

Der Bürgermeister

Postanschrift: Stadtverwaltung 53754 Sankt Augustin

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
 Obere Landesplanungsdirektion
 Postfach 200361
 56003

Dienststelle	
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung Planung und Liegenschaften, An der Post 19	
Auskunft erteilt: Herr Felix Stiepel	Zimmer: 1.25
Telefon (0 22 41) 243-0	Durchwahl: 273
Telefax (0 22 41) 243-430	Durchwahl: 77273
E-Mail-Adresse: felix.stiepel@sankt-augustin.de	
Internet-Adresse: http://www.sankt-augustin.de	

Besuchszeiten	
Rathaus	Bürgerservice
montags bis freitags: 8.30 Uhr - 12.00 Uhr, montags: 14.00 Uhr - 18.00 Uhr	montags bis freitags: 7.30 Uhr - 12.00 Uhr, montags und donnerstags: 14.00 Uhr - 18.00 Uhr

Ihr Schreiben vom	Ihr Zeichen	Mein Zeichen	Datum
28.11.22	14 91-143 04/41	6/10/1-Sti	12.01.2023

Stellungnahme zum Raumordnungsverfahren nach § 15 ROG i. V. m § 17 LPiG für die geplante Erweiterung des Fashion-Outlet-Centers (FOC) Montabaur

Sehr geehrte Damen und Herren,
 sehr geehrte Frau Gottreich,

zum o.g. Vorhaben nimmt die Stadt Sankt Augustin wie folgt Stellung:

Die Erweiterung des FOC Montabaur und das hiermit verbundene Raumordnungsverfahren wird seitens der Stadt Sankt Augustin aus grundsätzlichen Erwägungen, hinsichtlich der zu erwartenden schädlichen Wirkungen des Erweiterungsvorhabens sowie mehrerer entgegenstehender Ziele und Grundsätze der Rheinland-pfälzischen Landesplanung kritisch gesehen.

Hierbei möchte ich zunächst grundsätzlich betonen, dass vor dem Hintergrund aktueller Ereignisse und Entwicklungen wie bspw. die durch die Bundesregierung beschlossenen Klimaziele und der hiermit verbundenen die Einsparungen von Treibhaus-Immissionen auf dem Weg zur angestrebten Klimaneutralität 2045, der aktuellen Energiekrise sowie der durch internationale Krisen geprägten konjunkturellen Eintrübung ein Erweiterungsvorhaben wie das Gegenständliche in der hier angestrebten Größenordnung an einem nicht integrierten Standort in der VG Montabaur als nicht zeitgemäß erscheint. Hierbei ist insbesondere auf den durch das Vorhaben ausgeübten zusätzlichen Druck auf gewachsene und städtebaulich integrierte Versorgungsstandorte mit mittelzentraler und oberzentraler Bedeutung hinzuweisen, des Weiteren jedoch ebenso u.a. auf die zusätzliche Verkehrserzeugung des vorwiegend autoorientierten Standortes, der aufgrund der geplanten Größenordnung des Vorhabens eine überregionale Ausstrahlungskraft und zusätzliche Verkehre insb. im Bereich des motorisierten Individualverkehrs (MIV) erzeugen dürfte.

Bankverbindungen

Kreissparkasse Köln	IBAN DE11 3705 0299 0033 0016 52 Swift BIC: COKSDE33XXX
VR-Bank Rhein-Sieg eG	IBAN DE53 3706 9520 5000 4590 13 Swift BIC: GENODED1RST
Postbank Köln	IBAN DE39 3701 0050 0023 1085 03 Swift BIC: PBNKDEFF370
Steyler Bank GmbH	IBAN DE14 3862 1500 0000 0119 49 Swift BIC: GENODED1STB

Öffentliche Verkehrsmittel

Haltestelle: Sankt Augustin Zentrum/Hochschule
 Bonn-Rhein-Sieg
 Straßenbahn: 66, 67
 Busse: 508, 517, 518, 529, 535, 540, 599

Nach Sichtung der Antragsunterlagen wird in der weiteren Stellungnahme näher auf einzelne Aspekte der Planung eingegangen, insb. im Hinblick auf eine Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der rheinland-pfälzischen Landesplanung sowie einer möglichen Betroffenheit der Stadt Sankt Augustin durch das gegenständliche Erweiterungsvorhaben.

In der Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des FOC Montabaur als Teil der Antragsunterlagen (siehe hier ab S. 305 ff) werden die betroffenen Raumordnungsziele und -grundsätze im Hinblick auf das Vorhaben einer zusammenfassenden Bewertung unterzogen.

Das Zentralitätsgebots (Z 57) des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) wird nach Auffassung des Gutachtens durch das Erweiterungsvorhaben erfüllt. Mit Blick auf die unterhalb der Ebene des Landesentwicklungsprogramms insb. im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald festgelegten Ziele und Grundsätze der Zentralen Orte und Daseinsvorsorge, hier insb. das Ziel Z 23 (vgl. Textliche Festlegungen und Begründung zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald S 10 ff.) erscheint diese im Gutachten getätigte Aussage höchst zweifelhaft. Demnach übernehmen zentrale Orte jeweils ihrer Hierarchie entsprechend Versorgungsfunktionen für ihren Versorgungsbereich, [...], die Mittelzentren eigenständig oder im mittelzentralen Verbund Versorgungsfunktionen des gehobenen Bedarfs für den jeweiligen Mittelbereich, [...].

Aus der Auswirkungsanalyse (vgl. S. 254) geht allerdings hervor, dass lediglich 25 % der Umsatzerwartung aus der Zone I des Einzugsgebiet des Vorhabens (welches für sich genommen bereits deutlich über den mittelzentralen Verbund bzw. den Mittelbereich Montabaur hinausgeht – vgl. Regionaler Raumordnungsplan S. 12 ff.) erwartet werden. Demgegenüber rechnet das Vorhaben mit ca. 65 % der Planumsätze aus Zone II und III bzw. unter Einbeziehung der Streuumsätze sogar mit 75 % des zu erwartenden Mehrumsatzes von weit außerhalb des abgegrenzten Mittelbereichs. Unter diesen Voraussetzungen erscheint es höchst fraglich, dass das Vorhaben mit dem Kongruenzgebot bzw. dem Ziel 23 des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein- Westerwald und somit ferner auch dem Zentralitätsgebot (Z 57) des LEP IV vereinbar ist. Dem Vergleich mit der Ansiedlung eines ähnlichen Vorhabens in einem Oberzentrum und damit verbundener ebenfalls möglicher Überschreitungen des Verflechtungsbereiches, wodurch im Gutachten ein grundsätzlicher Konflikt von FOC-Vorhaben mit dem Kongruenzgebot konstruiert wird (Siehe Wirkungsanalyse S. 306) kann ebenfalls nicht gefolgt werden, da mit Blick auf weitere oberzentrale Funktionen die Ausstattung eines Oberzentrums und dessen Ausstrahlung auf den weiteren Verflechtungsbereich bzw. darüber hinaus als nicht vergleichbar mit einem Standort wie dem planungsgegenständlichen in Montabaur angesehen werden kann.

Ebenfalls kritisiert wird das Ansiedlungsvorhaben mit Blick auf das städtebauliche Integrationsgebot (Ziel 58) des LEP IV. Demnach ist die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, d.h. Innenstädten bzw. Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig, die als zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen sind. Bei dem Projektstandort handelt es sich jedoch nicht um einen festgelegten zentralen Versorgungsbereich. Selbst der Entwurf für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Verbandsgemeinde Montabaur von 2022 weist das FOC sowie den potentiellen Erweiterungs-

bereich lediglich als Sonderstandort Factory Outlet aus. Insofern muss davon ausgegangen werden, dass der Standort in seiner fachgutachterlichen Bewertung den durch die Rechtsprechung definierten Kriterien für einen städtebaulich integrierten zentralen Versorgungsbereich nicht standhält. Dementsprechend verletzt das Vorhaben das städtebauliche Integrationsgebot als Ziel der Landesplanung. In Anbetracht der Tatsache, dass an diesem sog. Sonderstandort bereits heute Einzelhandelszentralitäten in den Sortimenten Bekleidung/ Wäsche, Schuhe / Lederwaren sowie Sport von ca. 160 % bzw. 280 % erreicht werden (siehe Einzelhandelskonzept für die VG Montabaur – Fortschreibung 2022), wäre bei der beabsichtigten Verdoppelung der derzeitigen Verkaufsfläche eine erneute erhebliche Steigerung der Zentralität auf ein Vielfaches der vorhandenen Kaufkraft der Verbandsgemeinde an einem nicht integrierten Einzelhandelsstandort zu erwarten.

Im Zusammenhang mit der Bewertung des Nichtbeeinträchtigungsgebotes und der Abschätzung eventueller Auswirkungen des Planvorhabens auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet von Sankt Augustin gab es bereits eine Rückmeldung Anfang 2022 zum Raumordnungsverfahren, in der darauf hingewiesen wurde, dass insb. das Hauptzentrum von Sankt Augustin im Gutachten einer dezidierteren Betrachtung mit Blick auf mögliche Auswirkungen durch das Vorhaben zu unterziehen sei. Diesem Hinweis sind die Gutachterin Teilen nachgekommen. Allerdings beschränken sich die Ergänzungen im Gutachten mit Blick auf Einzelhandelslagen in Sankt Augustin lediglich auf eine verbalargumentative Auseinandersetzung mit dem im Hauptzentrum Sankt Augustins ansässigen Einkaufszentrum „Huma“ und dessen Umgestaltungsplänen zur Etablierung eines Hybridkonzeptes aus Shopping- und Outletcenter. Im Rahmen dieser Würdigung wird, ohne dies ausführlicher zu erläutern, seitens der Gutachter behauptet, stärkere Wettbewerbseffekte wären mit Blick auf die zu erwartende eher niedrigpreisige Angebotsstruktur in Sankt Augustin gegenüber des mittel- bis hochpreisigen Markenniveaus im FOC Montabaur nicht zu erwarten. Diese Äußerung wird bezweifelt, insbesondere, weil das Gutachten weitere Belege für diese Behauptung schuldig bleibt.

Gleichwohl hat man in der Überarbeitung des Gutachtens weiterhin darauf verzichtet, die Stadt Sankt Augustin im Rahmen der Umsatzumverteilungsrechnung (siehe hier S. 263 ff. der Auswirkungsanalyse) gesondert mit aufzuführen und so die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte rechnerisch darzustellen. Dies steht bspw. im Gegensatz zur Stadt Bad Honnef u.a. mit Ihrem Hauptzentrum Innenstadt. Mit Blick auf die Versorgungsfunktion des Hauptzentrums Sankt Augustins im östlichen Rhein-Sieg-Kreis und seiner verkehrsgünstigen Lage mit unmittelbarem Autobahnanschluss an die A 560 bzw. im weiteren Verlauf an die A3 (übrigens ebenso wie die ebenfalls unberücksichtigten benachbarten Städte Siegburg und Troisdorf) erscheint es nicht stringent, dass Sankt Augustin nach wie vor nicht im Rahmen der Umverteilungsrechnung gesondert aufgeführt wird. Trotz der im Gutachten vorgenommenen Ergänzungen zu Einzelhandelsstrukturen in Sankt Augustin sind diese in der Gesamtschau aus städtischer Sicht nach wie vor unzureichend, um mögliche schädliche Wirkungen des Erweiterungsvorhabens für das Stadtgebiet Sankt Augustin abschätzen zu können.

Vor dem Hintergrund der oben getätigten Ausführungen, sieht die Stadt Sankt Augustin das Erweiterungsvorhaben des FOC-Montabaur als solches sowie in seiner hier geplanten Größenordnung als kritisch und nicht vereinbar mit den Zielen der Landesplanung Rheinland-Pfalz.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter