

Bekanntmachung

1. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - Obere Landesplanungsbehörde - in Koblenz hat im Auftrag des Ministeriums des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz als oberster Landesplanungsbehörde mit Entscheid vom 23.07.2024 - Az.: 14 91-143 04/41 - das Raumordnungsverfahren (ROV) nach § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit (i.V.m.) § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) für die Erweiterung des Factory Outlet Centers (FOC) Montabaur, Verbandsgemeinde (VG) Montabaur, Westerwaldkreis abgeschlossen.
2. Das ROV, das im Auftrag des Ministeriums des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz als oberster Landesplanungsbehörde (§ 4 Abs. 1, Satz 2 LPIG) durchgeführt wurde, hat folgendes Ergebnis:

Unter Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze der Raumordnung, die sich aus § 2 Abs. 2 ROG i.V.m. § 1 Abs. 4 LPIG, dem Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPHV), dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV und dem regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RRÖP) ergeben, ergeht – nach Prüfung und Auswertung der Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten – auf der Grundlage von § 15 Abs. 1 ROG i.V.m. § 17 Abs. 2 LPIG als Verfahrensergebnis folgende raumordnerische Entscheidung:

Die Erweiterung des FOC Montabaur auf eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 19.800 m² ist unter Beachtung des Zielabweichungsbescheides der SGD Nord vom 23.07.2024 (Az.: 14 91-143 04/41) zur Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot (Z 58 LEP IV) (siehe Anlage 3 des Raumordnungsentcheides) sowie der nachfolgenden Maßgaben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar:

1. Die Gesamtverkaufsfläche des FOC Montabaur ist im Rahmen der Bauleitplanungen und eines ergänzenden städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Montabaur und der Antragstellerin auf maximal 19.800 m² zu begrenzen.

2. Die maximalen Verkaufsflächen der einzelnen Sortimentsgruppen des FOC Montabaur sind dabei zusätzlich wie folgt zu begrenzen:

- | | |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| • Bekleidung und Sportbekleidung | 16.500 m ² |
| davon max. Sportbekleidung bis zu | 700 m ² |
| • Schuhe, Sportschuhe & Lederwaren | 1.300 m ² |
| davon max. Sportschuhe bis zu | 700 m ² |
| • Sonstige Sortimente | <u>insgesamt</u> 2.000 m ² |

Die Verkaufsfläche der sonstigen Sortimente kann sich auf folgende Sortimentsgruppen verteilen:

Spielwaren; Haushaltswaren; Glas/Porzellan/Keramik; Haus- und Tischwäsche, Bettwaren, Gardinen; Körperpflege, Kosmetik; Süßwaren, Schokolade, Feinkost, regionale Spezialitäten;

max. 500 m² je Sortimentsgruppe

Sportgeräte, Sportartikel; Elektrokleingeräte; Uhren/Schmuck, Sonnenbrillen; sonstige Sortimente

max. 300 m² je Sortimentsgruppe

3. Zur Abgrenzung von Sportbekleidung zu sonstiger Bekleidung und von Sportschuhen zu sonstigen Schuhen ist zusätzlich folgende Regelung in die Bauleitplanung und einen noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Montabaur und der Antragstellerin aufzunehmen:

„Sportbekleidung oder Sportschuhe sind solche Artikel, welche

- zur Ausübung der jeweiligen Sportart vorgesehen sind (beispielsweise Laufschuhe mit Spikes, Fußballschuhe mit Stollen, Fahrradhosen, Golfhandschuhe etc.) und
- in der üblichen Freizeit- sowie Arbeitswelt bzw. dem (nicht-sportiven) Alltag in der Regel nicht verwendet werden.

Sollte eine Zuordnung zum Sortiment Sportbekleidung oder Sportschuhe nicht zweifelsfrei möglich sein, wird das entsprechende Produkt dem Sortiment Bekleidung oder Schuhe zugerechnet.“

4. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages ist verbindlich zu regeln, dass nur FOC-typische Sortimente angeboten werden dürfen, um zu gewährleisten, dass

keine Umnutzung in einen oder mehrere klassische großflächige Einzelhandelsbetriebe stattfinden kann. Insofern ist dort auch ein regelmäßiges Monitoring der FOC-Struktur (FOC-typische Sortimente) vertraglich zu vereinbaren und durchzuführen.

5. Zur Sicherstellung der Vereinbarkeit mit Z 102 LEP IV ist eine möglicherweise beabsichtigte Inanspruchnahme des Gewässerrandstreifens mit den Wasserbehörden abzustimmen und ggfs. notwendige Genehmigungen einzuholen.
6. Zur Sicherstellung der Anforderungen, die sich aus Z 103 LEP IV hinsichtlich des Grundwasser-/ und Bodenschutzes ergeben, ist im weiteren Verfahren den Anforderungen der Wasser- und Bodenschutzbehörden Rechnung zu tragen.
7. Zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit Z 111 LEP IV ist für die geplante Änderung der Niederschlagswasser-Entwässerung über das bestehende Regenrückhaltebecken und Erweiterung dieses Beckens rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn die Änderung der bestehenden Erlaubnis vom 03.02.2014, Az.: 33 - KN 6342, zu beantragen. Bei der Ausarbeitung der Niederschlagswasser-Entwässerung sowie der innerörtlichen Einleitungen in den Gelbach (Gewässer III. Ordnung) sind die Ergebnisse der zu beauftragenden Analyse zur Starkregengefährdung zu berücksichtigen. Zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPHV) ist den dort aufgeführten Belangen abschließend auf Ebene der nachgelagerten Bauleitplanverfahren in Abstimmung mit den Wasserbehörden Rechnung zu tragen.
8. Zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit Z 118 LEP IV ist den Anforderungen der Regionalstelle Gewerbeaufsicht Montabaur (Referat 23 der SGD Nord) im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung zu tragen. Hierzu ist eine schalltechnische Prognose, die die Anforderungen des Anhangs A.2 der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm -) berücksichtigt, erforderlich. Aus der Stellungnahme des Referates 23 ergeben sich konkrete Kritikpunkte an der im Rahmen des ROV vorgelegten Untersuchung.

9. Zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit Z 49 RROP hinsichtlich des Schlosses Montabaur ist auf die Errichtung von Werbeanlagen auf dem Parkhaus zu verzichten und für die Errichtung weiterer Werbetafeln im Rahmen der weiteren Verfahren eine Abstimmung mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) – Direktion Landesdenkmalpflege – durchzuführen.
10. Zur Sicherung der Bodenfunktionen entsprechend des G 112 LEP IV soll den Hinweisen des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) zu den Kompensationsmaßnahmen in den weiteren Bauleitplanverfahren Rechnung getragen werden.
11. Zur Sicherung der in G 58 RROP (Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus) angesprochenen Belange, soll im Rahmen der Bauleitplanung den Anforderungen der Naturschutzbehörden Rechnung getragen werden.

Hinweise:

1. Das LGB weist auf Folgendes hin: Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Baugrunduntersuchungen sind dem LGB anzuzeigen und die Ergebnisse (Geodaten) sind mitzuteilen, siehe <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz.html> .
2. Die straßenrechtlichen bzw. verkehrstechnischen Belange, die sich aus den Stellungnahmen des Landesbetriebes Mobilität (LBM) Diez und der unteren Straßenverkehrsbehörde der Kreisverwaltung (KV) des Westerwaldkreises ergeben, sind für die weiteren Verfahrensschritte zu berücksichtigen. Diese behandeln u. a. die Abstandregelungen für Hochbauten entlang der freien Strecke der K 82 und die Errichtung von Werbeanlagen im Bereich der freien Strecke, den Umbau des Knotenpunktes K 5, die Anlegung einer zusätzlichen Linksabbiegespur (die geplante Anbindung ist verkehrstechnisch nachzuweisen), die notwendigen baulichen Änderungen im Zuge der K 82 (vor der Ausführung ist zwischen dem Antragsteller und der Straßenbauverwaltung eine Baudurchführungsvereinbarung abzuschließen und die Entwurfs- und Ausführungspläne sind dem LBM Diez zur Genehmigung vorzulegen), die Abwasserthematik

(neue Durchlässe im Bereich der K 82 bedürfen einer Gestattung), die Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan, zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen (hier sind entsprechende Nachweise erforderlich), die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen. Die Planunterlagen sowie die Bauarbeiten sind zwingend im Vorfeld mit dem LBM Diez abzustimmen und die erforderlichen Genehmigungen und Gestattungen einzuholen.

3. Entsprechend der Stellungnahme der GDKE – Direktion Landesarchäologie – handelt es sich vorliegend um potenziell fossilführende Gesteine. Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§§ 16-20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (4 Wochen vorher) informiert zu werden. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an: erdgeschichte@gdke.rlp.de, Telefon: 0261/6675-3032.
4. Sollte die Betroffenheit der stillgelegten Produktenfernleitung lt. Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr nicht ausgeschlossen werden können, ist eine Kontaktaufnahme mit dem Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung (LBB) Landau, Telefon: 06341/ 912-265, Untertorplatz 1, 76829 Landau für die dann erforderliche fachlich technische Bewertung zum Zustand der stillgelegten Produktenfernleitung und welche Auflagen zu erfüllen sind, notwendig. Für die im Grundbuch eingetragenen dinglich gesicherten Rechte ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben, Ostallee 3-5 in 54292 Trier zuständig. Baumaßnahmen im Schutzstreifen sind ohne Genehmigung bzw. ohne vertragliche Regelung nicht gestattet.
5. Damit eine zweifelsfreie Darstellung der Ferngasleitung im Planwerk zum Bauungskonzept möglich ist und zur eindeutigen Festlegung der Baugrenzen, ist es erforderlich, sich den Trassenverlauf der Leitung Nr. 8 vor Ort durch den Betreiber anzeigen zu lassen und mittels geeigneter geodätischer Methoden einzumessen, damit eine unzulässige Bebauung des Schutzstreifens ausgeschlossen werden könne. Hierzu wird um Kontaktaufnahme mit dem Ansprechpartner der pleDoc in Scheidt: Tel. 06439/918-00 gebeten. Um Klarheit darüber

zu erhalten, ob die LWL-KSR-Anlage aufgrund des Neubaus in ihrer Lage verbleiben könne bzw. lediglich gesichert werden oder in eine geeignete Trasse umverlegt werden müsse, ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem technischen Verwalter der GasLINE zwingend erforderlich (Ansprechpartner der pleDoc: s. o.). Von dort aus kann auch eine örtliche Anzeige des Verlaufs der LWL-KSR-Anlage erfolgen. Neuanpflanzungen von Bäumen, Hecken und tiefwurzelnden Sträuchern dürfen grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches erfolgen, um eine gegenseitige Beeinträchtigung zu vermeiden.

6. 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 der VG Montabaur bzw. der VG Wirges. Insofern ergibt sich neben der Planung des FOC in der VG Montabaur perspektivisch eine infrastrukturelle Planung in der VG Wirges, die im Zusammenhang mit der Erweiterung des FOC gesehen werden kann und deren Umsetzung einer interkommunalen Zusammenarbeit bedarf.
7. Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des Eisenbahnverkehrs ist den Hinweisen aus der Stellungnahme der DB Netz AG Rechnung zu tragen. Diese umfassen u. a. erforderliche Abstimmungen und Genehmigungen, die Einhaltung von Abstandsflächen und die Gewährleistung der Funktionsfähigkeit und Sicherheit des Eisenbahnbetriebes.
8. Mögliche Blendwirkungen des Triebfahrzeugpersonals sowie die Verfälschung, Überdeckung und Vortäuschung von Signalbildern, sind entsprechend den Ausführungen des Eisenbahn-Bundesamtes während der Errichtung und des Betriebs der Werbetafeln gänzlich auszuschließen.
9. Die bestehende Verrohrung eines Gewässers III. Ordnung im Westen des Erweiterungsgebietes darf nicht überbaut werden. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass Anlagen im und am (10 m-Bereich) Gewässer III. Ordnung einer Genehmigung bedürfen. Sofern hier konkrete bauliche Maßnahme vorgesehen sind, sind diese mit den Wasserbehörden der KV des Westerwaldkreises und

ggf. der SGD Nord abzustimmen. Zudem sind die weiteren Planungen bezüglich des anfallenden Schmutzwassers aufgrund der bereits starken Auslastung der Kläranlage Montabaur eng mit den VG-Werken Montabaur abzustimmen.

10. Im Hinblick auf die für die Bauleitplanverfahren erforderliche Konkretisierung und Aktualisierung der naturschutzfachlichen Unterlagen wird insbesondere bezüglich der Gutachten zum Artenschutz auf die Hinweise zu Ergänzungen und Vertiefungen aus den Stellungnahmen der Naturschutzbehörden verwiesen.

11. Bei der weiteren Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen der Bauleitplanungen sind die Anforderungen, die sich aus den Grundsätzen der Raumordnung aus LEP IV und RROP ergeben, sowie die weiteren Hinweise in den Stellungnahmen im Rahmen des ROV im Hinblick auf v.a. Aktualisierungen und Konkretisierungen zu prüfen. Insbesondere wird auf das durch Junker+Kruse formulierte Erfordernis zur Aktualisierung der ecostra-Auswirkungsanalyse im Rahmen der Bauleitplanungen hingewiesen.

12. Auf § 13 des Klimaschutzgesetzes, sowie das Klimaanpassungsgesetz wird hingewiesen.

Dem Übersichtslageplan (Maßstab 1 : 25 000) in Anlage 1 ist der Standort des geplanten Vorhabens zu entnehmen.

Das Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald wurde gemäß § 17 Abs. 5 Satz 3 LPIG hergestellt.

Dieser Raumordnerische Entscheid (ROE) ist als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Er unterliegt als unbenannter öffentlicher Belang dem Abwägungsregime des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB. Es wird auch auf § 17 Abs. 11 LPIG hingewiesen, wonach der ROE gegenüber dem Träger der Planung oder Maßnahme und gegenüber Einzelnen keine unmittelbare Rechtswirkung hat und nicht die Genehmigungen, Planfeststellungen und sonstigen behördlichen Entscheidungen nach anderen Rechtsvorschriften ersetzt.

Das ROV für die geplante Erweiterung des FOC Montabaur ist damit abgeschlossen.

3. Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens wird gemäß § 17 Abs. 7 Satz 2 LPlG hiermit ortsüblich bekannt gemacht und kann über nachfolgenden Link eingesehen werden: https://s.rlp.de/roe-foc_oder
<https://sgdnord-safe.rlp.de/index.php/s/eFrpqD7Rxfs8ET>

(auch zu finden auf der Homepage der SGD Nord/ Themen Raumordnung und Landesplanung/ abgeschlossene Verfahren).

Wirges, 31.07.2024
Verbandsgemeinde Wirges
(auslegende Behörde)