

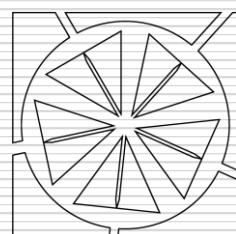
**Stadt Montabaur
Verbandsgemeinde
Montabaur**

**Bebauungsplan
„Bahls-Mühle“
1. Änderung**

Begründung

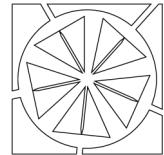
**Fassung für die
Bekanntmachung gemäß
§10(3) BauGB
-Satzungsexemplar-**

Stand: Oktober 2025



**PLANWERK HÄUSER
Ingenieurbüro**

Heidestraße 59 A
56154 Boppard
info@planwerk-haeuser.de
Fon: 06742 / 9414 753



Impressum

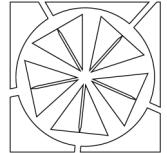
Auftraggeber: FMZ Westerwald LS Immo-Verwaltungs GmbH & Co. KG
Rheinstraße 2a
56058 Koblenz
e-Mail: info@lenz-und-saas.de
Tel.: 0261-303170

Auftragnehmer: PLANWERK HÄUSER Ingenieurbüro.
Heidestraße 59 A
56154 Boppard

Bearbeitung: Katharina Häuser
info@planwerk-haeuser.de

Inhalt

Impressum	2
BEGRÜNDUNG - 1. Änderung	3
1. Planerfordernis und Ziel der Planung	3
2. Abgrenzung des Plangebiets / Geltungsbereich	4
3. Bestandssituation	4
4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	5
5. Planungsgrundlagen	5
5.1. Art der baulichen Nutzung	5
5.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	5
5.3. Belange der Wasserwirtschaft/Gebietsentwässerung/Ver- und Entsorgung	5
5.4. Belange von Immissionsschutz, Natur und Landschaft	6
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	6
8. Umweltbericht	6



BEGRÜNDUNG - 1. Änderung

1. Planerfordernis und Ziel der Planung

Der bisherige Bebauungsplan „Bahls-Mühle“ beschränkt die Verkaufsfläche für zentralrelevante Sortimente auf eine Fläche von 1.200 m². Die zentralrelevanten Sortimente wurde im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (Stand: Fortschreibung 2022) aktualisiert (siehe Anlage 01 der Textfestsetzungen).

Durch die Umnutzung des auf dem Gelände befindlichen ehemaligen Getränkemarktes in einen NKD-Modemarkt fällt die bisher als nicht nichtzentralrelevant eingestufte Verkaufsfläche unter die in der Sortimentsliste des Bebauungsplanes ausgewiesene zentralrelevante Verkaufsfläche, welche im Zuge der 1. Änderung auf eine Verkaufsfläche von 1.600 m² erweitert werden soll.

Die Berechnung der Verkaufsfläche mit Zuordnung zu den entsprechenden Sortimenten kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Bestehendes Verkaufssegment:

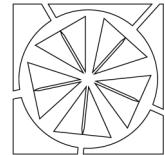
	Mieter / Betreiber	zentral-relevante Sortimente	nicht zentral-relevante Sortimente	Zuordnung nach Anlage 1 B-Plan "Bahls-Mühle" Stadt Montabaur
		Verkaufsfläche [m ²]		
01	Norma GmbH & Co.KG	1.200,00		Nahrungs- und Genussmittel
02	Wolke 8 Burgerhandlung		180,00	Gastronomie
03	Mäx-Markt Montabaur		800,00	Raumausstatter/Baumarkt
04	Leerstand (ehem. Getränkemarkt)		350,00	
	Summe:	1.200,00	1.330,00	

Abb. 01 Sortiment im Bestand

Geplantes Verkaufssegment:

	Mieter / Betreiber	zentral-relevante Sortimente	nicht zentral-relevante Sortimente	Zuordnung nach Anlage 1 B-Plan "Bahls-Mühle" Stadt Montabaur
		Verkaufsfläche [m ²]		
01	Norma GmbH & Co.KG	1.200,00		Nahrungs- und Genussmittel
02	Wolke 8 Burgerhandlung		180,00	Gastronomie
03	Mäx-Markt Montabaur		800,00	Raumausstatter/Baumarkt
04	neu: NKD-Markt	350,00		Bekleidung aller Art
	Summe:	1.550,00	980,00	

Abb. 02 Sortiment geplant



Bei den Festsetzungen wurden nach der aktuellen Rechtsprechung des BVerwG die Verkaufsflächenziffern festgesetzt. Die Verkaufsflächenzahl VFZ gibt als Verhältniszahl die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße an, also wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück maximal zulässig sind.

Die Berechnung der Verkaufsflächenzahl erfolgt wie nachstehend aufgelistet:

Grundstücksgröße FS1351/22: 11.595 qm

Größe der Gesamtverkaufsfläche: 3.200 qm

→ **Verkaufsflächenzahl: 3.200 qm / 11.595 qm = 0,276**

Für die in der Anlage 1 genannten zentrenrelevanten Sortimente wird der Anteil an der Verkaufsfläche wie folgt berechnet:

- **1.200 qm / 11.595 qm = 0,103 %,**

Für die Erweiterung Bekleidung, ohne Sportbekleidung, wird der Anteil wie folgt berechnet:

- **400 qm / 11.595 qm = 0,035 %.**

Die Auswirkungen dieser Veränderungen werden unter Anlage 03 behandelt und als unkritisch bewertet (siehe Anlage 03, ab Seite 09).

2. Abgrenzung des Plangebiets / Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bahls-Mühle“ entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes. Das Bebauungsplangebiet „Bahls-Mühle“ wird im Norden durch den Aubach, im Osten durch die Straße „Bahnallee“ sowie im Westen und im Süden durch die „Eschelbacher Straße (L 313)“ begrenzt.

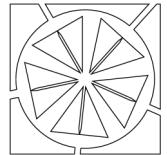
Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes (Größe ca.: 3,1 ha) sind der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

3. Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß den Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan bebaut und es sind folgende Unternehmen und Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt:

- Norma GmbH & Co.KG
- Wolke 8 Burgerhandlung
- Mäx-Markt Montabaur

Die Erschließung der Flächen ist gesichert und die Zufahrt erfolgt von der Bahnallee. Die insgesamt bebaute Fläche bleibt unverändert, es erfolgt eine Erweiterung der Verkaufsfläche



für innenstadtrelevante Sortimente innerhalb der unverändert bleibenden Gesamtverkaufsfläche.

4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Änderung der zentralrelevanten Verkaufsfläche von 1.200 m² in eine Fläche von 1.600 m² wird als geringfügig eingestuft. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Laut Gesetzesdefinition findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

5. Planungsgrundlagen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung von absoluten Verkaufsflächen (Angabe in qm) wurde in der aktuellen Rechtsprechung für ungültig erklärt.

Die Verkaufsflächenzahl VFZ wird nun im Verhältnis zur Grundstücksgröße angegeben. Hierbei werden zwei Teilbereiche unterschieden:

Im gesamten MK (also MK 1 plus MK 2) werden nicht zentralrelevante Sortimente zugelassen, im Teilbereich MK 2 werden nicht zentralrelevante und zentralrelevante Sortimente bis zu einer VFZ von $0,035 + 0,103 = 0,138$ zugelassen.

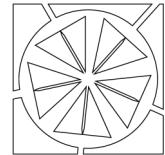
Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 'Bahl-Mühle' sind die planungsrechtlichen Festsetzungen zum maximal zulässigen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten für Bekleidung, ohne Sportbekleidung, erhöht worden. Die eigentliche Verkaufsfläche von insgesamt 3.200 m² wird als Verkaufsflächenzahl VFZ mit 0,276 ausgedrückt, welche sich auf die Größe des Baugrundstücks bezieht. In der eigentlichen Flächengröße bleibt diese unverändert.

5.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festlegungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan bleiben von der Änderung unberührt.

5.3. Belange der Wasserwirtschaft/Gebietsentwässerung/Ver- und Entsorgung

Durch die Umnutzung der Verkaufsfläche sind keine Auswirkungen auf die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten, die Festlegungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan bleiben von der Änderung unberührt.



5.4. Belange von Immissionsschutz, Natur und Landschaft

Durch die Umnutzung der Verkaufsfläche sind keine Auswirkungen auf die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten, die Festlegungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan bleiben von der Änderung unberührt.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Bauordnungsrechtlichen Festlegungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan bleiben von der Änderung unberührt.

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Für den Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurde ein formelles Änderungsverfahren (9. Änderung des Flächennutzungsplanes) durchgeführt und genehmigt. Für den Planbereich wurde eine Mischbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan "Bahls-Mühle" ist somit gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB für das festgesetzte Kerngebiet aus dem aktuellen Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

8. Umweltbericht

Die Erneuerung des Umweltberichtes wird nicht erforderlich, da sich keine baulichen Änderungen aus der Änderung der Textfestsetzungen ergeben.

Auch die Vorabstimmung mit den Landesplanungsbehörden hat dies bestätigt: Es kann unter Beibehaltung des ausgewiesenen Kerngebietes und der Gesamtverkaufsfläche auf ein gesondertes landesplanerisches Verfahren und die Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens verzichtet werden.

aufgestellt:

PLANWERK HÄUSER Ingenieurbüro.

Katharina Häuser // Beratende Ingenieurin // Dipl.-Ing. [FH] Bauingenieurin.