

Stadt Montabaur



Bebauungsplan

„SO Nahversorgungsstandort Moselstraße“

Begründung

VORENTWURF

11. Januar 2024

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Das Plangebiet	4
3.1.	Lage und Geltungsbereich.....	4
3.2.	Aktuelle Nutzung	4
3.3.	Derzeitige Planungssituation	4
4.	Planungskonzept	5
4.1.	Nutzungskonzept.....	5
4.2.	Verkehrliche Erschließung	5
4.3.	Technische Erschließung.....	5
4.4.	Planungsalternativen	5
5.	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	6
5.1.	Ziele der Raumordnung	6
5.2.	Einzelhandelskonzept.....	6
5.3.	Flächennutzungsplanung.....	7
6.	Umweltbelange	7
6.1.	Naturschutz und Landespflege	7
6.2.	Immissionsschutz	8
6.3.	Baugrund.....	8
6.4.	Bausubstanz.....	8
7.	Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte	9
7.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	9
7.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
7.3.	Montabaurer Sortimentsliste	11
7.4.	Pflanzliste	11
7.5.	Hinweise.....	11
8.	Abwägung	12
9.	Flächenbilanz	12

1. Anlass und Ziele der Planung

Der REWE-Markt am Standort Moselstraße in Montabaur plant eine zukunftsgerichtete Neuprofilierung. Hierzu soll der vorhandene Markt zurückgebaut und an gleicher Stelle neu aufgebaut werden. Im Zuge dieses Neubaus, der sich an aktuellen Standards u.a. zur Energieeffizienz orientiert, soll die Verkaufsfläche geringfügig erweitert werden. Ziel ist ein verbessertes Nahversorgungsangebot an diesem Standort.

Der Neubau und die Erweiterung des Marktes machen eine planungsrechtliche Anpassung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich. Der Bereich, in dem sich das Plangebiet befindet, ist Bestandteil des Bebauungsplans Alberthöhe III aus dem Jahr 1975. Dieser wurde 2017 geändert und an aktuelle gesetzliche und städtebauliche Rahmenbedingungen angepasst. Der Bebauungsplan setzt eine Mischgebietsfläche fest. Die Entwicklung soll über einen Bebauungsplan als Überlagerung des bestehenden Bebauungsplans abgesichert werden.

Für den Bereich des REWE -Marktes wird ein Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ erstellt. Anpassung finden auch im Nutzungsmaß und der überbaubaren Fläche statt.

Die Planaufstellung erfolgt im Regelverfahren, da die Planung auch umweltrelevante Themen, wie Grünordnung, Entwässerung und Schallschutz betrifft. Daher wird zur Planung eine Umweltprüfung durchgeführt.

Parallel zur Änderung des Bebauungsplans wird auch der Flächennutzungsplan geändert.

2. Verfahren

In seiner Sitzung am __.__.____ hat der Stadtrat der Stadt Montabaur beschlossen den Bebauungsplan „SO Nahversorgungsstandort Moselstraße“ aufzustellen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Sitzung vom __.__.____ durch den Stadtrat gebilligt und der Beschluss gefasst, dass die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen sind. Der Beschluss wurde bekanntgemacht am __.__. und __.__.____. Die Beteiligung erfolgte vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom __.__.____ von der Planung unterrichtet.

In seiner Sitzung am __.__.____ hat der Stadtrat der Stadt Montabaur den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am __.__.____ öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage erfolgte vom

___.__.____ bis einschließlich ___.__.____ Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ___.__.____ um Stellungnahme gebeten.

Der Stadtrat der Stadt Montabaur hat in seiner Sitzung am ___.__.____ die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am ___.__.____ fasste der Stadtrat den Satzungsbeschluss.

3. Das Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich an der Moselstraße im westlichen Teil der Stadt Montabaur südlich der Eigendorfer Straße, einer Ausfallstraße der Stadt Richtung Westen. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 7.100 m² und ist von Wohnnutzungen und weiteren gewerblichen Nutzungen umgeben.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Montabaur folgende Flurstücke: 311/2 und 312/4.

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Erreichbarkeit für die Einwohner Montabaur in westlicher, nördlicher und östlicher Richtung. Der Standort ist als Nahversorgungsstandort daher geeignet.

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2. Aktuelle Nutzung

Im Plangebiet befinden sich zwei Gebäude, die jeweils den REWE-Markt sowie den Getränkemarkt beherbergen. Diese Nutzung ist über die geltende Festsetzung eines Mischgebietes als zulässig genehmigt.

3.3. Derzeitige Planungssituation

Das Plangebiet ist derzeit Bestandteil des Bebauungsplans „Alberthöhe III“ der Stadt Montabaur.

Der bestehende Bebauungsplan ist rechtskräftig und dient derzeit als Grundlage für die Genehmigung von baulichen Anlagen und Nutzungen.

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungskonzept

Am Standort befindet sich bereits ein REWE-Markt sowie ein zugehöriger, allerdings in einem zweiten Gebäude untergebrachter Getränkemarkt. Beide Gebäude sollen zurückgebaut und an gleicher Stelle durch einen Neubau ersetzt werden. Das neue Gebäude wird sich ebenfalls im südlichen Bereich des Plangebietes befinden und seinen Zugang Richtung Norden zur angeschlossenen Stellplatzanlage erhalten. Die Zufahrt erfolgt über die Moselstraße im Norden. Die Anlieferung wird über die südlich verlaufende Wartestraße geführt. Die Anlieferzone schließt sich westlich an das Gebäude an.

Die Stellplatzanlage umfasst die nachzuweisenden Stellplätze und wird teilweise randlich sowie zwischen den Stellplätzen eingegrünt.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Das Gelände wird über die nördlich des Plangebietes verlaufende Moselstraße verkehrlich erschlossen. Die Anlieferung des Marktes wird auch künftig über die Warthestraße im Süden erfolgen.

Zur Stellplatzermittlung wird pro 20 m² Verkaufsfläche ein PKW-Stellplatz festgelegt. Dies entspricht einer Gesamtzahl von 103 Stellplätzen. Für die Anzahl von Fahrradstellplätzen gibt es keine Vorgaben durch städtische Verordnungen. Die Planung sieht etwa 14 Stellplätze auf dem Gelände des REWE-Marktes vor.

4.3. Technische Erschließung

Die Voraussetzungen der technischen Erschließung ändern sich im Vergleich zur rechtskräftigen Planung nicht. Daher sind keine Änderungen berücksichtigt.

4.4. Planungsalternativen

Alternativ zur Planänderung könnte der rechtskräftige Bebauungsplan bestehen bleiben. Dann ließe sich das Planvorhaben nicht in der aktuell beabsichtigten und aus städtebaulichen Gründen gewünschten Konzeption realisieren.

Der Bestandsmarkt mit seinem Getränkehandel würde bestehen bleiben und könnte weder eine bauliche Anpassung an zeitgemäße Gebäudeanforderungen (z.B. energetische Anforderungen) noch an geänderte Nachfrageverhalten der Kunden erfahren. Ein zukunftsorientierte Standortsicherung wäre nicht möglich.

Da es sich vorliegend um eine nahversorgungsrelevante Nutzung handelt, die die Versorgung der umliegenden Wohnnutzung mit Gütern des täglichen Bedarfs sichert, ist eine Unterbringung an anderen Stellen im Stadtgebiet städtebaulich nicht sinnvoll.

5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

5.1. Ziele der Raumordnung

Gemäß LEP IV sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, also Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m², ausschließlich in zentralen Orten zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche ab 2.000m² sind in Mittel- und Oberzentren anzusiedeln. Bei der Stadt Montabaur handelt es sich um ein kooperierendes Mittelzentrum. Das genannte Zentralitätsgebot ist somit erfüllt.

Großflächige Einzelhandelsangebote mit innenstadtrelevanten Sortimenten, z.B. Nahrungs- und Genussmittel, sind in städtebaulich integrierten Bereichen anzusiedeln (Integrationsgebot). Gemäß Handlungsempfehlung zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes handelt es sich vorliegend um einen Nahversorgungsstandort (vgl. Kap. 5.2).

Ebenfalls zu nennen ist das Nichtbeeinträchtigungsgebot: die Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Da es sich bereits um einen Bestandsbetrieb handelt, der der Versorgung der umliegenden Wohngebiete dient, ist von einer Beeinträchtigung benachbarter zentraler Orte und ihre zentralen Versorgungsbereiche nicht auszugehen.

5.2. Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Montabaur befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Als Grundlage der Fortschreibung dient eine Handlungsempfehlung¹, die das Büro BBE 2020 (Entwurfsstand) erstellt hat.

Hierin wird u.a. folgendes Leitziel benannt: „Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch funktionsfähige Nahversorgungsstandorte“. Begründet wird dieses Ziel mit den gegebenen baulichen Strukturen und der Lagebeziehung des Hauptzentrum. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit weitere Standorte für die wohnortnahe Versorgung zu sichern.

Explizit empfehlen die Gutachter den Standort Moselstraße als Nahversorgungsstandort aufgrund seiner siedlungsintegrierten Lage im westlichen Kernstadtbereich zu sichern. Bauliche

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

Maßnahmen zur Bestandssicherung sollen gemäß Handlungsempfehlung zulässig sein, sich jedoch auf das Grundstück des Bestandsmarktes beschränken.



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

5.3. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Er weist aktuell noch eine Mischbaufläche aus. Diese wird in Sonderbaufläche geändert.

6. Umweltbelange

6.1. Naturschutz und Landespflege

Zur Änderung des Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht² dokumentiert sind. Auf die Aussagen des Umweltberichtes wird verwiesen.

Im weiteren Verfahren werden die umweltrelevanten Rahmenbedingungen nach Abschluss der Umweltprüfung an dieser Stelle ergänzt.

² Umweltbericht zum Bebauungsplan „SO Nahversorgungsstandort Moselstraße“, Stand Januar 2024, BNLbaubkx

6.2. Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung³ wurde auf Grundlage der getroffenen Festsetzung eine Variante des künftigen Marktes untersucht, um feststellen zu können, ob eine grundsätzliche Umsetzbarkeit des Vorhabens besteht.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass einem Vorhaben aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken entgegenstehen. Dabei sind die gutachterlich getätigten Empfehlungen und Maßnahme zur Verbesserung der Geräuschsituation zu beachten.

Hinsichtlich des Verkehrsaufkommens ist nicht mit einer Erhöhung des Beurteilungspegels zu errechnen. Es ist vielmehr zu erwarten, dass die Verkehrssituation des Bestandes dem der Neuplanung entspricht.

Unzulässige Spitzenpegel sind weder am Tag noch in der Nacht zu erwarten.

Auf die detaillierten Ausführungen der schalltechnischen Stellungnahme wird verwiesen.

6.3. Baugrund

Das Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co.KG wurde beauftragt für das Plangebiet eine Bodenuntersuchung⁴ durchzuführen. Es erfolgte eine Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse sowie eine Auswertung von Labor- und Grundwasseruntersuchungen. Der Bericht enthält geotechnisch relevante Angaben zur Bauwerksgründung, zu Erdarbeiten und der Bauwerksabdichtung.

Auf die detaillierten Ausführungen des Geotechnischen Berichts wird verwiesen.

6.4. Bausubstanz

Das Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co.KG wurde ebenfalls beauftragt für das Plangebiet eine Bausubstanzerhebung⁵ durchzuführen. Im Zuge einer exemplarischen Beprobung sollen Materialien mit erhöhtem Schadstoffverdacht erfasst werden, die beim Rückbau der Gebäude eine gesonderte Behandlung, Separierung und Entsorgung benötigen. Es erfolgt zudem eine erste abfallrechtliche Einstufung.

Auf die detaillierten Ausführungen der Bausubstanzuntersuchung wird verwiesen.

³ Schalltechnische Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans „Größe Alberthöhe III“ in Montabaur, Stand 15.12.2023; Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies.

⁴ Geotechnischer Bericht zum Projekt Verbrauchermarkt Moselstraße 6 Montabaur, Stand 13.07.2023, Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG.

⁵ Umweltrechtlicher Bericht Bausubstanzerhebung zum Projekt Verbrauchermarkt Moselstraße 6 Montabaur, Stand 20.06.2023, Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG

7. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

7.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Das Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ als sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Großflächiger Einzelhandel ist hier zulässig. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind für Sondergebiete die Zweckbestimmung und die zulässige Art der baulichen Nutzung festzusetzen. Dies wird vorliegend umgesetzt. Hierbei wird die zulässige Art der baulichen Nutzung in den textlichen Festsetzungen weiter konkretisiert durch die Angabe von Sortimenten. Bei den Festsetzungen zur Verkaufsfläche berücksichtigt die Planung die neue Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.10.2019 (4 CN 8.18). Nach dieser Rechtsprechung ist die Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unwirksam. Zugleich hat das Bundesverwaltungsgericht noch einmal unterstrichen, dass die Gemeinden die Möglichkeit haben, höchstzulässige Verkaufsflächen für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan als Art der Nutzung in der Form einer Verkaufsflächenzahl festzusetzen, mit welcher die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße mittels einer Verhältniszahl festgelegt wird. Von dieser Möglichkeit wird vorliegend Gebrauch gemacht. Die Planung steuert mittels entsprechender Verhältniszahlen die zulässige Verkaufsfläche. Die festgesetzte Verkaufsflächenzahl von 0,29 lässt eine maximale Verkaufsfläche von 2.050 m² zu.

Im Bebauungsplan wird eine **Grundflächenzahl** von 0,8 festgesetzt. Unter Anwendung der Steuerungsmöglichkeiten der BauNVO wird diese für Stellplätze, Wege, etc. auf bis zu 0,95 angehoben. Dies dient der angemessenen Ausnutzung des Grundstücks für die Nutzungen des Einzelhandels, um eine Inanspruchnahme weiterer Flächen zu verringern.

Die Festsetzung der Anzahl der zulässigen **Vollgeschossen** orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen ist erforderlich, um neben dem Verkaufsbereich alle benötigten Räume (Technik, Kühlung, Verwaltung/ Büro, Aufenthalt/ Sanitär etc.) in dem Gebäude, dessen maximale Ausdehnung stark durch die geringe zur Verfügung stehende Grundstücksgröße begrenzt ist, unterbringen zu können.

Für die **Höhenfestsetzung** bilden die in die Planzeichnung aufgenommenen Referenzhöhen die Bezugspunkte. Die Oberkante Fertigfußboden darf bei maximal 259,00 m ü. NHN liegen. Die Gebäudehöhe darf maximal 9,00 m betragen. Die Höhe orientieren sich sowohl an der erforderlichen Höhe für Einzelhandelsbetriebe wie auch an der Umgebungsbebauung unter Berücksichtigung der Topografie in der Umgebung. Die Möglichkeit diese festgesetzte Höhe zu überschreiten, dient ausschließlich der Unterbringung von technischen Anlagen, die auf

einer untergeordneten Fläche auf dem Dach errichtet werden dürfen. Hiermit wird der erforderlichen Haustechnik Rechnung getragen, die aufgrund von Betriebsabläufen oder sonstiger Anforderungen nicht im Gebäude untergebracht werden kann.

Die Festsetzung der **überbaubaren Grundstücksflächen** unterschreitet die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung um auf dem Grundstück, das bereits einen Lebensmittelmarkt / Getränkemarkt beherbergt, ein Gebäude zu ermöglichen, dass zum einen den Standards an die gegenwärtige Baukonstruktion wie auch den Anforderungen an moderne Einzelhandelsangebote entspricht. Das Plangebiet befindet sich in innenstädtischer Lage, die diese urbane Dichte ermöglicht. Das Grundstück wird bereits für den Einzelhandel genutzt. Die Lage innerhalb der Wohnbebauung soll auch weiterhin die Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sichern. Daher entscheidet sich die Planträgerin vorliegend für eine Unterschreitung der Abstandsflächen, um die Realisierung am Standort zu ermöglichen. Die überbaubaren Flächen entlang des nördlichen Teils der Neissestraße sollen eine Einhausung von notwendigen Stellplätzen ermöglichen. Mit dieser Maßnahme wird dem Lärmschutz Rechnung getragen. Sie ist aus der schalltechnischen Untersuchung übernommen.

Die Regelung zur **Zulässigkeit von Stellplätzen** und Garagen dient ebenfalls der städtebaulichen Ordnung. So sollen alle als Hochbau in Erscheinung tretenden Nutzungen, also auch Garagen, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein. Normale Stellplätze hingegen sind auch außerhalb zulässig.

Im Bereich der Moselstraße soll die Möglichkeit bestehen, eine **Lärmschutzwand** zu errichten. Die Notwendigkeit einer Lärmschutzwand ergibt sich aus dem tatsächlichen Vorhaben und ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Die Planträgerin will mit dieser Festsetzung sicherstellen, dass eine entsprechende Maßnahme planungsrechtlich zulässig ist. Wie im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen, dass die Lärmschutzmaßnahme nicht erforderlich wird, kann seitens des Vorhabenträgers davon abgesehen werden.

Eine **Dachbegrünung** wirkt sich kühlend auf die bodennahe Luftschicht aus. Im Winter wirkt die Dachbegrünung wärmedämmend und im Sommer dient sie als Hitzeschutz. Die Kombination Dachbegrünung und Anlagen zu Energiegewinnung bringen vorteilhafte Synergien mit sich. Zum Beispiel müssen die Trägergestelle der Anlagen nicht mechanisch auf dem Dach fixiert werden, sondern werden von den Pflanzen und Ihrem Substrat gehalten. Dadurch werden nicht nur Kosten gespart, sondern auch eine Beschädigung der Dachhaut vermieden, die zu dessen Undichtigkeit führen kann. Zudem werden die Anlagen durch die Verdunstungskälte gekühlt was die Lebensdauer verlängert

Die Festsetzung zur **inneren Durchgrünung** stellt einen Beitrag zum städtebaulichen Erscheinungsbild des Gebiets dar und wirkt sich zudem positiv auf die Bewältigung klimatischer Folgen sowie den Arten- und Naturschutz aus. Gleichzeitig kann durch eine entsprechende Bepflanzung ein positiver Beitrag zum Wasserhaushalt geleistet werden, da anfallendes Oberflächenwasser zurückgehalten und verzögert der Versickerung / Verdunstung zugeführt wird.

Mit den bauplanungsrechtlichen Steuerungen kann eine angemessene Nutzung des Geländes unter städtebaulich geordneten Verhältnissen erreicht werden.

7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den Vorgaben zu den Werbeanlagen und Geländegestaltung sollen die städtebauliche Erscheinung des Gebietes unter minimalen Vorgaben gesteuert werden. So sollen lediglich mit der Umgebung schwer vereinbare Erscheinungen vermieden werden. Die Festsetzungen sollen dafür sorgen, dass die Bebauungen im Plangebiet in die Umgebungsbebauung möglichst gut eingebunden werden können.

7.3. Montabaurer Sortimentsliste

Die Sortimentsliste entstammt dem Einzelhandelskonzept der Stadt Montabaur und wurde als Bezug für die Festsetzungen in die Bauleitplanung aufgenommen. Hierdurch wird es als verbindliches Steuerungsinstrument verankert.

7.4. Pflanzliste

Mit der Pflanzliste wird ein nicht abschließender Vorschlag für die zu wählenden Arten zur Bepflanzung nach den Vorgaben der textlichen Festsetzungen unterbreitet. Die zu wählenden Arten sollen sich daran halten oder ähnlich ausfallen – je nach Verfügbarkeit zum Zeitpunkt der Pflanzung.

7.5. Hinweise

Hinweise dienen dazu auf Normen, Regelungen und fachbehördliche Vorgaben aufmerksam zu machen, ohne dass sich daraus eine verbindliche Festsetzung ergeben würde. Daher sind diese lediglich als Verweis auf nachfolgende Verfahren und Genehmigungen zu sehen. Sie sind inhaltlich nicht abschließend und greifen die allgemein bekannten sowie die im Zuge des Planverfahrens bekannt gewordenen Belange auf.

8. Abwägung

Vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt alle öffentlichen und privaten Belange, die im Zuge des Verfahrens zur Kenntnis gelangten. Dazu gehören die behördlichen Hinweise sowie die privaten Belange der Nachbarn und die weiteren Planungsabsichten der Stadt Montabaur.

Im Verlauf des Verfahrens zu ergänzen.

9. Flächenbilanz

Nutzung	Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich	7.088	100,0
SO _{EZH}	7.088	100,0
Sonstiges Sondergebiet Davon überbaubar	4.492	~ 63,4

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „SO Nahversorgungsstandort Moselstraße“ der Stadt Montabaur beigelegt.

Montabaur, den _____

(Stadtbürgermeisterin)