

Anlage I – Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Nördlich der Koblenzer Straße" und Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes „Auf dem oberen und unteren Wassergraben“ mit allen bisherigen Änderungen

1. Rechtswirksamkeit der Grundbebauungspläne und der wesentlichen Änderungen

1.1 Im Rahmen einer Überprüfung der Planurkunde aus dem Jahre 1952 wurde festgestellt, dass die Satzung 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 Spannung 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 wesentlich geändert haben, so dass statt eines Änderungsverfahrens ein Verfahren zur Neuaufstellung bzw. Aufhebung der Bebauungspläne durchzuführen ist.

2. Weiterer Anlass der Neuaufstellung des Planes

Der Bebauungsplan „Auf dem oberen und unteren Wassergraben“ stammt - wie oben dargestellt - aus dem 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 bis siebziger 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.

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

Dazu ist zunächst eine nachvollziehbare und eindeutige Abgrenzung des Plangebietes erforderlich, welches – grob – von der Kreisstraße K 168 (Koblenzer Straße) im Süden, der Jahnstraße/Parkanlage Quendelberg im Norden, der Barbara-/Hunsrückstraße im Westen begrenzt wird. Damit wird die gesamte Zone zwischen den bereits vorhandenen qualifizierten Bebauungsplänen „Hunsrückstraße“, „Jahnstraße“ und „Fritz-Bluhm-Straße“ und der Koblenzer Straße lückenlos überplant und geordnet, so dass auch keine unverplanten Innenbereichsflächen verbleiben.

Ergänzend wurde ein kleineres Teilgebiet südlich der Koblenzer Straße – Fläche zwischen dem Bereich am Alten Sportplatz und dem Quartier Süd mit u.a. zwei Tankstellen – in die Planzeichnung übernommen und als Mischgebiet ausgewiesen.

Das so definierte Quartier ist durch eine bei weitem überwiegende Wohnbebauung geprägt, die durch verschiedene freiberufliche Nutzungen – Ärzte, Versicherungen, Architekten- und Ingenieurbüros usw. -, wenige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, eine Gaststätte und das Haus der Jugend als öffentliche Einrichtung ergänzt werden. Insgesamt entspricht das Bebauungsplangebiet damit überwiegend einem allgemeinen Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO mit zwei kleineren Mischgebieten i.S.d. § 6 BauNVO.

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.

Das so definierte Quartier ist durch eine bei weitem überwiegende Wohnbebauung geprägt, die durch verschiedene freiberufliche Nutzungen – Ärzte, Versicherungen, Architekten- und Ingenieurbüros usw. -, wenige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, eine Gaststätte und das Haus der Jugend als öffentliche Einrichtung ergänzt werden. Insgesamt entspricht das Bebauungsplangebiet damit einem allgemeinen Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO.

Die übrigen, das Plankonzept tragenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung können – soweit bisher planerisch vorgegeben – aus den Regelungen des einfachen Bebauungsplanes – eineinhalb – 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 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Für den größten Teil des Plangebietes wird ein allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt, da Wohnnutzungen hier deutlich dominieren und der Bereich nahezu ausschließlich durch gebietsinternen Ziel- und Quellverkehr und nicht durch die Lage an überörtlichen Straßen beeinträchtigt wird.

Neben den Wohngebäuden wurden darüber hinaus auch die übrigen vorhandenen Betriebs-typen wie der Versorgung des Gebietes dienende nicht störende Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen und besonders verkehrsintensive, mit einem übermäßigen Flächenverbrauch einhergehende oder die Wohnruhe störende Nutzungen (Tankstellen, Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke usw.) ausgeschlossen.

4.2.2 Mischgebiet

4.2.2.1 Allgemeines

Ergänzend wurde ein kleineres Teilgebiet südlich der Koblenzer Straße – Fläche zwischen dem Bereich am Alten Sportplatz und dem Quartier Süd mit u.a. zwei Tankstellen – in die Planzeichnung übernommen und als Mischgebiet ausgewiesen – MI 3 -. Es wurden außerdem zwei weitere Zonen – Koblenzer Straße 76 und Koblenzer Straße 50 – 52, MI 1 und MI 2 – aufgrund des dort vorgefundenen Nutzungsmixes aus Wohnen und Gewerbe als Mischbauflächen gekennzeichnet.

Die Zulässigkeiten in den drei zukünftigen Mischgebieten 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.

4.2.2.2 Nutzungsausschlüsse

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

a) 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, Spielkasi-

nos und Spielbanken, alle Arten von Discotheken und Nachtlokalen wie Varietes, Nacht- und Tanzbars, alle anderen Tanzlokale und –cafés, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Swinger – Clubs und artverwandte Betriebe.

aa) 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 -.)

ab) 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 Um-

ständen 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 2008 - 4 BN 9.08 -.

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 im betroffenen Quartier, 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 (Koblenzer 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.

Hinzu kommt, dass sich in unmittelbarer Nähe das Haus der Jugend als öffentliche Gemeinbedarfseinrichtung befindet, so dass auch der Schutz der Kinder und Jugendlichen die vorgeschlagenen Nutzungsbeschränkungen rechtfertigt.

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.

b) Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen

ba) 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 – beschließen.

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.

bb) Plangebiet „Nördlich der Koblenzer Straße“

bba) 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.

bbb) 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 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 insbesondere im Quartier Süd 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: Brügemann, 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 Mischgebietsteil des Baugebietes, welches unstreitig außerhalb des Hauptgeschäftsbereichs – zentraler Versorgungsbereichs – liegt, folgt daraus, dass

- zentrenrelevanter Einzelhandel in allen Gebietstypen – allgemeines Wohn-, Mischgebiet - grundsätzlich unzulässig ist und generell nur nicht großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, d.h. die Verkaufsflächen dürfen maximal 800 m² betragen, im Mischgebiet 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.

bcc) 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.

bcd) Kernsortimente

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

bce) 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 Neben-sortimente 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 Aus-nutzung dieser Regelung die beabsichtigte Stärkung und Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs konterkariert wird.

c) 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.

d) Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben

da) 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 Plangebieten führen könnten.

db) 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.

dc) Generell ist im Hinblick auf den Ausschluss von Vergnügungsstätten, Einzelhandel und Bordellen/bordellartigen Betrieben zu beachten, dass diese Betriebsformen in anderen Bereichen der Stadt Montabaur zulässig sind, so dass kein Komplettausschluss für das gesamte Gemeindegebiet gegeben ist.

e) Ausschluss von Ferienwohnungen

Da in der Stadt Montabaur nach wie vor – insbesondere bezahlbarer - Wohnraum knapp ist und die Zahl der in verschiedenen Online-Portalen beworbenen Ferienwohnungen wächst, soll im Plangebiet diese Nutzung sowohl im allgemeinen Wohn- als auch im Mischgebiet ausgeschlossen werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 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.

4.3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Dementsprechend können grundsätzlich einheitliche Vorgaben für auf die bestehende Bebauung und Grundstücksgrößen abgestellte Grund- und Geschossflächenzahlen – 0,4/0,8 vorgegeben werden. 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 % möglich ist.

4.3.1.2 Mischgebiet

Für die vorgeschlagenen Mischgebiete werden ebenfalls die Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung ausgeschöpft und die Grund- und Geschossflächenzahlen auf die in § 17 BauNVO vorgeschriebenen Obergrenzen – 0,6/1,2 – festgesetzt.

4.3.1.3 Damit wird generell 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.

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 mithin in ausreichendem Maße berücksichtigt.

4.3.2 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Der Grundbebauungsplan „Auf dem oberen und unteren Wassergraben“ 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 zwei Vollgeschossen ersetzt werden. Darüber hinaus wurden in verschiedenen Zonen – insbesondere solche, die bereits heute durch eine verdichtete und massivere Bebauung geprägt sind – WA 1, WA 4, MI 1, MI 2 – drei Vollgeschosse gestattet.

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.

4.4.4 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 - Auswertung der Gebäudehöhen aus Rlp3d - werden folgende teilbereichsbezogenen Firsthöhen, jeweils gemessen ab dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude, für Neubauten für angemessen und ausreichend erachtet:

WA 1	-	12,00 m
WA 2	-	10,50 m
WA 3	-	11,00 m
WA 4	-	14,00 m
WA 5	-	12,50 m
MI 1	-	12,00 m
MI 2	-	14,00 m
MI 3	-	13,00 m

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.

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.

4.4.5 Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude

Diese wichtige Festsetzung wurde im Rahmen des Verfahrens noch bestandsbezogen ermittelt und in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Die Überprüfung der tatsächlichen Verhältnisse ergab folgende Festsetzungsvorschläge:

- WA 1 - 8 Wohneinheiten pro Einzelhaus
- WA 2 - 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus
- WA 3 - 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte
- WA 4 - 8 Wohneinheiten pro Einzelhaus
- WA 5 - 6 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. 3 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte
- MI 1 - 8 Wohneinheiten pro Einzelhaus
- MI 2 - 8 Wohneinheiten pro Einzelhaus
- MI 3 - 6 Wohneinheiten pro Einzelhaus

4.4.6 Mindestgrundstücksgröße

Außerdem ist die Mindestgrundstücksgröße festzulegen. Aufgrund der relativ homogenen Bebauungs- und Grundstückssituation wird vorgeschlagen, eine einheitliche Mindestgrundstücksgröße von 500 m vorzugeben. 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.“

4.4.7 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.

4.4.8 Dachformen und -neigungen

Das Baugebiet ist insbesondere im Teilbereich WA 2 durch eine einheitliche Dachneigung, der in einem etwa gleichen Zeitraum errichteten, Siedlungshäuser geprägt. Daher sollte dort zum Erhalt der sehr einheitlichen Dachlandschaft auf die Zulassung von flach- und flachgeigten Dächern zu verzichtet und ausschließlich der Bau von Satteldächern mit Dachneigungen zwischen 30 – 45° gestattet werden.

Im übrigen Plangebiet sind alle Dachformen zwischen 0 – 45° zulässig, um auch modernere Gebäudetypen zu ermöglichen.

4.5 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung wird im weiteren Verfahren komplett überarbeitet. Insbesondere sollen für alle Grundstücke nachvollziehbare und klare Baufenster bestimmt werden, die den Rahmen für die Bebauung bilden sollen.

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. zulassen.

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

Das Plangebiet wurde ergänzend in insgesamt 8 Teilbereiche – WA 1 – WA 5, MI 1 – MI 3 – gegliedert, um durch differenzierte Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, der Umgebungsbebauung gerecht zu werden und ein möglichst unproblematisches Einfügen zu gewährleisten.

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 unproblematisches 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 Stellplatzsatzung 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.

Pro 150 qm unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger, standortorttypischer Laubbaum oder drei heimische Sträucher aus den Pflanzenlisten I und II des Anhangs zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bereits vorhandene Laubbäume und heimische Sträucher werden entsprechend angerechnet und sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

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. 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 (UVP) nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 VI Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

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

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

8.2.1 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 minderem 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 minderem Gewicht sollen die Rechtmäßigkeit der Herstellung einer Erschließungsanlage nicht beseitigen, ebenso wie ihretwegen planungsrechtlich nur ein vereinfachtes Planänderungsverfahren stattzufinden braucht und bebauungsrechtlich die Erteilung einer Befreiung in Betracht kommt. Ob eine Abweichung von in diesem Sinne minderem Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck gekommenen planerischen Wollen. 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.“

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

8.2.3 Grundzüge der Planung

8.2.3.1 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 minderem Gewicht, die die Planungskonzeption des Bebauungsplans unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht.

„Ob eine Abweichung in diesem Sinne von minderem 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:

8.2.3.2 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 –,

8.2.3.3 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-

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

8.3 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.

8.4 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, wird 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.