



VERBANDSGEMEINDE
MONTABOUR

Verbandsgemeinde Montabaur

20. Teiländerung des Flächennutzungsplans

Stadt Montabaur – Teilbereich

„Factory-Outlet Montabaur“

im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“
der Stadt Montabaur

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

Planfassung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

VORENTWURF

Stand: 21.08.2024

INHALTSVERZEICHNIS

I	ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN (WIEDERGABE)	4
1	Bestand	4
2	Änderung	5
II	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
1	Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren	6
1.1	Planungsanlass / Planungserfordernis	6
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	6
1.3	Verfahren	7
1.4	Gutachten und Fachplanungen	7
2	Plangebiet	10
2.1	Lage und Größe des Plangebiets	10
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	10
2.3	Umgebung des Plangebiets	11
3	Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen	11
3.1	Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan	11
3.2	Bestehendes Baurecht	11
3.3	Bebauungspläne in der Umgebung	16
4	Planungsvorgaben	18
4.1	Raumordnung und Landesplanung	18
4.2	Informelle Planungen	29
4.3	Fachplanungen und Fachbelange	30
5	Städtebauliches Konzept	35
6	Planungs- und Standortalternativen	40
7	Planinhalte der 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans	42
8	Auswirkungen der Planung	42
8.1	Umweltauswirkungen	42
8.2	Städtebauliche Auswirkungen	42
8.3	Auswirkungen auf den Verkehr	44
8.4	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche	52
8.5	Auswirkungen auf die Nahversorgung	70
8.6	Regionalwirtschaftliche und touristische Effekte	75
8.7	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	79
8.8	Flächenbilanz	80
8.9	Kosten der Planung	80
III	UMWELTBERICHT	81
1	Einleitung	81

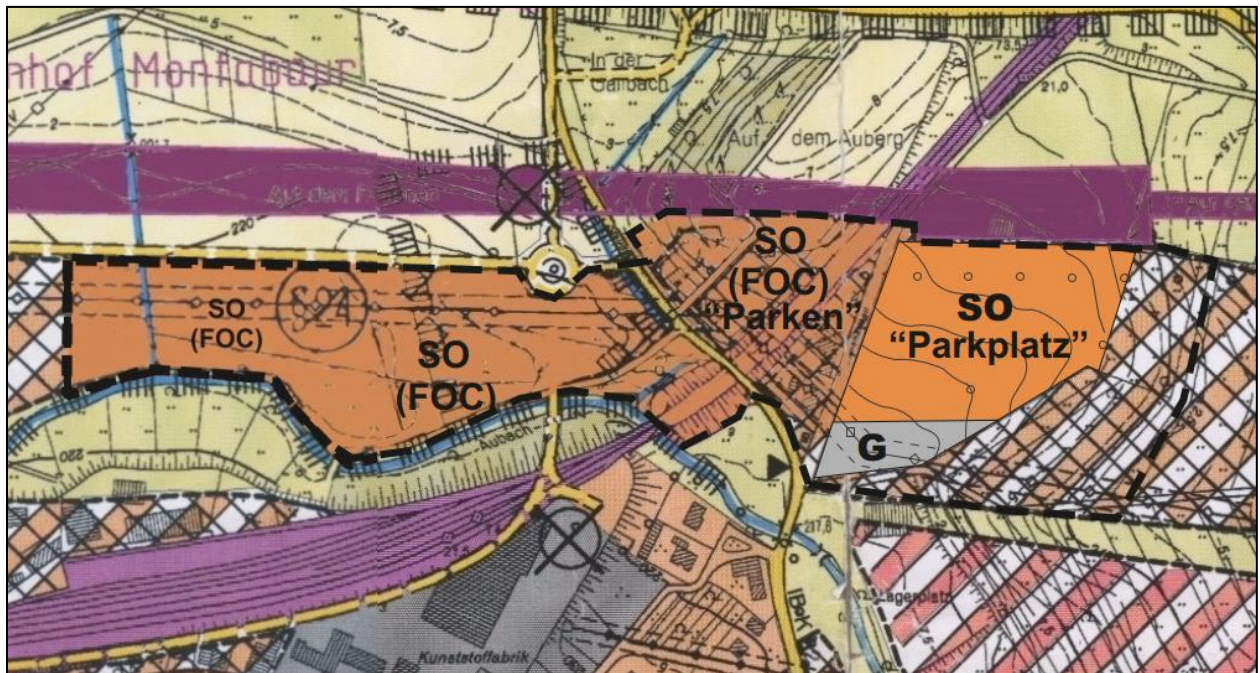
1.1	Inhalte und Ziele der Teiländerung des Flächennutzungsplans	81
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung	83
2	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	95
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	95
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)	95
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)	95
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen	96
2.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Flächennutzungsplans	96
2.6	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	96
3	Zusätzliche Angaben	96
3.1	Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	96
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	96
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	96
3.4	Verwendete Unterlagen	96
IV	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	97
V	VERWENDETE UNTERLAGEN UND GUTACHTEN	98

I ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN (WIEDERGABE)

Hinweis: Wiedergabe der Darstellungen, maßgebend ist die Planurkunde.

1 Bestand

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur, ohne Maßstab



Auszug Legende:

-  SO (FOC): Sondergebiet Einzelhandel - Fabrikverkaufszentrum,
Zulässige Verkaufsfläche = 10.000 qm
-  Sondergebiet (SO)
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO)
-  Gewerbliche Baufläche (G)
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
-  Gemischte Baufläche (M) - Planung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur

2 Änderung

Ausschnitt 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Montabaur, ohne Maßstab.

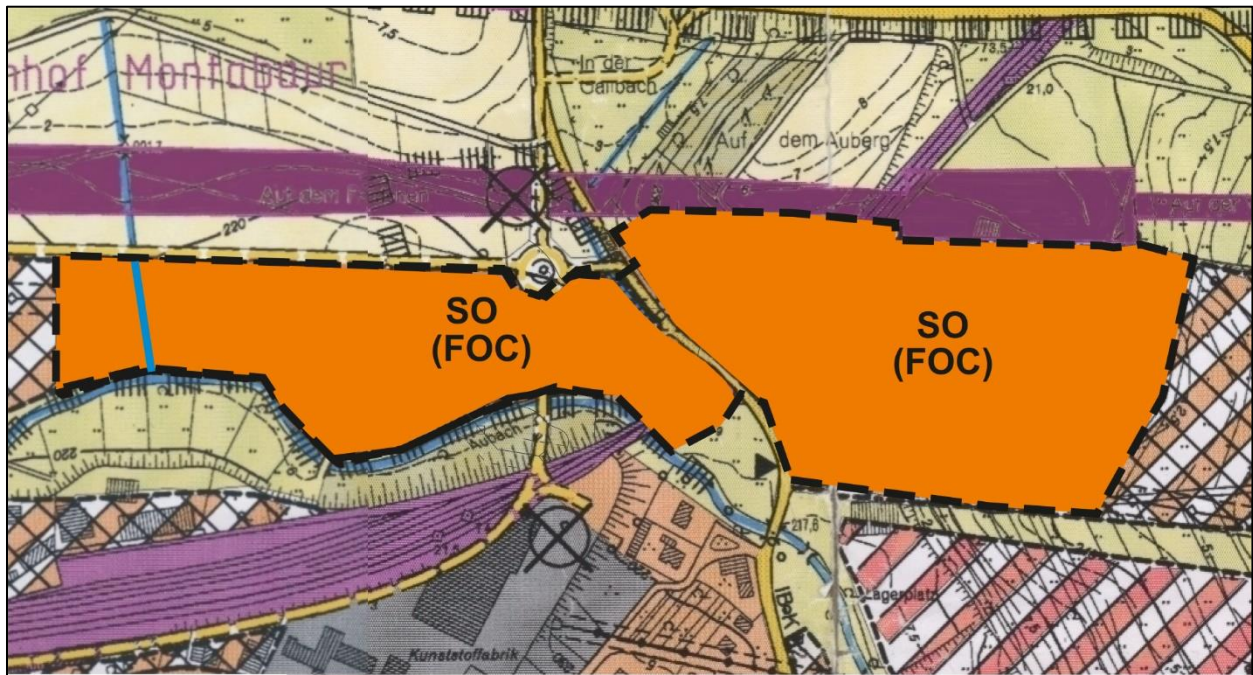





Abbildung 2: Ausschnitt aus der 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Montabaur (Stand Vorentwurf)

Auszug Legende:

	Räumlicher Geltungsbereich der Teiländerung		Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
	Sondergebiet (SO) (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO)		Flächen für überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
	Gewerbliche Baufläche (G) (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)		
	Gemischte Baufläche (M) - Planung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)		

II WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren

1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis

Die Fashion Outlet Grundbesitz GmbH & Co. KG beabsichtigt die Erweiterung des FOC Montabaur um zusätzliche 9.800 qm Verkaufsfläche auf zukünftig 19.800 qm. Die Planung sieht eine bauliche Erweiterung auf den östlich gelegenen, bisher als Parkplatz genutzten Flächen vor. Im Zuge der Erweiterung ist auch eine interne Umstrukturierung der Sortimentsverteilung geplant. Der Verlust an Stellplätzen soll durch die Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage östlich des Bestandes kompensiert werden. Hier ist neben der Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen auch die Errichtung eines Parkhauses vorgesehen.

Die für das Plangebiet bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne setzen verschiedene Sondergebiete nach § 11 BauNVO fest. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ wird jedoch die zulässige Verkaufsfläche auf 10.000 qm begrenzt. Weiterhin sind nach den Festsetzungen keine zusätzlichen baulichen Anlagen für Einzelhandelsnutzungen östlich der Staudter Straße zulässig. Für den Bestand und die Erweiterungsfläche soll ein gemeinsamer Bebauungsplan aufgestellt werden, um im Ergebnis für das Gesamtvorhaben eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen.

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplans erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“.

Im Vorfeld der Bauleitplanverfahren wurde auf Antrag der Vorhabenträgerin ein Raumordnungsverfahren durchgeführt, um eine Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung zu prüfen. Die Raumverträglichkeit wurde unter Berücksichtigung eines Zielabweichungsbescheids zur Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot (Ziel 58 des LEP IV; s. Kap. 4.1.4) unter Maßgabe u.a. einer Gesamtverkaufsfläche von 19.800 qm mit Entscheid vom 23.07.2024¹ bestätigt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient der bauplanungsrechtlichen Vorbereitung für die geplanten Erweiterung des Factory Outlet Centers einschließlich der Neuordnung der erforderlichen Parkieranlagen.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Erweiterung des bestehenden Fashion Outlet Centers um 9.800 qm Verkaufsfläche auf zukünftig 19.800 qm,

¹ Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Raumordnerischer Entscheid (Aktenzeichen 1491-14304/41) vom 23.07.2024; abrufbar unter sgdnord-safe.rlp.de/index.php/s/eFrpqD7Rxfds8ET.

- hierdurch Sicherung und Entwicklung von Montabaur als Standortbereich mit besonderen Entwicklungsimpulsen und als Schwerpunkt der siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung im nördlichen Rheinland-Pfalz sowie
- Sicherung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Montabaur,
- Stärkung des FOC als shopping-touristische Destination sowohl regional als auch national,
- nachhaltige Stärkung und Attraktivierung des ICE-Haltepunktes Montabaur als einzigem rheinland-pfälzischem Halt der großräumigen Schienenverbindung Köln-Frankfurt,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets,
- planungsrechtliche Vorbereitung und Sicherung der geplanten Erweiterung und Erschließung.

1.3 Verfahren

Die 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans wird im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB mit einer Umweltprüfung aufgestellt. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wird im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargelegt.

Parallel zur 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan „Factory Outlet Montabaur“ aufgestellt. Der Bebauungsplan stellt die konkretere Stufe der Planung dar.

1.4 Gutachten und Fachplanungen

Zum Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ werden folgende Gutachten und Fachplanungen erstellt, deren Ergebnisse auch maßgeblich für die Flächennutzungsplanänderung sind:

Einzelhandel

- Ecostra (08/2022): Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ (MTSO) in der Verbandsgemeinde Montabaur (Westerwaldkreis); Wiesbaden.
- Ecostra (07/2022): Auswirkungen auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen in den Städten Montabaur, Koblenz und Diez durch die geplante Flächenerweiterung des Outlet Montabaur; Wiesbaden.

Die Gutachten entsprechen dem Stand des Raumordnungsverfahrens. Die Auswirkungsanalyse legt eine Gesamtverkaufsfläche von 21.800 qm zugrunde. Im Zuge des Raumordnungsverfahrens wurde zu einem späteren Zeitpunkt auf Antrag der Antragsstellerin die Gesamtverkaufsfläche auf 19.800 qm reduziert. Die reduzierte Verkaufsfläche ist Gegenstand des raumordnerischen Entscheids vom 23.07.2024. Die Gutachten stellen somit nicht den aktuellen Stand dar, sondern betrachten einen worst-case-Ansatz. Die Gutachten werden zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB aktualisiert.

Natur- und Artenschutz

- Freiraumplanung Diefenthal (08/2024): Fachbeitrag Naturschutz zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ in Montabaur; Moschheim.

- Freiraumplanung Diefenthal (01/2021): Fachbeitrag Artenschutz zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ in Montabaur – Vorprüfung Stufe I gem. § 44 BNatSchG; Moschheim.
- Freiraumplanung Diefenthal (08/2024): Fachbeitrag Artenschutz zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ in Montabaur – Stufe II gem. § 44 BNatSchG; Moschheim.
- Büro für ökologische Fachplanungen (12/2021): Erweiterung Factory Outlet Center Montabaur – Fachgutachten Fledermaus und Haselmaus; Heuchelheim.

Die Gutachten wurde im August 2024 aktualisiert und entsprechen dem aktuellen Stand der Planung. Gegenüber dem Stand der Gutachten zum Raumordnungsverfahren erfolgte eine Aktualisierung vor dem Hintergrund der im Raumordnungsverfahren eingegangenen Anregungen und Hinweise. Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine Fortschreibung des Gutachtens basierend auf dem zum gegebenen Zeitpunkt vorliegenden städtebaulichen Konzept sowie der Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanentwurfes. Dies betrifft auch die noch zu erstellende Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung samt Maßnahmenbeschreibung.

Der Fachbeitrag Artenschutz wurde fortgeschrieben, um die im Jahr 2021 erfolgten Kartierungen zu Haselmaus und Fledermäusen berücksichtigen zu können. Im Jahr 2025 sind Nacherhebungen einzelner Tiergruppen zur Plausibilisierung der bisherigen Ergebnisse geplant.

Verkehr

- R+T Verkehrsplanung GmbH (02/2021): Verkehrsuntersuchung zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ in Montabaur; Darmstadt.
- R+T Verkehrsplanung GmbH (10/2021): - Stellungnahme - Verkehrsuntersuchung zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Styles Outlets“ in Montabaur; Darmstadt.
- R+T Verkehrsplanung GmbH (07/2022): Weitergehende Untersuchung - Verkehrsuntersuchung zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Outlet Montabaur“; Darmstadt.

Die Gutachten entsprechen dem Stand des Raumordnungsverfahrens. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine Aktualisierung des Gutachtens. Begründet wird dies damit, dass die dem aktuellen Stand zugrunde liegende Verkehrszählungen im Zeitraum der Corona-Pandemie erfolgten sowie Veränderungen am städtebaulichen Konzept mit einer Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche einhergingen. Zur Aktualisierung des Gutachtens ist eine Verkehrszählung im August / September 2024 vorgesehen. Basierend hierauf erfolgt unter Zugrundlegung einer Gesamtverkaufsfläche von 19.800 qm eine Neuberechnung des vorhabenbezogenen Verkehrsaufkommens, eine Verteilung dessen auf das bestehende Straßennetz sowie eine Neubetrachtung der Leistungsfähigkeit der bisher untersuchten Knotenpunkte.

Erschließungsplanung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt bis zum Entwurf (gemäß §3 Abs.2 und §4 Abs. 2 BauGB) eine verkehrsplanerische Überprüfung sowie Vorplanung zu geplanten neu herzustellenden Knotenpunkten sowie zur Anpassung bestehender Knotenpunkte. Die

Planungen werden mit den zuständigen Straßenbaulastträgern im Vorfeld der Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfes abgestimmt.

Lärm

- FIRU Gfl mbH (09/2021): Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ in Montabaur; Kaiserslautern.

Das Gutachten entspricht dem Stand des Raumordnungsverfahrens. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine Aktualisierung basierend auf dem fortgeschriebenen städtebaulichen Konzept sowie der Aktualisierung des Verkehrsgutachtens.

Landschaftsbild

- BGH Plan (09/2021): Erweiterung Outlet Center Montabaur the Style Outlets - Sichtachsenanalyse - Visualisierung; Trier.

Das Gutachten entspricht dem Stand des Raumordnungsverfahrens. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird geprüft, ob eine Aktualisierung aufgrund der Fortschreibung des städtebaulichen Konzepts erforderlich wird.

Wirtschaft und Tourismus

- iq Projektgesellschaft (02/2021): Wirtschafts- und Tourismusstudie – Analyse der touristischen Bedeutung des Factory-Outlet-Centers Montabaur The Style Outlets und der regionalwirtschaftlichen Effekte durch den Betrieb und durch die geplante Erweiterung; München.

Das Gutachten entspricht dem Stand des Raumordnungsverfahrens zum Vorhaben. Es ergibt sich kein Fortschreibungsbedarf.

Entwässerung

- GBI KIG Kommunale Infrastruktur GmbH (01/2021): Erweiterung Outlet-Center Montabaur – Vorbetrachtung zur Entwässerungssituation; Montabaur.

Das Gutachten entspricht dem Stand des Raumordnungsverfahrens und stellte eine erste Einschätzung der Umsetzbarkeit der Planung dar. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist das Gutachten unter Berücksichtigung des fortgeschriebenen städtebaulichen Konzeptes sowie unter Berücksichtigung der Belange von Starkregenereignissen zu aktualisieren.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst den bestehenden Standort des FOC Montabaur einschließlich des zugehörigen Parkplatzes sowie östlich angrenzende Flächen im Außenbereich.



Abbildung 3: Luftbild mit grober Abgrenzung des Geltungsbereichs
(Quelle: Geoportal RLP über <https://www.geoportal.rlp.de/>; Stand 13.07.2021)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Böschungsflächen der ICE-Strecke Köln-RheinMain und der BAB 3.
- Im Süden durch die Auenflächen des Gelbachs (Aubachs) bzw. die Straße „In der Kesselwiese“ und hieran anschließende Gewerbeflächen östlich der K 82.
- Im Westen durch die Bebauung östlich des Bahnhofplatzes.
- Im Osten durch die bestehende Wohnbebauung der Lessingstraße (Wohngebiet Kesselwiese).

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 10,4 ha.

Der Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Flächennutzungsplans ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet stellt sich zweigeteilt dar.

Westlich der K 82 befinden sich die drei- bis fünfgeschossigen Gebäude des FOC Montabaur mit Verkaufsräumen / -einheiten sowie Büro- und Verwaltungsflächen und Nebenanlagen.

Östlich der K 82 sind im Bestand die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze ebenerdig angeordnet. Die Stellplatzanlage ist über ein Brückenbauwerk über die K 82 mit den Ladenzeilen

verbunden. Über Rampen sowie eine Aufzugsanlage ist eine barrierefreie Verbindung sichergestellt.

Die östlichen Teilflächen, die zukünftig teilweise der Erweiterung des FOC über den bestehenden Parkplatz hinaus dienen sollen, sind dem Außenbereich zuzuordnen und unbebaut. Sie stellen sich überwiegend als Offenlandfläche, teils mit Gehölzbestand, dar.

2.3 Umgebung des Plangebiets

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist wie folgt geprägt:

- Westlich befindet sich der ICE-Bahnhof Montabaur mit Bahnhofsplatz und beidseitigen Bürogebäude mit Dienstleistungs- und Einzelhandelsunternehmen.
- An die im Osten befindlichen Offenlandflächen schließt sich in östlicher Richtung Wohnbebauung (Wohngebiet Kesselwiese) an.
- Die südwestlich direkt angrenzenden Flächen stellen sich überwiegend als Auenlandschaft dar, woran sich wiederum die Siedlungslage der Stadt Montabaur mit gemischten Nutzungen sowie dem Montabaurer Schloss anschließt.
- Die südöstlich angrenzenden Flächen werden gewerblich genutzt bzw. stellen sich als Grünflächen dar.
- Im Norden grenzen die ICE-Strecke Köln-RheinMain sowie die Bundesautobahn A 3 an. Nördlich der ICE-Strecke befindet sich der Parkplatz „ICE-Bahnhof“ und nördlich der BAB 3 das Gewerbegebiet „Am alten Galgen“.

3 Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen

3.1 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur stellt das Plangebiet größtenteils als Sondergebiet „SO FOC“ (Sondergebiet Einzelhandel – Fabrikverkaufszentrum mit einer zulässigen Verkaufsfläche von höchstens 10.000 qm), als Sondergebiet „SO FOC Parken“ sowie als Sondergebiet „SO Parkplatz“ dar. Teilflächen im Osten des Plangebiets werden zudem als gewerbliche Baufläche „G“ (Bestand) sowie gemischte Baufläche „M“ (Planung) dargestellt.

Aufgrund der geänderten Nutzungsabsichten östlich der Staudter Straße als auch dem Erfordernis zum Wegfall der Verkaufsflächenbindung westlich der Staudter Straße ergibt sich durch die Planung Änderungsbedarf am wirksamen Flächennutzungsplan. Die Teiländerung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Factory Outlet Montabaur“.

3.2 Bestehendes Baurecht

Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt in großen Teilen qualifiziertes Baurecht vor.

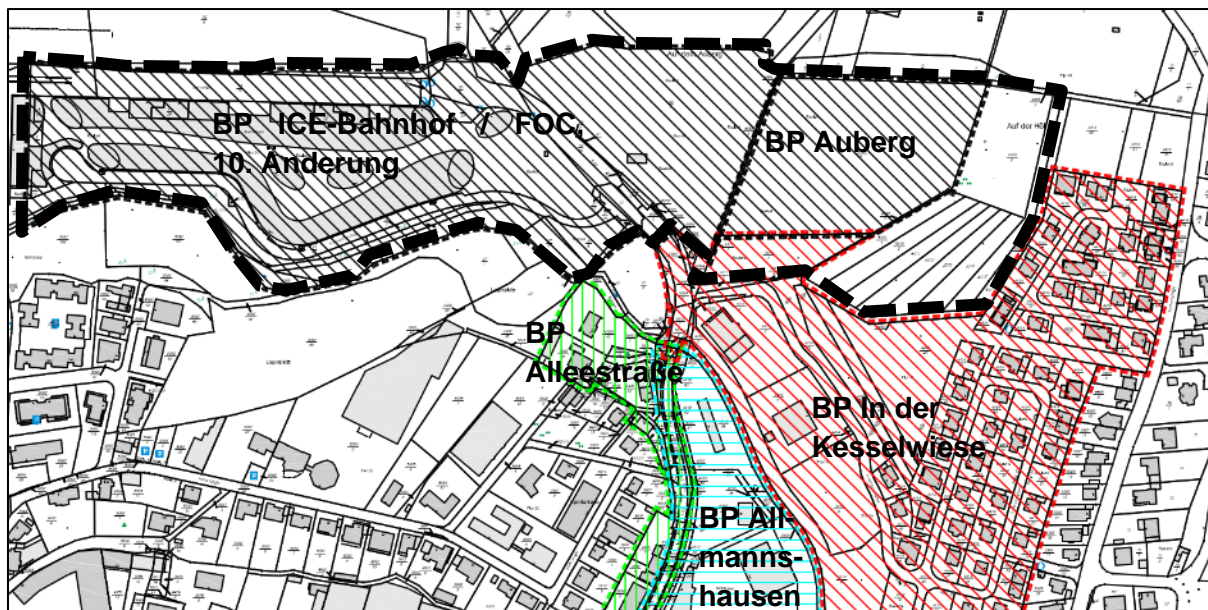


Abbildung 4: Übersichtsplan rechtskräftige Bebauungspläne mit Abgrenzung des Plangebiets

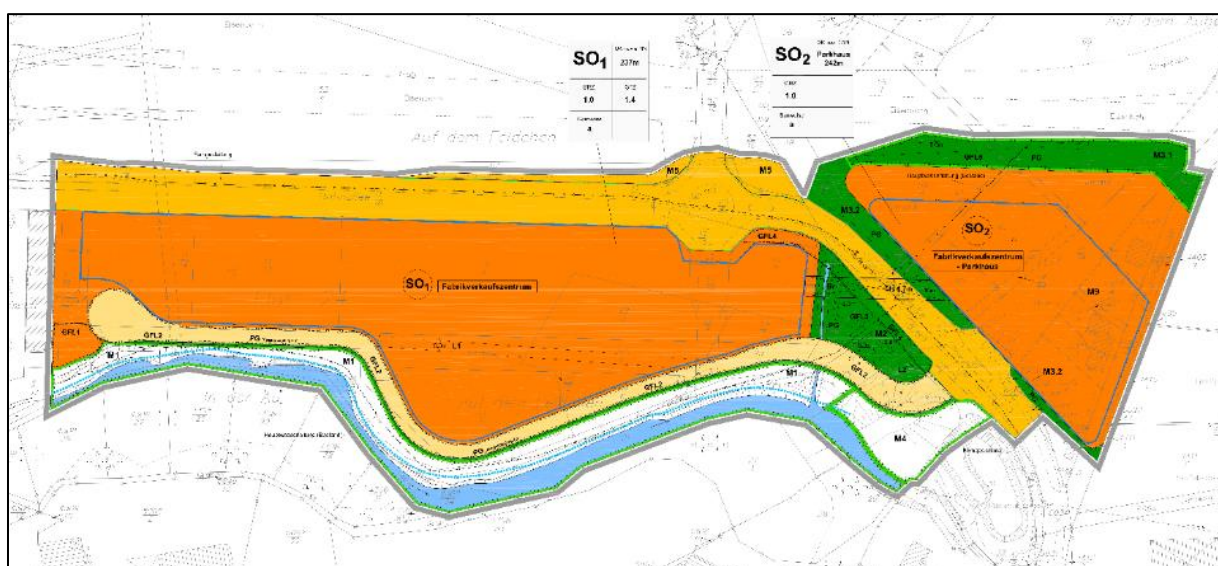


Abbildung 5: Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“, 4. Änderung

Der Bestandsbereich des heutigen FOC (Fläche von ca. 7,0 ha) ist im rechtswirksamen **Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“** westlich der K 82 als Sondergebiet SO 1 „Fabrikverkaufszentrums“ festgesetzt. Die Flächen östlich der K 82 sind im rechtswirksamen Bebauungsplan als Sondergebiet SO 2 „Fabrikverkaufszentrum – Parkhaus“ festgesetzt.

Die Gesamtverkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe darf nach den Festsetzungen des Bebauungsplans maximal 10.000 qm betragen. Je Einzelhandelsbetrieb ist maximal eine Verkaufsfläche von 800 qm zulässig. Weiterhin enthält der Bebauungsplan Verkaufsflächenobergrenze für einzelne Sortimente.

Mit der 7. und 9. Änderung des **Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“** (s. Abbildung 6 und Abbildung 7) wurden die seinerzeit westlich der Staudter Straße festgesetzten privaten Grün- und Maßnahmenflächen in eingeschränkte Gewerbegebiete geändert und damit

eine ergänzende Bebauungsmöglichkeit ausschließlich für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie erdgeschossige Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten geschaffen. Im südlichen Gewerbegebiet sind ausnahmsweise ergänzend zudem dem Sondergebiet „Fabrikverkaufszentrum“ und dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 dienende, zugeordnete und der Bebauung untergeordnete sowie seiner Eigenart nicht widersprechende Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, wie Lagerhallen, Abstellflächen usw., zulässig.

Zudem wurde im Zuge der 9. Änderung (s. Abbildung 7) die Festsetzung der Privatstraße (Straße „Am Fashion Outlet“) im Süden des Plangebiets an den vorhandenen baulichen Bestand angepasst.

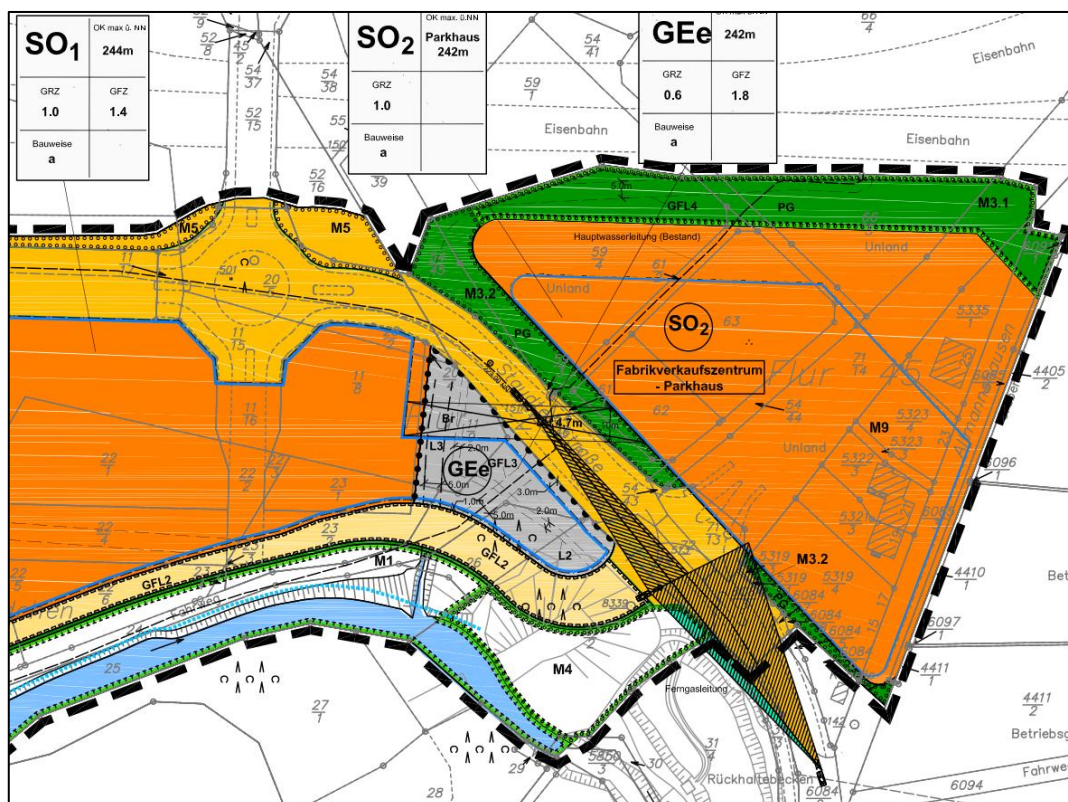


Abbildung 6: Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“, 7. Änderung



Abbildung 8 Bebauungsplan „Auf dem Auberg“

Der Bebauungsplan „In der Kesselwiese“ (Stand 3. Änderung, Rechtskraft 2014) setzt für eine Teilfläche des Plangebiets (ca. 0,3 ha) ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO fest.

Die östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.



Abbildung 9: Ausschnitt Bebauungsplan „In der Kesselwiese“, 3. Änderung

Für Teilflächen im Osten des Geltungsbereiches besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Diese Teilflächen sind dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Zur Umsetzung des Vorhabens sind die rechtskräftigen Bebauungspläne zu überplanen. Dies soll durch die Aufstellung des separaten Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“ über das gesamte Plangebiet erfolgen.

3.3 Bebauungspläne in der Umgebung

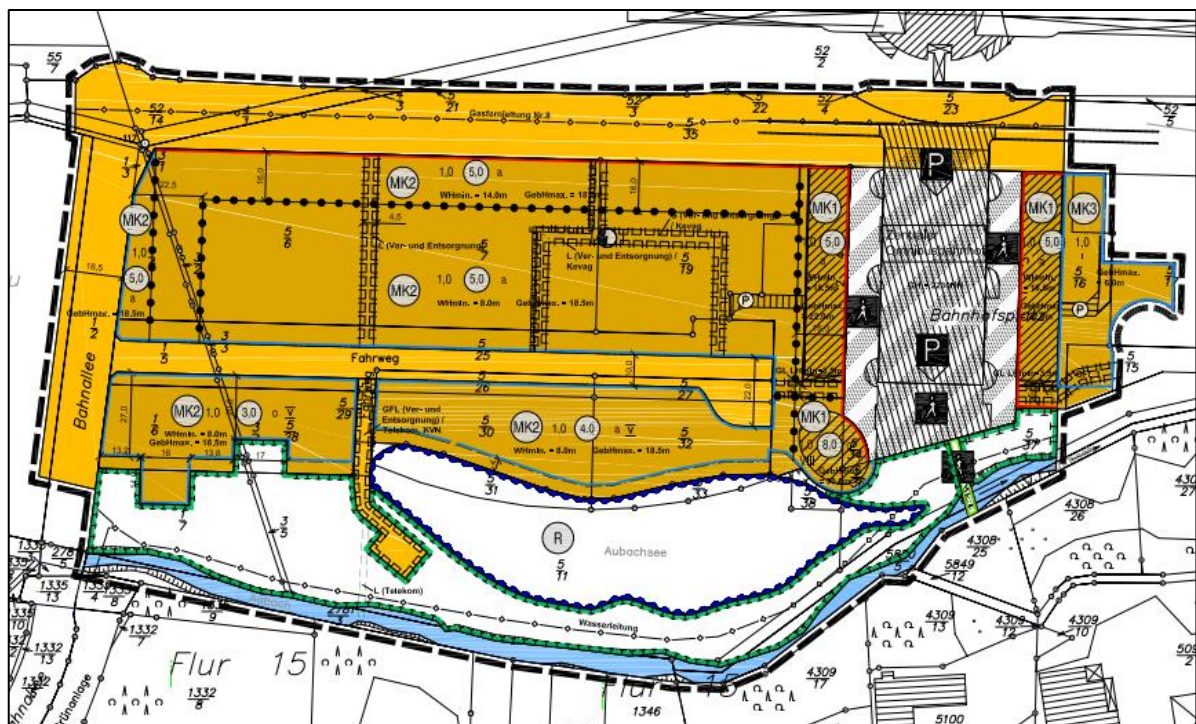


Abbildung 10: Bebauungsplan „ICE-Bahnhof – Teilbereich West“, Stand 5. Änderung

Westlich des bestehenden FOC schließt sich der Bahnhofsvorplatz mit Bürobebauung an. Die Flächen liegen im Geltungsbereich des **Bebauungsplans „ICE-Bahnhof – Teilbereich West“**, **5. Änderung und 10. Änderung** (rechtskräftig seit dem 21.02.2020). Der Bebauungsplan setzt die an das Plangebiet angrenzenden Flächen als Kerngebiete fest.

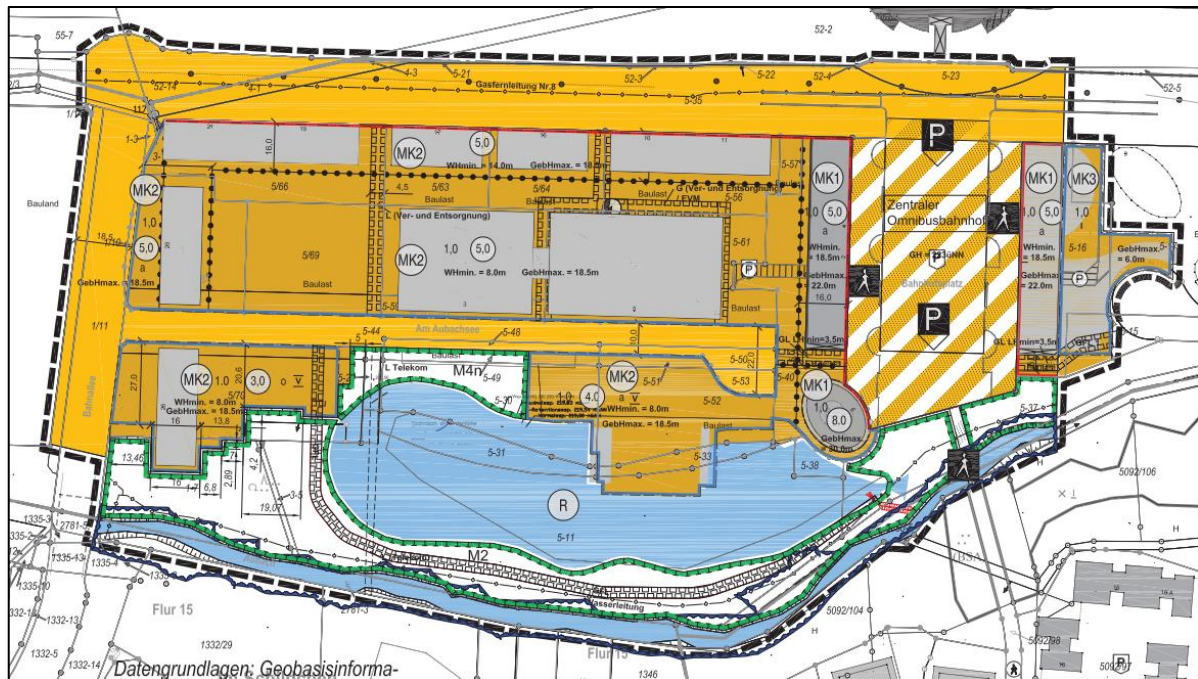


Abbildung 11: Bebauungsplan „ICE-Bahnhof – Teilbereich West“, Stand 10. Änderung

Im südlichen Umfeld des Plangebiets bestehen die Bebauungspläne „Allmannshausen“ sowie „Alleestraße“. Beide Bebauungspläne befinden sich derzeit in einem Änderungsverfahren.

Der **Bebauungsplan "Allmannshausen"** setzt Kerngebiete zur Ansiedlung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur fest. Eine geplante Änderung des Bebauungsplans setzte neben Gewerbegebieten ein Sondergebiet für ein Nahversorgungszentrum fest. In den Gewerbegebieten sollte durch die Änderung des Bebauungsplans die bestehende Nutzung einer Tankstelle mit Waschanlage, einer Bäckerei mit Gastronomie und eines Getränkemarktes gesichert werden. Im Sondergebiet sollten ein Vollsortimenter, ein Discounter sowie Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe planungsrechtlich ermöglicht werden. Die Änderung des Bebauungsplans wurde vom OVG Rheinland-Pfalz für unwirksam erklärt. Die angestrebten Nutzungen haben sich dennoch angesiedelt.

Der **Bebauungsplan „In der Kesselwiese“**, 4. Änderung aus dem Jahr 2017 setzt überwiegend ein allgemeines Wohngebiet südöstlich des Plangebiets fest. Die Wohnbebauung wurde umgesetzt. Die Flächen im Südwesten des Bebauungsplans sind als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Flächen beiderseits des Gelbachs dienen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

4 Planungsvorgaben

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Teiländerung des Flächennutzungsplans relevante Ziele der Raumordnung bestehen in Form

- des länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz vom 01.10.2021,
- des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) Rheinland-Pfalz vom 14.10.2008 und seinen Teilfortschreibungen – insb. 2. Teilfortschreibung vom August 2015 – und
- des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP M-W 2017).

4.1.1 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Aufgrund des § 17 Abs. 2 Satz 1 des Raumordnungsgesetzes (ROG) trat am 01.10.2021 der Raumordnungsplan für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz² in Kraft. Für die Planung besitzen unter anderem folgende Ziele Relevanz:

Z I.1.1 Hochwasserrisikomanagement

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Jedoch befindet sich im Süden des Plangebiets der Gelbach (Aubach). Dessen Gewässerrandstreifen sowie die Wasserspiegellinie HQ 100 wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ derart berücksichtigt, dass bauliche Eingriffe in diesen Bereichen nicht erfolgen bzw. zulässig sind.

Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten für das Land Rheinland-Pfalz (vgl. Kap I 4.3.5) können sich im Plangebiet je nach betrachtetem Starkregenereignis Wassertiefen von bis zu 200 cm ergeben. Die Zuströme erfolgen weitestgehend aus nördlicher Richtung mit Fließgeschwindigkeiten von 0,5 m/s bis zu teils >2,0 m/s.

Aufgrund der vorhandenen Situation im Plangebiet, der vorhandenen Entwässerungssituation und der Topographie wird davon ausgegangen, dass eine schadlose Abführung von Hochwasser und Starkregen technisch möglich ist. Detaillierte Nachweise werden im Rahmen der Entwässerungsplanung erbracht. Eine vertiefende Betrachtung erfolgt auf Ebene des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“.

² Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021.

Z I.2.1 Klimawandel und -anpassung

„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes können die Auswirkungen des Klimawandels auf Umfang und Häufigkeit von Hochwasser- und Starkregenereignissen, z.B. durch Zuschläge, prognostisch berücksichtigt werden.

Z II.1.2 Freihaltung von Flächen für die Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen und für Deichrückverlegungen

„In Einzugsgebieten nach § 3 Nr. 13 WHG ist hinter Hochwasserschutzanlagen der Raum, der aus wasserwirtschaftlicher Sicht für eine später notwendige Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen erforderlich sein wird, von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten. Gleichmaßen ist der aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderliche Raum für Deichrückverlegungen von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten. Als erforderlich im Sinne von Satz 1 und 2 ist ein Raum nur dann anzusehen, wenn die für den Hochwasserschutz zuständige Behörde aufgrund einer hinreichend verfestigten Planung gegenüber einem potenziellen Nutzer im Zeitpunkt von dessen Antragstellung nachweist, dass dort eine bestimmte Verstärkungsmaßnahme oder Deichrückverlegung notwendig werden wird. Die Sätze 1 und 2 gelten nur für den Fall, dass den Maßnahmen des Hochwasserschutzes keine unüberwindbaren Rechte entgegenstehen; Satz 2 gilt nicht, wenn eine Erweiterung bestehender Anlagen den Hochwasserschutz nur unerheblich beeinträchtigt und diese Beeinträchtigung im zeitlichen, räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen wird. § 77 WHG bleibt unberührt.“

Flächen für die Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen und für Deichrückverlegungen sind von der Planung nicht betroffen.

Z II.1.3 Erhaltung des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nr. 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:

1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.

2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.“

Eine natürliche Wasserversickerung- und Wasserrückhaltung ist aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung bereits im Bestand nur eingeschränkt möglich.

Im Zuge der Entwässerungsplanung sowie der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden auch die Auswirkungen der Planung auf das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens berücksichtigt. Auf Ebene des Bebauungsplans wird insb. eine Wasserbilanz erstellt. Eingriffe in den Wasserhaushalt werden soweit möglich im Plangebiet kompensiert, z.B. durch Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und zum gedrosselten Abfluss von Niederschlagswasser.

II.2.3 Ergänzende Festlegungen für Überschwemmungsgebiete nach § 76 Abs. 1 WHG

„In Überschwemmungsgebieten nach § 76 Abs. 1 WHG dürfen folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden, es sei denn, sie können nach § 78 Abs. 5, 6 oder 7 oder § 78a Abs. 2 WHG zugelassen werden:

- 1. Kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzenüberschreitender Bedeutung; dies sind insbesondere Infrastrukturen des Kernnetzes der europäischen Verkehrsinfrastruktur außer Häfen und Wasserstraßen sowie die Projects of Common Interest der europäischen Energieinfrastruktur in der jeweils geltenden Fassung der Unionsliste der Vorhaben von gemeinschaftlicher Bedeutung,*
- 2. weitere kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind,*
- 3. Anlagen oder Betriebsbereiche, die unter die Industrieemissionsrichtlinie oder die SEVESO-III-Richtlinie fallen.*

Satz 1 gilt nicht für die Fachplanung nach § 5 NABEG; die Anwendbarkeit von Satz 1 sowie der §§ 78, 78a WHG auf die Zulassung von Vorhaben nach §§ 18 ff. NABEG bleibt unberührt.“

Die geplante Erweiterung des Outlet Center liegt nicht innerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes eines Gewässers.

Der Gelbach (Aubach) als nächstgelegenes oberirdisches Gewässer verläuft südlich des bestehenden Outlet Center. Im Rahmen der Aufstellung zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurden die Überschwemmungsbereiche des Gelbach (Aubachs) berücksichtigt. Durch die Planung erfolgen keine Eingriffe in die Überschwemmungsbereiche des Gelbachs (Aubachs).

Zudem sind kritische Infrastrukturen der europäischen Verkehrsinfrastruktur und der europäischen Energieinfrastruktur, Infrastrukturen nach der BSI-Kritisverordnung, Anlagen oder Betriebsbereiche nach der SEVESO-III-Richtlinie nicht Gegenstand der Planung.

4.1.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Im LEP IV werden Festlegungen zum Zentrale-Orte-System getroffen. Montabaur wird darin die Funktion eines freiwillig kooperierenden Mittelzentrums zugewiesen. Für den Einzugsbereich des Vorhabens ist Koblenz als Oberzentrum festgelegt. Weitere Mittelzentren in räumlicher Nähe zum Vorhaben sind u.a. Wirges, Dernbach, Höhr-Grenzhausen, Limburg a. d. Lahn, Bendorf und Vallendar.

Montabaur liegt innerhalb eines landesweit bedeutsamen Arbeitsschwerpunktes sowie eines sonstigen projektbezogenen Entwicklungsschwerpunktes. Südlich angrenzend an Montabaur ist ein landesweit bedeutsamer Bereich für die Erholung und den Tourismus ausgewiesen. Montabaur liegt zudem an einer großräumigen Straßenverbindung (BAB 3) sowie an einer großräumigen Schienenverbindung (ICE-Strecke).

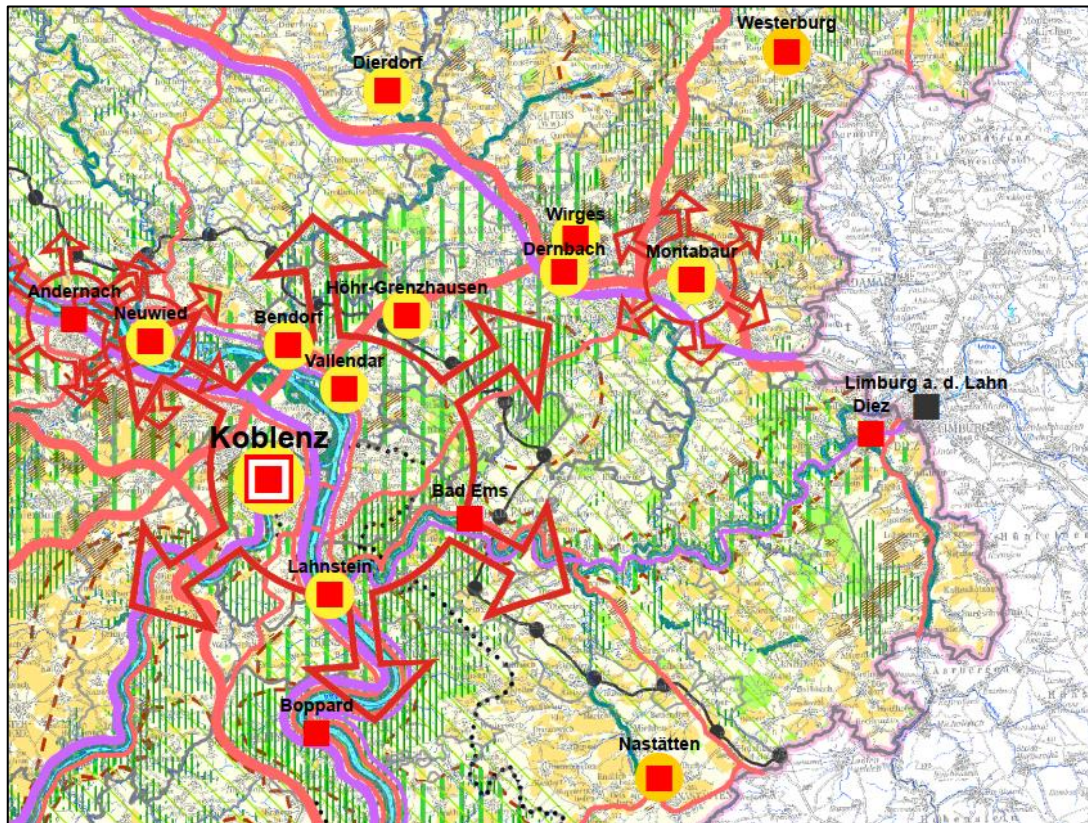


Abbildung 12: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm IV

Der LEP IV beinhaltet insbesondere Grundsätze und Ziele, die für die Standortentwicklung im Einzelhandel von Bedeutung sind. So wird in Kapitel 3 „Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge“ unter Punkt 3.2.3 „Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)“ als Grundsatz und Ziel der Raumordnung festgelegt:

LEP IV Grundsatz G 56:

„Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden.“

LEP IV Ziel Z 57:

*„Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 qm Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 qm*

Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung³ der Bevölkerung erforderlich ist.“

LEP IV Ziel Z 58:

„Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.“

LEP IV Ziel Z 59:

„Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an **Ergänzungsstandorten** der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.“

LEP IV Ziel Z 60:

„Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (**Nichtbeeinträchtigungsgesetz**). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.“

LEP IV Ziel Z 61:

„Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenzen der Großflächigkeit überschreitet, sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln. Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (**Agglomerationsverbot**). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.“

Darüber hinaus sind für das Vorhaben auch einige weitere Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur allgemeinen Siedlungsentwicklung festgelegt. Von Bedeutung ist dabei folgendes Ziel der Raumordnung:

3 Hierbei handelt es sich um Sortimente des täglichen kurzfristigen Bedarfs, die typischerweise im großflächigen Lebensmitteleinzelhandel angeboten werden.

Die Stadt Montabaur selbst liegt innerhalb eines Entwicklungsschwerpunktraumes, der dem Entwicklungsbereich Koblenz/Mittelrhein/Montabaur angehört. Dieser Bereich soll wichtige Entlastungsfunktionen für die hochverdichteten Räume übernehmen und u.a. den Schwerpunkt der weiteren siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung bilden. Der Raum Montabaur besitzt besondere Entwicklungsimpulse infolge der Anbindungspunkte an die Schienenschnellverbindung und die Bundesautobahn. Dies wird auch in Grundsatz G 162 deutlich.

RROP M-W 2017 Grundsatz G 162

„Im Bereich Montabaur soll sich ein Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt in Funktionsergänzung zum hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied und zum Raum Diez/Limburg entwickeln, aber auch zur Verbesserung der Lebensbedingungen in den angrenzenden ländlichen Räumen.“

Nach den Erläuterungen zu G 162 ist *„dieser Siedlungs- und Wirtschaftsraum [...] durch eine dynamische wirtschaftliche Eigenentwicklung vorwiegend in der gewerblichen Wirtschaft gekennzeichnet. Er bildet einen Siedlungsschwerpunkt mit vergleichsweise hoher Siedlungsdichte. Durch die ICE-Strecke Köln-Rhein-Main mit ICE-Halten am ICE-Bahnhof Montabaur bestehen für diesen Raum besondere Entwicklungschancen.“*⁵

Im RROP M-W 2017 sind keine Ziele der Raumordnung zur Einzelhandelsentwicklung festgelegt. Relevant sind allerdings folgende Grundsätze der Raumordnung, die mit besonderem Gewicht in der Abwägung eingestellt werden müssen:

RROP M-W 2017 Grundsatz G 40

*„Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (**Kongruenzgebot**).“*

RROP M-W 2017 Grundsatz G 41

„Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.“

RROP M-W 2017 Grundsatz G 42

„In Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen soll grundsätzlich eine Prüfung und Abwägung erfolgen, ob kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten aus städtebaulichen Gründen in gewerblichen Bauflächen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden soll.“

RROP M-W 2017 Ziel Z 49

„Dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung (Tabelle 2) sind vor optischen Beeinträchtigungen zu bewahren.“

⁵ Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017; S. 82.

Das Montabaurer Schloß wird im RROP M-W 2017 als landschaftsprägende Gesamtanlage eingestuft.⁶ In der Begründung des Ziels heißt es u.a.: *„Dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen mit regionaler Bedeutung und erheblicher Fernwirkung tragen in besonderer Weise zur regionalen Identität bei. Deshalb soll in einem großen Umkreis um diese Anlagen eine optische Beeinträchtigung durch Siedlungsentwicklung, energiewirtschaftlicher oder verkehrstechnischer Bauten vermieden werden.“*

4.1.4 Bewertung der Planung bezüglich der Ziele und Grundsätze des LEP IV und RROP

Zur Beurteilung der Konformität des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung wird u.a. eine Auswirkungsanalyse⁷ hinsichtlich der möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Einzugsbereich des Vorhabens erstellt (vgl. Kap. I 8.4).

Die Ergebnisse des Gutachtens werden derzeit mit der SGD Nord sowie dem Ministerium für Inneres und Sport im Zuge der Antragsstellung für ein Raumordnungsverfahren geprüft und abgestimmt.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu folgender Bewertung hinsichtlich der Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

- **Ziel Z 57 Zentralitätsgebot des LEP IV** wird durch das Vorhaben erfüllt. Die Stadt Montabaur wird als kooperierendes Mittelzentrum eingestuft und ist daher zur Ansiedlung von Betrieben des großflächigen Einzelhandels mit mehr als 2.000 qm Verkaufsfläche – und damit auch zur Ansiedlung bzw. Erweiterung eines Outlet Centers – vorgesehen.
- Nach den Vorgaben von **Z 58 Städtebauliches Integrationsgebot des LEP IV** sollen großflächige Einzelhandelsprojekte an städtebaulich integrierten Standorten realisiert werden. Die städtebaulich integrierten Bereiche sind „zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB.

Auch wenn der eigentliche Standort des bestehenden Outlet-Centers durch die in den letzten Jahren vorangetriebenen Entwicklungen zwischenzeitlich aus stadtplanerischen Gesichtspunkten als städtebaulich integriert anzusehen ist, so liegt der Standort dennoch nicht in einem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich. Sowohl im Einzelhandelskonzept der Stadt Montabaur sowie im Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Montabaur ist der Vorhabenstandort nicht als zentraler Versorgungsbereich, sondern als Sonderstandort festgelegt.

Dieser Sachverhalt erforderte bereits bei der Realisierung des vorhandenen Bestandes eine Abweichung vom städtebaulichen Integrationsverbotes des damaligen geltenden LEP III und des damaligen regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald. Ein entsprechender Zielabweichungsantrag vom Integrationsgebot wurde im Jahr 2006 gestellt und mit dem Zielabweichungsbescheid vom 07.11.2006 wurde die Abweichung zugelassen.

⁶ Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017; Tabelle 2, S. 26.

⁷ Ecostra 2022; Wiesbaden.

Wesentliche Entscheidungsgründe waren

- eine beabsichtigte Stärkung des ICE-Bahnhofs Montabaur durch eine entsprechende städtebauliche Entwicklung sowie
- ein noch gegebenener akzeptabler räumlicher Zusammenhang mit der Montabaurer Innenstadt und damit dem zentralen Einkaufsbereich in grundsätzlicher fußläufiger Entfernung, deren Verflechtung mit dem ICE-Bahnhof und dessen Umfeld durch das FOC gestärkt werden sollte.

Nur aufgrund des Ausnahmecharakters des Vorhabens sowie der besonderen Situation der Stadt Montabaur mit dem dortigen ICE-Bahnhof wurde damals die Ausnahme vom städtebaulichen Integrationsgebot als zulässig beschieden.

Nach Erlass des Landesentwicklungsprogrammes IV wurde im Jahr 2010 mit Bescheid vom 14.09.2010 eine Zielabweichung von den Zielen 58 und 60 LEP IV zugelassen und damit die Entscheidung aus 2006 nochmals bestätigt.

Hinsichtlich des städtebaulichen Integrationsgebotes (Z 58) war keine gegenüber dem Zielabweichungsentscheidung von November 2006 abweichende Beurteilung geboten. Entscheidungsgrund war u.a., dass die Stadt Montabaur durch die Aufstellung des Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / FOC“ sowie durch ihr Einzelhandelskonzept deutlich gemacht habe, dass sie für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung sowohl auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt setze, jedoch auch auf den Sonderstandort FOC am ICE-Bahnhof.

Aufgrund der nachfolgend genannten Gründe wird die Abweichung als vertretbar angesehen. Die Grundzüge der Planung werden auch unter Berücksichtigung der bereits genehmigten Zielabweichung nicht berührt.

Seit 2006 ist die städtebauliche Entwicklung des Umfeldes des ICE-Bahnhofs nahezu abgeschlossen. Im letzten Jahrzehnt wurden mit der Realisierung von diversen Neubauten mit Wohnungen, Büros, Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften im direkten Standortumfeld zusammen mit der vorgenommenen Vernetzung des Standortes insb. über Fußwegebeziehungen zur Montabaurer Innenstadt die Integration des Standortes vorangetrieben. Lediglich Randbereiche, wie Teile des Wohngebietes Kesselwiese sowie eine Bebauung im äußersten Westen des ICE-Parks, befinden sich noch in der Entwicklung. Die Erweiterung des bestehenden FOC bildet zu diesen einen ergänzenden und abschließenden Lückenschluss der Siedlungsbereiche südlich angrenzend an die ICE-Strecke.

Die bisherige sowie die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung haben und werden zu einer Stärkung des ICE-Bahnhofs Montabaur und dessen Umfeld beitragen.

Die Entwicklung um den ICE-Bahnhof Montabaur verdeutlicht, dass dieser Bereich sich auf dem Weg zu einem eigenständigen zentralen Versorgungsbereich befindet. Dies ist raumordnerisch und städtebaulich auf die dauerhafte Sicherung der Funktionsfähigkeit des ICE Bahnhofs Montabaur ausgerichtet gewollt und erforderlich.

Wenn außer Acht gelassen wird, dass der Standort nicht als zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB festgelegt ist, und nur die örtliche städtebauliche Situation betrachtet wird, ist der Vorhabenstandort als städtebaulich integriert zu bewerten.

Aufgrund der gegebenen Raumbedeutsamkeit des Vorhabens sowie der grundsätzlichen Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot ist ein Zielabweichungsverfahren vom Ziel 58 des LEP IV erforderlich.

- Auch **Z 60 Nichtbeeinträchtigungsgebot des LEP IV** wird nach gutachterlicher Einschätzung nicht verletzt.

Aufgrund der in der ursprünglichen Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des FOC prognostizierten Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Montabaur war die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens von Z 60 erforderlich. Mit Bescheid vom 14.09.2010 unter Zugrundlegung einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 10.000 qm sowie der Beschränkung auf typische Sortimente wurde eine Zielabweichung positiv beschieden.

Die nunmehr vorgelegte Auswirkungsanalyse weist nach, dass das Nichtbeeinträchtigungsgebot bei einer Erweiterung des FOC nicht verletzt wird.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion insbesondere der städtebaulich integrierten Bereiche der Bestandskommune Montabaur ebenso wie in den benachbarten zentralen Orten ist im gegenständlichen Fall nicht gegeben (vgl. LEP IV Rheinland-Pfalz 2008, Kap. 3, Punkt 3.2.3). Ebenso können nachhaltig negative Auswirkungen durch das Planobjekt auf den Branchenmix und die Angebotsattraktivität der innerstädtischen Geschäftslagen sowie Stadtteilzentren und somit auf die städtebauliche Situation und Entwicklungsmöglichkeiten in Montabaur sowie in den Städten und Gemeinden im überörtlichen Umfeld ausgeschlossen werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot, Z 60).⁸

- Das **Kongruenzgebot G 40 des RROP** wird zwar zunächst verletzt, jedoch handelt es sich nicht um ein verbindlich zu beachtendes Ziel der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 2 ROG. Grundsätze der Raumordnung sind der Abwägungs- und Ermessensentscheidung zugänglich.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und so bemessen sein, dass der Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

Die Verletzung des Kongruenzgebotes ist jedoch zu relativieren, da bereits im Bestand das bestehende Outlet-Center den zentralörtlichen Verflechtungsbereich des Mittelzentrum Montabaur erheblich überschreitet. Eine solche Überschreitung des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs wäre bei Ansiedlung oder Erweiterung eines solchen Outlet Centers aber auch in einem Oberzentrum – und damit bei einem zentralen

⁸ Ecostra 2022; S. 307.

Ort oberster Stufe – gegeben, so dass bei dieser Vertriebsform grundsätzlich ein Konflikt mit dieser regionalplanerischen Vorgabe erkennbar ist.

In diesem Zusammenhang ist zudem darauf hinzuweisen, dass das Kongruenzgebot vor dem Hintergrund der neuen Rechtsprechung des EuGH („Visser / Appingedam“) als Prüfkriterium voraussichtlich nicht mehr anwendbar ist.⁹

- Das Ziel **Z 49 des RROP** zum Schutz dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen ist vor dem Hintergrund des angepassten städtebaulichen Konzeptes und den sich daraus ergebenden Gebäudehöhen unter Berücksichtigung geplanter Werbeanlagen neu zu bewerten.

Das Gutachten¹⁰ aus dem Jahr 2021 ging von keiner Verletzung des Ziels 49 aus.

Das Montabaurer Schloss befindet sich ca. 600 m südlich des Vorhabenstandortes und ist im Regionalen Raumordnungsplan als dominierende landschaftsprägende Gesamtanlage mit erheblicher Fernwirkung eingestuft, die vor optischen Beeinträchtigungen zu bewahren sind.

Basierend auf einer Sichtfeldanalyse wurden die möglichen Auswirkungen der Erweiterung des bestehenden FOC auf Sichtachsen, bei denen die Erweiterung die Sicht zum Schloss hin beeinträchtigen könnte, bewertet.

Im Rahmen der Sichtfeldanalyse konnte lediglich ein Standort im Nahbereich nördlich der BAB 3 Anschlussstelle Montabaur lokalisiert werden, der potenziell von Auswirkungen betroffen sein könnte. Bei allen anderen Standorten konnte keine beeinträchtigende Sichtbeziehung festgestellt werden.

Durch Visualisierungen des Vorhabens wurden die möglichen Auswirkungen bewertet. Im Ergebnis treten lediglich mögliche Werbetafeln auf dem geplanten Parkhaus deutlich hervor. Auch wenn sie den Blick auf das Schloss Montabaur nicht verdecken, so beeinträchtigen sie dennoch aufgrund ihrer Größe und Nähe zum Betrachter die sonst in diesem Bereich relativ ungestörte Sichtbeziehung zum Schloss. Die Empfehlung des Gutachters lautet daher, auf Werbetafeln auf dem geplanten Parkhaus zu verzichten. Werbetafeln auf den übrigen Gebäudeteilen treten aufgrund der Gehölze am Rande der Autobahn mehr in den Hintergrund und entfalten somit keine erhebliche Beeinträchtigung der Sichtbeziehung und sind umsetzbar.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung, insbesondere die Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Zielen der Einzelhandelsentwicklung (Z 58 und Z 60 LEP IV), wurde im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens überprüft. Weiterhin wurde zur Realisierung des Vorhabens eine Zielabweichung von Z 58 LEP IV beantragt, dessen Ergebnis den positiven Bescheid zur beantragten Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot ist (Zielabweichungsbescheid der SGD Nord vom 23.07.2024, Az.: 14 91-143 04/41).

⁹ Ecostra 2022; S. 306 und 344.

¹⁰ BGH Plan (09/2021): Erweiterung Outlet Center Montabaur the Style Outlets - Sichtachsenanalyse - Visualisierung; Trier.

Im Ergebnis des Raumordnungsverfahren wurde mit raumordnerischen Entscheid der SGD Nord vom 23.07.2024 (Az.: 14 91-143 04/41)¹¹ die Erweiterung des FOC Montabaur auf eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 19.800 qm unter Beachtung des o.g. Zielabweichungsbescheides sowie im Entscheid genannter Maßgaben (u.a. zur Gesamtverkaufsfläche sowie zur Verkaufsfläche einzelner Sortimente) mit den Erfordernissen der Raumordnung als vereinbar angesehen. U.a. sind hinsichtlich des Nichtbeeinträchtigungsgebotes gemäß Z 60 LEP IV die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Städte Montabaur, Koblenz und Limburg sowie weiterer umliegender zentraler Orte untersucht und im Ergebnis gutachterlich bestätigt worden, so dass die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60 LEP IV) nachgewiesen werden konnte.

4.2 Informelle Planungen

4.2.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzepte

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Montabaur¹² enthält neben einer Sortimentsliste auch die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs für das Hauptzentrum Innenstadt sowie der eingeschränkten Nahversorgungszentren „Quartier Süd“ und „Allmannshausen“. Bezüglich des Standorts „Moselstraße“ wird im Einzelhandelskonzept empfohlen, diesen als "ergänzenden Nahversorgungsstandort", jedoch nicht als "ergänzenden zentralen Versorgungsbereich" zu klassifizieren. Weiterhin wird empfohlen, die Standorte eines Möbelhauses an der Hunsrückstraße und eines Bau- und Gartenfachmarktes „Am Alten Galgen“ als Ergänzungsstandorte für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel festzulegen.

Aufgrund des besonderen Angebotsprofils und der sehr weiträumigen Ausstrahlung wurde der Standort des FOC einschließlich der Erweiterungsflächen als „Sonderstandort“ in das Konzept aufgenommen. Er grenzt unmittelbar an das (neue) Nahversorgungszentrum „Allmannshausen“ als (eingeschränkter) zentraler Versorgungsbereich an.

Auch in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Verbandsgemeinde Montabaur, das am 30.03.2023 vom Rat der Verbandsgemeinde beschlossen wurde, wird der Standort als Sonderstandort eingeordnet¹³. Dort heißt es:

„Vor dem Hintergrund der versorgungsstrukturellen Bedeutung einerseits sowie den Angebotsspezifika eines Factory-Outlet-Centers andererseits wird den Empfehlungen des städtischen Einzelhandelskonzepts folgend der Standortbereich des FOC's als Sonderstandort in das Standortkonzept der VG Montabaur aufgenommen.“

Um städtebaulich unverträgliche Standortkonkurrenzen zu vermeiden, sollten die im Zuge der nunmehr geplanten FOC-Erweiterung vorgesehenen Angebotsarrondierungen ausschließlich auf Betriebe mit der im Bebauungsplan festgesetzten „FOC-typischen Warencharakteristik“ beschränkt bleiben. Der für die bauliche Erweiterung sowie die Stellplatzanlage vorgesehene

¹¹ Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Raumordnerischer Entscheid (Aktenzeichen 1491-14304/41) vom 23.07.2024; abrufbar unter sgdnord-safe.rlp.de/index.php/s/eFrpqD7Rxdfs8ET.

¹² BBE Handelsberatung (08/2020): Handlungsempfehlungen zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Montabaur; Köln.

¹³ BBE Handelsberatung (02/2023): Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Montabaur, Köln; S. 177, 178.

„potenzielle Erweiterungsbereich“ des FOC's schließt sich unmittelbar östlich der aktuellen Shoppingzeile an und umfasst neben der derzeitigen Stellplatzanlage auch mehrere, z.T. landwirtschaftlich genutzte (Frei-)Flächen.“

Die Darstellung des „potenziellen Erweiterungsbereichs“ im Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde entspricht dem räumlichen Geltungsbereich der aufzustellenden Bauleitplanung.

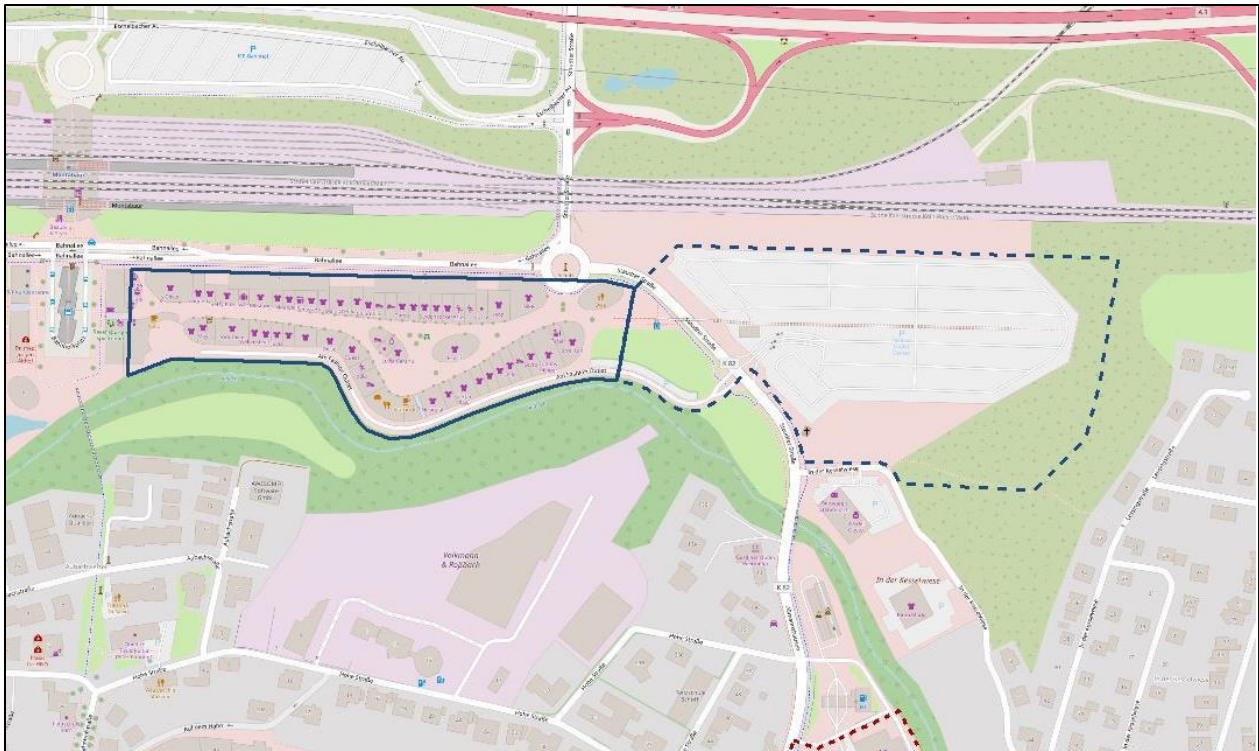


Abbildung 14: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept der VG Montabaur – Fortschreibung 2023 – Karte 26 „räumliche Abgrenzung des Sonderstandorts FOC“¹⁴

4.3 Fachplanungen und Fachbelange

4.3.1 Schutzobjekte / -gebiete

Im Osten des Plangebiets befindet sich der **geschützte Biotopkomplex** „Gehölz-Grünland-Komplex mit Aubach-Abschnitt in Montabaur“ (BK-5513-0516-2006). Es handelt sich hierbei um einen größeren Komplex aus Wiesen, Kleingehölzen (überwiegend standortheimische Arten), Obstbaumgruppen, Wiesenbrachen (teils feucht), einem naturnahen Abschnitt eines größeren Bachs und einem kleinen Quellbach in Montabaur. Die Fläche liegt isoliert zwischen einem Gewerbe- und einem Wohngebiet sowie der Autobahn. Der Bach-Abschnitt (Aubach = Oberlauf des Gelbachs) mit seinem gut ausgebildeten auwaldartigen Gehölzsaum ist sehr strukturreich und überwiegend naturnah (abgesehen von einer zerfallenden Wehr und punktuellen Steinschüttungen), auf der Westseite grenzt aber unmittelbar das Gewerbegebiet an und bachaufwärts besteht praktisch kein Kontakt mehr zum Oberlauf. Ziel ist die freie Entwicklung des Bachabschnitts und der Erhalt des Grünlands mit Gehölzen durch Pflege.

¹⁴ BBE Handelsberatung (02/2023): Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Montabaur, Köln; S. 178.

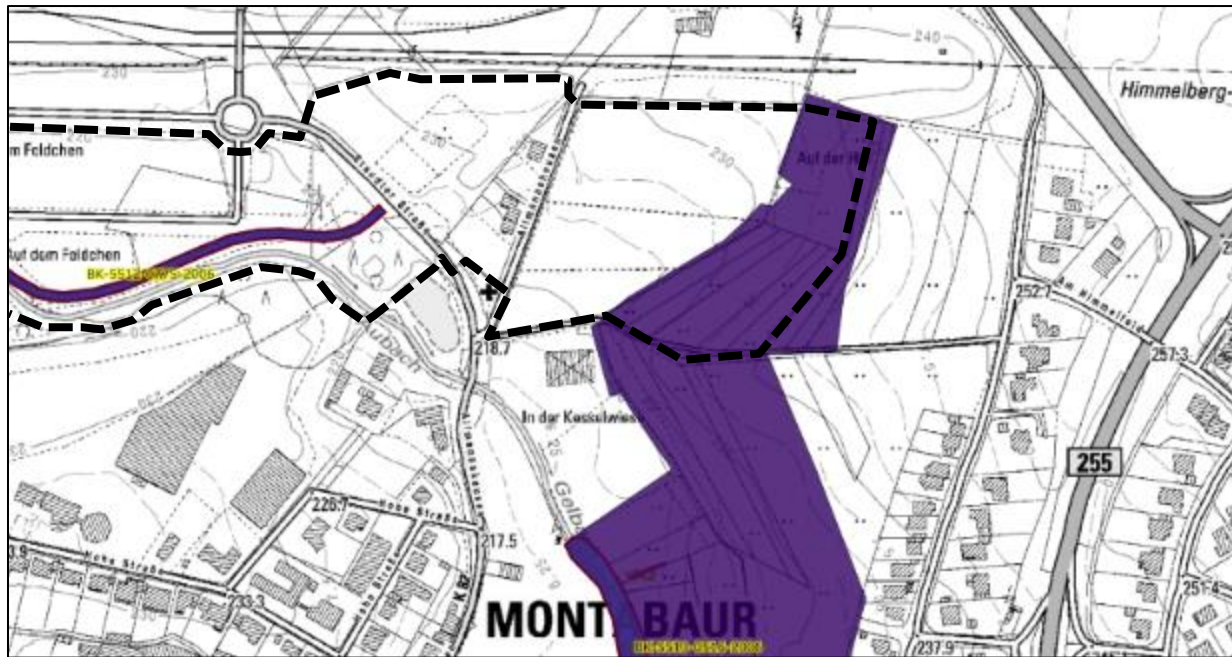


Abbildung 15: Auszug aus dem Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz mit Abgrenzung des Plangebiets (aufgerufen am 29.09.2020 über https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/)

Der Gelbach (Aubach) südlich des bestehenden FOC ist als **gesetzlich geschütztes Biotop** gemäß § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG eingestuft. Es besitzt die Bezeichnung "Aubach östlich Bahlsühle" (BT-5512-1505-2006 / BK-5512-0775-2006). Das Biotop umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha. Es handelt sich hierbei um einen naturnahen Mittelgebirgsbach mit Auwaldstreifen. Ziel ist die freie Entwicklung des Bachs. Das Biotop wurde mit Datum vom 07.08.2006 aufgenommen. Die Ausprägung des Bachlaufs wurde durch den Bau des ICE-Bahnhofs sowie des Outlet Centers teilweise verändert.

Die Stadt Montabaur und somit auch das Plangebiet liegen innerhalb des „**Naturpark Nassau**“ (NTP-071-002). Gemäß § 1 der zugehörigen Rechtsverordnung sind die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplans in baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteile des Naturparks.

Das nächstgelegene **Landschaftsschutzgebiet** ist in einer Entfernung von ca. 480 m das Schutzgebiet „Schloßberg bei Montabaur“ (07-LSG-7143-011).

Das nächstgelegene **FFH-Gebiet** „Westerwälder Kuppenland“ (FFH-5413-301) befindet sich in ca. 1 km Entfernung. Das FFH-Gebiet setzt sich aus mehreren Teilgebieten zusammen und umfasst für den Westerwald typische Landschaftsausschnitte, wie Mähwiesen mit Schmetterlingsvorkommen, Tongruben mit faunistisch bedeutsamen Stillgewässerbiotopen (v.a. Amphibien) sowie Buchenwälder mit Fledermausvorkommen.

Die **Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz** aus dem Jahr 1993 formuliert als Ziel die Erhaltung der Biotopvielfalt der Montabaurer Senke sowie diese vor einer zunehmenden Intensivierung der Landnutzung zu schützen. Für das Plangebiet sind folgende Zielvorstellungen erarbeitet:

- Erhalt von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte im östlichen Randbereich des Plangebiets.
- Biototypenverträgliche Nutzung übriger Wälder und Forsten; nicht in der Biotopkartierung erfasst.

Die angeführten Zielvorstellungen sind kleinflächig im Plangebiet ausgewiesen und bereits heute von Siedlungs- und Sonderbauflächen überplant.

4.3.2 Klassifizierte Straßen

In ca. 130 m Entfernung nördlich des Plangebiets befindet sich die Bundesautobahn 3. Damit befindet sich das Plangebiet außerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Bundesautobahn gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

Das Plangebiet liegt beiderseits der K 82 (Staudter Straße) im Bereich der freien Strecke.

Gemäß § 22 Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Hochbauten u.a. an Kreisstraßen in einer Entfernung bis 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Eine Bebauung innerhalb der sogenannten Bauverbotszone ist möglich, wenn [...] *„ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (§ 9 BauGB) entspricht, der zumindest die Begrenzung der Verkehrsfläche enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast, [...] zustande gekommen ist.“*

Die Belange der klassifizierten Straßen sind abschließend auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. **Schienenwege / Bahnanlagen**

Das Plangebiet befindet sich südlich der ICE-Strecke 2690 Köln – Frankfurt der Deutschen Bahn AG.

Die Belange des Eisenbahnverkehrs sind abschließend auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. **Wasserrecht, Abstand zu Gewässern, Überschwemmungsgebiete**

Im Südwesten des Plangebiets verläuft der Gelbach (Aubach). Bereits im Rahmen der IV. Änderung des Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ wurde durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen darauf geachtet, dass die Baufenster in einem Abstand über 25 m zur Böschungsoberkante des Gelbachs (Aubachs) liegen. Die damit bereits umgesetzte Freihaltung des Korridors von Gebäuden trug landschafts- und gewässerökologischen Gesichtspunkten Rechnung und stand damit für die Entwicklung des Gelbachs (Aubachs) einschließlich seiner Gewässerrandstreifen und Uferbereiche zur Verfügung. Zudem wurden in diesem Bereich landespflegerische Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung des Auesystems des Gelbachs (Aubachs) festgesetzt.

Weiterhin verläuft mittig bzw. westlich der Staudter Straße der „Bach vom Kneidelberg“ durch das Plangebiet. Dieser wurde im Zuge der Errichtung des FOC mit einer zur Staudter Straße hin vorgelagerter Grünfläche verrohrt und ist oberirdisch daher nicht mehr erkennbar. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt. Der „Bach vom Kneidelberg“ mündet im Süden des Plangebiets in den Gelbach (Aubach). Im Rahmen des (Bebauungsplan-)Verfahrens sind die Überbaumöglichkeiten der Verrohrung abschließend

mit den zuständigen Behörden (Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises und SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft) zu klären.

Die Belange der Oberflächengewässer sind abschließend auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

4.3.5 Starkregen

Für das Land Rheinland-Pfalz liegt eine flächendeckende Analyse zur Starkregengefährdung (Sturzflutgefahrenkarten) vor. Für Rheinland-Pfalz wurden dabei flächendeckend drei Szenarien betrachtet:

1. Ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde. In Rheinland-Pfalz entspricht dies je nach Region einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde.
2. Ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde. In Rheinland-Pfalz entspricht dies je nach Region einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.
3. Ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von vier Stunden. In Rheinland-Pfalz entspricht dies je nach Region einer Regenmenge von ca. 112 - 136 mm in vier Stunden.

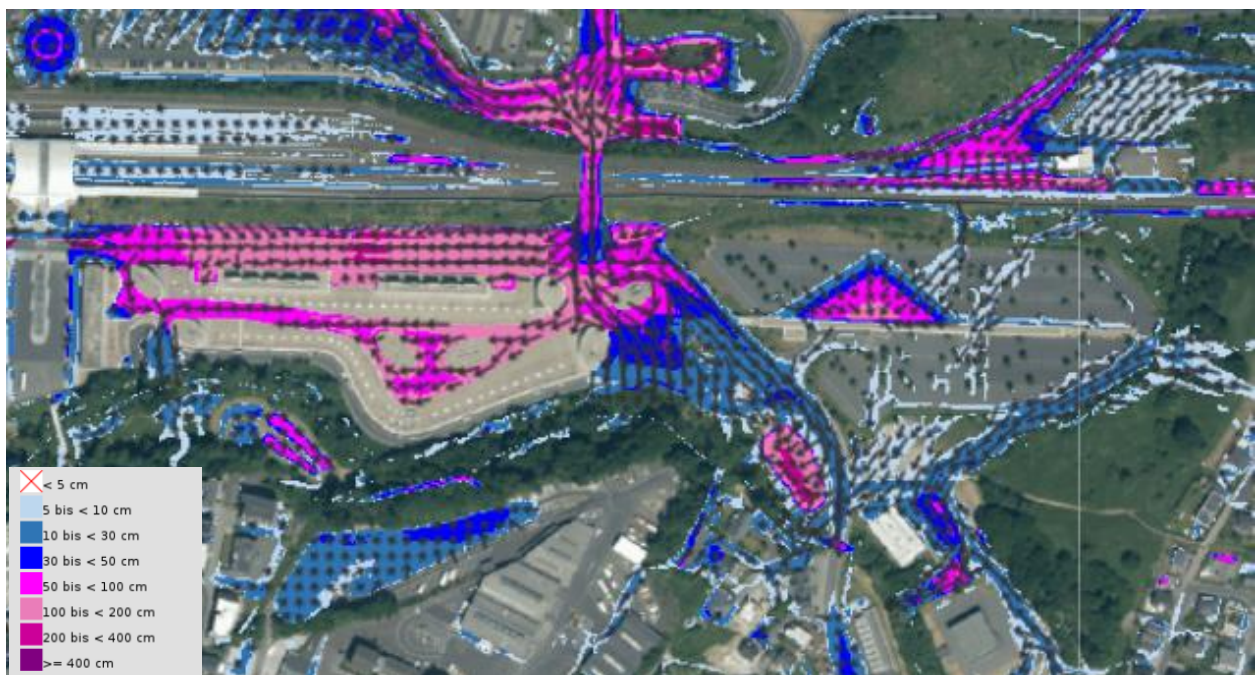


Abbildung 16: Auszug Sturzflutkarte für ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde¹⁵

Bei einem extremen Starkregenereignis über eine Stunde liegen im westlichen Teilbereich des Plangebiets (bestehendes FOC) sowie im Bereich der Bahnallee Wassertiefen von bis zu < 200 cm vor. Im Bereich der Staudter Straße sowie der westlich angrenzenden bestehenden

¹⁵ Abgerufen über <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, am 04.07.2024.

Grünfläche ergeben sich nach der Karte Wassertiefen von 10 cm bis 50 cm. Für den Bereich des bestehenden Parkplatzes im Osten des Plangebietes sind in den Randbereichen Wassertiefen von bis zu 30 cm zu erwarten; mittig auf dem Bestandsparkplatz ist eine Stauung mit Wassertiefen zwischen 5 cm bis zu 200 cm dargestellt.

Die Zuflüsse ins Plangebiet erfolgen in allen Szenarien von Norden durch die bestehende Unterführung des Bahndamms sowie von den nördlich gelegenen Bahnanlagen der ICE-Strecke und von Osten her aus dem Wohngebiet Kesselwiese. Im Bereich des bestehenden Kreisverkehrs an der Bahnallee verteilt sich das Niederschlagswasser in Richtung der Bahnallee, der zentralen Einkaufsachse des FOC, des Gelbachs (Aubachs) und in südlicher Richtung über die Staudter Straße.

Die Ergebnisse der Sturzflutgefahrenkarten sind im Rahmen der Entwässerungsplanung sowie der Umweltprüfung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu berücksichtigen.

4.3.6 Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Anlagen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Kenntnisse zu Bodendenkmälern bzw. erdgeschichtlich relevante / archäologischen Fundstellen innerhalb des Plangebiets liegen nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

Jedoch liegen im Plangebiet potenziell fossilführende Gesteine vor. Es wird daher auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP). Erdarbeiten sind rechtzeitig vor Beginn (4 Wochen vorher) der Generaldirektion Kulturelles Erbe – Abteilung Erdgeschichte anzuzeigen.

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich eine denkmalgeschützte Kapelle südlich des bestehenden Parkplatzes, östlich angrenzend an den Verlauf der K 82 (Staudter Straße). Diese bleibt auch mit Umsetzung der Planung unverändert erhalten und ist von der Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht betroffen.

Zu berücksichtigen ist im Rahmen der vorliegenden Planung das Montabaurer Schloss südwestlich des Plangebiets. Hinsichtlich der möglichen Auswirkungen der Planung auf die Fern- und Nahwirkung des Montabaurer Schlosses wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Sichtachsenanalyse¹⁶ erstellt. Die Ergebnisse sind im Rahmen des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“ abschließend zu berücksichtigen.

4.3.7 Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebiets vor.

4.3.8 Sonstige Fachplanungen und Fachbelange

Weitere Fachplanungen, wie Lärmaktionsplanung oder Luftreinhalteplanung, werden erforderlichenfalls im Rahmen von Fachgutachten bzw. der Umweltprüfung berücksichtigt.

¹⁶ BGH plan; Trier.

5 Städtebauliches Konzept

Das bestehende Outlet-Center wurde im Juli 2015 unter dem Namen „Fashion Outlet Montabaur“ eröffnet. Infolge eines Betreiberwechsels fand im Jahr 2018 eine Umbenennung in „Montabaur The Style Outlets“ statt. Nach einem weiteren Betreiberwechsel im Frühjahr 2022 erfolgte eine Umbenennung in „Outlet Montabaur“.

Bereits im Bestand verteilen sich die Nutzungsbereiche des bestehenden FOC auf die Flächen beiderseits der K 82 (Staudter Straße). Die eigentliche Einzelhandelsnutzung befinden sich westlich der K 82, die zugehörige Stellplatzanlage ist östlich der K 82 angeordnet. Die Nutzungsbereiche sind durch einen Fußgängerüberführung miteinander verbunden.

Das bestehende Outlet-Center ist als Village-Typ konzipiert. Die derzeit 52 bestehenden selbstständig nutzbaren Ladeneinheiten sind darin beiderseits einer als Fußgängerzone gestalteten Geschäftsstraße angeordnet. Diese ist in Teilen platzartig gestaltet und wird teils zu Zwecken der Außengastronomie genutzt.

Die bestehenden Ladeneinheiten umfassen eine Verkaufsfläche von ca. 9.405 qm (Stand: Juli 2020). Damit wird die im Bebauungsplan festgesetzte und genehmigte Verkaufsflächenobergrenze von 10.000 qm nahezu vollständig ausgeschöpft. Mit seiner genehmigten Verkaufsfläche von 10.000 qm zählt das Outlet-Center heute zu den kleineren Outlet-Centern in Deutschland und Europa.

Nunmehr ist eine Erweiterung des bestehenden Fashion Outlet Center (FOC) um eine Verkaufsfläche von 9.800 qm auf insgesamt 19.800 qm Verkaufsfläche geplant. Durch die Erweiterung sollen ca. 65 - 70 zusätzliche Ladeneinheiten angeboten werden, um hierdurch geänderte Rahmenbedingungen sowie Käuferwünsche berücksichtigt und aktuelle Marktanforderungen umgesetzt zu können.

Das Baukonzept sieht westlich und östlich der K 82 eine bis zu 5-geschossige Bebauung mit bis zu zwei Verkaufsebenen und einem 5 geschossigem Parkhaus zuzuüglich einer Verkaufsebene im Erdgeschoss vor. Das bestehende Brückenbauwerk über die K 82 ist in die hochbaulichen Planungen integriert und endet im 1. Obergeschoss des geplanten Neubaus. Auf diese Weise wird weiterhin eine barrierefreie Verbindung über die K 82 sichergestellt und somit der bestehenden Höhensprung zwischen der bestehenden FOC und der Erweiterungsfläche östlich der K 82 überwunden.

Das bisherige Baukonzept einer „Shopping-Mall“ mit einer zentralen, weitgehend innenliegenden, nicht überdachten Erschließung in Form einer Fußgängerzone (Mall) wird östlich des Bestandes fortgesetzt. Die Mall wird weitestgehend über die bestehenden und zukünftigen beidseitig angeordneten Gebäudeteile begrenzt. Auf diese Weise können beidseitig der Fußgängerzone Geschäfte und ergänzende Nutzungen angeboten werden.

Das Nutzungskonzept sieht neben den einzelnen Stores auch die Errichtung ergänzender Nutzungen, u.a. ergänzende Gastronomie, zugehörige Büro- und Verwaltungsräume und das Outlet funktional ergänzende Nutzungen, u.a. einen touristischen Informationspunkt, vor. Das städtebauliche Konzept sieht im Wesentlichen einen Erhalt der jetzigen Erschließungssituation vor. Die bestehende Zufahrt zum Parkplatz bleibt erhalten und wird auch zukünftig der Anfahrt des Parkplatzes und des geplanten Parkhauses sowie der Anlieferung des geplanten südlichen Neubaus östlich der Staudter Straße dienen.

Die Anlieferung der bestehenden Stores sowie des Neubaus westlich der Staudter Straße erfolgt – wie im Bestand – über die Straßen am Fashion Outlet sowie die Bahnallee.

Für den geplanten nördlichen Neubau östlich der Staudter Straße ist nach aktuellem Stand eine separate Anlieferstraße mit Anbindung an die Staudter Straße vorgesehen. Derzeit wird eine Vorplanung des neuen Anbindungsknotenpunktes erstellt, um insb. die straßenaburechtlichen Vorgaben aufgrund des geringen Abstandes zum nächstgelegenen Kreisverkehrsplatz zu berücksichtigen.

Werbeanlagen auf den Dachflächen sind im Erweiterungsbereich lediglich auf dem nördlichen Gebäudeneubau östlich der Staudter Straße vorgesehen. Auf dem südlichen Gebäudeneubau sowie auf dem Parkhaus und den Neubauten westlich der Staudter Straße sind keine Werbeanlagen auf den Dachflächen geplant.

Hinweis: Bei den nachfolgenden Abbildungen zum städtebaulichen Konzept handelt es sich um aktuelle Arbeitsstände, die sich hinsichtlich einzelner Teilaspekte der planerischen Weiterentwicklung und unter dem Vorbehalt ausstehender Ergebnisse aus Fachgutachten und -planungen, u.a. Erschließungsplanung, noch ändern können.



Abbildung 17: Visualisierungen der geplanten Erweiterung des Outlet Montabaur¹⁷

¹⁷ Graf + Graf Architekten, Montabaur, Stand: August 2024.

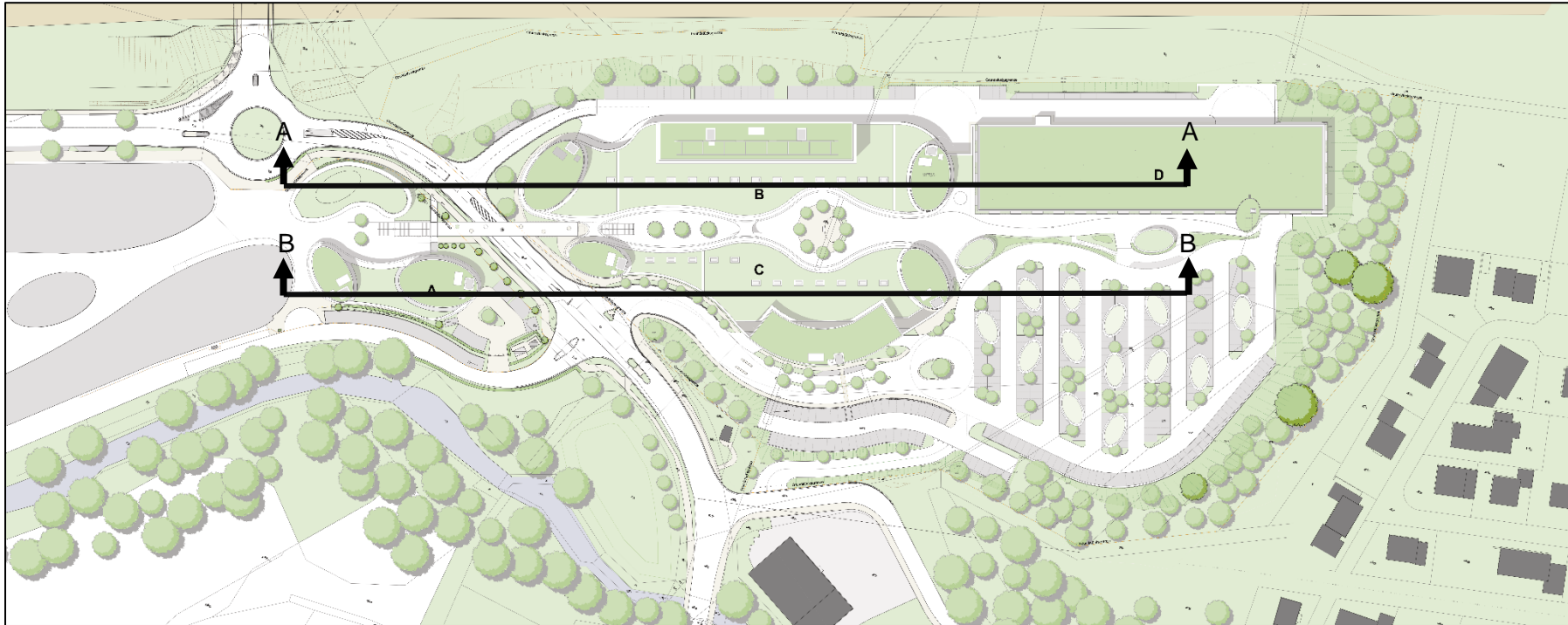


Abbildung 18: *Bebauungskonzept – Übersichtslageplan Erweiterung (ohne Maßstab)*¹⁸

¹⁸ Graf und Graf Architekten, Montabaur, Stand: August 2024.

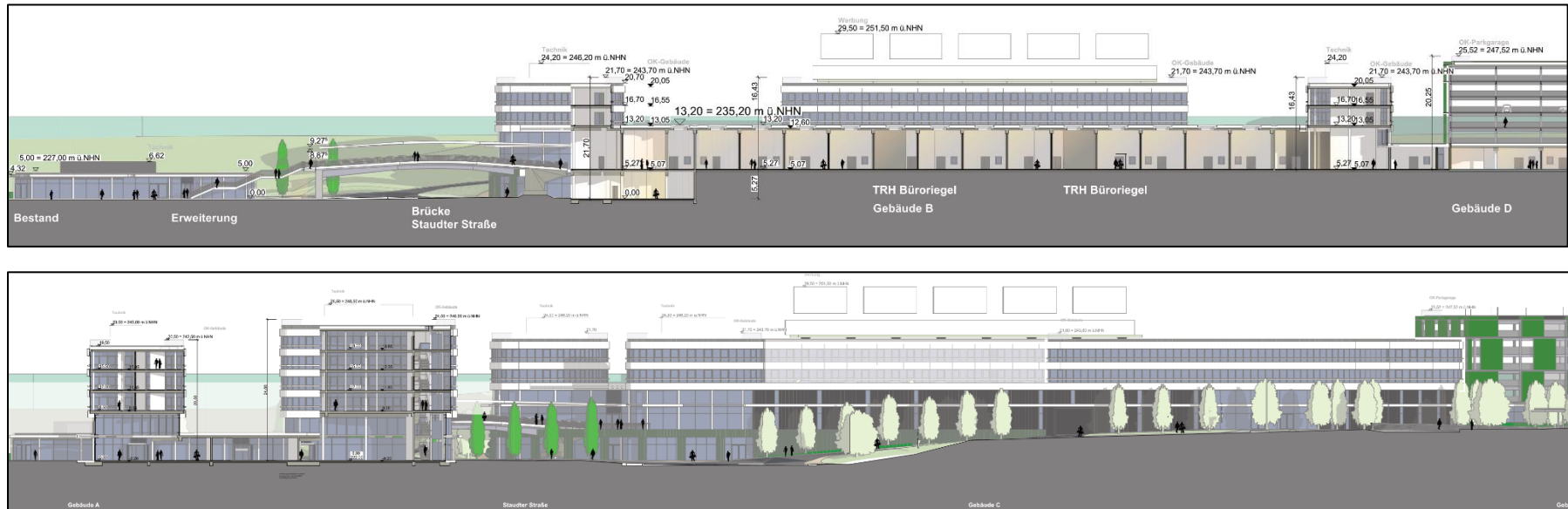


Abbildung 19: *Bebauungskonzept – Schnitt A-A und B-B in Ost-West-Richtung (ohne Maßstab)*¹⁹

¹⁹ Graf und Graf Architekten, Montabaur, Stand: August 2024.



Abbildung 20: Visualisierungen der geplanten Erweiterung des Outlet Montabaur²¹



Abbildung 21: Visualisierungen der geplanten Erweiterung des Outlet Montabaur²²

²¹ Graf + Graf Architekten, Montabaur, Stand: August 2024.

²² Graf + Graf Architekten, Montabaur, Stand: August 2024.

6 Planungs- und Standortalternativen

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung des bestehenden Factory-Outlet-Center in der Stadt Montabaur.

Als Planungsalternative käme im vorliegenden Fall die Null-Variante in Betracht, die gleichzusetzen wäre mit dem Verzicht auf die geplante Erweiterung bzw. eine Erweiterung in einem geringen Umfang. Diese Planungsalternative entsprechen jedoch nicht der Zielsetzung der Planung, durch die Erweiterung des Bestandes die Marktposition zu stärken und gegenüber Wettbewerbseinflüssen abzusichern. Mit der gegenwärtigen Verkaufsfläche zählt das bestehende Center zu den flächenkleinsten Outlet-Centern in Deutschland. Eine ausreichende Flächengröße ist jedoch erforderlich, um Wettbewerbsplanungen im relevanten Umfeld abzuwehren oder diesen zu begegnen, und damit den Standort und dessen wirtschaftliche Tragfähigkeit langfristig zu sichern.

Hinsichtlich möglicher Standortalternativen werden folgende Alternativen betrachtet:

1. Zweiter, ergänzender Standort.
2. Alternativstandort in der Stadt Montabaur.
3. Alternativstandort in und außerhalb der Verbandsgemeinde Montabaur.

Zu 1.:

Ein zweiter, ergänzender Standort – losgelöst von dem bisherigen Center – ist eher als Konkurrenz anstatt als Ergänzung einzustufen. Es würden sich nur geringe bis gar keine Synergieeffekte ergeben. Es wäre zu erwarten, dass die durch die Umsetzung und Etablierung eines zweiten Standortes verursachte Kostensteigerung überproportional zur Umsatzsteigerung ausfallen würde. Damit würde diese Variante dem Ziel einer höheren Wirtschaftlichkeit des bestehenden Centers zuwiderlaufen. Zudem sind Alternativ- und Ergänzungsstandorte im Nahbereich des bestehenden Centers nicht verfügbar (s.u.). Es ist davon auszugehen, dass zwei Standorte nicht als zusammengehörendes Shoppingenerlebnis wahrgenommen werden und, dass eine Zweiteilung eine geringere Akzeptanz aufweist als ein Gesamtstandort. Gerade für die Kunden und Besucher, die mit dem ICE anreisen, stellt sich ein geteilter Standort von der Erreichbarkeit als schwierig dar, da ein Pendel zwischen den Standorten erforderlich werden würde. Die Aufteilung der Standorte würde zu weiteren Verkehren zwischen den Standorten führen.

Zu 2.:

Alternativstandorte in der Stadt Montabaur sind nicht ersichtlich, da die Ergänzung der bestehenden Nutzung am Standort mit dem Ziel verfolgt wird, den bestehenden Standort zeitgemäß hinsichtlich der angebotenen Verkaufsfläche auszustatten und damit marktwirtschaftlich betriebsfähig aufzustellen.

Alternativstandorte innerhalb des Stadtgebietes könnten nur durch Eingriffe in gewachsene Strukturen geschaffen werden. Eine mögliche Umsiedlung innerhalb Montabours hätte zur Folge, dass der bestehende Standort mit den gesamten baulichen Anlagen funktionslos würde und für den Gebäudebestand aufgrund der baulichen Struktur keine Nachnutzungsperspektive außer ggf. konventioneller Einzelhandel bestünde. Zudem würde

ein Verzicht des Gesamtstandortes FOC und dessen Nutzung der ursprünglich angestrebten städtebaulichen Stärkung des Umfeldes des ICE-Bahnhof entgegenstehen.

Vergleichbare bauliche Strukturen und Standorte sind außerdem in der Stadt Montabaur nicht ersichtlich. Insbesondere in der Montabaurer Innenstadt stehen nicht in ausreichendem Maße Flächen zur Verfügung. Auch im weiteren Stadtgebiet bestehen keine ausreichend großen Alternativflächen, die siedlungsstrukturell vergleichbar integriert wären.

Das bestehende FOC verfügt mit seinem Standort direkt am ICE-Bahnhof sowie dem Autobahnanschluss an die BAB 3 über eine sehr gute verkehrliche Anbindung sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch durch den ÖPNV, die Alternativstandorte in der Montabaurer Innenstadt oder im sonstigen Siedlungsgebiet nicht aufweisen.

Kleinräumig betrachtet ergeben sich aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation mit angrenzenden Siedlungsbereichen sowohl im Westen als auch im Süden sowie der angrenzenden ICE-Strecke und der BAB 3 im Norden ebenfalls keine Alternativen. Es verbleibt lediglich die Möglichkeit der Nutzung des bestehenden Parkplatzes und damit einer Erweiterung in Richtung Osten.

Eine mögliche Planungsalternative im Rahmen der Erweiterung am bestehenden Standort könnten ggf. zusätzliche Standorte für Kundenparkplätze im Umfeld des FOC sein. Allerdings entspricht dies nicht den Kundenwünschen einer kurzen fußläufigen Erreichbarkeit der Einzelhandelsgeschäfte vom Parkplatz aus. Diese Planungsüberlegung ist aber ggf. im Ergebnis der noch in Bearbeitung befindlichen verkehrlichen Untersuchungen (mikroskopische Simulation (vgl. Kap. 8.3)) erneut zu prüfen.

Zu 3.:

Alternativstandorte außerhalb der Stadt bzw. Verbandsgemeinde Montabaur werden ebenfalls als abwegig angesehen. Neben den o.g. Nachteilen einer Standortverlagerung innerhalb von Montabaur wäre die Konsequenz der Verlust eines bedeutenden Wirtschaftsfaktors und Arbeitgebers für Montabaur und die Region (vgl. Kap. IV 8.6).

Zudem wären bei einer Neuerrichtung eines FOC in einer anderen Standortgemeinde deutlich höhere raumordnerische Hürden zu erwarten als für die Erweiterung am bestehenden Standort. Insgesamt ist das bestehende FOC in Montabaur grundsätzlich „raumstrukturell etabliert“ und eine Erweiterung am bestehenden Standort erscheint aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten langfristig sinnvoll.

Eine Alternativenprüfung erfolgte bzgl. der Anordnung des geplanten Parkhauses im Osten des Plangebiets. Ursprünglich war ein von Nord nach Süd ausgerichtetes Parkhaus am östlichen Rand vorgesehen, um den Lärm von den ebenerdigen Stellplätzen optimal zur benachbarten Wohnbebauung „Kesselwiese“ abzuschirmen. Demgegenüber führt die jetzt geplante Anordnung parallel zur Bahntrasse zu einer geringeren Verbauung der Sicht im Wohngebiet Kesselwiese, zu einer geringeren Beanspruchung der randlichen Freiflächen und zu einer besseren Abschirmung des Bahn- und Autobahnlärms. Der Parkplatzlärm führt auch in dieser Variante nicht zu erheblichen Einwirkungen an der bestehenden Wohnbebauung Lessingstraße.

7 Planinhalte der 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans

Die 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Montabaur für den Bereich der Stadt Montabaur „ICE-Bahnhof – FOC“ beinhaltet die Darstellung

- eines Sondergebietes „Einzelhandel – Fabrikverkaufszentrum“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO

anstelle der bislang im Flächennutzungsplan bestehenden Darstellungen von

- Sondergebieten „SO (FOC)“, „SO (FOC) - Parken“ und „SO Parkplatz“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO (Bestand),
- gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO (Bestand) und
- gemischte Baufläche" (M) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Planung).

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Factory-Outlet-Centers (FOC) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 19.800 qm einschließlich der dazugehörigen Erschließungs- und Stellplatzflächen und -anlagen sowie ergänzenden / optionalen Nutzungen wie Büros und Dienstleistung.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Umweltauswirkungen

Auf die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung wird an dieser Stelle nicht weiter eingegangen, da diese im Umweltbericht (Kap. III) gesondert und umfassend behandelt werden.

8.2 Städtebauliche Auswirkungen

Der Standort des bestehenden FOC ist Teil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen „ICE-Bahnhof Montabaur“. Mit Entscheidung zur Umsetzung der ICE-Strecke Köln-RheinMain im Jahr 1989 und deren Eröffnung 2002 wurde der Grundstein für die Entwicklung der Flächen zwischen der ICE-Strecke und der damaligen Siedlungsgrenze der Stadt Montabaur gelegt. Bereits im Jahr 1992 wurde durch Stadtratsbeschluss mit den Planungen begonnen und eine vorbereitende Untersuchung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in Auftrag gegeben, die 1994 im Beschluss des Stadtrates über die Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „ICE-Bahnhof Montabaur“ fußte. Städtebauliche Zielsetzung war die Schaffung einer attraktiven Verbindung zwischen dem ICE-Bahnhof und dem damaligen Siedlungsgebiet der Stadt Montabaur.



Abbildung 22: Luftbilder Entwicklungsbereich „ICE-Bahnhof“ von ca. 1997 (oben) und 2015 (unten) ²⁶

Seit der Beschlussfassung ist auf den Flächen zwischen dem ICE-Bahnhof Montabaur und der Innenstadt ein neuer Stadtteil entstanden, der neben einer Vielzahl an Dienstleistungs- und Bürogebäuden auch Wohn- und Gewerbenutzungen sowie Sondernutzungen (Einkaufen, Kino, etc.) beherbergt. Das bestehende FOC stellte einen zentralen Maßnahmenbaustein in der Entwicklung des Stadtteils dar und trägt auch heute noch zur Aufwertung des Standortes und zur Belebung des Bahnhofumfeldes bei.

²⁶ Stadt Montabaur: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „ICE-Bahnhof Montabaur“ - Grüne Wiese und Industriebrache werden zu einem neuen Stadtteil 1994 bis 2017.

Durch die nunmehr beabsichtigte Erweiterung des Vorhabens soll eine Stärkung des FOC sowohl im nationalen Konkurrenznetz als auch eine internationale Etablierung als shoppingtouristische Destination erfolgen.

Nach wie vor soll das FOC nicht als Konkurrenz zur Montabaurer Innenstadt gesehen werden, sondern als Ergänzung des Einzelhandelsangebotes.

Erhebliche städtebauliche Auswirkungen werden daher aufgrund der in den 1990er gefassten und bereits größtenteils umgesetzten Entwicklungsabsichten nicht gesehen. Das Plangebiet ist Teil des Stadtteils nördlich des Montabaurer Schlosses und das Plangebiet in großen Teilen bereits baulich genutzt. Die Erweiterung nach Osten schafft einen Lückenschluss zwischen den bestehenden hochbaulichen Anlagen des FOC und den Wohngebieten im Bereich Kesselwiese. Zudem gliedert sich das Vorhaben durch die gewählte Geschossigkeit in die Bestandsbebauung ein und ergänzt diese östlich der Staudter Straße. Zukünftig wird somit beidseitig der Staudter Straße die Raumkante gefasst und es entsteht ein attraktiver Stadteingang.

8.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Vorbemerkung:

Die nachfolgend dargestellten Ergebnisse stellen den Bearbeitungsstand der Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2021 dar. Im Rahmen derer wurde noch von einer geplanten Gesamtverkaufsfläche des FOC von 21.800 qm und einer Verkaufsflächenerweiterung von 11.800 qm ausgegangen. Zwischenzeitlich wurde die geplante Verkaufsflächenerweiterung auf 9.800 qm reduziert und damit in Summe auf eine Gesamtverkaufsfläche von 19.800 qm. Die nachfolgend dargestellten Ergebnisse der Untersuchung stellen insofern einen worst-case dar. Eine Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung befindet sich in Bearbeitung.

8.3.1 Verkehrliche Anbindung und Erschließung des Plangebiets

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt – wie bisher – über die bestehenden Zufahrten von der K 82 sowie von den Straßen „Bahnallee“ und „Am Fashion Outlet“. Die K 82 bindet das Plangebiet wiederum direkt an die Bundesautobahn A 3 und damit an das regionale und überregionale Verkehrsnetz an, insb. die A 48 in Richtung Koblenz / Trier, die B 49 in Richtung Koblenz bzw. Wetzlar / Gießen sowie die B 255 in Richtung Marburg an.

Die bestehende Zufahrt des Parkplatzes bleibt erhalten und wird auch zukünftig genutzt. Die internen Verkehrsflächen sowie fahrgeometrische Ausgestaltung der Verkehrsfläche ist auf die neue Bebauungssituation anzupassen. Die genaue Lage und Ausgestaltung der Parkplatzzufahrt können erforderlichenfalls im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur) bzw. im Baugenehmigungsverfahren mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden.

Die Anlieferung der einzelnen Outlet-Stores erfolgt im Bestand sowohl über die Bahnallee im Nordwesten als auch die Straße „Am Fashion Outlet“ im Südwesten.

Die südlich des Outlets bestehende Straße „Am Fashion Outlet“ wurde zusammen mit dem Outlet hergestellt und dient im Wesentlichen der rückwärtigen Erschließung des Outlets selbst und damit der Anlieferung der Einzelhandelsnutzungen. Entsprechend wurde die Straße im rechtswirksamen Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / FOC Montabaur“ als Privatstraße festgesetzt und als solche errichtet.

Derzeit bestehen Überlegungen, auch für den nordöstlichen Neubau eine separate Anlieferstraße zu errichten und damit den Anlieferverkehr dieses Gebäudes nicht über den geplanten Parkplatz anfahren zu lassen. Die anvisierte Anbindung ist im städtebaulichen Konzept dargestellt. Da die Anbindung der geplanten Anlieferstraße an die Staudter Straße in einem geringen Abstand zum bestehenden Kreisverkehrsplatz erfolgen würde, wird derzeit im Rahmen einer mikroskopischen Simulation geprüft, ob die geplante Anbindung aus verkehrstechnischer Sicht möglich und empfehlenswert ist.

Die Anlieferung des südöstlichen Gebäudeneubaus erfolgt über den Parkplatz.

8.3.2 Ermittlung des planbedingten Verkehrsaufkommens

Zur Ermittlung und Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurde eine Verkehrsuntersuchung²⁷ erstellt. Die Ergebnisse sind nachfolgend dargestellt und befinden sich derzeit in der Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und Fachplanern.

Die Untersuchung umfasst folgende Betrachtungsfälle:

- Ist-Zustand auf Basis von Verkehrszählungen im Oktober und November 2020.
Anm.: Aufgrund der anhaltenden Covid-19-Pandemie und des Zeitpunkts der Zählungen sowie Verkehrsverlagerungen durch straßenbauliche Maßnahmen im direkten Umfeld des Standortes wurden die Zählergebnisse mit zahlreichen Gutachten und Datengrundlagen aus den Jahren 2016 bis 2020 zu anderen Vorhaben in der Stadt Montabaur abgeglichen. In der Folge wurden die Erhebungsdaten angepasst, um ein belastbares Spitzenstundenmodell zu generieren.
- Prognose-Nullfall 2035 als Vergleichsfall auf Basis des Ist-Zustandes unter Berücksichtigung von Neuverkehren durch geplante Entwicklungen im Umkreis des Vorhabenstandortes in den Verbandsgemeinden Montabaur und Wirges sowie ggfls. infrastrukturellen Entwicklungen.
- Prognose-Planfall 2035 auf Basis des Prognose-Nullfalls 2035 unter Berücksichtigung der vorhabenbedingten Mehrverkehre durch die Erweiterung.

Durch die Erweiterung des FOC ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch Kunden und Besucher wie folgt zu rechnen:

- wochentags ca. 2.391 Kfz/24 Stunden.
- freitags ca. 2.935 Kfz/24 Stunden.
- samstags/sonntags ca. 3.680 Kfz/24 Stunden.

Durch die zusätzlichen Beschäftigten in den Stores, den Gastronomiebetrieben und den geplanten Büroflächen ist mit einem Aufkommen von ca. 885 Kfz-Fahrten / Tag zu rechnen.

Weiterhin berücksichtigt wurden die durch die Erweiterung zu erwartenden zusätzlicher Lieferverkehre.

²⁷ R+T Verkehrsplanung GmbH (02/2021): Verkehrsuntersuchung zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ in Montabaur; Darmstadt.

Unter Berücksichtigung des vorhabenbedingten Mehrverkehrs ergeben sich folgende Veränderungen der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken in 24 Stunden auf den betrachteten Straßenabschnitten:

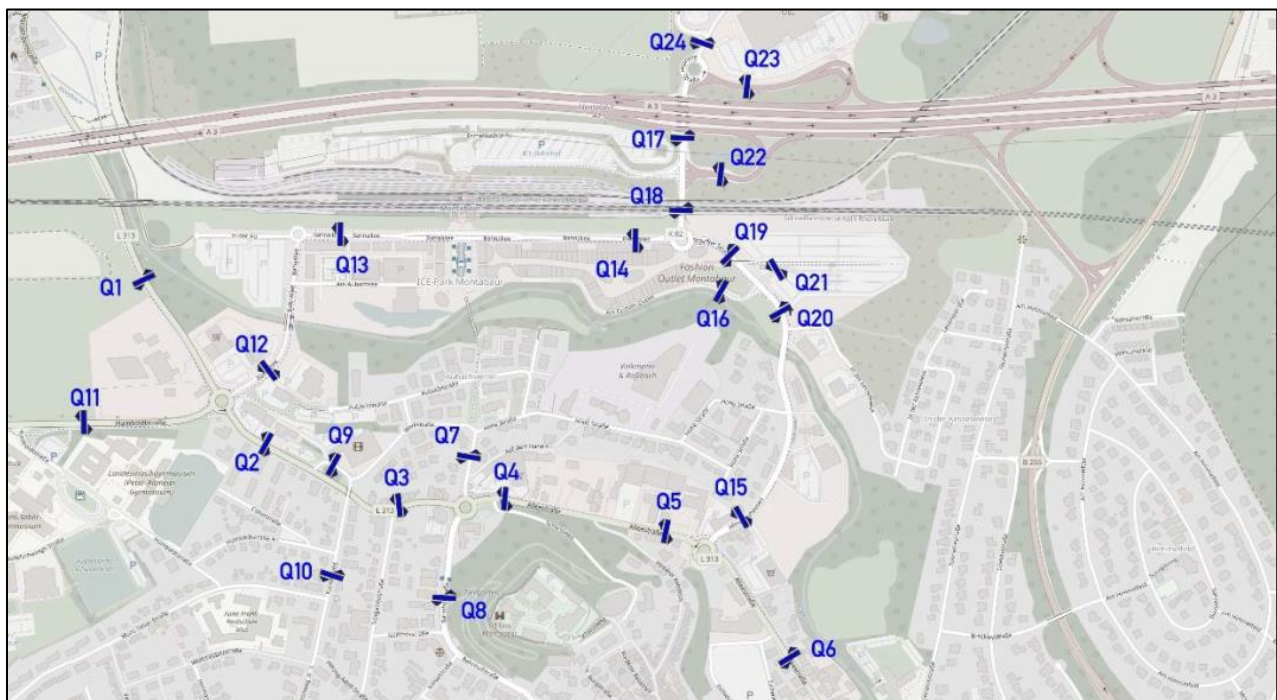


Abbildung 23: Lage der Querschnitte²⁸

Tabelle 1: Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) an den untersuchten Straßenabschnitten in den Untersuchungsfällen

Straßenabschnitt / Querschnitt	DTV Bestand [Kfz / 24h]	DTV Nullfall 2035 [Kfz / 24h]	DTV Planfall 2035 [Kfz / 24h]	Veränderung Nullfall – Planfall [%]
Q1 Eschelbacher Straße (Dernbach – Stadteingang)	11.610	12.520	12.610	+ 1%
Q2 Eschelbacher Straße (zw. Bahnallee und Werkstraße)	14.050	14.910	14.910	+/- 0%
Q3 Eschelbacher Straße (zw. Werkstraße und Bahnhofstraße)	10.070	10.790	10.790	+/- 0%
Q4 Alleestraße (zw. Bahnhofstraße und Hinterer Rebstock)	12.810	14.030	14.200	+1,2%
Q5 Alleestraße (zw. Hinterer Rebstock und Allmannshausen)	14.860	16.080	16.250	+ 1%
Q6 Alleestraße (zw. Allmannshausen und Tonnerrestraße)	13.090	13.880	14.150	+ 1,9%

²⁸ R+T Verkehrsplanung GmbH 2021; (Kartengrundlage: OpenStreetMap + Mitwirkende).

Straßenabschnitt / Querschnitt	DTV Bestand [Kfz / 24h]	DTV Nullfall 2035 [Kfz / 24h]	DTV Planfall 2035 [Kfz / 24h]	Veränderung Nullfall – Planfall [%]
Q7 Bahnhofstraße (nördlich der Alleestraße)	2.750	2.760	2.760	+ - 0%
Q8 Bahnhofstraße (südlich der Alleestraße)	12.120	12.270	12.440	+ 1,3%
Q9 Werkstraße	5.880	6.760	6.760	+ - 0%
Q10 Fürstenweg	4.740	5.680	5.680	+ - 0%
Q11 Humboldtstraße	8.670	9.300	9.480	+ 1,9%
Q12 Bahnallee (Abschnitt West mit Anschluss Eschelbacher Straße)	8.990	9.760	10.030	+ 2,7%
Q13 Bahnallee (Teilabschnitt westlich des Bahnhofsplatzes)	8.360	9.150	9.420	+ 2,9%
Q14 Bahnallee (Teilabschnitt östlich des Bahnhofsplatzes)	9.250	10.050	10.310	+ 2,5%
Q15 Allmannshausen	7.940	9.470	9.920	+ 4,7%
Q16 Am Fashion Outlet	230	230	240	+ 4,3%
Q17 Staudter Straße (zw. Am alten Galgen und Zufahrt BAB 3 Rtg. FFM)	12.440	13.850	14.390	+3,8%
Q18 Staudter Straße (zw. Zufahrt BAB 3 Rtg. FFM und Bahnallee)	16.700	18.590	19.680	+ 5,8%
Q19 Staudter Straße (zw. Bahnallee und Straße Am Fashion Outlet)	11.620	13.250	15.500	+16,9%
Q20 Staudter Straße (zw. Straße Am Fashion Outlet und Allmannshausen)	10.180	11.790	12.240	+3,8%
Q21 Zufahrt Kundenparkplatz	1.340	1.340	3.120	+133%
Q22 Zufahrt BAB 3 Rtg. FFM	7.600	8.540	9.090	+ 6,4%
Q23 Zufahrt BAB 3 Rtg. K	6.300	7.340	7.880	+ 7,3%
Q24 Am alten Galgen	7.070	8.230	8.230	+ - 0%

Die Ergebnisse zeigen, dass sich an den betrachteten Straßenabschnitten Verkehrssteigerungen überwiegend zwischen 1 % bis 7,3 % ergeben. Lediglich am Straßenabschnitt Staudter Straße zwischen Bahnallee und der Straße Am Fashion Outlet ergeben sich mit 16,9 % höhere Verkehrszunahmen, die u.a. auf Wendefahrten der vom Parkplatz ausfahrenden Fahrzeuge

zurückzuführen sind. Diese können vom Parkplatz lediglich in Richtung Norden abfahren und müssen im nächsten Kreisverkehr wenden, um nach Süden bspw. Richtung Montabaur Innenstadt fahren zu können.

8.3.3 Leistungsfähigkeitsbetrachtung



Abbildung 24: Lage der betrachteten Knotenpunkte²⁹

Auf Basis der ermittelten Verkehrsmengen in den Spitzenstunden der einzelnen Prognosefälle wurde weiterhin eine Leistungsfähigkeitsüberprüfung der folgenden Knotenpunkte durchgeführt:

- K 1 „Eschelbacher Straße / Bahnallee / Humboldtstraße“
- K 2 „Eschelbacher Straße / Werkstraße“
- K 3 „Eschelbacher Straße / Bahnhofstraße / Alleestraße“
- K 4 „Alleestraße / Allmannshausen“
- K 5 „Staudter Straße / Am Fashion Outlet / Zufahrt Outlet-Parkplatz“

²⁹ R+T Verkehrsplanung GmbH 2021.

- K 6 „Staudter Straße / Bahnallee“
- K 7 „Staudter Straße / Zufahrt BAB A3/ Zufahrt ICE-Parkplatz“
- K 8 „Staudter Straße / Zufahrt BAB A3 / Am Alten Galgen“

Im Ist-Zustand sind alle Knotenpunkte ausreichend leistungsfähig, jedoch befinden sich die Knotenpunkte K 1 und K 7 bereits an ihrer Leistungsfähigkeitsgrenze.

Bereits im Prognose-Nullfall ist nicht mehr für alle Knotenpunkte eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben.

Der Knotenpunkt K 1 überschreitet vor allem während der nachmittäglichen Spitzenstunde des Werktages seine Kapazitätsgrenze deutlich (QSV F). Bedingt durch die Verschlechterung der Leistungsfähigkeit erhöhen sich die bereits heute schon hohen Rückstaulängen, so dass davon auszugehen ist, dass die erwarteten Rückstaulängen die benachbarten Knotenpunkte (insbesondere K 2) beeinflussen. Hierdurch kann ggfls. die Leistungsfähigkeit des gesamten Straßenzugs Eschelbacher Straße / Alleestraße eingeschränkt werden. Am Knotenpunkt K 1 besteht daher bereits ohne Berücksichtigung der Auswirkungen durch das Vorhaben Handlungsbedarf.

Der Verkehrsablauf am Knotenpunkt K 7 verschlechtert sich ebenfalls. Durch die verkehrsabhängige Steuerung bleibt er aber noch ausreichend leistungsfähig. Es ist dennoch davon auszugehen, dass zukünftig nicht nur der südliche Knotenpunkt K 6, sondern auch der nördliche Knotenpunkt K 8 durch zeitweise hohe Rückstaulängen in ihrem Verkehrsablauf beeinträchtigt werden. Die beiden Kreisverkehre K 3 und K 4 entlang der Alleestraße sind zwar noch ausreichend leistungsfähig, weisen aber mit einer QSV D ebenfalls keine großen Kapazitätsreserven mehr auf.

Bereits im Prognose-Planfall verschlechtert sich die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte, insbesondere im direkten Umfeld.

Durch den Zusatzverkehr der geplanten FOC-Erweiterung verschlechtert sich die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes K 1 weiter. Der Leistungsfähigkeitsengpass ist jedoch nicht ursächlich auf das Vorhaben zurückzuführen, da die Kapazitätsgrenze bereits mit den Verkehrsmengen des Prognose-Nullfalls klar überschritten wird.

Der Kreisverkehr K 6 überschreitet deutlich seine Kapazität am Donnerstagnachmittag (QSV F). Auch freitags (QSV F) und samstags (QSV E) ist dieser Knotenpunkt nicht mehr leistungsfähig.

Der hoch ausgelastete Knotenpunkt K 7 bleibt auch im Prognose-Planfall (rechnerisch) leistungsfähig. Jedoch ist mit sehr hohen Rückstaulängen zu rechnen, die regelmäßig die benachbarten Knotenpunkte beeinträchtigen und damit deren Leistungsfähigkeit weiter reduzieren, was insbesondere am südlichen Knotenpunkt K 6 sehr kritisch gesehen wird.

Zudem wird jetzt auch die Leistungsfähigkeit an Knotenpunkt K 4 (am Donnerstagnachmittag) überschritten (QSV E). Jedoch handelt es sich dabei rechnerisch um eine sehr knappe QSV E (an der Grenze zur QSV D), insofern wird hier kein dringender Handlungsbedarf gesehen.

Der Anschlussknotenpunkt des Parkplatzes (K 5) erreicht am Freitag ebenfalls nur noch die QSV E. Diese schlechte Qualitätsstufe kommt jedoch ausschließlich durch den Linkseinbieger

aus der Straße „Am Factory Outlet“ zu Stande. Dabei handelt es sich um sehr wenige Fahrzeuge und einen stark untergeordneten Strom, weswegen die QSV E als vertretbar erachtet wird.

Aufgrund der Ergebnisse wird an den Knotenpunkten K 1 und K 6 Handlungsbedarf gesehen.

Für den Knotenpunkt K 1 wird der Umbau zu einer lichtsignalgesteuerten Kreuzung empfohlen. Die Möglichkeit der Umsetzung ist durch eine entwurfstechnische Untersuchung zu überprüfen.

Um eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt K 6 zu erzielen wird der Umbau des Knotenpunkts K 5 vorgeschlagen, um bisherige Wendefahrten im Kreisverkehr K 6 zu reduzieren, die aufgrund der Verkehrsregelungen am Knotenpunkt K 5 erforderlich sind. Am Knotenpunkt K 5 können die Kunden und Besucher des FOC den Parkplatz bisher nur in Richtung des Knotenpunkts K 6 verlassen (rechts raus). Ohne diese Wendefahrten würde der Knotenpunkt K 6 in allen Lastfällen mindestens die QSV D aufweisen und wäre damit ausreichend leistungsfähig.

Der Knotenpunkt K 5 müsste im Gegenzug als Kreisverkehr ausgebaut werden und würde dann mindestens eine QVS C aufweisen. Aufgrund des kurzen Knotenpunktabstandes zwischen den Knotenpunkten K 6 und K 5 könnte der Umbau zu einem signalisierten Knotenpunkt jedoch zweckmäßiger sein, was möglicherweise auch für K 6 zutreffend ist.

Aufgrund der sehr kurzen Knotenpunktabstände entlang der Staudter Straße wird zur detaillierten Überprüfung der Leistungsfähigkeit des gesamten Straßenzuges (von K 5 bis K 8) ein mikroskopisches Simulationsmodell empfohlen. Mit diesem Simulationsmodell können dann die Verkehrsabläufe unter den spezifischen Randbedingungen (vollverkehrsabhängige Signalsteuerung) dargestellt und die Wechselwirkungen zwischen den benachbarten Knotenpunkten berücksichtigt und die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit im Gesamtsystem aufgezeigt werden.

Ergebnisse mikroskopisches Simulationsmodell für die Knotenpunkte K5 bis K8³⁰

Das Simulationsmodell umfasst den Straßenzug „Staudter Straße“ und beinhaltet insgesamt die Knotenpunkte K5 bis K8. Grundlage der Untersuchung sind die Verkehrszahlen aus der Vorgängeruntersuchung, die an die aktuellen Planungsstände angepasst werden. Hierbei wurde u.a. die geänderten Planungsabsichten für das Baugebiet „Auf der Au“ berücksichtigt (Änderung von Wohnen in Büro). Darüber hinaus gab es im Laufe der Bearbeitung auch an den Knotenpunkten „Staudter Straße / Zufahrt BAB A3 / Zufahrt ICE-Parkplatz“ und „Staudter Straße / Bahnallee“ infrastrukturelle Anpassungen, die als aktueller Status Quo berücksichtigt werden.

Das Simulationsmodell für den Ist-Zustand 2020 zeigt, dass prinzipiell alle Knotenpunkte eine gute Qualitätsstufe im Verkehrsablauf erreichen. Durch die kurzen Knotenpunktabstände sind jedoch die entstehenden Rückstaulängen in vereinzelt Zufahrten kritisch zu bewerten, insbesondere die Rückstaulängen in der südlichen Zufahrt von K7 (Richtung K6), die in der Folge auch die nachfolgenden Knotenpunkte beeinflusst.

Im Prognose-Planfall sind unter Berücksichtigung des vorhabenbedingten Mehrverkehrs insb. am Knotenpunkt 7 hohe bis sehr hohe Rückstaulängen zu verzeichnen, die in der Folge die umliegenden Knotenpunkte – insb. K 6 und K5 – in ihrer Leistungsfähigkeit einschränken.

³⁰ R+T Verkehrsplanung GmbH 2022.

Im betrachteten Planfall 1a wurde in einem ersten Schritt die verkehrliche Wirkung des aktuellen Status Quo mit den Prognose-Verkehrsmengen überprüft. Dieser Status Quo umfasst folgende Anpassungen an K6 und K7:

- Geänderte Fahrstreifenaufteilung in der südlichen Zufahrt von K7: das Linksabbiegen (zum ICE-Bahnhof) ist nicht mehr möglich, stattdessen wurden die beiden vorhandenen Fahrstreifen zu einem Geradeaus- und Rechtsabbiegestreifen ummarkiert.
- Zweistreifige Ausfahrt aus dem Kreisverkehr K6 Richtung Norden (Richtung K7).

Die Anpassungen führen in der Folge zu einem verbesserten Verkehrsablauf an Knotenpunkt K7. Auch mit den Prognose-Verkehrsmengen sind nunmehr vertretbare Ruckstaulängen zu erwarten, sodass der nachfolgende Knotenpunkt K6 deutlich seltener in seinem Verkehrsablauf eingeschränkt wird. Hierdurch verbessert sich somit auch die Leistungsfähigkeit von K6. Allerdings ist die Leistungsfähigkeit dieses Knotenpunktes in der Spitzenstunde am Samstag weiterhin nicht ausreichend leistungsfähig.

Daher wurde in einem weiteren Schritt (Planfall 1b) ein Umbau des Knotenpunktes K5 überprüft. Ziel dieses Knotenpunktumbaus ist die Vermeidung von bisher stattfindenden Wendefahrten am Knotenpunkt K6, da eine Ausfahrt vom bestehenden Parkplatz des FOC in südliche Richtung (Linksausbiegen) im Bestand nicht möglich ist.

Durch den Umbau von Knotenpunkt K5 – ergänzend zu dem aktuellem Status Quo – kann auch mit den Prognose-Verkehrsmengen eine ausreichende Leistungsfähigkeit für die Bahnallee erreicht und damit eine ausreichender Verkehrsablauf des Gesamtsystems sichergestellt werden.

8.3.4 Stellplätze

Die Planung sieht die Umgestaltung und Erweiterung der bisher bestehenden Stellplatzanlage östlich der Staudter Straße vor.

Die erforderlichen Stellplätze sollen weiterhin im Osten des Plangebiets angeordnet werden. Die bestehende Stellplatzanlage umfasst ca. 940 ebenerdige Stellplätze.

Durch den dort geplanten Gebäudeneubau gehen jedoch bestehende Stellplätze verloren. Der Verlust von bestehenden Stellplätzen soll durch die Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage nach Osten kompensiert werden. Dort sind sowohl ebenerdige Stellplätze als auch ein Parkhaus mit ca. 1.000 Parkplätzen geplant. Eine gänzliche ebenerdige Unterbringung ist aufgrund der Flächenverfügbarkeit nicht möglich. In der Summe sollen zukünftig ca. 1565 Pkw-Stellplätze zur Verfügung stehen.

Die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze können auf diese Weise in ausreichendem Umfang nachgewiesen werden.

8.3.5 ÖPNV / Verkehrsverbund

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich die einzige rheinland-pfälzische Haltstelle der ICE-Strecke Köln-RheinMain. Somit ist das Plangebiet – zusätzlich zu Anbindung über die BAB 3 – auch aus den Metropolregionen Köln und RheinMain gut erreichbar. Die fußläufige Entfernung zwischen ICE-Bahnhof und Outlet beträgt nur 2 Minuten (ca. 300 m).

Weiterhin besteht eine sehr gute Anbindung des Plangebiets in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) über die Haltestelle am Bahnhofplatz in direkter Nähe westlich des Outlets. Über diverse Buslinien bestehen Verbindungen nach Koblenz und Limburg, aber auch an die Gemeinden und Städte des unteren Westerwalds, u.a. Heiligenroth, Staudt, Westerburg, Bad Marienberg.

Zwar hat der ÖPNV für den Besucherverkehr nach wie vor eine deutlich untergeordnete Bedeutung. Dennoch ist festzustellen, dass das FOC einer der ganz wenigen Outlet-Standorte ist, die überhaupt über eine vergleichbar leistungsfähige Schienenanbindung verfügen.

8.3.6 Fußgänger / Radverkehr

Die Innenstadt Montabours befindet sich südlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 1 km (fußläufige Entfernung ca. 1,3 km und ca. 17 Minuten Fußweg).

Das Plangebiet ist sowohl über die Gehwege beiderseits der Staudter Straße als auch einen Fußweg ausgehend vom Bahnhofplatz in Richtung Süden und in der Fortsetzung über die Gehwege entlang des städtischen Straßennetzes an die Montabaurer Innenstadt fußläufig angebunden.

8.4 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche

Vorbemerkung:

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2022 dargestellt. Im Rahmen derer wurde von einer geplanten Gesamtverkaufsfläche des FOC von 21.800 qm und einer Verkaufsflächenerweiterung von 11.800 qm ausgegangen. Nach Erstellung des Gutachtens wurde die Planung dahingehend angepasst, dass die geplante Verkaufsflächenerweiterung auf 9.800 qm reduziert wurde. In Summe ist zwischenzeitlich eine Gesamtverkaufsfläche von 19.800 qm geplant. Der verringerte Ansatz entspricht den geplanten Festsetzungen des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“. Die nachfolgend dargestellten Ergebnisse der Auswirkungsanalyse stellen insofern eine worst-case-Betrachtung dar. Aufgrund der zwischenzeitlich geplanten Verkaufsflächengröße ist von geringeren Auswirkungen der Planung auszugehen.

8.4.1 Ausgangslage

Zur Beurteilung der Auswirkungen der beabsichtigten Erweiterung des FOC wurde eine „städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung³¹ durchgeführt.

Bei der Beurteilung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens wurde die zum damaligen Zeitpunkt geplante Verkaufsflächenerweiterung von 11.800 qm auf dann 21.800 qm sowie die im Bestand genehmigten 10.000 qm betrachtet. Die zwischenzeitlich angepasste Planung sieht eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 9.800 qm auf dann in Summe 19.800 qm vor und bleibt damit hinter den Auswirkungen der betrachteten Erweiterung zurück.

³¹ Ecostra 2022; Wiesbaden.

8.4.2 Einzugsgebiet und Bevölkerungspotentiale

Das zukünftige Einzugsgebiet des FOC umfasst einen Raum, welcher wesentliche Teile der Bundesländer Rheinland-Pfalz und Hessen umfasst und im Nordwesten bis weit nach Nordrhein-Westfalen hinein reicht. Im Einzelnen ist das Einzugsgebiet wie folgt abgegrenzt:

- Im Westen reicht das Einzugsgebiet bis nahe an die belgische Grenze und umfasst hier u.a. wesentliche Teile der Eifel und des Hunsrücks. Abgesehen von dem, im Rheintal gelegenen Verdichtungsraum Koblenz / Neuwied handelt es sich hier um einen meist ländlich geprägten Raum mit aufgelockerten Siedlungsstrukturen.
- Im nordwestlichen Einzugsgebiet findet sich eine völlig andere Situation. Hier reicht das Einzugsgebiet trotz einer räumlichen Stauchung durch die Ausstrahlung v.a. des Designer Outlet Roermond bis hinter Köln und beinhaltet somit den gesamten Verdichtungsraum Köln / Bonn.
- Im Norden verläuft die Grenze des Einzugsgebietes etwas oberhalb der westöstlich ausgerichteten BAB A4 (Köln – Olpe) sowie der B62 bis in etwa auf Höhe Marburg. Aufgrund hier fehlender Wettbewerbseinflüsse wird die Grenze des Einzugsgebietes hier allein von der verkehrlichen Infrastruktur und Zeit- / Distanz-Faktoren bestimmt.
- Im Osten reicht das Einzugsgebiet entlang der BAB A5 bis hinter Alsfeld. Auch hier sind keinerlei begrenzenden Wettbewerbseinflüsse zu konstatieren.
- Im Südosten umfasst das Einzugsgebiet noch den gesamten Verdichtungsraum Frankfurt am Main / Offenbach / Darmstadt / Mainz / Wiesbaden. Allerdings werden hier in besonderem Maße die Wettbewerbsverflechtungen mit dem weiter östlich an der BAB 3 gelegenen „Wertheim Village“, in gewisser Weise aber auch jene mit dem weiter südlich gelegenen „Zweibrücken Fashion Outlet“ spürbar, was die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebietes hier stark beeinflusst.
- Im Süden verläuft das Einzugsgebiet etwas unterhalb des Rheins und umfasst somit noch die Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz, Mainz, sowie den gesamten Rheingau. Hier wird nun die Ausstrahlung des vergleichsweise groß dimensionierten „Zweibrücken Fashion Outlet“ spürbar, was in diesem südlichen Teil zu einer Stauchung des Einzugsgebietes führt.³²

Das Einzugsgebiet wurde in drei Intensitätszonen einer abgestuften Kundenanbindung (Zone I bis Zone III) unterteilt (vgl. Abbildung 25).

³² Ecostra 2022; S. 38.

Das abgegrenzte Einzugsgebiet weist derzeit eine Zahl von insgesamt ca. **7.979.360 Einwohnern** auf. Hiervon entfallen

- ca. 769.390 Einwohner = ca. 9,6 % auf die Zone I (Naheinzugsgebiet),
- ca. 4.081.505 Einwohner = ca. 51,2 % auf die Zone II (mittleres Einzugsgebiet),
- ca. 3.128.465 Einwohner = ca. 39,2 % auf die Zone III (Ferneinzugsgebiet).

Damit entfallen mehr als 90 % des gesamten Einwohnerpotenzials auf das mittlere sowie das Ferneinzugsgebiet (Zonen II und III), während das Naheinzugsgebiet (Zone I) nur eine vergleichsweise geringe Einwohnerzahl aufweist.³³

Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose der einzelnen statistischen Landesämter erhöht sich das Einwohnerpotenzial innerhalb des Einzugsbereiches bis zum Jahr 2030 auf ca. **8.157.610 Einwohner (ca. +2,2%)**.

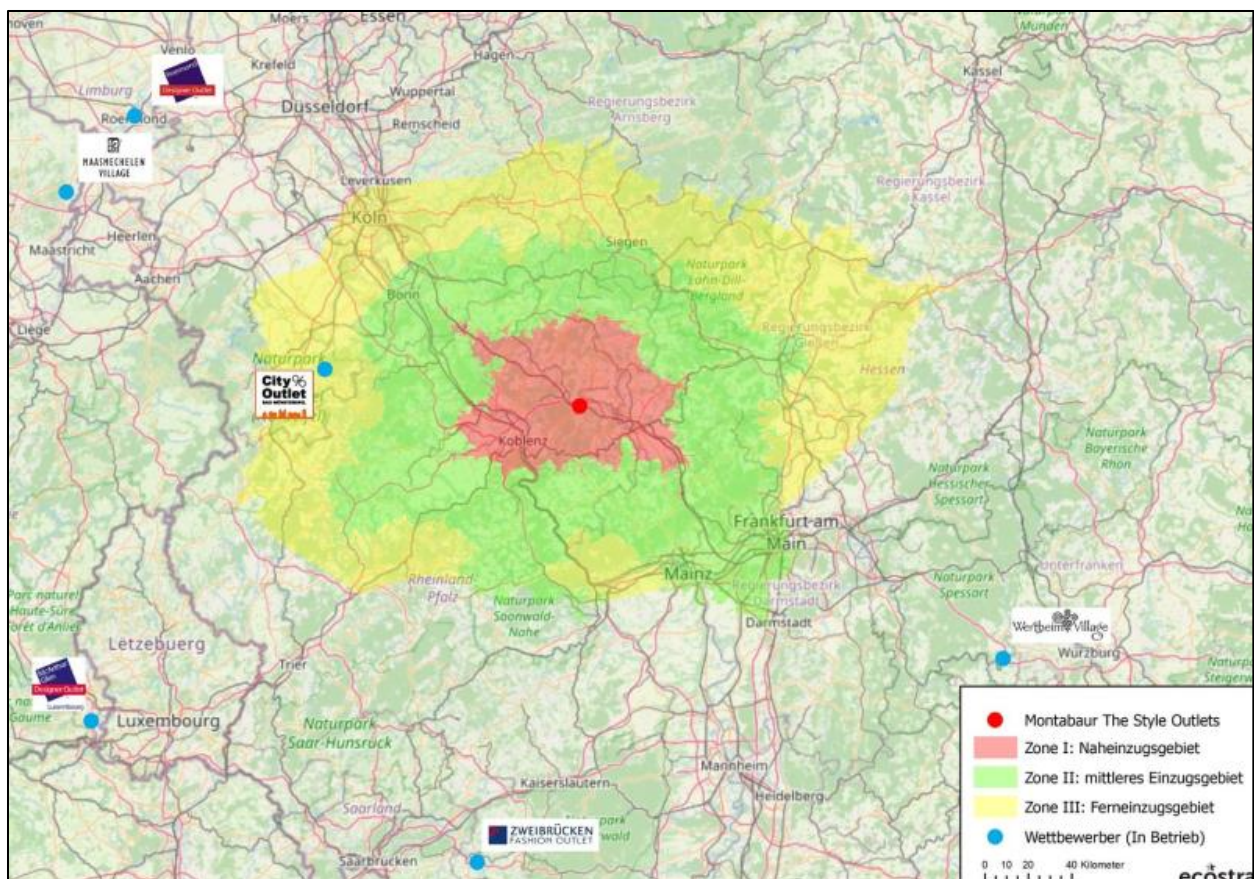


Abbildung 25: Einzugsgebiet des Outlet Montabaur, das unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstandorte abgegrenzt wurde³⁴

³³ Ecostra 2022; S. 39.

³⁴ Ecostra 2022; S. 37.

8.4.3 Kaufkraft im abgegrenzten Einzugsgebiet

Zur Ermittlung der Kaufkraftvolumina wurde neben der aktuellen Einwohnerzahl des abgegrenzten Einzugsbereiches der jeweilige Kaufkraftkoeffizient, die einzelhandelsrelevanten sowie die projektrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben berücksichtigt. Das so ermittelte einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im abgegrenzten Einzugsgebiet beträgt **ca. 54.046,4 Mio. €**.

Tabelle 2: Die einzelhandelsrelevanten sowie die projektrelevanten Kaufkraftvolumina im abgegrenzten Einzugsgebiet des Outlet Montabaur nach Warengruppen³⁵

Einzugsgebietszonen	Zone I (Naheinzugs- gebiet)	Zone II (mittleres Ein- zugsgebiet)	Zonen I+II (Kerneinzugs- gebiet)	Zone III (Ferneinzugs- gebiet)	Zonen I- III (Einzugsgebiet insgesamt)
Warengruppen	Angaben in Mio. €				
• Nahrungs- und Genussmit- tel	1.869,0	10.273,7	12.142,6	7.745,9	19.888,5
• Gesundheit, Körperpflege	504,6	2.874,8	3.379,3	2.132,4	5.511,7
• Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf	88,9	506,5	595,5	375,7	971,2
• Zeitungen, Zeitschriften, Bücher	126,1	718,7	844,8	533,1	1.377,9
Kurzfristiger Bedarf	2.588,6	14.373,7	16.962,3	10.787,1	27.749,4
• PBS, Hobby, Bastelbedarf, Spielwaren	171,7	978,5	1.150,2	725,8	1.876,0
• Bekleidung, Schuhe, Sport	658,1	3.749,3	4.407,4	2.781,1	7.188,5
• GPK, Hausrat, Geschenkar- tikel	130,7	744,7	875,4	552,4	1.427,7
Mittelfristiger Bedarf	960,5	5.472,4	6.432,9	4.059,3	10.492,2
• Elektrowaren	555,5	3.164,8	3.720,3	2.347,6	6.067,9
• Einrichtung, Möbel	365,5	2.082,5	2.448,0	1.544,7	3.992,7
• Sonstiger Einzelhandel	525,9	2.996,0	3.521,8	2.222,3	5.744,2
Langfristiger Bedarf	1.446,9	8.243,3	9.690,1	6.114,6	15.804,8
Einzelhandelswaren insge- samt	4.996,0	28.089,4	33.085,3	20.961,1	54.046,4
Davon projektrelevante Waren- bereiche:					
• Bekleidung & Sportbeklei- dung	542,6	3.091,2	3.633,8	2.293,0	5.926,8
• Schuhe & Lederwaren; Sportschuhe	115,5	658,1	773,6	488,1	1.261,7
• Sonstiges	512,9	2.922,4	3.435,3	2.167,7	5.603,1
Projektrelevante Kaufkraft insgesamt	1.171,0	6.671,7	7.842,7	4.948,9	12.791,6

Quelle: ecostra-Berechnungen; ggf. Rundungsdifferenzen

³⁵ Ecostra 2022; S. 43.

Hiervon entfallen

- ca. 4.996,0 Mio. € bzw. ca. 9,2 % auf die Zone I (Naheinzugsgebiet),
- ca. 28.089,4 Mio. € bzw. ca. 52,0 % auf die Zone II (mittleres Einzugsgebiet),
- ca. 20.961,1 Mio. € bzw. ca. 38,8 % auf die Zone III (Ferneinzugsgebiet).

Das projektrelevante Kaufkraftvolumen im abgegrenzten Einzugsgebiet (Zonen I – III) beläuft sich auf insgesamt **ca. 12.791,6 Mio. € bzw. ca. 23,7 %** des gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens.³⁶

Gegliedert nach Sortimenten ergibt sich folgende Verteilung des projektrelevanten Kaufkraftvolumens:

- Bekleidung & Sportbekleidung ca. 5.926,8 Mio. € bzw. ca. 46,3 %,
- Schuhe & Lederwaren, Sportschuhe ca. 1.261,7 Mio. € bzw. ca. 9,9 %,
- sonstigen Sortimente ca. 5.603,1 Mio. € bzw. ca. 43,8 %.

Für die einzelnen Zonen des Einzugsbereiches wurden seitens des Gutachters folgende einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben (Durchschnittswerte) errechnet:

- Zone I: ca. 1.522,- € p.c. für projektrelevante Waren insgesamt
ca. 6.463,- € p.c. für Einzelhandelswaren insgesamt
- Zone II: ca. 1.635,- € p.c. für projektrelevante Waren insgesamt
ca. 6.822,- € p.c. für Einzelhandelswaren insgesamt
- Zone III: ca. 1.582,- € p.c. für projektrelevante Waren insgesamt
ca. 6.700,- € p.c. für Einzelhandelswaren insgesamt.

Damit liegen die Pro-Kopf-Ausgaben für projektrelevante Sortimente ebenso wie für alle Einzelhandelswaren in den Zonen II und III über dem Bundesdurchschnitt von 6.559,- € bzw. 1.541,- €, während die entsprechenden Werte der Zone I leicht unterdurchschnittlich sind. Vor dem Hintergrund der prognostizierten Einwohnerentwicklung ist davon auszugehen, dass v.a. im mittleren und im Ferneinzugsgebiet zukünftig ein weiteres Wachstum des verfügbaren Kaufkraftvolumens erfolgt.³⁷

8.4.4 Umsatzerwartung und Umsatzherkunft

In einem ersten Schritt ermittelte der Gutachter die derzeitige räumliche Umsatzherkunft nach den angegrenzten Zonen des Einzugsbereiches ermittelt.

Im Bestand wurde für das FOC durch den Gutachter ein **aktueller Gesamtumsatz in Höhe von ca. 69,5 Mio. €** ermittelt. Auf Basis vorliegender Daten zur räumlichen Besucherherkunft wurde der aktuelle Gesamtumsatz den einzelnen Zonen des Einzugsbereiches zugeordnet. Die vorliegenden Daten zur räumlichen Besucherherkunft zeigen auch, dass sich der Umsatzanteil durch Streukunden mit einer Anfahrtszeit von mehr als 90 Pkw-Fahrminuten und damit außerhalb

³⁶ Ecostra 2022; S. 43.

³⁷ Ecostra 2022; S. 44.

des abgegrenzten Einzugsbereiches auf ca. 10 – 11 % des Gesamtumsatzes beläuft. Dieser Wert liegt im Vergleich zu anderen Outlet Centern in Europa in einem deutlich unterdurchschnittlichen Bereich. Daraus wurde abgeleitet, dass mit Kunden aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet derzeit ca. 62,2 Mio. € bzw. ca. 89 - 90 % des Umsatzes getätigt werden. Die aktuelle Umsatzverteilung nach Zonen setzt wie folgt zusammen:

Tabelle 3: Aktuelle Umsatzverteilung nach Kundengruppen³⁸

Zone	Umsatz		Anteil [%]
Zone I (Naheinzugsgebiet)	ca. 17,4 Mio. €	bzw.	ca. 25 %
Zone II (Mittleres Einzugsgebiet)	ca. 36,8 Mio. €	bzw.	ca. 53 %
Zone III (Ferneinzugsgebiet)	ca. 8,0 Mio. €	bzw.	ca. 11-12 %
Zonen I – III	ca. 62,2 Mio. €	bzw.	ca. 89-90 %
Streuumsätze	ca. 7,3 Mio. €	bzw.	ca. 10-11 %
Umsatz insgesamt	ca. 69,5 Mio. €	bzw.	ca. 100 %

Differenziert nach projektrelevanten Sortimentsbereichen verteilt sich der aktuelle Umsatz wie folgt:

Tabelle 4: Aktuelle Umsatzverteilung nach Sortimentsbereichen³⁹

Sortimentsbereich	Umsatz		Anteil [%]
Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)	ca. 56,1 Mio. €	bzw.	ca. 81 %
Schuhe & Lederwaren, Sportschuhe	ca. 7,7 Mio. €	bzw.	ca. 11 %
Sonstige Sortimente	ca. 5,7 Mio. €	bzw.	ca. 8 %
Insgesamt	ca. 69,5 Mio. €	bzw.	ca. 100 %

Im Rahmen der geplanten Erweiterung soll die Verkaufsfläche des Outlet Montabaur auf insgesamt ca. 21.800 qm erhöht werden, wobei die derzeit bereits genehmigte, aber nicht mit Outlet Stores belegte Verkaufsfläche in der Größe von ca. 595 qm (sog. „strategischer Leerstand“) in der Analyse wie eine Erweiterungsfläche zu berücksichtigen ist. Differenziert nach projektrelevanten Sortimentsbereichen ist hier von folgenden Veränderungen auszugehen:

³⁸ Ecostra 2022; S. 254.

³⁹ Ecostra 2022; S. 255.

Tabelle 5: Veränderung der projektrelevanten Sortimentsbereiche⁴⁰

Sortimentsbereich	Aktuell belegte VK (2020)	VK gesamt nach Erweiterung	Veränderung VK in %
Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)	ca. 7.625 qm	ca. 15.695 qm	ca. +106 %
Schuhe & Lederwaren, Sportschuhe	ca. 995 qm	ca. 3.270 qm	ca. +229 %
Sonstige Sortimente	ca. 785 qm	ca. 2.835 qm	ca. +261 %
Insgesamt	ca. 9.405 qm	ca. 21.800 qm	ca. +132 %

Unter Berücksichtigung der Standorteigenschaften, der Marktsituation im Einzugsgebiet (Kaufkraft, Wettbewerbssituation etc.) und der Flächendimensionierung des erweiterten Outlet Montabaur errechnet sich für das Planobjekt nach Umsetzung der geplanten Flächenerweiterung ein **Umsatzpotenzial von insgesamt ca. 165,0 Mio. €**, was bei einer Verkaufsfläche von ca. 21.800 qm einer Flächenproduktivität von ca. 7.570,- € / qm VK entspricht, wobei dies einen absolut oberen Wertansatz darstellt.

Damit steigt – trotz einer weit mehr als verdoppelten Verkaufsfläche – die Raumleistung nochmals an. Üblicherweise ist bei einer deutlichen Verkaufsflächenerweiterung eines Einzelhandelsobjektes von einem Absinken der Raumleistung auszugehen. Die gesamte Umsatzerwartung setzt sich nach räumlich differenzierten Kundengruppen wie folgt zusammen:

Tabelle 6: Umsatzerwartung nach Kundengruppen⁴¹

Zone	Umsatz		Anteil [%]
Zone I (Naheinzugsgebiet)	ca. 33,0 Mio. €	bzw.	ca. 20 %
Zone II (Mittleres Einzugsgebiet)	ca. 79,2 Mio. €	bzw.	ca. 48 %
Zone III (Ferneinzugsgebiet)	ca. 24,8 Mio. €	bzw.	ca. 15 %
Zonen I – III	ca. 137,0 Mio. €	bzw.	ca. 83 %
Streuumsätze	ca. 28,1 Mio. €	bzw.	ca. 17 %
Umsatz insgesamt	ca. 165,0 Mio. €	bzw.	ca. 100 %

Aufgegliedert nach den projektrelevanten Sortimentsbereichen können die nachfolgenden Umsatzanteile ermittelt werden:

⁴⁰ Ecostra 2022; S. 257.

⁴¹ Ecostra 2022; S. 258.

Tabelle 7: **Umsatzerwartung nach Sortimentsbereichen**⁴²

Sortimentsbereich	Umsatz		Anteil [%]
Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)	ca. 120,5 Mio. €	bzw.	ca. 73 %
Schuhe & Lederwaren, Sportschuhe	ca. 25,6 Mio. €	bzw.	ca. 15-16 %
Sonstige Sortimente	ca. 19,0 Mio. €	bzw.	ca. 11-12 %
Insgesamt	ca. 165,0 Mio. €	bzw.	ca. 100 %

Damit führt die vorgesehene Erweiterungsmaßnahme der Verkaufsflächen um ca. 12.395 qm VK (inkl. ca. 595 qm VK bereits genehmigte Fläche) bzw. um ca. 132 % zu einem Umsatzzuwachs des Outlet Montabaur von ca. 137 %. Bezogen auf die abgegrenzten Zonen des Einzugsgebietes und die Streuumsätze zeigt sich, dass – erwartungsgemäß – der relativ geringste Umsatzzuwachs im Naheinzugsgebiet (Zone I) mit ca. +90 % erfolgt, da hier die Kundenanbindung an das Bestandsobjekt bereits hoch ist. Im mittleren Einzugsgebiet (Zone II) ist dagegen mit ca. +115 % eine deutlichere Steigerung zu erwarten, welche im Ferneinzugsgebiet (Zone III) mit ca. +210 % noch deutlicher ausfällt, wobei hier aber auch das sehr niedrige Ausgangsniveau zu beachten ist. Auch die Streuumsätze werden sich mit ca. +284 % fast vervierfachen.⁴³

8.4.5 Kaufkraftbewegungen

In einem nächsten Schritt wurden die durch das Vorhaben ausgelösten Kaufkraftbewegungen vor dem Hintergrund der ermittelten Umsatzleistung sowie der räumlichen Umsatzherkunft analysiert. Die Realisierung des Vorhabens wird zu einer Beeinflussung bestehender Kaufkraftströme führen und damit in der Folge zu Verlagerungen von Umsätzen von anderen Standorten.

Für die Analyse der Kaufkraftströme und der Umsatzverlagerungen musste zunächst die Umsatzerwartung des erweiterten FOC um die bereits heute getätigten Umsätze bereinigt werden, denn hierbei handelt es sich um Kaufkraft, die bereits am Standort in Montabaur gebunden ist; eine Marktwirkung im Sinne von Umsatzrückgängen an anderen Standorten und den damit verbundenen Konsequenzen kann von diesem bereits gebundenen Umsatzanteil zunächst nicht mehr ausgehen.

Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche ist von einer **Steigerung des Umsatzes um insgesamt ca. 95,5 Mio. €** auszugehen. Damit kommt es durch die Erweiterung der Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der aktuell bestehenden Flächenreserve zu einer Umsatzausweitung von ca. +137 %. Aufgegliedert nach den Zonen des Einzugsgebietes verteilt sich der zusätzliche Umsatz des Vorhabens wie folgt:⁴⁴

⁴² Ecostra 2022; S. 258.

⁴³ Ecostra 2022; S. 258.

⁴⁴ Ecostra 2022; S. 258 ff.

Tabelle 8: Umsatzausweitung nach Kundengruppen⁴⁵

Zone	Umsatz- ausweitung		Anteil [%]
Zone I (Naheinzugsgebiet)	ca. +15,6 Mio. €	bzw.	ca. +89,7 %
Zone II (Mittleres Einzugsgebiet)	ca. +42,4 Mio. €	bzw.	ca. +115,2 %
Zone III (Ferneinzugsgebiet)	ca. +16,8 Mio. €	bzw.	ca. +210,0 %
Streuumsätze	ca. +20,8 Mio. €	bzw.	ca. +284,9 %
Umsatz insgesamt	ca. +95,5 Mio. €	bzw.	ca. +137,4 %

Die Analyse zeigt, dass durch die Erweiterung der Verkaufsflächen eine Steigerung der räumlichen Ausstrahlung und somit insbesondere eine Erhöhung der Marktdurchdringung in weiter entfernten Gebieten erfolgt.

Die nachfolgende Tabelle (Tabelle 9) zeigt, dass im Zuge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des FOC der überwiegende Teil des zusätzlich zu erwartenden Mehrumsatzes nicht aus dem Naheinzugsgebiet (Zone I), sondern aus weiter entfernt liegenden Räumen (v.a. aus dem mittleren Einzugsgebiet, aber auch aus dem Ferneinzugsgebiet und darüber hinaus) generiert wird. Die mit der Verkaufsflächenerweiterung einhergehende Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes führt zu einer deutlich besseren Wahrnehmbarkeit als Shoppingdestination und damit deutlich höheren Bereitschaft potenzieller Kunden, einen längeren Anfahrtsweg in Kauf zu nehmen.

⁴⁵ Ecostra 2022; S. 259.

Tabelle 9: Die durch die Erweiterung ausgelösten Kaufkraftströme in den projektrelevanten Sortimentsbereichen und in der Differenzierung nach Zonen der Kundenherkunft ⁴⁶

		Bekleidung inkl. Sportbe- kleidung	(Sport-) Schuhe / Le- derwaren in Mio. €	Sonsti- ges	Sum- me
Zone I	Zusätzliche Umsatzerwartung Planobjekt mit Kunden aus der Zone I	10,1	3,2	2,4	15,6
	Bisher in Zone II gebundene Umsatzerwartung mit Kunden aus der Zone I (ca. 20 %)	-2,0	-0,6	-0,5	-3,1
	Bisher in Zone III gebundene Umsatzerwartung mit Kunden aus der Zone I (5 %)	-0,5	-0,2	-0,1	-0,8
	Bisher außerhalb gebundene Umsatzerwartung mit Kunden aus der Zone I (<1 %)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
	Umsatz Planobjekt mit Kunden aus der Zone II (10 %)	+2,8	+0,8	+0,6	+4,2
	Umsatz Planobjekt mit Kunden aus der Zone III (<1 %)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
	Umsatz Planobjekt mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebiets (Streuumsatz) (<1 %)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Insgesamt	10,4	3,2	2,4	16,0	
Zone II	Zusätzliche Umsatzerwartung Planobjekt mit Kunden aus der Zone II	28,1	8,2	6,1	42,4
	Bisher in Zone III gebundene Umsatzerwartung mit Kunden aus der Zone II (ca. 10 %)	-2,8	-0,8	-0,6	-4,2
	Bisher außerhalb gebundene Umsatzerwartung mit Kunden aus der Zone II (ca. 5 %)	-1,4	-0,4	-0,3	-2,1
	Umsatz Planobjekt mit Kunden aus der Zone II in Zone I (10 %)	-2,8	-0,4	-0,3	-4,2
	Bisher in Zone II gebundene Umsatzerwartung mit Kunden aus der Zone I (ca. 20 %)	+2,0	+0,6	+0,5	+3,1
	Bisher in Zone II gebundene Umsatzerwartung mit Kunden aus der Zone III (ca. 20 %)	+2,3	+0,6	+0,4	+3,4
	Umsatz Planobjekt mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes (Streuumsatz) (ca. 5 %)	+0,7	+0,2	+0,1	+1,0
Insgesamt	26,0	7,9	5,7	39,4	
Zone III	Zusätzliche Umsatzerwartung Planobjekt mit Kunden aus der Zone III	11,6	2,9	2,1	16,8
	Umsatz Planobjekt mit Kunden aus der Zone III in Zone I (<1 %)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
	Umsatz Planobjekt mit Kunden aus der Zone III in Zone II (ca. 20 %)	-2,3	-0,6	-0,4	-3,4
	Bisher außerhalb gebundene Umsatzerwartung mit Kunden aus der Zone III (ca. 15 %)	-1,7	-0,4	-0,3	-2,5
	Umsatz Planobjekt mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes (Streuumsatz) (ca. 10 %)	+1,5	+0,4	+0,3	+2,1
	Bisher in Zone III gebundene Umsatzerwartung mit Kunden aus der Zone I (5 %)	+0,5	+0,2	+0,1	+0,8
	Bisher in Zone III gebundene Umsatzerwartung mit Kunden aus der Zone II (ca. 10 %)	+2,8	+0,8	+0,6	+4,2
Insgesamt	12,4	3,3	2,4	18,0	
Streuumsätze	Zusätzliche Umsatzerwartung Planobjekt mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes	14,6	3,5	2,6	20,8
	Umsatz Planobjekt mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes in Zone I (<1 %)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
	Umsatz Planobjekt mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes in Zone II (ca. 5 %)	-0,7	-0,2	-0,1	-1,0
	Umsatz Planobjekt mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes in Zone III (ca. 10 %)	-1,5	-0,4	-0,3	-2,1
	Umsatz FOC mit Kunden aus den Zonen II + III, welcher bisher außerhalb gebunden war	+3,1	+0,8	+0,6	+4,5
Insgesamt	15,5	3,7	2,8	22,2	
Umsatzumverteilung gesamt		64,3	18,1	13,3	95,5

k.A. = keine Angabe, da unterhalb der rechnerischen Nachweisgrenze
Quelle: ecostra-Berechnungen; ggf. Rundungsdifferenzen

⁴⁶ Ecostra 2022; S. 261.

Auch wird das erweiterte FOC in gewissem Maße zu einer Umorientierung von Kaufkraftströmen in einem weiträumigen Bereich führen, wobei hier v.a. auch identische Vertriebsformen betroffen sein werden (z.B. Kunden aus Mainz, welche bislang zum „Outlet-Shopping“ nach Zweibrücken oder Wertheim gefahren sind). Die entsprechende Umsatzumverteilung wird dann an diesen Standorten wirksam werden.

Insofern führt die geplante Flächenerweiterung im näheren regionalen Umfeld nur in einem gewissen Rahmen zu einer Veränderung der Kaufkraftströme. Weitaus stärker werden diese Veränderungen der Kaufkraftströme im Weiteren regionalen sowie im überregionalen Umfeld ausfallen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und der damit ausgelösten Kaufkraftbewegungen wurde im Sinne eines „**worst-case**“-Ansatzes davon ausgegangen, dass „der ermittelte zusätzliche Umsatz des Vorhabens mit Kunden aus der Zone I (Naheinzugsgebiet) zuvor fast vollständig (= 75 %) durch den Einzelhandel in den Städten und Gemeinden der Zone I gebunden war und somit zu Lasten des dortigen Bestandes geht. In Anbetracht der Angebotssituation in der Zone I und der meist guten verkehrlichen Erreichbarkeit von attraktiven Einkaufsdestinationen im näheren und weiteren Umfeld des Naheinzugsgebietes dürfte im projektrelevanten Angebotssegment eine Kaufkraftbindung vor Ort von ca. 75 % einen absolut oberer Wert darstellen. Darüber hinaus sind Umsätze mit Kunden zu beachten, welche aus der Zone II (mittleres Einzugsgebiet) kommen, aber bislang entsprechende Einkäufe an Standorten in der Zone I getätigt haben (z.B. in Koblenz oder im Gewerbepark Mülheim-Kärlich). Hier wird davon ausgegangen, dass ca. 10 % des gesamten Umsatzes mit Kunden aus der Zone II vorher an solchen Standorten in der Zone I gebunden war und somit nicht in der Zone II, sondern in der Zone I als Umsatzabzug wirksam wird. In der Gegenrechnung der Kaufkraftströme ist die Umsatzumverteilung des Planobjektes gegenüber Wettbewerbsstandorten in der Zone I mit ca. +0,3 Mio. € bzw. ca. +1,9 % nur unwesentlich höher als der Umsatz des Planobjektes mit Kunden aus der Zone I.⁴⁷

Im Rahmen des Gutachtens erfolgte eine Bewertung der möglichen Auswirkungen auf die Einzelhandelslagen in der Zone I nicht nur „faustformelartig“. Es wurde nicht pauschal davon ausgegangen, dass nur Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig anzusehen sind, sondern dieser Wert wurde nur als erster Anhaltspunkt verstanden und ergänzend die jeweilige konkrete örtliche Situation mit betrachtet. In der Bewertung wurde ein besonderes Augenmerk darauf gerichtet, ob auch im Falle einer mehr oder weniger deutlichen Unterschreitung des Schwellenwertes von 10 % ggf. trotzdem wesentliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

8.4.6 Auswirkungen auf die zentralörtliche Struktur

Der Stadt Montabaur wird die Funktion eines kooperierenden Mittelzentrums mit Dernbach und Wirges zugewiesen. Damit leisten diese Städte gemeinsam einen Beitrag zur mittelzentralen Versorgung ihres Verflechtungsbereiches.

Durch die Erweiterung des FOC werden vorrangig Kaufkraftzuflüsse aus Gebieten und Zonen generiert, die den mittelzentralen Verflechtungsbereich Montabours erheblich überschreiten. Dies

⁴⁷ Ecostra 2022; S. 262.

wird zwar zu einer Steigerung der Einzelhandelszentralität Montabours führen. Diese Erhöhung geht jedoch nicht zu Lasten einer nennenswerten Beeinflussung der Zentralität anderer zentraler Orte im Einzugsgebiet. Diese werden in der Versorgungsbedeutung und -leistung durch das Vorhaben nicht wesentlich tangiert.

Nachfolgend sind die Umsatzumverteilungen für die Einzelhandelsstandorte (zentrale Orte) im Naheinzugsgebiet (Zone I) des Vorhabens dargestellt.

Hinweis: „Kein Ausweis möglich“ bedeutet laut Gutachten, dass der Wert unterhalb der rechnerischen Nachweisgrenze liegt.

Einzelhandelslage Montabaur (Mittelzentrum)

Gegenüber der Standortgemeinde Montabaur ergibt sich folgende Umsatzumverteilungen:

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Bekleidung & Sportbekleidung	ca. 0,3 – 0,4 Mio. €	ca. 5,2 %
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Sonstiges	ca. 0,1 – 0,2 Mio. €	ca. 1,5 %
Summe	ca. 0,5 – 0,6 Mio. €	ca. 3,4 %

Für den ZVB Innenstadt ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen:

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Bekleidung & Sportbekleidung	ca. 0,2 – 0,3 Mio. €	ca. 5,4 %
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Sonstiges	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Summe	ca. 0,3 – 0,4 Mio. €	ca. 4,9 %

Für die sonstigen Einzelhandelslagen Montabours ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen:

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Bekleidung & Sportbekleidung	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Sonstiges	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Summe	ca. 0,1 – 0,2 Mio. €	ca. 1,8 %

Auch unter Berücksichtigung der spezifischen, örtlichen Gegebenheiten sind bezogen auf die Einzelhandelslagen von Montabaur die Umsatzumverteilungswirkungen im Ergebnis als verträglich zu bewerten.

Einzelhandelsstandort Koblenz (Oberzentrum)

Gegenüber der Stadt Koblenz ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen:

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Bekleidung & Sportbekleidung	ca. 3,6 – 3,7 Mio. €	ca. 1,5 %
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	ca. 1,0 – 1,1 Mio. €	ca. 5,4 %
Sonstiges	ca. 0,8 – 0,9 Mio. €	ca. 1,0 %
Summe	ca. 5,5 – 5,6 Mio. €	ca. 1,6 %

Für den ZVB Innenstadt ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen:

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Bekleidung & Sportbekleidung	ca. 3,5 – 3,6 Mio. €	ca. 1,6 %
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	ca. 1,0 – 1,1 Mio. €	ca. 5,6 %
Sonstiges	ca. 0,7 – 0,8 Mio. €	ca. 1,1 %
Summe	ca. 5,2 – 5,3 Mio. €	ca. 1,8 %

Für die im kommunalen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Ergänzungsstandorte von Koblenz ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen:

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Bekleidung & Sportbekleidung	ca. 0,1 – 0,2 Mio. €	ca. 0,7 %
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Sonstiges	ca. 0,1 – 0,2 Mio. €	ca. 1,8 %
Summe	ca. 0,2 – 0,3 Mio. €	ca. 1,2 %

Negative Auswirkungen auf sonstige zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Geschäftslagen können ausgeschlossen werden.

Auch unter Berücksichtigung der spezifischen, örtlichen Gegebenheiten sind bezogen auf die Einzelhandelslagen von Koblenz die Umsatzumverteilungswirkungen im Ergebnis als verträglich zu bewerten.

Einzelhandelsstandort Limburg an der Lahn (Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums)

Gegenüber der Stadt Limburg an der Lahn ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen:

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Bekleidung & Sportbekleidung	ca. 1,8 – 1,9 Mio. €	ca. 1,9 %
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	ca. 0,5 – 0,6 Mio. €	ca. 4,5 %
Sonstiges	ca. 0,4 – 0,5 Mio. €	ca. 1,3 %
Summe	ca. 2,8 – 2,9 Mio. €	ca. 2,0 %

Für den ZVB Innenstadt ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen:

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Bekleidung & Sportbekleidung	ca. 1,7 – 1,8 Mio. €	ca. 2,0 %
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	ca. 0,4 – 0,5 Mio. €	ca. 5,4 %
Sonstiges	ca. 0,3 – 0,4 Mio. €	ca. 1,5 %
Summe	ca. 2,5 – 2,6 Mio. €	ca. 2,2 %

Für die Fachmarkttagglomerationen in der Westerwaldstraße und im Gewerbegebiet „Dietkircher Höhe“ ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen:

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Bekleidung & Sportbekleidung	ca. 0,1 – 0,2 Mio. €	ca. 1,2 %
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Sonstiges	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Summe	ca. 0,2 – 0,3 Mio. €	ca. 1,3 %

Negative Auswirkungen auf sonstige Einzelhandelslagen können ausgeschlossen werden.

Auch unter Berücksichtigung der spezifischen, örtlichen Gegebenheiten sind bezogen auf die Einzelhandelslagen von Limburg an der Lahn die Umsatzumverteilungswirkungen im Ergebnis als verträglich zu bewerten.

Einzelhandelsstandort Wirges (Mittelzentrum)

Gegenüber der Stadt Wirges ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen:

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Bekleidung & Sportbekleidung	ca. 0,2 – 0,3 Mio. €	ca. 1,9 %
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Sonstiges	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Summe	ca. 0,3 – 0,4 Mio. €	ca. 1,9 %

Für die sonstigen Einzelhandelslagen von Wirges ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen:

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Bekleidung & Sportbekleidung	ca. 0,2 – 0,3 Mio. €	ca. 1,9 %
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Sonstiges	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Summe	ca. 0,3 – 0,4 Mio. €	ca. 1,9 %

Auch unter Berücksichtigung der spezifischen, örtlichen Gegebenheiten sind bezogen auf die Einzelhandelslagen von Wirges die Umsatzumverteilungswirkungen im Ergebnis als verträglich zu bewerten.

Einzelhandelsstandort Westerbург (Mittelzentrum)

Gegenüber der Stadt Westerbург ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen:

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Bekleidung & Sportbekleidung	ca. 0,1 – 0,2 Mio. €	ca. 1,1 %
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Sonstiges	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Summe	ca. 0,1 – 0,2 Mio. €	ca. 1,4 %

Für den ZVB Innenstadt ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen:

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Bekleidung & Sportbekleidung	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Sonstiges	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Summe	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich

Für den ZVB Günther-Koch-Straße ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen:

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Bekleidung & Sportbekleidung	ca. 0,1 – 0,2 Mio. €	ca. 1,8 %
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Sonstiges	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Summe	ca. 0,1 – 0,2 Mio. €	ca. 1,7 %

Für die sonstigen Einzelhandelslagen von Westerbург ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen:

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Bekleidung & Sportbekleidung	ca. 0,1 – 0,2 Mio. €	ca. 1,2 %
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Sonstiges	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Summe	ca. 0,1 – 0,2 Mio. €	ca. 1,5 %

Auch unter Berücksichtigung der spezifischen, örtlichen Gegebenheiten sind bezogen auf die Einzelhandelslagen von Westerbург die Umsatzumverteilungswirkungen im Ergebnis als verträglich zu bewerten.

Einzelhandelsstandort Hachenburg (Mittelzentrum)

Gegenüber der Stadt Hachenburg ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen:

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Bekleidung & Sportbekleidung	ca. 0,3 – 0,4 Mio. €	ca. 1,8 %

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Sonstiges	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Summe	ca. 0,4 – 0,5 Mio. €	ca. 1,1 %

Für den ZVB Innenstadt ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen:

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Bekleidung & Sportbekleidung	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Sonstiges	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Summe	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich

Für die sonstigen Einzelhandelslagen von Hachenburg ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen:

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Bekleidung & Sportbekleidung	ca. 0,2 – 0,3 Mio. €	ca. 1,8 %
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Sonstiges	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Summe	ca. 0,3 – 0,4 Mio. €	ca. 1,1 %

Auch unter Berücksichtigung der spezifischen, örtlichen Gegebenheiten sind bezogen auf die Einzelhandelslagen von Hachenburg die Umsatzumverteilungswirkungen im Ergebnis als verträglich zu bewerten.

Einzelhandelsstandort Neuwied (Mittelzentrum)

Gegenüber der Stadt Neuwied ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen:

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Bekleidung & Sportbekleidung	ca. 0,8 – 0,9 Mio. €	ca. 1,3 %
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	ca. 0,2 – 0,3 Mio. €	ca. 2,5 %
Sonstiges	ca. 0,2 – 0,3 Mio. €	ca. 0,8 %
Summe	ca. 1,3 – 1,4 Mio. €	ca. 1,3 %

Für den ZVB Innenstadt ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen:

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Bekleidung & Sportbekleidung	ca. 0,7 – 0,8 Mio. €	ca. 1,5 %
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	ca. 0,1 – 0,2 Mio. €	ca. 3,1 %
Sonstiges	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Summe	ca. 0,9 – 1,0 Mio. €	ca. 1,5 %

Für die dezentrale Gewerbegebietslage „Distelfeld“ ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen:

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Bekleidung & Sportbekleidung	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	ca. 0,1 – 0,2 Mio. €	ca. 2,3 %
Sonstiges	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Summe	ca. 0,2 – 0,3 Mio. €	ca. 1,3 %

Für die sonstigen Einzelhandelslagen von Neuwied ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen:

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Bekleidung & Sportbekleidung	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Sonstiges	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Summe	ca. 0,1 – 0,2 Mio. €	ca. 0,8 %

Auch unter Berücksichtigung der spezifischen, örtlichen Gegebenheiten sind bezogen auf die Einzelhandelslagen von Neuwied die Umsatzumverteilungswirkungen im Ergebnis als verträglich zu bewerten.

Einzelhandelsstandort Dierdorf (freiwillig kooperierendes Mittelzentrum)

Gegenüber der Stadt Dierdorf ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen:

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Bekleidung & Sportbekleidung	<0,1 Mio. €	Kein Ausweis möglich
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	<0,1 Mio. €	Kein Ausweis möglich
Sonstiges	<0,1 Mio. €	Kein Ausweis möglich
Summe	<0,1 Mio. €	Kein Ausweis möglich

Für den ZVB Innenstadt ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen:

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Bekleidung & Sportbekleidung	<0,1 Mio. €	Kein Ausweis möglich
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	<0,1 Mio. €	Kein Ausweis möglich
Sonstiges	<0,1 Mio. €	Kein Ausweis möglich
Summe	<0,1 Mio. €	Kein Ausweis möglich

Für den ZVB Märkerwald – Neuwieder Straße (eingeschränkt) ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen:

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Bekleidung & Sportbekleidung	<0,1 Mio. €	Kein Ausweis möglich
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	<0,1 Mio. €	Kein Ausweis möglich
Sonstiges	<0,1 Mio. €	Kein Ausweis möglich
Summe	<0,1 Mio. €	Kein Ausweis möglich

Für die sonstigen Einzelhandelslagen von Dierdorf ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen:

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Bekleidung & Sportbekleidung	<0,1 Mio. €	Kein Ausweis möglich
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	<0,1 Mio. €	Kein Ausweis möglich
Sonstiges	<0,1 Mio. €	Kein Ausweis möglich
Summe	<0,1 Mio. €	Kein Ausweis möglich

Auch unter Berücksichtigung der spezifischen, örtlichen Gegebenheiten sind bezogen auf die Einzelhandelslagen von Dierdorf die Umsatzumverteilungswirkungen im Ergebnis als verträglich zu bewerten.

Einzelhandelsstandort Ransbach-Baumbach (Grundzentrum)

Gegenüber der Stadt Ransbach-Baumbach ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen:

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Bekleidung & Sportbekleidung	ca. 0,3 – 0,4 Mio. €	ca. 3,1 %
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Sonstiges	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Summe	ca. 0,3 – 0,4 Mio. €	ca. 2,3 %

Auch unter Berücksichtigung der spezifischen, örtlichen Gegebenheiten sind bezogen auf die Einzelhandelslagen von Ransbach-Baumbach die Umsatzumverteilungswirkungen im Ergebnis als verträglich zu bewerten.

Dezentrale Fachmarkttagglomeration Mülheim-Kärlich

Gegenüber der dezentralen Fachmarkt- und Outlet-Agglomeration Mülheim-Kärlich ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen:

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Bekleidung & Sportbekleidung	ca. 2,7 – 2,8 Mio. €	ca. 5,1 %
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	ca. 0,9 – 1,0 Mio. €	ca. 3,2 %
Sonstiges	ca. 0,5 – 0,6 Mio. €	kein Ausweis möglich
Summe	ca. 4,1 – 4,2 Mio. €	kA

Bezogen auf die dezentrale Fachmarkttagglomeration in Mülheim-Kärlich sind die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Untersuchungsobjektes unabhängig von deren letztendlicher Höhe als üblicher Wettbewerb in einer Marktwirtschaft zu bewerten.

Sonstige Einzelhandelslagen

Bezogen auf die Mittelzentren Diez, Dernbach, Höhr-Grenzhausen, Bendorf, Vallendar, Lahnstein und Bad Ems, das Grundzentrum Hadamar sowie auf sonstige Gemeinden innerhalb des Naheinzugsgebietes (Zone I) sind die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Untersuchungsobjektes aus gutachterlicher Sicht als verträglich zu bewerten.

8.4.7 Fazit

Nachhaltig negative Auswirkungen auf die landesplanerisch festgelegte zentralörtliche Hierarchie und die entsprechenden Versorgungsfunktionen durch das Vorhaben können ausgeschlossen werden.⁴⁸

„Auf der Basis des von J+K bestätigten ecostra-Gutachtens und der von J+K zurückgewiesenen „Gegengutachten“ liegen somit keine Erkenntnisse vor, dass durch die geplante Erweiterung schädliche Auswirkungen erwartet werden müssen. Dies muss erst recht für den reduzierten Antrag (19.800m² Gesamt-VKF) gelten, der nicht Gegenstand der J+K-Plausibilisierungen sein konnte, weil er erst zu einem späteren Zeitpunkt die Geschäftsgrundlage für das ROV geändert hat. Zusammenfassend ist damit festzustellen, dass mit Blick auf die ZVB der Standortkommune und der benachbarten zentralen Orte, die dem Schutzstatus von Z 60 LEP IV unterliegen, eine Verletzung des Nichtbeeinträchtigungsgebotes nicht zu befürchten ist.“⁴⁹

8.5 Auswirkungen auf die Nahversorgung

Eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne eines Ausdünnens von Nahversorgungsstandorten der kurzfristigen Bedarfsdeckung kann durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung ausgeschlossen werden.⁵⁰

Gründe hierfür sind zum einen, dass die geplante Sortimentsstruktur nur in einem sehr begrenzten Umfang Waren, welche dem kurzfristigen Bedarf zuzurechnen sind, umfasst und der eindeutige Sortimentsschwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich liegt. Zum anderen ist eine Verkaufsflächenbegrenzung von jeweils bis zu 500 qm Verkaufsfläche für Waren des kurzfristigen Bedarfs vorgesehen, analog der Festsetzung des rechtswirksamen Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ (vgl. Kap. II 3.2).

⁴⁸ Ecostra 2022; S. 300.

⁴⁹ Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Raumordnerischer Entscheid (Aktenzeichen 1491-14304/41) vom 23.07.2024, S. 85.

⁵⁰ Ecostra 2022; S. 301.

8.5.1 Mögliche Auswirkungen unter Ansatz der maximalen Verkaufsflächenkorridore in den einzelnen Sortimentsbereichen

Auch bei Ansatz der der betrachteten möglichen Verkaufsflächenwerte von ca. 16.500 qm bei (Sport-)Bekleidung, ca. 3.500 qm bei (Sport-)Schuhen & Lederwaren sowie ca. 3.000 qm bei den sonstigen Sortimenten (unter Berücksichtigung der hier geltenden Maximalwerte von ca. 500 qm VK bzw. ca. 300 qm VK für die einzelnen Warengattungen) sind bezogen auf die Städte und Gemeinden im Naheinzugsgebiet die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Untersuchungsobjektes aus gutachterlicher Sicht als verträglich zu bewerten.⁵¹

8.5.2 Überprüfung und Bewertung der ggf. coronabedingten Veränderungen in den Innenstädten ausgewählter Städte in der Zone I

Da die Bestandserfassung für die Auswirkungsanalyse nach dem ersten Lockdown im Zuge der Covid19-Pandemie (Juli 2020) durchgeführt wurde, wurde im Sommer 2021 eine Überprüfung ausgewählter Städte in der Zone I durchgeführt, um coronabedingte Auswirkungen auf den Einzelhandel in den Innenstädten ggf. in der Auswirkungsanalyse berücksichtigen zu können.⁵²

Die Einzelhandelssituation in den Innenstädten der Städte Diez und Limburg ist unveränderter, so dass die bestehende Bewertung weiterhin Gültigkeit besitzt. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind aus gutachterlicher Sicht weiterhin als verträglich zu bewerten.

In der Innenstadt des Oberzentrums Koblenz wurde bei der erneuten Bestandserfassung ein gewisser Angebotsrückgang in den projektrelevanten Sortimentsbereichen festgestellt, jedoch ist die Zahl des Angebotsrückgangs unter Berücksichtigung des Gesamteinzelhandelsbesatzes deutlich zu relativieren. Trotz dieses gewissen Rückgangs hat die Bewertung unter Berücksichtigung des insgesamt sehr umfangreichen Einzelhandelsbestandes und der Gesamtattraktivität des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt nach wie vor Gültigkeit. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind aus gutachterlicher Sicht weiterhin als verträglich zu bewerten.

In der Innenstadt von Neuwied ist die Angebotsvielfalt in den projektrelevanten Sortimenten weitgehend unverändert. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind aus gutachterlicher Sicht weiterhin als verträglich zu bewerten.

Insgesamt ist somit in allen Städten ein etwas mehr oder weniger ausgeprägter Angebotsrückgang im projektrelevanten Sortimentsbereich festzustellen, was aber an keiner Stelle dazu führt, dass eine wesentliche Veränderung der Kaufkraftströme im Raum und damit eine Verstärkung oder auch Abschwächung der möglichen Auswirkungen der Outlet-Erweiterung, so wie diese in der ecostra-Auswirkungsanalyse abgebildet wurden, zu erwarten ist. Bei sämtlichen im April / Mai 2021 erneut untersuchten Innenstädten waren die Umsatzrückgänge bereits in der Analyse von Juni 2021 so gering (z.B. ca. 1,8 % gegenüber der Innenstadt von Koblenz), dass negative Auswirkungen eindeutig ausgeschlossen werden konnten. Somit haben die im Rahmen der Auswirkungsanalyse getroffenen Bewertungen über die Verträglichkeit der

⁵¹ Ecostra 2022; S. 301 ff.

⁵² Ecostra 2022; S. 309 ff.

geplanten Erweiterung des Outlet Montabaur in den entsprechenden Innenstädten in allen Fällen noch Bestand.⁵³

8.5.3 Mögliche Auswirkungen der geplanten Erweiterung auf ausgewählte Städte im mittleren Einzugsgebiet (Zone II)⁵⁴

Ergänzend zur Betrachtung der möglichen Auswirkungen auf Städte, Gemeinde und zentrale Versorgungsbereiche in der Zone I wurden folgende ausgewählte Städte im mittleren Einzugsgebiet (Zone II) betrachtet:

- Mittelzentrum Andernach,
- Mittelzentrum Bad Honnef,
- Mittelzentrum Boppard,
- Mittelzentrum Nastätten,
- Mittelzentrum Idstein,
- Mittelzentrum Weilburg.

Für die Zone II wurde im Rahmen der Auswirkungsanalyse ein umverteilungsrelevanter Umsatz von ca. 39,4 Mio. € ermittelt, der dem Einzelhandel in dieser Zone entzogen wird. Für die betrachteten Mittelzentren in der Zone II wurden folgende Umsatzumverteilungen durch das geplante Vorhaben ermittelt:

Einzelhandelsstandort Andernach (Mittelzentrum)

Gegenüber der Stadt Andernach ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen:

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Bekleidung & Sportbekleidung	ca. 0,1 – 0,2 Mio. €	ca. 1,0 %
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Sonstiges	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Summe	ca. 0,3 Mio. €	ca. 0,9 %

Auch unter Berücksichtigung der spezifischen, örtlichen Gegebenheiten sind bezogen auf die Einzelhandelslagen von Andernach die Umsatzumverteilungswirkungen im Ergebnis als verträglich zu bewerten.

Einzelhandelsstandort Bad Honnef (Mittelzentrum)

Gegenüber der Stadt Bad Honnef ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen:

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Bekleidung & Sportbekleidung	ca. 0,2 Mio. €	ca. 1,4 %
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich

⁵³ Ecostra 2022; S. 327 ff.

⁵⁴ Ecostra 2022; S. 285 ff.

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Sonstiges	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Summe	ca. 0,3 – 0,4 Mio. €	ca. 1,0 %

Auch unter Berücksichtigung der spezifischen, örtlichen Gegebenheiten sind bezogen auf die Einzelhandelslagen von Bad Honnef die Umsatzumverteilungswirkungen im Ergebnis als verträglich zu bewerten.

Einzelhandelsstandort Boppard (Mittelzentrum)

Gegenüber der Stadt Boppard ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen:

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Bekleidung & Sportbekleidung	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Sonstiges	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Summe	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich

Auch unter Berücksichtigung der spezifischen, örtlichen Gegebenheiten sind bezogen auf die Einzelhandelslagen von Boppard die Umsatzumverteilungswirkungen im Ergebnis als verträglich zu bewerten.

Einzelhandelsstandort Idstein (Mittelzentrum)

Gegenüber der Stadt Idstein ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen:

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Bekleidung & Sportbekleidung	ca. 0,1 - 0,2 Mio. €	ca. 1,7 %
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Sonstiges	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Summe	ca. 0,2 – 0,3 Mio. €	ca. 1,0 %

Auch unter Berücksichtigung der spezifischen, örtlichen Gegebenheiten sind bezogen auf die Einzelhandelslagen von Idstein die Umsatzumverteilungswirkungen im Ergebnis als verträglich zu bewerten.

Einzelhandelsstandort Nastätten (Mittelzentrum)

Gegenüber der Stadt Nastätten ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen:

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Bekleidung & Sportbekleidung	ca. 0,1 - 0,2 Mio. €	ca. 1,9 %
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Sonstiges	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Summe	ca. 0,2 Mio. €	ca. 1,2 %

Auch unter Berücksichtigung der spezifischen, örtlichen Gegebenheiten sind bezogen auf die Einzelhandelslagen von Nastätten die Umsatzumverteilungswirkungen im Ergebnis als verträglich zu bewerten.

Einzelhandelsstandort Weilburg (Mittelzentrum)

Gegenüber der Stadt Weilburg ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen:

Sortimentsbereich	Umsatzrückgang	Umsatzumverteilungsquote
Bekleidung & Sportbekleidung	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Sonstiges	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich
Summe	< 0,1 Mio. €	kein Ausweis möglich

Auch unter Berücksichtigung der spezifischen, örtlichen Gegebenheiten sind bezogen auf die Einzelhandelslagen von Weilburg die Umsatzumverteilungswirkungen im Ergebnis als verträglich zu bewerten.

Für die im Rahmen der Untersuchung betrachteten Mittelzentren in der Zone II (mittleres Einzugsgebiet) wurde im Ergebnis nachgewiesen, dass die zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen aus gutachterlicher Sicht als verträglich einzustufen sind.

Außerdem wurde eine Modellrechnung zu den sonstigen, nicht näher betrachteten Städten und Gemeinden sowie Sonderstandorten in der Zone II erstellt, da nur ca. 1,2 Mio. € bzw. ca. 3 % des ermittelten Umsatzabzuges (insgesamt ca. 39,4 Mio. € über alle projektrelevanten Sortimente hinweg) den 6 detailliert untersuchten Mittelzentren der Zone II zuzuweisen sind. Der weit überwiegende Anteil des gesamten Umsatzabzuges (ca. 38,3 Mio. € bzw. ca. 97 %) wird dagegen gegenüber den sonstigen Städten und Gemeinden sowie weiteren Sonderstandorten wirksam.⁵⁵

Anhand einer einfachen Modellrechnung, welche auf einem äußerst unwahrscheinlichen „Worst case“-Ansatz beruht, wurde simuliert, dass selbst wenn der gesamte restliche umverteilungsrelevante Umsatz im aggregierten Sortimentsbereich „(Sport-) Bekleidung, Schuhe & Lederwaren“ (ca. 32,9 Mio. €) ausschließlich z.B. gegenüber dem Einzelhandelsstandort Frankfurt a.M. umverteilt werden würde, sich eine Umverteilungsquote von „nur“ ca. 3,1 % ergeben würde.⁵⁶

Auch eine Beeinträchtigung der Nahversorgung in Zone II ist aufgrund des stark begrenzten und nur ausschnittsweise dargestellten nahversorgungsrelevanten Angebots (Lebensmittel, Drogeriewaren etc.) auszuschließen.

Fazit

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass das Planvorhaben bezogen auf die im Detail untersuchten Städte Andernach, Bad Honnef, Boppard, Idstein, Nastätten und Weilburg sowie die sonstigen Städten und Gemeinden der Zone II (mittleres Einzugsgebiet) aus fachgutachterlicher Sicht als verträglich zu bewerten ist. Die Berechnungen zeigen auch in der

⁵⁵ Ecostra 2022; S. 295 ff.

⁵⁶ Ecostra 2022; S. 296 ff.

Detailbetrachtung für die Städte und Gemeinden der Zone II, dass sich die Wettbewerbswirkungen in einer so geringen Größe bewegen, dass nachteilige Effekte auf Wirtschaftsstruktur, Städtebau und Raumordnung eindeutig auszuschließen sind.⁵⁷

8.6 Regionalwirtschaftliche und touristische Effekte

Zur Darstellung der Bedeutung und der Funktion des FOC als shoppingtouristische Destination und damit ggf. verbundener positiver Wechselwirkungen auf die Tourismuswirtschaft in der Region sowie der Bedeutung für die regionale Wirtschaft sowohl im Bestand als auch unter Berücksichtigung der Planungsüberlegungen wurde eine Wirtschafts- und Tourismusstudie⁵⁸ erstellt. Auch diese befindet sich derzeit mit der oberen Landesplanungsbehörde in Abstimmung.

Zur Verortung dieser wirtschaftlichen Effekte wurde für die Wirtschafts- und Tourismusstudie eine spezifische Standortregion abgegrenzt. Diese umfasst Städte und Landkreise, die wirtschaftliche Verflechtungen mit dem Center aufweisen und innerhalb von ca. 60 Fahrtminuten vom FOC aus erreichbar sind.

Im Mittelpunkt der Wirtschafts- und Tourismusstudie steht die Analyse regionalökonomischer Effekte, die durch den Betrieb bzw. die Erweiterung des FOC ausgelöst werden können. Diese Effekte resultieren aus den Ausgaben des FOC für Personal und für Vorleistungen, die von anderen Betrieben / Dienstleistern bezogen werden, sowie aus den Ausgaben von Tagestouristen für freizeitbezogene Aktivitäten, die im Zusammenhang mit dem Besuch des FOC vor oder nach dem Aufenthalt im FOC durchgeführt werden.

Um diese wirtschaftlichen Effekte zu verorten wurde für die Wirtschafts- und Tourismusstudie eine spezifische Standortregion abgegrenzt. Zur Standortregion, in der regionalwirtschaftliche Effekte durch den Betrieb bzw. die Erweiterung des FOC zu verzeichnen sind, zählen Landkreise und Städte, die

- Verflechtungen mit dem FOC als Wohnort von Beschäftigten aufweisen,
- Verflechtungen mit dem FOC aufgrund von Geschäftsbeziehungen zu ansässigen Unternehmen aufweisen und
- innerhalb von ca. 60 Fahrtminuten vom FOC aus erreichbar sind und ggf. touristisch relevante Angebotsstrukturen aufweisen, sodass weitere tagestouristische Aktivitäten der Besucher des FOC vor oder nach dem Aufenthalt im FOC zumindest theoretisch vorstellbar sind. Interessant ist dabei nicht die Herkunft der Besucher des FOC, sondern vielmehr ob und wo zusätzliche tagestouristische Ausgaben im Zusammenhang mit dem Besuch de FOC realisiert werden.

Die Wohnorte der Besucher des FOC, über die üblicherweise das Einzugsgebiet eines Handelsstandortes abgegrenzt wird, sind für die Analyse der regionalwirtschaftlichen Effekte im Rahmen der Wirtschafts- und Tourismusstudie nicht relevant. Daher wurden für die

⁵⁷ Ecostra 2022; S. 299.

⁵⁸ iq Projektgesellschaft (02/2021): Wirtschafts- und Tourismusstudie – Analyse der touristischen Bedeutung des Factory-Outlet-Centers Montabaur The Style Outlets und der regionalwirtschaftlichen Effekte durch den Betrieb und durch die geplante Erweiterung; München.

Auswirkungsanalyse (90 Fahrminuten) und die Wirtschafts- und Tourismusstudie (60 Fahrminuten) voneinander abweichende Einzugsgebiete angesetzt.

8.6.1 Touristische Effekte

Aus touristischer Sicht liegt das FOC in bzw. in der Nähe von Tourismusregionen, die von einem überwiegend naturorientierten Tourismusangebot geprägt sind. Im Segment Städtetourismus bieten die nahe gelegenen Städte Koblenz und Limburg mit ihren Sehenswürdigkeiten und Einkaufsmöglichkeiten ergänzende Erlebnisangebote. Ein für nationale und internationale Shoppingtouristen attraktives Angebot bieten außer dem Factory-Outlet-Center Montabaur nur die Städte Frankfurt am Main und Köln, die am Rande der Standortregion liegen.

Das bestehende FOC mit einer Verkaufsfläche von ca. 9.405 qm gehört zu den kleineren FOC im nationalen und internationalen Vergleich. Die Besucherzahlen sind seit der Eröffnung im Jahr 2015 stetig gestiegen. Im Jahr 2019 besuchten ca. 1,95 Mio. Menschen das FOC in Montabaur.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Verkaufsfläche und der daraus resultierenden niedrigen Anzahl an internationalen Marken konnte das FOC kaum touristische Attraktivität für nationale und internationale Shoppingtouristen entwickeln. Hinzu kommt, dass das FOC bisher auch nicht national oder international touristisch vermarktet wurde.

Dadurch konnten die Potenziale, die ein FOC für die Tourismuswirtschaft in seiner Standortregion eröffnet, aufgrund der aktuell niedrigen Attraktivität für nationale und internationale Shoppingtouristen und der fehlenden touristischen Vermarktung noch nicht ausgeschöpft werden.

FOC sind aus touristischer Perspektive nicht nur eine spezielle Form des großflächigen Einzelhandels, sondern können – bei entsprechender Vermarktung – ein attraktives touristisches Angebotselement der Region im Segment Shoppingtourismus darstellen. Sie sind als Erlebnis- und Konsumwelten konzipierte Einkaufszentren, die eine systematische und dauerhafte Verbindung von Einkauf und Unterhaltung im Sinne einer Erlebnisorientierung bieten. [...]

Hochwertige FOC üben deshalb eine große Anziehungskraft aus und werden von Shoppingtouristen aus einem großen Einzugsbereich mit dem Motiv der Freizeitgestaltung (Shopping) aufgesucht.

Bei entsprechender Standortwahl und architektonischer Gestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität können sich FOC im Tourismus der Standortregion als

- eine eigenständige Destination im Segment Shoppingtourismus (Besuchermagnet),
- ein zusätzliches touristisches Angebot der Standortregion für die bestehende touristische Nachfrage und
- eine attraktive Möglichkeit für eine Unterbrechung der Autoreise an Standorten in unmittelbarer Nähe zu einer Autobahn

etablieren.⁵⁹

⁵⁹ iq Projektgesellschaft 2021; S. 21 ff.

Die im Zuge der Erweiterung vorgesehene neue Vermarktungsstrategie der Betreibergesellschaft beinhaltet umfangreiche Marketing- und Kooperationsmaßnahmen, die dazu beitragen werden, dass sich das Outlet Center als eigenständige, shoppingtouristische Destination etablieren kann. Langfristig wird darüber hinaus die Tourismuswirtschaft in der Standortregion durch das zukünftig noch attraktivere Angebotselement im Segment Shoppingtourismus und durch die Funktionen als Besuchermagnet, Werbeträger und Marketingpartner sowie als Präsentations- und Informationsplattform für die umliegenden Tourismusregionen gestärkt.⁶⁰

Empfehlungen zur Intensivierung der Synergien im regionalen Tourismus sind auf der Seite 26 ff der Wirtschafts- und Tourismusstudie aufgeführt.

8.6.2 Regionalwirtschaftliche Effekte

Weiterhin wurden im Rahmen der Studie die möglichen ökonomischen Effekte für die Standortregion durch die wirtschaftlichen Aktivitäten des Outlet Centers abgeschätzt. Auf Basis der Daten für ein Betriebsjahr (2019) wurden

- die regionalen Wertschöpfungseffekte durch Ausgaben im laufenden Betrieb des Outlet-Centers (durch Vorleistungsbezug und Personalkosten),
- die regionalen Wertschöpfungseffekte durch Ausgaben von Tagesbesuchern, die außerhalb des Outlet-Centers getätigt werden bestimmt sowie
- eine Abschätzung möglicher zusätzlicher Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte auf die Standortregion durch die geplante Erweiterung vorgenommen.

Im Bestand bestehen im Outlet Center ca. 493 Voll- und Teilzeitarbeitsplätze. Durch die geplante Erweiterung des Centers werden ca. 600 zusätzliche Arbeitsplätze in den neuen Stores, Gastronomiebetrieben sowie im Centermanagement geschaffen.

Zudem wird durch die Erweiterung der Verkaufsflächen und der damit verbundenen Ansiedlung von international bekannten Marken auch von einem weiteren Anstieg der Besucherzahlen ausgegangen. Im Jahr 2019 besuchten ca. 1,95 Millionen das Outlet Center.

Im Ergebnis der Studie bleibt festzuhalten, dass nicht nur durch die geplante Investitionssumme von ca. 75 Millionen € zusätzliche regionale Wertschöpfungseffekte ausgelöst werden, die zu ca. 87,4 % an Unternehmen in der Standortregion fließen, sondern auch durch die Lohn- und Gehaltszahlungen für ca. 600 zusätzlichen Beschäftigten. Weiterhin wird durch die Erweiterung eine deutlich höhere Anzahl an Besuchern pro Jahr erwartet, die neben dem Besuch des FOC auch noch weitere Aktivitäten in der Standortregion ausüben.

⁶⁰ iq Projektgesellschaft 2021; S. 56 ff.

Der Gutachter geht davon aus, dass durch die Erweiterung in der Standortregion Wertschöpfungseffekte in Höhe von ca. 47,8 Millionen € ausgelöst werden:

- | | |
|---|--------------|
| - Wertschöpfung aus Vorleistungsbezug | 35,90 Mio. € |
| - Wertschöpfung aus Löhnen und Gehältern | 8,71 Mio. € |
| - Wertschöpfung aus Ausgaben von Tagestouristen außerhalb des Outlet Centers. | 3,16 Mio. € |

Diese Wertschöpfungseffekte resultieren zum größten Teil aus den direkten und indirekten Effekten der in der Standortregion verausgabten Investitionskosten für die Erweiterung. Die Ausgaben für Löhne und Gehälter zusätzlicher Mitarbeiter (Ergebnisse basieren auf Annahmen in Szenario 2) sowie die Ausgaben von zusätzlichen Besuchern des Factory-Outlet-Centers Montabaur außerhalb des Outlet-Centers bewirken ebenfalls zusätzliche Wertschöpfungseffekte.

Die daraus resultierenden, über Äquivalente für Bezieher eines Primäreinkommens bzw. über Vollzeitarbeitsplatzäquivalente rechnerisch bestimmten, potenziellen Beschäftigungseffekte belaufen sich auf 914 Vollzeitverhältnisse bzw. 1.762 theoretische Bezieher eines statistischen Primäreinkommens. Dabei sind potenzielle Arbeitsplätze, die aufgrund der im Zuge der Erweiterung geplanten zusätzlichen Büroflächen am Planstandort neu entstehen könnten, noch nicht berücksichtigt.⁶¹

Die fiskalischen Effekte gibt der Gutachter wie folgt an:

- Für die Stadt- und Landkreise in der Standortregion ergeben sich fiskalische Effekte in Höhe von ca. 1,46 Mio. € (zusätzliches Steueraufkommen, ohne Steuern aus zusätzlichem Einzelhandelsumsatz und ohne Einnahmen aus Grundsteuer und Gewerbesteuer).
- Die Haushalte der Bundesländer profitieren aufgrund der höheren Anteile an Einkommens- und Umsatzsteuer etwas mehr von den fiskalischen Effekten, auf Rheinland-Pfalz entfallen ca. 4,63 Mio. €, auf Hessen ca. 1,93 Mio. € und auf Nordrhein-Westfalen ca. 0,37 Mio. €.
- Die Stadt Montabaur und das Bundesland Rheinland-Pfalz profitieren zusätzlich von Anteilen an der Umsatzsteuer, die auf den erzielten Einzelhandelsumsatz anfällt. Der jährliche Einzelhandelsumsatz wird sich nach Angaben von Ecostra um ca. 95,5 Mio. € erhöhen.
- Zusätzlich ergeben sich für die Stadt Montabaur noch mögliche Erträge aus einer höheren Grund- und Gewerbesteuer.

Fazit

Abschließend kann festgehalten werden, dass die Standortregion bereits aktuell von den Wertschöpfungseffekten profitiert, die durch die Betriebsausgaben des FOC und durch die Ausgaben von Besuchern außerhalb des Outlet-Centers ausgelöst werden. Das FOC ergänzt das überwiegend naturtouristische Angebot in der Standortregion um ein erlebnisorientiertes Angebot im Segment Shopping. Allerdings werden die Potenziale derzeit noch nicht genutzt, die

⁶¹ iq Projektgesellschaft 2021; S. 52 ff.

ein größeres und aktiv, national und international vermarktetes Factory-Outlet-Center für den Tourismus in seiner Standortregion bietet.⁶²

8.7 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt im Bestand über die innerhalb des Straßenraums vorhandene technische Infrastruktur (Strom, Gas, Wasser / Abwasser sowie Telekommunikation).

Hinsichtlich der Strom-, Gas- und Telekommunikationsversorgung der geplanten Erweiterung ist von einem Anschluss an die bestehende Infrastruktur auszugehen.

Bereits im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ sowie „Auf dem Aberg“ erfolgte eine entwässerungstechnische Betrachtung zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers. Die Entwässerung des Teilbereiches östlich der Staudter Straße erfolgt bereits im Bestand über einen Regenwasserkanal zum vorhandenen Regenrückhaltebecken an der Staudter Straße (K 82). Im Rahmen der Aufstellung der rechtskräftigen Bebauungspläne wurde die Auslegung des Rückhaltebeckens an der K 82 (RRB K 82) unter Berücksichtigung des Vorhabens überprüft.

Die nunmehr im Osten des Plangebiets angedachte Erweiterung des FOC führt zu einer weitergehenden Versiegelung in diesem Bereich und damit zu einer verminderten Versickerungsrate bzw. einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss. Die Entwässerung der zusätzlichen versiegelten Flächen und Gebäude soll, wie bereits im Bestand, mittels Trennsystem erfolgen. Es ist vorgesehen, dass anfallende zusätzliche Niederschlagswasser ebenfalls in das bestehende Regenrückhaltebecken westlich der K 82 anzuleiten und von dort aus gedrosselt in den Gelbach (Aubach) einzuleiten.

Eine erste Vorbetrachtung zur Entwässerungssituation ergab, dass das bestehende Regenrückhaltebecken zu erweitern ist⁶³. Zusätzlich sind plangebietsintern Maßnahmen zur Oberflächenwasserbehandlung erforderlich. Im Ergebnis der Voruntersuchung wurde festgestellt, dass von einer grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens aus wasserrechtlicher Betrachtung ausgegangen werden kann.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über die städtische Kanalisation. Die Kläranlage Montabaur ist bereits stark ausgelastet. Daher erfolgt im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ bezüglich des Umgangs mit anfallendem Schmutzwasser eine Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken Montabaur.

Konkrete Aussagen zur technischen Infrastruktur sowie Niederschlagswasserbewirtschaftung und Umgang mit Starkregen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“) wiedergegeben.

⁶² iq Projektgesellschaft 2021; S. 56.

⁶³ GBI KIG Kommunale Infrastruktur GmbH (01/2021): Erweiterung Outlet-Center Montabaur – Vorbetrachtung zur Entwässerungssituation; Montabaur.

8.8 Flächenbilanz

Tabelle 10: Flächenbilanz entsprechend den Darstellungen des FNP, gerundet

Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans	Darstellung der Teiländerung	Fläche [ca. ha]
Gemischte Baufläche (M) – Planung	Sondergebiet SO FOC	1,2
Gewerbliche Baufläche (G) – Bestand	Sondergebiet SO FOC	0,3
Sondergebiet SO FOC mit Begrenzung Verkaufsflächenobergrenze 10.000 qm	Sondergebiet SO FOC	5,5
Sondergebiet SO FOC Parken	Sondergebiet SO FOC	1,7
Sondergebiet SO Parkplatz	Sondergebiet SO FOC	1,7
Summe		10,4

8.9 Kosten der Planung

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens sowie der erforderlichen Gutachten und der Planverwirklichung werden durch einen privaten Investor getragen. Der Verbandsgemeinde Montabaur entstehen im Zusammenhang mit der Planung keine zusätzlichen Kosten.

III UMWELTBERICHT

Vorbemerkung:

Der im Parallelverfahren in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erstellt.

Eine vertiefende Darstellung des Umweltberichts sowie der Ergebnisse der Fachgutachten erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“.

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele der Teiländerung des Flächennutzungsplans

Ziele der Planung

Der Standort des Factory-Outlet Centers in Montabaur liegt südlich der Bundesautobahn 3 sowie der ICE-Strecke Köln – RheinMain und nördlich der Montabaurer Innenstadt.

Nunmehr ist die Erweiterung des FOC in östlicher Richtung überwiegend auf den Flächen der bestehenden Stellplatzanlage geplant. Um den sich durch die Erweiterung einstellenden Verlust von Stellplätzen auszugleichen, soll die Stellplatzanlage ebenfalls in östlicher Richtung erweitert und zusätzlich ein Parkhaus errichtet werden.

Die für die Stellplatzanlage und das Parkhaus erforderlichen Flächen liegen überwiegend im Geltungsbereich der rechtswirksamen Bebauungspläne „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“, „Auf dem Aberg“ und „In der Kesselwiese“. Auf diesen Flächen sind bereits nach den rechtswirksamen Bebauungsplänen entsprechende Eingriffe in die Schutzgüter zulässig.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen ist im Osten des Plangebiets vorgesehen (ca. 1,5 ha). Es handelt sich hierbei sowohl um Flächen mit Gehölzbestand als auch um Grünland mit unterschiedlicher Nutzungsintensität.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Erweiterung des bestehenden Fashion Outlet Centers um 9.800 qm Verkaufsfläche,
- hierdurch Sicherung und Entwicklung von Montabaur als Standortbereich mit besonderen Entwicklungsimpulsen und als Schwerpunkt der siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung im nördlichen Rheinland-Pfalz sowie
- Sicherung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Montabaur,
- Stärkung des FOC als shopping-touristische Destination sowohl regional als auch national,
- nachhaltige Stärkung und Attraktivierung des ICE-Haltepunktes Montabaur als einzigem rheinland-pfälzischem Halt der großräumigen Schienenverbindung Köln-Frankfurt,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets,
- planungsrechtliche Vorbereitung und Sicherung der geplanten Erweiterung und Erschließung.

Beschreibung der Darstellungen des Flächennutzungsplans

Gegenstand der Planänderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung einer geänderten Art der baulichen Nutzung für bislang als gemischte Bauflächen (M) – Planung – sowie als gewerbliche Bauflächen (G) – Bestand – dargestellte Flächen. Die Flächen sollen zukünftig als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „FOC“ dargestellt werden.

Tabelle 11: Flächenbilanz entsprechend den Darstellungen, gerundet

Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans	Darstellung der Teiländerung	Fläche [ca. ha]
Gemischte Baufläche (M) – Planung	Sondergebiet SO FOC	1,2
Gewerbliche Baufläche (G) – Bestand	Sondergebiet SO FOC	0,3
Sondergebiet SO FOC mit Begrenzung Verkaufsflächenobergrenze 10.000 qm	Sondergebiet SO FOC	5,5
Sondergebiet SO FOC Parken	Sondergebiet SO FOC	1,7
Sondergebiet SO Parkplatz	Sondergebiet SO FOC	1,7
Summe		10,4

Alle Flächenmaße sind dem Amtlichen Liegenschaftskataster im UTM Koordinatensystem entnommen, hierbei handelt es sich um projizierte, nicht um tatsächliche Flächen.

Standort der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Montabaur und wird im Norden durch die ICE-Strecke Köln-RheinMain, im Süden durch die Auenflächen des Gelbachs (Aubachs) bzw. die Straße „In der Kesselwiese“, im Westen durch den Bahnhofplatz und im Osten durch die Wohnbebauung der Lessingstraße (Wohngelbiet Kesselwiese) begrenzt.

Der Geltungsbereich schließt sowohl den bestehenden Standort des FOC Montabaur einschließlich des zugehörigen Parkplatzes östlich der Staudter Straße und bisheriger Außenflächen zwischen Parkplatz und dem Wohngelbiet Kesselwiese ein. Kein Bestandteil des Bebauungsplans ist hingegen die Bebauung östlich des Bahnhofsvorplatzes.

Das Plangebiet ist in großen Teilen Bestandteil der rechtskräftigen Bebauungspläne "ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC", „In der Kesselwiese" und „Auf dem Auberg“ (vgl. Kap. II 3.2).

Art und Umfang der geplanten Vorhaben sowie Bedarf an Grund und Boden / Fläche

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind alle vom Plangebiet betroffenen Flächen bereits als Bauflächen Bestand oder Planung dargestellt.

Im Bereich Westlich der Staudter Straße sind bauliche Ergänzung des bestehenden FOC entlang der Staudter Straße vorgesehen. Im Bereich östlich der Staudter Straße findet eine Neustrukturierung statt, die mit der Errichtung zusätzlicher Gebäude sowie eines Parkhauses als auch ebenerdigen Stellplatzflächen einhergeht. Hierdurch kommt es im östlichen Randbereich des Plangebiets zur erstmaligen Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen (ca. 1,3 ha).

1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur so weit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Schutzgüter und Umweltbelange.

Für die Schutzgüter und Umweltbelange, für die Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind, werden im Folgenden die Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt, sowie die entsprechenden Prüfverfahren beschrieben.

Es erfolgt jeweils eine verbal-argumentative Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele durch die Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die Umweltprüfung soll in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, wenn für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt wird (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB, sog. Abschichtungsregelung).

Im Fall der vorliegenden 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Montabaur wird für das geplante Vorhaben FOC ein Raumordnungsverfahren und parallel ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“ durchgeführt (Parallelverfahren). In beiden Verfahren wurde bzw. wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

Da der Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ die konkretere Stufe der räumlichen Planung darstellt, richten sich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, insbesondere der zu erstellenden Fachgutachten daher i. d. R. nach den konkreteren Anforderungen des Bebauungsplans. Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wird – soweit erforderlich – vollständig im Bebauungsplanverfahren vorgenommen und im Rahmen der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans im weiteren Verfahren. i. W. auf die Inhalte der Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ zurückgegriffen.

Weitergehende selbstständige Erhebungen in Bezug auf die Auswirkungen im Geltungsbereich werden daher auf Ebene des Flächennutzungsplans als nicht erforderlich erachtet.

1.2.1 Schutzgutübergreifende Umweltschutzziele

§ 1 BNatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung insb. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt.
§ 1a Abs. 3 BauGB	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
§ 13 BNatSchG	Vermeidung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung erfolgt zunächst schutzgutbezogen und vorrangig verbal-deskriptiv unter Berücksichtigung der aus dem Bundesnaturschutzgesetz ableitbaren Umweltschutzziele.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Factory Outlet Montabaur“ wird ein Fachbeitrag Naturschutz⁶⁴ erstellt, auf deren Ergebnisse zurückgegriffen werden können. Im Fachbeitrag werden die Schutzziele wie folgt berücksichtigt:

- Begehung des Plangebiets und Biotoptypenkartierung,
- Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft,
- Schutzgutbezogene Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie deren Eingriffserheblichkeiten auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope, natürliche Bodenfunktionen, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Landschaftsbild.
- Berücksichtigung umweltschützender Belange, insbesondere die Formulierung von Zielen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen,
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung,
- Überprüfung der möglichen Betroffenheit von naturschutzrechtlich geschützten Gebieten und Landschaftselementen sowie von besonders bzw. streng geschützten Tier- und Pflanzenarten,
- Vorschlag von landespflegerischen Festsetzungen im Bebauungsplan und ggf. externen Kompensationsmaßnahmen.

Die Ergebnisse des Fachbeitrags werden im Rahmen dieses Umweltberichts berücksichtigt. In diesem Umweltbericht werden die Ergebnisse der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung des Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“ verbal-argumentativ zusammenfassend dargestellt. Separate Untersuchungen und Betrachtungen auf Ebene des Flächennutzungsplans sind daher nicht erforderlich.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB **Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen.**

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur stellt das Plangebiet größtenteils als Sondergebiet „SO FOC“ (Sondergebiet Einzelhandel – Fabrikverkaufszentrum mit einer zulässigen Verkaufsfläche von höchstens 10.000 qm), als Sondergebiet „SO FOC

⁶⁴ Freiraumplanung Diefenthal (08/2024): Fachbeitrag Naturschutz zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ in Montabaur; Moschheim.

Parken“ sowie als Sondergebiet „SO Parkplatz“ dar. Teilflächen im Osten des Plangebiets werden zudem als gewerbliche Baufläche (Bestand) sowie gemischte Baufläche (Planung) dargestellt.

Aufgrund der geänderten Nutzungsabsichten östlich der Staudter Straße als auch dem Erfordernis zum Wegfall der Verkaufsflächenbindung westlich der Staudter Straße ergibt sich durch die Planung Änderungsbedarf am wirksamen Flächennutzungsplan. Die 19. Teiländerung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Der Vorentwurf zur Teiländerung des Flächennutzungsplans sieht westlich und östlich der Staudter Straße die Darstellung eines Sondergebiets „SO FOC“ vor.

Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den überwiegenden Teilflächen des Plangebiets besteht verbindlichen Baurecht in Form der rechtskräftigen Bebauungspläne „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ (10. Änderung Stand 2021), „Auf dem Aberg“ und „In der Kesselwiese“. Die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt und sind unter als Voreingriffszustand im Rahmen der zu erstellenden Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung heranzuziehen.

Im Osten des Plangebiets wird eine bisher planungsrechtlich unbeplante Fläche (Außenbereich gemäß § 35 BauGB) in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Die Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Montabaur ist in den Flächennutzungsplan integriert. Diese beinhaltet für das Plangebiet keine separaten Darstellungen / Hinweise.

Anl. 1 Nr. 2 b) bb) BauGB

Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen.

Die Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen werden im Rahmen der schutzgutbezogenen Bewertungen berücksichtigt.

Anl. 1 Nr. 2 b) hh) BauGB

Berücksichtigung der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Besondere im Zusammenhang mit dem Bau und dem Betrieb der geplanten Nutzungen eingesetzten Stoffe und Techniken sind im vorliegenden Fall auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht bekannt bzw. festgelegt und werden daher im Weiteren nicht berücksichtigt.

1.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotop, Biologische Vielfalt

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB

Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt.

§ 44 ff. BNatSchG

Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

§ 19 BNatSchG

Umweltschäden.

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ.

Zum im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Factory Outlet Montabaur“ wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung⁶⁵ durchgeführt. Diese beinhaltet:

- Potenzialanalyse bezgl. des Vorkommens geschützter Arten.
- Erfassung geschützter Tier- und Pflanzenarten.
- Relevanzprüfung bzgl. der Vorschriften des § 44 BNatSchG.
- Darstellung der Einhaltung der Vorschriften des § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung baubedingter Wirkungen (einschl. Abbruch) sowie anlagen- und betriebsbedingter Wirkungen.
- Ggf. Vorschläge zu besonderen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen.
- Gesonderte Erfassung und Dokumentation der in § 19 BNatSchG genannten Arten und Lebensräume.

Zur Kartierung der Avifauna wurden von März bis Juni 2020 vier Begehungen des Plangebiets bei günstigen Wetterbedingungen in den frühen Morgen- oder späten Abendstunden durchgeführt (26.03.2020, 14.04.2020, 14.05.2020, 17.06.2020).

Kartierungen zur Erfassung der Tagfaltervorkommen und Reptilien erfolgten am 24.06.2020 und 24.07.2020 bei günstigen Temperaturen.

Zur Erfassung der Fledermäuse wurde eine Detektorbegehung in den Abendstunden am 17.06.2020 durchgeführt.

Aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung – Stufe I waren für die Artengruppen Fledermäuse und Haselmaus weitergehende Untersuchungen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe II⁶⁶ erforderlich.

Als Grundlage für diese Prüfung erfolgten im Jahr 2021 weitere Bestandskartierungen⁶⁷.

Im Zeitraum von Mai bis September 2021 wurden zur Erfassung der Fledermäuse 6 Detektorbegehungen bei geeigneter Witterung (ab Sonnenuntergang für jeweils 2 Stunden) durchgeführt. Zudem wurden automatische akustische Erfassungen mittels Horchboxen in drei Erfassungsphasen mit jeweils mindestens drei Gerätenächten zwischen Mai und September 2021 durchgeführt. Die Gesamtanzahl der ausgewerteten Erfassungsdaten beträgt insgesamt 51 Gerätenächte.

Im Jahr 2021 erfolgte ebenfalls eine ergänzende Erfassung der Haselmaus mithilfe von ausgebrachten Nisthilfen. Im März 2021 auf geeigneten Flächen 45 Nisthilfen (8 Nistkästen, 37 Nest-Tubes) ausgebracht und zwischen Mai und September 2021 insgesamt fünfmal auf Besatz,

⁶⁵ Freiraumplanung Diefenthal (01/2021): Fachbeitrag Artenschutz zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ in Montabaur – Vorprüfung Stufe I gem. § 44 BNatSchG; Moschheim.

⁶⁶ Freiraumplanung Diefenthal (08/2024): Fachbeitrag Artenschutz zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ in Montabaur – Stufe II gem. § 44 BNatSchG; Moschheim.

⁶⁷ Büro für ökologische Fachplanungen (12/2021): Erweiterung Factory Outlet Center Montabaur – Fachgutachten Fledermaus und Haselmaus; Heuchelheim.

Nutzungsspuren und Nester kontrolliert. Zusätzlich erfolgte einmalig im September eine Freinest- und Fraßspurensuche.

Weiterhin wird zum im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Factory Outlet Montabaur“ ein Fachbeitrag Naturschutz⁶⁸ erstellt. Dieser beinhaltet:

- Biototypenkartierung,
- Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft,
- Schutzgutbezogene Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie deren Eingriffserheblichkeiten auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope, natürliche Bodenfunktionen, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Landschaftsbild.
- Berücksichtigung umweltschützender Belange, insbesondere die Formulierung von Zielen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen,
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung,
- Überprüfung der möglichen Betroffenheit von naturschutzrechtlich geschützten Gebieten und Landschaftselementen sowie von besonders bzw. streng geschützten Tier- und Pflanzenarten,
- Vorschlag von landespflegerischen Festsetzungen im Bebauungsplan und ggf. externen Kompensationsmaßnahmen.

Die Ergebnisse des Fachbeitrags sowie der Artenschutzprüfung werden in der Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung zusammenfassend wiedergegeben.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB	Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG.
§ 20 ff. BNatSchG	Schutzgebiete und -objekte.
§ 30 BNatSchG	Geschützte Biotope.

FFH- oder Vogelschutzgebiete sind nicht im Plangebiet oder angrenzend an dieses vorhanden.

Im westlichen Teilbereich des Plangebiets ist laut Biotopkartierung Rheinland-Pfalz mit Aufnahmedatum vom 07.08.2006 der „Aubach östlich Bahlsmühle“ (Gebietsnummer BK-5512-0775-2006) dargestellt. Der Bachlauf verläuft im Süden des Plangebiets.

Im Osten des Plangebiets, angrenzend an die bestehende Parkplatzfläche wird zudem ein „Gehölz-Grünland-Komplex mit Aubach-Abschnitt in Montabaur“ (Gebietsnummer: BK-5513-0516-2006) ausgewiesen. Der Schutzstatus wird mit „Belebung der Landschaft“, „Schutz zur Erhaltung von Lebensgemeinschaften“ und „Biototypen der gesetzlich geschützten Biotope“ angegeben. Der zentrale und südliche Bereich der biotopkartierten Fläche wird durch den Bebauungsplan „Färbersahlen“, der sich derzeit im Aufstellungsverfahren befindet, überplant.

Der im Westen des Plangebiets dargestellte Verlauf des Gelbachs (Aubachs) ist zudem als pauschal geschützte Fläche ausgewiesen („Aubach östlich Bahlsmühle“ BT-5512-1505-2006). Auch sind Teile des Gelbachs (Aubachs) östlich der K82 mit Pauschalschutz nach § 30

⁶⁸ Freiraumplanung Diefenthal (08/2024): Fachbeitrag Naturschutz zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ in Montabaur; Moschheim.

BNatSchG im LANIS dargestellt. Da die Bachabschnitte jedoch südlich außerhalb des Plangebiets verlaufen, erfolgen keine weiteren Veränderungen am Bachlauf und damit keine direkte Flächenbeanspruchung der geschützten Gewässerabschnitte durch die Planung.

Die Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 1993 formuliert als Ziel die Erhaltung der Biotopvielfalt der Montabaurer Senke sowie diese vor einer zunehmenden Intensivierung der Landnutzung zu schützen. Für das Plangebiet sind folgende Zielvorstellungen erarbeitet:

- Erhalt von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte im östlichen Randbereich des Plangebiets.
- Biotoptypenverträgliche Nutzung übriger Wälder und Forsten; nicht in der Biotopkartierung erfasst.

Die angeführten Zielvorstellungen sind kleinflächig im Plangebiet ausgewiesen und bereits heute von Siedlungs- und Sonderbauflächen überplant.

Eine Berücksichtigung der für die Planung relevanten Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzes erfolgt schutzgutbezogen.

1.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

§ 1a Abs. 2 BauGB

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald oder für Wohnzwecke genutzter Flächen; Möglichkeiten der Innenentwicklung.

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung erfolgt für den gesamten Geltungsbereich des Teiländerung des Flächennutzungsplans verbalargumentativ.

Die Ermittlung und Bewertung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden erfolgt verbalargumentativ.

Durch die Planung werden keine landwirtschaftlichen oder als Wald genutzten Flächen in Anspruch genommen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB

Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Fläche und Boden.

§ 1 BBodSchG

Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen; Sanierung von Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen; Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.

Die Planung wird zu einer zusätzliche Bodenversiegelung im Plangebiet führen.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der geologischen Verhältnisse, der Bodentypen und ökologischen Bodenfunktion auf Grundlage vorhandener Daten. Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbaldeskriptiv.

Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten bzw. Altstandorte sowie Kampfmittelvorkommen liegen nicht vor.

1.2.4 Schutzgut Wasser

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) und e) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf das Wasser.
§ 1 WHG	Schutz der Gewässer.
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 5 WHG	Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge.

Zur Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt für die Flächennutzungsplanänderung verbal-argumentativ.

Umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser bzw. Grundwasser ergeben sich hinsichtlich der zusätzlichen Versiegelung innerhalb des Plangebiets, des damit einhergehenden verstärkten Oberflächenabflusses und der verminderten Grundwasserneubildungsrate, dem Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser auch bei Starkregenereignissen. Zum im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ wird ein Entwässerungskonzept⁶⁹ erstellt. Die wesentlichen Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes werden zusammenfassend dargestellt.

Als Oberflächengewässer sind der Gelbach (Aubach) im Süden des Plangebiets sowie der in Nord-Süd-Richtung verlaufende „Bach vom Kneidelberg“ zu berücksichtigen. Der „Bach vom Kneidelberg“ wurde bereits zur Errichtung des vorhandenen Bestands im Jahr 2014 verrohrt.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Beschreibung der hydrogeologischen Ausgangssituation auf Grundlage vorhandener Daten und der Bewertung der Wasserhaushaltsfunktionen. Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ.

Für Grundwasserschäden oder -verunreinigungen liegen keine Anhaltspunkte vor.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Berücksichtigung des sachgerechten Umgangs mit Abwässern.
§ 54 ff. WHG	Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Beschreibung des Entwässerungskonzeptes zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“ (Parallelverfahren) insbesondere bezüglich des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Versickerung und der Nutzung von Regenwasser sowie zur Berücksichtigung von Starkregenereignissen.

Wasserhaushaltsbilanz

Ebenfalls wird zur Berücksichtigung des Wasserhaushaltes eine Wasserhaushaltsbilanz nach dem Arbeitsblatt DWA-A 102 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erstellt, die den Direktabfluss, die Versickerung und die Verdunstung gegenüber dem natürlichen Ausgangszustand ermittelt und Maßnahmen aufzeigt diesem so nah wie möglich zu kommen.

⁶⁹ GBI KGI 2021.

Starkregenereignisse

Die Ergebnisse der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz werden im Rahmen der Umweltprüfung sowie im Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ berücksichtigt (vgl. Kap. I 4.3.5).

§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB **Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Wasserrechtes.**

Für die Planung relevante Pläne des Wasserrechtes sind nicht bekannt.

Der länderübergreifende Raumordnungsplan Hochwasserschutz wurde vor dem Hintergrund des Klimawandels und damit im Zusammenhang stehender größer werdender Hochwasserrisiken und häufiger Starkregenereignisse aufgestellt. Dieser gilt für raumbedeutsame Planungen und ist somit für die Umsetzung des Vorhabens heranzuziehen. Für die detaillierte Beschreibung und Bewertung wird auf Kap. II 4.1 der Begründung verwiesen.

§ 51 WHG **Wasserschutzgebiete.**

§ 53 WHG **Heilquellenschutzgebiete.**

Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

1.2.5 Schutzgut Klima und Luft

§ 1 Abs. 5 BauGB **Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.**

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB **Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Luft und Klima.**

§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB **Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe / allgemeiner Klimaschutz).**

§ 1 Abs. 6 Nr. 7h) BauGB **Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.**

Anl. 1 Nr. 2 b) gg) BauGB **Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.**

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut, insbesondere die kleinklimatische Situation, und dessen Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden auch die Belange und die Anfälligkeit der Planung gegenüber des Klimawandels und allgemeinen Klimaschutzes sowie der Klimafolgenanpassung berücksichtigt.

Die Belange der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie hinsichtlich möglicher Luftschadstoffbelastungen erfolgt die Berücksichtigung im Zusammenhang mit der Beurteilung der Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe.

1.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

§ 1 Abs. 5 BauGB **Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes.**

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB **Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf die Landschaft.**

§ 1 BNatSchG **Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.**

Die Beschreibung und Bewertung der landschaftsbildbestimmenden Ausstattung und etwaiger Vorbelastungen erfolgt auf Grundlage vorhandener Daten sowie Geländebegehungen verbal-argumentativ.

Hinsichtlich der möglichen Auswirkungen der Planung auf die Fern- und Nahwirkung des Montabaurer Schlosses wurde im Rahmen des Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“ eine Sichtachsenanalyse⁷⁰ erstellt. Die Ergebnisse werden im Rahmen der schutzgutbezogenen Ermittlung und Bewertung der möglichen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter (vgl. Kap. II 4.1.4) berücksichtigt.

1.2.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Immissionsschutzrechtes.
Anl. 1 Nr. 2 b) cc) BauGB	Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.
§ 50 BImSchG	Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Die Berücksichtigung der vorgenannten Umweltschutzziele erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplans verbal-argumentativ. Detaillierte Untersuchungen erfolgen in dem parallel durchzuführenden Verfahren zum Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“. Zum Bebauungsplan wird eine schalltechnische Untersuchung⁷¹ mit folgendem Leistungsumfang erstellt:

- Ermittlung und Bewertung der möglichen Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse für relevante Straßenabschnitte in der Umgebung des Plangebiets in den Untersuchungsfällen Ist-Zustand, Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall jeweils für den Tag- und den Nachtzeitraum.
- Ermittlung und Bewertung der Verkehrslärmeinwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehrslärm im Plangebiet.
- Ermittlung und Bewertung der Gewerbelärmeinwirkungen in der Umgebung des Plangebiets.
- Ggf. Ermittlung von erforderlichen Schallschutzkonzepten.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden berücksichtigt und zusammenfassend dargestellt.

⁷⁰ BGH plan (2021); Trier.

⁷¹ FIRU Gfl mbH, Kaiserslautern – in Bearbeitung.

Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe

Die Beurteilung der Auswirkungen durch Luftschadstoffe auf den Menschen erfolgt im Umweltbericht verbal-argumentativ.

Auswirkungen auf den Menschen während der Bauphase

Die Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm- und Staubemissionen im Zusammenhang mit dem Abbruch von Gebäuden bzw. in der Bauphase werden verbal-argumentativ beschrieben und bewertet, insbesondere der voraussichtliche Zeitraum und die voraussichtliche Dauer der Baumaßnahmen.

Kampfmittel

Hinweise zu Kampfmitteln innerhalb des Plangebiets liegen nicht vor.

Radon

Auf der Homepage des Landesamtes für Umwelt (LfU) Rheinland-Pfalz⁷², sind alle wesentlichen Radoninformationen aufgeführt. Das Radonpotenzial im Plangebiet ist der Karte des Radonpotenzials für Rheinland-Pfalz zu entnehmen. Das Radonpotenzial beträgt nach den Informationen des Kartendienstes 31,8 bis 32,7. Das Plangebiet liegt nicht in einem Radonvorsorgegebiet. Daher wird das Thema Radon nicht weiter betrachtet.

Sonstige Emissionen

Es gibt keine Hinweise und Erfordernisse zur gesonderten Untersuchung von Gerüchen, Erschütterungen, elektromagnetischen Feldern oder Strahlenbelastungen.

1.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

§ 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB

Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Denkmalgeschützte Objekte sowie weitere bedeutende Kultur- oder Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Jedoch liegen im Plangebiet potenziell fossilführende Gesteine vor.

Die Kapelle südlich des bestehenden Parkplatzes, östlich angrenzend an den Verlauf der K 82, bleibt unverändert erhalten.

Hinsichtlich der möglichen Auswirkungen der Planung auf die Fern- und Nahwirkung des Montabaurer Schlosses wurde im Rahmen des Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ eine Sichtachsenanalyse⁷³ erstellt. Die Ergebnisse werden schutzgutbezogen berücksichtigt. Die Sichtachsenanalyse bzgl. möglicher Auswirkungen der Planung auf die Fern- und Nahwirkung des Montabaurer Schlosses hat zum Ergebnis, dass sich bei Verzicht auf Werbeanlagen auf dem geplanten Parkhaus keine erheblichen Auswirkungen ergeben (vgl. Kap. II 4.1.4).

Es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des kulturellen Erbes vor.

⁷² Abgerufen über <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>; am 09.07.2024.

⁷³ BGH plan (2021); Trier.

1.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

§ 1 Abs. 6 Nr. 7f) BauGB Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

§ 1 Abs. 5 BauGB Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes.

§ 1 EEG⁷⁴/§ 1 EEWärmeG⁷⁵ Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung.

Die Berücksichtigung der Belange der Energieerzeugung und Energienutzung erfolgt verbalargumentativ.

1.2.10 Auswirkungen durch Abfälle

§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB Berücksichtigung eines sachgerechten Umgangs mit Abfällen.

Anl. 1 Nr. 2 b) dd) BauGB Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und Ihrer Beseitigung und Verwertung.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Abfallrechtes.

Die Auswirkungen aufgrund der Art und Menge der erzeugten Siedlungsabfälle sowie deren Beseitigung und Verwertung als auch der möglichen Auswirkungen auf die im Zusammenhang mit dem Abbruch von Gebäuden oder Eingriffen in den Boden anfallenden abfallrechtlich relevanten Massen können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betrachtet werden.

Auf eine weitergehende Betrachtung auf Ebene des Flächennutzungsplans wird verzichtet.

1.2.11 Auswirkungen durch schwere Unfälle

§ 1 Abs. 6 Nr. 7j) BauGB Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Anl. 1 Nr. 2 b) ee) und e) BauGB Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).

Durch die Planung werden keine störfallrelevanten Anlagen zugelassen.

Die Planung liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Einwirkungsbereich von störfallrelevanten Anlagen bzw. Betriebsbereichen i. S. d. § 50 BImSchG.

⁷⁴ Erneuerbare-Energien-Gesetz

⁷⁵ Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

Nördlich der BAB 3 bestehen im Gewerbegebiet „Am Alten Galgen“ störfallrelevanten Anlagen bzw. Betriebsbereiche i. S. d. § 50 BImSchG⁷⁶. Es handelt sich dabei um folgende Betriebe:

Betrieb	Betriebs-standort	NACE-Code Beschreibung	Pflichten
Ursa Chemie GmbH	Montabaur	Herstellung von sonstigen chemischen Erzeugnissen a.n.g.	untere Klasse (Grundpflichten)
Ursa Chemie GmbH	Montabaur	Herstellung von sonstigen chemischen Erzeugnissen a.n.g.	untere Klasse (Grundpflichten)

In den entsprechenden rechtskräftigen Bebauungsplänen „Alter Galgen“ und „Alter Galgen Erweiterung“ aus den Jahren 2018 und 2020 sind Achtungsabstände nach BImSchG von 130 m bzw. 210 m festgesetzt, in denen bspw. Gebäuden und Anlagen mit Publikumsverkehr (z. B. Einkaufszentren) ausgeschlossen sind. Die Abstände zwischen den störfallrelevanten Anlagen bzw. Betriebsbereichen und dem Plangebiet beträgt ca. 600 m bzw. ca. 1.000 m.

Es wird daher davon ausgegangen, dass die Planung von den Achtungsabständen nicht betroffen ist.

Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für die Risiken von schweren Unfällen oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

Auf eine weitergehende Betrachtung wird daher verzichtet.

1.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen

§ 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB

Berücksichtigung von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind mit Umsetzung der Planung möglich, es ist aber davon auszugehen, dass sie nicht wesentlich über die zu beschreibenden Wirkungen der einzelnen Schutzgüter hinausgehen. Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen erfolgt daher nur, falls sich im Einzelfall Anhaltspunkte für eine erheblich über die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausgehende Betroffenheit ergeben.

⁷⁶ Überwachungsplan Rheinland-Pfalz zur Umsetzung eines Überwachungsprogramms für Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung in Rheinland-Pfalz durch die Struktur- und Genehmigungsdirektionen Nord und Süd sowie das Landesamt für Geologie und Bergbau; Stand 04/2021 über www.mkuem.rlp.de

Anl. 1 Nr. 2 b) ff) BauGB**Berücksichtigung der Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Planungen in der Umgebung des Plangebiets, durch die sich kumulative Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen ergeben können sind nicht bekannt.

2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im nachfolgenden Kapitel werden die möglichen Auswirkungen der Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans verglichen mit den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt.

Da im Bereich westlich der Staudter Straße als auch für die Bereiche des bestehenden Parkplatzes sowie der gewerblichen Baufläche bereits durch die rechtskräftigen Bebauungspläne entsprechend Sondergebiete bzw. Gewerbegebiete mit hohem Versiegelungsgrad festgesetzt sind, beschränken sich mögliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die bisher als gemischte Baufläche (Planung) dargestellten Flächenbereiche im Osten des Plangebiets.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

[im weiteren Verfahren zu ergänzen]

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)

[im weiteren Verfahren zu ergänzen]

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)

[im weiteren Verfahren zu ergänzen]

2.3.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans ergeben sich Umweltauswirkungen, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret zu bilanzieren sind.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf Ebene der konkreten Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ durchgeführt auf Grundlage des seit Mai 2021 eingeführten „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in Rheinland-Pfalz“.

Im Rahmen der verbindliche Bauleitplanung sind für die zu erwartenden Eingriffe Maßnahmen innerhalb sowie außerhalb des Plangebiets zur Verringerung, Vermeidung sowie zum Ausgleich festzulegen.

Die Ergebnisse der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ werden im weiteren Verfahren zusammenfassend dargestellt.

[im weiteren Verfahren zu ergänzen]

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen

[im weiteren Verfahren zu ergänzen]

2.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Flächennutzungsplans

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es um die Erweiterung des bestehenden Factory-Outlet-Centers in Montabaur. Aufgrund dessen sind Alternativstandorte nicht ersichtlich. Ziel der Planung ist es, die bestehende Nutzung am Standort zu ergänzen, um den bestehenden Standort zeitgemäß hinsichtlich der angebotenen Verkaufsfläche auszustatten und damit marktwirtschaftlich betriebsfähig aufzustellen.

Kleinräumig betrachtet ergaben sich aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation mit angrenzenden Siedlungsbereichen sowohl im Westen als auch im Süden sowie der angrenzenden ICE-Strecke und der BAB 3 im Norden ebenfalls keine Alternativen. Es verblieb lediglich die Möglichkeit der Nutzung des bestehenden Parkplatzes und damit einer Erweiterung in Richtung Osten.

2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

[im weiteren Verfahren zu ergänzen]

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

[im weiteren Verfahren zu ergänzen]

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

[im weiteren Verfahren zu ergänzen]

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

[im weiteren Verfahren zu ergänzen]

3.4 Verwendete Unterlagen

s. Kap. V.

IV ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nach § 6a Abs. 1 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Rat der Verbandsgemeinde Montabaur hat in seiner Sitzung am __.__.____ die 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte beschlossen:

[im weiteren Verfahren zu ergänzen]

V VERWENDETE UNTERLAGEN UND GUTACHTEN

- BBE Handelsberatung (12/2020): Handlungsempfehlungen zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Montabaur; Köln.
- BBE Handelsberatung (02/2023): Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Montabaur.
- Ecostra (08/2022): Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ (MTSO) in der Verbandsgemeinde Montabaur (Westerwaldkreis); Wiesbaden.
- Ecostra (07/2022): Auswirkungen auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen in den Städten Montabaur, Koblenz und Diez durch die geplante Flächenerweiterung des Outlet Montabaur; Wiesbaden.
- Freiraumplanung Diefenthal (08/2024): Fachbeitrag Naturschutz zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ in Montabaur; Moschheim.
- Freiraumplanung Diefenthal (01/2021): Fachbeitrag Artenschutz zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ in Montabaur – Vorprüfung Stufe I gem. § 44 BNatSchG; Moschheim.
- Freiraumplanung Diefenthal (08/2024): Fachbeitrag Artenschutz zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ in Montabaur – Stufe II gem. § 44 BNatSchG; Moschheim.
- Büro für ökologische Fachplanungen (12/2021): Erweiterung Factory Outlet Center Montabaur – Fachgutachten Fledermaus und Haselmaus; Heuchelheim.
- R+T Verkehrsplanung GmbH (02/2021): Verkehrsuntersuchung zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ in Montabaur; Darmstadt.
- R+T Verkehrsplanung GmbH (11/2021): - Stellungnahme - Verkehrsuntersuchung zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Styles Outlets“ in Montabaur; Darmstadt.
- R+T Verkehrsplanung GmbH (07/2022): Weitergehende Untersuchung - Verkehrsuntersuchung zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Outlet Montabaur“; Darmstadt.
- FIRU Gfl mbH (09/2021): Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ in Montabaur; Kaiserslautern.
- BGH Plan (09/2021): Erweiterung Outlet Center Montabaur the Style Outlets - Sichtachsenanalyse - Visualisierung; Trier.
- iq Projektgesellschaft (02/2021): Wirtschafts- und Tourismusstudie – Analyse der touristischen Bedeutung des Factory-Outlet-Centers Montabaur The Style Outlets und der regionalwirtschaftlichen Effekte durch den Betrieb und durch die geplante Erweiterung; München.

- GBI KIG Kommunale Infrastruktur GmbH (01/2021): Erweiterung Outlet-Center Montabaur – Vorbetrachtung zur Entwässerungssituation; Montabaur.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur	4
Abbildung 2: Ausschnitt aus der 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Montabaur (Stand Vorentwurf)	5
Abbildung 3: Luftbild mit grober Abgrenzung des Geltungsbereichs (Quelle: Geoportal RLP über https://www.geoportal.rlp.de/ ; Stand 13.07.2021)	10
Abbildung 4: Übersichtsplan rechtskräftige Bebauungspläne mit Abgrenzung des Plangebiets	12
Abbildung 5: Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“, 4. Änderung	12
Abbildung 6: Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“, 7. Änderung	13
Abbildung 7: Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“, 9. Änderung	14
Abbildung 8: Bebauungsplan „Auf dem Auberg“	15
Abbildung 9: Ausschnitt Bebauungsplan „In der Kesselwiese“, 3. Änderung	15
Abbildung 10: Bebauungsplan „ICE-Bahnhof – Teilbereich West“, Stand 5. Änderung.....	16
Abbildung 11: Bebauungsplan „ICE-Bahnhof – Teilbereich West“, Stand 10. Änderung.....	17
Abbildung 12: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm IV.....	21
Abbildung 13: Auszug aus dem Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	23
Abbildung 14: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept der VG Montabaur – Fortschreibung 2023 – Karte 26 „räumliche Abgrenzung des Sonderstandorts FOC“	30
Abbildung 15: Auszug aus dem Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz mit Abgrenzung des Plangebiets (aufgerufen am 29.09.2020 über https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/)	31
Abbildung 16: Auszug Sturzflutkarte für ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde	33
Abbildung 17: Visualisierungen der geplanten Erweiterung des Outlet Montabaur	36
Abbildung 18: Bebauungskonzept – Übersichtslageplan Erweiterung (ohne Maßstab)	37
Abbildung 19: Bebauungskonzept – Schnitte A-A und B-B in Ost-West-Richtung (ohne Maßstab)	38
Abbildung 20: Visualisierungen der geplanten Erweiterung des Outlet Montabaur	39
Abbildung 21: Visualisierungen der geplanten Erweiterung des Outlet Montabaur	39
Abbildung 22: Luftbilder Entwicklungsbereich „ICE-Bahnhof“ von ca. 1997 (oben) und 2015 (unten)	43
Abbildung 23: Lage der Querschnitte	46

Abbildung 24: Lage der betrachteten Knotenpunkte	48
Abbildung 25: Einzugsgebiet des Outlet Montabaur, das unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstandorte abgegrenzt wurde.....	54

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) an den untersuchten Straßenabschnitten in den Untersuchungsfällen.....	46
Tabelle 2: Die einzelhandelsrelevanten sowie die projektrelevanten Kaufkraftvolumina im abgegrenzten Einzugsgebiet des Outlet Montabaur nach Warengruppen.....	55
Tabelle 3: Aktuelle Umsatzverteilung nach Kundengruppen.....	57
Tabelle 4: Aktuelle Umsatzverteilung nach Sortimentsbereichen	57
Tabelle 5: Veränderung der projektrelevanten Sortimentsbereiche	58
Tabelle 6: Umsatzerwartung nach Kundengruppen.....	58
Tabelle 7: Umsatzerwartung nach Sortimentsbereichen.....	59
Tabelle 8: Umsatzausweitung nach Kundengruppen.....	60
Tabelle 9: Die durch die Erweiterung ausgelösten Kaufkraftströme in den projektrelevanten Sortimentsbereichen und in der Differenzierung nach Zonen der Kundenherkunft	61
Tabelle 10: Flächenbilanz entsprechend den Darstellungen des FNP, gerundet.....	80
Tabelle 11: Flächenbilanz entsprechend den Darstellungen, gerundet.....	82