

## Bekanntmachung der Stadt Montabaur

### Durchführung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Alberthöhe III“ der Stadt Montabaur im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

- I. Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB
- II. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
vom 16.12.2024 bis 24.01.2025

#### I. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat Montabaur hat in seiner öffentlichen Sitzung am 04.04.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „Alberthöhe III“ zu ändern und hierfür das erforderliche Verfahren nach dem Baugesetzbuch durchzuführen.

In der Sitzung am 05.12.2024 wurden auch die Planentwürfe durch den Stadtrat angenommen. Das Bebauungsplanänderungsverfahren soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB wird der Änderungsbeschluss hiermit ortsüblich bekanntgemacht.

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.

#### 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).

#### II. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Darüber hinaus ist

der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Gemäß § 3 Abs. 1 S. 2 BauGB sind auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit i.S.d. § 3 Abs. 1 S. 2 BauGB.

In Erfüllung dieser gesetzlichen Vorschrift liegen die Planunterlagen (Satzung nebst Übersichtsplan, Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Begründung nebst Anlagen (Fachbeitrag Umweltbelange - Stand November 2024, Entwässerungsgesuch vom 21.10.2024, Schalltechnische Stellungnahme vom 24.10.2024, Geotechnischer Bericht vom 17.09.2024) sowie ein Formblatt über „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ in der Zeit vom

**16.12.2024**

**bis**

**24.01.2025 (einschließlich),**

bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, Bauamt, Zimmer 201, 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 Einsichtnahme öffentlich aus.

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 (E-Mail-Adresse: [kschmidt@montabaur.de](mailto:kschmidt@montabaur.de); Telefon-Nr.: 02602/126-187).

Die Unterlagen werden im o.g. Zeitraum zusätzlich auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Montabaur unter nachfolgender Internetadresse/Rubrik veröffentlicht:

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

Während dieser Auslegungsfrist wird der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Sollte die Erörterung zu einer Änderung der Planung führen, so findet gem. § 3 Abs. 1 letzter Satz BauGB keine erneute Anhörung statt. In diesem Fall schließt sich das Offenlegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB an.

#### Hinweise:

- Alle DIN-Normen und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), auf die in den Planunterlagen verwiesen wird, werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
- 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.
- Während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können Stellungnahmen zu der Planung bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur 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)) abgegeben werden.

- 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.

Montabaur, 09.12.2024

Melanie Leicher

Stadtbürgermeisterin

# Bebauungsplan der Stadt Montabaur

## "Alberthöhe III", 5. Änderung

### Abgrenzung des Geltungsbereichs

Sportanlage  $\frac{2083}{10}$

$\frac{163}{1}$

2.B

2.A  
 $\frac{163}{2}$

$\frac{163}{5}$

183

182

181

180



178

$\frac{4069}{2}$

$\frac{4068}{1}$

$\frac{4067}{1}$

$\frac{4066}{1}$

5875

$\frac{4067}{2}$

