

## 25. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich der Stadt Montabaur „SO Nahversorgungsstandort Moselstraße“

### Begründung

### VORENTWURF

22. Oktober 2024

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>4</b>
5.1.	Ziele der Raumordnung .....	4
5.2.	Einzelhandelskonzept.....	5
<b>6.</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>Planungsalternativen</b> .....	<b>7</b>
<b>8.</b>	<b>Abwägung</b> .....	<b>8</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 erweitert werden. Ziel ist ein verbessertes Nahversorgungsangebot an diesem Standort zu schaffen.

Da der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „SO Nahversorgungsstandort Moselstraße“ eine gemischte Baufläche darstellt, ist dieser einem Änderungsverfahren zu unterziehen. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche.

## 2. Verfahren

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

In seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_. hat der Verbandsgemeinderat die Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Beschlüsse wurden am \_\_.\_\_.\_\_. ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom \_\_.\_\_.\_\_. bis einschließlich \_\_.\_\_.\_\_. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom \_\_.\_\_.\_\_. 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 Nichtbeeinträchtigungsgesetz: 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 ihrer zentralen Versorgungsbereiche nicht auszugehen.

## **5.2. Einzelhandelskonzept**

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Montabaur befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Als Grundlage der Fortschreibung dient eine Handlungsempfehlung<sup>1</sup>, die das Büro BBE 2020 (Entwurfsstand) erstellt hat.

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 Hauptzentrums. 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.

---

<sup>1</sup> Handlungsempfehlung zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Montabaur – Entwurfsfassung, Stand 25.08.2020, BBE Handelsberatung Köln.



Abbildung 1 Einzelhandels-Standortkonzept für die Stadt Montabaur  
 (Quelle: BBE Köln Handlungsempfehlung zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, 2020)

## 6. Umweltbelange

Im Rahmen der Bauleitplanung wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Prüfung werden wie folgt zusammengefasst<sup>2</sup>:

„[...] Der Bereich ist strukturell arm und wird durch einen Einzelhandelsstandort mit Parkplatzen geprägt.

Überörtliche Umweltbelange, wie Schutzgebiete, Flächen des Biotopkatasters oder andere umweltrelevante Pläne, werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

In der nachfolgenden tabellarischen Bewertung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter beurteilt. Diese Bewertung umfasst die Einflüsse des Vorhabens auf Naturgüter, den Menschen, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwi-

<sup>2</sup> Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „SO Nahversorgungsstandort Moselstraße“, BNL.baubkus, 2024.

schen ihnen. Die Beurteilung basiert auf einem 4-Stufen-Modell, das folgende Kategorien umfasst: keine Beeinträchtigung, geringe Beeinträchtigung, erhebliche Beeinträchtigung (eB) und erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS).

Schutzgut	Bewertung der Beeinträchtigung
Fläche und Boden	Geringe Beeinträchtigung
Wasser / Wasserhaushalt.	Geringe Beeinträchtigung
Klima und Klimawandelfolgen	Geringe Beeinträchtigung
Tiere, Pflanzen und Biotope	Erhebliche Beeinträchtigung (eB)
Landschaftsbild und Erholung	Geringe Beeinträchtigung
Mensch und menschl. Wohlbefinden	Erhebliche Beeinträchtigung (eB)
Kultur- und Sachgüter	Keine Beeinträchtigung
Wechselwirkungen	Geringe Beeinträchtigung
<b>Gesamtbewertung (kumulativ):</b>	Geringe Beeinträchtigung

Insgesamt wird durch das Vorhaben „SO Nahversorgung Moselstraße“ eine insgesamt geringe Beeinträchtigungsintensität erwartet. Eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS) wird durch die Planungsänderung nicht vorbereitet.

Die Schutzgüter Tiere und der Mensch könnten potenziell von dem Vorhaben beeinflusst werden. Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass planungsrelevante Tierarten, wie bestimmte Vögel oder Fledermäuse, durch den Abriss und die Erneuerung von Gebäudeteilen betroffen sind. Daher sind während der Bauausführung entsprechende Regelungen und Festsetzungen gemäß §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Ebenfalls könnten lärmbedingte Auswirkungen durch die Bauphase und den Betrieb der Anlage entstehen, falls keine schallmindernden Maßnahmen umgesetzt werden. [...]“

## 7. Planungsalternativen

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „SO Nahversorgungsstandort Moselstraße“ der Stadt Montabaur. 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 Beläge, 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.

*Im Verlauf des Verfahrens zu ergänzen.*

---

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

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

---

(Verbandsbürgermeister)