



# Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0172/2026/1</b>		Datum: 05.05.2026			
<b>Dezernat 4</b>					
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung			Az.:	
<b>Betreff:</b>					
<b>Erweiterung FOC Montabaur, mögliche Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan</b>					
Gremienweg:					
28.05.2026	Stadtrat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	TOP	öffentlich	Enthaltungen	Gegenstimmen	
18.05.2026	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	TOP	öffentlich	Enthaltungen	Gegenstimmen	

## Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt, dass die Stadt Koblenz keinen Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan zur Erweiterung des FOC Montabaur beim Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz einreicht, weil die Erfolgsaussichten, die Erweiterung zu verhindern, als zu gering angesehen werden.

## Begründung:

### Projekt Erweiterung FOC Montabaur – Kurze Zusammenfassung

Die Verkaufsfläche (VK) des Factory Outlet Center (FOC) in Montabaur sollte von 10.000qm auf 21.800qm mehr als verdoppelt werden.

Gemäß Ziel 60 des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Rheinland-Pfalz dürfen durch die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe die Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Durch die Erweiterung des FOC darf also die Innenstadt Koblenz nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Ob dies der Fall ist, wurde in einem Raumordnungsverfahren (ROV) durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGDN) geprüft. Zum Verfahren hatten der Investor und die Stadt Koblenz Gutachten über die zu erwartenden Umsatzverschiebungen vorgelegt. Im Raumordnungsentscheid hat die SGDN die zulässige Verkaufsfläche auf 19.800 qm beschränkt und keinen Verstoß gegen Ziel 60 erkannt.

Aus Sicht der Stadt Koblenz ist problematisch, dass im Verfahren lediglich die Umsatzverteilung durch die zusätzlichen rund 10.000qm VK betrachtet werden und die Umsatzverluste durch die vorhandenen 10.000qm VK als gegeben angenommen werden. Der Gutachter der Stadt Koblenz hat in diesem Zusammenhang auf eine „Vorschädigung“ der Innenstadt Koblenz hingewiesen. Dies war jedoch nicht entscheidungsrelevant.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Raumordnungsentscheides hat die Stadt Montabaur ein Bauleitplanverfahren abgeschlossen, mit dem die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erweiterung des FOC geschaffen wurden. Zwischenzeitlich wurde die Baugenehmigung für einen ersten Bauabschnitt zur Erweiterung erteilt.

Nun ist die Entscheidung zu treffen, ob die Stadt Koblenz eine Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan erheben soll. Wegen geringer Erfolgsaussichten, die Erweiterung dauerhaft zu verhindern, rät die Stadtverwaltung von diesem Schritt ab.

Das bisherige Verfahren und die sich daraus ergebenden Erwägungen stellen sich wie folgt dar.

### **Raumordnungsverfahren**

Die Fashion Outlet Grundbesitz GmbH & Co. KG hatte Ende 2022 ein ROV für die Erweiterung der Verkaufsflächen des FOC von 10.000qm auf 21.800qm beantragt. Am 23.02.23 hat die Stadt Koblenz eine Stellungnahme zum ROV-Verfahren abgegeben. In der Stellungnahme wurde vorgetragen, dass das Vorhaben dem städtebaulichen Integrationsgebot und dem Nichtbeeinträchtigungsgebot des Landesentwicklungsprogrammes widerspreche.

An dem von der Stadt Montabaur vorgelegten Ecostra-Gutachten zur Umsatzverteilung wurden Mängel aufgezeigt. Dazu hatte die Stadt Koblenz das Fachbüro Stadt und Handel mit einer Validitätsprüfung des Ecostra-Gutachtens beauftragt. Nach den Berechnungen von Stadt und Handel auf den Grundlagendaten von Ecostra 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.

Im Zuge des ROV hat Ecostra eine Erwiderung zur Validitätsprüfung von Stadt und Handel formuliert und Stadt und Handel Fehler vorgeworfen. In einem weiteren Schritt hat ein drittes Fachbüro - Junker und Kruse - sowohl die Auswirkungsanalyse als auch die Erwiderung von Ecostra geprüft und beide als sachgerecht beurteilt.

Ecostra hat Stadt und Handel insbesondere eine fehlerhafte Anwendung des Marktanteilsmodell vorgeworfen. Junker und Kruse hat diese Einschätzung übernommen. Aus der unterschiedlichen Anwendung des Marktanteilsmodells resultieren unterschiedliche Ergebnisse zu den Umsatzverschiebung bei Ecostra auf der einen und Stadt und Handel auf der anderen Seite. Am 2.10.25 hat Stadt und Handel auf Nachfrage der Stadt Koblenz eine ergänzende Stellungnahme zur Anwendung des Marktanteilmodells vorgelegt und die Angemessenheit der eigenen Auslegung nochmals bestätigt und das Vorgehen von Ecostra als nicht angemessen kritisiert.

Am 23.07.24 wurde von der SGD Nord der raumordnerische Entscheid (ROE) verkündet. Im ROE wurde die Gesamtverkaufsfläche auf 19.800qm verkleinert. Weiterhin wurden u.a. für die Sortimente Sportbekleidung, Schuhe und Sportschuhe Verkaufsflächenbegrenzungen vorgenommen. Ein Verstoß gegen das Nichtbeeinträchtigungsgebot wurde demnach nicht erkannt. Für den Verstoß gegen das städtebauliche Integrationsgebot wurde eine Zielabweichung zugelassen.

### **Bebauungsplan**

Beim anschließenden Bebauungsplanverfahren hat die Stadt Koblenz im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am 05.12.24 eine Stellungnahme abgegeben und vorgetragen, dass auch bei einer in Folge des ROE leicht reduzierten Verkaufsfläche von 19.800qm weiterhin ein Verstoß gegen das Nichtbeeinträchtigungsgebot vorliegt. Es wurde angekündigt, dass die Stadt Koblenz eine Berechnung der Umsatzverschiebungen auf eigenen Grundlagendaten beauftragen und vorlegen wird.

Dieses Verträglichkeitsgutachten wurde von Stadt und Handel im Juli 2025 vorgelegt. Dabei hat man sich auf die kritischen Sortimentsgruppen Bekleidung, Schuhe und Lederwaren sowie Sportartikel beschränkt. Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Koblenz wurden hier Umsatzverteilungen im Sortiment Bekleidung von max. 6 % und im Sortiment Sportartikel von max. 10 Prozent prognostiziert. In der Stadt Limburg liegen diese Werte bei 11% und 19%.

Am 7.10.25 hat die Stadt Koblenz eine Stellungnahme zum Bebauungsplan im Rahmen der Offenlage des Planes abgegeben. In dieser Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass in den vorgelegten Ecostra-Gutachten das Marktanteilsmodell nicht sachgerecht angewendet worden sei. Diese Aussage wurde auf das Verträglichkeitsgutachten von Stadt und Handel vom Juli 2025 und die weiteren Ausführungen zur Anwendung des Marktanteilsmodells vom 2.10.25 gestützt. Demnach könne bei richtiger Anwendung des Marktanteilsmodells eine Beeinträchtigung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Koblenz nicht ausgeschlossen werden. Das Vorhaben verstoße daher gegen das Nichtbeeinträchtigungsgebot des Landesentwicklungsprogrammes auch wenn der ROE dies - unter Würdigung der nach Ansicht der Stadt Koblenz fehleranfälligen Angaben von Ecostra - verneint.

Es wurden der Stadt Montabaur weitere Mängel des Bebauungsplanes zu den Punkten Artenschutz und Verkehr / Erschließung mitgeteilt. Diese Punkte hatte das Stadtplanungsbüro ISU herausgearbeitet, das von der Stadt Koblenz mit einer Prüfung der Bebauungsplanunterlagen beauftragt wurde. Nach Einschätzung von ISU und der Stadtverwaltung waren diese Punkte jedoch wenig schwerwiegend. Selbst bei einer ggf. erfolgreichen Normenkontrollklage hätten diese Punkte durch ein ergänzendes Verfahren geheilt werden können.

Die Stadt Montabaur hat daraufhin den Bebauungsplanentwurf nochmals geändert und erneut offengelegt. Regelungen zu Verkaufsflächen waren nicht Gegenstand dieser erneuten Offenlage, jedoch wurde bei den Punkten Artenschutz und Verkehrserschließung nachgearbeitet. Die Stadtverwaltung hat darauf verzichtet, im Rahmen der erneuten Offenlage eine Stellungnahme abzugeben.

### **Baugenehmigung**

Mit Schreiben vom 2.3.2026 hat die Kreisverwaltung Westerwald die Stadtverwaltung Koblenz darüber in Kenntnis gesetzt, dass die Baugenehmigung für den ersten von vier Bauabschnitte zur Erweiterung des FOC erteilt wurde.

Hierbei besteht die Besonderheit, dass nach Auskunft der Kreisverwaltung dieser erste Bauabschnitt auf Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes genehmigt wurde. Das Raumordnungsverfahren und die Änderung des Bebauungsplanes sind demnach erst als Rechtsgrundlage für die weiteren Bauabschnitte erforderlich.

Dennoch hat die Stadt Koblenz gegen diese Baugenehmigung vorsorglich und fristwährend Widerspruch eingelegt.

### **Mögliche Normenkontrollklage**

Die Umsatzverteilungen gemäß Gutachten von Stadt und Handel liegen unter der Schwelle der Rechtsprechung, die einen Verstoß gegen das Nichtbeeinträchtigungsgebot (Ziel 60, LEP IV) erst bei "über 10 %" annimmt. Diese Schwelle hat das OVG in Koblenz jüngst bestätigt (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 13.3.2025 - 1 C 11067/22, juris Rn. 88). Das Gericht macht zudem deutlich, dass es die Kaufkraftabflussgutachten nicht inhaltlich prüft, sondern einer reinen Plausibilitätskontrolle unterzieht. Die Plausibilität des Ecostra-Gutachtens wurde von Junker und Kruse bestätigt.

Es wurden der Stadt Montabaur weitere Mängel des Bebauungsplanes zu den Punkten Artenschutz und Verkehr / Erschließung mitgeteilt. Diese von der Stadt Koblenz Punkte waren nicht schwerwiegend und sind nach der erneuten Offenlage des Bebauungsplans abgearbeitet.

### **Haltung der anderen Städte**

In der Stadt Limburg liegen diese Werte mit 11% und 19% über der Schwelle der Rechtsprechung. Deswegen hatten die Stadtverwaltung im vergangenen Jahr den Kontakt zur Stadtverwaltung

Limburg gesucht. Limburg hat mitgeteilt, definitiv nicht zu klagen. Auch die Stadt Neuwied hat gegenüber der Stadtverwaltung Koblenz angekündigt, nicht klagen zu wollen.

Die Frist für die Normenkontrolle gegen den Bebauungsplan läuft im Frühjahr 2027 aus.

### **Stellungnahme des Rechtsamtes (Amt 30)**

Ein Normenkontrollantrag gemäß § 47 VwGO der Stadt Koblenz vor dem Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz gegen den am 26.02.2026 vom Stadtrat Montabaur als Satzung beschlossenen Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ und Teilaufhebung des Bebauungsplans „ICE-Bahnhof/Teilbereich FOC“ nach dessen Inkrafttreten hat nur äußerst geringe Aussicht auf Erfolg. Ein entsprechender Rechtsbehelf dürfte zwar zulässig sein, mangels Begründetheit aber in der Sache keinen Erfolg haben. Verstöße gegen höherrangiges Recht, die zur Unwirksamkeit des betreffenden Bauleitplans führen, sind derzeit nicht festzustellen. Dies gilt aus den folgenden Gründen auch und insbesondere im Zusammenhang mit dem interkommunalen Abstimmungsgebot nach § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. dem Nichtbeeinträchtigungsgebot in Ziel Z 60 LEP IV:

Der Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ und Teilaufhebung des Bebauungsplans „ICE-Bahnhof/Teilbereich FOC“ der Stadt Montabaur stellt keine Änderung bestehender Bebauungspläne dar. Vielmehr ist mit Blick auf die in der Planbegründung enthaltenen Ausführungen zu Planungsanlass und Planungserfordernis von einem eigenständigen Plan auszugehen (vgl. insoweit OVG RP, Urt. v. 13.03.2025 – 1 C 11067/22.OVG, juris Rn. 47). Daher wäre die Wirksamkeit etwaiger Ursprungspläne in einem eventuellen Normenkontrollverfahren vom Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz hier nicht als Vorfrage zu prüfen (vgl. OVG RP, Urt. v. 13.03.2025 – 1 C 11067/22.OVG, juris Rn. 46/47).

Da es sich um einen eigenständigen Bebauungsplan handelt, scheidet zugleich auch ein Verstoß gegen § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. Ziel Z 60 LEP IV aufgrund einer Verstärkung einer Vorschädigung zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden durch die schrittweise Vergrößerung aus (vgl. dazu BVerwG, Beschl. v. 12.01.2017 – 4 B 43.16, juris Rn. 4). Vielmehr wären in dem Normenkontrollverfahren allein die Auswirkungen der Planung auf das raumordnerische Nichtbeeinträchtigungsgebot rein aufgrund der Ausweitung der Verkaufsfläche im FOC von 10.000 m<sup>2</sup> auf 19.800 m<sup>2</sup> i.V.m. den im Plangebiet vorgesehenen Sortimentsbeschränkungen zu beurteilen.

Der im Rahmen von Ziel Z 60 LEP IV anzulegende Maßstab orientiert sich am Begriff der schädlichen Auswirkungen in § 34 Abs. 3 BauGB (vgl. OVG RP; Urt. v. 13.03.2025 – 1 C 11067/22.OVG, juris Rn. 88). Insoweit gilt (OVG RP, Urt. v. 13.03.2025 – 1 C 11067/22.OVG, juris Rn. 88):

*„Schädliche Auswirkungen in diesem Sinne sind solche, die die städtebauliche Funktion zentraler Versorgungsbereiche nicht nur unerheblich beeinträchtigen. Dies kann durch einen Einzelhandelsbetrieb in einer Kommune dadurch entstehen, dass Kaufkraft aus dem zentralen Versorgungsbereich einer Nachbarkommune abgezogen wird und der für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs notwendige Warenumsatz im Allgemeinen oder in seinen wichtigen Bestandteilen nicht mehr aufrechterhalten werden kann. Im Zusammenhang mit der Planung von Einzelhandelsprojekten kann insoweit der Abfluss bislang in der Nachbargemeinde absorbiertes Kaufkraft einen wesentlichen Indikator darstellen. Der gutachterlich*

*prognostizierte Kaufkraftabfluss ist typischerweise die Kenngröße, anhand derer die Intensität der Belastung der Nachbarkommunen ermittelt wird. Faustformelartig kann davon ausgegangen werden, dass allerdings erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10% als gewichtig anzusehen sind, wobei das **10%-Kriterium** nicht mehr als einen Anhaltspunkt bietet und im Zusammenhang mit sonstigen Einzelfallumständen zu werten ist (OVG RP, Urteil vom 15. November 2010 – 1 C 10320/09 –, juris LS 3; OVG NRW, Urteil vom 9. November 2012 – 2 D 63/11.NE –, juris Rn. 128). In diesem Zusammenhang sind Marktgutachten grundsätzlich eine taugliche Methode, um den durch das Vorhaben bedingten voraussichtlichen Kaufkraftabfluss anhand von branchenspezifischen Erfahrungswerten zur üblichen Flächenproduktivität zu prognostizieren (vgl. BVerwG, Beschluss vom 3. August 2011 – 4 BN 15/11 –, juris Rn. 7 m.w.N.). Derartige Gutachten stellen indes nur eine Prognose dar, die das Gericht daraufhin zu prüfen hat, ob sie mit den im maßgebenden Zeitpunkt verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der für sie erheblichen Umstände sachgerecht erarbeitet worden sind. Das Gericht überprüft insoweit die Wahl einer geeigneten fachspezifischen Methode, die zutreffende Ermittlung des der Prognose zugrunde liegenden Sachverhalts und ob das Ergebnis einleuchtend begründet worden ist. Ferner ist zu fragen, ob die mit jeder Prognose verbundene Ungewissheit künftiger Entwicklungen in einem angemessenen Verhältnis zu den Eingriffen steht, die mit ihr gerechtfertigt werden sollen. **Es ist hingegen nicht Aufgabe des Gerichts, das Ergebnis einer auf diese Weise sachgerecht erarbeiteten Prognose als solches darauf zu überprüfen, ob die prognostizierte Entwicklung mit Sicherheit bzw. größerer oder geringerer Wahrscheinlichkeit eintreten wird oder kann** (vgl. BVerwG, Urteil vom 8. Juli 1998 – 11 A 53/97 –, juris Rn. 25).“*

Bei Anlegung dieser Maßstäbe ist, soweit es um nachteilige Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Stadt Koblenz geht, nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass keine Verstöße gegen § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. dem Nichtbeeinträchtigungsgebot in Ziel Z 60 LEP IV vorliegen. Denn die Plausibilität des von der Stadt Montabaur vorgelegten Ecostra-Gutachtens mit Umsatzverteilungen unterhalb der nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz maßgeblichen 10%-Schwelle, an der das von der Stadt Koblenz beauftragte Gutachterbüro „Stadt und Handel“ Zweifel angemeldet hatte, wurde von einem dritten Gutachter (Junker und Kruse) bestätigt. Neue Plausibilitätsbedenken können von Seiten der Stadt Koblenz nicht dargelegt werden.

Das Rechtsamt empfiehlt daher dem Stadtrat, mangels Erfolgsaussichten von einer Normenkontrolle gegen den Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ abzusehen. Insbesondere ist ein Rechtsverstoß aufgrund einer Verstärkung einer Vorschädigung zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden im vorliegenden Fall nicht gegeben.

### **Empfehlung**

Mit der Haltung, klagen zu wollen, hat die Stadt ihre ablehnende Haltung zur FOC-Erweiterung zum Ausdruck gebracht und hat sich im Planungsverfahren sogar mit Fachgutachten engagiert. Der Beschluss im Stadtrat war richtig, weil das Ergebnis der Gutachten nicht voraussagbar war.

Nach Einschätzung der Stadtverwaltung ist eine Klage gegen den Bebauungsplan aufwändig und kostenintensiv, hat aber aufgrund der Ergebnisse der Gutachten geringe Erfolgsaussichten. Die

Verwaltung rät daher von einer Klage ab.

Wenn auf eine Klage verzichtet wird, sollte folgerichtig auch der Widerspruch, der vorsorglich und fristwährend gegen die Baugenehmigung erhoben wurde, zurückgezogen werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Keine

**Historie:**

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität wurde bereits am 21.04.2026 die weitgehend gleichlautende Beschlussvorlage BV/0172/2026 beraten.

Nunmehr wurde die Beschlussvorlage BV/0172/2026/1 angelegt, um die Beschlussempfehlung konkreter fassen zu können. Weiterhin wurde eine Stellungnahme des Rechtsamtes ergänzt.