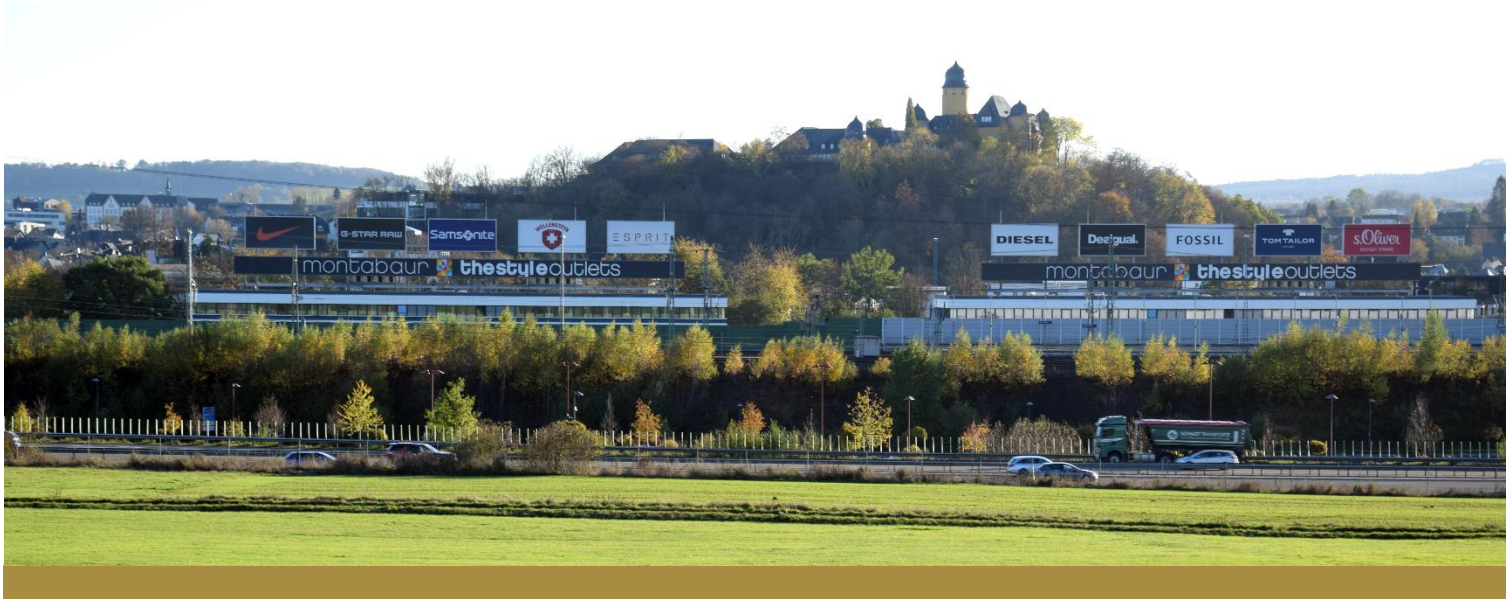
BGH PLAN
UMWELTPLANUNG UND LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GMBH

Erweiterung Outlet Center Montabaur the Style Outlet

Sichtachsenanalyse - Visualisierung

Februar 2025



Auftraggeber:

Fashion Outlet Grundbesitz GmbH & Co. KG

Bahnallee 9

56410 Montabaur

BGH PLAN
UMWELTPLANUNG UND LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GMBH

Landschaftsarchitekten bdla | Beratende Ingenieure IKRP

Geschäftsführung: Sandra Folz, Christoph Heckel | HRB 41337 | AG Wittlich

Posthof am Kornmarkt | Fleischstraße 57 | 54290 Trier

Fon +49 651 / 145 46-0 | fax +49 651 / 145 46-26 | bghplan.com | mail@bghplan.com

1 Vorgehensweise

Das Outlet Center „Montabaur the Style Outlets“ plant eine Erweiterung auf dem aktuell als Parkplatz genutzten Gelände entlang der Bahnstrecke. Das Schloss Montabaur befindet sich rund 600 m südlich und ist gemäß Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald als ***Gesamtanlage mit erheblicher Fernwirkung*** (Ziel 49) eingestuft: „Dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung sind vor optischen Beeinträchtigungen zu bewahren.“ Daher soll mit vorliegender Analyse untersucht werden, ob durch die geplante Erweiterung des Outlet Centers eine optische Beeinträchtigung entstehen kann.

Basierend auf einer Sichtfeldanalyse wurde der Raum im Umkreis von 5 km um das Schloss Montabaur auf mögliche Sichtbeziehungen zur geplanten Erweiterung des Outlet Centers untersucht. Der Schwerpunkt lag hierbei auf Sichtachsen, bei denen die Erweiterung des Outlet Centers die Sicht zum Schloss hin beeinträchtigt. Anhand der Sichtfeldanalyse, einer manuellen Kontrolle von Sichtbeziehungen auf Grundlage eines DGM in Verbindung mit einem Luftbild sowie den Vorschlägen der KV / GDKE wurden diverse Punkte im Umfeld des Schlosses ausgewählt. Von diesen Punkten aus fand eine Kontrolle vor Ort statt, inwiefern eine (beeinträchtigende) Sichtbeziehung möglich ist. Dabei wurden auch Sichtachsen mit dem Schloss im Vordergrund und dem Outlet-Center im Hintergrund berücksichtigt. Mit Ausnahme eines Standortes (Autobahn A3, Anschlussstelle Montabaur) konnte bei keinem der gewählten Standorte eine (beeinträchtigende) Sichtbeziehung festgestellt werden. Zusätzlich wurden auch die parallel verlaufende Bahnstrecke und der Bahnhof Montabaur berücksichtigt, da hier ebenfalls Sichtbeziehungen vorliegen, jedoch ohne zusätzliche Visualisierung.

Vom Standort an der Autobahn A3 aus wurde eine Visualisierung der geplanten Erweiterung vorgenommen. Da noch nicht abschließend festgelegt ist, ob und in welchem Umfang hoch aufragende Werbetafeln wie bei den Bestandsgebäuden auf den Dächern installiert werden sollen, wurden mehrere Varianten mit unterschiedlicher Positionierung der Werbetafeln visualisiert. Eine Visualisierung der geplanten Erweiterung ohne Werbetafeln ist nicht erfolgt, da vom gewählten Standort eine (beeinträchtigende) Sichtbeziehung ohne die Werbetafeln nicht gegeben ist.

2 Sichtbeziehungen

Von diversen Standorten aus wurde eine Überprüfung möglicher Sichtbeziehungen bzw. Sichtbeeinträchtigungen der Erweiterung des Outlet Centers auf das Schloss Montabaur durchgeführt. 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. Beispielhaft ist im Folgenden eine Sichtbeziehung von einem lokalen Wanderweg bei Holler dargestellt, um zu verdeutlichen, welch geringen Einfluss die geplante Erweiterung auf die *Fernwirkung* des Schloss Montabaurs hat. Anschließend erfolgt die Betrachtung einer Sichtachse im *Nahbereich* des Schlosses.

2.1 Fernwirkung

Abb. 1: Lage des Outlet Centers östlich des Schloss Montabaur außerhalb der eigentlichen Sichtachse

Das Foto ist in einer Entfernung von 2,9 km zum Schloss Montabaur mit einer Brennweite von 157 mm aufgenommen worden. Der Fotostandort befindet sich mit 278 m ü NN in einer ähnlichen Höhe wie das Schloss Montabaur (276 m ü NN). Rechts im Bild ist die Lage des Outlet Centers und seiner geplanten Erweiterung markiert. Trotz des Zooms (die Wahrnehmung des menschlichen Auges entspricht einer Brennweite von 50 mm) ist aufgrund der Entfernung von 3,4 km zum Outlet Center und der Vegetation (auch unbelaubt) das Outlet Center nicht zu erkennen. Erst bei einer Ausschnittsvergrößerung würden Teile der geplanten Erweiterung sichtbar, vgl. Abb. 2.

Abb. 2: Lage der geplanten Erweiterung mit Werbetafel eines Baumarkts im Hintergrund. Die geplante Erweiterung würde das Gebaüde des Baumarktes verdecken.

2.2 Nahbereich

Neben der Fernwirkung ist auch der Nahbereich bis ca. 1 km bzw. die direkte Sichtachse von einem (markanten) Standort über die geplante Erweiterung hinweg in Richtung Schloss Montabaur zu berücksichtigen. Hierbei finden neben den eigentlichen Gebäuden vor allem potenzielle Werbetafeln auf dem Dach der Gebäude Berücksichtigung. Abb. 3 verdeutlicht, welche Wirkung solche Werbetafeln auf den Sichtbezug zum Schloss haben können. Wesentlich markanter als in Abb. 3 ist die Wirkung für Autofahrer auf der Autobahn A3 aus Richtung Dreieck Dernbach kommend.

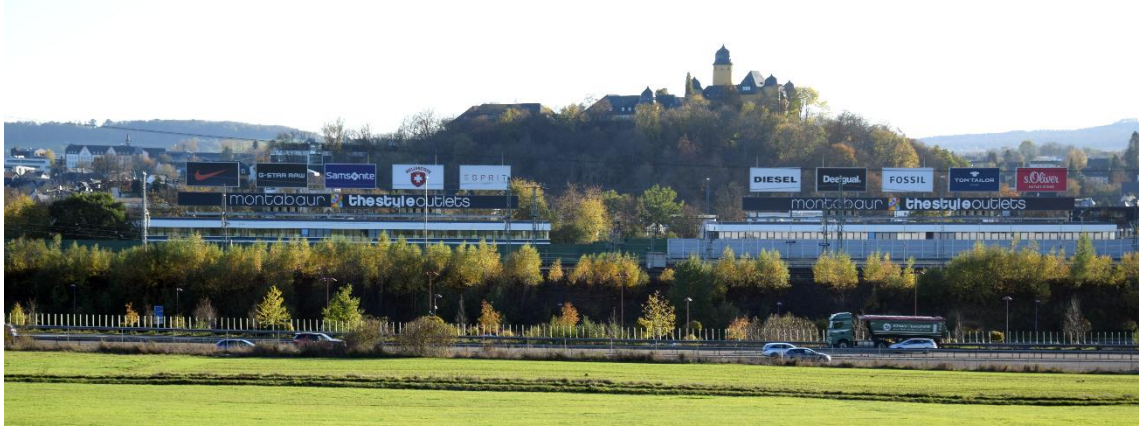


Abb. 3: Blick über die bestehenden Gebäude und Werbetafeln des Outlet Centers hinweg in Richtung Schloss

Eine ähnliche Situation könnte in entgegen gesetzter Richtung in Höhe der Anschlussstelle Montabaur entstehen. Um diese Situation zu untersuchen wurde als Fotostandort die Auf- und Abfahrt der Anschlussstelle Montabaur zwischen Autobahnmeisterei und Industriegebiet Alter Galgen gewählt (siehe auch Anhang). Die Sichtachse entspricht annähernd der Sicht eines Autofahrers auf der A 3 mit Fahrtrichtung Autobahndreieck Dernbach, vgl. Abb. 4.

Abb. 4: Sichtachse zum Schloss Montabaur

Das Foto ist mit einer Brennweite von 50 mm aufgenommen, dies entspricht der Wahrnehmung des menschlichen Auges. Aufgrund der jahreszeitlich tief stehenden Sonne und der Blickrichtung Südwesten, sowie dem zeitlich eingeschränkten Bearbeitungszeitraum konnte kein Foto ohne starkes Gegenlicht aufgenommen werden. Daher tritt das Schloss Montabaur auf dem obigen Foto optisch stärker in den Hintergrund als bei „üblichen" Beleuchtungsverhältnissen und ist nur als Silhouette zu erkennen; somit stellt die Aufnahme eine Situation dar, die nur an wenigen Tagen im Jahr auftritt. Die Entfernung vom Fotostandort zur geplanten Erweiterung beträgt zwischen 380 m und 600 m, die bestehenden Gebäude des Outlet Centers mit den Werbetafeln sind mind. 600 m entfernt. Der Fotostandort befindet sich auf 253 m ü NN. Das Schloss Montabaur ist 1,15 km entfernt, bei 276 m ü NN. Die geplanten Gebäude werden eine Dach-Oberkante von 243 m bis 246 m ü NN haben und aufgrund des Gehölzstreifens entlang der Autobahn nicht zu sehen sein. Während des unbelaubten Zeitraumes der Laubgehölze ist nur mit vereinzelten Sichtbeziehungen zu rechnen. Somit wird eine potenzielle Sichtbeziehung hauptsächlich durch Werbetafeln auf den Dächern der Gebäude verursacht werden. Da die Planungen diesbezüglich noch nicht abgeschlossen sind, wurden für die Visualisierung die bereits vorhandenen Werbetafeln auf den bestehenden Gebäuden als Vorlage verwendet. Diese haben eine Höhe von rund 8,5 m über der Gebäudeoberkante, sodass von einer Gesamthöhe (Gebäude + Werbetafel) von

251,5 m ü NN ausgegangen wurde. Dies entspricht auch der geplanten Festsetzung als maximal zulässige Höhe ü NN für Werbeanlagen im Bebauungsplan.

Im Anhang sind im DIN A3 Format vier Varianten visualisiert, jeweils mit unterschiedlicher Konstellation der Werbetafeln auf den Gebäudedächern. Sowohl in Variante 1 als auch in Variante 2 sind auf dem geplanten Parkhaus Werbetafeln visualisiert. In Variante 1 sind ergänzend Werbetafeln nur auf den aufragenden ovalen Gebäudeteilen visualisiert und in Variante 2 nur zwischen den ovalen Gebäudeteilen des hinteren Gebäudes C (aber auf gleicher Höhe von 251,5 m ü NN).

Variante 3 gibt einen aktualisierten Planungsstand vom 16.09.2021 wieder. Dieser beinhaltet die Erweiterung des Gebäudes B um zwei Geschosse mit einer Endhöhe von 243,7 m ü NN wie die zuvor geplanten Türme (vgl. Anhang S. 1). Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die Sichtbarkeit innerhalb der betrachteten Sichtachse von der Autobahn zum Schloss Montabaur.
Die geplante durchgängige Aufstellung von Werbetafeln mit einer Höhe von 251,5 m auf dem erweiterten vorderen Gebäudeteil (vgl. Anhang S. 1, Nr. 3a) wird nur geringfügig deutlicher zu sehen sein, als die in Variante 2 dargestellte Nr. 2a (vgl. Anhang S. 8 und S. 10).

Variante 4 gibt den aktualisierten Planungsstand vom 30.01.2025 wieder. Dieser beinhaltet die unveränderte Situation des Gebäudes B auf eine Endhöhe von 251,5 m ü NN im zentralen Bereich inkl. der Werbetafeln (vgl. Anhang S. 1+2). Gebäude B ist nun das einzige Gebäude, auf dem neue Werbetafeln errichtet werden sollen und im Vergleich zu Variante 3a wird deren Anzahl verringert, wodurch sich wiederum auch die Sichtbarkeit der Werbetafeln reduziert.
Das Gebäude A westlich der Staudter Straße wird erhöht, auf nun 246,0 m ü NN Dachhöhe zuzüglich 2,5 m Technikaufbauten. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die Sichtbarkeit innerhalb der betrachteten Sichtachse von der Autobahn zum Schloss Montabaur, da die geänderte Gebäudehöhe durch den Gehölzstreifen entlang der Autobahn verdeckt wird.
Ebenfalls erhöht wird das Parkhaus östlich von Gebäude B um 3 m von 244,5 m ü NN auf 247,5 m ü NN. Dies bedeutet, dass die Oberkante des Parkhauses nun ca. bis zur Unterkante der Werbetafeln auf dem Gebäude B reichen wird und geringfügig vom Standort des Betrachters an der Autobahn zu sehen sein wird (vgl. Anhang Variante 4, S. 12).

Werbetafeln auf dem Parkhaus treten deutlich hervor (Variante 1 und 2). 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 wurde aus gutachterlicher Sicht empfohlen, auf Werbetafeln auf dem Parkhaus zu verzichten. Dies fand im Planungsstand vom 16.09.2021 bereits Berücksichtigung. Die Werbetafeln auf den übrigen Gebäudeteilen treten aufgrund der Gehölze am Rand der Autobahn mehr in den Hintergrund und entfalten somit keine erhebliche Beeinträchtigung der Sichtbeziehung.

Insgesamt ergeben sich aus den geplanten Änderungen der Variante 4 zu den Varianten 1, 2 und 3 innerhalb der betrachteten Sichtachse keine erheblichen negativen Veränderungen in der Sichtbeziehung zum Schloss Montabaur. Der Verzicht von Werbetafeln auf dem Parkhaus (Stand 16.09.2021) und die Begrenzung der Errichtung von Werbetafeln nur auf dem mittleren Gebäudeteil von Gebäude B wirken sich hingegen positiv auf die Sichtbeziehung zum Schloss Montabaur aus.

2.3 Weitere Sichtbeziehungen

Zwischen dem Fotostandort für die Visualisierung und der geplanten Erweiterung des Outlet Center befindet sich noch eine Bahnstrecke. Auch aus den fahrenden Zügen heraus bestehen Sichtbeziehungen zum Schloss Montabaur, diese sind allerdings durch die Lärmschutzwand bereits deutlich eingeschränkt und in ihrer Wertigkeit reduziert, vgl. Abb. 5. Durch die bereits bestehenden Werbetafeln wird zwar der Blick auf das Schloss stellenweise zusätzlich vollkommen verdeckt, aber durch die dazwischen befindlichen Lücken werden auch wieder Sichtbeziehungen ermöglicht. Das Bild zeigt bereits die Sichtachse im Bestand zwischen den beiden bestehenden Werbetafeln (Lücke):

Abb. 5: Sichtbezug vom ICE-Bahnhof Montabaur über die Lärmschutzwand hinweg zum Outlet Center und Schloss Montabaur (Quelle: FAZ)

Abgeleitet aus Abb. 5 sind auch Beeinträchtigungen durch Werbetafeln auf den Gebäuden der geplanten Erweiterung zu erwarten. Dies träfe vor allem auf langgestreckte und durchgängige

Werbetafeln zu, diese würden die Sicht auf das Schloss vollständig verdecken. Durch einzelne Elemente mit kleineren Abmessungen und mit genügend Abstand zueinander könnte eine erhebliche Beeinträchtigung der Sichtbeziehung vermieden werden. Daher sollten auch die zukünftigen Werbetafeln untereinander einen genügend großen Abstand aufweisen.

3 Quellenverzeichnis

LANIS – Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP (www.geodaten.naturschutz.rlp.de)

FAZ: https://www.faz.net/aktuell/karriere-hochschule/buero-co/einfach-mal-anhalten/serie-einfach-mal-anhalten-ausstieg-am-maerchenschloss-14371787/hinter-gleisen-und-14371986.html (letzter Zugriff: 25.11.2020)

PLANUNGSRELEVANTE FACHGESETZE UND RICHTLINIEN

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, 11.12.2017