

Anlage I – Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Sommerwiese" und Aufhebung der bestehenden Bebauungsplanes „Sommerwiese“ und der Ergänzung „Hammerweg“ jeweils mit allen bisherigen Änderungen

1. Rechtswirksamkeit der Grundbebauungspläne und der wesentlichen Änderungen

1.1 Im Rahmen der Überprüfung der Planurkunden aus den Jahren 1952, 1962 und 1976 wurde festgestellt, dass die Satzungen nicht ordnungsgemäß ausgefertigt worden waren, da der Stadtbürgermeister zum einen die Norm nicht nach dem Satzungsbeschluss und vor der öffentlichen Bekanntmachung unterzeichnete und zum andern, weil nicht erkennbar ist, ob überhaupt eine Veröffentlichung stattgefunden hat. Die Ausfertigung entspricht damit nicht mehr den aktuellen Anforderungen an die notwendige Legalität und Authentizität der Rechtsnorm. Diese Formmängel führen zur Ungültigkeit der entsprechenden Norm mit der Folge, dass auch alle darauf basierenden Änderungen unwirksam sind. Aus Gründen der Rechtssicherheit und -klarheit soll dieser Fehler durch eine Aufhebung der alten Satzung und die Aufstellung eines neuen qualifizierten Bebauungsplanes geheilt werden.

1.2 Das Baugesetzbuch sieht zur Heilung eines solchen Fehlers mehrere Möglichkeiten vor:

- Beseitigung des Ausfertigungsmangels und rückwirkendes in Kraft setzen des Bebauungsplans, ggf. nach vorheriger Entscheidung im Gemeinderat
- Aufhebung des ursprünglichen Bebauungsplanes mit allen Änderungen und Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung des Planwerks, wenn und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

1.2.1 In den genannten Baugebieten können immer noch mehrere Grundstücke neu oder nachverdichtend bebaut werden, weshalb für eine geordnete Entwicklung in Zukunft das Vorhandensein eines Bebauungsplanes zur Regelung der bauplanungsrechtlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen unabdingbar ist. Dies insbesondere deshalb, da eine mögliche Beurteilung künftiger Bauvorhaben nach § 34 BauGB – Bauen im unverplanten Innenbereich – dazu führen könnte, dass erhebliche bodenrechtliche Spannungen entstehen – keine Reglementierung der Wohneinheiten, Umgebungsbebauung bildet nur einen gewissen Rahmen, der jedoch im Einzelfall überschritten werden kann usw. -.

1.2.2 Hinzu kommt, dass die Stadt aufgrund der geringen Regelungsdichte der bestehenden Pläne, d.h. es wurden Grund-, aber keine Geschossflächenzahlen bestimmt, es fehlen Regelungen zu den Firsthöhen und Wohneinheiten, teilweise wurden keine konkrete Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen getroffen usw., ein Verfahren zur grundlegenden Überarbeitung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen einleiten sollte. Dementsprechend kommt auch ein rückwirkendes in Kraft setzen der alten Normen nicht in Betracht, da sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse – vor allem auch durch das Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes/Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung - im Plangebiet seit 1952 bzw. 1962 und 1976 geändert haben, so dass statt eines Änderungsverfahrens ein Verfahren zur Neuaufstellung und Aufhebung der Bebauungspläne durchzuführen ist.

1.2.3 Beachtlich ist außerdem, dass in den letzten Jahren vermehrt ältere Mehrfamilienhäuser saniert, ausgebaut oder aufgestockt wurden, so dass im Rahmen der Neuaufstellung auch dafür ein verbindlicher Rahmen geschaffen und eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht wird.

2. Weiterer Anlass der Neuaufstellung des Planes

2.1 Bebauungsplan „Sommerwiese“

Der Bebauungsplan „Sommerwiese“ stammt - wie oben dargestellt - aus den Jahre 1952. Da das Plangebiet nicht konkret abgegrenzt wurde, die Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Flächen und den örtlichen Verkehrsflächen nur unvollständig in

einem Erläuterungsbericht und nicht in textlichen und/oder zeichnerischen Festsetzungen erwähnt wurden, handelt es sich um einen einfachen Plan i.S.d. § 30 III i.V.m. I BauGB.

Aufgrund dieser nur rudimentären Vorgaben und der Tatsache, dass es sich um ein Baugebiet handelt, dessen baulicher Bestand überwiegend aus den fünfziger und sechziger Jahren des letzten Jahrhundert stammt, ist es nicht auszuschließen, dass bei der derzeitigen großen Nachfrage nach rentablen und baulich intensiv nutzbaren Grundstücken auch in diesem Bereich Teile der Altbebauung abgerissen und durch größere Mehrfamilienhäuser ersetzt werden könnten.

2.2 Bebauungsplan „Am Roßberg I“

Der Bebauungsplan „Am Roßberg I“ wurde 1962 in Kraft gesetzt. Das damals beschlossene Erschließungssystem mit der Roßbergstraße und den beiden davon abgehenden Stichen wurde auch realisiert, während die damals geplante offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern verändert und um Hausgruppen erweitert wurde.

Auch dieses Gebiet bietet mit den Vorgaben des Bebauungsplanes – Grund- und Geschossflächenzahlen sowie Firsthöhen fehlen, die Wohneinheiten wurden nicht begrenzt, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt zwischen II – III - noch Möglichkeiten für deutliche bauliche Erweiterungen.

2.3 Bebauungsplan „Am Roßberg II“

Ähnliches gilt für den Bebauungsplan „Am Roßberg II“ aus dem Jahre 1976. Auch hier fehlen Regelungen zur Bauweise, zur Gebäude/Firsthöhe sowie der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, so dass unter Berücksichtigung der großzügig gestalteten Baufenster, der Vorgaben zu Grund- und Geschossflächenzahlen (0,4/0,8), der Geschossigkeit (II) auch hier noch umfangreichere Bebauungschancen bestehen.

2.4 Zusammenfassung

Um diese möglichen Entwicklungen von Anfang an in städtebaulich geordnete und sich in die vorgefundene Strukturen einfügende Bahnen zu lenken, ist es notwendig, die vorhandenen Bebauungspläne aufzuheben und durch eine komplette, einheitliche Neuplanung zu ersetzen.

3. Abgrenzung des Plangebietes

3.1 Allgemeines

Zunächst ist eine nachvollziehbare und eindeutige Festlegung des Plangebietes erforderlich, welches – grob – von der Landesstraße L 313/318 (Limburger Straße) im Norden, der Bundesstraße B 49 im Osten, der Eichendorffstraße/Hammerweg/Gelbach im Süden und der Wirzenborner Straße im Westen/Süden begrenzt wird.

Das Grundstück des an der Roßbergstraße vorgefundene Unternehmens wird als eingeschränktes Gewerbegebiet für das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe festgesetzt. Der Bestand des dort

3.2 Einbeziehung des Gebiets der Ergänzungssatzung „Hammerweg“

Die Ergänzungssatzung „Hammerweg“ sollte aufgehoben und aus folgenden Gründen in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes „Sommerwiese“ integriert werden:

3.2.1 Das neu abgegrenzte Gebiet umschließt die Fläche der Ergänzungssatzung auf drei Seiten, so dass sich die beiden Planungen gegenseitig bedingen und die jeweiligen Auswirkungen aufeinander abzustimmen sind.

3.2.2 Nach § 34 IV 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Hiermit ist nur ein (unbeplanter) im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinn von § 34 Abs. 1 BauGB gemeint. eine zusammenhängende Bebauung im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhaben-bezogenen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 und 2 BauGB) kann nicht als ein "im Zusammenhang bebauter Ortsteil" im Sinn von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB angesehen werden. Dies ergibt sich nicht nur aus dem insoweit mit § 34 Abs. 1 BauGB übereinstimmenden Wortlaut des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, sondern auch aus der Stellung der Vorschrift innerhalb des § 34 BauGB sowie aus ihrer Zweckbestimmung. Die Vorschrift hebt die planungsrechtliche Dreiteilung von "Plangebiet" (§ 30 Abs. 1 und 2 BauGB), "Innenbereich" (§ 34 BauGB) und "Außenbereich" (§ 35 BauGB) nicht auf, sondern knüpft an sie an. Für die Grenzen der planungsrechtlichen Gebiete gilt: Die Grenze zwischen Plangebiet und Innenbereich und die Grenze zwischen Plangebiet und Außenbereich werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt. Lediglich die Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich wird durch die vorhandene Bebauung bestimmt. Nur für diese Grenze gilt die Ermächtigung des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

(Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 07. März 2002 – 1 N 01.2851 –, Rn. 20, juris)

Bestätigt durch Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 24. April 2007 – 15 N 06.1948 –, Rn. 16, juris.

Da der bisherige einfache in einen qualifizierten Bebauungsplan umgewandelt werden soll, verliert das Gebiet seine Innenbereichsqualität, weshalb aus Gründen der Rechtssicherheit die Ergänzungssatzung in das neue Plangebiet übernommen werden sollte.

3.3 Bebauungsplan „Eichendorffstraße“

Die Stadt Montabaur betreibt seit längerer Zeit ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Eichendorffstraße“, dessen Plangebiet die Zone zwischen dem Gelbach und der Eichendorffstraße umfasst. Ziel der Planänderung ist die Zulassung einer Wohnbebauung innerhalb genau definierter Baufenster anstelle der bisherigen Gartenhausnutzung. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde bereits die vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Die von den Antragstellern beauftragten arten- und naturschutzrechtlichen Gutachten wurden zwischenzeitlich weitgehend erstellt, so dass in absehbarer Zeit die Offenlage nach § 3 II BauGB eingeleitet werden kann.

Diese Planung wurde aufgrund der besonderen arten-, naturschutz- und wasserrechtlichen Probleme als eigenständiges Verfahren eingeleitet und mittlerweile mit dem Satzungsbeschluss beendet. Eine Übernahme in den Bebauungsplan „Sommerwiese“ soll nicht mehr erfolgen.

4. Ziele der Neuaufstellung des Planes

4.1 Allgemeines

Zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Plangebiete und unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung ist es daher notwendig, planerisch tätig zu werden, Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Flächen, die Zahl der Wohneinheiten usw. zu reglementieren.

Da das Plangebiet zum größten Teil bereits bebaut ist, liegt es nahe, die bisherigen Festsetzungen entweder in den neuen Planentwurf zu übernehmen, um grundsätzlich die bisherige Bebauungsstruktur beizubehalten und/oder notwendige Anpassungen vorzunehmen, um für eine angepasste und sich einfügende Weiterentwicklung der Bebauung Sorge zu tragen.

Die das Plankonzept tragenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung können somit – soweit bisher planerisch vorgegeben – aus den Regelungen der einfachen Bebauungspläne – ein- und zweigeschossige, offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,4 – sowie dem tatsächlich vorhandenen Gebäudebestand abgeleitet und verbindlich festgesetzt werden – Geschossflächenzahlen, Gebäude/Firsthöhen, Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Haus usw. -.

Außerdem wird das vorhandene Erschließungssystem unverändert in die Planzeichnung übernommen.

4.2 Gliederung des Plangebietes

Die unter Ziffer 4 definierte Zone kann in einen überwiegend zu Wohnzwecken verwendeten Kernbereich und drei gemischt genutzte Streifen - entlang der Limburger Straße/L 318, der Wirzenborner Straße/L 313 und zwischen Hammerweg und Eichendorffstraße - gegliedert werden. Darüber hinaus findet sich südwestlich des Hammerwegs/Ecke Roßbergstraße noch eine größere gewerblich genutzte Fläche, so dass das Plangebiet grundsätzlich in ein allgemeines Wohn-, ein Misch – und ein eingeschränktes Gewerbegebiet aufgeteilt werden kann.

Das Wohngebiet wiederum kann in mehrere in sich geschlossene und homogen bebaute Teilbereiche gegliedert werden. Diese einzelnen Zonen weisen vergleichbare Bauweisen und Bauungsstrukturen – Anzahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen usw. – auf, die sich wiederum signifikant und abgrenzbar von der jeweiligen Nachbarbebauung unterscheiden. Um diesen Besonderheiten ausreichend Rechnung zu tragen, sollen grundsätzlich 8 Teilbereiche – WA 1 – WA 8 – gebildet werden. Ergänzend soll das Quartier WA 8 – dort befinden sich sowohl Hausgruppen als auch Einzelhäuser, die sich deutlich in der Anzahl der vorhandenen Wohneinheiten unterscheiden. Daher wurden dort 8 weitere Unterzonen – WA 8.1 – WA 8.8 – vorgesehen.

4.3 Art der baulichen Nutzung

4.3.1 Allgemeines Wohngebiet

Für den größten Teil des Plangebietes wurde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da diese Nutzungen hier deutlich dominieren und der Bereich nahezu ausschließlich durch gebietsinternen Ziel- und Quellverkehr und nicht durch die Lage an überörtlichen Straßen beeinträchtigt wird.

Hier wurden daher auch der Versorgung des Gebietes dienende nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Läden neben Wohngebäuden zugelassen und besonders verkehrsintensive oder die Wohnruhe störende Nutzungen (Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften usw.) sowie besonders flächenintensive Unternehmen wie Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Die einzige in der Vergangenheit vorhandene Gaststätte wurde schon vor längerer Zeit aufgegeben und wird auch nicht mehr in der Gewerbeliste geführt. Dementsprechend wurden aus Schank- und Speisewirtschaften für unzulässig erklärt.

Ansonsten wurden die Regelzulässigkeiten so gewählt, dass die aktuell im WA – Gebiet vorhandenen, zum Teil langjährigen, gewerblichen, freiberuflichen und sonstigen Nutzungen in ihrem Bestand gesichert sind.

4.3.2 Mischgebiet

Entlang der Limburger Straße und – soweit das Plangebiet bis dorthin reicht – der Wirzenborner Straße sowie am Ende des Hammerweges ist in den letzten Jahrzehnten eine – teilgebietsbezogene MI 1 – MI 3 - gemischte Bebauung mit Geschäften, Gewerbe- und Handwerksbetrieben, Praxen und Wohnhäusern entstanden.

Der jeweilige Nutzungsmix entspricht teilgebietsbezogen jeweils einem Mischgebiet i.S.d. § 6

BauNVO, welches dem Wohnen und der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dient.

Die Zulässigkeiten im zukünftigen Mischgebiet wurden auf Grund der Nähe zu den unmittelbar benachbarten allgemeinen Wohngebieten auf solche Nutzungen beschränkt, die einerseits mit dieser Gebietsausweisung verträglich sind, andererseits den Bestand schützen und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten eröffnen. Auch hier wurden alle besonders verkehrsintensiven oder in der Nachtzeit stattfindenden Verwendungen wie Tankstellen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe usw. ausgeschlossen.

4.3.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet

4.3.3.1 In Anwendung des § 1 IV i.V.m. V BauNVO ist auch die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit Beschränkung der gewerblichen Nutzungen auf mischgebietsverträgliche Betriebe zulässig, wenn weitere uneingeschränkt nutzbare Gewerbegebiete außerhalb des Planbereichs in der Gemeinde vorhanden sind.

Dies ist für die Stadt Montabaur eindeutig zu bejahen, da die Kommune insbesondere nördlich der Autobahn A 3 über uneingeschränkte Gewerbegebiete verfügt und dort auch weitere vergleichbare Ausweisungen plant.

Eine einfache Gliederungsmöglichkeit beim unmittelbaren Aufeinandertreffen von Gewerbe- und Wohngebieten ist die Beschränkung des an das Wohngebiet angrenzenden gewerblich nutzbaren Bereichs auf das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe, so dass nur Unternehmen zulässig sind, deren Störgrad denen in einer Mischbebauung statthafter Firmen entspricht – so zuletzt Verwaltungsgerichtshof Baden – Württemberg, 8. Senat, Urteil vom 17.05.2013 – 8 S 313/11; Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, 14. Senat, Beschluss vom 31.08.2012 – 14 CS 12.1273 -.

4.3.3.2 Beachtlich ist, dass sich in dem eingeschränkten Gewerbegebiet ein einziges Unternehmen - eine holzverarbeitende Firma – Zimmerei und Holzbau - befindet. Aufgrund der mit dem Betrieb verbundenen Lärmimmissionen kann das Unternehmen nicht als „nicht störend“ eingestuft werden, so dass für das Firmengrundstück und die angrenzenden Wohngebäude am Hammerweg mit erhöhten Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen ist.

4.3.3.3 Problematisch ist jedoch, dass nach der in Literatur und Rechtsprechung vertretenen Meinung eine holzverarbeitende Firma auch den in einem eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Störgrad regelmäßig übersteigt. Nur in atypischen, besonders gelagerten Fällen kann etwas anderes gelten. Daraus folgt die grundsätzliche Unzulässigkeit des Betriebes in einem eingeschränkten Gewerbegebiet.

4.3.3.4 Im vorliegenden Fall ist das Unternehmen bzw. vergleichbare Vorgängerbetriebe bereits seit Jahrzehnten dort ansässig und verfügt über eine entsprechende Baugenehmigung. Der Bestand und die derzeit ausgeübte Nutzung sind gesichert, da der so genannte Bestandsschutz dem Eigentümer das durch die Eigentumsausübung Geschaffene gewährleistet und einem rechtmäßig begründeten Bestand und seiner Nutzung – innerhalb gewisser Grenzen – Durchsetzungskraft auch gegenüber entgegenstehenden rechtlichen Anforderungen verleiht. Nicht erfasst werden allerdings Bestands- oder Funktionsänderungen, weil diese über den genehmigten Zustand hinausgreifen würden.

Aus dieser restriktiven Sichtweise resultieren erhebliche Konsequenzen für die Bauleitplanung. Trifft der Plangeber Festsetzungen, nach denen vorhandene Nutzungen nicht zulässig sind, beschränkt er sie auf den bloßen passiven Bestandsschutz. Nutzungsänderungen, Erweiterungen oder Wiedererrichtungen, z.B. nach Zerstörung durch Brand, könnten dann nicht mehr zugelassen werden.

4.3.3.5 Die Kommune hat daher im Rahmen der zutreffenden Abwägungsentscheidung zu prüfen, ob über § 1 X BauNVO auch angemessene und sich in die Umgebungsbebauung einfügende Erweiterungen und Erneuerungen für zulässig erklärt werden sollen. Dies ist möglich, wenn

- sich die fragliche bauliche Anlage in einem überwiegend bebauten Gebiet befindet,
 - dort nach dem gewählten Baugebietstypus unzulässig wäre
- und
- die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt bleibt.

Die benannten Voraussetzungen treffen im vorliegenden Fall unstreitig zu:

- Die Umgebung ist bis auf einige wenige Baulücken nahezu vollständig bebaut.
 - ein Holzverarbeitendes Unternehmen ist in einem eingeschränkten Gewerbegebiet nicht statthaft
- und
- die vorgenommene Absicherung nach § 1 X BauNVO betrifft nur einen geringen Prozentteil der Gesamtfläche des Plangebietes, weshalb für den Rest ein allgemeines Wohn- bzw. Mischgebiet verwirklicht werden kann.

4.3.3.6 Entsprechend den Ausführungen unter Ziffer 4.3.3.5 steht fest, dass § 1 X BauNVO angewandt und entsprechende Festsetzungen getroffen werden können. Dabei reicht eine bloße Wiederholung des Gesetzestextes nicht aus. Vielmehr sollte stets bedacht und dann auch konkret bestimmt werden, was der abgesicherten Anlage an zukünftigen Entwicklungen zugestanden werden kann und soll. Um zu gewährleisten, dass die an und für sich gebietsfremde Nutzung mit ihrer Umgebung, die eigentlich Anlagen der betreffenden Art nicht hinnehmen müsste, verträglich ist, sollten nähere Bestimmungen über die Genehmigungsfähigkeit getroffen werden. Diese Vorgaben greifen selbstverständlich erst dann, wenn eine genehmigungspflichtige Baumaßnahme durchgeführt werden soll.

4.3.3.7 Die beschriebenen planungsrechtlichen Möglichkeiten finden ihre Grenze darin, wenn die Erweiterung usw. eines Gewerbebetriebes zu ungesunden Wohnverhältnissen führen würde. Dies wäre dann der Fall, wenn von dem veränderten Unternehmen Emissionen ausgehen würden, die der Nachbarschaft nicht zumutbar wären. Daraus folgt, dass eine städtebauliche Vertretbarkeit nur noch dann gegeben ist, wenn höchstens mischgebietsverträgliche Immissionen verursacht werden.

Dementsprechend wurde bestimmt, dass innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen – WA7, WA 8.8 und WA 8.9 – die Lärmwerte eines Misch- und im übrigen Planbereich eines allgemeinen Wohngebietes einzuhalten sind.

Darüber hinaus ist Nacharbeit – 22.00 Uhr – 6.00 Uhr – nicht statthaft und die betrieblichen Aktivitäten dürfen sich nur im Gebäudeinnern abspielen.

4.3.4 Nutzungsausschlüsse im Misch- und eingeschränkten Gewerbegebiet

Gemäß § 1 VI und § 1 IX BauNVO wird bestimmt, dass im Misch- und im eingeschränkten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten/Bordelle sowie bordellartige Betriebe für die Zukunft ausgeschlossen werden bzw. nur noch unter den im Bebauungsplan definierten Rahmenbedingungen zulässig sind:

4.3.4.1 Vergnügungsstätten

Nach der in Literatur und Rechtsprechung vertretenen Auffassung versteht man unter Vergnügungsstätten – mit einer jeweils standortgebundenen Betriebsstätte – gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen. Unbestritten fallen unter diese Begriffsbestimmung Wettbüros, Spielhallen, Spielkasinos und Spielbanken, alle Arten von Discotheken und Nachtlokalen wie Varietes, Nacht- und Tanzbars, alle

anderen Tanzlokale und –cafès, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Swinger – Clubs und artverwandte Betriebe.

a) Trading- Down- Effekt

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten wird insbesondere ein Schutz der vorhandenen Wohnbebauung vor den nachteiligen Auswirkungen solcher Einrichtungen – Sicherung der Wohnruhe vor allem zur Nachtzeit usw. – und der ansässigen Gewerbebetriebe vor einem möglichen Trading- Down- Effekt, der eintreten kann, wenn neue Nutzungen nicht mehr zur Nachfrage und dem übrigen Angebot des Standortes passen und damit den bisherigen Gebietscharakter negativ beeinflussen, sichergestellt. Nicht nur Leerstände sind ein Indikator für einen Trading-Down-Effekt. Auch vermietete Gewerbeeinheiten können problematisch sein, wenn ihre Nutzung nicht zur Nachfrage und zum übrigen Angebot des Standortes passt. Die Chance ist groß, dass sie zu potenziellen künftigen Leerständen werden oder nach und nach hochwertige Angebote durch Billiganbieter ersetzt werden. Prominente Beispiele dafür sind Spielhallen oder Ein-Euro-Läden. Auch das kann zu einem Imageverfall des Standortes beitragen.

Am Ende dieser Entwicklung stehen Ladenleerstände. Sie haben kurz- und langfristige Folgen. Zuerst machen sich Umsatzeinbußen bei den Eigentümern leer stehender Immobilien bemerkbar. Dadurch sinkt die Fähigkeit, in die eigene Immobilie zu investieren. Notwendige Modernisierungen und Anpassungen an die konkrete Nachfrage bleiben aus. Das kann zur Folge haben, dass potenzielle Investoren dem Standort fernbleiben, weil das Immobilienangebot nicht ihren Anforderungen entspricht.

Eine Häufung von Leerständen strahlt negativ auf die Umgebung aus und setzt damit einen Prozess in Gang, der in der Folge weitere Leerstände produziert und zum Funktionsverlust oder im schlimmsten Fall zu einer Verödung führen kann. Trading Down ist also ein Kreislauf, dem nur mit gezielten Maßnahmen begegnet werden kann.

Ein "Trading-Down-Effekt" liegt also dann vor, wenn es auf Grund der Verdrängung des traditionellen Einzelhandels und eines Rückgangs der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt durch Vergnügungsstätten zu einem Qualitätsverlust in bestimmten Quartieren kommt.

(Vgl. dazu OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 25.03.2014 - 2 A 2679/12 -, Bayrischer VGH, Urteile vom 24. März 2011 - 2 B 11.59 und vom 15. Dezember 2010 - 2 B 09.2419 -, BVerwG, Beschluss vom 10. Januar 2013 - 4 B 48.12 -, VGH Baden-Württemberg, Urteil v. 28.1.2005 - 8 S 2831/03 -.)

b) Voraussetzungen für einen Nutzungsausschluss

Ein "Trading-Down-Effekt" wird insbesondere durch die Konkurrenzsituation zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke - wie z. B. Spielhallen, Wettbüros usw. - sowie "normalen" Betrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke ausgelöst. Denn der Wettbewerb um Immobilien zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen mit schwächerer Finanzkraft - vgl. OVG Rh.-Pf., Urteil vom 11. Mai 2005 - 8 C 10053/05 -.

Für den Bereich der Bauleitplanung ist geklärt, dass die Verhinderung eines "Trading-Down Effekts" einen besonderen städtebaulichen Grund im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO darstellt, der den Ausschluss von Vergnügungsstätten in Kern- und Mischgebieten rechtfertigen kann. Ob ein solcher "Trading-Down-Effekt" zu bejahen ist, beurteilt sich nach den konkreten Umständen der städtebaulichen Konfliktlage, die es mit der (Änderungs-)Planung zu bewältigen gilt. Das Bundesverwaltungsgericht geht in diesem Zusammenhang allerdings davon aus, dass es einem allgemeinen städtebaulichen Erfahrungssatz entspricht, dass sich Vergnügungsstätten negativ auf ihre Umgebung auswirken können - vgl. BVerwG, Beschluss vom 4. September

Für die Rechtfertigung eines Ausschlusses von bestimmten Vergnügungsstätten in einem Kern-, Gewerbe – oder Mischgebiet nach § 1 Abs. 9 BauNVO ist daher der strenge Nachweis eines "Trading-Down-Effekts" nicht erforderlich. Die Bauleitplanung ist zukunftsgerichtet und auf Vorsorge ausgerichtet. Daher genügt es für die Annahme eines den Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtfertigenden besonderen städtebaulichen Grunds im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO, wenn der Plangeber hiermit einer - wenn auch nach den konkreten Umständen - abstrakt auf der Grundlage allgemeiner städtebaulicher Erfahrungssätze drohenden Gefahr eines Attraktivitätsverlusts und einer Imageverschlechterung und letztlich des "Umkippens" des Kern-, Gewerbe - oder Mischgebiets in ein Vergnügungsviertel begegnen will.

Es ist also erforderlich, im Rahmen der jeweiligen Planung auf den Einzelfall bezogene konkrete, zutreffende und nachvollziehbare (besondere) städtebauliche Gründe zu benennen, auf denen die Planungsentscheidung der Gemeinde beruht. Nachvollziehbare städtebauliche Gründe stellen dabei insbesondere die in §1 Abs.6 BauGB genannten Gründe für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar.

Dies ist im vorliegenden Fall eindeutig zu bejahen. Die angestrebte Regelung dient insbesondere dem allgemeinen Schutz gesunder Wohnverhältnisse, der Erhaltung sozial stabiler Bewohner- und Nutzerstrukturen des betroffenen Quartiers, den Interessen der Wirtschaft am Erhalt der derzeitigen hochwertigeren Angebotsgestaltung sowie der Investitionsbereitschaft und allgemein der Sicherung des beschriebenen städtebaulich wünschenswerten und gewachsenen Gebietscharakters.

Des Weiteren ist bei der vorzunehmenden Bewertung des konkreten Einzelfalls die besonders verkehrsgünstige Lage (Limburger Straße als innerstädtische Hauptverkehrsachse) mit Anbindungen zu den verschiedenen überörtlichen Verkehrswegen beachtlich. Dadurch sind mögliche Vergnügungsstätten schnell und anonym für einen großen – auch überregionalen Kundenkreis – erreichbar und attraktiv.

Damit sind wesentliche Voraussetzungen für eine Zunahme dieser Betriebsformen gegeben, die zu Lasten der etablierten Unternehmen und vor allem der Wohnbevölkerung gehen würde. Eine bauplanungsrechtliche Steuerung durch ist daher geboten.

4.3.4.2 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen

a) Einzelhandelskonzept der Stadt Montabaur

Der Stadtrat von Montabaur hat in der Sitzung am 24.01.2008 ein Einzelhandelskonzept beschlossen. Diese Abwägungsdirektive i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wurde am 01.02.2008 im Wochenblatt der Verbandsgemeinde Montabaur veröffentlicht. Die Fortschreibung und Überarbeitung wurde 2020 abgeschlossen.

Inhalt dieser Planungsleitlinie ist u.a. die Aussage, dass zukünftig außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, d.h. der Innenstadt von Montabaur, nur noch nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sind. Außerdem wurde zur Abgrenzung der Begriffe zentrenrelevant – bzw. nicht zentrenrelevante Sortimente eine Sortimentsliste – Montabaurer Liste – beschlossen.

Aus der Festlegung der abgegrenzten Innenstadt von Montabaur als Hauptgeschäftsbereich (zentraler Versorgungsbereich) folgt, dass zur langfristigen Stärkung und zukünftigen Fortentwicklung dieser Zone nur dort der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten – vergleiche Sortimentsliste - zulässig ist.

Die zum Schutz dieses Bestandes und der zukünftigen Entwicklung der Innenstadt beschlossene Einzelhandelskonzeption erlangt erst durch eine Übernahme in die textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Rechtsverbindlichkeit und ist sowohl von den Bauherren als auch der

Bauaufsichtsbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises als unmittelbar geltendes Ortsrecht entsprechend anzuwenden.

Dementsprechend verfolgt das Plankonzept der Stadt Montabaur das ebenfalls städtebaulich vertretbare Ziel, ausschließlich zentrenrelevanten Einzelhandel gemäß § 1 V BauNVO u.a. in Misch- und Gewerbegebieten auszuschließen, um damit den zentralen Versorgungsbereich der Kommune zu stärken. Damit soll das Ziel verfolgt werden, eventuelle Neuansiedlungen dem Nahversorgungszentrum zuzuführen, um dessen Attraktivität zu steigern und weiter zu entwickeln. Die Bauleitplanung erschöpft sich nämlich nicht darin, bereits eingeleitete Entwicklungen zu steuern. Sie ist vielmehr auch ein Mittel, um städtebauliche Ziele für die Zukunft zu formulieren und aktiv auf einer Änderung des städtebaulichen Status Quo hinzuwirken.

b) Plangebiet „Sommerwiese“

ba) Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Um die künftige Entwicklung des Einzelhandels weiterhin steuern und insbesondere den zentralen Versorgungsbereich zu attraktiveren und vor ansonsten denkbaren negativen planerischen, wirtschaftlichen und insbesondere städtebaulichen Folgewirkungen schützen zu können, ist die Schaffung von baurechtlich normierten Rahmenbedingungen zwingend erforderlich.

bb) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

- Sowohl kleinflächige, als auch großflächige nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe sollen grundsätzlich in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Weiterhin spielen diese Betriebe bei der wohnortnahen Grundversorgung eine gewichtige Rolle.
- Im Plangebiet „Sommerwiese“ wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zukünftig sowohl in Bezug auf die zulässigen Sortimente als auch die Verkaufsfläche auf den zur Zeit genehmigten Bestand bzw. auf die der Versorgung des Gebiets dienende Läden beschränkt. Weitere innenstadtrelevante Handelsnutzungen werden nicht zugelassen, so dass eine weitere Schädigung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt weitgehend ausgeschlossen werden kann.

bc) Handlungsempfehlungen zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs

bca) Mögliche schädliche Auswirkungen

Die Ausschöpfung der bisherigen Möglichkeiten zur Ansiedlung von Sortimenten aller Art, d.h. sowohl für die Nahversorgung, als auch den kurz-, mittel- sowie des langfristigen Bedarfs, würde mit hoher Wahrscheinlichkeit dazu führen, dass die im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Läden nachhaltig und irreversibel geschädigt und die zukünftigen Chancen zur Unterbringung von bisher nicht vorhandenen Warengruppen massiv eingeschränkt würden.

Die Folge wäre eine Zunahme der Geschäftsleerstände in der Innenstadt, eine Abnahme der Investitionsbereitschaft sowohl von Haus/Geschäftseigentümern als auch sonstigen Investoren und auf lange Sicht ein deutlicher Rückgang des für die Attraktivität und den notwendigen Nutzungsmix so wichtigen Einzelhandel.

bcb) Sicherung der Nahversorgung

- Nahversorgungseinrichtungen sollen daher - vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, einer älter werdenden Bevölkerung sowie steigender Mobilitätskosten - möglichst für alle Wohnsiedlungsbereiche fußläufig zu erreichen sein.

Dementsprechend besteht das vorrangige Ziel darin, die derzeitigen städtebaulich integrierten, dezentralen Nahversorgungsstrukturen zu erhalten und zu verstärken. Bei Neuansiedlungen

von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind daher folgende Aspekte von wesentlicher Bedeutung:

- Die Nahversorgung im Plangebiet ist durch den in der Nachbarschaft befindlichen und fußläufig erreichbaren Lebensmitteldiscounter an der Alleestraße und die zwischenzeitlich realisierten Lebensmittelvollsortimenter bzw. weiteren –discounter in der Staudter Straße gesichert.
- Außerdem wurden im allgemeinen Wohngebiet der Versorgung des Gebietes dienende Läden zugelassen.

„Der in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO verwendete Rechtsbegriff „Laden“ ist ein eigenständiger Begriff des Bauplanungsrechts, der seinen Sinngehalt von der städtebaulichen Ordnung und nicht etwa aus andern Vorschriften, z.B. den Bestimmungen über die Ladenöffnungszeiten, empfängt. Er ist daher aus der Funktion der Einrichtung für die (Nah-)Versorgung des Gebiets unter Berücksichtigung des Gebietscharakters auszulegen. Danach sind „Läden“ im bauplanungsrechtlichen Sinne Stätten gewerblicher Betätigung mit Kunden- und Publikumsverkehr, in denen Waren zum Verkauf angeboten werden. Sie verfügen über Räumlichkeiten, die unmittelbar von der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche her zugänglich sind (Ziegler in: Brügelmann, BauGB, Stand Oktober 2009, § 2 BauNVO Rdnr. 63). Es ist allerdings keine Voraussetzung, dass der Laden von den Kunden betreten werden kann. Bei weiter Auslegung des Ladenbegriffs können daher auch Stubenläden, Kioske und ähnliche Anlagen, die nach ihrer Funktion einem Laden vergleichbar sind, noch als Laden angesehen werden (Stock in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 2. Auflage 2003, § 4 Rdnr. 22; Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage 2002, § 2 Rdnr. 10.1).“

(VG Neustadt (Weinstraße), Urteil vom 25. Februar 2010 – 4 K 1096/09.NW –, Rn. 37, juris)

bd) Umsetzung im Plangebiet „Sommerwiese“

Für den Misch- und den eingeschränkten Gewerbegebietsteil des Baugebietes „Sommerwiese“, welches unstreitig außerhalb des Hauptgeschäftsbereichs – zentraler Versorgungsbereichs – liegt, folgt daraus, dass

- zentrenrelevanter Einzelhandel in allen Gebietstypen – allgemeines Wohn-, Misch- und eingeschränktes Gewerbegebiet - grundsätzlich unzulässig ist und generell nur nicht großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, d.h. die Verkaufsflächen dürfen maximal 800 m² betragen, im Misch- und im eingeschränkten Gewerbegebiet statthaft sind.
- Durch die darüber hinaus vorgesehenen Beschränkungen des Umfangs der Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche und das von einem einzelnen Sortiment höchstens 80 m² Verkaufsfläche belegt werden dürfen, wurden i.S.d. Ziels 60 des LEP IV die Voraussetzungen für eine Nichtbeeinträchtigung des eigenen und der zentralen Versorgungsbereiche von benachbarten zentralen Orten geschaffen.
- Unter den Begriff des Einzelhandels nur der Verkauf an Endverbraucher fällt. Der reine Großhandel, d.h. Veräußerung überwiegend an Wiederverkäufer oder gewerbliche Kunden, wird von der entsprechenden Regelung in den textlichen Festsetzungen nicht erfasst.
- Ergänzend kann ein im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehender Verkauf von Waren zugelassen werden, die der Betrieb vor Ort selbst herstellt, ver- oder bearbeitet oder repariert. Um Beeinträchtigungen des Hauptgeschäftsbereichs zu vermeiden, wird die dafür zulässige Verkaufsfläche auf maximal 25 % der Bruttogrundfläche (BGF) - ohne Lager- oder Stellplätze, Zufahrten usw. -, jedoch maximal 350 m² Verkaufsfläche bestimmt.

Die Errichtung von unselbstständigen Verkaufsstätten, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet sind, ist also ausnahmsweise zulässig. Dadurch werden die Nutzungsmöglichkeiten flexibilisiert und erweitert, ohne dass ein solcher Handel üblicherweise eine erhebliche

Bedeutung erlangen kann. Auch eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann wegen der nachstehend definierten Einschränkungen ausgeschlossen werden. Dabei muss die Verkaufsstätte dem jeweiligen Unternehmen sowohl funktional als auch räumlich zugeordnet und flächenmäßig deutlich untergeordnet sein. Daraus folgt, dass nur selbst hergestellte oder zumindest selbst bearbeitete Produkte als Annex zur Hauptnutzung verkauft werden können. Der Zukauf von Waren ausschließlich zum Verkauf ist damit ebenfalls nicht statthaft. Weitere Voraussetzung ist, dass die Verkaufsstätte dem eigentlichen Betrieb äußerlich erkennbar angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist. Sobald eine solche Verkaufsstätte eigenständig, d.h. getrennt von der eigentlichen Produktionsstätte mit eigenem Eingang, eigenen Öffnungszeiten usw., eingerichtet wurde, stellt sie einen selbstständigen Einzelhandelsbetrieb dar, der grundsätzlich nicht als Annexhandel zugelassen werden kann.

- Abschließend ist noch daraufhin zuweisen, dass selbstverständlich die formell und materiell genehmigten Sortimente im Rahmen des Bestandsschutzes auch weiterhin vertrieben werden dürfen. Für diese Warengruppen entfalten die neuen Bestimmungen des Bebauungsplanes nur bei Umnutzungen, Verlagerungen usw. Wirkung und sind dann als geltende Normen zwingend zu beachten.

be) Interessen der Grundstückseigentümer

Die vorgeschlagenen Änderungen berücksichtigen auch die wirtschaftlichen Interessen der Geschäftsinhaber bzw. der Grundstückseigentümer in ausreichendem Maße, da innerhalb des definierten Rahmens auch Sortiments- und Nutzungswechsel zulässig sind und damit eine – mit den Interessen der Innenstadt vereinbare – Flexibilität geschaffen wurde.

c) Begriffe

ca) Zentrenrelevanz

In den Planfestsetzungen wird zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben unterschieden. Um diese Unterscheidung hinreichend bestimmbar zu machen, ist den Planfestsetzungen eine Anlage 1 beigelegt, in der die zentrenrelevanten Sortimente im Einzelnen aufgeführt sind. Alle dort nicht genannten Sortimente gelten als nicht zentrenrelevant. Die Liste beruht auf dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Montabaur. Hier wurde eine an den konkreten Anforderungen und örtlichen Verhältnissen der Stadt Montabaur ausgerichtete Sortimentsliste definiert und festgelegt. Die dort als zentrenrelevant definierten Sortimente sind für die Funktionalität zentrumsbildend. Diese fachlichen Aussagen werden hier in die Plankonzeption dieser Bebauungsplanaufstellung übernommen.

cb) Kernsortimente

Kernsortimente sind solche Sortimente, die einem Einzelhandelsbetrieb das konkrete Gepräge geben und ihn insofern als Einzelhandelsbetrieb einer bestimmten Branche erscheinen lassen.

cc) Randsortimente

Der Begriff des Randsortimentes ist in der Rechtsprechung wie folgt definiert worden: Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht eine Wechselbezüglichkeit insofern, als ein Randsortiment – wie schon aus dem Wortlaut „Rand“-sortiment folgt – zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind. Allein bei diesem Verständnis der Wechselbeziehung zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment ist die Annahme gerechtfertigt, dass aus der Zulässigkeit eines durch bestimmte Branchenbezeichnungen gekennzeichneten Kernsortiments zugleich folgt, dass

auch die der jeweiligen Branche zuzuordnenden Randsortimente zugelassen sind (vgl. OVG NW, Urteil vom 22.06.1998, 7a D 108/96.NE).

Das Merkmal der Unterordnung der Randsortimente lässt sich regelmäßig mit dem Anteil der Verkaufsfläche dieser Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche des Betriebs aufgreifen.

Überschreitet die Fläche einen 10%igen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche, dürfte in der Regel kein Randsortiment mehr vorliegen.

Die Planfestsetzungen sehen zudem vor, dass die Randsortimente daher 80 m² Verkaufsfläche insgesamt nicht überschreiten dürfen. Damit soll gewährleistet bleiben, dass der Randsortimentsanteil nicht die Größenordnung eines eigenständigen Einzelhandelsbetriebes erreicht und somit i.S.d. des Einzelhandelskonzeptes ausgeschlossen wird, dass allein durch die Ausnutzung dieser Regelung die beabsichtigte Stärkung und Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs konterkariert wird.

4.3.4.3 Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben

a) Im gesamten Bebauungsplangebiet sind außerdem Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig, d.h. es wurden solche Nutzungen ausgeschlossen, die zu städtebaulichen Unverträglichkeiten und bodenrechtlich relevanten Spannungen im Plangebiet bzw. den benachbarten Plangebieteten führen könnten.

b) Wie oben dargestellt, umfasst der Begriff der Vergnügungsstätte eine Vielzahl unterschiedlichster Einrichtungen. In Anbetracht der sonstigen Nutzungen im Plangebiet, dem Erhalt der Gewerbebauflächen für verarbeitendes und produzierendes Gewerbe und zum Schutz der Wohnbebauung sollen neben den Vergnügungsstätten auch Bordelle u.ä. ausgeschlossen werden.

Umstritten ist die planungsrechtliche Einordnung von Bordellen, Dirnenunterkünften, Eros-Centern, bordellartig betriebener Massage-Salons, Sauna-Clubs usw. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind diese Bauvorhaben planungsrechtlich den Gewerbebetrieben bzw. der gewerblichen Nutzung zuzuordnen. Daraus folgt, dass diesbezügliche Betätigungen gesondert ausgeschlossen werden sollten, da ansonsten ein Anspruch auf Zulassung bestehen und entsprechenden Bau- oder Umnutzungsanträgen stattgegeben werden müsste.

Durch einen solchen Ausschluss wird weiterhin sichergestellt, dass es voraussichtlich nicht zu einem ungewollten „Umkippen“ der gewachsenen Gebietsstrukturen kommt und die Entstehung eines – auch durch die guten Verkehrsanbindungen begünstigten – autobahnnahen „Rotlichtmilieus“ mit allen daraus resultierenden negativen und szenetypischen Begleiterscheinungen wie Kriminalität, Belästigungen usw. vermieden wird.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

4.4.1 Grund- und Geschossflächenzahlen

In Bezug auf die Grund – und Geschossflächenzahlen soll das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich baugebiets- und bestandsbezogen einheitlich festgesetzt werden, da das Plangebiet in Bezug auf die vorhandene Bebauung – überwiegend Einzelhäuser -, die Bauweise - offen - und die Grundstücksgrößen insgesamt relativ homogen strukturiert ist.

Dementsprechend und wegen der unterschiedlichen Regelungen zur Art der baulichen Nutzung wurde bzw. wird das Plangebiet in mehrere Bezirke aufgeteilt, für welche auf die vorhandene Bebauung abgestellte Grund- und Geschossflächenzahlen – 0,4 - 0,6/0,8 – 1,2 -, Firsthöhen, Vollgeschosse – II/III - und Wohneinheiten – 2 - 22 pro Gebäude entsprechend den vorgefun-

denen Mehrfamilienhäusern und den eingearbeiteten angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten - konkret vorgegeben werden.

Damit wird der ermittelte Bebauungsrahmen aufgegriffen, in Anpassung an das überwiegend festgestellte Maß der baulichen Nutzung festgeschrieben, so dass sich zukünftige Neu-, Um- oder Anbauten in die im jeweiligen Quartier vorgefundene Situation harmonisch einfügen. Dadurch werden insbesondere auch nachbarliche Probleme und Streitigkeiten sowie die Entstehung bodenrechtlicher Spannungen vermieden. Gebäude, die die neu bestimmten Maßzahlen überschreiten, sind bestandsgeschützt, so dass die neuen Regelungen nur für angedachte Veränderungen greifen.

Im Vergleich zu den vorgefundenen Grundstücksgrößen werden daher Grund- und Geschossflächenzahlen von 0,4/0,8 im WA und 0,6/1,2 im MI bzw. GEE als ausreichend und angemessen erachtet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung 1990 für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Zufahren eine Überschreitung dieser Messgröße um bis zu 50 % bis zu einer Obergrenze von 0,8 möglich ist.

Daraus folgt zusammenfassend, dass – auch für die kleineren Bauplätze – eine ausreichende überbaubare Fläche zur Verfügung steht und auch die bestehenden Wohnhäuser, über genügende Ausbau – und Erweiterungsreserven verfügen. Die Interessen der Grundstückseigentümer an einer wirtschaftlich und architektonisch sinnvollen Nutzung ihrer Flurstücke wurden mit hin in ausreichendem Maße berücksichtigt. Diese Vorgaben bieten weiterhin die Gewähr für eine wirtschaftlich sinnvolle und sich in die Umgebung harmonisch einfügende Bebauung.

4.4.2 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

- Der Grundbebauungsplan „Sommerwiese“ ließ eine eineinhalb- bzw. zweigeschossige Bebauung zu. Dachformen und Dachneigungen waren nicht geregelt.

Um die gestalterischen Möglichkeiten und die Chancen für gewünschte Wohnraumerweiterungen, z.B. Schaffung einer weiteren Wohneinheit im Rahmen des Mehrgenerationenwohnens usw., zu verbessern, sollte diese Einschränkung aufgehoben und durch die generelle Zulassung von mindestens zwei Vollgeschossen ersetzt werden.

Klarstellend ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass für Gebäude, die bereits über zwei Vollgeschosse (Erd- und Dachgeschoss) verfügen, auch nach der neuen Regelung keine Möglichkeiten bestehen, den Keller zu einem weiteren Vollgeschoss auszubauen.

- im Bebauungsplan „Am Roßberg I“ wurden zwei – und dreigeschossige Gebäude zugelassen. Höhere Häuser finden auch in anderen Bereichen des Plangebiets, weshalb der auf Grundlage einer Ortsbegehung erhobenen Daten eine Zonierung des gesamten Plangebietes und die Ausbildung von 8 Teilbereichen vorgenommen wurden.

4.4.3 Firsthöhen

a) Da der Bebauungsplan bislang keine Vorgaben in Bezug auf die einzuhaltenden absoluten Gebäudehöhen beinhaltet, sollte auch diese städtebaulich wichtige Rahmenbedingung verbindlich vorgegeben werden. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländetopographie und der bestehenden Gebäude wurden teilbereichsbezogene Regelungen vorgenommen, wobei der Bezugspunkt für die Bestimmung der jeweiligen Firsthöhe, immer der tiefste Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude ist.

b) Da bei Gebäuden mit Flach- bzw. flach geneigten Dächern, d.h. Dächer bis 15°, wozu auch Pultdächer zählen, die in Erscheinung tretenden Fassadenflächen größer sind als bei Gebäuden mit steileren Dächern und außerdem keine Traufe bestimmbar ist, wird für diese Bauformen eine im Vergleich zur sonstigen Firsthöhe um generell 1,50 m niedrigere Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe festgesetzt.

Dadurch wird auch verhindert, dass Beeinträchtigungen durch ein übermäßig hohes, senkrecht aufsteigendes Mauerwerk in der Nähe zur Nachbargrenze entstehen können.

c) Für Anbauten wurde eine besondere Regelung eingeführt, die – auch unter Überschreitung der vorgenannten Höhenbeschränkung – höhengleiche Erweiterungen zulässt. Damit wird gewährleistet, dass einerseits die übrigen Regelungen – vor allem die Geschossigkeit - umgesetzt werden können; andererseits jedoch die darüber hinaus gehenden Möglichkeiten der Landesbauordnung in Bezug auf die dortigen Aussagen zum Begriff des Vollgeschosses eingeschränkt und auf ein mit der Umgebung verträgliches Maß reduziert werden.

d) Eine weitere Ausnahmeregelung gilt für Dachgeschossausbauten und Veränderungen der Dachform/Dachneigung.

„Von der maximal zulässigen Firsthöhe kann bei einem Ausbau des Dachgeschosses, bei Veränderungen der Dachform – oder der Dachneigung abgewichen werden. Die Firsthöhe des Bestands darf dabei nicht überschritten werden.“

Mit beiden Regelungen wird gewährleistet, dass trotz der erstmaligen Einführung einer Firsthöhe für das gesamte Plangebiet den Besonderheiten des Einzelfalles Rechnung getragen werden kann und bereits bestehende und umgebungsverträgliche Überschreitungen der neuen Firsthöhen auf bei Um-, Aus- und Anbauten genehmigungsfähig sind.

e) Zone östlich der Roßbergstraße

Es ist beabsichtigt, im gesamten Plangebiet eine sich einfügende und städtebaulich vertretbare Nachverdichtung an passender Stelle zuzulassen, um insbesondere auch preisgünstigeren Wohnraum schaffen zu können.

Die dafür im Bereich der Roßbergstraße erforderliche Anhebung der Firsthöhe ist auch unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange vertretbar, da die einzelnen Gebäude entweder durch einzelne Erschließungstische oder überdurchschnittlich breite Grün- und Stellplatzflächen voneinander getrennt sind, weshalb auch keine Beeinträchtigungen in Bezug auf Besonnung, Belichtung und Belüftung zu erwarten sind.

4.4.4 Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude

4.4.4.1 Allgemeines

Im Rahmen des laufenden Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sommerwiese“ soll auch die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude als wesentliche städtebauliche und bauplanungsrechtliche Vorgabe festgelegt werden.

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wurde für die Ende 2016 durchgeführte vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung noch nicht bestimmt und detaillierte, teilgebietsbezogene Regelungen einer der folgenden Offenlagefassungen vorbehalten. Dies wurde zwischenzeitlich nachgeholt. Zum einen wurden – wie oben beschrieben – verschiedene Teilbereiche gebildet und zum anderen jeweils konkrete zonenbezogene Festsetzungen eingearbeitet.

4.4.4.2 Teilbereich östlich der Roßbergstraße – WA 8

a) Gebäudebestand

Im Rahmen einer zwischenzeitlich durchgeführten Begehung des Plangebietes wurde der vorgefundene Wohnungsbestand aufgenommen. Für den fraglichen Teilbereich östlich der Roßbergstraße ergibt sich folgendes Bild:

- Hammerweg 5 – 11 – 18 bzw. 6 Wohnungen pro Gebäude, FH (Rlp3d) 12,30 m – 12,90 m

- Roßbergstraße 29 - 33 – 4 Wohnungen pro Gebäude, FH 9,50 m – 10,00 m,
- Roßbergstraße 17 – 27 – 1 Wohnung pro Reihenhaushaus, FH 8,90 m – 9,60 m,
- Roßbergstraße 11 – 15 – 12 Wohnungen pro Gebäude, FH 9,80 m,
- Roßbergstraße 7 – 9 – 8 Wohnungen pro Gebäude, FH 9,70 m,
- Roßbergstraße 5 – 5a – 12 Wohnungen pro Gebäude, FH 9,10 m,
- Roßbergstraße 3 – 3a – 16 Wohnungen pro Gebäude, FH 9,80 m,
- Roßbergstraße 1 – 1e - 1 Wohnung pro Reihenhaushaus, FH 8,90 – 9,10 m

b) Zulassung einer verdichteten Bebauung

Zunächst sollte der bereits vorhandene Bestand an Wohnungen pro Gebäude in den Bebauungsplanentwurf übernommen werden, um diese vollzogene Entwicklung und Struktur planungsrechtlich zu sichern.

Darüber hinaus stellt sich jedoch die Frage, ob und in welchem Umfang Erweiterungen, z.B. durch den Ausbau der Dachgeschosse, zugelassen werden sollen. Vor dem Hintergrund, dass in der Stadt Montabaur nach wie vor günstiger Wohnraum fehlt, sollten dafür durch die Zulassung einer intensiveren Dachgeschossnutzung älterer Gebäude ausreichende Möglichkeiten geschaffen werden.

Dementsprechend wird vorgeschlagen, grundsätzlich die Schaffung von Wohnraum im Dachgeschoss zu gestatten und die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude und damit korrespondierend die Firsthöhe über den vorhandenen Bestand hinaus entsprechend zukunftsbezogen festzusetzen.

Hinzu kommt, dass durch die noch ausstehende generelle Reglementierung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude auch die nachbarlichen Interessen in ausreichendem Maße berücksichtigt werden. Im weiteren Verfahren werden diese Vorgaben um weitere Regelungen bezüglich der zulässigen Firsthöhe u.ä. ergänzt, um ein möglichst problemloses Einfügen zu erreichen und bodenrechtliche Spannungen zu vermeiden.

b.a Der fragliche Teilbereich östlich der Roßbergstraße ist bereits heute durch eine verdichtete Bebauung mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern mit bis zu 18 Wohneinheiten pro Gebäude geprägt. Hinzu kommt, dass schon Firsthöhen von 8,90 m (Hausgruppen) – 12,90 m im Geschosswohnungsbau verwirklicht wurden.

Auch hier ist beachtlich, dass zum einen die bestehenden Gebäuderiegel aufgrund des optischen Eindrucks – getrennte Eingänge, Brandwände usw. – nach außen zwar als mehrere eigenständige Häuser in Erscheinung treten, juristisch jedoch nach der Rechtsprechung des OVG Koblenz als jeweils als Einzelhaus zu bewerten sind, da sie nicht auf geteilten Grundstücken stehen.

b.b Es wird daher vorgeschlagen, die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten grundsätzlich so zu gestalten, dass in jedem der vorhandenen Mehrfamilienhäuser ein Dachgeschossausbau zur Schaffung von neuem Wohnraum möglich ist. Konkret bedeutet dies, dass bei der Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfs grundstücksbezogene Teilbereiche gebildet werden, um unter Berücksichtigung der Bestandssituation entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten zuzulassen – WA 8 bzw. WA 8.1 – 8.9 - :

- Hammerweg 5 – 11 – bisher 18 bzw. 6 Wohnungen, künftig 24 bzw. 8 Wohnungen pro Gebäude, FH (Rlp3d) bisher 12,30 m – 12,90 m, künftig maximal 15,00 m, III Vollgeschosse – WA 8.8 und 8.9 -,
- Roßbergstraße 29 - 33 – bisher 4 Wohnungen, künftig 6 Wohnungen pro Gebäude, FH 9,50 m – 10,00 m, künftig maximal 12,50 m, III Vollgeschosse – WA 8.7 -,
- Roßbergstraße 17 – 27 – bisher 1 Wohnung, künftig 2 Wohnungen pro Reihenhaushaus, FH 8,90 m – 9,60 m, künftig 9,50 m, II Vollgeschosse – WA 8.6 -,

- Roßbergstraße 11 – 15 – bisher 12 Wohnungen, künftig 18 Wohnungen pro Gebäude, FH 9,80 m, künftig maximal 12,50 m, III Vollgeschosse – WA 8.5 - ,
- Roßbergstraße 7 – 9 – bisher 8 Wohnungen, künftig 12 Wohnungen pro Gebäude, FH 9,70 m, künftig 12,50 m, III Vollgeschosse – WA 8.4 - ,
- Roßbergstraße 5 – 5a – bisher 12 Wohnungen, künftig 16 Wohnungen pro Gebäude, FH 9,10 m, künftig 12,50 m, III Vollgeschosse – WA 8.3 - ,
- Roßbergstraße 3 – 3a – bisher 16 Wohnungen, künftig 22 Wohnungen pro Gebäude, FH 9,80 m, künftig 12,50 m, III Vollgeschosse –WA 8.2 - ,
- Roßbergstraße 1 – 1e- - 1 Wohnung, künftig 2 pro Reihenhause, FH 8,90 – 9,10 m, zukünftig 9,50 m, II Vollgeschosse –WA 8.1 - .

b.c Um zu vermeiden, dass auf diesen Grundstücken weitere vergleichbare Mehrfamilienhäuser, z.B. durch Abriss und Neubau entstehen, und es dadurch zu einer städtebaulich nicht mehr vertretbaren Nachverdichtung und daraus resultierenden bodenrechtlichen Spannungen kommen könnte, wurden ergänzend die Baufenster so gestaltet, dass jeweils pro Gebäude einzelne überbaubare Flächen festgesetzt wurden, wodurch die Errichtung von zusätzlichen Hauptbaukörpern ausgeschlossen wird.

4.4.4.3 Teilbereich Eichendorffstraße I – WA 6 -

Grundstücke Eichendorffstraße 18 und 19 – bisher 6 Wohnungen, künftig 8 Wohnungen pro Gebäude, FH 12,40 m – 14,00 m, künftig maximal 14,50 m, III Vollgeschosse – WA 6 -

4.4.4.4 Teilbereich Eichendorffstraße II – WA 7 -

a. Grundstücke Eichendorffstraße 1- 9, 14 - 17, Roßbergstraße 2 – 6, Kopernikusstraße 1 – 11 – künftig 2 Wohnungen pro Gebäude, FH 6,90 – 11,70 m, künftig maximal 10,50 m, II Vollgeschosse – WA 5.1 – ,

b. Grundstücke Eichendorffstraße 10 – 13, - künftig 6 Wohnungen pro Gebäude, FH 10,40 m - 11,00 m, künftig 11,50 m, II Vollgeschosse – WA 5.2 - .

4.4.4.5 Grundstücke Flur 2, Parzellen 197/4, 199/2, 2709/1 und 2709/2 – unmittelbar nördlich des Hammerwegs – künftig 16 Wohneinheiten pro Gebäude, FH maximal 10,50 m.

Die Errichtung von Flachdächern ist zulässig. – WA 7 - .

4.4.5 Mindestgrundstücksgröße

Außerdem ist die Mindestgrundstücksgröße festzulegen. Es wird vorgeschlagen, zonen- und bauweisenbezogene Vorgaben zu treffen und so die vorgefundene Struktur aufzugreifen und fortzuentwickeln.

Dementsprechend wird für den Einfamilienhausbereich eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m und für die Zone der Mehrfamilieneinzelhäuser – WA 4, 5.2, 7 und 8 (mit Ausnahme von WA 8.1 und 8.6) eine Mindestgrundstücksgröße von 1000 m² bestimmt.

Für Reihenhause- und Doppelhausgrundstücke wird die Mindestgrundstücksgröße pro Reihenhause bzw. Doppelhaushälfte auf 250 m² festgelegt.

Dadurch wird die in Jahrzehnten gewachsene Gliederung des Plangebiets erhalten und eine zu starke Verdichtung, die dem vorgefundenen Charakter des Baugebiets widersprechen würde, vermieden. Gleichzeitig werden jedoch auch wirtschaftliche und zum sparsamen Umgang mit

Grund und Boden sinnvolle neue Nutzungsmöglichkeiten im Innenbereich geschaffen.

In diesem Zusammenhang wird klarstellend angemerkt, dass diese Regelungen nicht für Grundstücke gilt, die zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Bebauungsplanes bereits die festgesetzten Mindestgrößen unterschreiten. Der rechtlich und tatsächlich vorhandene Bestand der kleineren Parzellen ist mithin geschützt, weshalb auch diese Flurstücke – unter Beachtung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes – auch baulich genutzt werden können.

Ergänzend wurde eine Ausnahmebestimmung für die Grundstücke eingeführt, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung bereits mit zwei oder mehreren Gebäuden bebaut sind. In einem solchen Einzelfall kann ausnahmsweise trotz einer Unterschreitung der vorgegebenen Mindestgrundstücksgröße eine Teilung zulassen werden, da das mit der Bestimmung einer Mindestgrundstücksgröße verfolgte Ziel, eine zu starke Verdichtung und Eingriffe in die gewachsenen Strukturen zu vermeiden, durch die vorhandene Bebauung bereits nicht mehr realisiert werden kann und sich an dieser tatsächlichen städtebaulichen Situation auch durch die Festlegung einer neuen Grenze nichts ändert:

„Von der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße kann abgewichen werden, wenn ein Flurstück bereits mit zwei oder mehr Häusern bebaut ist und die Teilung nicht zum Zweck der Errichtung eines weiteren Gebäudes vorgenommen werden soll, sondern nur dazu dient, dass jedes Haus grundbuchrechtlich einer Parzelle zugeordnet werden kann.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Regelungen zu den Grund- und Geschossflächenzahlen, müssen durch die vorhandene Bebauung auf den neu gebildeten Flurstücken zwingend eingehalten werden.“

4.4.6 Bauweise - § 9 I Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO –

In den Teilbereichen WA 8.5 und 8.8 wurde bestandsbezogen eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zugelassen.

4.4.7 Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebengebäude sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und müssen von der vorderen Grundstücksgrenze zur Straßenfront einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten.

Außerdem wurden Stellplätze und vollständig offene Carports unmittelbar an der Straße zugelassen, da vergleichbare bauliche Anlagen bereits im Plangebiet realisiert wurden und diese Möglichkeiten allen Interessenten eröffnet werden sollten.

Ergänzend wurde bestimmt, dass unmittelbar an den öffentlichen Straßen offene Carports und Stellplätze nur bis zu einer Breite von maximal 6,00 m angelegt werden dürfen. Das gleiche gilt für die Zufahrten von Garagen- oder Stellplatzanlagen usw.; deren Breite ebenfalls auf 6,00 m beschränkt wurde. Damit soll erreicht werden, dass zum einen die vorhandenen öffentlichen Parkstreifen noch sinnvoll genutzt werden können, im öffentlichen Verkehrsraum noch ausreichende Parkmöglichkeiten verbleiben und letztlich auch die Sicherung/Leichtigkeit sowohl des Personen- als auch des Fahrzeugverkehrs verbessert wird.

4.4.8 Dachformen und -neigungen

Dachformen und Dachneigungen waren bisher unterschiedlich geregelt:

- Im Bereich „Sommerwiese“ gab es keine Vorgaben.
- Im Bereich „Am Rossberg I“ 26 – 30
- Im Bereich „Am Rossberg II“ 0 – 35°.

Es wird daher angeregt, die Dachneigung auf 0 - 38° zu vereinheitlichen und die bisher aus dem Zusammenspiel der verschiedenen Regelungen resultierende Beschränkung der absoluten Gebäudehöhe durch die erstmalige Einarbeitung einer Firsthöhe sicherzustellen.

Außerdem wird vorgeschlagen, auf eine Reglementierung der Dachformen zu verzichten und alle Möglichkeiten wie Flach-, Pult-, Tonnen-, Walm- und Satteldach zuzulassen, um die architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten zu verbessern. Eine Verknüpfung mit der Anzahl der Vollgeschosse ist nicht mehr erforderlich, da die absolute Gebäudehöhe durch die erstmalige Einarbeitung einer Firsthöhe vorgegeben wurde.

4.5 Zeichnerische Darstellung

4.5.1 Die zeichnerische Darstellung wurde komplett überarbeitet. Insbesondere wurden für alle Grundstücke nachvollziehbare und klare Baufenster bestimmt, die den Rahmen für die Bebauung bilden.

Dabei werden die Grundstücke quartiersweise zusammengefasst und mit einer Baugrenze in einem Abstand von 3 – 5 m entlang den angrenzenden Erschließungsstraßen versehen. Innerhalb der einzelnen Quartiere gelten dann die allgemeinen Regelungen der Landesbauordnung, die einen Grenzabstand von generell drei Meter für die Hauptgebäude und eine Grenzbebauung mit Garagen usw. zuzulassen.

4.5.2 Zulassung einer verdichteten Bebauung

In Bereichen, die sich nicht für eine verdichtete Bebauung wegen der vorgefundenen Grundstückstiefen, der topographischen Situation oder sonstiger, tragfähiger städtebaulicher Gründe eignen, wurden die Baufenster entsprechend restriktiver angepasst gestaltet.

4.5.2.1 Teilbereich Kantstraße

a) Bebauungsplan „Sommerwiese“ – alt –

a.a Der zurzeit noch rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sommerwiese“ weist u.a. die fraglichen Grundstücke als allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4, einer offenen Bauweise mit zwei Vollgeschossen aus.

a.b Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von etwa 500 m² steht somit eine überbaubare Fläche von rund 200 m² zur Verfügung. Die Grundflächen der vorgefundenen Doppelhaushälften betragen zirka 60 m², so dass noch 140 m² für eine Bebauung zur Verfügung stehen und ein weiteres Gebäude mit einer Grundfläche von 70 m², zuzüglich einer eventuellen Garage und deren Zufahrt noch zulässig wäre.

Da weiterhin keine Baugrenzen festgelegt wurden, wäre eine Bebauung in zweiter Reihe genehmigungsfähig.

b) Bebauungsplanentwurf „Sommerwiese u.a.“ – neu -

b.a Im Rahmen einer Begehung des Plangebietes wurde der vorgefundene Wohnungsbestand aufgenommen. Für den fraglichen Teilbereich östlich der Kantstraße ergibt sich folgendes Bild:

- Kantstraße 2 – 20 – II Vollgeschosse mit Dach, 1 – 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte, Firsthöhen zwischen 10,60 – 10,90 m –Quelle rlp3d – bei Grundstückstiefen zwischen 39 – 48 m - WA 2 -

- Herderstraße 2 – 4 – III – IV Vollgeschosse, 11 Wohneinheiten pro Einzelhaus, Firsthöhen von rund 15,00 m – Quelle rlp3d - bei Grundstückstiefen zwischen 35 – 37 m – WA 4 -

- Herderstraße 6 – 14 – II – III Vollgeschosse, 5 Wohneinheiten pro Einzelhaus, Firsthöhen zwischen 11,40 m – 12,30 m – Quelle rlp3d - bei Grundstückstiefen von rund 35 m – WA 3 -,

c) Zulassung einer verdichteten Bebauung

Es stellt sich nun die Frage, ob insbesondere auf den Grundstücken Kantstraße 2 – 20 eine verdichtete Bebauung in Form der Zulassung von Wohnhäusern in zweiter Reihe ermöglicht werden könnte:

- Bisher findet sich nur eine Parzelle – Kantstraße 2/4 –, die anscheinend zum Zwecke einer Hinterliegerbebauung geteilt und entsprechend bebaut wurde. Eine direkte Vorbildwirkung geht davon jedoch nicht aus, da das fragliche Grundstück auch an die Jakob-Hannappel- Straße angrenzt und daher nicht den klassischen Hinterliegercharakter aufweist.
- Allerdings sind die in Frage kommenden Grundstücke einerseits ausreichend tief und weisen andererseits um Vergleich zur unmittelbar angrenzenden Mehrfamilienhausbebauung noch angemessene und mit der Nachbarbebauung verträgliche Nachverdichtungspotenziale – insbesondere im Hinblick auf die realisierten Wohneinheiten pro Gebäude - auf.

d) Dem Planungsleitsatz „Innen – oder Außenentwicklung“ folgend, ist es daher städtebaulich und auch unter Berücksichtigung der Belange der Nachbarschaft vertretbar, auf den Parzellen Kantstraße 6 – 20 eine Bebauung in zweiter Reihe unter folgenden bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen zuzulassen:

- Eine Grundflächenzahl von GRZ 1 0,4/ GRZ 2 0,6 bzw. eine Geschossflächenzahl von 0,8 ist – unter Einbeziehung der vorhandenen Bebauung - zwingend einzuhalten.
- Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf maximal II bei einer zu beachtenden Firsthöhe von 9,50 m für Dachneigungen zwischen 16 – 45° bzw. 8,00 m für Dachneigungen zwischen 0 – 15°, jeweils gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude, bestimmt.
- Die Anzahl der Wohneinheiten in erster Baureihe wird auf höchstens zwei pro Doppelhaushälfte und in zweiter Baureihe auf höchstens eine pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Sollten in erster Baureihe bereits vier oder mehr Wohnungen pro Haus errichtet worden sein, ist eine Bebauung in zweiter Reihe ausgeschlossen.
- Um eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes und den Schutz der nachbarlichen Freibereiche zu gewährleisten, ist ein Abstand von 7,50 m zur südlichen Grundstücksgrenze von Bebauung freizuhalten. In der Planzeichnung werden entsprechende überbaubare Flächen vorgegeben.

Da sich diese Möglichkeiten für eine intensivere Bebauung auf eine quantifizierbare Anzahl von Flurstücken beschränken, und die Nachbarschaft bereits heute durch Mehrfamilienhäuser geprägt ist, sprechen auch keine städtebaulichen Gründe gegen eine entsprechende Zulassung.

Konkret bedeutet dies, dass bei der Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfs grundstücksbezogene Teilbereiche gebildet werden, um unter Berücksichtigung der Bestandssituation entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten zuzulassen.

4.6 Interessen der Grundstückseigentümer

Im Rahmen der Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen usw. sind auch die Interessen der Grundstückseigentümer zu bedenken. Insbesondere das Maß der baulichen Nutzung sowie die Zahl der zukünftig zulässigen Wohnungen in einem Wohngebäude ist daher auf das Maß zu beschränken, welches zur Erreichung der städtebaulichen Ziele unabdingbar ist und nicht unzumutbar in die grundrechtlich geschützten

Eigentumsrechte eingreift. Um dies zu erreichen, wurde auch auf eine weitergehende Beschneidung in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung verzichtet, so dass die Grundstücke nach wie vor für eine Wohnnutzung unter Einhaltung der ursprünglichen und rechtsverbindlichen Festlegungen des Bebauungsplanes zur Verfügung stehen.

Es ist daher notwendig, im Interesse der Allgemeinheit und in Abwägung mit den berechtigten Interessen der Eigentümer steuernd auf die städtebauliche Entwicklung Einfluss zu nehmen und durch eine Festlegung der Wohneinheiten, in Anpassung an die vorgefundene Situation, für ein unproblematischeres Einfügen der neuen Häuser zu sorgen. Dadurch wird auch der Gefahr begegnet, erst durch ausgearbeitete Bauanträge auf bauplanungsrechtliche Unverträglichkeiten hingewiesen zu werden. Dies führt auch für die Antragsteller zu einem erheblichen Gewinn an Rechtssicherheit und Klarheit, da durch beschränkende Maßnahmen im Vorfeld auch das Risiko von Nachbarwidersprüchen- und klagen reduziert wird.

5. Zusätzliche Änderungen

Außerdem wurden für Neubauten, Umbauten, Nutzungsänderungen usw. die Regelungen bezüglich der nachzuweisenden Stellplätze an die Aussagen der rechtsverbindlichen Stellplatzzuweisung der Stadt Montabaur angepasst.

6. Landespflege

Die in der ursprünglichen Bebauungsplanung festgelegten Grundflächenzahlen gelten grundsätzlich unverändert weiter, so dass es durch die Planänderung im Vergleich zum bisherigen Regelungsinhalt zu keinen Mehrversiegelungen kommen kann. Daraus folgt, dass durch die Zulassung einer verdichteten Bauweise kein ergänzender Bedarf an Kompensationsmaßnahmen ausgelöst wird. Ökologisch und naturschutzrechtlich stellen sich mithin die vorgesehenen Ergänzungen als eingriffsneutral dar.

Die Untere Naturschutzbehörde teilte mit, dass die klimatisch bedeutsamen Grünstrukturen zwischen den Bauzeilen der Limburger-, Herder-, Kopernikus- und Eichendorffstraße geprägt sind, die daher als zu erhaltend und bei Abgang gleichwertig zu ersetzend festgesetzt werden sollen.

Für die Bereiche Hammerweg/Roßberger Straße und Karl-Siebert/Jakob-Hannappelstraße sind Mindestbegrünungsstandards festzulegen.

Diese Vorschläge wurden durch entsprechende Regelungen in den Textfestsetzungen III – Naturschutzrechtliche Regelungen umgesetzt.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Die Erschließung ist über das eigene Grundstück und auf eigene Kosten in Absprache mit den Verbandsgemeindewerken, der Deutschen Telekom AG und der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG Koblenz sicherzustellen und im Bauantrag nachzuweisen. Kosten für die Gemeinde würden mithin keine anfallen. Detaillierte Regelungen werden in die Textfestsetzungen eingearbeitet.

7.2 Da der bisher zulässige Versiegelungsgrad nicht verändert wird, ist auch eine Abführung insbesondere des anfallenden Oberflächenwassers möglich, da das vorhandene Kanalsystem bereits auf diese Maximalbelastung ausgelegt war.

8. Altlasten

Die SGD Nord weist daraufhin, dass sich im Plangebiet eine kartierte Altablagerung befindet – Parzellen 315/14, 202/1 und 2699/15 – GE/E – Gebiet -. Die benannten Grundstücke – mit Ausnahme des durch die Roßbergstraße überbauten Teilbereichs – wurden bereits als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Vor einer weiteren Bebauung des bzw. in der Nähe des Bereichs sollte daher mit der SGD Nord Kontakt aufgenommen und möglicherweise notwendige Untersuchungen abgestimmt werden.

9. Wasserwirtschaft - Überschwemmungsbereich am Gelbach

Darüber hinaus wird von der SGD Nord angemerkt, dass ein Teil des Plangebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Gelbaches befindet, weshalb ein Nachweis über die Überschwemmungsgrenze bei einem 100 jährigen Regenereignis zu führen ist. Der so ermittelte Bereich ist dann grundsätzlich von Bebauung freizuhalten.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und sieht insbesondere keine Erweiterungen der überbaubaren Flächen – vor allem im Nahbereich des Gelbaches – vor. Insbesondere am Hammerweg, aber auch im Bereich der Eichendorffstraße bestehen bereits Baurecht vermittelnde Bebauungspläne bzw. Satzungen.

Vor diesem Hintergrund, unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsbebauung, der erteilten Baugenehmigungen und des daraus resultierenden Bestandsschutzes wird keine Notwendigkeit zur Beauftragung eines entsprechenden Gutachtens, dessen Ergebnisse für die vorhandene Bebauung nur deklaratorische Wirkung hätten, gesehen.

Wie sich aus der nachstehenden Projektion ergibt sind im Plangebiet keine Probleme mit Abflusskonzentrationen bei Starkregenereignissen zu erwarten. Auch eine Gefährdung durch einen Überstau im Bereich des Gel/Aubaches ist – außer im Teilbereich MI 1 und den dortigen Grünflächen – nach den heutigen Erkenntnissen eher unwahrscheinlich.

Dementsprechend wird dort eine entsprechend angepasste Bauweise empfohlen.

Gemäß § 5 II Wasserhaushaltsgesetz ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen; insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Gemäß § 32 Wasserhaushaltsgesetz dürfen Stoffe an einem oberirdischen Gewässer nur so gelagert werden, dass nicht zu besorgen ist, dass diese in das Gewässer – hier den Gel/Aubach – eingetragen werden und zu nachteiligen Veränderungen führen können. Dies gilt auch bei Niederschlägen, Starkregen oder Hochwasser. Daher ist das Ablagern und nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können, die fortgeschwemmt oder durch Niederschlag ausgewaschen werden können – gilt auch für Erdaushub, Gartenabfälle, Komposthaufen etc. – im Abstand von 10 m zum Gewässer untersagt.



10. Vereinfachtes Verfahren

Werden durch die Änderung eines Bebauungsplanes u.a. die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 VI Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

10.1 Durch die Neufassung des Bebauungsplanes „Sommerwiese“ wird weder ein Vorhaben nach der Anlage 1 zum UVPG vorbereitet oder begründet noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 VI Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

10.2 Es stellt sich daher die Frage, ob durch die Planänderung die Grundzüge der Planung berührt werden:

10.2.1 Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 9. März 1990 - BVerwG 8 C 76.88 - zu der Frage, wann die Grundzüge der Planung tangiert sind, entschieden:

„Gemeint sind damit Abweichungen, die deshalb von minderm Gewicht sind, weil sie nur den - gleichsam formalen - Festsetzungsinhalt treffen, nicht hingegen auch das, was an Planungskonzeption diese Festsetzung trägt und damit den für sie wesentlichen Gehalt bestimmt. Solche Abweichungen von minderm Gewicht sollen die Rechtmäßigkeit der Herstellung einer Erschließungsanlage nicht beseitigen, ebenso wie ihre wegen planungsrechtlich nur ein vereinfachtes Planänderungsverfahren stattzufinden braucht und bebauungsrechtlich die Erteilung einer Befreiung in Betracht kommt. Ob eine Abweichung von in diesem Sinne minderm Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck gekommenen planerischen Willen. Bezogen auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss - soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein - durch das planerische Wollen gedeckt sein; es muss - mit anderen Worten - angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte.“

10.2.2 Mit Beschluss vom 15.03.2000 – 4 B 18/00– wurde diese Rechtsprechung bestätigt.

10.2.3 Grundzüge der Planung

10.2.3.1 In ständiger Rechtsprechung – zuletzt OVG des Landes Sachsen – Anhalt – 2. Senat – hat mit Urteil vom 19.06.2008 – 2 K 264/06 – wurden zur Frage, wann die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens vorliegen, folgende Ausführungen getroffen:

Der Begriff „Grundzüge der Planung“ bezieht sich auf den jeweiligen Bebauungsplan, der geändert oder ergänzt werden soll (Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 13 RdNr. 18). Nach der Rechtsprechung des BVerwG (vgl. Beschl. v. 15.03.2000 – 4 B 18.00 –, BauR 2001, 207, m. w. Nachw.) braucht nach diesem Merkmal nur ein vereinfachtes Planänderungsverfahren stattzufinden, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Abweichungen von minderm Gewicht, die die Planungskonzeption des Bebauungsplans unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht.

„Ob eine Abweichung in diesem Sinne von minderm Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden planerischen Willen der Gemeinde. Die dem konkreten Bebauungsplan eigene Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung muss in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet bleiben. Die Konzeption des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Gesamtheit und der Zusammenschau der bestehenden planerischen Festsetzungen, in denen der planerische Wille der Gemeinde zum Ausdruck kommt. Im Allgemeinen wird man davon ausgehen können, dass die planerische Grundkonzeption nicht berührt wird, wenn sich die Planänderung oder Planergänzung nur auf Einzelheiten der Planung beziehen – Krautzberger a.a.O. -.

Letztlich kommt es immer auf die konkreten Verhältnisse des Einzelfalls an, insbesondere auf das der Planung zu Grunde liegende Leitbild. Dieses wird insbesondere dann nicht tangiert, wenn die fraglichen Änderungen oder Ergänzungen nur den – gleichsam formalen – Festsetzungsinhalt betreffen, nicht hingegen auch das, was an Plankonzept diese Festsetzungen trägt und damit den für sie wesentlichen Inhalt bestimmen – Krautzberger a.a.O., Rd.Nr. 21 --.

Unter Beachtung der vorgenannten Grundsätze wurden folgende Regelungen von den Obergerichten in letzten Jahren als rechtmäßig angesehen:

Die Umwandlung eines allgemeinen Wohn- in ein Mischgebiet mit Änderungen der Grundflächen – sowie der Baumassenzahl sind in einem vereinfachten Verfahren zulässig. - Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 24. Oktober 2013 – 1 N 12.2436 –, juris –,

10.2.3.2 Die Anpassung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes an ein Einzelhandelskonzept ist im vereinfachten Verfahren statthaft - Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 29. Januar 2013 – 2 D 102/11.NE –, juris, BVerwG, Beschluss vom 19. Dezember 2013 – 4 BN 23/13 –, juris-

10.2.3.3 Die Änderung der Geschossflächenzahl ist ebenfalls im vereinfachten Verfahren möglich - OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 20. Januar 2011 – 1 C 11082/09 –, juris -

10.3 Die Anwendung dieser von Literatur und Rechtsprechung entwickelten Grundsätze auf das anhängige Verfahren führt zu folgendem Ergebnis:

- Die grundlegenden planerischen Vorgaben in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet sowie das eigentliche Erschließungssystem bleiben unverändert.

- Die Anpassungen der Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten greifen lediglich die bei weitem überwiegenden Vorgaben der tatsächlich vorhandenen Bebauung bzw. die bisherigen Regelungen des Bebauungsplanes auf und setzen das Ergebnis in baurechtliche Bestimmungen um.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Planinhalt und die vorgesehenen Anpassungen noch im Bereich dessen liegen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte.

10.4 Da die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB vorliegen, wird auf die Erstellung eines Umweltberichts und die Durchführung der Umweltprüfung abgesehen.

Um die Beteiligungsrechte der Öffentlichkeit und der Fachbehörden nicht zu schmälern, wurde die vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 I und 4 I BauGB vorgenommen und das Verfahren anschließend mit der Offenlage nach § 3 II BauGB fortgeführt.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 23.11.2020 – 30.12.2020 statt und eine erneute Offenlage gemäß § 4 a III BauGB in der Zeit vom 25.07.2021 – 25.08.2021. Die Einarbeitung der verschiedenen Anregungen sowie der zwischenzeitlich ergangenen Einzelfallentscheidungen in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen machen die Durchführung einer weiteren erneuten Offenlage nach § 4 a III BauGB erforderlich.