



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0446/2024		Datum: 12.08.2024	
Verfasser: Dezernat 4		Az.: Fachbereich IV	
Betreff: Erweiterung FOC Montabaur – Reaktion der Stadt Koblenz			
Gremienweg:			
06.09.2024	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt <input type="checkbox"/> Enthaltungen
	TOP öffentlich		<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen
26.08.2024	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt <input type="checkbox"/> Enthaltungen
	TOP öffentlich		<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt, zum Schutz der Innenstadt und des ansässigen stationären Einzelhandels gegen die Erweiterung des FOC Montabaur auf eine Gesamtverkaufsfläche von knapp 20.000 m² mögliche Normenkontrollen beim OVG Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Bebauungsplanung vorzubereiten. Die Verwaltung wird beauftragt, ein geeignetes Fachbüro zu beauftragen, das die Unvereinbarkeit der FOC-Erweiterung mit dem Ziel 60 vom LEP IV (Nichtbeeinträchtigungsgebot) überprüft.

Begründung:

Die Fashion Outlet Grundbesitz GmbH & Co. KG plant in Montabaur die Erweiterung des im Juli 2015 eröffneten Fashion Outlet Centers (FOC) von 10.000 m² auf 19.800 m². Die planungsrechtliche Grundlage zur erstmaligen Errichtung des FOC bildet der Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / FOC, 4. Änderung“ der Stadt Montabaur, der 2010 beschlossen wurde. Die nunmehr geplante Erweiterung sieht im Wesentlichen die Errichtung von zusätzlichen Gebäuden beiderseits der Kreisstraße 82 (Staudter Straße) und die Errichtung eines Parkhauses vor.

In das seit 2022 laufende Raumordnungsverfahren für die FOC-Erweiterung hat sich die Stadt Koblenz mit einer ablehnenden Stellungnahme eingebracht, weil Widersprüche zu Erfordernissen der Raumordnung bestehen, insbesondere zu Ziel 58 und Ziel 60 vom LEP IV: Das Integrationsgebot als Ziel 58 vom Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) besagt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in städtebaulich integrierten Bereichen angesiedelt werden dürfen. Nach Ziel 60 des LEP IV darf die Versorgungsfunktion der Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Validitätsprüfung durch das Fachbüro Stadt+Handel vom 03.02.2023 kam zu dem Ergebnis, dass die von der Vorhabenträgerin getroffenen Annahmen in der Auswirkungsanalyse sowie die zugrunde gelegten Daten und Zahlen teilweise unvollständig und nicht korrekt seien. Außerdem wurde in der Stellungnahme der Stadt Koblenz auf eine Vorschädigung durch den Gewerbepark Mülheim-Kärlich verwiesen.

In die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald wurde durch einstimmigen Beschluss auf Vorschlag des Koblenzer Stadtvorstandes eine Unvereinbarkeit der FOC-Erweiterung mit Ziel 60 vom LEP IV aufgenommen.

Am 23.07.2024 hat das Ministerium des Innern und für Sport als oberste Landesplanungsbehörde einen **raumordnerischen Entscheid** (Aktenzeichen 14 91-143 04/41) gemäß § 15 ROG i. V. m. § 17 LPIG erlassen. Danach sei die Erweiterung des FOC Montabaur auf eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 19.800 m² mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Dieser raumordnerische Entscheid stellt keinen Verwaltungsakt dar und kann deswegen nicht angefochten werden.

Mit dem raumordnerischen Entscheid geht auf der Rechtsgrundlage von § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 3 LPIG ein **Zielabweichungsbescheid** (Aktenzeichen 14 91-143 04/41) der SGD Nord vom 23.07.2024 zur Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot (Ziel 58 vom LEP IV) einher. Dieses verbindliche Ziel der Raumordnung besagt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in städtebaulich integrierten Bereichen angesiedelt werden dürfen. Der Zielabweichungsbescheid ist ein Verwaltungsakt und kann somit grundsätzlich angefochten werden. Allerdings bezieht er sich nicht auf das für die Koblenzer Innenstadt primär relevante Ziel 60 vom LEP IV, sondern allein auf Ziel 58. Das Bundesverwaltungsgericht hatte bei Errichtung des FOC Montabaur auf die Klage der Stadt Koblenz hin entschieden, dass nicht gegen den Bescheid vorgegangen werden kann, der die Ausnahme vom städtischen Integrationsgebot betraf, obwohl die Zielabweichung Ausführungen zu den benachbarten Städten und Sortimentsbeschränkungen aus Rücksicht auf diese enthielt (BVerwG, Urteil vom 05.11.2009 – BVerwG 4 C 2.09). Eine Anfechtung der Zielabweichung durch die Stadt Koblenz dürfte daher an der fehlenden Klagebefugnis scheitern.

Zulässig wäre eine Normenkontrolle beim OVG Rheinland-Pfalz nach § 47 VwGO gegen die **Bebauungspläne** der Stadt Montabaur nach Satzungsbeschluss und Inkrafttreten mit dem Argument, die Bebauungspläne verstoßen gegen § 1 Abs. 4 BauGB, weil die Bebauungspläne für die FOC-Erweiterung unvereinbar mit Ziel 60 vom LEP IV sind. Im Nachgang der staatlichen Raumordnungsverfahren folgt nun die kommunale Bauleitplanung für die FOC-Erweiterung, nämlich die Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Montabaur sowie die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen der Stadt Montabaur. Die Antragsbefugnis der Stadt Koblenz ergibt sich aus § 2 Abs. 2 BauGB. Danach sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen, wobei sich Städte auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen dürfen. Das OVG Rheinland-Pfalz würde bei Vorliegen einer Antragsbefugnis die Bebauungspläne einer objektiven Rechtskontrolle unterziehen und nicht bloß einen Verstoß gegen drittschützende Normen prüfen. So bietet dieses Verfahren nach Auffassung des Baudezernats und des Rechtsamtes von den bestehenden Optionen noch die besten Erfolgsaussichten. Die Stadt Koblenz kann sich im Normenkontrollverfahren vor dem OVG Rheinland-Pfalz mit den beim Rechtsamt beschäftigten Juristen mit Befähigung zum Richteramt selbst vertreten. Der Anwaltszwang gilt insoweit nicht (vgl. § 67 Abs. 4 Satz 4 VwGO), weswegen keine Kanzlei beauftragt werden muss. Zur Vorbereitung einer Normenkontrolle müsste aber ein fachliches Gegengutachten zu dem angeblichen Einhalten des Ziels 60 von der Stadt Koblenz eingeholt werden. Denn von einer Einhaltung des Ziels 60 wird in den aktuellen Entscheidungen ausgegangen, weil insbesondere die Verkaufsfläche der Erweiterung zwischenzeitlich um 2.000 qm (= 16 % der ursprünglich geplanten Erweiterung von 11.800 qm) reduziert wurde und die Reduktion speziell

Schuhe und Lederwaren betrifft, sodass gerade bei jenen Bereichen, bei denen laut Auswirkungsanalyse ein Kaufkraftabzug aus Koblenz befürchtet wird, nachgebessert wurde. Die reduzierte Erweiterung sieht vor, dass nahezu die gesamte Erweiterungsfläche für dieses Segment bis auf eine Restgröße von zusätzlichen 300 m² (= ein weiteres Schuhgeschäft) aufgegeben wird.

Die endgültige Entscheidung, ob tatsächlich Normenkontrollen beim OVG Rheinland-Pfalz nach Inkrafttreten der Bebauungspläne erhoben werden, sollte daher erst nach Vorlage des Gegengutachtens getroffen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Gegengutachten und das Gerichtsverfahren werden grob auf insgesamt 50.000 € geschätzt (40.000 € Gutachterkosten und 10.000 € Verfahrenskosten).

Unter dem Produkt 5111 (Räumliche Planungs- / Entwicklungsmaßnahmen), Zeile 14 (sonstige laufende Aufwendungen) sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Keine

Historie:

siehe Begründung der Vorlage