außerdem wurde eine Einziehung eines Teils der öffentlichen Verkehrsfläche, welche beidseitig an gewerblich genutzte Grundstücke des gleichen Eigentümers angrenzte, vorgenommen. Diese Fläche wurde nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens veräußert bzw. gegen die vom damaligen Antragsteller neu errichtete und ins Eigentum der Stadt Montabaur übertragene Straßenfläche getauscht.

1.2 Während des in den Jahren 2017/2018 durchgeführten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Trabenaue“ wurde dann u.a. auch die Planung des neuen Anschlusses an die Landesstraße L 313 überarbeitet und auf den bisher vorgesehenen Stich, der als Wendemöglichkeit für PKW's und zur Anbindung der dort vorgesehenen Stellplätze dienen sollte, verzichtet.

1.3 Des Weiteren umfasst das Plangebiet am nordwestlichen Plangebietsrand eine bisher baulich nicht genutzte Fläche, die auf Grund der vorgefundenen topographischen Verhältnisse nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand in das Betriebsgelände und die Betriebsabläufe integriert werden könnte.

2. Zukünftiger Bebauungsplaninhalt

2.1 Zwischenzeitlich konnte das Unternehmen auch die Parzelle 1302/8 im allgemeinen Wohngebiet erwerben, so dass für einen weiteren Teil der Straße In der Trabenaue – bis an die westliche Grenze des Flurstücks 1302/7 - das öffentliche Verkehrsbedürfnis entfällt, da nur Parzellen eines Eigentümers erschlossen werden und das fragliche Teilstück auch nicht von anderen Betroffenen zur Erreichung ihrer Grundstücke benötigt wird. Die beiden einzigen anderen bebauten Flurstücke 1302/7 und 1302/2 sind nach wie vor in vollem Umfang über die neue Anbindung an die Eschelbacher Straße erreichbar und waren auch aktuell nicht auf das nun zur Disposition stehende Straßenstück angewiesen.

Im Bebauungsplan wird dem folgend der entsprechende Teil der Straße als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt und in die überbaubare Fläche einbezogen.

Nach Abschluss des Änderungsverfahrens könnte dann das noch zu vermessende Teilstück der Straße zu einem dann aktuell festzulegenden Preis an den Antragsteller veräußert werden.



2.2 Es wurde daher ergänzend beantragt, das Plangebiet in Richtung Nordwesten einerseits um das Grundstück Flur 25, Parzelle 2057 – etwa 850 m² - zu reduzieren und andererseits um die bisher noch nicht im Plangebiet liegenden Restflächen der Grundstücke Flur 25, Parzellen 2054 – 2056 - ca. 1.490 m² - zu erweitern.

Aus Sicht der Verwaltung sprechen folgende Gründe dafür, dem Antrag zuzustimmen und den Bebauungsplanentwurf entsprechend anzupassen:

- Die Erweiterungsfläche schließt unmittelbar an die bereits bebaute gewerblich genutzte Fläche an.

- Das Gelände ist topographisch sehr bewegt. Die jetzt vorgeschlagene Vergrößerung liegt zum größten Teil innerhalb der gleichen Höhenlinien wie der vorhandene Gebäudebestand, was die Realisierung von An-, aber auch Neubauten deutlich vereinfachen würde.



- Letztlich steht der Erweiterungsbereich vollständig im Eigentum des Antragstellers, so dass auch die Erschließung bzw. die Ver- und Entsorgung über die übrigen Gewerbebauflächen unproblematisch möglich und bei Bedarf eine kurzfristige bauliche Nutzbarkeit gegeben ist.



3. Die textlichen Festsetzungen bleiben unverändert und gelten auch für den Erweiterungsbereich. Lediglich die Planzeichnung wird in vollem Umfang ersetzt.



4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur sieht zurzeit für den fraglichen Bereich noch eine Misch- bzw. Wohnbaufläche vor, die nunmehr bzw. durch die vorangegangene Neuaufstellung des Bebauungsplanes in ein Gewerbe- bzw. allgemeines Wohngebiet umgewandelt wurde. Hinzu kommt, dass die dargestellte Fläche etwas in Richtung Westen erweitert werden soll; im Gegenzug wurde eine Zone im Norden herausgenommen.

Im Rahmen der weiteren Planung wird durch die Verwaltung geprüft, ob diese Veränderungen noch unter den Begriff des „Entwickelns“ i.S.d. § 8 II BauGB gefasst werden können oder ob parallel eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Dazu müsste dann eventuell zu gegebener Zeit ein entsprechender Antrag an den Verbandsgemeinderat gestellt werden.

5. Verfahren

Da nicht nur ein Teilstück der öffentlichen Straße eingezogen und als Gewerbebaufläche ausgewiesen, sondern auch eine Erweiterung in den Außenbereich vorgenommen werden soll, ist ein Regelverfahren durchzuführen.