

Verbandsgemeinde Montabaur

## 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans

Stadt Montabaur – Teilbereich

### „Factory-Outlet Montabaur“

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

## BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

## ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

Planfassung zur Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

### ERNEUTER ENTWURF

Hinweis: Die Änderungen zwischen der Fassung zur ersten Beteiligung (Stand August 2025) und des nun vorliegenden, geänderten Entwurfs der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB werden mit roter Schrift hervorgehoben:  
Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den Änderungen und Ergänzungen und ihren möglichen Auswirkungen abgegeben werden können.

Stand: 13.01.2026

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>I</b>	<b>ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN (WIEDERGABE) .....</b>	<b>4</b>
1	Bestand	4
2	Änderung	5
<b>II</b>	<b>WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>6</b>
1	Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren	6
1.1	Planungsanlass / Planungserfordernis	6
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	6
1.3	Verfahren	7
2	Plangebiet	8
2.1	Lage und Größe des Plangebiets	8
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	9
2.3	Umgebung des Plangebiets	9
3	Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen	9
3.1	Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan	9
3.2	Bestehendes Baurecht	10
3.3	Bebauungspläne in der Umgebung	16
4	Planungsvorgaben	17
4.1	Raumordnung und Landesplanung	17
4.2	Informelle Planungen	27
4.3	Fachplanungen und Fachbelange	28
5	Städtebauliches Konzept	31
6	Planungs- und Standortalternativen	37
7	Planinhalte der 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans	39
8	Auswirkungen der Planung	40
8.1	Umweltauswirkungen	40
8.2	Städtebauliche Auswirkungen	40
8.3	Auswirkungen auf den Verkehr	41
8.4	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche	49
8.5	Auswirkungen auf die Nahversorgung	70
8.6	Regionalwirtschaftliche und touristische Effekte	75
8.7	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	79
8.8	Flächenbilanz	80
8.9	Kosten der Planung	80
<b>III</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>81</b>
1	Einleitung	81
1.1	Inhalte und Ziele der Teiländerung des Flächennutzungsplans	81

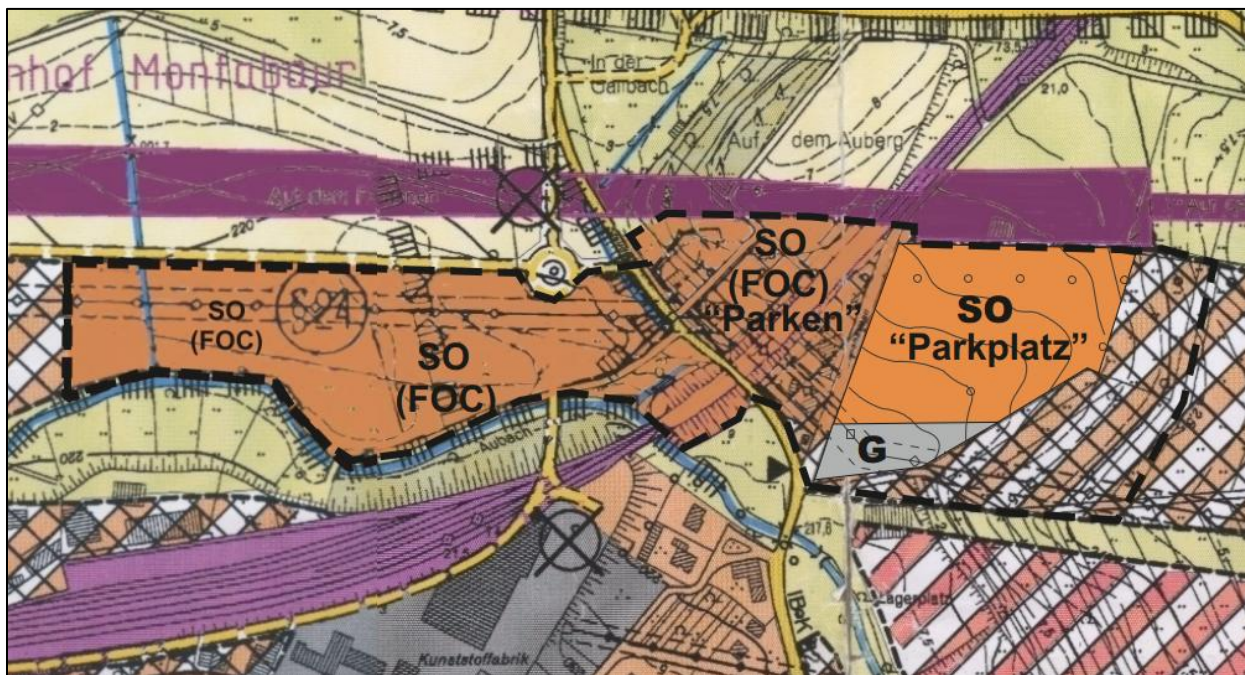
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung	84
2	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	98
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	98
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)	108
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)	109
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen	121
2.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Flächennutzungsplans	122
3	Zusätzliche Angaben	123
3.1	Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	123
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	124
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	125
3.4	Verwendete Unterlagen	128
IV	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN....	129
V	VERWENDETE UNTERLAGEN UND GUTACHTEN .....	130

## I ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN (WIEDERGABE)

*Hinweis: Wiedergabe der Darstellungen, maßgebend ist die Planurkunde.*

### 1 Bestand

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur, ohne Maßstab



*Auszug Legende:*

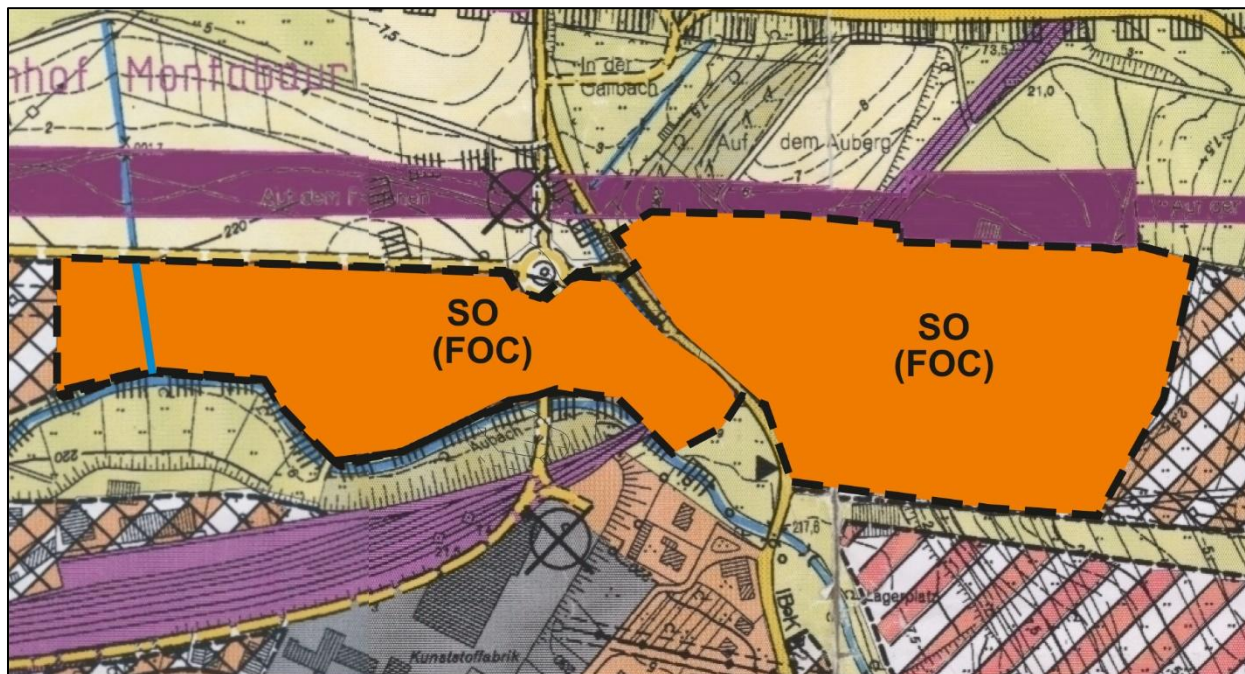
- SO (FOC): Sondergebiet Einzelhandel - Fabrikverkaufszentrum,  
Zulässige Verkaufsfläche = 10.000 qm
- Sondergebiet (SO)  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO)
- Gewerbliche Baufläche (G)  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- Gemischte Baufläche (M) - Planung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

**Abbildung 1:** Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur








## 2 Änderung

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



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

Auszug Legende:

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

## II WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren

#### 1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis

Die Projektträgerin des bestehenden FOC 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 auf 10.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Weiterhin sind nach den Festsetzungen keine zusätzlichen baulichen Anlagen für Einzelhandelsnutzungen östlich der Staudter Straße zulässig. Für den Bestand und die Erweiterungsfläche befindet sich der Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ im Aufstellungsverfahren, um im Ergebnis für das Gesamtprojekt eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Der Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ wird parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

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. Kap. 4.1.4) 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

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

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Erweiterung des bestehenden Fashion Outlet Centers um 9.800 qm Verkaufsfläche auf zukünftig maximal 19.800 m<sup>2</sup>,
- Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des etablierten FOC,

---

<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/eFrpqD7Rxdfs8ET](https://sgdnord-safe.rlp.de/index.php/s/eFrpqD7Rxdfs8ET).

- 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 der Erschließung.

### 1.3 Verfahren

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

Der Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde seitens des Verbandsgemeinderats am 26.09.2024 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 21.10.2024 bis zum 22.11.2024.

In seiner öffentlichen Sitzung am 25.09.2025 hat der Verbandsgemeinderat den Beschluss gefasst, den Entwurf zur 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Veröffentlichung) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 13.10.2025 bis einschließlich 14.11.2025. Wesentliche Gründe für eine Verlängerung der Frist waren unter Berücksichtigung der Inhalte des Bauleitplanverfahrens nicht ersichtlich.

Aufgrund von Ergebnissen einer im Jahr 2025 durchgeführten Aktualisierung der Artenschutzuntersuchung wurden Änderung / Ergänzungen an der Umweltprüfung / dem Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Daher wird eine erneute Veröffentlichung mit verkürzter Frist sowie der Möglichkeit zur Stellungnahme in Bezug auf die ergänzten bzw. geänderten Inhalte durchgeführt:

- Einarbeitung von Erkenntnissen aus der im Jahr 2025 plausibilisierten Artenschutzuntersuchung, insb. Haselmaus, mit Ergänzung / Anpassung des Fachbeitrags Naturschutz sowie der Umweltprüfung / des Umweltberichts hinsichtlich der Aussagen zum Schutzgut Tiere / Pflanzen / Artenschutz.
- Redaktionelle Korrektur der Angabe zur Plangebietsgröße und in diesem Zusammenhang der Flächenbilanz zur Planung. An den zeichnerischen Plandarstellungen wurden keine Änderungen vorgenommen.

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



## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage und Größe des Plangebiets

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



**Abbildung 3:** Luftbild mit grober Abgrenzung des Geltungsbereichs  
(Quelle: Geoportal RLP über <https://www.geoportal.rlp.de/>; Stand 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 Gelbachs (Aubachs) bzw. die Straße „In der Kesselwiese“ und hieran anschließende Gewerbeflächen 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. ~~8,9 ha~~ 8,6 ha.

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

Aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans weicht das Plangebiet der FNP-Änderung vom Plangebiet des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“ ab. Daher befinden sich die östliche Bebauung des Bahnhofsplatzes sowie die denkmalgeschützte Wegekappelle östlich der Staudter Straße (K 82) ebenfalls im Plangebiet der FNP-Änderung, auch wenn diese nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind.



## 2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

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

Östlich der K 82 sind im Bestand die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze ebenerdig angeordnet. Die Stellplatzanlage ist über ein Brückenbauwerk über die Staudter Straße (K 82) mit den Ladenzeilen verbunden. Über Rampen sowie eine Aufzugsanlage ist eine barrierefreie Verbindung sichergestellt.

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

## 2.3 Umgebung des Plangebiets

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist wie folgt geprägt:

- Im Norden grenzen die ICE-Strecke Köln-RheinMain sowie die Bundesautobahn BAB 3 an. Nördlich der ICE-Strecke befindet sich der Parkplatz „ICE-Bahnhof“ und nördlich der BAB 3 das Gewerbegebiet „Am alten Galgen“.
- 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 Bahnhofplatz und beidseitigen Bürogebäuden mit Dienstleistungs- und Einzelhandelsunternehmen.

## 3 Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen

### 3.1 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur stellt das Plangebiet größtenteils als Sondergebiet „SO (FOC)“ (Sondergebiet Einzelhandel – Fabrikverkaufszentrum mit einer zulässigen Verkaufsfläche von höchstens 10.000 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 „G“ (Bestand) sowie gemischte Baufläche „M“ (Planung) dargestellt.

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

Der Rat der Verbandsgemeinde Montabaur hat in seiner Sitzung am 26.09.2024 die Einleitung des Verfahrens zur 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich östlich der Staudter Straße beschlossen.

### 3.2 Bestehendes Baurecht

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

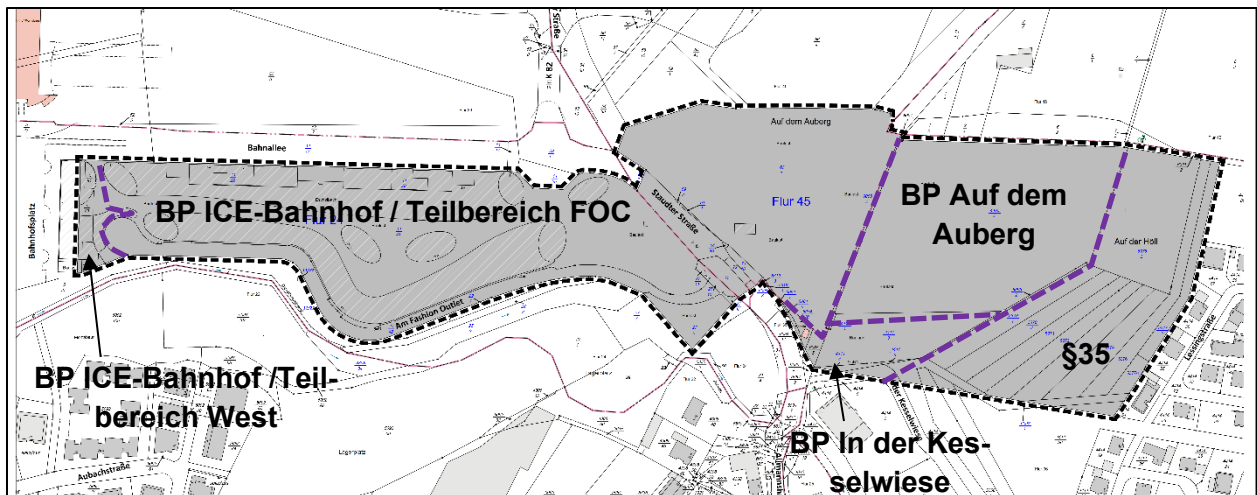


Abbildung 4: Übersichtsplan rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht folgende planungsrechtliche Ausgangssituation:

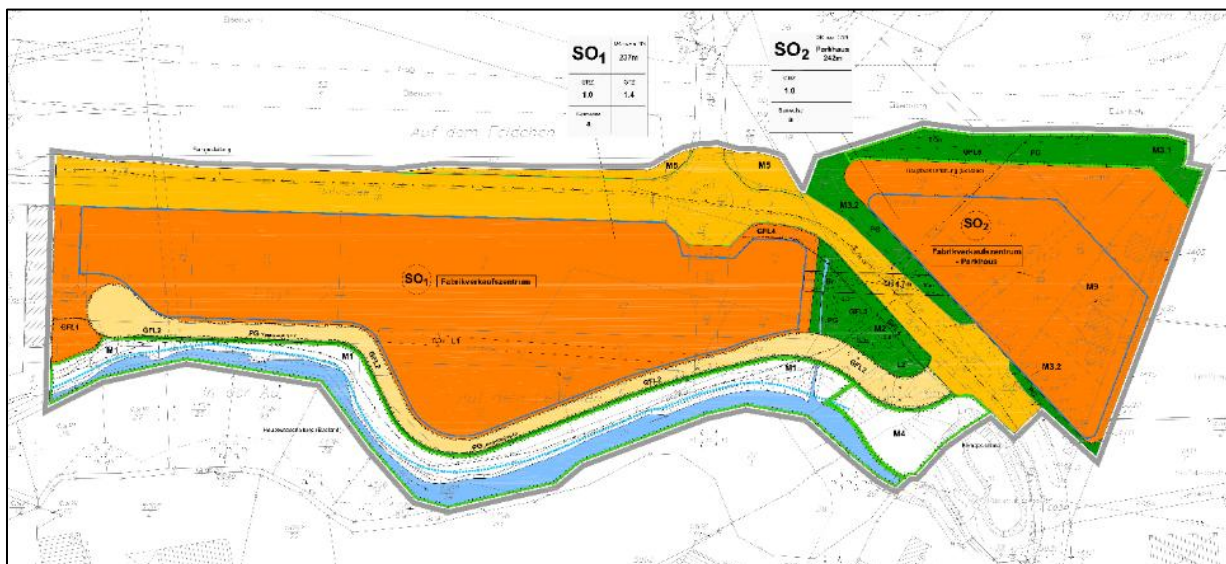


Abbildung 5: Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“, 4. Änderung

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.

Mit der 7. und 9. Änderung des **Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“** wurden die seinerzeit westlich der Staudter Straße festgesetzten privaten Grün- und Maßnahmenflächen in eingeschränkte Gewerbegebiete geändert und damit eine ergänzende Bebauungsmöglichkeit ausschließlich für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, erdgeschossige Einzelhandelsnutzungen sowie zum FOC gehörige Nebenanlagen 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.

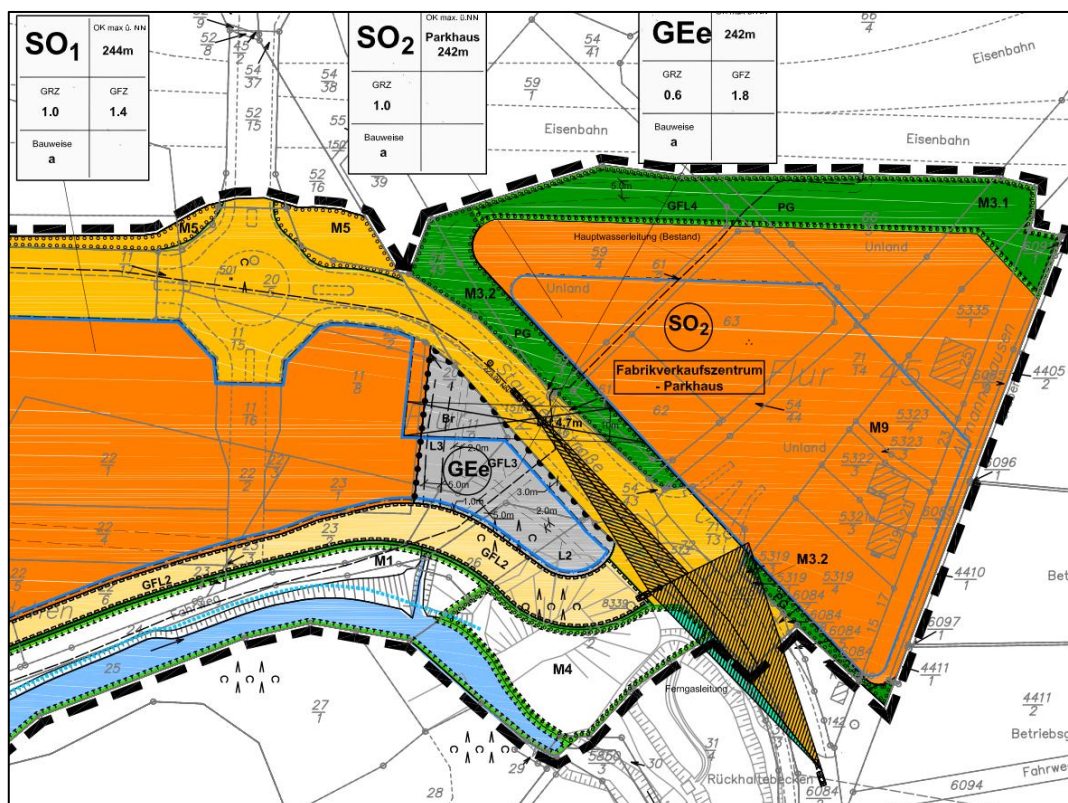


Abbildung 6: Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“, 7. Änderung

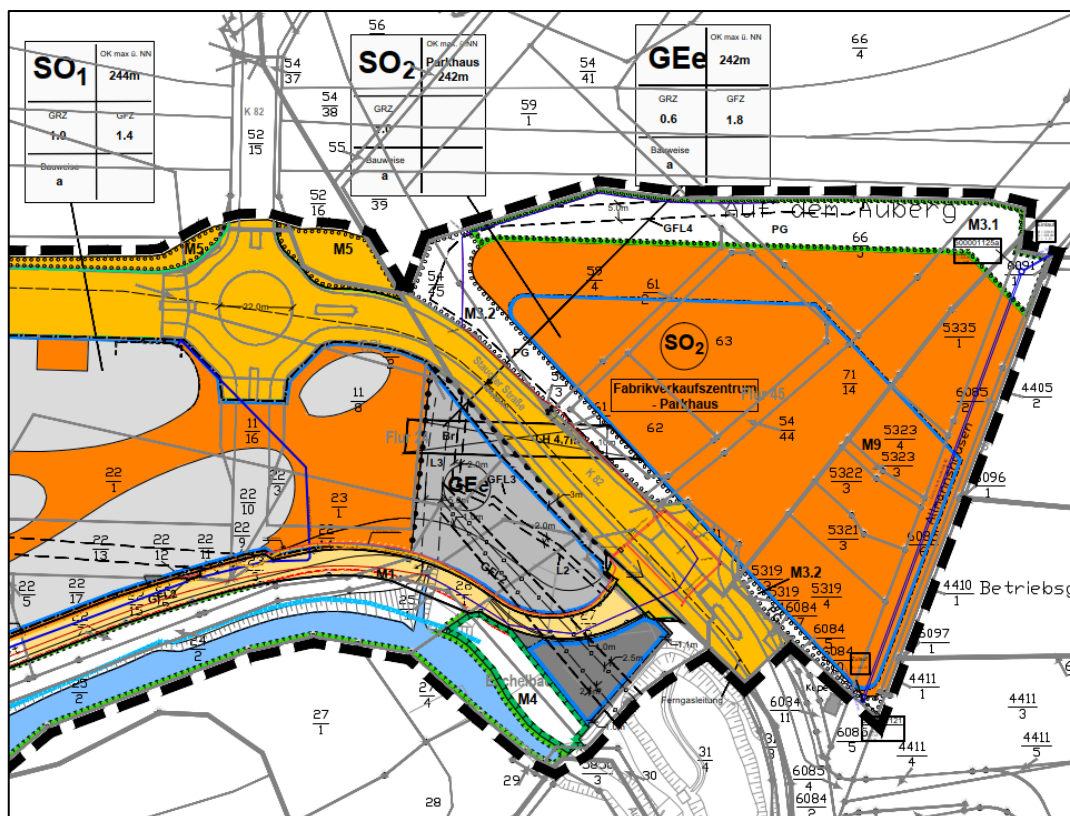


Abbildung 7: Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“, 9. Änderung

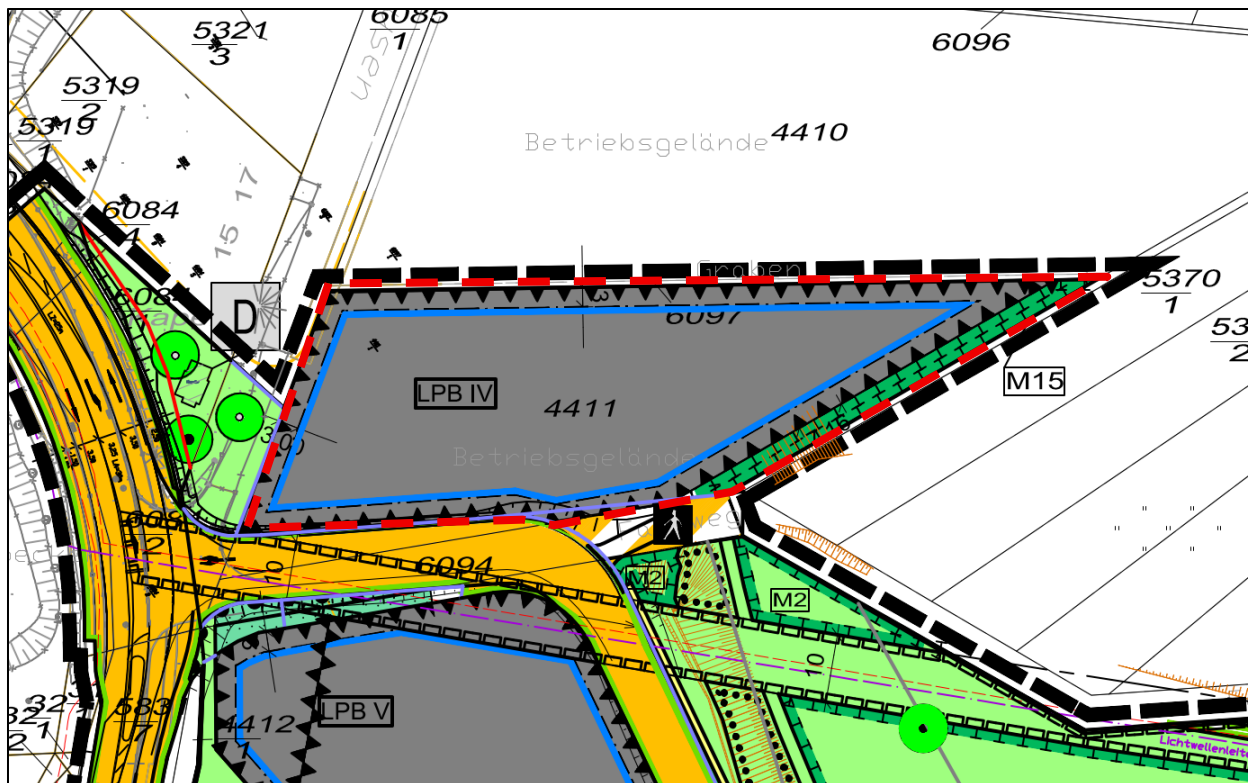
Der **Bebauungsplan „Auf dem Auberg“** (Fläche von ca. 1,7 ha) aus dem Jahr 2012 wurde nachgelagert zum Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ aufgestellt, um das Sondergebiet „Fabrikverkaufszentrum – Parkhaus“ nach Osten zu erweitern und anstelle der Errichtung eines Parkhauses eine ebenerdige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





Abbildung 8 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 sowie im Bereich der denkmalgeschützten Wegekappelle als öffentliche Grünfläche fest. Östlich des Gewerbegebiets ist eine Maßnahmenfläche (M 15) zur Entwicklung einer geschlossenen Gehölzstruktur festgesetzt.



**Abbildung 9:** Ausschnitt Bebauungsplan „In der Kesselwiese“ mit Abgrenzung der Fläche im Plangebiet (rot gestrichelt)

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

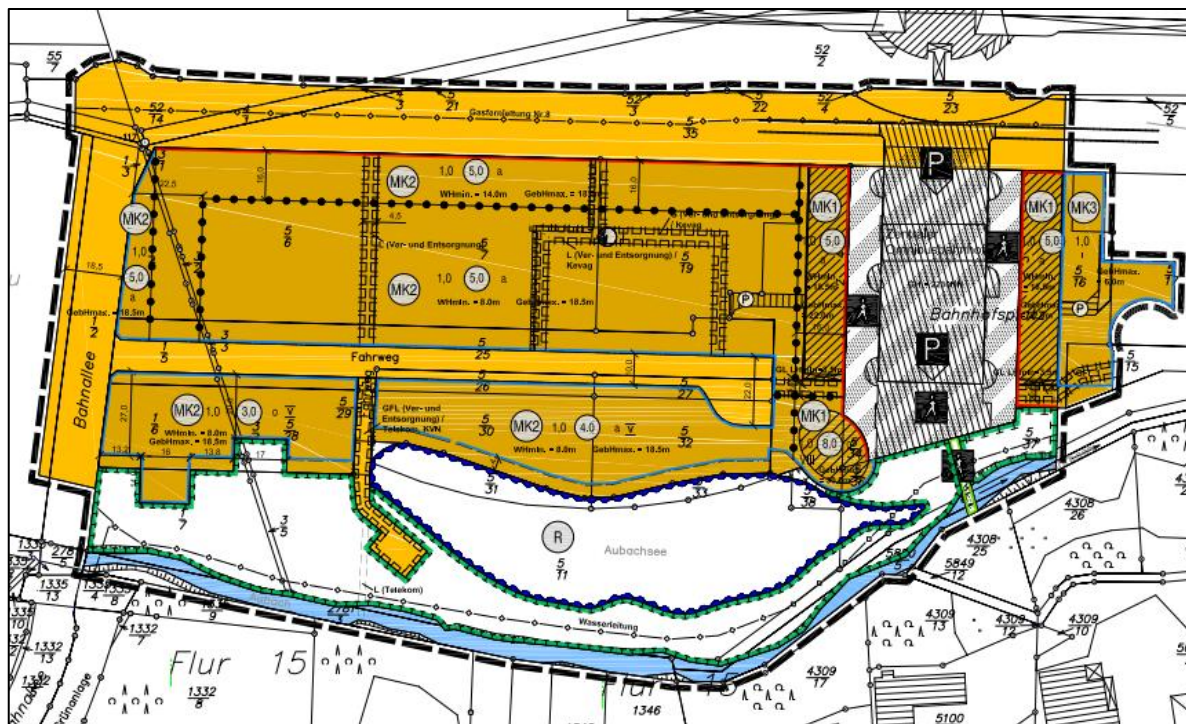


Abbildung 10: Bebauungsplan „ICE-Bahnhof – Teilbereich West“, Stand 5. Änderung

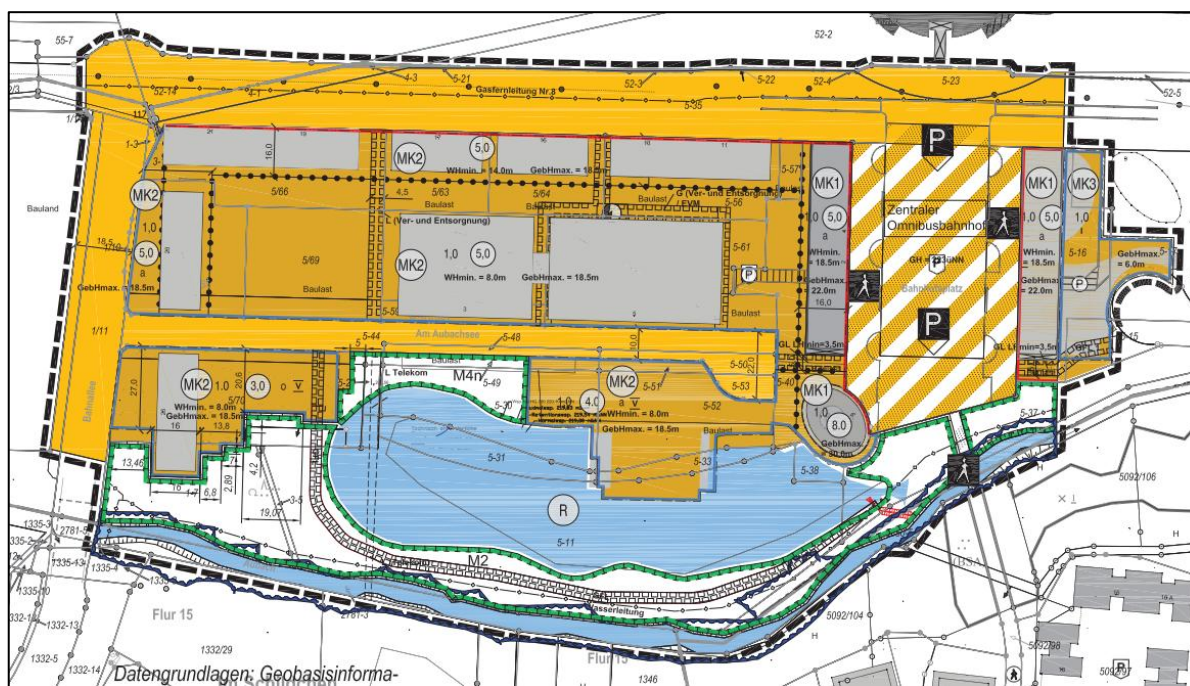


Abbildung 11: Bebauungsplan „ICE-Bahnhof – Teilbereich West“, Stand 10. Änderung

Zur Umsetzung der Planung sind die rechtskräftigen Bebauungspläne ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC, „Auf dem Auberg“ sowie „In der Kesselwiese“ zu überplanen. Dies soll durch die Aufstellung des separaten Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“ über das gesamte Plangebiet erfolgen. Die bestehenden Bebauungspläne werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“ überlagert.

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

### 3.3 Bebauungspläne in der Umgebung

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

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.



## 4 Planungsvorgaben

### 4.1 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).

#### 4.1.1 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

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

##### Z I.1.1 Hochwasserrisikomanagement

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

Überschwemmungs- und Hochwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Südlich 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 können sich im Plangebiet je nach betrachtetem Starkregenereignis Wassertiefen von bis zu 200 cm ergeben. Die Zuströme erfolgen weitestgehend aus nördlicher Richtung mit Fließgeschwindigkeiten von 0,5 m/s bis zu teils >2,0 m/s.

Aufgrund der vorhandenen Situation im Plangebiet, der vorhandenen Entwässerungssituation und der Topographie wird davon ausgegangen, dass eine schadlose Abführung von Hochwasser und Starkregen technisch möglich ist. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde die grundsätzliche Machbarkeit zum Thema Starkregen im Rahmen des Entwässerungskonzepts überprüft. Detaillierte Nachweise werden im Rahmen der Entwässerungsplanung erbracht. Eine

---

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

vertiefende Betrachtung erfolgt auf Ebene des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“.

#### *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 zum aufzustellenden Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ werden die Auswirkungen des Klimawandels auf Umfang und Häufigkeit von Hochwasser- und Starkregenereignissen prognostisch berücksichtigt, beispielsweise durch entsprechende Zuschläge.

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

*„In Einzugsgebieten nach § 3 Nr. 13 WHG ist hinter Hochwasserschutzanlagen der Raum, der aus wasserwirtschaftlicher Sicht für eine später notwendige Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen erforderlich sein wird, von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten. Gleichermaßen ist der aus wasserwirtschaftlicher Sicht 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 der Entwässerungsplanung sowie der Umweltprüfung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“) werden auch die Auswirkungen der Planung auf das natürliche Wasserversickerungs- und -rückhaltevermögen des Bodens berücksichtigt. Auf Ebene des Bebauungsplans wird insb. eine Wasserbilanz erstellt. Eingriffe in den Wasserhaushalt werden soweit möglich im Plangebiet kompensiert, z.B. durch Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und zum gedrosselten Abfluss von Niederschlagswasser.

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

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

*1. Kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzüberschreitender 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 FOC liegt nicht innerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes eines Gewässers.

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

#### **4.1.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)**

Im LEP IV werden Festlegungen zum Zentrale-Orte-System getroffen. Montabaur wird darin die Funktion eines freiwillig kooperierenden Mittelzentrums zugewiesen. Für den Einzugsbereich des Vorhabens ist Koblenz als Oberzentrum festgelegt. Weitere Mittelzentren in räumlicher Nähe zum

Vorhaben sind u.a. Wirges, Dernbach, Höhr-Grenzhausen, Limburg a. d. Lahn, Bendorf und Vallendar.

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

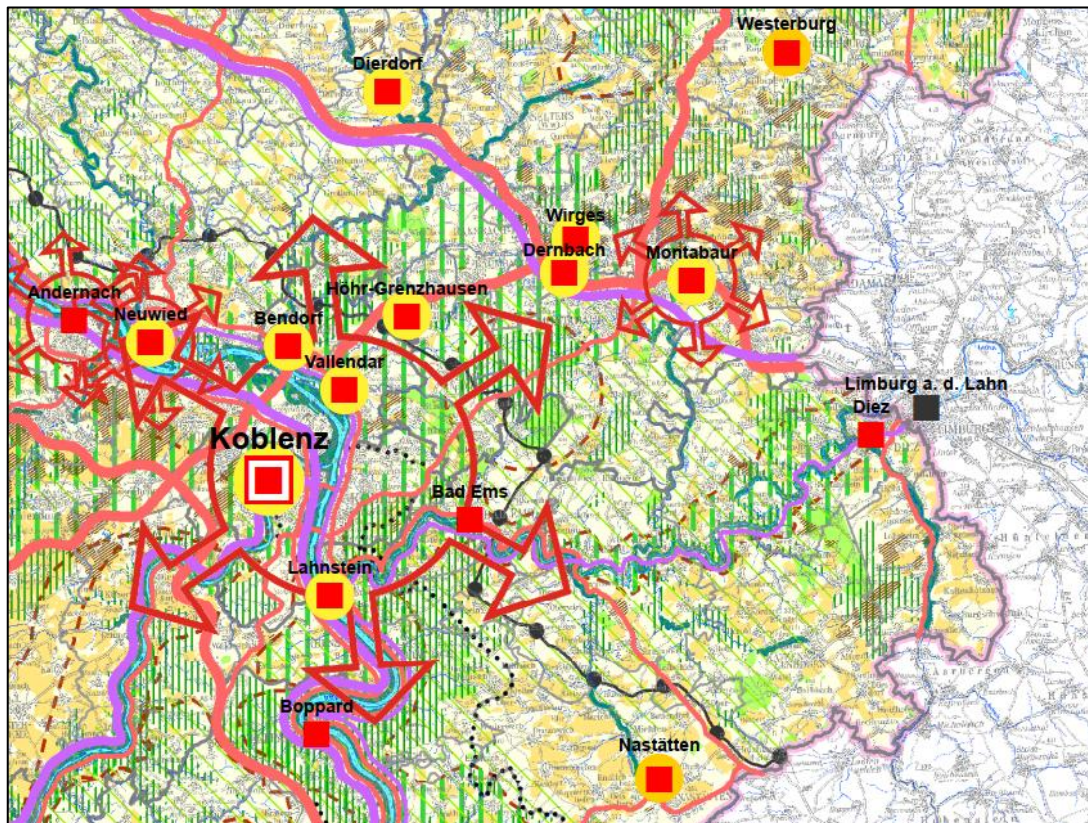


Abbildung 12: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm IV

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

LEP IV Grundsatz G 56:

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

LEP IV Ziel Z 57:

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



*Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 qm Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung<sup>3</sup> der Bevölkerung erforderlich ist.“*

**LEP IV Ziel Z 58:**

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

**LEP IV Ziel Z 59:**

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

**LEP IV Ziel Z 60:**

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

**LEP IV Ziel Z 61:**

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

Darüber hinaus ist für das Vorhaben insbesondere folgendes Ziel der Raumordnung relevant

**LEP IV Ziel Z 31:**

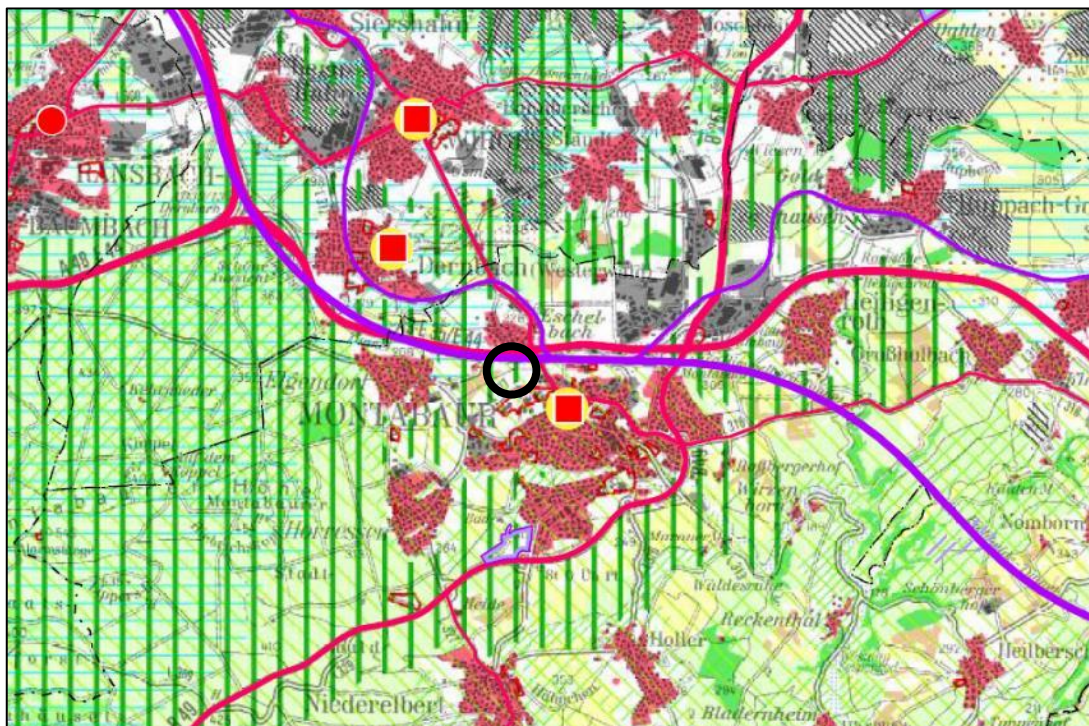
*„Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche*

---

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

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.

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



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.

#### *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*

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

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

*besonderer Weise zur regionalen Identität bei. Deshalb soll in einem großen Umkreis um diese Anlagen eine optische Beeinträchtigung durch Siedlungsentwicklung, energiewirtschaftlicher oder verkehrstechnischer Bauten vermieden werden.“*

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

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 Raumordnungsverfahren wurde mit raumordnerischen Entscheid 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 8.4 ).

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.

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



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.

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 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, Z 60).<sup>13</sup>

<sup>11</sup> Ecostra; 08/2022; Wiesbaden.

<sup>12</sup> Junker und Kruse; 01/2024; Dortmund.

<sup>13</sup> 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 maximalen 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. II 8.4). 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.

- Das Ziel **Z 49 des RROP** zum Schutz dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen wird abschließend im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gelöst. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stellen sicher, dass sich keine erhebliche Beeinträchtigung der Sichtbeziehung zum Schloss ergibt.

## 4.2 Informelle Planungen

### 4.2.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzepte

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Montabaur<sup>15</sup> enthält neben einer Sortimentsliste auch die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs für das Hauptzentrum Innenstadt sowie der eingeschränkten Nahversorgungszentren „Quartier Süd“ und „Allmannshausen“. Bezüglich des Standorts „Moselstraße“ wird im Einzelhandelskonzept empfohlen, diesen als "ergänzenden Nahversorgungsstandort", jedoch nicht als "ergänzenden zentralen Versorgungsbereich" zu klassifizieren. Weiterhin wird empfohlen, die Standorte eines Möbelhauses an der Hunsrückstraße und eines Bau- und Gartenfachmarktes „Am Alten Galgen“ als Ergänzungsstandorte für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel festzulegen.

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

Auch in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Verbandsgemeinde Montabaur, das am 30.03.2023 vom Rat der Verbandsgemeinde beschlossen wurde, wird der Standort als Sonderstandort eingeordnet<sup>16</sup>. Dort heißt es:

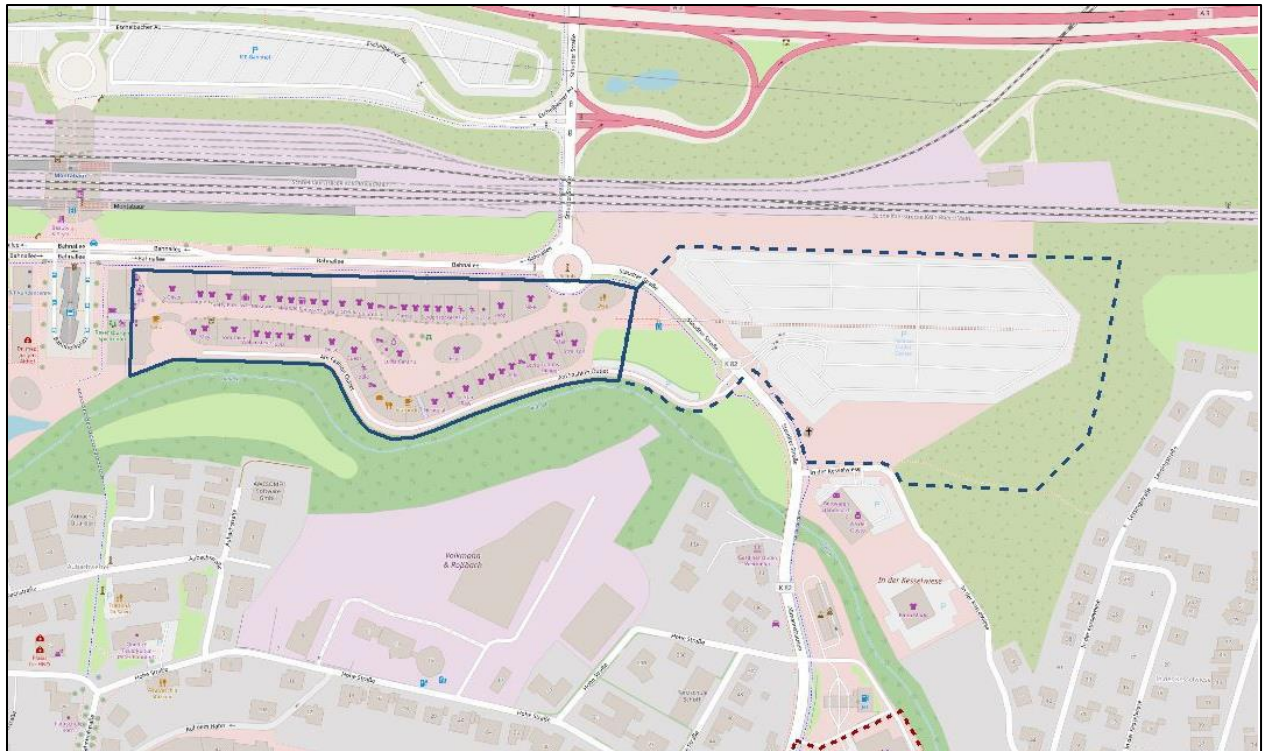
*„Vor dem Hintergrund der versorgungsstrukturellen Bedeutung einerseits sowie den Angebotsspezifika eines Factory-Outlet-Centers andererseits wird den Empfehlungen des städtischen Einzelhandelskonzepts folgend der Standortbereich des FOC's als Sonderstandort in das Standortkonzept der VG Montabaur aufgenommen.“*

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

<sup>15</sup> BBE Handelsberatung (08/2020): Handlungsempfehlungen zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Montabaur; Köln.

<sup>16</sup> BBE Handelsberatung (02/2023): Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Montabaur, Köln; S. 177, 178.

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



**Abbildung 14:** Auszug aus dem Einzelhandelskonzept der VG Montabaur – Fortschreibung 2023 – Karte 26 „räumliche Abgrenzung des Sonderstandorts FOC“<sup>17</sup>

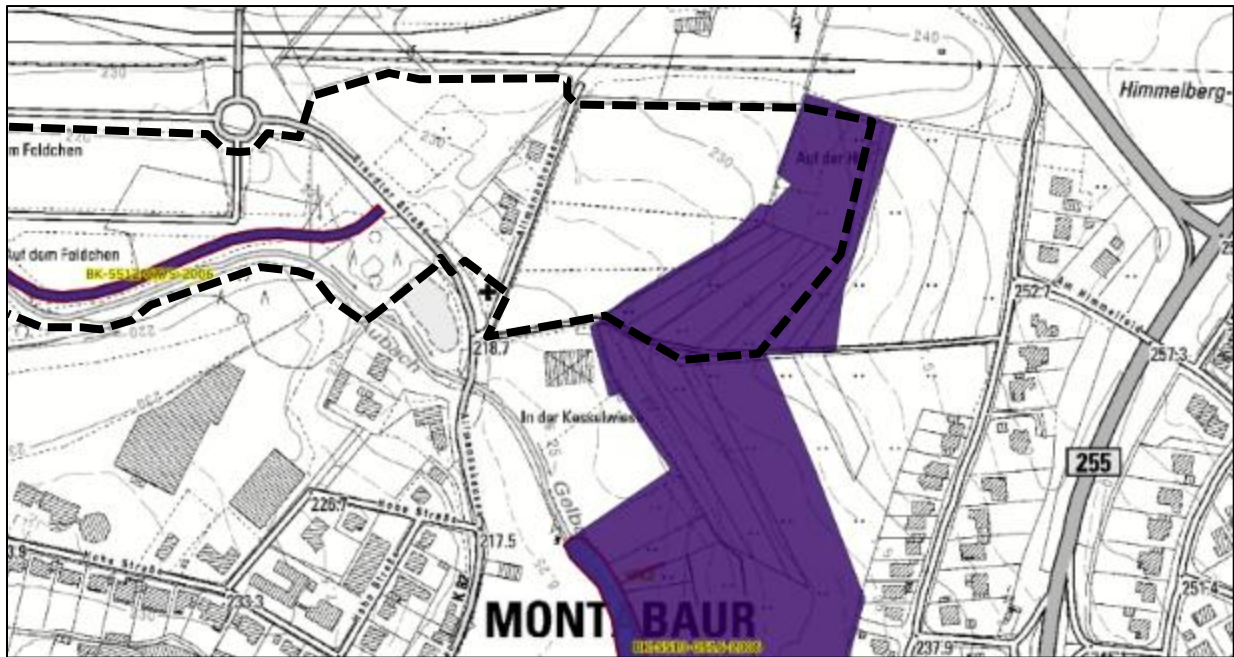
## 4.3 Fachplanungen und Fachbelange

### 4.3.1 Schutzobjekte / -gebiete

Im Osten des Plangebiets befindet sich der **geschützte Biotopkomplex** „Gehölz-Grünland-Komplex mit Aubach-Abschnitt in Montabaur“ (BK-5513-0516-2006). Es handelt sich hierbei um einen größeren Komplex aus Wiesen, Kleingehölzen (überwiegend standortheimische Arten), Obstbaumgruppen, Wiesenbrachen (teils feucht), einem naturnahen Abschnitt eines größeren Bachs und einem kleinen Quellbach in Montabaur. Die Fläche liegt isoliert zwischen einem Gewerbe- und einem Wohngebiet sowie der Autobahn. Der Bach-Abschnitt (Aubach = Oberlauf des Gelbachs) mit seinem gut ausgebildeten 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.

<sup>17</sup> BBE Handelsberatung (02/2023): Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Montabaur, Köln; S. 178.





**Abbildung 15:** Auszug aus dem Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz mit Abgrenzung des Plangebiets (aufgerufen am 12.08.2025 über [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/))

Der Aubach südlich des bestehenden FOC ist als **gesetzlich geschütztes Biotop** gemäß § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG eingestuft. Es besitzt die Bezeichnung "Aubach östlich Bahls-mühle" (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.

#### 4.3.2 Klassifizierte Straßen

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

Das Plangebiet liegt beiderseits der 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 u.a. an Kreisstraßen in einer Entfernung bis 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

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

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

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

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

Im Südwesten des Plangebiets verläuft der Aubach als Gewässer III. Ordnung. Bereits im Rahmen der IV. Änderung des Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ wurde durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen darauf geachtet, dass die Baufenster in einem Abstand über 25 m zur Böschungsoberkante des 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 der „Bach vom Kneidelberg“ (Gallbach / Gewässer III. Ordnung) durch das Plangebiet. Dieser wurde im Zuge der Errichtung des FOC mit einer zur Staudter Straße (K 28) hin vorgelagerter Grünfläche verrohrt und ist oberirdisch daher nicht mehr erkennbar. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt. Der Bachlauf mündet im Süden des Plangebiets in den Aubach. Im Rahmen des (Bebauungsplan-)Verfahrens sind die Überbaumöglichkeiten der Verrohrung

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

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

#### **4.3.5 Denkmalschutz**

Im Süden des Plangebiets befindet sich, angrenzend an den Verlauf der Staudter Straße (K82), eine denkmalgeschützte Kapelle. Diese ist von der Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Bauplanungsrechtlich ist die Kapelle durch den Bebauungsplan „In der Kesselwiese“ gesichert.

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.

Zu berücksichtigen ist im Rahmen der vorliegenden Planung das Montabaurer Schloss südwestlich des Plangebiets. Hinsichtlich der möglichen Auswirkungen der Planung auf die Fern- und Nahwirkung des Montabaurer Schlosses wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Sichtachsenanalyse<sup>18</sup> erstellt. Die Ergebnisse sind im Rahmen des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“ abschließend zu berücksichtigen.

#### **4.3.6 Altlasten**

Es liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebiets vor.

#### **4.3.7 Sonstige Fachplanungen und Fachbelange**

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

### **5 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“.

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

---

<sup>18</sup> BGH plan; Trier.

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 separate 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.

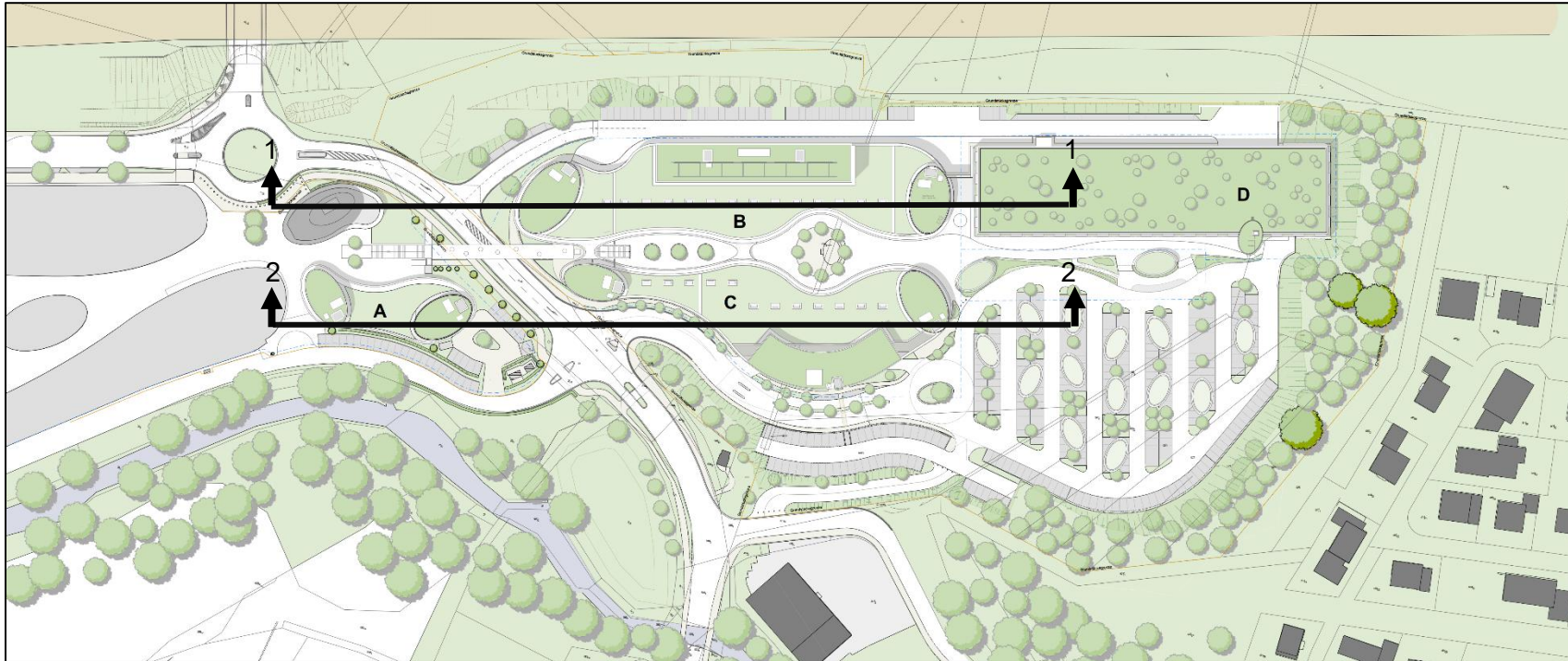


Abbildung 16: Bebauungskonzept – Übersichtslageplan Erweiterung (ohne Maßstab / grau = Bestand / grün = Neubau)<sup>19</sup>

<sup>19</sup> Graf + Graf Architekten, 01/2025, Montabaur.

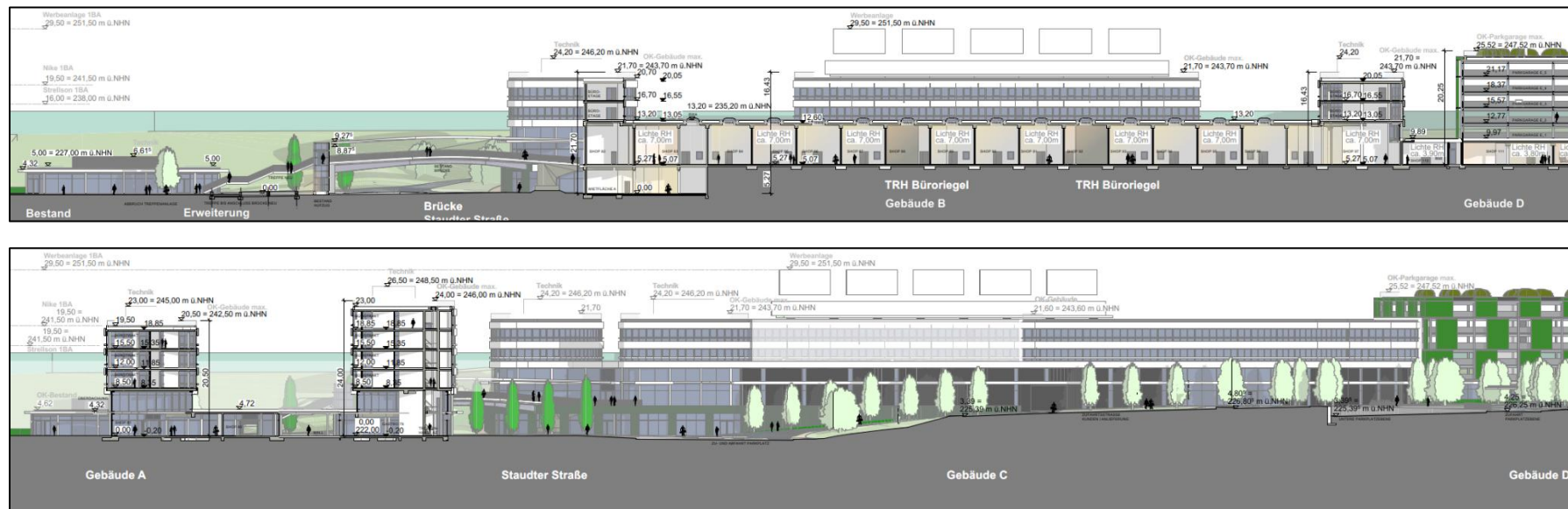


Abbildung 17: Bebauungskonzept – Schnitte 1-1 und 2-2 in West-Ost-Richtung (ohne Maßstab)<sup>20</sup>

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





Abbildung 18: Visualisierungen der geplanten Erweiterung des Outlet Montabaur<sup>21</sup>



Abbildung 19: Visualisierungen der geplanten Erweiterung des Outlet Montabaur<sup>22</sup>

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

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





Abbildung 20: Visualisierungen der geplanten Erweiterung des Outlet Montabaur<sup>23</sup>

## 6 Planungs- und Standortalternativen

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

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

Hinsichtlich möglicher Standortalternativen werden folgende Alternativen betrachtet:

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

Zu 1.:

Ein zweiter, ergänzender Standort – losgelöst von dem bisherigen Center – ist eher als Konkurrenz anstatt als Ergänzung einzustufen. Es würden sich nur geringe bis gar keine Synergieeffekte ergeben. Es wäre zu erwarten, dass die durch die Umsetzung und Etablierung eines zweiten Standortes verursachte Kostensteigerung überproportional zur

<sup>23</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 werden und, dass eine Zweiteilung eine geringere Akzeptanz aufweist als ein Gesamtstandort. Gerade für die Kunden und Besucher, die mit dem ICE anreisen, stellt sich ein geteilter Standort von der Erreichbarkeit als schwierig dar, da ein Pendel zwischen den Standorten erforderlich werden würde. Die Aufteilung der Standorte würde zu weiteren Verkehren zwischen den Standorten führen.

Zu 2.:

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

Alternativstandorte innerhalb des Stadtgebietes könnten nur durch Eingriffe in gewachsene Strukturen geschaffen werden. Eine mögliche Umsiedlung innerhalb Montabours hätte zur Folge, dass der bestehende Standort mit den gesamten baulichen Anlagen funktionslos würde und für den Gebäudebestand aufgrund der baulichen Struktur keine Nachnutzungsperspektive außer ggf. konventioneller Einzelhandel bestünde. Zudem würde ein Verzicht des Gesamtstandortes FOC und dessen Nutzung der ursprünglich angestrebten städtebaulichen Stärkung des Umfeldes des ICE-Bahnhof entgegenstehen.

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

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

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

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

Zu 3.:

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

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

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

## 7 Planinhalte der 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans

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

- eines Sondergebietes „SO (FOC)“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO sowie
- Flächen für überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße (Staudter Straße (K 82))

anstelle der bislang im Flächennutzungsplan bestehenden Darstellungen von

- Sondergebieten „SO (FOC)“ mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup>, „SO (FOC) - Parken“ und „SO Parkplatz“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO (Bestand),
- gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO (Bestand) und
- gemischte Baufläche (M) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Planung).
- Flächen für überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße (Staudter Straße (K 82)).

Das zukünftige Sondergebiet „SO (FOC)“ dient der Unterbringung eines Factory-Outlet-Centers (FOC) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 19.800 m<sup>2</sup> einschließlich der dazugehörigen Erschließungs- und Stellplatzflächen und -anlagen sowie ergänzenden / optionalen Nutzungen wie Büros und Dienstleistung.

## 8 Auswirkungen der Planung

### 8.1 Umweltauswirkungen

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

### 8.2 Städtebauliche Auswirkungen

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

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

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

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

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





**Abbildung 21:** Luftbilder Entwicklungsbereich „ICE-Bahnhof“ von ca. 1997 (oben) und 2015 (unten) <sup>24</sup>

### 8.3 Auswirkungen auf den Verkehr

#### 8.3.1 Vorbemerkung zu den Verkehrsuntersuchungen

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurden für das im parallel durchgeführte Bebauungsplanverfahren folgende Gutachten erstellt:

<sup>24</sup> Stadt Montabaur: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „ICE-Bahnhof Montabaur“ - Grüne Wiese und Industriebrache werden zu einem neuen Stadtteil 1994 bis 2017.

- 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.

### 8.3.2 Verkehrliche Anbindung und Erschließung des Plangebiets

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

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

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

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

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.

### 8.3.3 Ermittlung des planbedingten Verkehrsaufkommens

Zur Ermittlung und Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Verkehrsuntersuchungen<sup>252627</sup> erstellt. Die Ergebnisse werden nachfolgend entsprechend wiedergegeben. 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 den Knotenpunkten 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.

---

<sup>25</sup> R+T Verkehrsplanung GmbH, 02/2021; Darmstadt.

<sup>26</sup> R+T Verkehrsplanung GmbH, 07/2022; Darmstadt.

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



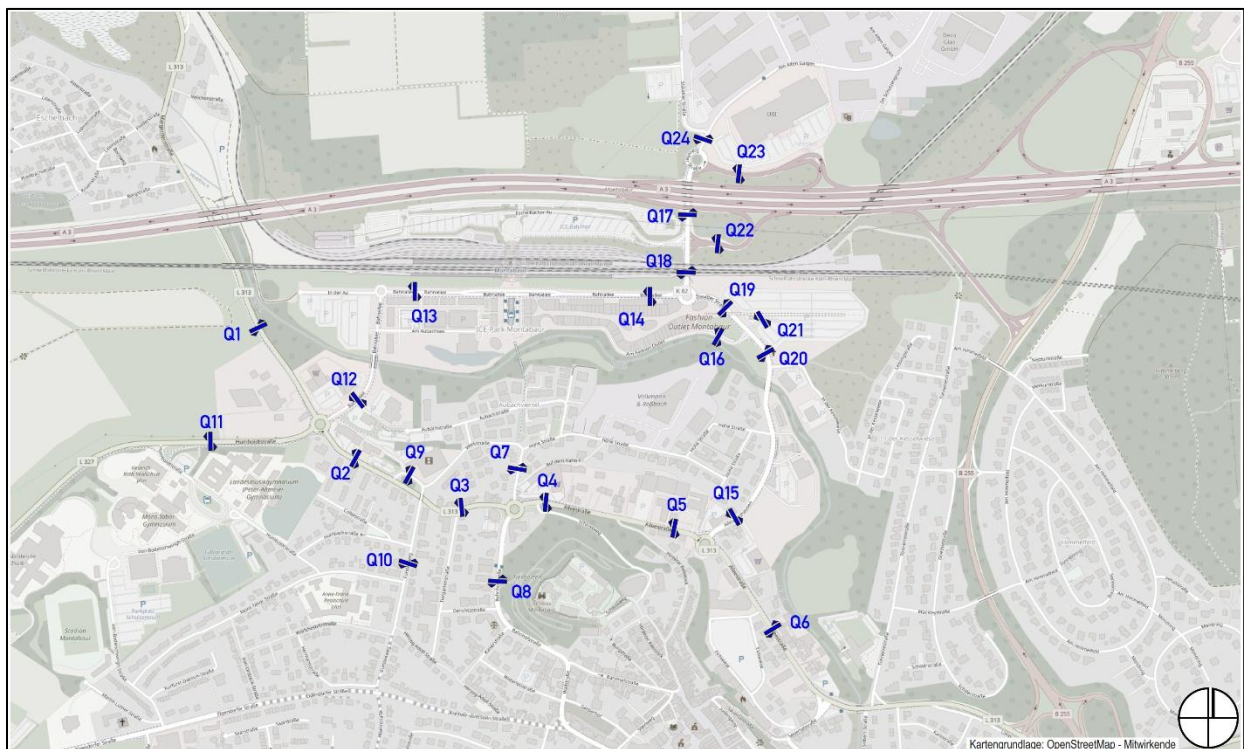
*Hinweis: Bei den Ansätzen zur Beschäftigtenzahl bestehen Abweichungen zwischen der Wirtschafts- und Tourismusstudie und der Auswirkungsanalyse sowie der Verkehrsuntersuchung. Diese resultieren aus unterschiedlichen methodischen Prognosemodellen:*

*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 22: Lage der Querschnitte<sup>28</sup>**

<sup>28</sup> R+T Verkehrsplanung GmbH, 04/2025; Darmstadt (Kartengrundlage: OpenStreetMap + Mitwirkende).

**Tabelle 1:** 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%
Q6 Alleestraße (zw. Allmannshausen und Tonnerrestraße)	11.550	11.790	11.920	+ 1,1%
Q7 Bahnhofstraße (nördlich der Alleestraße)	2.400	2.400	2.400	+ - 0%
Q8 Bahnhofstraße (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 (Abschnitt West mit Anschluss Eschelbacher Straße)	11.460	12.370	13.090	+ 5,8%
Q13 Bahnallee (Teilabschnitt westlich des Bahnhofsplatzes)	14.550	15.650	16.370	+ 4,6%
Q14 Bahnallee (Teilabschnitt östlich des Bahnhofsplatzes)	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) (zw. Am alten Galgen und Zufahrt BAB 3 Rtg. FFM)	12.770	14.220	14.910	+4,9%
Q18 Staudter Straße (K 82) (zw. Zufahrt BAB 3 Rtg. FFM und Bahnallee)	17.920	19.240	20.830	+ 8,3%



<b>Straßenabschnitt / Querschnitt</b>	<b>DTV Bestand [Kfz / 24h]</b>	<b>DTV Nullfall 2040 [Kfz / 24h]</b>	<b>DTV Planfall 2040 [Kfz / 24h]</b>	<b>Veränderung Nullfall – Planfall [%]</b>
Q19 Staudter Straße (K 82) (zw. Bahnallee und Straße Am Fashion Outlet)	12.100	12.740	14.630	+14,8%
Q20 Staudter Straße (K 82) (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.

#### 8.3.4 Leistungsfähigkeitsbetrachtung

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“
- 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“



**Abbildung 23: Lage der betrachteten Knotenpunkte<sup>29</sup>**

#### 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 Leistungsdefizit nicht durch die Planung ausgelöst wird.

<sup>29</sup> R+T Verkehrsplanung GmbH, 04/2025, Darmstadt (Kartengrundlage: OpenStreetMap + Mitwirkende).

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 geplanten 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>30</sup>

Eine Aktualisierung und detaillierte Betrachtung erfolgten 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.

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 vorfahrtsgeregelten Knotenpunkt und für einen Kreisverkehrsplatz. Beide Varianten erreichen eine ausreichende Leistungsfähigkeit und verbessern den Verkehrsabfluss im Gesamtsystem. Der Umbau zu einem vorfahrtsgeregelten Knotenpunkt wird auf Grund der Umsetzbarkeit in der bestehenden Verkehrsfläche präferiert und weiterverfolgt.

### **8.3.5 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.

---

<sup>30</sup> R+T Verkehrsplanung GmbH, 04/2025, Darmstadt.

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.

### **8.3.6 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, Westerburg, Bad Marienberg.

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

### **8.3.7 Fußgänger / Radverkehr**

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

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

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

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

- 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 (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); Wiesbaden

Zur Beurteilung der Auswirkungen der beabsichtigten Erweiterung des FOC wurde für das Raumordnungsverfahren eine „städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung<sup>31</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>32</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>31</sup> Ecostra, 08/2022; Wiesbaden.

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



### 8.4.1 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>33</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>34</sup>

Das Einzugsgebiet wurde in drei Intensitätszonen einer abgestuften Kundenanbindung (Zone I bis Zone III) unterteilt (vgl. Abbildung 24).

<sup>33</sup> Ecostra, 06/2025, Wiesbaden; S. 29.

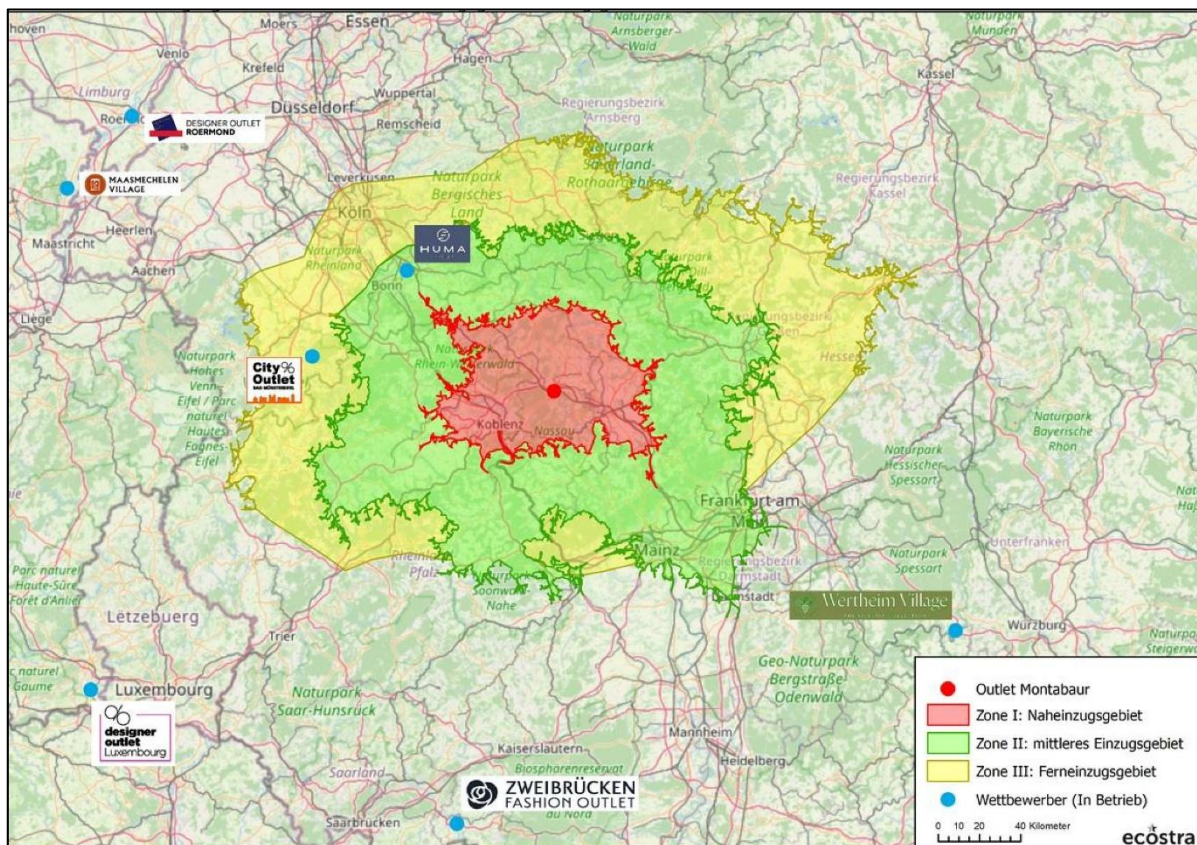
<sup>34</sup> Ecostra, 08/2022, Wiesbaden; S. 38.

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>35</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>36</sup>



**Abbildung 24: Einzugsgebiet des Outlet Montabaur, das unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstandorte abgegrenzt wurde<sup>37</sup>**

<sup>35</sup> Ecostra, 06/2025, Wiesbaden; S. 32.

<sup>36</sup> Ecostra, 06/2025; Wiesbaden; S. 33.

<sup>37</sup> Ecostra, 06/2025; Wiesbaden, S. 31.

### 8.4.2 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>38</sup>.

**Tabelle 2:** Die einzelhandelsrelevanten sowie die projektrelevanten Kaufkraftvolumina im abgegrenzten Einzugsgebiet des Outlet Montabaur nach Warengruppen<sup>39</sup>

Einzugsgebietszonen	Zone I (Naheinzugs- gebiet)	Zone II (mittleres Einzugsge- biet)	Zonen I+II (Kernein- zugsgebiet)	Zone III (Fernein- zugsgebiet)	Zonen I-III (Einzugsge- biet gesamt)
Warengruppen	Angaben in Mio. €				
• 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- 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- bereiche:					
• Bekleidung & Sportbekleidung	585,2	3.265,1	3.850,3	2.418,0	6.268,3
• Schuhe & Lederwaren; Sport- 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- 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>38</sup> Ecostra, 06/2025, Wiesbaden; S. 37.

<sup>39</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>40</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>41</sup>

### 8.4.3 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>42</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>40</sup> Ecostra, 06/2025, Wiesbaden; S. 37.

<sup>41</sup> Ecostra, 06/2025, Wiesbaden; S. 37.

<sup>42</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 3: Aktuelle Umsatzverteilung nach Kundengruppen<sup>43</sup>**

<b>Zone</b>	<b>Umsatz</b>		<b>Anteil [%]</b>
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 4: Aktuelle Umsatzverteilung nach Sortimentsbereichen<sup>44</sup>**

<b>Sortimentsbereich</b>	<b>Umsatz</b>		<b>Anteil [%]</b>
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>43</sup> Ecostra, 08/2025; Wiesbaden; S. 12.

<sup>44</sup> Ecostra, 08/2025; Wiesbaden; S. 10.

Anhand der in der Auswirkungsanalyse 2022–2025 unterstellten Gesamtverkaufsfläche ~~von~~ **21.800 m<sup>2</sup>** ist differenziert nach projektrelevanten Sortimentsbereichen von folgenden Veränderungen auszugehen:

**Tabelle 5: Veränderung der projektrelevanten Sortimentsbereiche<sup>45</sup>**

Sortimentsbereich	Aktuell belegte VK ( <del>2020</del> 2025)	VK gesamt nach Erweiterung	Veränderung VK in %
Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)	ca. 7975 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>	ca. +109 %

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. 21.800 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 6: Umsatzerwartung nach Kundengruppen<sup>46</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>45</sup> Ecostra, 08/2025; Wiesbaden; S. 13.

<sup>46</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 7: Umsatzerwartung nach Sortimentsbereichen<sup>47</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>48</sup>

#### 8.4.4 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 19.80 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>49</sup> zu einer Umsatzausweitung

<sup>47</sup> Ecostra, 08/2025; Wiesbaden; S. 14.

<sup>48</sup> Ecostra, 08/2025; Wiesbaden; S. 18.

<sup>49</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>50</sup>

**Tabelle 8: Umsatzausweitung nach Kundengruppen<sup>51</sup>**

Zone	Umsatz- 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 9) 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>50</sup> Ecostra, 08/2025; Wiesbaden; S. 18.

<sup>51</sup> Ecostra, 08/2025; Wiesbaden; S. 18.



**Tabelle 9: Die durch die unterstellte Erweiterung ausgelösten Kaufkraftströme in den projektrelevanten Sortimentsbereichen und in der Differenzierung nach Zonen der Kundenherkunft <sup>52</sup>**

		(Sport-) Be- kleidung	(Sport-) Schuhe / Le- derwaren	Sonsti- ges	Sum- 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 (Streuumsatz) (<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 (Streuumsatz) (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 (Streuumsatz) (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>
Streuumsätze	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>52</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 Angebotssituation in der Zone I und der meist guten verkehrlichen Erreichbarkeit von attraktiven Einkaufsdestinationen im näheren und weiteren Umfeld des Naheinzugsgebietes dürfte im projektrelevanten Angebotssegment eine Kaufkraftbindung vor Ort von ca. 75 % einen absolut oberer Wert darstellen. Darüber hinaus sind Umsätze mit Kunden zu beachten, welche aus der Zone II (mittleres Einzugsgebiet) kommen, aber bislang entsprechende Einkäufe an Standorten in der Zone I getätigt haben (z.B. in Koblenz oder im Gewerbepark Mülheim-Kärlich). Hier wird davon ausgegangen, dass ca. 10 % des gesamten Umsatzes mit Kunden aus der Zone II vorher an solchen Standorten in der Zone I gebunden war und somit nicht in der Zone II, sondern in der Zone I als Umsatzabzug wirksam wird. In der Gegenrechnung der Kaufkraftströme ist die Umsatzumverteilung des Planobjektes gegenüber Wettbewerbsstandorten in der Zone I mit ca. +0,4 Mio. € bzw. ca. +3,0 % nur unwesentlich höher als der Umsatz des Planobjektes mit Kunden aus der Zone I.<sup>53</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.

#### 8.4.5 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>53</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>54</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. 3,8 – 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>55</sup>

<sup>54</sup> Ecostra, 06/2025, Wiesbaden; S. 50 und 08/2025, S. 24.

<sup>55</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>56</sup>

<sup>56</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>57</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>57</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>58</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>58</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>59</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>59</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>60</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>60</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>61</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>61</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>62</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>63</sup>

### 8.4.6 Fazit

Nachhaltig negative Auswirkungen auf die landesplanerisch festgelegte zentralörtliche Hierarchie und die entsprechenden Versorgungsfunktionen durch die Planung können ausgeschlossen werden.<sup>64</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>62</sup> Ecostra, 08/2025, Wiesbaden; S. 127.

<sup>63</sup> Ecostra, 06/2025; Wiesbaden; s. S. 81, 86, 113, 121, 149, 157, 164 und 177.

<sup>64</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>65</sup>

## **8.5 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>66</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.

### **8.5.1 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>67</sup>

---

<sup>65</sup> Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord: Raumordnerischer Entscheid (Aktenzeichen 1491-14304/41) vom 23.07.2024; Koblenz, S. 85.

<sup>66</sup> Ecostra, 08/2022; Wiesbaden; S. 301.

<sup>67</sup> Ecostra, 08/2022; Wiesbaden; S. 301 ff.



### 8.5.2 Mögliche Auswirkungen der geplanten Erweiterung auf ausgewählte Städte im mittleren Einzugsgebiet (Zone II)<sup>68</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>69</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>68</sup> Ecostra, 08/2022; Wiesbaden; S. 285 ff.

<sup>69</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>70</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>71</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>70</sup> Ecostra, 06/2025, Wiesbaden; S. 194.

<sup>71</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>72</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>73</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>72</sup> Ecostra, 06/2025, Wiesbaden; S. 209.

<sup>73</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>74</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>75</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>76</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>77</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>74</sup> Ecostra, 06/2025, Wiesbaden; S. 224.

<sup>75</sup> Ecostra, 06/2022; Wiesbaden; S. 295 ff.

<sup>76</sup> Ecostra, 06/2022; Wiesbaden; S. 296 ff.

<sup>77</sup> Ecostra, 08/2022; Wiesbaden; S. 299.

erwartenden Umsatzumverteilungen werden sich in allen untersuchten Innenstädten zukünftig weiter auf einem niedrigen Niveau bewegen.<sup>78</sup>

## 8.6 Regionalwirtschaftliche und touristische Effekte

Zur Darstellung der Bedeutung und der Funktion des FOC als shoppingtouristische Destination und damit ggf. verbundener positiver Wechselwirkungen auf die Tourismuswirtschaft in der Region sowie der Bedeutung für die regionale Wirtschaft sowohl im Bestand als auch unter Berücksichtigung der Planungsüberlegungen wurde im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren eine Wirtschafts- und Tourismusstudie<sup>79</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>78</sup> Ecostra, 06/2025, Wiesbaden; S. 244.

<sup>79</sup> iq Projektgesellschaft, 04/2025; München.



### 8.6.1 Touristische Effekte

Aus touristischer Sicht liegt das FOC in bzw. in der Nähe von Tourismusregionen, die von einem überwiegend naturorientierten Tourismusangebot geprägt sind. Im Segment Städtetourismus bieten die nahe gelegenen Städte Koblenz und Limburg mit ihren Sehenswürdigkeiten und Einkaufsmöglichkeiten ergänzende Erlebnisangebote. Ein für nationale und internationale Shoppingtouristen attraktives Angebot bieten außer dem 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>80</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>80</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>81</sup>

### 8.6.2 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>81</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>82</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>83</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>82</sup> iq Projektgesellschaft, 04/2025; München – S. 52 ff.

<sup>83</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>84</sup>

## 8.7 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

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

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

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.

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

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

## 8.8 Flächenbilanz

**Tabelle 10:** Flächenbilanz entsprechend den Darstellungen des FNP, gerundet

Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans	Darstellung der Teiländerung	Fläche [ca. ha]
Gemischte Baufläche (M) – Planung	Sondergebiet „SO (FOC)“	<del>4,61,4</del>
Gewerbliche Baufläche (G) – Bestand	Sondergebiet „SO (FOC)“	<del>0,20,3</del>
Sondergebiet „SO (FOC)“ mit Begrenzung Verkaufsflächenobergrenze 10.000 qm	Sondergebiet „SO (FOC)“	<del>4,33,4</del>
Sondergebiet „SO (FOC – Parken)“	Sondergebiet „SO (FOC)“	<del>4,41,6</del>
Sondergebiet „SO Parkplatz“	Sondergebiet „SO (FOC)“	<del>4,41,7</del>
<u>Flächen für überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße (Staudter Straße (K 82))</u>	<u>Flächen für überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße (Staudter Straße (K 82))</u>	<u>0,2</u>
<b>Summe</b>		<b><del>8,98,6</del></b>

## 8.9 Kosten der Planung

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



### III UMWELTBERICHT

#### Vorbemerkung:

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

## 1 Einleitung

### 1.1 Inhalte und Ziele der Teiländerung des Flächennutzungsplans

#### 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 wurden die beiden Bebauungspläne „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ und „Auf dem Auberg“ aufgestellt.

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

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

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen ist im Osten des Plangebiets vorgesehen (ca. 1,6 ha). Es handelt sich hierbei sowohl um Flächen mit Gehölzbestand als auch um Grünland mit unterschiedlicher Nutzungsintensität.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Erweiterung des bestehenden 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 und Sicherung der geplanten Erweiterung und der Erschließung.

### Beschreibung der Darstellungen des Flächennutzungsplans

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

Zudem ist eine Überplanung der bisher als Sondergebiet „SO (FOC)“, „SO (FOC Parken)“ sowie „SO Parkplatz“ vorgesehen. Zweck dieser Überplanung ist die Anpassung der Zweckbestimmung der einzelnen Flächen sowie Änderung der bisherigen Verkaufsflächenobergrenze von 10.000 m<sup>2</sup> auf 19.800 m<sup>2</sup>.

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

Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans	Darstellung der Teiländerung	Fläche [ca. ha]
Gemischte Baufläche (M) – Planung	Sondergebiet „SO (FOC)“	<u>1,44,6</u>
Gewerbliche Baufläche (G) – Bestand	Sondergebiet „SO (FOC)“	<u>0,30,2</u>
Sondergebiet „SO (FOC)“ mit Begrenzung Verkaufsflächenobergrenze 10.000 m <sup>2</sup>	Sondergebiet „SO (FOC)“	<u>3,44,3</u>
Sondergebiet „SO (FOC Parken)“	Sondergebiet „SO (FOC)“	<u>1,64,4</u>
Sondergebiet „SO Parkplatz“	Sondergebiet „SO (FOC)“	<u>1,74,4</u>
<u>Flächen für überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße (Staudter Straße (K 82))</u>	<u>Flächen für überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße (Staudter Straße (K 82))</u>	<u>0,2</u>
<b>Summe</b>		<b><u>8,98,6</u></b>

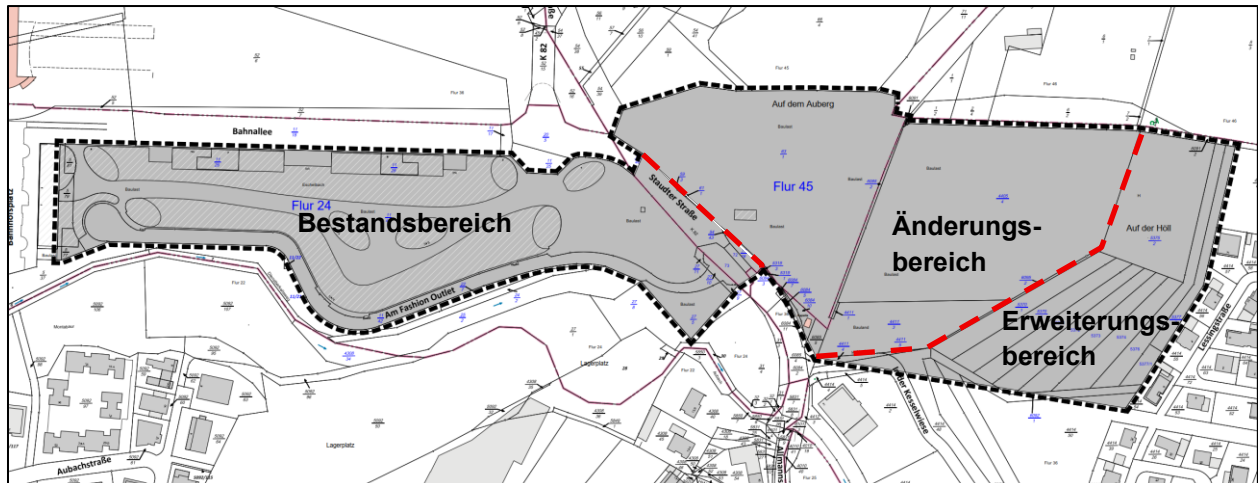
Alle Flächenmaße sind dem Amtlichen Liegenschaftskataster im UTM-Koordinatensystem entnommen, hierbei handelt es sich um projizierte, nicht um tatsächliche Flächen.

### Standort der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Montabaur. Das Plangebiet wird im Norden durch die ICE-Strecke Köln-RheinMain, im Süden durch die Auenflächen 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 der Flächennutzungsplanänderung umfasst folgende Teilbereiche:

- „Bestandsbereich“.
- „Änderungsbereich“.
- „Erweiterungsbereich“.



**Abbildung 25: Übersicht betrachtete Teilbereiche im Rahmen der Umweltprüfung**

Der „**Bestandsbereich**“ umfasst das bestehende FOC westlich der Staudter Straße, einen Teil der Bebauung östlich des Bahnhofsbereiches sowie die Staudter Straße. Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet „SO (FOC)“ sowie als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Für diese Flächen bestehen die rechtskräftigen Bebauungspläne „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ sowie „ICE-Bahnhof / Teilbereich West“ (vgl. Kap. II 3.2).

Der „**Änderungsbereich**“ umfasst die bestehende Stellplatzanlage des FOC, eine Gewerbebrache südlich der Stellplatzanlage, die über die Straße „An der Kesselwiese“ erschlossen wird, sowie eine öffentliche Grünfläche mit einer denkmalgeschützten Wegekappelle östlich der Staudter Straße. Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiete „SO (FOC – Parken)“, „SO Parkplatz“ als gewerbliche Baufläche sowie die Teilfläche der Wegekappelle als gemischte Baufläche (M) – Planung – dargestellt. Für den Teilbereich bestehen die rechtskräftigen Bebauungspläne „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“, „Auf dem Aulberg“ sowie „in der Kesselwiese“ (vgl. Kap. II 3.2).

Im „**Bestandsbereich**“ sowie im „**Änderungsbereich**“ sind bereits nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen entsprechende Eingriffe in die Schutzgüter zulässig.

Der „**Erweiterungsbereich**“ umfasst eine bestehende Grünlandbrache zwischen der Stellplatzanlage des FOC und dem Wohngebiet Kesselwiese im Osten des Plangebiets, die dem Außenflächen nach § 35 BauGB zuzuordnen ist. Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen (M) – Planung – dargestellt. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht für diese Flächen allerdings nicht. Daher werden im Osten des Plangebiets in untergeordnetem Umfang zusätzliche Flächen in Anspruch genommen. Es handelt sich hierbei um Flächen ~~mit einer Größe von ca. 1,6 ha~~, die teilweise mit Gehölzen bestanden ~~ist~~sind als auch als Grünland mit unterschiedlicher Nutzungsintensität genutzt werden.

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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. ~~8,9 ha~~8,6 ha. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind alle vom Plangebiet betroffenen Flächen bereits als Bauflächen – Bestand oder Planung – dargestellt. Eine tatsächliche oder zulässige Nutzung auf Grundlage bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne ist im Bestand auf ca. 7,3 ha Fläche gegeben. Diese Flächen sind bereits

versiegelt oder als Gewerbegebiet bzw. Sondergebiete in rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzt.

Im Bereich westlich der Staudter Straße sind bauliche Ergänzung des bestehenden FOC entlang der Staudter Straße vorgesehen. Im Bereich östlich der Staudter Straße findet eine Neustrukturierung statt, die mit der Errichtung zusätzlicher Gebäude sowie eines Parkhauses als auch eben-erdigen Stellplatzflächen einhergeht. Hierdurch kommt es im östlichen Randbereich des Plangebiets zur erstmaligen Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen.

Im Zuge der Raumordnungsverfahrens zur Erweiterung des FOC als auch der Bauleitplanverfahren wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt (vgl. Kap. II 6). Die Standortalternativenprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Erweiterung am bestehenden Standort

## **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.

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

Im Fall der vorliegenden 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Montabaur wird für die geplante Erweiterung des FOC parallel ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“ durchgeführt (Parallelverfahren). Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

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

Die nach dem Stand der Planungsarbeiten und umweltbezogenen Untersuchungen zum Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ vorliegenden Erkenntnisse werden im Folgenden dargestellt, soweit sie für die räumliche Bezugsebene der Flächennutzungsplanung relevant sind.

Gegenstand der vorliegenden Planänderung ist im Wesentlichen die Änderung der zulässigen Nutzung von gemischter und gewerblicher Baufläche (M und G) in Sondergebiet „SO (FOC)“ sowie Änderung der Zweckbestimmung bereits dargestellter Sondergebiete und Änderung der Verkaufsflächenbegrenzung.

Zusätzliche Inanspruchnahmen von Grund und Boden bzw. zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich östlich der K 82 für die Errichtung von Stellplätzen im bisherigen unbeplanten Außenbereich („Erweiterungsbereich“). Dieser Teil des Plangebiets ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche (M) dargestellt, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme ergibt sich somit nur auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

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

### 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 zunächst schutzgutbezogen und vorrangig verbal-argumentativ unter Berücksichtigung der aus dem Bundesnaturschutzgesetz ableitbaren Umweltschutzziele.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ wurde ein Fachbeitrag Naturschutz<sup>85</sup> erstellt, auf deren Ergebnisse zurückgegriffen werden kann. 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 / 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.

<sup>85</sup> Freiraumplanung Diefenthal; ~~07~~12/2025; Moschheim.



- 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.

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

#### **§ 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.

##### Rechtskräftige Bebauungspläne

Für die überwiegenden Teilflächen des Plangebiets besteht verbindliches Baurecht in Form der rechtswirksamen 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.

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

#### **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 Flächennutzungsplans 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.

Zum im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe I<sup>86</sup> sowie eine Prüfung der Stufe II<sup>87</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). Die Kartierung wurde im Jahr 2025 mit 5 weiteren Begehungen (11.03.2025, 07.04.2025, 21.04.2025, 19.05.2025, 05.06.2025) aktualisiert.

Bei der Erfassung der Avifauna wurden revieranzeigende Merkmale von Vögeln nach den Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2005) erfasst.

Eine Nachsuche nach Greifvogelhorsten erfolgte in laubfreiem Zustand der Vegetation am 03.12.2019, 07.12.2020 und am 14.11.2025. Es konnten jedoch keine Horste innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans festgestellt werden.

Da keine bedeutsamen Rastplätze oder Überwinterungsgebiete im Plangebiet vorhanden sind, wurde eine Zug- und Wintervogelerfassung nicht erforderlich.

Kartierungen zur Erfassung der Tagfaltervorkommen und Reptilien erfolgten in den Jahren 2020, 2021 und 2025 am 24.06.2020, ~~—und—~~ 24.07.2020, 09.06.2021, 18.07.2021, 14.08.2021, 21.08.2021, 24.07.2024, 19.05.2025, 05.06.2025, 28.06.2025, 22.07.2025 und 06.08.2025 bei günstigen Wetterbedingungen. Zur Erfassung der Reptilien wurden neben der optischen

86 Freiraumplanung Diefenthal; 01/2021; Moschheim.

87 Freiraumplanung Diefenthal; ~~07.12/~~2025; Moschheim.

Bestandskontrolle auch 5 künstliche Verstecke an geeigneten Standorten im Bereich des im Bebauungsplan „An der Kesselwiese“ festgesetzten Gewerbegebiets mit Lagerplatz (Flurstück 4411/3, Flur 36, Gem. Eschelbach) und auf östlich angrenzende Grünlandflächen ausgebracht bei günstigen Temperaturen.

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

Aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung – Stufe I waren für die Artengruppen Fledermäuse und Haselmaus weitergehende Untersuchungen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe II<sup>88</sup> erforderlich.

Als Grundlage für diese Prüfung erfolgten im Jahr 2021 und 2025 weitere Bestandskartierungen<sup>89</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. Im Jahr 2025 erfolgten 4 Detektorbegehungen bei geeigneter Witterung ab Sonnenuntergang für jeweils 2 Stunden). Zudem wurden automatische akustische Erfassungen mittels Horchboxen in drei Erfassungsphasen mit jeweils mindestens drei Gerätenächten zwischen Mai und September 2021 sowie drei Gerätenächten zwischen Mai und September 2025 durchgeführt. Die Gesamtanzahl der ausgewerteten Erfassungsdaten beträgt insgesamt 51 Gerätenächte 2021 und 32 Gerätenächten 2025.

Es erfolgte zudem eine systematische Erfassung von Baumhöhlen und Spalten zur Analyse des Raumes hinsichtlich geeigneter Habitatstrukturen und des Quartierpotentials. Dazu wurden die Bäume vom Boden aus durch Sichtbeobachtung sowie mittels Fernglases untersucht. Während der Kartierung lag ein besonderes Augenmerk auf Baumhöhlen und Spalten, auch auf Astbrüche, abgelöste Baumrinde, tote Äste und sonstige Quartiermöglichkeiten. Die Erfassungen erfolgte im März 2025.

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. Im Jahr 2025 erfolgte eine Aktualisierung der bisherigen Bestandserfassung ebenfalls mithilfe von ausgebrachten Nisthilfen. Hierzu wurden im März 2025 auf geeigneten Flächen 30 Nisthilfen ausgebracht. Die Nisthilfen wurden zwischen Mai und September insgesamt viermal (12.06.2025, 09.07.2025, 08.08.2025, 07./10.10.2025) auf Besatz, Nutzungsspuren und Nester kontrolliert. Zusätzlich erfolgte einmalig im November (13.11.2025) eine Freinest- und Fraßspurensuche.

---

<sup>88</sup> Freiraumplanung Diefenthal; ~~1207~~/2025; Moschheim.

<sup>89</sup> Büro für ökologische Fachplanungen; 12/2021; Heuchelheim.

Die Ergebnisse der durchgeführten Plausibilisierung 2025<sup>90</sup>, insbesondere zu Fledermaus und Haselmaus, wurden in den Fachbeitrag Artenschutz – Stufe II eingearbeitet und dieser entsprechend aktualisiert.

Weiterhin wurde zum im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ ein Fachbeitrag Naturschutz<sup>91</sup> erstellt (vgl. Kap III 1.2.1).

Die Ergebnisse des Fachbeitrags sowie der Artenschutzprüfung werden in der Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt und zusammenfassenden wiedergegeben.

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB**

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

**§ 20 ff. BNatSchG**

**Schutzgebiete und -objekte.**

**§ 30 BNatSchG**

**Geschützte Biotop.**

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“*.

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 Bahlschlamm“

<sup>90</sup> Büro für ökologische Fachplanungen; 12/2025; Heuchelheim.

<sup>91</sup> Freiraumplanung Diefenthal; ~~07~~12/2025; Moschheim.

(Gebietsnummer BK-5512-0775-2006) dargestellt. Der Bachlauf verläuft südlich des Plangebiets. Er wurde durch den Bau des ICE-Bahnhofs sowie des FOC 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 „Biotoptypen 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 Bahlschmühle“ BT-5512-1505-2006). Auch sind Teile des Aubachs östlich der K 82 mit Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG im LANIS<sup>92</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 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 dargestellt~~ und bereits heute von Siedlungs- und Sonderbauflächen weitgehend überplant. Sie entsprechen daher nicht mehr dem aktuellen Stand der Biotopausprägung.

---

<sup>92</sup> LANIS - Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz über <https://geodaten.naturschutz.rlp.de>, aufgerufen am 19.08.2025.

### 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 der Auswirkungen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden erfolgt für den gesamten Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplans verbal-argumentativ.

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

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung wurden geprüft und das Ergebnis in der Standortalternativenprüfung dokumentiert (vgl. Kap. II 6 und III 2.5).

#### § 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 Plangebiet kommen keine seltenen oder schutzwürdigen Böden vor.

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.

**Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge.**

#### § 5 WHG

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

Umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser bzw. Grundwasser ergeben sich hinsichtlich der zusätzlichen Versiegelung innerhalb des Plangebiets, des damit einhergehenden verstärkten Oberflächenabflusses und der verminderten



Grundwasserneubildungsrate, dem Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser auch bei Starkregenereignissen. Zum im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ wurde ein Entwässerungskonzept<sup>93</sup> erstellt. Die wesentlichen Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes werden zusammenfassend dargestellt.

Als Oberflächengewässer sind der Aubach südlich 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 Bestands im Jahr 2014 verrohrt.

Die Wasserspiegellinie HQ 100 des Aubachs wurde im Rahmen des Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“ berücksichtigt. Bauliche Eingriffe in den Bereich der Wasserspiegellinie erfolgen durch die Planung nicht.

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

Für Grundwasserschäden oder -verunreinigungen liegen keine Anhaltspunkte vor.

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB**

**Berücksichtigung des sachgerechten Umgangs mit Abwässern.**

**§ 54 ff. WHG**

**Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser.**

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

#### Wasserhaushaltsbilanz

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“) wurde zur Berücksichtigung des Wasserhaushaltes 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. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt

#### Starkregenereignisse

Die Ergebnisse der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz wurden im Rahmen der Umweltprüfung sowie im Entwässerungskonzept und in der Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ berücksichtigt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt.

---

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

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

Für die Planung relevante Pläne des Wasserrechtes sind nicht bekannt.

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

**§ 51 WHG****Wasserschutzgebiete.****§ 53 WHG****Heilquellenschutzgebiete.**

Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

**1.2.5 Schutzgut Klima und Luft****§ 1 Abs. 5 BauGB****Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.****§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB****Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Luft und Klima.****§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB****Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe / allgemeiner Klimaschutz).****§ 1 Abs. 6 Nr. 7h) BauGB****Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.****Anl. 1 Nr. 2 b) gg) BauGB****Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.****§ 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 der Planung gegenüber des Klimawandels und allgemeinen Klimaschutzes sowie der Klimafolgenanpassung berücksichtigt.

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

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****§ 1 Abs. 5 BauGB****Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes.****§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB****Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf die Landschaft.****§ 1 BNatSchG****Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.**

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

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erfolgen 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>94</sup> erstellt. Die Ergebnisse werden im Rahmen der schutzgutbezogenen Ermittlung und Bewertung der möglichen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter (vgl. Kap. III 2.3.7) berücksichtigt.

### 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

Die Berücksichtigung der vorgenannten Umweltschutzziele erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplans verbal-argumentativ. Detaillierte Untersuchungen erfolgen in dem parallel durchzuführenden Verfahren zum Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“. Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>95</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 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.

<sup>94</sup> BGH Plan; 02/2025; Trier.

<sup>95</sup> FIRU GfI mbH; 08/2025; Kaiserslautern .

Die Ergebnisse des Gutachtens werden berücksichtigt und zusammenfassend dargestellt.

Eine Lärminderungsplanung liegt für die Stadt Montabaur nicht vor.

### **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>96</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 Emissionen**

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.**

Im Süden des Plangebiets befindet sich, angrenzend an den Verlauf der Staudter Straße (K82), eine denkmalgeschützte Kapelle. Diese ist von der Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Bauplanungsrechtlich ist die Kapelle durch den Bebauungsplan „In der Kesselwiese“ gesichert.

---

<sup>96</sup> Abgerufen über <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>; am 09.07.2024.

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.

Hinsichtlich der möglichen Auswirkungen der Planung auf die Fern- und Nahwirkung des Montabaurer Schlosses wurde im Rahmen des Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ eine Sichtsachsenanalyse<sup>97</sup> erstellt. Die Ergebnisse werden schutzgutbezogen berücksichtigt. Die Sichtsachsenanalyse 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. III 2.3.7).

### 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>98</sup>/§ 1 GEG<sup>99</sup>

Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung.

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

Auf eine weitergehende Betrachtung auf Ebene des Flächennutzungsplans wird verzichtet.

<sup>97</sup> BGH Plan; 02/2025; Trier.

<sup>98</sup> Erneuerbare-Energien-Gesetz

<sup>99</sup> Gebäude-Energie-Gesetz.

### 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).

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>100</sup>. Es handelt sich dabei um folgende Betriebe:

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

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

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

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

Auf eine weitergehende Betrachtung wird daher verzichtet.

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

§ 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB

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

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind mit Umsetzung der Planung möglich, es ist aber davon auszugehen, dass sie nicht wesentlich über die zu beschreibenden Wirkungen der

<sup>100</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)



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.

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 und Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt

Im Juni 2020 wurde eine Biotoptypenkartierung auf den Flächen östlich der K 82 sowie auf den bisher noch nicht hochbaulich genutzten Flächen westlich der Staudter Straße (K 82) im Bestandsbereich durchgeführt. Der bereits bebaute „Bestandsbereich“ wurde nicht erfasst.

Im „**Bestandsbereich**“ mit der vorhandenen Bebauung des FOC erfolgte keine Kartierung der bestehenden Biotoptypenausstattung, 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).

Südlich der Privatstraße „Am Fashion Outlet“ (VA3) befindet sich Fläche mit feuchter Hochstaudenflur (LB1) sowie Gebüsch mittlerer Standorte (BB9), 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.

Direkt westlich der Staudter Straße (K 82) befinden sich dem FOC vorgelagert Nutzrasenflächen (HM7). Die Staudter Straße (K 82) stellt sich als asphaltierter Fläche (VA2) dar.

Im „**Änderungsbereich**“ östlich der K 82 befinden sich die bestehende Stellplatzanlage des FOC, die aus einer asphaltierten Fläche (HV1) besteht. Die beiden Bereiche des FOC werden durch eine Fußgängerbrücke (VB5) über die Staudter Straße miteinander verbunden. Die Parkplatzfläche ist im Süden und Osten durch eine Baumreihe (BF1) eingefasst. Auch entlang der Grenze zur Staudter Straße ist eine Baumreihe vorhanden. Im Norden hin zum Bahngelände schließen sich Fettwiesen sowie im Nordosten eine geringe bis mäßig verbuschte Grünlandbrache (EE5) an.

Südlich befindet sich eine Gewerbebrache, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt und im Bebauungsplan „Auf dem Auberg“ als

Gewerbegebiet festgesetzt ist. Es handelt sich hierbei um einen unversiegelten Lagerplatz (HT3) mit einer östlich angrenzenden Brachfläche (HW5).

Die denkmalgeschützte Wegekappelle östlich der Staudter Straße befindet sich auf einer Grünfläche, die mit einzelnen Gehölzen bestanden ist.

Der „**Erweiterungsbereich**“ ist überwiegend geprägt von einer gering bis mäßig verbuschten Grünlandbrache (EE5) sowie im Nordosten um extensiv genutzte Flächen (EA0 – Fettwiese mittlerer Standorte), die stellenweise 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.

Im Norden und Westen des „Erweiterungsbereichs“ befinden sich Gebüsch mittlerer Standorte (BB9) sowie eine linienhafte Feldgehölze aus einheimischen Baumarten (BA1). Weiterhin sind vereinzelt Feldgehölze innerhalb der Grünlandbrache sowie Einzelbäume (BF3) Obstbäume (BF4) sowie stehendes, schwaches Totholz (BL3) auf der Grünlandbrache verteilt. Im Süden wird die Grünlandbrache durch einen unbefestigten Feldweg (VB2) von den südlich angrenzenden Flächen abgegrenzt.

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.

Eine umfassende Beschreibung der im Ist-Zustand vorhandenen Biotoptypen kann dem Fachbeitrag Naturschutz<sup>101</sup> zum Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ entnommen werden.

## Artenschutz

Zur Berücksichtigung der planbedingten Betroffenheit von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ Artenschutzuntersuchungen durchgeführt.

Die Ergebnisse werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

Im Plangebiet wurden ~~zwischen 2020, -und 2021~~ und 2025 faunistische und floristische Erhebungen durchgeführt. Insgesamt konnten im Plangebiet und dessen Umfeld 34,32 überwiegend häufige Vogelarten nachgewiesen werden, die das Gebiet vorrangig als Nahrungs- und Teillebensraum nutzen. Die Offenlandflächen besitzen lediglich eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Avifauna.

---

<sup>101</sup> Freiraumplanung Diefenthal, 07/2025; Moschheim – S. 13 ff.

Hinweise auf Wochenstuben oder Schwärmquartiere von Fledermäusen ~~bestehen nicht~~sind nach den Bestandskartierungen im Plangebiet nicht anzunehmen. Es konnten vorrangig Zwergfledermäuse auf Nahrungssuche festgestellt werden, weitere Arten treten nur als Gast- oder Durchzügler auf. Als artenschutzrelevante Strukturen sind die Baumhöhlen alter Obstbäume hervorzuheben, die sowohl für höhlenbrütende Vögel als auch als potenzielle Quartiere einzelner Fledermausarten genutzt werden können.

Die Haselmaus konnte in einer artspezifischen Untersuchung im Jahr 2021 nicht nachgewiesen werden. Im Jahr 2025 wurden einige wenige Exemplare im „Erweiterungsbereich“ im Osten des Plangebiets nachgewiesen. Auf dem angrenzenden Ruderalgrünland wurden keine Nachweise erbracht.

Für Reptilienarten bestehen im Erweiterungsbereich aufgrund dichter Vegetation und fehlender geeigneter Strukturen keine geeigneten Lebensräume. Auch für Tagfalterarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie konnten keine Lebensraumstrukturen festgestellt werden. ~~Die Haselmaus konnte in einer artspezifischen Untersuchung im Jahr 2021 nicht nachgewiesen werden.~~

~~Insgesamt sind durch die FNP-Änderung keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.~~

## 2.1.2 Schutzgut Fläche / Boden

### Aktuelle Flächennutzung

Der „Bestandsbereich“ umfasst westlich der Staudter Straße (K 82) den gesamten Bereich des bestehenden FOC mit seinen baulichen Anlagen sowie die Straße „Am Fashion Outlet“, die als Anlieferstraße für den Bestand dient.

Westlich der Staudter Straße (K 82) im „Änderungsbereich“ befindet sich im Plangebiet der Bestandsparkplatz des FOC sowie eine brachgefallene Gewerbefläche.

Der „Erweiterungsbereich“ stellt sich als Grünland- und Gehölzflächen 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 („Bestands-“ und „Änderungsbereich“) 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) – „Bestandsbereich“ – übt der vorhandene Boden keine Bodenfunktion mit Puffer- oder Filterwirkung sowie als Standort für Vegetation aus.

Die noch nicht versiegelten Flächen im Osten des Plangebiets („Erweiterungsbereich“; ca. 1,6 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>102</sup> besitzen die Fläche eine insgesamt geringe Bodenfunktionsbewertung.

Erhebliche Vorbelastungen des Bodens sind durch die bereits gewerblich genutzten und versiegelten Flächen im „Bestands-“ und „Änderungsbereich“ 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 („Erweiterungsbereich“) 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**

Der Aubach (Gewässer III. Ordnung) verläuft südlich des Plangebiets, südlich der Straße „Am Fashion Outlet“. Der Überschwemmungsbereich des Aubach (HQ 100) wurde bereits in den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich ICE“ berücksichtigt. Bauliche Anlagen sind innerhalb des Überschwemmungsbereichs nicht zulässig.

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.

---

<sup>102</sup> Landesamt für Geologie und Bergbau – Kartenserver, abgerufen über [mapclient.lgb-rlp.de](http://mapclient.lgb-rlp.de) am 17.07.2025.

## Grundwasser / Natürlicher Wasserkreislauf

Das gesamte Plangebiet 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 -weiterleitung nur eine untergeordnete Rolle. Generell ist von einer hohen Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser auszugehen. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoff-einträgen 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>103</sup>

## Entwässerung

Die Niederschlagsentwässerung des „Bestandsbereichs“ westlich der Staudter Straße (K 82) erfolgt über Anschluss an das bestehenden Kanalnetz. (vgl. Kap. II 8.7)

Die Niederschlagsentwässerung des „Änderungsbereichs“ 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).

## Wasserhaushaltsbilanz

Zum im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ wurde eine Wasserhaushaltsbilanz erstellt. Diese berücksichtigt lediglich die Flächen direkt westlich sowie die Flächen östlich der Staudter Straße (K 82), auf denen nach dem städtebaulichen Konzept zum Bebauungsplan bauliche Maßnahmen vorgesehen sind.

Im Bestand stellt sich die Wasserhaushaltsbilanz<sup>104</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 ca. 15 % geringer und die Verdunstung ist ca. 11 % geringer als beim natürlichen Wasserhaushalt.

## Starkregen

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

---

<sup>103</sup> Auskunftssystem des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten RLP, Abfrage: 13.01.2021.

<sup>104</sup> GBI KIG Kommunale Infrastruktur GmbH; 07/2025; Montabaur.

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.



**Abbildung 26:** Auszug Sturzflutkarte für ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde<sup>105</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

<sup>105</sup> Abgerufen über <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, am 04.07.2024.



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).

### 2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

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 („Änderungsbereich“). Ebenso sind weite Teile der Flächen westlich der K 82 aufgrund der Bestandsnutzung bebaut und versiegelt („Bestandsbereich“).

Die Offenlandflächen im Nordosten des Plangebiets zwischen Autobahnzufahrt zur BAB 3 und Wohngebiet „Kesselwiese“ („Erweiterungsbereich“) dienen grundsätzlich als Kaltluftentstehungsgebiete, haben aber aufgrund der Kleinflächigkeit kaum eine Kaltluftentstehungsfunktion. Die Bachau 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 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 Bahnhofsgebiet 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 vorhandene 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.

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 („Erweiterungsbereich“) 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.

### Erholung

Erholungs- und Freizeiteinrichtungen sind nicht im gesamten 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.

### 2.1.6 Auswirkungen auf den Menschen

#### Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

Auf das Plangebiet wirken Verkehrsgerausche 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 im „Bestandsbereich“ und „Änderungsbereich“, insbesondere des bestehenden Parkplatzes, Gewerbelärmemissionen aus.

Bauliche Anlagen, die Emissionen erzeugen könnten, liegen im „Erweiterungsbereich“ nicht vor.

Im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Ice-Bahnhof / Teilbereich FOC“ sowie „Auf dem Aueberg“ 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 Plangebiets 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.

#### Verkehrslärm innerhalb des Plangebiets

Auf das Plangebiet wirken erhebliche Verkehrsgerausche 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 Verkehrsgerausche 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 Plangebiets bestehende Parkplatznutzung („Änderungsbereich“) nicht relevant, da sich keine schutzbedürftige Nutzung in diesem Bereich befindet. Im westlichen Teilbereich („Bestandsbereich“) 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 im Rahmen des Gutachtens zum Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“<sup>106</sup> an repräsentativen

---

<sup>106</sup> FIRU GfI mbH; 08/2025; Kaiserslautern

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.

Im Rahmen des Gutachtens zum Bebauungsplan war zu untersuchen und zu beurteilen, ob sich durch die Planung Auswirkungen auf die Straßenverkehrslärmverhältnisse an Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen entlang bestehender Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergeben. Zur Beurteilung der Veränderung der Verkehrslärmverhältnisse an bestehenden Immissionsorten an Straßenabschnitten in der Umgebung des Plangebiets wurden die Verkehrslärmpegel im Prognose-Nullfall 2024 und im Prognose-Planfall 2040 vergleichend gegenübergestellt.

### **Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe**

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 (PM10, PM2.5) liegen nicht vor.

### **Auswirkungen auf den Menschen durch sonstige Immissionen**

Für sonstige relevante Immissionen, z. B. Geruch und 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**

Im Süden des Plangebiets befindet sich, angrenzend an den Verlauf der Staudter Straße (K82), eine denkmalgeschützte Kapelle. Diese ist von der Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Bauplanungsrechtlich ist die Kapelle durch den Bebauungsplan „In der Kesselwiese“ gesichert.

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.

#### **2.1.8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien bestehen derzeit keine innerhalb des Geltungsbereichs. Derzeit findet eine Versorgung des Plangebiets („Bestandsbereich“ und „Änderungsbereich“) mit Energie über Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze statt.

Eine Energieversorgung des „Erweiterungsbereichs“ ist im Bestand nicht gegeben und erforderlich.

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

### **2.2.1 Tiere und Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt, Fläche / Boden, Wasser, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild / Erholung sowie Nutzung erneuerbarer Energien**

Bei Verzicht auf die aktuellen Planungen ist im Plangebiet mittelfristig von dem Fortbestehen des aktuellen Flächenzustands sowie der Bestandsnutzungen auszugehen. Im Prognose-Nullfall ist daher keine wesentliche Veränderung zum Basis-Szenario zu erwarten. Dies betrifft sowohl den „Bestandsbereich“, den „Änderungsbereich“ als auch den „Erweiterungsbereich“.

Änderungen an der Bebauung und Nutzung einzelner Teilflächen sowohl im „Bestandsbereich“ als auch im „Änderungsbereich“ sind auf Grundlage rechtskräftiger Bebauungspläne möglich. Deren mögliche Auswirkungen wurden im Rahmen der jeweiligen Bauleitplanverfahren ermittelt und dargelegt.

### **2.2.2 Auswirkungen auf den Menschen**

#### **Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm**

##### Gewerbelärm

Im Plangebiet selbst ist ohne Durchführung der Planänderung von einer Beibehaltung der tatsächlichen Nutzung auszugehen. Daher kommt es im Rahmen des Prognose-Nullfalls zu keiner wesentlichen Veränderung der bestehenden Vorbelastungen der östlich gelegenen Wohnbebauung durch Gewerbelärm der Bestandsnutzungen.

##### Verkehrslärm innerhalb des Plangebiets

Im Plangebiet ist im Prognose-Nullfall von einer gegenüber dem Basis-Szenario im Wesentlichen unveränderten Verkehrslärmsituation auszugehen.

##### Verkehrslärm außerhalb des Plangebiets

Für die planerische Abwägung sind die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmsituation an relevanten Straßenabschnitten in der Umgebung des Plangebiets, deren Verkehrsbelastung infolge der Planung erhöht wird, zu untersuchen. Hierzu erfolgte eine Berechnung der Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm im Prognose-Nullfall an repräsentativen Immissionsorten außerhalb des Plangebiets im Rahmen des Gutachtens zum Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“.

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. III 2.3.6).

### **Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe**

Auch bei Nicht-Durchführung der Planung sind durch die Nutzung und Bebauung bisher unbebauter Flächen (Gewerbegebiet) aufgrund der Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie nach den Zulässigkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Kesselwiese“ Zunahmen von Ziel- und Quellverkehren durch potenzielle Nutzungen und damit einhergehende geringfügige Veränderungen der Schadstoffemissionsbelastung durch den Kfz-Verkehr möglich.

### **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.

### **Lärm- und Staubemissionen während der Bauphase**

Sowohl nach den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans als auch 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 auch 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 sowohl im Plangebiet als auch der näheren Umgebung des Plangebiets kommen.

## **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)**

In den nachfolgenden Kapiteln werden die möglichen Auswirkungen der Änderung der Darstellungen der Art der baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan verglichen mit den Darstellungen der Art der baulichen Nutzung im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt.

### **2.3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotop / Biologische Vielfalt**

Für den „**Bestandsbereich**“ sind mit der Änderung der Verkaufsflächenbeschränkung für das Sondergebiet „SO (FOC)“ keine erheblichen veränderten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Die Auswirkungen der Änderung gehen nicht über die Auswirkungen der bestehenden Flächendarstellungen bzw. die Zulässigkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ hinaus.

Für den „**Änderungsbereich**“ sind durch die Änderung der bisherigen Darstellungen „SO (FOC Parken)“, „SO Parkplatz“ und gewerbliche Baufläche (G) in „SO (FOC)“ keine erheblich veränderten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Sowohl die bisherigen als auch die künftig vorgesehene Art der baulichen Nutzung ermöglichen eine hohe bauliche Verdichtung und Versiegelung.



Die Anpassung im Bereich der denkmalgeschützten Wegekapelle von gemischter Baufläche (M) in „SO (FOC)“ bleibt aufgrund der geringen Flächengröße ohne relevante Auswirkungen. Zudem ist in diesem Bereich aufgrund des geltenden Denkmalschutzes sowie der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Kesselwiese“ nicht von baulichen Veränderungen auszugehen.

Insgesamt führen die Änderungen daher nicht zu über die bestehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan bzw. die Zulässigkeiten der rechtskräftigen Bebauungspläne „ICE-Bahnhof / Teilbereich West“, „Auf dem Aueberg“ und „In der Kesselwiese“ hinausgehenden erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Im „**Erweiterungsbereich**“ führt die Änderung der Darstellung von gemischter Baufläche (Orientierungswert gem. § 17 BauNVO GRZ 0,6) in Sondergebiet „SO (FOC)“ (Orientierungswert GRZ 0,8) zu einer geringfügigen Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte. Angesichts des sehr kleinräumigen Umfangs des „Erweiterungsbereichs“ ist dieser Unterschied in seiner Wirkung so gering, dass keine relevanten zusätzlichen erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten sind. Die Kombination aus geringfügiger baulicher Nachverdichtung und begrenzter räumlicher Ausdehnung führt nicht zu wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen.

Hinzu kommt, dass die Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche vorgesehen ist und sich damit ohnehin in planerischer Vorbereitung für eine bauliche Inanspruchnahme befindet. Die geplante Änderung der Art der baulichen Nutzung stellt daher keine grundlegende Neubewertung der Flächeninanspruchnahme dar, sondern lediglich eine Feinjustierung innerhalb eines bereits für Bebauung vorgesehenen Bereichs.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“ wurde ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt. Dieser kommt unter Berücksichtigung insb. der im Osten des Plangebiets festgesetzten ~~privaten Grünfläche, einer Anpflanz-, Erhaltungs- und Maßnahmenflächen~~ sowie weitergehender grünordnerische Festsetzungen (z. B. Begrünung der Grundstücksfreiflächen, Baumpflanzungen, anteilige Dachbegrünung) zu dem Ergebnis, dass mit Durchführung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie externer Ausgleichsmaßnahmen, die Eingriffe der Planung ausgeglichen werden können.

Weiterhin wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“ eine Artenschutzuntersuchung (ASP I und ASP II) erstellt. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass mit Durchführung entsprechender Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (u.a. Schaffung von Lebensräumen für die Haselmaus, Aufhängen von Fledermaus- und Brutkästen und Nistkästen, Rodungs- / Bauzeitenbeschränkung) ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die relevanten Tierarten (Vögel, ~~und Fledermaus~~ äuse und Haselmaus) nicht zu erwarten ist.

### 2.3.2 Schutzgut Fläche / Boden

Für den „**Bestandsbereich**“ sind mit der Änderung der Verkaufsflächenbeschränkung für das Sondergebiet „SO (FOC)“ keine erheblichen veränderten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Die Auswirkungen der Änderung gehen nicht über die Auswirkungen der bestehenden Flächendarstellungen bzw. die Zulässigkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ hinaus.

Für den „**Änderungsbereich**“ sind mit der Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung von Sondergebiet „SO (FOC Parken)“, „SO Parkplatz“ und gewerblicher Baufläche (G) in Sondergebiet „SO (FOC)“ keine erheblichen veränderten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Sowohl die bestehenden als auch die zukünftigen Nutzungsarten ermöglichen insbesondere eine hohe bauliche Verdichtung und Versiegelung.

Die Anpassung im Bereich der denkmalgeschützten Wegekapelle von gemischter Baufläche (M) in „SO (FOC)“ bleibt aufgrund der geringen Flächengröße ohne relevante Auswirkungen. Zudem ist in diesem Bereich aufgrund des geltenden Denkmalschutzes sowie der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Kesselwiese“ nicht von baulichen Veränderungen auszugehen.

Insgesamt führen die Änderungen daher nicht zu über die bestehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan bzw. die Zulässigkeiten der rechtskräftigen Bebauungspläne „ICE-Bahnhof / Teilbereich West“, „Auf dem Auberg“ und „In der Kesselwiese“ hinausgehenden erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Im „**Erweiterungsbereich**“ führt die Änderung der Darstellung von gemischter Baufläche (Orientierungswert gem. § 17 BauNVO GRZ 0,6) in Sondergebiet „SO (FOC)“ (Orientierungswert GRZ 0,8) zu einer geringfügigen Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte. Angesichts des sehr kleinräumigen Umfangs des „**Erweiterungsbereichs**“ von ca. 1,6 ha ist dieser Unterschied in seiner Wirkung mit einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 0,3 ha derart gering, dass keine relevanten zusätzlichen erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten sind, auch wenn mit einem Teilverlust bisher noch unversiegelten Böden zu rechnen ist und damit der Boden im „**Erweiterungsbereich**“ durch die Eingriffe dauerhaft seine Speicher-, Regler- und Pufferfunktionen für den Bodenhaushalt verliert. Die Kombination aus geringfügiger baulicher Nachverdichtung und begrenzter räumlicher Ausdehnung führt jedoch nicht zu wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen.

Mit der Erweiterung des FOC am bestehenden Standort wird dem Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und die Neuinanspruchnahme von Böden an anderer Stelle vermieden. Dies ist das Ergebnis der Standortalternativenprüfung unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Innenentwicklung.

### 2.3.3 Schutzgut Wasser

Für den „**Bestandsbereich**“ sind mit der Änderung der Verkaufsflächenbeschränkung für das Sondergebiet „SO (FOC)“ keine erheblichen veränderten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Die Auswirkungen der Änderung gehen nicht über die Auswirkungen der bestehenden Flächendarstellungen bzw. die Zulässigkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ hinaus.

Bereits durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich West“ als auch die Festsetzungen des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“ werden bauliche Eingriffe in den Aubach vermieden sowie die bestehende Verrohrung des westlich der Staudter Straße (K 82) verlaufenden „Bach vom Kneidelberg“ (Gallbach / Gewässer III. Ordnung) im Bereich des bestehenden FOC berücksichtigt.

Für den „**Änderungsbereich**“ sind mit der Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung von Sondergebiet „SO (FOC Parken)“, „SO Parkplatz“ und gewerblicher Baufläche (G) in Sondergebiet „SO (FOC)“ keine erheblichen veränderten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Sowohl die bestehenden als auch die zukünftigen Nutzungsarten ermöglichen insbesondere eine hohe bauliche Verdichtung und Versiegelung.

Die Anpassung im Bereich der denkmalgeschützten Wegekapelle von gemischter Baufläche (M) in „SO (FOC)“ bleibt aufgrund der geringen Flächengröße ohne relevante Auswirkungen. Zudem ist in diesem Bereich aufgrund des geltenden Denkmalschutzes sowie der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Kesselwiese“ nicht von baulichen Veränderungen in diesem Bereich auszugehen.

Insgesamt führen die Änderungen daher nicht zu über die bestehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan bzw. die Zulässigkeiten der rechtskräftigen Bebauungspläne „ICE-Bahnhof / Teilbereich West“, „Auf dem Auberg“ und „In der Kesselwiese“ hinausgehenden erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Im „**Erweiterungsbereich**“ führt die Änderung der Darstellung von gemischter Baufläche (Orientierungswert gem. § 17 BauNVO GRZ 0,6) in Sondergebiet „SO (FOC)“ (Orientierungswert GRZ 0,8) zu einer geringfügigen Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte. Angesichts des sehr kleinräumigen Umfangs des „**Erweiterungsbereichs**“ ist dieser Unterschied in seiner Wirkung so gering, dass keine relevanten zusätzlichen erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten sind. Die Kombination aus geringfügiger baulicher Nachverdichtung und begrenzter räumlicher Ausdehnung führt nicht zu wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen. Beide Nutzungsarten ermöglichen eine bauliche Verdichtung und Versiegelung und damit einhergehenden Auswirkungen auf die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen, insbesondere die Versickerung, die Grundwasserneubildung sowie den Oberflächenabfluss.

## Entwässerung

Im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“ wurde eine Betrachtung zum Umgang mit anfallende Niederschlagswasser (Entwässerungskonzept<sup>107</sup>) erstellt.

Die Niederschlagsentwässerung des „**Bestandsbereichs**“ westlich der Staudter Straße (K 82) erfolgt auch zukünftig über Anschluss an den bestehenden 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.

Für den „**Änderungsbereich**“ sowie den „**Erweiterungsbereich**“ ist eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser vorgesehen. Das in diesen Bereichen anfallende Niederschlagswasser wird zukünftig gesammelt, vorbehandelt und gedrosselt abgeleitet. Dabei wird durch die Drosselung sichergestellt, dass der gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis, genehmigte Oberflächenwasserabfluss von 36 l/s auch mit Umsetzung der Planung eingehalten wird. Überwiegend ergibt sich somit keine grundsätzlich neue Entwässerungssituation östlich der Staudter

---

<sup>107</sup> GBI KIG Kommunale Infrastruktur GmbH; 07/2025; Montabaur.

Straße (K 82). Leidglich drei untergeordnete Bereiche können aufgrund der geplanten Höhensituation – nach dem aktuellen Konzept – nicht an geplante Rückhalteinrichtungen angeschlossen werden und werden ungedrosselt an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

### **Wasserhaushaltbilanz**

Zum Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ wurde eine Wasserhaushaltsbilanz<sup>108</sup> erstellt. Diese vergleicht die aktuelle Bestandssituation mit der Planung und dem natürlichen Zustand einer unbebauten Fläche in Bezug auf den Direktabfluss, die Grundwasserneubildung und die Verdunstung.

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 Lehmböden 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 lärmmindernenden 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**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde die grundsätzliche Machbarkeit zum Thema Starkregen im Rahmen des Entwässerungskonzepts überprüft. Eine abschließende Oberflächenplanung zur konkreten Starkregensimulation lag im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ noch nicht vor. Ein abschließender Überflutungsnachweis ist daher im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

## **2.3.4 Schutzgut Klima und Luft**

### **Lokalklima / Klimaanpassung**

Für den „Bestandsbereich“ sind mit der Änderung der Verkaufsflächenbeschränkung für das Sondergebiet „SO (FOC)“ keine erheblichen veränderten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Die Auswirkungen der Änderung gehen nicht über die Auswirkungen der bestehenden

---

<sup>108</sup> GBI KIG Kommunale Infrastruktur GmbH; 07/2025; Montabaur.

Flächendarstellungen bzw. die Zulässigkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ hinaus.

Für den „**Änderungsbereich**“ sind mit der Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung von Sondergebiet „SO (FOC Parken)“, „SO Parkplatz“ und gewerblicher Baufläche (G) in Sondergebiet „SO (FOC)“ keine erheblichen veränderten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Sowohl die bestehenden als auch die zukünftigen Nutzungsarten ermöglichen insbesondere eine hohe bauliche Verdichtung und Versiegelung mit Auswirkungen auf das Lokalklima durch bspw. Aufheizung versiegelter Flächen.

Die Änderung im Bereich der denkmalgeschützte Wegekappelle von gemischter Baufläche (M) in Sondergebiet „SO (FOC)“ führt aufgrund der Kleinflächigkeit nicht zu erheblich veränderten Auswirkungen. Aufgrund des Denkmalschutzes sowie des rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Kesselwiese“ ist nicht von baulichen Veränderungen in diesem Bereich auszugehen. Insgesamt gehen daher im „Änderungsbereich“ die Wirkungen nicht über die bestehenden Flächendarstellungen bzw. die Zulässigkeiten der rechtskräftigen Bebauungspläne „ICE-Bahnhof / Teilbereich West“, „Auf dem Aberg“ und „In der Kesselwiese“ hinaus.

Sowohl für den „Bestandsbereich“ als auch den „Änderungsbereich“ bestehen bereits Vorbelastungen des Bioklimas aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung. Wesentliche Zusatzbelastungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

Im „**Erweiterungsbereich**“ führt die Änderung der Darstellung von gemischter Baufläche (Orientierungswert gem. § 17 BauNVO GRZ 0,6) in Sondergebiet „SO (FOC)“ (Orientierungswert GRZ 0,8) zu einer geringfügigen Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte. Angesichts des sehr kleinräumigen Umfangs des „Erweiterungsbereichs“ ist dieser Unterschied in seiner Wirkung so gering, dass keine relevanten zusätzlichen erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten sind. Die Kombination aus geringfügiger baulicher Nachverdichtung und begrenzter räumlicher Ausdehnung führt nicht zu wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen. Beide Nutzungsarten ermöglichen eine bauliche Verdichtung und Versiegelung und damit einhergehenden Auswirkungen auf das Lokalklima / Mikroklima.

Durch im Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ getroffene Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich – anteilige Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Vorgaben zur Grundstücksbegrünung – können die möglichen Auswirkungen der zulässigen Eingriffe der Planung ausgeglichen werden.

Auswirkungen auf das Umfeld des Plangebiets sind nicht zu erwarten, da das gesamte Plangebiet für die Frischluftversorgung des Stadtgebiets der Stadt Montabaur aufgrund der Geländetopografie und der hohen Versiegelung im „Bestandsbereich“ sowie im „Änderungsbereich“ nur eine sehr geringe bis keine Bedeutung hat.

Weiterhin unterbinden der bestehende Bahndamm und der Damm der Autobahn einen Kaltluftabfluss aus den nördlich angrenzenden Gebieten über das Tal des Baches vom Kneidelberg zum Aubachtal hin. Die Höhe der geplanten Gebäude überschreitet die vorhandenen Barrieren nicht-zum Aubachtal hin. Daher wird der Kaltluftabfluss durch die Planung nicht zusätzlich beeinträchtigt.

## Allgemeiner Klimaschutz / Treibhausgasemissionen

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind die Mengen der Treibhausgasemissionen nicht konkret abschätzbar.

Durch die Neuerrichtung der Gebäude und Stellplatzanlagen kommt es insbesondere zu einer Flächeninanspruchnahme, auch wenn diese vollumfänglich auf bereits als Bauflächen ausgewiesenen Flächen erfolgt, die jedoch im tatsächlichen Zustand nicht gänzlich bebaut sind. Durch die Nachverdichtung bereits genutzter und bebauter Flächen wird die Flächeninanspruchnahme auf ein Minimum reduziert. Auf Ebene des Bebauungsplans (Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“) wurden zudem Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (u.a. kompakte Bauweise, Dachbegrünung, Überstellung mit Anlagen für die solare Energienutzung), die der Flächeninanspruchnahme entgegenstehen.

Weiterhin ergeben sich bei allen Bauvorhaben durch die Herstellung von Baumaterialien und deren Transport sowie den damit verbundenen Baustellenverkehr Treibhausgasemissionen. Die baubedingten Treibhausgasemissionen sind wesentlich von den verwendeten Baumaterialien abhängig und lassen sich im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht quantifizieren, da die verwendeten Materialien zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanänderung nicht feststehen.

Weitere Emissionen ergeben sich insbesondere durch den Energiebedarf der zukünftigen Nutzungen (insb. Strom, Warmwasser, Heizung und Klimatisierung). Die Treibhausgasemissionen durch den Energiebedarf hängen wesentlich von der Art der Energieerzeugung und Bereitstellung ab. Eine Festlegung der Energieversorgung sowie der Nutzung erneuerbarer Energien erfolgt regelmäßig erst auf Ebene der Vorhabenumsetzung. Durch die Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien besteht jedoch 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 Flächennutzungsplan umzusetzen.

Die Treibhausgasemissionen durch zusätzlichen Kfz-Verkehr infolge eines erhöhten Kundenaufkommens 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).

### 2.3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

#### Orts- und Landschaftsbild

Für den „**Bestandsbereich**“ sind mit der Änderung der Verkaufsflächenbeschränkung für das Sondergebiet „SO (FOC)“ keine erheblichen veränderten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Die Auswirkungen der Änderung gehen nicht über die Auswirkungen der bestehenden Flächendarstellungen bzw. die Zulässigkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ hinaus.

Für den „**Änderungsbereich**“ als auch den „**Erweiterungsbereich**“ sind mit der Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung von Sondergebiet „SO (FOC Parken)“, „SO Parkplatz“, gewerblicher Baufläche (G) und gemischte Baufläche (M) in Sondergebiet „SO (FOC)“ keine erheblichen veränderten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Sowohl die bisherigen als auch die künftig vorgesehene Art der baulichen Nutzung ermöglichen eine bauliche Inanspruchnahme und Versiegelung.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“ wurden die möglichen Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild sowie das Schloß Montabaur unter Berücksichtigung des Ziels 49 des RROP Mittelrhein-Westerwald geprüft.

In einer Sichtachsenanalyse<sup>109</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 Teilen der nach dem städtebaulichen Konzept geplanten Bebauung (Parkhaus) 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 Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“.

Die Änderung im Bereich der denkmalgeschützte Wegekappelle von gemischter Baufläche (M) in Sondergebiet „SO (FOC)“ führt aufgrund der Kleinflächigkeit nicht zu erheblich veränderten

---

<sup>109</sup> BGH Plan; 02/2025; Trier.

Auswirkungen. Aufgrund des Denkmalschutzes sowie des rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Kesselwiese“ ist nicht von baulichen Veränderungen in diesem Bereich auszugehen. Insgesamt gehen daher im „Änderungsbereich“ die Wirkungen nicht über die bestehenden Flächendarstellungen bzw. die Zulässigkeiten der rechtskräftigen Bebauungspläne „ICE-Bahnhof / Teilbereich West“, „Auf dem Aberg“ und „In der Kesselwiese“ hinaus.

## **Erholung**

Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ist nicht zu erwarten, da keine Erholungseinrichtungen im bzw. im Umfeld des Plangebiets vorhanden sind. Im Raumordnerischen Entscheid vom 23.07.2024 wird dagegen bestätigt, dass die durch die geplante Erweiterung des FOC potenziell positive touristische Effekte entstehen. Die Attraktivität für nationale und internationale Shoppingtouristen wird durch die Planung gesteigert. Das bestehende witterungsunabhängige Freizeitangebot wird als Destination aufgewertet.

### **2.3.6 Auswirkungen auf den Menschen**

#### **Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm**

Zum Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ wurde ein Lärmgutachten<sup>110</sup> zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung hinsichtlich Verkehrs- und Gewerbelärm erstellt. Die nachfolgenden Aussagen geben die Ergebnisse wieder.

##### Verkehrslärm innerhalb des Plangebiets

Das Gutachten zeigt, dass sich im Planfall innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“ Verkehrslärmeinwirkungen sowohl durch Straßen- als auch durch Schienenverkehrslärm bestehen.

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

Weiterhin wurde zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf den Verkehrslärm an relevanten Straßenabschnitten in der Umgebung des Plangebiets die Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm an schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt. Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse erfolgt in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV zur

---

<sup>110</sup> FIRU GfI mbH; 08/2025; Kaiserslautern.

wesentlichen Änderung von Straßen- und Schienenwegen. Zur Bewertung, ob sich durch die Planung wesentliche Veränderungen des Verkehrslärms ergeben, wurden die Pegel im Prognose-Nullfall mit dem Prognose-Planfall vergleichend betrachtet.

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.

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 8.6). 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 8.6). 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.

#### Gewerbelärm

Weiterhin wurden im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ die möglichen Auswirkungen der Planung durch Gewerbelärm auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld des Plangebiets ermittelt und bewertet.

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.

Ergebnis der Bewertung ist, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahme (schalloptimierte Straßendeckschicht im Bereich des geplanten Parkplatzes) die ermittelte Zusatzbelastung den Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete um mindestens 6 dB(A) unterschreitet und damit als nicht relevant im Sinne der TA Lärm zu beurteilen ist.

#### Lärm- und Staubemissionen während der Bauphase

Insbesondere bei Abriss vorhandener Gebäude sowie während des Bauens kann es zu Lärm- und Staubemissionen kommen. Diese sind jedoch auf den Zeitraum der Bauphase beschränkt und wirken sich lediglich temporär aus. Durch Maßnahmen, z.B. Bauzeitenregelungen, Bewässerung während des Abrisses, können die Auswirkungen vermindert werden.

#### **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. 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 von Erschließungsanlagen sowie hochbaulicher Anlagen sowie durch den Baustellenverkehr zur Entwicklung von Staub- und Lärmimmissionen sowie Erschütterungen 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 Flächennutzungsplanung nicht erfolgen.

### **Auswirkungen auf den Menschen durch sonstige Immissionen**

Erhebliche Auswirkungen der Planung aufgrund sonstiger Immissionen (u.a. Geruch, Licht) sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Auswirkungen durch Licht auf Nutzungen im Umfeld des Plangebiets sind mit Umsetzung der Planung grundsätzlich möglich. Die im Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ getroffene Festsetzung zur Außenbeleuchtung wirkt sich jedoch positiv auf die mögliche Lichtimmissionen in die Umgebung durch eine festgesetzte Abschirmung sowie den Abstrahlwinkel aus. Gegenüber dem tatsächlichen Bestand (Beleuchtung des bestehenden Parkplatzes) werden die Auswirkungen verringert.

### **2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / kulturelles Erbe**

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung im „Änderungsbereich“ sind keine Auswirkungen auf die denkmalgeschützte Wegekappelle östlich der Staudter Straße (K 82) zu erwarten. Diese kann auch mit Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Kesselwiese“ unverändert erhalten bleiben. Eine Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“ berücksichtigt. Durch die geplante Anpflanzung von Einzelbäumen im Randbereich des zukünftigen Grundstücks des FOC erfolgt eine Abschirmung der geplanten Bebauung, um optische Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Bei Durchführung der Planung werden die im „Änderungsbereich“ 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. III 2.3.5).

### **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 sind unabhängig von der Darstellung zur Art der baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan möglich. Bei Neuerrichtung von Gebäuden gelten u.a. die Vorgaben der Landesbauordnung sowie des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Damit werden Emissionen aus z. B. Gebäudeheizungen minimiert.

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

Zwischen den in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen Schutzgütern bestehen zahlreiche Verflechtungen und entsprechende Wechselwirkungen, z. B. Versiegelung – Verlust an Lebensraum, Verlust der Versickerungsmöglichkeiten, höhere Aufheizung der Flächen, etc. Es besteht keine Notwendigkeit einer gesonderten Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen, da eine sich gegenseitig verstärkende Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter, die über die bereits beschriebene Einzelwirkung hinaus geht, nicht erkennbar ist.

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

### 2.3.10 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

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

~~alten Baumbeständen, Neupflanzungen, Dachbegrünungen.~~

~~Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde bereits auf Ebene der konkreten Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ durchgeführt.~~ Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist, dass unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ festgesetzten Maßnahmen, wie beispielsweise Erhalt- und Anpflanzfestsetzungen sowie weiterer externer Kompensationsmaßnahmen, die Eingriffe vollständig kompensiert werden können. Die Umsetzung der planexternen Maßnahmen werden wird im städtebaulichen Vertrag, welcher parallel zum Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ geschlossen wird, gesichert.

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen werden auf Bebauungsplanebene geregelt.

Im Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ sind u.a. folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Festsetzung zu Anteiliger Grundstücksbegrünung, Pflanzung von Bäumen
- Festsetzung zu Anteiliger extensiver und intensiver Dachbegrünung
- Festsetzung zu Fassadenbegrünung
- Festsetzung zu Pflanzung und Erhalt von Einzelbäumen
- Festsetzung zu Erhalt und Entwicklung einer naturnahen Bachaue (M 1)
- Festsetzung für Fläche mit natürlicher Eigenentwicklung (M 2)



- Festsetzung zur Anlage von Offenlandflächen mit einzelnen Gehölzen zur Eingrünung (M 3)
- Festsetzung zur Entwicklung eines naturnahen Waldbestands und Wiesenflächen am Aubach (M 4)
- Festsetzung zur Entwicklung von Strauchhecken an Straßenböschungen (M 5)
- Randliche Eingrünung und Schaffung von Lebensräumen für die Haselmaus („M6.1“ bis „M6.3“)
- Festsetzung zur Beschränkung der Versiegelung und der Gebäudekubatur auf das erforderliche Maß
- Festsetzung zur Beschränkung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen auf das erforderliche Maß
- Festsetzung zu passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Festsetzung zu Außenbeleuchtung
- Festsetzung von Maßnahmen gegen Vogelschlag
- Festsetzung zur Installation von Fledermaus- und Nistkästen
- Hinweise zum Artenschutz
- Baugestalterische Festsetzungen zur Dachgestaltung sowie Werbeanlagen
- Hinweis auf externe Ausgleichsmaßnahmen
- Die Durchführung von Neubaumaßnahme erfolgt gemäß dem Gebäudeenergiegesetz, womit im Rahmen der Ausführungsplanung insbesondere der Einsatz moderner Gebäudetechnik sowie der wirksamen Wärmedämmung erfolgt.

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

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

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

Es wird auf die Ausführungen zur Standortalternativenprüfung in der Begründung verwiesen (Kap. II 6).

### 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 im Verzeichnis verwendeter Unterlagen (s. Kap. V). Weitergehend wurden umweltrelevante Stellungnahmen aus den jeweiligen Verfahrensschritten zur Flächennutzungsplanänderung 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 des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ 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 zum Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ 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 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten bzw. vorgesehenen artenschutzrechtlichen und externen Kompensationsmaßnahmen (Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“) 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 hinsichtlich der im Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ festgesetzten Maßnahmen ~~Folgende Maßnahmen sind~~ u.a. geeignet:

- Überprüfung der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen, insbesondere auf den im Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ 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.
- Zum Schutz der Haselmaus ist für die Anlage von Ersatzlebensräumen ein Maßnahmenkonzept sowie für die Gehölzrodung ein Rodungskonzept vorzulegen, welches beschreibt, von welchen Wegen aus gearbeitet werden soll. Auf der Fläche ist lediglich ein motormasrielles Arbeiten zulässig. Die Flächengröße ist hierbei zu beachten. Die Konzepte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Westerwaldkreises abzustimmen.
- Die Entwicklung der Ersatzlebensräume für die Haselmaus ist mit einem Monitoring für die Dauer von 5 Jahren zu begleiten.
- Zur Sicherstellung und Dokumentation der frist- und sachgerechten Ausführung der Maßnahmen zur Baufeldräumung sowie zur ~~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.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die entsprechenden Maßnahmen festzulegen.

### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

In der Stadt Montabaur ist die Erweiterung des bestehenden FOC Montabaur auf eine Gesamtverkaufsfläche von 19.800 m<sup>2</sup> geplant. 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. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung bereitet mit dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ die angestrebte bauliche Entwicklung vor.

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Hierbei werden die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung mit der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan verglichen. Hierbei wurden die Aussagen aus den jeweiligen Fachgutachten zum Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ (u.a. Fachbeitrag Naturschutz, Artenschutzprüfung, schalltechnische Untersuchung, Verkehrsuntersuchung, Sichtachsenanalyse) berücksichtigt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen bisher als Sondergebiete „SO (FOC)“, „SO (FOC parken)“, „SO Parkplatz“, gewerbliche Baufläche (G) sowie gemischte Baufläche (M) dargestellt. Nunmehr ist die Darstellung als Sondergebiet „SO (FOC)“ mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 19.800 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Der Bereich des Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. ~~8,9 ha~~ 8,6 ha.

Im Ergebnis wurden in der Umweltprüfung folgende Aspekte zusammenfassend festgestellt:

## Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt / Artenschutz / Fläche und Boden / Wasser / Klima und Luft / Orts- und Landschaftsbild

Für den „**Bestandsbereich**“ westlich der Staudter Straße (K 82) – bestehendes FOC – sind mit der Änderung der Verkaufsflächenbeschränkung für das Sondergebiet „SO (FOC)“ keine erheblichen veränderten Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Die Auswirkungen der Änderung gehen nicht über die Auswirkungen der bestehenden Flächendarstellungen bzw. die Zulässigkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilebereich FOC“ hinaus.

Für den „**Änderungsbereich**“ östlich der Staudter Straße (K 82) – Flächen des bestehenden Parkplatzes, einer Gewerbebrache an der Straße „In der Kesselwiese“ sowie der denkmalgeschützten Wegekappelle – sind durch die Änderung der bisherigen Darstellungen „SO (FOC Parken)“, „SO Parkplatz“ und gewerbliche Baufläche (G) in „SO (FOC)“ keine erheblich veränderten Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Sowohl die bisherigen als auch die künftig vorgesehene Darstellung zur Art der baulichen Nutzung ermöglichen eine bauliche Verdichtung und Versiegelung und damit einhergehenden Auswirkungen auf bestehende Gehölzstrukturen und Biotope, die natürlichen Bodenfunktionen sowie den natürlichen Wasserkreislauf.

Für den „**Erweiterungsbereich**“ – Grünlandflächen zwischen dem bestehenden FOC-Parkplatz sowie dem Wohngebiet Kesselwiese – sind durch die Änderung der bisherigen Darstellung einer gemischten Baufläche (M) in Sondergebiet „SO (FOC)“ keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Zwar ergibt sich durch die geänderte Art der baulichen Nutzung eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und ein geringfügiges Mehr an zulässiger Versiegelung innerhalb des Teilbereichs, jedoch wurde auf Ebene des Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“ ermittelt, dass die zusätzliche Versiegelung von ca. 2.100 m<sup>2</sup> – betrachtet über das gesamte Plangebiet – gering ausfällt.

Im Rahmen des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“ wurde eine Artenschutzuntersuchung (ASP I und ASP II) erstellt. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass mit Durchführung entsprechender Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (u.a. Schaffung von Lebensräumen für die Haselmaus, Aufhängen von Fledermaus-~~und~~ Brut- und Nistkästen, Rodungs- / Bauzeitenbeschränkung) ein Verstoß gegen die Verbotsatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die relevanten Tierarten (Vögel, ~~und~~ Fledermaus und Haselmausa) nicht zu erwarten ist.

Die Oberflächengewässer Aubach sowie der bereits im Bestand verrohrter Gallbach sind von der Planung nicht betroffen bzw. deren Belange werden auf Ebene des Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“ berücksichtigt. Wasserschutzgebiete sind nicht durch die Planung betroffen.

Zum Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, welches im Wesentlichen eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des auf den Flächen östlich der Staudter Straße (K 82) anfallenden Niederschlagswassers in das bestehende Regenrückhaltebecken westlich der Staudter Straße (K 82) und nachfolgend in den Aubach vorsieht. Das anfallende Schmutzwasser wird in die Kanalisation eingeleitet.

Die Belange eines möglichen Starkregenereignisse sowie die damit verbundenen Auswirkungen wurden bzw. sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Vorhabenumsetzung zu berücksichtigen.

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Gegenüber dem tatsächlichen Zustand ergeben sich zwar zusätzliche versiegelte Flächen, die Kombination aus geringfügiger baulicher Nachverdichtung und begrenzter räumlicher Ausdehnung führt aber nicht zu wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen. Sowohl die Bestandsdarstellung als auch die zukünftige Darstellung ermöglichen eine bauliche Verdichtung und Versiegelung und damit einhergehenden Auswirkungen auf das Lokalklima / Mikroklima. Auf Ebene des Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“ werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich – u.a. anteilige Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Vorgaben zur Grundstücksbegrünung – festgesetzt, die die Auswirkungen der zulässigen Eingriffe der Planung ausgleichen.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“ wurden die möglichen Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild sowie das Schloß Montabaur unter Berücksichtigung des Ziels 49 des RROP Mittelrhein-Westerwald geprüft. Im Ergebnis einer Sichtachsenanalyse wurde festgestellt, dass eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbilds mit Blickbeziehung auf das Schloss Montabaur als kulturhistorisch bedeutsames Ensemble unter Berücksichtigung von Maßnahmen nicht zu erwarten ist. Die Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“.

### **Auswirkungen auf den Menschen**

Zum Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ wurde als konkreter Ebene der Planung ein Lärmgutachten erstellt, um die Auswirkungen der Planung hinsichtlich Verkehrs- und Gewerbelärm zu ermitteln und zu beurteilen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebiets Verkehrslärmeinwirkungen bestehen aufgrund derer Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Eine entsprechende Berücksichtigung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“.

Nach den Ergebnissen der Betrachtung der Verkehrslärmverhältnisse in der Umgebung des Plangebiets ergeben sich an einzelnen Gebäuden Beurteilungspegel, die zwar die geltenden Immissionsorientierungs- und -grenzwerte überschreiten. Aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitung in Zusammenhang der durch die Planung bedingten geringen Zunahme der Verkehrslärmimmissionen sind Schallschutzmaßnahmen an Bestandsgebäuden jedoch nicht erforderlich.

Weiterhin wurden die Gewerbelärmeinwirkungen durch den Betrieb des FOC, insbesondere den Verkehr auf dem Parkplatz sowie im Parkhaus – an bestehender (Wohn-)Bebauung in der Umgebung des Plangebiets ermittelt. Durch Maßnahmen konnte nachgewiesen werden, dass die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm um bis zu 6 dB(A) unterschritten werden und daher von einer Verträglichkeit der Planung mit Nutzungen in der Umgebung auszugehen ist. Ein abschließender Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Anhaltspunkte für erhebliche Luftschadstoffbelastungen sowohl im Plangebiet als auch in dessen Umgebung legen nicht vor. Erhebliche Auswirkungen durch die Planung sind daher nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Kulturelles Erbe**

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Sachgüter in Form der im Plangebiet bestehenden baulichen Anlagen gehen durch die Planung teilweise verloren und werden durch neue Sachgüter (Gebäude, Parkhaus) bei Vollzug des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“ ersetzt.

Die denkmalgeschützte Wegekappelle bleibt auch mit Umsetzung der Teiländerung des Flächennutzungsplans erhalten.

Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

### **Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Nach der Planung besteht die Möglichkeit, die Nutzungen im Plangebiet an die vorhandenen technischen Infrastrukturen anzuschließen bzw. sind entsprechend den Vorgaben der Landesbauordnung innerhalb des Plangebiets Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien vorzusehen.

### **Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Die Änderung der Darstellung der Art der **b**Baulichen Nutzung führt nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung der Situation. Bereits aufgrund der bestehenden Darstellung waren bauliche Anlagen und damit Versiegelungen möglich.

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“). Hierbei wurde für quantitative Eingriffe eine flächenhafte / zahlenmäßige Bilanzierung berücksichtigt. Das Ergebnis der Bilanzierung zum Bebauungsplan ist, dass ein quantitativer sowie funktionaler Ausgleich durch Maßnahmen im Plangebiet sowie externe Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden kann. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand – unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen – nicht zu erwarten.

## **3.4 Verwendete Unterlagen**

s. Kap. V.



#### IV ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

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

*[im weiteren Verfahren zu ergänzen]*

## V VERWENDETE UNTERLAGEN UND GUTACHTEN

- BBE Handelsberatung (12/2020): Handlungsempfehlungen zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Montabaur; Köln.
- BBE Handelsberatung (02/2023): Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Montabaur.
- Ecostra (08/2022): Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ (MTSO) in der Verbandsgemeinde Montabaur (Westerwaldkreis); Wiesbaden.
- Ecostra (07/2022): Auswirkungen auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen in den Städten Montabaur, Koblenz und Diez durch die geplante Flächenerweiterung des Outlet Montabaur; Wiesbaden.
- Ecostra (06/2025): Aktualisierung der Grundlegendaten 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 Grundlegendaten 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~~12/2025): Fachbeitrag Artenschutz zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ in Montabaur – Stufe II gem. § 44 BNatSchG; Moschheim.
- Freiraumplanung Diefenthal (~~07~~12/2025): 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.

- Büro für ökologische Fachplanungen (12/2025): Erweiterung Factory Outlet Center FOC Montabaur – Plausibilisierung des Fachgutachtens zu 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 GfL 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.

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur .....	4
Abbildung 2: Ausschnitt aus der 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Montabaur (Stand Entwurf) .....	5
Abbildung 3: Luftbild mit grober Abgrenzung des Geltungsbereichs (Quelle: Geoportal RLP über <a href="https://www.geoportal.rlp.de/">https://www.geoportal.rlp.de/</a> ; Stand 12.08.2025) .....	8
Abbildung 4: Übersichtsplan rechtskräftige Bebauungspläne .....	10
Abbildung 5: Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“, 4. Änderung .....	10
Abbildung 6: Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“, 7. Änderung .....	11
Abbildung 7: Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“, 9. Änderung .....	12
Abbildung 8: Bebauungsplan „Auf dem Auberg“ .....	13
Abbildung 9: Ausschnitt Bebauungsplan „In der Kesselwiese“ mit Abgrenzung der Fläche im Plangebiet (rot gestrichelt) .....	14
Abbildung 10: Bebauungsplan „ICE-Bahnhof – Teilbereich West“, Stand 5. Änderung .....	15
Abbildung 11: Bebauungsplan „ICE-Bahnhof – Teilbereich West“, Stand 10. Änderung .....	15
Abbildung 12: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm IV .....	20
Abbildung 13: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 .....	22
Abbildung 14: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept der VG Montabaur – Fortschreibung 2023 – Karte 26 „räumliche Abgrenzung des Sonderstandorts FOC“ .....	28
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> ) .....	29
Abbildung 16: Bauungskonzept – Übersichtslageplan Erweiterung (ohne Maßstab / grau = Bestand / grün = Neubau) .....	34
Abbildung 17: Bauungskonzept – 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: Luftbilder Entwicklungsbereich „ICE-Bahnhof“ von ca. 1997 (oben) und 2015 (unten) .....	41
Abbildung 22: Lage der Querschnitte .....	44
Abbildung 23: Lage der betrachteten Knotenpunkte .....	47

Abbildung 24: Einzugsgebiet des Outlet Montabaur, das unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstandorte abgegrenzt wurde.....	52
Abbildung 25: Übersicht betrachtete Teilbereiche im Rahmen der Umweltprüfung.....	83
Abbildung 26: Auszug Sturzflutkarte für ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde .....	103

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) an den untersuchten Straßenabschnitten in den Untersuchungsfällen .....	45
Tabelle 2: Die einzelhandelsrelevanten sowie die projektrelevanten Kaufkraftvolumina im abgegrenzten Einzugsgebiet des Outlet Montabaur nach Warengruppen.....	53
Tabelle 3: Aktuelle Umsatzverteilung nach Kundengruppen.....	55
Tabelle 4: Aktuelle Umsatzverteilung nach Sortimentsbereichen .....	55
Tabelle 5: Veränderung der projektrelevanten Sortimentsbereiche .....	56
Tabelle 6: Umsatzerwartung nach Kundengruppen.....	56
Tabelle 7: Umsatzerwartung nach Sortimentsbereichen.....	57
Tabelle 8: Umsatzausweitung nach Kundengruppen.....	58
Tabelle 9: Die durch die unterstellte Erweiterung ausgelösten Kaufkraftströme in den projektrelevanten Sortimentsbereichen und in der Differenzierung nach Zonen der Kundenherkunft .....	59
Tabelle 10: Flächenbilanz entsprechend den Darstellungen des FNP, gerundet.....	80
Tabelle 11: Flächenbilanz entsprechend den Darstellungen, gerundet.....	82