

# **Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ und Teilaufhebung des Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“**

## **BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht**

Planfassung zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

### **ENTWURF**

Stand: 28.08.2025

## INHALTSVERZEICHNIS

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I</b> | <b>WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>                                                                                                                                                                                                                      | <b>4</b>  |
| <b>1</b> | <b>Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren</b>                                                                                                                                                                                                                                     | <b>4</b>  |
| 1.1      | Planungsanlass / Planungserfordernis                                                                                                                                                                                                                                                | 4         |
| 1.2      | Ziele und Zwecke der Planung                                                                                                                                                                                                                                                        | 4         |
| 1.3      | Verfahren                                                                                                                                                                                                                                                                           | 5         |
| <b>2</b> | <b>Plangebiet</b>                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>5</b>  |
| 2.1      | Lage und Größe des Plangebiets                                                                                                                                                                                                                                                      | 5         |
| 2.2      | Vorhandene Nutzungen im Plangebiet                                                                                                                                                                                                                                                  | 6         |
| 2.3      | Umgebung des Plangebiets                                                                                                                                                                                                                                                            | 7         |
| <b>3</b> | <b>Planungsvorgaben</b>                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>7</b>  |
| 3.1      | Raumordnung und Landesplanung                                                                                                                                                                                                                                                       | 7         |
| 3.2      | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan                                                                                                                                                                                                                                             | 19        |
| 3.3      | Bebauungspläne im Plangebiet                                                                                                                                                                                                                                                        | 20        |
| 3.4      | Bebauungspläne in der Umgebung                                                                                                                                                                                                                                                      | 25        |
| 3.5      | Informelle Planungen                                                                                                                                                                                                                                                                | 26        |
| 3.6      | Fachplanungen und Fachbelange                                                                                                                                                                                                                                                       | 28        |
| <b>4</b> | <b>Städtebauliches Konzept</b>                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>31</b> |
| 4.1      | Städtebauliches Konzept                                                                                                                                                                                                                                                             | 31        |
| 4.2      | Planungs- und Standortalternativen                                                                                                                                                                                                                                                  | 37        |
| <b>5</b> | <b>Planinhalte</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>39</b> |
| 5.1      | Art der baulichen Nutzung                                                                                                                                                                                                                                                           | 39        |
| 5.2      | Maß der baulichen Nutzung                                                                                                                                                                                                                                                           | 44        |
| 5.3      | Überbaubare Grundstücksflächen                                                                                                                                                                                                                                                      | 47        |
| 5.4      | Verkehrsflächen                                                                                                                                                                                                                                                                     | 48        |
| 5.5      | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen                                                                                                                                                                                                                           | 49        |
| 5.6      | Grünflächen                                                                                                                                                                                                                                                                         | 49        |
| 5.7      | Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 50        |
| 5.8      | Immissionsschutz                                                                                                                                                                                                                                                                    | 54        |
| 5.9      | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen                                                                                                                                                                                                                                                 | 55        |
| 5.10     | Hinweise                                                                                                                                                                                                                                                                            | 55        |
| <b>6</b> | <b>Auswirkungen der Planung</b>                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>55</b> |
| 6.1      | Umweltauswirkungen                                                                                                                                                                                                                                                                  | 55        |
| 6.2      | Städtebauliche Auswirkungen                                                                                                                                                                                                                                                         | 56        |
| 6.3      | Auswirkungen auf den Verkehr                                                                                                                                                                                                                                                        | 57        |
| 6.4      | Auswirkungen durch Lärm                                                                                                                                                                                                                                                             | 65        |
| 6.5      | Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale                                                                                                                                                                                                                        |           |

|             |                                                                                                                             |            |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|             | <b>Versorgungsbereiche</b>                                                                                                  | <b>66</b>  |
| <b>6.6</b>  | <b>Auswirkungen auf die Nahversorgung</b>                                                                                   | <b>87</b>  |
| <b>6.7</b>  | <b>Regionalwirtschaftliche und touristische Effekte</b>                                                                     | <b>92</b>  |
| <b>6.8</b>  | <b>Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung</b>                                                                       | <b>96</b>  |
| <b>6.9</b>  | <b>Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung</b>                                                                                 | <b>98</b>  |
| <b>6.10</b> | <b>Städtebaulicher Vertrag</b>                                                                                              | <b>98</b>  |
| <b>6.11</b> | <b>Flächenbilanz</b>                                                                                                        | <b>99</b>  |
| <b>6.12</b> | <b>Kosten der Planung</b>                                                                                                   | <b>99</b>  |
| <b>II</b>   | <b>UMWELTBERICHT</b>                                                                                                        | <b>100</b> |
| <b>1</b>    | <b>Einleitung</b>                                                                                                           | <b>100</b> |
| 1.1         | Inhalte und Ziele des Bebauungsplans                                                                                        | 100        |
| 1.2         | Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung                   | 102        |
| <b>2</b>    | <b>Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>                                                        | <b>115</b> |
| 2.1         | Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)                                   | 115        |
| 2.2         | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)                     | 127        |
| 2.3         | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)                          | 129        |
| 2.4         | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen       | 154        |
| 2.5         | Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans               | 157        |
| 2.6         | Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen | 159        |
| <b>3</b>    | <b>Zusätzliche Angaben</b>                                                                                                  | <b>160</b> |
| 3.1         | Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse             | 160        |
| 3.2         | Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)                                                         | 161        |
| 3.3         | Allgemeinverständliche Zusammenfassung                                                                                      | 162        |
| 3.4         | Verwendete Unterlagen                                                                                                       | 166        |
| <b>III</b>  | <b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN</b>                                                                         | <b>167</b> |
| <b>IV</b>   | <b>VERWENDETE UNTERLAGEN UND GUTACHTEN</b>                                                                                  | <b>168</b> |

# **I WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

## **1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren**

### **1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis**

Die Projektträgerin beabsichtigt die Erweiterung des Factory Outlet Centers (FOC) Montabaur um zusätzliche 9.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf zukünftig 19.800 m<sup>2</sup>. Die Planung sieht überwiegend eine bauliche Erweiterung auf den östlich gelegenen, bisher als Parkplatz genutzten Flächen vor. Im Zuge der Erweiterung ist auch eine interne Umstrukturierung der Sortimentsverteilung geplant. Der Verlust an Stellplätzen soll durch die Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage östlich des Bestands kompensiert werden. Hier ist neben der Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen auch die Errichtung eines Parkhauses vorgesehen.

Die für das Plangebiet bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne setzen verschiedene Sondergebiete nach § 11 BauNVO fest. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ wird die zulässige Verkaufsfläche westlich der Staudter Straße (K 82) auf 10.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Östlich der Staudter Straße (K 82) sind nach den Festsetzungen der jeweils gültigen Bebauungspläne keine Verkaufsflächen zulässig.

Für den Bestand und die Erweiterungsfläche soll ein gemeinsamer Bebauungsplan aufgestellt werden, um im Ergebnis für das Gesamtvorhaben eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur zu ändern.

Im Vorfeld der Bauleitplanverfahren wurde auf Antrag der Projektträgerin ein Raumordnungsverfahren durchgeführt, um eine Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung zu prüfen. Die Raumverträglichkeit wurde unter Berücksichtigung eines Zielabweichungsbescheids zur Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot (Ziel 58 des LEP IV; s. 3.1) unter Maßgabe u.a. einer Gesamtverkaufsfläche von 19.800 m<sup>2</sup> mit Entscheid vom 23.07.2024<sup>1</sup> bestätigt.

### **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Erweiterung des bestehenden FOC um 9.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf zukünftig maximal 19.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des etablierten FOC.
- Sicherung und Entwicklung von Montabaur als Standortbereich mit besonderen Entwicklungsimpulsen und als Schwerpunkt der siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung im nördlichen Rheinland-Pfalz sowie
- Sicherung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Montabaur,

---

<sup>1</sup> Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord: Raumordnerischer Entscheid (Aktenzeichen 1491-14304/41) vom 23.07.2024; abrufbar unter [sgdnord-safe.rlp.de/index.php/s/eFrpqD7Rxfds8ET](http://sgdnord-safe.rlp.de/index.php/s/eFrpqD7Rxfds8ET).

- Stärkung des FOC als shopping-touristische Destination sowohl regional als auch national,
- nachhaltige Stärkung und Attraktivierung des ICE-Haltepunktes Montabaur als einzigem rheinland-pfälzischem Halt der großräumigen Schienenverbindung Köln-Frankfurt,
- planungsrechtliche Vorbereitung der geplanten Erweiterung und Sicherung der Erschließung.

### 1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB mit einer Umweltprüfung aufgestellt. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung.

## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage und Größe des Plangebiets

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



**Abbildung 1:** Luftbild mit grober Abgrenzung des Geltungsbereichs  
(Quelle: Geoportal RLP über <https://www.geoportal.rlp.de/>; abgerufen am 12.08.2025)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

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

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 10,4 ha und die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Eschelbach:

**Tabelle 1:** *Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans  
(Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)*

| Gemarkung Eschelbach, Flur 22 |        |  |  |  |
|-------------------------------|--------|--|--|--|
| 4308/34                       | 5850/5 |  |  |  |

| Gemarkung Eschelbach, Flur 24 |       |       |       |       |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| 5/35*                         | 5/87* | 6*    | 11/17 | 11/18 |
| 11/21                         | 11/22 | 11/25 | 11/26 | 11/28 |
| 11/41                         | 11/42 | 20/5  | 22/7  | 24/2  |
| 25/2                          | 27/10 | 27/11 | 27/5  | 27/8  |
| 27/9                          | 30*   |       |       |       |

| Gemarkung Eschelbach, Flur 36 |        |        |        |         |
|-------------------------------|--------|--------|--------|---------|
| 52/13*                        | 52/15* |        | 52/7*  | 4405/4  |
| 4411/1                        | 4411/3 | 5319/1 | 5319/3 | 5370/1  |
| 5370/2                        | 5371   | 5372   | 5373   | 5374    |
| 5375/2                        | 5379/1 | 6084/3 | 6084/7 | 6084/10 |
| 6084/11*                      | 6085/2 | 6085/5 | 6092/1 | 6095/2  |

| Gemarkung Eschelbach, Flur 45 |       |      |      |      |
|-------------------------------|-------|------|------|------|
| 54/43                         | 54/46 | 59/3 | 61/1 | 63/1 |
| 71/16                         | 72    | 73   |      |      |

(\* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans)

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ umfasst das Flurstück 52/16\* teilweise.

## 2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

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

Östlich der K 82 sind die für das bestehende FOC erforderlichen Stellplätze ebenerdig angeordnet. Die Stellplatzanlage ist über eine Fußgängerbrücke über die K 82 mit den Ladenzeilen verbunden. Über Rampen sowie Aufzugsanlagen ist eine barrierefreie Verbindung sichergestellt.

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

## 2.3 Umgebung des Plangebiets

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist wie folgt geprägt:

- Im Norden grenzen die ICE-Strecke Köln-RheinMain an. Weiter nördlich der ICE-Strecke liegen der Parkplatz „ICE-Bahnhof“ und die BAB 3.
- An die im Osten befindlichen Offenlandflächen schließt sich in östlicher Richtung Wohnbebauung (Wohngebiet Kesselwiese) an.
- Die südöstlich angrenzenden Flächen werden gewerblich genutzt bzw. stellen sich als Grünflächen dar.
- 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.
- Westlich befindet sich der Bahnhofsvorplatz mit beidseitigen Bürogebäuden mit Dienstleistungs- und Einzelhandelsunternehmen.

## 3 Planungsvorgaben

### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

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

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

#### 3.1.1 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

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

##### Z 1.1.1 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.“*

Überschwemmungs- und Hochwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

---

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

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

Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten für das Land Rheinland-Pfalz (vgl. Kap II 2.1.3) können sich im Plangebiet je nach betrachtetem Starkregenereignis Wassertiefen von bis zu 200 cm ergeben. Die Zuströme erfolgen weitestgehend aus nördlicher Richtung mit Fließgeschwindigkeiten von 0,5 m/s bis zu teils >2,0 m/s.

Aufgrund der vorhandenen Situation im Plangebiet, der vorhandenen Entwässerungssituation und der Topographie wird davon ausgegangen, dass eine schadlose Ableitung von anfallenden Starkregenniederschlägen technisch möglich ist. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde die grundsätzliche Machbarkeit zum Thema Starkregen im Rahmen des Entwässerungskonzepts überprüft (s. Kap. II 2.3.3).

#### *Z I.2.1 Klimawandel und -anpassung*

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

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

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

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

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



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

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

- 1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.*
- 2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.“*

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

Im Zuge des Entwässerungskonzepts sowie der Umweltprüfung 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 und zum gedrosselten Abfluss von Niederschlagswasser.

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

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

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

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

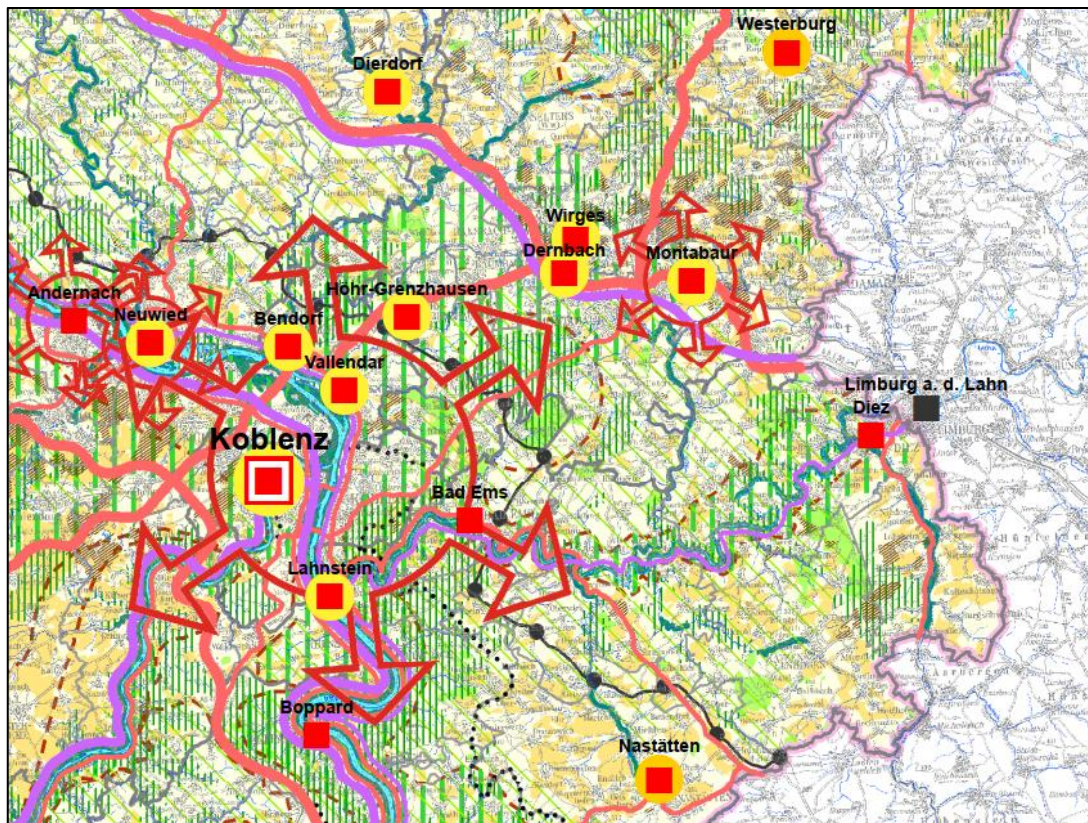
Die geplante Erweiterung des Outlet Center liegt nicht in einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines Gewässers.

Der Aubach als nächstgelegenes oberirdisches Gewässer III. Ordnung verläuft südlich des bestehenden FOC. Im Rahmen der Aufstellung zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurden die

Überschwemmungsbereiche des Aubachs berücksichtigt. Durch die Planung erfolgen keine Eingriffe in diese Überschwemmungsbereiche.

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

### 3.1.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)



**Abbildung 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm 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).

Der LEP IV beinhaltet insbesondere Ziele und Grundsätze, 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:

„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 Verbünden wahrgenommen werden.“

*„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*

|                   |                |               |                        |                        |                    |          |
|-------------------|----------------|---------------|------------------------|------------------------|--------------------|----------|
| Entwurf           |                | PKO 20-012    |                        | Stand: 28.08.2025      |                    | Seite 11 |
| FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261 / 914 798-0 | Fax: 0261 / 914 798-19 | FIRU-KO@FIRU-KO.DE |          |

*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 ist für das Vorhaben insbesondere folgendes Ziel der Raumordnung relevant:

*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.“*

Die Planung berücksichtigt das Ziel in dem Sinne, dass zur Erweiterung des bestehenden FOC die Umnutzung von überwiegend genutzten und bereits versiegelten Parkflächen erfolgt. Die Flächenneuanspruchnahme fällt hierdurch im Vergleich zu einer Neuansiedlung deutlich geringer aus. Die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen wird auf diese Weise geringgehalten.

*LEP IV Ziel 102:*

*„Natürliche und naturnahe Oberflächengewässer sind landesweit zu sichern bzw. wieder herzustellen.“*

Der Teil des Aubach, der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet wird als Wasserfläche gesichert. Zudem sichert die Maßnahmenfläche „M 1“ den Erhalt und die Entwicklung einer naturnahen Bachaue.

Die Planung entspricht somit dem Ziel der Landesplanung.

*LEP IV Ziel 103:*

*„Die natürlichen Grundwasserverhältnisse sind zu schützen und schädliche Stoffeinträge, die das Grundwasser und den Boden belasten können, sind zu verhindern. Die Schutzfunktion des Bodens für das Grundwasser ist durch Vermeidung von Belastungen und einen entsprechenden Freiflächenschutz zu gewährleisten.“*

Die natürlichen Grundwasserverhältnisse sind aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung bereits im Bestand eingeschränkt.

Im Zuge des Entwässerungskonzepts sowie der Umweltprüfung werden auch die Auswirkungen der Planung auf die natürliche Grundwasserverhältnisse eingegangen. Es wird insb. eine Wasserbilanz erstellt. Eingriffe in den Wasserhaushalt werden soweit möglich im Plangebiet kompensiert, z.B. durch Maßnahmen zur Rückhaltung und zum gedrosselten Abfluss von Niederschlagswasser.



### 3.1.3 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

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



**Abbildung 3:** Auszug aus dem Regionalen 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.“<sup>4</sup>*

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

<sup>5</sup> Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017; S. 82.

#### 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.“<sup>5</sup>

Im RROP M-W 2017 sind keine Ziele der Raumordnung zur Einzelhandelsentwicklung festgelegt. Für die Planung relevant sind insbesondere folgende Grundsätze der Raumordnung, die in die Abwägung eingestellt werden müssen:

#### RROP M-W 2017 Grundsatz G 40

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

#### RROP M-W 2017 Grundsatz G 41

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

#### RROP M-W 2017 Grundsatz G 42

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

#### RROP M-W 2017 Ziel Z 49

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

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

<sup>5</sup> Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017; S. 82.

<sup>6</sup> Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017; Tabelle 2, S. 26.

### 3.1.4 Bewertung der Planung bezüglich der Ziele und Grundsätze des LEP IV und RROP

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

Im Ergebnis des Raumordnungsverfahrens wurde mit raumordnerischer Entscheidung der SGD Nord vom 23.07.2024 (Az.: 14 91-143 04/41)<sup>7</sup> die Erweiterung des FOC Montabaur auf eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 19.800 m<sup>2</sup> unter Beachtung des o.g. Zielabweichungsbescheids sowie im Entscheid genannter Maßgaben (u.a. zur Gesamtverkaufsfläche sowie zur Verkaufsfläche einzelner Sortimente / Sortimentsgruppen) mit den Erfordernissen der Raumordnung als vereinbar angesehen. U.a. sind hinsichtlich des Nichtbeeinträchtigungsgebots gemäß Z 60 LEP IV die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Städte Montabaur, Koblenz und Limburg sowie weiterer umliegender zentraler Orte untersucht und im Ergebnis gutachterlich bestätigt worden, so dass die Verträglichkeit der Planung mit dem Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60 LEP IV) nachgewiesen werden konnte.

Zum Nachweis der Verträglichkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde u.a. eine Auswirkungsanalyse<sup>8, 9, 10</sup> hinsichtlich der möglichen Auswirkungen der Planung auf den Einzelhandel im Einzugsbereich des FOC erstellt (vgl. Kap. I 6.4 ).

Die Ergebnisse der Gutachten wurde mit der SGD Nord sowie dem Ministerium für Inneres und Sport im Zuge der Antragsstellung für das Raumordnungsverfahren „Erweiterung des Fashion-Outlet-Centers“ geprüft und abgestimmt.

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

- **Ziel Z 57 Zentralitätsgebot des LEP IV** wird durch die Planung erfüllt.  
Der Stadt Montabaur ist in Z 40 LEP IV die zentralörtliche Funktion eines kooperierenden Mittelzentrums (Mittelzentrum im mittelzentralen Verbund) zugewiesen. Damit wird mit der Ansiedlung von Betrieben des großflächigen Einzelhandels mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche – und damit auch zur Ansiedlung bzw. Erweiterung eines FOC – dem Zentralitätsgebot entsprochen.
- **Z 58 Städtebauliches Integrationsgebot des LEP IV** wird durch die Planung formal verletzt.  
Nach den Vorgaben des Z 58 müssen großflächige Einzelhandelsprojekte an städtebaulich integrierten Standorten realisiert werden. Die städtebaulich integrierten Bereiche sind „zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB.

<sup>7</sup> Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Raumordnerischer Entscheid (Aktenzeichen 1491-14304/41) vom 23.07.2024; abrufbar unter [www.sgd-nord-saferlp.de/index.php/s/eFrpqD7Rxfds8ET](http://www.sgd-nord-saferlp.de/index.php/s/eFrpqD7Rxfds8ET).

<sup>8</sup> Ecostra; 08/2022; Wiesbaden.

<sup>9</sup> Ecostra; 06/2025; Wiesbaden.

<sup>10</sup> Ecostra; 08/2025; Wiesbaden.

Der Standort des FOC ist weder im Rahmen der Einzelhandelskonzepte der Verbandsgemeinde noch der Stadt Montabaur, noch in deren Bauleitplänen als zentraler Versorgungsbereich festgelegt. Es handelt sich gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Montabaur um einen Sonderstandort, der auch nicht als faktischer zentraler Versorgungsbereich angesehen wird. Das städtebauliche Integrationsgebot gemäß Z 58 LEP IV wird demnach nicht erfüllt.

Aufgrund der gegebenen Raumbedeutsamkeit der Planung sowie der Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot war daher ein Zielabweichungsverfahren vom Ziel 58 des LEP IV erforderlich. Im Rahmen der bauleitplanerisch notwendigen Verfahren zur Erweiterung des FOC haben die Verbandsgemeinde Montabaur und die Stadt Montabaur daher die Abweichung von Z 58 LEP IV beantragt. Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens kommt die obere Landesplanungsbehörde mit dem Zielabweichungsbescheid vom 23.07.2024 - Az.: 14 91-143 04/41 - zu dem Ergebnis, dass die Abweichung von Z 58 LEP IV zugelassen wird.

– **Z 59 Ergänzungsstandorte des LEP IV**

Diese Zielvorgabe ist für die Planung nicht relevant

– **Z 60 Nichtbeeinträchtigungsgesamt des LEP IV** wird nach gutachterlicher Einschätzung nicht verletzt.

Im raumordnerischen Entscheid wird zusammenfassend festgestellt, dass mit Blick auf die zentralen Versorgungsbereiche der Standortkommune und der benachbarten zentralen Orte, die dem Schutzstatus von Z 60 LEP IV unterliegen, eine Verletzung des Nichtbeeinträchtigungsgesamtes nicht zu befürchten ist. Diese Feststellung stützt sich auf die zur Planung erstellte Auswirkungsanalyse<sup>11</sup> aus dem Jahr 2022 und deren Plausibilisierungsprüfung<sup>12</sup>.

Die Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2022 weist nach, dass das Nichtbeeinträchtigungsgesamt bei einer Erweiterung des FOC auf eine Gesamtverkaufsfläche von 21.800 m<sup>2</sup> 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 die Planung 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 (Nichtbeeinträchtigungsgesamt, Z60).<sup>13</sup>

11 Ecostra; 08/2022; Wiesbaden.

12 Junker und Kruse; 01/2024; Dortmund.

13 Ecostra; 08/2022; Wiesbaden – S. 307.



Ecostra prognostiziert unter Annahme einer Gesamtverkaufsfläche von 21.800 m<sup>2</sup> nachfolgende Höchstwerte der sortimentsbezogenen Umsatzumverteilungen in den betrachteten zentralen Versorgungsbereichen<sup>14</sup>:

- Sortiment Bekleidung & Sportbekleidung: 5,4 % (ZVB Montabaur Innenstadt) gefolgt von 2,0 % (ZVB Limburg Innenstadt)
- Sortiment Schuhe, Lederwaren, Sportschuhe: 5,6 % (ZVB Koblenz-Innenstadt) gefolgt von 5,4 % (ZVB Limburg Innenstadt)
- Sortiment Sonstiges: 1,5 % (ZVB Limburg Innenstadt) gefolgt von 1,1 % (ZVB Koblenz Innenstadt).

Im Ergebnis ergaben sich selbst bei den maximalsten Umsatzumverteilungen, die ermittelt werden konnten, lediglich Werte, die deutlich unterhalb des Anhaltswerts (sog. Abstimmungsschwellenwert) von i. d. R. 10 % Umsatzumverteilung liegen, ab dem mit städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen ist.

Zwischenzeitlich geht die Planung von einer Gesamtverkaufsfläche von 19.800 m<sup>2</sup> aus, so dass die Auswirkungsanalyse 2022 eine realitätsnahe „Worst-Case“-Betrachtung darstellt und nunmehr durch die reduzierte Gesamtverkaufsfläche geringere Auswirkungen zu erwarten sind. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgte daher im Jahr 2025 zwei Aktualisierungen der Auswirkungsanalyse. In der Aktualisierung vom August 2025 wurde eine Neuberechnung der Umsatzumverteilung für die zentralen Versorgungsbereiche derjenigen zentralen Orte vorgenommen, bei denen die ecostra-Auswirkungsanalyse 2022 die stärksten Umverteilungswirkungen ermittelt hatte (siehe Kap. I 6.5). Die Aktualisierungen kommen weiterhin zu dem Ergebnis, dass die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstandorte (zentrale Orte) im Naheinzugsgebiet (Zone I) sowie in den Innenstädten der ausgewählten Mittelzentren in der Zone II (Andernach, Bad Honnef, Boppard, Idstein, Nastätten, Weilburg) verträglich sind und bestätigten damit die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse 2022.

- **G 40 RROP (Kongruenzgebot)** sowie **G 41 RROP (Einzugsbereichen großflächigerer Einzelhandelsbetriebe)** werden zwar zunächst verletzt, jedoch handelt es sich nicht um ein verbindlich zu beachtendes Ziel der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROP). 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.

Im vorliegenden Fall ist jedoch die Verletzung des Kongruenzgebotes zu relativieren, da unabhängig vom Standort durch Fabrikverkaufszentren (FOC) das Gebot grundsätzlich nicht erfüllt werden kann. Eine Überschreitung des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs wäre auch bei Ansiedlung oder Erweiterung eines FOC in einem Oberzentrum – und damit bei einem zentralen Ort oberster Stufe – gegeben. Bereits durch das bestehende FOC

<sup>14</sup> Ecostra; 08/2022; Wiesbaden – Tabelle 35.

wird der zentralörtliche Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Montabaur erheblich überschritten. Der Grundsatz kann der Planung jedoch nicht entgegengehalten werden, da eine solche Überschreitung des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs bei dieser Art der Vertriebsform i.d.R. gegeben ist.

- Die mögliche Konformität mit Ziel **Z 49 des RROP** zum Schutz dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen wurde im Rahmen eines Gutachtens<sup>15</sup> bewertet. Ergebnis ist, dass eine Verletzung des Ziels 49 nicht vorliegt.

Das Montabaurer Schloss befindet sich ca. 600 m südlich des Plangebiets 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.

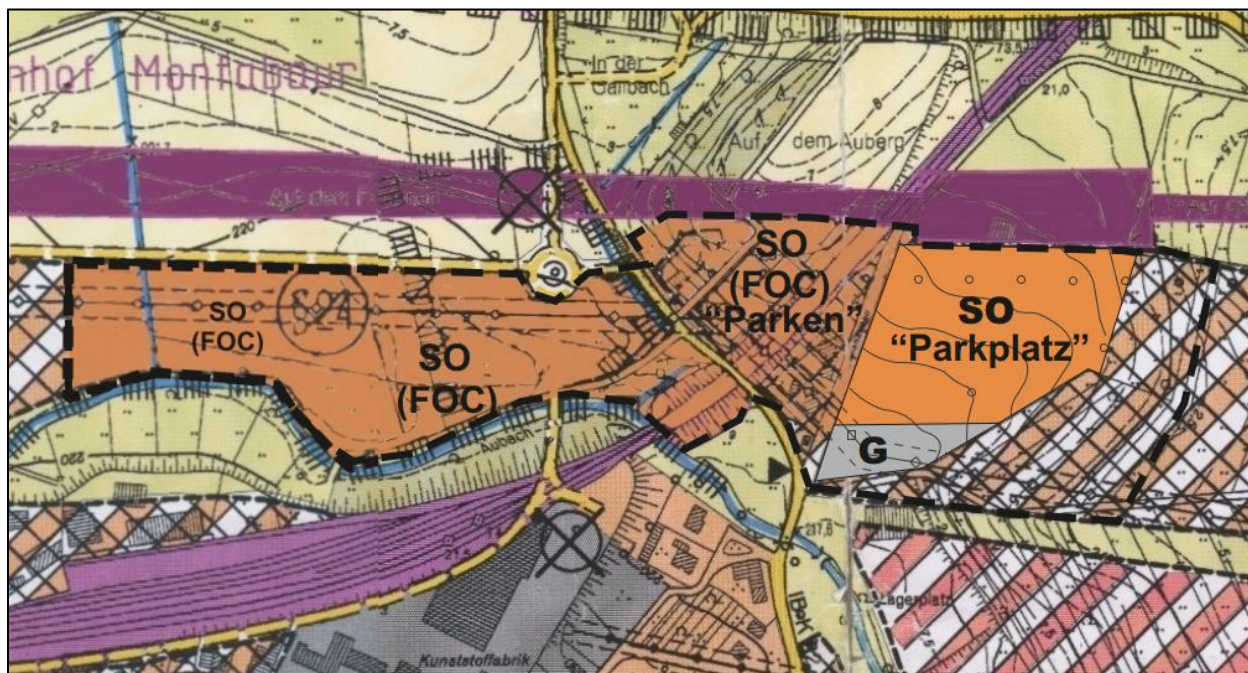
Im Rahmen der Sichtfeldanalyse konnte lediglich ein Standort im Nahbereich nördlich der BAB 3 Anschlussstelle Montabaur lokalisiert werden, der potenziell von Auswirkungen betroffen sein könnte. Bei allen anderen Standorten konnte keine beeinträchtigende Sichtbeziehung festgestellt werden.

Durch Visualisierungen der Planung wurden die möglichen Auswirkungen bewertet. Im Ergebnis treten lediglich mögliche Werbetafeln auf dem geplanten Parkhaus deutlich hervor. Auch wenn sie den Blick auf das Schloss Montabaur nicht verdecken, so beeinträchtigen sie dennoch aufgrund ihrer Größe und Nähe zum Betrachter die sonst in diesem Bereich relativ ungestörte Sichtbeziehung zum Schloss. Die Empfehlung des Gutachters lautet daher, auf Werbetafeln auf dem geplanten Parkhaus zu verzichten. Die Empfehlung wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen sowie eine Überschreitungsmöglichkeit durch Werbeanlagen umgesetzt. Werbetafeln auf den übrigen Gebäuden und Gebäudeteilen treten aufgrund der Gehölze am Rande der Autobahn mehr in den Hintergrund und entfalten somit keine erhebliche Beeinträchtigung der Sichtbeziehung. Dies gilt auch für Werbeanlagen auf Gebäuden, die bis zu jeweils festgesetzter Höhe baulicher Anlagen (ohne zulässige Überschreitungsmöglichkeit) errichtet werden würden, soweit die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen durch das eigentliche Gebäude nicht ausgereizt wird.

---

<sup>15</sup> BGH Plan; 02/2025; Trier.

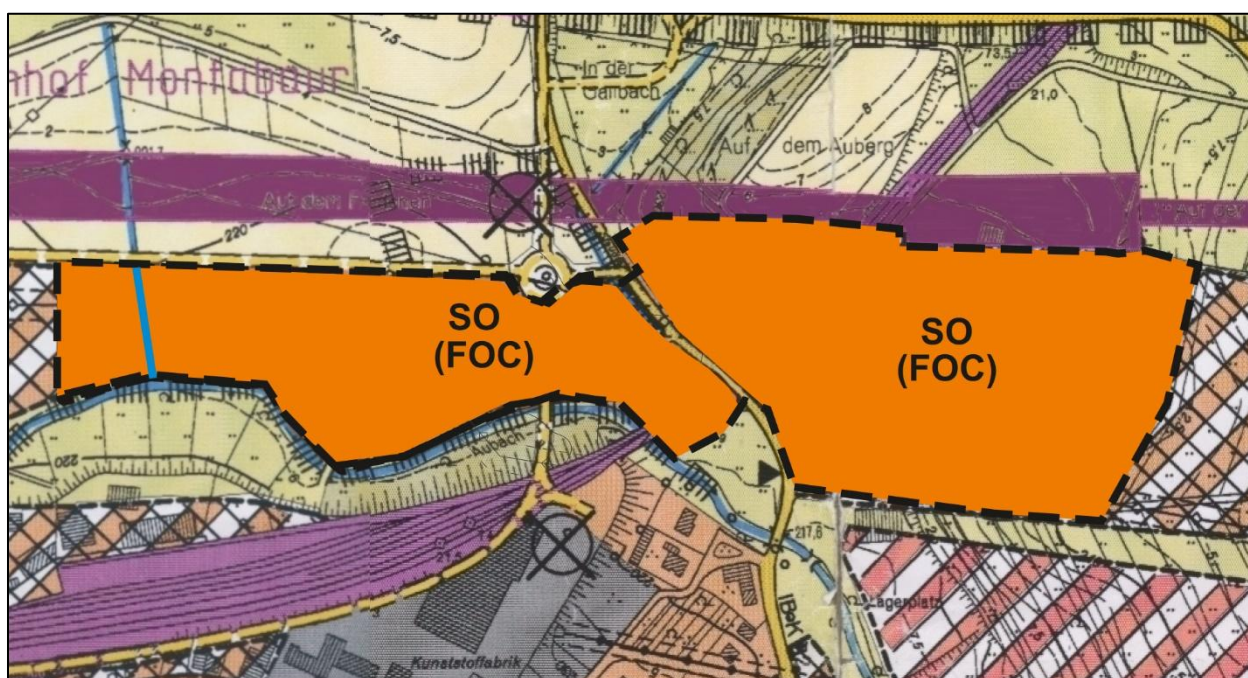
### 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Auszug Legende:

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

**Abbildung 4:** Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur



**Abbildung 5:** Ausschnitt aus der 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Montabaur (Stand Entwurf 08/2025)



Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur stellt das Plangebiet größtenteils als Sondergebiet SO (FOC) (Sondergebiet Einzelhandel – Fabrikverkaufszentrum mit einer zulässigen Verkaufsfläche von höchstens 10.000 m<sup>2</sup>), als Sondergebiet SO (FOC) „Parken“ sowie als Sondergebiet SO „Parkplatz“ dar. Teilflächen im Osten des Plangebiets werden zudem als gewerbliche Baufläche (Bestand) sowie gemischte Baufläche (Planung) dargestellt.

Um die geplante Erweiterung des FOC auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung planungsrechtlich vorzubereiten, wird der wirksame Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

Der Entwurf zur Teiländerung des Flächennutzungsplans sieht westlich und östlich der Staudter Straße (K 82) die Darstellung eines Sondergebiets „SO FOC“ vor.

### 3.3 Bebauungspläne im Plangebiet

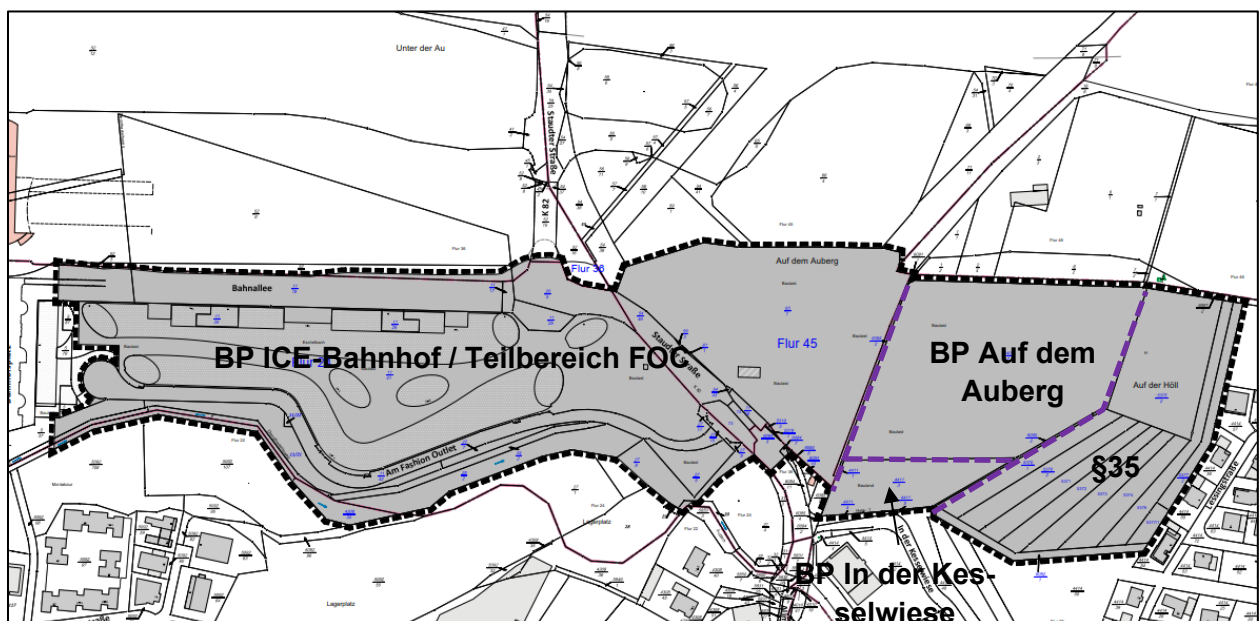
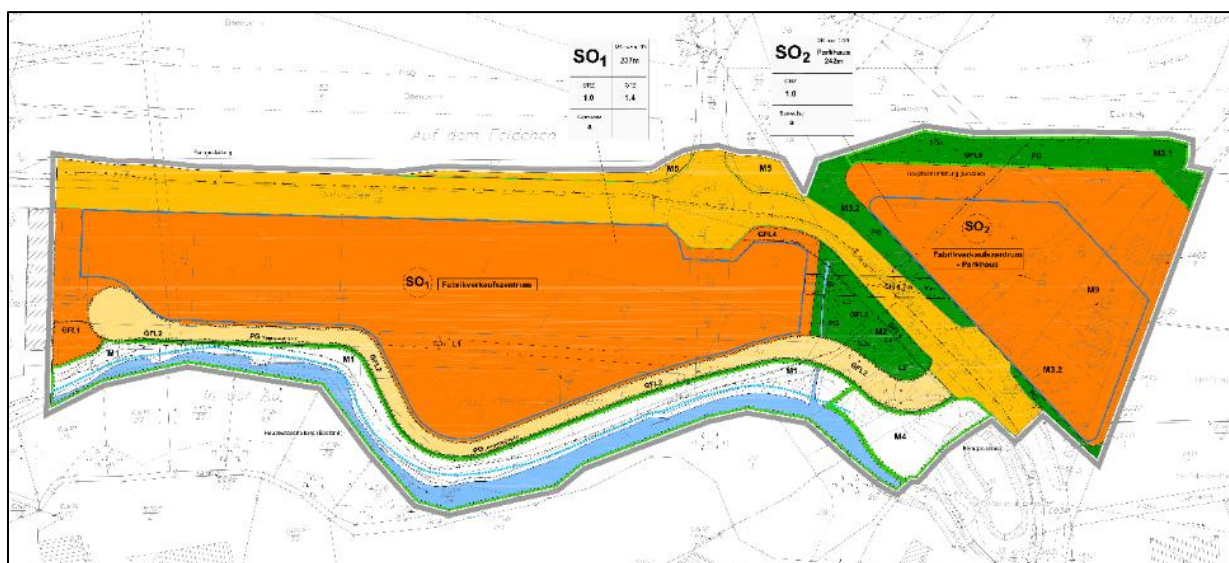


Abbildung 6: Übersichtsplan rechtskräftige Bebauungspläne im Plangebiet (schwarz gestrichelt)

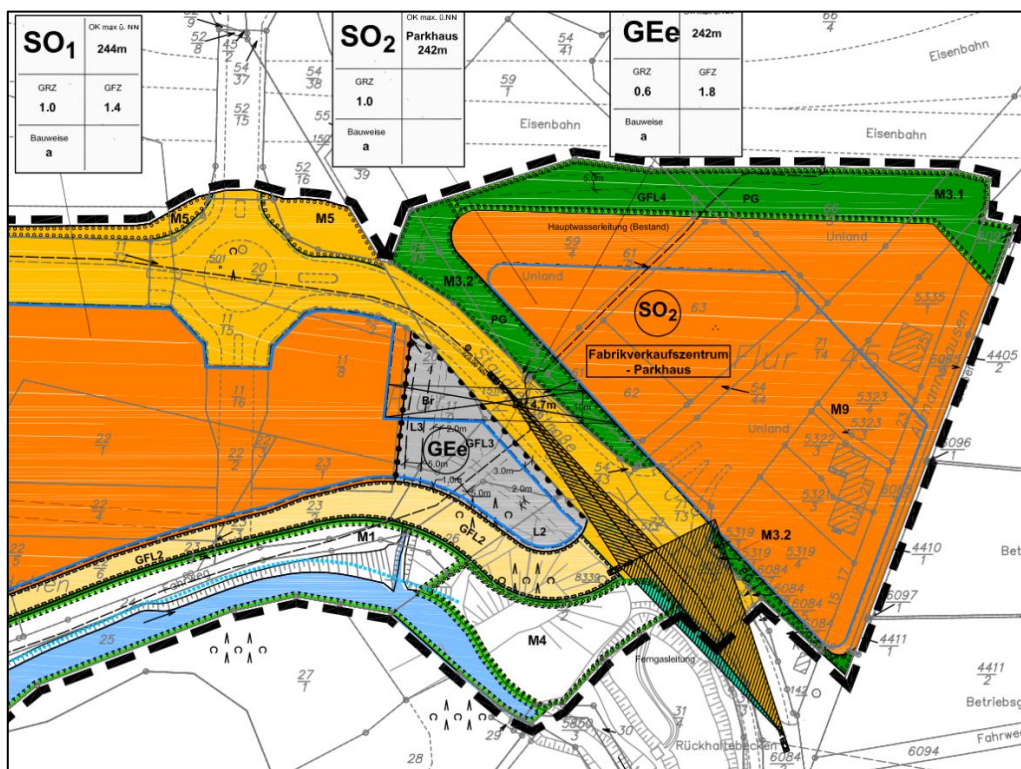
Für das Plangebiet besteht folgende planungsrechtliche Ausgangssituation:



**Abbildung 7: Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“, 4. Änderung**

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „ICE-Bahnhof“, der das gesamte Gebiet südlich der ICE-Strecke zwischen der Staudter Straße (K 82) im Osten und der Bahnallee im Westen planungsrechtlich abdeckt. Zur besseren Handhabung wurde der Bebauungsplan in die Teilbereiche „FOC“ und „West“ unterteilt.

Der Bestandsbereich des heutigen FOC (Fläche von ca. 7,0 ha) ist im rechtswirksamen **Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“** westlich der K 82 als Sondergebiet SO 1 „Fabrikverkaufszentrums“ festgesetzt. Die Flächen östlich der K 82 sind im rechtswirksamen Bebauungsplan als Sondergebiet SO 2 „Fabrikverkaufszentrum – Parkhaus“ festgesetzt. Die Gesamtverkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe darf maximal 10.000 m<sup>2</sup> betragen.



**Abbildung 8: Ausschnitt Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“, 7. Änderung**



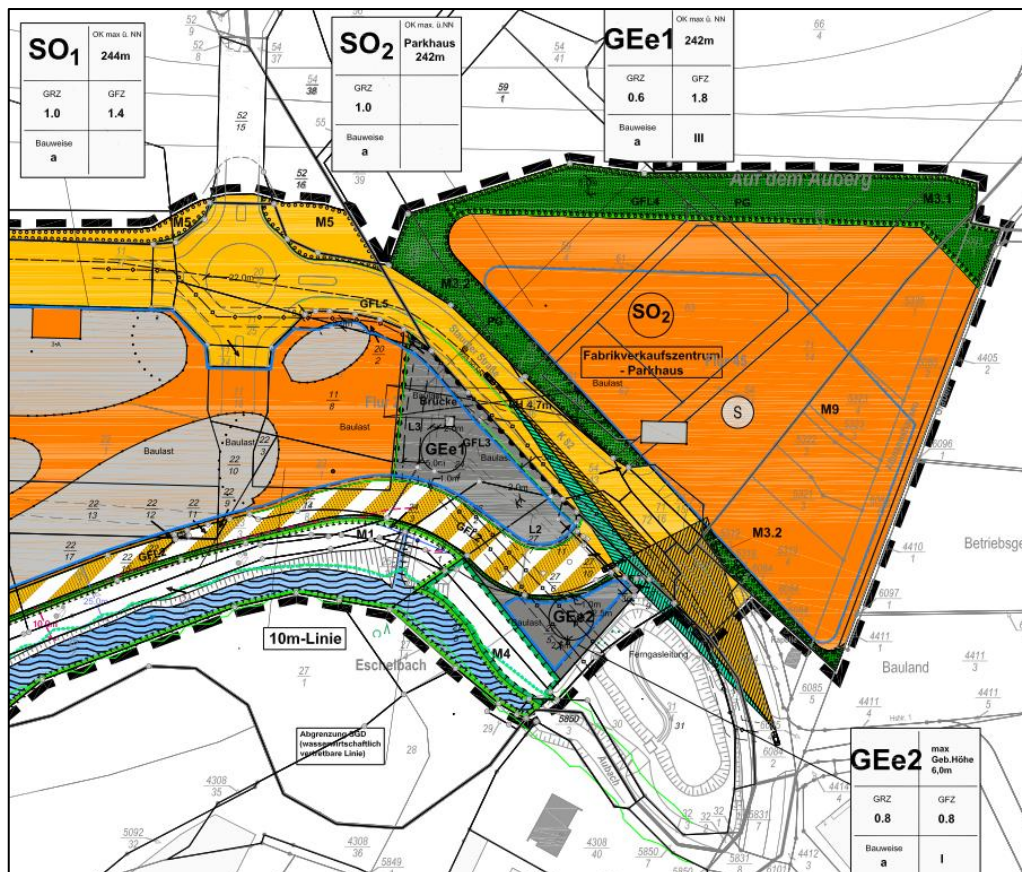


Abbildung 9: Ausschnitt Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“, 9. Änderung

Mit der 7. und 9. Änderung des **Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“** wurden die seinerzeit westlich der Staudter Straße (K 82) festgesetzten privaten Grün- und Maßnahmenflächen in eingeschränkte Gewerbegebiete geändert und damit eine ergänzende Bebauungsmöglichkeit für u.a. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, erdgeschossige Einzelhandelsnutzungen sowie zum FOC gehörige Nebenanlagen in den Gewerbegebieten geschaffen. Zudem wurde im Zuge der 9. Änderung die Festsetzung der Privatstraße (Straße „Am Fashion Outlet“) im Süden des Plangebiets an den vorhandenen baulichen Bestand angepasst.

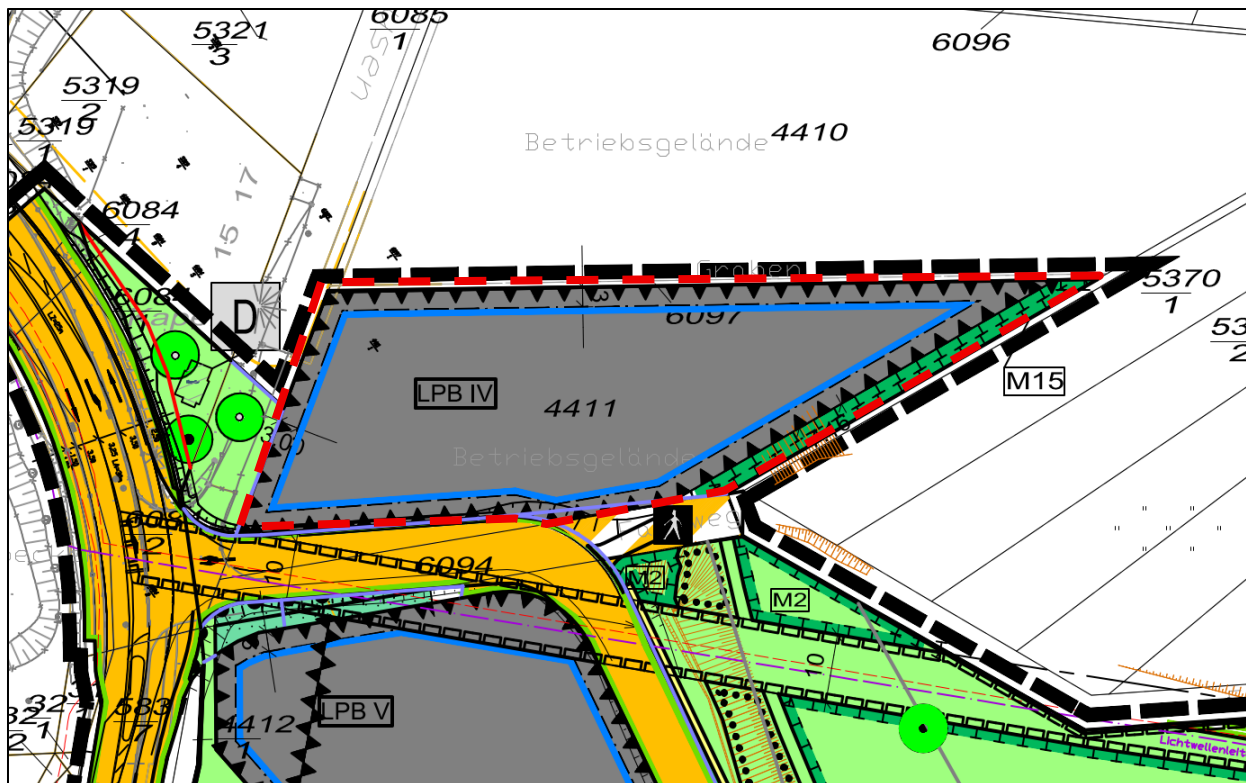


Der **Bebauungsplan „Auf dem Auberg“** (Fläche von ca. 1,7 ha) aus dem Jahr 2012 wurde nachgelagert zum Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ aufgestellt, um das Sondergebiet „Fabrikverkaufszentrum – Parkhaus“ nach Osten zu erweitern und anstelle der Errichtung eines Parkhauses zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze eine ebenerdige Stellplatzanlage herstellen zu können. Randlich ist die Maßnahmenfläche „AM 1“ zur Anlage einer randlichen Eingrünung sowie einer Versickerungsmulde festgesetzt.



Abbildung 10: Bebauungsplan „Auf dem Auberg“

Der **Bebauungsplan „In der Kesselwiese“** setzt für eine Teilfläche des Plangebiets (ca. 0,3 ha) ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO fest. Östlich des Gewerbegebiets ist eine Maßnahmenfläche (M 15) zur Entwicklung einer geschlossenen Gehölzstruktur festgesetzt.



**Abbildung 11:** Ausschnitt Bebauungsplan „In der Kesselwiese“ mit Abgrenzung der Fläche im Plangebiet (rot gestrichelt)

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

Zur Umsetzung der Planung sind die rechtskräftigen Bebauungspläne zu überplanen. Dies erfolgt durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“ über das gesamte Plangebiet. Die bestehenden Bebauungspläne werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“ überlagert.

### Umgang mit bestehendem Planungsrecht

Bei dem aufzustellenden Bebauungsplan handelt es sich um eine selbstständige Neuaufstellung. Die rechtskräftigen Bebauungspläne werden im Bereich des Plangebiets überlagert.

Dies gilt nicht für eine Teilfläche nordöstlich angrenzend an den bestehenden Kreisverkehrsplatz Staudter Straße (K 82) / Bahnallee die Festsetzungen des Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ aufgehoben. Die Aufhebung erfolgt vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Teilfläche des Flurstücks 52/12, Flur 36, Gemarkung Montabaur, um eine gewidmete Eisenbahnbetriebsanlage handelt, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegt. Damit liegen zukünftig für diese Fläche keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vor.

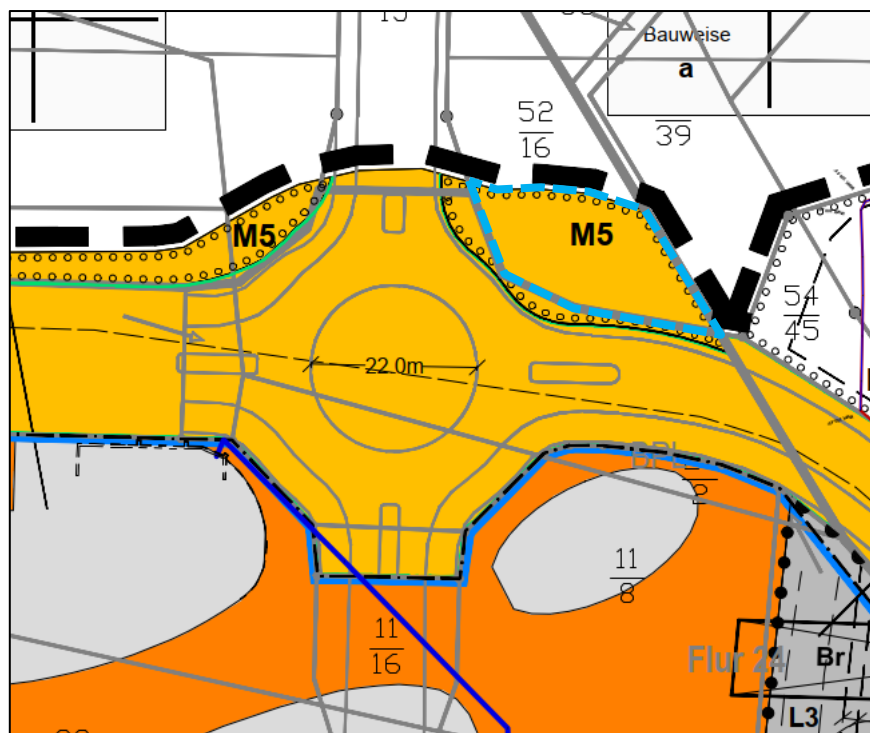


Abbildung 12: Ausschnitt Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“, Stand 9. Änderung mit Markierung des Teilaufhebungsbereichs

### 3.4 Bebauungspläne in der Umgebung

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

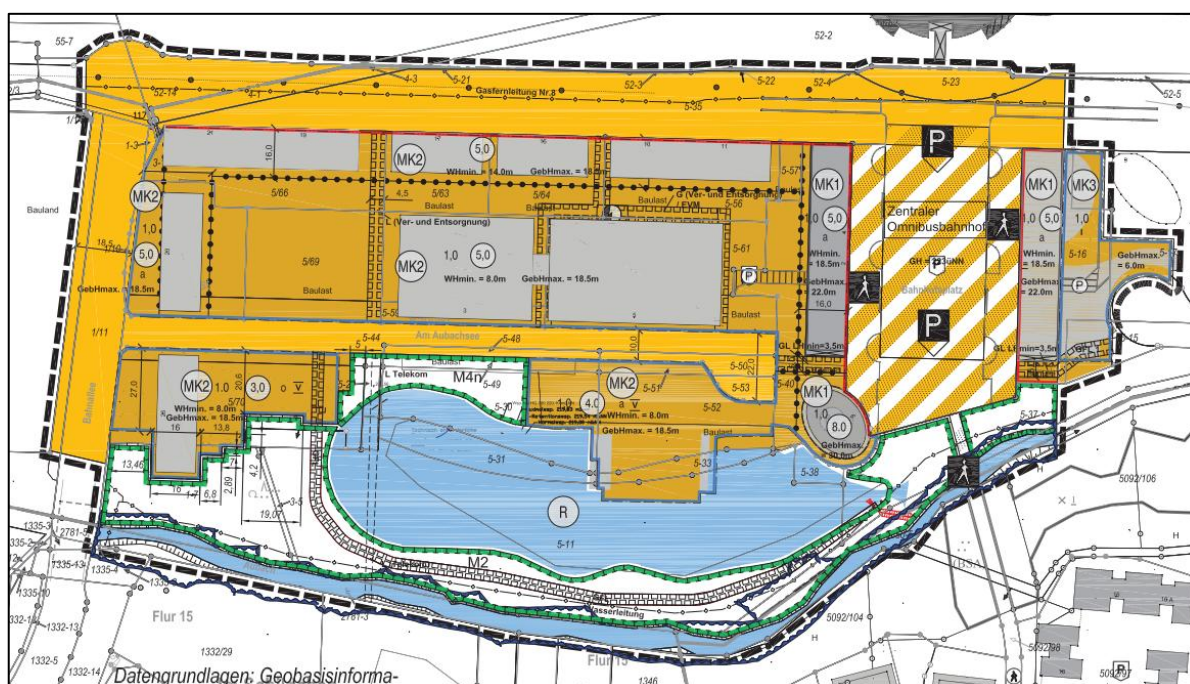


Abbildung 13: Bebauungsplan „ICE-Bahnhof – Teilbereich West“, Stand 10. Änderung

Im Umfeld des Plangebiets bestehen die Bebauungspläne „In der Au“, „Allmannshausen“, „Allee-straße“ und „Färbersahlen“.

Der **Bebauungsplan „In der Au“** setzt eingeschränkte Gewerbegebiete mit einer beschränkten Zulässigkeit von Einzelhandel ausschließlich im Erdgeschoss sowie einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betriebswohnungen fest.

Aktuell befindet sich die IV. Änderung im Verfahren. Dabei geht es lediglich um die Anpassung der Geschossigkeit und Firsthöhe sowie um die Umwandlung öffentlicher Stellplätze in private Stellplätze zur Deckung des Stellplatzbedarfs.

Der **Bebauungsplan „Allmannshausen“** setzt Kerngebiete zur Ansiedlung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur fest.

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

Der **Bebauungsplan „Färbersahlen“** setzt ein allgemeines Wohngebiet sowie großflächig öffentliche Grünflächen fest. Der Entwurf wurde dem Stadtrat im Jahr 2023 vorgelegt. Der Plan soll nun im Hinblick auf klimaschützende und klimaanpassende Festsetzungen überarbeitet werden. Parallel dazu wird das Arten- und Naturschutzgutachten aktualisiert. Anschließend erfolgt die öffentliche Auslegung.

### 3.5 Informelle Planungen

#### 3.5.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzepte

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Montabaur<sup>16</sup> 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. Er grenzt unmittelbar an das (neue) Nahversorgungszentrum „Allmannshausen“ als (eingeschränkter) zentraler Versorgungsbereich an.

---

<sup>16</sup> BBE Handelsberatung; 08/2020; Köln.

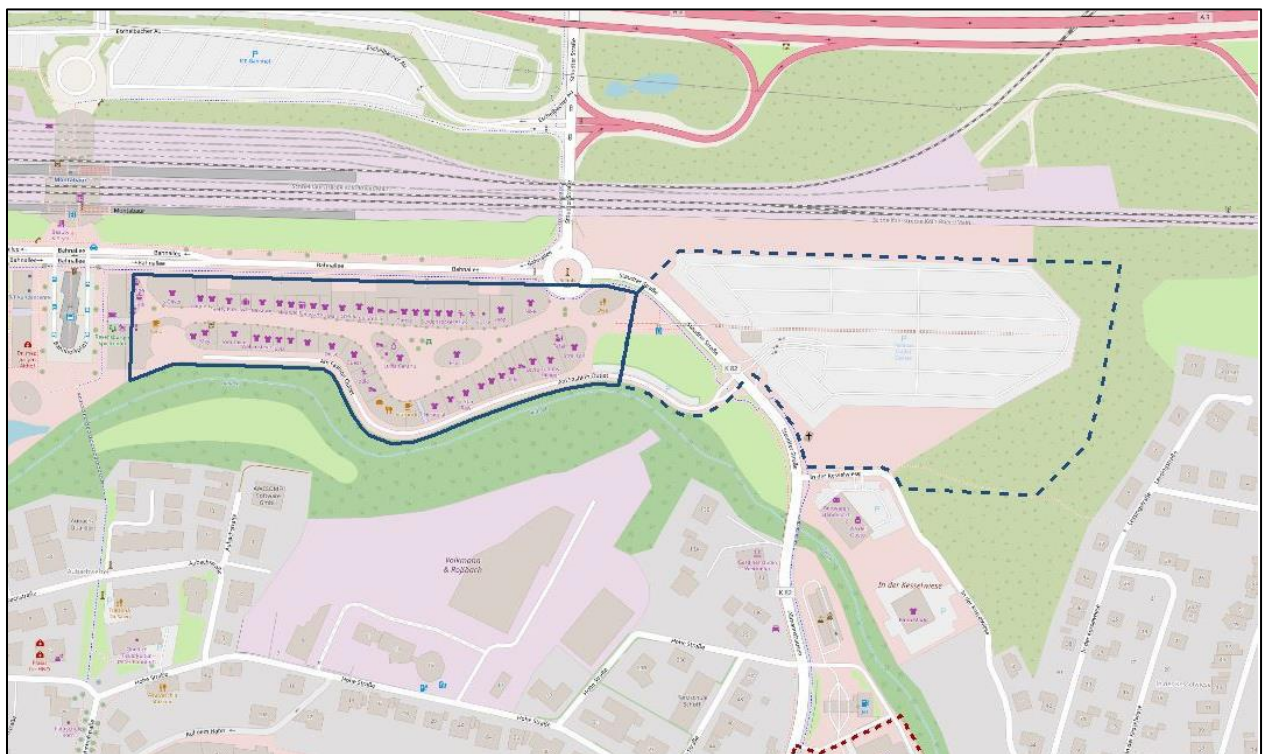


Auch in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Verbandsgemeinde (VG) Montabaur, das am 30.03.2023 vom Rat der Verbandsgemeinde beschlossen wurde, wird der Standort als Sonderstandort eingeordnet<sup>17</sup>. Dort heißt es:

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

*Um städtebaulich unverträgliche Standortkonkurrenzen zu vermeiden, sollten die im Zuge der nunmehr geplanten FOC-Erweiterung vorgesehenen Angebotsarrondierungen ausschließlich auf Betriebe mit der im Bebauungsplan festgesetzten „FOC-typischen Warencharakteristik“ beschränkt bleiben. Der für die bauliche Erweiterung sowie die Stellplatzanlage vorgesehene „potenzielle Erweiterungsbereich“ des FOC's schließt sich unmittelbar östlich der aktuellen Shoppingzeile an und umfasst neben der derzeitigen Stellplatzanlage auch mehrere, z.T. landwirtschaftlich genutzte (Frei-)Flächen.“*

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



**Abbildung 14: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept der VG Montabaur – Fortschreibung 2023 – Karte 26  
„räumliche Abgrenzung des Sonderstandorts FOC“<sup>18</sup>**

<sup>17</sup> BBE Handelsberatung; 02/2023; Köln – S. 177/178.

<sup>18</sup> BBE Handelsberatung; 02/2023; Köln – S. 178.

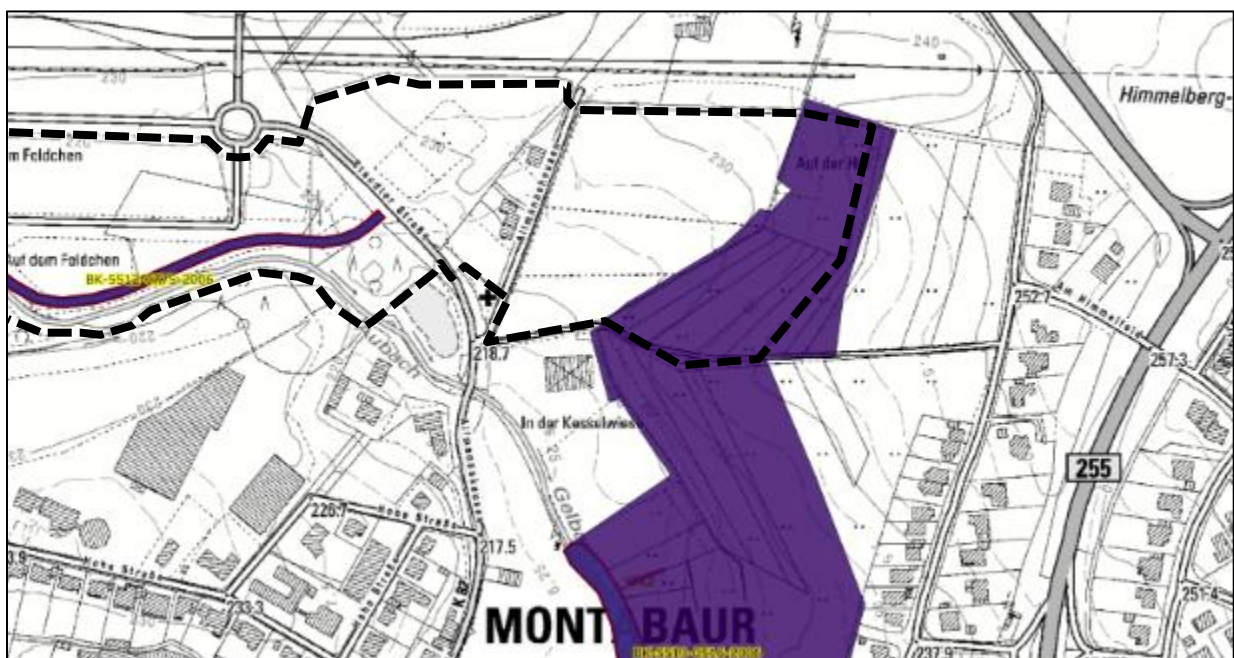


### 3.6 Fachplanungen und Fachbelange

### 3.6.1 Schutzobjekte / -gebiete

Im Osten des Plangebiets befindet sich der im Jahr 2006 kartierte **Biotopkomplex** „Gehölz-Grünland-Komplex mit Aubach-Abschnitt in Montabaur“ (BK-5513-0516-2006). Es handelt sich hierbei nach den Angaben im LANIS 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 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 zentrale und südliche Bereich des Biotopkomplexes wurde bereits durch den Bebauungsplan „In der Kesselwiese“ überplant und ist inzwischen mit Wohnbauflächen bebaut.



**Abbildung 15:** Auszug aus dem Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz mit Abgrenzung des Plan-  
gebiets (aufgerufen am 12.08.2025 über [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/karten-  
dienste naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/karten-dienste_naturschutz/))

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

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

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

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

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

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

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

### 3.6.2 Klassifizierte Straßen

In ca. 130,0 m Entfernung nördlich des Plangebiets befindet sich die Bundesautobahn 3 (BAB 3). Damit befindet sich das Plangebiet außerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Bundesautobahn gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

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

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.

Parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgte ein Abstimmungsprozess mit dem Landesbetrieb Mobilität Diez (LBM). Dabei wurde vereinbart, dass einer Reduzierung der Bauverbotszone östlich der Staudter Straße (K 82) unter Berücksichtigung des bestehenden Brückenwiederlagers auf im Wesentlichen 5,0 m und westlich der Staudter Straße (K 82) auf 10,0 m zugestimmt wird.

Unter Berücksichtigung dieser Maßgabe bietet sich zukünftig die Möglichkeit einen beidseitigen Radweg entlang der Staudter Straße (K 82) zu führen

### 3.6.3 Schienenwege / Bahnanlagen

Das Plangebiet befindet sich südlich der ICE-Strecke 2690 Köln – Frankfurt. Bei der ICE-Strecke handelt es sich um eine gewidmete Eisenbahnbetriebsanlage, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegt.

Mit Schreiben vom 18.11.2024 wies die Deutsche Bahn AG u.a. auf folgende Sachverhalte hin, die im Rahmen der dem Bebauungsplan nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Verfahren zu berücksichtigen sind:

- Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Falle der Abstimmung mit der DB InfraGo AG. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB InfraGo AG erfolgen muss.
- Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs sind jederzeit zu gewährleisten.
- Die Sichtverhältnisse auf die Bahnanlagen und Signalanlagen müssen jederzeit gewährleistet sein.
- Die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Es ist ein Mindestabstand von 5,50 m ab Gleismitte vom angrenzenden Gleis einzuhalten.
- Die Tiefe der Ausschachtungen für die geplante Baumaßnahmen muss außerhalb des Druckbereiches der Eisenbahnverkehrslasten liegen. Das Bahngelände darf durch die Baumaßnahme nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden und Abgrabungen dürfen nicht erfolgen. Dies ist in Besondere bei den Aushubarbeiten zu berücksichtigen und durch geeignete Maßnahme auszuschließen.

Weiterhin wurde mit oben genanntem Schreiben darauf hingewiesen, dass es sich bei Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“, um Flächen einer gewidmete Eisenbahnbetriebsanlage handelt. Für diesen Bereich erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Teilaufhebung des Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ (vgl. Kap. I 3.3).

### 3.6.4 Wasserrecht, Abstand zu Gewässern, Überschwemmungsgebiete

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

Weiterhin verläuft mittig bzw. westlich der Staudter Straße (K 82) der „Bach vom Kneidelberg“ (Gallbach / Gewässer III. Ordnung) durch das Plangebiet. Dieser wurde im Zuge der Errichtung des FOC und einer zur Staudter Straße (K 82) hin vorgelagerter Grünfläche verrohrt und ist oberirdisch daher nicht mehr erkennbar. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein entsprechendes

Leitungsrecht mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt. Der Bachlauf mündet im Süden des Plangebiets in den Aubach.

Das bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Leitungsrecht wird mit seiner Breite von 5,0 m (2,5 m beiderseits der Leitungsachse) in den Bebauungsplan übernommen. Durch die Festsetzung eines Durchgangs mit einer lichten Höhe innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine ebenerdige Bebauung auf Erdgeschosshöhe unterbunden, um zukünftige Bauarbeiten an der Verrohrung zu ermöglichen.

### **3.6.5 Denkmalschutz**

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

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

Im Umfeld des Plangebiets befindet sich eine denkmalgeschützte Kapelle südlich des bestehenden Parkplatzes, östlich angrenzend an den Verlauf der Staudter Straße (K 82). Diese bleibt auch mit Umsetzung der Planung unverändert erhalten und liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Zu berücksichtigen ist im Rahmen der vorliegenden Planung das Montabaurer Schloss südwestlich des Plangebiets. Hinsichtlich der möglichen Auswirkungen der Planung auf die Fern- und Nahwirkung des Montabaurer Schlosses wurde eine Sichtsachsenanalyse<sup>19</sup> erstellt.

Die möglichen Auswirkungen der Planung auf denkmalgeschützte Anlagen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet (vgl. Kap. II 2.3.7).

### **3.6.6 Altlasten**

Es liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebiets vor.

### **3.6.7 Sonstige Fachplanungen und Fachbelange**

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

## **4 Städtebauliches Konzept**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Das bestehende FOC 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“.

---

<sup>19</sup> BGH Plan; 02/2025; Trier.



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

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

Die bestehenden genutzten Ladeneinheiten umfassen eine Verkaufsfläche von ca. 9.405 m<sup>2</sup> (Stand: Juli 2020). Damit wird die im Bebauungsplan festgesetzte und genehmigte Verkaufsflächenobergrenze von 10.000 m<sup>2</sup> nahezu vollständig ausgeschöpft. Mit seiner genehmigten Verkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup> zählt das FOC Montabaur heute zu den kleineren Outlet-Centern in Deutschland und Europa.

Nunmehr ist eine Erweiterung des bestehenden FOC um eine zulässige Verkaufsfläche von 9.800 m<sup>2</sup> auf insgesamt 19.800 m<sup>2</sup> zulässige Verkaufsfläche geplant. Durch die Erweiterung sollen ca. 65 - 70 zusätzliche Ladeneinheiten angeboten werden, um hierdurch geänderte Rahmenbedingungen sowie Käuferwünsche berücksichtigen und aktuelle Marktanforderungen umsetzen zu können.

Das Bebauungskonzept sieht westlich der Staudter Straße (K 82) im Bereich der derzeit bestehenden Grünfläche eine Neubebauung mit zwei 5-geschossigen Gebäuden mit Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss (Gebäude A) sowie eine bauliche Ergänzung des bestehenden 1-geschossigen Bestandsgebäudes (Einzelhandel) in der direkten Nähe Kreisverkehrsplatzes Bahnallee / Staudter Straße (K 82) vor. Östlich der K 82 sind drei bis zu 5-geschossige Gebäude (Gebäude B, C und D) mit jeweils einer Verkaufsebene vorgesehen. Das östlichste Gebäude D wird in den Obergeschossen als Parkhaus genutzt.

Das bestehende Brückenbauwerk über die Staudter Straße (K 82) wurde in die hochbaulichen Planungen integriert und verbindet die Verkaufsebene in der Erdgeschosszone des Bestandsbereichs (Ebene 0) westlich der Staudter Straße (K 82) mit der Verkaufsebene der geplanten Neubebauung östlich der Staudter Straße (Ebene 1). Auf diese Weise wird weiterhin eine barrierefreie Verbindung über die Staudter Straße (K 82) sichergestellt und somit der bestehenden Höhensprung zwischen dem bestehenden FOC und der Erweiterungsfläche östlich der K 82 überwunden. Um die Qualität der fußläufigen Verbindung zu erhöhen, soll die bestehende Fußgängerbrücke überdacht werden.

Das bisherige Bebauungskonzept einer „Shopping-Mall“ mit einer zentralen, überwiegend offen gestalteten Erschließung in Form einer Fußgängerzone wird östlich des Bestands fortgeführt. Die punktuelle Überdachung der Brücke dient dabei dem Witterungsschutz und der Aufenthaltsqualität, ohne das Grundprinzip der offenen Erschließung aufzugeben. Im Bereich der Mall bieten zudem ausreichend dimensionierte Vordächer Schutz vor Witterungseinflüssen wie Regen, sodass auch ohne durchgehende Überdachung ein komfortables Einkaufserlebnis gewährleistet wird. Die Mall wird weitestgehend von den bestehenden und zukünftig beidseitig angeordneten Gebäudeteilen begrenzt. Auf diese Weise können beidseitig der Mall Geschäfte und ergänzende Nutzungen angeboten werden.

Das Nutzungskonzept sieht neben den einzelnen Stores auch die Errichtung ergänzender Nutzungen, u.a. ergänzende Gastronomie, Büro- und Verwaltungsräume und das Outlet funktional ergänzende Nutzungen, u.a. einen touristischen Informationspunkt, vor.

Das städtebauliche Konzept sieht im Wesentlichen einen Erhalt der bestehenden Erschließungssituation vor. Die bestehende Zufahrt zum Parkplatz bleibt erhalten und wird auch zukünftig der Anfahrt des Parkplatzes und des geplanten Parkhauses sowie der Anlieferung des geplanten südlichen Neubaus (Gebäude C) östlich der Staudter Straße (K 82) dienen.

Die Anlieferung der bestehenden Stores sowie des Neubaus westlich der Staudter Straße (K 82) erfolgt – wie im Bestand – über die Straßen „Am Fashion Outlet“ sowie die Bahnallee.

Für den geplanten nördlichen Neubau östlich der Staudter Straße (K 82) ist die Errichtung einer separaten Anlieferstraße mit Anbindung an die Staudter Straße (K 82) vorgesehen.

Die für die Nutzungen erforderlichen Stellplätze werden zukünftig sowohl ebenerdig als auch in einem Parkhaus nachgewiesen. Im Gebäude D sind über den Einzelhandelsnutzungen fünf Parkebenen mit ca. 730 Stellplätzen vorgesehen. Auf dem südlich des Gebäudes D geplanten Stellplatz sind nach dem aktuellen städtebaulichen Konzept ca. 320 oberirdische Kunden-Stellplätze vorgesehen. Sowohl der Kunden-Parkplatz als auch das Parkhaus werden über die bestehenden Parkplatzzufahrt von der Staudter Straße (K 82) aus erschlossen. Die Zufahrt erfolgt weiterhin beschränkt, wobei ein Austausch der bestehenden Ticketschranke gegen eine Schranke mit Nummernschilderkennung vorgesehen ist, um die Einfahrtszeiten zu verkürzen.

Mitarbeiter-Stellplätze sind nördlich der geplanten Bebauung entlang der geplanten Anlieferstraße vorgesehen (ca. 60 Stellplätze) sowie südlich von Gebäude A (ca. 40 Stellplätze) mit Einfahrt über die Privatstraße „Am Fashion Outlet“ vorgesehen.

Werbeanlagen auf den Dachflächen sind im Erweiterungsbereich lediglich auf dem nördlichen Gebäudeneubau (Gebäude B) östlich der Staudter Straße (K 82) vorgesehen. Auf dem südlichen Gebäudeneubau sowie auf dem Parkhaus (Gebäude C und D) und den Neubauten westlich der Staudter Straße (Gebäude A) sind keine Werbeanlagen auf den Dachflächen geplant.

Auf den Dachflächen der geplanten Neubebauung (Gebäude B und C) ist eine extensive und auf den Dachflächen des Parkhauses (Gebäude D) eine intensive Dachbegrünung vorgesehen. Als weitere Elemente der Grüngestaltung sind Bepflanzungsmaßnahmen im Norden entlang der Bahnstrecke, im Osten im zukünftig entstehenden Böschungsbereich sowie entlang der Staudter Straße (K 82 / Baumreihe) vorgesehen. Weitere Baumpflanzungen sollen – wie im Bestand – innerhalb der Fußgängerzone zur gestalterischen Aufwertung sowie Schattenspende entstehen. Der Parkplatz soll sowohl durch Baumpflanzungen als auch kleinteilige Bedachungen beschattet und gestalterisch in das Gesamtkonzept eingebunden werden.

Neben einer Bepflanzung soll die „Shopping-Mall“ (Fußgängerzone) durch Stadtmobiliar, u.a. Sitzgelegenheiten, Spielgeräte für Kinder sowie Außenflächen der Gastronomie aufgewertet werden und zum Verweilen einladen.

Das beschriebene städtebauliche Konzept stellt eine von mehreren möglichen Ausführungsvarianten dar. Im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen steht es der Projektträgerin frei das städtebauliche Konzept frei zu gestalten.

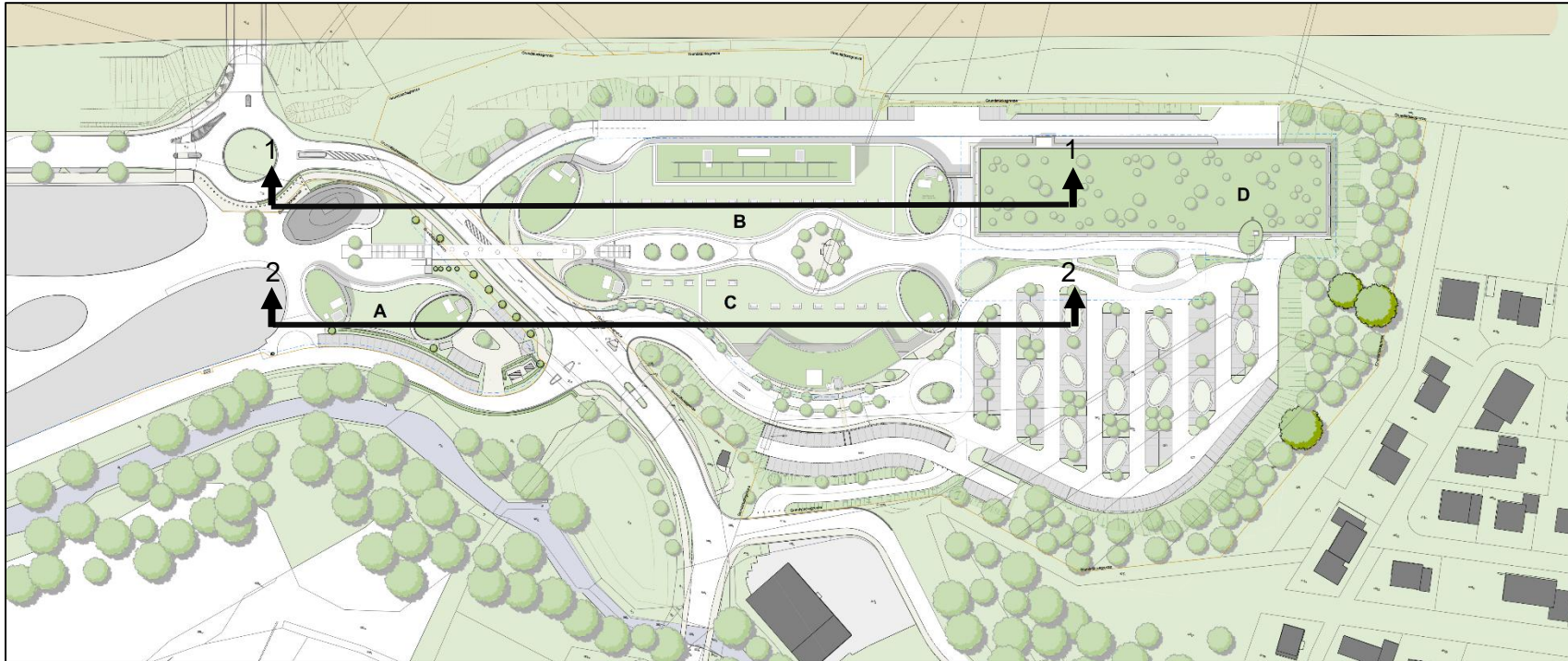


Abbildung 16: Bebauungskonzept – Übersichtslageplan Erweiterung (ohne Maßstab / grau = Bestand / grün = Neubau)<sup>20</sup>

<sup>20</sup> Graf + Graf Architekten, 01/2025, Montabaur.

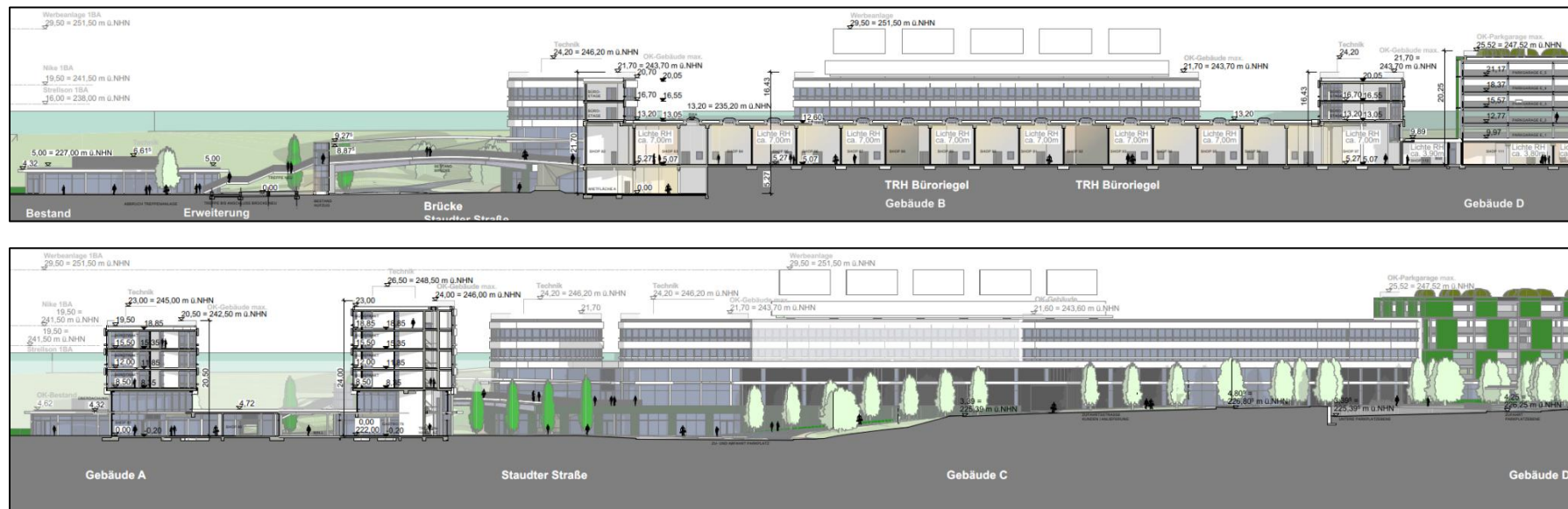


Abbildung 17: Baukonzept – Schnitte 1-1 und 2-2 in West-Ost-Richtung (ohne Maßstab)<sup>21</sup>

<sup>21</sup> Graf + Graf Architekten, 01/2025, Montabaur.





Abbildung 18: Visualisierungen der geplanten Erweiterung des Outlet Montabaur<sup>22</sup>



Abbildung 19: Visualisierungen der geplanten Erweiterung des Outlet Montabaur<sup>23</sup>

<sup>22</sup> Graf + Graf Architekten, 01/2025, Montabaur.

<sup>23</sup> Graf + Graf Architekten, 01/2025, Montabaur.





**Abbildung 20:** Visualisierungen der geplanten Erweiterung des Outlet Montabaur<sup>24</sup>

## 4.2 Planungs- und Standortalternativen

Bei der Planung handelt es sich um die Erweiterung des bestehenden FOC 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 Bestands 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 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. Alternativstandorte in der Stadt Montabaur.
3. Alternativstandorte in und außerhalb der Verbandsgemeinde Montabaur.

Zu 1.:

Ein zweiter, ergänzender Standort – losgelöst von dem bisherigen Center – wäre 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

<sup>24</sup> Graf + Graf Architekten, 01/2025, Montabaur.

Umsatzsteigerung ausfallen würde. Damit würde diese Variante dem Ziel einer höheren Wirtschaftlichkeit des bestehenden Centers zuwiderlaufen. Zudem sind Alternativ- und Ergänzungsstandorte im Nahbereich des bestehenden Centers nicht verfügbar (s.u.). Es ist davon auszugehen, dass zwei Standorte nicht als zusammengehörendes Shopperlebnis wahrgenommen würden und, dass eine Zweiteilung eine geringere Akzeptanz aufweisen würde als ein Gesamtstandort. Gerade für die Kunden und Besucher, die mit dem ICE anreisen, würde sich ein geteilter Standort von der Erreichbarkeit als schwierig darstellen, da ein Pendeln zwischen den Standorten erforderlich wäre. 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 eine 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 und wurde daher nicht weiterverfolgt.

#### 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. I 6.7).

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

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

## 5 Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung der Planung werden die Baugebietsflächen als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Factory-Outlet-Center (FOC)“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandel in der besonderen Form einer planmäßigen, baulichen Zusammenfassung von Einzelhandelsbetrieben für Markenartikel mit besonderen Merkmalen (Hersteller-Direktverkaufszentren) einschließlich der dazugehörigen Erschließungs-, Stellplatzflächen und -anlagen sowie von Büro- und Dienstleistungsnutzungen und ergänzenden Nutzungen.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind erforderlich, um die Ansiedlung und Erweiterung von Hersteller-Direktverkaufszentren zu ermöglichen und um die mit der geplanten Nutzung verbundenen möglichen städtebaulichen und sonstige Auswirkungen zu bewältigen bzw. negative Auswirkungen insbesondere auf benachbarte zentrale Orte und deren zentrale Versorgungsbereiche sowie die Innenstadt Montabours vermeiden werden können. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten eine konzepttreue Umsetzung des geplanten Erweiterungsvorhabens unter Berücksichtigung der Maßgaben des raumordnerischen Entscheids und des Zielabweichungsbescheids.

Hersteller-Direktverkaufszentren sind einheitlich geplante, finanzierte, errichtete und betriebene Einkaufszentren, in denen eine räumliche Bündelung kleinflächiger und großflächiger Einzelhandelsbetriebe besteht. Erst eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben definiert damit den Charakter eines Hersteller-Direktverkaufszentrums. Dazu gehören auch Lagerräume, Lagerflächen und Gebäude zur Lagerung von Waren, die im Hersteller-Direktverkaufszentrum veräußert werden. Zu der Einzelhandelsnutzung gehören auch Serviceleistungen, wie bspw. das Kürzen von Uhrenarmbändern oder das Individualisieren von Produkten durch Aufbringen von Initialen sowie vergleichbare Dienstleistungen. Ebenfalls ergänzen temporäre Kulturveranstaltungen das Einkaufserlebnis und dienen damit ebenfalls der Hauptnutzung.

Die Festsetzung einer höchstzulässigen durchschnittlichen Größe der Einzelhandelsbetriebe von 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie einer höchstzulässigen Größe der Verkaufsfläche im Einzelfall je Einzelhandelsbetrieb von 1.200 m<sup>2</sup> sichert eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben als wesentliches Merkmal von Hersteller-Direktverkaufszentren. Sie dient daneben dazu, eine deutliche Abgrenzung von einem Einkaufszentrum mit mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorzunehmen. Mit der Festsetzung der durchschnittlichen Größe der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb wird darüber hinaus den möglichen Betreibern ein städtebaulich vertretbarer Spielraum, der sich aus der Kombination der zulässigen Zahl der Einzelhandelsbetriebe mit der jeweils zulässigen Verkaufsfläche ergibt, bei der Verwirklichung der Zentren eingeräumt.

Im Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe für Markenartikel zulässig. Markenartikel sind Waren, die unter einem besonderen Namen oder Bildzeichen allgemeine Verbreitung gefunden haben. Die weitere Definition befindet sich in den Festsetzungen. Damit sind insbesondere sogenannte „No Name“-Produkte nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung wird die angestrebte Qualitätsebene des Warenangebots verbindlich geregelt.

In den Hersteller-Direktverkaufszentren können sowohl Hersteller direkt oder ein Lizenznehmer oder ein sonstiger zum Vertrieb der Waren des Herstellers berechtigter Dritter die Waren mit besonderen Merkmalen veräußern. Dies ermöglicht es auch, dass in einem Einzelhandelsbetrieb mehrere Markenartikel unterschiedlicher Hersteller angeboten werden können.

Es dürfen ausschließlich Waren aus Teilen des Markenartikelsortiments eines Herstellers unterhalb der üblichen Preise (orientiert an der unverbindlichen Preisempfehlung des Herstellers) im Facheinzelhandel geführt werden. Unterhalb der üblichen Preise“ liegt vor, wenn der Preis für die Waren, die in den Hersteller-Direktverkaufszentren aus Teilen des Markenartikel-Sortiments veräußert werden, deutlich unterhalb der unverbindlichen Preisempfehlung des Herstellers (UVP) liegt, mindestens jedoch 10%.

Darüber hinaus müssen die Waren mindestens eines der nachfolgenden in den Textfestsetzungen festgelegten Besonderheiten zur Bestimmbarkeit der Warenmerkmale aufweisen:

- Waren zweiter Wahl (Waren mit kleinen Fehlern);
- Auslaufmodelle (Produkte, die nicht länger produziert werden oder deren Produktion ausläuft):  
Nach Interpretation und planerischem Willen der Plangeberin gelten Waren als Auslaufmodelle, soweit zwischen deren erstmaliger Auslieferung an den Einzelhandel – auch Online-Handel – und dem Verkauf im FOC ein zeitlicher Abstand von mindestens 3 Monaten liegt;
- Modelle vergangener Saisons (Waren, die nicht mehr der aktuellen Kollektion des Herstellers entsprechen):  
Modelle vergangener Saison sind Ware, die nicht mehr der aktuellen Kollektion des Herstellers entsprechen unter Einbezug der „NOS-Produkte“ (Never-out-of-Stock-Produkte). Unter „NOS-Produkte“ werden Modelle einzelner Markensortimente verstanden, die neben neuen Kollektionen ständig gleichbleibend produziert und vertrieben werden. Sie gelten nach Interpretation und planerischem Willen der Plangeberin als Produkte „vergangener Saison“, soweit zwischen erstmaliger Auslieferung an den Einzelhandel – auch Online-Handel – und Verkauf im FOC des NOS-Produktes ein zeitlicher Abstand von mindestens 12 Monaten liegt;



- Restposten (Waren, die vom Einzelhandel zurückgegeben, an diesen nicht ausgeliefert oder von diesem nicht abgenommen wurden):  
Sie gelten nach Interpretation und planerischem Willen der Plangeberin als Restposten, soweit zwischen erstmaliger Auslieferung an den Einzelhandel – auch Online-Handel – und dem Verkauf im FOC ein zeitlicher Abstand von mindestens 3 Monaten liegt;
- Waren für Markttestzwecke (Waren, die noch keiner an den Einzelhandel ausgelieferten Kollektion entsprechen und dazu dienen, hinsichtlich ihrer Akzeptanz getestet zu werden);
- Überhangproduktion (Waren, die aufgrund einer Fehleinschätzung der Marktentwicklung produziert wurden):  
Waren gelten nach Interpretation und planerischem Willen der Plangeberin als Überhangproduktion, soweit zwischen erstmaliger Auslieferung an den Einzelhandel – auch Online-Handel – und dem Verkauf im FOC ein zeitlicher Abstand von mindestens 3 Monaten liegt.

Die Besonderheiten der Waren führen dazu, dass sich die entsprechende Preisreduktion, die Merkmal des Verkaufs in einem „Factory-Outlet-Center (FOC)“ ist, auch ausbildet. Ebenfalls wird darüber berücksichtigt, dass sich die angebotenen Waren (Teile des Markenartikelsortiments) generell von den im üblichen (Fach-)Einzelhandel angebotenen Waren unterscheiden. Hierbei handelt es sich um für ein Outlet typische Sortimente, die als Teile des Markenartikelsortiments von Herstellern typischerweise angeboten und verkauft werden.

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche pro Hersteller-Direktverkaufszentrums wird entsprechend dem raumordnerischen Entscheid sowie dem Zielabweichungsbescheid vom 23.07.2024 mit höchstens 19.800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Zudem erfolgt die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche pro Hersteller-Direktverkaufszentrum von 17.000 m<sup>2</sup>. Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Verkaufsfläche je Zentrum werden die Vorgaben des Raumordnerischen Entscheids umgesetzt. Die Mindestverkaufsfläche sichert die Umsetzung einer charakteristischen Größe eines FOC und dient der Abgrenzung zu üblichen Fachmarktzentren.

Neben der höchstzulässigen Gesamtverkaufsfläche pro Hersteller-Direktverkaufszentrums werden die zulässigen Sortimentsgruppen sowie (Einzel-)Sortimente und deren zulässige Verkaufsfläche näher bestimmt und mit einer zulässigen sortimentsbezogenen Obergrenze festgesetzt, um schädliche Auswirkungen der Planung zu verhindern. Die Festsetzung erfolgt entsprechend den Maßgaben des raumordnerischen Entscheids. Die in der Tabelle der textlichen Festsetzung genannten Obergrenzen der Verkaufsflächen beziehen sich immer auf die in den entsprechend zugeordneten Zeilen benannten Sortimentsgruppen. So sind z. B. für die Sortimentsgruppe Glas / Porzellan / Keramik insgesamt maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, nicht aber 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nur für Glas und gleichzeitig weitere 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Porzellan und nochmals weitere 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Keramik. Dasselbe gilt dann, z. B. auch für die Sortimentsgruppe Uhren / Schmuck, Sonnenbrillen, für die insgesamt maximal 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt sind, nicht aber jeweils 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Uhren, 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Schmuck und 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Sonnenbrillen. Identisches gilt auch für die Sonstigen Sortimente, wobei hier alle Sortimente, die der Sortimentsgruppe Sonstige Sortimente angehören insgesamt eine Verkaufsflächengröße von maximal 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten dürfen.

Der Begriff der Verkaufsfläche entspricht dem in der Rechtsprechung entwickelten Verständnis hinsichtlich aller den Kunden zur Verfügung stehenden und betretbaren Flächen, die mit dem Verkauf in Verbindung stehen.

Weiterhin allgemein zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Räume für freie Berufe,
- Anlagen zur vorübergehenden Betreuung, Unterhaltung und zum Verweilen von Kindern und Jugendlichen, die den Hersteller-Direktverkaufszentren dienen,
- Touristische Infopoints,
- Schank- und Speisewirtschaften.

Die weiterhin als allgemein zulässig festgesetzten Nutzungen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Räume für freie Berufe können die bauliche Nutzung im Sondergebiet im Einklang mit den übergeordneten städtebaulichen Entwicklungszielen für das Plangebiet und dessen Umfeld ergänzen und somit zu einer baulichen Verdichtung und der Schaffung urbaner Strukturen beitragen. Bereits im bestehenden FOC-Montabaur stellen Büronutzungen, die nicht der Verwaltung des Einkaufszentrums dienen, eine städtebaulich geeignete Nutzungsergänzung dar.

Als Ergänzung der Einzelhandelsnutzung werden Anlagen zur vorübergehenden Betreuung, Unterhaltung und zum Verweilen von Kindern und Jugendlichen, die den Hersteller-Direktverkaufszentren dienen sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie als allgemein zulässig festgesetzt. Dadurch soll das Einkaufserlebnis gesteigert und die Verweildauer innerhalb des FOC erhöht werden. Diese Nutzungen sind übliche Bestandteile von Hersteller-Direktverkaufszentren und werden klarstellend als zulässige Nutzung festgesetzt.

Bei den Anlagen zur vorübergehenden Betreuung, Unterhaltung und zum Verweilen von Kindern und Jugendlichen Kinderspielbereichen handelt es sich bspw. um Indoor-Spielparks, interaktive Erlebnisflächen, Trampolinanlagen, Kletterräume oder E-Sports-Zonen.

Durch die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften als Bestandteil des FOC soll kein eigenständiges gastronomisches Angebot geschaffen werden. Dies kann im Baugenehmigungsverfahren insbesondere durch Beschränkung der Betriebs-/Öffnungszeiten auf die Öffnungszeiten des FOC sichergestellt werden. Entsprechende Regelungen können zudem ergänzend im städtebaulichen Vertrag vorgesehen werden, die eine Beschränkung der Betriebsöffnungszeiten der Schank- und Speisewirtschaften auf die Öffnungszeiten des FOC sicherstellen (ggf. unter dem Hinweis auf einzelne Ausnahmen).

Ebenfalls zulässig sind touristische Infopoints mit Anlagen, Einrichtungen und Räumen zur Information von Besucherinnen und Besucher über die städtischen und regionalen touristischen Angebote

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Geldautomaten,
- Fitnessstudios,
- Einrichtungen und Anlagen zur Ermöglichung von Versandhandel der in den Hersteller-Direktverkaufszentren angebotenen Waren,
- Einrichtungen und Anlagen zur Präsentation von Produkten und Dienstleistungen, ohne direkte Verkaufsmöglichkeit im Baugebiet und die nicht in den Hersteller-Direktverkaufszentren angeboten werden.

Bei den ausnahmsweise zulässigen Geldautomaten handelt es sich um den Einzelhandel ergänzende Nutzungen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Fitnessstudios dient der Sicherung bestehender Nutzungen sowie deren Ergänzung durch zukünftige Studios. Durch die Zulassung als Ausnahme wird der Gebietscharakter des Einkaufszentrums sichergestellt und es können unerwünschte Wirkungen wie z. B. übermäßiger Verkehr unterbunden werden.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit für Versandhandel für in den Hersteller-Direktverkaufszentren angebotenen Waren im Plangebiet soll es ermöglicht werden, dass in den einzelnen Stores oder auch in speziell hierfür bereitgestellten Geschäftsräumen Bestellungen entgegengenommen, Waren zum Versand an Endkunden vorbereitet und von den Einzelhandelsbetrieben aus versandt werden können. Eine Einzelhandelsnutzung im bauplanungsrechtlichen Sinne (Abverkauf von Waren auf der Fläche) findet hierdurch nicht statt.

Durch die Festsetzung von Anlagen zur Präsentation von Produkten und Dienstleistungen, ohne direkte Verkaufsmöglichkeit sollen sowohl für Waren als auch für Dienstleistungen ermöglicht werden, also Räumlichkeiten, in denen Produkte oder Dienstleistungen dem Kunden nähergebracht werden können, ohne dass eine Möglichkeit des Kaufs der Produkte / der Buchung einer Dienstleistung vor Ort besteht, z.B. Automobilausstellung oder Möbel ohne die Möglichkeit eines Kaufs vor Ort.

Zur Bestimmtheit der textlichen Festsetzungen werden die Begrifflichkeiten in Bezug auf Sortiment und Markenartikel näher definiert. Um eine eindeutige Abgrenzung zwischen Sportgeräten inkl. Sportfahrrädern und Sportartikeln zu erhalten, erfolgt ebenfalls die Bestimmung über die textlichen Festsetzungen. Zudem enthalten die Festsetzungen eine Definition zu Sportbekleidung oder Sportschuhen, um diese Teilsortimente von dem Oberbegriff Bekleidung und Schuhe abgrenzen zu können. Die Definition für die Sortimentsgruppe „Sportbekleidung und -schuhe“ und „Sportartikel“ und damit die Unterscheidung zu „allgemeiner“ Bekleidung und Schuhe wird aus den Maßgaben des Raumordnerischen Entscheids übernommen.

Um das vorliegende bauliche Konzept des FOC als Village-Typ mit einer ebenerdigen Anordnung der Einzelhandelsbetriebe zu sichern, wird flankierend eine geschossweise Gliederung für die Einzelhandelsnutzung festgesetzt. Die Festsetzung differenziert dabei die einzelnen Teilbereiche des Sondergebiets westlich und östlich der Staudter Straße (K 82). Dies ist erforderlich aufgrund des bestehenden Geländeversprungs, der einer Geschosshöhe entspricht. Die bestehende Fußgängerbrücke ist als verbindendes Element der beiden Teile des Sondergebiets ebenfalls Bestandteil der Hersteller-Direktverkaufszentren.

Durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf bestimmte Geschosse ergibt sich i. V. m. den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Höhe baulicher Anlagen eine maximal mögliche Geschossfläche für Einzelhandelsbetriebe von insgesamt ca. 31.500 m<sup>2</sup>. In Kombination mit der festgesetzten Mindestverkaufsfläche von 17.000 m<sup>2</sup> pro Hersteller-Direktverkaufszentrum ist somit sichergestellt, dass im festgesetzten Sondergebiet nur ein Hersteller-Direktverkaufszentrum zugelassen werden kann.

Zur Umsetzung von zwei Hersteller-Direktverkaufszentren wäre mindestens eine Geschossfläche erforderlich, die die jeweilige Mindestverkaufsfläche erfüllt. Dafür wäre eine Grundfläche von rund 34.000 m<sup>2</sup> notwendig. Aufgrund der maximal zulässigen Geschossfläche von 31.500 m<sup>2</sup> für Einzelhandelsbetriebe ist dies jedoch nicht möglich.

Dies entspricht dem planerischen Willen der Stadt, die maximal zulässige (Gesamt-)Verkaufsfläche von 19.800 m<sup>2</sup> entsprechend der raumordnerischen Entscheidung bauleitplanerisch einzuhalten. Mangels Rechtsgrundlage für eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze wird dies hier durch die Kombination einer Höchst- und Mindestverkaufsfläche sowie durch weitere Festsetzungen des Bebauungsplans erreicht. Auf diese Weise kann nur ein Hersteller-Direktverkaufszentrum realisiert werden.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl (GRZ)

Westlich der Staudter Straße (K 82) wird die Grundflächenzahl entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit 1,0 festgesetzt. Dadurch wird der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO überschritten. Die Überschreitung ist notwendig, um den Bestand zu sichern und vorgesehen Erweiterung umzusetzen. Als Kompensation der Überschreitung wird das eingeschränkte Gewerbegebiet G<sub>Ee</sub> 2 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ zurückgenommen und der Maßnahmenfläche M 4 hinzugefügt.

Östlich der Staudter Straße (K 82) wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem erforderlichen Umfang der mit dem städtebaulichen Konzept vorgesehen Bebauungsstruktur einschließlich der geplanten Stellplätze. Die festgesetzte GRZ entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für Sondergebiete und bleibt hinter der Festsetzung von 1,0 im rechtskräftigen Bebauungsplan, der in Teilen überplant wird, zurück.

Der Teil des Sondergebiets, der sich auf Ebene 1 über die Staudter Straße (K 82) erstreckt, erhält ebenfalls eine GRZ von 1,0. Damit wird die bestehende Fußgängerbrücke über die Staudter Straße (K 82) planungsrechtlich gesichert. Zudem entspricht die Festsetzung dem Versiegelungsgrad der darunterliegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Staudter Straße (K 82).

Durch die festgesetzte GRZ ergibt sich in den überplanten Bereichen eine geringfügige zusätzliche Versiegelung von rund 2.100 m<sup>2</sup> gegenüber dem nach den bestehenden Bebauungsplänen zulässigen Maß.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Westlich der Staudter Straße (K 82) wird eine Geschossflächenzahl von 1,1 festgesetzt. Dies entspricht dem erforderlichen Umfang der mit dem städtebaulichen Konzept vorgesehen Bebauungsstruktur. Die festgesetzte GFZ unterschreitet deutlich den Orientierungswert des § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete. Der Bestand einschließlich der geplanten Erweiterung in diesem Bereich ist trotz der geringeren GFZ abgedeckt.

Östlich der Staudter Straße (K 82) wird eine Geschossflächenzahl von 0,45 festgesetzt. Dies entspricht dem erforderlichen Umfang der mit dem städtebaulichen Konzept vorgesehen Bebauungsstruktur. Die festgesetzte GFZ unterschreitet deutlich den Orientierungswert des § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete.

Die Festsetzung, dass Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet werden, ermöglicht die Festlegung einer vergleichsweise niedrigen GFZ. Dadurch wird sichergestellt, dass keine übermäßige Anzahl verkehrsintensiver



Nutzungen realisiert werden kann, die das bestehende Straßennetz überlasten würden. Gleichzeitig bleibt die Umsetzung der vorgesehenen Stellplatzkonzeption gewährleistet.

### Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß erfolgt mit der Oberkante baulicher Anlage in Metern über Normalnull (ü. m. NHN) und entspricht der nach städtebaulichem Konzept vorgesehenen Höhenentwicklung. Als Oberkante baulicher Anlagen (OK) gilt die Oberkante der sichtbaren Dachkonstruktion (einschließlich Aufkantung oder Attika).

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „1“ wird eine zulässige Höhe baulicher Anlagen von 241,5 m ü. NHN festgesetzt. Dadurch ergibt sich eine maximale Höhe baulicher Anlagen von ca. 20,6 m bezogen auf die nördlich angrenzende Bahnallee. Zusätzlich besteht eine Überschreitungsmöglichkeit für Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 251,5 m ü. NHN. Das entspricht eine Überschreitungsmöglichkeit von zusätzlich ca. 10 m.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „2“ wird eine Höhe von 241,5 m ü. NHN festgesetzt. Dadurch ergibt sich eine maximale Höhe baulicher Anlagen von ca. 19,7 m gegenüber der Privatstraße. Eine Überschreitung durch Werbeanlagen ist nicht zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen „3“ und „4“ ist eine Höhe von 227,0 m ü. NHN festgesetzt. Dadurch ergibt sich eine maximale Höhe baulicher Anlagen von ca. 6,1 m gegenüber der Bahnallee. Eine Überschreitung durch Werbeanlagen ist nicht zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen „5“ und „6“ ist eine Oberkante von 246,0 m ü. NHN festgesetzt. Dadurch ergibt sich eine Höhe baulicher Anlagen von ca. 24,0 m gegenüber der Staudter Straße (K 82). Eine Überschreitung durch Werbeanlagen ist nicht zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „7“ ist eine Oberkante von 228,5 m ü. NHN festgesetzt. Dadurch ergibt sich eine Höhe baulicher Anlagen von ca. 6,5 m. Dadurch wird die bestehende Fußgängerbrücke bauplanungsrechtlich gesichert und die Einhaltung der Lichten Höhe gewährleistet. Zudem gibt es eine Überschreitungsmöglichkeit für Überdachungen um 5,0 m.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „8.1“ ist eine Oberkante von 244,0 m ü. NHN festgesetzt. Dadurch ergibt sich eine Höhe baulicher Anlagen von ca. 21,9 m. Eine Überschreitung durch Werbeanlagen ist nicht zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „8.2“ ist eine Oberkante von 244,0 m ü. NHN festgesetzt. Dadurch ergibt sich eine maximale Höhe baulicher Anlagen von ca. 21,9 m. Zusätzlich besteht eine Überschreitungsmöglichkeit für Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 251,5 m ü. NHN. Das entspricht eine Überschreitung von zusätzlich ca. 7,5 m.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „9“ ist eine Oberkante von 247,5 m ü. NHN festgesetzt. Dadurch ergibt sich eine maximale Höhe baulicher Anlagen von ca. 25,5 m gegenüber der Staudter Straße (K 82). Eine Überschreitung durch Werbeanlagen ist nicht zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „10“ ist eine Oberkante von 233,5 m ü. NHN festgesetzt. Dadurch ergibt sich eine maximale Höhe baulicher Anlagen von ca.

11,4 m gegenüber der Staudter Straße (K 82). Eine Überschreitung durch Werbeanlagen ist nicht zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „11“ ist eine Oberkante von 244,0 m ü. NHN festgesetzt. Dadurch ergibt sich eine maximale Höhe baulicher Anlagen von ca. 22,9 m gegenüber der Staudter Straße (K 82). Eine Überschreitung durch Werbeanlagen ist nicht zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen „12“ und „13“ ist eine Oberkante von 234,0 m ü. NHN festgesetzt. Dadurch ergibt sich eine maximale Höhe baulicher Anlagen von ca. 12,9 m gegenüber der Staudter Straße (K 82). Eine Überschreitung durch Werbeanlagen ist nicht zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „14“ ist eine Oberkante von 222,5 m ü. NHN festgesetzt. Dadurch ergibt sich eine maximale Höhe baulicher Anlagen von ca. 0,6 m gegenüber der Staudter Straße (K 82). Durch die sehr geringe maximale Höhe baulicher Anlagen wird sichergestellt, dass in diesem Teil der überbaubaren Grundstücksflächen keine Geschossflächen in der Erdgeschoss-Ebene (Ebene 0) und somit keine Verkaufsräume entstehen können. Vorgesehen ist hier ausschließlich die Bewegungsfläche der „Shopping-Mall“ außerhalb der Gebäude. Die Einbeziehung der Mall in die überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt vorsorglich für den Fall, dass diese als baulich verbundener Bestandteil der Hauptanlage anzusehen ist.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „15“ ist eine Oberkante von 227,5 m ü. NHN festgesetzt. Dadurch ergibt sich eine maximale Höhe baulicher Anlagen von ca. 5,4 m gegenüber der Staudter Straße (K 82). Eine Überschreitung durch Werbeanlagen ist nicht zulässig. Betrachtet man jedoch die geplante Geländehöhe in diesem Bereich von 227,3 m ü. NHN ergibt sich lediglich eine maximale Gebäudehöhe von 0,2 m. Durch die sehr geringe maximale Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass in diesem Teil der überbaubaren Grundstücksflächen keine Geschossflächen in der Ebene 1 und somit keine Verkaufsräume entstehen können. Vorgesehen ist hier ausschließlich die Bewegungsfläche der „Shopping-Mall“ (Fußgängerbereich) außerhalb der Gebäude. Die Einbeziehung der Mall in die überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt vorsorglich für den Fall, dass diese als baulich verbundener Bestandteil der Hauptanlage anzusehen ist.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „14“ und „15“ (Mall) sind Überschreitungsmöglichkeiten von bis zu 6,0 m für Beleuchtungsanlagen, Vordächer und Werbeanlagen an Gebäuden sowie bis zu 3,0 m für Hinweisschilder, Infotafeln, Werbeanlagen Stadtmobiliar und Kinderspielgeräte festgesetzt, um eine Beleuchtung und Gestaltung der Mall zu ermöglichen.

Im Bebauungsplan werden differenzierte Überschreitungsmöglichkeiten für Dachaufbauten und Haustechnische Anlagen sowie Geländer und Absturzsicherungen aufgenommen. Damit kann der Notwendigkeit von Dachaufbauten, wie beispielsweise Lüftungsanlagen oder Anlagen zur Gewinnung von solarer Energie, Rechnung getragen werden, die für den Betrieb der geplanten Nutzungen erforderlich sein können.

Die differenzierten Höhenfestsetzungen zur Überschreitung durch Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen „1“ und „8.2“ ergibt sich aus der Sichtachsenanalyse<sup>25</sup>, in der die Sichtverbindungen zum Montabaurer Schloss geprüft wurden. Durch den Verzicht der Überschreitungsmöglichkeit für Werbeanlagen in den übrigen Baufenstern östlich der Staudter Straße (K 82) wird dem Ergebnis der Landschaftsbildanalyse Rechnung getragen.

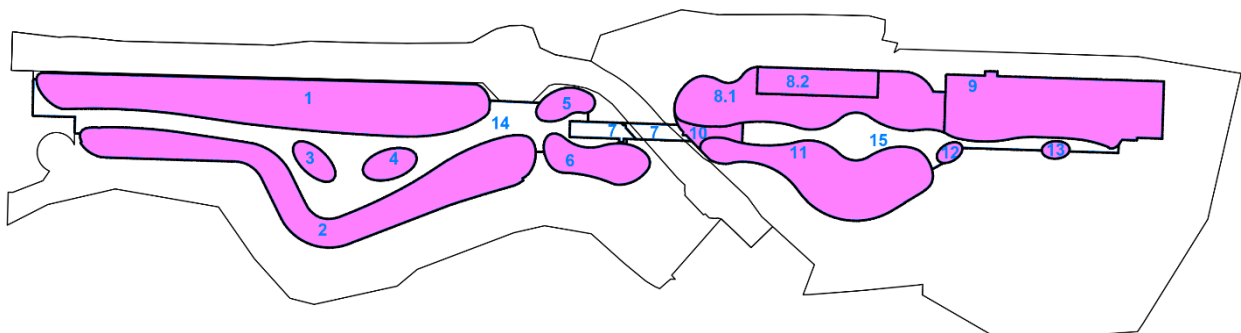
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung „8.1“ und „15“ ist eine Überschreitungsmöglichkeit entsprechend der angrenzenden Fassadenhöhe zulässig.

### 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Diese orientieren sich unmittelbar am städtebaulichen Konzept und dienen der gezielten Umsetzung der vorgesehenen Bebauungsstruktur. Die Baugrenzen sind restriktiv und differenziert ausgestaltet, um den Entwicklungsspielraum im Plangebiet zu steuern und ungewollte städtebauliche Entwicklungen auszuschließen.

Vor dem Hintergrund der planerischen Zielsetzung, ausschließlich ein Herstellerdirektverkaufszentrum innerhalb des Geltungsbereichs zuzulassen, ist die Ausweisung der Baugrenzen in enger Verbindung mit der Art und dem Maß der baulichen Nutzung konzipiert. Durch diese enge Festlegung wird sichergestellt, dass innerhalb der Baugrenzen ausschließlich ein Hersteller-Direktverkaufszentrum errichtet werden kann. Eine weitergehende bauliche Entwicklung mit Überschreitung der maximalen Verkaufsfläche ist auf dieser Grundlage nicht umsetzbar.

In der nachfolgenden Abbildung ist markiert in welchen Teilen der überbaubaren Grundstücksflächen nach den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Beschränkungen auf Ebene 0 westlich der Staudter Straße (K 82) und auf Ebene 1 östlich der Staudter Straße (K 82)) sowie zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen Einzelhandelsbetriebe umsetzbar sind.



**Abbildung 21: Überbaubare Grundstücksflächen in denen Einzelhandelsbetriebe umsetzbar sind**

Die Nummerierung der überbaubaren Grundstücksflächen dient der Differenzierung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen und deren Überschreitungsmöglichkeiten.

Das Baufenster „6“ erstreckt sich über die bestehende Bachverrohrung, welche durch das Leitungsrecht „L 1“ gesichert ist. Um eine Beeinträchtigung der Bachverrohrung zu verhindern wird der Schutzstreifen der Bachverrohrung auf der Ebene 0 von Bebauung freigehalten, sodass kein Lastabtrag über der Bachverrohrung erfolgt. Um die Anfahrbarkeit der Verrohrung zu

<sup>25</sup> BGH Plan; 02/2025; Trier.

gewährleisten, wird im Bereich des Schutzstreifens eine lichte Höhe (LH) von mindestens 3,8 m über der Geländeoberkante von 222,0 m ü. NHN festgesetzt.

Das Baufenster „7“ dient der Sicherung der bestehenden Fußgängerbrücke über die Staudter Straße (K 82) und beinhaltet alle erforderlichen Treppenaufgänge und Aufzugsanlagen. Zusätzlich gilt für das Baufenster eine lichte Höhe von 4,7 m über der Straßenoberkante der Staudter Straße (K 82), um eine Mindestdurchfahrthöhe zu sichern und somit Einschränkungen für den Straßenverkehr zu verhindern.

Aufgrund der erforderlichen restriktiven Festsetzung der Baugrenzen werden Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer um bis zu 2,75 m und Systeme zur Fassadenbegrünung um bis zu 0,7 m zugelassen.

## 5.4 Verkehrsflächen

Die Staudter Straße (K 82) und die Bahnallee werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Privatstraße „Am Fashion Outlet“ wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Bei der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen werden sowohl Anpassungen am Knotenpunkt Bahnallee / Staudter Straße (K 82) als auch die Erweiterung um eine Linksabbiegerspur in der Staudter Straße (K 82) berücksichtigt. Diese befindet sich zwischen der neuen Anlieferstraße im Norden des Sondergebiets östlich der Staudter Straße (K 82) und dem Knotenpunkt Bahnallee / Staudter Straße (K 82). Die Anpassungen basieren zum einen auf den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit und zum anderen auf dem städtebaulichen Konzept. Hierzu liegt eine Vorplanung<sup>26</sup> der Verkehrsfläche vor. Die Planungen wurden im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs mit dem zuständigen Straßenbaulastträger (Landesbetrieb Mobilität Diez) abgestimmt.

Im Südosten des Plangebiets wird ein Wirtschafts- und Fußweg festgesetzt. Dieser dient der endgültigen Herstellung einer fußläufigen Verbindung zwischen der Staudter Straße (K 82) sowie dem Wohngebiet „Kesselwiese“ und erschließt zudem die private Grünfläche (pG 2) mit den Flurstücksnummern 5376, 5377/1 und 5377/2 im Osten des Plangebiets.

Im Südwesten des Plangebiets wird – wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan – die Privatstraße „Am Fashion Outlet“ inklusive Wendeanlage als private Verkehrsfläche festgesetzt. Diese dient der Anlieferung der bestehenden südlichen Ladenzeile des FOC westlich der Staudter Straße (K 82). Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt eine Anpassung der Festsetzung dahingehend, dass die Festsetzung nunmehr anhand des tatsächlichen Bestands (gemäß dem ausparzellierten Flurstück) vorgenommen wird.

Zur Sicherstellung einer Mindestdurchfahrthöhe im Bereich der Staudter Straße (K 82) wird für die Fußgängerbrücke eine lichte Höhe von 4,7 m über der Straßenoberkante festgesetzt. Zusätzlich wird eine maximale Breite von 6,0 m festgesetzt.

### 5.4.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Staudter Straße (K 82) sind auf beiden Seiten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass der Verkehrsfluss nicht durch zusätzliche Ein-

---

<sup>26</sup> Artec; 01/2025; Limburg-Offheim.

und Ausfahrten beeinträchtigt wird. Die Verkehrsuntersuchung<sup>27</sup> ergab, dass sich die Knotenpunkte Kreisverkehrsplatz Staudter Straße (K 82) / Bahnallee und Zufahrt Parkplatz FOC bei hohem Verkehrsaufkommen gegenseitig beeinflussen. Störungen durch zusätzlich Ein- und Ausfahrten sollen vermieden werden.

Die Festsetzung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten östlich der Staudter Straße (K 82) erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten zusätzlichen privaten Anlieferstraße im Norden des Sondergebiets.

## **5.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Im Bebauungsplan werden bestehende und zukünftige Leitungstrassen mit Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) bzw. Leitungsrechte (L) zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger gesichert. Den Festsetzungen liegen die Anforderungen der Versorgungsträger an die Zugänglichkeit der Leitungen und konzeptionelle Überlegungen zur zukünftigen Bündelung von Leitungstrassen im Bereich der Staudter Straße (K 82) zugrunde.

Die Privatstraße „Am Fashion Outlet“ ist zusätzlich mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Rettungsdienste zu belasten.

## **5.6 Grünflächen**

### **Private Grünfläche „pG 1“**

Die private Grünfläche „pG 1“ im Norden des Plangebiets wird zur optischen Einbindung und randlichen Eingrünung des Sondergebiets festgesetzt. Auf der Grünfläche sind teilweise Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (vgl. Kap. I 5.7). Diese Fläche wird teilweise aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Die Grünfläche dient damit zum einen der Umsetzung städtebaulicher Gestaltqualität unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte und zum anderen dem gebietsinternen Ausgleich der zulässigen Eingriffe.

Bei den Festsetzungen zur Begrünung der Grünfläche „pG 1“ werden die bestehenden (Bau-) Beschränkungen aufgrund der nördlich angrenzenden ICE-Trasse sowie der BAB 3 berücksichtigt.

### **Private Grünfläche „pG 2“**

Die im Osten des Plangebiets festgesetzte private Grünfläche „pG 2“ dient der Sicherung bestehender Grünlandflächen und entfaltet damit gleichzeitig eine Pufferwirkung für die angrenzende Wohnbebauung „In der Kesselwiese“.

### **Private Grünfläche „pG 3“**

Die südlich der Privatstraße festgesetzte private Grünfläche „pG 3“ mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ dient insbesondere als Puffer zwischen der Verkehrsfläche und dem Aubach mit den begleitenden Uferbereichen bzw. den hier festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese Fläche wurde aus

---

<sup>27</sup> R+T Verkehrsplanung GmbH; 04/2025; Darmstadt.



dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Auf der Fläche wurde bereits durchgehend eine Hecke angepflanzt.

### **Öffentliche Grünfläche „öG“**

Die im Südosten des Plangebiets festgesetzte öffentliche Grünfläche „öG“ dient der Sicherung und Umsetzung der Maßnahme „M 2“ (vgl. Kap. I 5.7). Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche überlagert mit der Maßnahme M 2 werden Festsetzungen des südlich angrenzenden Bebauungsplans „In der Kesselwiese“ fortgesetzt und ein Lückenschluss geschaffen. Die hier im öffentlichen Eigentum befindlichen Flächen erhalten somit eine einheitliche Festsetzung und Gestaltung.

### **5.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Bereits die rechtskräftigen Bebauungspläne enthalten umfangreiche Festsetzungen zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen.

Die Festsetzungen im Süden des Plangebiets entlang des Aubachs („M 1“ und „M 4“) sowie im Nordwesten des Plangebiets entlang der Bahnallee („M 5“) werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

### **Maßnahmenfläche „M 1“ (Erhalt und Entwicklung einer naturnahen Bachaue)**

Die Erhaltung des nach § 30 BNatSchG geschützten naturnahen Bachlaufs mit angrenzender Ufervegetation stellt einen wichtigen Baustein innerhalb der landespflegerischen Zielkonzeption dar und wurde daher bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans „ICE-Bahnhof“ festgesetzt. Durch geeignete Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen können die Wertigkeit des Bachlaufs und insbesondere seine Einbindung in die Restaue verbessert werden. Die Maßnahme dient der Minimierung des Eingriffs. Durch punktuelle Aufwertungen werden Beeinträchtigungen infolge einer Einengung der Biotopverbundachse durch die Heranführung der Bebauung ausgeglichen.

Das Anbringen von Fledermausquartieren im Bereich der Ufergehölze des Aubachs dient der Kompensation des Verlustes von Quartiermöglichkeiten in einem Baum mit Höhlen und Spalten im südlichen Plangebiet.

Um Bodenverdichtungen und Beeinträchtigungen des Gehölzbestands in der Aue zu vermeiden, sind Baustelleneinrichtungs- sowie Lagerflächen außerhalb der Bachaue anzulegen. Hierzu sollten möglichst bereits versiegelte Flächen oder Flächen, die versiegelt werden sollen, herangezogen werden.

Diese Maßnahme wird unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

### **Maßnahme „M 2“ (Natürliche Eigenentwicklung)**

Die Fläche dient der natürlichen Eigenentwicklung und stellt einen Baustein der randlichen Eingrünung des Plangebiets dar, welche eine Pufferwirkung für die östlich angrenzende Bebauung

in der Kesselwiese erzielt und ergänzt die im Bebauungsplan „An der Kesselwiese“ bereit festgesetzte Maßnahme.

### **Maßnahme „M 3“ (Anlage von Offenlandflächen mit einzelnen Gehölzen zur Eingrünung)**

Die Maßnahme „M 3“ wird in die Teilflächen „M 3.1“ und „M 3.2“ gegliedert.

#### Maßnahme „M 3.1“

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Bahntrasse dient der randlichen Eingrünung des Plangebiets. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads kommt der Eingrünung dieser Flächen eine besondere Bedeutung zu. Angestrebt wird eine abwechslungsreiche Struktur mit Bäumen, Gehölzgruppen und Offenlandbereichen. Vorhandene Leitungstrassen und deren Schutzstreifen sowie die Aufwuchsbeschränkungen für Gehölze entlang der ICE-Trasse sind zu berücksichtigen.

Der Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel dient der Reduzierung des Stoffeintrages in den Boden und damit der Aufwertung der Bodenstruktur sowie der Entwicklung artenreicher Krautsäume als Lebensraum für Insekten.

#### Anpflanzfläche „M 3.2“

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der festgesetzten Fläche dient ebenfalls der randlichen Eingrünung des Plangebiets. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads kommt der Eingrünung dieser Flächen eine besondere Bedeutung zu. Angestrebt wird eine abwechslungsreiche Struktur mit Bäumen, Gehölzgruppen und Offenlandbereichen. Vorhandene Leitungstrassen und deren Schutzstreifen sind zu berücksichtigen.

### **Maßnahmenfläche „M 4“ (Entwicklung eines naturnahen Waldbestands mit Wiesenflächen am Aubach)**

Die Maßnahmenfläche südöstlich des Aubachs dient der Erhaltung der vorhandenen Ufervegetation bestehend aus Erlen, Weiden und Eschen. Im Osten der Fläche ist zukünftig eine Extensivwiese zu entwickeln. Zusätzlich trägt die Maßnahmenfläche zur Kompensation des Gesamteingriffs bei, da hierdurch die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Baufläche GEE entfällt.

Um Bodenverdichtungen und Beeinträchtigungen des vorhandenen Gehölzbestands sowie des Gewässers zu vermeiden, sind Baustelleneinrichtungs- sowie Lagerflächen außerhalb der Maßnahmenfläche anzulegen.

Diese Maßnahme wird im Bereich des Aubachs aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und nach Osten erweitert.

### **Anpflanzfläche „M 5“ (Entwicklung von Strauchhecken an Straßenböschungen)**

Die Pflanzung von Strauchhecken in der Straßenböschung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ unverändert übernommen.

Die Festsetzung ist für die Einbindung des Gebiets in das Umfeld von Bedeutung und wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan als Kompensation für die Neuversiegelung angerechnet.

### **Anpflanzfläche „M 6“ (randliche Eingrünung)**

Durch das Ergänzen der östlich angrenzenden privaten Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern entsteht eine randliche Eingrünung des Plangebiets, wodurch die optische Beeinträchtigung der östlich befindlichen Wohnbebauung Kesselwiese minimiert wird. Zudem wird die Errichtung von Nebenanlagen mit Ausnahmen von Regenrückhalteanlagen und Stützmauern zur Geländeabfangung ausgeschlossen, um den Eingriffen in Natur- und Landschaft zu minimieren. Dadurch werden weiter die Auswirkungen auf das Kleinklima vermindert, neue Lebensraumfunktionen für siedlungsbewohnende Tiere geschaffen und zu einem naturschutzfachlichen Teilausgleich beigetragen.

### **Nistkästen für Fledermäuse und Höhlenbrüter „M 7“**

Die Festsetzung zur Herstellung von Nistkästen für Fledermäuse und Höhlenbrüter dient als Ausgleich für potenziell entfallende Quartier- und Nistmöglichkeiten im Plangebiet.

Potenzielle Quartiere können im Osten des Plangebiets in alten Obstbäumen in Form von Baumhöhlen bestehen, die als Nistplatz durch Höhlenbrüter bzw. als Quartierstandort durch Fledermäuse genutzt werden könnten. Da diese als artenschutzrechtlich relevanten Strukturen zu bewerten sind, sind diese bei Verlust auszugleichen. Nach aktuellem Stand ist von höchstens 12 entfallenden Höhlenstrukturen oder Stamm-/ Astspalten auszugehen.

Zum Ausgleich dieser entfallenden Strukturen sind vor Beginn der Rodungsmaßnahmen Ersatzquartiere für baumbewohnenden Fledermaus- und Vogelarten zu schaffen. Der Ersatz ist im Verhältnis von 1:3 umzusetzen. Daraus ergibt sich auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands zu den potenziellen Höhlenstrukturen ein Erfordernis zum Anbringen von 36 Fledermauskästen und 36 Nistkästen innerhalb des Plangebiets.

Weiterhin enthält der rechtskräftige Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ die Festsetzung zur Anbringung von 6 Fledermauskästen an dem damals geplanten Parkhaus. Diese Vorgabe wird im Rahmen der nunmehr getroffenen Festsetzung berücksichtigt.

Nach der Festsetzung zur Maßnahme „M 7“ sind somit in der Summe 42 Fledermauskästen und 36 Nistkästen im Plangebiet umzusetzen.

### **Grundstücksbegrünung**

Zur Anlage und Gestaltung der nicht überbauten, unterbauten bzw. befestigten Flächen auf den Teilflächen des Sondergebiets werden östlich der Staudter Straße (K 82) konkreten Bepflanzungsvorgaben mit Pflanzqualitäten festgesetzt. Dies sichert eine Mindestbegrünung der privaten Grundstücksfreiflächen. Zudem dient die Festsetzung der Minimierung von Eingriffen in Natur- und Landschaft. Sie vermindern die Auswirkungen auf das Kleinklima, schafft neue Lebensraumfunktionen für siedlungsbewohnende Tiere und trägt zu einem naturschutzfachlichen Teilausgleich bei. Bestandsbäume, die erhalten werden können, sowie aufgrund anderer Festsetzungen zu pflanzende Bäume können auf die anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

### **Dachbegrünung**

Mit den Festsetzungen zur anteiligen Begrünung von Dachflächen werden einerseits die Auswirkungen der zulässigen Versiegelungen und ein Teilausgleich für den Bodenverlust erreicht und andererseits die Abflussmengen des Niederschlagswassers sowie die Auswirkungen auf das

Klima reduziert und eine Mindestbegrünung des Sondergebiets östlich der Staudter Straße (K 82) sichergestellt. Für die Begrünung der Dachflächen wird eine erforderliche Mindeststärke des Substrats festgesetzt, um eine ausreichende Qualität und damit eine Dauerhaftigkeit der Begrünung sicherzustellen.

Es erfolgt eine differenzierte Festsetzung hinsichtlich einer extensiven und einer intensiven Dachbegrünung entsprechend dem städtebaulichen Konzept. Das städtebauliche Konzept sieht auf den überwiegenden Dachflächen eine extensive Dachbegrünung vor. In der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „9“ (geplantes Parkhaus) ist hingegen eine intensive Dachbegrünung vorgesehen, die im Zusammenspiel mit der geplanten und festgesetzten anteiligen Fassadenbegrünung eine umfassende Begrünung des Gebäudes ermöglichen soll, um die visuellen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Ausblick der Wohnbebauung des Wohngebiets „Kesselwiese“ zu minimieren.

Die Dachfläche definiert sich bei flach- und flachgeneigten Dächern von Innenkante zu Innenkante der Attika.

### **Fassadenbegrünung**

Zur Minimierung der optischen Auswirkungen der Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild wird festgesetzt, dass mindestens 20 % der gesamten Fassadenfläche von baulichen Anlagen in der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „9“ mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Um eine ausreichende Qualität sicherzustellen, werden Mindestanforderungen an die Anzahl und Pflanzabstände festgesetzt. Da die optischen Auswirkungen insbesondere zur angrenzenden Wohnbebauung minimiert werden sollen, ist die Fassadenbegrünung nur auf den nach Osten, Süden und Westen orientierten Fassadenflächen anzubringen. Durch die nördlichen Fassadenflächen ergeben sich aufgrund der Topographie und der Dammlage der ICE-Trasse und BAB 3 keine Auswirkungen. Dies ergibt sich aus den Ergebnissen der Sichtachsenanalyse<sup>28</sup>.

Des Weiteren stellt die festgesetzte Fassadenbegrünung eine Maßnahme der Klimafolgeanpassung dar. Sie verbessert das Mikroklima und verhindert eine starke Aufheizung der Fassadenflächen.

### **Erhalt von Einzelbäumen**

Im Osten des Plangebiets werden im Übergang zur privaten Grünfläche „pG 2“ Bäume aus Gründen der gestalterischen Qualität sowie aufgrund ihrer Größe zum Erhalt festgesetzt.

### **Anpflanzen von Einzelbäumen**

Um die Auswirkungen auf die denkmalgeschützte Kapelle südlich des Plangebiets durch die geplante Bebauung des FOC zu minimieren sind an der südlichen Grundstücksgrenze drei Einzelbäume anzupflanzen (siehe Kap. II 2.3.7).

---

<sup>28</sup> BGH Plan; 02/2025; Trier

## Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fledermausflugbewegungen durch Lichtemissionen werden Vorgaben zur Außenbeleuchtung festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass die umgebende Vegetation in der Nacht im Lichtschatten liegt. Zudem dient die Festsetzung dem Insektenschutz.

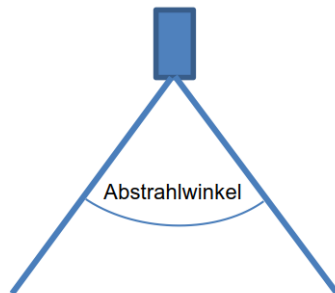


Abbildung 22: Schematische Darstellung des Abstrahlwinkels

## Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind nicht unterbrochene Glasflächen oder -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> an den Gebäuden mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Dazu sind die aufgeführten Maßnahmen geeignet.

## 5.8 Immissionsschutz

### Aktive Schallschutzmaßnahmen

Zur Reduzierung möglicher gewerblicher Lärmemissionen auf schutzbedürftige (Wohn-)Nutzungen im Umfeld des Plangebiets wird für die Fahrgassen der ebenerdigen Parkplatzanlagen eine lärmindernde Deckschicht festgesetzt. Die Maßnahme dient der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Umfeld des Plangebiets und der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Umfeld des Plangebiets.

### Passive Schallschutzmaßnahmen

Durch den Verkehrslärm von der BAB 3 und der Bahnstrecke werden im Pangebiet die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise überschritten. Bereits im Bestand sind aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Bahnstrecke vorhanden und werden die Immissionen der BAB 3 durch die Topografie abgeschirmt.

Weitergehende aktive Lärmschutzmaßnahmen, z.B. in Form von Lärmschutzwänden kommen aufgrund der vorhandenen baulichen Situation und der Topografie zu den Schallquellen nicht in Betracht.

Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen werden daher Anforderungen an die Außenbauteile festgesetzt. Die Anforderungen werden durch die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 definiert. Die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel erfolgte dabei ohne Berücksichtigung der Abschirmung durch die vorhandene und geplante Bebauung im Plangebiet. Insofern berücksichtigen die maßgeblichen Außenlärmpegel jeweils die ungünstigste Ausbreitungssituation. Da auf lärmabgewandten und -abgeschirmten Gebäudeseiten der neu geplanten



Bebauung geringere Pegel zu erwarten sind, können Ausnahmen von der Festsetzung zugelassen werden, wenn ein entsprechender gutachterlicher Nachweis des ausreichenden Schallschutzes vorliegt.

## **5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **Dachform**

Die Festsetzung von Flach- und flachgeneigten Dächern stellt sicher, dass für eine Dachbegrünung geeignete Dachformen verwirklicht werden und ein einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet gewährleistet ist.

### **Werbeanlagen**

Stadtgestalterisch nicht beabsichtigte Wirkungen, die durch eine Vielzahl unterschiedlicher Werbeanlagen oder eine unangemessene Höhe oder Lage von Werbeanlagen entstehen können, werden im Plangebiet durch die Vorgaben zur Gestaltung von Werbeanlagen vermieden. Zudem wird durch Reglementierung der Werbeanlagen sichergestellt, dass durch Werbeanlagen keine Gefährdung des Straßenverkehrs ausgeht.

### **Gestaltung Shopping-Mall**

Stadtgestalterisch nicht beabsichtigte Wirkungen, die durch eine Vielzahl unterschiedlicher Aufstellung oder Präsentation von Waren entstehen können, werden im Plangebiet durch den Ausschluss vermieden. Dadurch soll eine einheitliche Gestaltung der Mall sichergestellt werden und verhindert werden, dass durch Warenpräsentationen die einheitlich gestalteten Fassadenflächen verdeckt oder beeinträchtigt werden.

## **5.10 Hinweise**

Zu folgenden Themen werden aufgrund der Sachlage sowie aufgrund der Erfahrung aus vorangegangenen Planungsverfahren der Stadt Montabaur Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- DIN-Vorschriften und Regelwerke
- Landesarchäologische Funde sowie Befunde
- Bergbau
- Kampfmittel
- Vorgaben nach Landesstraßengesetz
- Vorgaben nach Landessolargesetz
- Artenschutz
- Externe Ausgleichfläche

## **6 Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Umweltauswirkungen**

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

## 6.2 Städtebauliche Auswirkungen

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



**Abbildung 23: Luftbilder Entwicklungsbereich „ICE-Bahnhof“ von ca. 1997 (oben) und 2015 (unten) <sup>29</sup>**

Seit der Beschlussfassung ist auf den Flächen zwischen dem ICE-Bahnhof Montabaur und der Innenstadt ein neuer Stadtteil entstanden, der neben einer Vielzahl an Dienstleistungs- und

<sup>29</sup> Stadt Montabaur: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „ICE-Bahnhof Montabaur“ - Grüne Wiese und Industriebrache werden zu einem neuen Stadtteil 1994 bis 2017.

Bürogebäuden auch Wohn- und Gewerbenutzungen sowie Sondernutzungen (Einkaufen, öffentliche Verwaltung, etc.) beherbergt. Das bestehende FOC stellt einen zentralen Maßnahmenbaustein in der Entwicklung des Stadtteils dar und trägt auch heute noch zur Aufwertung des Standortes und zur Belebung des Bahnhofumfeldes bei.

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

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

Das Plangebiet ist Teil des Stadtteils nördlich des Montabaurer Schlosses und das Plangebiet in großen Teilen bereits baulich genutzt. Die Erweiterung nach Osten schafft einen Lückenschluss zwischen den bestehenden hochbaulichen Anlagen des FOC und den Wohngebieten im Bereich Kesselwiese. Zudem gliedert sich das Vorhaben durch die gewählte Geschossigkeit in die Bestandsbebauung ein und ergänzt diese östlich der Staudter Straße (K 82). Zukünftig wird somit beidseitig der Staudter Straße (K 82) die Raumkante gefasst und es entsteht ein attraktiver Stadteingang.

## **6.3 Auswirkungen auf den Verkehr**

### **6.3.1 Vorbemerkung zu den Verkehrsuntersuchungen**

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurden folgende Gutachten erstellt:

- R+T Verkehrsplanung GmbH (02/2021): Verkehrsuntersuchung zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ in Montabaur; Darmstadt.
- R+T Verkehrsplanung GmbH (11/2021): Stellungnahme – Verkehrsuntersuchung zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Styles Outlets“ in Montabaur; Darmstadt.
- R+T Verkehrsplanung GmbH (07/2022): Weitergehende Untersuchung – Verkehrsuntersuchung zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Outlet Montabaur“; Darmstadt.
- R+T Verkehrsplanung GmbH (04/2025): Aktualisierung – Verkehrsuntersuchung zur geplanten Flächenerweiterung des „Montabaurer Outlets“; Darmstadt.

Die Gutachten aus dem Jahr 2021 und 2022 entsprechen dem Stand des Raumordnungsverfahrens. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine Aktualisierung. Begründet wurde dies damit, dass die dem Stand 2021/2022 zugrunde liegende Verkehrsmengen durch Bestandserfassungen im Zeitraum der Corona-Pandemie erhoben wurden sowie Veränderungen am städtebaulichen Konzept mit einer Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche einhergingen. Zur Aktualisierung des Verkehrsgutachtens wurde eine Verkehrszählung im August/September 2024 durchgeführt. Basierend hierauf erfolgten unter Zugrundlegung einer Gesamtverkaufsfläche von 19.800 m<sup>2</sup> eine Neuberechnung des durch die Planung zu erwartenden Verkehrsaufkommens, und eine Neubetrachtung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im Straßenzug der Staudter Straße (K 5 (Staudter Straße (K 82) / Zufahrt Parkplatz) bis K 8 (Kreisverkehrsplatz Staudter Straße (K 82) / Am alten Galgen)).

Eine Neubetrachtung der Knotenpunkte K 1 (Kreisverkehrsplatz Eschelbacher Straße / Bahnallee) bis K 4 (Allmannshausen / Alleestraße) erfolgte hingegen nicht, da bereits in den Gutachten 2021/2022 eine ausreichende Leistungsfähigkeit unter Berücksichtigung einer Erweiterung auf bis zu 21.800 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche nachgewiesen werden konnte bzw. ein prognostiziertes Leistungsdefizit am Knotenpunkt K 1 Kreisverkehrsplatz Bahnallee / Eschelbacher Straße im Prognose Nullfall mit einer Qualitätsstufe F, die nicht auf die Planung zurückzuführen ist.

Nachfolgend werden i. W. die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung von 04/ 2025 dargestellt. Soweit für die Bewertung der Knoten 01 bis 04 keine Aktualisierung erfolgt ist, wird auf die Ergebnisse der Gutachten von 02/2021 zurückgegriffen.

### 6.3.2 Verkehrliche Anbindung und Erschließung des Plangebiets

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

Die bestehende Zufahrt des Parkplatzes bleibt erhalten und wird auch zukünftig genutzt. Die internen Verkehrsflächen auf dem privaten Baugrundstück im Sondergebiet werden an die neue Bebauungssituation angepasst.

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

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

Für die Anlieferung der Gebäude im nordöstlichen Teil des Plangebiets ist eine zusätzliche Grundstückszufahrt von der Staudter Straße (K 82) zwischen den Knotenpunkten K 5 (Staudter Straße (K 82) / Zufahrt Parkplatz) und K 6 (Kreisverkehrsplatz Staudter Straße (K 82) / Bahnallee) vorgesehen. Die Anlieferung der südöstlichen Gebäude erfolgt über den geplanten Parkplatz.

### 6.3.3 Ermittlung des planbedingten Verkehrsaufkommens

Zur Ermittlung und Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurden Verkehrsuntersuchungen<sup>303132</sup> erstellt. Die Gutachten aus den Jahren 2021 und 2022 beinhalten die ursprüngliche Erweiterungsabsicht mit der Erweiterung auf eine Gesamtverkaufsfläche von 21.800 m<sup>2</sup>. Das Gutachten aus dem Jahr 2025 wurde nach der Reduzierung der Erweiterungsabsicht auf eine Gesamtverkehrsfläche von 19.800 m<sup>2</sup> erstellt und hinsichtlich der Aussagen zu

<sup>30</sup> R+T Verkehrsplanung GmbH, 02/2021; Darmstadt.

<sup>31</sup> R+T Verkehrsplanung GmbH, 07/2022; Darmstadt.

<sup>32</sup> R+T Verkehrsplanung GmbH, 04/2025; Darmstadt.

den Knotenpunkte K 5 (Staudter Straße (K 82) / Zufahrt Parkplatz) bis K 8 (Kreisverkehrsplatz Staudter Straße (K 82) / Am alten Galgen) die Gutachten 2021 und 2022 aktualisiert.

Die Untersuchung umfasst folgende Betrachtungsfälle:

- Ist-Zustand auf Basis von Verkehrszählungen im Oktober und November 2020 sowie im August 2024.
- Prognose-Nullfall 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 auf Basis des Prognose-Nullfalls unter Berücksichtigung der vorhabenbedingten Mehrverkehre durch die Erweiterung.

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

- wochentags ca. 1.770 Kfz/24 Stunden.
- freitags ca. 2.130 Kfz/24 Stunden.
- samstags/sonntags ca. 3.250 Kfz/24 Stunden.

Durch die zusätzlichen Beschäftigten in den Stores, den Gastronomiebetrieben und den geplanten Büroflächen ist mit einem Aufkommen von ca. 912 Kfz-Fahrten / Tag zu rechnen.

*Hinweis: Bei den Ansätzen zur Beschäftigtenzahl bestehen Abweichungen zwischen der Wirtschafts- und Tourismusstudie und der Auswirkungsanalyse sowie der Verkehrsuntersuchung. Diese resultieren aus unterschiedlichen methodischen Prognosemodellen:*

*In der Wirtschafts- und Tourismusstudie sowie der Auswirkungsanalyse erfolgt die Ermittlung auf Basis der Anzahl der Shops und Angaben des Betreibers, während in der Verkehrsuntersuchung die Verkaufs- bzw. Gastraumfläche herangezogen wird.*

*Ziel der unterschiedlichen Ansätze ist jeweils die Abbildung eines "Worst-Case"-Szenarios. In der Wirtschafts- und Tourismusstudie wird mit einer geringeren Beschäftigtenzahl gearbeitet, um positive Effekte nicht zu überschätzen. In der Verkehrsuntersuchung hingegen wird von einer höheren Beschäftigtenzahl ausgegangen, um negative Auswirkungen nicht zu unterschätzen.*

Die durch die Erweiterung zu erwartenden zusätzlichen Lieferverkehre wurde anhand der heutigen Lieferverkehrsmengen hochgerechnet, spielt aber aufgrund der vorherrschenden Verkehrsmenge durch die Kunden und Besucher nur eine sehr untergeordnete Rolle.



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

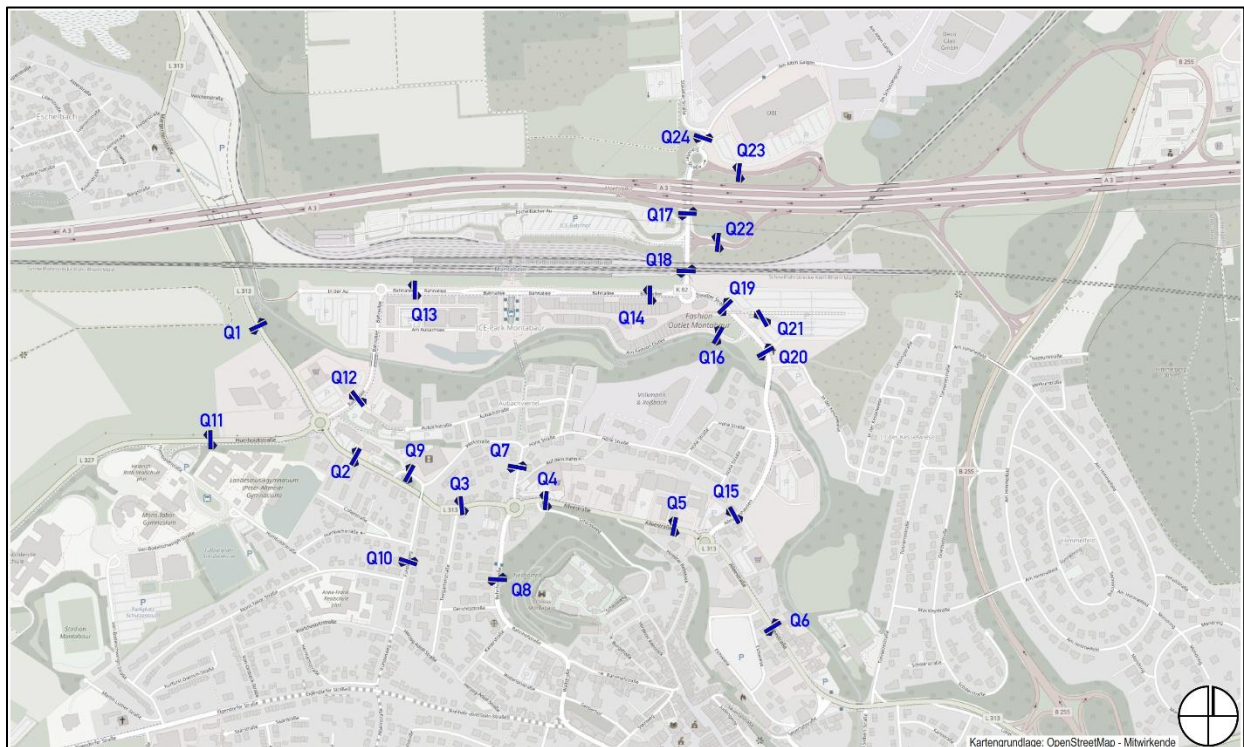


Abbildung 24: Lage der Querschnitte<sup>33</sup>

Tabelle 2: Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) an den untersuchten Straßenabschnitten in den Untersuchungsfällen

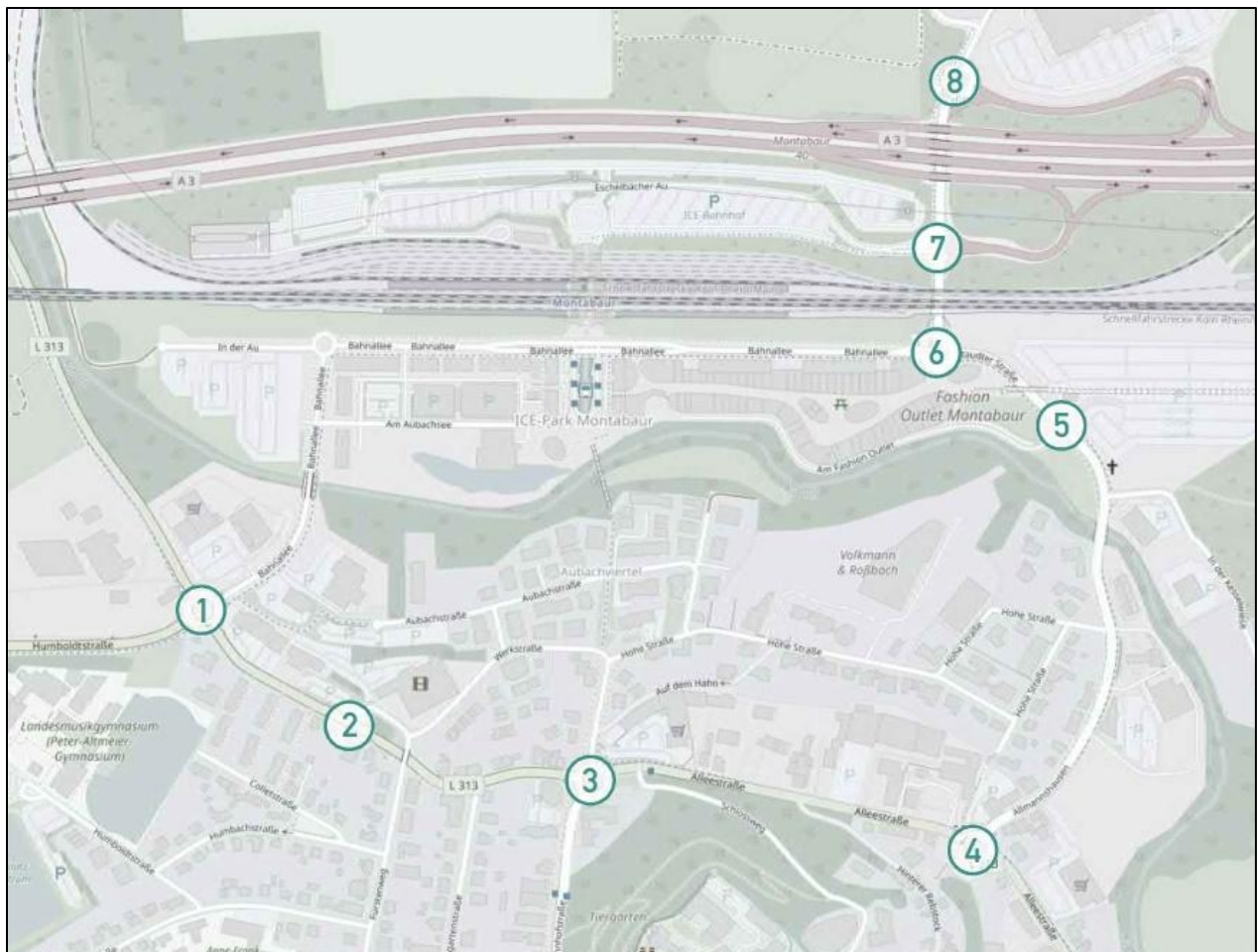
| Straßenabschnitt / Querschnitt                            | DTV Bestand [Kfz / 24h] | DTV Nullfall 2040 [Kfz / 24h] | DTV Planfall 2040 [Kfz / 24h] | Veränderung Nullfall – Planfall [%] |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| Q1 Eschelbacher Straße (Dernbach – Stadteingang)          | 11.890                  | 12.450                        | 12.730                        | + 2,2%                              |
| Q2 Eschelbacher Straße (zw. Bahnallee und Werkstraße)     | 12.850                  | 13.290                        | 13.530                        | + 1,8%                              |
| Q3 Eschelbacher Straße (zw. Werkstraße und Bahnhofstraße) | 12.850                  | 13.200                        | 13.390                        | + 1,4%                              |
| Q4 Alleestraße (zw. Bahnhofstraße und Hinterer Rebstock)  | 12.780                  | 13.010                        | 13.190                        | +1,4%                               |
| Q5 Alleestraße (zw. Hinterer Rebstock und Allmannshausen) | 9.430                   | 9.930                         | 10.120                        | + 1,9%                              |

<sup>33</sup> R+T Verkehrsplanung GmbH, 04/2025; Darmstadt (Kartengrundlage: OpenStreetMap + Mitwirkende).

| <b>Straßenabschnitt / Querschnitt</b>                                           | <b>DTV Bestand<br/>[Kfz / 24h]</b> | <b>DTV Nullfall 2040<br/>[Kfz / 24h]</b> | <b>DTV Planfall 2040<br/>[Kfz / 24h]</b> | <b>Veränderung<br/>Nullfall – Planfall<br/>[%]</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Q6 Alleestraße<br>(zw. Allmannshausen und Tonnerrestraße)                       | 11.550                             | 11.790                                   | 11.920                                   | + 1,1%                                             |
| Q7 Bahnhofstraße<br>(nördlich der Alleestraße)                                  | 2.400                              | 2.400                                    | 2.400                                    | + - 0%                                             |
| Q8 Bahnhofstraße<br>(südlich der Alleestraße)                                   | 6.160                              | 6.400                                    | 6.590                                    | + 3,0%                                             |
| Q9 Werkstraße                                                                   | 6.220                              | 6.360                                    | 6.400                                    | + 0,1%                                             |
| Q10 Fürstenweg                                                                  | 4.490                              | 4.630                                    | 4.680                                    | + 1,0%                                             |
| Q11 Humboldtstraße                                                              | 8.270                              | 8.940                                    | 9.330                                    | + 4,4%                                             |
| Q12 Bahnallee<br>(Abschnitt West mit Anschluss Eschelbacher Straße)             | 11.460                             | 12.370                                   | 13.090                                   | + 5,8%                                             |
| Q13 Bahnallee<br>(Teilabschnitt westlich des Bahnhofplatzes)                    | 14.550                             | 15.650                                   | 16.370                                   | + 4,6%                                             |
| Q14 Bahnallee<br>(Teilabschnitt östlich des Bahnhofplatzes)                     | 16..230                            | 17.330                                   | 17.580                                   | + 1,4%                                             |
| Q15 Allmannshausen                                                              | 5.650                              | 6.170                                    | 6.490                                    | + 5,2%                                             |
| Q16 Am Fashion Outlet                                                           | 270                                | 270                                      | 270                                      | + - 0%                                             |
| Q17 Staudter Straße (K 82)<br>(zw. Am alten Galgen und Zufahrt BAB 3 Rtg. FFM)  | 12.770                             | 14.220                                   | 14.910                                   | +4,9%                                              |
| Q18 Staudter Straße (K 82)<br>(zw. Zufahrt BAB 3 Rtg. FFM und Bahnallee)        | 17.920                             | 19.240                                   | 20.830                                   | + 8,3%                                             |
| Q19 Staudter Straße (K 82)<br>(zw. Bahnallee und Straße Am Fashion Outlet)      | 12.100                             | 12.740                                   | 14.630                                   | +14,8%                                             |
| Q20 Staudter Straße (K 82)<br>(zw. Straße Am Fashion Outlet und Allmannshausen) | 10.790                             | 11.390                                   | 13.270                                   | +16,5%                                             |
| Q21 Zufahrt Kundenparkplatz                                                     | 2.130                              | 2.130                                    | 3.970                                    | +86,4%                                             |
| Q22 Zufahrt BAB 3 Rtg. FFM                                                      | 8.850                              | 9.780                                    | 10.690                                   | + 9,3%                                             |
| Q23 Zufahrt BAB 3 Rtg. K                                                        | 7.710                              | 8.630                                    | 9.320                                    | + 8,0%                                             |
| Q24 Am alten Galgen                                                             | 6.990                              | 8.690                                    | 8.690                                    | + - 0%                                             |

Die Ergebnisse zeigen, dass sich an den betrachteten Straßenabschnitten Verkehrssteigerungen überwiegend zwischen 1 % bis 9,3 % ergeben. Lediglich auf den Straßenabschnitten der Staudter Straße (K 82) zwischen Bahnallee und der Straße Allmannshausen ergeben sich mit bis zu 16,5 % höhere Verkehrszunahmen, die sich durch eine Erschließung der Stellplatzanlage für das Outlet zurückführen lassen.

### 6.3.4 Leistungsfähigkeitsbetrachtung



**Abbildung 25: Lage der betrachteten Knotenpunkte<sup>34</sup>**

Auf Basis der ermittelten Verkehrsmengen in den Spitzenstunden der einzelnen Prognosefälle wurde weiterhin eine Leistungsfähigkeitsüberprüfung für die 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 (K 82) / Am Fashion Outlet / Zufahrt Outlet-Parkplatz“

<sup>34</sup> R+T Verkehrsplanung GmbH, 04/2025, Darmstadt (Kartengrundlage: OpenStreetMap + Mitwirkende).

- K 6 „Staudter Straße (K 82) / Bahnallee“
- K 7 „Staudter Straße (K 82) / Zufahrt BAB A3/ Zufahrt ICE-Parkplatz“
- K 8 „Staudter Straße (K 82) / Zufahrt BAB A3 / Am Alten Galgen“

#### Ergebnisse zu den Knotenpunkte K 1 bis K 4 (Gutachten 2022)

Nach den Ergebnissen des Gutachtens 2021 ist bereits im Prognose-Nullfall für die Knotenpunkte K 1 und K 4 keine 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.

Aufgrund der Ergebnisse wird für Knotenpunkte K 1 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. Diese Überprüfung kann losgelöst vom Bebauungsplanverfahren durch die Straßenbaulastträgerin erfolgen, da das Leistungsfähigkeitsdefizit nicht durch die Planung ausgelöst wird.

Unter Berücksichtigung einer Erweiterung auf eine Gesamtverkaufsfläche und den Verkehrszählungen aus 2020 wurde 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). Aufgrund der nunmehr geplante Gesamtverkaufsfläche von 19.800 m<sup>2</sup> sowie aufgrund des im Rahmen der Verkehrszählungen 2024 festgestellten gesunkenen Verkehrsaufkommens wird hier aus gutachterlicher Sicht kein dringender Handlungsbedarf gesehen.

Die Knotenpunkte K 2 und K 3 weisen eine ausreichende Leistungsfähigkeit (mindestens Qualitätsstufe B) aus.

#### Ergebnisse zu den Knotenpunkte K 5 bis K 8 (Gutachten 2025)<sup>35</sup>

Eine Aktualisierung und detaillierte Betrachtung erfolgte ausschließlich für die Knotenpunkte K 5 bis K 8. Die übrigen Knotenpunkte wurden in vorherigen Gutachten als leistungsfähig eingestuft oder, wie Knotenpunkt K 1, bereits im Prognose-Nullfall als überlastet bewertet. Daher besteht an diesem Knotenpunkt bereits unabhängig von den Auswirkungen der Planung Handlungsbedarf.

Im Ist-Zustand haben die Knotenpunkte K 5 bis K 8 eine gute Leistungsfähigkeit und weisen mindestens die Qualitätsstufe B auf.

Im Prognose-Nullfall haben die Knotenpunkte K 5 bis K 8 eine gute Leistungsfähigkeit und weisen ebenfalls mindestens die Qualitätsstufe B auf.

---

<sup>35</sup> R+T Verkehrsplanung GmbH, 04/2025, Darmstadt.

Im Prognose-Planfall haben die Knotenpunkte K 5 bis K 8 eine befriedigende Leistungsfähigkeit und weisen mindestens die Qualitätsstufe C auf. Es kommt jedoch teilweise zu hohen Rückstaulängen. Dennoch kann das Gesamtsystem im Prognose-Planfall als leistungsfähig betrachtet werden, weil sich die Rückstaus schnell wieder auflösen. Daher ergibt sich aus verkehrstechnischer Sicht kein zwingender sofortiger Handlungsbedarf.

Dennoch wurde ein Umbau des Knotenpunktes K 5 geprüft, da dieser bisher nicht alle Fahrbeziehung zulässt. Durch den Umbau sind alle Fahrbeziehungen an diesem Knotenpunkt möglich. Der Umbau wurde in zwei Varianten geprüft, für einen vorfahrtsregulierten Knotenpunkt und für einen Kreisverkehrsplatz. Beide Varianten erreichen eine ausreichende Leistungsfähigkeit und verbessern den Verkehrsabfluss im Gesamtsystem. Der Umbau zu einem vorfahrtsregulierten Knotenpunkt wird auf Grund der Umsetzbarkeit in der bestehenden Verkehrsfläche präferiert und weiterverfolgt.

### **6.3.5 Stellplätze**

Die bestehende Stellplatzanlage umfasst ca. 940 ebenerdige Stellplätze.

Die Planung sieht die Umgestaltung und Erweiterung der bisher bestehenden Stellplatzanlage östlich der Staudter Straße (K 82) vor. Die erforderlichen Stellplätze sollen weiterhin im Osten des Plangebiets angeordnet werden. Durch den dort geplanten Gebäudeneubau gehen jedoch bestehende Stellplätze verloren. Der Verlust von bestehenden Stellplätzen soll durch die Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage nach Osten kompensiert werden. Dort sind sowohl ca. 320 ebenerdige Stellplätze als auch ein Parkhaus mit ca. 735 Parkplätzen geplant. In der Summe sollen zukünftig ca. 1.155 Pkw-Stellplätze zur Verfügung stehen.

Die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze werden abschließend im Bauantragsverfahren ermittelt und nachgewiesen.

### **6.3.6 Schienenverkehr / ÖPNV**

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich die einzige rheinland-pfälzische Haltstelle der ICE-Strecke Köln-RheinMain. Somit ist das Plangebiet aus den Metropolregionen Köln und RheinMain auch mit der Bahn gut erreichbar. Zusätzlich hält die Regionalbahn 29 (Unterwesterwaldbahn), die Zwischen Limburg und Siershahn verkehrt in Montabaur. Die fußläufige Entfernung zwischen ICE-Bahnhof und Outlet beträgt nur 2 Minuten (ca. 300 m).

Weiterhin besteht eine sehr gute Anbindung des Plangebiets in das Busnetz 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, Westerbürg, Bad Marienberg.

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

### **6.3.7 Fußgänger / Radverkehr**

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



Das Plangebiet ist sowohl über die Gehwege beiderseits der Staudter Straße (K 82) als auch einen Fußweg ausgehend vom Bahnhofplatz in Richtung Süden und in der Fortsetzung über die Gehwege entlang des städtischen Straßennetzes an die Montabaurer Innenstadt fußläufig angebunden.

## **6.4 Auswirkungen durch Lärm**

Die Auswirkungen der Planung auf den Immissionsschutz werden umfassend im Umweltbericht dargestellt (vgl. Kap. II 2.3.6). Soweit Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich sind und im Plan festgesetzt werden, werden diese in der Begründung der Planinhalte erläutert. Nachfolgend erfolgt daher nur noch eine Darstellung der planerischen Abwägung zum Umgang mit Lärmkonflikten in Bereichen außerhalb des Plangebiets, für die keine Festsetzungen getroffen werden können.

### **6.4.1 Verkehrslärmeinwirkungen in der Umgebung des Plangebiets**

Im Prognose-Planfall 2040 ergeben sich Beurteilungspegel an der Straße Allmannshausen von bis zu 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts, an der Alleestraße von bis zu 71 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts und an der Eschelbacher Straße von zu 75 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts. An den weiteren untersuchten Straßenabschnitten wurden Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) bis zu 68 dB(A) am Tag und von 53 dB(A) bis zu 60 dB(A) in der Nacht ermittelt. Gegenüber dem Prognose-Nullfall 2040 ergeben sich Pegelerhöhungen entlang der Straße Allmannshausen von bis zu 0,1 dB(A) am Tag und 0,2 dB(A) in der Nacht. An vereinzelt Immissionsorten der Allee-straße sowie der Eschelbacher Straße und entlang der Bahnhofstraße ergeben sich im Nacht-zeitraum Pegelerhöhungen von bis zu 0,1 dB(A). Für den Tagzeitraum wurde an diesen sowie den weiteren betrachteten Immissionsorten keine Pegelerhöhungen ermittelt.

Nach den Ergebnissen des Lärmgutachtens ergeben sich somit in der Umgebung des Plangebiets in verschiedenen Bereichen in Folge der planbedingten Verkehrszunahme wesentliche Lärmpegelerhöhungen durch die Planung. Die von der Planung ausgelösten Lärmkonflikte sind in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Allerdings ergibt sich an keinem betrachteten Immissionsorte eine Verkehrslärmpegelerhöhung von mindestens 2,1 dB(A) (gerundet 3 dB(A)) im Vergleich von Prognose-Nullfall 2040 und Prognose-Planfall 2040. Jedoch ergeben sich an mehreren bestehenden Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen entlang der Straßen Allmannshausen und Alleestraße tags und nachts sowie an der Bahnhofstraße nachts Pegelerhöhungen von bis zu 0,2 dB(A) und dadurch (erstmalig) Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand liegt die Wahrnehmbarkeitsschwelle des menschlichen Gehörs bei Pegelunterschieden von 1 dB(A) bis 2 dB(A). Das OVG Nordrhein-Westfalen kommt in seinem Urteil vom 30.05.2017 (Az.: 2 D 27/15. NE) zu dem Ergebnis, dass „(...) eine für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbare Erhöhung des planbedingten Verkehrslärms in einem besonders lärmbelasteten innerstädtischen Bereich unter Abwägungsgesichtspunkten im Regelfall ohne hinzutretende besondere Umstände auch in dem (...) lärmkritischen Bereich von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) mit entsprechend gewichtiger städtebaulicher Begründung eher hingenommen werden kann.“

Im Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen wird weiter festgestellt, dass „(...) die planbedingte Lärmzunahme (...) in einem Bereich von weniger als 1 dB(A), der für das menschliche Ohr nach der

derzeitigen Erkenntnislage nicht wahrnehmbar ist, (...) bei wertender Betrachtung mit Blick auf die Lärmvorbelastung als im Ergebnis irrelevant einzustufen [ist].“ Das aufgeführte Urteil wurde nochmals durch das OVG Münster mit der Entscheidung vom 16.01.2025 (10 B 1003/24.NE) bestätigt und kann als gefestigte Rechtsprechung des Baurechtssenates des OVG Münster angesehen werden.

An den betroffenen Gebäuden ergeben sich teilweise bereits im Prognose-Nullfall ohne Durchführung der Planung Verkehrslärmpegel von mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht. Die hohen Verkehrslärmpegel sind auf die jeweils unmittelbar angrenzenden Straßen zurückzuführen. An den Rückseiten der Gebäude ergeben sich aufgrund der Eigenabschirmung deutlich niedrigere Lärmpegel.

Gewichtige städtebauliche Gründe i. S. d. o. g. Entscheidung des OVG NRW liegen vor. Bei der Erweiterung des FOC handelt es sich um ein regional bedeutsames Projekt. Das FOC fungiert als überregional bedeutender Einzelhandelsstandort. Die Erweiterung sichert und stärkt seine Funktion als Wirtschafts- und Tourismusstandort. Damit verbunden entstehen zusätzliche Arbeitsplätze und die Gewerbesteuererinnahmen können gesteigert werden (siehe Kap. I 6.7). Zudem erfolgt durch die architektonisch hochwertige Gestaltung und funktionale Ergänzung durch Gastronomie und der Aufenthaltsqualität eine Aufwertung des städtebaulichen Umfelds. Zusätzlich trägt die Erweiterung des FOC zur Tourismusförderung bei. Das touristische Profil der Stadt und der Region wird dadurch gestärkt (siehe Kap. I 6.7). Weiterhin wird mittel- bis langfristig von einer Abnahme des Verkehrs durch ein verändertes Mobilitätsverhalten und damit einer Abnahme des Verkehrslärms aufgrund des zunehmenden Anteils an Elektrofahrzeugen ausgegangen.

Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung der Planung und der hier maßgeblichen bereits vorhandenen Verkehrslärmvorbelastung sowie vor dem Hintergrund der perspektivisch zu erwartenden Verbesserung der Situation wird die deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegende rechnerische Lärmzunahme um höchstens 0,2 dB(A) nach den o. g. Maßstäben des OVG Nordrhein-Westfalen auch ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen als vertretbar angesehen.

## **6.5 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche**

### **6.5.1 Vorbemerkung zu den Einzelhandelsuntersuchungen**

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf den Einzelhandel sowie die zentralen Versorgungsbereiche wurden folgende Gutachten erstellt:

- Ecostra (08/2022): Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Wirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ (MTSO) in der Verbandsgemeinde Montabaur (Westerwaldkreis); Wiesbaden.
- Ecostra (06/2025): Aktualisierung der Grundlagendaten der Wirkungsanalyse 08/2022 zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Outlet Montabaur in der Verbandsgemeinde Montabaur (Westerwaldkreis); Wiesbaden.
- Ecostra (08/2025): Aktualisierung der Kaufkraftstromanalyse und Neubewertung möglicher Auswirkungen zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Outlet Montabaur in der Verbandsgemeinde Montabaur (Westerwaldkreis); Wiesbaden

Zur Beurteilung der Auswirkungen der beabsichtigten Erweiterung des FOC wurde für das Raumordnungsverfahren eine „städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung<sup>36</sup> durchgeführt.

Bei der Beurteilung der möglichen Auswirkungen der Planung wurde die zum damaligen Zeitpunkt geplante Verkaufsflächenerweiterung von 11.800 m<sup>2</sup> auf 21.800 m<sup>2</sup> sowie die im Bestand genehmigten 10.000 m<sup>2</sup> betrachtet. Die zwischenzeitlich angepasste Planung sieht eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 9.800 m<sup>2</sup> auf dann in Summe 19.800 m<sup>2</sup> vor und bleibt damit hinter den Auswirkungen der betrachteten Erweiterung zurück.

Das Gutachten aus dem Jahr 2022 entspricht dem Stand des Raumordnungsverfahrens. Die Auswirkungsanalyse 2022 legt eine Gesamtverkaufsfläche von 21.800 m<sup>2</sup> zugrunde. Im Zuge des Raumordnungsverfahrens wurde zu einem späteren Zeitpunkt auf Antrag der Antragsstellerin die Gesamtverkaufsfläche auf 19.800 m<sup>2</sup> reduziert. Die reduzierte Verkaufsfläche ist Gegenstand des raumordnerischen Entscheids vom 23.07.2024. Das Gutachten stellt somit nicht den aktuellen Planungsstand dar, sondern einen „Worst-Case“-Ansatz.

Aufgrund der großen Zeitspanne zwischen der Erhebung des Einzelhandelsbestands in den zentralen Orten der Zone I im Juni/Juli 2020 sowie der ergänzenden Analyse weiterer zentraler Orte in der Zone II im März 2021 bzw. Mai/Juni 2021 und dem aktuellen Stand des Bauleitplanverfahrens wurde aus fachlicher Sicht eine Aktualisierung<sup>37</sup> der Bestandsdaten als notwendig erachtet. Diese Notwendigkeit ergab sich insbesondere vor dem Hintergrund der allgemeinen Veränderungen im Einzelhandel, die seit der ursprünglichen Datenerhebung eingetreten sind. Hierzu zählen unter anderem die steigenden Marktanteile des Online-Handels, die wirtschaftlichen und strukturellen Auswirkungen der Corona-Pandemie, die Folgen des Ukraine-Kriegs sowie die gestiegenen Energiepreise.

Im Rahmen der Aktualisierung 06/2025 erfolgte eine Überprüfung des Einzelhandelsbestands in den zu betrachteten zentralen Orten und eine verbal-argumentative Bewertung der mit der Planung verbundenen möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auf den erhobenen Einzelhandelsbestand. Dabei erfolgte eine Fokusbetrachtung auf die jeweiligen innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiche (ZVB), d.h. der Einzelhandel außerhalb der Innenstädte wurde nicht nochmals erhoben. Ebenso wurden weitere relevante Grundlagendaten (z.B. Bevölkerungszahlen, Kaufkraft usw.) aktualisiert.

Zur weiteren Absicherung des Verfahrens wurde trotz bereits vorliegender positiver Verträglichkeitsbewertung eine aktualisierte Untersuchung der Kaufkraftströme und möglichen Auswirkungen durchgeführt. Die Aktualisierung konzentriert sich auf die zentralen Versorgungsbereiche, die nach der Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2022 mit den stärksten Umsatzumverteilungswirkungen ermittelt worden waren: Oberzentrum Koblenz, Mittelzentren Montabaur, Limburg, Neuwied und Grundzentrum Ransbach-Baumbach.

Nachfolgend werden die Ergebnisse aus dem Gutachten von 2022 wiedergegeben. Soweit die Aktualisierungen von 06/2025 und 08/2025 neuere Aussagen enthalten, werden diese wiedergegeben.

---

<sup>36</sup> Ecostra, 08/2022; Wiesbaden.

<sup>37</sup> Ecostra, 06/2025, Wiesbaden; Vorbemerkung.

### 6.5.2 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.

Die relevante Wettbewerbssituation hat sich zwischenzeitlich nicht wesentlich verändert, trotz des inzwischen vorliegenden positiven Raumordnungsentscheids für die Erweiterung des Fashion Outlet Zweibrücken und der Neueröffnung einer Outlet-Ebene in der bereits bestehenden „huma Shoppingwelt“ in St. Augustin bei Bonn. Dies wird durch die erfasste Kundenherkunft durch den Betreiber bestätigt. Aus diesem Grund bleibt das räumliche Einzugsgebiet unverändert. <sup>38</sup>

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. <sup>39</sup>

Das Einzugsgebiet wurde in drei Intensitätszonen einer abgestuften Kundenanbindung (Zone I bis Zone III) unterteilt (vgl. Abbildung 26).

<sup>38</sup> Ecostra, 06/2025, Wiesbaden; S. 29

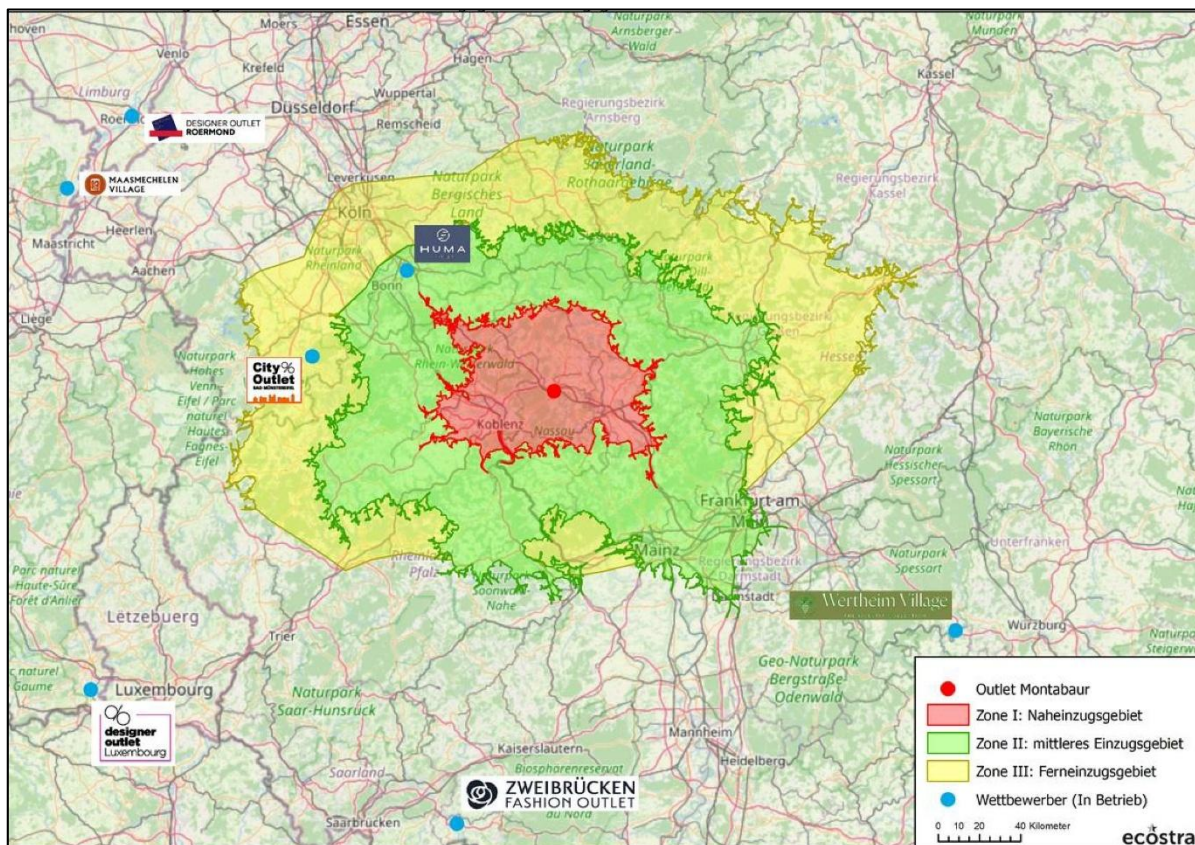
<sup>39</sup> Ecostra, 08/2022, Wiesbaden; S. 38.

Das abgegrenzte Einzugsgebiet weist derzeit eine Zahl von insgesamt ca. **8.131.695 Einwohnern** auf. Hiervon entfallen

- ca. 787.830 Einwohner = ca. 9,7 % auf die Zone I (Naheinzugsgebiet),
- ca. 4.173.650 Einwohner = ca. 51,3 % auf die Zone II (mittleres Einzugsgebiet),
- ca. 3.170.215 Einwohner = ca. 39,0 % auf die Zone III (Ferneinzugsgebiet).

Damit entfallen mehr als 90 % des gesamten Einwohnerpotenzials auf das mittlere sowie das Ferneinzugsgebiet (Zonen II und III), während das Naheinzugsgebiet (Zone I) nur eine vergleichsweise geringe Einwohnerzahl aufweist.<sup>40</sup>

Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose der einzelnen statistischen Landesämter erhöht sich das Einwohnerpotenzial innerhalb des Einzugsbereiches bis zum Jahr 2035 auf ca. **8.179.210 Einwohner (ca. +0,6%)**.<sup>41</sup>



**Abbildung 26: Einzugsgebiet des Outlet Montabaur, das unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstandorte abgegrenzt wurde<sup>42</sup>**

<sup>40</sup> Ecostra, 06/2025, Wiesbaden; S. 32.

<sup>41</sup> Ecostra, 06/2025; Wiesbaden; S. 33

<sup>42</sup> Ecostra, 06/2025; Wiesbaden, S. 31.



### 6.5.3 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. 62.036,7 Mio. €**<sup>43</sup>.

**Tabelle 3:** Die einzelhandelsrelevanten sowie die projektrelevanten Kaufkraftvolumina im abgegrenzten Einzugsgebiet des Outlet Montabaur nach Warengruppen<sup>44</sup>

| Einzugsgebietszonen                               | Zone I<br>(Naheinzugs-<br>gebiet) | Zone II<br>(mittleres<br>Einzugsge-<br>biet) | Zonen<br>I+II<br>(Kernein-<br>zugsgebiet) | Zone III<br>(Fernein-<br>zugsgebiet) | Zonen<br>I-III<br>(Einzugsge-<br>biet gesamt) |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Warengruppen</b>                               | <b>Angaben in Mio. €</b>          |                                              |                                           |                                      |                                               |
| • Nahrungs- und Genussmittel                      | 2.250,1                           | 12.232,0                                     | 14.482,1                                  | 9.173,9                              | 23.656,0                                      |
| • Gesundheit, Körperpflege                        | 654,8                             | 3.653,6                                      | 4.308,4                                   | 2.705,7                              | 7.014,1                                       |
| • Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf                | 120,5                             | 672,2                                        | 792,7                                     | 497,8                                | 1.290,5                                       |
| • Zeitungen, Zeitschriften, Bücher                | 93,1                              | 519,4                                        | 612,5                                     | 384,7                                | 997,2                                         |
| <b>Kurzfristiger Bedarf</b>                       | <b>3.118,5</b>                    | <b>17.077,3</b>                              | <b>20.195,7</b>                           | <b>12.762,2</b>                      | <b>32.957,9</b>                               |
| • PBS, Hobby, Bastelbedarf, Spiel-<br>waren       | 172,9                             | 964,7                                        | 1.137,6                                   | 714,4                                | 1.852,0                                       |
| • Bekleidung, Schuhe, Sport                       | 712,7                             | 3.976,6                                      | 4.689,3                                   | 2.944,9                              | 7.634,2                                       |
| • GPK, Hausrat, Geschenkartikel                   | 126,0                             | 702,8                                        | 828,7                                     | 520,5                                | 1.349,2                                       |
| <b>Mittelfristiger Bedarf</b>                     | <b>1.011,5</b>                    | <b>5.644,1</b>                               | <b>6.655,6</b>                            | <b>4.179,8</b>                       | <b>10.835,4</b>                               |
| • Elektrowaren                                    | 646,2                             | 3.605,6                                      | 4.251,8                                   | 2.670,2                              | 6.921,9                                       |
| • Einrichtung, Möbel                              | 418,5                             | 2.335,3                                      | 2.753,9                                   | 1.729,5                              | 4.483,3                                       |
| • Sonstiger Einzelhandel                          | 638,4                             | 3.561,9                                      | 4.200,3                                   | 2.637,8                              | 6.838,1                                       |
| <b>Langfristiger Bedarf</b>                       | <b>1.703,1</b>                    | <b>9.502,9</b>                               | <b>11.205,9</b>                           | <b>7.037,4</b>                       | <b>18.243,4</b>                               |
| <b>Einzelhandelswaren insgesamt</b>               | <b>5.833,0</b>                    | <b>32.224,2</b>                              | <b>38.057,3</b>                           | <b>23.979,4</b>                      | <b>62.036,7</b>                               |
| Davon projektrelevante Waren-<br>bereiche:        |                                   |                                              |                                           |                                      |                                               |
| • Bekleidung & Sportbekleidung                    | 585,2                             | 3.265,1                                      | 3.850,3                                   | 2.418,0                              | 6.268,3                                       |
| • Schuhe & Lederwaren; Sport-<br>schuhe           | 127,5                             | 711,5                                        | 839,0                                     | 526,9                                | 1.365,9                                       |
| • Sonstiges                                       | 605,5                             | 3.378,6                                      | 3.984,1                                   | 2.502,1                              | 6.486,2                                       |
| <b>Projektrelevante Kaufkraft insge-<br/>samt</b> | <b>1.318,2</b>                    | <b>7.355,2</b>                               | <b>8.673,4</b>                            | <b>5.447,0</b>                       | <b>14.120,4</b>                               |

Quelle: ecostra-Berechnungen; ggf. Rundungsdifferenzen

<sup>43</sup> Ecostra, 06/2025, Wiesbaden; S. 37

<sup>44</sup> Ecostra, 06/2025, Wiesbaden; S. 36.

Hiervon entfallen

- ca. 5.833,0 Mio. € bzw. ca. 9,4 % auf die Zone I (Naheinzugsgebiet),
- ca. 32.224,0 Mio. € bzw. ca. 51,9 % auf die Zone II (mittleres Einzugsgebiet),
- ca. 23.979,4 Mio. € bzw. ca. 38,7 % auf die Zone III (Ferneinzugsgebiet).

Das projektrelevante Kaufkraftvolumen im abgegrenzten Einzugsgebiet (Zonen I – III) beläuft sich auf insgesamt **ca. 14.120,4 Mio. € bzw. ca. 22,8 %** des gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens.<sup>45</sup>

Gegliedert nach Sortimenten ergibt sich folgende Verteilung des projektrelevanten Kaufkraftvolumens:

- Bekleidung & Sportbekleidung ca. 6.268,3 Mio. € bzw. ca. 44,4 %,
- Schuhe & Lederwaren, Sportschuhe ca. 1.365,9 Mio. € bzw. ca. 9,7 %,
- sonstigen Sortimente ca. 6.486,2 Mio. € bzw. ca. 45,9 %.

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

- Zone I: ca. 1.673,-- € p.c. für projektrelevante Waren insgesamt  
ca. 7.404,-- € p.c. für Einzelhandelswaren insgesamt
- Zone II: ca. 1.762,-- € p.c. für projektrelevante Waren insgesamt  
ca. 7.721,-- € p.c. für Einzelhandelswaren insgesamt
- Zone III: ca. 1.718,-- € p.c. für projektrelevante Waren insgesamt  
ca. 7.564,-- € 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 7.446,-- € bzw. 1.685,-- €, während die entsprechenden Werte der Zone I leicht unterdurchschnittlich sind. Vor dem Hintergrund der prognostizierten Einwohnerentwicklung ist davon auszugehen, dass v.a. im mittleren und im Ferneinzugsgebiet zukünftig ein weiteres Wachstum des verfügbaren Kaufkraftvolumens erfolgt.<sup>46</sup>

#### 6.5.4 Umsatzerwartung und Umsatzherkunft

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

Im Bestand wurde für das FOC durch den Gutachter ein **aktueller Gesamtumsatz in Höhe von ca. 73,2 Mio. €<sup>47</sup>** 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

<sup>45</sup> Ecostra, 06/2025, Wiesbaden; S. 37.

<sup>46</sup> Ecostra, 06/2025, Wiesbaden; S. 37.

<sup>47</sup> Ecostra, 08/2025, Wiesbaden; S. 9.

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 abgegrenzten Einzugsgebiet derzeit ca. 65,5 Mio. € bzw. ca. 89 - 90 % des Umsatzes getätigt werden. Die aktuelle Umsatzverteilung nach Zonen setzt wie folgt zusammen:

**Tabelle 4: Aktuelle Umsatzverteilung nach Kundengruppen<sup>48</sup>**

| Zone                              | Umsatz                 |             | Anteil [%]         |
|-----------------------------------|------------------------|-------------|--------------------|
| Zone I (Naheinzugsgebiet)         | ca. 18,3 Mio. €        | bzw.        | ca. 25 %           |
| Zone II (Mittleres Einzugsgebiet) | ca. 38,8 Mio. €        | bzw.        | ca. 53 %           |
| Zone III (Ferneinzugsgebiet)      | ca. 8,4 Mio. €         | bzw.        | ca. 11-12 %        |
| <b>Zonen I – III</b>              | <b>ca. 65,5 Mio. €</b> | <b>bzw.</b> | <b>ca. 89-90 %</b> |
| Streuumsätze                      | ca. 7,7 Mio. €         | bzw.        | ca. 10-11 %        |
| <b>Umsatz insgesamt</b>           | <b>ca. 73,2 Mio. €</b> | <b>bzw.</b> | <b>ca. 100 %</b>   |

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

**Tabelle 5: Aktuelle Umsatzverteilung nach Sortimentsbereichen<sup>49</sup>**

| 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 %          |
| <b>Insgesamt</b>                   | <b>ca. 69,5 Mio. €</b> | <b>bzw.</b> | <b>ca. 100 %</b> |

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse 2022 wird von einer Erweiterung der Verkaufsfläche des Outlet Montabaur auf insgesamt ca. 21.800 m<sup>2</sup> ausgegangen, wobei die derzeit bereits genehmigte, aber nicht mit Outlet Stores belegte Verkaufsfläche in der Größe von ca. 595 m<sup>2</sup> (sog. „strategischer Leerstand“) in der Analyse wie eine Erweiterungsfläche berücksichtigt wird. Auf diese Weise stellt die Auswirkungsanalyse 2022 gegenüber der nunmehr geplanten Erweiterung auf eine Gesamtverkaufsfläche von 19.800 m<sup>2</sup> einen „Worts-Case“-Betrachtung dar.

<sup>48</sup> Ecostra, 08/2025; Wiesbaden; S. 12.

<sup>49</sup> Ecostra, 08/2025; Wiesbaden; S. 10.

Anhand der in der Auswirkungsanalyse 2022 unterstellten Gesamtverkaufsfläche von 21.800 m<sup>2</sup> ist differenziert nach projektrelevanten Sortimentsbereichen von folgenden Veränderungen auszugehen:

**Tabelle 6: Veränderung der projektrelevanten Sortimentsbereiche<sup>50</sup>**

| Sortimentsbereich                  | Aktuell belegte VK (2020)      | VK gesamt nach Erweiterung      | Veränderung VK in % |
|------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------|
| Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) | ca. 7.975 m <sup>2</sup>       | ca. 16.500 m <sup>2</sup>       | ca. +107 %          |
| Schuhe & Lederwaren, Sportschuhe   | ca. 530 m <sup>2</sup>         | ca. 1.300 m <sup>2</sup>        | ca. +145 %          |
| Sonstige Sortimente                | ca. 955 m <sup>2</sup>         | ca. 2.000 m <sup>2</sup>        | ca. +109 %          |
| <b>Insgesamt</b>                   | <b>ca. 9.460 m<sup>2</sup></b> | <b>ca. 19.800 m<sup>2</sup></b> | <b>ca. +109 %</b>   |

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. 158,8 Mio. €**, was bei einer Verkaufsfläche von ca. 19.800 m<sup>2</sup> einer Flächenproduktivität von ca. 8.020,-- € / m<sup>2</sup> VK entspricht, wobei dies einen absolut oberen Wertansatz darstellt.

Damit steigt – trotz einer fast 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 in der Auswirkungsanalyse 08/2025 wie folgt zusammen:

**Tabelle 7: Umsatzerwartung nach Kundengruppen<sup>51</sup>**

| Zone                              | Umsatz                  |             | Anteil [%]       |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------|------------------|
| Zone I (Naheinzugsgebiet)         | ca. 31,8 Mio. €         | bzw.        | ca. 20 %         |
| Zone II (Mittleres Einzugsgebiet) | ca. 76,2 Mio. €         | bzw.        | ca. 48 %         |
| Zone III (Ferneinzugsgebiet)      | ca. 23,8 Mio. €         | bzw.        | ca. 15 %         |
| <b>Zonen I – III</b>              | <b>ca. 131,8 Mio. €</b> | <b>bzw.</b> | <b>ca. 83 %</b>  |
| Streuumsätze                      | ca. 27,0 Mio. €         | bzw.        | ca. 17 %         |
| <b>Umsatz insgesamt</b>           | <b>ca. 158,8 Mio. €</b> | <b>bzw.</b> | <b>ca. 100 %</b> |

<sup>50</sup> Ecostra, 08/2025; Wiesbaden; S. 13.

<sup>51</sup> Ecostra, 08/2025; Wiesbaden; S. 14.

Aufgegliedert nach den projektrelevanten Sortimentsbereichen können unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen in der Auswirkungsanalyse 08/2025 die nachfolgenden Umsatzanteile ermittelt werden:

**Tabelle 8: Umsatzerwartung nach Sortimentsbereichen<sup>52</sup>**

| Sortimentsbereich                  | Umsatz                  |             | Anteil [%]       |
|------------------------------------|-------------------------|-------------|------------------|
| Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) | ca. 133,4 Mio. €        | bzw.        | ca. 84 %         |
| Schuhe & Lederwaren, Sportschuhe   | ca. 11,1 Mio. €         | bzw.        | ca. 7 %          |
| Sonstige Sortimente                | ca. 14,3 Mio. €         | bzw.        | ca. 9 %          |
| <b>Insgesamt</b>                   | <b>ca. 158,8 Mio. €</b> | <b>bzw.</b> | <b>ca. 100 %</b> |

Damit führt die in der Auswirkungsanalyse 08/2025 unterstellte Erweiterungsmaßnahme der Verkaufsflächen um ca. 10.340 m<sup>2</sup> VK (inkl. ca. 540 m<sup>2</sup> VK bereits genehmigte Fläche) bzw. um ca. 109 % zu einem Umsatzzuwachs des Outlet Montabaur von ca. 117 %. Bezogen auf die abgegrenzten Zonen des Einzugsgebietes und die Streuumsätze zeigt sich, dass – erwartungsgemäß – der relativ geringste Umsatzzuwachs im Naheinzugsgebiet (Zone I) mit ca. +74 % erfolgt, da hier die Kundenanbindung an das Bestandsobjekt bereits hoch ist. Im mittleren Einzugsgebiet (Zone II) ist dagegen mit ca. +96 % eine deutlichere Steigerung zu erwarten, welche im Ferneinzugsgebiet (Zone III) mit ca. +183 % noch deutlicher ausfällt, wobei hier aber auch das sehr niedrige Ausgangsniveau zu beachten ist. Auch die Streuumsätze werden sich mit ca. +251 % fast vervierfachen.<sup>53</sup>

### 6.5.5 Kaufkraftbewegungen

In einem nächsten Schritt wurden die durch die Planung ausgelösten Kaufkraftbewegungen vor dem Hintergrund der in der Auswirkungsanalyse 08/2025 ermittelten Umsatzleistung sowie der räumlichen Umsatzherkunft analysiert. Die Realisierung der Planung 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 wurde zunächst die Umsatzerwartung des erweiterten FOC um die bereits heute getätigten Umsätze bereinigt, 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 in der Auswirkungsanalyse 08/2025 unterstellte Erweiterung der Verkaufsfläche auf eine Gesamtverkaufsfläche von 19.800 m<sup>2</sup> ist von einer **Steigerung des Umsatzes um insgesamt ca. 85,6 Mio. €** auszugehen. Damit kommt es durch die Erweiterung der Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der aktuell bestehenden Flächenreserve<sup>54</sup> zu einer Umsatzausweitung

<sup>52</sup> Ecostra, 08/2025; Wiesbaden; S. 14.

<sup>53</sup> Ecostra, 08/2025; Wiesbaden; S. 18.

<sup>54</sup> Differenz zwischen genehmigter Verkaufsfläche und tatsächlich in Betrieb befindlicher Verkaufsfläche, Ecostra, 08/2025; Wiesbaden; S. 18.



von ca. +117 %. Aufgegliedert nach den Zonen des Einzugsgebietes verteilt sich der zusätzliche Umsatz der Planung wie folgt:<sup>55</sup>

**Tabelle 9: Umsatzausweitung nach Kundengruppen<sup>56</sup>**

| Zone                              | Umsatz-<br>ausweitung   |             | Anteil [%]          |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------|---------------------|
| Zone I (Naheinzugsgebiet)         | ca. +13,5 Mio. €        | bzw.        | ca. +73,8 %         |
| Zone II (Mittleres Einzugsgebiet) | ca. +37,4 Mio. €        | bzw.        | ca. +96,4 %         |
| Zone III (Ferneinzugsgebiet)      | ca. +15,4 Mio. €        | bzw.        | ca. +183,3 %        |
| Streuumsätze                      | ca. +19,3 Mio. €        | bzw.        | ca. +250,6 %        |
| <b>Umsatz insgesamt</b>           | <b>ca. +85,6 Mio. €</b> | <b>bzw.</b> | <b>ca. +116,9 %</b> |

Die Auswirkungsanalyse 08/2025 zeigt, dass durch die unterstellte Erweiterung der Verkaufsflächen eine Steigerung der räumlichen Ausstrahlung und somit insbesondere eine Erhöhung der Marktdurchdringung in weiter entfernten Gebieten erfolgt.

Die nachfolgende Tabelle (Tabelle 10) zeigt, dass im Zuge der unterstellten 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.

<sup>55</sup> Ecostra, 08/2025; Wiesbaden; S. 18 .

<sup>56</sup> Ecostra, 08/2025; Wiesbaden; S. 18.

**Tabelle 10: Die durch die unterstellte Erweiterung ausgelösten Kaufkraftströme in den projektrelevanten Sortimentsbereichen und in der Differenzierung nach Zonen der Kundenherkunft <sup>57</sup>**

|             |                                                                                        | (Sport-) Be-<br>kleidung | (Sport-) Schuhe / Le-<br>derwaren | Sonsti-<br>ges | Sum-<br>me  |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------|-------------|
|             |                                                                                        | in Mio. €                |                                   |                |             |
| Zone I      | Zusätzliche Umsatzerwartung Planobjekt mit Kunden aus der Zone I                       | 11,1                     | 1,1                               | 1,3            | 13,5        |
|             | Bisher in Zone II gebundene Umsatzerwartung mit Kunden aus der Zone I (ca. 20 %)       | -2,2                     | -0,2                              | -0,3           | -2,7        |
|             | Bisher in Zone III gebundene Umsatzerwartung mit Kunden aus der Zone I (5 %)           | -0,6                     | -0,1                              | -0,1           | -0,7        |
|             | 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 %)                                    | +3,1                     | +0,3                              | +0,3           | +3,7        |
|             | Umsatz Planobjekt mit Kunden aus der Zone III (<1 %)                                   | k.A.                     | k.A.                              | k.A.           | k.A.        |
|             | Umsatz Planobjekt mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebiets (Streumsatz) (<1 %)      | k.A.                     | k.A.                              | k.A.           | k.A.        |
|             | <b>Insgesamt</b>                                                                       | <b>11,4</b>              | <b>1,1</b>                        | <b>1,3</b>     | <b>13,9</b> |
| Zone II     | Zusätzliche Umsatzerwartung Planobjekt mit Kunden aus der Zone II                      | 31,0                     | 3,0                               | 3,4            | 37,4        |
|             | Bisher in Zone III gebundene Umsatzerwartung mit Kunden aus der Zone II (ca. 10 %)     | -3,1                     | -0,3                              | -0,3           | -3,7        |
|             | Bisher außerhalb gebundene Umsatzerwartung mit Kunden aus der Zone II (ca. 5 %)        | -1,6                     | -0,2                              | -0,2           | -1,9        |
|             | Umsatz Planobjekt mit Kunden aus der Zone II in Zone I (10 %)                          | -3,1                     | -0,3                              | -0,3           | -3,7        |
|             | Bisher in Zone II gebundene Umsatzerwartung mit Kunden aus der Zone I (ca. 20 %)       | +2,2                     | +0,2                              | +0,3           | +2,7        |
|             | Bisher in Zone II gebundene Umsatzerwartung mit Kunden aus der Zone III (ca. 20 %)     | +2,6                     | +0,2                              | +0,3           | +3,1        |
|             | Umsatz Planobjekt mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes (Streumsatz) (ca. 5 %)  | +0,8                     | +0,1                              | +0,1           | +1,0        |
|             | <b>Insgesamt</b>                                                                       | <b>28,8</b>              | <b>2,8</b>                        | <b>3,2</b>     | <b>34,8</b> |
| Zone III    | Zusätzliche Umsatzerwartung Planobjekt mit Kunden aus der Zone III                     | 12,8                     | 1,2                               | 1,3            | 15,3        |
|             | 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 %)                    | -2,6                     | -0,2                              | -0,3           | -3,1        |
|             | Bisher außerhalb gebundene Umsatzerwartung mit Kunden aus der Zone III (ca. 15 %)      | -1,9                     | -0,2                              | -0,2           | -2,3        |
|             | Umsatz Planobjekt mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes (Streumsatz) (ca. 10 %) | +1,6                     | +0,1                              | +0,2           | +1,9        |
|             | Bisher in Zone III gebundene Umsatzerwartung mit Kunden aus der Zone I (5 %)           | +0,6                     | +0,1                              | +0,1           | +0,7        |
|             | Bisher in Zone III gebundene Umsatzerwartung mit Kunden aus der Zone II (ca. 10 %)     | +3,1                     | +0,3                              | +0,3           | +3,7        |
|             | <b>Insgesamt</b>                                                                       | <b>13,6</b>              | <b>1,3</b>                        | <b>1,4</b>     | <b>16,3</b> |
| Streumsätze | Zusätzliche Umsatzerwartung Planobjekt mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes    | 16,2                     | 1,4                               | 1,7            | 19,3        |
|             | 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 %)    | -0,8                     | -0,1                              | -0,1           | -1,0        |
|             | Umsatz Planobjekt mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes in Zone III (ca. 10 %)  | -1,6                     | -0,1                              | -0,2           | -1,9        |
|             | Umsatz FOC mit Kunden aus den Zonen II + III, welcher bisher außerhalb gebunden war    | +3,5                     | +0,3                              | +0,4           | +4,2        |
|             | <b>Insgesamt</b>                                                                       | <b>17,2</b>              | <b>1,5</b>                        | <b>1,8</b>     | <b>20,6</b> |
|             | <b>Umsatzumverteilung gesamt</b>                                                       | <b>71,1</b>              | <b>6,7</b>                        | <b>7,7</b>     | <b>85,6</b> |

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

<sup>57</sup> Ecostra, 08/2025; Wiesbaden; S. 20.

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 Angebotsituation 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. +0,4 Mio. € bzw. ca. +3,0 % nur unwesentlich höher als der Umsatz des Planobjektes mit Kunden aus der Zone I.<sup>58</sup>

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.

### 6.5.6 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 mittelfentralen Versorgung ihres Verflechtungsbereiches.

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

---

<sup>58</sup> Ecostra, 08/2025; Wiesbaden; S. 21.

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 die Planung nicht wesentlich tangiert.

Nachfolgend sind die Umsatzumverteilungen für die Einzelhandelsstandorte (zentrale Orte) im Naheinzugsgebiet (Zone I) der Planung 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 (Stand 08/2022):

| 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 %                |
| <b>Summe</b>                 | <b>ca. 0,5 – 0,6 Mio. €</b> | <b>ca. 3,4 %</b>         |

Für den ZVB Innenstadt ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen (Stand 08/2025):

| Sortimentsbereich            | Umsatzrückgang              | Umsatzumverteilungsquote |
|------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Bekleidung & Sportbekleidung | ca. 0,2 – 0,3 Mio. €        | ca. 8,6 %                |
| (Sport-)Schuhe & Lederwaren  | < 0,1 Mio. €                | kein Ausweis möglich     |
| Sonstiges                    | < 0,1 Mio. €                | kein Ausweis möglich     |
| <b>Summe</b>                 | <b>ca. 0,3 – 0,4 Mio. €</b> | <b>ca. 4,8 %</b>         |

Für die sonstigen Einzelhandelslagen Montabours ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen (Stand 08/2022):

| 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     |
| <b>Summe</b>                 | <b>ca. 0,1 – 0,2 Mio. €</b> | <b>ca. 1,8 %</b>         |

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

Die Aktualisierung der Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auf die Einkaufslage der Innenstadt von Montabaur weiterhin als verträglich zu bewerten sind.<sup>59</sup>

### Einzelhandelsstandort Koblenz (Oberzentrum)

Gegenüber der Stadt Koblenz ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen (Stand 08/2022):

| 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 %                |
| <b>Summe</b>                 | <b>ca. 5,5 – 5,6 Mio. €</b> | <b>ca. 1,6 %</b>         |

Für den ZVB Innenstadt ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen (Stand 08/2025):

| Sortimentsbereich            | Umsatzrückgang              | Umsatzumverteilungsquote |
|------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Bekleidung & Sportbekleidung | ca. 33,8 – 3,9 Mio. €       | ca. 2,2 %                |
| (Sport-)Schuhe & Lederwaren  | ca. 0,3 – 0,4 Mio. €        | ca. 2,7 %                |
| Sonstiges                    | ca. 0,3 – 0,4 Mio. €        | ca. 0,6 %                |
| <b>Summe</b>                 | <b>ca. 4,6 – 4,7 Mio. €</b> | <b>ca. 1,8 %</b>         |

Für die im kommunalen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Ergänzungsstandorte von Koblenz ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen (Stand 08/2022):

| 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 %                |
| <b>Summe</b>                 | <b>ca. 0,2 – 0,3 Mio. €</b> | <b>ca. 1,2 %</b>         |

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.

Die Aktualisierung der Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auf die Einkaufslage der Innenstadt von Koblenz weiterhin als verträglich zu bewerten sind..<sup>60</sup>

<sup>59</sup> Ecostra, 06/2025, Wiesbaden; S. 50 und 08/2025, S. 24.

<sup>60</sup> Ecostra, 08/2025, Wiesbaden; S. 25.

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

Gegenüber der Stadt Limburg an der Lahn ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen (Stand 08/2022):

| 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 %                |
| <b>Summe</b>                 | <b>ca. 2,8 – 2,9 Mio. €</b> | <b>ca. 2,0 %</b>         |

Für den ZVB Innenstadt ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen (Stand 08/2025):

| Sortimentsbereich            | Umsatzrückgang              | Umsatzumverteilungsquote |
|------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Bekleidung & Sportbekleidung | ca. 1,9 – 2,0 Mio. €        | ca. 2,1 %                |
| (Sport-)Schuhe & Lederwaren  | ca. 0,1 – 0,2 Mio. €        | ca. 2,3 %                |
| Sonstiges                    | ca. 0,1 – 0,2 Mio. €        | ca. 0,8 %                |
| <b>Summe</b>                 | <b>ca. 2,2 – 2,3 Mio. €</b> | <b>ca. 1,9 %</b>         |

Für die Fachmarktagglomerationen in der Westerwaldstraße und im Gewerbegebiet „Dietkircher Höhe“ ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen (Stand 08/2022):

| 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     |
| <b>Summe</b>                 | <b>ca. 0,2 – 0,3 Mio. €</b> | <b>ca. 1,3 %</b>         |

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.

Die Aktualisierung der Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auf die Einkaufslage der Innenstadt von Koblenz weiterhin als verträglich zu bewerten sind.<sup>61</sup>

<sup>61</sup> Ecostra, 08/2025, Wiesbaden; S. 26.



### Einzelhandelsstandort Wirges (Mittelzentrum)

Gegenüber der Stadt Wirges ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen (Stand 08/2022):

| 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     |
| <b>Summe</b>                 | <b>ca. 0,3 – 0,4 Mio. €</b> | <b>ca. 1,9 %</b>         |

Für die sonstigen Einzelhandelslagen von Wirges ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen (Stand 08/2022):

| 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     |
| <b>Summe</b>                 | <b>ca. 0,3 – 0,4 Mio. €</b> | <b>ca. 1,9 %</b>         |

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

Die Aktualisierung der Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Einkaufslage in der Innenstadt von Wirges weiterhin als verträglich zu bewerten sind.<sup>62</sup>

### Einzelhandelsstandort Westerbürg (Mittelzentrum)

Gegenüber der Stadt Westerbürg ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen (Stand 08/2022):

| 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     |
| <b>Summe</b>                 | <b>ca. 0,1 – 0,2 Mio. €</b> | <b>ca. 1,4 %</b>         |

Für den ZVB Innenstadt ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen (Stand 08/2022):

| 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     |

<sup>62</sup> Ecostra, 06/2025, Wiesbaden; S. 93.

| Sortimentsbereich | Umsatzrückgang         | Umsatzumverteilungsquote    |
|-------------------|------------------------|-----------------------------|
| <b>Summe</b>      | <b>&lt; 0,1 Mio. €</b> | <b>kein Ausweis möglich</b> |

Für den ZVB Günther-Koch-Straße ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen (Stand 08/2022):

| 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     |
| <b>Summe</b>                 | <b>ca. 0,1 – 0,2 Mio. €</b> | <b>ca. 1,7 %</b>         |

Für die sonstigen Einzelhandelslagen von Westerbürg ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen (Stand 08/2022):

| 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     |
| <b>Summe</b>                 | <b>ca. 0,1 – 0,2 Mio. €</b> | <b>ca. 1,5 %</b>         |

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

Die Aktualisierung der Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Einkaufslage in der Innenstadt von Westerbürg weiterhin als verträglich zu bewerten sind.<sup>63</sup>

### Einzelhandelsstandort Hachenburg (Mittelzentrum)

Gegenüber der Stadt Hachenburg ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen (Stand 08/2022):

| 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     |
| <b>Summe</b>                 | <b>ca. 0,4 – 0,5 Mio. €</b> | <b>ca. 1,1 %</b>         |

Für den ZVB Innenstadt ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen (Stand 08/2022):

<sup>63</sup> Ecostra, 06/2025, Wiesbaden; S. 100.

| 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     |
| <b>Summe</b>                 | < 0,1 Mio. €   | kein Ausweis möglich     |

Für die sonstigen Einzelhandelslagen von Hachenburg ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen (Stand 08/2022):

| 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     |
| <b>Summe</b>                 | <b>ca. 0,3 – 0,4 Mio. €</b> | <b>ca. 1,1 %</b>         |

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

Die Aktualisierung der Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Einkaufslage in der Innenstadt von Hachenburg weiterhin als verträglich zu bewerten sind.<sup>64</sup>

### Einzelhandelsstandort Neuwied (Mittelzentrum)

Gegenüber der Stadt Neuwied ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen (Stand 08/2022):

| 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 %                |
| <b>Summe</b>                 | <b>ca. 1,3 – 1,4 Mio. €</b> | <b>ca. 1,3 %</b>         |

Für den ZVB Innenstadt ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen (Stand 08/2025):

| Sortimentsbereich            | Umsatzrückgang              | Umsatzumverteilungsquote |
|------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Bekleidung & Sportbekleidung | ca. 0,8 Mio. €              | ca. 1,6 %                |
| (Sport-)Schuhe & Lederwaren  | < 0,1 Mio. €                | kein Ausweis möglich     |
| Sonstiges                    | < 0,1 Mio. €                | kein Ausweis möglich     |
| <b>Summe</b>                 | <b>ca. 0,8 – 0,9 Mio. €</b> | <b>ca. 1,4 %</b>         |

<sup>64</sup> Ecostra, 06/2025, Wiesbaden; S.107.

Für die dezentrale Gewerbegebietslage „Distelfeld“ ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen (Stand 08/2022):

| 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     |
| <b>Summe</b>                 | <b>ca. 0,2 – 0,3 Mio. €</b> | <b>ca. 1,3 %</b>         |

Für die sonstigen Einzelhandelslagen von Neuwied ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen (Stand 08/2022):

| 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     |
| <b>Summe</b>                 | <b>ca. 0,1 – 0,2 Mio. €</b> | <b>ca. 0,8 %</b>         |

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

Die Aktualisierung der Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Einkaufslage in der Innenstadt von Neuwied weiterhin als verträglich zu bewerten sind.<sup>65</sup>

### Einzelhandelsstandort Dierdorf (freiwillig kooperierendes Mittelzentrum)

Gegenüber der Stadt Dierdorf ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen (Stand 08/2022):

| 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        |
| <b>Summe</b>                 | <b>&lt;0,1 Mio. €</b> | <b>Kein Ausweis möglich</b> |

Für den ZVB Innenstadt ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen (Stand 08/2022):

| 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     |

<sup>65</sup> Ecostra, 08/2025, Wiesbaden; S.27.

| Sortimentsbereich | Umsatzrückgang        | Umsatzumverteilungsquote    |
|-------------------|-----------------------|-----------------------------|
| <b>Summe</b>      | <b>&lt;0,1 Mio. €</b> | <b>Kein Ausweis möglich</b> |

Für den ZVB Märkerwald – Neuwieder Straße (eingeschränkt) ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen (Stand 08/2022):

| 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        |
| <b>Summe</b>                 | <b>&lt;0,1 Mio. €</b> | <b>Kein Ausweis möglich</b> |

Für die sonstigen Einzelhandelslagen von Dierdorf ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen (Stand 08/2022):

| 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        |
| <b>Summe</b>                 | <b>&lt;0,1 Mio. €</b> | <b>Kein Ausweis möglich</b> |

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

Die Aktualisierung der Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Einkaufslage in der Innenstadt von Dierdorf sowie der Einkaufslage im ZVB Märkerwald weiterhin als verträglich zu bewerten sind.<sup>66</sup>

### Einzelhandelsstandort Ransbach-Baumbach (Grundzentrum)

Gegenüber der Stadt Ransbach-Baumbach ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen (Stand 08/2025):

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

<sup>66</sup> Ecostra, 06/2025, Wiesbaden; S. 136 und 142.

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

Die Aktualisierung der Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Einkaufslage in der Innenstadt von Ransbach-Baumbach weiterhin als verträglich zu bewerten sind.<sup>67</sup>

### Dezentrale Fachmarktagglomeration Mülheim-Kärlich

Gegenüber der dezentralen Fachmarkt- und Outlet-Agglomeration Mülheim-Kärlich ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen (Stand 08/2022):

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

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

### Sonstige Einzelhandelslagen

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

Die Aktualisierung der Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Einzelhandelslage der oben genannten Mittelzentren und dem Grundzentrum Hadamar weiterhin als verträglich zu bewerten sind.<sup>68</sup>

### 6.5.7 Fazit

Nachhaltig negative Auswirkungen auf die landesplanerisch festgelegte zentralörtliche Hierarchie und die entsprechenden Versorgungsfunktionen durch die Planung können ausgeschlossen werden.<sup>69</sup> „Auf der Basis des von J+K bestätigten ecostra-Gutachtens und der von J+K zurückgewiesenen „Gegengutachten“ liegen somit keine Erkenntnisse vor, dass durch die geplante Erweiterung schädliche Auswirkungen erwartet werden müssen. Dies muss erst recht für den reduzierten Antrag (19.800m<sup>2</sup> Gesamt-VKF) gelten, der nicht Gegenstand der J+K-

<sup>67</sup> Ecostra, 08/2025, Wiesbaden; S. 27.

<sup>68</sup> Ecostra, 06/2025; Wiesbaden; s. S. 81, 86, 113, 121, 149, 157, 164 und 177.

<sup>69</sup> Ecostra, 08/2022; Wiesbaden; S. 300.



Plausibilisierungen sein konnte, weil er erst zu einem späteren Zeitpunkt die Geschäftsgrundlage für das ROV geändert hat. Zusammenfassend ist damit festzustellen, dass mit Blick auf die ZVB der Standortkommune und der benachbarten zentralen Orte, die dem Schutzstatus von Z 60 LEP IV unterliegen, eine Verletzung des Nichtbeeinträchtigungsgebotes nicht zu befürchten ist.“<sup>70</sup>

## **6.6 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.<sup>71</sup>

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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Waren des kurzfristigen Bedarfs vorgesehen, analog der Festsetzung des rechtswirksamen Bebauungsplans.

### **6.6.1 Mögliche Auswirkungen unter Ansatz der maximalen Verkaufsflächenkorridore in den einzelnen Sortimentsbereichen**

Auch bei Ansatz der in der Auswirkungsanalyse von 2022 (vor Reduzierung der Verkaufsflächen) unterstellten jeweils maximalen Verkaufsflächenwerte von ca. 16.500 m<sup>2</sup> bei (Sport-)Bekleidung, ca. 3.500 m<sup>2</sup> bei (Sport-)Schuhen & Lederwaren sowie ca. 3.000 m<sup>2</sup> bei den sonstigen Sortimenten (unter Berücksichtigung der hier geltenden Maximalwerte von ca. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. ca. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die einzelnen Sortimentsgruppen) sind bezogen auf die Städte und Gemeinden im Naheinzugsgebiet die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Planung aus gutachterlicher Sicht als verträglich zu bewerten.<sup>72</sup>

---

<sup>70</sup> Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord: Raumordnerischer Entscheid (Aktenzeichen 1491-14304/41) vom 23.07.2024; Koblenz, S. 85.

<sup>71</sup> Ecostra, 08/2022; Wiesbaden; S. 301.

<sup>72</sup> Ecostra, 08/2022; Wiesbaden; S. 301 ff.

## 6.6.2 Mögliche Auswirkungen der geplanten Erweiterung auf ausgewählte Städte im mittleren Einzugsgebiet (Zone II)<sup>73</sup>

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 die Planung ermittelt:

### Einzelhandelsstandort Andernach (Mittelzentrum)

Gegenüber der Stadt Andernach ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen (Stand 08/2022):

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

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

Die Aktualisierung der Auswirkungsanalyse 2025 kommt zu dem Ergebnis, dass die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Einkaufslage in der Innenstadt von Andernach weiterhin als verträglich zu bewerten sind.<sup>74</sup>

### Einzelhandelsstandort Bad Honnef (Mittelzentrum)

Gegenüber der Stadt Bad Honnef ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen (Stand 08/2022):

| Sortimentsbereich            | Umsatzrückgang | Umsatzumverteilungsquote |
|------------------------------|----------------|--------------------------|
| Bekleidung & Sportbekleidung | ca. 0,2 Mio. € | ca. 1,4 %                |

<sup>73</sup> Ecostra, 08/2022; Wiesbaden; S. 285 ff.

<sup>74</sup> Ecostra, 06/2025, Wiesbaden; S. 186.

| Sortimentsbereich           | Umsatzrückgang              | Umsatzumverteilungsquote |
|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| (Sport-)Schuhe & Lederwaren | < 0,1 Mio. €                | kein Ausweis möglich     |
| Sonstiges                   | < 0,1 Mio. €                | kein Ausweis möglich     |
| <b>Summe</b>                | <b>ca. 0,3 – 0,4 Mio. €</b> | <b>ca. 1,0 %</b>         |

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

Die Aktualisierung der Auswirkungsanalyse 2025 kommt zu dem Ergebnis, dass die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Einkaufslage in der Innenstadt von Bad Honnef weiterhin als verträglich zu bewerten sind. <sup>75</sup>

### Einzelhandelsstandort Boppard (Mittelzentrum)

Gegenüber der Stadt Boppard ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen (Stand 08/2022):

| 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        |
| <b>Summe</b>                 | <b>&lt; 0,1 Mio. €</b> | <b>kein Ausweis möglich</b> |

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

Die Aktualisierung der Auswirkungsanalyse 2025 kommt zu dem Ergebnis, dass die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Einkaufslage in der Innenstadt von Boppard weiterhin als verträglich zu bewerten sind. <sup>76</sup>

### Einzelhandelsstandort Idstein (Mittelzentrum)

Gegenüber der Stadt Idstein ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen (Stand 08/2022):

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

<sup>75</sup> Ecostra, 06/2025, Wiesbaden; S. 194.

<sup>76</sup> Ecostra, 06/2025, Wiesbaden; S. 201.

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

Die Aktualisierung der Auswirkungsanalyse 2025 kommt zu dem Ergebnis, dass die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Einkaufslage in der Innenstadt von Idstein weiterhin als verträglich zu bewerten sind.<sup>77</sup>

### Einzelhandelsstandort Nastätten (Mittelzentrum)

Gegenüber der Stadt Nastätten ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen (Stand 08/2022):

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

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

Die Aktualisierung der Auswirkungsanalyse 2025 kommt zu dem Ergebnis, dass die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Einkaufslage in der Innenstadt von Nastätten weiterhin als verträglich zu bewerten sind.<sup>78</sup>

### Einzelhandelsstandort Weilburg (Mittelzentrum)

Gegenüber der Stadt Weilburg ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen (Stand 08/2022):

| 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        |
| <b>Summe</b>                 | <b>&lt; 0,1 Mio. €</b> | <b>kein Ausweis möglich</b> |

<sup>77</sup> Ecostra, 06/2025, Wiesbaden; S. 209.

<sup>78</sup> Ecostra, 06/2025, Wiesbaden; S. 216.

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

Die Aktualisierung der Auswirkungsanalyse 2025 kommt zu dem Ergebnis, dass die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Einkaufslage in der Innenstadt von Weilburg weiterhin als verträglich zu bewerten sind.<sup>79</sup>

Für die im Rahmen der Untersuchung 2022 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.<sup>80</sup>

Anhand einer einfachen Modellrechnung, welche auf einem äußerst unwahrscheinlichen „Worst Case“-Ansatz beruht, wurde simuliert, dass selbst wenn der gesamte restliche umverteilungsrelevante Umsatz im aggregierten Sortimentsbereich „(Sport-) Bekleidung, Schuhe & Lederwaren“ (ca. 32,9 Mio. €) ausschließlich z.B. gegenüber dem Einzelhandelsstandort Frankfurt a.M. umverteilt werden würde, sich eine Umverteilungsquote von „nur“ ca. 3,1 % ergeben würde.<sup>81</sup>

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 die Planung 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.<sup>82</sup>

## Fazit zu möglichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorgesehene Erweiterung des Outlet Montabaur auch vor dem Hintergrund der aktualisierten Grundlagendaten und den zwischenzeitlich erfolgten Veränderungen in den relevanten Wettbewerbsstandorten aus fachgutachterlicher Sicht weiterhin als wirtschaftsstrukturell, städtebaulich und raumordnerisch verträglich einzustufen ist. Die zu

<sup>79</sup> Ecostra, 06/2025, Wiesbaden; S. 224.

<sup>80</sup> Ecostra, 06/2022; Wiesbaden; S. 295 ff.

<sup>81</sup> Ecostra, 06/2022; Wiesbaden; S. 296 ff.

<sup>82</sup> Ecostra, 08/2022; Wiesbaden; S. 299.

erwartenden Umsatzumverteilungen werden sich in allen untersuchten Innenstädten zukünftig weiter auf einem niedrigen Niveau bewegen.<sup>83</sup>

## 6.7 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 Tourismusstudie<sup>84</sup> 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 Fahrtminuten vom FOC aus erreichbar sind.

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

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

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

---

<sup>83</sup> Ecostra, 06/2025, Wiesbaden; S. 244.

<sup>84</sup> iq Projektgesellschaft, 04/2025; München.



### 6.7.1 Touristische Effekte

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

Das bestehende FOC mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup> gehört zu den kleineren FOC im nationalen und internationalen Vergleich. Die Besucherzahlen sind seit der Eröffnung im Jahr 2015 stetig gestiegen. Im Jahr 2019 besuchten ca. 1,95 Mio. Menschen das FOC in Montabaur.

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

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

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

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

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

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

etablieren.<sup>85</sup>

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.

---

<sup>85</sup> iq Projektgesellschaft, 04/2025; München; S. 22.

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.<sup>86</sup>

### 6.7.2 Regionalwirtschaftliche Effekte

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

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

Im Bestand bestehen im Outlet Center ca. 550 Voll- und Teilzeitarbeitsplätze. Durch die geplante Erweiterung des Centers werden ca. 390 zusätzliche Arbeitsplätze in den neuen Stores, Gastronomiebetrieben sowie im Centermanagement geschaffen.

*Hinweis: Bei den Ansätzen zur Beschäftigtenzahl bestehen Abweichungen zwischen der Wirtschafts- und Tourismusstudie und der Auswirkungsanalyse sowie der Verkehrsuntersuchung. Diese resultieren aus unterschiedlichen methodischen Prognosemodellen:*

*In der Wirtschafts- und Tourismusstudie sowie der Auswirkungsanalyse erfolgt die Ermittlung auf Basis der Anzahl der Shops und Angaben des Betreibers, während in der Verkehrsuntersuchung die Verkaufs- bzw. Gastraumfläche herangezogen wird.*

*Ziel der unterschiedlichen Ansätze ist jeweils die Abbildung eines "Worst-Case"-Szenarios. In der Wirtschafts- und Tourismusstudie wird mit einer geringeren Beschäftigtenzahl gearbeitet, um positive Effekte nicht zu überschätzen. In der Verkehrsuntersuchung hingegen wird von einer höheren Beschäftigtenzahl ausgegangen, um negative Auswirkungen nicht zu unterschätzen.*

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. 1,99 Millionen das Outlet Center.

Im Ergebnis der Studie bleibt festzuhalten, dass nicht nur durch die geplante Investitionssumme von ca. 77 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. 390 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.

---

<sup>86</sup> iq Projektgesellschaft, 04/2025; München; S. 57.

Der Gutachter geht davon aus, dass durch die Erweiterung in der Standortregion Wertschöpfungseffekte in Höhe von ca. 45,2 Millionen € ausgelöst werden:

- |                                                                               |              |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| – Wertschöpfung aus Investitionssumme                                         | 36,99 Mio. € |
| – Wertschöpfung aus Löhnen und Gehältern                                      | 5,68 Mio. €  |
| – Wertschöpfung aus Ausgaben von Tagestouristen außerhalb des Outlet Centers. | 2,51 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 FOC 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 865 Vollzeitarbeitsverhältnisse bzw. 1.671 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.<sup>87</sup>

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. 1,33 Mio. € (zusätzliches Steueraufkommen, ohne Steuern aus zusätzlichem Einzelhandelsumsatz und ohne Einnahmen aus Grundsteuer und Gewerbesteuer).
- Die Haushalte der Bundesländer profitieren aufgrund der höheren Anteile an Einkommens- und Umsatzsteuer etwas mehr von den fiskalischen Effekten, auf Rheinland-Pfalz entfallen ca. 4,58 Mio. €, auf Hessen ca. 1,88 Mio. € und auf Nordrhein-Westfalen ca. 0,38 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. 83,5 Mio. € erhöhen.
- Zusätzlich ergeben sich für die Stadt Montabaur noch mögliche Erträge aus einer höheren Grund- und Gewerbesteuer.<sup>88</sup>

## Fazit

Abschließend kann festgehalten werden, dass die Standortregion profitiert 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

<sup>87</sup> iq Projektgesellschaft, 04/2025; München – S. 52 ff.

<sup>88</sup> iq Projektgesellschaft, 04/2025; München – S. 56.

ein größeres und aktiv, national und international vermarktetes FOC für den Tourismus in seiner Standortregion bietet.<sup>89</sup>

## **6.8 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung**

### **6.8.1 Strom-, Gas- und Telekommunikationsversorgung**

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

Hinsichtlich der Strom-, und Telekommunikationsversorgung wird die geplante Erweiterung ebenfalls an die bestehende Infrastruktur angeschlossen.

Ein Anschluss an die Gasversorgung ist nicht vorgesehen.

Sowohl die zukünftige Stromversorgung des Bestands als auch der geplanten Erweiterung mit den notwendigen Anlagen ist abhängig vom elektrischen Leistungsbedarf. Hierzu wird sowohl der Anschluss an bestehende Stromnetzanlagen als auch deren Erweiterung und Neubau notwendig.

Es ist seitens der Energienetze Mittelrhein absehbar, dass die Errichtung eines 110/20-kV-Umspannwerkes mit den notwendigen 110-kV- und 20-kV-Leitungen erforderlich werden wird. Örtlich betrifft das den Raum nördlich von Montabaur entlang der 110-KV-Freileitung in den Verbandsgemeinden Montabaur bzw. Wirges. Die Planung und Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt jedoch losgelöst von der Planung zur Erweiterung des FOC.

Die erforderliche Löschwasserversorgung ist über das bestehende Leistungsnetz sichergestellt. Über den Hydranten Nr. 50222 (Kreuzungsbereich Staudter Straße (K 82) / Straße „Am Fashion Outlet“ kann eine Löschwassermenge von 96 m³/h (1.600 l/min) zur Verfügung gestellt werden. Ein weiterer Hydrant besteht am Kreisverkehrsplatz Staudter Straße (K 82) / Bahnallee.

### **6.8.2 Entwässerung**

#### **Niederschlagswasser**

Bereits im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ sowie „Auf dem Auberg“ erfolgte eine entwässerungstechnische Betrachtung<sup>90</sup> zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers.

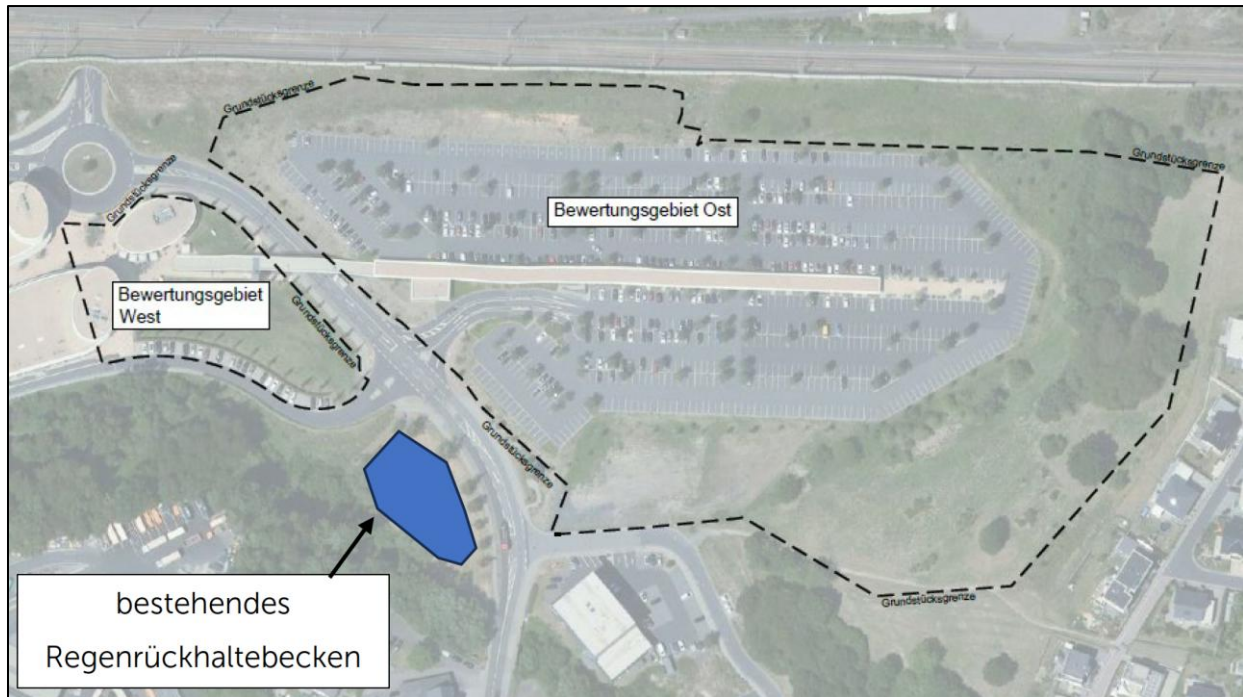
Die Entwässerung des Bestandsbereichs westlich der Staudter Straße (K 82) erfolgt über Anschluss an das bestehenden Kanalnetz. Die Entwässerung des Teilbereichs östlich der Staudter Straße ((K 82) / bestehende Parkplatzfläche) erfolgt im Bestand über einen Regenwasserkanal zum vorhandenen Regenrückhaltebecken an der Staudter Straße (K 82). Im Rahmen der Aufstellung der rechtskräftigen Bebauungspläne wurde die Auslegung des Rückhaltebeckens an der K 82 (RRB K 82) unter Berücksichtigung der Planung überprüft.

Die neu zu errichtende Entwässerung erfolgt über zwei Entwässerungsstränge. Zum einen das Bewertungsgebiet „West“ und zum anderen das Bewertungsgebiet „Ost“.

---

<sup>90</sup> GBI KIG Kommunale Infrastruktur GmbH; 07/2025; Montabaur.

<sup>90</sup> GBI KIG Kommunale Infrastruktur GmbH; 07/2025; Montabaur.



**Abbildung 27: Aufteilung Entwässerungsstränge<sup>91</sup>**

Das Bewertungsgebiet „West“ leitet ohne Vorbehandlung an den bestehenden Kanal, der an das Erdbecken und den Aubach angeschlossen ist, ein.

Das Bewertungsgebiet „Ost“ wird zukünftig aufgrund der Höhenverhältnissen und der Erforderlichkeit einer Behandlungsbedürftigkeit der Oberflächenabflüsse der Parkplatzfläche über zwei Entwässerungsstränge entwässert. Der nördliche Entwässerungsstrang entwässert die geplanten Gebäude sowie die geplante Anlieferzufahrt. Der südliche Entwässerungsstrang führt die Oberflächenabflüsse des geplanten Parkplatzes ab.

Beide Entwässerungsstränge werden an ein unterirdisches Retentionsbauwerk angeschlossen. Dadurch erfolgt eine Drosselung des anfallenden Niederschlagswassers der Bewertungsgebiet „Ost“. Durch die Drosselung wird sichergestellt, dass der gemäß der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis genehmigte Oberflächenwasserabfluss von 36 l/s trotz der gestiegenen Versiegelung eingehalten wird. Durch die geplante Erweiterung ergibt sich somit keine Veränderung der Entwässerungssituation für das Bewertungsgebiet „Ost“. <sup>92</sup>

Drei untergeordnete Bereiche können aufgrund der Höhensituation nicht an das unterirdische Retentionsbauwerk angeschlossen werden. Hierbei handelt es sich um Zufahrtsbereiche zur östlichen Teilfläche, die aufgrund der geplanten Steigungsverhältnisse nicht in Richtung Parkplatz entwässert werden können. Eine Teilfläche von ca. 0,17 ha wird ungedrosselt an den Entlastungssammler zwischen dem Drosselbauwerk des unterirdischen Speichersystems und dem bestehenden Regenrückhaltebecken angeschlossen. Aufgrund der Behandlungsbedürftigkeit des anfallenden Niederschlagswassers wird eine Niederschlagswasserbehandlung vorgeschaltet.

<sup>91</sup> GBI KIG Kommunale Infrastruktur GmbH; 07/2025; Montabaur – S. 15.

<sup>92</sup> GBI KIG Kommunale Infrastruktur GmbH; 07/2025; Montabaur.

Die anderen beiden Teilflächen mit einer Größe von ca. 0,24 ha werden in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken ungedrosselt an den Schmutzwasserkanal angeschlossen.<sup>93</sup>

Bauliche Maßnahmen am bestehenden Regenrückhaltebecken westlich der Staudter Straße (K 82) sind unter Berücksichtigung der geplanten Entwässerung nicht erforderlich.

### **Schmutzwasser**

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über die städtische Kanalisation. Dies ist bereits mit den Verbandsgemeindewerken Montabaur abgestimmt.

## **6.9 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich – mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Staudter Straße (K 82), Bahnallee, Wirtschaftsweg), der öffentlichen Grünfläche, der Maßnahmenfläche „M1“ sowie der privaten Grünfläche „pG2“ – im Eigentum der Projektträgerin.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

## **6.10 Städtebaulicher Vertrag**

Ergänzend zum Bebauungsplan ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Montabaur und der Vorhabenträgerin vorgesehen. Der Vertrag soll u.a. Regelungen zu nachfolgenden Sachverhalten enthalten:

- Regelungen zur Gesamtverkaufsfläche ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans.
- Regelungen zur Abgrenzung von Sportbekleidung zu sonstiger Bekleidung sowie Sportschuhen zu sonstigen Schuhen.
- Regelungen zum ausschließlichen Verkauf von FOC-typischen Sortimenten einschließlich eines regelmäßigen Monitorings der FOC-Struktur.
- Regelungen zu Artenschutzmaßnahmen.
  - Monitoring
  - Ökologische Baubegleitung
- Regelungen zu externen Ausgleichsflächen.
- Regelungen zur Kostenübernahme für die Anpassung von Erschließungsmaßnahmen.

---

<sup>93</sup> GBI KIG Kommunale Infrastruktur GmbH; 07/2025; Montabaur.



## 6.11 Flächenbilanz

**Tabelle 11:** Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet

| Gebiet / Bezeichnung                                                                                   | Fläche<br>[ca. m²] |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Sondergebiet („SO“)                                                                                    | 71.701             |
| Straßenverkehrsfläche                                                                                  | 11.403             |
| <i>davon Flächen zum Anpflanzen</i>                                                                    | 429                |
| Privatstraße Am Fashion Outlet                                                                         | 3.738              |
| Wirtschaftsweg / Fußgängerbereich                                                                      | 611                |
| Öffentliche Grünfläche („öG“)                                                                          | 136                |
| <i>davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i> | 136                |
| Private Grünflächen („pG“)                                                                             | 7.201              |
| <i>davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i> | 3.485              |
| Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft („M“)        | 9.474              |
| <b>Summe / Geltungsbereich</b>                                                                         | <b>104.264</b>     |

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

## 6.12 Kosten der Planung

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens sowie der erforderlichen Gutachten und der Planverwirklichung werden durch die Projektträgerin getragen. Der Stadt Montabaur entstehen im Zusammenhang mit der Planung keine zusätzlichen Kosten.

## II UMWELTBERICHT

### 1 Einleitung

#### 1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

##### Ziele der Planung

Der Standort des FOC 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.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Erweiterung des bestehenden FOC um 9.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf zukünftig 19.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des etablierten FOC,
- Sicherung und Entwicklung von Montabaur als Standortbereich mit besonderen Entwicklungsimpulsen und als Schwerpunkt der siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung im nördlichen Rheinland-Pfalz sowie
- Sicherung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Montabaur,
- Stärkung des FOC als shopping-touristische Destination sowohl regional als auch national,
- nachhaltige Stärkung und Attraktivierung des ICE-Haltepunktes Montabaur als einzigem rheinland-pfälzischem Halt der großräumigen Schienenverbindung Köln-Frankfurt,
- planungsrechtliche Vorbereitung der geplanten Erweiterung und Sicherung Erschließung.

Weiterhin erfolgt im Zuge des Planverfahrens eine Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ zu einer festgesetzten Maßnahmenfläche „M 5“, da sich die festgesetzte Maßnahmen auf Flächen der Deutsche Bahn AG befindet.

##### Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan setzt die Flächen des Plangebiets überwiegend als sonstiges Sondergebiet „Factory-Outlet-Center (FOC)“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO fest.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

**Tabelle 12: Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung**

| Baugebiet                                             | Grundflächen-<br>zahl (GRZ) | Geschossflä-<br>chen-zahl (GFZ) | Höhe baulicher An-<br>lagen |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Sondergebiet<br>westlich der Staudter Straße (K 82)   | 1,0                         | 1,1                             | 222,5 bis 246,0m ü.<br>NHN  |
| Sondergebiet<br>östlich der Staudter Straße (K 82)    | 0,8                         | 0,45                            | 227,5 bis 247,5 m ü.<br>NHN |
| Sondergebiet<br>überlagert mit Staudter Straße (K 82) | 1,0                         | -                               | 228,5 m ü. NHN              |

Weiterhin werden bestehende Erschließungsflächen als Verkehrsflächen festgesetzt. Die Festsetzungen sind überwiegend bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ enthalten. Bei der Festsetzung werden erforderliche geringfügige Anpassungen im Straßenzug der Staudter Straße (K 82) berücksichtigt.

Zudem werden private Grünflächen sowie grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Flächen umfassen sowohl bestehende als auch geplanten Grün- und Anpflanzflächen.

Ebenfalls erfolgen Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen (aktive und passive Schallschutzmaßnahmen).

Die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne, u.a. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu grünordnerischen Maßnahmen, werden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als maßgeblicher planungsrechtlicher Voreingriffszustand berücksichtigt.

### Standort der geplanten Vorhaben

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt sowohl den bestehenden Standort des FOC Montabaur einschließlich des zugehörigen Parkplatzes östlich der Staudter Straße (K 82) als auch bisherige Außenbereichsflächen zwischen Parkplatz und dem Wohngebiet Kesselwiese ein.

Die für die Standorterweiterung erforderlichen Flächen liegen überwiegend im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“, „Auf dem Auberg“ und „In der Kesselwiese“ (vgl. Kap. I 3.3). Auf diesen Flächen sind bereits nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen entsprechende Eingriffe in die Schutzgüter zulässig.

Weiterhin umfasst das Plangebiet bisher nicht bauplanungsrechtlich überplante Flächen im bisherigen Außenbereich mit einem Flächenumfang von ca. 1,58 ha. Es handelt sich hierbei um Flächen mit Gehölzbestand als auch um Grünland mit unterschiedlicher Nutzungsintensität. Die Flächen werden zukünftig als Sondergebiet sowie als private Grünfläche festgesetzt.

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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 10,4 ha. Hiervon sind ca. 9,1 ha bereits versiegelt oder als Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet in rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzt. Im Osten des Plangebiets wird eine bisher planungsrechtlich unbeplante Fläche (Außenbereich gemäß § 35 BauGB) in den Geltungsbereich mit einbezogen (ca. 1,6 ha). Daher kommt es mit Umsetzung der Planung zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher nicht als Baugebiet ausgewiesenem Grund und Boden. Mit dem Bebauungsplan wird die Fläche sowohl als Sondergebiet (ca. 1,3 ha) sowie als private Grünfläche (ca. 0,3 ha) festgesetzt. Die betroffene Fläche stellt sich als Gehölzfläche (Gebüsche, Feldgehölz) und Grünland mit unterschiedlicher Nutzungsintensität dar. Eine landwirtschaftliche Nutzung dieser Fläche liegt im Bestand nicht vor. Die Fläche 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.

Durch derzeitige Außenbereichsfläche im Osten des Plangebiets wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans überplant und ist zukünftig dem Innenbereich zuzuordnen. Es handelt sich bei der Fläche um eine „Restfläche“ zwischen bestehenden Nutzungen (Parkplatz FOC und Wohngebiet „Kesselwiese“). Bereits im wirksamen Flächennutzungsplan ist diese Teilfläche als Baufläche dargestellt. Daher wurde bereits im Vorfeld zu dieser Planung von einer langfristigen Nutzung dieser Teilfläche als städtebauliche Entwicklungsfläche der Stadt Montabaur ausgegangen.

Weiterhin ist im Ergebnis der Standortalternativenprüfung festzuhalten, dass durch die Erweiterung des bestehenden Standorts die Inanspruchnahme an anderer Stelle durch die Verlagerung des FOC vermeiden wird, die einen deutlich größeren Umfang aufweisen würde (vgl. Kap. I 4.2).

Insgesamt werden mit der Planung ca. 7,17 ha Sondergebiet, ca. 1,58 ha Verkehrsflächen (öffentliche und private Verkehrsflächen, Fußweg) und ca. 0,73 ha Grünflächen (öffentlich und privat) sowie 0,95 ha als reine Maßnahmenflächen festgesetzt. Die Planung sieht in der Summe eine mögliche Versiegelung innerhalb der Sondergebiete von ca. 5,51 ha vor. Die zulässige Versiegelung in den nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzten Baugebieten beträgt ca. 5,3 ha. Somit kommt es durch die Planung zu einer geringfügigen Mehrversiegelung von ca. 0,21 ha in den festgesetzten Baugebieten unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl.

Im Plangebiet selbst werden keine Flächen für Wald oder landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

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

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

Für die Schutzgüter und Umweltbelange, für die Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind, werden im Folgenden die Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt, sowie die entsprechenden Prüfverfahren beschrieben. Sofern Fachbeiträge vorliegen, erfolgt die nähere Beschreibung der Methodik und Prüfverfahren innerhalb der Fachbeiträge.

Grundsätzlich wird im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB eine schutzgutbezogene (einschließlich ihrer Wechselwirkungen) Erfassung, Beschreibung und Bewertung für das Basisszenario (Ist-Zustand), den Prognose-Nullfall (voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung) und den Prognose-Planfall (voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung), unter Berücksichtigung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erstellt. Dabei werden ebenso die Maßnahmen berücksichtigt, die festgestellte, erhebliche Umweltauswirkungen vermeiden, vermindern oder ausgleichen können.

Für die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden die Inhalte aus dem Fachbeitrag Naturschutz<sup>94</sup> entnommen.

Die Auswirkungen beschränken sich dabei auf das Plangebiet und auf dessen Umfeld, wobei in den jeweiligen Fachgutachten die unterschiedlichen Abgrenzungen der Umfeldwirkungen definiert wurden.

### 1.2.1 Schutzgutübergreifende Umweltschutzziele

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

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter erfolgt – mit Ausnahme der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung – schutzgutbezogen und verbal-argumentativ unter Berücksichtigung der aus dem Bundesnaturschutzgesetz ableitbaren Umweltschutzziele. Bei der Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung werden die nach dem Bebauungsplan zulässigen Eingriffe durch eine flächenhafte / zahlenmäßige Bilanzierung quantitativ ermittelt.

#### Fachbeitrag Naturschutz

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wurde ein Fachbeitrag Naturschutz<sup>95</sup> erstellt. Im Fachbeitrag werden die Schutzziele wie folgt berücksichtigt:

- Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft einschl. Biotoptypenkartierung der für eine Neubebauung vorgesehenen Teilbereiche des Plangebiets,
- schutzgutbezogene Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie deren Eingriffserheblichkeiten auf die Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Biotope, Boden / Fläche /

<sup>94</sup> Freiraumplanung Diefenthal; 07/2025; Moschheim.

<sup>95</sup> Freiraumplanung Diefenthal; 07/2025; Moschheim.

- natürliche Bodenfunktionen, Wasser / Wasserhaushalt, Klima / Luft, Orts- / Landschaftsbild und natürliche Erholungseignung sowie deren Wechselwirkungen untereinander.
- Überprüfung der möglichen Betroffenheit von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und von Europäischen Vogelschutzgebieten.
  - Berücksichtigung der Anforderungen des Artenschutzes durch Überprüfung der möglichen Betroffenheit von naturschutzrechtlich geschützten Gebieten und Landschaftselementen sowie von besonders bzw. streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie ggf. besonderer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG national besonders geschützten Arten,
  - Berücksichtigung umweltschützender Belange, insbesondere die Formulierung von Zielen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen,
  - Anwendung der Eingriffsregelung gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuchs (§ 1a Abs. 3 BauGB) durch Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung,
  - Vorschlag von landespflegerischen Festsetzungen im Bebauungsplan und ggf. externen Kompensationsmaßnahmen.

#### **§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB**

#### **Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen.**

##### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Montabaur ist in den Flächennutzungsplan integriert. Daneben bestehen keine eigenständigen landschaftsplanerischen Darstellungen.

##### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur stellt das Plangebiet größtenteils als Sondergebiet „SO FOC“ (Sondergebiet Einzelhandel – Fabrikverkaufszentrum mit einer zulässigen Verkaufsfläche von höchstens 10.000 m<sup>2</sup>), als Sondergebiet „SO FOC Parken“ sowie als Sondergebiet „SO Parkplatz“ dar. Teilflächen im Osten des Plangebiets werden zudem als gewerbliche Baufläche (Bestand) sowie gemischte Baufläche (Planung) dargestellt.

Aufgrund der geänderten Nutzungsabsichten östlich der Staudter Straße (K 82) als auch dem Erfordernis zum Wegfall der Verkaufsflächenbindung westlich der Staudter Straße (K 82) ergibt sich durch die Planung Änderungsbedarf am wirksamen Flächennutzungsplan. Die 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Der Vorentwurf zur Teiländerung des Flächennutzungsplans sieht westlich und östlich der Staudter Straße (K 82) die Darstellung eines Sondergebiets „SO FOC“ vor.

##### Rechtskräftige Bebauungspläne

Für die überwiegenden Teilflächen des Plangebiets besteht verbindliches Baurecht in Form der rechtskräftigen Bebauungspläne „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ (10. Änderung Stand 2021), „Auf dem Auberg“ und „In der Kesselwiese“. Die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt und werden als Voreingriffszustand für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung herangezogen.

**Anl. 1 Nr. 2 b) bb) BauGB**

**Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen.**

Die Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insb. Boden / Fläche, Wasser, Tiere / Pflanzen und biologische Vielfalt sowie die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen werden im Rahmen der schutzgutbezogenen Bewertungen berücksichtigt.

**Anl. 1 Nr. 2 b) hh) BauGB**

**Berücksichtigung der eingesetzten Techniken und Stoffe.**

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

## **1.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt**

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB**

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

**§ 44 ff. BNatSchG**

**Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen.**

**§ 19 BNatSchG**

**Umweltschäden.**

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

Im Rahmen des Fachbeitrags Naturschutzes wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Biotoptypenkartierung umfasst dabei den für eine Neubebauung vorgesehenen Teilbereiche des Plangebiets beidseitig angrenzend an die Staudter Straße (K 82).

Zum Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe I<sup>96</sup> sowie eine Prüfung der Stufe II<sup>97</sup> durchgeführt. Diese beinhalten:

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

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

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

---

<sup>96</sup> Freiraumplanung Diefenthal; 01/2021; Moschheim.

<sup>97</sup> Freiraumplanung Diefenthal; 07/2025; Moschheim.



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

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

Als Grundlage für diese Prüfung erfolgten im Jahr 2021 weitere Bestandskartierungen<sup>98</sup>.

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

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

Weiterhin wurde ein Fachbeitrag Naturschutz<sup>99</sup> erstellt (vgl. Kap II 1.2.1).

Die Ergebnisse des Fachbeitrags sowie der Artenschutzprüfung werden in der Umweltprüfung berücksichtigt.

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB**

**Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG.**

**§ 20 ff. BNatSchG**

**Schutzgebiete und -objekte.**

**§ 30 BNatSchG**

**Geschützte Biotope.**

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

#### Natura 2000-Gebiete

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

#### Schutzgebiete nach Landesnaturschutzgesetz

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des durch die Landesverordnung von 30. Oktober 1979 (Gesetz- und Verordnungsblatt vom 04. Dezember 1979) festgesetzten Naturparks „Nassau“, der eine Größe von 49,075 ha umfasst. Die Autobahn A3 bildet die Nordgrenze.

Gemäß § 1 Abs. 2 der Rechtsverordnung sind *„die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplans mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 24 Bundesbaugesetzes .... nicht Bestandteile des Naturparks“*.

<sup>98</sup> Büro für ökologische Fachplanungen; 12/2021; Heuchelheim.

<sup>99</sup> Freiraumplanung Diefenthal; 07/2025; Moschheim.

Schutzzweck nach § 4 ist „die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des für Langzeit- und Kurzurlaub besonderen Erholungswertes des Lahntals und seiner Seitentäler sowie der rechtsseitigen Rheinhänge und Seitentäler des Rheins zwischen Lahnstein und Kamp-Bornhofen mit den landschaftlich abwechslungsreichen, begleitenden Höhenzügen und der ‚Montabaurer Höhe‘“.

Der Schlossberg südlich des Plangebiets ist als Landschaftsschutzgebiet „Schlossberg“ (LSG-7143-011) mit Rechtsverordnung vom Mai 1970 ausgewiesen. Das Schutzgebiet umfasst den unbebauten Hangbereich des Schlossbergs. Ein Schutzzweck ist in der Rechtsverordnung nicht aufgeführt.

#### Biotopkataster von Rheinland-Pfalz

Im Teilbereich des Plangebiets westlich der Staudter Straße (K 82) ist laut Biotopkartierung Rheinland-Pfalz mit Aufnahmedatum vom 07.08.2006 der „Aubach östlich Bahlsmühle“ (Gebietsnummer BK-5512-0775-2006) dargestellt. Der Bachlauf verläuft im Süden des Plangebiets. Er wurde durch den Bau des ICE-Bahnhofs sowie des FOC's teilweise verändert.

Im Osten des Plangebiets, angrenzend an die bestehende Parkplatzfläche ist ein „Gehölz-Grünland-Komplex mit Aubach-Abschnitt in Montabaur“ (Gebietsnummer: BK-5513-0516-2006) ausgewiesen. Der Schutzstatus wird mit „Belebung der Landschaft“, „Schutz zur Erhaltung von Lebensgemeinschaften“ und „Biototypen der gesetzlich geschützten Biotope“ angegeben.

Der zentrale Teil wurde bereits durch den Bebauungsplan „In der Kesselwiese“ überplant und ist in Teilen bereits bebaut. Der südliche Teilbereich der biotopkartierten Fläche wird durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Färbersahlen“ überplant.

Die Biotopkartierung stammt aus dem Jahr 2006 und aufgrund der inzwischen stattgefundenen Bebauung entspricht die Abgrenzung nicht mehr dem aktuellen Bestand in der örtlichen Biotopausprägung.

#### Pauschal geschützte Flächen gemäß § 30 BNatSchG

Der im Westen des Plangebiets befindliche Verlauf des Aubachs ist als pauschal geschützte Fläche ausgewiesen („Aubach östlich Bahlsmühle“ BT-5512-1505-2006). Auch sind Teile des Aubachs östlich der K 82 mit Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG im LANIS<sup>100</sup> dargestellt. Durch die Planung erfolgen keine Veränderungen am Bachlauf oder dessen Randbereichen und damit keine direkte Flächeninanspruchnahme der geschützten Gewässerrandstreifen. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ werden für diesen Teilbereich unverändert berücksichtigt. Die Darstellung der Flächenabgrenzung im LANIS stellt nicht den aktuellen Zustand dar.

#### Planung vernetzter Biotopsysteme

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

---

<sup>100</sup> LANIS - Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz über <https://geodaten.naturschutz.rlp.de>.

Intensivierung der Landnutzung zu schützen. Für das Plangebiet sind folgende Zielvorstellungen erarbeitet:

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

Die angeführten Zielvorstellungen sind kleinflächig im Plangebiet ausgewiesen und bereits heute von Siedlungs- und Sonderbauflächen überplant. Sie entsprechen daher nicht mehr dem aktuellen Stand.

### 1.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

#### § 1a Abs. 2 BauGB

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

Gemäß den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgen. Dem trägt die Planung Rechnung, indem sie die Bauflächenausweisung auf das unbedingt erforderliche Maß einschränkt und eine optimale Nutzung der Bauflächen anstrebt.

Die Ermittlung und Bewertung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden erfolgt verbal-argumentativ.

Durch die Planung wird untergeordnet eine bisher dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnende Fläche von ca. 1,6 ha in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme wird bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter als auch im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Der externe Ausgleich ist auf landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Grünlandflächen vorgesehen (vgl. Kap II 1.1).

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung wurden geprüft und das Ergebnis in der Standortalternativenprüfung dokumentiert (vgl. Kap. I 4.2 und II 2.5).

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

#### § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB

**Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Fläche und Boden.**

#### § 1 BBodSchG

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

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

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der geologischen Verhältnisse, der Bodentypen und ökologischen Bodenfunktion auf Grundlage vorhandener Daten. Die Auswirkungen der vorhandenen und zukünftigen baulichen Nutzung werden verbal-argumentativ beschrieben und bewertet.

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

#### 1.2.4 Schutzgut Wasser

|                                                    |                                                                                 |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| § 1 Abs. 6 Nr. 7a) und e) BauGB                    | Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf das Wasser.                   |
| § 1 WHG                                            | Schutz der Gewässer.                                                            |
| § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB i. V. m.<br>§ 5 Abs. 2 WHG | Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge. |

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

Umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser bzw. Grundwasser ergeben sich hinsichtlich der zusätzlichen Versiegelung innerhalb des Plangebiets, den damit einhergehenden verstärkten Oberflächenabfluss und die verminderten Grundwasserneubildungsrate sowie dem Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser.

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

Die Wasserspiegellinie HQ 100 des Aubachs wird im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt. Bauliche Eingriffe in den Bereich der Wasserspiegellinie erfolgen durch die Festsetzungen der Planung nicht.

##### *Berücksichtigung des bundesweiten Raumordnungsplans (ROP) Hochwasserschutz*

Der länderübergreifende Raumordnungsplan Hochwasserschutz wurde vor dem Hintergrund des Klimawandels und damit im Zusammenhang stehender größer werdender Hochwasserrisiken und häufiger Starkregenereignisse aufgestellt. Dieser gilt für raumbedeutsame Planungen und ist somit für die Umsetzung der Planung heranzuziehen. Für die detaillierte Beschreibung und Bewertung wird auf Kap. I 3.1.1 der Begründung verwiesen. Die wesentlichen umweltrelevanten Aspekte zum Raumordnungsplan Hochwasser werden beim Schutzgut Wasser hinsichtlich der Starkregenereignisse berücksichtigt.

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

Umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser bzw. Grundwasser ergeben sich insbesondere hinsichtlich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser. Hierzu wurde im Rahmen des Bebauungsplans ein Entwässerungskonzept<sup>101</sup> erstellt, in dem der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser geprüft und bewertet wurde. Die geplante Entwässerung wird im Rahmen der Umweltprüfung beschrieben. Die wesentlichen Ergebnisse des Entwässerungskonzepts werden zusammenfassend dargestellt.

---

<sup>101</sup> GBI KIG Kommunale Infrastruktur GmbH; 07/2025; Montabaur.

## Wasserhaushaltsbilanz

Zur Berücksichtigung des Wasserhaushalts wird eine Wasserhaushaltsbilanz nach dem Arbeitsblatt DWA-A 102 erstellt, die den Direktabfluss, die Versickerung und die Verdunstung gegenüber dem natürlichen Ausgangszustand ermittelt und Maßnahmen aufzeigt diesem so nah wie möglich zu kommen. Dabei wird lediglich die Erweiterungs- bzw. Änderungsfläche untersucht und bewertet. Der Bestandsbereich bleibt unverändert und wurde daher nicht betrachtet.

## Starkregen

Die Ergebnisse der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz werden im Rahmen der Umweltprüfung sowie im Entwässerungskonzept berücksichtigt.

### **§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB**

**Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Wasserrechtes.**

Der länderübergreifende Raumordnungsplan Hochwasserschutz wurde vor dem Hintergrund des Klimawandels und damit im Zusammenhang stehender größer werdender Hochwasserrisiken und häufiger Starkregenereignisse aufgestellt. Dieser gilt für raumbedeutsame Planungen und ist somit für die Umsetzung der Planung heranzuziehen. Für die detaillierte Beschreibung und Bewertung wird auf Kap. I 3.1.1 der Begründung verwiesen.

### **§ 51 WHG**

**Wasserschutzgebiete.**

### **§ 53 WHG**

**Heilquellenschutzgebiete.**

Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

## **1.2.5 Schutzgut Klima und Luft**

### **§ 1 Abs. 5 BauGB**

**Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.**

### **§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB**

**Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Luft und Klima.**

### **§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB**

**Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe / allgemeiner Klimaschutz).**

### **§ 1 Abs. 6 Nr. 7h) BauGB**

**Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.**

### **Anl. 1 Nr. 2 b) gg) BauGB**

**Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.**

### **§ 13 Abs. 1 KSG**

**Berücksichtigung des Klimaschutzes in der Planung.**

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

Die Belange der Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sowie mögliche Luftschadstoffbelastungen werden im Rahmen der Beurteilung der Auswirkungen von Luftschadstoffen auf das Schutzgut Mensch berücksichtigt.

Eine Berücksichtigung der Auswirkungen auf den allgemeinen Klimaschutz, insb. hinsichtlich der Art der Treibhausgasemissionen unterschieden in anlagebedingte („Graue Energie“) und betriebsbedingte Auswirkungen (Energiebedarf) sowie Anfälligkeit der Planung gegenüber den

Folgen des Klimawandels erfolgt verbal-argumentativ. Das Klimaschutzkonzept der VG Montabaur enthält keine konkreten für die Planung relevanten Maßnahmen.

### 1.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

|                                 |                                                                                                                          |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>§ 1 Abs. 5 BauGB</b>         | <b>Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes.</b>          |
| <b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB</b> | <b>Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf die Landschaft.</b>                                                 |
| <b>§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB</b>  | <b>Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.</b>                                                            |
| <b>§ 1 BNatSchG</b>             | <b>Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.</b> |

Die Beschreibung und Bewertung der landschaftsbildbestimmenden Ausstattung und etwaiger Vorbelastungen erfolgt auf Grundlage vorhandener Daten sowie örtlicher Bestandsaufnahmen.

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erfolgt verbal-argumentativ. Ebenfalls berücksichtigt werden die für die Planung erstellten Ansichten und Schnitte.

Die Aussagen zur Erholung und ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen werden verbal-argumentativ in der schutzgutbezogenen Bewertung berücksichtigt.

Hinsichtlich der möglichen Auswirkungen der Planung auf die Fern- und Nahwirkung des Montabaurer Schlosses wurde eine Sichtachsenanalyse<sup>102</sup> erstellt.

### 1.2.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

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

#### Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Zum Bebauungsplan wird eine schalltechnische Untersuchung<sup>103</sup> mit folgendem Leistungsumfang erstellt:

- Ermittlung und Bewertung der möglichen Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse für relevante Straßenabschnitte in der Umgebung des Plangebiets in den Untersuchungsfällen Ist-Zustand, Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall jeweils für den

---

<sup>102</sup> BGH Plan; 02/2025; Trier.

<sup>103</sup> FIRU GfI mbH; 08/2025; Kaiserslautern.

Tag- und den Nachtzeitraum in Anlehnung an die Beurteilungsmaßstäbe der DIN 18-005 / 16. BImSchV (Verkehrslärmfernwirkungen).

- Ermittlung und Bewertung der Verkehrslärmeinwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehrslärm im Plangebiet.
- Ermittlung und Bewertung der Gewerbelärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets (Gewerbelärm nach TA Lärm / DIN 18-005).
- Ermittlung von erforderlichen Schallschutzmaßnahmen.

#### Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe

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

Die Stadt Montabaur verfügt weder über Messstellen für Luftschadstoffe noch über eine Luftreinhalteplanung. Überschreitungen von Grenzwerten für Luftschadstoffe sind nicht bekannt.

#### Auswirkungen auf den Menschen während der Bauphase

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

#### Kampfmittel

Hinweise zu Kampfmitteln innerhalb des Plangebiets liegen nicht vor.

#### Radon

Auf der Homepage des Landesamtes für Umwelt (LfU) Rheinland-Pfalz<sup>104</sup>, sind alle wesentlichen Radoninformationen aufgeführt. Das Radonpotenzial im Plangebiet ist der Karte des Radonpotenzials für Rheinland-Pfalz zu entnehmen. Das Radonpotenzial beträgt nach den Informationen des Kartendienstes 31,8 bis 32,7. Das Plangebiet liegt nicht in einem Radonvorsorgegebiet. Daher wird das Thema Radon nicht weiter betrachtet.

#### Sonstige Immissionen

Zu relevanten Immissionen durch Gerüche, Erschütterungen, elektromagnetische Felder oder Strahlenbelastungen liegen keine Hinweise vor.

Mögliche Auswirkungen der Planung durch Licht, hier Lichtimmissionen zur Beleuchtung des Parkplatzes, werden verbal-argumentativ beschrieben und bewertet.

### **1.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Kulturelles Erbe**

#### **§ 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB**

**Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.**

---

<sup>104</sup> Abgerufen über <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>; am 09.07.2024.



Denkmalgeschützte Objekte sowie weitere bedeutende Kultur- oder Sachgüter innerhalb des Plangebiets sind nicht vorhanden. Kenntnisse zu Bodendenkmälern im Plangebiet liegen nicht vor.

Südlich des Plangebiets befindet sich eine denkmalgeschützte Wegekappelle, östlich angrenzend an den Verlauf der Staudter Straße (K 82). Die möglichen Auswirkungen der Planung auf die Kapelle werden beschrieben und bewertet.

Hinsichtlich der möglichen Auswirkungen der Planung auf die Fern- und Nahwirkung des Montabaurer Schlosses wurde eine Sichtachsenanalyse erstellt. Die Ergebnisse werden im Rahmen des Schutzguts Orts- und Landschaftsbild / Erholung (s. Kap. II 1.2.6) berücksichtigt.

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

|                                                |                                                                                                   |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 1 Abs. 6 Nr. 7f) BauGB                       | Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.              |
| § 1 Abs. 5 BauGB                               | Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes.                                             |
| § 1 EEG <sup>105</sup> /§ 1 GEG <sup>106</sup> | Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung und Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien. |

Die Berücksichtigung der Belange der Energieerzeugung und Energienutzung erfolgt verbal-argumentativ.

Derzeit wird für die Verbandsgemeinde Montabaur eine kommunale Wärmeplanung (KWP) erstellt. Diese soll bis Ende des Jahres 2025 abgeschlossen sein. Das Outlet Montabaur ist in der KWP als Großverbraucher berücksichtigt. In der laufenden Bearbeitung der KWP wird geprüft, wie zukünftig die Großverbraucher in die übergeordnete Wärmeversorgung eingebunden werden können.

### **1.2.10 Auswirkungen durch Abfälle**

|                           |                                                                                                    |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB  | Berücksichtigung eines sachgerechten Umgangs mit Abfällen.                                         |
| Anl. 1 Nr. 2 b) dd) BauGB | Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung. |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB  | Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Abfallrechtes.                                   |

Die Auswirkungen aufgrund der Art und Menge der erzeugten Siedlungsabfälle sowie deren Umgang, z. B. Beseitigung und Verwertung, werden verbal-deskriptiv beschrieben und bewertet.

### **1.2.11 Auswirkungen durch schwere Unfälle**

|                                  |                                                                                                                              |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 1 Abs. 6 Nr. 7j) BauGB         | Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen. |
| Anl. 1 Nr. 2 b) ee) und e) BauGB | Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).  |

---

105 Erneuerbare-Energien-Gesetz

106 Gebäude-Energie-Gesetz.

Die Planung 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<sup>107</sup>. Es handelt sich dabei um folgende Betriebe:

| Betrieb          | Betriebsstandort | NACE-Code<br>Beschreibung                                   | Pflichten                         |
|------------------|------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Ursa Chemie GmbH | Montabaur        | Herstellung von sonstigen chemischen Erzeugnissen<br>a.n.g. | untere Klasse<br>(Grundpflichten) |
| Ursa Chemie GmbH | Montabaur        | Herstellung von sonstigen chemischen Erzeugnissen<br>a.n.g. | untere Klasse<br>(Grundpflichten) |

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

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

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

Auf eine weitergehende Betrachtung wird daher verzichtet.

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

§ 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB

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

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

<sup>107</sup> Überwachungsplan Rheinland-Pfalz zur Umsetzung eines Überwachungsprogramms für Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung in Rheinland-Pfalz durch die Struktur- und Genehmigungsdirektionen Nord und Süd sowie das Landesamt für Geologie und Bergbau; Stand 04/2021 über [www.mkuem.rlp.de](http://www.mkuem.rlp.de)

## Anl. 1 Nr. 2 b) ff) BauGB

Berücksichtigung der Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen.

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

## 2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

#### 2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

##### Pflanzen / Biotope / Biotoptypenausstattung

Die Biotopausstattung des Plangebiets erfasst überwiegend bereits versiegelte Flächen des bestehenden FOC. Lediglich im Osten des Plangebiets grenzen an den bestehenden Parkplatz Offenlandflächen mit gliedernden Gehölz- und Baumgruppen an.

Im Rahmen der im Juni 2020 durchgeführten Biotoptypenkartierung wurden im Plangebiet östlich der K 82 sowie auf den bisher noch nicht hochbaulich genutzten Flächen westlich der Staudter Straße (K 82) folgende Biotoptypen erfasst:



Abbildung 28: Auszug Bestandsplan zum Fachbeitrag Naturschutz<sup>108</sup>

<sup>108</sup> Freiraumplanung Diefenthal; 07/2025; Moschheim.

Östlich der Staudter Straße (K 82) wurden folgende Biotoptypen kartiert.

Gehölze:

- BA1 Feldgehölze aus einheimischen Baumarten
- BB9 Gebüsch mittlerer Standorte
- BF1 Baumreihe
- BF3 Einzelbäume
- BF4 Obstbäume
- BL3 Schwaches Totholz, stehend

Grünland:

- EA0 Fettwiese (Grünland mittlerer Standorte)
- EE5 Gering bis mäßig verbuschte Grünlandbrache

Weitere anthropogen bedingte Biotope:

- HD3 Bahnlinie
- HF0 Aufschüttung
- HN1 Gebäude
- HM4 Rasenfläche / Pflanzbeet
- HM7 Nutzrasen
- HT3 Lagerplatz, unversiegelt
- HV1 Großparkplatz
- HW5 Brachfläche der Gewerbegebiete

Hochstaudenflur

- LB1 Feuchter Hochstaudenflur

Verkehrs- und Wirtschaftswege:

- VA2 Kreisstraße
- VB2 Feldweg, unbefestigt
- VB5 Fußweg / Fußgängerbrücke
- VA3 Privatstraße / Gemeindestraße

Bei dem Biototyp BB9 - Gebüsch mittlerer Standorte – im Südwesten des Plangebiets handelt es sich um einen Baumbestand aus überwiegend Stieleichen, die im Biotopkataster des Landes Rheinland-Pfalz als Bestandteil des Biotopkomplexes „Gehölz-Grünland-Komplex mit Aubach-Abschnitt in Montabaur“ ausgewiesen sind. Die Stieleichen weisen ein Alter zwischen 80 und 100 Jahren auf und es findet sich vereinzelt Totholz im Bestand. Der aus Richtung Süden in das Plangebiet hineinragende Biotopkomplex wurde durch die südlich angrenzenden Bebauungspläne „In der Kesselwiese“ und „Färbersahlen“ bereits teilweise überplant und dadurch in seiner Bedeutung für den Naturhaushalt erheblich beeinträchtigt. Der sich im Plangebiet befindliche Teil des Biotopkomplexes ist durch die umgebenden Nutzungen in Form von BAB 3, ICE-Trasse, Wohngebiet und Bestandsparkplatz FOC in seiner Bedeutung als Lebensraum erheblich vorbelastet und eingeschränkt. Auch hat das Schutzgebiet keine Fortführung in nördliche Richtung zu

gleichartigen Biotopen, da hier die ICE-Trasse und die Autobahn eine Barriere darstellen. Die südlich angrenzenden Teilfläche des Biotopkomplexes südlich der Straße „An der Kesselwiese“ sind durch die Planung nicht betroffen.

Bei den Offenlandflächen im Osten des Plangebiets (EA0 – Fettwiese mittlerer Standorte) handelt es sich um extensiv genutzte Flächen, die teilweise eine magere Ausprägung aufweisen. Aufgrund der heutigen Ausprägung mit nur einem geringen Kräuteranteil und hohem Störzeigeranteil (Lupine, Beifuß) unterliegt die Fläche aber nicht dem Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG und ist nicht als Magere Flachlandmähwiese zu bewerten.

Eine umfassende Beschreibung der im Ist-Zustand vorhandenen Biotoptypen kann dem Fachbeitrag Naturschutz<sup>109</sup> entnommen werden.

Im Bestandsbereich mit der vorhandenen Bebauung des FOC erfolgte keine Kartierung, da hier eine Beibehaltung des Bestandes vorgesehen ist. In diesem Bereich sind fast ausschließlich Gebäudeflächen (HN1) und versiegelte Wegeflächen, Straßen und Zufahrten (VA0, VB5) vorhanden. Kleine Randbereiche sind als Zierrasen (HM4) und Pflanzbeete (HM5) genutzt. Im Uferbereich des Aubachs besteht ein Ufergehölz (BE0) mit Erlen, Weiden, Eschen und umgebender feuchter Hochstaudenflur (KA2).

Der Teilaufhebungsbereich stellt sich im Bestand als begrünter Böschungsbereich östlich des vorhandenen Tunnelbauwerkes unterhalb der ICE-Trasse dar und weist folgende Biotoptypen auf:

Gehölze:

- BD2 Strauchhecke

Grünland:

- EA0 Fettwiese (Grünland mittlerer Standorte)

Im Umfeld des Plangebiets sind zudem folgende Biotoptypen vorhanden:

Gehölze

- BB9 Gebüsche mittlerer Standorte
- BA1 Feldgehölz aus einheimischen Baumarten
- BD2 Strauchhecke
- BD 3 Gehölzstreifen

Grünland

- EE0 Grünlandbrache

Anthropogene Biotope:

- HD3 Bahnlinie

---

<sup>109</sup> Freiraumplanung Diefenthal, 07/2025; Moschheim – S. 13 ff.

- HN1 Wohnhäuser

Verkehrs- und Wirtschaftswege:

- VA3 Gemeindestraße

### **Tiere / Artenschutz**

Hinsichtlich der planbedingten 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 Geländebegehungen zwischen Frühjahr und Herbst 2020 sowie im Sommer und Herbst 2021 (vgl. Kap. II 1.2.2).

Im Rahmen der Begehungen wurden insgesamt 31 Vogelarten nachgewiesen. Es handelt sich hierbei um überwiegend häufige und ubiquitäre gebüschbewohnende Arten und Arten des Halboffenlands im Plangebiet. Die Offenlandflächen haben als Lebensraum für Tiere und Pflanzen eine geringe bis mittlere Bedeutung. Sie stellen ein Nahrungshabitat für verschiedene Vogelarten, wie z. B. Elster, Turmfalke und Rabenkrähe, dar.

Aufgrund der Biotoptypenausstattung sowie der vorhandenen Gehölzstrukturen wurde zudem ein Vorkommen von Fledermäusen und der Haselmaus im Plangebiet als möglich eingestuft. Es wurden daher weitere Kartierungen in Bezug auf Fledermäuse sowie die Haselmaus im Jahr 2021 erstellt.

Hinweise auf Wochenstuben oder Schwärmquartiere von Fledermäusen sind nach den Ergebnissen der Bestandskartierung im Plangebiet nicht vorhanden. Im Zuge der durchgeführten Bestandskartierungen zu den Fledermausvorkommen konnte überwiegend nur die Zwergfledermaus auf Nahrungsflügen im Plangebiet festgestellt werden. Alle anderen nachgewiesenen Fledermausarten sind lediglich als Gastart oder seltener Nahrungsgast bzw. auf dem Migrationsflug oder Transferflug festzustellen.

Als artenschutzrechtlich relevante Strukturen sind die in den alten Obstbäumen vorhandenen Baumhöhlen zu bewerten, die als Nistplatz für Höhlenbrüter dienen können, aber auch als Quartierstandort von Fledermäusen (Habitatpotenzial als Männchen- oder Tagesquartiere baumbewohnender Arten) genutzt werden können. Die sonstigen Gehölze werden aber auch von verschiedenen Vogelarten als Nistplatz genutzt.

Sonderstrukturen wie z. B. vegetationsarme Rohbodenstandorte, die als Lebensraum für *Reptilien* geeignet sein könnten, wurden in einer Teilfläche im Süden des Plangebiets festgestellt (Flurstück 4411). Dieser Bereich ist bereits als Gewerbegebiet im Bebauungsplan „In der Kesselwiese“ der Stadt Montabaur ausgewiesen und artenschutzrechtlich betrachtet worden. Weitere geeignete Standorte für das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Reptilienarten sind im Erweiterungsbereich nicht vorhanden.

Im Rahmen der Bestandskartierung wurden keine Tagfalterarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen. Auch sind aufgrund der Biotoptypenausstattung und der Nutzung der Offenlandbereiche keine Arten zu erwarten. In der Grünlandfläche konnte die Futterpflanze (Gr. Wiesenknopf) der Moorbläulingarten (*Maculinea nausithous* und *Maculinea teleius*) nicht festgestellt werden. Es konnten daher keine Artnachweise dieser beiden Tagfalterarten erbracht werden.

Im Rahmen der Bestandskartierung wurden keine Reptilienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen. Auch sind aufgrund der Biotoptypenausstattung und der für diese Art ungünstigen Habitatstrukturen mit dichter Vegetationsschicht in den Erweiterungsflächen keine Vorkommen artenschutzrechtlich bedeutsamer Reptilienarten zu erwarten. Artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten konnten auch in den vorhergehenden Untersuchungen zu den Bebauungsplänen im Umfeld des Plangebietes und in der Kartierung mit künstlichen Verstecken im Jahr 2021 nicht festgestellt werden.

Im Jahr 2021 wurde eine artspezifische Bestandserfassung zur *Haselmaus* durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchungen konnte die Art innerhalb des Untersuchungsraumes nicht nachgewiesen werden. Eine Betroffenheit der Art ist daher nicht zu erwarten.

## 2.1.2 Schutzgut Fläche und Boden

### Aktuelle Flächennutzung

Das Plangebiet umfasst westlich der Staudter Straße (K 82) den gesamten Bereich des bestehenden FOC mit seinen baulichen Anlagen, die Straße „Am Fashion Outlet“, die als Anlieferstraße für den Bestand dient, sowie die Flächen der Bahnallee nördlich des FOC. Weiterhin umfasst das Plangebiet die entlang der Straße „Am Fashion Outlet“ gelegenen Flächen des Aubachs samt seiner Ufervegetation.

Westlich der Staudter Straße (K 82) befindet sich im Plangebiet der Bestandsparkplatz des FOC, eine brachgefallene Gewerbefläche sowie Grünland- und Gehölzflächen.

Der Bereich der Teilaufhebung stellt sich im Bestand als Böschungsfläche mit einer entsprechenden Bepflanzung (Strauchhecke) dar.

### Naturräumliche Zuordnung

Das Plangebiet ist Teil des Rheinischen Schiefergebirges, das in diesem Bereich überwiegend aus Gesteinen des Unterdevons aufgebaut ist. Hierbei handelt es sich überwiegend um Tonschiefer, Sandschiefer, Sandsteine und Quarzite der Oberems-Stufe. Der Grundgebirgssockel der Montabaurer Senke liegt in der Regel unter einer Höhe von etwa 250 m über Normalhöhennull (NHN). Da die Senke an sich Höhen um 300 m über NHN aufweist, ist der Grundgebirgssockel meist von tertiären Sedimenten überdeckt oder wird von tertiären Basalten durchschlagen, so dass er nur stellenweise in Form von Fenstern bis zur Oberfläche vordringt.

### Geologie und Bodenverhältnisse

Die überwiegenden Teile des Plangebiets sind bereits mit den Gebäuden des bestehenden FOC sowie den für die Nutzung erforderlichen Stellplätzen bebaut bzw. versiegelt. Aufgrund der bestehenden Bebauung und den Verkehrsflächen im Teil des Plangebiets westlich der Staudter Straße (K 82) übt der vorhandene Boden keine Bodenfunktion mit Puffer- oder Filterwirkung sowie als Standort für Vegetation aus.

Entlang des Aubachs und in den Uferbereichen im Südwesten des Plangebiets sind die Bodenfunktionen noch vorhanden. Hier dominiert ein feuchter bis nasser Lehm Boden auf alluvialen Schottern.



Die noch nicht versiegelten Flächen im Osten des Plangebiets (ca. 1,5 ha) werden von einem frischen bis sandigen Lehm Boden mit einem überwiegend mittleren Ertragspotenzial eingenommen. Nach der Einstufung des Landesamtes für Geologie und Bergbau<sup>110</sup> besitzen die Fläche eine insgesamt geringe Bodenfunktionsbewertung.

Erhebliche Vorbelastungen des Bodens sind durch die bereits gewerblich genutzten und versiegelten Flächen vorhanden. Durch die ehemalige Nutzung von Teilflächen des Plangebiets durch einen Holzlagerplatz und sonstige gewerbliche Nutzung, ist das Bodengefüge nicht mehr vom natürlichen Zustand geprägt, sondern durch die anthropogene Nutzung stark verändert. Zudem sind bereits weite Teile des Plangebietes durch Versiegelung und bauliche Nutzung geprägt.

Hinsichtlich der Bewertung des Schutzguts sind daher nur die Flächen im östlichen Teilbereich mit bisher unbebauten Vegetationsflächen relevant. In diesem Bereich sind noch teilweise natürlich anstehende Böden vorhanden, die aber durch ihre inselhafte Lage zwischen Verkehrsflächen (ICE-Trasse, Autobahn 3), gewerblichen Bauflächen, Wohnbauflächen und Parkplatz stark in ihrer Funktion für den Naturhaushalt beeinträchtigt sind und teilweise durch Bodenveränderungen der angrenzenden Bauflächen beeinträchtigt sind.

Kenntnisse zu Bodendenkmälern innerhalb des Plangebiets liegen nicht vor. Jedoch liegen im Plangebiet potenziell fossilführende Gesteine vor.

### **Altlasten / Altstandorte**

Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten bzw. Altstandorte im Plangebiet liegen nicht vor.

### **Kampfmittel**

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen nicht vor.

## **2.1.3 Schutzgut Wasser**

### **Fließ- und Oberflächengewässer**

Der Aubach (Gewässer III. Ordnung) verläuft im Südwesten des Plangebiets, südlich der Straße „Am Fashion Outlet“. Das Sondergebiet liegt außerhalb der Wasserspiegellinie eines Hochwasserereignisses HQ100.

In Nord-Süd-Richtung verläuft westlich der Staudter Straße (K 82) der „Bach vom Kneidelberg“ (Gallbach / Gewässer III. Ordnung) durch das Plangebiet. Dieser wurde bereits zur Errichtung des vorhandenen Bestands im Jahr 2014 verrohrt und ist oberirdisch daher nicht mehr erkennbar.

Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

### **Grundwasser / Natürlicher Wasserkreislauf**

Das Gebiet liegt innerhalb des hydrogeologischen Teilraumes „Paläozoikum des südlichen Rheinischen Schiefergebirges“. Die Grundwasserüberdeckung wird im Geoportal Wasser RLP als „mittel“ eingestuft (GDI-RP 2020). Das Grundwasservorkommen im devonischen Grundgebirge ist als wenig bis mäßig ergiebig zu bezeichnen und spielt für die Grundwasserneubildung und -

---

<sup>110</sup> Landesamt für Geologie und Bergbau – Kartenserver, abgerufen über [mapclient.lgb-rlp.de](http://mapclient.lgb-rlp.de) am 17.07.2025.

weiterleitung nur eine untergeordnete Rolle. Generell ist von einer hohen Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser auszugehen. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird grundsätzlich von der Regler- und Speicherfunktion der Deckschichten bestimmt.

Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet mit ca. 75 – 79 mm ist als gering einzustufen.

Die Grundwasserüberdeckung wird für das Plangebiet als „mittel“ eingestuft.<sup>111</sup>

### Entwässerung

Die Niederschlagsentwässerung des Teilbereichs östlich der Staudter Straße (K 82) / bestehende Parkplatzfläche) erfolgt bereits im Bestand über einen Regenwasserkanal zum vorhandenen Regenrückhaltebecken südlich des Plangebiets und westlich der Staudter Straße (K 82 / vgl. Kap. I 6.8.2).

Die Niederschlagsentwässerung des Bestandsbereichs westlich der Staudter Straße (K 82) erfolgt über Anschluss an das bestehenden Kanalnetz.

### Starkregen

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

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

---

<sup>111</sup> Auskunftssystem des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten RLP, Abfrage: 13.01.2021.



**Abbildung 29:** Auszug Sturzflutkarte für ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde<sup>112</sup>

Bei einem extremen Starkregenereignis über eine Stunde liegen im westlichen Teilbereich des Plangebiets (bestehendes FOC) sowie im Bereich der Bahnallee Wassertiefen von bis zu < 200 cm vor. Im Bereich der Staudter Straße (K 82) sowie der westlich angrenzenden bestehenden Grünfläche ergeben sich nach der Karte Wassertiefen von 10 cm bis 50 cm. Für den Bereich des bestehenden Parkplatzes im Osten des Plangebietes sind in den Randbereichen Wassertiefen von bis zu 30 cm zu erwarten; mittig auf dem Bestandsparkplatz ist eine Stauung mit Wassertiefen zwischen 5 cm bis zu 200 cm dargestellt.

Die Zuflüsse ins Plangebiet erfolgen in allen Szenarien von Norden durch die bestehende Unterführung des Bahndamms sowie von den nördlich gelegenen Bahnanlagen der ICE-Strecke und von Osten her aus dem Wohngebiet Kesselwiese. Im Bereich des bestehenden Kreisverkehrs an der Bahnallee verteilt sich das Niederschlagswasser in Richtung der Bahnallee, der zentralen Einkaufsachse des FOC, des Aubachs und in südlicher Richtung über die Staudter Straße (K 82).

### Wasserhaushaltsbilanz

Im Rahmen der Wasserhaushaltsbilanzierung wurden lediglich die Flächen westlich und östlich der Staudter Straße (K 82) berücksichtigt, auf denen bauliche Maßnahmen vorgesehen sind.

Im Bestand stellt sich die Wasserhaushaltsbilanz<sup>113</sup> für diese Bereiche wie folgt dar: Der Direktabfluss beträgt 414 mm, die Grundwasserneubildung beträgt 149 mm und die Verdunstung beträgt 401 mm. Damit liegen im Bestand Abweichung zur natürlichen Wasserhaushaltsbilanz einer unversiegelten Fläche vor. Der Direktabfluss ist ca. 26 % höher, die Grundwasserneubildung ist

<sup>112</sup> Abgerufen über <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, am 04.07.2024.

<sup>113</sup> GBI KIG Kommunale Infrastruktur GmbH; 07/2025; Montabaur.

ca. 15 % geringer und die Verdunstung ist ca. 11 % geringer als beim natürlichen Wasserhaushalt.

#### **2.1.4 Schutzgut Klima**

Das Plangebiet liegt in der Zone des ozeanischen Hügellandklimas (submontane Zone). Charakteristisch für diese Zone ist ein feuchtes Klima, welches trotz der vorherrschenden Höhenlage als wintermild eingestuft wird.

##### **Lokalklima / Klimaanpassung**

Die Eignung der Flächen wird anhand folgender Kriterien ermittelt:

- Fläche mit Luftfilterwirkung.
- Kaltluftentstehungsgebiete.
- Kaltluftabfluss- und Leitbahnen.

Der überwiegende Teil der Flächen östlich der Staudter Straße (K 82) ist bereits als Parkplatzfläche genutzt und versiegelt. Ebenso sind weite Teile der Flächen westlich der K 82 aufgrund der Bestandsnutzung bebaut und versiegelt.

Die Offenlandflächen im Nordosten des Plangebiets zwischen Autobahnzufahrt zur BAB 3 und Wohngebiet „Kesselwiese“ dienen grundsätzlich als Kaltluftentstehungsgebiete, haben aber aufgrund der Kleinflächigkeit kaum eine Kaltluftentstehungsfunktion. Die Bachaue des Aubachs hat als Abflussbahn für die Kaltluft eine potenzielle Funktion, da sie sich dort in der Tallage sammelt und weiter talabwärts nach Süden fließt. Der Kaltluftabfluss wird aber durch die Bebauung im Stadtgebiet von Montabaur beeinträchtigt.

Flächen mit Funktionen für die Frischluftversorgung angrenzender Siedlungsflächen oder Kaltluftentstehungsgebiete oder -abflussbahnen und sind nicht durch die Planung betroffen. Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu kleinflächig, um eine klimarelevante Funktion mit Filterwirkung zu entfalten.

Flächen mit einer Bedeutung für die Luftfilterung sind aufgrund der Kleinflächigkeit der Gehölzbestände nicht im Plangebiet vorhanden.

Es ist eine Belastung des Plangebiets durch Schadstoffe aus den Verkehrsemissionen der Autobahn 3 anzunehmen.

Flächen mit Klimaschutzfunktionen (z. B. Waldflächen) sind nicht im Plangebiet vorhanden.

##### **Allgemeiner Klimaschutz / Treibhausgasemissionen**

Durch die bestehenden Nutzungen im Plangebiet werden bereits im Bestand Treibhausgasemissionen, insb. durch Kfz-Verkehr sowie den Betrieb der vorhandenen Gebäude, erzeugt.

#### **2.1.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

##### **Orts- und Landschaftsbild**

Der landschaftliche Großraum wird im Süden und Osten durch die ausgedehnten Bauflächen im Randbereich der Stadt Montabaur dominiert. Im Norden wird das Landschaftsbild von den Verkehrswegen der ICE-Trasse und der Autobahn, die beide hier in Dammlage verlaufen, geprägt.

Im Westen schließt sich die Bebauung des FOC Montabaur und des ICE-Bahnhofs an. Dadurch ist der natürliche Oberbau der Landschaft stark verändert und nur noch ansatzweise erkennbar. Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Montabaur, südlich der A 3 sowie östlich angrenzend an die bereits vorhandene Bebauung des Fashion Outlet Centers. Südlich grenzen weitere gewerbliche Bauflächen an, im Osten in ca. 40 m Entfernung beginnen die Bauflächen des Baugebietes „Himmelfeld“. Die bereits bestehende, mehrstöckige Bebauung im Bahnhofsbereich entlang der Bahnallee sowie die vorhandenen Gebäude des bestehenden Fashion Outlet Centers prägen zusammen mit den unmittelbar nördlich angrenzenden Verkehrstrassen (A 3, ICE-Strecke) den Charakter der Flächen. Ein überwiegender Teil des Plangebiets ist zudem bereits mit Parkplätzen überplant. Der Eindruck eines von städtischer Bebauung dominierten Gebiets wird durch die umgebenden Flächen sowie die bereits vorhandenen Nutzung des Plangebiets selbst deutlich. Die im Osten des Plangebiets vorhandenen Gehölzkomplexe stellen eine Trennung zwischen FOC und Wohnnutzung dar. Aufgrund der deutlich höher gelegenen Wohnnutzung ist jedoch eine Blickbeziehung von einigen der Wohnhäuser zum Plangebiet gegeben.

Eigenart, Vielfalt und Naturnähe sind die Kriterien zur Orts- und Landschaftsbildbewertung. Diese Kriterien werden in folgender Weise definiert:

- Eigenart umschreibt, inwieweit charakteristische und für eine Region typische Landschaftselemente, Nutzungs- und Bauformen vorkommen, die sich von anderen Regionen unterscheiden.
- Die Vielfalt eines Landschaftsraumes wird bestimmt durch alle Bestandteile, die sich in Form, Farbe, Ausdehnung und Anordnung voneinander unterscheiden.
- Die Naturnähe umschreibt den Grad des menschlichen Einflusses und die Bewirtschaftungsintensität in einem Raum.

Die Eigenart des Gebietes wird durch die Lage am nördlichen Stadtrand von Montabaur zwischen dem Stadtgebiet und der Autobahn geprägt. Naturnahe Landschaftselemente wie Feldgehölze und Wälder finden sich nur noch relikitär im östlichen Randbereich des Plangebiets und entlang des Aubachs. Sie gliedern das Landschaftsbild.

Eine großräumige Sichtexposition des Plangebiets und damit eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sind nicht gegeben. Aufgrund der hohen baulichen Überformung des Landschaftsraumes im Plangebiet, ist das Plangebiet nicht als charakteristisch für die Region zu bewerten. Auch ist die Vielfalt aufgrund der überwiegenden baulichen Prägung des Landschaftsraumes als gering zu bewerten. Naturnahe Elemente finden sich nur noch entlang des Aubachs außerhalb des Plangebiets.

In einer Entfernung ca. 480 m befindet sich südlich des Plangebiets das Montabaurer Schloß. Für den Bereich des Montabaurer Schlosses besteht das Landschaftsschutzgebiet „Schloßberg bei Montabaur“ (07-LSG-7143-011). Maßgebende Sichtachsen zum Schloß bestehen von der BAB 3 über das Plangebiet hinweg. Landschaftsschutzgebiete im Plangebiet sind nicht vorhanden.

Die Fläche der Teilaufhebung bindet den bestehenden Bahndamm durch die vorhandene Begrünung in das Landschaftsbild ein.

## Erholung

Erholungs- und Freizeiteinrichtungen sind nicht im Plangebiet vorhanden.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird nicht zur ortsnahen Erholung durch Spaziergänger genutzt, da entsprechende Wegeverbindungen im Bereich des Bestandsparkplatzes nicht vorhanden sind und eine hohe Vorbelastung durch Verkehrslärm besteht. Lediglich im Süden des Plangebiets befindet sich ein Grasweg (Trampelpfad), der von Bewohnern des Wohngebiets Kesselwiese als Verbindung zur der Staudter Straße (K 82) genutzt wird.

Die Fläche der Teilaufhebung weist keine Bedeutung für die Erholung auf.

## **2.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

### **Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche**

Auf das Plangebiet wirken Verkehrsgeräusche durch den Kfz-Verkehr auf den umliegenden Straßenabschnitten (insb. Staudter Straße (K 82); BAB 3) und durch den Schienenverkehr auf der ICE-Strecke ein. Zudem gehen von dem bestehenden FOC mit seinem Besucherparkplatz Gewerbelärmemissionen auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets aus.

#### Gewerbelärm

Vom Plangebiet selbst gehen im Ist-Zustand durch die bestehenden Nutzungen, insbesondere des bestehenden Parkplatzes, Gewerbelärmemissionen aus.

Im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Ice-Bahnhof / Teilbereich FOC“ sowie „Auf dem Auberg“ wurden Immissionsprognosen zu den geplanten Nutzungen erstellt. Im Rahmen der Gutachten wurde ermittelt, dass durch die geplanten Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl für allgemeine Wohngebiete als auch Mischgebiete an den betrachteten Immissionsorten in der Umgebung des Bebauungsplans eingehalten bzw. unterschritten werden.

Ein abschließender Nachweis zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung war im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Aufgrund der geplanten baulichen Erweiterung und der damit einhergehenden Veränderungen der Immissionsquellen wurde im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens daher die Gewerbelärmemissionen des Basis-Szenarios nicht näher untersucht.

#### Verkehrslärm innerhalb des Plangebiets

Auf das Plangebiet wirken erhebliche Verkehrsgeräusche durch den Kfz-Verkehr der nördlich des Plangebiets verlaufenden BAB 3 und die durch das Plangebiet verlaufenden Staudter Straße (K 82) und Bahnallee ein. Zudem wirken Verkehrsgeräusche durch den Schienenverkehr der auf der nördlich des Plangebiets verlaufenden Bahnstrecken 3731 und 2690 ein. Diese sind für die derzeitige Nutzung im östlichen Teil des Plangebietes bestehende Parkplatznutzung nicht relevant, da sich keine schutzbedürftige Nutzung in diesem Bereich befindet. Im westlichen Teilbereich befinden sich schutzbedürftige Nutzungen in Form von Büro- und Aufenthaltsräumen. Der rechtskräftige Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ enthält entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz.

### Verkehrslärm außerhalb des Plangebiets

In der Umgebung des Plangebiets ergeben sich Verkehrslärmeinwirkungen durch die bestehende Straße, insb. Staudter Straße (K 82), BAB 3 sowie ICE-Strecke. Im Ist-Zustand 2024 wurden an repräsentativen Immissionsorten entlang der relevanten Straßenabschnitte in der Umgebung des Plangebiets Beurteilungspegel von 57 dB(A) bis zu 72 dB(A) am Tag und von 49 dB(A) bis zu 63 dB(A) in der Nacht ermittelt. Daher ist bereits im Bestand von erheblichen Überschreitungen der Grenz- und Orientierungswerte für Verkehrslärm auszugehen. Auch die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht wird teilweise überschritten.

Zu untersuchen und zu beurteilen sind die Auswirkungen der Planung auf die Straßenverkehrslärmverhältnisse an Gebäuden entlang bestehender Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Zur Beurteilung der Veränderung der Verkehrslärmverhältnisse an bestehenden Immissionsorten an Straßenabschnitten in der Umgebung des Plangebiets werden die Verkehrslärmpegel im Prognose-Nullfall 2024 und im Prognose-Planfall 2040 vergleichend gegenübergestellt.

### Luft / lufthygienische Belastung

Die Stadt Montabaur verfügt weder über Messstellen für Luftschadstoffe noch über eine Luftreinhalteplanung. Anhaltspunkte einer Überschreitung der Grenzwerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) für die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid und Feinstaub (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2.5</sub>) liegen nicht vor.

### **Auswirkungen auf den Menschen durch sonstige Immissionen**

Für sonstige relevante Immissionen, z. B. durch Luftschadstoffe oder Erschütterungen liegen im Plangebiet und im Umfeld keine Anhaltspunkte vor.

Durch die Beleuchtung des Parkplatzes bestehen im Basis-Szenario Lichtimmissionen in Richtung der umgebenden Grünflächen sowie in Richtung des Wohngebiets Kesselwiese.

### **2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / kulturelles Erbe**

Denkmalgeschützte Objekte sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Weitere bedeutende Kultur- oder Sachgüter sind ebenfalls nicht vorhanden.

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

Südlich des Plangebiets befindet sich östlich der Staudter Straße (K 82) eine denkmalgeschützte Wegekappelle an.

Der Teilaufhebungsbereich hat für das Schutzgut im Basis-Szenario keine Bedeutung.

### **2.1.8 Nutzung erneuerbarer Energien**

Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien bestehen derzeit keine innerhalb des Geltungsbereichs. Derzeit findet eine Versorgung des Plangebietes mit Energie über Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze statt.

Im Teilaufhebungsbereich ist keine Nutzung erneuerbarer Energien vorhanden.



### **2.1.9 Auswirkungen durch Abfälle**

Im Bestand werden aufgrund der aktuellen Nutzung Abfälle erzeugt. Eine eindeutige Benennung und Bilanzierung der aktuell entstehenden Abfälle ist jedoch nicht möglich. Durch den Betrieb des Fashion Outlet Centers entstehen jedoch aufgrund einer sachgemäßen Wiederverwertung und Entsorgung der entstehenden Abfälle keine negativen Auswirkungen.

Im Teilaufhebungsbereich befinden sich keine Nutzungen.

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

Die Bebauungspläne „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ und "Auf dem Auberg" stellen die planungsrechtliche Grundlage zur Zulässigkeit von bestehenden und geplanten Nutzungen und damit beabsichtigten Eingriffen in die Schutzgüter dar.

### **2.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild und Erholung**

Hinsichtlich der Schutzgüter ist im Prognose-Nullfall davon auszugehen, dass die vorhandene Nutzung des FOC mit seinen Parkplatzflächen weiter bestehen bleibt.

Die im Osten des Plangebiets vorhandenen Offenlandflächen mit Gehölzbeständen bleiben unverändert erhalten. Mit einer zunehmenden Verbuschung der Grünlandflächen ist zu rechnen. Die Baumbestände im Osten behalten weiterhin ihre abschirmende Wirkung zum angrenzenden Wohngebiet Kesselwiese, wobei eine deutliche Schädigung an mehreren Bäumen vorhanden ist. Es ist daher davon auszugehen, dass mehrere Bäume zukünftig absterben werden und durch Jungwuchs ersetzt werden. Die abschirmende Wirkung wird daher zukünftig reduziert, da auch im Rahmen der Verkehrssicherung einige Bäume im Randbereich des Parkplatzes zu entnehmen sind.

Mit dem Fortbestand bestehender Gehölzstrukturen werden auch potenziell vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die Fläche als Nahrungshabitat bzw. Transferraum weiterhin genutzt werden können.

Die teilweise brachgefallene Fläche im Süden des Plangebiets ist bereits als Gewerbegebiet im Bebauungsplan „In der Kesselwiese“ festgesetzt und kann bei Bedarf einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Hierdurch kann es im Plangebiet auch bei einer Nichtdurchführung der Planung zu zusätzlichen Versiegelungen und Errichtung von Gewerbebauten entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans "In der Kesselwiese" und damit zu Eingriffen in das Bodengefüge kommen.

Ein Teilbereich westlich der Staudter Straße (K 82) ist ebenfalls bereits als Gewerbegebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ festgesetzt und erlaubt eine zusätzliche Versiegelung und damit Eingriffen in den Boden. Diese Baufläche wird im Zuge der Planung wieder zurückgenommen und als Maßnahmenfläche festgesetzt.

Hinsichtlich der bestehenden Grünlandflächen im Osten des Plangebiets ist von einer anhaltenden Nutzung und entsprechenden Pflege / Mahd auszugehen.

Die Flächen der Straße „Am Fashion Outlet“ sowie die Baugebiete weisen auch bei Nichtumsetzung der Planung keine Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere auf.

Die Bereiche des Aubachs mit seiner Ufervegetation bleiben unverändert erhalten. Geringfügige natürliche Verlagerungen des Bachbettes sind unabhängig von den bestehenden Nutzungen im Plangebiet möglich. Entlang des Aubachs ist für an Gewässer gebundene Tierarten mit keinen wesentlichen Veränderungen zu rechnen. Auch die Bereiche der Ufervegetation bleiben unverändert Lebensraum erhalten.

Bei unveränderter Nutzung des Plangebietes sind keine erheblichen Änderungen in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Bisher unbebaute Bauflächen können auf Grundlage der Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne genutzt und bebaut werden, aufgrund der Festsetzungen sind jedoch keine maßgeblichen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. Das Plangebiet wird weiterhin keine Bedeutung für die natürliche Erholung übernehmen. Es ist weiterhin davon auszugehen, dass der bestehende Grasweg (Trampelpfad) zwischen der Staudter Straße (K 82) und dem Wohngebiet Kesselwiese weiterhin als fußläufige Verbindung in seinem bestehenden Zustand genutzt wird.

Die Fläche des Teilaufhebungsbereichs wird bei einer Nicht-Durchführung der Planung unverändert erhalten bleiben.

## **2.2.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

### **Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm**

#### Gewerbelärm

Im Rahmen des Prognose-Nullfalls kommt es zu keiner Veränderung der bestehenden Vorbelastungen der östlich gelegenen Wohnbebauung durch Gewerbelärm. Die Bestandsnutzung des FOC bleibt unverändert erhalten.

#### Verkehrslärm innerhalb des Plangebiets

Im Rahmen des Prognose-Nullfalls kommt es zu keiner Veränderung der bestehenden Nutzungen im Plangebiet. Daher erfolgt keine konkretere Betrachtung der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet. Die Bestandsnutzung des FOC bleibt unverändert erhalten.

#### Verkehrslärm außerhalb des Plangebiets

Die Berechnung der Straßenverkehrslärmemissionen durch den Kfz-Verkehr auf den relevanten Straßenabschnitten erfolgt auf der Grundlage der durch das Ingenieurbüro R+T Verkehrsplanung GmbH übermittelten Verkehrsdaten (Stand 2024).

Für die relevanten Straßenabschnitte ergeben sich im Prognose-Nullfall 2040 Beurteilungspegel von 58 dB(A) bis zu 74 dB(A) am Tag und von 49 dB(A) bis zu 65 dB(A) in der Nacht. Dadurch ergeben sich erhebliche Überschreitungen der Grenz- und Orientierungswerte für Verkehrslärm. Auch die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht wird teilweise überschritten. Eine detaillierte und vergleichende Bewertung der Verkehrslärmeinwirkungen in der Umgebung des Plangebiets erfolgt im Prognose-Planfall (vgl. Kap. II 2.3.6).

## **Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe**

Auch bei Nicht-Durchführung der Planung sind durch die Nutzung und Bebauung bisher unbebauter Flächen (Gewerbegebiete) nach den Zulässigkeiten der rechtskräftigen Bebauungspläne Zunahmen von Ziel- und Quellverkehren durch potenzielle Nutzungen und damit einhergehende geringfügige Veränderungen der Schadstoffemissionsbelastung durch den Kfz-Verkehr möglich.

## **Lärm- und Staubemissionen während der Bauphase**

Auf Basis der rechtskräftigen Bebauungspläne sind grundsätzlich bauliche Maßnahmen innerhalb des Plangebiets möglich, u.a. zur Nutzung und Bebauung bisher unbebauter Gewerbegebietsflächen. Daher kann es im Prognose-Nullfall ohne Durchführung der Planung während der Bauphase z. B. durch den Aushub des Bodens, den Bau von hochbaulichen Anlagen sowie durch den Baustellenverkehr zur Entwicklung von Staub- und Lärmimmissionen (baubedingte Auswirkungen) sowohl im Plangebiet als auch der näheren Umgebung des Plangebiets kommen.

## **Auswirkungen auf den Menschen durch sonstige Immissionen**

Mit Nicht-Durchführung der Planung ergeben sich keine Veränderungen gegenüber dem Basis-Szenario, z. B. hinsichtlich Erschütterungen sowie Lichtimmissionen.

### **2.2.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Kulturelles Erbe**

Durch die Fortführung der Bestandsnutzung innerhalb des Plangebiets ergeben sich keine Auswirkungen auf Kulturgüter im Plangebiet und im Umfeld.

Der Teilaufhebungsbereich hat für das Schutzgut im Prognose-Nullfall-Szenario keine Bedeutung.

### **2.2.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Es ist nicht von wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Bestand auszugehen.

Die Vorgaben der Landesbauordnung zur Solarpflicht sind unabhängig vom Bebauungsplan umzusetzen.

Der Teilaufhebungsbereich bleibt unverändert erhalten.

### **2.2.5 Auswirkungen durch Abfälle**

Es ist nicht von wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Basis-Szenario auszugehen.

Art und Menge der entstehenden Abfälle bleiben unverändert, ebenso wie die damit verbundene Entsorgung.

Der Teilaufhebungsbereich bleibt unverändert erhalten.

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

Bei der Ermittlung der Auswirkungen bei Umsetzung der Planung werden die bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen, insbesondere hinsichtlich folgender Wirkfaktoren, berücksichtigt.

Baubedingte Wirkungen umfassen auf die Bauzeit beschränkte Beanspruchungen und Beeinträchtigungen sowie die zum Bau erforderlichen vorbereitenden Tätigkeiten wie z. B. Abrissarbeiten, die nach Abschluss der Bauarbeiten i. d. R. nicht mehr bestehen. Sie umfassen:

- Flächeninanspruchnahme mit Vegetationsverlust
- Bodenverdichtung, Bodenveränderung, Mobilisierung von im Boden befindlichen Schadstoffen
- Emission von Stäuben, Abgasen, Schadstoffeintrag (Arbeitsstoffe, Betriebsmittel der Baumaschinen etc.)
- visuelle, akustische Störwirkungen, Beunruhigung durch den Baubetrieb
- verkehrsbedingte Kollisionen.

Unter den anlagenbedingten Wirkungen werden die unmittelbar durch das Vorhaben verursachten und dauerhaft ökosystemverändernden Wirkungen verstanden. Folgende anlagenbedingte Wirkungen sind durch die Erschließung der neuen Gewerbeflächen möglich:

- Flächeninanspruchnahme, Entfernung der derzeitigen Vegetation,
- Verlust von Lebensräumen von Tier- und Pflanzenarten, Trenn- und Barrierewirkung,
- Veränderung der Oberflächengestalt und des Ort- und Landschaftsbildes,
- dauerhafte Veränderung des Bodengefüges durch Totalversiegelung und Umlagerungsprozesse,
- dauerhafte Veränderung des Oberflächenabflusses und der Grundwasserneubildungsrate,
- Herabsetzung der Kalt- und Frischluftentstehung.

Die betriebsbedingten Wirkungen entstehen nach Abschluss des Bauvorhabens und sind mit der Erschließung der neuen Gewerbeflächen dauerhaft verbunden. Mögliche betriebsbedingte Wirkungen entstehen durch:

- Schadstoffemissionen / -immissionen,
- Lärm- und Lichtemissionen / -immissionen,
- visuelle und akustische Störwirkungen,
- verkehrsbedingte Kollisionen.

Ebenfalls berücksichtigt wird, inwieweit die umweltrelevanten Auswirkungen vermieden, minimiert oder ausgeglichen werden können und somit keine erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf das jeweilige Schutzgut vorliegen.

### **2.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt**

Als wesentlichste bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigung ist bei der vorliegenden Planung die Veränderung der Biotoptypenausstattung im Osten des Plangebiets zu bewerten.

Zur Erweiterung des FOC sieht die Planung die Erweiterung des bereits als Parkplatz genutzten Sondergebietes in Richtung Osten vor. Hierzu werden Offenlandflächen und Gehölzbestände überplant, die bereits aufgrund vorheriger Planungen im Umfeld weitestgehend isoliert sind. Zudem werden Teilbereiche der biotopkartierte Fläche „Gehölz-Grünland-Komplex mit Aubach-Abchnitt in Montabaur“ (BK-5513-0516-2006) im nördlichen Randbereich überplant. Die Funktion als Biotopkomplex ist insgesamt derzeit bereits erheblich eingeschränkt und im Norden durch die ICE-Trasse und die Autobahn von angrenzenden Flächen abgetrennt. Zudem wurden Teilflächen

bereits als Wohngebiet bebaut (Bebauungsplan „In der Kesselwiese“), so dass dem Biotopkomplex in dem von der Planung betroffenen Bereich nur noch eine geringe Bedeutung als Lebensraum beizumessen ist.

Eine bedeutsame Lebensraumvernetzungsfunktion kommt dem überplanten Bereich aufgrund der eingegengten Lage zwischen den Baugebieten und den Verkehrswegen nicht zu. Die Verbindung nach Süden und Norden ist durch die Beseitigung von Gehölzbeständen durch Bauflächenausweisungen in angrenzenden Bebauungsplänen und die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens im Uferbereich des Aubachs sowie die bestehende Barriere im Norden mit ICE-Trasse und Autobahn bereits deutlich eingeschränkt. Dies wirkt sich auch auf die biologische Vielfalt aus. Sie ist durch die intensive anthropogene Nutzung des Plangebiets und der angrenzenden Bereiche stark gemindert, was sich in der artenarmen Ausprägung widerspiegelt.

Drei Bäume im Osten des Plangebiets werden jedoch als optischen Puffer zwischen dem Sondergebiet und der Wohnbebauung Kesselwiese zum Erhalt festgesetzt. Zudem sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans neue Gehölzstrukturen anzulegen, um das Plangebiet im Osten einzugrünen und damit eine neue optische Abschirmung zwischen Wohngebiet Kesselwiese und dem FOC zu erreichen.

Durch die Erweiterung des Sondergebiets kommt es bau- und anlagebedingt im östlichen Bereich des Plangebiets zu einem dauerhaften Verlust von Biotopfläche mit einem Umfang von ca. 1,07 ha. Die bisher im festgesetzten Sondergebiet vorhandenen Gehölzbestände und Baumgruppen werden – mit Ausnahme der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume – gerodet.

Die angrenzende Grünlandbrache mit einzelnen Feldgehölzen wird ebenfalls überplant, jedoch zukünftig als private Grünfläche festgesetzt, so dass hier von einer Beibehaltung des bisherigen Zustands auszugehen ist.

Im Bestandsbereich erfolgen im Wesentlichen keine Veränderungen der Biotopausprägung. Es wird überwiegend bereits versiegelte Flächen beansprucht bzw. bereits als Baugebiete festgesetzte Fläche beansprucht, die teils auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ einer baulichen Nutzung zur Verfügung steht.

Durch die Planung entfallen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen aus bestehenden Bebauungsplänen im folgenden Umfang:

- Bebauungsplan „Auf dem Auberg“                      Größe 0,172 ha (Fläche „AM1“)
- Bebauungsplan „In der Kesselwiese“                      Größe 0,038 ha (Fläche „M16“)

Die entfallenden Maßnahmen werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und kompensiert.

Durch die Planung werden Lebensräume von Tieren und Pflanzen verändert (bau- und anlagebedingte Auswirkungen). Dies betrifft überwiegend den östlichen Teilbereich des Plangebiets. 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.

Singuläre und seltene Lebensraumtypen und bestandsgefährdete Arten sind nicht im Plangebiet vorhanden. Vorkommen sind aufgrund der Biotopausstattung in Verbindung mit der hohen Vorbelastung im Bestand nicht zu erwarten.

Neben der Flächeninanspruchnahme treten weitere baubedingte Wirkfaktoren nur zeitlich begrenzt auf. Während der Bauphase kommt es zudem zu zusätzlichen Lärmimmissionen durch den Baustellenbetrieb sowie zu Erschütterungen durch den Betrieb der Baumaschinen.

Betriebsbedingt ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit verbundenen Lärm und Schadstoffemissionen zu rechnen, welche auch Auswirkungen auf das Schutzgut haben könnten. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen sind die Auswirkungen auf den Lebensraum artenschutzrechtlich relevanter Arten jedoch als gering zu bewerten.

Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume im östlichen Teilbereich können dauerhaft erhalten werden. Erforderliche Schutzmaßnahmen sind im Zuge der Bauausführung zu beachten.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Dach-, Fassaden- und Grundstücksbegrünung einschließlich der festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen tragen zu einer Minimierung und Vermeidung der Eingriffe bei.

Für den Teilaufhebungsbereich ergeben sich mit Umsetzung der Planung bzw. Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans keine Veränderungen für das Schutzgut.

### **Auswirkungen auf Tiere**

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

Baubedingte Auswirkungen ergeben sich während der Bauzeit grundsätzlich durch die Flächeninanspruchnahme. Des Weiteren ist während der Bauzeit mit Beeinträchtigung von Biotopflächen im Bauumfeld durch die zeitlich begrenzte Bautätigkeit und den daraus resultierenden Lärmemissionen und Bewegungsunruhen zu rechnen. Weiterhin sind zusätzliche Lärmimmissionen sowie Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen während der Bauzeit durch die Bautätigkeit zu erwarten. Diese werden vorwiegend durch Bodenverdichtungsmaßnahmen verursacht.

Da es sich bei dem Plangebiet bereits um ein Gewerbegebiet handelt sind anlage- und betriebsbedingte Vorbelastungen (u.a. Lärm und Licht) bereits vorhanden. Dennoch können durch die bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen Beeinträchtigungen von Arten, insbesondere von planungsrelevanten Arten auftreten.

Mit Umsetzung der Planung können sich anlagenbedingte Auswirkungen durch die Flächeninanspruchnahme und den damit einhergehenden Biotopverlust ergeben. Zerschneidungs- oder Barrierewirkungen sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet aufgrund seiner Lage in unmittelbarem Umfeld bestehender Siedlungsflächen und Verkehrsachsen lediglich eine geringwertige Bedeutung als Vernetzungssachse aufweist und erheblich vorbelastet ist.

Betriebsbedingt ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, da zusätzliche Verkaufseinrichtungen mit entsprechendem Kundenverkehr entstehen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Belastungen sind die Auswirkungen auf den Lebensraum artenschutzrechtlich relevanter Arten als gering zu bewerten.

## Bewertung

In Summe werden durch die Planung Lebensräume von Tieren und Pflanzen sowie die Biotoptypenausstattung verändert. Dies betrifft überwiegend den östlichen Teilbereich des Plangebiets.

Aufgrund der Bedeutung des vorgesehenen Erweiterungsbereiches für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope und Biologische Vielfalt in ihrer heutigen Ausprägung ist die Eingriffserheblichkeit auf die Schutzgüter als gering einzustufen. Die begründet sich in der isolierten Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Biotopstruktur und der daraus resultierenden Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die biologische Vielfalt ist von einer urban geprägten Artenzusammensetzung bestimmt.

## Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen von Artenschutzprüfungen betrachtet.

Die Datenerfassung erfolgte im Rahmen von Kartierungen in den Jahren 2020 und 2021. Hierzu erfolgte im Jahr 2020 auch eine Kartierung der Avifauna. Kartierungen zu Vorkommen von Fledermäusen, Haselmäusen, Tagfaltern und Reptilien wurden im Sommer und Herbst 2021 durchgeführt.

Aufgrund der nachgewiesenen Vorkommen von Tierarten im Plangebiet sowie der ARTeFAKT-Listen für die Messtischblätter „Montabaur“ (5512) und „Meudt“ (5513) des Landesamtes für Umweltschutz RLP wird nicht davon ausgegangen, dass bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Rodungszeiten außerhalb der Brutzeit, Anbringung von Ersatzquartiere, Kontrolle der Baumhöhlen vor Rodung) die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Die Gehölze innerhalb des Plangebiets weisen während der vorgegebenen Rodungszeiten keine Nutzung als Niststätte durch Brutvögel auf. Auch sind keine Nutzungen als Fledermaus-Winterquartiere in den zu beseitigenden Gehölzen aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen und der nachgewiesenen Arten bisher nachgewiesen und anzunehmen. Die angrenzenden Offenlandflächen mit Gehölzgruppen werden darüber hinaus als Nahrungshabitat und Ruhestätte genutzt. Eine Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die geplante Beanspruchung von Teilflächen bei Berücksichtigung der genannten Maßnahmen aber nicht zu erwarten, da keine essenziellen Lebensraumfunktionen beseitigt werden.

Als artenschutzrechtlich relevante Strukturen sind die in den alten Obstbäumen vorhanden Baumhöhlen zu bewerten, die als Nistplatz für Höhlenbrüter dienen können, aber auch als Quartierstandort von Fledermäusen genutzt werden können. Die sonstigen Gehölze werden aber auch von verschiedenen Vogelarten als Nistplatz genutzt. Nach aktuellem Stand ist von höchstens 12 entfallenden Höhlenstrukturen oder Stamm-/ Astspalten auszugehen.

Aufgrund der Biotoptypenausstattung sowie der vorhandenen Gehölzstrukturen ist zudem ein Vorkommen der Haselmaus im Plangebiet möglich. Daher wurde eine artspezifische Bestandskartierung im Jahr 2021 durchgeführt. Im Ergebnis konnten aber keine Vorkommen der Haselmaus nachgewiesen werden.

Im Rahmen der durchgeführten Bestandskartierung wurden keine Tagfalterarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen. Auch sind aufgrund der Biotoptypenausstattung und der Nutzung der Offenlandbereiche keine Arten zu erwarten.



Reptilien wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Auswirkungen auf die Lebensräume am Aubach können betriebsbedingt durch zusätzliche Lichtemissionen verursacht werden, da sich insgesamt die beleuchtete Fläche vergrößert. Aufgrund des Bestands ist aber nur von einer geringen Auswirkung durch die Erweiterung auszugehen. Durch die Vermeidungsmaßnahme zum Artenschutz, die eine fledermausfreundliche Beleuchtung vorsieht und die Beleuchtung auf das Baugebiet beschränkt, erfolgt eine Reduzierung der Beeinträchtigung angrenzender Lebensräume durch Lichtemissionen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlich relevanter Auswirkungen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- Anbringen von Ersatzquartiere für baumbewohnenden Fledermaus- und Vogelarten. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind 48 Fledermauskästen und 36 Nistkästen für Höhlenbrüter anzubringen. Die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teileberich FOC“ herzustellende Anzahl an Kästen sind berücksichtigt.
- Gehölzrodung und -entfernung im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar.
- Baufeldräumung / Räumung des Vegetationsaufwuchs im Zeitraum von 16. September bis zum 31. März.
- Kontrolle von Baumhöhlen vor der Rodung.

Im Ergebnis ist unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen ein Verstoß gegen die Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht zu erwarten.

## **2.3.2 Schutzgut Fläche und Boden**

### **Fläche**

Gemäß den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgen. Dem trägt die Planung Rechnung, indem sie die Baugebietsausweisung auf das unbedingt erforderliche Maß einschränkt und eine optimale Nutzung der Bauflächen durch Überplanung bereits versiegelter Flächen zur Umsetzung der geplanten Nutzung anstrebt. Nach dem vorgesehenen städtebaulichen Konzept wird der erforderliche Bedarf von Fläche für Parkplätze durch die Errichtung eines Parkhauses und die Anordnung in mehreren Etagen deutlich reduziert.

Die Prüfung von Möglichkeiten der Innenentwicklung führte zu dem vorliegenden Planentwurf mit Nutzung der bestehenden Parkplätze als weitere Bauflächen für Verkaufseinrichtungen und der weitgehenden Verlagerung der Parkplätze in ein Parkhaus nach dem aktuellen städtebaulichen Konzept.

Der Flächenanteil von Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen in der Stadt Montabaur lag Ende des Jahres 2022 bei ca. 25,8 %. Dies entspricht einer Fläche von ca. 872 ha.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans erhöht sich durch die Festsetzungen die zulässige Versiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplans geringfügig um ca. 2.100 m<sup>2</sup> gegenüber den Festsetzungen der derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne.

Durch Ausgleichmaßnahmen auf externen Flächen, die bisher als Landwirtschaftliche bzw. Grünlandflächen genutzt werden, verringert sich der Anteil der landwirtschaftlichen Flächen im Gebiet

der Stadt Montabaur um ca. 0,575 ha. Bei einer Gesamtsumme landwirtschaftlicher Flächen von im Jahr 2022 ca. 720 ha (21,3 % des Gemeindegebiets) ist der Umfang sehr gering.

## Boden

Im östlichen Bereich des Plangebiets wird der anstehende Boden durch den Bau eines Parkhauses und von sonstigen Gebäuden und Verkehrsflächen in größerem Umfang beeinträchtigt (bau- und anlagenbedingte Auswirkungen). Es werden Flächen vollständig versiegelt und überplant. Kleinflächig kommt es weiterhin zu zusätzlichen Versiegelungen unmittelbar westlich und östlich der K 82. Durch die Eingriffe verliert der Boden dauerhaft seine Speicher-, Regler- und Pufferfunktionen für den Bodenhaushalt.

Insgesamt kommt es zu einer Neuausweisung von Baugebieten gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen von ca. 1,36 ha. Die zulässige Versiegelung innerhalb der Baugebiete erhöht sich unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen um ca. 2.100 m<sup>2</sup>.

Durch die ehemalige Nutzung von Teilflächen des Plangebiets durch einen Holzlagerplatz und sonstige gewerbliche Nutzung (vor Errichtung der Bestandsparkplatzes FOC), ist das Bodengefüge nicht mehr vom natürlichen Zustand geprägt, sondern durch die anthropogene Nutzung stark verändert. Zudem sind bereits weite Teile des Plangebiets durch Versiegelung und bauliche Nutzung geprägt.

Die umweltbezogenen Auswirkungen Boden sind daher nur für den östlichen Teilbereich des Plangebiets mit bisher unbebauten Vegetationsflächen relevant. In diesem Bereich sind noch natürlich anstehende Böden vorhanden, die aber durch ihre inselhafte Lage zwischen Verkehrsflächen (ICE-Trasse, Autobahn A3), gewerblichen Bauflächen, Wohnbauflächen und Parkplatz stark in ihrer Funktion für den Naturhaushalt beeinträchtigt sind.

Die Beseitigung der Gehölze und Bäume sowie der Bodenabtrag zur Errichtung von Gebäuden, beeinträchtigen die Bodenfunktionen innerhalb des östlichen Teilbereichs. Es kommt zu einer Zerstörung des Bodengefüges und der Horizontabfolge des Bodens, was die Ausgangsbedingungen zur neuen Bodenbildung verändert. Ebenso werden die biotischen Lebensraumfunktionen beeinträchtigt, was zu einer Veränderung des Artenspektrums führt. Nach § 2 Abs. 1 der Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft vom 12.06.2018 kommt im Falle einer Bodenversiegelung als Kompensationsmaßnahme nur eine Entsiegelung als Voll- oder Teilentsiegelung oder eine dieser gleichwertige bodenfunktionsaufwertende Maßnahme, wie die Herstellung oder Verbesserung eines durchwurzelbaren Bodenraums, produktionsintegrierte Maßnahmen mit bodenschützender Wirkung, Nutzungsextensivierung oder Erosionsschutzmaßnahmen, infrage. Diese Vorgabe wird im Zuge der Kompensation berücksichtigt, indem stark vorbelastete und anthropogen überformte Bodenstrukturen (Ackerflächen) durch Extensivierung der Nutzung aufgewertet werden.

Eingriffe in die im Osten des Plangebiets festgesetzte Grünflächen erfolgen mit Umsetzung der Planung nicht. Auch werden zukünftig durch die Änderung der Festsetzungen von Gewerbegebiet in Maßnahmenfläche für die Teilfläche südlich der Straße „Am Fashion Outlet“ zulässige Bodeneingriffe in einer Größenordnung von ca. 545 m<sup>2</sup> vermieden. In beiden Teilbereichen bleiben die natürlichen Bodenfunktionen erhalten.

Baubedingt kann es durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen auf bereits befestigten Flächen eine zusätzliche Belastung von Grundflächen mit Bodenverdichtungen und -verunreinigungen während der Bauphase vermieden werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf den Boden durch Schadstoffemissionen sind aufgrund der bereits bestehenden hohen Vorbelastung des Gebietes (Verlauf der A3 sowie vorhandenes Verkehrsaufkommen durch bereits bestehende Nutzungen) zu als geringfügig zu bewerten.

Die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche, zu Grünflächen sowie zu Anpflanzflächen und sonstigen Begrünungsmaßnahmen dienen der Minimierung und Verringerung der zulässigen Eingriffe in das Schutzgut.

### **Bewertung**

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 Plangebiets als gering zu bewerten. Die Eingriffserheblichkeit wird daher als gering bewertet.

Für den Teilaufhebungsbereich ergeben sich mit Umsetzung der Planung bzw. Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans keine Veränderungen für das Schutzgut, da von einem Fortbestand der vorhandenen Böschung samt Begrünung auszugehen ist.

### **2.3.3 Schutzgut Wasser**

#### **Fließ- und Oberflächengewässer**

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden für die Teilflächen des Aubachs im Südwesten des Plangebiets inhaltlich unverändert übernommen. Daher wird der Aubach durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Weiterhin verläuft mittig bzw. westlich der Staudter Straße (K 82) der „Bach vom Kneidelberg“ (Gallbach / Gewässer III. Ordnung) durch das Plangebiet. Dieser wurde bereits im Zuge der Errichtung des FOC verrohrt und ist oberirdisch daher nicht mehr erkennbar. Die Bachverrohrung wird – analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilebereich FOC“ – durch die Festsetzung eines entsprechenden Leitungsrechts mit einer Breite von 5,0 m gesichert. Hierdurch wird verhindert, dass die Bachverrohrung ebenerdig durch bauliche Anlagen überbaut und damit ggf. in ihrem Bestand gefährdet wird. Der Verrohrung mündet im Süden des Plangebiets in den Aubach.

#### **Grundwasser / Natürlicher Wasserkreislauf**

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird grundsätzlich von der Regler- und Speicherfunktion der Deckschichten bestimmt. Daher ist bei einer mäßigen Pufferfunktion der Deckschichten von einer erhöhten Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserverunreinigungen durch Schadstoffeinträge auszugehen.

Baubedingte Auswirkungen können sich im Zuge der Umsetzung der Planung durch den Einsatz von Baumaschinen und des damit verbundenen Risikos eines möglichen Stoffeintrags durch Betriebsmittel von Baumaschinen ergeben. Bei fachgerechter Ausführung der Erschließung und Hochbaumaßnahmen sind diese jedoch nicht zu erwarten.

Die zusätzliche Bodenversiegelung im Plangebiet führt zu einer verminderten Versickerungsrate und bedingt dadurch einen erhöhten Oberflächenwasserabfluss und eine reduzierte Grundwasserneubildungsrate (anlagenbedingte Auswirkungen).

Eingriffe in grundwasserführende Schichten sind aufgrund der Geologie des Plangebiets mit devonischen Schiefern und Grauwacke als Kluftgrundwasserleiter in Verbindung mit den vorgesehenen baulichen Anlagen (Parkplatz, Parkhaus, Gebäude) nicht zu erwarten, da keine Eingriffe in den Boden erfolgen, die grundwasserführende Bodenschichten betreffen.

Betriebsbedingte Auswirkungen ergeben sich durch den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser. Diese werden nachfolgend unter Entwässerungskonzept beschrieben.

Der Oberflächenabfluss kann gegenüber der heutigen Situation auf dem Parkplatz durch die Dachflächenbegrünung reduziert und gedrosselt werden. Auf der Dachfläche wird das Regenwasser zwischengespeichert und verzögert wieder abgegeben bzw. von der Vegetation aufgenommen oder verdunstet. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann eine Sammlung und Verwendung von anfallendem Niederschlagswasser zur Bewässerung der Grundstücks- und Fassadenbegrünung erfolgen.

Das Niederschlagswasser der Parkplatzfläche wird innerhalb des Plangebiets behandelt und danach abgeleitet. Insgesamt wird eine gedrosselte Ableitung über das im Entwässerungskonzept vorgesehene Rückhaltebecken umgesetzt.

Die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche, zu Grünflächen sowie zu Anpflanzflächen und sonstigen Begrünungsmaßnahmen dienen der Minimierung und Verringerung der zulässigen Eingriffe in das Schutzgut.

### **Entwässerungskonzept**

Zur Planung wurde ein Entwässerungskonzept<sup>114</sup> erstellt. Diese sieht eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die Sammlung von Niederschlagswasser mit gedrosselter Ableitung über das bestehende Regenrückhaltebecken westlich der Staudter Straße (K 82) vor – analog dem heutigen Bestand.

Die Niederschlagsentwässerung des Teilbereichs östlich der Staudter Straße (K 82 / bestehende Parkplatzfläche) erfolgt bereits im Bestand über einen Regenwasserkanal zum vorhandenen Regenrückhaltebecken südlich des Plangebiets und westlich der Staudter Straße (K 82).

Die Niederschlagsentwässerung westlich der Staudter Straße (K 82) erfolgt auch zukünftig mit Umsetzung der Planung über Anschluss an das bestehende Kanalnetz.

Die Niederschlagsentwässerung des Teilbereichs westlich der Staudter Straße (K 82) erfolgt zukünftig – ebenfalls analog dem Bestand – über Anschluss an den vorhandenen Kanal, der das anfallende Niederschlagswasser in das Regenrückhaltebecken westlich der Staudter Straße (K 82) einleitet. Dieses leitet das gesammelte Wasser zeitverzögert in den Aubach ab.

Das auf den Flächen östlich der Staudter Straße (K 82) anfallende Niederschlagswasser wird zukünftig gesammelt, vorbehandelt und gedrosselt abgeleitet. Durch die Drosselung wird

---

<sup>114</sup> GBI KIG Kommunale Infrastruktur GmbH; 07/2025; Montabaur.

sichergestellt, dass der gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis, genehmigte Oberflächenwasserabfluss von 36 l/s trotz der Mehrversiegelung eingehalten wird. Dadurch ergibt sich keine grundsätzlich neue Entwässerungssituation östlich der Staudter Straße (K 82). Leidglich drei untergeordnete Bereiche können aufgrund der geplanten Höhensituation – nach dem aktuellen Konzept – nicht an geplante Rückhalteanlagen innerhalb des Sondergebiets angeschlossen werden. Hierbei handelt es sich um Zufahrtsbereiche zur östlichen Teilfläche, die aufgrund der geplanten Steigungsverhältnisse nicht in Richtung des geplanten Kundenparkplatzes entwässert werden können. Eine Teilfläche von ca. 0,17 ha wird ungedrosselt an den Entlastungssammler zwischen dem Drosselbauwerk des unterirdischen Speichersystems und dem bestehenden Regenrückhaltebecken angeschlossen. Aufgrund der Behandlungsbedürftigkeit des anfallendes Niederschlagswasser wird eine Niederschlagswasserbehandlung vorgeschaltet. Die anderen beiden Teilflächen mit einer Größe von ca. 0,24 ha werden in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken ungedrosselt an den Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Bauliche Maßnahmen am bestehenden Regenrückhaltebecken westlich der Staudter Straße (K 82) sind unter Berücksichtigung der geplanten Entwässerung nicht erforderlich.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die öffentliche Abwasserkanalisation abgeleitet, gereinigt und wiederaufbereitet.

### Wasserhaushaltsbilanz

Zum Bebauungsplan wurde eine Wasserhaushaltsbilanz<sup>115</sup> erstellt. Diese vergleicht die aktuelle Bestandssituation mit der Planung und dem natürlichen Zustand einer unbebauten Fläche in Bezug auf den Direktabflusses, die Grundwasserneubildung und die Verdunstung.

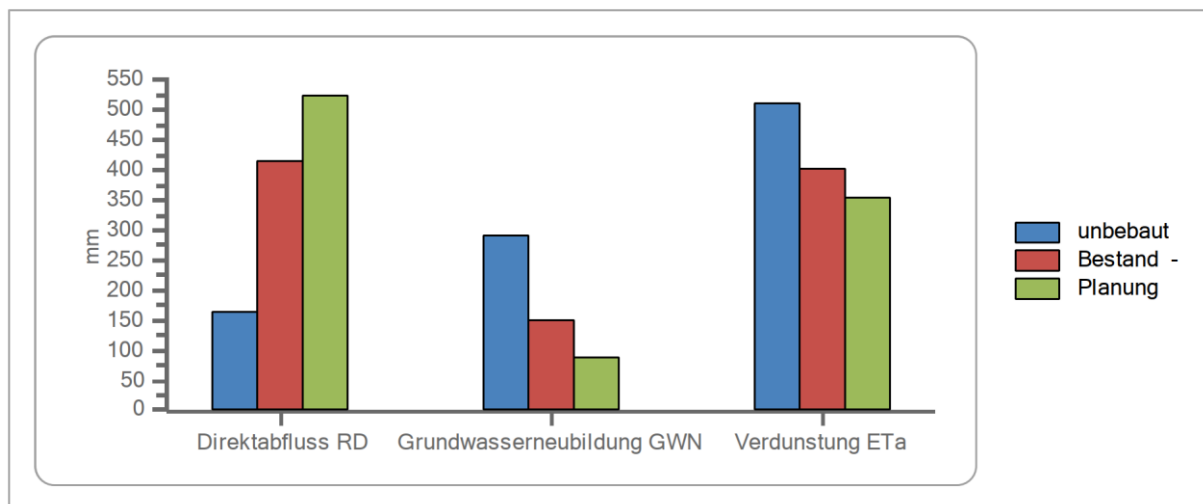


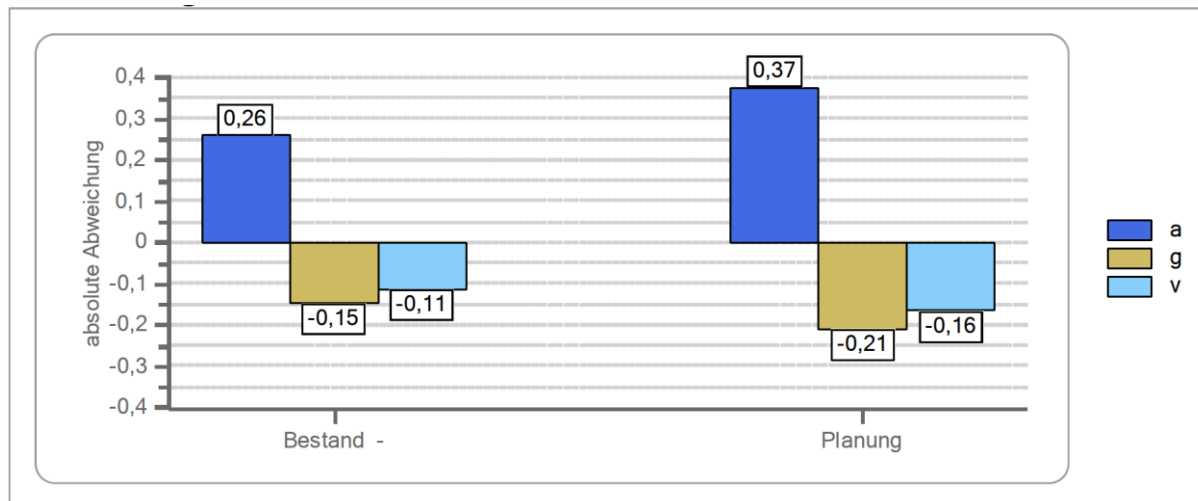
Abbildung 30: Vergleich der Wasserbilanzen

Im Ausgangszustand einer unbebauten Fläche überwiegt der Anteil der Verdunstung. Anschließend folgt die Grundwasserneubildung und der Direktabfluss ungefähr in einem gleichen Verhältnis.

<sup>115</sup> GBI KIG Kommunale Infrastruktur GmbH; 07/2025; Montabaur.

Im Vergleich dazu überwiegen bei der bestehenden Nutzung der Direktabfluss und die Verdunstung. Die Grundwasserneubildung bleibt deutlich dahinter zurück.

Mit Durchführung der Planung ist der Direktabfluss am größten, gefolgt von der Verdunstung und der Grundwasserneubildung.



**Abbildung 31: Abweichung vom unbebauten Zustand**  
(a= Direktabfluss; g= Grundwasserneubildungsrate, v= Verdunstung)

Vergleicht man die Abweichungen der Bestandssituation und der Neuplanung mit der unbebauten Fläche ist zu erkennen, dass es bei der Neuplanung zu einer größeren Abweichung zum unbebauten Zustand kommt.

Der Direktabfluss liegt bei der Bestandssituation mit 26 % über dem des Zustands einer unbebauten Fläche. Im Vergleich dazu erhöht sich der Direktabfluss bei der Neuplanung mit 37 % gegenüber dem des unbebauten Zustands.

Die Grundwasserneubildung liegt bei der Bestandssituation 15 % unter dem des Zustands einer unbebauten Fläche. Im Vergleich dazu liegt die Grundwasserneubildung bei der Neuplanung 21 % unter dem Zustand einer unbebauten Fläche. Die Umsetzung der Planung führt demnach zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Die Verdunstung liegt bei der Bestandssituation um 11 % unter dem des Zustands einer unbebauten Fläche. Im Vergleich dazu liegt die Verdunstung bei der Neuplanung 16 % unter dem Zustand einer unbebauten Fläche. Auch hier führt die Planung folglich zu einer Verringerung.

Insgesamt ergibt sich mit der Neuplanung gegenüber dem Bestand eine Verschlechterung in allen drei Bereichen des Wasserhaushalts – Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung. Diese fällt jedoch moderat aus und steht in direktem Zusammenhang mit der begrenzten zusätzlichen Flächeninanspruchnahme.

Zur Kompensation wurden alle im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten realisierbaren Maßnahmen vorgesehen. Dazu zählen unter anderem extensive und intensive Dachbegrünungen sowie Fassadenbegrünungen.

Weitere Maßnahmen, wie versickerungsfähige Beläge oder Muldenversickerung, wurden aufgrund der vorherrschenden bindigen Lehm Böden nicht vorgesehen. Zudem erfordert das

anfallende Niederschlagswasser auf den Stellplatzflächen aufgrund der Parkbewegungen eine Vorbehandlung. Zusätzlich ergibt sich durch die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen eine vollflächige Asphaltierung der Fahrgassen der ebenerdigen Stellplatzanlagen mit einer lärmmindernden Deckschicht.

Vor diesem Hintergrund kann festgehalten werden, dass die Neuplanung zwar zu leicht erhöhten Abweichungen gegenüber dem Bestand führt, jedoch durch die vorgesehenen Maßnahmen ein möglichst schonender Umgang mit dem Wasserhaushalt gewährleistet wird. Eine weitergehende Verbesserung ist unter den gegebenen Rahmenbedingungen nicht realisierbar.

### **Starkregen**

Eine abschließende Oberflächenplanung zur konkreten Starkregensimulation liegt noch nicht vor. Diese erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde die grundsätzliche Machbarkeit zum Thema Starkregen überprüft.

Für den Bereich des Parkplatzes ist ein Rückhaltevolumen von 94 m³ zu schaffen. Dazu sind folgende Maßnahmen auf dem eigenen Grundstück umsetzbar. Die Oberflächenabflüsse des Parkplatzes können in einem tiefergelegenen Punkt des Grundstücks oberflächlich gesammelt werden. Dies kann über das Anlegen von hohen Einfassungen durch Stützwände, Mauern oder Hochborde erfolgen. Eine weitere Möglichkeit stellt das Anlegen von Mulden dar.

Für den Bereich der Anlieferzufahrt und die Mall sind ebenfalls Maßnahmen zur Starkregenvorsorge vorzusehen, beispielsweise das Ausbilden von V-Profilen mit Rinnen der Erschließungsflächen sowie druckdichte Türen- und Fenster.

### **Bewertung**

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

Die grundsätzliche Machbarkeit zum Umgang mit Starkregen ist nachgewiesen. Ein abschließender Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Für den Teilaufhebungsbereich ergeben sich mit Umsetzung der Planung bzw. Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans keine Veränderungen für das Schutzgut, da von einem Fortbestand der vorhandenen Böschung samt Begrünung auszugehen ist.

## **2.3.4 Schutzgut Klima**

### **Lokalklima / Klimaanpassung**

Im Bestand bestehen klimatische Vorbelastungen durch die bestehende Nutzung und Versiegelung im Plangebiet sowie durch bestehende Nutzungen und Bebauung in der Umgebung des Plangebiets.

Bereits durch die Standortalternativenprüfung wurde die Belange des Klimawandels und der Klimafolgenanpassung berücksichtigt, da die Planung auf die Erweiterung des bestehenden Standorts anstelle einer Neuplanung an einem anderen Standort abzielt: Die Erweiterung des FOC findet überwiegend auf bereits vorgennutzten Flächen (Bestandsparkplatz) statt. Die



Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Böden sowie Vegetationsflächen wird hierdurch auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt.

Die Durchführung der Planung wird zu einer Änderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet führen, insb. durch die Inanspruchnahme von Fläche, den Bau von Gebäuden und Stellplatzanlagen kommen.

Nachteilige Auswirkungen auf das Mikroklima sind jedoch aufgrund der im Bestand bereits hohen Vorbelastungen sowie der begrenzten Neuversiegelung (ca. 2.100 m<sup>2</sup>) angrenzend an bereits versiegelte Flächen und der guten Durchlüftung des Plangebiets nicht gegeben. Auch Auswirkungen auf das Umfeld des Plangebiets sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet für die Frischluftversorgung des Stadtgebiets der Stadt Montabaur aufgrund der Geländetopographie und der hohen Versiegelung nur eine sehr geringe bis keine Bedeutung hat. Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu kleinflächig, um eine klimarelevante Funktion mit Filterwirkung zu entfalten. Maßgebende Kaltluftentstehungsgebiete oder -abflussbahnen sind damit von der Planung nicht betroffen.

Weiterhin unterbinden der bestehende Bahndamm und der Damm der Autobahn einen Kaltluftabfluss aus den nördlich angrenzenden Gebieten zum Aubachtal hin. Daher wird der Kaltluftabfluss durch die geplanten Gebäude nicht zusätzlich beeinträchtigt.

In der Planung ist für die neuen Gebäude östlich der Staudter Straße (K 82) eine Dachbegrünung und teils auch eine Fassadenbegrünung vorgesehen. Weiterhin enthält der Bebauungsplan Vorgaben zur Mindestbegrünung der Baugrundstücke. Die Maßnahmen tragen zu einer Eingriffsminimierung der negativen, kleinklimatischen Auswirkungen von versiegelten Flächen und Baukörpern bei und haben einen positiven Effekt u. a. durch Kühlungseffekte aufgrund von Transpiration und Verschattung oder auch Retention von anfallendem Niederschlagswasser, insb. im Bereich der begrünten Dachflächen. Insgesamt sind daher durch die Planung nur geringfügige Änderungen des Klimas im Plangebiet zu erwarten. Die Maßnahmen tragen damit der Klimafolgenanpassung (u. a. Vorbeugung von Wärmeinseln) Rechnung.

Die bestehende Nutzung westlich der Staudter Straße (K 82) wird teilweise erweitert. Die Errichtung zusätzlicher Gebäude westlich der Staudter Straße (K 82) wäre jedoch bereits aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ möglich. Zwar ergibt sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine geringfügige Erhöhung der möglichen Auswirkungen durch die Anpassung der zulässigen Grundflächen in diesem Bereich von 0,8 auf 1,0. Diese Auswirkungen werden jedoch durch die Rücknahme einer Baufläche südlich der Straße „Am Fashion Outlet“ und damit dem Verzicht auf eine Bebauung in diesem Bereich ausgeglichen.

Folgende Maßnahmen tragen zu einer Minderung der Auswirkungen der Planung in Bezug auf den Klimawandel und die Klimafolgenanpassung bei bzw. können zusätzlich zu den Vorgaben des Bebauungsplans umgesetzt werden:

Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Herstellung von Gründächern sowohl extensiv als auch intensiv (Retentions Gründächer).
- Fassadenbegrünung zur Reduzierung der Gebäudeaufheizung (Wärmereduzierung).
- Vorgaben zur Grundstücksbegrünung.

Mögliche Maßnahmen unabhängig vom Bebauungsplan:

- Zusätzliche Grund- und Gebäudebegrünung zur Verbesserung der Luftqualität und Förderung der Biodiversität, die über die Vorgaben der Festsetzungen hinausgehen.
- Regenrückhaltung mit eigener Nutzung und Bewässerung der Außenanlagen.
- Hitzeschutz und Beschattung durch auskragende Vordächer und damit Reduzierung der Wärmeentwicklung im Gebäudeinneren und den Gebäuden selbst.
- Herstellung von Überdachungen auf Stellplatzflächen zur Beschattung großflächig versiegelter Bereiche und damit Reduzierung der Aufheizung von Flächen.

### **Allgemeiner Klimaschutz / Treibhausgasemissionen**

Aufgrund der Angebotsplanung sind die Mengen der Treibhausgasemissionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht konkret abschätzbar.

Durch die Neuerrichtung der Gebäude und Stellplatzanlagen kommt es zu anlagenbedingten Auswirkungen, insbesondere durch die Flächeninanspruchnahme. Die Flächeninanspruchnahme wird durch die Verwendung von bereits überwiegend versiegelten Flächen auf ein Minimum reduziert. Zudem ermöglicht der Bebauungsplan durch die konkreten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der zulässigen Höhe baulicher Anlage eine kompakte Bauweise. Die Festsetzung von Flachdächern ermöglicht eine optimale Dachbegrünung sowie die Überstellung mit Anlagen für die solare Energienutzung.

Baubedingte Auswirkungen ergeben sich durch die Herstellung von Baumaterialien und deren Transport sowie den damit verbundenen Baustellenverkehr. Die baubedingten Treibhausgasemissionen sind wesentlich von den verwendeten Baumaterialien abhängig. Diese können im Bebauungsplan nicht festgelegt werden. Die baubedingten Treibhausgasemissionen lassen sich daher nicht quantifizieren.

Betriebsbedingten Auswirkungen ergeben sich insbesondere durch den Energiebedarf der Nutzungen (insb. Strom, Warmwasser, Heizung und Klimatisierung), und den zusätzlichen Kfz-Verkehr mit einer Zunahme von Treibhausgasemissionen zu rechnen.

Die betriebsbedingten Treibhausgasemissionen durch den Energiebedarf hängen wesentlich von der Art der Energieerzeugung und Bereitstellung ab. Hierzu trifft der Bebauungsplan keine Festlegungen. Durch die vorgesehenen Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Reduzierung von klimaschädlichen Emissionen zu leisten. Dadurch kann dem Klimawandel entgegengewirkt werden. Die Vorgaben der Landesbauordnung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen sind unabhängig vom Bebauungsplan umzusetzen.

Die Treibhausgasemissionen durch Kfz-Verkehr hängen wesentlich von den zukünftigen Antriebstechniken ab. Diese lassen sich durch die Bauleitplanung nicht beeinflussen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass auch bei Nichtdurchführung der Planung Kfz-Fahrten der Besucher, Beschäftigten und des Anlieferverkehrs zu anderen Einzelhandelseinrichtungen zu erwarten sind. Die zusätzlichen Treibhausgasemissionen durch den Kfz-Verkehr lassen sich daher nicht sinnvoll bilanzieren. Zur Minderung der Treibhausgasemissionen durch Kfz-Verkehr können die Lage unmittelbar am ICE-Bahnhof und die ÖPNV-Erreichbarkeit beitragen.

Folgende Maßnahmen tragen zu einer Minderung der Auswirkungen der Planung in Bezug auf den Umfang der Treibhausgasemissionen bei:

- Installation von Photovoltaikanlagen gem. Landessolargesetz in den Bereichen, wo Solarinstallationseignungsflächen entstehen, zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen.
- Eigennutzung der gewonnenen Energie.
- Energieeffiziente Beleuchtung und Lichttechnik zur Reduzierung des Energiebedarfs und damit der Treibhausemissionen.
- Wärmerückgewinnungsanlagen zur Steigerung der Gesamteffizienz der Gebäude und damit Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen.
- Herstellung von E-Ladestationen für Kfz zur Förderung der Elektromobilität und damit Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen.
- Herstellung von Fahrradstellplätze zur Förderung gegenüber dem Kfz alternativer Verkehrsmittel und damit Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen.
- Hitzeschutz und Beschattung durch auskragende Vordächer und damit Reduzierung der Wärmeentwicklung im Gebäudeinneren und den Gebäuden selbst und somit den Bedarf an Kühlungsmaßnahmen in der Sommerzeit.
- Bewerbung der Anreise per Bahn (ICE sowie Regionalbahn).

### **Bewertung**

Im westlichen Geltungsbereich erfolgt keine wesentliche Veränderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft, da hier nur eine geringfügige Änderung und eine Rücknahme einer Baufläche erfolgt.

Für die Teilfläche östlich der Staudter Straße (K 82) ergibt sich gegenüber dem Basis-Szenario als auch dem Prognose-Nullfall eine Ausdehnung der baulichen Anlagen und damit einhergehend eine Flächeninanspruchnahme, eine Beseitigung von Gehölzbeständen sowie eine Mehrversiegelung. Durch die festgesetzten Maßnahmen werden die möglichen Auswirkungen minimiert.

Weiterhin ergeben sich mit Umsetzung der Planung zusätzliche Treibhausgasemissionen, durch u.a. zusätzliche Kundenverkehre, Baustellenverkehr sowie den Energiebedarf der Nutzungen.

Für den Teilaufhebungsbereich ergeben sich mit Umsetzung der Planung bzw. Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans keine Veränderungen für das Schutzgut, da von einem Fortbestand der vorhandenen Böschung samt Begrünung auszugehen ist.

### **2.3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

Durch den geplanten Ausbau der bestehenden Parkplatzfläche sowie die Errichtung von Gebäuden kommt es zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds. Zwar ist das Plangebiet im nördlichen Randbereich des Naturparks Nassau bereits heute von einem städtischen Charakter mit gewerblichen Nutzungen geprägt, nach Durchführung der Bauarbeiten wird dieser jedoch zusätzlich verstärkt und er rückt näher an das Wohngebiet „In der Kesselwiese“ heran (baubedingte Auswirkungen). Es werden aufwendige Geländemodellierungen im Zusammenhang mit der

Errichtung von baulichen Anlagen östlich der Staudter Straße (K 82) im nach Osten deutlich ansteigenden Gelände notwendig.

Die Einsehbarkeit des FOC-Geländes sowie des ICE-Bahnhofes der Stadt Montabaur wird aus einzelnen östlich angrenzenden Wohnhäusern des Wohngebiets „Kesselwiese“ vorübergehend durch die Rodung der Gehölzbestände erhöht, im Anschluss durch die Neupflanzung von Gehölzen sowie durch die Dachbegrünung der Gebäude und den Erhalt von Bäumen am östlichen Rand des Plangebiets wieder verringert. Die Maßnahmen sind geeignet die Störwirkungen des Blicks der Anwohner auf das Plangebiet zu reduzieren.

Weitere negative Auswirkungen auf das bereits vorbelastete Orts- und Landschaftsbild sind durch die Planungen nicht zu erwarten.

In einer Sichtachsenanalyse<sup>116</sup> wurden die Auswirkungen der Planung in einer Betrachtung der Sichtachsen zum Montabaurer Schloss ermittelt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbilds mit Blickbeziehung auf das Schloss Montabaur als kulturhistorisch bedeutsames Ensemble bei einem Verzicht auf Werbeanlagen auf dem geplanten Parkhausdach nicht zu erwarten ist. Sowohl in der Fernbetrachtung, als auch aus dem Nahbereich ist eine erhebliche Veränderung mit Beeinträchtigung der Sichtachsen nicht zu erwarten. Die Auswirkungen werden in der Sichtachsenanalyse wie folgt beschrieben:

*„Aufgrund der wechselhaften Topographie im Umfeld bestehen jedoch nur wenige Sichtbeziehungen und diese erst aus größerer Entfernung, sodass bis auf eine Ausnahme im Nahbereich keine Beeinträchtigung markanter Sichtachsen erfolgt. (...) Während des unbelaubten Zeitraumes der Laubgehölze ist nur mit vereinzelt Sichtbeziehungen zu rechnen. Somit wird eine potenzielle Sichtbeziehung hauptsächlich durch Werbetafeln auf den Dächern der Gebäude verursacht werden. (...) Die Werbetafeln auf dem Parkhaus treten deutlich hervor. Auch wenn sie den Blick auf das Schloss Montabaur nicht verdecken, so beeinträchtigen sie dennoch aufgrund ihrer Größe und Nähe zum Betrachter die sonst in diesem Bereich relativ ungestörte Sichtbeziehung zum Schloss. Daher wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen, auf Werbetafeln auf dem Parkhaus zu verzichten.“<sup>117</sup>*

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die möglichen Standorte für Werbeanlagen verbindlich festgelegt und damit die Vorgaben der Sichtachsenanalyse umgesetzt. Werbeanlagen in Bereiche, die möglicherweise Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben könnten, sind nicht zulässig. Daher sind in Verbindung mit der geplanten Dachbegrünung insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Planung zu erwarten.

Der Bestand im westlichen Bereich des Bebauungsplans wird im Wesentlichen durch die Rücknahme einer Baufläche (Änderung Gewerbegebiet in Maßnahmenfläche „M 4“) verändert. Daher sind hier auch keine nachteiligen Veränderungen in Bezug auf das Schutzgut zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ist nicht zu erwarten, da keine Erholungseinrichtungen im bzw. im Umfeld des Standorts vorhanden sind. Im Raumordnerischen Entscheid vom 23.07.2024 wird dagegen bestätigt, dass die durch die geplante Erweiterung des FOC potenziell

<sup>116</sup> BGH Plan; 02/2025; Trier.

<sup>117</sup> BGH Plan; 02/2025; Trier.

positive touristische Effekte entstehen. Die Attraktivität für nationale und internationale Shopping-touristen wird durch die Planung gesteigert. Das bestehende witterungsunabhängige Freizeitangebot wird als Destination aufgewertet.

## **Bewertung**

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds wurden Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur möglichen Lage von Werbetafeln aufgenommen.

Aufgrund der geringen Wertigkeit des Standortes in Bezug auf das Landschaftsbild sind die Auswirkungen der Planung auf die umgebenden Baugebiete nur als geringfügig zu bewerten.

Erhebliche Auswirkungen auf die Erholung sind nicht zu erwarten. Hier erfolgt Steigerung des Freizeitangebots als Shopping-Destination innerhalb des Plangebiets.

Für den Teilaufhebungsbereich ergeben sich mit Umsetzung der Planung bzw. Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans keine Veränderungen für das Schutzgut, da von einem Fortbestand der vorhandenen Böschung samt Begrünung auszugehen ist.

### **2.3.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

#### **Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm**

##### Verkehrslärm innerhalb des Plangebiets

Im Plangebiet ergeben sich relevante Verkehrslärmeinwirkungen von der BAB 3, der Staudter Straße (K 82) und der Bahnallee sowie der Bahnstrecken 3731 und 2690.

Im Tagzeitraum (06.00 – 22.00) werden im Plangebiet mit der bestehenden Abschirmung durch die Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecken, aber ohne Abschirmung der geplanten Gebäude, Verkehrslärmeinwirkungen im Westen des Plangebiets von bis zu 73 dB(A) und im Osten des Plangebiets von bis zu 72 dB(A) an den festgesetzten Baugrenzen berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag, welcher für die geplante Nutzung analog herangezogen wird, wird im überwiegenden Teil des Sondergebiets um bis zu 8 dB(A) überschritten.

Eine Nachtnutzung ist im Plangebiet nicht vorgesehen und wurde daher nicht weiter untersucht.

Aufgrund der berechneten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18-005 werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

##### Verkehrslärm außerhalb des Plangebiets

Im Prognose-Planfall 2040 ergeben sich Beurteilungspegel an der Straße Allmannshausen von bis zu 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts, an der Alleestraße von bis zu 71 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts und an der Eschelbacher Straße von zu 75 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts. An den weiteren untersuchten Straßenabschnitten wurden Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) bis zu 68 dB(A) am Tag und von 53 dB(A) bis zu 60 dB(A) in der Nacht ermittelt. Gegenüber dem Prognose-Nullfall 2040 ergeben sich Pegelerhöhungen entlang der Straße Allmannshausen von bis zu 0,1 dB(A) am Tag und 0,2 dB(A) in der Nacht. An vereinzelt Immissionsorten der Alleestraße sowie der Eschelbacher Straße und entlang der Bahnhofstraße ergeben im Nachtzeitraum

Pegelerhöhungen von bis zu 0,1 dB(A). Für den Tagzeitraum wurde an diesen sowie den weiteren betrachteten Immissionsorten keine Pegelerhöhungen ermittelt.

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 2040 mit den Verkehrslärmeinwirkungen im Prognose-Nullfall 2040 verglichen.

Ergebnis der Beurteilung ist, dass an keinem Immissionsort eine Verkehrslärmpegelerhöhung von mindestens 2,1 dB(A) (gerundet 3 dB(A)) im Vergleich von Prognose-Planfall 2040 und Prognose-Nullfall 2040 zu erwarten ist. Jedoch ergeben sich an mehreren bestehenden Gebäuden entlang der Straßen Allmannshausen und Alleestraße sowie Bahnhofstraße Pegelerhöhungen von bis zu 0,2 dB(A) und dadurch (erstmalig) Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht. Diese Pegelerhöhungen sind nach den Maßstäben der 16. BImSchV als wesentlich einzustufen.

Hier sind im Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Abwägung Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. Die Prüfung erfolgt in Kap. I 6.4.

#### Gewerbelärm

Als gewerbliche Lärmauswirkungen der Planung wurden sowohl die Anlieferverkehre (Lkw) mit Zu- und Abfahrten, Park- und Entladevorgängen als auch die Pkw-Zu- und Abfahrten sowie Parkvorgänge auf dem Parkplatz und im Parkhaus, die Freisitze der Gastronomie sowie die haustechnischen Anlagen berücksichtigt.

Im Ergebnis wurden am Tag Gewerbelärmeinwirkungen zwischen 50 dB(A) und 52 dB(A) an den am stärksten betroffenen bestehenden Immissionsorten Lessingstraße 5, 7, 9 und 11 und in der Kesselwiese 32 östlich des Parkhauses prognostiziert. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete wird eingehalten und um mindestens 3 dB(A) unterschritten. An diesen Immissionsorten ist die Zusatzbelastung durch die Planung dennoch als relevant im Sinne der TA Lärm<sup>118</sup> zu beurteilen.

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 54 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB(A) für Mischgebiete wird eingehalten und um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Die Zusatzbelastung ist daher als nicht relevant im Sinne der TA Lärm zu beurteilen.

An den Gebäuden, an denen das Relevanzkriterium der TA Lärm durch den Betrieb des FOC nicht eingehalten wird, kann eine mögliche Gewerbelärmvorbelastung durch bestehende Gewerbebetriebe in der Umgebung nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde eine schalloptimierte Straßendeckschicht auf den Fahrgasse des östlich der Staudter Straße (K 82) befindlichen Parkplatzes berechnet. Danach ergeben sich an den Immissionsorten der Lessingstraße

---

<sup>118</sup> Relevanzkriterium der TA Lärm: Unterschreitung des Immissionsrichtwerts um mindestens 6 dB(A).

und in der Kesselwiese Beurteilungspegel durch Gewerbelärm von bis zu 49 dB(A) vorliegen. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Damit ist die Zusatzbelastung als nicht relevant im Sinne der TA Lärm zu beurteilen.

Die schalloptimierte Straßendeckschicht wird im Bebauungsplan festgesetzt.

### **Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe**

Durch die Umsetzung der Planung ist mit einer Veränderung der Schadstoffbelastungen durch Kfz-Verkehr infolge der Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch insb. Kunden zu rechnen (betriebsbedingte Auswirkungen). Auch während der Bauphase kommt es temporär zu einer Steigerung des Schwerlastverkehrs.

Ein Luftreinhalteplan sowie Messstellen für Schadstoffemissionen in Montabaur bestehen nicht. Daher wird davon ausgegangen, dass sowohl im Bestand als auch unter Berücksichtigung der planbedingte Zusatzbelastungen auch unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung, insbesondere Schadstoffbelastungen durch die BAB 3 und die ICE-Strecke, mit der Gefahr von Grenzwertüberschreitung nicht zu rechnen ist, da ungünstige Ausbreitungsbedingungen, z. B. enge Straßenraumbebauung, im Plangebiet und dessen Umfeld nicht bestehen.

Erhebliche Auswirkungen sind zum derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten.

### **Lärm- und Staubemissionen während der Bauphase**

Während der Bauphase kann es z. B. durch den Aushub des Bodens, während des Baus der Erschließungsanlagen sowie hochbaulicher Anlagen sowie durch den Baustellenverkehr zur Entwicklung von Staub- und Lärmimmissionen sowie Erschütterungen (baubedingte Auswirkungen) sowohl im Plangebiet als auch der näheren Umgebung des Plangebiets kommen. Diese sind jedoch auf den Zeitraum der Bauphase beschränkt, tlw. zeitlich entzerrt nacheinander ablaufend und wirken sich lediglich temporär aus. Durch Maßnahmen, z. B. Bauzeitenregelungen, Bewässerung während des Abrisses, können die Auswirkungen vermindert werden. Konkrete Angaben hinsichtlich des Umfangs des Baustellenverkehrs können im Rahmen der Angebotsplanung des Bebauungsplans nicht erfolgen.

### **Sonstige Immissionen**

Erhebliche anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung aufgrund sonstiger Immissionen (u.a. Geruch, Licht) sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Durch die Festsetzung zur Außenbeleuchtung werden sich mit Umsetzung der Planung die Lichtimmissionen in die Umgebung, insb. des Parkplatzes, gegenüber dem Basis-Szenario verringert.

## **2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Kulturelles Erbe**

Denkmalgeschützte Anlagen und Kulturgüter im Plangebiet sind durch die Planung nicht betroffen.

Bei Durchführung der Planung werden die im Plangebiet östlich der Staudter Straße (K 82) vorhandenen Sachgüter mit Ausnahme der bestehenden Fußgängerbrücke einschließlich



Brückenwiderlager entfernt und durch neue Sachgüter (z.B. Verkehrswege, bauliche Anlagen, Grünflächen) ersetzt.

Die Sichtachsenanalyse bzgl. möglicher Auswirkungen der Planung auf die Fern- und Nahwirkung des Montabaurer Schlosses hat zum Ergebnis, dass sich bei Verzicht auf Werbeanlagen auf dem geplanten Parkhaus keine erheblichen Auswirkungen ergeben (vgl. Kap. I 3.1.4).

Die denkmalgeschützte Wegekapelle an der Staudter Straße (K 82) südlich des Plangebiets und östlich angrenzend an den Verlauf der K 82, bleibt unverändert erhalten. Sie wird durch die geplante Anpflanzung von Einzelbäumen im Randbereich des Bebauungsplans von dem angrenzenden Baufeld untergliedert und optisch abgeschirmt. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Wegekapelle mit optisch bedrängender Wirkung ist daher durch die Planung nicht zu erwarten.



**Abbildung 32:** Simulation der Planung im Bereich der Wegekapelle an der Staudter Straße (K 82)<sup>119</sup>

## Bewertung

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Für den Teilaufhebungsbereich ergeben sich mit Umsetzung der Planung bzw. Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans keine Veränderungen für das Schutzgut, da von einem Fortbestand der vorhandenen Böschung samt Begrünung auszugehen ist.

### 2.3.8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Grundsätzlich ist im Zuge der Entwicklung des Plangebiets mit einem Anschluss an die Leitungsnetze der örtlichen Versorgungsbetriebe auszugehen.

Der Einsatz erneuerbarer Energien sowie eine energieeffiziente Bauweise werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen. Bei Neuerrichtung von Gebäuden gelten

<sup>119</sup> Graf + Graf Architekten; 12/2024; Montabaur.

u.a. die Vorgaben der Landesbauordnung sowie des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Damit werden Emissionen aus z. B. Gebäudeheizungen minimiert.

Mit der Festsetzung zur Dachneigung werden mit dem Bebauungsplan Dachformen ermöglicht, die der Integration von Anlagen für erneuerbare Energien nicht entgegenstehen.

Für den Teilaufhebungsbereich ergeben sich mit Umsetzung der Planung bzw. Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans keine Veränderungen für das Schutzgut, da von einem Fortbestand der vorhandenen Böschung samt Begrünung auszugehen ist.

### **2.3.9 Auswirkungen durch Abfälle**

Durch den Betrieb von Maschinen, überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie den Abriss von baulichen Anlagen sowie der bestehenden Parkplatzanlage fallen Abfallstoffe unterschiedlichster Art an (bau- und anlagenbedingte Auswirkungen). Diese werden fachgerecht gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

Ansonsten erfolgt keine grundsätzliche Veränderung an der bestehenden Beseitigung und Verwertung der entstehenden Abfälle durch den Betrieb des FOC, auch wenn diese durch die Erweiterung zunehmen werden (betriebsbedingte Auswirkungen). Aufgrund der Zulässigkeiten der Nutzungen sind jedoch keine Abfälle zu erwarten, die nicht über die Entsorgungswege berücksichtigt werden könnten.

Entstehende Abfälle, wie sie bereits im Rahmen der aktuellen Nutzung anfallen, sowie ggf. abfallrechtlich relevante Bodenmassen werden ordnungsgemäß / fachgerecht entsorgt.

### **Bewertung**

Erhebliche Auswirkungen durch Abfälle sind unter Berücksichtigung der Entsorgungswege und Zuführung in den Abfallkreislauf nicht zu erwarten.

Für den Teilaufhebungsbereich ergeben sich mit Umsetzung der Planung bzw. Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans keine Veränderungen für das Schutzgut, da von einem Fortbestand der vorhandenen Böschung samt Begrünung auszugehen ist.

### **2.3.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen**

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Zusammenspiel der einzelnen Wirkungsfaktoren können sich daher grundsätzlich neue Wirkungseffekte ergeben. Diese Wirkungsgeflechte sind bei der Bewertung des Eingriffs zu berücksichtigen, um Sekundäreffekte und Summationswirkungen einschätzen zu können.

Kumulative Wirkungen können sich durch die Bauflächen der angrenzenden Bebauungspläne "In der Kesselwiese", „Färbersahlen“ und "ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC" ergeben. Die Fläche des Bebauungsplans "Auf dem Aberg" ist Bestandteil des Plangebiets.

Während die Vegetation und deren Artzusammensetzung am Standort von Boden- und Wasserhaushalt beeinträchtigt wird, beeinflusst die Vegetation wiederum die Fauna, die auf bestimmte

Vegetationsstrukturen angewiesen ist. Weiterhin wirken sich die Vegetationsstrukturen auf das Landschaftsbild aus, das im vorliegenden Fall zwar überwiegend von bereits versiegelten Flächen dominiert ist, jedoch im östlichen Randbereich auch von einer Gehölz- und Baumgruppe geprägt wird. Letztlich beeinflusst der Mensch die Landschaftsfaktoren durch seine Nutzungen erheblich.

Die bereits versiegelten Flächen wirken sich durch ihre Strukturen aufgrund der heutigen Nutzung sowie die teilweise bewirtschafteten Offenlandflächen auf die Besiedlung mit einer daran angepassten Pflanzen- und Tierwelt und auf den Boden- und Wasserhaushalt aus. Die angrenzende Autobahn sowie die ICE-Strecke wirken ebenfalls durch die damit verbundene Lärm- und Schadstoffemission aber auch durch Bewegungsunruhen in den Planungsraum und dessen Lebensraumstrukturen ein und beeinflussen die Lebensraumfunktionen.

Die geplante Erweiterung steht im Zusammenhang mit den bereits vorhandenen und umgebenen Flächennutzungen und begründet keine neue Nutzungsart mit zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturraumes, die wesentlich über das bestehende Maß hinausgehen würden.

In der vorliegenden Planung, sind daher keine erheblichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die aus der Planung resultieren können, zu erkennen. Die einzelnen Schutzgüter sind überwiegend gering bis mittel betroffen und auch im Zusammenwirken der einzelnen Betroffenheiten ist keine zusätzliche erhebliche Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter zu erwarten, da durch die geplante Erweiterung keine erhebliche Barrierewirkung oder Belastung angrenzender Flächen verursacht wird und die Auswirkungen lokal beschränkt bleiben.

### **2.3.11 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Die Planung stellt gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Entsprechend § 15 BNatSchG sind „vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“ und „unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.“ Demnach haben Vermeidungsmaßnahmen Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Kompensationsbedarf wurde nach Ermittlung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem seit Mai 2021 eingeführten „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in Rheinland-Pfalz“ berechnet.

### **Bewertungsgrundlage / Voreingriffszustand**

Im Plangebiet liegen die rechtskräftigen Bebauungspläne „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“, „Auf dem Aberg“ und „In der Kesselwiese“ vor. Für den größten Teil des Plangebiets sind daher als maßgeblichen Voreingriffszustands gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne zugrunde zu legen.

Für den östlichen Teilbereich zwischen bestehendem Parkplatz im Westen und dem Wohngebiet „Kesselwiese“ im Osten ist der tatsächliche Umweltzustand auf Grundlage der durchgeführten Biotoptypenkartierung maßgebend.

## Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Das Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Die genaue Bilanzierung kann dem Fachbeitrag Naturschutz<sup>120</sup> entnommen werden.

Der Biotopwert der Ausgangssituation vor dem Eingriff beträgt insgesamt **456.292 Biotopwertpunkte**. Durch die geplante Erweiterung der Bauflächen und Änderung der Festsetzungen werden bisher unversiegelte Biotopflächen überbaut und bestehende Maßnahmenflächen überplant. Zudem entfällt eine Teilfläche der Maßnahmenfläche „M 5“ im Bereich des Kreisverkehrsplatzes Bahnallee / Staudter Straße (K 82) durch die Teilaufhebung.

Der Biotopwert nach Umsetzung der Planung beträgt insgesamt **425.759 Biotopwertpunkte**.

Insgesamt errechnet sich daraus nach den Vorgaben des Praxisleitfadens RLP unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmenflächen ein **Kompensationsbedarf von zusätzlich 30.533 Biotopwertpunkten** (456.292 – 425.759), der durch geeignete externe Maßnahmen zu kompensieren ist.

In der Bilanzierung ist auch die Teilaufhebung der Maßnahmenfläche „M 5“ des rechtskräftigen Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ mit einer Fläche von 363 m<sup>2</sup> berücksichtigt und geht damit in die Ermittlung des Kompensationsbedarfes ein.

## Externe Kompensationsmaßnahmen

Im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verbleibt unter Berücksichtigung planinterner Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ein externes Ausgleichsdefizit von 30.533 Biotopwertpunkten. Dieses Defizit wird im vorliegenden Fall über externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Hierfür ist die Extensivierung von Ackerflächen in der Gemarkung Montabaur vorgesehen.

- Auf den an das Plangebiet östlich angrenzenden Flurstücken 4414/80 und 4414/70 (teilweise) (Fläche ca. 2.190 m<sup>2</sup>) in der Flur 36 der Gemarkung Montabaur sind strukturreiche Habitate durch Anpflanzung von Feldgehölzen und Entwicklung von Extensivgrünland anzulegen. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen und das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig. Aufkommende Störzeiger (wie. z. B. Lupine) sind durch mindestens 3-malige Mahd in den ersten 5 Jahren zurückzudrängen. Die Gehölze sind gegen Verbiss zu schützen und abgängige Gehölze sind in den ersten 3 Jahren durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen. Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt 2,0 x 1,5 m. Es sind 800 m<sup>2</sup> mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Maßnahme stellt eine Erweiterung der bereits auf den Flurstücken festgesetzten Kompensationsmaßnahmen der Stadt Montabaur des Bebauungsplans „Kesselwiese“ dar.
- Auf der Ackerfläche des Flurstücks 2405/2 (Teilfläche mit 3.500 m<sup>2</sup>) in der Flur 9 der Gemarkung Montabaur soll Extensivgrünland entwickeln werden. Hierfür ist die Fläche durch Initialansaat mit einer artenreichen, standortangepassten Gräser- und Kräutermischung regionaler Herkunft zu begrünen und durch eine extensive Pflege (Mahd 2 x pro Jahr, erste Mahd nicht vor dem 15. Juni) zu entwickeln. Zur Ausmagerung ist die Fläche in den

<sup>120</sup> Freiraumplanung Diefenthal; 07/2025; Moschheim – S. 32 ff.

ersten 5 Jahren nach der Einsaat 3-4 x pro Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist spätestens 14 Tage nach der Mahd aus der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig. Die Fläche ist durch Weidepfähle oder sonstige geeignete Einrichtungen kenntlich von den angrenzenden Ackerflächen abzugrenzen.

Mit den plangebietsinternen Kompensationsmaßnahmen inkl. der externen Maßnahmenflächen werden die Eingriffe der Planung mit einem Biotopwert nach Umsetzung der Planung von 495.189 Biotopwertpunkten gegenüber der Ausgangssituation mit 495.172 Biotopwertpunkten vollständig kompensiert.

Eine Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über Regelungen im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Montabaur und der Projektträgerin.

### Schutzgutbezogene Wirkprognose

Neben der integrierten Biotopbewertung ist eine schutzgutbezogene Wirkungsprognose durchzuführen. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch den vorgesehenen Eingriff wird unterschieden in:

- Erhebliche Beeinträchtigungen (eB)
- Erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS)

Bei einer erheblichen Beeinträchtigung erfolgt die Kompensation durch multifunktional wirkende Maßnahmen ausschließlich im Rahmen der Integrierten Biotopbewertung. Bei Vorliegen einer erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere ist grundsätzlich ein zusätzlicher schutzgutbezogener Kompensationsbedarf notwendig.

Eine Klassifizierung erfolgt gemäß der nachfolgenden Bewertungsmatrix (MKUEM 2021).

**Tabelle 13: Bewertungsmatrix der Intensität der planbezogenen Wirkungen (MKUEM 2021)**

| Bedeutung der Funktionen des Schutzgutes nach Wertstufen | Intensität der vorhabensbezogenen Wirkung/ Wirkungsstufe |           |          |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------|----------|
|                                                          | I gering                                                 | II mittel | III hoch |
| 1 sehr gering                                            | -                                                        | -         | eB       |
| 2 gering                                                 | -                                                        | eB        | eB       |
| 3 mittel                                                 | eB                                                       | eB        | eBS      |
| 4 hoch                                                   | eB                                                       | eBS       | eBS      |
| 5 sehr hoch                                              | eBS                                                      | eBS       | eBS      |
| 6 hervorragend                                           | eBS                                                      | eBS       | eBS      |

Im vorliegenden Fall besteht ein Kompensationsbedarf für folgende erhebliche Beeinträchtigungen (eB) und erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS):

**Tabelle 14: Ermittlung der Eingriffsintensität**

| Schutzgut       | Wertstufe | Intensität vorhabenbezogene Wirkung | eB/eBS |
|-----------------|-----------|-------------------------------------|--------|
| Landschaftsbild | gering    | mittel (II)                         | eB     |
| Klima / Luft    | gering    | gering (I)                          | -      |
| Wasser          | gering    | gering (I)                          | -      |
| Boden           | hoch      | hoch (III)                          | eBS    |
| Pflanzen        | mittel    | hoch (III)                          | eBS    |
| Tiere           | mittel    | hoch (III)                          | eBS    |

Bei Vorliegen von erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) ist es grundsätzlich notwendig, eine zusätzliche schutzgutbezogene Kompensation durchzuführen. Gemäß der Matrixtabelle des Praxisleitfadens (MKUEM 2021) ist der Eingriff für die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen als erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu klassifizieren, da die Intensität der planbedingten Wirkung aufgrund des Biotopverlustes in die Wirkstufe III einzustufen ist. Zusätzlich zu der bilanziellen multifunktional wirkenden Kompensation im Rahmen der integrierten Biotopbewertung ist eine funktionale Kompensation des Biotopverlustes, d.h. die Entwicklung eines vergleichbaren Lebensraumes erforderlich.

Die erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere in Bezug auf das Schutzgut Boden und Tiere und Pflanzen kann mittels bodenfunktionsaufwertender Maßnahmen und Aufwertung der Lebensraumqualität durch die Entwicklung von Extensivgrünland auf bisher als Ackerflächen und Grünland genutzten Flächen (externe Ausgleichsmaßnahmen) sowie die Anpflanzung von Feldgehölzen und Einzelbäumen in den Anpflanzfläche „M 6“ funktional erfolgen. Zudem werden durch die geplante Dachbegrünung neue Pflanzflächen auf bisher versiegelten Flächen geschaffen und damit die Bodenfunktion teilweise (Bodenauftrag zwischen 20 – 60 cm) sowie neue Standorte für Vegetation wieder hergestellt. Durch die Planung wird des Weiteren eine bestehende, bisher noch unbebaute Baufläche des Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ südlich der Straße „AM Fashion Outlet“ zurückgenommen, so dass Bodeneingriffe hier langfristig vermieden werden.

Es ergeben sich keine Eingriffe in nach § 30 BNatSchG pauschal geschützte Biotope oder Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-Richtlinie. Geschützte oder seltene Pflanzenarten treten im Plangebiet nicht auf. Die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen wird durch die Bilanzierung der Biotopwertpunkte in Verbindung mit der geplanten Dachbegrünung kompensiert.

Für die Tiere erfolgt ein Eingriff besonderer Schwere vor allem für höhlenbewohnende Arten (Vögel). Daher werden neue Quartier- und Niststrukturen durch Anbringung von Nistkästen und Fledermauskästen, z. B. an den neu zu errichtenden Gebäuden oder an den zu erhaltenden Gehölzen vor Beseitigung der Gehölze, geschaffen. Diese sind an den verbleibenden Gehölzen oder Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs anzubringen.

Eine Bodenfunktionsbewertung für das Plangebiet liegt nicht vor. Die Wertstufe wird aufgrund der Gehölzbestände und der Grünlandbrache in den neu beanspruchten Bereichen mit natürlicher

Bodenzonierung als hoch eingestuft. Es sind keine Böden mit besonderer Archivfunktion der Kultur- und Naturgeschichte betroffen. Bodenabgrabungen stellen aber grundsätzlich eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere dar, die immer funktionsspezifisch zu kompensieren ist. Die erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere in Bezug auf das Schutzgut Boden kann mittels bodenfunktionsaufwertender Maßnahmen in Kombination mit der Nutzungsextensivierung und dem Verzicht auch Düngung, Pestizideinsatz und Bodenbearbeitung auf bisher als Ackerflächen intensiv genutzten Bodenflächen (externe Ausgleichsmaßnahmen) erfolgen, da die Maßnahme auch eine bodenaufwertende Funktion übernimmt.

Insgesamt sind daher die Eingriffe besonderer Schwere durch die beschriebenen Maßnahmen berücksichtigt und kompensiert.

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

Die Maßnahmenkennung beinhaltet die Angabe aus welchen Gründen (in Bezug auf die Schutzgüter) die Maßnahme durchgeführt wird:

### **(a) – Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt**

Grundziel für das Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biotope, biologische Vielfalt ist die nachhaltige Sicherung der Vielfalt der Arten und Lebensgemeinschaften sowie ihrer lebensräumlichen Voraussetzungen bei der Berücksichtigung der festgelegten Maßnahmen.

### **(f) – Fläche**

Grundziel für das Schutzgut Fläche ist der nachhaltige Umgang sowie die Beschränkung der Inanspruchnahme auf das erforderliche Maß.

### **(b) – Boden**

Grundziel für das Schutzgut Boden ist die nachhaltige Sicherung von Böden und ihrer natürlichen Regulationsfähigkeit. Leitziel für den Bodenschutz ist nach BBodSchG, den Boden insbesondere in seinen verschiedenen Funktionen zu erhalten und vor Belastungen zu schützen, eingetretene Belastungen zu beseitigen und ihre Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt zu verhindern oder zu vermindern.

### **(w) – Wasser**

Grundziel für das Schutzgut Wasser ist die nachhaltige Sicherung eines qualitativen und quantitativen Wasserhaushalts und seiner Regulationsleistungen.

### **(k) – Klima / Luft**

Grundziel für das Schutzgut Klima ist die nachhaltige Sicherung bioklimatischer Regulationsleistungen und der Luftqualität.

### **(l) – Orts- / Landschaftsbild**

Grundziel für das Schutzgut Landschafts-/Stadtbild ist die Entwicklung bzw. Neugestaltung eines angemessenen Erscheinungsbildes des Siedlungsrandgebietes. Ziel im Rahmen der Erholungsnutzung ist es wieder eine Verbindung zum Kanal herzustellen und den Freiraum öffentlich zugänglich zu machen.

## (m) – Mensch

Grundziel für das Schutzgut Mensch ist der Schutz der menschlichen Gesundheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Im Plangebiet und dessen Umgebung sind dies insbesondere Gewerbe- und Verkehrslärmemissionen sowie -immissionen, die unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen bewältigt werden müssen.

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die folgenden Flächen und Maßnahmen vorgesehen:

- Anteilige Grundstücksbegrünung, Pflanzung von Bäumen - (a), (b), (w), (k), (l)  
Die Maßnahme ist als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen und stellt eine Mindestbegrünung und -qualität sicher. Sie dient insbesondere auch der Gliederung und Auflockerung des Gebietes und der Minderung kleinklimatischer Effekte durch die Versiegelung und der Minderung der anlagenbedingten Auswirkungen.
- Anteilige extensive und intensive Dachbegrünung (a), (b), (w), (k), (l)  
Die Maßnahme ist als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie mindert die anlagenbedingten Auswirkungen. Begrünte Dächer führen nachweislich zu einem verbesserten Kleinklima, fördern die Biodiversität und die Regenwasserrückhaltung, das Innenraumklima, die Dämmwirkung der Dachhaut und deren Lebensdauer.
- Fassadenbegrünung (a), (w), (k), (l)  
Die Maßnahme ist als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Pflanzung / Erhalt von Einzelbäumen (a), (k), (l)  
Die Maßnahmen sind als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Maßnahmen zum Erhalt und der Pflanzung von Einzelbäumen dienen insbesondere der Gliederung und Auflockerung des Gebiets, dem Ortsbild, der Minderung kleinklimatischer Effekte durch die Versiegelung (anlagenbedingte Auswirkungen) sowie der Vermeidung der Beeinträchtigung denkmalgeschützter Anlagen (Wegekapelle an der Staudter Straße (K 82)) und stellen einen neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen her.
- Erhalt und Entwicklung einer naturnahen Bachaue (M 1) (a), (b), (w), (k), (l)  
Die Maßnahme ist als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie dient der Sicherung des bestehenden Bachlaufs einschließlich der begleitenden Ufervegetation.
- Fläche mit natürlicher Eigenentwicklung (M 2) (a), (b), (w), (k), (l)  
Die Maßnahme ist als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen und stellt einen Teilfläche der randlichen Eingrünung des Plangebiets in Richtung Osten dar.
- Anlage von Offenlandflächen mit einzelnen Gehölzen zur Eingrünung (M 3) (a), (b), (w), (k), (l)  
Die Maßnahme ist als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen und stellt eine Mindestbegrünung und -qualität sicher. Sie dient neben der Eingrünung des Sondergebiets auch dem Arten- und Biotopschutz.



- Entwicklung eines naturnahen Waldbestands und Wiesenflächen am Aubach (M 4) (a), (b), (w), (k), (l)  
  
Die Maßnahme ist als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie dient zur Sicherung bestehender Ufervegetation entlang des Aubachs bestehend aus Erlen, Weiden und Eschen. Im Osten der Fläche ist zukünftig eine Extensivwiese zu entwickeln, die zukünftig einen Teillebensraum für Tiere und Pflanzen bildet.
- Entwicklung von Strauchhecken an Straßenböschungen (M 5) (a), (b), (w), (k), (l)  
  
Die Maßnahme ist als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen und dient insbesondere der Straßengleithilfen Begrünung und der Abschirmung der vorhandenen Ufervegetation.
- Beschränkung der Versiegelung und der Gebäudekubatur auf das erforderliche Maß durch Festsetzungen zu Baugrenzen und der Höhe baulicher Anlagen – (b), (l)  
  
Die Festsetzungen im Bebauungsplan dienen insbesondere der Sicherung einer nicht zu massiven Bebauung und des Ortsbildes und damit der Minderung der anlagenbezogenen Auswirkungen.
- Beschränkung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen auf das erforderliche Maß – (l)  
  
Die Beschränkung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen sowie deren Überschreitung durch Werbeanlagen wird verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung dient der Vermeidung und Minimierung anlagenbezogener Auswirkungen auf das Landschaftsbild, insb. Beeinträchtigungen der Sichtachse zum Montabaurer Schloß.
- Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen (m)  
  
Zum Schutz des Menschen vor Verkehrslärmemissionen werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.
- Außenbeleuchtung (a)  
  
Die Maßnahme ist als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen und dient der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fledermausflugbewegungen durch Lichtemission.
- Maßnahmen gegen Vogelschlag (A)  
  
Die Maßnahme ist als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen und dient der Vermeidung der Tötung von Vögeln durch Kollision an Glasfassaden.
- Installation von Fledermaus- und Nistkästen (a)  
  
Zur Vermeidung baubedingter Auswirkungen ist der Verlust von potenziellen Fledermausquartieren und Nisthöhlen an Bestandsbäumen durch die Installation von Fledermauskästen und Nistkästen zu kompensieren. Die Entwicklung von neuen Quartierstrukturen kann durch das Anbringen von Ersatzkästen im Plangebiet erfolgen. Die Maßnahme ist als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Hinweise zum Artenschutz (a) zu  
Abstimmung der Fäll- und Rodungsarbeiten und der Baufeldräumung auf die Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln, Kontrolle von Bäumen mit Höhlenvorkommen, ökologische Baubegleitung.  
Die Hinweise zielen auf die Minderung der baubedingten Wirkungen ab.
- Baugestalterische Festsetzungen zur Dachgestaltung sowie Werbeanlagen  
Hierzu wurde entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um einerseits für eine Dachbegrünung geeignete Dachformen vorzugeben, andererseits eine Einpassung in das bestehende Ortsbild zu erlangen und mögliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren.
- Externe Ausgleichsmaßnahmen (a), (b)  
Die Maßnahmen werden durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Maßnahmen dienen dem Nachweis einer ausgeglichenen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie dem Ausgleich von Beeinträchtigungen besondere Schwere in die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen. Der Ausgleich erfolgt durch die Extensivierung von Ackerflächen sowie von Gehölzpflanzungen auf bestehenden Grünlandflächen.
- Die Durchführung von Neubaumaßnahme erfolgt gemäß dem Gebäudeenergiegesetz, womit im Rahmen der Ausführungsplanung insbesondere der Einsatz moderner Gebäudetechnik sowie der wirksamen Wärmedämmung erfolgt (k).

## **2.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans**

Bei der Planung handelt es um die Erweiterung des bestehenden FOC in Montabaur. Aufgrund dessen sind Alternativstandorte für die Planung 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 Alternativstandorte. Es verblieb lediglich die Möglichkeit der Nutzung des bestehenden Parkplatzes und damit einer Erweiterung in Richtung Osten.

Es wird auf die Ausführungen zur Standortalternativenprüfung in der Begründung verwiesen (Kap. I 4.2).

### **Prüfung externer Ausgleichsflächen**

Die Umsetzung von erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen werden sowohl landwirtschaftlichen als auch Grünlandflächen mit einem Umfang von ca. 0,575 ha beansprucht. Hierzu wurden im Rahmen der Erarbeitung der Umweltprüfung verschiedene landwirtschaftliche Flächen hinsichtlich insb. Lage, Eignung als Ausgleichsfläche, Bodenertragswert (Ackerzahl) und Flächenverfügbarkeit (Beendigung von Pachtverhältnissen) geprüft. Die geprüften Flächen liegen

alle in der Gemarkung der Stadt Montabaur bzw. der Gemeinde Horresen und befinden sich entweder im Eigentum der Stadt Montabaur (ca. 0,22 ha) bzw. der Projektträgerin.



**Abbildung 33: Übersichtslagepläne geprüfter externer Ausgleichsflächen<sup>121</sup>**

Die geprüften Ackerflächen werden derzeit überwiegend intensiv als Acker bewirtschaftet – mit Ausnahme der nördlich des Wohngebiets Kesselwiese gelegenen Fläche, die sich im Bestand als Grünlandfläche (Fettwiese) darstellt.

<sup>121</sup> Luftbild über Geoportal RLP, abgerufen am 17.07.2025; ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>.

Die Flächen der Flur 9 sowie die Flächen nördlich des Wohngebiets Kesselwiese weisen eine Ackerzahl von 20 bis 40 (mittel) auf. Die Ackerzahl der geprüften Flächen in der Flur 12, Gemarkung Horressen, der Flur 16 und 71, Gemarkung Montabaur, weisen eine Ackerzahl von überwiegend 40 bis 60 (hoch) auf und weisen damit eine höhere Ertragszahl auf.

Seitens der Projektträgerin wurde die Verfügbarkeit der Flächen dahingehend geprüft, ob kurzfristig eine Umsetzung als Ausgleichsfläche möglich wäre. Die Prüfung hat ergeben, dass die Flächen in der Flur 9, Gemarkung Montabaur am frühesten verfügbar sind, da hier die Pachtverhältnisse auslaufen. Die Flächen der Stadt Montabaur nördlich des Wohngebiets Kesselwiese können zudem ebenfalls kurzfristig als Ausgleichsfläche umgenutzt werden.

Aufgrund der oben geprüften Belange werden daher die aufgezeigten Flächen nördlich des Wohngebiets Kesselwiese sowie in der Flur 9 als Ausgleichsflächen vorgesehen.

Eine Sicherung des externen Ausgleichs erfolgt über Regelungen im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Montabaur und der Projektträgerin. Die Ausgleichsflächen, die sich im Eigentum der Stadt Montabaur befinden, sollen an die Projektträgerin veräußert werden, um eine Umsetzbarkeit auf privaten Flächen sowie deren dauerhafte Pflege gewährleisten zu können. Entsprechende Regelungen erfolgen im städtebaulichen Vertrag. Zudem erfolgt eine dingliche Sicherung im Grundbuch.

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

Das Plangebiet 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:

|                  |           |                                                  |                                |
|------------------|-----------|--------------------------------------------------|--------------------------------|
| 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 Plangebiet beträgt ca. 600 m bzw. ca. 1.000 m.

Vorausgesetzt diese Achtungsabstände besitzen rechtliche Gültigkeit, wird davon ausgegangen, dass die Planung von den Achtungsabständen nicht betroffen ist.

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

### 3 Zusätzliche Angaben

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

Neben Bestandserhebungen innerhalb des Plangebiets wurden einschlägige Fachvorgaben ausgewertet, die in den jeweiligen fachspezifischen Gutachten / Beiträgen benannt sind. Weitergehend wurden Aussagen aus einschlägigen Grundlagenwerken und Vorlagen entnommen, die nicht weiter angegeben oder zitiert wurden, z. B. Schutzgebietsaussagen.

Eine Auflistung der berücksichtigten und ausgewerteten Fachgutachten erfolgt unter Kap. II 1.2 sowie im Verzeichnis verwendeter Unterlagen (s. II 3.4). Weitergehend wurden umweltrelevante Stellungnahmen aus den jeweiligen Verfahrensschritten zum Bebauungsplan berücksichtigt.

In den jeweiligen Fachgutachten erfolgte zudem die Darstellung der verwendeten Methodik sowie erforderlichenfalls Schwierigkeiten bzw. fehlende Kenntnisse hinsichtlich vorliegender Sachverhalte bzw. Unsicherheiten in den Bewertungen. Daher wird auf die jeweiligen Fachgutachten verwiesen. Die angewendeten Verfahren in den jeweiligen Fachgutachten sind allgemein anerkannt.

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Fachbeitrag Naturschutz erfolgt überwiegend verbal-argumentativ. 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 von Vögeln, Tagfalter und Reptilien sowie Fledermäuse und Haselmaus mit teils mehreren Begehungen des Plangebiets zur Ermittlung der Bedeutung als Lebensraum für die genannten Artengruppen durchgeführt. Dabei wurden besonders die artenschutzrechtlich relevanten Arten erfasst.

Die Ermittlung der Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen erfolgt auf Grundlage der nach den Festsetzungen zu erwartenden Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung. Es erfolgt eine Bilanzierung nach dem im Jahr 2021 eingeführten „Praxisleitfaden zur Kompensationsermittlung“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP. Der im Rahmen der Bilanzierung berücksichtigte Anteil der Dachflächen mit Dachbegrünung wurde als Annahme aufgrund der vorliegenden Angebotsplanung in die Bilanz eingestellt, da durch die Festsetzung von Baugrenzen regelmäßig nicht festgelegt ist, dass ein bestimmter Mindestanteil des Grundstücks mit Gebäuden bebaut wird. Als Basis für die bauliche Entwicklung östlich der Staudter Straße (K 82) wurde das städtebauliche Konzept herangezogen und anhand dessen der in der Bilanzierung berücksichtigte Anteil von Dachbegrünung abgeleitet.

In der schalltechnischen Untersuchung werden die im Verkehrsgutachten ausgewiesenen Verkehrsmengen gemäß den Vorgaben der Richtlinie für den Lärmschutz an Straße, Ausgabe 2019 (RLS-19) berücksichtigt.

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die Lärmsituation erfolgten nach den Maßstäben der 16. BImSchV, DIN 18005 und TA Lärm.

Hinweise auf technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bestehen nicht.

### 3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Überwachung der Umweltauswirkungen erfolgt insbesondere durch die Stadt bzw. zuständige Behörde durch Überprüfung der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Ebenfalls liegt es im Ermessen der zuständigen Behörde bei Zulassungsverfahren, weitergehende Maßnahmen zu überprüfen und ggf. die Überwachungsmaßnahmen auszuwählen.

Die Sicherung der Umsetzung der artenschutzrechtlichen und externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Montabaur und der Projektträgerin.

Zur Überwachung sollen die bereits vorhandenen Kontroll- und Überwachungsinstrumente der Genehmigungsbehörden und der Fachdienststellen genutzt werden. Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den Ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen hat.

Folgende Maßnahmen sind u.a. geeignet:

- Überprüfung der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen, insbesondere auf den im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als zukünftig wertvollste und besonders sensible Biotopstrukturen im Plangebiet. Die Gemeinde überprüft nach Ablauf von spätestens 2 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans die Herstellung der für die Eingriffe erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Sollte noch nicht mit den Eingriffen begonnen sein, wird die Stadt die Überprüfung für einen entsprechenden Zeitraum anpassen. Die Stadt überprüft selbst spätestens nach Ablauf eines Jahres nach Abnahme der Maßnahmen die Herstellung der für die Eingriffe erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.
- Zur Überwachung der Funktionsfähigkeit der Artenschutzmaßnahmen ist die Durchführung einer ökologischen Baubegleitung mit ggf. Monitoring vorgesehen. Mit dieser können frühzeitig die Herstellung sowie Maßnahmen zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Maßnahme getroffen werden.
- Die Einhaltung der Festsetzungen zum Schallschutz sowie der in der schalltechnischen Untersuchung dargestellten Lärmschutzerfordernisse ist im Rahmen des Zulassungsverfahrens zu prüfen. Zur Überwachung der Umweltauswirkungen durch Geräusche unterrichtet die für den Vollzug des Immissionsschutzrechts zuständige Behörde die Gemeinde, wenn nach den ihr vorliegenden Erkenntnissen schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden bzw. stärkere Belastungen vorliegen, als im Fachgutachten ermittelt wurden. Liegen der Gemeinde ihrerseits Anhaltspunkte dafür vor, dass durch Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, teilt sie dies der Behörde mit.



- Im Rahmen der Vorhabenzulassung ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 vorzulegen.
- Es wird im Rahmen der Vorhabenplanung empfohlen ein Starkregenkonzept mit objektbezogenem Schutz zu erstellen.

Liegen Anhaltspunkte vor, dass durch die Entwicklung der Planung schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, die über die ermittelten hinausgehen sollten, werden die zuständigen Behörden und die Gemeinde sich jeweils unterrichten und ggf. erforderliche Maßnahmen und Prüfschritte einleiten.

### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden FOC Montabaur auf eine geplante Gesamtverkaufsfläche von 19.800 m<sup>2</sup>. Die geplante Erweiterung des FOC in östlicher Richtung ist überwiegend auf den Flächen des bestehenden Parkplatzes geplant. Dafür soll die Stellplatzanlage ebenfalls in östlicher Richtung erweitert und zusätzlich ein Parkhaus errichtet werden.

Das Plangebiet liegt bauplanungsrechtlich sowohl im Geltungsbereich der Bebauungspläne „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“, „Auf dem Auberg“ und „In der Kesselwiese“, innerhalb derer bereits entsprechende Eingriffe in die Schutzgüter zulässig sind, als auch auf Flächen des Außenbereichs (§ 35 BauGB). Die Außenbereichsfläche umfasst ca. 1,6 ha. In diesem Bereich führt die Planung zur erstmaligen Inanspruchnahme von Flächen mit Gehölzbestand sowie Grünland mit unterschiedlicher Nutzungsintensität.

Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei wurden die zum Bebauungsplan erstellten Fachgutachten (u.a. Fachbeitrag Naturschutz, Artenschutzprüfung, schalltechnische Untersuchung, Verkehrsuntersuchung, Entwässerungskonzept) berücksichtigt.

Im Ergebnis wurden in der Umweltprüfung folgende Aspekte zusammenfassend festgestellt:

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 nach den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Fläche von ca. 2.100 m<sup>2</sup>.

#### **Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt / Artenschutz**

Durch die Planung werden Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten überplant und stehen daher nach Umsetzung der Planung nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung. Insgesamt sind davon ca. 1,07 ha Biotopfläche betroffen. Durch die Planung entfallen auch insgesamt 0,2 ha bereits festgesetzter Kompensationsflächen aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Auf dem Auberg“ und „In der Kesselwiese“.

Zur Ermittlung der Auswirkungen wurden eine Biotopkartierung durchgeführt und die planungsrelevanten Tierarten (Vögel, Tagfalter, Reptilien, Haselmaus und Fledermäuse) im Plangebiet erfasst.

Durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen, wie Dach- und Fassadenbegrünung sowie Begrünung der Baugrundstücke östlich der Staudter Straße (K 82), können die Auswirkungen durch die Planung auf die Schutzgüter reduziert werden. Als weitere Kompensationsmaßnahmen sind Ersatzpflanzungen von Gehölzen im östlichen Randbereich zur Einbindung der Bauflächen in das Landschaftsbild und Schaffung neuer Gehölzlebensräume sowie die Entwicklung von Extensivgrünland und von Feldgehölzen vorgesehen.

In Bezug auf den Artenschutz wurden mögliche Konflikte betreffend der planungsrelevanten Arten Vögel und Fledermäuse festgestellt. Die Verletzung artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG können durch die Planung unter Beachtung u.a. folgender Maßnahmen vermieden werden und sind nicht zu erwarten:

- Berücksichtigung von Bauzeitenbeschränkungen bei Baumfäll-, Rodungsarbeiten und der Baufeldfreimachung.
- Anbringen von Ersatzquartieren (CEF-Maßnahme)
- Ökologische Baubegleitung.
- Kollisionsschutz an Glasfassaden.
- Außenbeleuchtung.

### **Schutzgut Fläche und Boden**

Durch die Erweiterung des Sondergebiets in Richtung Oste werden ca. 1,3 ha Flächen zukünftig als zusätzlichen Bauflächen festgesetzt. Die zulässige Neuversiegelung beträgt unter Berücksichtigung der Zulässigkeiten der rechtskräftigen Bebauungspläne hingegen ca. 2.100 m<sup>2</sup>. Durch die zukünftigen Eingriffe in den Boden sowie die Bebauung und Versiegelung wird das Bodengefüge gestört und die Funktion für den Wasserhaushalt und als Vegetationsstandort aufgehoben. Ein direkter Ausgleich durch Entsiegelung ist nicht möglich.

Eine Kompensation erfolgt durch die Extensivierung der Nutzung von Grünland- und Ackerflächen und durch die Pflanzung von Gehölzen mit den damit verbundenen positiven Auswirkungen auf den Boden-Wasserhaushalt.

### **Schutzgut Wasser**

Erhebliche Beeinträchtigungen auf den Wasserhaushalt sind aufgrund der geringen Bedeutung des Plangebiets für die Grundwasserfunktion nicht zu erwarten.

Durch die Planung ergibt sich eine geringfügige Erhöhung des Direktabflusses mit einer einhergehenden Verringerung der Verdunstungs- und Grundwasserneubildungsrate.

Zusätzliche Eingriffe im Bereich des Aubachs erfolgen mit Umsetzung der Planung nicht.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut können durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, u.a. zu Dach- und Grundstücksbegrünung, teilweise kompensiert werden.

Die getrennte Sammlung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die geplante Vorreinigung und Zuführung des Niederschlagswassers zur Vorflut Aubach unterstützt zudem den natürlichen Wasserkreislauf. Eine gezielte Versickerung im Plangebiet ist nicht vorgesehen.



## Schutzgut Klima und Luft

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft mit Durchführung der Planung zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich in einem bereits über die bestehende Vornutzung und Lage vorbelasteten Bereich.

Dem Plangebiet kommt nur eine sehr geringe Funktion für das Schutzgut zu. Frischluftentstehungsgebiete oder Kaltluftabflussbahnen sind ebenso wie Flächen mit Luftfilterwirkung nicht oder nur in sehr kleinflächiger Ausdehnung und ohne Bedeutung für das Lokalklima im Plangebiet vorhanden. Nachteilige Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr in angrenzende Wohngebiete und das Stadtgebiet sind nicht zu erwarten.

Mit den Maßnahmen im Bebauungsplan, u.a. Begrünung von Grundstücksfreiflächen, Erhalt- und Anpflanzfestsetzungen, Dachbegrünung, können mögliche Auswirkungen auf das Klima minimiert werden.

Weiterhin ergeben sich mit Umsetzung der Planung zusätzliche Treibhausgasemissionen, durch u.a. zusätzliche Kundenverkehre, Baustellenverkehr sowie den Energiebedarf der Nutzungen, die im vorliegenden Fall eines Angebotsbebauungsplans nicht quantifiziert werden können.

## Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch die städtische Bebauung mit FOC, ICE-Bahnhof sowie die Autobahn A3 geprägt. Erholungseinrichtungen sind nicht im Plangebiet vorhanden.

Vorgesehene Maßnahmen zur Randeingrünung, Pflanzung von Bäumen innerhalb des Baugebiets und die Umsetzung von Dachbegrünung bewirken eine Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die geplante Bebauung.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sowie die räumliche Einschränkung der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Höhe durch Werbeanlagen verhindert eine Beeinträchtigung der Blickbeziehung zum Schloss Montabaur.

## Schutzgut Mensch

Innerhalb des Plangebiets ergeben sich Verkehrslärmeinwirkungen, insb. von der BAB 3 sowie der ICE-Strecke. Zum Schutz von schutzbedürftigen Nutzungen sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Planung führt zu geringfügige Pegelerhöhungen entlang der betrachteten Straßenabschnitte auf. An keiner der schutzbedürftigen Nutzung entlang der betrachteten Straßenabschnitte wurde eine Verkehrslärmpegelerhöhung von mindestens 2,1 dB(A) (gerundet 3 dB(A)) im Vergleich des Prognose-Planfalls 2040 gegenüber dem Prognose-Nullfall 2040 ermittelt. Jedoch ergeben teils Pegelerhöhungen zwischen 0,1 dB(A) bis 0,2 dB(A) und dadurch (erstmalig) Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht. Diese Pegelerhöhungen sind zwar als wesentlich einzustufen, im Rahmen der Gesamtabwägung zum Bebauungsplan wurde jedoch aufgrund der Geringfügigkeit der Pegelerhöhungen von maximal 0,2 dB(A), die außerhalb der Wahrnehmungsschwelle des menschlichen Ohrs liegen, sowie der teils bestehenden Vorbelastung entschieden, dass auf die Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen verzichtet wird.

Hinsichtlich möglicher Gewerbelärmeinwirkungen an schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft der Planung wurde festgestellt, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete eingehalten bzw. um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

Erhebliche Auswirkungen durch sonstige Immissionen, insb. Luftschadstoffe durch Verkehre, Erschütterungen, Licht, sind mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Kulturelles Erbe**

Erhebliche Auswirkungen auf denkmalgeschützte Anlagen sowie Kultur- und Sachgüter sind mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Zwar entfallen bestehende Sachgüter, diese werden jedoch durch neue Sachgüter ersetzt.

Die Belange der südlich des Plangebiets bestehenden denkmalgeschützten Wegekappelle wurden in der Planung berücksichtigt, so dass sich keine Auswirkungen auf diese ergeben.

### **Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Mit der Festsetzung zur Dachneigung (Flachdach) werden mit dem Bebauungsplan Dachformen ermöglicht, die der Integration von Anlagen für erneuerbare Energien nicht entgegenstehen.

### **Umgang mit Abfällen**

Unter Berücksichtigung der Angebotsplanung ist davon auszugehen, dass durch die neuen Nutzungen betriebsbedingt entstehende Abfälle dem ordnungsgemäßen Abfallkreislauf zugeführt und entsorgt werden können.

### **Auswirkungen durch schwere Unfälle**

Störfallrelevante Anlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden und nicht geplant.

Eine Betroffenheit durch nördlich der BAB 3 gelegene Anlagen und Betriebsbereiche wird unter der Berücksichtigung der in den dort maßgeblichen rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzten Achtungsabstände nicht gesehen.

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

### **Teilaufhebung des Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“**

Für den Teilaufhebungsbereich ergeben sich mit Umsetzung der Planung bzw. Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans keine Veränderungen für die Schutzgüter, da von einem Fortbestand der vorhandenen Böschung samt Begrünung auszugehen ist.

Der Biotopwert der durch die Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ entfallende Maßnahme „M 5“ im Bereich der Böschungsfläche der ICE-Strecke wurde im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

### **Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden den zukünftig zulässigen Eingriffen im Bereich des Plangebiets denen der rechtskräftigen Bebauungspläne gegenübergestellt. Für den bisherigen Außenbereich wurde die Wertigkeit der erfassten Biotoptypen angesetzt.

Die Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von externen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Gemarkung der Stadt Montabaur die Eingriffe vollständig ausgeglichen werden können.

### **3.4      Verwendete Unterlagen**

*s. Kap. IV.*

### III ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Rat der Stadt Montabaur hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte beschlossen:

*[im weiteren Verfahren zu ergänzen]*

## IV VERWENDETE UNTERLAGEN UND GUTACHTEN

- BBE Handelsberatung (12/2020): Handlungsempfehlungen zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Montabaur; Köln.
- BBE Handelsberatung (02/2023): Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Montabaur.
- Ecostra (08/2022): Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ (MTSO) in der Verbandsgemeinde Montabaur (Westerwaldkreis); Wiesbaden.
- Ecostra (07/2022): Auswirkungen auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen in den Städten Montabaur, Koblenz und Diez durch die geplante Flächenerweiterung des Outlet Montabaur; Wiesbaden.
- Ecostra (06/2025): Aktualisierung der Grundlagendaten der Auswirkungsanalyse 08/2022 zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Outlet Montabaur in der Verbandsgemeinde Montabaur (Westerwaldkreis); Wiesbaden.
- Ecostra (08/2025): Aktualisierung der Kaufkraftstromanalyse und Neubewertung möglicher Auswirkungen zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Outlet Montabaur in der Verbandsgemeinde Montabaur (Westerwaldkreis) (ecostra 08/2025), Wiesbaden.
- Junker + Kruse (01/2024): Gutachterliche Plausibilitätsprüfung einer städtebaulichen Auswirkungsanalyse von ecostra zur geplanten Erweiterung des Montabaur The Style Outlet in der Verbandsgemeinde Montabaur (2021/22); Dortmund.
- Junker + Kruse (12/2023): Stellungnahme Bestimmung von Sportbekleidung und Sportschuhen in Abgrenzung zu „Alltags“bekleidung und -schuhen; Dortmund.
- Junker + Kruse (08/2025): Gutachterliche Plausibilitätsprüfung der vorgelegten Aktualisierung der Grundlagendaten der Auswirkungsanalyse 08/2022 (Stand: 23. Juni 2025) sowie Aktualisierung der Kaufkraftstromanalyse und Neubewertung möglicher Auswirkungen zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung (Stand: 22. August 2025) von ecostra zur geplanten Erweiterung des Montabaur The Style Outlets in der Verbandsgemeinde Montabaur, Dortmund
- Freiraumplanung Diefenthal (01/2021): Fachbeitrag Artenschutz zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ in Montabaur – Vorprüfung Stufe I gem. § 44 BNatSchG; Moschheim.
- Freiraumplanung Diefenthal (07/2025): Fachbeitrag Artenschutz zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ in Montabaur – Stufe II gem. § 44 BNatSchG; Moschheim.
- Freiraumplanung Diefenthal (07/2025): Fachbeitrag Naturschutz zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Factory Outlet Montabaur“ in Montabaur; Moschheim.
- Büro für ökologische Fachplanungen (12/2021): Erweiterung Factory Outlet Center Montabaur – Fachgutachten Fledermaus und Haselmaus; Heuchelheim.
- R+T Verkehrsplanung GmbH (02/2021): Verkehrsuntersuchung zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ in Montabaur; Darmstadt.

- R+T Verkehrsplanung GmbH (11/2021): - Stellungnahme - Verkehrsuntersuchung zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Styles Outlets“ in Montabaur; Darmstadt.
- R+T Verkehrsplanung GmbH (07/2022): Weitergehende Untersuchung - Verkehrsuntersuchung zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Outlet Montabaur“; Darmstadt.
- R+T Verkehrsplanung GmbH (04/2025): Aktualisierung – Verkehrsuntersuchung zur geplanten Flächenerweiterung des „Montabaurer Outlets“; Darmstadt.
- FIRU GfI mbH (08/2025): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Factory Outlet Montabaur“ in Montabaur; Kaiserslautern.
- BGH Plan (02/2025): Erweiterung Outlet Center Montabaur the Style Outlets - Sichtachsenanalyse - Visualisierung; Trier.
- iq Projektgesellschaft (04/2025): 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 (05/2025): Stadt Montabaur – Aufstellung Bebauungsplan FOC II – Vorplanung Entwässerungskonzept; Montabaur.
- Artec Ingenieurgesellschaft mbH (01/2025): Anbindung K 82 Erweiterung FOC Montabaur- Konzeptionelle Darstellung – Lageplan Knoten; Limburg-Offheim.

## Abbildungsverzeichnis

|                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Luftbild mit grober Abgrenzung des Geltungsbereichs (Quelle: Geoportal RLP über <a href="https://www.geoportal.rlp.de/">https://www.geoportal.rlp.de/</a> ; abgerufen am 12.08.2025).....                                                                                       | 5  |
| Abbildung 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm IV.....                                                                                                                                                                                                                               | 10 |
| Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017                                                                                                                                                                                                          | 13 |
| Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur .....                                                                                                                                                                                           | 19 |
| Abbildung 5: Ausschnitt aus der 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Montabaur (Stand Entwurf 08/2025) .....                                                                                                                                                       | 19 |
| Abbildung 6: Übersichtsplan rechtskräftige Bebauungspläne im Plangebiet (schwarz gestrichelt).....                                                                                                                                                                                           | 20 |
| Abbildung 7: Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“, 4. Änderung .....                                                                                                                                                                                                                | 21 |
| Abbildung 8: Ausschnitt Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“, 7. Änderung .....                                                                                                                                                                                                     | 21 |
| Abbildung 9: Ausschnitt Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“, 9. Änderung .....                                                                                                                                                                                                     | 22 |
| Abbildung 10: Bebauungsplan „Auf dem Auberg“ .....                                                                                                                                                                                                                                           | 23 |
| Abbildung 11: Ausschnitt Bebauungsplan „In der Kesselwiese“ mit Abgrenzung der Fläche im Plangebiet (rot gestrichelt).....                                                                                                                                                                   | 24 |
| Abbildung 12: Ausschnitt Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“, Stand 9. Änderung mit Markierung des Teilaufhebungsbereichs.....                                                                                                                                                     | 25 |
| Abbildung 13: Bebauungsplan „ICE-Bahnhof – Teilbereich West“, Stand 10. Änderung.....                                                                                                                                                                                                        | 25 |
| Abbildung 14: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept der VG Montabaur – Fortschreibung 2023 – Karte 26 „räumliche Abgrenzung des Sonderstandorts FOC“ .....                                                                                                                                     | 27 |
| Abbildung 15: Auszug aus dem Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz mit Abgrenzung des Plangebiets (aufgerufen am 12.08.2025 über <a href="https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/">https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/</a> ) ..... | 28 |
| Abbildung 16: Bebauungskonzept – Übersichtslageplan Erweiterung (ohne Maßstab / grau = Bestand / grün = Neubau).....                                                                                                                                                                         | 34 |
| Abbildung 17: Bebauungskonzept – Schnitte 1-1 und 2-2 in West-Ost-Richtung (ohne Maßstab) .....                                                                                                                                                                                              | 35 |
| Abbildung 18: Visualisierungen der geplanten Erweiterung des Outlet Montabaur .....                                                                                                                                                                                                          | 36 |
| Abbildung 19: Visualisierungen der geplanten Erweiterung des Outlet Montabaur .....                                                                                                                                                                                                          | 36 |
| Abbildung 20: Visualisierungen der geplanten Erweiterung des Outlet Montabaur .....                                                                                                                                                                                                          | 37 |
| Abbildung 21: Überbaubare Grundstücksflächen in denen Einzelhandelsbetriebe umsetzbar sind.....                                                                                                                                                                                              | 47 |
| Abbildung 22: Schematische Darstellung des Abstrahlwinkels .....                                                                                                                                                                                                                             | 54 |



|                                                                                                                             |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Abbildung 23: Luftbilder Entwicklungsbereich „ICE-Bahnhof“ von ca. 1997 (oben) und 2015 (unten) .....                       | 56  |
| Abbildung 24: Lage der Querschnitte .....                                                                                   | 60  |
| Abbildung 25: Lage der betrachteten Knotenpunkte .....                                                                      | 62  |
| Abbildung 26: Einzugsgebiet des Outlet Montabaur, das unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstandorte abgegrenzt wurde..... | 69  |
| Abbildung 27: Aufteilung Entwässerungsstränge.....                                                                          | 97  |
| Abbildung 28: Auszug Bestandsplan zum Fachbeitrag Naturschutz .....                                                         | 115 |
| Abbildung 29: Auszug Sturzflutkarte für ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde .....         | 122 |
| Abbildung 30: Vergleich der Wasserbilanzen .....                                                                            | 138 |
| Abbildung 31: Abweichung vom unbebauten Zustand (a= Direktabfluss; g= Grundwasserneubildungsrate, v= Verdunstung) .....     | 139 |
| Abbildung 32: Simulation der Planung im Bereich der Wegekappelle an der Staudter Straße (K 82) .....                        | 148 |
| Abbildung 33: Übersichtslagepläne geprüfter externer Ausgleichsflächen.....                                                 | 158 |

## Tabellenverzeichnis

|                                                                                                                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung).....                                                           | 6  |
| Tabelle 2: Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) an den untersuchten Straßenabschnitten in den Untersuchungsfällen .....                                                         | 60 |
| Tabelle 3: Die einzelhandelsrelevanten sowie die projektrelevanten Kaufkraftvolumina im abgegrenzten Einzugsgebiet des Outlet Montabaur nach Warengruppen.....                             | 70 |
| Tabelle 4: Aktuelle Umsatzverteilung nach Kundengruppen.....                                                                                                                               | 72 |
| Tabelle 5: Aktuelle Umsatzverteilung nach Sortimentsbereichen .....                                                                                                                        | 72 |
| Tabelle 6: Veränderung der projektrelevanten Sortimentsbereiche .....                                                                                                                      | 73 |
| Tabelle 7: Umsatzerwartung nach Kundengruppen .....                                                                                                                                        | 73 |
| Tabelle 8: Umsatzerwartung nach Sortimentsbereichen.....                                                                                                                                   | 74 |
| Tabelle 9: Umsatzausweitung nach Kundengruppen.....                                                                                                                                        | 75 |
| Tabelle 10: Die durch die unterstellte Erweiterung ausgelösten Kaufkraftströme in den projektrelevanten Sortimentsbereichen und in der Differenzierung nach Zonen der Kundenherkunft ..... | 76 |
| Tabelle 11: Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet .....                                                                                                                   | 99 |

|             |                                                                                   |     |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tabelle 12: | Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung .....                                 | 101 |
| Tabelle 13: | Bewertungsmatrix der Intensität der planbezogenen Wirkungen (MKUEM 2021)<br>..... | 152 |
| Tabelle 14: | Ermittlung der Eingriffsintensität .....                                          | 153 |