



Stadt Montabaur

Bebauungsplan „FOC Montabaur“

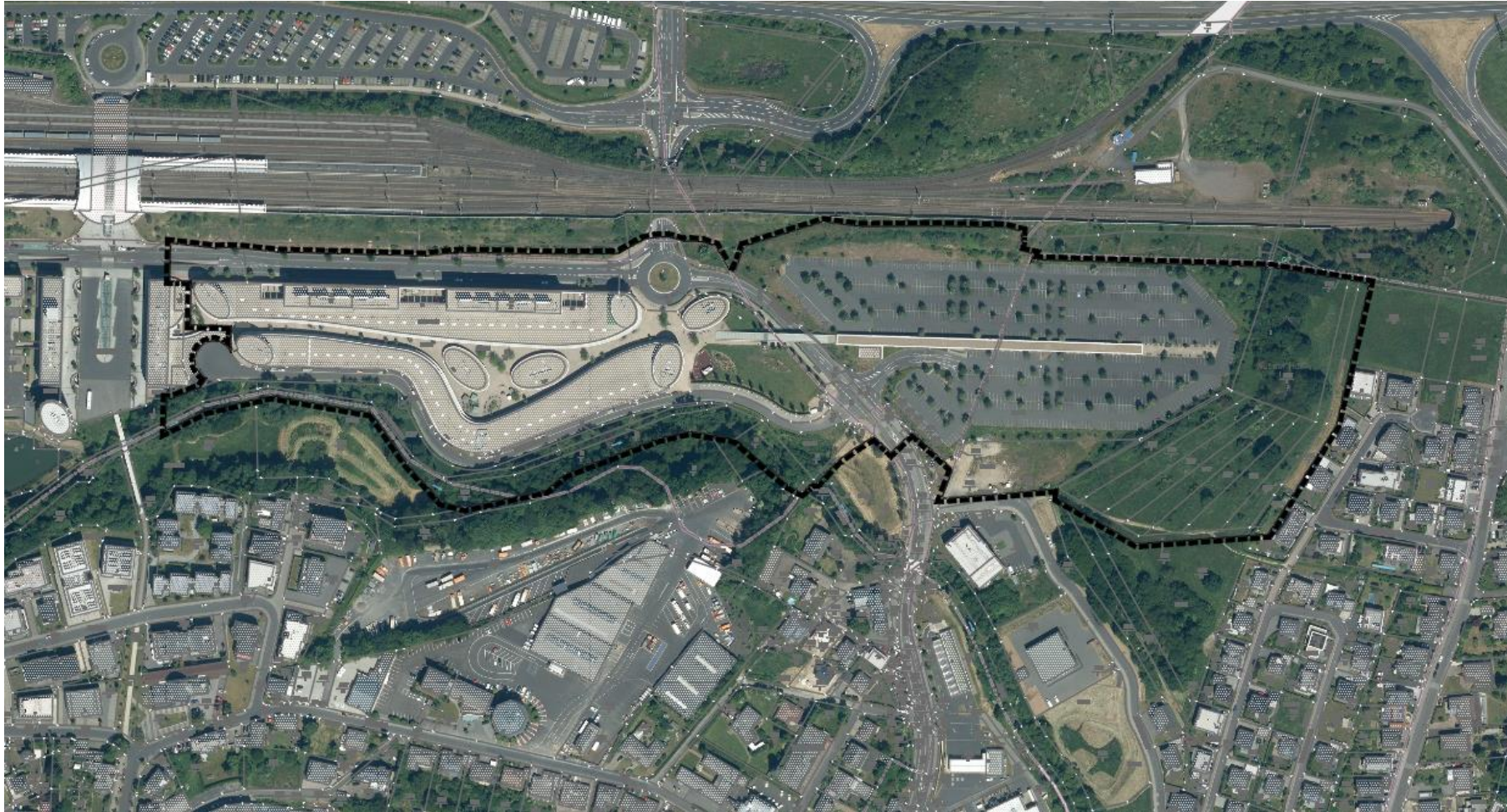
Stadtrat, 19.09.2024

FIRU Koblenz GmbH

Dipl.-Ing. Oliver Knebel

Dipl.-Ing. (FH) Frauke Arzbächer M.A.

Übersicht – Plangebiet

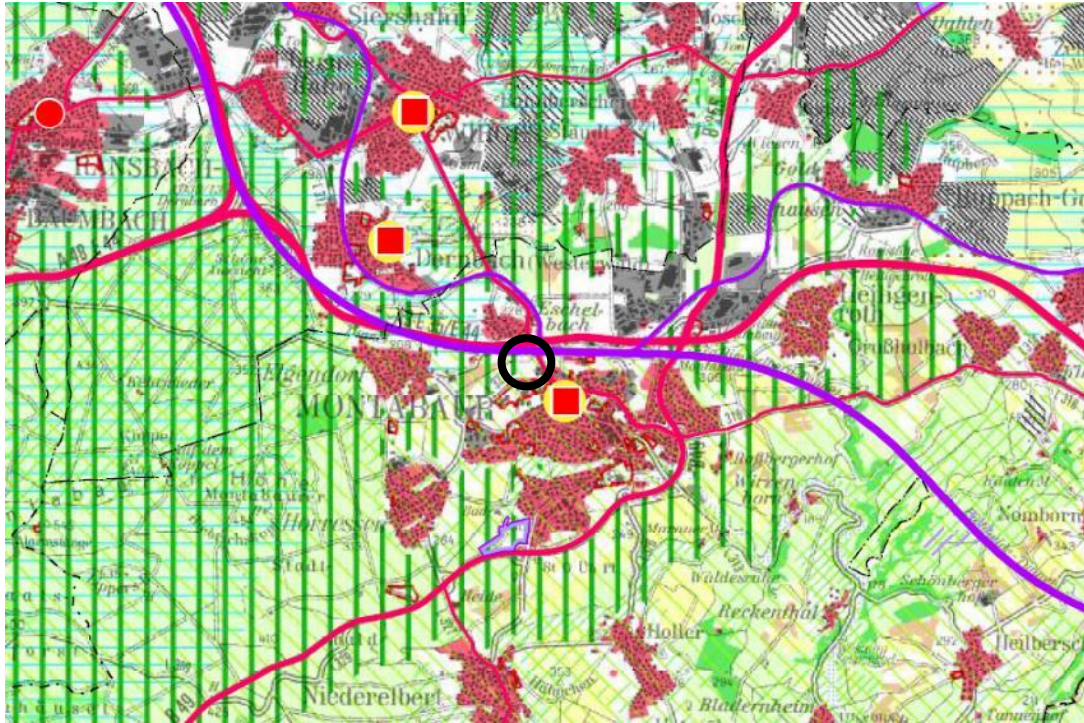


Das Plangebiet umfasst:

- FOC Montabaur
- Parkplatz FOC Montabaur
- Unbebaute Offenlandfläche mit zum Teil Gehölzbestand
- Staudter Straße

Größe des Plangebiets
ca. 10,4 ha

Vorgaben der Raumordnung – LEP IV und RROP



Auszug aus dem Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Untersuchten Ziele LEP IV

- Z 57 Zentralitätsgebot
- Z 58 städtebauliches Integrationsgebot
- Z 59 Ergänzungsstandorte
- Z 60 Nichtbeeinträchtigungsgebot
- Z 61 Agglomerationsgebot

Untersuchten Ziele RROP

- Z 49 Dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen (Schloss Montabaur)

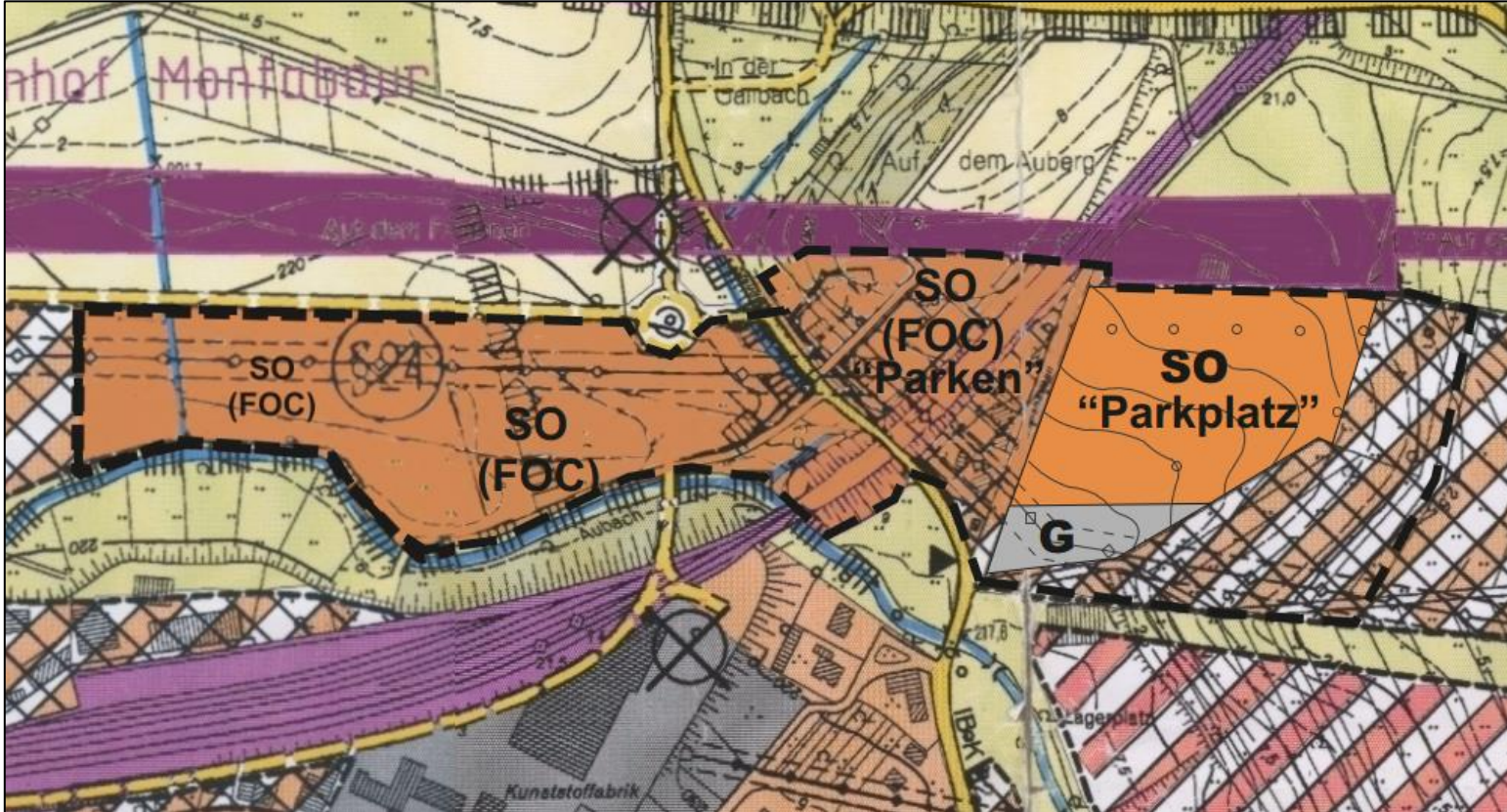
→ Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung, insbesondere den landesplanerischen Zielen, wurde durch den Zielabweichungsbescheid und den raumordnerischen Entscheid vom 23.07.21024 bestätigt.

Vorgaben aus raumordnerischen Entscheid und Zielabweichungsbescheid



1. Gesamtverkaufsfläche auf **19.800 m²** begrenzen
2. max. Verkaufsfläche der einzelnen Sortimente wie folgt:
 - Bekleidung und Sportbekleidung 16.500 m²
davon max. Sportbekleidung 700 m²
 - Schuhe, Sportschuhe & Lederwaren 1.300 m²
davon max. Sportschuhe bis zu 700 m²
 - sonstige Sortimente insgesamt 2.000 m²
 - Spielwaren; Haushaltswaren;
Glas/Porzellan/Keramik; Haus- und Tischwäsche,
Bettwaren, Gardinen; Körperpflege, Kosmetik;
Süßwaren, Schokolade, Feinkost, regionale
Spezialitäten; max. 500 m² je Sortimentsgruppe
 - Sportgeräte, Sportartikel; Elektrokleingeräte;
Uhren/Schmuck, Sonnenbrillen; sonstige
Sortimente max. 300 m² je Sortimentsgruppe
3. Abgrenzung zwischen Sportbekleidung und sonstiger Bekleidung sowie Sportschuhe zu sonstigen Schuhen festzusetzen
4. keine Errichtung von Werbeanlagen auf dem Parkhaus; Errichtung weiterer Werbeanlagen sind im Verfahren zu prüfen und abzustimmen

Wirksame Flächennutzungsplan



Wirksamen Darstellungen:

- Sondergebiet FOC
- Sondergebiet „Parkplatz“
- Gewerbliche Baufläche

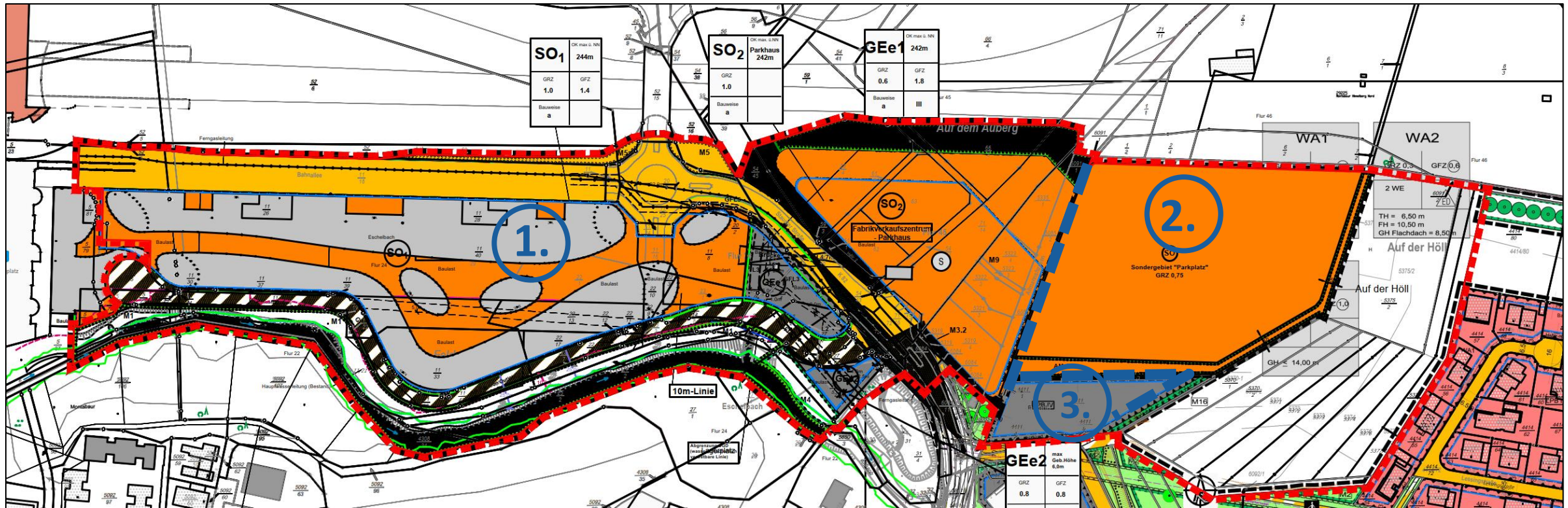
→ Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Rechtskräftiger Bebauungsplan



Überplanung von den Bebauungsplänen

1. „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“
2. „Auf dem Auberg“
3. „Wohngebiet Kesselwiese“

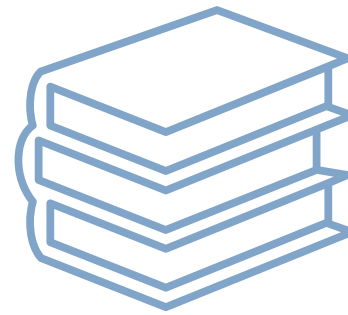


Städtebauliches Konzept



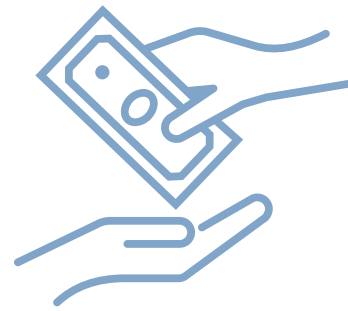
©Graf&Graf 08/2024

Fachbelange – Erstellung von Gutachten / Fachplanungen



- Einzelhandelsgutachten Erstellung/Fortschreibung einer Einzelhandelsuntersuchung sowie eine unabhängige Plausibilisierung der Einzelhandelsuntersuchung.
- Wirtschaft und Tourismus Erstellung einer Wirtschafts- und Tourismusstudie.
- Verkehr Erstellung eines Gutachtens zur Ermittlung der bestehenden und der zukünftigen Verkehrsbelastung.
- Lärm Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung.
- Natur- / Artenschutz Erstellung eines Fachbeitrags Naturschutz sowie ASP I und ASP II.
- Landschaftsbild Erstellung einer Sichtachsenanalyse für das Schloss Montabaur und Visualisierung der Erweiterung des Outlet-Centers.
- Entwässerung / Starkregen Erstellung eines Entwässerungs- und Starkregenkonzeptes.
- Erschließungsplanung Erstellung einer verkehrlichen Erschließungsplanung.

Fachbelang - Einzelhandelsgutachten



- Bearbeiter: ecostra, Wiesbaden
- Erstellung einer Einzelhandelsuntersuchung.

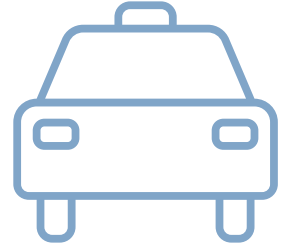
Untersuchungsumfang:

- Erhebung und Analyse der Grundlagen
 - Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft
 - Angebots- und Wettbewerbssituation
- Analyse und Bewertung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens
- Junker + Kruse führten eine unabhängige Plausibilisierung der Einzelhandelsuntersuchung durch.

Sachstand:

- Gutachten entsprechen dem Stand des Raumordnungsverfahrens; Verkaufsfläche im Verfahren von 21.800 m² auf 19.800 m² reduziert
- Gutachten somit nicht der aktuelle Stand, sondern betrachten einen worst-case-Ansatz
- Gutachten werden zur Offenlage aktualisiert

Fachbelang - Verkehr



- Bearbeitung: R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt
- Erstellung eines Gutachtens zur Ermittlung der bestehenden und der zukünftigen Verkehrsbelastung.

Untersuchungsumfang:

- Verkehrserhebungen / Verkehrszählungen (Untersuchungsraum abgestimmt)
- Ermittlung des planbedingten Verkehrsaufkommens auf Basis des Einzelhandelsgutachten (Verkaufsfläche)
- Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen im Umfeld
- Leistungsfähigkeitsbetrachtung / -nachweis und Verkehrsfluss, ggf. mit Mikrosimulation
- Eingangswerte für Fachbeitrag Lärm nach RLS-19

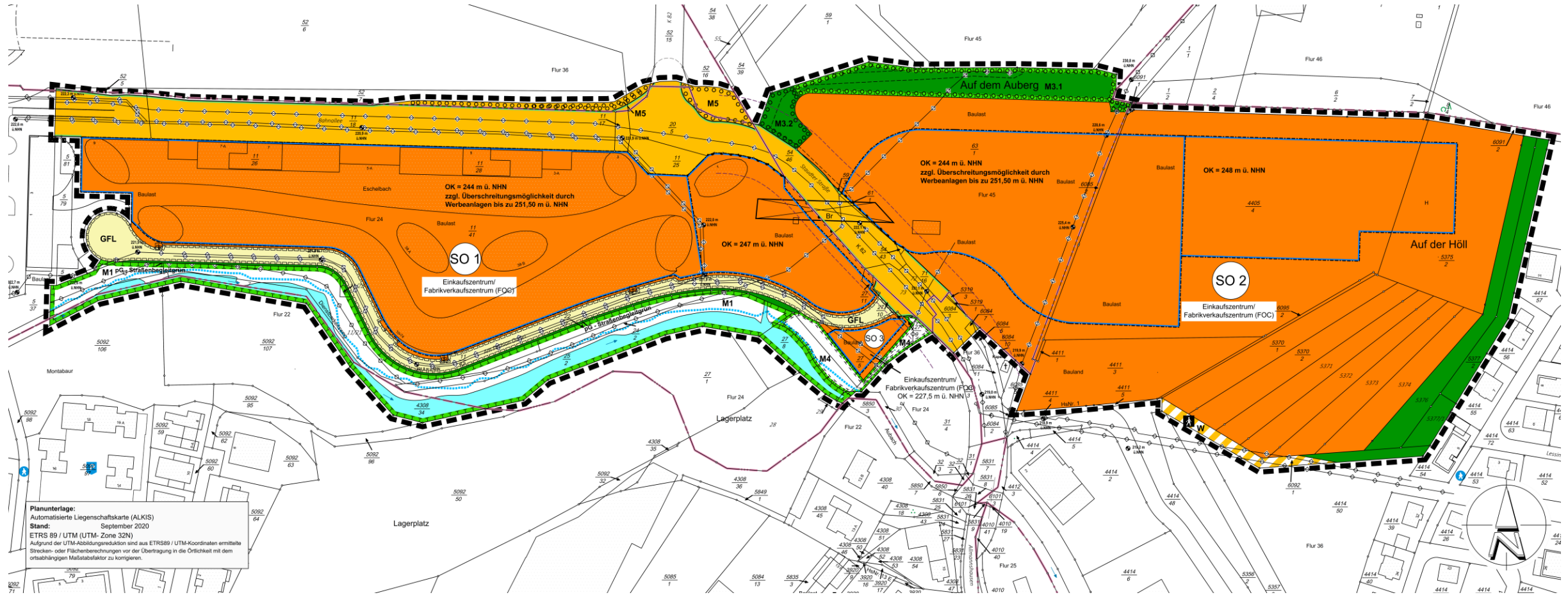
Betrachtungsfälle:

- Ist-Zustand 2024
- Prognose-Nullfall
- Prognose-Planfall

Sachstand:

- Gutachten entsprechen dem Stand des Raumordnungsverfahrens
- Aktualisierung im Rahmen des Bauleitplanverfahren
 - Verkehrszählung (erneute Zählung im August/Sep.2024 erfolgt)
 - Berücksichtigung Reduzierung Verkaufsfläche gem. aktueller Planung

Vorentwurf Bebauungsplan



Vorentwurf Bebauungsplan



▪ Sondergebiet „Einkaufszentrum/Fabrikverkaufszentrum (FOC)“

Sortimente	Verkaufsflächenzahl	max. Verkaufsfläche in qm (hinweisende Angaben ohne Festsetzungscharakter)		
Bekleidung und Sportbekleidung	0,2244	16.500		
davon Sportbekleidung	0,0095	700		
Schuhe, Sportschuhe und Lederwaren (einschließlich Daypacks, Rucksäcke, Geldbörsen)	0,0177	1.300		
davon Sportschuhe	0,0095	700		
Sonstige Sortimente, d.h.				
Spielwaren	0,0068	insgesamt maximal 0,0272	Maximal je Sortimentsgruppe 500	insgesamt maximal 2.000
Haushaltswaren	0,0068			
Glas / Porzellan / Keramik	0,0068			
Haus- und Tischwäsche, Bettwaren, Gardinen	0,0068			
Körperpflege, Kosmetik	0,0068			
Süßwaren, Schokolade, Feinkost, regionale Spezialitäten	0,0068			
Sportgeräte, Sportartikel	0,0041	insgesamt maximal 0,0272	Maximal je Sortimentsgruppe 300	insgesamt maximal 2.000
Elektrokleingeräte	0,0041			
Uhren / Schmuck	0,0041			
Sonnenbrillen	0,0041			
Sonstige Sortimente	0,0041			
Summe über alle Sortimente	0,2693			19.800

Weitere allgemein zulässige Nutzungen

- Betriebe zur Ermöglichung von Versandhandel, insbesondere zur Lagerung, Verpackung und Versand von Waren und zur Verarbeitung von Bestellungen.
- Betriebe zur Präsentation von Produkten und Dienstleistungen ohne direkte Verkaufsmöglichkeit auf der Fläche.
- Betriebe für Gastronomie / Restauration
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Räume für freie Berufe
- Fitnessstudios
- Touristische Infopoints



**Vielen Dank für ihre
Aufmerksamkeit.**

FIRU Koblenz GmbH

Schloßstraße 5

56068 Koblenz

Tel.: +49 261 914 798 - 0

Fax: +49 261 914 798 - 19

firu-ko@firu-ko.de

www.firu-mbh.de

Überlagerung Konzept – Bestandsbäume

