

Öffentliche Bekanntmachung der Verbandsgemeinde Montabaur

20. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde für den Bereich des Bebauungsplanes „Factory-Outlet Montabaur“ der Stadt Montabaur

hier:

I. Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB

**II. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
vom 21.10.2024 bis zum 22.11.2024 (einschließlich)**

I. Änderungsbeschluss

Der Verbandsgemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.09.2024 beschlossen, den Flächennutzungsplan für den Bereich des Bebauungsplanes „Factory-Outlet Montabaur“ der Stadt Montabaur im Rahmen einer 20. Teiländerung zu ändern und hierfür das erforderliche Verfahren nach dem Baugesetzbuch durchzuführen. In der Sitzung am 26.09.2024 wurden auch die Planentwürfe für die Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) angenommen.

Gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB wird der Änderungsbeschluss hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

Die vorliegende 20. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Factory-Outlet Montabaur“ der Stadt Montabaur durchgeführt.

Planungsanlass / Ziele der Planung:

Die Projektträgerin (Fashion Outlet Grundbesitz GmbH & Co. KG) beabsichtigt die Erweiterung des FOC Montabaur um zusätzliche 9.800 m² Verkaufsfläche auf eine zukünftige Gesamtverkaufsfläche von 19.800 m². Die Planung sieht 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.

Mit dem positiven Raumordnungsentscheid der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord vom 23.07.2024 wurde bestätigt, dass die Erweiterung des FOC auf eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 19.800 m² mit den Erfordernissen der Raumordnung, insbesondere den Zielen der Einzelhandelsentwicklung, vereinbar ist. Grundlage für die positive Entscheidung sind der Zielabweichungsbescheid der SGD Nord vom 23.07.2024 zur Abweichung vom Städtebaulichen Integrationsgebot (Z 58 LEP IV) sowie detaillierte Maßnahmen/ Auflagen, die im Raumordnungsentscheid aufgenommen wurden und von der Verbandsgemeinde, der Stadt und der Projektträgerin zu beachten sind.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Erweiterung des bestehenden Fashion Outlet Centers um 9.800 m² Verkaufsfläche auf zukünftig 19.800 m²,
- hierdurch 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,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets,
- planungsrechtliche Vorbereitung und Sicherung der geplanten Erweiterung und Erschließung.

Wesentlicher Inhalt der vorliegenden Teiländerung des FNP ist die zukünftige Darstellung eines Sondergebietes speziell für ein FOC („SO FOC“) statt der bisher dargestellten gewerblichen („G“) und gemischten Bauflächen („M“) sowie der Sondergebiete beiderseits der Staudter Straße („SO FOC“ mit Beschränkung der Verkaufsfläche auf 10.000 m², „SO FOC Parken“ und „SO Parkplatz“).

Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes:

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 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 Bahnhofplatzes.
- Im Osten durch die bestehende Wohnbebauung der Lessingstraße (Wohngebiet Kesselwiese).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10,4 ha. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus dem abgedruckten Lageplan.

II. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Nach § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Gemäß § 3 Abs. 1 S. 2 BauGB sind auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit i.S.d. § 3 Abs. 1 S. 2 BauGB.

In Erfüllung dieser gesetzlichen Vorschrift liegen die Planunterlagen (Übersichtplan, Planzeichnung, Begründung, Umweltbericht, bereits vorliegende Fachgutachten und -planungen

(siehe unten)) sowie ein Formblatt über „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ in der Zeit

21.10.2024

bis

22.11.2024 (einschließlich),

bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, Bauamt, Zimmer 201, Konrad-Adenauer-Platz 8, 56410 Montabaur, während der Dienststunden

montags, dienstags und mittwochs von 08:00 bis 12:30 Uhr und 14:00 bis 16:00 Uhr

donnerstags von 08:00 bis 12:30 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr

freitags von 08:00 bis 12:30 Uhr

zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus.

Gerne bieten wir Ihnen an, im Vorfeld einen Termin mit den für dieses Bauleitplanverfahren zuständigen Sachbearbeitern des Sachgebiets 2.1, Planen und Bauen, zu vereinbaren (E-Mail: gbecher@montabaur.de, Telefon-Nr.: 02602/126-192 oder kschmidt@montabaur.de, Telefon-Nr. 02602/126-187).

Die Unterlagen werden im o.g. Zeitraum zusätzlich auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Montabaur unter nachfolgender Internetadresse/Rubrik veröffentlicht:

www.vg-montabaur.de > Rubrik Leben & Erleben > Bauen & Wohnen > Laufende Bauleitplanverfahren > Flächennutzungsplanung der Verbandsgemeinde Montabaur > 20. Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Factory-Outlet-Montabaur“ der Stadt Montabaur

Folgende Fachgutachten und -planungen stehen zur Verfügung:

- Auswirkungsanalyse Einzelhandel (ecostra).
- Erweiterung Auswirkungsanalyse Einzelhandel auf Förderziele 2022 (ecostra).
- Plausibilisierung der Auswirkungsanalyse Einzelhandel (Junker und Kruse).
- Bestimmung von Sportbekleidung und Sportschuhen (Junker und Kruse).
- Verkehrsuntersuchung Bericht (R+T).
- Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung, Bericht Stufe 2 (R+T).
- Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung, Kurzbericht 2 (R+T).
- Schalltechnische Untersuchung (FIRU Gfl).
- Landschaftsbildanalyse Kurzbericht und zusätzliche Visualisierungen (BGH Plan).
- Wirtschafts- und Tourismusstudie (Iq).
- Fachbeitrag Naturschutz (Büro Diefenthal).
- Fachbeitrag Artenschutz Stufe I (Büro Diefenthal).
- Fachbeitrag Artenschutz Stufe II (Büro Diefenthal).

Während dieser Auslegungsfrist wird der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Sollte die Erörterung zu einer Änderung der Planung führen, so findet gem. § 3 Abs. 1 Satz 4 BauGB keine erneute Anhörung statt. In diesem Fall schließt sich das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB an.

Hinweise:

- Alle DIN-Normen und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), auf die in den Planunterlagen verwiesen wird, werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur im Zimmer 201 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
- Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung können Stellungnahmen zu der Planung bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur schriftlich, mündlich, zur Niederschrift oder in sonstiger geeigneter Textform (z.B. Fax an Fax-Nr. 02602/126-297 oder E-Mail an bauleitplanung@montabaur.de) abgegeben werden.
- Datenschutz:
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem Landesdatenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LDSG RLP).
- Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung Ihrer Stellungnahme. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Montabaur, 14.10.2024

In Vertretung

Andree Stein

Erster Beigeordneter

Geltungsbereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplans VG Montabaur

