

Stadtverwaltung Koblenz - Postfach 201551 - 56015 Koblenz

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Frau Gottreich
Postfach 20 03 61
56003 Koblenz



Willi-Hörter-Platz
56068 Koblenz

Februar 2023

Ansprechpartner/in:
Sascha Langenstein
Stadtentwicklung
sascha.langenstein
@stadt.koblenz.de
(nicht für förmliche Rechtsbehelfe)
Tel. zentral: 0261 129 - 0
Tel.: 0261 129 - 3164
Fax: 0261 129 - 3150

Ihr Zeichen:
14 91-143 04/41

Unser Zeichen:
K61.1-SE-311-220131

www.koblenz.de

Raumordnungsverfahren nach § 15 Raumordnungsgesetz für die geplante Erweiterung des Fashion-Outlet-Centers (FOC) Montabaur; Stellungnahme der Stadt Koblenz

Sehr geehrte Frau Gottreich,
Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Koblenz gibt folgende Stellungnahme im Raumordnungsverfahren zur Erweiterung des FOC Montabaur ab. Diese Stellungnahme wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität am 22.02.2023 beschlossen und soll am 16.03.2023 im Stadtrat beraten werden.

Da die Struktur- und Genehmigungsdirektion der Stadt Koblenz den 24.02.2023 als Frist zur Abgabe der Stellungnahme gesetzt hat, erfolgt die Abgabe hiermit fristwahrend aber unter dem Vorbehalt der Beratung am 16.03.2023. Sollten sich aus dieser Beratung Änderungen der Stellungnahme ergeben, so teile ich Ihnen diese zeitnah mit.



Nach Auffassung der Stadt Koblenz widerspricht die Erweiterung des FOC den Erfordernissen der Raumordnung insbesondere dem städtebaulichen Integrationsgebot Ziel 58 und dem Nichtbeeinträchtigungsgebot Ziel 60 des Landesentwicklungsprogrammes IV (LEP) Rheinland-Pfalz sowie dem Kongruenzgebot Grundsatz 40 des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald.

Die Begründung für die Abweichung von diesen Zielen ist nach Auffassung der Stadt Koblenz nicht plausibel.

Städtebauliches Integrationsgebot

Gemäß Ziel 58 des LEP ist die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig.

Der Standort der geplanten Erweiterung ist nicht städtebaulich integriert. Er gehört nicht zur Innenstadt noch zu einem Stadt- oder Stadtteilzentrum. Es handelt sich um eine periphere Lage. Eine städtebauliche Zugehörigkeit zur Innenstadt Montabaur ist nicht zu erkennen. Der Standort kann vom überwiegenden Teil der Wohngebiete fußläufig nicht gut erreicht werden. Die Erweiterungsfläche ist für eine städtebauliche Einbindung des ICE-Bahnhofes nicht erforderlich und trägt nicht zu einer solchen bei.

Konsequenterweise wird im Entwurf 2022 zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Montabaur das FOC im Bestand und die Erweiterungsfläche nicht als zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt. Da eine solche Ausweisung in augenfälliger Weise den städtebaulichen Strukturen widerspricht, kann sie nach unserer Auffassung auch nicht vorgenommen werden und kann nicht von der Regionalplanung, mit der das Einzelhandelskonzept abzustimmen ist, mitgetragen werden.

Nichtbeeinträchtigungsgebot

Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Beeinträchtigung der Funktion der zentralen Versorgungsbereiche wird bereits im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes 2022 für Montabaur eindrücklich beschrieben. So wurde in den Sortimenten Bekleidung und Schuhe einen Umsatzrückgang von knapp einem

Drittel festgestellt. Mehrere Bekleidungsgeschäfte haben Insolvenz angemeldet. Weitere Insolvenzen werde im Einzelhandelskonzept vorausgesagt.

Unser Bedenken gründen sich jedoch in erster Linie auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Einzelhandels in der Innenstadt Koblenz. Hier wird in den Antragsunterlagen in den Sortimenten Bekleidung, Schuhe und Sport bereits ein Rückgang der Verkaufsflächen um rund 10 Prozent angegeben. Neben der Konkurrenz durch den städtebaulich nicht integrierten Standort Gewerbepark Mülheim-Kärlich tragen der wachsenden Online-Handel und die Nachwirkungen der Corona-Beschränkungen zu einer stetigen Verschlechterung der Situation für den Einzelhandel in der Koblenzer Innenstadt bei.

Leerstand in der Koblenzer Innenstadt und damit verbundene Trading-Down-Effekte treten immer offensichtlicher zu Tage.

Diese Entwicklungen werden in den vorgelegten Unterlagen nicht ausreichend untersucht und beschrieben. Das vorgelegte Gutachten von ecostra weist zahlreiche gravierende Mängel auf. Es kommt weder einem gerichtlich geforderten Worst-Case-Ansatz noch einer Prognosepflicht nach.

Zum Gutachten von ecostra hat die Stadt Koblenz von dem Fachbüro Stadt und Handel eine Validitätsprüfung erstellen lassen. Die Prüfung ist dieser Stellungnahme beigefügt und wir bitten Sie um Beachtung der darin getätigten Aussagen. Die aufgezeigten Mängel sollten in den Antragsunterlagen behoben werden.

Stadt und Handel hat auf der Grundlage der Daten von ecostra eigene Berechnungen durchgeführt, die eindeutig zeigen, dass die tatsächlichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf die Bestandsstrukturen in Zone I bei methodisch korrekter Beurteilung Größenordnungen erreichen, anhand derer negative städtebauliche Auswirkungen für die Koblenzer Innenstadt zu erwarten sind.

Konkret sind für die Innenstadt Koblenz Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Bekleidung von bis zu mind. 4,2 % (nach ecostra 1,6 %) sowie im Sortimentsbereich Schuhe von bis zu mind. 17,8 % (nach ecostra 5,6%) zu erwarten.

Unter Berücksichtigung einer validen und sachgerechten städtebaulichen Einordnung mit konkretem und sachgerechtem Bezug zu den Lagen der Koblenzer Innenstadt sowie unter Berücksichtigung der Auswirkungen in den einzelnen Sortimenten Bekleidung, Sportartikel und Schuhe sind negative städtebauliche Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Koblenz zu erwarten.

Es muss festgestellt werden, dass die von ecostra erarbeiteten Unterlagen nicht den Anforderungen an ein Sachverständigengutachten genügen und daher nicht als belastbare Grundlage für das Raumordnungsverfahren oder für das entsprechende Bauleitplanverfahren zur Erweiterung des FOC herangezogen werden können.

Kongruenzgebot

Gemäß Grundsatz 40 des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen.

Im Entwurf des Einzelhandelskonzepts für Montabaur 2022 wird auf den Seiten 120/121 festgestellt, dass die Stadt Montabaur in den Segmenten Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren und Sportartikel eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 565% besitzt, welche als „klares Indiz für eine weit über das eigene Stadtgebiet hinausgehende Kundenansprache“ gedeutet wird und im nächsten Satz mit der „überregionalen Bedeutung“ des FOC Montabaur und seiner „Vielzahl an Anbietern aus diesen Segmenten“ begründet wird. Bemerkenswert ist, dass bei diesen eindeutigen Zahlen die geplante Erweiterung des FOC noch gar keine Berücksichtigung fand.

Demnach wird schon heute das Kongruenzgebot massiv missachtet. Wir sehen keine stichhaltigen Argumente, mit denen auf dem Wege der Abwägung das Kongruenzgebot als Grundsatz der Regionalplanung überwunden werden könnte, zumal die geplante Erweiterung fast eine Verdopplung der Verkaufsflächen und eine entsprechende Erhöhung der Umsatz-Kaufkraft-Relation zur Folge haben wird.

In den Antragsunterlagen wird ausgeführt, dass bei der Betriebsform Factory-Outlet-Center grundsätzlich ein Konflikt mit dem Kongruenzgebot zu erwarten ist. Daher sei die Verletzung des Kongruenzgebotes zu relativieren.

Bei dieser Argumentation wird die Rechtslage zur Steuerungswirkung der Landes- und Regionalplanung jedoch von den Füßen auf den Kopf gestellt, indem der Eindruck erweckt wird, dass es ein natürliches Recht auf den Betrieb von Factory-Outlet-Centern gebe und die planerischen Vorgaben sich danach ausrichten müssten.

Das Gegenteil ist aber der Fall. Ziel der Landes- und Regionalplanung ist der Erhalt und die Förderung einer raum- und umweltverträglichen Versorgung der Bevölkerung mit Waren und dazugehörigen Dienstleistungen. Der großflächige Einzelhandel leistet dabei einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte. Die

städtebauliche Integration des Einzelhandels soll die Schwächungen von Innenstadtfunktionen vermeiden. Die Betriebsformen müssen sich diesen Zielen anpassen.

Nach Auffassung der Stadt Koblenz sollte die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord im Raumordnungsverfahren unter Berücksichtigung der vorstehenden Erwägungen feststellen, dass die geplante Erweiterung des FOC nicht mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann.

In diesem Zusammenhang weise ich auf die gemeinsame Resolution des Städtebündnisses gegen eine Erweiterung des FOC Montabaur hin, die Ihnen die Oberbürgermeister und Bürgermeister der Städte Andernach, Koblenz, Limburg an der Lahn, Mayen und Neuwied mit Schreiben vom 06. September 2021 zugesandt hatten und bitte um Berücksichtigung der dort aufgeführten Bedenken gegen die Erweiterung. Die Resolution ist dieser Stellungnahme beigelegt.

Mit freundlichem Gruß

(David Langner)
Oberbürgermeister

Gemeinsame Resolution der Städte Andernach, Koblenz, Limburg, Mayen und Neuwied gegen eine Erweiterung des FOC Montabaur

Text der Resolution

Wir – die Städte Andernach, Koblenz, Limburg, Mayen und Neuwied – sprechen uns gegen eine Erweiterung des Factory Outlet Centers in Montabaur (FOC) aus – aus wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und Klimaschutzpolitischen Gründen.

Unsere Stadtgesellschaften leben von vielfältigen und belebten Innenstädten. Der Einzelhandel trägt zu dieser Vitalität bei. Die Erweiterung des FOC bedroht den Einzelhandel in unseren Innenstädten massiv. Aufgrund der Herausforderungen durch den Internethandel und den Auswirkungen der Corona-Pandemie steht die Existenz vieler Geschäftsleute schon jetzt auf dem Spiel. Darunter leiden auch Gastronomie und andere Einrichtungen in der Innenstadt. So droht eine Verödung der Stadtzentren.

Die Landesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, durch die städtebauliche Integration des Einzelhandels eine Schwächung von Innenstadtfunktionen zu vermeiden. Diesem Ziel, das auch im Landesentwicklungsprogramm steht, widerspricht die Erweiterung des FOC eindeutig.

Wir appellieren an die Landesregierung, die selbst gesetzten Ziele zum Einzelhandel ernst zu nehmen und für die geplante Erweiterung des FOC nicht erneut eine Abweichung von den Zielen der Landesplanung zuzulassen. Dieser Appell richtet sich auch an die nachgeordneten Behörden des Landes, insbesondere die Obere Landesplanungsbehörde, die für die Umsetzung und Kontrolle der landesplanerischen Vorgaben zuständig sind.

Begründung

Vielfältige und lebendige Innenstädte sind das Herz unserer Städte.

Hier leben und wohnen Menschen. Hier gibt es Orte der Kultur und ein breites gastronomisches Angebot. Die Häuser und Plätze sind Zeugen einer langen und bewegten Geschichte. Hier stehen das Rathaus und die Kirchen. Hier finden sich die Zentralen der privaten und öffentlichen Verwaltung. Hier wird gelehrt und gelernt. Hier wird gehandelt. Hier werden Waren auf Märkten und in Geschäften angeboten und verkauft. Hier sieht man Alt und Jung, Reich und Arm. Hier kommt man in Kontakt und ins Gespräch. Hier gibt es ein Forum für den gesellschaftlichen Austausch.

Hierhin kann man gut mit Bus und Bahn fahren. Für ältere Menschen bedeutet dies Lebensqualität und Chance auf Teilhabe. Die Möglichkeiten des ÖPNVs sind aber auch ein wichtiger Aspekt in Zeiten des Klimawandels. Nur in den Zentren der Städte finde ich ein umfangreiches Warenangebot, Dienstleistungen oder Freizeiteinrichtungen in einem fußläufig erreichbaren Radius. Kurze Wege machen Innenstädte aus. Ein FOC generiert Verkehre – meist mit dem PKW – und damit Schadstoffe und Co₂- Ausstoß.

Hinzu kommt eine zunehmende Versiegelung von Grünflächen bei einem parallelen Leerstand in den Innenstädten. Auch dies ist aus Sicht des Arten- und Klimaschutzes eine äußerst problematische Entwicklung

Das Herz unserer Städte lebt von vielfältigen Angeboten, die sich ergänzen und stützen. Doch sein Schlagen könnte aus dem Takt geraten, weil der innerstädtische Handel aktuell von mehreren Seiten unter Druck gerät.

Er wird vom Online-Handel der großen und multinationalen Konzerne bedroht. Diese Konzerne zahlen meist keine Steuern an die Stadt oder überhaupt in Deutschland. Die Bedrohungen des städtischen Einzelhandels wurden durch die Corona-Krise nochmals verstärkt und werden vielfach existenzbedrohenden Ausmaße annehmen. Die negativen Folgen für die Städte liegen auf der Hand.

Hier droht, dass neben der Filialisierung des Einzelhandels auch Leerstand das Gesicht der Einkaufsstraßen zunehmend prägen wird. Dort, wo der Facheinzelhandel verdrängt worden ist, gibt es häufig keinen Weg zurück. Es kommt zu einem Down-Trading und Imageverlust, unter dem auch die anderen Nutzungen der Innenstadt zu leiden haben.

Die Landesregierung will diesen negativen Trend stoppen. Dazu nutzt sie die Instrumente der Landesplanung. So enthält das Landesentwicklungsprogramm seit 2008 verschärfte planerische Vorgaben zur Entwicklung des Einzelhandels. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortiment sind demnach ausdrücklich nur in Innenstädten sowie Stadt- und Stadtteilzentren zulässig.

Dass in der Vergangenheit für das Factory Outlet Centers Montabaur (FOC) bereits die Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes zugelassen wurde, war und ist für uns nicht verständlich. Wir hatten uns dagegen mehrfach mit guten Argumenten ausgesprochen.

Nunmehr wurde bekannt, dass die Fashion Outlet Grundbesitz GmbH die Verkaufsfläche des FOC von 10.000 qm auf 21.800qm mehr als verdoppeln will: Statt 60 Shops sollen dort 120 Shops angesiedelt werden. Der Verbandsgemeinderat Montabaur hat mit großer Mehrheit schon Zustimmung für das Anliegen signalisiert.

Nach Auffassung der Städte Andernach, Koblenz, Limburg, Mayen und Neuwied darf aus den genannten Gründen für die geplante Erweiterung FOC Montabaur jedoch keine weitere Abweichung vom Landesentwicklungsprogrammes zugelassen werden, wenn die Vitalität der Innenstädte nicht geschwächt werden soll.

Stand 26.02.2021

Koordinierender Ansprechpartner:
Stadtverwaltung Koblenz, Herr Langenstein
sascha.langenstein@stadt.koblenz.de
Tel: 0261 129 3160