

**Antrag auf
Durchführung eines Raumordnungsverfahrens
zum Vorhaben „Erweiterung des Factory-Outlet-Cen-
ter“ in der Stadt Montabaur**

gemäß § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) sowie § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 3 LPIG

Antragsteller:
Fashion Outlet Grundbesitz GmbH & Co. KG

Stand: 08.08.2022

INHALTSVERZEICHNIS

I.	ANTRAGSGEGENSTAND UND ANTRAGSTELLER	4
1	Antragsgegenstand.....	4
2	Antragsteller	5
3	Betreiber, Investor und Flächenverfügbarkeit	5
4	Investitionsvolumen.....	5
5	Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens mit Umweltverträglichkeitsprüfung / Rechtsrahmen	5
6	Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens / Rechtsrahmen.....	6
7	Verwendete Unterlagen	6
II.	BESCHREIBUNG DER PLANUNG ODER MASSNAHME NACH STANDORT, ART UND UMFANG SOWIE BEDARF AN GRUND UND BODEN	8
1	Beschreibung des Standortes.....	8
2	Beschreibung des Vorhabens.....	9
3	Verkehrliche Anbindung und Erschließung	15
4	Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes	16
III.	ÜBERSICHT ÜBER DIE WICHTIGSTEN VOM TRÄGER DER PLANUNG ODER MASSNAHME GEPRÜFTER STANDORTALTERNATIVEN UND DIE WESENTLICHEN AUSWAHLGRÜNDE	18
IV.	PLANUNGSVORGABEN	20
1	Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	20
2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald.....	23
3	Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	25
4	Flächennutzungsplan	27
5	Rechtswirksame Bebauungspläne	28
6	Sonstige relevante kommunale Planungen.....	33
7	Sonstige Fachplanungen / Fachbelange	34
V.	BESCHREIBUNG DER RAUM- UND SIEDLUNGSTRUKTURELLEN AUSGANGSLAGE	36
VI.	BESCHREIBUNG DER VORHABENBEDINGTEN BEEINFLUSSUNG DER RAUM- UND SIEDLUNGSSTRUKTURELLEN ENTWICKLUNG DES GEBIETES SOWIE BESCHREIBUNG DER SONSTIGEN ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE SIEDLUNGS- UND INFRASTRUKTUR	39
1	Flächenverbrauch	39
2	Verkehrliche Auswirkungen	39
3	Auswirkungen auf den Einzelhandel	45
4	Regionalwirtschaftliche und touristische Effekte	68
5	Sonstige erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Siedlungs- und	

	Infrastruktur.....	72
6	Zusammenfassende Bewertung des Planvorhabens bezüglich der Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	73
VII.	UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG	77
1	Beschreibung des Vorhabens mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	77
2	Beschreibung des aktuellen Zustands der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens, Beschreibung der möglichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens, Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen.....	77
3	Alternativenprüfung	84
4	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	84
5	Referenzliste der Quellen	84
VIII.	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	85
1	Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Raum- und Siedlungsstruktur 85	
2	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	87
3	Gesamtfazit.....	88
IX.	VERZEICHNISSE	90
X.	ANLAGEN	92

I. ANTRAGSGEGENSTAND UND ANTRAGSTELLER

1 Antragsgegenstand

Der Antragsteller zum Raumordnungsverfahren beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Factory Outlet Centers (FOC). Das Center hat im Juli 2015 den Betrieb aufgenommen. Die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung des Centers bildet der Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / FOC, 4. Änderung“ der Stadt Montabaur, der im Jahr 2010 Rechtskraft erlangt hat.

Geplant ist die Erweiterung des bestehenden FOC um ca. 11.800 qm Verkaufsfläche (VKF) auf insgesamt 21.800 qm VKF. Im Zuge der Erweiterung ist auch eine interne Umstrukturierung der Sortimentsverteilung innerhalb des Vorhabens geplant. Die geplante Erweiterung sieht die Errichtung von zusätzlichen Gebäuden beiderseits der K 82 (Staudter Straße) vor und nimmt einen Teil der bestehenden Stellplatzanlage des FOCs in Anspruch. Der Verlust an Stellplätzen soll durch die Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage östlich des Bestandes erfolgen. Hier ist neben der Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen auch die Errichtung eines Parkhauses vorgesehen.

Das bestehende FOC weist im nationalen Vergleich derzeit eine geringe Verkaufsflächendimensionierung auf. Die geplante Erweiterung soll es daher u.a. ermöglichen, Wettbewerbsplanungen im relevanten Umfeld durch eine anzunehmende Verdichtung des Standortnetzes von Outlet Centern abzuwehren oder diesen zu begegnen, um den Standort und dessen wirtschaftliche Tragfähigkeit langfristig abzusichern.

Der Vorhabenstandort befindet sich südlich der Autobahn A 3 sowie der ICE-Strecke Köln – RheinMain und umfasst größtenteils den Bereich des bestehenden FOC südöstlich des ICE-Bahnhofs Montabaur.

Für den Vorhabenstandort existieren die rechtswirksamen Bebauungspläne „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“, „Auf dem Aberg“ und „In der Kesselwiese“. Diese setzen überwiegend sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fabrikverkaufszentrum“, „Fabrikverkaufszentrum – Parkhaus“ und „Parkplatz“ fest, welche der Unterbringung eines Fabrik-Verkaufs-Zentrums für Markenartikel und darin großflächigen und nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie der erforderlichen Stellplatzanlagen dienen.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Vorhabens sind die rechtswirksamen Bebauungspläne zu ändern bzw. zu überplanen. Weiterhin sind dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnende Flächen in den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes einzu beziehen.

Laut Gesetz ist zur Umsetzung des Vorhabens die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens erforderlich.

2 Antragsteller

Antragsteller ist:

Fashion Outlet Grundbesitz GmbH & Co. KG
Bahnallee 9
56410 Montabaur.

3 Betreiber, Investor und Flächenverfügbarkeit

Betreiberin ist:

Outlet Centres International (OCI)
55 High St
Haslemere GU27 2JY
Vereinigtes Königreich

Investor / Vorhabenträger ist:

Fashion Outlet Grundbesitz GmbH & Co. KG
Bahnallee 9
56410 Montabaur.

Sowohl die Flächen des bestehenden FOC als auch die Erweiterungsflächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

4 Investitionsvolumen

Das Investitionsvolumen umfasst ca. 75 Mio. €.

5 Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens mit Umweltverträglichkeitsprüfung / Rechtsrahmen

Gemäß § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) führt die obere Landesplanungsbehörde auf Antrag des Vorhabenträgers ein Raumordnungsverfahren durch, um die Raumverträglichkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu prüfen. Darunter fällt gemäß § 1 Raumordnungsverordnung (RoV) die „Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben“.

Das Vorhaben umfasst eine geplante Erweiterung des bestehenden Outlet-Centers um ca. 11.800 qm Verkaufsfläche (VKF) auf insgesamt 21.800 qm VKF. Das Vorhaben ist damit raumbedeutsam. Daher ist nach Abstimmung mit dem Ministerium des Innern und für Sport des Landes RLP (Mdl) und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord) ein Raumordnungsverfahren durchzuführen. Gegenstand der raumordnerischen Beurteilung ist das Gesamtvorhaben im Endausbau. Der Antrag auf Durchführung eines Raumordnungsverfahrens ist beim Ministerium des Innern und für Sport des Landes RLP (Mdl) zu stellen.

Gemäß § 17 Abs. 8 Landesplanungsgesetz (LPIG) und § 6 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für bestimmte in Anlage 1 zum UVP genannten Planungen und Maßnahmen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.6 zum UVPG ist für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsvorhaben im Außenbereich mit einer Geschossfläche von 5.000 qm oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Nach Nr. 18.8 ist für entsprechende Vorhaben in sonstigen Gebieten (z. B. Innenbereich) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB). Im Ergebnis einer Vorprüfung aufgrund der möglichen Auswirkungen des Vorhabens, insbesondere auf den Verkehr, ist eine UVP-Pflicht zu erwarten. Daher wird ohne weitere Vorprüfung von einer UVP-Pflicht ausgegangen.

6 Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens / Rechtsrahmen

Gemäß § 6 Abs. 2 ROG kann von Zielen der Raumordnung abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Antragsberechtigt sind die öffentlichen Stellen und die Personen des Privatrechts, die das Ziel, von dem eine Abweichung zugelassen werden soll, nach § 4 zu beachten haben.

Gemäß § 8 Abs. 3 LPIG kann die obere Landesplanungsbehörde im Einvernehmen mit den fachlich berührten Stellen der oberen Verwaltungsebene die Abweichung von einem Ziel des Landesentwicklungsprogramms zulassen, wenn diese aufgrund veränderter Tatsachen oder Erkenntnisse unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und das Landesentwicklungsprogramm in seinen Grundzügen nicht berührt wird. Antragsbefugt sind insbesondere die Gemeinden und Gemeindeverbände sowie die in § 5 Abs. 1 ROG genannten Stellen und Personen, die das Ziel der Raumordnung zu beachten haben.

Beurteilungsgrundlage für das Zielabweichungsverfahren ist die Prüfung der Raumverträglichkeit nach den Vorgaben zur Durchführung eines Raumordnungsverfahrens gemäß § 17 LPIG. Das Zielabweichungsverfahren wird als eigenständiges Verfahren beantragt und durchgeführt.

Für das Zielabweichungsverfahren erfolgt die Eingrenzung des Kreises der Beteiligten durch das Erfordernis des „fachlichen Berührtseins“.

7 Verwendete Unterlagen

Als Beurteilungsgrundlage wurde herangezogen:

- *Ministerium des Inneren und für Sport Rheinland-Pfalz (2008): Landesentwicklungsprogramm (LEP IV); Mainz.*
- *Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (2017): Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald; Koblenz.*
- *BBE Handelsberatung (12/2020): Handlungsempfehlungen zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Montabaur; Köln.*
- *Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Montabaur; 2008.*
- *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.*

- *R+T Verkehrsplanung GmbH (02/2021): Verkehrsuntersuchung zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style 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.*
- *Freiraumplanung Diefenthal (02/2021): 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; Moschheim.*
- *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.*

II. BESCHREIBUNG DER PLANUNG ODER MASSNAHME NACH STANDORT, ART UND UMFANG SOWIE BEDARF AN GRUND UND BODEN

1 Beschreibung des Standortes

Der Standort des Vorhabens liegt im Norden des Siedlungsgebietes der Stadt Montabaur, unmittelbar südlich der Bundesautobahn 3 sowie der ICE-Strecke Köln – Rhein-Main.



Abbildung 1: Luftbild zur Lage des Vorhabenstandortes in der Stadt Montabaur
(Quelle: Geoportal RLP über <https://www.geoportal.rlp.de/>; Stand 16.09.2020)

Der Vorhabenstandort umfasst den bestehenden Standort des Factory Outlet Montabaur einschließlich des zugehörigen Parkplatzes sowie östlich angrenzende Flächen im Außenbereich. Der Vorhabenstandort beinhaltet eine Fläche von insgesamt ca. 10,5 ha.

Der Vorhabenstandort wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Böschungsflächen der ICE-Strecke Köln-RheinMain.
- Im Süden durch die Auenflächen des Aubachs bzw. eine bebaute Gewerbefläche östlich der K 82.
- Im Westen durch die Bebauung östlich des Bahnhofplatzes.
- Im Osten durch die bestehende Wohnbebauung der Lessingstraße.

Der vorhandene Standort des Vorhabens stellt sich zweigeteilt dar. Westlich der K 82 befinden sich die drei- bis viergeschossigen hochbaulichen Anlagen des FOC Montabaur mit

Verkaufsräumen / -einheiten sowie Büro- und Verwaltungsflächen und Nebenanlagen. Östlich der K 82 sind 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 den Vorhabenstandort über den bestehenden Parkplatz hinaus erweitern sollen, sind dem Außenbereich zuzuordnen und unbebaut. Sie stellen sich überwiegend als Offenlandfläche, teils mit Gehölzbestand, dar. Die nähere Umgebung des Standortes ist wie folgt geprägt:

- Westlich befindet sich der ICE-Bahnhof Montabaur mit Bahnhofplatz und beidseitigen Bürogebäuden mit einem breiten Spektrum an Dienstleistungs- und Einzelhandelsunternehmen.
- An die im Osten befindlichen Offenlandflächen schließt sich in östlicher Richtung Wohnbebauung 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 Offenland- und landwirtschaftliche Flächen dar.



Abbildung 2: Luftbild des Vorhabenstandortes
(Quelle: Geoportal RLP über <https://www.geoportal.rlp.de/>; Stand 16.09.2020)

2 Beschreibung des Vorhabens

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“.

Das bestehende Outlet-Center ist als Village-Typ konzipiert. Die Ladeneinheiten sind darin beiderseits einer als Fußgängerzone gestalteten Geschäftsstraße angeordnet. Diese ist in Teilen platzartig gestaltet und wird teils zu Zwecken der Außengastronomie genutzt. Das Gastronomieangebot – derzeit bestehenden aus 3 Restaurants und 2 Cafés – verteilt sich auf das bestehende Outlet-Center.

Die derzeit 54 bestehenden selbstständig nutzbaren 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. Die Differenz zwischen genehmigter Gesamtverkaufsfläche und in Betrieb befindlichem Bestand beträgt somit ca. 595 qm, die als sog. „strategische“ Flächenreserve zu sehen ist und einer marktüblichen Größenordnung entspricht.

Mit seiner genehmigten Verkaufsfläche von 10.000 qm zählt das Outlet-Center heute zu den kleineren Outlet-Centern in Deutschland und Europa.

Die Obergeschosse der bestehenden Gebäuden werden durch das Center-Management genutzt, die nicht verwendeten Büroflächen sind an andere Nutzer vermietet.

Die Bruttogeschossfläche des Bestandes beträgt ca. 25.000 qm. Davon entfallen ca. 9.405 qm auf die Verkaufsfläche der Outlet-Stores, ca. 600 qm auf die Gastraumfläche der vorhandenen Gastronomiebetriebe und ca. 7.700 qm auf die Nutzfläche der Büronutzungen (Stand: 01/2021). Die restlichen Flächen verteilen sich auf die Neben- und Lagerflächen, Treppenhäuser, etc.

Die Höhenentwicklung der bestehenden Bebauung schafft im Westen und Osten des Outlets – insbesondere im Osten von der Parkplatzanlage aus kommend – eine Entréesituation. Der Gebäudebestand ist organisch geprägt und wird west-/östlich durch eine viergeschossige Bebauung begrenzt. Die überwiegende Bebauung ist eingeschossig. Parallel zur Bahnallee befinden sich 4-geschossige Gebäudeteile, die in den Obergeschossen Büroflächen aufweisen. Auf diese Gebäudeteile aufgesetzt sind Werbeanlagen, die auch von der BAB 3 aus eine gute Wahrnehmbarkeit aufweisen.



Abbildung 3: Visualisierungen der geplanten Erweiterung des Outlet Montabaur
(Quelle: Graf + Graf Architekten, Montabaur, Stand: September 2021)



Abbildung 4: Visualisierungen der geplanten Erweiterung des Outlet Montabaur
(Quelle: Graf + Graf Architekten, Montabaur, Stand: September 2020)
Anm.: Die zwischenzeitlich geplanten Bürogessosse auf dem nordöstlichen Neubau sind in den Visualisierungen nicht enthalten.

Gegenstand des vorliegenden Antrages auf Durchführung des Raumordnungsverfahrens ist die Erweiterung des bestehenden Factory-Outlet-Center (FOC) um eine Verkaufsfläche von 11.800 qm auf insgesamt 21.800 qm Verkaufsfläche. Durch die Erweiterung sollen ca. 65 - 70 zusätzliche Ladeneinheiten angeboten werden. Durch die Erweiterung sollen geänderte Rahmenbedingungen sowie Käuferwünsche berücksichtigt und aktuelle Marktanforderungen umgesetzt werden.

Das aktuelle Bebauungskonzept sieht westlich und östlich der K 82 eine bis zu 5-geschossige Bebauung mit bis zu zwei Verkaufsebenen vor (s. Abbildung 5). Das bestehende Brückenbauwerk über die K 82 zu den östlich der Kreisstraße gelegenen Stellplätzen 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 bestehende Höhensprung zwischen dem bestehenden FOC und der Erweiterungsfläche östlich der K 82 überwunden. Auch die Neubauten sind organisch geprägt und werden an den Endpunkten durch eine viergeschossige Bebauung betont. Zudem ist es vorgesehen – ebenfalls analog des Bestandes – auf dem nördlichen Neubau B zwei weitere Büroetagen zu errichten.

Die im Zuge der Erweiterung geplanten zusätzlichen Gebäude werden eine Bruttogeschossfläche (inkl. Büronutzungen und Gastronomie) von ca. 25.380 qm haben. Damit ergibt sich in der Summe eine Gesamtbruttogeschossfläche von ca. 50.380 qm.

Die Vorhabenträgerin plant die Errichtung von zusätzlich ca. 65 bis 70 selbstständig nutzbaren Ladeneinheiten (Stores).

Die aktuelle Planung sieht neben den zusätzlichen Verkaufsflächen weitere Nutzflächen für Büroräumlichkeiten in einer Größenordnung von ca. 5.060 qm sowie Gastraumflächen für Gastronomiebetriebe von bis zu 1.000 qm vor.

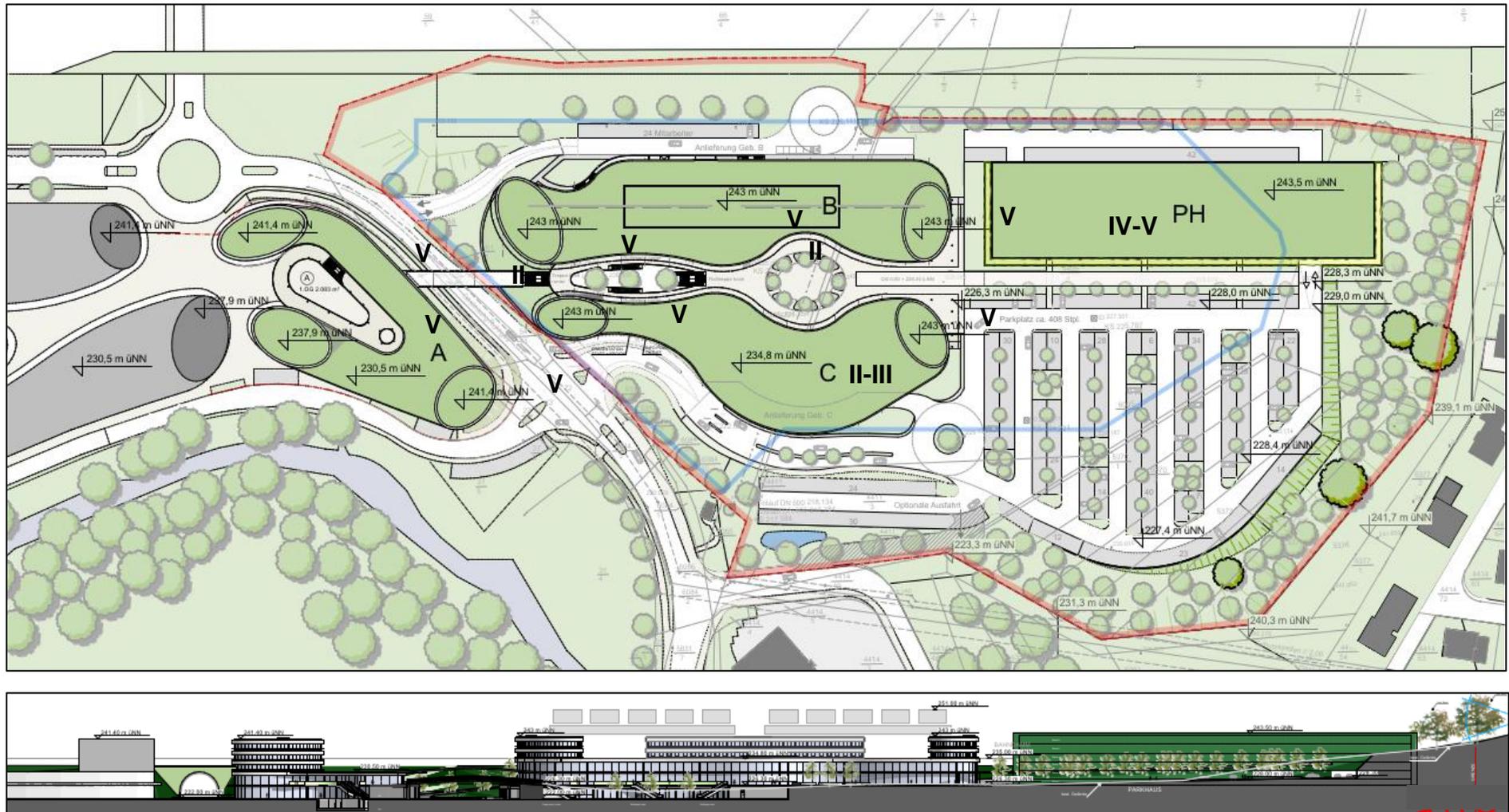


Abbildung 5: *Bebauungskonzept – Lageplan mit Eintragung der Geschossigkeiten und Schnitt in Ost-West-Richtung (Vorabzug – ohne Maßstab / Quelle: Graf + Graf Architekten, Montabaur; Stand: September 2021)*

Die bestehende Verkaufsfläche von 9.405 qm verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Sortimente und Ladeneinheiten:

Tabelle 1: Sortimentsstruktur Bestand (Stand Juli 2020)¹

Sortiment	Anzahl Ladeneinheiten	Verkaufsfläche [ca. qm]	Anteil [ca. %]
Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)	40	7.625	81
Schuhe, Lederwaren, Sportschuhe	7	995	11
Sonstige Sortimente	7	785	8
Insgesamt	54	9.405	100

Der Bestand nutzt die genehmigte Verkaufsfläche von 10.000 qm derzeit nicht aus. Die Differenz aus in Betrieb befindlichem Bestand und genehmigter Gesamtverkaufsfläche – ca. 595 qm VKF – ist als sogenannte „strategische“ Flächenreserve zu sehen und ist als marktübliche Größenordnung einzuschätzen.

Mit der geplanten Erweiterung des Verkaufsflächenangebotes ist auch eine Anpassung der sortimentsbezogenen Flächen- und Nutzungskonzeption zu erwarten. Unter Berücksichtigung entsprechender Vergleichswerte ist von folgender Flächen- und Nutzungskonzeption (Bestand und Erweiterung) auszugehen (Orientierungswerte):

Tabelle 2: Sortimentsstruktur Bestand und Planung²

Sortiment	Verkaufsfläche [ca. qm]	Anteil [ca. %]
Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)	15.695	72
Schuhe, Lederwaren, Sportschuhe	3.270	15
Sonstige Sortimente	2.835	13
Insgesamt	21.800	100

Gegenüber dem aktuellen, in Betrieb befindlichen Bestand mit 9.405 qm VKF (derzeit genehmigt sind 10.000 qm VKF) würde dies auf Ebene der einzelnen Sortimente eine Ausweitung des Angebots in folgender Größenordnung bedeuten:

¹ Ecostra 2022; S. 23.

² Ecostra 2022; S. 29.

Tabelle 3: Erweiterung Verkaufsflächen nach Sortimenten³

Sortiment	Verkaufsfläche [ca. qm]	Anteil [ca. %]
Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)	+ 8.070	+ 106
Schuhe, Lederwaren, Sportschuhe	+ 2.275	+ 229
Sonstige Sortimente	+ 2.050	+ 261
Insgesamt (inkl. Leerstand)	12.395	+ 132

Mit der Erweiterung des FOC wird auch die Anzahl der Beschäftigten steigen. Nach Angaben des Betreibers waren bis Mitte des Jahres 2020 ca. 550 Mitarbeiter in Voll-, Teilzeit sowie als geringfügig Beschäftigte oder Auszubildende beschäftigt. Es wird von ca. 600 zusätzlichen Arbeitsplätzen ausgegangen (vgl. Kap. VI 4).

3 Verkehrliche Anbindung und Erschließung

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 den Vorhabenstandort wiederum direkt an die Bundesautobahn 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.

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 Bebauungsplanverfahrens bzw. im Baugenehmigungsverfahren mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden.

Die erforderlichen Stellplätze sollen weiterhin im Osten des Plangebietes angeordnet werden. Die bestehende Stellplatzanlage umfasst ca. 940 ebenerdige Stellplätze. Der Verlust von bestehenden Stellplätzen durch die geplante Bebauung östlich der K 82 soll durch die Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage in Richtung 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 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 Einzelhandelnutzungen. 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

³ Ecostra 2022; S. 29.

Parkplatz anfahren zu lassen. Die anvisierte Anbindung ist in Abbildung 5 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 (vgl. Kap. IV 2) geprüft, ob die geplante Anbindung aus verkehrstechnischer Sicht möglich und empfehlenswert ist.

In unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort befindet sich die einzige rheinland-pfälzische Haltstelle der ICE-Strecke Köln-RheinMain. Somit ist der Vorhabenstandort – 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).

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

Weiterhin besteht eine sehr gute Anbindung des Vorhabenstandortes 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 (vgl. Kap. V).

4 Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zur Umsetzung der Planung ist die Überplanung der rechtswirksamen Bebauungspläne erforderlich. Für den Bestands- und Erweiterungsbereich wird ein einheitlicher Bebauungsplan mit einem Sondergebiet für ein Fabrikverkaufszentrum aufgestellt.

Situation Bestand

Für das bestehende Outlet Center besteht eine Baugenehmigung, die eine Gesamtverkaufsfläche von 10.000 qm ermöglicht. Im Bestand ist diese Obergrenze nicht ausgenutzt, sondern bleibt mit ca. 9.405 qm dahinter zurück.

Die genehmigte Gesamtverkaufsfläche entspricht dabei der Festsetzung des rechtswirksamen Bebauungsplanes, der zudem Regelungen zur durchschnittlichen Größe der Einzelhandelsbetriebe (250 qm VKF), zur höchstzulässigen Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb (max. 800 qm VKF) sowie zu maximalen Verkaufsflächen für einzelne Sortimente.

Situation Planung

Im Rahmen der erstellten Auswirkungsanalyse wurde dargelegt, welches Änderungs- und Erweiterungspotential im Rahmen der bestehenden jeweiligen Sortimentsstrukturen anzunehmen ist. Es wurden Zahlen erarbeitet, von welchen maximalen Zunahmen der einzelnen Sortimente prognostisch auszugehen ist.

Aufgrund der vorgesehenen Erweiterung des bestehenden Outlets sind die bisherigen flächenbezogenen Sortimentsfestsetzungen für das angestrebte Gesamtvorhaben planungsrechtlich anzupassen. Nach gutachterlicher Einschätzung ist – ausgehend von einer Gesamtverkaufsfläche von 21.800 qm – von folgenden sortimentsbezogenen Verkaufsflächenfestsetzungen auszugehen:

Tabelle 4: Vorschlag sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen⁴

Kernsortiment (Warenbereiche)	Verkaufsflächenobergrenze	
Bekleidung, Sportbekleidung	16.500 qm	
Schuh- und Lederwaren, Sportschuhe (einschließlich Daypacks, Rucksäcke, Geldbörsen)	3.500 qm	
Sonstige Sortimente, d.h.		
Spielwaren	Maximal 500 qm je Sortiments- gruppe	Insgesamt maximal 3.000 qm
Haushaltswaren		
Glas/Porzellan/Keramik		
Haus- und Tischwäsche, Bettwaren, Gardinen		
Körperpflege, Kosmetik		
Süßwaren, Schokolade, Feinkost, regionale Spezialitäten		
Sportgeräte, Sportartikel	Maximal 300 qm je Sortiments- gruppe	
Elektrokleingeräte		
Uhren / Schmuck		
Sonnenbrillen		
Sonstige Sortimente		

Die Begrenzung der durchschnittlichen Verkaufsflächengröße der Outlet Stores auf maximal 250 qm soll auch weiterhin beibehalten werden. Die Begrenzung der maximalen Verkaufsflächengröße eines Outlet-Stores soll von 800 qm auf 1.200 qm angepasst werden, um den üblichen Entwicklungen in den Fabrikverkaufszentren Rechnung zu tragen.

In der Vorbereitung des Bebauungsplanes wird mit Verkaufsflächen gearbeitet, im aufzustellenden Rechtsplan mit Verkaufsflächenzahlen.⁵

⁴ Ecostra 2022; S. 30.

⁵ Die maximale Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig ist. Als Baugrundstück im Sinne der Festsetzung gilt diejenige Fläche, welche im festgesetzten Sondergebiet (Bauland hinter der Straßenbegrenzungslinie) liegt.

III. ÜBERSICHT ÜBER DIE WICHTIGSTEN VOM TRÄGER DER PLANUNG ODER MASSNAHME GEPRÜFTER STANDORTALTERNATIVEN UND DIE WESENTLICHEN AUSWAHLGRÜNDE

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es 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 zusammengehörende Shopperlebnis 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. IV 2)) 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 4).

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.

IV. PLANUNGSVORGABEN

Die Erfordernisse der Landesplanung Rheinland-Pfalz sind im aktuell gültigen Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) für Rheinland-Pfalz⁶ vom November 2008 und seinen Teilfortschreibungen – insb. 2. Teilfortschreibung vom August 2015 – sowie im Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP M-W 2017)⁷ festgelegt.

1 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).

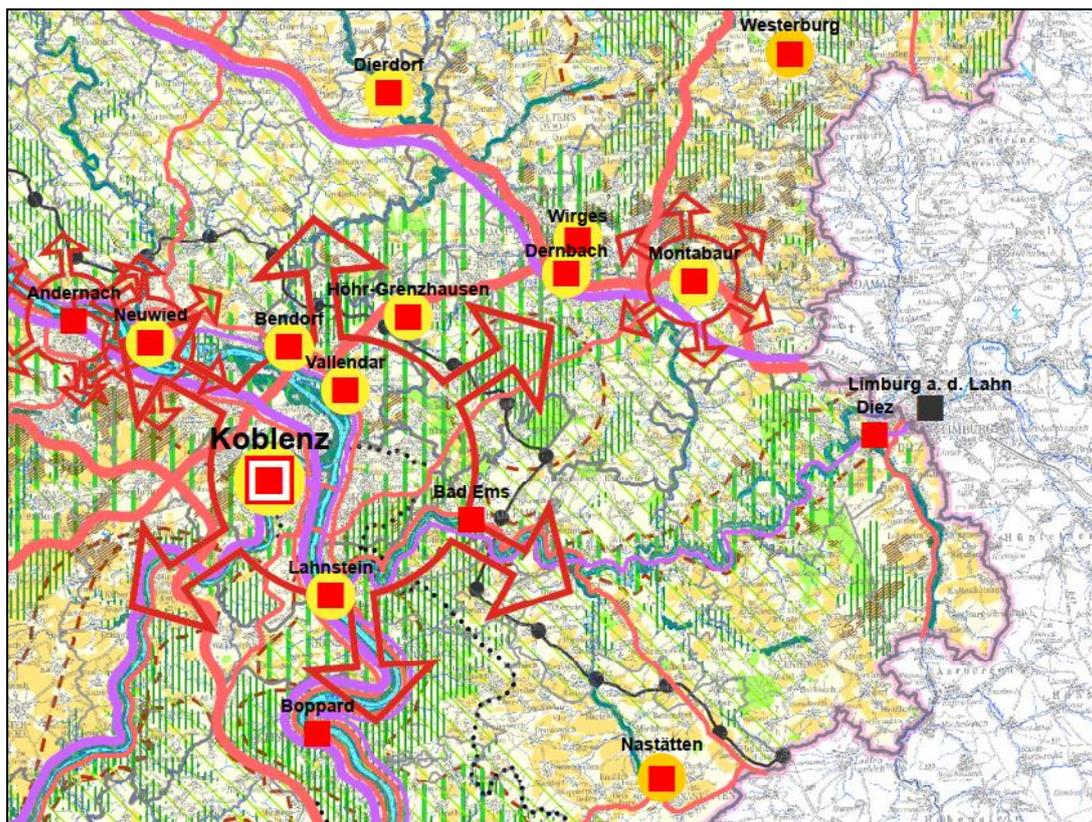


Abbildung 6: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm IV

⁶ Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) 2008.

⁷ Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017.

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 m² 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 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung⁸ 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

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

(Nichtbeeinträchtigungsgebot). 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:

LEP IV Ziel Z 31:

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.

2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Diese Vorgaben der Landesplanung werden im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP M-W 2017) konkretisiert.

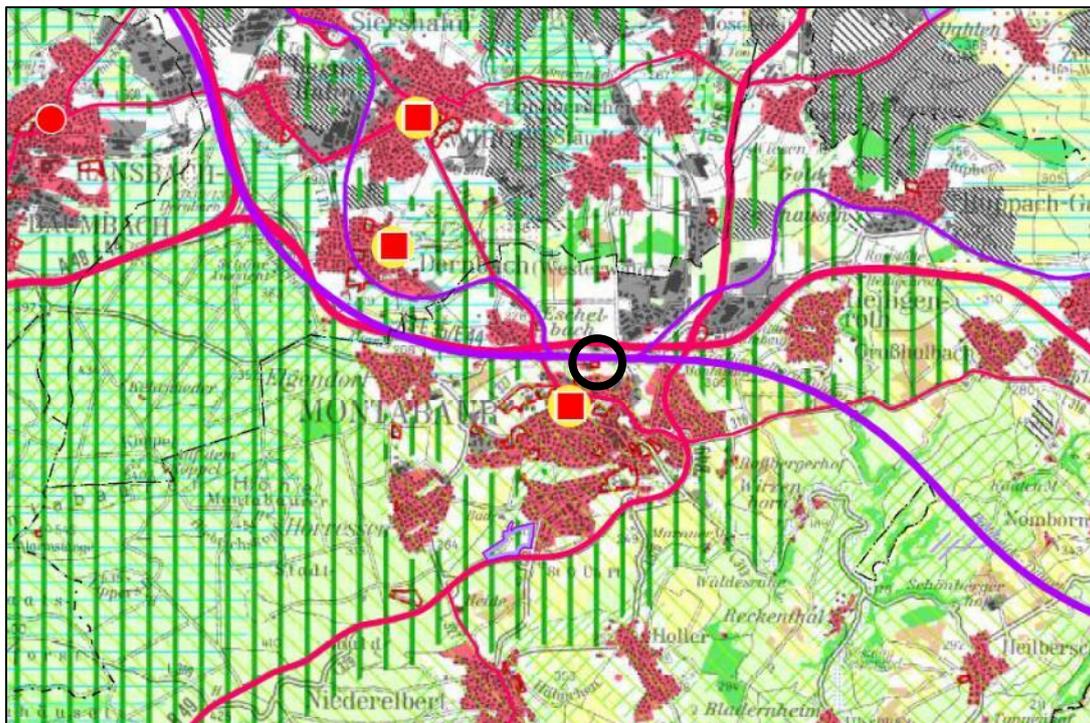


Abbildung 7: Auszug aus dem Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Montabaur wird im RROP M-W 2017 als kooperierendes Mittelzentrum (freiwillig) ausgewiesen. Zentrale Orte sind nach G 34 auch Gewerbestandorte.

„Mit der Ausweisung zentraler Orte soll die Bereitstellung von Gütern und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge sichergestellt bzw. in zumutbarer Erreichbarkeit (Zeit und Entfernung) organisiert werden. In den Grundzentren sollen die alltäglich benötigten Einrichtungen der Grundversorgung (zum Beispiel Kindergärten, Grundschulen oder private Dienstleistungen wie der Einzelhandel bzw. Angebote der ärztlichen Versorgung) vorgehalten werden, während Einrichtungen des gehobenen oder spezialisierten Bedarfs in Ober- und Mittelzentren gehören. So entsteht eine flächendeckende Versorgung an gut erreichbaren Standorten, die auch wirtschaftlich tragfähig bleiben muss.“⁹

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

⁹ Vgl. Ministerium des Innern und für Sport (Hrsg): Planung für Rheinland-Pfalz – Fit für die neuen Regionalpläne; Mainz.

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.“*¹⁰

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 40

„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.“

Das Montabaurer Schloß wird im RROP M-W 2017 als landschaftsprägende Gesamtanlage eingestuft.¹¹ 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*

¹⁰ Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017; S. 82.

¹¹ Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017; Tabelle 2, S. 26.

Siedlungsentwicklung, energiewirtschaftlicher oder verkehrstechnischer Bauten vermieden werden.“

Die Bewertung der zu berücksichtigenden Ziele für das Raumordnungsverfahren erfolgt in Kap. VI 6 „Zusammenfassende Bewertung des Planvorhabens bezüglich der Ziele und Grundsätze der Raumordnung“.

3 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 Hochwasserschutz¹² 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.“

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 auf Ebene der Bauleitplanung erbracht.

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 der Entwässerungskonzept auf Ebene der Bauleitplanung 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. Gleichermaßen ist der aus wasserwirtschaftlicher Sicht

¹² Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021.

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.“*

Im Zuge der Entwässerungsplanung sowie der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf Ebene der Bauleitplanung werden auch die Auswirkungen der Planung auf das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens berücksichtigt. Es wird insb. eine Wasserbilanz erstellt. Eingriffe in den Wasserhaushalt werden soweit möglich im Plangebiet kompensiert, z.B. durch Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und 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 Aubach als nächstgelegenes oberirdisches Gewässer verläuft südlich des bestehenden Outlet Center. Im Rahmen der Aufstellung zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die Überschwemmungsbereiche des Aubachs berücksichtigt. Durch die Planung erfolgen keine Eingriffe in die Überschwemmungsbereiche des 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 des Vorhabens.

4 Flächennutzungsplan

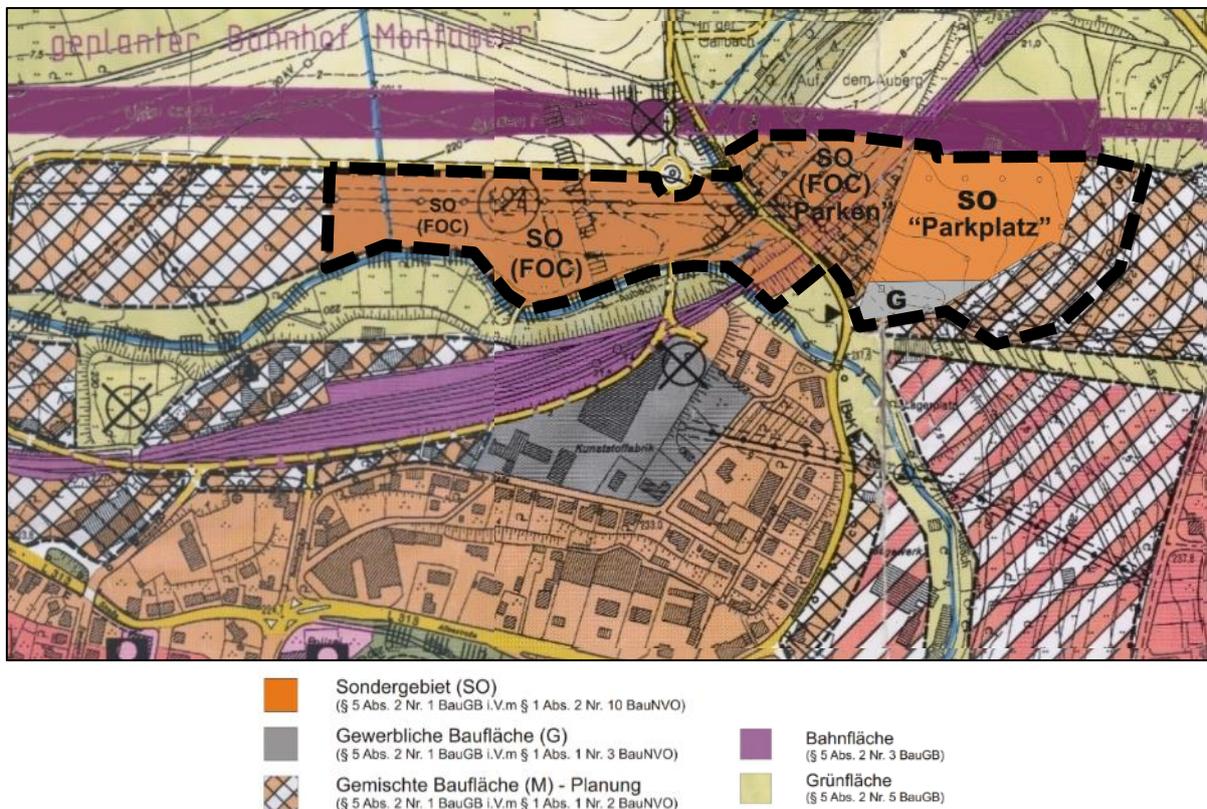


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Montabaur

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur stellt das Plangebiet größtenteils als Sonderbaufläche „FOC“, Sonderbaufläche „FOC Parken“ sowie Sonderbaufläche „Parkplatz“ dar. Teilflächen im Osten des Vorhabenstandortes werden zudem als gewerbliche Baufläche (Bestand) sowie gemischte Baufläche (Planung) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist für den Teilbereich östlich der Staudter Straße parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu ändern.

5 Rechtswirksame Bebauungspläne

Für den Vorhabenstandort sowie in dessen direktem Umfeld bestehen folgende rechtswirksame bzw. sich in Aufstellung befindliche Bebauungspläne.

Für den Vorhabenstandort bestehen die rechtswirksamen Bebauungspläne „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ (Fläche von ca. 7,0 ha), „Auf dem Auberg“ (Fläche von ca. 1,7 ha) und „In der Kesselwiese“ (betroffene Teilfläche ca. 0,3 ha).

Für den Bereich setzen die rechtswirksamen Bebauungspläne sonstige Sondergebiete mit unterschiedlicher Nutzungszuweisung und eingeschränkte Gewerbegebiete fest.

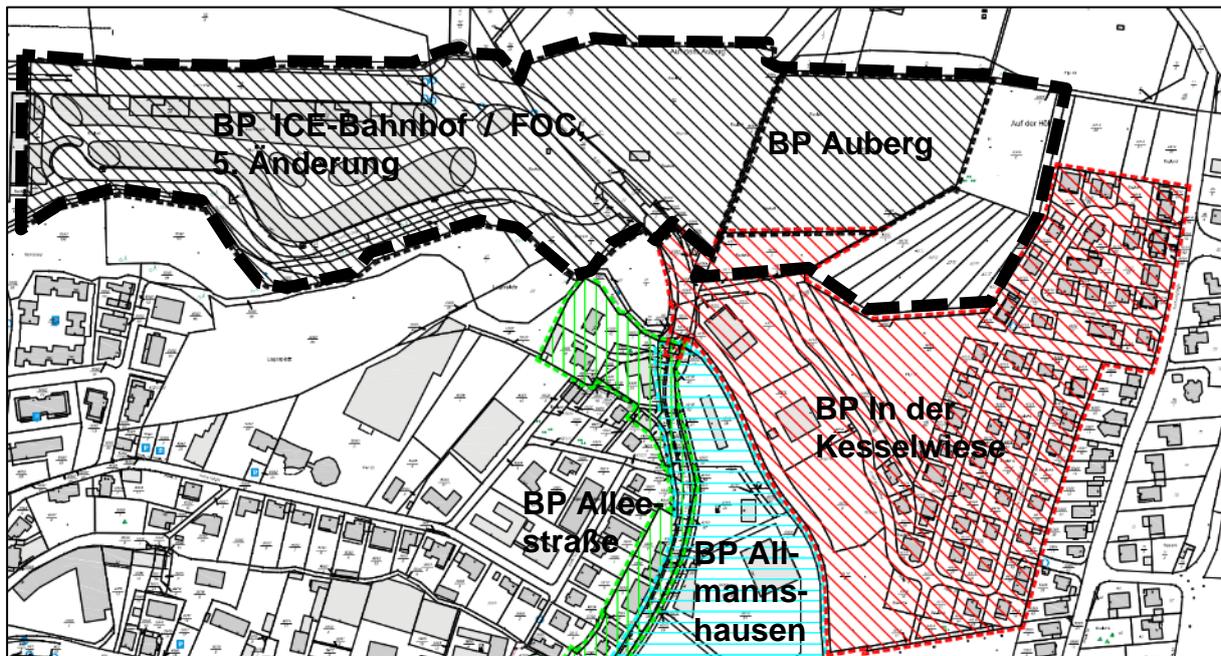


Abbildung 9: Übersichtsplan rechtswirksame Bebauungspläne mit Abgrenzung des Vorhabenstandortes

Der Bestandsbereich des heutigen FOC ist im rechtswirksamen Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ westlich der K 82 als Sondergebiet SO 1 „Fabrikverkaufszentrums“ festgesetzt, welches i. W. der Unterbringung eines Fabrik-Verkaufs-Zentrums für Markenartikel, von Einzelhandelsbetrieben des Erlebniskaufs und von Erlebniseinrichtungen sowie von Freizeiteinrichtungen dient. Die Flächen östlich der K 82 sind im rechtswirksamen Bebauungsplan als Sondergebiet SO 2 „Fabrikverkaufszentrum – Parkhaus“ festgesetzt.

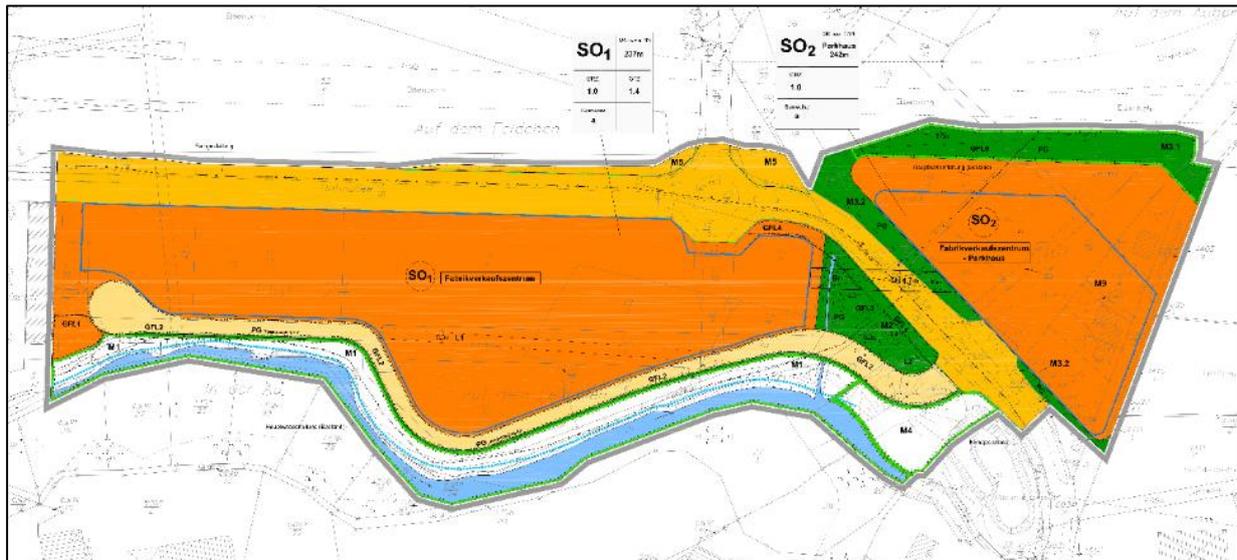


Abbildung 10: Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“, 4. Änderung

Nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan ist ein Fabrik-Verkaufs-Zentrum für Markenartikel mit großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe von maximal 10.000 qm zulässig. Je Einzelhandelsbetrieb ist maximal eine Verkaufsfläche von 800 qm zulässig. Weiterhin enthält der Bebauungsplan Verkaufsflächenobergrenze für die einzelnen Sortimente wie folgt:

Mit der 7. und 9. Änderung 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 im nördlichen Gewerbegebiet geschaffen. Im südlichen Gewerbegebiet sind nur dem Sondergebiet „Fabrikverkaufszentrum“ und dem eingeschränkten Gewerbegebiet dienenden, zugeordneten und der Bebauung untergeordneten sowie seiner Eigenart nicht widersprechenden Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, wie Lagerhallen, Abstellflächen usw. zulässig.

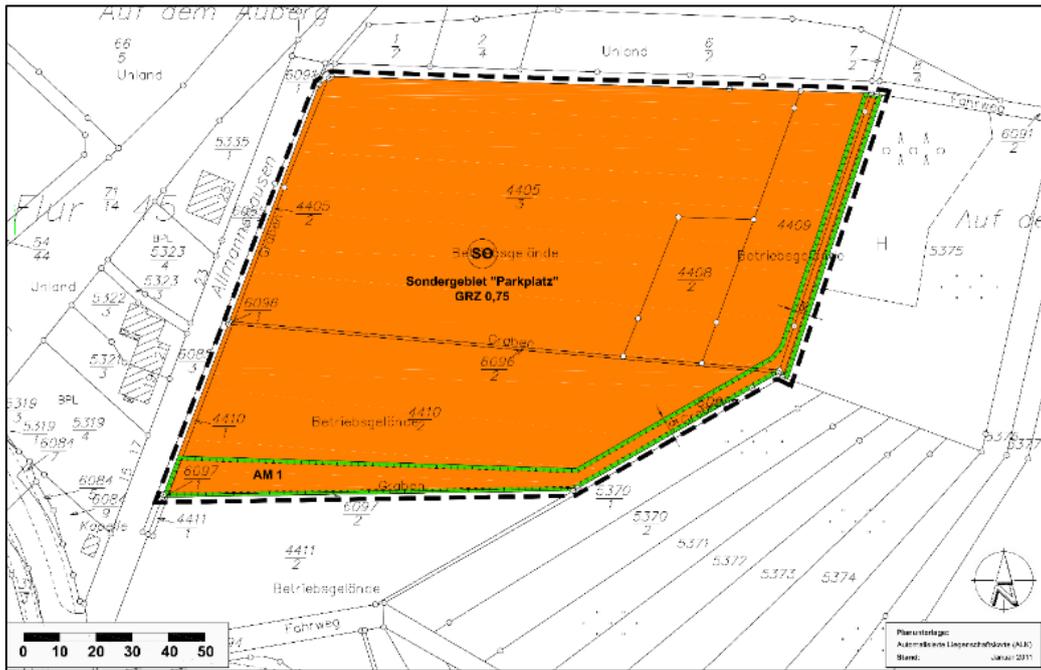


Abbildung 12 Bebauungsplan „Auf dem Auberg“

Der Bebauungsplan „In der Kesselwiese“ setzt für eine Teilfläche des Vorhabenstandortes ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest.

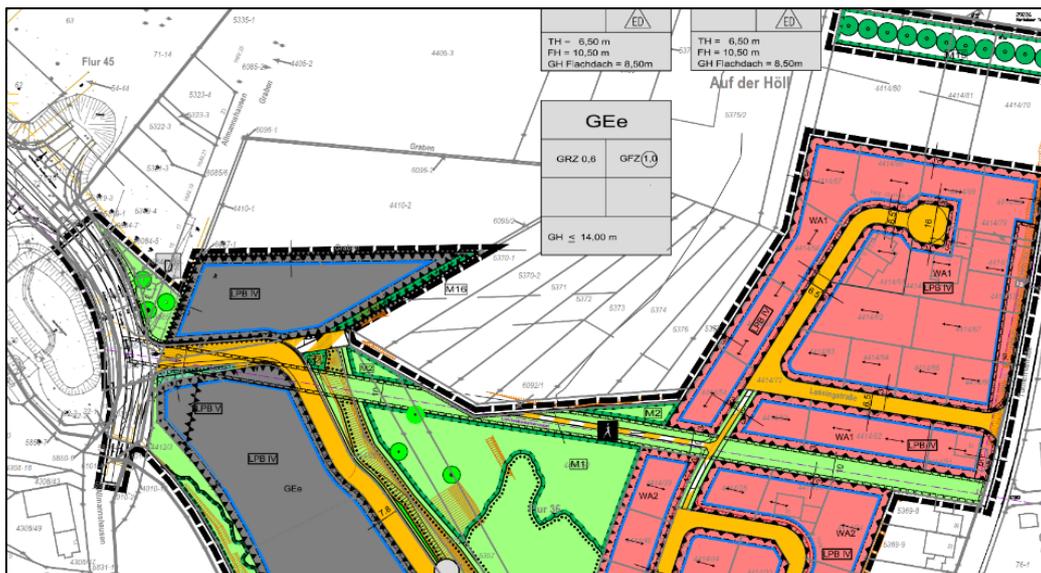


Abbildung 13: Ausschnitt Bebauungsplan „In der Kesselwiese“, 3. Änderung

Bebauungspläne in der Umgebung

Westlich des bestehenden FOCs schließt sich der Bahnhofsvorplatz mit Bürobebauung an. Die Flächen liegen ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „ICE-Bahnhof – Teilbereich West“. Der Bebauungsplan setzt die an den Vorhabenstandort angrenzenden Flächen als Kerngebiete fest.

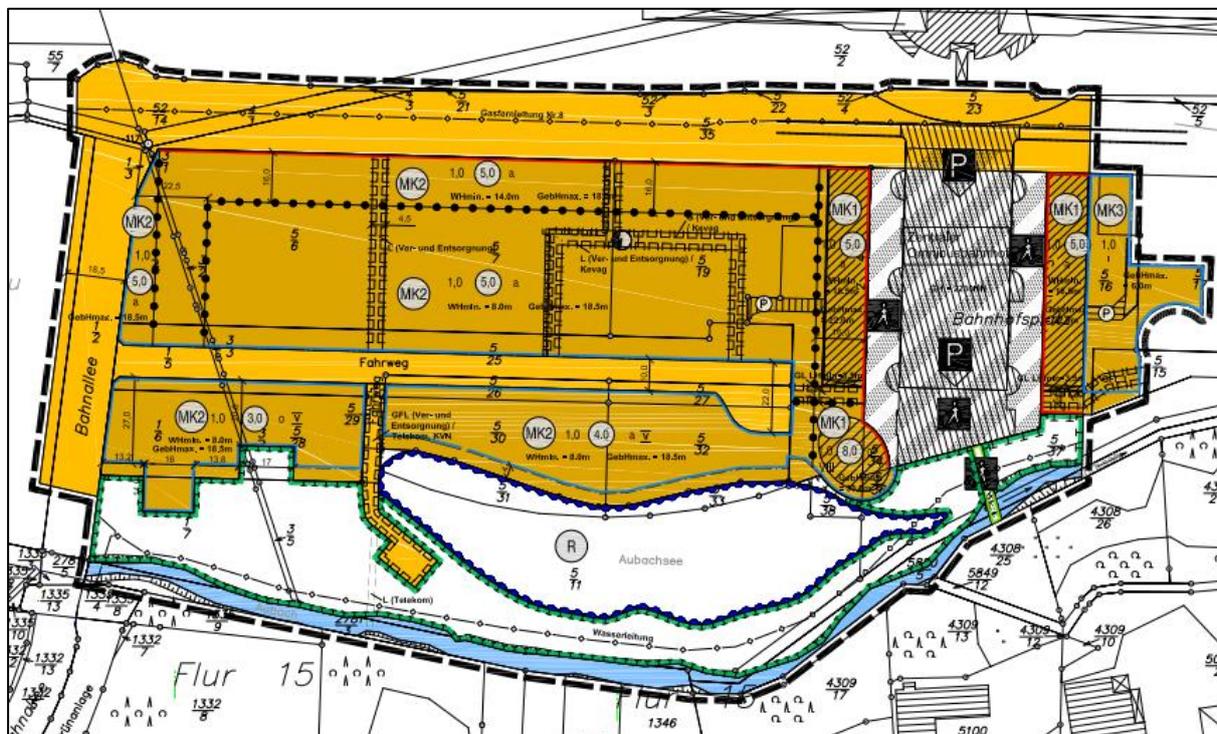


Abbildung 14: Bebauungsplan „ICE-Bahnhof – Teilbereich West“, Stand 5. Änderung

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

Der Bebauungsplan "Allmannshausen", 1. Änderung (laufendes Änderungsverfahren) setzt neben Gewerbegebieten ein Sondergebiet für ein Nahversorgungszentrum fest. In den Gewerbegebieten wird durch die Änderung des Bebauungsplanes die bestehende Nutzung einer Tankstelle mit Waschanlage, einer Bäckerei mit Gastronomie und eines Getränkemarktes gesichert. Im Sondergebiet sollen ein Vollsortimenter, ein Discounter sowie Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe planungsrechtlich ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan „In der Kesselwiese“, 3. Änderung aus dem Jahr 2014 setzt überwiegend ein allgemeines Wohngebiet südöstlich des Vorhabenstandortes fest. Die Wohnbebauung wurde umgesetzt. Die Flächen im Südwesten des Bebauungsplanes sind als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Flächen beiderseits des Gelbachs dienen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Zur Umsetzung des Vorhabens sind die rechtswirksamen Bebauungspläne zu ersetzen. Dies soll durch die Aufstellung eines separaten Bebauungsplanes über den gesamten Vorhabenbereich erfolgen.

6 Sonstige relevante kommunale Planungen

6.1 Einzelhandelskonzepte

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Montabaur (Stand Dez. 2020) enthält neben einer Sortimentsliste auch die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches 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.

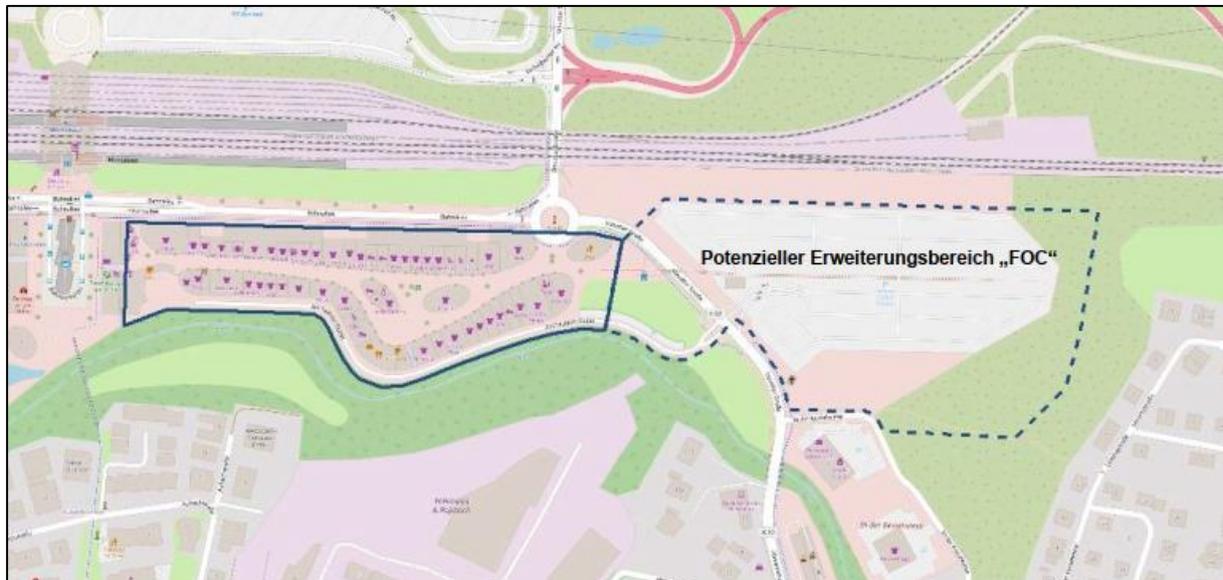


Abbildung 15: Räumliche Abgrenzung des Sonderstandortes FOC¹³

Weiterhin besteht ein Einzelhandelskonzept für die Ebene der Verbandsgemeinde (Stand 2008). Ergänzend zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt Montabaur legt das Konzept auf Verbandsgemeindeebene auch zentrale Versorgungsbereiche in den Gemeinden Nentershausen und Neuhäusel fest.

¹³ BBE, 2020.

7 Sonstige Fachplanungen / Fachbelange

7.1 Schutzobjekte / -gebiete

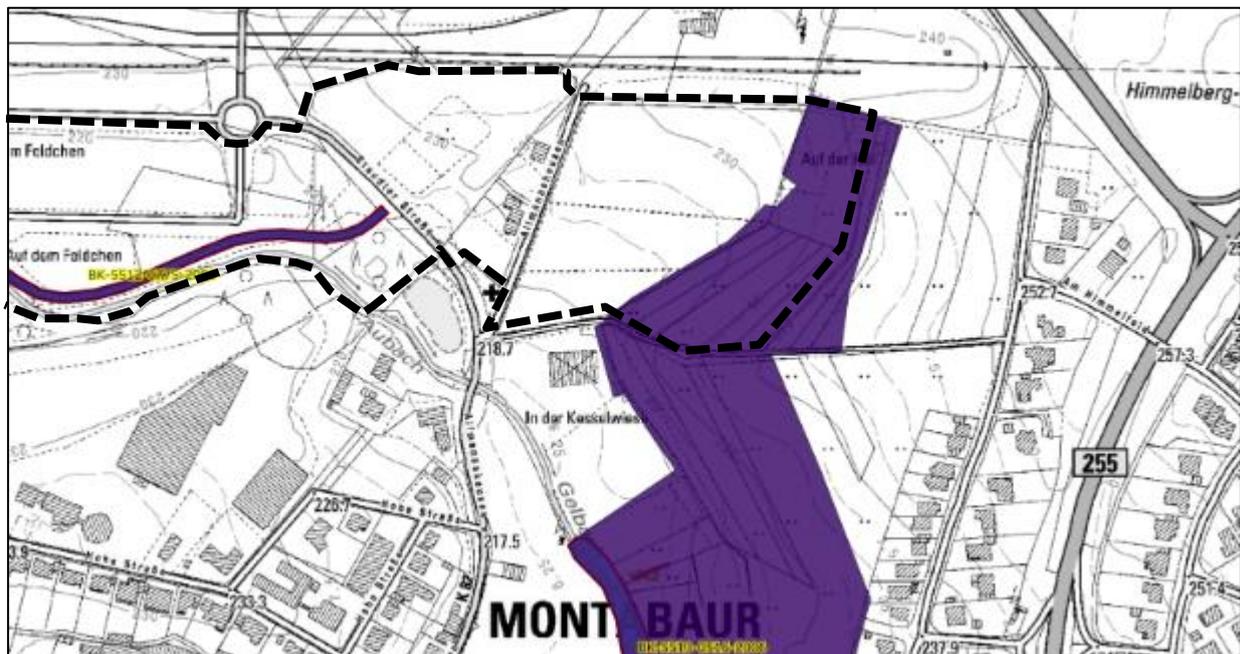


Abbildung 16: Auszug aus dem Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz mit Angrenzung des Vorhabenstandortes (aufgerufen am 29.09.2020 über https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/)

Im Osten des Vorhabenstandortes 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.

Der Aubach südlich des bestehenden Outlets 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.

Montabaur und der Vorhabenstandort 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 Bebauungsplanes 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 Plangebietes.
- 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.

7.2 Klassifizierte Straßen

Der Vorhabenstandort liegt beiderseits der K 82 (Staudter Straße).

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

V. BESCHREIBUNG DER RAUM- UND SIEDLUNGSTRUKTURELLEN AUSGANGSLAGE

Die Standortgemeinde Montabaur gehört zum Westerwaldkreis im südlichen Teil des Westerwaldes. Montabaur und der Westerwaldkreis sind aus raumordnerischer Sicht Teil des verdichteten Raums mit disperser Siedlungsstruktur.

Die Stadt hat ca. 14.000 Einwohner (Dez. 2019) und übernimmt im nördlichen Rheinland-Pfalz eine wichtige Mittelzentrumsfunktion. Montabaur ist Sitz der Kreis- und Verbandsgemeindeverwaltung und weiterer Behörden. Die Verbandsgemeinde Montabaur hat ca. 40.130 Einwohner.

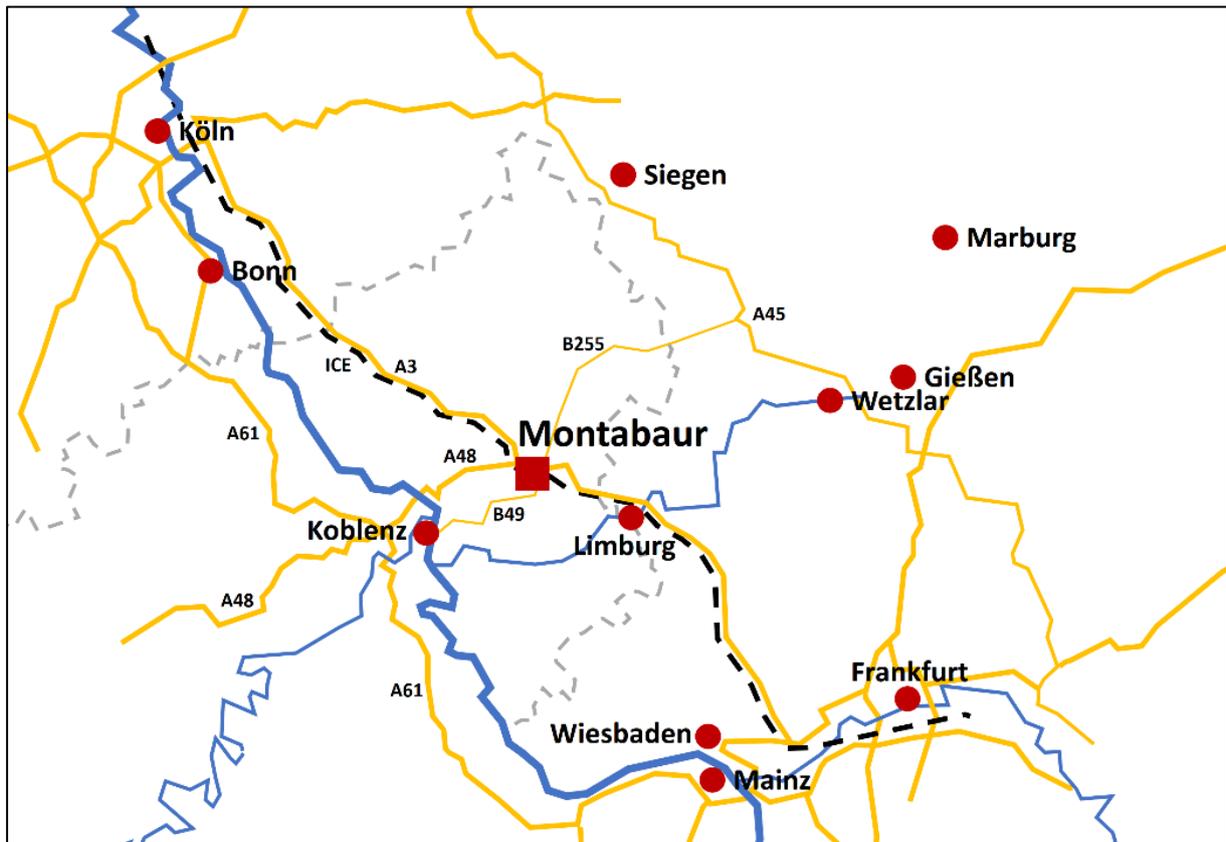


Abbildung 17: Lage Montabours im größeren Raum

Montabaur ist äußerst verkehrsgünstig am Fernstraßennetz der Autobahnen A 3 (Köln-Frankfurt) sowie der A 48 (Richtung Koblenz) gelegen. In südwestlicher Richtung verläuft die B 49 nach Koblenz. Die B 255 führt nach Norden und bindet den nördlichen Westerwald mit den Städten / Ortsgemeinden Langenhahn, Rennerod, Herborn aber auch Weimar (Lahn) und Marburg an den Vorhabenstandort an. Über die B 255 ist auch die Sauerlandlinie (A 45) und damit die Städte Wetzlar und Siegen angebunden.

Montabaur ist über den „ICE-Bahnhof Montabaur“ in das Hochgeschwindigkeitsnetz der Deutschen Bahn AG angebunden. Montabaur ist der einzige Halt in Rheinland-Pfalz auf der Schnellfahrstrecke zwischen Köln und Frankfurt-RheinMain (Fahrzeiten ca. 30 Minuten Richtung Köln und ca. 45 Minuten Richtung Frankfurt-RheinMain).

Neben der Erreichbarkeit über regionale und überregionale Straßenverbindungen und die ICE-Strecke besteht auch eine sehr gute Erreichbarkeit Montabours über den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), hier Bus sowie Schienenpersonennahverkehrslinien (SNPV). Über die Haltestellen, insb. Regionalbahnhof und am Bahnhofplatz, ist Montabaur sehr gut in das regionale ÖPNV-Netz des Verkehrsverbundes des Westerwaldkreises, des Verkehrsverbundes Rhein-Mosel sowie der Hessischen Landesbahn (HLB) eingebunden. Es bestehen unter anderem folgende Linienverbindungen:

128	Montabaur – Limburg
410	Montabaur – Hachenburg
430	Montabaur – Koblenz
450	Montabaur – Diez – Limburg
456	Montabaur – Nassau/Bad Ems
460 / (466)	(Westerburg) – Montabaur – Koblenz
462	Montabaur – Höhr-Grenzhausen – Bendorf
463 / (116)	Montabaur – (Westerburg) – Bad Marienberg
480 / 481	Montabaur – Westerburg
958	Montabaur – Dernbach
HLB RB29 / RB90	Siershahn – Montabaur – Limburg-Staffel

Die Kreisverwaltung des Westerwaldkreises betreibt derzeit die Fortschreibung des Nahverkehrsplans. Die aktuelle Fortschreibung des 1997 aufgestellten Nahverkehrsplans ist aus dem Jahr 2006. Zielsetzung der in Bearbeitung befindlichen Fortschreibung des Nahverkehrsplans ist im Wesentlichen ein weiterer kontinuierlicher Ausbau des ÖPNV und damit eine Steigerung des Modal Split im Vergleich zum motorisierten Individualverkehr (MIV). Im Rahmen des Nahverkehrsplans werden sowohl die Zielsetzung der Landes- und Regionalplanung als auch regionale und überregionale Verkehrspläne und -konzepte berücksichtigt und eingebunden.

Das nächstgelegene Oberzentrum in der Region ist die Stadt Koblenz (ca. 114.050 Einwohner) in ca. 26,1 km Entfernung / ca. 25 Autominuten. Der weitere Einzugsbereich des Vorhabens ist durch eine Vielzahl an Mittelzentren geprägt, u.a. Limburg a.d. Lahn in ca. 23 Autominuten (ca. 26 km), Höhr-Grenzhausen in ca. 16 Autominuten (ca. 17 km) und Neuwied in ca. 29 Autominuten (ca. 35 km) Entfernung.

Montabaur nimmt innerhalb der Region die Funktion eines Mittelzentrums (freiwillig kooperierend) ein. Die mittelzentrale Funktion spiegelt sich in der Bereitstellung von Einzelhandelsbetrieben zur Versorgung mit Waren für den täglichen und periodischen Bedarf, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten, wie bspw. Stadt-, Verbandsgemeinde- und Kreisverwaltung, Krankenhaus, Kino und kulturelle Einrichtungen, Schwimmbäder und weitere Sportangebote, (weiterführende) Schulen wider.

Durch seine besonders verkehrsgünstige Lage wird Montabaur als Schwerpunktentwicklungsraum klassifiziert und gehört zum Entwicklungsbereich Koblenz/Mittelrhein/Montabaur. Der Raum Montabaur soll „*wichtige Entlastungsfunktionen für den hochverdichteten Raum*“

übernehmen, Schwerpunkt der weiteren siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung bilden und damit auch die Erreichbarkeiten sowie die Lebens- und Arbeitsbedingungen im umgebenden ländlichen Raum verbessern“.¹⁴

Diese Zielsetzung spiegelt sich auch in der Vorstudie¹⁵ zur Regiopole Mittelrhein-Westerwald zur Gründung einer Regiopolregion wider. Regiopolen besitzen eine herausragende Bedeutung als Wachstums- und Innovationskerne außerhalb von Metropolregionen.

¹⁴ Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017; S. 3.

¹⁵ Prof. Dr. Stefan Greiving in Kooperation mit Prof. Dr. Thorsten Wiechmann, Dr. Thomas Terfrüchte, Andrea Hartz, Eva Langenbahn: Vorstudie zur Entwicklung einer Regionalentwicklungsstrategie: Regiopole Mittelrhein-Westerwald - Endbericht; Olfen/Dortmund/Saarbrücken, 02. Oktober 2020.

VI. BESCHREIBUNG DER VORHABENBEDINGTEN BEEINFLUSSUNG DER RAUM- UND SIEDLUNGSSTRUKTURELLEN ENTWICKLUNG DES GEBIETES SOWIE BESCHREIBUNG DER SONSTIGEN ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE SIEDLUNGS- UND INFRASTRUKTUR

1 Flächenverbrauch

Die Flächen im Geltungsbereich der rechtswirksamen Bebauungspläne sind größtenteils bereits durch das Outlet-Center genutzt. Die Flächen sind sowohl durch Gebäude des FOC als auch als Stellplatzanlagen bebaut.

Lediglich die Fläche des im Bebauungsplan „In der Kesselwiese“ festgesetzten Gewerbegebietes liegt seit der Rechtskraft des Bebauungsplans brach.

Die geplante Erweiterungsfläche liegt überwiegend im Geltungsbereich rechtswirksamer Bebauungspläne.

Eine Teilfläche von ca. 1,5 ha liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und ist für die Entwicklung zusätzlich in Anspruch zu nehmen. Die Fläche stellt sich als Gehölzfläche (Gebüsch, Feldgehölz) und Grünland mit unterschiedlicher Nutzungsintensität dar. Die Freifläche liegt isoliert zwischen dem Parkplatz des bestehenden FOC im Westen, dem Wohngebiet Himmelfeld im Osten, der ICE-Strecke im Norden und weiterer Bauflächen im Süden.

2 Verkehrliche Auswirkungen

Zur Ermittlung und Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde eine Verkehrsuntersuchung¹⁶ erstellt.

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.

¹⁶ R+T Verkehrsplanung GmbH 2021.

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.

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

Straßenabschnitt	DTV¹⁷ Bestand [Kfz / 24h]	DTV Nullfall 2035 [Kfz / 24h]	DTV Planfall 2035 [Kfz / 24h]	Veränderung Nullfall – Planfall [%]
Eschelbacher Straße (Dernbach – Stadteingang)	11.610	12.520	12.610	+ 1%
Eschelbacher Straße (zw. Bahnallee und Werkstraße)	14.050	14.910	14.910	+ 0%
Eschelbacher Straße (zw. Werkstraße und Bahnhof- straße)	10.070	10.790	10.790	+ 0%
Alleestraße (zw. Bahnhofstraße und Hinterer Rebstock)	12.810	14.030	14.200	+1,2%
Alleestraße (zw. Hinterer Rebstock und All- mannshausen)	14.860	16.080	16.250	+ 1%
Alleestraße (zw. Allmannshausen und Tonner- restraße)	13.090	13.880	14.150	+ 1,9%
Bahnhofstraße (nördlich der Alleestraße)	2.750	2.760	2.760	+ 0%
Bahnhofstraße (südlich der Alleestraße)	12.120	12.270	12.440	+ 1,3%
Werkstraße	5.880	6.760	6.760	+ 0%
Fürstenweg	4.740	5.680	5.680	+ 0%
Humboldtstraße	8.670	9.300	9.480	+ 1,9%

¹⁷ Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke.

Straßenabschnitt	DTV¹⁷ Bestand [Kfz / 24h]	DTV Nullfall 2035 [Kfz / 24h]	DTV Planfall 2035 [Kfz / 24h]	Veränderung Nullfall – Planfall [%]
Bahnallee (Abschnitt West mit Anschluss Eschelbacher Straße)	8.990	9.760	10.030	+ 2,7%
Bahnallee (Teilabschnitt westlich des Bahn- hofsplatzes)	8.360	9.150	9.420	+ 2,9%
Bahnallee (Teilabschnitt östlich des Bahn- hofsplatzes)	9.250	10.050	10.310	+ 2,5%
Allmannshausen	7.940	9.470	9.920	+ 4,7%
Am Fashion Outlet	230	230	240	+ 4,3%
Staudter Straße (zw. Am alten Galgen und Zufahrt BAB 3 Rtg. FFM)	12.440	13.850	14.390	+3,8%
Staudter Straße (zw. Zufahrt BAB 3 Rtg. FFM und Bahnallee)	16.700	18.590	19.680	+ 5,8%
Staudter Straße (zw. Bahnallee und Straße Am Fashion Outlet)	11.620	13.250	15.500	+16,9%
Staudter Straße (zw. Straße Am Fashion Outlet und Allmannshausen)	10.180	11.790	12.240	+3,8%
Zufahrt Kundenparkplatz	1.340	1.340	3.120	+133%
Zufahrt BAB 3 Rtg. FFM	7.600	8.540	9.090	+ 6,4%
Zufahrt BAB 3 Rtg. K	6.300	7.340	7.880	+ 7,3%
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.

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“
- 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“

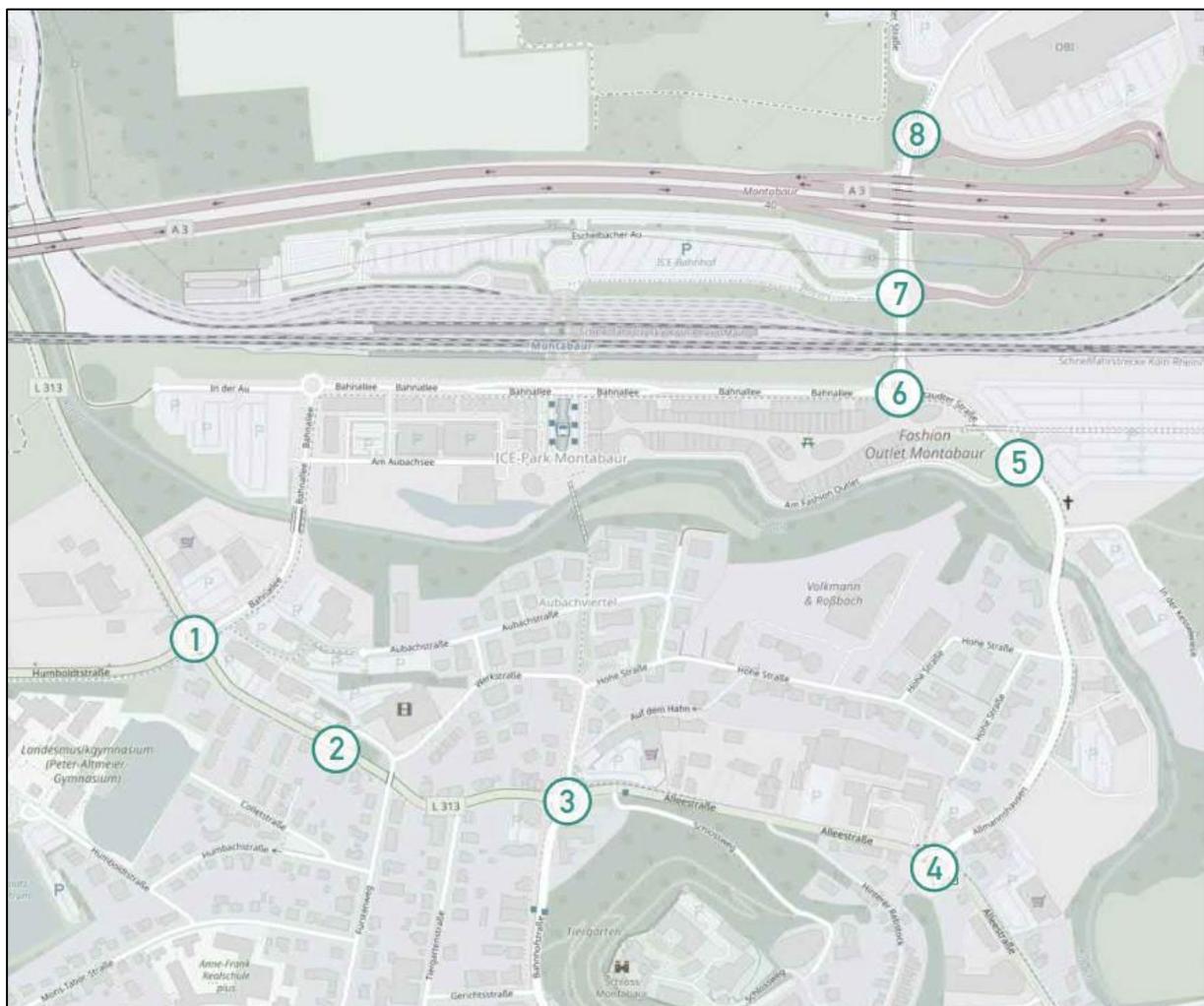


Abbildung 18: Lage der betrachteten Knotenpunkte

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 verkehrshängige 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.

Ebenfalls kritisch zu sehen sind die beiden Kreisverkehre K 3 und K 4 entlang der Alleestraße, die zwar noch ausreichend leistungsfähig sind, aber mit einer QSV D keine großen Kapazitätsreserven mehr aufweisen.

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

Durch den Zusatzverkehr verschlechtert sich die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes K 1 weiter. Dieser Leistungsfähigkeitsengpass ist jedoch nicht 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. *Hinweis: Die entwurfstechnische Untersuchung des Knotenpunktes K 1 befindet sich in Bearbeitung.*

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 K8¹⁸

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.

¹⁸ R+T 2022.

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.

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 Rückstaulängen 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 (Linksabiegen) 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.

3 Auswirkungen auf den Einzelhandel

3.1 Ausgangslage

Zur Beurteilung der Auswirkungen der beabsichtigten Erweiterung des FOC wurde eine „städttebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung¹⁹ durchgeführt.

Bei der Beurteilung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens werden zum einen die geplante Verkaufsflächenerweiterung von 11.800 qm sowie die im Bestand genehmigten 10.000 qm betrachtet.

¹⁹ Ecostra 2022.

3.2 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.²⁰

Das Einzugsgebiet wurde in drei Intensitätszonen einer abgestuften Kundenanbindung (Zone I bis Zone III) unterteilt (vgl. Abbildung 19).

Das abgegrenzte Einzugsgebiet weist derzeit eine Zahl von insgesamt ca. **7.979.355 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).

²⁰ Ecostra 2022; S. 38.

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.²¹

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%)**.

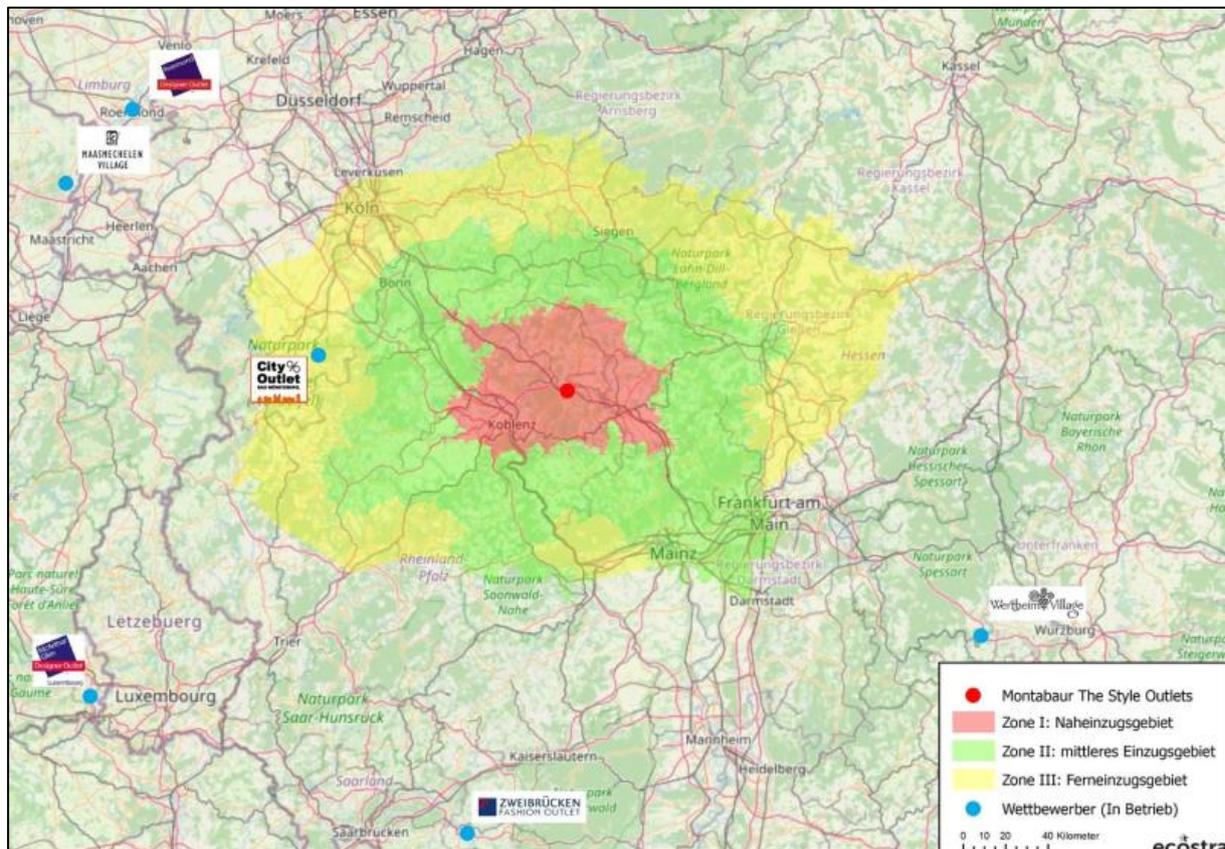


Abbildung 19: Einzugsgebiet des Outlet Montabaur, das unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstandorte abgegrenzt wurde²²

²¹ Ecostra 2022; S. 39.

²² Ecostra 2022; S. 37.

3.3 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 5: Die einzelhandelsrelevanten sowie die projektrelevanten Kaufkraftvolumina im abgegrenzten Einzugsgebiet des Outlet Montabaur nach Warengruppen²³

Einzugsgebietszonen	Zone I (Naheinzugs- gebiet)	Zone II (mittleres Ein- zugsgebiet)	Zonen I+II (Kerneinzugs- gebiet)	Zone III (Feineinzugs- 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

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),

²³ Ecostra 2022; S. 43.

- ca. 20.961,1 Mio. € bzw. ca. 38,8 % auf die Zone III (Fernezeugsgebiet).

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.²⁴

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 Fernezeugsgebiet zukünftig ein weiteres Wachstum des verfügbaren Kaufkraftvolumens erfolgt.²⁵

3.4 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 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

²⁴ Ecostra 2022; S. 43.

²⁵ Ecostra 2022; S. 44.

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 6: Aktuelle Umsatzverteilung nach Kundengruppen²⁶

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 (Fernezeugsgebiet)	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 7: Aktuelle Umsatzverteilung nach Sortimentsbereichen²⁷

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:

²⁶ Ecostra 2022; S. 254.

²⁷ Ecostra 2022; S. 255.

Tabelle 8: Veränderung der projektrelevanten Sortimentsbereiche²⁸

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 9: Umsatzerwartung nach Kundengruppen²⁹

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 (Fernezeugsgebiet)	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:

²⁸ Ecostra 2022; S. 257.

²⁹ Ecostra 2022; S. 258.

Tabelle 10: Umsatzerwartung nach Sortimentsbereichen³⁰

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.³¹

3.5 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:³²

³⁰ Ecostra 2022; S. 258.

³¹ Ecostra 2022; S. 258.

³² Ecostra 2022; S. 258 ff.

Tabelle 11: Umsatzausweitung nach Kundengruppen³³

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 12) 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.

³³ Ecostra 2022; S. 259.

Tabelle 12: Die durch die Erweiterung ausgelösten Kaufkraftströme in den projektrelevanten Sortimentsbereichen und in der Differenzierung nach Zonen der Kundenherkunft³⁴

		Bekleidung inkl. Sportbe- kleidung	(Sport-) Schuhe / Le- derwaren	Sonsti- ges	Sum- me
		in Mio. €			
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 Einzugsgebietes (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

³⁴ 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 oberen 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.³⁵

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.

3.6 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.

³⁵ Ecostra 2022; S. 262.

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

Gegenüber der Stadt Westerburg 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 Westerburg 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 Westerburg 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 %
(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. €	keine Angabe 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, Lahntal 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.

Fazit

Nachhaltig negative Auswirkungen auf die landesplanerisch festgelegte zentralörtliche Hierarchie und die entsprechenden Versorgungsfunktionen durch das Vorhaben können ausgeschlossen werden.³⁶ **Auswirkungen auf die Nahversorgung**

Eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne eines Ausdünnens von Nahversorgungsstandorten der kurzfristigen Bedarfsdeckung kann durch die geplante Verkaufsflächenenerweiterung ausgeschlossen werden.³⁸

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 Bebauungsplanes.

³⁶ Ecostra 2022; S. 300.

³⁸ Ecostra 2022; S. 301.

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

Auch bei Ansatz der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans mit jeweils maximal 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.³⁹

3.9 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.⁴⁰

Die Einzelhandelssituation in den Innenstädten der Städte Diez und Limburg ist unverändert, 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

³⁹ Ecostra 2022; S. 301 ff.

⁴⁰ Ecostra 2022; S. 309 ff.

Koblenz), dass negative Auswirkungen eindeutig ausgeschlossen werden konnten. Somit haben die im Rahmen der Auswirkungsanalyse getroffenen Bewertungen über die Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des Outlet Montabaur in den entsprechenden Innenstädten in allen Fällen noch Bestand.⁴¹

3.10 Mögliche Auswirkungen der geplanten Erweiterung auf ausgewählte Städte im mittleren Einzugsgebiet (Zone II)⁴²

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. €	keine Angabe möglich
Sonstiges	< 0,1 Mio. €	keine Angabe 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.

⁴¹ Ecostra 2022; S. 327 ff.

⁴² Ecostra 2022; S. 285 ff.

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. €	keine Angabe möglich
Sonstiges	< 0,1 Mio. €	keine Angabe 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. €	keine Angabe möglich
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	< 0,1 Mio. €	keine Angabe möglich
Sonstiges	< 0,1 Mio. €	keine Angabe möglich
Summe	< 0,1 Mio. €	keine Angabe 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 Mi-. €	ca. 1,7 %
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	< 0,1 Mio. €	keine Angabe möglich
Sonstiges	< 0,1 Mio. €	keine Angabe 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 Mi-. €	ca. 1,9 %
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	< 0,1 Mio. €	keine Angabe möglich
Sonstiges	< 0,1 Mio. €	keine Angabe 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. €	keine Angabe möglich
(Sport-)Schuhe & Lederwaren	< 0,1 Mio. €	keine Angabe möglich
Sonstiges	< 0,1 Mio. €	keine Angabe möglich
Summe	< 0,1 Mio. €	keine Angabe 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.⁴³

⁴³ Ecostra 2022; S. 295 ff.

Anhand einer einfachen Modellrechnung, welche auf einem äußerst unwahrscheinlichen „Worst case“-Ansatz beruht, wurde simuliert, dass selbst wenn der gesamte restliche umverteilungsrelevante Umsatz im 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.⁴⁴

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 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.⁴⁵

4 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 Tourismusstudie⁴⁶ erstellt. 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 Fahrminuten 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

⁴⁴ Ecostra 2022; S. 296 ff.

⁴⁵ Ecostra 2022; S. 299.

⁴⁶ iq Projektgesellschaft 2021.

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

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 FOCs 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 FOCs 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.⁴⁷

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.⁴⁸

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

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.

⁴⁷ iq Projektgesellschaft 2021; S. 21 ff.

⁴⁸ iq Projektgesellschaft 2021; S. 56 ff.

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.

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.⁴⁹

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

⁴⁹ iq Projektgesellschaft 2021; S. 52 ff.

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 ein größeres und aktiv, national und international vermarktetes Factory-Outlet-Center für den Tourismus in seiner Standortregion bietet.⁵⁰

5 Sonstige erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Siedlungs- und Infrastruktur

Neben den einzelhandelsrelevanten, den regionalwirtschaftlichen und den touristischen Auswirkungen wurden aufgrund der landesplanerischen Festlegungen im Regionalen Raumordnungsplan zu Ziel 49 auch die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Fern- und Nahwirkung des Montabaurer Schlosses begutachtet.⁵¹

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

⁵⁰ iq Projektgesellschaft 2021; S. 56.

⁵¹ BGH Plan 2021.

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.

6 Zusammenfassende Bewertung des Planvorhabens bezüglich der Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Neben der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit ist zudem zu untersuchen und nachzuweisen, ob bzw. dass das Vorhaben mit den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels vereinbar ist.

Die vom Vorhaben betroffenen landes- die regionalplanerischen Ziele und Grundsätze sind bereits in den Kap. IV 1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) und IV 2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald aufgeführt.

Die Ziele, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sind, werden wie folgt bewertet:

LEP IV Z 57 Zentralitätsgebot:

Das Zentralitätsgebot ist erfüllt.

Als kooperierendes Mittelzentrum ist die Stadt Montabaur zur Ansiedlung von Betrieben des großflächigen Einzelhandels mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche – und damit auch zur Ansiedlung bzw. Erweiterung eines Outlet Centers – vorgesehen, wie es die Landesplanung festlegt.

Ein Zielabweichungsverfahren ist nicht erforderlich.

LEP IV Z 58 Städtebauliches Integrationsgebot:

Das Integrationsgebot ist verletzt.

Nach den Vorgaben von Z 58 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.

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 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 Bebauungsplanes „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 Bahnhof 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.

LEP IV Z 60 Nichtbeeinträchtigungsverbot:

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 wurde.

Die nunmehr vorgelegte Auswirkungsanalyse⁵² weist nach, dass das Nichtbeeinträchtigungsgebot bei einer Erweiterung des FOC auf eine Gesamtverkaufsfläche von 21.800 qm 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).⁵³

Ein Zielabweichungsverfahren ist nicht erforderlich.

RROP M-W G 40 Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot 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

⁵² Ecostra 2022.

⁵³ Ecostra 2022; S. 307.

Verflechtungsbereichs wäre bei Ansiedlung oder Erweiterung eines solchen Outlet Centers aber auch in einem Oberzentrum – und damit bei einem zentralen 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.⁵⁴

Ein Zielabweichungsverfahren ist nicht erforderlich.

RROP M-W Z 49 landschaftsprägende Gesamtanlagen

Erhebliche Auswirkungen auf die Sichtbeziehungen zum Montabaur Schloss sind gemäß der vorgelegten Sichtachsenanalyse⁵⁵ mit Umsetzung der Empfehlungen des Gutachters nicht zu erwarten.

Ein Zielabweichungsverfahren ist nicht erforderlich.

⁵⁴ Ecostra 2022; S. 306 und 344.

⁵⁵ BGH Plan 2021.

VII. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.6 zum UVPG ist für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsvorhaben im bisherigen Außenbereich mit einer Geschossfläche von 5.000 qm oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Nach Nr. 18.8 ist für entsprechende Vorhaben in sonstigen Gebieten (z. B. Innenbereich) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB). Im Ergebnis einer Vorprüfung aufgrund der möglichen Auswirkungen des Vorhabens, insbesondere auf den Verkehr, ist eine UVP-Pflicht zu erwarten. Daher wird ohne weitere Vorprüfung von einer UVP-Pflicht ausgegangen.

1 Beschreibung des Vorhabens mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

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

Zur planungsrechtlichen Umsetzung des bestehenden FOC wurde die beiden Bebauungspläne „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ und „Auf dem Auberg“ aufgestellt.

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 Auberg“ und „In der Kesselwiese“. Auf diesen Flächen sind bereits nach den rechtswirksamen Bebauungsplänen entsprechende Eingriffe in die Schutzgüter zulässig.

Jedoch führt das Vorhaben auch zu einer Inanspruchnahme von bisher nicht als Baugebiet ausgewiesenem Grund und Boden mit einem Flächenumfang von ca. 1,5 ha. Es handelt sich hierbei sowohl um Flächen mit Gehölzbestand als auch um Grünland mit unterschiedlicher Nutzungsintensität.

2 Beschreibung des aktuellen Zustands der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens, Beschreibung der möglichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens, Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Fläche und Boden

Der Vorhabenstandort stellt sich zweigeteilt dar. Die überwiegenden Teile des Standortes sind bereits mit den Gebäuden des bestehenden FOC sowie den für die Nutzung erforderlichen Stellplätzen bebaut bzw. versiegelt. Die noch nicht versiegelten Flächen im Osten des Vorhabenstandortes werden von einem frischen bis sandigen Lehmboden mit einem überwiegend

mittleren Ertragspotential gebildet und stellen sich derzeit als Gehölz- und Grünlandflächen dar und allseitig grenzen Bauflächen bzw. die ICE-Strecke an.

Mit Umsetzung der Planung ergeben sich zusätzliche, kleinflächige Versiegelungen im Bereich der bisher un bebauten Vegetationsflächen und damit einhergehend Beeinträchtigungen der dort noch natürlichen anstehenden Böden, die aber durch ihre inselhafte Lage zwischen Verkehrsflächen (ICE-Trasse, BAB 3), gewerblichen Bauflächen, Wohnbauflächen und Parkplatz stark in ihrer Funktion für den Naturhaushalt beeinträchtigt sind. Insgesamt kommt es zu einer Neuversiegelung von ca. 0,85 ha.

Den Eingriffen stehen sowohl interne als auch externe Ausgleichsmaßnahmen gegenüber. In der Flächenbilanzierung wurde dabei die Eingriffsfläche im Verhältnis zur Kompensationsfläche aufgrund der Bewertung des Plangebietes als mäßig bis gering bedeutsam für die Schutzgüter mit 1:1,2 berechnet.

Die externen Kompensationsflächen umfassen insgesamt 5 Teilbereiche bestehenden aus mehreren Flurstücken in der Gemarkung Montabaur, Flur 36 und 46 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,38 ha. Die vorgeschlagenen internen und externen Maßnahmen sind insgesamt geeignet die Eingriffe auszugleichen.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden aufgrund der bestehenden und hohen Vorbelastung mit bereits baulich überprägten Flächen und gestörten Bodengefüge im überwiegenden Flächenanteil des Plangebietes als geringfügig zu bewerten. Die Eingriffserheblichkeit wird daher als gering bewertet.⁵⁶

Überörtlich relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben sich nicht.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Veränderung der Biotopausstattung und zu einem anlagenbedingten dauerhaften Verlust von Biotopflächen mit einem Umfang von ca. 1,28 ha. Im östlichen Bereich des Vorhabenstandortes gehen dauerhaft Offenland- und Gehölzflächen verloren, die jedoch aufgrund vorheriger Planungen im Umfeld bereits weitestgehend isoliert sind. Im westlichen Teilbereich der geplanten Erweiterung werden dagegen überwiegend bereits versiegelte Flächen bzw. planungsrechtlich festgesetzte, jedoch noch un bebauten Bauflächen beansprucht.

Die bestehenden Freiflächen im Osten gehören tlw. zur biotopkartierten Fläche „Gehölz-Grünland-Komplex mit Aubach-Abschnitt in Montabaur“ (BK-5513-0516-2006), die durch den Bauungsplan „In der Kesselwiese“ bereits teilweise überplant und von den südlich angrenzenden Gehölz- und Offenlandflächen abgetrennt ist. Durch die Rodung der Gehölze gehen neben den Bäumen auch Lebensräume für die darin verbreiteten Arten verloren.

Anlagenbedingt kommt es zu einer Flächeninanspruchnahme und damit einhergehend einem Verlust von Biotopflächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, insbesondere

⁵⁶ Freiraumplanung Diefenthal 2021; S. 22.

verschiedener Vogelarten. Neben der Flächeninanspruchnahme treten weitere baubedingte Wirkfaktoren (Lärmimmissionen, Erschütterungen) nur zeitlich begrenzt auf. Betriebsbedingt ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit verbundenen Lärmimmissionen zu rechnen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Belastungen sind die Auswirkungen auf den Lebensraum artenschutzrechtlich relevanter Arten jedoch als gering zu bewerten.

In Summe werden durch die Planung Lebensräume von Tieren und Pflanzen sowie die Biotoptypenausstattung verändert. Dies betrifft überwiegend den östlichen Teilbereich des Vorhabenstandortes. Aufgrund der isolierten Lage mit umgebender Bebauung sowie der Vorbelastung durch die nördlich angrenzenden Verkehrswege, sind die zu erwartenden Auswirkungen lokal begrenzt. Erhebliche Auswirkungen auf angrenzende Gebiete sind nicht zu erwarten.

2.2.2 Auswirkungen auf Natura-2000 Gebiete

Natura-2000-Gebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

2.2.3 Auswirkungen auf besonders geschützte Arten

Hinsichtlich der projektbedingten Betroffenheit von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BnatSchG zu berücksichtigen.

Die Bestandserfassung planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten erfolgte im Rahmen von sechs Geländebegehungen zwischen Frühjahr und Herbst 2020.

Im Rahmen der Begehungen wurden insgesamt 31 Vogelarten nachgewiesen.

Aufgrund der überschlägigen Abschätzung potenzieller und nachgewiesener Vorkommen von Tierarten im Plangebiet (eigene Kartierungen) sowie der ARTEFAKT-Listen für die Messtischblätter „Montabaur“ (5512) und „Meudt“ (5513) des Landesamtes für Umweltschutz RLP wird nicht davon ausgegangen, dass bei Beachtung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (Rodungszeiten außerhalb der Brutzeit, Ersatzquartiere, Kontrolle von Bäumen vor Rodung) Gefährdungen von Vogelarten betrachtungsrelevant sind. Die Gehölze innerhalb des Plangebietes weisen während der vorgegebenen Rodungszeiten keine Nutzung als Niststätte auf. Die angrenzenden Offenlandflächen mit Gehölzgruppen werden darüber hinaus als Nahrungshabitat und Ruhestätte genutzt.

Aufgrund der Biotoptypenausstattung sowie der vorhandenen Gehölzstrukturen ist zudem ein Vorkommen von Fledermäusen und der Haselmaus im Plangebiet möglich. Es wurden daher weitere Kartierungen und Sondergutachten in Bezug auf Fledermäuse sowie die Haselmaus im Jahr 2021 erstellt. Die Ergebnisse sind im Rahmen der Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist von einer Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens, mit Durchführung von CEF- und Artenschutzmaßnahmen, auszugehen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlich relevanter Auswirkungen sind Vermeidungsmaßnahmen, u.a. Beachtung von Rodungszeiten, Schaffung von Ersatzquartieren, zu beachten. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplanes verbindlich festzulegen.

Überörtlich relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben sich voraussichtlich nicht.

2.3 Schutzgut Wasser / Grundwasser

Der Aubach verläuft südlich des Vorhabenstandortes und südlich der Straße „Am Fashion Outlet“. Auswirkungen auf den Aubach sind durch die Erweiterung des FOC nicht gegeben.

In Nord-Süd-Richtung verläuft der Gallbach durch den Vorhabenstandort. Dieser wurde bereits zur Errichtung des vorhandenen Bestandes im Jahr 2014 verrohrt. 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 zusätzliche Bodenversiegelung im Plangebiet führt zu einer verminderten Versickerungsrate und bedingt dadurch einen erhöhten Oberflächenwasserabfluss und eine reduzierte Grundwasserneubildungsrate. Eingriffe in grundwasserführende Schichten sind nicht zu erwarten, da keine Eingriffe in die Bodenschichten erfolgen, die grundwasserführend sind.

Die Entwässerung der zusätzlichen versiegelten Flächen und Gebäude soll, wie bereits im Bestand, mittels Trennsystem erfolgen. Nach bisherigem Kenntnisstand soll das Niederschlagswasser in das bestehende Regenrückhaltebecken westlich der K 82 im unmittelbaren Umfeld des Standortes abgeleitet werden und von dort aus gedrosselt in den Aubach abgeleitet werden. Das bestehende Regenrückhaltebecken ist um ca. 170 cbm zu erweitern⁵⁸. Zusätzlich wird eine Anlage zur Oberflächenwasserbehandlung des auf den Stellplatzflächen anfallenden Niederschlagswassers erforderlich. Im Ergebnis der Voruntersuchung wird festgestellt, dass von einer grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens aus wasserrechtlicher Betrachtung ausgegangen werden kann. Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über die städtische Kanalisation.

Die Eingriffserheblichkeit für das Schutzgut Wasser ist insgesamt als gering zu bewerten, da gegenüber der bereits bestehenden Situation nur eine geringfügige Erhöhung des abzuleitenden Niederschlagswassers verursacht wird und eine ordnungsgemäße Ableitung des Schmutzwassers gesichert wird.⁵⁹

Überörtlich relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben sich nicht.

2.4 Schutzgut Luft und Klima

Als baubedingte Wirkfaktoren sind eine zeitlich begrenzte vermehrte Staub- und Abgasentwicklung durch den Baustellenverkehr zu nennen. Anlagebedingte nachteilige Auswirkungen auf das Mikroklima sind aufgrund der hohen Vorbelastungen sowie der begrenzten Neuversiegelung angrenzend an bereits versiegelte Flächen und der guten Durchlüftung des Vorhabenstandortes nicht gegeben.

Die Offenlandflächen nordwestlich des Vorhabenstandortes, dienen grundsätzlich als Kaltluftentstehungsgebiete, haben aber aufgrund der Kleinflächigkeit kaum eine Kaltluftentstehungsfunktion. Ebenso verhält es sich hinsichtlich möglicher Funktionen für die Luftfilterung. Auch

⁵⁸ GBI KGI 2021.

⁵⁹ Diefenthal Freiraumplanung 2021; S. 23.

hier ist aufgrund der Kleinflächigkeit der Gehölzbestände von keiner hohen Bedeutung auszugehen.

Bereits der bestehende Bahndamm und der Damm der BAB 3 unterbinden einen Kaltluftabfluss aus den nördlich der BAB 3 gelegenen Freiflächen zum Aubachtal hin. Daher wird der Kaltluftabfluss durch die geplanten Gebäude nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts und des Mikroklimas sind aufgrund der hohen Vorbelastungen sowie der begrenzten Neuversiegelung angrenzend an bereits versiegelte Flächen als gering zu erwarten.

Überörtlich relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben sich nicht.

2.5 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Verkehrslärm

Zur Beurteilung der Veränderung der Verkehrslärmverhältnisse an bestehenden Wohngebäuden an Straßenabschnitten in der Umgebung des Vorhabens werden die Verkehrslärmpegel im Ist-Zustand 2020, Prognose-Nullfall 2035 und im Prognose-Planfall 2035 vergleichend gegenübergestellt.

Im Ist-Zustand 2020 wurden an repräsentativen Wohngebäuden entlang der relevanten Straßenabschnitte in der Umgebung des Vorhabens Beurteilungspegel von 57 dB(A) bis zu 72 dB(A) am Tag und von 49 dB(A) bis zu 62 dB(A) in der Nacht ermittelt.

Im Prognose-Nullfall 2035 ergeben sich Beurteilungspegel von 57 dB(A) bis zu 72 dB(A) am Tag und von 49 dB(A) bis zu 62 dB(A) in der Nacht.

Im Prognose-Planfall 2035 ergeben sich Beurteilungspegel von 57 dB(A) bis zu 72 dB(A) am Tag und von 49 dB(A) bis zu 62 dB(A) in der Nacht. Gegenüber dem Prognose-Nullfall 2035 ergeben sich Pegelerhöhungen von bis zu 0,3 dB(A) am Tag.

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse erfolgt in Anlehnung an die Kriterien der 16. BimSchV zur wesentlichen Änderung von Straßen- und Schienenwegen. Es werden die Verkehrslärmeinwirkungen im Prognose-Planfall 2035 mit den Verkehrslärmeinwirkungen im Prognose-Nullfall 2035 verglichen.

Ergebnis der Beurteilung ist, dass an keinem bestehenden Wohngebäude eine Verkehrslärmpegelerhöhung von mindestens 2,1 dB(A) (gerundet 3 dB(A)) im Vergleich von Prognose-Planfall 2035 und Prognose-Nullfall 2035 zu erwarten ist. Jedoch ergeben sich an insgesamt 5 bestehenden Wohngebäuden entlang der Straßen Allmannshausen und Alleestraße Pegelerhöhungen von mehr als 0,1 dB(A) und dadurch (erstmalig) Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 70 dB(A) am Tag. Diese Pegelerhöhungen sind als wesentlich einzustufen. Hier sind im Bebauungsverfahren im Rahmen der Abwägung Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. Eine Kompensation der planbedingten wesentlichen Verkehrslärmpegelerhöhungen an den betroffenen Gebäuden kann durch passive Schallschutzmaßnahmen erreicht werden.

Im Nachtzeitraum sind aufgrund der Öffnungszeiten des FOC keine Pegelerhöhungen zu erwarten.

Gewerbelärm

Im Rahmen der Betrachtung der Gewerbelärmauswirkungen des Vorhabens wurden sowohl die Anlieferverkehre (Lkw) mit Zu- und Anfahrten, Parkvorgängen sowie Entladevorgängen als auch die Pkw-Zu- und Abfahrten und Parkvorgänge auf dem Parkplatz und im Parkhaus berücksichtigt.

Im Ergebnis wurden am Tag Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 51 dB(A) an den am stärksten betroffenen bestehenden Wohngebäuden Lessingstraße 7, 9 und 11 östlich des Parkhauses prognostiziert. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete wird eingehalten und um mindestens 4 dB(A) unterschritten. An diesen Immissionsorten ist die Zusatzbelastung durch das Vorhaben dennoch als relevant im Sinne der TA Lärm⁶⁰ zu beurteilen.

Im Bebauungsplanverfahren ist daher zu prüfen, ob sich unter Berücksichtigung einer Vorbelastung durch Gewerbelärm Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ergeben können. In diesem Fall wären weitergehende bauliche oder betriebliche Maßnahmen zu betrachten.

An allen weiteren maßgeblichen Immissionsorten in dem bestehenden Wohngebiet (Lessingstraße) unterschreitet die Zusatzbelastung den Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) und ist damit als nicht relevant im Sinne der TA Lärm zu beurteilen.

In den südlich des FOC gelegenen Mischbauflächen werden Gewerbelärmbeurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB(A) für Mischgebiete wird eingehalten und um mindestens 7 dB(A) unterschritten. Die Zusatzbelastung ist daher als nicht relevant im Sinne der TA Lärm zu beurteilen.

Sonstige Immissionen

Während der Bauphase kommt es zur Entwicklung von Staub- und Lärmimmissionen sowie Erschütterungen. Diese sind jedoch zeitlich befristet und nicht dauerhaft.

Erhebliche anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung aufgrund sonstiger Immissionen (u.a. Geruch, Luftschadstoffe) sind aufgrund der geplanten Nutzung, auch unter Berücksichtigung des vorhabenbedingten Mehrverkehrs sowie unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen insbesondere Schadstoffbelastungen durch die BAB 3 und die ICE-Strecke, nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Überörtlich relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben sich nicht.

2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für die Risiken von schweren Unfällen oder Katastrophen

Das Vorhaben liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Einwirkungsbereich von störfallrelevanten Anlagen bzw. Betriebsbereichen i. S. d. § 50 BimSchG.

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

⁶⁰ Relevanzkriterium der TA Lärm: Unterschreitung des Immissionsrichtwerts um mindestens 6 dB(A).

Ursa Chemie GmbH	Montabaur	Herstellung von chemischen Erzeugnissen a. n. g.	untere Klasse (Grundpflichten)
------------------	-----------	--	--------------------------------

In den entsprechenden rechtswirksamen 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 Vorhabenstandort beträgt ca. 600 m bzw. ca. 1.000 m.

Vorausgesetzt diese Achtungsabstände besitzen rechtliche Gültigkeit, wird davon ausgegangen, dass die Vorhabenplanung 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.

2.7 Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild

Durch den geplanten Ausbau der bestehenden Parkplatzfläche sowie die Errichtung von Gebäuden kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Weiterhin rücken die Bebauung und die Parkplatzflächen des FOC näher an das Wohngebiet „In der Kesselwiese“ heran. Zur Reduzierung der Störwirkungen ist der Blick der Anwohner auf den Vorhabenstandort durch geeignete Maßnahmen (z.B. Gründächer, Gehölzpflanzungen) entsprechend zu gestalten. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplanes verbindlich festzulegen.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das bereits vorbelastete Landschaftsbild durch die Planung zu erwarten. Aufgrund der geringen Wertigkeit des Standortes in Bezug auf das Landschaftsbild, ist der Eingriff nur als geringfügig zu bewerten.

Überörtlich relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben sich nicht.

2.8 Schutzgut kulturelles Erbe / Kultur- und Sachgüter

Denkmalgeschützte Objekte sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Weitere bedeutende Kultur- oder Sachgüter sind ebenfalls nicht vorhanden. Die Kapelle südlich des bestehenden Parkplatzes, östlich angrenzend an den Verlauf der K 82, bleibt unverändert erhalten.

Die Sichtachsenanalyse bzgl. möglicher Auswirkungen des Vorhabens 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. VI 5).

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe / Kultur- und Sachgüter sind nicht erkennbar.

Überörtlich relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben sich nicht.

2.9 Grenzüberschreitende Auswirkungen des Vorhabens

Grenzüberschreitende Auswirkungen des Vorhabens sind nicht ersichtlich.

3 Alternativenprüfung

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.

4 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Fachbeitrag Naturschutz und Fachbeitrag Naturschutz

Die Darstellung erfolgt überwiegend auf verbal-argumentativer Grundlage. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf Grundlage der beanspruchten Biotoptypen flächenmäßig ermittelt und die dadurch zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter abgeleitet. Es wurde eine Bestandskartierung der Avifauna, Tagfalter und Reptilien mit mehreren Begehungen des Plangebietes zur Ermittlung der Bedeutung als Lebensraum für die genannten Artengruppen durchgeführt. Dabei wurden besonders die artenschutzrechtlich relevanten Arten erfasst. Weitere Kartierungen der Fledermäuse und der Haselmaus erfolgen in der kommenden Vegetationsperiode.

Die Ableitung der aufgeführten Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen basiert auf den zu erwartenden Auswirkungen durch die Projektumsetzung. In der Flächenbilanzierung wurde dabei die Eingriffsfläche im Verhältnis zur Kompensationsfläche aufgrund der Bewertung des Plangebietes als mäßig bis gering bedeutsam für die Schutzgüter mit 1:1,2 berechnet.

Lärmuntersuchung

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die Lärmsituation erfolgten in Anlehnung an die 16. BimSchV und TA Lärm. Hinweise auf technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bestehen nicht.

5 Referenzliste der Quellen

Vgl. Kap. I 7 „Verwendete Unterlagen“.

VIII. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

1 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Raum- und Siedlungsstruktur

In der Stadt Montabaur ist seit dem Jahr 2015 das Outlet Center Montabaur in Betrieb. Das Center besitzt im Bestand eine genehmigte Verkaufsfläche von 10.000 qm. Nunmehr ist die Erweiterung des bestehenden Outlet Montabaur auf insgesamt 21.800 qm geplant. In diesem Rahmen sollen ca. 65 bis 70 zusätzliche Ladeneinheiten entstehen.

Im Bestand liegt das Outlet Center bereits beidseitig der Staudter Straße vor. Der Einkaufsbereich mit den Ladeneinheiten sowie Gastronomie befindet sich westlich, der Kundenparkplatz östlich der Staudter Straße. Die Vorhabenplanung sieht eine bauliche Erweiterung maßgeblich östlich der Staudter Straße im Bereich des bestehenden Parkplatzes vor. Eine Verbindung zwischen den beiden Einkaufsbereichen wird auch zukünftig über die bestehende Fußgängerbrücke über die Staudter Straße gegeben sein. Zusätzliche PKW-Stellplätze sowie ein Parkhaus sollen östlich des Erweiterungsbereichs entstehen.

Der Standort Montabaur weist neben einer äußerst verkehrsgünstigen Kfz-Anbindung an die A 3 und A 48 auch eine Anbindung an die ICE-Strecke Köln-Frankfurt-RheinMain über den benachbarten ICE-Bahnhof Montabaur auf. Zudem besitzt der Standort eine gute fußläufige Erreichbarkeit zur Montabaurer Innenstadt.

Das nächstgelegene Oberzentrum in der Region ist Koblenz (ca. 114.050 Einwohner) in ca. 26,1 km Entfernung / ca. 25 Autominuten. Der weitere Einzugsbereich (vgl. Abbildung 19, Seite 47) des Vorhabens ist durch eine Vielzahl an Mittelzentren geprägt, u.a. Limburg a.d. Lahn in ca. 23 Autominuten (ca. 26 km), Höhr-Grenzhausen in ca. 16 Autominuten (ca. 17 km) und Neuwied in ca. 29 Autominuten (ca. 35 km) Entfernung.

Montabaur wird 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. Zentrale Orte sind nach G 34 auch Gewerbestandorte. Zudem liegt Montabaur nach LEP IV innerhalb eines landesweit bedeutsamen Arbeitsschwerpunktes (LEP IV). Die Stadt Montabaur selbst liegt innerhalb eines Entwicklungsschwerpunktraumes, der dem Entwicklungsbereich Koblenz/Mittelrhein/Montabaur angehört (RROP M-W). 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. Südlich angrenzend an Montabaur ist ein landesweit bedeutsamer Bereich für die Erholung und den Tourismus ausgewiesen (LEP IV).

Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Erweiterung des Outlet Montabaur ist nach den Ergebnissen des Fachgutachters mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens (vorhabenbedingte Mehrverkehre) durch Besucher von ca. 3.680 Kfz/24 Stunden an dem besucherstärksten Tagen Samstag und Sonntag zu rechnen.

Wochentags liegt das ermittelte zusätzliche Verkehrsaufkommen zwischen ca. 2.391 bis zu ca. 2.935 Kfz/24 Stunden. Hinzu kommen weitere Verkehrsmengen durch Beschäftigte und Lieferverkehre.

Aus verkehrsplanerischer Sicht wird aufgrund der Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsüberprüfung im Planfall an den Knotenpunkte K1 (Kreisverkehrsplatz „Eschelbacher Straße / Bahnallee / Humboldtstraße“) und K6 („Staudter Straße / Bahnallee“) Handlungsbedarf gesehen.

Durch den Zusatzverkehr verschlechtert sich die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes K1 weiter. Dieser Leistungsfähigkeitsengpass ist jedoch nicht auf das Vorhaben zurückzuführen, da die Kapazitätsgrenze bereits mit den Verkehrsmengen des Prognose-Nullfalls klar überschritten wird. Für den Knotenpunkt K 1 wird der Umbau zu einer lichtsignalgesteuerten Kreuzung empfohlen. Die Möglichkeit der Umsetzung ist durch eine entwurfstechnische Untersuchung zu überprüfen.

Zur Überprüfung möglicher Maßnahmen zur Leistungsfähigkeitsverbesserung insb. des Knotenpunktes K6 wurde ein mikroskopisches Simulationsmodell erstellt. Im Rahmen der Simulation wurde aufgrund der kurzen Knotenpunktstände der gesamte Streckenzug der Knotenpunkte K5 bis K8 betrachtet. Dabei wurde der aktuelle Ausbauzustand für die Knotenpunkte K6 und K7 (Status quo Juli 2022) im Planfall 1a zu Grunde gelegt. Gesamtergebnis der Simulation ist, dass unter Berücksichtigung eines Umbaus des Knotenpunktes K5 im Planfall 1b insgesamt eine ausreichende Leistungsfähigkeit an allen betrachteten Knotenpunkten unter Berücksichtigung der Prognoseverkehrsmengen erreicht werden kann.

Einzelhandelsrelevante Auswirkungen

Aus fachgutachterlicher Sicht ist die geplante Erweiterung des Outlet Center städtebaulich, raumordnerisch und wirtschaftsstrukturell als verträglich zu bewerten. Nachhaltig negative Auswirkungen auf die landesplanerisch festgelegte zentralörtliche Hierarchie und die entsprechenden Versorgungsfunktionen in der Zone I durch das Vorhaben können ausgeschlossen werden. Dies ist das Ergebnis der im Rahmen einer „Worst-case“-Betrachtung ermittelten Umsatzverteilungsquoten sowie unter den Annahmen der Modellrechnung eines theoretisch möglichen Umsatzanteils von ca. 25 % mit Kunden aus der Zone I und den hieraus resultierenden Wirkungen.

Eine umfangreiche Detailuntersuchung ausgewählter Städte und Gemeinden der Zone II sowie eine einfache Modellrechnung, welche auf einem äußerst unwahrscheinlichen „Worst-case“-Ansatz beruht, zeigen außerdem, dass die Wettbewerbswirkungen in der Zone II sehr gering ausfallen, sodass nachteilige Effekte auf Wirtschaftsstruktur, Städtebau und Raumordnung eindeutig auszuschließen sind.

Regionalwirtschaftliche und touristische Auswirkungen

Aufgrund der vergleichsweise geringen Verkaufsfläche und der daraus resultierenden niedrigen Anzahl an internationalen Marken konnte das FOC bisher 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 mit einem FOC verbundenen Effekte für die Tourismuswirtschaft (Segment Shoppingtourismus) bisher nicht ausgeschöpft werden.

Die Erweiterung des Vorhabens in Verbindung mit ergänzenden Marketing- und Kooperationsmaßnahmen kann dazu beitragen, 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 gestärkt.

Des Weiteren ergeben sich durch die Erweiterung regionale Wertschöpfungseffekte u.a. in der Form, dass die Anzahl an Arbeitsplätzen gesteigert werden und eine höhere Besucherzahl pro Jahr erreicht werden kann. Zusätzlich profitieren die Stadt Montabaur und das Bundesland Rheinland-Pfalz u.a. von Anteilen an der Umsatzsteuer, die aus dem Outlet Center zusätzlich erwirtschaftetem Einzelhandelsumsatz anfallen.

Sonstige erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Siedlungs- und Infrastruktur

Basierend auf einer Sichtfeldanalyse wurden aufgrund des Ziels 49 des RROP M-W die möglichen Auswirkungen der Erweiterung des bestehenden FOC auf Sichtachsen, bei denen die Erweiterung die Sicht zum Schloss hin beeinträchtigen könnte, bewertet. Unter Berücksichtigung der Empfehlung des Gutachters ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Sichtbeziehung zum Schloss Montabaur gegeben.

Weitere sonstige erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Siedlungs- und Infrastrukturen sind nicht zu erwarten.

2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich sowohl innerhalb der Geltungsbereiche mehrere Bebauungspläne als auch teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Zur planungsrechtlichen Umsetzung des bestehenden FOC wurden die beiden Bebauungspläne „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ und „Auf dem Auberg“ aufgestellt.

Die geplante Erweiterung des FOC in östlicher Richtung ist 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 Auberg“ und „In der Kesselwiese“. Auf diesen Flächen sind bereits nach den rechtswirksamen Bebauungsplänen entsprechende Eingriffe in die Schutzgüter zulässig.

Die Außenbereichsfläche umfasst ca. 1,5 ha. In diesem Bereich führt die Planung damit zur erstmaligen Inanspruchnahme von Grund und Boden. Im Bestand handelt es sich um Flächen mit Gehölzbestand als auch um Grünland mit unterschiedlicher Nutzungsintensität.

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich zusätzliche, kleinflächige Versiegelungen im Bereich der bisher unbebauten Vegetationsflächen und damit einhergehend Beeinträchtigungen der dort noch natürlichen anstehenden Böden. Die Neuversiegelung umfasst voraussichtlich eine Fläche von ca. 0,85 ha.

Durch die bauliche Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen ergibt sich neben einer Flächenneuversiegelung und damit verbundener Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima

und Luft auch ein anlagenbedingter dauerhafter Verlust von Biotopflächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Diese Biotopflächen sind tlw. Bestandteil einer biotopkartierten Fläche, die in der Vergangenheit bereits teilweise bauplanungsrechtlich überplant wurde.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlich relevanter Auswirkungen sind Vermeidungsmaßnahmen zu beachten. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplanes verbindlich festzulegen.

Die geplante Erweiterung weist geringfügige Pegelerhöhungen entlang der betrachteten Straßenabschnitte auf. An keiner schutzbedürftigen Nutzung (Wohngebäude) entlang dieser Straßenabschnitte ist mit einer Verkehrslärmpegelerhöhung von mindestens 2,1 dB(A) (gerundet 3 dB(A)) im Vergleich des Prognose-Planfalls 2035 gegenüber dem Prognose-Nullfall 2035 zu erwarten. Jedoch ergeben sich an insgesamt 5 bestehenden Wohngebäuden Pegelerhöhungen von mehr als 0,1 dB(A) und dadurch (erstmalig) Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 70 dB(A) am Tag. Diese Pegelerhöhungen sind als wesentlich einzustufen. Im Bebauungsplanverfahren sind im Rahmen der Abwägung Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Hinsichtlich möglicher Gewerbelärmeinwirkungen an schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft des Vorhabens wurde im Ergebnis festgestellt, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete eingehalten und unterschritten wird. Da nicht an allen Immissionsorten eine Unterschreitung von mindestens 6 dB(A) nachgewiesen werden konnte, wird im Bebauungsplanverfahren überprüft, ob sich unter Berücksichtigung einer Vorbelastung durch Gewerbelärm Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ergeben könnten.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die geplante Erweiterung keine relevanten Auswirkungen erwarten lässt, die dem Vorhaben entgegenstehen.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung des Vorhabens (Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Montabaur sowie Aufstellung eines Bebauungsplanes) werden die Fachbelange vertiefend betrachtet und ggf. erforderliche Maßnahmen festgesetzt.

3 Gesamtfazit

Die geplante Erweiterung des Outlet Montabaur weist mit Blick auf das Einzugsgebiet und den Standort eine hohe Eignung auf. Standortalternativen sind nicht vorhanden.

Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Versorgungsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche Montabours sowie benachbarter Städte und Gemeinden konnte gutachterlich ausgeschlossen werden. Des Weiteren gehen von dem Erweiterungsvorhaben keine städtebaulich schädlichen Auswirkungen aus. Die städtebauliche Verträglichkeit von Standort, Dimension und Sortimentskonzeption wurde durch die vorliegende Auswirkungsanalyse nachgewiesen. Das Vorhaben ist wirtschaftsstrukturell, städtebaulich und raumordnerisch als verträglich einzustufen.

Die Erweiterung ist im Sinne des Zentralitätsgebots (Ziel 57 LEP IV) kompatibel.

Die Abweichung vom „Städtebaulichen Integrationsgebot“ (Ziel 58 LEP IV) ist möglich und begründet vertretbar.

Das Nichtbeeinträchtigungsgebot des LEP IV (Ziel 60 LEP IV) wird eingehalten.

Das Kongruenzgebot (Grundsatz 40 RROP M-W) wird nicht verletzt.

Zudem ergibt sich keine Verletzung des Z 49 RROP M-W im Hinblick auf die Sichtbeziehungen zum Montabaur Schloss als landschaftsprägende Gesamtanlage.

Abschließend bleibt festzustellen, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Wirkungen auf die Gesamtsituation – insb. Einzelhandel – nicht raumordnungsrelevant sind und damit für den konkreten Fall die Zielabweichung vom Ziel 58 des LEP IV möglich ist.

Bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Montabaur aus dem Jahr 2020 wird dargelegt, dass das FOC Montabaur am ICE-Bahnhof Montabaur aufgrund seines klar definierten Profils als Fashion-Outlet eine überregionale Ausstrahlungskraft entfaltet. In dieser Funktion sollte der Standort weiter gestärkt werden. Dem trägt die Erweiterungsplanung Rechnung. Der im Einzelhandelskonzept ausgewiesene Sonderstandort umfasst daher auch die Erweiterungsfläche.

Die Antragstellerin sieht die Grundzüge der Landesplanung bei einer Abweichung von dem oben genannten Ziel nicht berührt, so dass das Gesamtgefüge des LEP IV und des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald nicht in Frage gestellt wird.

IX. VERZEICHNISSE

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild zur Lage des Vorhabenstandortes in der Stadt Montabaur (Quelle: Geoportal RLP über https://www.geoportal.rlp.de/ ; Stand 16.09.2020)	8
Abbildung 2: Luftbild des Vorhabenstandortes (Quelle: Geoportal RLP über https://www.geoportal.rlp.de/ ; Stand 16.09.2020)	9
Abbildung 3: Visualisierungen der geplanten Erweiterung des Outlet Montabaur (Quelle: Graf + Graf Architekten, Montabaur, Stand: September 2021).....	11
Abbildung 4: Visualisierungen der geplanten Erweiterung des Outlet Montabaur (Quelle: Graf + Graf Architekten, Montabaur, Stand: September 2020) Anm.: Die zwischenzeitlich geplanten Bürogeschosse auf dem nordöstlichen Neubau sind in den Visualisierungen nicht enthalten.	11
Abbildung 5: Bebauungskonzept – Lageplan mit Eintragung der Geschossigkeiten und Schnitt in Ost-West-Richtung (Vorabzug – ohne Maßstab / Quelle: Graf + Graf Architekten, Montabaur; Stand: September 2021)	13
Abbildung 6: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm IV	20
Abbildung 7: Auszug aus dem Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	23
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Montabaur	27
Abbildung 9: Übersichtsplan rechtswirksame Bebauungspläne mit Abgrenzung des Vorhabenstandortes	28
Abbildung 10: Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“, 4. Änderung	29
Abbildung 11: Ausschnitt Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“, 9. Änderung ...	30
Abbildung 12: Bebauungsplan „Auf dem Auberg“	31
Abbildung 13: Ausschnitt Bebauungsplan „In der Kesselwiese“, 3. Änderung	31
Abbildung 14: Bebauungsplan „ICE-Bahnhof – Teilbereich West“, Stand 5. Änderung	32
Abbildung 15: Räumliche Abgrenzung des Sonderstandortes FOC.....	33
Abbildung 16: Auszug aus dem Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz mit Angrenzung des Vorhabenstandortes (aufgerufen am 29.09.2020 über https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/)	34
Abbildung 17: Lage Montabours im größeren Raum	36
Abbildung 18: Lage der betrachteten Knotenpunkte	42
Abbildung 19: Einzugsgebiet des Outlet Montabaur, das unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstandorte abgegrenzt wurde.....	47

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsstruktur Bestand (Stand Juli 2020)	14
Tabelle 2:	Sortimentsstruktur Bestand und Planung.....	14
Tabelle 3:	Erweiterung Verkaufsflächen nach Sortimenten	15
Tabelle 4:	Vorschlag sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen.....	17
Tabelle 5:	Die einzelhandelsrelevanten sowie die projektrelevanten Kaufkraftvolumina im abgegrenzten Einzugsgebiet des Outlet Montabaur nach Warengruppen.....	48
Tabelle 6:	Aktuelle Umsatzverteilung nach Kundengruppen.....	50
Tabelle 7:	Aktuelle Umsatzverteilung nach Sortimentsbereichen	50
Tabelle 8:	Veränderung der projektrelevanten Sortimentsbereiche	51
Tabelle 9:	Umsatzerwartung nach Kundengruppen.....	51
Tabelle 10:	Umsatzerwartung nach Sortimentsbereichen	52
Tabelle 11:	Umsatzausweitung nach Kundengruppen.....	53
Tabelle 12:	Die durch die Erweiterung ausgelösten Kaufkraftströme in den projektrelevanten Sortimentsbereichen und in der Differenzierung nach Zonen der Kundenherkunft	54

X. ANLAGEN

- Anlage 1: *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.*
- Anlage 2: *Ecostra (07/2022): Auswirkungen auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen in den Städten Montabaur, Koblenz und Diez durch die geplante Flächenerweiterung des Outlet Montabaur; Wiesbaden.*
- Anlage 3: *Freiraumplanung Diefenthal (02/2021): Fachbeitrag Naturschutz zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ in Montabaur; Moschheim.*
- Anlage 4: *Freiraumplanung Diefenthal (01/2021): Fachbeitrag Artenschutz zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ in Montabaur; Moschheim.*
- Anlage 5: *R+T Verkehrsplanung GmbH (02/2021): Verkehrsuntersuchung zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ in Montabaur; Darmstadt.*
- Anlage 6: *R+T Verkehrsplanung GmbH (07/2022): Weitergehende Untersuchung - Verkehrsuntersuchung zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Outlet Montabaur“; Darmstadt.*
- Anlage 7: *FIRU Gfl mbH (09/2021): Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ in Montabaur; Kaiserslautern.*
- Anlage 8: *BGH Plan (09/2021): Erweiterung Outlet Center Montabaur The Style Outlet - Sichtachsenanalyse - Visualisierung; Trier.*
- Anlage 9: *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.*
- Anlage 10: *GBI KIG Kommunale Infrastruktur GmbH (01/2021): Erweiterung Outlet-Center Montabaur – Vorbetrachtung zur Entwässerungssituation; Montabaur.*