

## 25. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Bebauungsplan „Alberthöhe III“, 6. Änderung Stadt Montabaur

### Begründung

### ENTWURF

Für die Verfahren gem. § 3 (2), § 4 (2), § 2 (2) BauGB

21. August 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

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Das Plangebiet.....</b>	<b>4</b>
3.1.	Lage und Geltungsbereich.....	4
3.2.	Derzeitige Planungssituation .....	4
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept.....</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen .....</b>	<b>5</b>
5.1.	Ziele der Raumordnung .....	5
5.2.	Landesplanerische Stellungnahme .....	5
5.3.	Einzelhandelskonzept.....	6
<b>6.</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>Planungsalternativen .....</b>	<b>7</b>
<b>8.</b>	<b>Abwägung .....</b>	<b>7</b>

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Der REWE-Markt am Standort Moselstraße in Montabaur plant die Erweiterung seines Bestandsgebäudes. Hierzu soll der vorhandene Markt zurückgebaut und an gleicher Stelle neu errichtet 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 zu schaffen.

Aus diesem Grund hat die Stadt Montabaur die Aufstellung des Bebauungsplans „SO Nahversorgungsstandort Moselstraße“ beschlossen, der zum Vorentwurfsstand ausschließlich das Grundstück des REWE-Marktes umfasste. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB hat sich anhand von Stellungnahmen der Anwohner entlang der Neissestraße gezeigt, dass die Einbeziehung eines Teils des östlich der Neissestraße gelegenen Reinen Wohngebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu einer Reduzierung der Lärmschutzmaßnahmen führen kann und nachbarschaftliche Spannungen bereinigt. Der Bebauungsplan führt ab Entwurfsstand die Bezeichnung „Alberthöhe III“ 6. Änderung.

Da der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Montabaur für den Bereich des REWE-Marktes eine gemischte Baufläche darstellt, ist der FNP einem Änderungsverfahren zu unterziehen. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“. Für den Bereich des Reinen Wohngebietes stellt der FNP eine Wohnbaufläche dar. Änderungen des FNP für den neu in den Geltungsbereich aufgenommenen Teil werden somit nicht erforderlich.

## 2. Verfahren

Der Verbandsgemeinderat hat die 25. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Stadt Montabaur am 12.12.2024 beschlossen. Der Beschluss wurde am 28.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

In seiner Sitzung am 12.12.2024 hat der Verbandsgemeinderat die Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Beschlüsse wurden am 28.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 10.03.2025 bis einschließlich 11.04.2025. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 24.02.2025 über die Planung informiert.

Am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ beschloss der Verbandsgemeinderat die Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Die Beschlüsse wurden am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt

gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom \_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

In seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beriet der Verbandsgemeinderat Montabaur über die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen zur Planung. Es erfolgte eine sach- und fachgerechte Abwägung aller Belange. Der Verbandsgemeinderat hat am \_\_\_\_\_ die 25. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Stadt Montabaur beschlossen.

### **3. Das Plangebiet**

#### **3.1. Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich an der Moselstraße im westlichen Teil der Stadt Montabaur südlich der Eigendorfer Straße, einer Ausfallstraße der Stadt Richtung Westen. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 7.100 m<sup>2</sup> und ist von Wohnnutzungen und weiteren gewerblichen Nutzungen umgeben.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Montabaur folgende Flurstücke: 311/2 und 312/4.

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

#### **3.2. Derzeitige Planungssituation**

Der Flächennutzungsplan stellt derzeit eine Mischbaufläche dar. Diese wird in eine Sonderbaufläche geändert.

### **4. Planungskonzept**

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 Plangebietes befinden und seinen Zugang Richtung Norden zur angeschlossenen Stellplatzanlage erhalten. Die Erschließung 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 randlich sowie zwischen den Stellplätzen eingegrünt.

Die technische Erschließung ist sichergestellt.

## **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 m<sup>2</sup>, ausschließlich in zentralen Orten zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche ab 2.000m<sup>2</sup> 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. Landesplanerische Stellungnahme**

Im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine landesplanerische Stellungnahme beantragt.

Der Neubau und die Erweiterung des Marktes berühren die Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Nach der Durchführung des Beteiligungsverfahrens und der Prüfung der relevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie unter Einbeziehung sonstiger Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung (4. LVO über die Änderung des Landesentwicklungsprogramms – LEP IV) erfolgt folgende Beurteilung der Planung:

„Die geplante Erweiterung entspricht den Zielen Z 57(Zentralitätsgebot), Z 58 (Integrationsgebot) sowie Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Es stehen der Flächennutzungsplanänderung somit keine raumordnerischen bzw. landesplanerischen Belange entgegen.“

### 5.3. Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Montabaur wurde auf Grundlage einer Handlungsempfehlung<sup>1</sup>, 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 1

#### Einzelhandels-Standortkonzept für die Stadt Montabaur

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

<sup>1</sup> Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Montabaur; Stand 17.09.2020, BBE Handelsberatung Köln.

## 6. Umweltbelange

Im Rahmen der Bauleitplanung wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltauswirkungen werden ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in Form des Umweltberichtes dokumentiert. Auf dessen Aussagen zur Planung wird verwiesen.

Gemäß Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet bei Starkregenereignissen dem Zufluss von Oberflächenwasser ausgesetzt. Vorsorgemaßnahmen sind gemäß § 5 Abs. 2 WHG zu treffen.

## 7. Planungsalternativen

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Alberthöhe III“, der im Vorentwurf als „SO Nahversorgungsstandort Moselstraße“ bezeichnet wurde. Alternativ zur anstehenden Änderung des Flächennutzungsplans müsste demnach auch die Bebauungsplanung der Stadt Montabaur eine alternative Ausrichtung erhalten. Es bestünde die Möglichkeit auf die Planänderung zu verzichten. Dann ließe sich das Planvorhaben nicht in der aktuell beabsichtigten und aus städtebaulichen Gründen gewünschten Konzeption realisieren.

## 8. Abwägung

Vorliegende vorbereitende 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.

---

Diese Begründung ist der 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Montabaur im Bereich der Stadt Montabaur beigelegt.

Montabaur, den \_\_\_\_\_

---

(Bürgermeister der Verbandsgemeinde Dr. Hans Ulrich Richter-Hopprich)