

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Direktion Landesarchäologie | Außenstelle Koblenz
Niederberger Höhe 1 | 56077 Koblenz

**Direktion
Landesarchäologie
Außenstelle Koblenz**

Niederberger Höhe 1
56077 Koblenz
Telefon 0261 6675 3000
landesarchaeologie-koblenz
@gdke.rlp.de
www.gdke.rlp.de

FIRU Koblenz GmbH
Schloßstraße 5
56068 Koblenz

Mein Aktenzeichen	Ihre Nachricht vom	Ansprechpartner / Email	Telefon	Datum
/2022_1010.2	18.10.2024	t @gdke.rlp.de	0261 6675 3028	25.10.2024

Gemarkung **Montabaur**
Projekt **Bebauungsplan "Factory-Outlet Montabaur"**

hier: **20. Teiländerung FNP VG Montabaur / Aufstellung B-Plan**
Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz,
Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz
Beteiligungsart **§ 4 Abs. 1 BauGB**

Betreff Archäologischer Sachstand
**20. Änderung
Flächennutzungsplan
der VG Montabaur** **Keine archäologischen Fundstellen innerhalb des Planungsgebietes
bekannt**

**Erdarbeiten (Aufstellung
Bebauungsplan)** **Verdacht auf archäologische Fundstellen**
Begründung, Seite 33, Absatz 3.6: Die Bekanntgabe von Erdarbeiten kann zeitlich parallel mit der Meldung an das Referat Erdgeschichte erfolgen, also 4 Wochen vorher.
Überwindung / Forderung:
Bekanntgabe des Erdbaubeginns

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

Keine archäologischen Fundstellen innerhalb des Planungsgebietes bekannt

Innerhalb des angegebenen Planungsgebietes sind der Direktion Landesarchäologie bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Daher haben wir zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken gegen die Planung. Der Sachverhalt wird im Rahmen der Detailplanungen (Bebauungsplanverfahren etc.) genauer überprüft. Dabei wird der dann aktuelle Forschungsstand berücksichtigt, welcher sich nach Abgabe dieser Stellungnahme durch Fundmeldungen und sonstige Beobachtungen verändern kann. Entsprechend ist oben genannte Dienststelle nach § 2 Abs. 3 DSchG RLP im Verfahren weiterhin zu beteiligen.

Verdacht auf archäologische Fundstellen

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie im Planungsbereich oder dessen direktem Umfeld keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stufen wir den Planungsbereich aus topographisch- geographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Erläuterung Überwindungen / Forderungen

Bekanntgabe des Erdbaubeginns

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind. Unabhängig von dieser Forderung ist der Vorhabenträger sowie die ausführenden, vor Ort eingesetzten Firmen bezüglich der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von archäologischen Funden und Befunden an die Bestimmungen gemäß §§ 16 - 21 DSchG RLP gebunden.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte (erdgeschichte@gdke.rlp.de) sowie der Direktion Landesdenkmalpflege (landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de) muss gesondert eingeholt werden.

Bei Rückfragen stehen wir gerne unter der oben genannten Rufnummer oder Emailadresse zur Verfügung. Bitte geben Sie unser oben genanntes Aktenzeichen an.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. / i.V.



LANDESARCHÄOLOGIE



ELEKTRONISCHER BRIEF

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

FIRU Koblenz GmbH
Schloßstraße 5
56068 Koblenz

Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon +49 6131 9254 0
Telefax +49 6131 9254 123
Mail: office@lgb-rlp.de
www.lgb-rlp.de

12.11.2024

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 18.10.2024
3240-0989-24/V2
kp/sdr

Telefon

20. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Montabaur für den Bereich des Bebauungsplanes "Factory-Outlet Montabaur" der Stadt Montabaur

Sehr geehrte Damen und Herren,

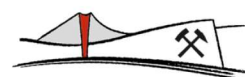
aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zum zugehörigen Bebauungsplan vom 11.11.2024 (Az.: 3240-0989-24/V1), die auch für die 20. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Montabaur für den Bereich des Bebauungsplanes "Factory-Outlet Montabaur" gilt.

Geologiedatengesetz (GeoIDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das





Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz
unter

<https://geoldg.lgb-rlp.de>

zur Verfügung.

Das LGB empfiehlt, die den Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) zur
Übermittlung der Daten zu verpflichten.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetsei-
ten sowie im Fragenkatalog unter

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Naturschutzinitiative e.V. (NI) – Am Hammelberg 25 – D-56242 Quirnbach

Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur

Bauamt

Konrad-Adenauer-Platz 8

56410 Montabaur

Per Fax: 02602 126 297

Per E-Mail: bauleitplanung@montabaur.de

Seiten gesamt: 6

Naturschutzinitiative e.V. (NI)

unabhängiger gemeinnütziger Naturschutzverband
bundesweit anerkannter Verband nach § 3 UmwRG

Geschäftsstelle

Am Hammelberg 25

D-56242 Quirnbach

Telefon +49 (0) 26 26 - 926 477 0

Telefax +49 (0) 26 26 - 926 477 1

E-Mail info@naturschutz-initiative.de

► www.naturschutz-initiative.de

Vertretungsberechtigte

Bundes- und Landesvorsitzender
Gabriele Neumann und Konstantin Müller,
stv. Bundes- und Landesvorsitzende

Nachrichtlich an:

@westerwaldkreis.de;

@westerwaldkreis.de

21.11.2024

Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ und 20. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde für den Bereich des Bebauungsplanes „Factory-Outlet Montabaur“ der Stadt Montabaur - Stellungnahme der Naturschutzinitiative e.V. (NI) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Vorhaben gibt die Naturschutzinitiative e.V. (NI) die folgende Stellungnahme ab.

1. Plangegegenstand

Das bestehende „sonstiges Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum/Fabrikverkaufszentrum (FOC)“ soll von ca. 10.000 m² Verkaufsfläche auf 19.800 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Der gesamte Bebauungsplan bezieht sich auf 10,4 ha. Eine geringe Randfläche im Osten von etwas mehr als 12 m Breite ist lediglich als Grünkorridor vorgesehen. Ein Großteil der Fläche wird von Nebengebäuden und versiegelten Flächen in Anspruch genommen (teils Funktionsrasenflächen).

Die Gesamtverkaufsflächenzahl entspricht mit ca. 0,27, einer 3-4-stöckigen Bauweise. Zugelassen sind (wie im westlichen Teilbereich bereits bestehend) eine Höhe der Gebäude von ca. 25 Meter, auf die noch Werbeanlagen von einer Höhe bis 7,5m draufgesattelt werden können. Die Maße ergeben sich aus den Festsetzungen, bei der die Endhöhe der Gebäude mit Werbung auf 251,5 m ü. NN festgelegt wurde, was 30 Meter über das Niveau der Verkehrslinien von ca. 221m NN hinausragt.

Der Verfahrensstand bezieht sich auf die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit nach dem Aufstellungsbeschluss der Stadt Montabaur mit paralleler Auslegung der Pläne zum Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplans der VG Montabaur. Insofern sind an dieser Stelle die übergreifenden und raumwirksamen Auswirkungen für uns prüfrelevant.

2. Biotopvernetzung

Ein Großteil der Erweiterung soll auf der Fläche des heutigen Großparkplatzes stattfinden, wo die Parksituation dann anders, teils über die Errichtung eines Parkhauses, geregelt wird. Es solle aber auch ein östlich angrenzender bisher freigelassener Grünzug, der ins Gelbbachtal führt, in Anspruch genommen werden. Diesem kommt nach unserer Beurteilung eine wertvolle biotopverbindende Funktion in Richtung Ahrbachtal (nach Nordost) zu, die in der bestehenden Breite auch weiterhin freigelassen werden muss.

Aufgrund seiner reich strukturierten Biotopausstattung und zur Sicherung des noch verbliebenen Talabschnittes wurde der noch nicht bebaute Grünzug in der Landes-Biotopkartierung (2006) als Biotopkomplex BK-5513-0516-2006 „Gehölz-Grünland-Komplex mit Aubach-Abschnitt in Montabaur“ ausgewiesen. Ein Bereich, der seitdem schon durch Wohnbebauung weiter eingeengt wurde und nun am nördlichen Ende durch die geplante Großbebauung ganz abgeriegelt würde.

Nach dem vorgelegten Bebauungsplan würde von diesem Grünkorridor nur noch ein schmaler Korridor aus privater Grünfläche von ca. 12-33 m Breite verbleiben. Dagegen weist der aktuelle Zustand noch eine Breite von 75-106 m an unbebauten und unversiegelten Bereichen auf. Es handelt sich hierbei um einen naturnahen Komplex aus Wiesen und Kleingehölzen.

Im Umweltbericht wird die Bedeutung für die Biotopvernetzung heruntergespielt und man verweist darauf, dass die in der alten Planung vernetzter Biotope ausgewiesenen Teilflächen im Planbereich zu einem hohen Teil schon verbaut seien und weitere Barrieren entstanden seien. Scheinbar wird die Schlussfolgerung gezogen, dass wegen der bisherigen Missachtung das Schutzgut der Biotopvernetzung, diese auch weiterhin nicht weiter beachtet werden müsse.

Dass dieser von der Autobahn zerschnittene Grünzug noch Bedeutung für Wanderbeziehungen von Tieren und Pflanzen hat, wurde vor wenigen Jahren deutlich, als eine Europäische Wildkatze im Bereich der Autobahnauffahrt überfahren wurde.

Die NI fordert deshalb, diesen durch die BK-Fläche gegebenen Korridor in der bestehenden Breite freizuhalten. Dies ist auch wegen seiner ausgleichenden Funktion für das Stadtklima erforderlich.

3. Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die neue Nutzung ist (wie die alte auch) als optisch extrem raumwirksam einzustufen. Die ca. 25 m zulässige Höhe entspricht der bestehenden Nutzung auf der Westseite, die sich in der Breite annähernd verdoppelt. Von Norden her betrachtet schiebt sich somit die völlig unansehnliche und profane Kulisse an Zweckgebäuden- und Werbeeinrichtungen weiter vor die historische Kulisse der Stadt Montabaur (s. Abb. 1). Die schon zuvor sich als extrem störend auswirkende Wand dieser „Profankulisse“ des FOC von 358 m Breite wird nach Plan auf eine

Breite von 740 m verlängert. Dieses ohne die westlich anschließenden ebenfalls hohen Gebäude des FOC-Parkhauses, der Bahn und weiterer Unternehmen, die dann zusammen eine Gebäudelinie von ca. 1045 m Breite ergeben.

Fuhr man früher die Autobahn entlang, erfreute das Stadtbild von Montabaur mit dem Burgberg und der historischen Stadtkulisse, die nach Norden hin zum Talrand des Gelbachtals abgehoben ist. Doch das Bild änderte sich. Zuerst mit der neuen ICE-Trasse und dem ICE-Bahnhof, danach mit der Errichtung der zahlreichen Verwaltungsgebäude, schließlich mit den Gebäuden des FOC-Outlet-Centers. Die überdimensionierten Werbeschilder auf dem Dach prägen nun nach Norden die Stadtkulisse. Deutlich wird das besonders von der Anhöhe („Nelkenstraße“) nördlich der Autobahn zwischen dem Gewerbegebiet Alter Galgen und Eschelbach/Beulköpfchen.

Das ehemals liebliche Stadtbild ist zwar nun schon weitgehend zerstört, aber mit der geplanten Erweiterung wird der Landschaftsbild zerstörerische Charakter dieser Bauten noch wesentlich vergrößert. Ein schlechteres Gespür für eine städtebauliche Konzeption als es Montabaur in den letzten 2 Jahrzehnten zeigt, ist uns in Rheinland-Pfalz nicht bekannt.

Es stellen sich somit eine Reihe von Fragen, wieso die Prüfung der Raumordnung bei der SGD in 2024 zu einem positivem Ergebnis kommen konnte.

Wir bezweifeln, dass eine Vereinbarung des Zieles Z49 des RROP gegeben ist:

Ziel Z 49: „Dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung (Tabelle 2) sind vor optischen Beeinträchtigungen zu bewahren.“

Die Planbegründung führt dazu noch auf S. 17 aus: *Das Montabaurer Schloss wird im RROP M-W 2017 als landschaftsprägende Gesamtanlage eingestuft. In der Begründung des Ziels heißt es u.a.: „Dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen mit regionaler Bedeutung und erheblicher Fernwirkung tragen in besonderer Weise zur regionalen Identität bei. Deshalb soll in einem großen Umkreis um diese Anlagen eine optische Beeinträchtigung durch Siedlungsentwicklung, energiewirtschaftlicher oder verkehrstechnischer Bauten vermieden werden.“*

Auch hier erstaunt die Diskrepanz zwischen der gutachterlichen Bewertung zum Einfluss auf das Landschaftsbild und fehlende Konsequenzen in den Festsetzungen:

So führt die Planbegründung zum B-Plan auf S. 20 aus:

„...Durch Visualisierungen des Vorhabens wurden die möglichen Auswirkungen“ (Sicht auf das Schloss) „bewertet. Im Ergebnis treten lediglich mögliche Werbetafeln auf dem geplanten Parkhaus deutlich hervor. Auch wenn sie den Blick auf das Schloss Montabaur nicht verdecken, so beeinträchtigen sie dennoch aufgrund ihrer Größe und Nähe zum Betrachter die sonst in diesem Bereich relativ ungestörte Sichtbeziehung zum Schloss. Die Empfehlung des Gutachters lautet daher, auf Werbetafeln auf dem geplanten Parkhaus zu verzichten.“

Entsprechend dem Text der Festsetzungen wurde dieser Empfehlung nicht gefolgt und Werbetafeln wie bestehend werden auf den 30 m hohen Gebäuden in einer Höhe von 7,5 m zugelassen, die die Umgebungseinbindung von Schlossberg und historischer Altstadt völlig entstellen.



Abb. 1: Blick auf das Montabaurer Schloss mit den davor stehenden Werbetafeln des Outlet-Centers vom Beulköpfchen aus. Derartige Beeinträchtigung des als Wahrzeichen der Stadt fungierenden Burgbergs sollen eigentlich nach den Zielen des RROP und den Festsetzungen von LSG und Naturpark nicht zulässig sein. Bild: I.Vollmer

Vor allem relevant für die vorgesehenen Änderungen am FNP ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet innerhalb des „Naturpark Nassau“ (NTP-071-002) liegt und dass solche Vorhaben im Außenbereich unzulässig sind. Als so ein vor Verunstaltung geschützter Außenbereich ist der durch die Biotopkatasterfläche BK-5513-0516-2006 „Gehölz-Grünland-Komplex mit Aubach-Abschnitt in Montabaur“ umgrenzte Bereich anzusehen. Ebenso liegen die bislang ebenerdig ausgeführten Parkplatzflächen zum FOC im Außenbereich und unterliegen damit den Beschränkungen des Naturparks. Auch die im folgenden Kapitel näher erläuterte Verunstaltung des Montabaurer Burgbergs dürfte mit den Naturparkbestimmungen nicht vereinbar sein.

Der „Schloßberg bei Montabaur“ selbst ist als Landschaftsschutzgebiet gesichert (07-LSG-7143-011). Auch hier dürfte es bei der Schädigung der Schutzbelange eigentlich nicht darauf ankommen, ob das neue Vorhaben im LSG liegt, sondern ob es die Zweckbestimmungen dieses LSG maßgeblich schädigt, was mit der vorliegenden Planung gegeben ist.

Die in 2024 abgegebene Bewerbung der Stadt Montabaur für eine Landesgartenschau 2032 dürften durch das gegenständliche Vorhaben stark sinken.

Die Präsentation von Gartenkultur kann sich heute nicht mehr nur auf die Aufputzung von Blumenrabatten beschränken, sondern ist immer auch eingebunden in ein ansprechendes Umfeld. Gerade hier ist Montabaur auf dem besten Weg, sein vormals schönes Stadtbild durch städtebauliche Fehlentwicklungen komplett zu verlieren.

4. Flächenverschwendung

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu berücksichtigen.

Hier müssen in die Betrachtung alle Nutzungen im Stadtgebiet einbezogen werden.

Würde man nämlich allen Nutzungen in der Stadt Montabaur eine solche Platzexpansion zugestehen wie der geplanten FOC-Spartennutzung, dann wäre der Naturraum „Montabaurer Westerwald“ vermutlich schon komplett verbaut. Es stellt sich die Frage, wieso einem einzelnen Unternehmen mit einer hinsichtlich der Zukunftsverantwortung stark zu hinterfragenden Zielrichtung (Ressourcenverschwendung durch Produktion von oft nur kurzfristig genutzter Verbrauchsware) so viel Raum in einer diesbezüglich sehr begrenzten Stadtgrundfläche gegeben wird. Geplant ist mit den vorherigen Bauten zusammen eine Fläche von grob 7,2 ha an Verkaufsgebäuden und Nebenanlagen (ca. 2 ha Verkaufsfläche, B-Planfläche 10,4 ha). Im Vergleich nimmt das Areal der Kreisverwaltung incl. Gesundheitsamt und Parkplätzen ca. 2,5 ha Fläche ein und der für das Stadtbild prägende Burgberg mit historischen Gebäuden und Naturflächen bedeckt ca. 5,8 ha.

Es ist auch herauszustellen, dass der hier großflächige Einzelhandel nicht zur Versorgungssicherung der Bevölkerung beiträgt, sondern mit einer sehr begrenzten Sparte an reduzierten Luxusartikeln auf einen bundesweiten Einzugsbereich spekuliert, der von den Verkehrslinien ICE und Autobahn A3 abgegriffen werden soll. Der Grundsatz im RROP für eine Ausweisung von großflächigem Einzelhandel (Grundsatz G 40/41) ist hier nicht anwendbar:

„Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).“ Und Grundsatz G41: „Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.“

Hinsichtlich der Versiegelung ist zwar zu sehen, dass es schon eine Versiegelung durch einen ebenerdigen Großparkplatz gibt, der in die Bebauung einbezogen wird, aber das Recht diesen Platz einzunehmen müsste - wenn überhaupt - anderen Nutzungen zukommen, die sich ansonsten auf unversiegelten Flächen ausbreiten würden. Auch wären hier die Fehler der Vergangenheit zu korrigieren und ein großer Teil des Platzes wäre zu entsiegeln.

Wenn das durch das BauGB und dem Biodiversitätskonzept des Bundes geforderte Flächensparen an Baugrund ernst gemeint wird, dann muss man den Nutzungssparten begrenzte Räume zuweisen, mit denen sie auskommen müssen.

5. Fazit

Die NI lehnt die vorgelegte Planung zum Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplans vollumfänglich ab. Es besteht keine Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild, schutzrelevanten Kulturgütern und gesetzlich geschützten Landschaftsbereichen. Das Projekt steht für einen gedankenlosen Flächenverbrauch, in dem für die Versorgung der Bevölkerung und der wirtschaftlichen Entwicklung der Region völlig belanglose wirtschaftliche Überlegungen einen zu großen Raum bekommen. Dieser Raum fehlt woanders oder wird durch weitere Flächeninanspruchnahme der Natur abgetrotzt.

Eine Umnutzung der bisherigen großen Parkplatzfläche ist durchaus in den Blick zu nehmen. Allerdings fordern wir ein besseres städtebauliches Konzept, so dass sich unter Erhalt und Erweiterung der Grünflächen die aktuelle Blockbebauung hier nicht einfach nahtlos fortsetzt. Auch sollten die die Perspektive auf den Burgberg störenden Werbeanlagen komplett entfernt werden.

Ein Mehr an Raum darf es höchstens bei erhöhter gesellschaftlicher Bedeutung bzw. Zukunftsrelevanz geben. Sollte sich der höchste ideale Wert in dieser Gesellschaft im fortschreitenden Konsum ausdrücken?

Hiervon kann kein Signal ausgehen, dass die Menschheit in der Lage ist, ihre Zukunft langfristig zu sichern. Eher das Gegenteil ist der Fall. Das geplante Vorhaben steht somit sinnbildlich für das Unvermögen des Menschen, seine Zukunft verantwortungsvoll zu meistern und sich in der Erdgeschichte eben nicht nur als „Riesenkometeneinschlag“ auszuwirken.

Mit freundlichen Grüßen