

Anlage 1 –Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplanes „Martin-Luther-Straße“ der Stadt Montabaur

1. Planungsanlass

1.1 Die Evangelische Kirchengemeinde hat den Standort an der Martin – Luther –Straße 1 – Flur 30, Parzelle 4198/11 – aufgegeben. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Martin-Luther-Straße“, der im Februar 2023 in Kraft getreten ist, wurde die Fläche einer umfassenden Wohnnutzung mit 8 Gebäuden mit jeweils 7 Wohnungen zugeführt.

1.2 Nunmehr wurde beantragt, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass pro Gebäude 11 Wohnungen, die nach den Vorgaben des sozial geförderten Wohnraums errichtet werden sollen, zugelassen werden. Die übrigen Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung – also Grund- und Geschossflächenzahlen, Firsthöhe, Anzahl der zulässigen Vollgeschosse – sowie die überbaubaren Flächen bleiben unverändert. Die für die 88 Wohnungen nach der Stellplatzsatzung der Stadt Montabaur notwendigen 88 Stellplätze können auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen werden.

1.3 Weiterhin soll der durch eine Umplanung der Heizungstechnik freigewordene Kellerraum in eine von außen zugängliche Fahrradtiefgarage mit 148 Abstellmöglichkeiten umgewandelt werden. Darüber hinaus wurden weitere 74 Fahrradstellplätze oberirdisch vor den Gebäuden I – IV vorgesehen. Dadurch sollen die Rahmenbedingungen für einen Umstieg auf Fahrräder verbessert und Anreize geschaffen werden, zumindest kürzere Wege zum Arbeitsplatz, zur Schule und in die Innenstadt autofrei zu gestalten.

1.4 Weiterhin wurde der Vorschlag unterbreitet, die Verkehrssituation kurzfristig und auf eigene Kosten durch die Anlage eines Rechtsabbiegerstreifens auf einem Teil der von der Stadt Montabaur erworbenen Teilfläche des früheren Kirchengeländes zur Elgendorfer Straße zu verbessern. Dadurch könnte der kritische Knotenpunkt Von-Bodelschwingh-Straße/Elgendorfer Straße entlastet werden, da die in Richtung Elgendorf/Koblenz usw. ausfahrenden Fahrzeuge nicht mehr über die Von-Bodelschwingh – auf die Elgendorfer Straße geführt werden müssten.

Dieses neue Straßenstück könnte darüber hinaus zumindest teilweise in den zu einem späteren Zeitpunkt dort geplanten Kreisverkehr integriert werden.

1.5 Letztlich wurden Überlegungen zur Schaffung Car-Sharing-Plätzen angestellt und sollen auch umgesetzt werden.

1.6 Die vorgenannten Aussagen wurden durch die Vorlage einer Verkehrsabschätzung des Büros SHG, Montabaur – siehe Anlage -, untermauert. Diese Bewertung wurde im Übrigen auch vom Büro r+t, Darmstadt, welches mit der Erstellung des Verkehrskonzeptes für das Schulzentrum beauftragt ist, dahingehend bestätigt, dass sich durch das Mehr an Wohnungen keine grundsätzliche Veränderung der bereits im Bebauungsplanverfahren „Martin-Luther-Straße“ ermittelten Verkehrssituation/Verkehrsbelastung ergibt.

1.7 Von Seiten der Verwaltung wird daher empfohlen, ein Verfahren zur I. Änderung des Bebauungsplanes „Martin-Luther-Straße“ einzuleiten. Die Bebauungsplanänderung soll dabei zwar im vereinfachten Verfahren, aber – um die Beteiligungsmöglichkeiten der betroffenen BürgerInnen nicht zu schmälern - mit mindestens zwei Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen, durchgeführt werden.

2. Plangebiet

2.1 Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Stadtrand von Montabaur und umfasst etwa 22.000 m², davon rund 8.000 m² des früheren Kirchengeländes.

Es wird begrenzt durch die Westgrenze des privaten Parkplatzes der Fa. 1 + 1, die Elgendorfer Straße mit dem Sitz der Firma 1 & 1 im Süden, dem Mons-Tabor-Stadion und dem daran angrenzenden Schulzentrum im Norden und dem Bebauungsplangebiet „Wölfchesbitz“ mit einer verdichteten Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung im Osten.

2.2 Damit werden alle vorgefundenen bzw. geplanten Nutzungen insgesamt planerisch und städtebaulich geordnet und für die geplanten ergänzenden Verwendungszwecke Baurecht geschaffen.



Luftbild – unmaßstäblich

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf - § 9 I Nr. 5 BauGB

3.1.1.1 Allgemeines

Ein Teil des Plangebietes wurde als Fläche für den Gemeinbedarf i.S.d. § 9 I Nr. 5 BauGB mit entsprechenden zonenbezogenen Kennzeichnungen für Kindergarten/Kindertagesstätte ausgewiesen. Aus städtebaulicher Sicht bilden Gemeinbedarfseinrichtungen eine Untergruppe der Infrastrukturanlagen, die für die Versorgung und das Zusammenleben der Menschen erforderlich und weder technischer Natur sind noch kommerziell betrieben werden. Solche Anlagen dienen dann der Allgemeinheit, wenn sie einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich sind. Typische Beispiele für Gemeinbedarfseinrichtungen der Kommunen oder Landkreise sind Rathäuser, kulturelle Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten usw. oder auch Kirchen.

„Nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die "Flächen für den Gemeinbedarf" festgesetzt werden. Der Zweck der Gemeinbedarfsfläche ist im Bebauungsplan näher zu bestimmen (BVerwG vom 20.1.1995 NVwZ 1995, 692). Der Begriff "bauliche Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs", für die Gemeinbedarfsflächen festgesetzt werden können, wird in § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erläutert. Diese Begriffsbestimmung ist auch für § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB und die übrigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften, in denen der Begriff verwendet wird (§32 Satz 1, § 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB), maßgeblich (BVerwG vom 18.5.1994 NVwZ 1994, 1004). Kennzeichen von Gemeinbedarfsanlagen ist danach, dass sie "der Allgemeinheit dienen".

Als Beispiele werden Schulen und Kirchen sowie sonstige kirchlichen oder sozialen, gesundheitlichen oder kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen genannt. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist weiter zu entnehmen, dass die Anlagen des Gemeinbedarfs zu den Infrastruktureinrichtungen gehören, mit denen das Gemeindegebiet zur Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs ausgestattet sein muss. Eine Anlage dient somit dann im Sinn dieser Begriffsbestimmung der Allgemeinheit, wenn sie als Infrastruktureinrichtung für die Nutzung durch einen nicht genau festgelegten, wechselnden Teil der Bevölkerung bestimmt ist (BVerwG vom 23.12.1997 NVwZ-RR 1998, 538).“ (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 25. März 2003 –1 N 00.359 –, Rn. 22 -23, juris)

3.1.1.2 Zweckbestimmung

Die bauplanungsrechtliche Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf muss zwingend eine Zweckbestimmung erhalten, da eine allgemein gehaltene Vorgabe zu unbestimmt und die Spanne der möglichen Nutzungen mit den daraus resultierenden Auswirkungen auf die Nachbarschaft usw. zu groß sein könnten. „Nach dem Grundsatz der Planbestimmtheit muss die Festsetzung von Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB so bestimmt sein, dass ihr zu entnehmen ist, für welchen konkreten Zweck sie getroffen wurde. Das erforderliche Maß der Konkretisierung von Festsetzungen eines Bebauungsplans richtet sich danach, was nach den Verhältnissen des Einzelfalles (Planungsziele, örtliche Verhältnisse) für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und dem Gebot gerechter Abwägung der konkret berührten privaten und öffentlichen Belange entspricht.

Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf ohne konkretisierenden Zusatz ist im Regelfall unwirksam, weil ohne festgesetzte nähere Zweckbestimmung eine Vielzahl höchst unterschiedlicher Vorhaben des Gemeinbedarfs zugelassen würde. So wäre weder das Planungsziel hinreichend deutlich erkennbar noch könnte geprüft werden, ob die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit den Festsetzungen für die Nachbargrundstücke vereinbar ist. Vgl. BVerwG, Beschluss vom 20. Januar 1995 -4 NB 43.93 -, BRS 57 Nr. 22 m.w.N. und Urteil vom 11. März 1988 -4 C 56.84 -, BRS 48 Nr. 8; Schrödter, BauGB, 7. Aufl., § 9 Rdnr. 42.“ (Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 20. März 2009 –10 D 20/07.NE –, Rn. 28 -29, juris).

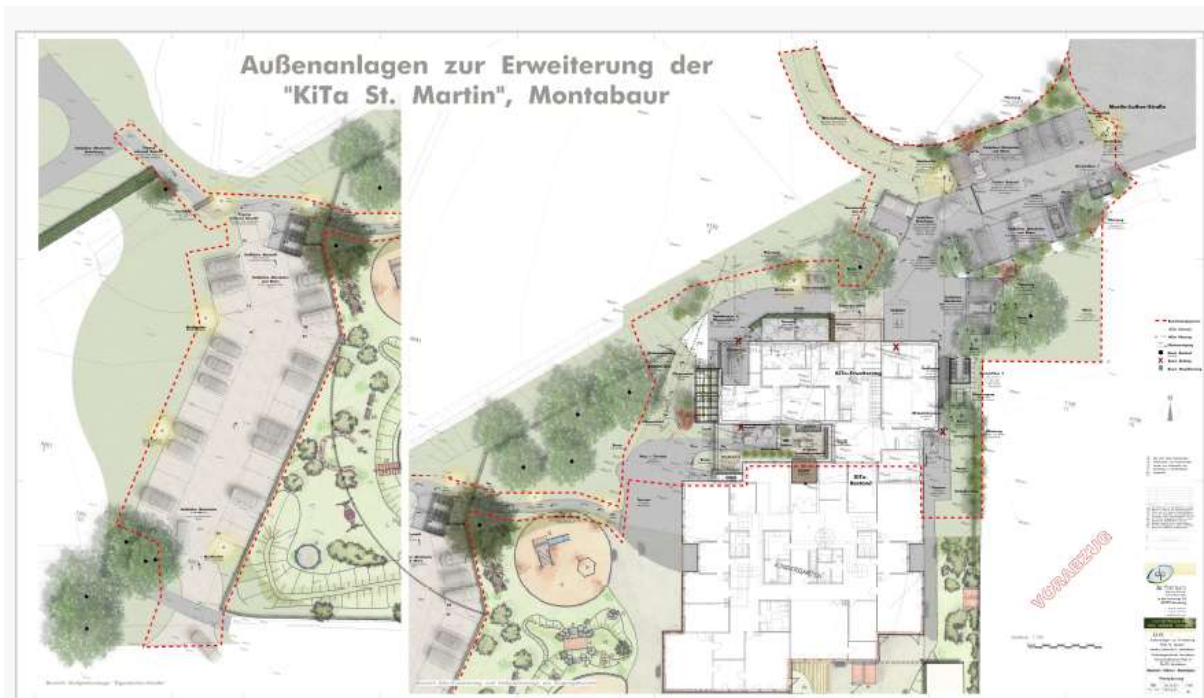
Andererseits schränkt eine zu präzise formulierte Zweckbestimmungsfestsetzung, die späteren Verwendungsmöglichkeiten deutlich ein. Da Bebauungspläne üblicherweise über längere Zeiträume die gültige Rechtsgrundlage für städtebauliche Entscheidungen, zulässige Nutzungen usw. darstellen, sollten die Regelungen ein Mindestmaß an Flexibilität gewährleisten, um sinnvolle Anpassungen der Nutzungen an veränderte Rahmenbedingungen ohne Änderungen des Bebauungsplanes zu ermöglichen.

Dementsprechend wurde in der Planzeichnung die Zweckbestimmung wie folgt definiert:

- Fläche für den Gemeinbedarf (FdG) 1 – Kindergarten/Kindertagesstätte

3.1.1.3 Auch die Planung des Umbaus/Erweiterung der im gleichen Plangebiet liegenden Kita St. Martin wurde weiter vorangetrieben. Um die Abwicklung des Ziel- und Quellverkehrs zu erleichtern und Parkmöglichkeiten für die MitarbeiterInnen in ausreichendem Umfang zur Verfügung zu stellen, wurden westlich des Kindergartengeländes und nördlich der geplanten Wohnbebauung im dort ausgewiesenen Wohngebiet zwei Parkplätze vorgesehen, die über die Elgendorfer bzw. die Martin-Luther-Straße erschlossen werden sollen.

Die Planzeichnung bzw. die dort ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche wurden um die beiden privaten Stellplatzanlagen ergänzt. Eine darüber hinausgehende Regelung ist nicht erforderlich, da es sich um der Gemeinbedarfsanlage – Kita – zugeordnete Parkeinrichtungen handelt, die ausschließlich dem Personal bzw. Besuchern zur Verfügung stehen und es daher bei der generellen Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche“ bleibt.



3.1.2 Allgemeines Wohngebiet - §§ 9 I Nr. 1 BauGB i.V.m. 4 BauNVO

Unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzung und der Umgebungsbebauung bietet sich für den verbleibenden Teil des Plangebietes die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit weiteren, das Wohnen nicht störenden Nutzungen – Läden, kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe u.ä. – an. Besonders verkehrs- bzw. flächenintensive oder die Wohnruhe störende Nutzungen (Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe usw.) werden dagegen ausgeschlossen.

Darüber hinaus sind nach § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume zulässig.

3.2 Nebeneinander Schul- und Sportzentrum / Kindergarten / allgemeines Wohngebiet

Aus der nachstehenden Entscheidung des Bayrischen Verwaltungsgerichtshofs ergibt sich außerdem eindeutig, dass grundsätzlich ein Nebeneinander von Gemeinbedarfsflächen und Wohnen möglich ist, wobei im vorliegenden Fall ergänzend zu berücksichtigen ist, dass angrenzend kein reines, sondern ein allgemeines Wohngebiet mit entsprechend geringeren immissionsrechtlichen Anforderungen verwirklicht werden soll.

„Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche für die Schul- und Internatsnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem reinen Wohngebiet, in dem sich das Anwesen der Antragsteller befindet, ist nicht wegen eines Verstoßes gegen das Trennungsgebot abwägungsfehlerhaft. Nach dem in § 50 BImSchG normierten Trennungsgrundsatz sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen zwar einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (vgl. BVerwG vom 7.7.2004 ZfBR 2005, 71; BayVGH vom 21.4.2004 26 N 00.2768).

Dieser „elementare Grundsatz städtebaulicher Planung“ (BVerwG vom 5.7.1974 BVerwGE 45, 309/314 = DVBl 174, 767) verlangt aber nicht, dass die an ein reines Wohngebiet grenzenden Flächen ebenfalls dem Wohnen dienen. Das gilt vor allem dann, wenn es sich –wie hier –nicht um eine Neuausweisung, sondern um die Überplanung eines schon bestehenden Nebenei-

ners von Wohnnutzung und einer „Nicht-Wohnnutzung“ handelt. In einer solchen –vorbelasteten – Lage können die Eigentümer von Grundstücken im reinen Wohngebiet lediglich beanspruchen, dass in der unmittelbaren Nachbarschaft keine mit der Wohnnutzung unverträgliche Nutzung entsteht.

Dementsprechend verbietet das Gebot der Trennung unverträglicher Nutzungen auch nicht, eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ unmittelbar neben einem reinen Wohngebiet festzusetzen. Im Rahmen einer sinnvollen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung haben Schulen – zu ihnen gehören auch Einrichtungen für den Schulsport – ihren Standort vielmehr in Wohngebieten oder deren Nähe. In der Baunutzungsverordnung ist vorgesehen, dass Schulen als Anlagen für soziale Zwecke im allgemeinen Wohngebiet allgemein (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und im reinen Wohngebiet ausnahmsweise (§ 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) zulässig sind. Diese Wertung des Verordnungsgebers ist auch bei der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für einen größeren Schulkomplex zu berücksichtigen. Störungen durch die mit dem Schulbetrieb typischerweise verbundenen Lärmemissionen sind als Folge der natürlichen Lebensäußerung von Kindern als orts-üblich und sozial adäquat von den Anwohner des angrenzenden Wohngebiets grundsätzlich hinzunehmen (BVerwG vom 24.4.1991 NVwZ 1991, 884 a.a.O.) Gleiches gilt für einen Internatsbetrieb, der ohnehin eine wohnähnliche Nutzung darstellt (vgl. auch BVerwG vom 12.12.1991 BRS 52 Nr. 47 zur Zulässigkeit eines Kinderspielplatzes in allgemeinem Wohngebiet; vom 3.3.1992 BRS 54 Nr. 43 zur Zulässigkeit eines Bolzplatzes neben einem reinem Wohngebiet).“ (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 09. März 2006 –1 NE 05.2570 –, Rn. 44 -45, juris)

3.3 Maß der baulichen Nutzung

3.3.1 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schul- und Sportzentrum“ setzt die Grundflächenzahl auf 0,4, die Geschossflächenzahl auf 1,1 und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf IV fest. Gebäudehöhen wurden nicht geregelt. Die Grundflächenzahl darf durch die Anlage von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen um 50 %, d.h. 0,6 überschritten werden.

3.3.1.1 Gemeinbedarfsfläche Kindergarten

Bauplanungsrechtlich ist es allerdings nicht erforderlich, für Flächen für den Gemeinbedarf entsprechende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung zu normieren; solche Vorgaben müssen nur getroffen werden, wenn außergewöhnliche Rahmenbedingungen der Planung eine derartige Bestimmung erfordern. Solche besonderen Umstände sind hier nicht ersichtlich, da es sich um bereits seit Jahren bestehende Nutzungen handelt und ausreichende Abstände zu dem angrenzend geplanten allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden, so dass sich keine rechtlich relevanten Beeinträchtigungen in Bezug auf Belichtung, Besonnung und Belüftung ergeben werden.

Hinzu kommt, dass weitere Baumaßnahmen geplant sind, so dass momentan auch nicht abgeschätzt werden kann, welche grundstücksbezogenen Grundflächenzahlen usw. notwendig sind, um für zukünftige Entwicklungen ausreichende Gestaltungsspielräume vorzusehen.

Zusammenfassend wird daher auf die Festsetzung von Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung für diesen Teilbereich verzichtet.

3.3.1.2 Allgemeines Wohngebiet

a) Ziel der Stadt Montabaur ist es, aufgrund der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Wohnraum die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sich einfügende und ange-

messene Nachverdichtung in einem zumindest teilweise durch Reihenhaus- und Mehrfamilienhausbebauung mitgeprägten Quartier zu schaffen. Damit soll auch der Planungsleitlinie „Innen- vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen werden.



Bebauungskonzept – unmaßstäblich

b) Zum Maß der baulichen Nutzung sollen insbesondere Vorgaben in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die dazu gehörenden Firsthöhen sowie die Grund – und Geschossflächenzahlen gemacht werden, um ein Einfügen in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten. Dabei sollen insbesondere die in § 17 BauNVO normierten Obergrenzen beachtet und nicht überschritten werden:

- 11 (bisher 7) Wohneinheiten pro Gebäude, wobei eine Bebauung mit Punkthäusern angestrebt wird,
- offene Bauweise mit einer Gebäudelänge von maximal 25 m, wobei eine Gliederung/Auflöckerung der Fassaden wünschenswert ist,
- Grundflächenzahl von 0,45, eine Geschossflächenzahl von 1,35,

Damit wurden die entsprechenden Orientierungswerte nach § 17 BauNVO, die für ein allgemeines Wohngebiet bei 0,4 bzw. 1,2 liegen, geringfügig überschritten. Dies kann städtebaulich damit begründet werden, dass vom Vorhabengrundstück im Interesse der Allgemeinheit zirka 411 m² zum Bau eines öffentlichen Kreisverkehrsplatzes abgetreten wurden. Um die gleiche bauliche Ausnutzbarkeit zu gewährleisten, war eine Anhebung der diesbezüglichen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung geboten.

- Firsthöhe von 13,50 m, gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am jeweiligen Gebäude,
- maximal drei Vollgeschosse.

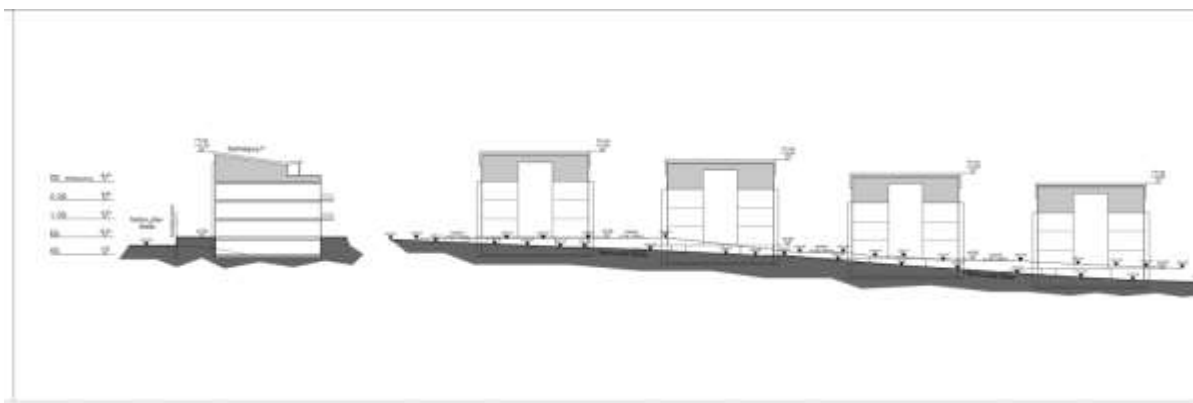
c) Daraus folgt, dass die bisherigen Vorgaben des Bebauungsplanes „Schul- und Sportzentrum“ in Bezug auf die Grundflächenzahl eingehalten und in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und damit auch die Gebäudehöhen deutlich unterschritten werden.

d) Lediglich an der südwestlichen Ecke des Grundstücks sollen zwei Gebäude versetzt aneinander gebaut werden, wodurch die maximale Gebäudelänge von 25 m überschritten wird und möglicherweise ein Doppelhaus entstehen wird. Die Textfestsetzungen wurden daher um eine Regelung ergänzt, dass der Bauausschuss im Einzelfall eine solche Abweichung von den grundsätzlichen Vorgaben zur Bauweise gestatten kann.

Dies ist jedoch städtebaulich vertretbar, da zum westlich angrenzenden Kindergarten noch ein ausreichender Abstand verbleibt und die Besonnung, Belichtung und Belüftung gewährleistet ist. Beeinträchtigungen für andere benachbarte Bereiche, insbesondere Wohngebiete, sind aufgrund der Lage nicht zu erwarten.

Dies gilt im Übrigen auch insbesondere gegenüber der Wohnbebauung an der Von-Bodelschwingstraße, die durch die etwa 10 m breite Martin-Luther-Straße sowie umfangreiche Freiflächen von dem Vorhabenstandort getrennt ist, so dass auch keine Nachteile eintreten werden.

e) Die vorgegebene Firsthöhe von 12,50 m wird nach Durchführung der Geländevermessung und der Platzierung der verschiedenen Gebäude auf 13,50 m, gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes an der Martin-Luther-Straße am jeweiligen Gebäude, angepasst.



Die zunächst vorgesehene Firsthöhe von 13,25 m wurde zur Vermeidung von späteren Problemen im Baugenehmigungsverfahren und wegen der vorgefundenen topographischen Verhältnisse geringfügig auf 13,50 m angehoben.

Daraus folgt, dass die Regelungen zu Art und Maß (Grund- und Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, Firsthöhe usw.) und damit das gesamte bisherige Baukonzept unverändert bleiben und nur die Anzahl der Wohneinheiten von 7 auf 11 pro Gebäude angehoben werden sollen. Es können also in Summe statt bisher 56 nunmehr 88 Wohnungen, die unter Beachtung der Regelungen für den sozial geförderten Wohnraum entwickelt werden sollen, entstehen.

3.4 Überbaubare Flächen

3.4.1. Allgemeines Wohngebiet

Es ist vorgesehen, die Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich bis auf 5 m an die öffentlichen Verkehrsflächen bzw. bis auf 8 m an das Kindergartengelände heranzuführen.

Lediglich am südlichen Plangebietsrand verläuft die überbaubare Fläche in einem Abstand von 3 m parallel zur Elgendorfer Straße und dem dort vorhandenen Geh/Radweg.

Daraus folgt, dass grundsätzlich ein großes zusammenhängendes Baufeld geschaffen wird, innerhalb dessen Neu- und Anbauten, die innere Erschließung usw. angeordnet werden können.

3.4.2 Gemeinbedarfsfläche Kindergarten

Für die Gemeinbedarfsfläche wurden keine überbaubaren Flächen bestimmt.

Das Kindergartengelände wird allerdings auf der Westseite von einer Kanalleitung gequert, weshalb ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit entsprechenden Schutzabständen in der Planzeichnung dargestellt und damit nach § 9 I Nr. 13 BauGB für den Versorgungsträger gesichert wurde.

4. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur wurde das Plangebiet zum größten Teil bereits als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, Kindergarten und Grünland dargestellt.

Das für die Neubebauung vorgesehene Grundstück liegt innerhalb der Gemeinbedarfsfläche und wurde mit der Zweckbestimmung „Kirche“ gekennzeichnet, was im Rahmen der anstehenden Fortschreibung der vorbereitenden Bauleitplanung berichtigt und durch die neue Nutzung „Wohnbaufläche“ ersetzt werden wird.



Da die Neuaufstellung des Bebauungsplanes als vereinfachtes Verfahren nach § 13 a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung – durchgeführt werden soll, ist eine Änderung des

Flächennutzungsplans im Parallelverfahren trotz der vorgesehenen Abweichungen – Wohnen statt Gemeinbedarf - nicht erforderlich. Es reicht aus, wenn die vorbereitende Bauleitplanung zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung angepasst wird.

5. Erschließung/Verkehrskonzept

5.1 Die verkehrliche Erschließung der Mehrfamilienhäuser wird ausschließlich über die Martin-Luther-Straße erfolgen. Die Erschließung des Blockinnenbereichs wird vollständig über private Geh- und Fahrwege erfolgen, so dass keine zusätzlichen öffentlichen Straßen benötigt werden.

Lediglich das in der nordwestlichen Grundstücksecke geplante Einfamilienhaus kann nur über das dort bis an den Wendehammer der Martin-Luther-Straße reichende Kindergartengrundstück erschlossen werden. Da die fragliche Fläche im Eigentum der Stadt Montabaur verbleiben sollte, um die Möglichkeiten einer zukünftigen Zweierschließung des Kindergartengrundstücks nicht zu verbauen, die Zulassung der Nutzung, die Herstellung einer befestigten Zufahrt, die Übernahme der Verkehrssicherung usw. zu gegebener Zeit vertraglich und durch Baulast / Grunddienstbarkeit gegen entsprechende Entschädigung geregelt werden.

5.2 im vorliegenden städtebaulichen Konzept sind verschiedene Zu/Ausfahrten an die Martin-Luther-Straße vorgesehen. Hinzu kommt, dass für die 8 7- und das eine Einfamilienhaus insgesamt 98 Stellplätze nachzuweisen sind, die in Tiefgaragen bzw. ebenerdig nachgewiesen werden sollen. Bei den entsprechenden Planungen ist zu beachten, dass der einseitig entlang der Martin-Luther-Straße vorhandene öffentliche Parkstreifen in einem nennenswerten und im weiteren Verfahren festzulegenden Umfang für diese Nutzung erhalten bleibt.

5.3 Aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastungen im Umfeld des Bebauungsplangebietes wurde das Büro r+t, Darmstadt mit einer Untersuchung zu folgender Aufgabenstellung beauftragt:

5.3.1 In Montabaur soll ein Bebauungsplan für das Gelände der Evangelischen Lutherkirche an der Martin-Luther-Straße aufgestellt werden. Die Kirche soll abgebrochen und ein Bereich für ein verdichtetes Wohnen geschaffen werden.

Diese Umnutzung wird zu einem Mehr an Ziel- und Quellverkehr führen. Es soll in einer verkehrlichen Stellungnahme untersucht werden soll, ob (und ggf. welche) Maßnahmen zu treffen wären, um den Ziel- und Quellverkehr auch in Zukunft ordnungsgemäß abzuwickeln.

Bereits heute ist die Verkehrsmenge auf der Elgendorfer Straße hoch und es kommt bei Schulbeginn und bei Schulschluss zu langen Wartezeiten am Knotenpunkt Von-Bodelschwingh-Straße / Elgendorfer Straße für die einbiegenden Fahrzeuge.

Im Zuge einer Untersuchung zum Schulzentrum wurde deutlich, dass der Knotenpunkt mit einer Lichtsignalanlage ertüchtigt werden sollte. Durch den Abbruch der Lutherkirche besteht indes evtl. eine neue Möglichkeit, den Knotenpunkt zusammen mit dem benachbarten Knotenpunkt (Weserstraße / Elgendorfer Straße) zu betrachten.

5.3.2 Zusammenfassend kam der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

Auf dem Gelände der ehemaligen evangelischen Lutherkirche plant die Stadt Montabaur ein Entwicklungsvorhaben mit 57 Wohneinheiten. Die Anbindung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die Martin-Luther-Straße, die derzeit über die Von-Bodelschwingh-Straße an die Elgendorfer Straße angeschlossen ist.

Durch das Entwicklungsvorhaben steigt das Gesamtverkehrsaufkommen um ca. 300 Kfz-

Fahrten pro Werktag. Da bereits im Bestand der Knotenpunkt K3 (Elgendorfer Straße – Von-Bodel-Schwingh-Straße) an seine Leistungsfähigkeitsgrenze stößt, wurden für verschiedene neue Knotenpunkt Konfigurationen Leistungsfähigkeitsuntersuchungen durchgeführt. Nur Variante 4 wird empfohlen.

Eine bestandsnahe Lösung ohne Umbau der Knotenpunkte wird wegen der bereits vorhandenen Probleme im Verkehrsablauf nicht empfohlen.

Die – bezogen auf die Grundbelastung der Knotenpunkte – relativ geringe Zunahme des Kfz-Verkehrs durch das Wohngebiet ist nicht maßgebend für den Umgestaltungsvorschlag! Es wurde indes nachgewiesen, dass der Vorschlag auch den Mehrverkehr des Wohngebietes und eine Erhöhung des Bring- und Holverkehrs des Schulzentrums an der Von-Bodel-Schwingh-Straße abwickeln kann.

Aufgrund der vorgesehenen Anhebung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten von bisher 57 auf nunmehr 89 ist auch eine Aktualisierung des Verkehrsgutachtens erforderlich. Das Büro SHG, Montabaur, kam in der auf Grundlage der geänderten Rahmenbedingungen vorgenommenen Verkehrsabschätzung vom November 2023 zu folgendem Fazit:

„Für die ursprüngliche Planung war eine andere Zielgruppe gemäß Sinus-Milieus vorgesehen - u.a. Luxuswohnungen mit größerer Wohnfläche, für Personen mit höherem Einkommen etc. Dies spiegelt sich auch in einem anderen Mobilitätsverhalten wider (individuelle Mobilität wichtig für familiäre Flexibilität) - höherer Pkw-Besitz, mehr Wege, auch für kurze Wege Pkw Nutzung etc. und somit auch mehr Verkehre.

In der vorliegenden überarbeiteten Planung ist die Zielgruppe mit einem niedrigeren Einkommen und maximalem Pkw-Besitz von 1 pro Wohneinheit vorgesehen. Viele Wege werden auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß durchgeführt. Aus diesem Grund werden für das geplante Bauvorhaben 220 Fahrradabstellplätze errichtet. Davon befinden sich 146 geschützt in einer Fahrradtiefgarage und 74 oberirdisch entlang der Martin-Luther-Straße. Die Möglichkeit zur Elektrifizierung der Fahrradabstellplätze wird vorgesehen.

Die Planungen sehen zudem ein bedarfsorientiertes Dienstleistungsangebot im Quartier vor (Nachmittagsbetreuung für Kinder, Schülerhilfe, Tagespflege für Senioren etc.). Diese Angebote können, sowie viele Besuche untereinander, fußläufig im Quartier abgewickelt werden. Da die Einwohner überwiegend dieselben Lebensverhältnisse haben, ist davon auszugehen, dass viele Wege gemeinsam zu Fuß zum angrenzenden Kindergarten, zur Grundschule Horresen, zu den weiterführenden Schulen etc. stattfinden.

Neben dem zusätzlichen Angebot an Fahrradabstellplätzen unterstützt das geplante E-Car-Sharing Angebot mit 2 Pkw die individuelle Mobilität der Einwohner und stellt zeitgleich eine umweltfreundliche Alternative zur Anschaffung eines eigenen Pkw dar.

Da die Wohnungen im Rahmen des sozial geförderten Wohnungsbaus errichtet werden sollen, ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Montabaur pro Wohneinheit ein Stellplatz – also insgesamt mindestens 90 (inklusive des am nordwestlichen Rand vorgesehenen Einzelhauses) Parkmöglichkeiten – nachzuweisen. Die so definierte Anzahl der notwendigen Stellplätze kann auf den Vorhabengrundstücken errichtet werden.“

5.3.3 Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation

Durch die folgenden Ertüchtigungsmaßnahmen kann eine Verbesserung des Verkehrsablaufs an den untersuchten Knotenpunkten erreicht werden – und auch die geplanten Entwicklungen am Schulzentrum sowie in der Martin-Luther-Straße berücksichtigen.

Variante 4 beinhaltet folgende Anpassungen und ist in Anlage 3 skizziert.

1. Anbindung der Martin-Luther-Straße über einen Kreisverkehrsplatz bei der Weserstraße an die Elgendorfer Straße (normaler vierarmiger Kreisverkehrsplatz). Im Zuge der Herstellung des Kreisverkehrsplatzes wird auch der Abschnitt der Elgendorfer Straße zwischen Weserstraße und Von-Bodelschwingh-Straße so verbreitert, dass Linksabbieger nicht mehr die Hauptrichtung aufhalten.

2. An der Einmündung Von-Bodelschwingh-Straße wird das Linkseinbiegen in die Elgendorfer Straße verboten („Vorgeschriebene Fahrtrichtung Rechts“). Diese Fahrbeziehung wird durch den neuen Kreisel abgedeckt.

3. Teilsignalisierung des östlichen Knotenpunktarms. Der Signalgeber ist bedarfsgesteuert und wird ausgelöst, wenn in der Ausfahrt aus dem Kreisverkehr ein Rückstau detektiert wird. Dies wird voraussichtlich nur in der morgendlichen Spitzenstunde der Fall sein, wenn viele Linksabbieger aus Westen in die Von-Bodelschwingh-Straße wollen.

4. Querungen der Elgendorfer Straße werden westlich und östlich des Knotenpunktsystems angeboten.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der neuen Wohnbaufläche ist im weiteren Verfahren mit den Verbandsgemeindewerken – Wasser, Schmutz- und Niederschlagswasser – sowie den anderen Versorgungsträgern abzustimmen.

5.3.1 Durch das Büro GBI, Montabaur, wurde im Januar 2022 die hydraulische Leistungsfähigkeit für den Anschluss des geplanten Neubaugebietes an die angrenzenden Kanäle der Stadt Montabaur mit folgendem Ergebnis überprüft:

3 Zusammenfassung

Im Bereich der Martin-Luther-Straße in Montabaur wird der Abriss der Kirche und des angrenzenden Bürogebäudes und der Bau eines Wohngebietes angestrebt. Mit dem Bau des Wohngebietes erhöht sich der Versiegelungsgrad auf 60 %, sodass ein höherer Oberflächenabfluss das Kanalnetz beansprucht. Der hydraulische Nachweis wird mittels Überrechnung des bestehenden hydrodynamischen Kanalnetzmodells der Stadt Montabaur mit einem 3-jährlichen Niederschlagsereignis einer Dauerstufe von 60 Minuten geführt.

Die Ergebnisse der Berechnung unter Berücksichtigung des Wohngebietes ergeben für den Haltungsstrang 50004383 einen schadlosen Freispiegelabfluss unterhalb der Rückstauenebene (vgl. Anlage 3.3). Damit ist der Nachweis geführt, dass die Dimension des bestehenden Kanals in der Martin-Luther-Straße die zusätzlichen Oberflächenabflüsse des geplanten Wohngebietes bei einem Bemessungsereignis $n=0,33$ und $T=60$ min schadlos abführen kann.

Diese Berechnung wurde auf Grund der vorgesehenen Änderungen – Erhöhung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude – im Januar 2024 aktualisiert:

3 Zusammenfassung

Im Bereich der Martin-Luther-Straße in Montabaur wird der Abriss der Kirche und des angrenzenden Bürogebäudes und der Bau eines Wohngebietes angestrebt. Mit dem Bau des Wohngebietes wird das Kanalnetz mit einem erhöhten Schmutzwasseranteil beansprucht. Die Entwässerung des Oberflächenwassers ist in Gesprächen mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen und findet in dieser Berechnung keine Berücksichtigung. Der hydraulische Nachweis wird mittels Überrechnung des bestehenden hydrodynamischen Kanalnetzmodells der Stadt Montabaur mit einem 3-jährlichen Niederschlagsereignis einer Dauerstufe von 60 Minuten geführt.

Die Ergebnisse der Berechnung unter Berücksichtigung der geänderten Verhältnisse des Wohngebietes ergeben für die Haltungsstränge 50004382 und 50004383, auf welche die Schmutzwasseranteile angeschlossen werden, einen schadlosen Freispiegelabfluss unterhalb der Rückstauenebene und eine Wasserspiegelhöhe unterhalb der Aktuellen aus der Bestandsituation (vgl. Anlage 3.3). Damit ist der Nachweis geführt, dass die Dimension des bestehenden Kanals in der Martin-Luther-Straße die Schmutzwasseranteile aus dem Baugebiet „Martin-Luther-Straße“ bei einem Bemessungsereignis $n=0,33$ und $T=60$ min schadlos abführen kann.

5.3.2 Es kann daher begründet davon ausgegangen werden, dass die durch die vorgesehene Bebauung anfallenden zusätzlichen Oberflächenabflüsse schadlos über die vorhandene Kanalisation abgeführt werden können.

Aufgrund der vorgesehenen Anhebung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten von bisher 57 auf nunmehr 89 ist auch eine Aktualisierung der Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der betroffenen Kanäle erforderlich. Die Ergebnisse werden in der Offenlagefassung des Bebauungsplanentwurfs zusammen mit dem Gutachten dargestellt.

5.3.3 Ergänzend wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Verbesserung der Entwässerungssituation bestimmt,

- dass Zufahrten und Stellungsplätze versickerungsfähig auszubilden und

- alle Dächer als Retentions- oder Gartendächer mit Wasserspeicher und einer extensiven Begrünung herzustellen sind.

Die Textfestsetzungen der I. Änderung des Bebauungsplanes „Martin-Luther-Straße“ wurden entsprechend angepasst:

„8. Dachbegrünungen - § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB;

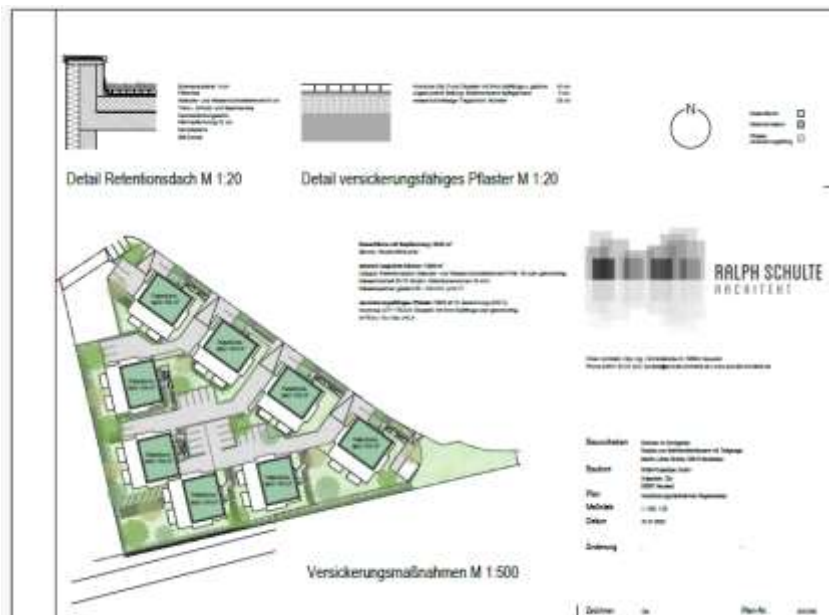
Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung auch unter den Modulen ist möglich.“

Die Dachbegrünung dient zumindest als Minimierungsmaßnahme für das Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB), der Verbesserung des lokalen Klimas (§ 1 Abs. 5 S. 2, Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB), der Rückhaltung bzw. Speicherung von Regenwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB), der Entlastung des kommunalen Kanalsystems und zunehmend auch dem Belang der Vorsorge vor den Gefahren von Starkregen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).

Gebäudebegrünungen kommt jedoch regelmäßig auch besondere Bedeutung im Hinblick auf den erforderlichen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu (§ 1a Abs. 3 BauGB).

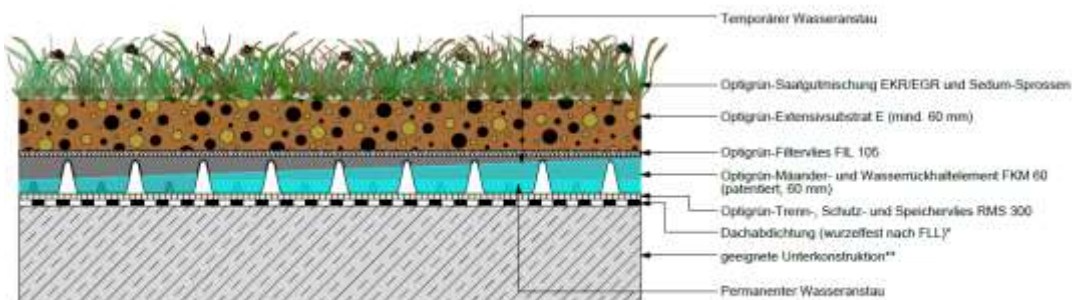
Diese Vorgaben wurden wie folgt umgesetzt:

- Versickerungsfähige Flächen



- Retentionsdächer

Systemschnitt "Optigrün Retentionsdach Mäander- und Wasserrückhalteelement FKM 60"
 Spitzenabflussbeiwert gem. FLL-Prüfverfahren: ab $C_s = 0,17$ bei 2% Gefälle



* Gewerk Dachabdichtung ** Gewerk Hochbau

Darauf basierend wurde zusätzlich ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986 – 100 – Stand April 2023 – mit folgendem Ergebnis geführt:

4 Zusammenfassung

Der erforderliche Überflutungsnachweis außerhalb von Gebäuden erfolgte unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DIN 1986-100 (Grundstücksentwässerung). Da durch die Entwicklung eines verdichteten Wohngebietes fünf Neuanschlüsse von Flächen an das in der Martin-Luther-Straße bestehende Mischsystem geplant sind, wurde die Bemessung des Rückhaltebeckens auf Grundlage der DIN 1986-100 und der DWA-A 118 erforderlich. Dabei ist das größte Volumen für das Führen des Überflutungsnachweises maßgebend, sodass aus dem Überflutungsnachweis ein mindestens nachzuweisendes Volumen von rund 2 m³ für den Teilbereich 2 und 4 m³ für den Teilbereich 5 im Bereich des Wohngebietes des Bauherren Wohnbau Mohr GmbH in der Stadt Montabaur notwendig werden. Die Teilbereiche 1,3 und 4 bedürften aufgrund der abflusswirksamen Fläche kleiner 800 m² gem. DIN 1986-100 keiner Überflutungsprüfung.

Zusätzlich zu den vorgenannten Maßnahmen zur forderte die SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft – eine Aktualisierung der letztgenannten Expertise. Der entsprechende Auftrag wurde vom Investor vergeben; allerdings wird die Ausarbeitung voraussichtlich noch nicht zur Sitzung vorliegen. Die Ergebnisse werden anschließend in die Begründung übernommen und das Gutachten im Rahmen der Offenlage mit ausgelegt.

6. Naturschutz

6.1 Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Martin-Luther-Straße“ führt – zumindest soweit das bisherige Plangebiet unverändert übernommen wird – zu keinen weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft.

Vielmehr sind entsprechende Baumaßnahmen bereits heute auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Sinne des § 1 a III BauGB zulässig und lösen damit auch keine Verpflichtung zur naturschutzrechtlichen Kompensation aus. Darüber hinaus umfasst das neu gestaltete Baufenster auch bereits bebaute oder baulich genutzte Flächen wie Parkplätze, Höfe, Wege, Zufahrten usw.

6.2 Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises teilte dazu auf Anfrage bereits mit, dass auf jeden Fall eine artenschutzrechtliche Prüfung zu Vorkommen von Lebensstätten in/an den Gebäuden sowie den Gehölzbeständen erforderlich ist.

6.3 Die zwischenzeitlich durchgeführte artenschutzrechtliche Eingriffsbewertung kam zu folgendem Ergebnis:

Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens zur Umnutzung der ehemals kirchlich genutzten Gebäude wurden bereits vor Beginn der Abrissarbeiten in einer artenschutzrechtlichen Untersuchung ermittelt und bewertet. Hierzu erfolgte eine Begehung der Gebäude im Winter 2021 sowie eine Absuche der zu rodenden Gehölze auf potentielle Brutplätze und Höhlenstrukturen. Vor Beseitigung von Gehölzen sind diese auf Vorkommen von Niststätten und Fledermausquartieren zu untersuchen bzw. entsprechende gesetzliche Rodungszeiten einzuhalten. Auch die Gebäude sind vor Abriss erneut auf Niststättenvorkommen

und Quartierstandorte zu überprüfen, da zwischenzeitlich eine erneute Besiedlung stattgefunden haben kann.

6.4 Der ebenfalls ergänzend erstellte Umweltbericht ist anliegend als Bestandteil der Begründung beigelegt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in die Textfestsetzungen übernommen, um zu vermeiden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände tangiert werden.



6.5 Ergänzend wurden zur Durchgrünung des allgemeinen Wohngebietes noch ergänzenden Pflanzmaßnahmen verbindlich vorgegeben:

„Im Teilbereich „Allgemeines Wohngebiet“ sind mindestens 30 Laub- bzw hochstämmige Obstbäume und 90 Sträucher – siehe Artenliste - zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.“

Dies entspricht der Anzahl von Bäumen und Sträuchern die – heruntergerechnet – auch einem üblichen Wohnbaugrundstück mit etwa 600 m² Fläche zu pflanzen wären.

Da das Bebauungsplankonzept und damit die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Flächen unverändert bleiben, ist eine Überarbeitung der natur-/artenschutzrechtlichen Eingriffsbewertung nicht erforderlich. Hinzu kommt, dass der vorhandene Gebäudebestand mittlerweile abgebrochen wurde.

6. Lärmuntersuchung

6.1 Das geplante allgemeine Wohngebiet grenzt mit dem südlichen Plangebietsrand unmittelbar an die Kreisstraße 150 – Elgendorfer Straße – und im Norden an das Mons-Tabor-Stadion an.

Sowohl von der überörtlichen Straße als auch der Sportstätte sind Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten, weshalb in einem entsprechenden Schallgutachten untersucht wurde, ob die maßgeblichen Richtwerte der TA Lärm eingehalten bzw. mit welchen Maßnahmen eine ausreichende Wohnruhe gewährleistet werden kann.

6.2 Die Untersuchung kam zu folgendem Ergebnis:

6.2.1 Maßnahmen zur Verbesserung der Geräuschsituation

- Maßgeblicher Außenlärmpegel

Die zum ausreichenden Schutz der Anwohner erforderlichen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude ergeben sich entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

Da der Unterschied zwischen Tages- und Nachtbeurteilungspegel < 10 dB beträgt, ist der maßgebliche Außenlärmpegel anhand der Nachtbeurteilungspegel sowie dem zulässigen Tageswert für Gewerbegeräusche (55 dB(A)) zu bestimmen. Dabei ist der Nachtbeurteilungspegel um 10 dB zu erhöhen und dem erhöhten Pegel sind 55 dB(A) energetisch zu addieren. Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich durch die Addition von 3 dB zu dem gebildeten Pegel.

Die resultierenden Außenlärmpegel können den in den Anhängen 4.1 - 4.3 des Gutachtens dargestellten Gebäudelärmkarte für alle drei Stockwerke entnommen werden. Das Planvorhaben befindet sich demnach innerhalb der Lärmpegelbereiche III - V. Eine flächenhafte Darstellung ohne die Abschirmwirkungen der geplanten Bebauung ist in Form einer Rasterlärmkarte in Anhang 4.4 des Gutachtens für das EG dargestellt.

- Passiver Schallschutz:

Aus den Berechnungsergebnissen ergeben sich für die Fassaden im Nahbereich der Elgendorfer Straße besondere Anforderungen an die Bausubstanz, welche bei Kenntnis der Grundrisse sowie der Fenstergrößen in einem Schallschutznachweis gesondert zu ermitteln sind.

Das jeweils erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ ergibt sich anhand des Standortes des jeweiligen Wohnhauses, wenn von dem dort dargestellten Außenlärmpegel ein Korrekturwert von $K_{Raumart} = 30$ dB (Aufenthaltsräume in Wohnungen) abgezogen wird.

Dieses Maß ist Grundlage für die Berechnung der für die einzelnen Bauteile (Wände, Fenster, Dächer) erforderlichen Bauschalldämmmaße, um für die Innenwohnbereiche gesunde Wohnverhältnisse zu erreichen.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass gemäß der DIN 4109 für Aufenthaltsräume von Wohnungen eine Mindestanforderung von $R'_{w,ges} \geq 30$ dB gilt.

- Aktiver Schallschutz vor Verkehrslärm



Ein ausreichender Schutz vor Verkehrsgeräuschen kann für die in dem Bebauungsplan vorgesehenen Wohnbereiche alternativ zu den zuvor beschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen auch über die Errichtung einer Lärmschutzwand/Wall hergestellt werden.

In den Anhängen 5.1 und 5.2 sind die im Plangebiet zu erwartenden Verkehrsgeräuschmissionen auf der Höhe des Erdgeschosses, unter Berücksichtigung einer 7 m hohen Lärmschutzwand (Bezug Straßenhöheniveau Elgendorfer Straße) dargestellt.

Diese Wand ist in dem Nahbereich der Elgendorfer Straße, entlang der südlichen Plangebietsgrenze in den Berechnungen berücksichtigt. Der genaue Verlauf kann den beiden zuvor genannten Anhängen entnommen werden.

Wie die Rasterlärmkarten zeigen, ist der Tagesorientierungswert von 55 dB(A) in dem gesamten als Allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Bereich des Bebauungsplanentwurfes eingehalten.

In weiten Teilen des Plangebietes sind die innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes zulässigen Orientierungswerte von 45 dB(A) zur Nachtzeit ebenfalls eingehalten. Der Orientierungswert eines Mischgebietes von 50 dB(A) in der Nachtzeit würde flächendeckend eingehalten.

- Schallgedämmte Belüftungsanlagen

Sofern Schlafräume in Bereichen mit Beurteilungspegeln ≥ 49 dB(A) zur Nachtzeit angeordnet werden, sind diese mit schallgedämmten Belüftungsanlagen auszustatten.

- Schutz der Außenwohnbereiche

Die Orientierungswerte der DIN 18005 gelten auch für den Schutz von Außenwohnbereichen, da diese den Anwohnern als Erholungsraum dienen sollen.

Der Tagesrichtwert von 55 dB(A) ist in dem Nahbereich der Elgendorfer Straße überschritten. Um einen ausreichenden Schutz in den betroffenen Bereichen zu erreichen, sind neben aktiven Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden auch verglaste Terrassen, Balkone oder Loggien denkbar.

Vorzugsweise sollten Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Straßenzugewandt können auch ggf. Balkone mit Faltsystemen, als Schutz vor den Verkehrsgeräuschen, versehen werden.

6.2.2 Zusammenfassung

In Montabaur soll für das Gelände der nicht mehr genutzten evangelischen Lutherkirche der Bebauungsplan „Martin-Luther-Straße“ aufgestellt werden. Die Kirche wird zurückgebaut, um einen Bereich für verdichtetes Wohnen zu schaffen.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Sport- und Verkehrsgeräuschmissionen wurden im Rahmen dieses Gutachtens ermittelt und nach den Vorgaben der aktuellen Richtlinien beurteilt.

Die Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung werden in dem gesamten Gebiet eingehalten.

Im Rahmen der Verkehrslärmberechnung wurden an den im Nahbereich der Elgendorfer Straße gelegenen Fassaden Überschreitungen der Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes aufgezeigt.

Über eine detaillierte Auslegung der Bausubstanz muss in den betroffenen Bereichen ein passiver Schallschutz sichergestellt werden.

Das Kapitel 4.1 zeigt die Möglichkeiten zum passiven Schallschutz nach DIN 4109 auf. Hierzu wurden die sogenannten maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt, anhand derer die erforderlichen bewerteten Bauschalldämmmaße für die Außenbauteile der Gebäude abgeleitet werden können. Diese sind Grundlage für die Berechnung der erforderlichen Bauschalldämmmaße (Wände, Fenster, Dächer etc.), um für die Innenwohnbereiche der Gebäude ausreichend zu schützen.

Durch den errechneten Lärmpegelbereich V ergeben sich besondere Anforderungen an die Bausubstanzen der Gebäude.

In Abschnitt 4.2 wird eine Möglichkeit des aktiven Schallschutzes für die Außenwohnbereiche und Erdgeschosse in Form einer Lärmschutzwand aufgezeigt. Diese verhältnismäßig hohe Wand sollte errichtet werden sofern die Maßnahmen des passiven Schallschutzes und des in Abschnitt 4.4 beschriebenen Schutzes der Außenwohnbereiche nicht umgesetzt werden.

Wie die Berechnungen der zu erwartenden Sport- und Verkehrsgeschmmissionen aufzeigen, ist unter Berücksichtigung der in Kapitel 4.1 aufgezeigten Maßnahmen des passiven Schallschutzes, sowie der in den Kapiteln 4.3 und 4.4 beschriebenen Maßnahmen zur Belüftung von Schlafräumen und dem Schutz von Außenwohnbereichen, die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes für das gesamte Bebauungsplanbiet „Martin-Luther-Straße“ in Montabaur aus schalltechnischer Sicht zulässig.

Da sich die Vorgaben zur Gebäudekubatur, der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der überbaubaren Flächen usw. nicht verändern, haben die Empfehlungen des Lärmgutachtens und die daraus abgeleiteten verbindlichen Regelungen im Bebauungsplan nach wie vor Bestand und brauchen nicht überarbeitet zu werden. Ggf. ist eine Anpassung auf Grund geänderter Grundrisse, Fensteranordnungen usw. im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

7. Bebauungsplan der Innenentwicklung/Naturschutz

7.1 Allgemeines

Das Baugesetzbuch wurde zum 01.01.2007 erneut geändert. U.a. wurde § 13 a eingeführt, der für Bebauungspläne der Innenentwicklung, d.h. für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, ein beschleunigtes Verfahren begründet.

Nach der Legaldefinition in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein "Bebauungsplan der Innenentwicklung" also ein Bebauungsplan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. In Abgrenzung zu Bebauungsplänen, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen, erfassen Bebauungspläne der Innenentwicklung solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. [§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB](#)). Einbezogen sind auch solche Bebauungspläne, die der Umnutzung von Bau- oder Grünflächen, der Überplanung von Außenbereichsinseln im Innenbereich o.ä. dienen.

7.2 Anwendungsmöglichkeiten

7.2.1 In Betracht kommen insbesondere Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des [§ 34 BauGB](#) darstellen, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Zu denken ist etwa an Erhöhung der Bebauungsdichte durch Zulassung einer Hinterlieger- oder 2. Reihe – Bebauung (Nachverdichtung), die Aktivierung von Baulücken oder - im Wege eines "Flächenrecyclings" - die Wiederverwendung von Flächen, die bisher gewerblich, industriell oder für Bahn oder Militär (Wiedernutzbarmachung) genutzt wurden.

Hinzu kommen „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ als Auffangtatbestand. Hierunter sind alle Maßnahmen zu subsumieren, die nicht der Wiedernutzbarmachung oder der Nachverdichtung dienen. Dazu zählen insbesondere die gezielte Schaffung von Baurechten an bestimmten Standorten, die Überplanung vorhandener nach § 30 oder 34 BauGB zu beurteilender Bereiche oder auch die Änderung/Beschränkung von Nutzungen oder vorhandener Bebauungspläne. Es sind also auch Abweichungen gegenüber bisherigen Zweckbestimmungen, z.B. Umwandlung von Gewerbe- in Wohnflächen, Grün- in Bauflächen usw. möglich. Der Begriff des Innenentwicklungs-Bebauungsplans schränkt die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten in keiner Weise ein – vgl. Krautzberger in: Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Kommentar zum BauGB, Rd.Nr. 24 ff. zu § 13 a -.

Der VGH Baden-Württemberg hat in diesem Zusammenhang mit Urteil vom 06.05.2011 – 5 S 1670/09 – eindeutig entschieden:

„Dass die Änderung der Nutzung im Bereich der vormaligen öffentlichen Grünfläche in eine Bau- und Verkehrsfläche eine andere Maßnahme der Innenentwicklung i. S. des [§ 13a Abs. 1 BauGB](#) darstellt, ist offensichtlich. Hierunter fallen insbesondere auch innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen, die einer anderen Nutzungsart zugeführt werden sollen; hierfür kommen grundsätzlich auch Grünflächen in Betracht.“

7.2.2 Nicht zulässig ist dagegen eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens auf Bebauungsplanverfahren, die eindeutig nur eine Ausweisung von Bauland im bisherigen Außenbereich zum Inhalt haben und die nur aufgrund eines mittelbaren Ursachenzusammenhangs auch die Innenentwicklung positiv beeinflussen.

Der im Vorfeld des Gesetzgebungsverfahrens durchgeführte Praxistest kam zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Anwendung ausgeschlossen sei, wenn das Plangebiet durch angrenzende Außenbereichsflächen geprägt werde und nicht dem Siedlungskörper zugerechnet werden könne. Dies ergibt sich auch aus dem Wortlaut, da der Begriff der „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“ als Klammer für alle möglichen Anwendungsfälle verstanden werden muss. Grenzfälle sind gegeben, wenn es sich um Flächen handelt, die im Grenzgebiet zwischen Innen- und Außenbereich liegen und in denen bauliche Nutzungen entfallen sind. In diesen Fällen komme es – so das Ergebnis der Diskussion zwischen den Praxistestbeteiligten – darauf an, ob es sich noch um eine Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers oder um dessen Ausweitung handelt.

7.2.3 Situation des neuen Plangebietes

Bezogen auf die vorgefundene Situation im neuen Plangebiet kann begründet die Auffassung vertreten werden, dass es sich um eine Fläche handelt, die eindeutig durch die angrenzende Bebauung geprägt wird und lediglich den bestehenden Siedlungskörper innerhalb der bereits vollzogenen Siedlungsentwicklung arrondiert.

Das für eine Innenentwicklung zur Verfügung stehende Gebiet umfasst ein Gebiet von rund 2,0 Hektar, wovon wiederum nur 0,8 Hektar einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Ein Bereich von etwa 0,3 Hektar ist bereits bebaut, wobei diese Gebäude abgebrochen werden sollen. Diese Fläche befindet sich unstreitig vollständig innerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhangs und liegt außerdem vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schul- und Sportzentrum“, der bereits für das gesamte Gebiet Baurecht vermittelt und der für den fraglichen Teilbereich aufgehoben und durch den neuen Bebauungsplan „Martin-Luther-Straße“ ersetzt wird.

7.2.4 Weitere Voraussetzungen

a) Positive Voraussetzungen

Positive Voraussetzung dafür, dass ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, ist es, dass bestimmte gestufte Schwellenwerte nicht überschritten werden, die sich nach der Größe der festgesetzten Grundfläche bestimmen. Grundfläche ist der Anteil eines Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (vgl. [§ 19 Abs. 2 BauNVO](#)).

Bebauungspläne der Innenentwicklung, die in ihrem Geltungsbereich eine Grundfläche von bis zu 20000 m² festsetzen, sollen künftig generell im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind dabei mitzurechnen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. BauGB).

Hier

Bei einer Größe des Plangebietes von rund 2,0 Hektar ergibt sich bei einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,4 eine Grundfläche i.S.d. § 19 II BauNVO von maximal rund 8.800 m². Daraus folgt, dass der maßgebliche Schwellenwert von 20000 m² - auch unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauung auf dem Kindergartengelände und dem Parkplatz - deutlich unterschritten wird.

b) Negative Voraussetzungen

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ferner dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Hier

Aufgrund der Lage des Baugebietes, den Angaben des Landschafts- und sonstiger Fachpläne ergaben sich keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von FFH-Flächen oder Vogelschutzgebieten.

c) Ergebnis

Zusammenfassend kann also festgestellt werden, dass die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB vorliegen.

7.3 Rechtsfolgen

7.3.1 Erleichterungen bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verweist auf die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach [§ 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB](#), die für entsprechend anwendbar erklärt werden. Das heißt zunächst, dass im beschleunigten Verfahren ebenso wie beim vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und [§ 4 Abs. 1 BauGB](#) abgesehen werden kann (vgl. [§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB](#)).

7.3.2 Erleichterungen hinsichtlich Umweltprüfung und Überwachung

So bestimmt seitdem [§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB](#), dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Ausnahmen hiervon regelt [§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB](#) für das vereinfachte Verfahren: In diesem wird von der Umweltprüfung nach [§ 2 Abs. 4 BauGB](#), von dem Umweltbericht nach [§ 2a BauGB](#) und von der Angabe nach [§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB](#), welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Diese Regelung soll dahingehend ergänzt werden, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und [§ 10 Abs. 4 BauGB](#) [35](#) abgesehen wird. Außerdem ist [§ 4c BauGB](#) (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB erklärt auch diese für das vereinfachte Verfahren geltenden Verfahrenserleichterungen für das beschleunigte Verfahren für entsprechend anwendbar. Die Ausnahmen vom europarechtlich vorgegebenen Grundsatz, dass sämtliche Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind ([§ 2 Abs. 4 BauGB](#)), werden also über die Fälle des vereinfachten Verfahrens hinaus erweitert auf das beschleunigte Verfahren; auch die von diesem erfassten Bebauungspläne, also bestimmte Bebauungspläne der Innenentwicklung, unterliegen damit keiner förmlichen Umweltprüfung mehr.

7.3.3 Erleichterungen hinsichtlich des Entwicklungsgebots ([§ 8 Abs. 2 BauGB](#))

7.3.4 Erleichterungen hinsichtlich der Ausgleichspflicht nach der Eingriffsregelung

Im Regelverfahren zur Aufstellung eines Bauleitplans sind nach [§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB](#) in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen im Bauleitplan (vgl. [§ 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB](#)). Gemäß [§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB](#) ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren; diese Ausnahme betrifft im Wesentlichen die Überplanung von Innenbereichssituationen ([§ 34 BauGB](#)), greift aber auch bei der Änderung eines Bebauungsplans.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von weniger als 20000 m² festsetzen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des [§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB](#) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Diese Fiktion beinhaltet faktisch eine Freistellung der erfassten Bebauungspläne von der Ausgleichspflicht. Nach der amtlichen Begründung des Gesetzentwurfs wird dies für notwendig erachtet, um die Praktikabilität der beschleunigt aufzustellenden kleinräumigen Bebauungspläne der Innenentwicklung zu erreichen. Im Hinblick auf die besonderen Merkmale dieser Bebauungspläne und das mit ihnen verfolgte Ziel, die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen und Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, wird diese Regelung für gerechtfertigt gehalten. Hiergegen ist zu Recht eingewandt worden, dass durch den Verzicht auf Kompensationsverpflichtungen (z. B. durch Entsiegelung) kein Beitrag zum Bodenschutz und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme geleistet wird. Der Gemeinde bleibt es unbenommen, trotz der gesetzlich vorgesehenen Freistellung von der Ausgleichspflichtung nach allgemeinen Grundsätzen einen Ausgleich zu berücksichtigen und geeignete Festsetzungen zu treffen, da die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege entsprechend § 1 VI BauGB nach wie vor im Rahmen der Abwägung sachgerecht zu gewichten sind.

8. Städtebaulicher Vertrag

Weitere Einzelheiten – insbesondere die Übernahme aller im Zusammenhang mit der Planung stehenden Kosten – wurden zwischenzeitlich in einem städtebaulichen /Planungskostenvertrag geregelt.

9. Aufhebung von Bebauungsplänen/Satzungen

Der Bebauungsplan „Schul- und Sportzentrum“ mit allen dazu ergangenen Änderungen wird für den Teilbereich des neuen Bebauungsplanes „Martin-Luther-Straße“ – südlich des Mons-Tabor-Stadions“ aufgehoben und in vollem Umfang durch den neuen Bebauungsplan „Martin-Luther-Straße“ ersetzt.