

STADT VALLENDAR

Geschäftszeichen	Datum	
Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt - 21101 Geier, Claudia	15.09.2025	
		öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Status	TOP	Abst.Ergebnis
Ausschuss für Technik und Umwelt Stadt	23.09.2025	öffentlich		
Stadtrat	07.10.2025	öffentlich		

**Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) & 4 (2) BauGB der Stadt Montabaur zum
Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur,, und Teilaufhebung des Bebauungsplans
„ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“**

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat / Der Stadtrat beschließt, im vorliegenden
Beteiligungsverfahren

- a) eine Stellungnahme mit den folgenden Inhalten abzugeben:

.....

.....

.....

- b) keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Problembeschreibung:

Mit Schreiben vom 05.09.2025 wurde die Stadt Vallendar im Bauleitplanverfahren der Stadt Montabaur zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Factory-Outlet Montabaur“ und Teilaufhebung des Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ gem. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Erweiterung des bestehenden Factory-Outlet-Center (FOC) um 9.800 m² Verkaufsfläche auf zukünftig maximal 19.800 m² Verkaufsfläche,
- Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des etablierten FOC.
- Sicherung und Entwicklung von Montabaur als Standortbereich mit besonderen Entwicklungsimpulsen und als Schwerpunkt der siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung im nördlichen Rheinland-Pfalz sowie
- Sicherung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Montabaur
- Stärkung des FOC als shopping-touristische Destination sowohl regional als auch national,
- nachhaltige Stärkung und Attraktivierung des ICE-Haltepunktes Montabaur als einzigem rheinland-pfälzischem Halt der großräumigen Schienenverbindung Köln-Frankfurt,
- planungsrechtliche Vorbereitung der geplanten Erweiterung und Sicherung der Erschließung.

Die auszugsweise beigefügte Auswirkungsanalyse (Stand 2022) nebst deren Aktualisierung (Stand 2025) kommen zu dem Ergebnis, dass die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Flächenerweiterung des FOC aus gutachterlicher Sicht weiterhin als verträglich zu bewerten sind, wie dem folgenden Zitat zu entnehmen ist.

Vor dem Hintergrund dieser – v. a. auch durch die Corona-Pandemie und die Folgen des Ukraine-Krieges aufgetretenen – Veränderungen im Einzelhandel in der Innenstadt von Vallendar sind die in der Auswirkungsanalyse 2022 getroffenen Aussagen und Bewertungen zur Verträglichkeit des geplanten Erweiterungsvorhabens zu überprüfen.

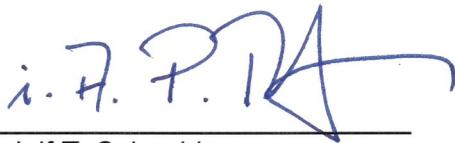
*In der Auswirkungsanalyse von 2022 lag der Umsatzabzug gegenüber der Innenstadt von Vallendar unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze, was auf das wenig umfangreiche Angebot in den projektrelevanten Sortimenten zurückzuführen war, wobei sich der vorhandene projektrelevante Einzelhandelsbesatz zudem aus sehr kleindimensionierten Fachgeschäften ohne nennenswerte Markenorientierung zusammengesetzt hatte. **Somit war nur von marginalen Wettbewerbsverflechtungen mit dem Outlet Montabaur auszugehen und folglich waren keine negativen städtebaulichen oder raumordnerischen Wirkungen zu erwarten.***

Inzwischen hat sich die zuvor bereits spärliche projektrelevante Angebotssituation im „Zentralen Versorgungsbereich“ (ZVB) Innenstadt nochmals verringert. Aufgrund der fehlenden Angebotsüberschneidungen und Wettbewerbsverflechtungen zum markenorientierten Angebot eines Outlet Centers gehen vom erweiterten Outlet Montabaur auch für den verbliebenen Geschäftsbesatz keine spürbaren Umsatzzumverteilungen und somit auch keine negativen Auswirkungen aus.

Fazit: *Bezogen auf die Einkaufslagen in der Innenstadt von Vallendar sind auch vor dem Hintergrund des im Frühjahr 2025 durchgeführten Updates der Einzelhandelsituation die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Untersuchungsobjektes aus gutachterlicher Sicht weiterhin als verträglich zu bewerten.*

Verwaltungsseitig wird diese Einschätzung grundsätzlich geteilt, da die verbliebenen Modegeschäfte sich in der Zielgruppe unterscheiden. Anzumerken ist, dass das Sportgeschäft in der Rheinstraße bei der Analyse laut den vorliegenden Unterlagen keine Berücksichtigung gefunden hat. Aus Sicht der Verwaltung ist eine Korrelation mit dem Verkaufsangebot in dem Factory Outlet Center nicht auszuschließen.

Die Analyse hat sich auf die Vallendarer Innenstadt konzentriert, welche als zentraler Versorgungsbereich als besonders schützenswert gewertet wurde. Sportbekleidung und -schuhe sollen im Bebauungsplan künftig auf jeweils 700 m² Verkaufsfläche begrenzt werden, was in etwa 7 % der Gesamtverkaufsfläche entspricht. Insofern wurde hier bereits eine Obergrenze festgelegt, um die Auswirkungen auf die umliegenden Einzelhandelsstandorte zu begrenzen.



~~Adolf T. Schneider~~
~~Bürgermeister der VG Vallendar~~

Peter Rosenbaum

Büroleiter

Stadt Montabaur



Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ und Teilaufhebung des Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“

Textliche Festsetzungen

Planfassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

ENTWURF

Stand: 27.08.2025

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Sondergebiet „Factory-Outlet-Center (FOC)“ (§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)

1.1.1 Das Baugebiet gemäß Planzeichnung wird als sonstiges Sondergebiet (SO) „Factory-Outlet-Center (FOC)“ festgesetzt. Es dient der Unterbringung von Einzelhandel in der besonderen Form einer planmäßigen, baulichen Zusammenfassung von Einzelhandelsbetrieben für Markenartikel mit besonderen Merkmalen (Hersteller-Direktverkaufszentren) sowie von Büro- und Dienstleistungsnutzungen und ergänzenden Nutzungen.

1.1.2 Allgemein zulässig im Baugebiet sind:

- a) Hersteller-Direktverkaufszentren mit großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben für Markenartikel mit einer höchstzulässigen durchschnittlichen Größe der Einzelhandelsbetriebe von 250 m² Verkaufsfläche sowie einer höchstzulässigen Größe der Verkaufsfläche im Einzelfall je Einzelhandelsbetrieb von 1.200 m², in denen vom Hersteller oder einem Lizenznehmer oder einem sonstigen zum Vertrieb berechtigten Dritten ausschließlich Waren aus Teilen des Markenartikelsortiments von Herstellern unterhalb der üblichen Preise für diese Waren im Facheinzelhandel veräußert werden und die mindestens eines der folgenden besonderen Merkmale aufweisen:
- Waren zweiter Wahl (Waren mit kleinen Fehlern);
 - Auslaufmodelle (Produkte, die nicht länger produziert werden oder deren Produktion ausläuft)
 - Modelle vergangener Saisons, d.h. Waren, die nicht mehr der aktuellen Kollektion des Herstellers entsprechen
 - Restposten (Waren, die vom Einzelhandel zurückgegeben, an diesen nicht ausgeliefert oder von diesem nicht abgenommen wurden)
 - Waren für Markttestzwecke (Waren, die noch keiner an den Einzelhandel ausgelieferten Kollektion entsprechen und dazu dienen, hinsichtlich ihrer Akzeptanz getestet zu werden);
 - Überhangproduktion (Waren, die aufgrund einer Fehleinschätzung der Marktentwicklung produziert wurden)

Im Sondergebiet darf die Verkaufsfläche **19.800 m² pro Hersteller-Direktverkaufszentrum** nicht überschreiten. Hersteller-Direktverkaufszentren müssen eine Mindestverkaufsfläche **von 17.000 m² pro Hersteller-Direktverkaufszentrum** aufweisen.

Für Hersteller-Direktverkaufszentren im Sondergebiet gelten jeweils die folgenden Beschränkungen hinsichtlich der Sortimentsgruppen und (Einzel-)Sortimente bezüglich der maximalen Verkaufsfläche:

Sortimentsgruppen	Verkaufsfläche m ²
Bekleidung, Sportbekleidung	max. 16.500 m²
davon Sportbekleidung	max. 700 m ²
Schuh- und Lederwaren, Sportschuhe	max. 1.300 m²
davon Sportschuhe	max. 700 m ²
Sonstige Sortimente, d.h.	insgesamt max. 2.000 m²
davon Spielwaren	max. 500 m ²
davon Haushaltswaren	max. 500 m ²
davon Glas/Porzellan/Keramik	max. 500 m ²
davon Haus- und Tischwäsche, Bettwaren, Gardinen	max. 500 m ²
davon Körperpflege, Kosmetik	max. 500 m ²
davon Süßwaren, Schokolade, Feinkost, regionale Spezialitäten	max. 500 m ²
davon Sportgeräte, Sportartikel	max. 300 m ²
davon Elektrokleingeräte	max. 300 m ²
davon Uhren / Schmuck, Sonnenbrillen	max. 300 m ²
davon sonstige Sortimente	max. 300 m ²
Insgesamt	max. 19.800 m²

- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- c) Räume für freie Berufe.
- d) Anlagen zur vorübergehenden Betreuung, Unterhaltung und zum Verweilen von Kindern und Jugendlichen, die den Hersteller-Direktverkaufszentren dienen.
- e) Schank- und Speisewirtschaften.
- f) Touristische Infopoints.

1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) Geldautomaten.
- b) Fitnessstudios.
- c) Einrichtungen und Anlagen zur Ermöglichung von Versandhandel der in den Hersteller-Direktverkaufszentren angebotenen Waren.
- d) Einrichtungen und Anlagen zur Präsentation von Produkten und Dienstleistungen, ohne direkte Verkaufsmöglichkeit im Baugebiet und die nicht in den Hersteller-Direktverkaufszentren angeboten werden.

1.1.4 Sortiment im Sinne dieser Festsetzungen ist die Gesamtheit aller hergestellten oder zugekauften Waren, die ein Hersteller unter seinem eigenen Namen oder Markennamen allgemein anbietet oder anbieten lässt.

1.1.5 Markenartikel im Sinne dieser Festsetzungen sind Waren, deren Lieferung in gleichbleibender oder verbesserter Güte von einem Markeninhaber / Lizenznehmer gewährleistet wird und die

- selbst oder
- deren für die Abgabe an den Verbraucher bestimmte Umhüllung oder Ausstattung oder
- deren Behältnisse, aus denen sie verkauft werden, mit einem ihre Herkunft kennzeichnenden Merkmal (Firmen-, Wort- oder Bildzeichen) versehen sind.

1.1.6 Hersteller ist, wer die Markenrechte innehält oder nutzen darf und die Ware entweder selbst herstellt oder für sich zum Betrieb unter dem Markennamen herstellen lässt.

1.1.7 Ein Sportgerät besteht aus einem oder mehreren Gegenständen und wird zum Ausüben einer Sportart benötigt. Es handelt sich hier um eher großvolumige und / oder schwere Produkte, wie z.B. Surfbrett, Kajak, Kanu, Ski, Snowboard, Kickboard / Scooter, Tennis-, Badminton-, Golf-, Eishockeyschläger, Hanteln / Gewichte, Heim-, Crosstrainer, Gymnastikgeräte, Kampfsportgeräte, Angeln, Harpunen, Bogen, Reitsättel, sonstige Großgeräte, welche zur Ausübung der jeweiligen Sportart vorgesehen sind und in der üblichen Freizeit- sowie Arbeitswelt bzw. dem (nicht-sportiven) Alltag in der Regel keine Verwendung finden.

Sportartikel sind eher kleinteilige und / oder leicht zu transportierende Produkte, wie z.B. Fuß-, Tennis-, Badminton-, Golfbälle, Fahrrad-, Schwimm-, Taucherbrillen, Helme, Trinkflaschen, Karabiner, Abseilgeräte, Kletterseile, Fitness-Tracker, welche zur Ausübung der jeweiligen Sportart vorgesehen sind und in der üblichen Freizeit- sowie Arbeitswelt bzw. dem (nicht-sportiven) Alltag in der Regel keine Verwendung finden.

1.1.8 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.

1.1.9 Die Einrichtung sonstiger herkömmlicher, nicht großflächiger und großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Fachmärkte und Einkaufszentren ist ausgeschlossen.

1.1.10 Im Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe westlich der Staudter Straße nur in der Ebene 0, östlich der Staudter Straße nur in der Ebene 1 zulässig.

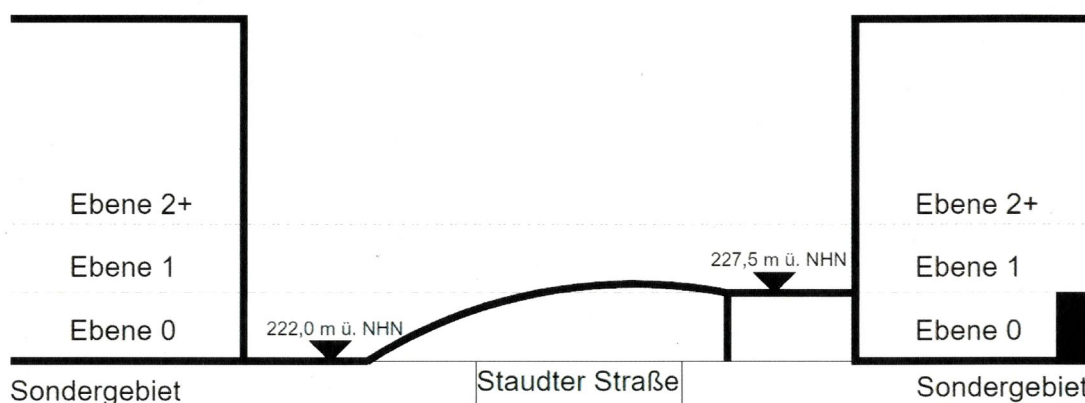


Abbildung 1 Systemschnitt (Geschoss-) Ebenen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen über NHN (Normalhöhennull) gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl / zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

2.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 2.3.1 Maßgebender oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Oberkante baulicher Anlagen ist die Oberkante der sichtbaren Dachkonstruktion.
- 2.3.2 Überschreitungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „1“ sind bis zu einer Höhe von 251,5 m ü. NHN zulässig.
- 2.3.3 Überschreitungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „8.2“ sind bis zu einer Höhe von 251,5 m ü. NHN zulässig.
- 2.3.4 Überschreitungen der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch Treppenhäuser, Aufzugsanlagen und sonstige haustechnische Einrichtungen sind um bis zu 3,0 m zulässig.
- 2.3.5 Überschreitungen der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch Geländer und Absturzsicherungen sind um bis zu 1,3 m zulässig.
- 2.3.6 Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch Überdachungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „7“ sind um bis zu 5,0 m zulässig.
- 2.3.7 Überschreitungen der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch Beleuchtungsanlagen, Vordächer und Werbeanlagen an Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „14“ und „15“ sind um bis zu 6,0 m zulässig.
- 2.3.8 Überschreitungen der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch Hinweisschilder, Infotafeln, Werbeanlagen, Stadtmobiliar und Kinderspielgeräte innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „14“ und „15“ sind um bis zu 3,0 m zulässig.
- 2.3.9 Überschreitungen der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch Fassadenbegrünung und deren Befestigung sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „8.1“ und „15“ zulässig.

3 **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

- 3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer um bis zu einer Tiefe von 2,75 m überschritten werden (§ 23 Abs. 1 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO).
- 3.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Fassadenbegrünung und deren Befestigung um bis zu einer Tiefe 0,7 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO).

4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 4.1 Die im zeichnerischen Teil mit "**GFL**" bezeichnete Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Rettungsdienste und der Ver- und Entsorgungsträger sowie mit einem Leitungsrecht zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- 4.2 Die im zeichnerischen Teil mit "**L**" bezeichnete Flächen sind mit einem Leitungsrecht zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- 4.3 Die im zeichnerischen Teil mit "**L 1**" bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Private Grünfläche („pG 1“)

Die private Grünfläche „**pG 1**“ dient der Eingrünung des Plangebiets sowie der Herstellung von Habitaten (Maßnahmen „M 3.1“ und „M 3.2“).

5.2 Private Grünfläche („pG 2“)

Die private Grünfläche „**pG 2**“ dient der Anlage von privaten Gärten.

5.3 Private Grünfläche („pG 3“)

Die private Grünfläche „**pG 3**“ dient der Anlage von Straßenbegleitgrün.

5.4 Öffentliche Grünfläche („öG“)

Die öffentliche Grünfläche „**öG**“ dient der Herstellung der Maßnahme „M 2“.

6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a + b BauGB)

6.1 Erhalt und Entwicklung einer naturnahen Bachaue („M 1“)

Die in der Planzeichnung mit „M 1“ gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu entwickeln und zu pflegen:

Der vorhandene Bachlauf und der ihn säumende Gehölzbestand sind zu erhalten. Beeinträchtigungen des Gewässers sowie der Gehölzbestände durch rangierende Fahrzeuge und Zwischenlagerung von Materialien sind durch Schutzvorkehrungen gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu verhindern.

Die natürliche Eigendynamik des Aubachs ist durch die abschnittsweise Entfernung der Uferbefestigung (Steinschüttung) zu fördern.

Entlang der Aue sind je angefangene 230 m² Maßnahmenfläche „M 1“ 1 Fledermausquartiere in Form von Flachkästen und/oder Fledermaushöhlen bzw. Rundkästen in geeigneten Bäumen am Bachufer an anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Beschädigung oder Verlust sind die Quartiere gleichartig zu ersetzen.

Flächen für die Baustelleneinrichtung sowie Lagerflächen für Materialien, die zum Bau benötigt werden, sind außerhalb der festgesetzten Fläche für die o. g. Maßnahme anzulegen.

6.2 Natürliche Eigenentwicklung („M 2“)

Die in der Planzeichnung mit „M 2“ gekennzeichnete Fläche ist der weiteren natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen; sich entwickelnde Vegetationsbestände sind hier dauerhaft zu erhalten.

6.3 Anlage von Offenlandflächen mit einzelnen Gehölzen zur Eingrünung („M 3“)

6.3.1 Die in der Planzeichnung mit „M 3.1“ gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu entwickeln und zu pflegen:

Auf der Fläche sind extensive, artenreiche Wiesenflächen anzulegen. Sie sind durch Initialansaat mit einer artenreichen, standortangepassten Gräser- und Kräutermischung regionaler Herkunft zu begrünen und durch eine extensive Pflege (Mahd maximal 2 x pro Jahr, erste Mahd nicht vor dem 15. Juni) zu entwickeln. Auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Auf mindestens 15 % der Fläche sind Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind z.B. die in Liste A aufgeführten Arten zu verwenden.

Bei Strauchpflanzungen beträgt der Pflanzabstand 1 m x 1,5 m, die Gehölze müssen mindestens die Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm aufweisen. Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 18 – 20 cm gemessen in 1,0 m Höhe aufweisen. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichartig zu ersetzen.

Zur angrenzenden Bahntrasse ist in der Regel ein Streifen von mindestens 6,0 m Breite parallel zur äußeren Gleismitte von Anpflanzungen freizuhalten. Darüber hinaus sind folgende Aufwuchsbeschränkungen zu beachten:

- Bäume 1. Größe (> 25 m Höhe): Mindestabstand von 14 m zur äußeren Gleismitte.
- Bäume 2. Größe (> 10 – 25 m Höhe): Mindestabstand von 11 m zur äußeren Gleismitte.
- Bäume 3. Größe und Großsträucher (> 5 – 10 m Höhe): Mindestabstand von 8 m zur äußeren Gleismitte.
- Sträucher (> 2 – 5 m Höhe): Mindestabstand von 7 m zur äußeren Gleismitte.
- Sträucher (bis 2 m Höhe): Anpflanzung mit einem Mindestabstand von 6 m zur äußeren Gleismitte.

Auf den übrigen Flächen sind extensive, artenreiche Wiesenflächen anzulegen. Hierfür sind die Flächen durch Initialansaat mit einer artenreichen, standortangepassten Gräser- und Kräutermischung regionaler Herkunft zu begrünen und durch eine extensive Pflege (Mahd maximal 2 x pro Jahr, erste Mahd nicht vor dem 15. Juni) zu entwickeln.

Die in der Planzeichnung mit „**M 4**“ gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu entwickeln und zu pflegen:

50 % der Gesamtfläche ist durch regelmäßige Mahd (1. Mahd Ende Juni/Anfang Juli und 2. Mahd ab Ende September eines Jahres) und Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz als artenreiche Extensivwiese zu entwickeln. Das Mahdgut ist innerhalb von 8 Tagen von der Fläche zu entfernen.

Die vorhandenen Gehölze aus standortgerechten Erlen, Weiden und Eschen dauerhaft sind zu erhalten. Aufkommende standortfremde Arten und Neophyten sind zu entfernen.

Beeinträchtigungen des Aubachs sowie angrenzender Gehölzbestände sind durch Schutzvorkehrungen gemäß DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe August 2002, zu verhindern. Flächen für die Baustelleneinrichtung sowie Lagerflächen für

Materialien, die zum Bau benötigt werden, sind außerhalb der festgesetzten Fläche für die o.g. Maßnahme anzulegen.

6.5 Entwicklung von Strauchhecken an Straßenböschungen („M 5“)

Die in der Planzeichnung mit „M 5“ gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu entwickeln und zu pflegen:

Die Straßenböschungen sind zu zwei Drittel mit einer Strauchhecke zu bepflanzen. Durchschnittlich ist je 1,5 m² ein Strauch z.B. gemäß Liste C zu pflanzen.

6.6 Randliche Eingrünung („M 6“)

Die in der Planzeichnung mit „M 6“ gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu entwickeln und zu pflegen:

Die Fläche ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu ist je angefangene 555 m² Maßnahmenfläche 1 großkroniger und standortgerechter Laubbaum (Mindestqualität: Mindeststammumfang von 18 - 20 cm gemessen in 1 m Höhe, z. B. gemäß Liste A) in einem Mindestabstand von 10 m zueinander in der Maßnahmenfläche anzupflanzen.

Auf der verbleibenden Fläche sind strukturreiche Habitate durch Anpflanzung von Feldgehölzen und Entwicklung von Extensivgrünland anzulegen. Hierzu sind auf 25 % der festgesetzten Fläche Gehölzgruppen (Mindestqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm, z. B. gemäß Liste A) in einem Abstand von 2,0 m x 1,5 m und einer Mindestfläche je Gruppe von 24 m² anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene und zum Erhalt vorgesehene Gehölze können auf die Anzahl anzupflanzender Gehölze angerechnet werden.

Die verbleibende Fläche ist als Extensivgrünland zu entwickeln und zu pflegen (Mahd maximal 1 x pro Jahr im September mit Abfahrt des Mahdguts). Der Einsatz von Pestiziden und Düngemittel ist nicht zulässig.

Die Gehölze sind gegen Verbiss zu schützen.

Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichartig zu ersetzen.

Zur Vermeidung einer zunehmenden Verbuschung, sind regelmäßig Rückschnitte aufkommender Sträucher und Bäume außerhalb der Vegetationszeit durchzuführen, um den Anteil von ca. 25 % an Gehölzen in der Fläche zu erhalten.

Die Errichtung von Nebenanlagen mit Ausnahme von Regenrückhalteanlagen und Stützmauern zur Geländeabfangung ist in der Maßnahmenfläche „M 6“ nicht zulässig.

6.7 Maßnahme „M 7“ Nistkästen Fledermäuse und Höhlenbrüter (CEF-Maßnahme)

Im Plangebiet sind je angefangene 2.000 m² Grundstücksfläche des Sondergebiets mindestens 1 Nistkasten für Höhlenbrüter und je angefangene 1.710 m² Grundstücksfläche des Sondergebiets mindestens 1 Fledermauskasten herzustellen. Die

Herstellung kann an Gehölzen, an bestehenden Gebäuden oder nach der Errichtung an neuen Gebäuden erfolgen.

Die Nistkästen für Höhlenbrüter sind in mindestens 2,5 m Höhe und nach Süd-Osten ausgerichtet mit freiem Anflug anzubringen und jährlich zu reinigen

Die Fledermauskästen sind in mindestens 3 m Höhe und mit freiem Anflug anzubringen.

6.8 Dachbegrünung

- 6.8.1 Dachflächen in den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung „8“ und „11“ sind auf 65 % der Dachfläche extensiv zu begrünen.

Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm.

Die Überstellung durch aufgeständerte Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie ist, bei Erhalt der funktionsfähigen Dachbegrünung, zulässig. Die retentionswirksame Vegetations- und Drainschicht ist dabei auch unter den aufgeständerten Anlagen weiterzuführen.

- 6.8.2 Dachflächen in der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „9“ sind auf 70 % der Dachfläche intensiv zu begrünen.

Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 60 cm.

Die Überstellung durch aufgeständerte Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie ist, bei Erhalt der funktionsfähigen Dachbegrünung, zulässig. Die retentionswirksame Vegetations- und Drainschicht ist dabei auch unter den aufgeständerten Anlagen weiterzuführen.

6.9 Fassadenbegrünung

In der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „9“ sind mindestens 20 % der gesamten Fassadenfläche durch das Anpflanzen von rankenden, schlingenden oder klimmenden Pflanzen (ggf. je nach Art mit zusätzlichen Rankhilfen / Ranksystemen) zu begrünen. Der Mindestanteil von 20 % muss vollständig an auf den nach Osten, Süden und Westen orientierten Fassadenflächen erreicht werden.

Als Fassadenbegrünung sind standortgerechte und klimaangepasste Pflanzen zu verwenden. Das Erhalten der Begrünung ist durch fachgerechte Anlage, dauerhafte Pflege und Unterhaltung sicherzustellen.

6.10 Grundstücksbegrünung

Auf den Flächen im Sondergebiet östlich der Staudter Straße ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum-Hochstamm 2. Ordnung (Mindestqualität: 3 x verpflanzt mit Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, z. B. gemäß Liste A) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die gemäß Festsetzung Nr. I 6.11 anzupflanzenden Gehölze können auf die Anzahl anzupflanzender Gehölze angerechnet werden.

6.11 Anpflanzen von Einzelbäumen

Gemäß Planeintrag sind heimische und standortgerechte Laubbaum-Hochstämme 2. Ordnung (Mindestqualität: 3 x verpflanzt mit Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, z. B. gemäß Liste A) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Der Mindestpflanzabstand beträgt 10 m. Die gemäß Planeintrag festgesetzten Pflanzstandorte können um bis zu 2,5 m unter Einhaltung des Mindestpflanzabstandes verschoben werden.

6.12 Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und im Zuge von Baumaßnahmen vor Beschädigung zu schützen. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

6.13 Außenbeleuchtung

Im Sondergebiet sind nur Außenbeleuchtungen mit einem geringen UV-Anteil am Lichtspektrum (z. B. Amber LED-Leuchtmittel) mit einer warmweißen Lichtfarbe ohne Blauanteil (Farbtemperatur bis zu 3.000 Kelvin), einer Wellenlänge über 540 nm und einer Oberflächentemperatur < 60°C in geschlossenen Gehäusen zulässig. Die Ausleuchtung soll durch Abschirmungen / Blenden in den unteren Halbraum in einem Abstrahlwinkel bis maximal 70 Grad erfolgen. Eine nach oben gerichteter Beleuchtung ist nicht zulässig.

6.14 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind nicht unterbrochene Glasflächen oder -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² an den Gebäuden mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Dafür kommen folgende Maßnahmen in Betracht:

- Einsatz mattierter, geriffelter, gerippter, sandgestrahlter, o.ä. Materialien.
- Einsatz transluzenter Gläser, z.B. Gussglas, Glasbausteine, Stegplatten.
- Einsatz eingefärbter (unter Berücksichtigung des Reflexionsgrades) oder undurchsichtiger Materialien.
- Einsatz reflexionsarmer Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %.
- Bedrucken der Glasoberfläche mit einer Bedeckung von mind. 25 % bei Punktraster und 15 % bei Streifenraster, horizontale Markierungen mit mindestens 3 mm Breite und einem Abstand von maximal 5 cm, vertikale Markierungen mit mindestens 5 mm Breite und einem Abstand von maximal 10 cm.
- Vorgelagerte Konstruktionen, z.B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen.

Es wird auf die Planungshilfe zum Vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht der Schweizerischen Vogelwarte verwiesen.

7 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Schalloptimierte Straßendeckschicht auf privaten Stellplatzanlagen

Die Fahrgassen der privaten Stellplatzanlagen (Parkplätze) sind mit einem lärm mindernden Belag auszuführen. Zulässig sind offenporiger Asphalt (OPA), Drainasphalt oder lärm mindernde Pflastersysteme. Der Belag muss eine Reduktion des Emissionspegels von mindestens 4 dB(A) erreichen.

7.2 Baulicher Schallschutz nach DIN 4109

Im Plangebiet sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind aufgrund des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß Planeintrag zu bestimmen.

Ausnahmsweise können geringere Schalldämm-Maße zugelassen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren durch ein schalltechnisches Gutachten niedrigere als die im Plan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nachgewiesen werden.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. § 1V. m. § 88 Abs. 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

1 Dachgestaltung

- 1.1 Im Plangebiet sind nur Flach- und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 15° zulässig.

2 Werbeanlagen

- 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Betriebe zulässig.
- 2.2 Werbeanlagen auf Dachflächen sind bis zu einer Gesamthöhe von 10,0 m einschließlich Unterbau, gemessen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut, und bis zu einer Größe der jeweiligen Werbeanlage von 9,4 m Breite und 4,5 m Höhe zulässig. Einzelne Werbeanlagen können auf einem gemeinsamen Unterbau montiert werden. Werbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sind auf Dachflächen nicht zulässig.
- 2.3 Skybeamer sind nicht zulässig.
- 2.4 Selbstständige Werbeanlagen sind innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Bauverbotszone der K 82 (Staudter Straße) nicht zulässig.
- 2.5 Durch die Werbeanlagen dürfen Verkehrszeichen nach der Straßenverkehrsverordnung (StVO) weder verdeckt noch die Sicht auf diese beeinträchtigt werden.
- 2.6 Durch die Beleuchtung der Werbeanlagen dürfen Verkehrsteilnehmer weder geblendet noch abgelenkt werden.

3 Gestaltung der Außenanlagen und der Shopping-Mall (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 3.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung „7, 10, 14, 15“ ist die nicht nur vorübergehende Aufstellung oder Präsentation von Waren nicht zulässig.



05. August 2022

Städtebaulich und raumordnerisch orientierte

Auswirkungsanalyse

zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers
„Montabaur The Style Outlets“ (MTSO) in der Verbandsgemeinde

Montabaur (Westerwaldkreis)

Auf Grundlage der im Rahmen der schriftlichen Antragskonferenz vorgenommenen
Vollständigkeitsprüfung 2022 ergänzte Fassung

ecostra-Untersuchung im Auftrag der
Fashion Outlet Grundbesitz GmbH & Co. KG, Montabaur

4.13 Der Einzelhandelsstandort Vallendar

Vallendar ist eine rheinland-pfälzische Stadt im LK Mayen-Koblenz und Sitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde. Sie liegt rechtsrheinisch nordwestlich von Koblenz und ca. 20 km bzw. 20 PKW-Fahrminuten westlich von Montabaur. Die ca. 8.680 Einwohner zählende Stadt ist als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum ausgewiesen (mittelzentrale Funktionsteilung mit Koblenz, Lahnstein, Bendorf und Höhr-Grenzhausen) und gliedert sich in 5 Stadtteile.¹ Naturräumlich prägend ist die Lage im Übergangsbereich des relativ weitläufigen Neuwieder Beckens zu den Erhebungen des Westerwaldes im Osten, wobei die Topographie einen großen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung genommen hat. So stellt sich der Siedlungskörper der Stadt relativ kompakt dar, folgt v.a. dem Rheintal und den vom Westerwald kommenden Tälern und steigt in den Hanglagen nur an wenigen Stellen bis auf die Höhen an. In Vallendar hat sich ein weitgehend vollständiger historischer Siedlungskern erhalten, welcher einerseits eine sehr kleinteilige Bebauungsstruktur vorgibt, andererseits aber auch für ein besonderes Ambiente und ein gewisses touristisches Flair verantwortlich ist.

Bemerkenswert ist, dass Vallendar als Stadt dieser Größenordnung Standort von gleich zwei Hochschulen ist: der „WHU – Otto Beisheim School of Management“ und der Philosophisch-Theologischen Hochschule Vallendar mit zusammen etwa 1.700 Studierenden. Größere Gewerbeflächen finden sich in Vallendar nicht. Dominierend in der Wirtschaftsstruktur sind Bildungseinrichtungen, Verwaltungssitze (u.a. Deutschlandzentrale des Reifenherstellers Vredestein), Dienstleistungen und der Tourismus. Das Kaufkraftniveau in Vallendar liegt mit ca. 118,4 sehr deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 100.

Über die B42, die durch die Stadt führt, ist Vallendar in Nord-Süd-Richtung an die Agglomerationsräume Bonn und Koblenz angebunden. Zudem besteht ein Anschluss an die Autobahn A48. Vallendar verfügt über eine Haltestelle an der rechtsrheinischen Bahnlinie und ist somit im täglichen Stundentakt an das Bahnnetz angeschlossen.

Trotz der mittelzentralen Versorgungsfunktion zeigt der örtliche Einzelhandel von Vallendar keine überörtliche Ausstrahlung. Die Standortstruktur des Einzelhandels ist gekennzeichnet von dem ausschließlich kleinteilig strukturierten Geschäftsbesatz in der innerstädtischen Fußgängerzone Hellenstraße (mit einem großflächigen Rewe-Supermarkt als Magnet am südwestlichen Ende) und einzelnen Streulagen entlang der Rheinstraße. Hier ist auf einen Lidl-Discounter (innerhalb des ZVB Innenstadt), einen Rewe-Getränkemarkt sowie auf einen kleindimensionierten Sportfachmarkt – jeweils außerhalb der Innenstadt – beidseitig an der nach Bendorf in Richtung Norden stadtauswärts führenden Rheinstraße (B42) und eine weitere Streulage aus Netto & Aldi LM-Discountern an der südlichen Stadtausfahrt (ebenfalls B42) hinzuweisen. Insgesamt wird der Einzelhandel in Vallendar stark von den Angeboten in Koblenz sowie im dezentralen Gewerbepark von Mülheim-Kärlich überlagert.

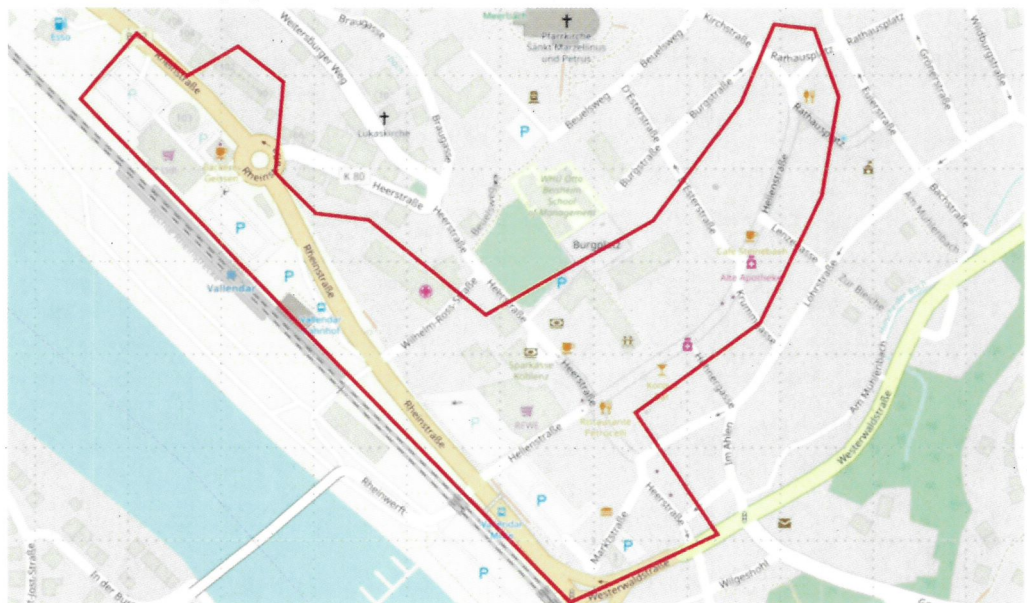
¹ Hierbei handelt es sich um Mallendar, Mallendarer Berg, Schönstatt, Gartenstadt und Gumschlag.

Für die Stadt Vallendar liegt ein Innenstadtkonzept vor, welches durch das Stadtplanungsbüro Bachtler Böhme + Partner im Jahr 2012 erstellt wurde und für die abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt auf ein nicht näher zitiertes CIMA-Einzelhandelskonzept verweist.¹ Aufgrund der Siedlungs- und Einzelhandelsstruktur im Vallendarer Stadtgebiet und einer weitgehenden räumlichen Konzentration des Einzelhandelsbestandes auf den ZVB Innenstadt und direkt angrenzende Standortbereiche ist nicht davon auszugehen, dass eine Ausweisung weiterer, nachrangiger zentraler Versorgungsbereiche vorgenommen wurde oder eine solche sinnvoll wäre.

4.13.1 Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt von Vallendar

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt umfasst auf Basis des Innenstadtkonzeptes die Fußgängerzone der Altstadt, greift aber entlang des Rheins noch vergleichsweise weit nach Nordwesten aus und beinhaltet hier den an der Rheinstraße (B42) fußläufig von der Altstadt bereits deutlich abgesetzten Standort des Lidl LM-Discounters und dessen weitläufigen Parkplatz.

Karte 17: Der abgegrenzte ZVB Innenstadt von Vallendar

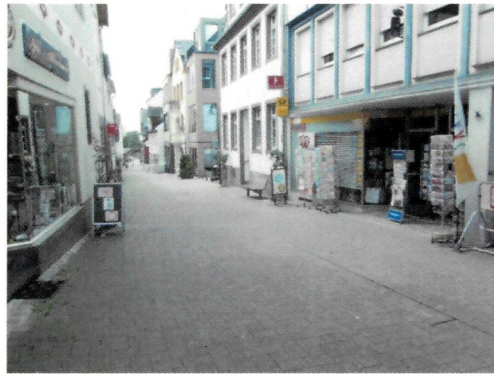


Quelle: Innenstadtentwicklungskonzept Vallendar 2012; openstreetmap.org; ecostra-Bearbeitung

Mit deutlichem Abstand flächengrößte Betriebe und gleichzeitig auch jene mit den modernsten und leistungsfähigsten Marktauftritten im ZVB Innenstadt (und im gesamten Stadtgebiet von Vallendar) sind der Rewe-Supermarkt am südwestlichen Ende der Hellenstraße und der räumlich bereits abgesetzte Lidl-Discounter in der Rheinstraße. Der Rewe-Supermarkt besitzt gleichzeitig eine klare Magnetfunktion für die unmittelbar anschließende innerstädtische Hauptgeschäftslage, welche von der als Fußgängerzone ausgewiesenen Hellenstraße gebildet wird. Die Hellenstraße steigt ausgehend vom Rewe in nordöstliche Richtung leicht an, zeigt einen sehr schmalen Straßenquerschnitt und einen ausschließlich kleinstrukturierten Fachhandelsbesatz. Standorte bekannter

¹ Vgl. BACHTLER BÖHME + PARTNER: Stadt Vallendar. Innenstadtentwicklungskonzept 2012. Kaiserslautern, 01 / 2012, Anlage Kap. 4.2

Filialisten sind hier nicht vorhanden. Hier finden sich neben einer Bäckerei, mehreren Apotheken, Optiker, Fachgeschäfte für Foto-, Schreib- und Spielwaren, Schuhe und Uhren / Schmuck, welche durch diverse Dienstleister wie Frisöre, Versicherung, Beerdigungsinstitut und Textilreinigung ergänzt werden. Im projektrelevanten Kernsegment „Mode, Schuhe & Sport“ ist das Angebot z.B. mit den Modegeschäften Föllbach oder „Larissa“ sehr überschaubar, welche zudem keine nennenswerte Markenorientierung aufweisen. Das Schuhgeschäft Neimke befindet sich im Räumungsverkauf und wird daher voraussichtlich bald schließen.



Die Hellenstraße ist als FGZ gestaltet, zeigt aber nur einen sehr schmalen Querschnitt. Hier findet sich ein Fachgeschäftsbesatz aus unterschiedlichen Branchen. Filialisten sind hier nicht vorhanden



Im Norden geht die Hellenstraße in den Rathausplatz mit der Stadtverwaltung über. Hier ist der Handelsbesatz bereits ausgedünnt, die städtebauliche Qualität bei einem historischen Ambiente jedoch hoch



Der Rewe-Supermarkt im südlichen Teil der Hellenstraße ist der modernste und leistungsstärkste Einzelhandelsbetrieb der Innenstadt und erfüllt eine bedeutende Magnetfunktion für diesen ZVB



Noch innerhalb des ZVB Innenstadt befindet sich direkt nordwestlich des Bahnhofes ein Lidl-LM-Discounter

In der die Hellenstraße kreuzenden Heerstraße finden sich nur noch vereinzelte Fachgeschäfte (z.B. Metzgerei, Juwelier, Optiker) sowie weitere ergänzende Dienstleistungen (z.B. Eiscafé, Volksbank, Sparkasse). An mehreren Stellen sind im ZVB Innenstadt Ladenleerstände festzustellen, welche aber den – v.a. von der historischen Bebauung bestimmten – positiven Gesamteindruck nicht stören. Die Passantenfrequenz in der Vallendarer Innenstadt war zum Erhebungszeitpunkt nur schwach. Während der Semester wird hier sicherlich eine gewisse Belebung durch die Studierenden erkennbar sein. Insgesamt ist – bei einem vergleichsweise geringen Ausgangsniveau – von einer weitgehend stabilen Situation des Handels in der Innenstadt von Vallendar auszugehen.

4.13.2 Bestands- und Leistungsdaten für den Einzelhandelsstandort Vallendar sowie für den ZVB Innenstadt

Im Juni / Juli 2020 wurde das Einzelhandelsangebot im Mittelzentrum Vallendar durch ecostra-Mitarbeiter vollständig erfasst und bewertet. Insgesamt konnten hierbei

- ca. 43 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks
- eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 6.950 m² VK
- eine Umsatzleistung von ca. 35,6 Mio. € Umsatz

ermittelt werden, was einer Ø Flächenproduktivität von ca. 5.115,-- € / m² VK entspricht. Ursächlich für diese sehr hohe Flächenproduktivität ist, dass knapp 80 % der insgesamt zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche in Vallendar auf die Warengruppe „Nahrungs- & Genussmittel“ entfällt, wobei hier u.a. mit dem modernen Rewe-Supermarkt sowie den Discounter Aldi und Lidl leistungsfähige Märkte vertreten sind. Die Einzelhandelszentralität beläuft sich in Vallendar auf einen Wert von insgesamt ca. 57; d.h., dass per Saldo lediglich etwas mehr die Hälfte der in Vallendar verfügbaren Kaufkraft im lokalen Einzelhandel gebunden werden kann. Während sich im kurzfristigen Bedarfsbereich (Einzelhandelszentralität ca. 97) die Kaufkraftzu- und abflüsse mehr oder weniger die Waage halten, sind im mittel- (ca. 16) und langfristigen (ca. 15) Bedarfsbereich eklatante Kaufkraftabflüsse festzustellen.

Von dem gesamten Einzelhandelsangebot entfallen auf den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ca. 28 Betriebe (= ca. 65 % aller Betriebe) mit einer gesamten Verkaufsfläche von ca. 3.720 m² (= ca. 54 %) und einer gesamten Umsatzleistung von ca. 19,7 Mio. € (= ca. 55 %). Die Ø Flächenproduktivität des Handels in der Innenstadt von Vallendar beträgt ca. 5.290,-- € / m² VK.

Den projektrelevanten Sortimentsbereichen sind in Vallendar insgesamt ca. 12 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 590 m² und einer Umsatzleistung von ca. 2,4 Mio. € zuzuordnen, die entsprechende Flächenproduktivität beträgt ca. 4.075,-- € je m² VK. Die Detailwerte für den Einzelhandelsstandort Vallendar lauten:

• Bekleidung & Sportbekleidung	ca. 4 Betriebe	ca. 285 m ² VK	ca. 1,0 Mio. € Umsatz
• Sonstige Sortimente	ca. 7 Betriebe	ca. 255 m ² VK	ca. 1,3 Mio. € Umsatz

Im Sortimentsbereich „Schuhe, Lederwaren (inkl. Sportschuhe)“ ist in Vallendar insgesamt lediglich einen Betrieb mit ca. 50 m² VK in Betrieb.

Den projektrelevanten Sortimentsbereichen sind im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt von Vallendar ca. 9 Betriebe (= ca. 75 % aller projektrelevanten Betriebe) mit einer Verkaufsfläche von ca. 320 m² (= ca. 54 %) und einer Umsatzleistung von ca. 1,4 Mio. € (= ca. 57 %) zuzuordnen, was einer Raumleistung von ca. 4.280,-- € je m² VK entspricht. Sortimentsbezogen ergeben sich folgende Bestands- und Leistungsdaten:

• Sonstige Sortimente	ca. 5 Betriebe	ca. 135 m ² VK	ca. 0,7 Mio. € Umsatz
-----------------------	----------------	---------------------------	-----------------------



Hinzu kommen im ZVB Innenstadt drei Betriebe im Sortiment „(Sport-) Bekleidung“ mit insgesamt ca. 135 m² VK und ein Schuh- oder Lederwarengeschäft mit ca. 50 m² VK und. Damit ist das insgesamt nur sehr spärliche Angebot in den projektrelevanten Sortimenten überwiegend im ZVB Innenstadt lokalisiert.

Tab. 21: Die Arbeitsstätten, die Verkaufsflächen und die Umsatzleistung des Einzelhandels und Ladenhandwerks in der Stadt Vallendar 2020

Bedarfsbereiche / Warengruppen		Arbeitsstätten ¹	Verkaufsflächen in m ²	Umsatz in Mio. € ²
1.	Nahrungs- und Genussmittel insgesamt	14	5.525	29,6
	Lebensmittel, Reformwaren	6	4.475	26,2
	Getränke; Spirituosen; Tabak	4	940	2,0
2.	Gesundheit, Körperpflege insgesamt	*	*	*
3.	Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf insgesamt	*	*	*
4.	Zeitungen, Zeitschriften, Bücher	*	*	*
1.-4.	Überwiegend kurzfristiger Bedarf	19	5.770	30,8
5.	PBS, Hobby, Bastelbedarf, Spielwaren insgesamt	*	*	*
6.	Bekleidung, Schuhe, Sport insgesamt	5	335	1,1
7.	GPK, Hausrat, Geschenkartikel insgesamt	*	*	*
5.-7.	Überwiegend mittelfristiger Bedarf	10	620	2,0
8.	Elektrowaren insgesamt	*	*	*
9.	Einrichtung insgesamt	*	*	*
10.	Sonstiger Einzelhandel insgesamt	10	390	2,2
	Uhren, Schmuck	4	130	0,8
8.-10.	Überwiegend langfristiger Bedarf	14	560	2,8
2.-10.	Non-Food insgesamt	29	1.425	6,0
1.-10.	Einzelhandelswaren insgesamt	43	6.950	35,6

¹ = Zuordnung der Arbeitsstätten nach Umsatzschwerpunkten

² = ecostra-Umsatzschätzungen

³ = Bei Apotheken wird nur der Umsatz der nicht-verschreibungspflichtigen Waren angegeben

⁴ = Papier-, Bürobbedarf und Schreibwaren

⁵ = Glas, Porzellan, Keramik

* = weniger als 4 Arbeitsstätten; kein Ausweis aus Datenschutzgründen

Quelle: ecostra-Einzelhandelserhebung, Stand: Juni / Juli 2020; ggf. Rundungsdifferenzen

4.13.3 Zusammenfassende Bewertung des Einzelhandelsstandortes

Der Einzelhandelsstandort Vallendar besitzt ein fast ausschließlich auf die Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung ausgerichtetes Angebot. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich sind dagegen in Ermangelung eines entsprechenden Angebotes erheblichen Kaufkraftabflüsse an Konkurrenzstandorte vorhanden. Dies gilt insbesondere für die gesamten projektrelevanten Sortimente. Das hier vorhandene Angebot zeigt eine fast ausschließliche Konzentration auf Standorte innerhalb des ZVB Innenstadt, gleichzeitig ist eine geringe Markenorientierung festzustellen, so dass von nur sehr schwachen Wettbewerbsverflechtungen mit dem MTSO auszugehen ist.

<i>ecostra-Bewertung des Einzelhandelsstandortes Vallendar*</i>	
• Umsatz / Zentralität Einzelhandelsstandort insgesamt	●
• Stabilität der zentralen Einkaufslagen	● ● ●
• Breite und Tiefe des Markenangebots	● (●)
• Magnetbetriebe	● ● ●
• Passantenfrequenz im ZVB Innenstadt	● ● ●
• Ladenleerstandsituation im ZVB Innenstadt	● ● ●
• Neuansiedlungen / Investitionsbereitschaft im Handel	● ●
* Spektrum von ● = mangelhaft bzw. sehr problematisch bis ● ● ● ● ● = sehr gut bzw. völlig unproblematisch	



23. Juni 2025

Aktualisierung der Grundlagendaten der Auswirkungsanalyse
08 / 2022 zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des

Outlet Montabaur

in der Verbandsgemeinde

Montabaur (Westerwaldkreis)

ecostra-Untersuchung im Auftrag der
Fashion Outlet Grundbesitz GmbH & Co. KG, Montabaur

auszugehen war. Folglich waren keine negativen städtebaulichen oder raumordnerischen Wirkungen zu erwarten. Diese Bewertung ist vor dem Hintergrund der unveränderten Angebotssituation im ZVB Märkerwald weiterhin gültig.

Fazit: *Bezogen auf die Einkaufslagen im ZVB Märkerwald in Dierdorf sind auch vor dem Hintergrund des im Frühjahr 2025 durchgeführten Updates der Einzelhandelssituation die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Untersuchungsobjektes aus gutachterlicher Sicht weiterhin als verträglich zu bewerten.*

5.13 Die Innenstadt des Mittelzentrums Vallendar

Vallendar ist eine rheinland-pfälzische Stadt im LK Mayen-Koblenz und Sitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde. Sie liegt rechtsrheinisch nordwestlich von Koblenz und ca. 20 km bzw. 20 PKW-Fahrminuten westlich von Montabaur. Die ca. 9.315 Einwohner zählende Stadt ist als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum ausgewiesen (mittelzentrale Funktionsteilung mit Koblenz, Lahnstein, Bendorf und Höhr-Grenzhausen). In Vallendar hat sich ein weitgehend vollständiger historischer Siedlungskern erhalten, welcher einerseits eine sehr kleinteilige Bebauungsstruktur vorgibt, andererseits aber auch für ein besonderes Ambiente und ein gewisses touristisches Flair verantwortlich ist. Bemerkenswert ist, dass Vallendar als Stadt dieser Größenordnung Standort von gleich zwei Hochschulen ist: der „WHU – Otto Beisheim School of Management“ und der Philosophisch-Theologischen Hochschule Vallendar. Das Kaufkraftniveau in Vallendar liegt mit ca. 115,7 sehr deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 100,0.

Über die B42, die durch die Stadt führt, ist Vallendar in Nord-Süd-Richtung an die Agglomerationsräume Bonn und Koblenz angebunden. Zudem besteht ein Anschluss an die Autobahn A48 (Koblenz – A3). Vallendar verfügt über eine Haltestelle an der rechtsrheinischen Bahnlinie und ist somit im täglichen Stundentakt an das Bahnnetz angeschlossen.

5.13.1 Beschreibung der Bestandssituation 2020

Im Rahmen eines Kurzprofils werden die Erhebungsergebnisse aus dem Jahr 2020, welche Grundlage der Auswirkungsanalyse 2022 waren, zusammengefasst.

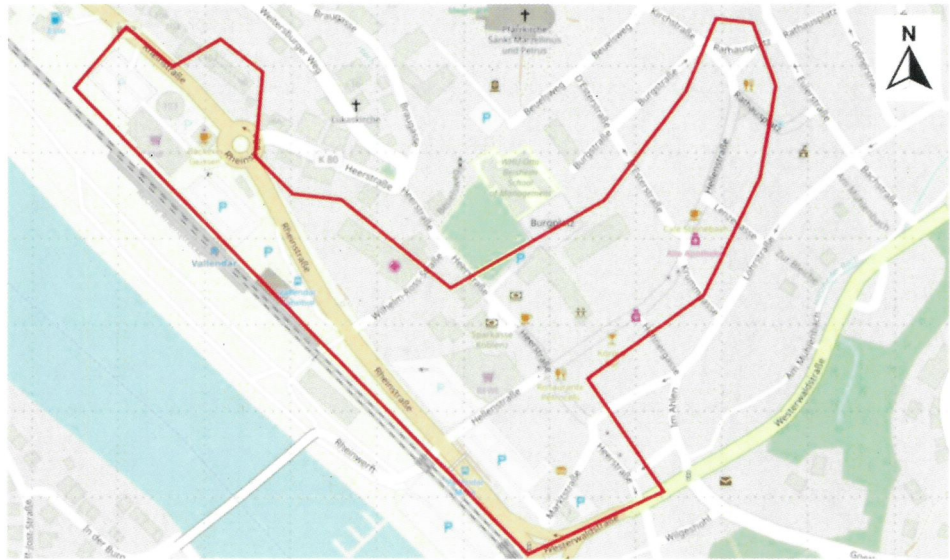
Kurzprofil ZVB Innenstadt Vallendar

Zentralörtliche Funktion

- Mittelzentrum

Abgrenzung Innenstadt / Zentraler Versorgungsbereich

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt umfasst auf Basis des Innenstadtkonzeptes die Fußgängerzone der Altstadt, greift aber entlang des Rheins noch vergleichsweise weit nach Nordwesten aus und beinhaltet hier den an der Rheinstraße (B42) fußläufig von der Altstadt bereits deutlich abgesetzten Standort des Lidl LM-Discounters und dessen weitläufigen Parkplatz.



Quelle: Innenstadtentwicklungskonzept Vallendar 2012; openstreetmap.org; ecostra-Bearbeitung

Bestandssituation im ZVB Innenstadt im Juni / Juli 2020

- Mit deutlichem Abstand flächengrößte Betriebe und gleichzeitig auch jene mit den modernsten und leistungsfähigsten Marktauftritten im ZVB Innenstadt (und im gesamten Stadtgebiet von Vallendar) sind der Rewe-Supermarkt am südwestlichen Ende der Hellenstraße und der räumlich bereits abgesetzte Lidl-Discounter in der Rheinstraße. Der Rewe-Supermarkt besitzt gleichzeitig eine klare Magnetfunktion für die unmittelbar anschließende innerstädtische Hauptgeschäftslage, welche von der als Fußgängerzone ausgewiesenen Hellenstraße gebildet wird.
- Die Hellenstraße steigt ausgehend vom Rewe in nordöstliche Richtung leicht an, zeigt einen sehr schmalen Straßenquerschnitt und einen ausschließlich kleinstrukturierten Fachhandelsbesatz. Standorte bekannter Filialisten sind nicht vorhanden. Es finden sich eine Bäckerei, mehrere Apotheken, Optiker, Fachgeschäfte für Foto-, Schreib- und Spielwaren, Schuhe und Uhren / Schmuck, welche durch diverse Dienstleister wie Frisöre, Versicherung und Textilreinigung ergänzt werden. Im projektrelevanten Kernsegment „Mode, Schuhe & Sport“ ist das Angebot z.B. mit den Modegeschäften Föllbach oder „Larissa“ sehr überschaubar, welche zudem keine nennenswerte Markenorientierung aufweisen. Das Schuhgeschäft Neimke befindet sich im Räumungsverkauf und wird daher voraussichtlich bald schließen.
- In der die Hellenstraße kreuzenden Heerstraße finden sich nur noch vereinzelte Fachgeschäfte (z.B. Metzgerei, Juwelier, Optiker) sowie weitere ergänzende Dienstleistungen (z.B. Eiscafé, Banken).
- An mehreren Stellen sind im ZVB Innenstadt Ladenleerstände festzustellen, welche aber den – v.a. von der historischen Bebauung bestimmten – positiven Gesamteindruck nicht stören. Die Passantenfrequenz in der Vallendarer Innenstadt war zum Erhebungszeitpunkt nur schwach. Während der Semester wird hier sicherlich eine gewisse Belebung durch die Studierenden erkennbar sein. Insgesamt ist – bei einem vergleichsweise geringen Ausgangsniveau – von einer weitgehend stabilen Situation des Einzelhandels auszugehen.

Bestands- und Leistungsdaten des Einzelhandels auf Basis der Erhebungen im Juni / Juli 2020

- Das Einzelhandelsangebot im ZVB Innenstadt von Vallendar umfasste insgesamt ca. 28 Betriebe mit einer gesamten Verkaufsfläche von ca. 3.720 m² und einer gesamten Umsatzleistung von ca. 19,7 Mio. €. Die Ø Flächenproduktivität des Handels in der Innenstadt von Vallendar betrug ca. 5.290,-- € / m² VK.
- Den projektrelevanten Sortimenten waren im ZVB Innenstadt ca. 9 Betriebe (= ca. 32 % aller Betriebe in der Innenstadt) mit einer Verkaufsfläche von ca. 320 m² (= ca. 9 %) und einer Umsatzleistung von ca. 1,4 Mio. € (= ca. 7 %) zuzuordnen. Die entsprechende Flächenproduktivität lag hier bei ca. 4.280,-- € je m² VK. Sortimentsbezogen ergaben sich folgende Bestands- und Leistungsdaten:

○ (Sport-) Bekleidung	ca. 3 Betriebe	ca. 135 m ² VK	ca. 0,5 Mio. € Umsatz
○ (Sport-) Schuhe & Lederwaren	1 Betrieb	ca. 50 m ² VK	ca. 0,2 Mio. € Umsatz
○ Sonstige Sortimente	ca. 5 Betriebe	ca. 135 m ² VK	ca. 0,7 Mio. € Umsatz

ecostra-Bewertung des Einzelhandelsstandortes Vallendar 2020	
• Umsatz / Zentralität Einzelhandelsstandort insgesamt:	
• Stabilität der zentralen Einkaufslagen:	
• Breite und Tiefe des Markenangebots:	
• Magnetbetriebe:	
• Passantenfrequenz im ZVB Innenstadt:	
• Ladenleerstandsituation im ZVB Innenstadt:	
* Spektrum von  = „sehr gut“ bzw. „völlig unproblematisch“ bis  = „mangelhaft“ bzw. „sehr problematisch“	

5.13.2 Bestandsdaten des Einzelhandels in der Innenstadt von Vallendar 2025

Im Februar – April 2025 wurde das Einzelhandelsangebot in der **Innenstadt von Vallendar** durch ecostra-Mitarbeiter erneut vollständig erfasst und bewertet. Insgesamt konnten hierbei

- ca. 22 Betriebe des Einzelhandels- und Ladenhandwerks
- eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 3.450 m²

ermittelt werden.

Auf die projektrelevanten Sortimentsbereiche entfallen demnach in der Innenstadt von Vallendar insgesamt ca. 5 Betriebe (ca. 23 % aller Betriebe in der Innenstadt) mit einer Verkaufsfläche von ca. 165 m² (ca. 5 % der Gesamtfläche). Die Detailwerte stellen sich wie folgt dar:

- | | | |
|-----------------------|----------------|--------------------------|
| • (Sport-) Bekleidung | ca. 2 Betriebe | ca. 95 m ² VK |
| • Sonstige Sortimente | ca. 3 Betriebe | ca. 70 m ² VK |

Im Sortimentsbereich (Sport-) Schuhe & Lederwaren ist im ZVB Innenstadt dagegen keinerlei Angebot mehr vorhanden.



Die Hellenstraße ist städtebaulich ansehnlich gestaltet, wirkt jedoch sehr verschlafen und der Einzelhandelsbesatz ist wenig dicht



Die Heerstraße macht insbesondere auf ihrem Teilstück südöstlich der Einmündung zur Hellenstraße ohne frequenzerzeugende Nutzungen einen sehr tristen Eindruck. Zudem häufen sich hier die Ladenleerstände

Tab. 37: Die Arbeitsstätten und die Verkaufsflächenausstattung des Einzelhandels und Ladenhandwerks in der Innenstadt von Vallendar 2025

Bedarfsbereiche / Warengruppen		Arbeitsstätten ¹	Verkaufsflächen in m ²
1.	Nahrungs- und Genussmittel insgesamt	6	2.710
	Lebensmittel, Reformwaren	2	2.630
	Brot, Back- & Konditorwaren	4	80
2.	Gesundheit, Körperpflege insgesamt	3	125
	Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetik	1	25
	Apothekerware	2	100
3.	Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf insgesamt	1	60
	Blumen, Pflanzen	1	60
4.	Zeitungen, Zeitschriften, Bücher	--	--
1.-4.	Überwiegend kurzfristiger Bedarf	10	2.895
5.	PBS², Hobby, Bastelbedarf, Spielwaren insgesamt	3	185
	Papier-, Büro-, Schreibwaren	2	170
	Hobby-, Bastelbedarf, Musikalien	1	15
6.	Bekleidung, Schuhe, Sport insgesamt	2	95
	Damenbekleidung	2	95
7.	GPK³, Hausrat, Geschenkartikel insgesamt	--	--
5.-7.	Überwiegend mittelfristiger Bedarf	5	280
8.	Elektrowaren insgesamt	1	50
	Weißes Ware	1	50
9.	Einrichtung insgesamt	--	--
10.	Sonstiger Einzelhandel insgesamt	6	225
	Optik, Hörgeräte-Akustik	4	180
	Uhren, Schmuck	2	45
8.-10.	Überwiegend langfristiger Bedarf	7	275
2.-10.	Non-Food insgesamt	16	740
1.-10.	Einzelhandelswaren insgesamt	22	3.450

¹ = Zuordnung der Arbeitsstätten nach Umsatzschwerpunkten

² = Papier-, Bürobedarf und Schreibwaren

³ = Glas, Porzellan, Keramik

Quelle: ecostra-Einzelhandelserhebung, Stand: Februar - April 2025; ggf. Rundungsdifferenzen

5.13.3 Quantitative und qualitative Veränderungen in der Innenstadt von Vallendar

Auf Basis der Anfang 2025 durchgeführten Erhebungen können die Veränderungen des Einzelhandels in der Innenstadt von Vallendar seit der erstmaligen Bestandserfassung im Jahr 2020 dargestellt und analysiert werden. Hierbei sind zunächst u.a. folgende quantitative Entwicklungen festzustellen:

- Bezogen auf den gesamten Einzelhandel ist bei der Zahl der Betriebe ein starker Rückgang um ca. -6 (= ca. -21 %) festzustellen, was hinsichtlich der Verkaufsflächenentwicklung allerdings einer Verringerung um nur ca. -270 m² (= ca. -7 %) entspricht. Im Food-Bereich ist dabei kein Schwund im Einzelhandelsangebot zu verzeichnen, dieser entfällt mit ca. -7 Betrieben (= ca. -30 %) bzw. ca. -265 m² VK (= ca. -26 %) ausschließlich auf den Non-Food-Bereich.
- Von den im Jahr 2020 noch in Betrieb befindlichen ca. 28 Geschäften wurden ca. 10 aufgegeben (ohne Wechsel im Bestand), wovon ca. 5 Ladenlokale durch konsumnahe Dienstleistungen nachgenutzt werden, wogegen andere nach wie vor leer stehen (z.B. ehem. Grothhaus in der Heerstraße 45, ehem. Marita Zell Raumdesign in der Hellenstraße 32 oder ehem. „Beck Braune Ware“ in der Marktstraße 7). Auf der anderen Seite wurden nur ca. zwei Ladenlokale mit Einzelhandelsbetrieben neu belegt (wiederum ohne Wechsel im Bestand).

Tab. 38: Entwicklung der Bestandsdaten des Einzelhandels in der Innenstadt von Vallendar im Zeitraum von 2020 bis 2025

	2020		2025		Veränderung 2020 bis 2025 in %	
	Betriebe	VK in m ²	Betriebe	VK in m ²	Betriebe	VK
Food-Bereich	5	2.715	6	2.710	+20 %	+/- 0 %
Non-Food-Bereich	23	1.005	16	740	-30 %	-26 %
Einzelhandel gesamt	28	3.720	22	3.450	-21 %	-7 %
• (Sport-) Bekleidung	3	135	2	95	-33 %	-30 %
• (Sport-) Schuhe, Lederwaren	1	50	0	0	-100 %	-100 %
• Sonstiges	5	135	3	70	-40 %	-48 %
Projektrelevante Sortimente insgesamt	9	320	5	165	-44 %	-48 %

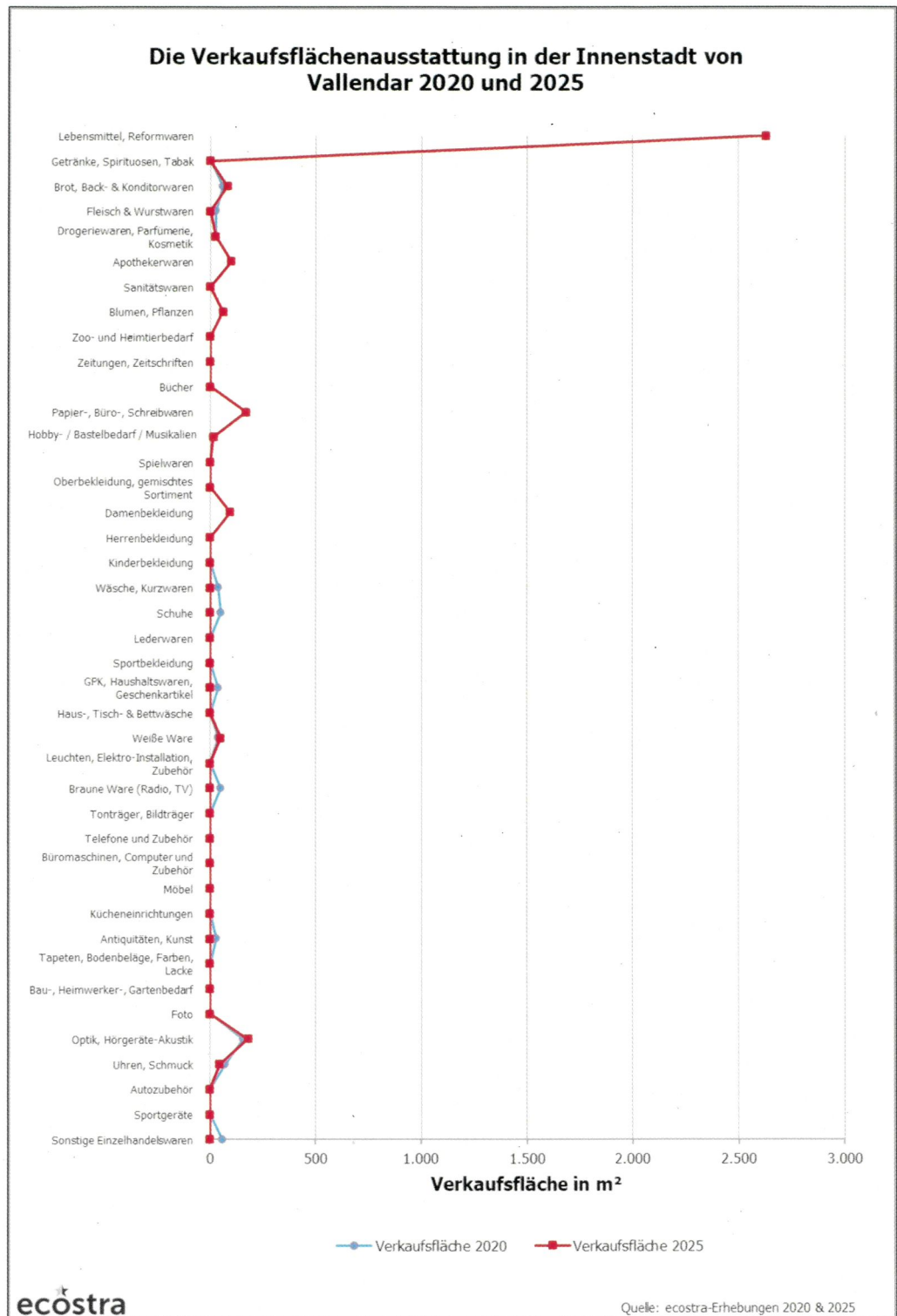
Quellen: ecostra-Einzelhandelserhebung 2020 und 2025; ggf. Rundungsdifferenzen

- Da verschiedene Einzelhandelsbranchen im ZVB Innenstadt mit nur einem Anbieter vertreten waren, führten die Geschäftsaufgaben dazu, dass in einigen Branchen im Gegensatz zum Jahr 2020 nun keine Betriebe mehr vorhanden sind, wie z.B. bei „Fleisch, Wurstwaren“, „Wäsche, Kurzwaren“, „Schuhe“, „GPK, Haushaltswaren, Geschenkartikel“ oder „Braune Ware (Radio, TV)“.
- In der Detailbetrachtung sind in den projektrelevanten Sortimentsbereichen sehr deutliche prozentuale Rückgänge in der Einzelhandelsausstattung zu verzeichnen, wobei jedoch die jeweils geringen Ausgangswerte zu beachten sind. So betragen die Verluste bei den projektrelevanten Sortimenten insgesamt ca. -4 Betriebe (= ca. -44 %) bzw. ca. -155 m² VK (= ca. -48 %). Im Segment (Sport-) Schuhe & Lederwaren hat mit Schuh Neimke der zuvor einzige Händler seinen Betrieb aufgegeben. Aber auch bei (Sport-) Bekleidung und in den sonstigen Sortimenten wurde das ursprünglich schon spärliche Angebot weiter ausgedünnt.
- Die Abbildung 24 verdeutlicht, dass die im Einzelfall meist nur geringen absoluten Verkaufsflächenrückgänge aufgrund des niedrigen Ausgangsbestandes zum Wegbrechen einzelner Einzelhandelsbranchen im ZVB Innenstadt führen und somit die Angebotsvielfalt in einem gewissen Maße verringert wird.

Bezogen auf die Struktur des Einzelhandels in der Innenstadt von Vallendar, die qualitative Entwicklung einzelner Geschäftslagen sowie des ZVB Innenstadt insgesamt sind insbesondere die folgenden Punkte von Bedeutung:

- Die Nahversorgungssituation ist durch die beiden leistungsstarken, zur Rheinstraße ausgerichteten Lebensmittelmärkte (Rewe, Lidl) unverändert gut.
- Die Hellenstraße stellt trotz des wenig dichten Einzelhandelsbesatzes in gewisser Weise die Haupteinkaufsstraße der Innenstadt dar. Die wenigen verbliebenen projektrelevanten Anbieter sind hier räumlich konzentriert (z.B. Mode Föllbach, Larissa Moden, Juwelier „MF Gold“). Allerdings wurden seit der Erhebung im Jahr 2020 mit z.B. Schuh Neimke oder dem Juwelier Edelmann auch einige projektrelevante Anbieter geschlossen. Die Ladenleerstandssituation ist dennoch entspannt, da die Einzelhandelsnutzungen durch konsumnahe Dienstleister und Wohnbereiche ergänzt werden.

Abb. 24: Die Verkaufsflächenausstattung in der Innenstadt von Vallendar 2020 und 2025

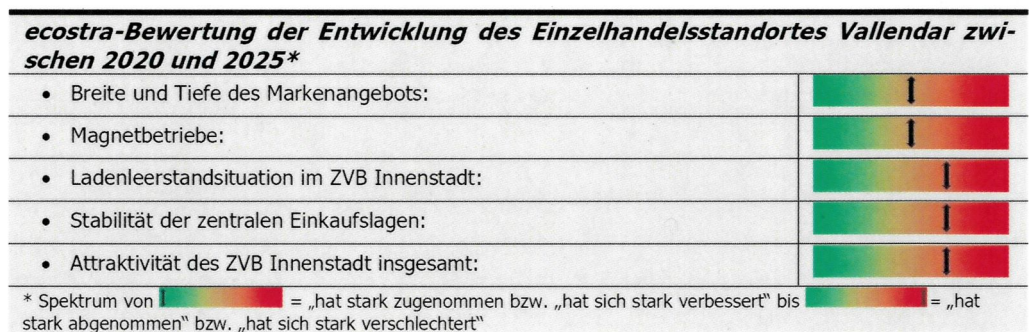


- In der Heerstraße lässt die Einzelhandelsbedeutung merklich nach und es sind nur noch ganz vereinzelte Geschäfte vorhanden (z.B. Bäckerei, Optiker, Juwelier). Der Abschnitt nordwestlich der Einmündung mit der Hellenstraße ist eher durch Gastronomie (Eiscafé, Bistro) und Banken (Sparkasse, Volksbank) charakterisiert. Im

südwestlichen Teilbereich hat ein Trading down-Prozess eingesetzt, so dass sich z.B. die Ladenleerstände häufen.

- Die übrigen Straßen und Gassen sind aus Einzelhandelssicht weitgehend irrelevant.

Die Einzelhandelssituation im ZVB Innenstadt von Vallendar wurde im Jahr 2020 – unter Beachtung des niedrigen Ausgangslevels – als weitgehend stabil eingestuft. Vor dem Hintergrund des rückläufigen Einzelhandelsbesatzes und erkennbarer Trading down-Tendenzen in Teilbereichen der Heerstraße hat in den letzten Jahren eine Negativentwicklung stattgefunden, so dass diese Einschätzung nur noch eine bedingte Gültigkeit besitzt. Auch in den projektrelevanten Sortimentsbereichen hat die Einzelhandelsausstattung – wiederum unter Berücksichtigung des geringen Ausgangsbestandes – nachgelassen.



5.13.4 Einschätzung der Auswirkungen der Erweiterung des Outlet Montabaur auf die Innenstadt von Vallendar

Vor dem Hintergrund dieser – v.a. auch durch die Corona-Pandemie und die Folgen des Ukraine-Krieges aufgetretenen – Veränderungen im Einzelhandel in der Innenstadt von Vallendar sind die in der Auswirkungsanalyse 2022 getroffenen Aussagen und Bewertungen zur Verträglichkeit des geplanten Erweiterungsvorhabens zu überprüfen.

In der Auswirkungsanalyse von 2022 lag der Umsatzabzug gegenüber der Innenstadt von Vallendar unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze, was auf das wenig umfangreiche Angebot in den projektrelevanten Sortimenten zurückzuführen war, wobei sich der vorhandene projektrelevante Einzelhandelsbesatz zudem aus sehr kleindimensionierten Fachgeschäften ohne nennenswerte Markenorientierung zusammengesetzt hatte. Somit war nur von marginalen Wettbewerbsverflechtungen mit dem Outlet Montabaur auszugehen und folglich waren keine negativen städtebaulichen oder raumordnerischen Wirkungen zu erwarten.

Inzwischen hat sich die zuvor bereits spärliche projektrelevante Angebotssituation im ZVB Innenstadt nochmals verringert. Aufgrund der fehlenden Angebotsüberschneidungen und Wettbewerbsverflechtungen zum markenorientierten Angebot eines Outlet Centers gehen vom erweiterten Outlet Montabaur auch für den verbliebenen Geschäftsbesatz keine spürbaren Umsatzzumteilungen und somit auch keine negativen Auswirkungen aus.

Fazit: *Bezogen auf die Einkaufslagen in der Innenstadt von Vallendar sind auch vor dem Hintergrund des im Frühjahr 2025 durchgeführten Updates der Einzelhandelssituation die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Untersuchungsobjektes aus gutachterlicher Sicht weiterhin als verträglich zu bewerten.*

5.14 Die Innenstadt des Mittelzentrums Lahnstein

Lahnstein ist eine große kreisangehörige Stadt im rheinland-pfälzischen Rhein-Lahn-Kreis. An der Mündung der Lahn in den Rhein gelegen, ist Lahnstein von Montabaur ca. 27 km bzw. ca. 25 PKW-Fahrminuten entfernt. Mit 18.535 Einwohnern ist Lahnstein – obgleich nicht Sitz der Kreisverwaltung – dennoch die größte Stadt des Landkreises. Die Stadt gliedert sich in die beiden Stadtteile Oberlahnstein (südlich der Lahn) und Niederlahnstein (nördlich). Als ausgewiesenes freiwillig kooperierendes Mittelzentrum teilt sich Lahnstein die Versorgungsfunktionen mit Koblenz, Bendorf, Vallendar und Höhr-Grenzhausen. Das Kaufkraftniveau bewegt sich mit ca. 98,3 im Bundesdurchschnitt (= 100,0) auf einem leicht unterdurchschnittlichen Niveau.

Bezogen auf die Verkehrsinfrastruktur verläuft die B42 in Nord-Süd-Richtung durch das Stadtgebiet und bietet Anschluss an den nördlich gelegenen Verdichtungsraum Koblenz. Den Mäandern der Lahn folgend führt die Bundesstraße 260 aus Lahnstein heraus, die eine Verbindung nach Bad Ems und weiter über die B417 nach Limburg bietet. Die nächstgelegenen Autobahnen sind die A61 und A48 bei Koblenz. Über die Bahn bestehen direkte Verbindungen nach Frankfurt (Verkehrsgesellschaft VIAS) und Limburg sowie über den Koblenzer Hauptbahnhof an das überregionale Schienennetz.

5.14.1 Beschreibung der Bestandssituation 2020

Im Rahmen eines Kurzprofils werden die Erhebungsergebnisse aus dem Jahr 2020, welche Grundlage der Auswirkungsanalyse 2022 waren, zusammengefasst.

Kurzprofil ZVB Innenstadt Lahnstein

Zentralörtliche Funktion

- Mittelzentrum

Abgrenzung Innenstadt / Zentrale Versorgungsbereiche

- Im kommunalen Einzelhandelskonzept 2012 von Stadt+Handel wurden für das Stadtgebiet von Lahnstein drei weitgehend gleichberechtigte zentrale Versorgungsbereiche definiert. Diese sind wie folgt abgegrenzt:
- Beim **ZVB Koblenzer Straße** handelt es sich aus fachlicher Sicht eigentlich um einen dezentralen, autokundenorientierten Standort im nördlich gelegenen Stadtteil Niederlahnstein. Dieser ZVB besteht aus einer beidseitig entlang der Koblenzer Straße lokalisierten Agglomeration von Fachmärkten, welche mit den weiter östlich gelegenen Wohnsiedlungen keine räumlich-funktionalen Beziehungen hat, da hier die Topographie steil ansteigt und keine fußläufigen Wegebeziehungen vorhanden sind.
- Der **ZVB Nord** umfasst den Bereich entlang der Brückenstraße und damit den Übergangsbereich über die Lahn zwischen den beiden Stadtteilen Ober- und Niederlahnstein.
- Der **ZVB Süd** umfasst im Stadtteil Oberlahnstein die als Fußgängerzone ausgewiesene Burgstraße und die angrenzenden Nebenlagen. Dabei handelt es sich um den historischen Ortskern von Oberlahnstein, welcher durch eine dichte und sehr kleinteilige Bebauung geprägt ist.