

6 Städtebauliches und raumordnerisches Verträglichkeitsgutachten

Stadt + Handel

Städtebauliches und raumordnerisches Verträglichkeitsgutachten für die Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters in Lahnstein

-Endbericht-

Verfasser:

Dipl.-Geogr. Marc Föhler
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder
Dipl.-Geogr. Stephanie Rommelsheim

Karlsruhe, 10. November 2015

Im Auftrag von:

COBAU CONSULTANTS
Gesellschaft für Projektentwicklung und Projektmanagement

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Hörder Hafenstr. 11
44263 Dortmund
fon 0231.8626890
fax 0231.8626891

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
fon 0721.14512262
fax 0721.14512263

Markt 9
04109 Leipzig
fon 0341.92723942
fax 0341.92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Auftragnehmer



1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Lahnstein ist im Zuge einer langfristigen Standortsicherung die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl von der Koblenzer Straße 27 – 29 auf die gegenüberliegende Straßenseite auf das Gelände der Firma Drahtwerk C.S. Schmidt geplant. Vorgesehen ist dabei eine Erweiterung von aktuell 1.108 m² auf 1.690 m² VKF. Das Einzelhandelsvorhaben hat bereits die Schwelle der Großflächigkeit (800 m² VKF/1.200 m² BGF) überschritten. Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Lahnstein und ggf. Nachbarkommunen können nicht per se ausgeschlossen werden.

Für die Stadt Lahnstein liegt ein Einzelhandelskonzept – *Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Lahnstein beschlossen durch den Rat der Stadt Lahnstein am 17. Dezember 2012¹* – vor. Gemäß diesem befindet sich der Vorhabenstandort wie auch der Bestandsbetrieb im *Zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung*. Eine Nachnutzung des Altstandorts durch einen Lebensmittelmarkt ist nicht vorgesehen. Es ist vorgesehen – eine Verträglichkeit des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens vorausgesetzt – im Zuge einer Bebauungsplanänderung am Altstandort zukünftig nur noch Einzelhandel gemäß der Empfehlungen des EHK Lahnstein für den ZVB Koblenzer Straße zuzulassen, Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln soll somit ausgeschlossen werden.

Zur Klärung der Frage der Genehmigungsfähigkeit des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens gilt es im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO folgende wesentliche Aspekte zu überprüfen:

- Sind negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Lahnstein oder Nachbarkommunen zu erwarten?
- Sind negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in Lahnstein oder Nachbarkommunen zu erwarten?
- Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Analyseergebnisse für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums auf Grundlage der im EHK Lahnstein (2012) vorliegenden städtebaulichen Analysen der zentralen Versorgungsbereiche in Lahnstein sowie auf Grundlage städtebaulicher Analysen zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen.
- Einordnung des Vorhabens gemäß EHK Lahnstein (2012).

¹ Fortschreibung des Einzelhandelskonzept für die Stadt Lahnstein, Stadt + Handel Karlsruhe 2012. Beschlossen durch den Rat der Stadt Lahnstein 17.12.2012. Im Folgenden abgekürzt durch EHK Lahnstein (2012).

- Einordnung des Vorhabens gemäß den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald.
- Einordnung des Vorhabens gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP IV Rheinland-Pfalz.

Für den Fortgang der Realisierung des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens sind somit der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie die Kongruenz des Vorhabens zu den Zielstellungen des EHK Lahnstein (2012), zu den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald und zu den Zielen und Grundsätzen des LEP IV Rheinland-Pfalz zu prüfen.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

Untersuchungsraum

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die folgenden Warengruppen für primär untersuchungsrelevant eingeschätzt:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)
- Drogerie/Parfümerie/Kosmetik²

Die Abgrenzung des Untersuchungsraums ist ein wesentlicher Schritt zur Ableitung möglicher Entwicklungsempfehlungen und Vorbereitung der Modellberechnungen. Die Ableitung erfolgt v. a. unter Berücksichtigung der den Untersuchungsraum begrenzenden Konkurrenzstandorte sowie der Beachtung des sortimentspezifischen Einkaufsverhaltens im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren sowie der verkehrlichen Anbindung des Vorhabenstandorts.

Einzelhandelsbestand

Die wesentlichen empirischen Arbeitsschritte der Bestandserhebung, der städtebaulichen Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche, der Bewertung der relevanten Bestandssituation sowie die städtebauliche Bewertung des Standorts des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens sind durch Stadt + Handel im Juli 2015 erfolgt. Für Lahnstein erfolgte eine Aktualisierung der Bestandsstrukturen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen auf Basis der erhobenen Daten aus dem Einzelhandelskonzept Lahnstein 2012³, die Bestandsstrukturen in den Kommunen des Untersuchungsraums wurden erfasst.

Es wurde eine Vor-Ort-Erhebung der Betriebe mit den untersuchungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im Untersuchungsraum durchgeführt. Als relevant im Sinne der anfangs aufgeworfenen Fragestellung des Gutachtens werden alle in zentralen Versorgungsbereichen verorteten Einzelhandelsbetriebe, die die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik im Haupt- oder Randsortiment anbieten, definiert. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gelten im Untersuchungsraum strukturprägende Betriebe (Lebensmittelmärkte > 100 m² VKF, Getränkemärkte, Drogeriemärkte) als untersuchungsrelevant. Die aktuelle Rechtsprechung zur

² Im Folgenden abgekürzt als Drogeriewaren.

³ Sämtliche Bestandsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen und sämtliche strukturprägende Bestandsbetriebe in sonstigen Lagen in Lahnstein mit den untersuchungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik wurde überprüft und aktualisiert, neu hinzugekommene Betriebe mit den untersuchungsrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen in Lahnstein wurden zusätzlich erfasst.

Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 fand dafür Anwendung.

Neben den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren sind für die üblicherweise in einem Lebensmittelmarkt angebotenen Randsortimente im Rahmen der Verlagerung und Erweiterung nur geringe Verkaufsflächen- und Umsatzzuwächse zu erwarten, die sich zudem auf eine Vielzahl von Einzelsortimenten verteilen. Diese Randsortimente werden keine strukturprägende Wirkung entfalten können, so dass allenfalls absatzwirtschaftliche Auswirkungen in einem geringen Rahmen anzunehmen sind. Die Auswirkungen der entsprechenden Randsortimente werden demnach nachfolgend nicht weiter dargestellt.

Bestandsanalyse Städtebau

Für die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse, bei welcher die Stärken und Schwächen (z. B. Erreichbarkeit, Kopplungspotenzial, etc.) herausgestellt werden. Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und der städtebaulichen Bewertung wird insbesondere auf die Aussagen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Lahnstein (2012) und des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Koblenz (2009) zurückgegriffen. Für die Stadt Koblenz liegt der Entwurf des *Gutachtens zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Koblenz*⁴ (Stand Juni 2015) vor. Die darin enthaltenen zentralen Versorgungsbereiche sowie Entwicklungsempfehlungen für die Nahversorgung in Koblenz werden nachrichtlich berücksichtigt. Für die Stadt Braubach liegt keine entsprechende Rahmenplanung vor. Für das untersuchungsrelevante Braubacher Stadtzentrum wurde dort auf Basis der aktuellen Gesetzesgrundlagen (BauNVO, BauGB, LEP IV Rheinland-Pfalz) und der aktuellen Rechtsprechung ein zentraler Versorgungsbereich im Bestand abgegrenzt.⁵ Die Innenstädte und städtischen Nebenzentren sind städtebaurechtlich ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP IV Rheinland-Pfalz.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wird eine Umsatzermittlung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum des Vorhabens durchgeführt.

Basis für die Umsatzermittlung der Bestandsstrukturen bilden

⁴ Nachfolgend abgekürzt *Entwurf EHK Koblenz 2015*.

⁵ Grundsätzlich ist aufgrund des geringen Einzelhandelsbesatzes im Stadtzentrum von Braubach fraglich, ob es sich hier um einen zentralen Versorgungsbereich handelt. Falls dies der Fall sein sollte, stellt sich die Frage, ob der Lebensmitteldiscounter Netto in der Heinrich-Schlusnus-Straße zu diesem zentralen Versorgungsbereich gezählt werden kann. Aus fachgutachterlicher Sicht besteht derzeit keine städtebaulich-funktionale Verbindung zwischen dem Standort des Netto und dem Stadtzentrum/zentralen Versorgungsbereich.

- branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten.de, Hahn Retail Real Estate Report 2014/2015),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- Kennwerte des EHK Lahnstein (2012),
- laufende Auswertung von Fachliteratur und
- die Berücksichtigung der konkreten Standort- und Betriebsrahmenbedingungen vor Ort.

Für das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben wird die Umsatzprognose anhand der Abschätzung realistischer Weise zu erzielender Marktanteile (=Marktanteilsmodell) ermittelt. Der auf dieser Basis ermittelte Vorhabenumsatz wird für die Ermittlung absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen im Sinne eines Worst Case-Ansatzes modifiziert.

Bei allen nachfolgend dargestellten Umsatzangaben handelt es sich um Bruttoumsätze per anno.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern⁶ aus dem Jahr 2015, auf Einwohnerzahlen der Stadt Lahnstein (Stand 18.08.2015) und der Stadt Koblenz (Stand 31.12.2013) sowie auf Einwohnerzahlen des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz (Stand 31.12.2013).

Auswirkungsanalyse

Die Ermittlung der durch das Erweiterungsvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein zentraler Analyseschritt des Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen im untersuchungsrelevanten Sortiment auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zulässt.

Als wichtige Eingangsgröße dient das Soll-Umsatzvolumen (absatzwirtschaftliches Volumen) des Erweiterungsvorhabens, welches anhand eines Marktanteilsmodells ermittelt und für die Auswirkungsanalyse i. S. eines Worst Case-Ansatzes modifiziert wird (vgl. Kapitel 5.1). Der anhand eines Marktanteilskonzepts maximal zu erwartende Vorhabenumsatz wird in die Berechnung eingestellt. Mit Blick auf die Untersuchungsfragestellung wird somit eine Worst Case-Variante berechnet (vgl. Kapitel 5.1 und 5.2).

⁶ Kaufkraftkennziffern IFH Köln 2015.

Die Abgrenzung des Untersuchungsraums ist ein wesentlicher Schritt zur Vorbereitung der Modellberechnungen. Eingangswerte der Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Erweiterungsvorhabens auch die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum, d. h. die sortimentspezifischen Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur in Abgleich mit Angaben vorliegender kommunaler Entwicklungskonzepte sowie die daraus resultierenden Umsatzzsummen.

Berücksichtigung findet innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Kopplungswirkungen sowie die Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zueinander.

Die sich aus diesen vorbereitenden Schritten ergebenden Kennwerte werden jeweils nach Branchengruppen und Standorten, unter Berücksichtigung der Raumwiderstände und unter Einbezug möglicher Kopplungswirkungen zwischen dem Erweiterungsvorhaben und zentralen Versorgungsbereichen bzw. strukturprägenden Angebotsstandorten, aufbereitet und in ein absatzwirtschaftliches Berechnungsmodell eingestellt.

Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens

Die durch das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ausgelösten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Umsatzumverteilung) werden für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand eines städtebaulichen Worst Case-Ansatzes.

Die städtebauliche Bewertung der Umsatzumverteilungswerte erfolgt vor dem Hintergrund der Zentren- und Nahversorgungsrelevanz der untersuchungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren. Diese sind gemäß der Sortimentsliste für die Stadt Lahnstein als innenstadt- und nahversorgungsrelevant definiert⁷.

Vor diesem Hintergrund werden zusammenfassend die Auswirkungen der von dem Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen auf die Strukturen der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und qualifiziert.

Abschließend wird das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben in den Rahmen der Landes- und Regionalplanung sowie in das EHK Lahnstein (2012) eingeordnet.

⁷ Vgl. EHK Lahnstein (2012), Kapitel 6.4, S. 91f.

3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

3.1 Stadt Lahnstein

Lahnstein ist landesplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Oberzentrum Koblenz grenzt unmittelbar an das Gemeindegebiet von Lahnstein an. Die Entfernung zwischen der Ortsmitte Lahnstein und dem Stadtzentrum Koblenz beträgt rund neun Kilometer, was per Pkw einer Fahrtzeit von weniger als 10 Minuten entspricht.

Aufgrund der Ausrichtung der Verkehrswege in Verbindung mit der topografischen Situation und der Wettbewerbsstärke der verschiedenen Konkurrenzstandorte in der Region sind nur wenige Grundzentren unmittelbar auf Lahnstein ausgerichtet. Die Bestandsstrukturen des Einzelhandels in Lahnstein bedienen aufgrund der Lage östlich des Rheins überwiegend ein rechtsrheinisches Einzugsgebiet (in einzelnen Sortimentsbereichen auch nördlich an das Stadtgebiet angrenzende Stadtteile von Koblenz), wenngleich die Rheinquerung der B 49 (Koblenzer Südbrücke) Kundenverkehre aus linksrheinischen Siedlungsbereichen nach Lahnstein zumindest für ausgewählte Sortimente bzw. Einzelhandelsangebote ermöglicht.

Die gut ausgebauten Bundesstraßen in Richtung Süden (B 42) und Osten (B 260) tragen im benannten rechtsrheinischen Gebiet dazu bei, dass Lahnstein für Kunden aus Braubach, den nördlich an Lahnstein angrenzenden Koblenzer Stadtteilen und Bad Ems gut erreichbar ist. Regelmäßige Nahverkehrsanbindung per Bahn zu den Bahnhöfen Oberlahnstein bzw. Niederlahnstein binden diese Bereiche an Lahnstein an.

Abbildung 1: Lage in der Region



Quelle: Verwaltungskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Koblenz, Stand 01.01.2009.

Obwohl sich das Stadtgebiet Lahnsteins vom Rhein aus weit nach Osten erstreckt, liegt der weitaus größte Anteil der Lahnsteiner Wohnsiedlungsbereiche (Ober- und Niederlahnstein) in Nord-Süd-Richtung unmittelbar entlang des Rheins. Die ansteigenden Höhenrücken entlang des Lahntals sind kaum besiedelt. Einige kleinere Siedlungsbereiche finden sich

unmittelbar an der Lahn. Die folgende Tabelle veranschaulicht die kleinräumige Verteilung der rd. 18.100 Einwohner von Lahnstein.⁸

Tabelle 1: Die Bevölkerungsverteilung in Lahnstein

Stadtgebiet	Einwohner (Hauptwohnsitz)
Niederlahnstein	7.458
Oberlahnstein und Höhenstadtgebiete	10.629
Summe	18.087

Quelle: Stadt Lahnstein, Bevölkerungsstatistik Stand 18.08.2015, nur Hauptwohnsitz.

3.2 Vorhabenstandort

Der Vorhabenstandort befindet sich am nördlichen Stadtrand von Lahnstein im Zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße. Der ZVB Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbegrenzung stellt eine Fachmarkttagglomeration mit Schwerpunkt im Nahversorgungsbereich dar. Neben zwei Lebensmitteldiscountern sind u.a. ein Baumarkt, ein Getränkemarkt, ein Drogeriemarkt, ein Bekleidungsfachmarkt und Bäckereien angesiedelt. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich über beide Seiten der Koblenzer Straße und umfasst das Gelände der Firma Drahtwerk C.S. Schmidt. Ein Teil des Firmengeländes soll Standort für das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben Lidl werden. Derzeit liegt der Lebensmitteldiscounter Lidl auf der gegenüberliegenden Straßenseite westlich der Koblenzer Straße.

Der ZVB Koblenzer Straße wird überwiegend von Verkehrsschneisen begrenzt. Westlich des ZVB Koblenzer Straße schließt hinter Bahngleisen ein Gewerbe- und Industriegebiet an. Im Osten befindet sich ein kleines Wohngebiet, dahinter verläuft die B 42 mit angrenzendem Kasernengelände und daran anschließend das Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße. Nach Norden erstrecken sich Wohngebiete des Koblenzer Stadtteils Horchheim. Der Süden wird von Bahngleisen und der B 42 begrenzt, dazwischen befindet sich Wohnbebauung und Gewerbeansiedlungen.

Verkehrlich wird der Standort über die Koblenzer Straße erschlossen, die nach Norden zur B 49 / B 327 (Rheinbrücke und Anbindung der Höhenlagen im Osten von Koblenz) führt. Über die Industriestraße wird die B 42 erreicht, eine wichtige Nord-Süd-Achse zu den rechtsrheinischen Koblenzer Stadtteilen, nach Oberlahnstein und in Richtung Bad Ems. Die Koblenzer Straße selbst führt weiter südlich zum ZVB Nord in Niederlahnstein.

Das Einzelhandelsangebot sichert die Nahversorgung in den nördlichen Bereichen von Niederlahnstein sowie in den angrenzenden Koblenzer Stadtteilen Horchheim und Horchheimer Höhe sowie eingeschränkt auch Pfaffendorf und Paffendorfer Höhe.

⁸ Einwohnerzahlen der Stadt Lahnstein, Stand 18.08.2015, nur Hauptwohnsitz.

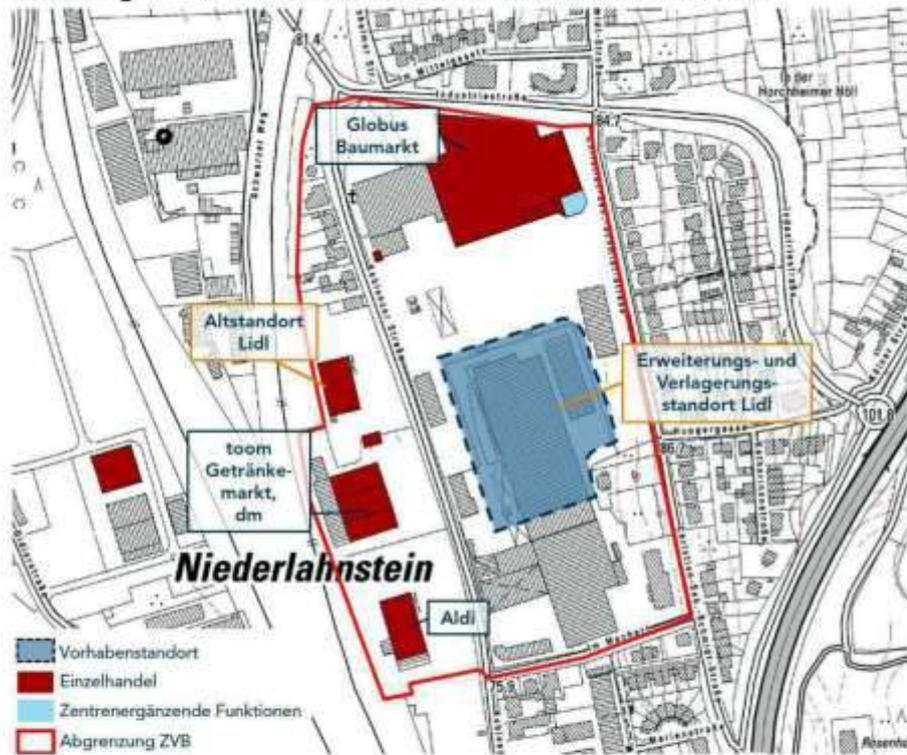
6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

PLANUNG UND BEGRÜNDUNG

ENTWURFSFASSUNG VOM 04.10.2017

Lahnstein

Abbildung 2: Vorhabenstandort Lidl im ZVB Koblenzer Straße



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07/2015; Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10.

4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Erweiterungsvorhaben relevanten Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und bewertet.

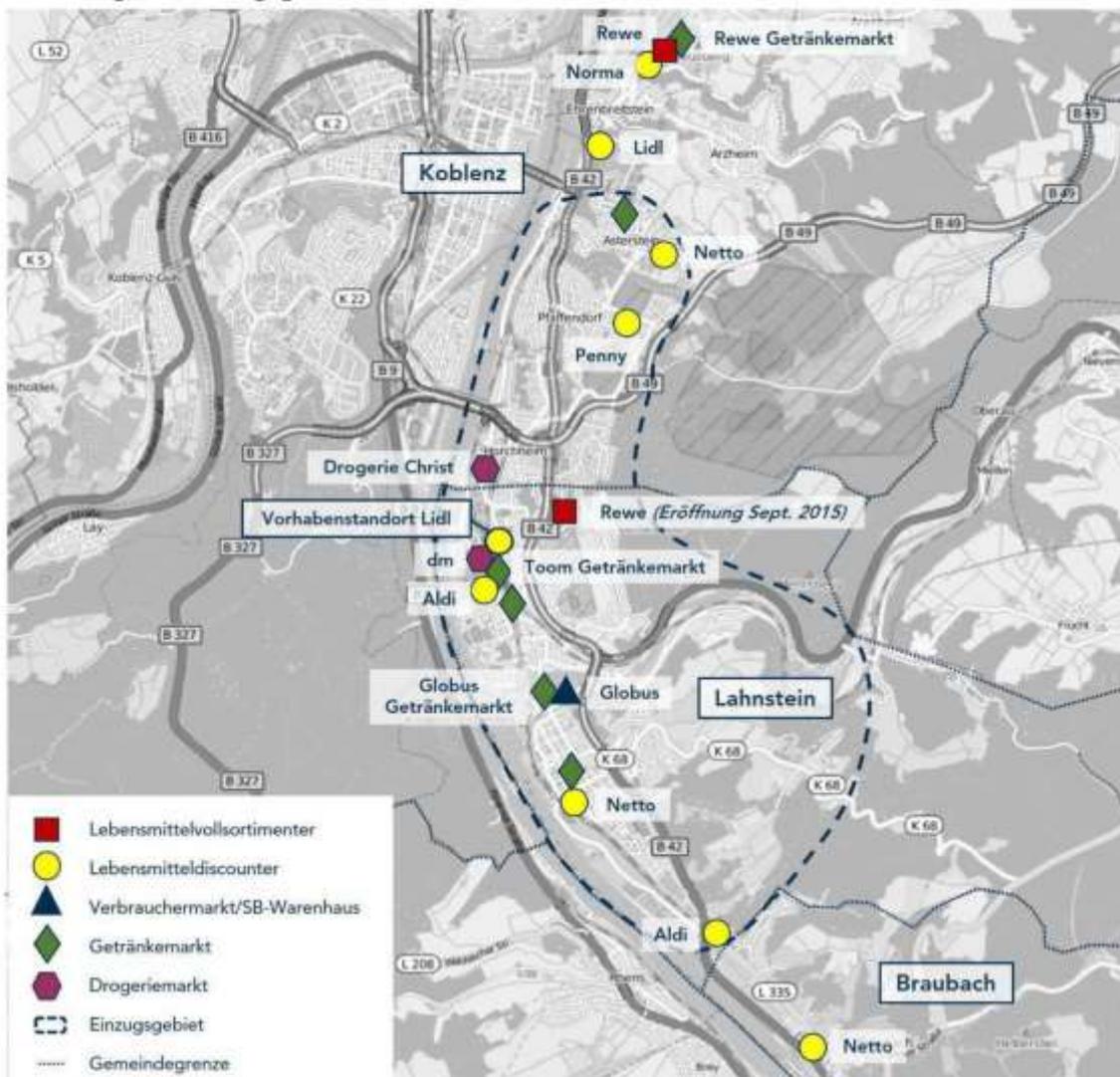
4.1 Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet des Erweiterungs- und Verlagerungsvorhabens wird im Wesentlichen durch die strukturprägenden Wettbewerber in Lahnstein sowie in den direkt angrenzenden Kommunen begrenzt. Aufgrund der Ausprägung des Vorhabens, der Verkehrslage sowie der Wettbewerbsstrukturen ist von einem lokalen Einzugsgebiet für das Vorhaben auszugehen. Dabei wird die Kaufkraftbindung des Vorhabens mit zunehmender Entfernung zum Standort sowie der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen deutlich abnehmen.

Das originäre Einzugsgebiet des geplanten Lebensmitteldiscounters umfasst v. a. Lahnstein und die nördlich angrenzenden Koblenzer Stadtteile Horchheim, Horchheimer Höhe, Pfaffendorf und Pfaffendorfer Höhe, sowie in geringerem Ausmaße noch Asterstein.

Nach Norden wird das Einzugsgebiet durch Angebote in den rechtsrheinischen Koblenzer Stadtteilen Asterstein (Netto), Ehrenbreitstein (Lidl) und Niederberg (Norma, Rewe) begrenzt. Im Osten und Westen schränkt die Topographie das Einzugsgebiet ein. Im Süden wird das Einzugsgebiet v. a. durch das SB-Warenhaus Globus in Oberlahnstein (ZVB Nord) und weiterer Angebotsstrukturen im Süden von Oberlahnstein (Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto an der Braubacher Straße) bzw. in Braubach (Lebensmitteldiscounter Netto) beschränkt.

Abbildung 3: Einzugsgebiet und wettbewerbsrelevante Anbieter im Standortumfeld



Quelle: Stadt + Handel 2015 auf Basis von OpenStreetMap – veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0.

4.2 Untersuchungsraum und Wettbewerbsanalyse

Für die genaue Einordnung des Erweiterungsvorhabens in die räumlichen Strukturen der Stadt Lahnstein sowie die der angrenzenden Kommunen ist es notwendig, das Erweiterungsvorhaben absatzwirtschaftlich in das jeweilige direkte und indirekte Umfeld einzuordnen. Der nachfolgend abgeleitete Untersuchungsraum für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel stellt ein modelltheoretisches Konstrukt dar, welches auf den jeweiligen Erläuterungen und Annahmen basiert.

Das Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens wird u. a. durch die Standorte von Wettbewerbern des Lebensmitteleinzelhandels im Untersuchungsraum begrenzt (s. Abbildung 4).

Der Untersuchungsraum für das Vorhaben ist weiter zu fassen als das Einzugsgebiet des Vorhabens selbst. Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass auch die Einzugsbereichsüberschneidungen von Standorten, welche bisher die Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet gebunden haben, mit dem Erweiterungsvorhaben hinsichtlich seiner absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch diese Einzugsbereichsüberschneidung ergeben sich für diese Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen. Auf diesen Grundannahmen ist der Untersuchungsraum für die Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens abzuleiten.

Der Vorhabenstandort weist durch seine Lage im nördlichen Niederlahnstein an der Grenze zu Koblenz eine wichtige Nahversorgungsfunktion für Oberlahnstein und die angrenzenden rechtsrheinischen Koblenzer Wohngebiete auf. Als Agglomerationsstandort zusammen mit anderen Nahversorgungsbetrieben weist er zudem eine gesteigerte Attraktivität auf. Die Entfernung zu den nächstgelegenen Wettbewerbsstandorten beträgt 1,9 km bzw. 3 Minuten Fahrzeit zum Globus SB-Warenhaus und 4 km bzw. 5 Minuten Fahrzeit zum Lebensmitteldiscounter Penny im Koblenzer Stadtteil Pfaffendorfer Höhe.

Bis auf das SB-Warenhaus Globus und den im September 2015 eröffnenden Lebensmittelvollsortimenter Rewe in der Hermsdorfer Straße⁹ stellen alle anderen Wettbewerber in Lahnstein systemgleiche Wettbewerbsbetriebe dar (Lebensmitteldiscounter, vgl. Abbildung 4). In den angrenzenden Koblenzer Stadtteilen sind ebenso überwiegend Lebensmitteldiscounter ansässig (4 Lebensmitteldiscounter, 1 Vollsortimenter), in Braubach ist ebenfalls ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt.

Es ist davon auszugehen, dass der Vorhabenstandort für die Versorgung der Kommunen südlich und östlich von Lahnstein sowie westlich des Rheins aufgrund der dort vorhandenen Angebotsstrukturen sowie der Topographie und den verkehrlichen Gegebenheiten keine nennenswerte Bedeutung aufweist.

Berücksichtigung der Entwicklung im Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße, Lahnstein

In Niederlahnstein wird derzeit das Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße entwickelt. Dort werden am 3. September 2015 ein Lebensmittelvollsortimenter Rewe mit 1.800 m² VKF und ein angeschlossener Getränkemarkt mit rd. 500 m² VKF eröffnet, weitere Fachmärkte sind ebenfalls dort angesiedelt (u.a. Textildiscounter Kik, Dänisches Bettenlager). Für den Lebensmittelvollsortimenter und den Getränkemarkt werden in Anlehnung an

⁹ Der Betrieb wird aufgrund seiner bevorstehenden Eröffnung als Bestandsbetrieb grundsätzlich berücksichtigt. Siehe auch die nachfolgenden Ausführungen im Text.

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

PLANUNG UND BEGRÜNDUNG

ENTWURFSFASSUNG VOM 04.10.2017



die von Stadt + Handel im Jahr 2012 erstellte Verträglichkeitsanalyse¹⁰ zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in der Hermsdorfer Straße Umsatzprognosen erstellt. Die durch die Neueröffnung beider Betriebe resultierende Umsatzumverteilung wird bei der Erstellung der Umsatzprognose für die erhobenen Bestandsbetriebe im Untersuchungsraum grundsätzlich berücksichtigt.

Aus den vorgenannten Gründen und der Verkehrslage (Entfernung, Raumwiderstand) des Vorhabenstandorts wird für die Berechnung der Umsatzumverteilung der in Abbildung 4 dargestellte Untersuchungsraum zu Grunde gelegt. Dieser stellt sich wie folgt dar:

¹⁰ Stadt + Handel (2012): Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Lahnstein, Dortmund.

Lahnstein:

- Zentraler Versorgungsbereich Süd
- Zentraler Versorgungsbereich Nord
- Zentraler Versorgungsbereich Koblenzer Straße
- Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße

Koblenz¹¹:

- Zentraler Versorgungsbereich Asterstein
- Zentraler Versorgungsbereich Ehrenbreitstein

Braubach:

- Zentraler Versorgungsbereich Stadtzentrum Braubach¹²

Die Angebotsstrukturen dezentraler Standorte werden nachfolgend als sonstige Lagen Lahnstein (darunter v. a. Aldi und Netto in der Braubacher Straße, Lahnstein), sonstige Lagen Koblenz (Standort Penny Pfaffendorfer Höhe, Getränkemärkte, Drogerie Christ) und sonstige Lagen Braubach (Standort Netto) zusammengefasst.

4.3 Angebotsanalyse

Grundlage der Verträglichkeitsanalyse für das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben sind Bestandsdaten aus der Einzelhandelsbestandserhebung (Juli 2015), die speziell auf das untersuchungsrelevante Hauptsortiment des Vorhabens, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), sowie das Sortiment Drogeriewaren ausgerichtet war. Erfasst wurden die strukturprägenden Wettbewerbsbetriebe¹³ mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriefachmärkte und in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraums alle Betriebe mit den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Nebensortiment (auch Lebensmittelhandwerk).

Zur Beurteilung der Kaufkraftabschöpfungspotenziale und der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen wird eine Umsatzermittlung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum des Vorhabens durchgeführt.¹⁴

¹¹ Nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz (2009).

¹² Ohne abschließende Bewertung, ob das Stadtzentrum Braubach die Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt, die seitens der Rechtsprechung an einen solchen formuliert werden.

¹³ Strukturprägende Wettbewerbsbetriebe mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel: Lebensmitteldiscounter, Supermärkte, Verbrauchermärkte, Getränkemärkte.

¹⁴ Zur Methodik der Umsatzermittlung siehe Kapitel 2.

Die untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sowie die daraus resultierenden Umsatzschätzungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren stellen sich wie in Tabelle 2 angeführt dar.

Tabelle 2: Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im Untersuchungsraum nach Lagebereichen

Kommune	Lage	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
		VKF in m ²	Umsatzschätzung in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsatzschätzung in Mio. Euro
Lahnstein	ZVB Nord	6.250	35,5	1.050	4,3
	ZVB Süd	150	1,1	< 50	< 0,1
	ZVB Koblenzer Straße *	2.500	18,8	800	4,7
	ZVB NVZ Hermsdorfer Straße	2.000	7,2	150	0,6
	Sonstige Lagen	2.200	12,0	150	1,6
Koblenz	ZVB Asterstein	750	3,6	50	0,2
	ZVB Ehrenbreitstein	850	5,7	100	0,5
	Sonstige Lagen	2.250	9,3	250	0,9
Braubach	ZVB Stadtzentrum Braubach	200	1,4	< 50	< 0,1
	Sonstige Lagen	700	2,8	50	0,3
GESAMT		17.850	97,4	2.600	13,0

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 07/2015; Umsatzschätzung eigene Berechnungen auf Basis Kennziffern handelsdaten.de, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur. Differenzen der Rechnungssummen rundungsbedingt. Werte auf 50 m² bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet. * inkl. Umsatz Bestandsbetrieb Lidl.

Zwischenfazit Angebotsanalyse

- Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum eine untersuchungsrelevante Verkaufsfläche von rd. 17.850 m² angesiedelt. Auf dieser Fläche wird ein Umsatz von rd. 97,4 Mio. Euro per anno generiert.
- Im Sortimentsbereich Drogeriewaren ist im Untersuchungsraum eine untersuchungsrelevante Verkaufsfläche von rd. 2.600 m² angesiedelt. Auf dieser Fläche wird ein Umsatz von rd. 13,0 Mio. Euro per anno generiert.
- Die Angebotsstrukturen in Lahnstein werden durch die Angebotsstrukturen des ZVB Nord mit dem Globus SB-Warenhaus dominiert. Ebenfalls eine gewichtige Position nimmt der ZVB Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung mit den Discontnern Aldi, Lidl, dem Getränkemarkt Toom sowie dem Drogeriefachmarkt dm ein.

- Im ZVB Süd sind die untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen nur schwach ausgeprägt und werden durch Bestandsbetriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Fachgeschäfte geprägt.
- Mit der Eröffnung des Lebensmittelvollsortimenters Rewe im Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße wird ab September 2015 ein weiterer wichtiger und attraktiver Nahversorgungsstandort in Lahnstein geschaffen.
- In den rechtsrheinischen Koblenzer Stadtteilen sind die untersuchungsrelevanten Angebotsstrukturen in den Stadtteilzentren nur schwach ausgeprägt. In den beiden zentralen Versorgungsbereichen Asterstein und Ehrenbreitstein besteht mit jeweils einem Lebensmitteldiscounter ein wichtiger Nahversorgungsbetrieb, die beide zum Vorhaben einen betriebstypgleichen Wettbewerb darstellen.
- Nördlich von Ehrenbreitstein befindet sich im Stadtteil Niederberg ein kleiner Agglomerationsstandort mit dem Lebensmittelvollsortimenter Rewe, einem Rewe Getränkemarkt und dem Lebensmitteldiscounter Norma.
- Die Bestandsstrukturen in Lahnstein wie auch die schwach ausgeprägten Bestandsstrukturen in den nördlich angrenzenden Stadtteilen von Koblenz verdeutlichen, dass aktuell die Bestandsstrukturen in Lahnstein eine Versorgungsfunktion für die südlichen, rechtsrheinischen Koblenzer Stadtteile erfüllen.
- Die Stadt Braubach weist in ihrem zentralen Versorgungsbereich (aufgrund der kleinteiligen historischen Bausubstanz) nur wenig wettbewerbs- und damit untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen auf. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs¹⁵ ist in der Heinrich-Schlusnus-Straße mit dem Lebensmitteldiscounter Netto ein wichtiger, betreibergleicher Wettbewerber angesiedelt.

4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen sind, neben Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen, auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung im Untersuchungsraum und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten in den Kommunen lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

¹⁵ Ohne abschließende Bewertung, ob das Stadtzentrum Braubach die Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt, die seitens der Rechtsprechung an einen solchen formuliert werden.

Zur Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkräfte sind die aktuellen Kaufkraftkennziffern der einzelnen Kommunen¹⁶ zu berücksichtigen. Diese variieren im Untersuchungsraum zwischen 100,87 in Lahnstein und 106,08 in Koblenz (PLZ-Gebiet 56077).

Tabelle 3: Kaufkraftkennzahlen im Untersuchungsraum

Kommune/ Stadtteil	Einwohner- zahl	Kaufkraft- kennziffer	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro	Kaufkraft Drogerie/ Parfümerie/Kosmetik in Mio. Euro
Lahnstein				
Lahnstein	18.087	100,87	42,0	4,8
Koblenz				
Asterstein	2.856	106,08	7,0	0,8
Ehrenbreitstein	2.036		5,0	0,6
Horchheim	3.227	103,94	7,7	0,9
Horchheimer Höhe	2.039		4,9	0,6
Pfaffendorf	2.834		6,8	0,8
Pfaffendorfer Höhe	2.775		6,6	0,8
Braubach				
Braubach	3.012	99,78	6,9	0,8
GESAMT	36.352	-	86,8	9,8

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage Kaufkraftdaten IfH Köln 2015; Einwohnerangaben: Stadt Lahnstein (Stand 18.08.2015), Stadt Koblenz (Stand 31.12.2014), Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand 31.12.2013).

Zwischenfazit Nachfrageanalyse

- Das Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum liegt für Lahnstein und Braubach im Bundesdurchschnitt, für Koblenz über dem Bundesdurchschnitt.
- Die (erfassten) Bestandsstrukturen in Braubach wie auch in Teilen der Koblenzer Stadtteile vermögen nicht die örtliche Kaufkraft zu binden.

4.5 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstruktur im Untersuchungsraum

Die im Untersuchungsraum gelegenen untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsgebiete wurden einer städtebaulichen Bewertung unterzogen. Desgleichen wurde der untersuchungsrelevante Einzelhandelsbestand im Untersuchungsraum erhoben, so dass eine vollständige Datenbasis für die Untersuchung der Auswirkungen auf die zentralen

¹⁶ Grundlage postleitzahlbezogene Kaufkraftdaten IfH Köln 2015, Bundesdurchschnitt 100,0.

Versorgungsbereiche in Lahnstein, Koblenz-Asterstein, Koblenz-Ehrenbreitstein und in Braubach vorliegt.

Für die Stadt Koblenz liegt das *Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Koblenz*¹⁷ liegt im Entwurf (Stand Juni 2015) vor. Die zentralen Versorgungsbereiche Asterstein und Ehrenbreitstein, welche im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz 2009 ausgewiesen sind, werden auch in der Fortschreibung als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Die Abgrenzungen und Entwicklungsmöglichkeiten nach dem *Entwurf EHK Koblenz 2015* für diese beiden zentralen Versorgungsbereiche finden nachfolgend nachrichtlich Berücksichtigung. Die Entwicklungsempfehlungen für einen potenziellen Nahversorgungsstandort im Bereich Horchheimer Höhe und für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums Niederberg/Arenberg/Immendorf nach dem *Entwurf EHK Koblenz 2015* finden ebenfalls nachrichtliche Berücksichtigung.

4.5.1 Lahnstein: Zentraler Versorgungsbereich Süd

Für die Beschreibung des zentralen Versorgungsbereichs Süd in Lahnstein wird auf die Ausführungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lahnstein zurückgegriffen¹⁸:

„Der zentrale Versorgungsbereich Süd (Ortskern Oberlahnstein) hat eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Lahnstein. Als städtebauliches ‚Hauptzentrum‘ der regionalplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll es (wie bisher) auch künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig sowie mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter.

Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein wichtiges Besucheraufkommen; der Handel trägt somit erheblich zu einer vitalen kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei, unterstützt auch durch das Wohnen, eingeschränkt auch durch die Verkehrsstruktur sowie nicht zuletzt durch Bildungseinrichtungen, Freizeitangebote und touristische Infrastruktur. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll die Stadtmitte somit nicht nur Motor für die reine Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale, kulturelle und touristische Entwicklung der Stadt fördern.“¹⁹

„Der zentrale Versorgungsbereich umfasst nicht nur die Burgstraße als Hauptlage des Einzelhandels (Fußgängerzone), sondern auch die im Analysekapitel beschriebenen weiteren zentralen Einzelhandelsbereiche im Straßengeviert Burgstraße-Hochstraße-Frühmesserstraße-Adolfstraße. Die Festlegungsempfehlung berücksichtigt zudem diejenigen Bereiche,

¹⁷ Nachfolgend abgekürzt *Entwurf EHK Koblenz 2015*.

¹⁸ Für die Abgrenzung des ZVB Süd sei auf die entsprechende Abbildung im EHK Lahnstein (2012) auf S. 65 verwiesen.

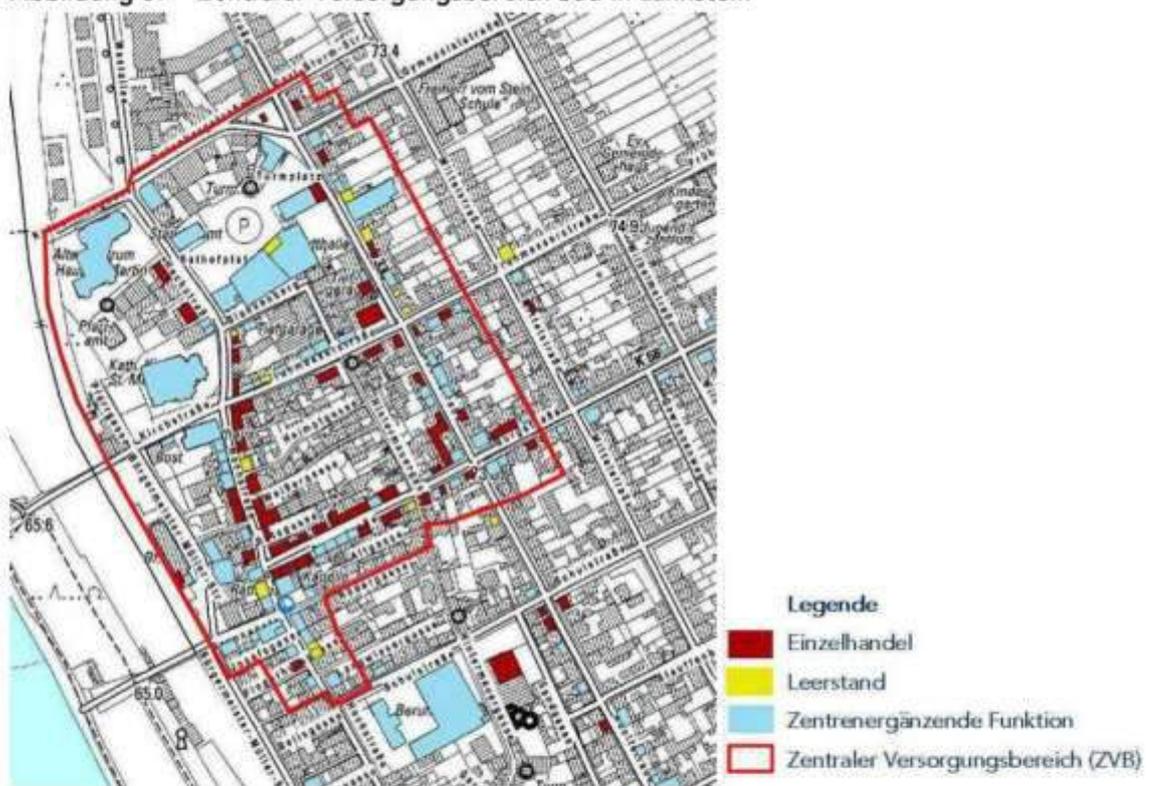
¹⁹ EHK Lahnstein (2012), S. 63.

an denen die für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtigen zentrenergänzenden Funktionen ansässig sind (z. B. katholische Kirche, Rathaus Kirchstraße, Bahnhof, Stadthalle, sonstige kulturelle, kirchliche und soziale Einrichtungen, weitere öffentliche und private Dienstleistungseinrichtungen sowie Gastronomie).²⁰

Im zentralen Versorgungsbereich Süd sind insgesamt vier Betriebe mit der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel angesiedelt. Dabei handelt es sich um ein kleines Fachgeschäft (Obst- und Gemüseladen), zwei Bäckereien und ein Tankstellenshop. In der Hauptwarengruppe Drogeriewaren besteht kein Einzelhandelsbetrieb mehr im ZVB Süd. Ehemals angesiedelte Geschäfte wie ein Bioladen, eine Metzgerei und ein kleiner Lebensmittelladen am Bahnhof bestehen inzwischen nicht mehr.

Der zentrale Versorgungsbereich Süd übernimmt aufgrund seiner Bestandsstrukturen eine ergänzende Nahversorgungsfunktion im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, da die wesentlichen Anbieter in diesem Sortimentsbereich (Lebensmittelmärkte) außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt sind.

Abbildung 5: Zentraler Versorgungsbereich Süd in Lahnstein



Quelle: EHK Lahnstein (2012), S. 66.

²⁰ EHK Lahnstein (2012), S. 65f.

4.5.2 Lahnstein: Zentraler Versorgungsbereich Nord

„Der zentrale Versorgungsbereich Nord umfasst den Ortskern Niederlahnstein nördlich der Lahn sowie den Teilbereich Brückenstraße (südlich der Lahn) mit dem Globus-SB-Warenhaus als wesentlichen Einzelhandelsmagnet. In seiner Versorgungsbedeutung ist der zentrale Versorgungsbereich einerseits etwas weniger bedeutend als der zentrale Versorgungsbereich Süd, gleichwohl trägt das im Teilbereich Brückenstraße des zentralen Versorgungsbereichs gelegene Globus-SB-Warenhaus maßgeblich zur mittelzentralen Versorgungsfunktion von Lahnstein bei.“²¹

„Der zentrale Versorgungsbereich umfasst im Süden (Teilbereich Brückenstraße) den Standortbereich des Globus-SB-Warenhauses und wird nach Südosten und Osten durch die Straße Auf Brühl begrenzt. Die westlichen Bereiche der Brückenstraße sind bis zur Begrenzung durch die Bodewigstraße ebenfalls zum zentralen Versorgungsbereich zugehörig. Die nach Norden ausgerichtete Brücke über die Lahn stellt die Verbindung zum nördlichen Teilbereich (Ortskern Niederlahnstein) des zentralen Versorgungsbereichs dar. Dort ist insbesondere die gesamte Nutzungsstruktur entlang der nach Norden verlaufenden Bahnhofstraße prägender Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs. Daher sind westlich und östlich der Bahnhofstraße sämtliche Grundstücke, die einen deutlichen funktionalen oder städtebaulichen Bezug zur Bahnhofstraße aufweisen, ebenfalls in der räumlichen Fassung des zentralen Versorgungsbereichs enthalten (z. B. die Baublöcke unmittelbar an der Lahnbrücke, die nördlich daran angrenzende Platzsituation an der Einmündung Johannesstraße/Bahnhofstraße oder das Areal der Pfarrkirche St. Barbara nördlich der Johann-Baptist-Straße).

Aufgrund der besonderen stadtgestalterischen Qualität der Langgasse als überwiegend für Fußgänger nutzbare Gasse und in Verbindung mit dem dort ansässigen Einzelhandel ist auch die Langgasse zwischen Bahnhofstraße und Sauergasse als Teil des zentralen Versorgungsbereichs aufzufassen (einschließlich der begleitenden Grundstücke in deren gesamten Tiefe). Ebenso ist der Marktplatz (einschließlich der nördlich, südlich und östlich umliegenden Grundstücke in deren vollen Tiefe) Teil der empfohlenen räumlichen Definition des zentralen Versorgungsbereichs, weil dort nicht nur das für ein Funktionieren des Zentrums wichtige Abstellen von Besucher-Pkw²² angeboten werden kann, sondern weil der Platz auch weitere Aufgaben im Rahmen einer multifunktionalen Zentrenentwicklung übernehmen kann (etwa als Veranstaltungsort).

Nördlich wird der zentrale Versorgungsbereich zum einen durch die städtebauliche Barriere der Bahntrasse nach Bad Ems begrenzt. Zum anderen endet auf Höhe der Rheinstraße die

²¹ EHK Lahnstein (2012), S. 66.

²² Fußnote im Original: *Der Marktplatz übernimmt zudem bei Hochwasser die Funktion eines Abstellplatzes für Pkw aus überschwemmungsgefährdeten Bereichen von Niederlahnstein; daher steht er für Einzelhandelsansiedlungen nicht zur Verfügung.*

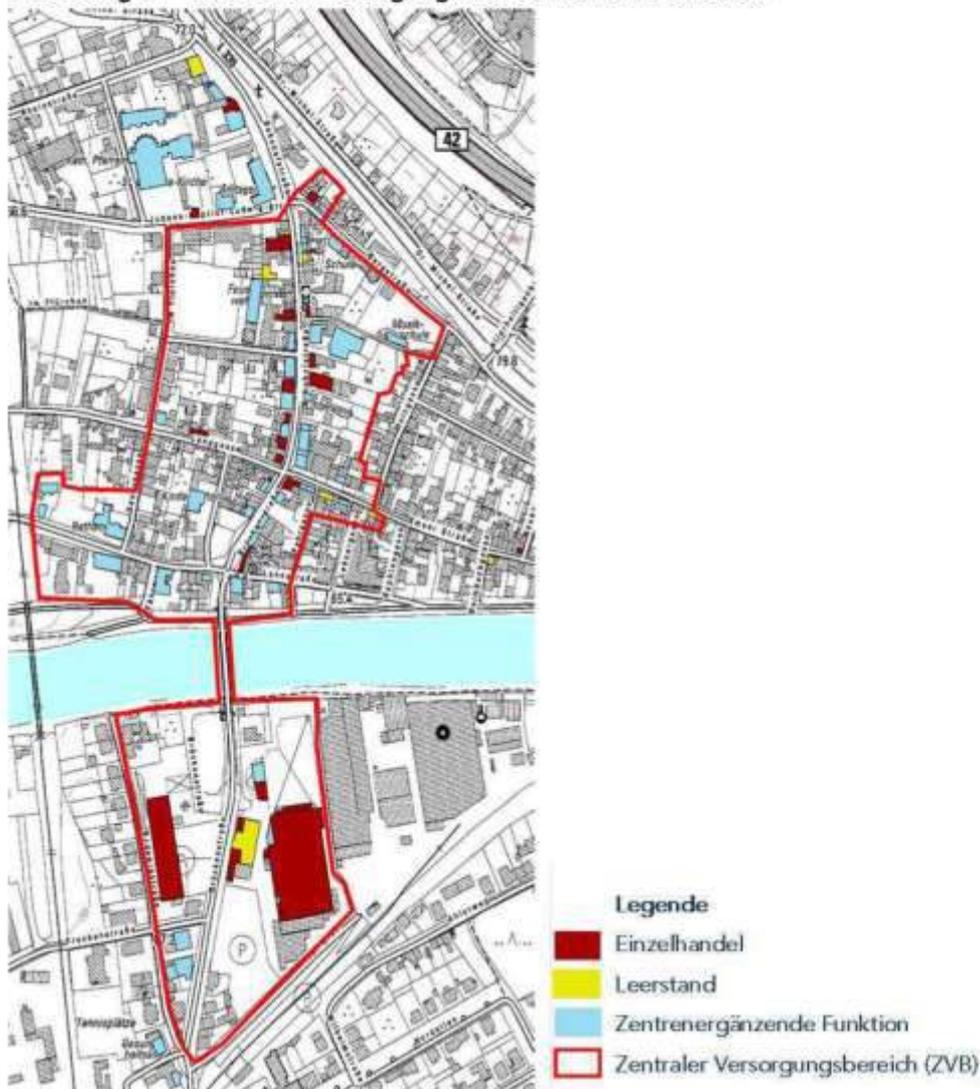
hohe Nutzungsvielfalt, da die Kölner Straße in nördliche Richtung anbaufrei als Rampenbauwerk im Bogen über die Bahn geführt wird.²³

Im zentralen Versorgungsbereich Nord sind insgesamt sieben Betriebe mit der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel angesiedelt, die meisten am Standortbereich des Globus-SB-Warenhauses. Neben dem SB-Warenhaus Globus und dem dazugehörigen Getränkemarkt handelt es sich um kleinere Fachgeschäfte und Betriebe aus dem Lebensmittelhandwerk.²⁴ Mit Hauptsortiment Drogeriewaren ist kein Betrieb im zentralen Versorgungsbereich Nord angesiedelt.

²³ EHK Lahnstein (2012), S. 70f.

²⁴ Für die Abgrenzung des ZVB Nord sei auf die entsprechende Abbildung im EHK Lahnstein (2012) auf S. 70 verwiesen.

Abbildung 6: Zentraler Versorgungsbereich Nord in Lahnstein



Quelle: EHK Lahnstein (2012), S. 70.

4.5.3 Lahnstein: Zentraler Versorgungsbereich Koblenzer Straße

„Der zentrale Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung umfasst die bestehende Einzelhandelsnutzung durch den Globus Baumarkt östlich der Koblenzer Straße, die Bestandsbetriebe westlich der Koblenzer Straße und die Betriebsflächen des Drahtwerks, welche aufgrund des sich dort abzeichnenden Produktionsrückgangs und konkreten Vorhabenplanungen in diesem Bereich als Potenzialfläche mit in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen werden. Die Bestandsstrukturen westlich der Koblenzer Straße weisen vorrangig nahversorgungsrelevante Angebotsstrukturen auf (u. a. zwei Lebensmitteldiscounter sowie ein Drogeriemarkt), zudem ist am Standort ein Bekleidungsfachmarkt angesiedelt. Mehrere Dienstleistungs-

betriebe (vorwiegend Gastronomiebetriebe) sind im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt. Derzeit nimmt der zentrale Versorgungsbereich v. a. eine Nahversorgungsfunktion (vorrangig durch die beiden Lebensmitteldiscounter) wahr, darüber hinaus trägt der Globus Baumarkt maßgeblich zur mittelzentralen Versorgungsfunktion von Lahnstein bei. Der Standortbereich ist rd. 400 m nördlich des Bahnhofs Niederlahnstein gelegen und hat durch die Buslinie 573 der KEVAG direkten Anschluss an das ÖPNV-Netz.²⁵

„Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich beiderseits der Koblenzer Straße. Er reicht auf der westlichen Straßenseite der Koblenzer Straße vom Standort des Lebensmitteldiscounters Aldi im Süden bis zum Kreisverkehr in Höhe der Industriestraße im Norden. Auf der östlichen Straßenseite der Koblenzer Straße umfasst er das Gelände des Globus Baumarkts im Norden und schließt im Süden mit der Potenzialfläche der Drahtwerke gegenüber dem Standort des Discounters Aldi ab. Damit umfasst der zentrale Versorgungsbereich sowohl die Bestandsstrukturen östlich und westlich der Koblenzer Straße wie auch die Potenzialfläche der Drahtwerke im Südosten.“²⁶

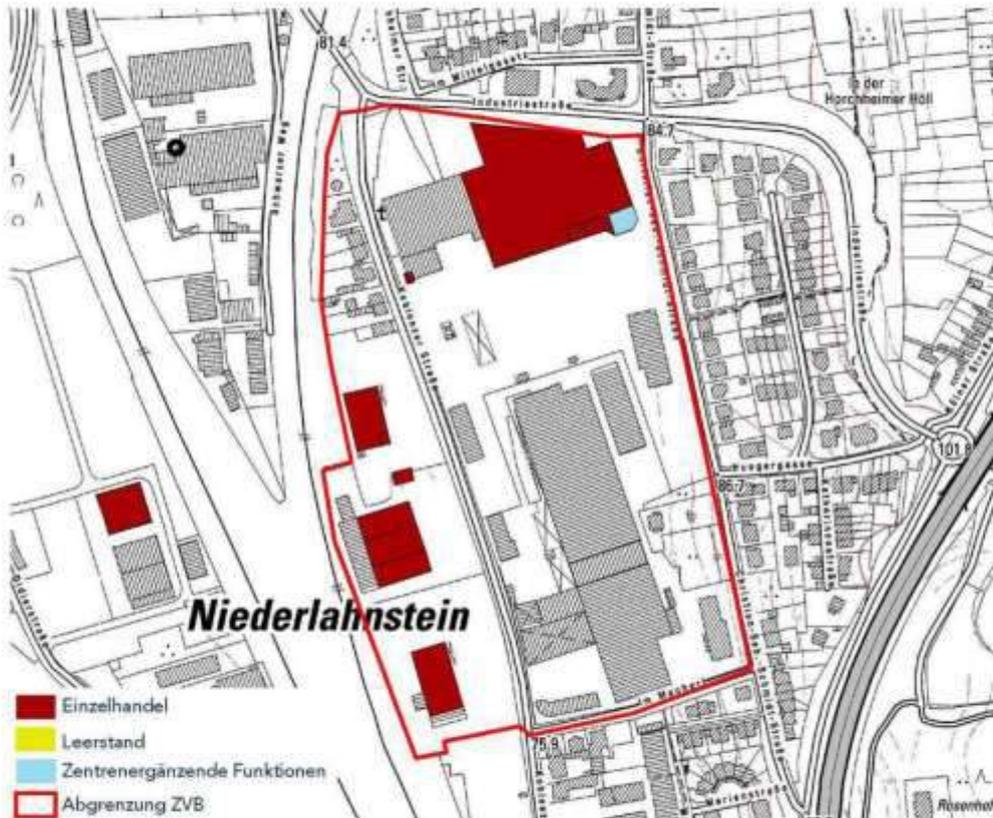
Im zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße sind insgesamt sechs Betriebe der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel und ein Betrieb der Hauptwarengruppe Drogeriewaren angesiedelt. Zu den größten Anbietern zählen Aldi, Lidl, Toom Getränkemarkt und dm.

²⁵ EHK Lahnstein (2012), S. 75.

Für die Abgrenzung des ZVB Koblenzer Straße sei auf die entsprechende Abbildung im EHK Lahnstein (2012) auf S. 79 verwiesen.

²⁶ EHK Lahnstein (2012), S. 79.

Abbildung 7: Zentraler Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentbeschränkung in Lahnstein



Quelle: EHK Lahnstein (2012), S. 79.

4.5.4 Lahnstein: Zentraler Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung Nahversorgung Hermsdorfer Straße

Der zentrale Versorgungsbereich Hermsdorfer Straße befindet sich im Nordosten von Niederlahnstein und ist über die Kölner Straße sowie die Industriestraße an westlich der B 42 liegenden Siedlungsbereiche von Niederlahnstein angebunden. Die überörtliche Anbindung sowie die Anbindung an Oberlahnstein erfolgt über den direkten Anschluss an die B 42.

Am 3. September 2015 eröffnen im ZVB Hermsdorfer Straße ein Lebensmittelvollsortimenter der Firma Rewe mit rd. 1.800 m² VKF sowie ein Rewe Getränkemarkt mit rd. 500 m² VKF. Weitere Fachmärkte sind dort ebenfalls angesiedelt (u.a. Textildiscounter Kik, Dänisches Bettenlager).

Abbildung 8: Zentraler Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung Nahversorgung Hermsdorfer Straße in Lahnstein



Quelle: Darstellung Stadt + Handel nach EHK Lahnstein (2012), S. 85.

4.5.5 Koblenz: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Asterstein

Der Stadtteil Asterstein liegt auf der rechtsrheinischen Seite des Stadtgebiets des Oberzentrums Koblenz und nördlich der Stadt Lahnstein. Er ist über die B 42 überörtlich erreichbar.

„Das Stadtteilzentrum Asterstein ist ein relativ kleines Nahversorgungszentrum im Neubaugebiet der 80er Jahre mit zentraler Lage im Stadtteil und einer südwestlich angrenzenden Parkplatzfläche. Ein Plus-Lebensmitteldiscounter²⁷ als Ankerbetrieb wird ergänzt von mehreren kleinteiligen Geschäften und Dienstleistern in einem teilüberdachtem Hof (Bäcker, Metzger, Apotheke, Obst- und Gemüsegeschäft, Imbiss, Sparkassen). Das Stadtteilzentrum profitiert von einer überdurchschnittlich hohen Kundenfrequenz. Im inneren Bereich der Passage gibt es einen kleinen Platz, der jedoch wenig einladend gestaltet ist. Die Umgebung des Stadtteilzentrums Asterstein zeichnet sich überwiegend durch Wohnnutzungen und mehrere Schulen aus.“

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz 2009, S. 153.

²⁷ Umfirmiert auf Netto.

Das kleine Einkaufszentrum mit einem Lebensmittel-Discounter, vereinzelt kleinteiligen Fachgeschäften und Dienstleistungsbetrieben in einer überdachten Passage übernimmt Versorgungsaufgaben für die Stadtteile Asterstein, Arzheim und Pfaffendorfer Höhe.²⁸

Der zentrale Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Asterstein ist ein geplantes und auf die Nahversorgung ausgerichtetes Stadtteilzentrum. Die Bestandsbetriebe sind um einen kleinen Platz angeordnet. Leerstände waren zum Zeitpunkt der Erhebung im Juli 2015 nicht vorhanden. Der Lebensmitteldiscounter Netto (ehemals Plus) fungiert als Magnetbetrieb für das Stadtteilzentrum, des Weiteren sind im Stadtteilzentrum eine Bäckerei und ein Metzgerei aus der untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel angesiedelt. Das im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz erwähnte Obst- und Gemüsegeschäft besteht nicht mehr.

Abbildung 9: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Asterstein in Koblenz



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz 2009, S. 156; Foto Stadt + Handel 2015.

Nachrichtliche Übernahme Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Asterstein gemäß Entwurf EHK Koblenz 2015

Die Entwicklungspotenziale und Ziele für das Stadtteilzentrum Asterstein lauten:

- „Sicherung der vorhandenen Angebote
- Prüfung der Ansiedlung ergänzender nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsangebote und Dienstleistungen (z.B. Getränkemarkt) auf angrenzenden Teilflächen
- Prüfung der Möglichkeiten zur Erweiterung der Stellplatzkapazitäten“

Quelle: Entwurf EHK Koblenz 2015, S.144.

²⁸ Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz 2009, S. 153f.

Abbildung 10: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Asterstein in Koblenz gemäß Entwurf EHK Koblenz 2015



Quelle: Entwurf EHK Koblenz 2015, S. 145.

4.5.6 Koblenz: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Ehrenbreitstein

Beim zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Ehrenbreitstein handelt es sich um einen gewachsenen Ortskern. Das Stadtteilzentrum liegt im rechtsrheinischen Stadtgebiet von Koblenz und ist über die B 42 von Lahnstein aus gut erreichbar. Der Einzelhandelsbesatz ist insgesamt sehr schwach ausgeprägt, zudem sind zahlreiche Ladenleerstände im ZVB vorhanden. Mit Ausnahme von Lidl am südlichen Rand des ZVB handelt es sich ausschließlich um kleinteilige Einzelhandelsstrukturen. Die vereinzelt Einzelhandelsbetriebe werden ergänzt durch gastronomische Angebote. Die vorwiegend historische Bebauung ist bislang zum Teil saniert, der südliche Eingangsbereich am Kapuzinerplatz ist neu gepflastert. Die im Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz erwartete „spürbare Belebung und Stärkung des Stadtteilzentrums“²⁹ ist bislang ausgeblieben.

Die einzigen Betriebe mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel sind der Lebensmittel-discounter Lidl und die benachbarte Bäckerei Lohners.

²⁹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz 2009, S. 136.

Abbildung 12: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Ehrenbreitstein in Koblenz gemäß Entwurf EHK Koblenz 2015

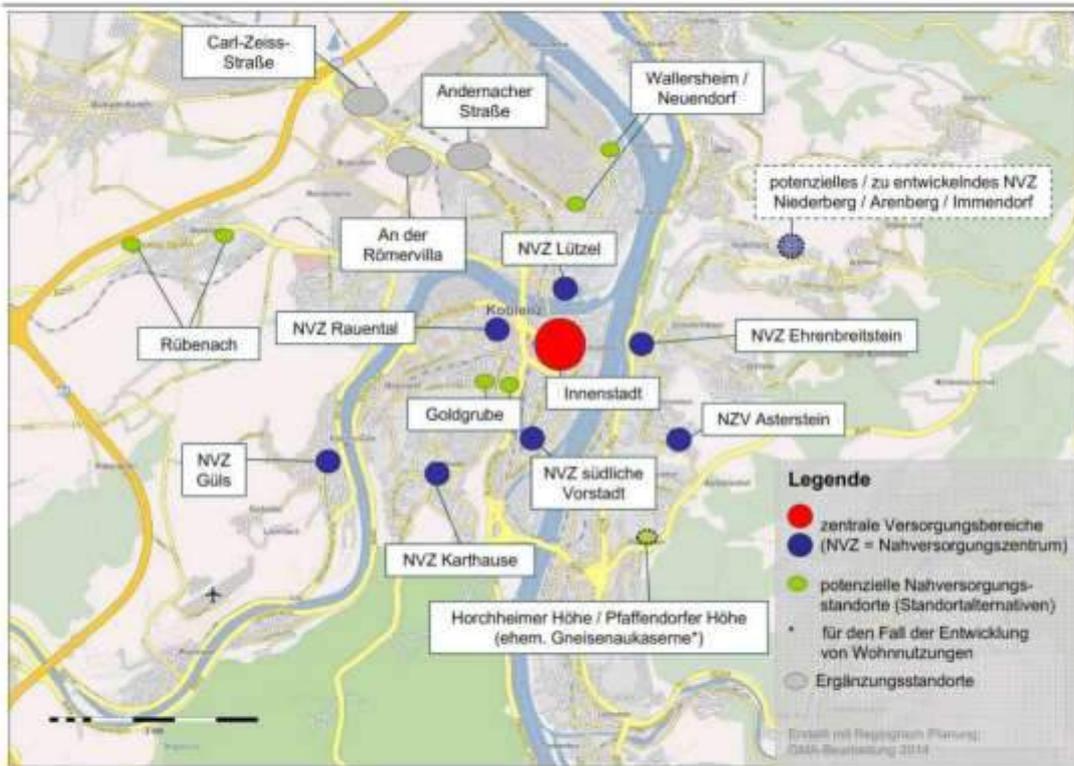


Quelle: Entwurf EHK Koblenz 2015, S. 143.

4.5.7 Nachrichtliche Übernahme: potenzieller Nahversorgungsstandort Horschheimer Höhe und potenzielles / zu entwickelndes Nahversorgungszentrum Niederberg/Arenberg/Immendorf gemäß Entwurf EHK Koblenz 2015

Für den Fall einer Umnutzung der ehemaligen Gneisenau-Kaserne sowie des Kasernengeländes Fritsch für Wohnzwecke wurden im Rahmen des Entwurfs EHK Koblenz 2015 potenzielle Nahversorgungsstandorte geprüft. Nachfolgende Abbildung gibt Auskunft über die Lage des potenziellen / zu entwickelnden NVZ Niederberg/Arenberg/Immendorf sowie des potenziellen Nahversorgungsstandorts Horschheimer Höhe / Paffendorfer Höhe:

Abbildung 13: Übersicht Zentren- und Standortstruktur Koblenz, Lage potenzieller Nahversorgungsstandorte und Nahversorgungszentren nach dem Entwurf EHK Koblenz 2015



Quelle: Entwurf EHK Koblenz 2015, S. 87.

Die Entwicklungspotenziale und Ziele für den Stadtteil Horchheimer Höhe lauten:

- „Prüfung der Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes an der Horchheimer Höhe für den Fall, dass die ehemalige Gneisenau-Kaserne für Wohnen umgenutzt wird (...)
- Inwertsetzung und Nachnutzung leer stehender Ladenlokale und ggf. Umnutzung“

Quelle: Entwurf EHK Koblenz 2015, S.155.

Die Entwicklungspotenziale und Ziele für den Versorgungsraum 10 Stadtteile Niederberg/Arenberg/Immendorf lauten:

- „Sicherung der vorhandenen nahversorgungsrelevanten Angebote
- Prüfung der Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes in einem der Stadtteile Niederberg, Arenberg oder Immendorf (...)

Quelle: Entwurf EHK Koblenz 2015, S.147f.

4.5.8 Braubach: Zentraler Versorgungsbereich Stadtzentrum Braubach

Die Stadt Braubach grenzt südlich an die Stadt Lahnstein an, sie liegt entlang des Rheins und ist landesplanerisch als Grundzentrum ausgewiesen. Die Stadt hat als Bestandteil des UNESCO-Welterbes Mittelrheintal sowie der oberhalb des Stadtzentrums gelegenen Marksburg eine touristische Bedeutung. Die Einzelhandelsfunktion ist trotz der zentralörtlichen Einstufung als Grundzentrum als gering einzustufen und beschränkt sich weitgehend auf Nahversorgungsangebote.

Grundsätzlich ist aufgrund des geringen Einzelhandelsbesatzes im Stadtzentrum von Braubach fraglich, ob es sich hier um einen zentralen Versorgungsbereich³⁰ handelt. Falls dies der Fall sein sollte, stellt sich die Frage, ob der Lebensmitteldiscounter Netto in der Heinrich-Schlusnus-Straße zu diesem zentralen Versorgungsbereich gezählt werden kann. Aus fachgutachterlicher Sicht besteht derzeit keine städtebaulich-funktionale Verbindung zwischen dem Standort des Netto und dem Stadtzentrum/ zentralen Versorgungsbereich. Im Stadtzentrum sind bislang nur kleinteilige Einzelhandelsangebote vorhanden, diese erstrecken sich überwiegend entlang der Unteralleestraße und Oberalleestraße sowie der Rheinstraße (bis Ecke Friedrichstraße). Der historische Marktplatz hat seine Handelsfunktion verloren und besitzt nur noch Bedeutung für die gastronomische Nutzung und Beherbergungsbetriebe.

Nördlich an den Siedlungskern der Stadt Braubach grenzt in Richtung Lahnstein der Standort des Lebensmitteldiscounters Netto an, zwischen dem Standort und dem Stadtzentrum besteht derzeit jedoch keine städtebaulich-funktionale Verbindung.

Abbildung 14: ZVB Stadtzentrum Braubach



Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Kartengrundlage: OpenStreetMap - Veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0; Foto Stadt + Handel 2013).

³⁰ Gleichwohl wird er im Folgenden als solcher betrachtet.

5 Projektdaten und absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens

5.1 Projektdaten und Marktanteilkonzept

Projektdaten

In Lahnstein ist die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl von der Koblenzer Straße 27 – 29 auf die gegenüberliegende Straßenseite auf das Gelände der Drahtwerke Lahnstein geplant. Vorgesehen ist dabei eine Erweiterung von aktuell 1.108 m² auf 1.690 m² VKF. Das Erweiterungsvorhaben stellt sich in der Gesamtschau wie folgt dar:

Tabelle 4: Flächenprogramm des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens

Sortimente	VKF Bestand in m ²	VKF Erweiterung in m ²	VKF Gesamtvorhaben in m ²
Lebensmittelmarkt			
Nahrungs- und Genussmittel	831	437	1.268
Drogeriewaren	111	58	169
Sonstige Sortimente	166	87	253
Gesamt	1.108	582	1.690
Bäckerei Schäfer			
Nahrungs- und Genussmittel	21	entfällt	entfällt
Gesamtvorhaben			
Nahrungs- und Genussmittel	852	416	1.268
Drogeriewaren	111	58	169
Sonstige Sortimente	166	87	253
Gesamt	1.129	561	1.690

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 2015 sowie Angaben des Vorhabenträgers.

Nach Tabelle 4 ergibt sich nach der Erweiterung eine VKF für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel von 1.268 m² und für Drogeriewaren von 169 m².

Herleitung eines Marktanteilkonzepts für das Ansiedlungsvorhaben

Derzeit liegt die Zentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation) in Lahnstein im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bei rd. 178 %, im Sortimentsbereich Drogeriewaren bei 231 %. Beide Kennziffern verdeutlichen, dass die Lahnsteiner Bestandsstrukturen in diesen beiden Sortimentsbereichen eine Versorgungsfunktion erfüllen, die über Gemarkung Lahnsteins hinausreicht. Insbesondere wird ortsfremde Kaufkraft aus den nördlich angrenzenden Stadtteilen von Koblenz sowie auch aus Braubach durch die Lahnsteiner Bestandsstrukturen in den beiden Sortimentsbereichen gebunden.

Für den Bestandsbetrieb Lidl, Koblenzer Straße, ergeben sich unter Berücksichtigung

- der Wettbewerbsstrukturen in Lahnstein und im Untersuchungsraum,
- dass der Bestandsbetrieb im Einzelhandelsgefüge der Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert ist,
- des durchschnittlichen Kaufkraftniveaus in Lahnstein und des leicht überdurchschnittlichen in Koblenz,
- der Lage im ZVB Koblenzer Straße und der verkehrsgünstigen Lage (Anbindung über B 42 und Koblenzer Straße) und
- Agglomerationseffekte durch die weiteren Bestandsstrukturen des ZVB Koblenzer Straße mit gleichzeitigem systemgleichen Wettbewerber in direkter Nachbarschaft (Aldi)

nachfolgend dargestellte Marktanteile innerhalb des Einzugsgebiets (vgl. Abbildung 3, S. 11) des Bestandsbetriebs. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Standorts kann von einem zusätzlichen Streuzufluss von außerhalb des Einzugsgebiets i. H. v. 10 % ausgegangen werden.

Tabelle 5: Marktanteile des Bestandsbetriebs im Einzugsgebiet und Umsatz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune/Stadtteil	Einwohnerzahl	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro
Lahnstein				
Niederlahnstein	7.458	17,3	18	3,1
Oberlahnstein und Höhenstadtteile	10.629	24,7	5	1,2
Koblenz				
Horchheim	3.227	7,7	12	0,9
Horchheimer Höhe	2.039	4,9	12	0,6
Pfaffendorf	2.834	6,8	6	0,4
Pfaffendorfer Höhe	2.775	6,6	6	0,4
Asterstein	2.856	7,0	4	0,3
Streuzufluss i. H. v. 10 %				0,8
GESAMT	31.818	74,9	-	7,7

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Einwohnerzahlen Stadt Lahnstein und Stadt Koblenz, Kaufkraftdaten IfH 2015, Bestandsanalyse Untersuchungsraum 7/2015.
 Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet. Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.
 Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, Back- und Fleischwaren.

Tabelle 6: Marktanteile des Bestandsbetriebs im Einzugsgebiet und Umsatz im Sortimentsbereich Drogeriewaren

Kommune/Stadtteil	Einwohnerzahl	Kaufkraft Drogeriewaren in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro
Lahnstein				
Niederlahnstein	7.458	2,0	9	0,2
Oberlahnstein und Höhenstadtteile	10.629	2,8	5	0,1
Koblenz				
Horchheim	3.227	0,9	9	0,1
Horchheimer Höhe	2.039	0,6	9	0,1
Pfaffendorf	2.834	0,8	5	< 0,1
Pfaffendorfer Höhe	2.775	0,8	5	< 0,1
Asterstein	2.856	0,8	5	< 0,1
Streuzufuss i. H. v. 10 %				0,1
GESAMT	31.818	8,6	-	0,6

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Einwohnerzahlen Stadt Lahnstein und Stadt Koblenz, Kaufkraftdaten IfH 2015, Bestandsanalyse Untersuchungsraum 7/2015.
Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet. Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Wie in den Marktanteilsberechnungen ersichtlich, generiert der Bestandsbetrieb Lidl

- im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel einen Jahresumsatz von rd. 7,7 Mio. Euro (ableitbare Flächenproduktivität rd. 9.300 Euro/m² VKF) und
- im Sortimentsbereich Drogeriewaren einen Jahresumsatz von rd. 0,6 Mio. Euro (ableitbare Flächenproduktivität rd. 5.600 Euro/m² VKF).

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für einen Lidl Lebensmitteldiscounter liegt bei rd. 6.820 Euro/m² VKF³¹. Somit wird deutlich, dass der Bestandsbetrieb im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine weit überdurchschnittliche Flächenproduktivität und im Sortimentsbereich Drogeriewaren (insbesondere bedingt durch den benachbarten Drogeriefachmarkt dm) eine leicht unterdurchschnittliche Flächenproduktivität erwirtschaften kann. Die Flächenleistung des Bestandsbetriebs über alle Sortimente dürfte ebenfalls deutlich überdurchschnittlich (aufgrund des Verkaufsflächenanteils von Nahrungs- und Genussmittel von rd. 75 %) ausfallen.

Für das Vorhaben ist nach Verlagerung und Erweiterung eine höhere Marktdurchdringung im Einzugsgebiet auszugehen. Aufgrund der Wettbewerbsstrukturen, der Entfernungen (Raum-Zeit-Distanzen) sowie der Topographie ist jedoch für das Vorhaben nicht von einer Ausweitung des Einzugsgebiets nach Verlagerung und Erweiterung auszugehen. Somit ist nicht damit zu rechnen, dass das Niveau der Flächenproduktivität gehalten werden kann.

³¹ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2014.

Dies verdeutlichen auch die Ergebnisse der Marktanteilskonzepte für den Bestandsbetrieb und das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben.

Für das Erweiterungs- und Verlagerungsvorhaben Lidl, Koblenzer Straße, ergeben sich unter Berücksichtigung

- der Wettbewerbsstrukturen in Lahnstein und im Untersuchungsraum,
- der verkehrsgünstigen Lage des Standorts mit
- Agglomerationseffekten durch die weiteren Bestandsstrukturen des ZVB Koblenzer Straße

nachfolgend dargestellte, maximal zu erwartende (i. S. eines Worst Case-Ansatzes) Marktanteile innerhalb des Einzugsgebiets (vgl. Abbildung 3, S. 11). Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Standorts kann weiterhin von einem zusätzlichen Streuzfluss von außerhalb des Einzugsgebiets i. H. v. 10 % ausgegangen werden.

Tabelle 7: Marktanteile des Erweiterungs- und Verlagerungsvorhabens im Einzugsgebiet und Umsatz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune/Stadtteil	Einwohnerzahl	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro
Lahnstein				
Niederlahnstein	7.458	17,3	20	3,5
Oberlahnstein und Höhenstadtteile	10.629	24,7	7	1,7
Koblenz				
Horchheim	3.227	7,7	16	1,2
Horchheimer Höhe	2.039	4,9	16	0,8
Pfaffendorf	2.834	6,8	9	0,6
Pfaffendorfer Höhe	2.775	6,6	9	0,6
Asterstein	2.856	7,0	7	0,5
Streuzfluss i. H. v. 10 %				1,0
GESAMT	31.818	74,9	-	9,9

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Einwohnerzahlen Stadt Lahnstein und Stadt Koblenz, Kaufkraftdaten IfH 2015, Bestandsanalyse Untersuchungsraum 7/2015.
 Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet. Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.
 Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, Back- und Fleischwaren.

Tabelle 8: Marktanteile des Erweiterungs- und Verlagerungsvorhabens im Einzugsgebiet und Umsatz im Sortimentsbereich Drogeriewaren

Kommune/Stadtteil	Einwohnerzahl	Kaufkraft Drogeriewaren in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro
Lahnstein				
Niederlahnstein	7.458	2,0	12	0,2
Oberlahnstein und Höhenstadtteile	10.629	2,8	7	0,2
Koblenz				
Horchheim	3.227	0,9	12	0,1
Horchheimer Höhe	2.039	0,6	12	0,1
Pfaffendorf	2.834	0,8	8	0,1
Pfaffendorfer Höhe	2.775	0,8	8	0,1
Asterstein	2.856	0,8	8	0,1
Streufluss i. H. v. 10 %				0,1
GESAMT	31.818	8,6	-	0,9

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Einwohnerzahlen Stadt Lahnstein und Stadt Koblenz, Kaufkraftdaten IfH 2015, Bestandsanalyse Untersuchungsraum 7/2015.
Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet. Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Wie in den Marktanteilsberechnungen ersichtlich, ergibt sich für das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben Lidl

- im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Jahresumsatzprognose von rd. 9,9 Mio. Euro (ableitbare Flächenproduktivität rd. 7.800 Euro/m² VKF) und
- im Sortimentsbereich Drogeriewaren einen Jahresumsatz von rd. 0,9 Mio. Euro (ableitbare Flächenproduktivität rd. 5.250 Euro/m² VKF).

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für einen Lidl Lebensmitteldiscounter liegt bei rd. 6.820 Euro/m² VKF³². Somit wird deutlich, dass das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel weiterhin eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität und im Sortimentsbereich Drogeriewaren weiterhin eine leicht unterdurchschnittliche Flächenproduktivität erwirtschaften kann. Die Flächenleistung des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens über alle Sortimente dürfte ebenfalls deutlich überdurchschnittlich (aufgrund des Verkaufsflächenanteils von Nahrungs- und Genussmittel von rd. 75 %) ausfallen.

³² Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2014.

5.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens

Für das Vorhaben ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass es sich nicht um eine klassische Neuansiedlung handelt, sondern um eine Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebs durch Verlagerung in einen Neubau.

Eine Nachnutzung des Altstandorts durch einen Lebensmittelmarkt ist nicht vorgesehen. Es ist vorgesehen – eine Verträglichkeit des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens vorausgesetzt – im Zuge einer Bebauungsplanänderung am Altstandort zukünftig nur noch Einzelhandel gemäß der Empfehlungen des EHK Lahnstein (2012) für den ZVB Koblenzer Straße zuzulassen, Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln soll somit ausgeschlossen werden.

In der folgenden Auswirkungsanalyse wird daher die Wirkung des Gesamtvorhabens bewertet. In diese Bewertung fließen somit die gesteigerte Gesamtattraktivität (durch die Verkaufsflächenerweiterung und Neupositionierung des Betriebs), die gesteigerte Verkaufsfläche sowie die sich dadurch verändernden Marktanteile und damit die veränderte Umsatzleistung mit ein. Im Rahmen des fachlich korrekten Umgangs mit der Erweiterung des Bestandsbetriebs gilt es Folgendes zu berücksichtigen: Eine isolierte Betrachtung begrenzt auf die Verträglichkeit der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität des gesamten Betriebs erheblich steigern können³³. Durch die vorgesehene Erweiterung wird es zu einer Modernisierung und Anpassung des Betriebs an bestehende Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur) kommen. Des Weiteren ist der Abgang der Bäckerei zu berücksichtigen.

Für das Vorhaben wird eine zusätzliche Streuung der absatzwirtschaftlichen Auswirkung durch Umsatzumverteilungen außerhalb des direkten Untersuchungsraumes (z. B. durch Pendler, Touristen) aufgrund der guten Verkehrsanbindung i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes angenommen. Dieser Umsatzanteil wird außerhalb des Untersuchungsraums wirksam³⁴.

Durch das dargestellte Vorgehen wird letztlich erreicht, dass der Umsatz des Erweiterungsbetriebs, der mit einer höheren Ausstrahlungskraft als der Bestandsbetrieb ausgestattet sein wird, korrekt in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird. Durch die Differenz des Umsatzes des Erweiterungsvorhabens mit dem Bestandsumsatz ergibt sich der umver-

³³ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07)

³⁴ Aufgrund der geringen Höhe und der breiten Streuung ist jedoch keinesfalls mit messbaren absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und damit implizierten städtebaulichen Auswirkungen für Bestandsstrukturen außerhalb des Untersuchungsraums auszugehen.

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

PLANUNG UND BEGRÜNDUNG
ENTWURFSFASSUNG VOM 04.10.2017



teilungsrelevante Umsatz für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum. Dieser stellt sich wie in Tabelle 9 angeführt dar.

Die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den sonstigen Sortimentsbereichen des Vorhabens erscheint vor dem Hintergrund des geringen monetären Umsatzzuwachses in diesen Sortimentsbereichen und der breiten Streuung über eine Vielzahl von Sortimenten (vgl. Tabelle 9) nicht notwendig, da negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum nicht zu erwarten sind.

Tabelle 9: Umverteilungsrelevanter Umsatz des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums

Sortiment	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Umsatz Bestandsbetrieb in Mio. Euro	7,7	0,6
Umsatzprognose Vorhaben in Mio. Euro	9,9	0,9
Umsatzzuwachs in Mio. Euro	2,2	0,3
Streuumsatzanteil i. H. v. 5 %	0,1	< 0,1
Umverteilungsrelevanter Umsatz in Mio. Euro	2,2	0,3

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Tabelle 5 bis Tabelle 8 sowie voranstehender Ausführungen.
Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet. Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Als wichtige Eingangsgröße in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen dient die Umsatzprognose des Erweiterungsvorhabens sowie der Umsatz des Bestandsbetriebs (Herleitung s. voranstehende Ausführungen). Der sich hieraus ergebende sortimentspezifische Umsatzzuwachs wird in die Berechnung eingestellt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand eines Worst Case-Ansatzes durch die maximal zu erwartende Umsatzprognose für das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben. Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den oben dargestellten Daten des Erweiterungsvorhabens die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen der Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- Die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Kopplungs- und Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;

- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Vorhaben.

Diese Kennwerte werden jeweils nach dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich und den Standorten unter Berücksichtigung der Raumwiderstände aufbereitet und in ein absatzwirtschaftliches Berechnungsmodell eingestellt. Auf dieser Grundlage werden sodann die Ergebnisse der Umsatzumverteilungswerte ermittelt. Die Umsatzumverteilung für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums für die untersuchungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird nachfolgend dargestellt:

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

PLANUNG UND BEGRÜNDUNG
ENTWURFSFASSUNG VOM 04.10.2017



Tabelle 10: Vorhabenbedingte Umsatzumverteilung für Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums

Sortiment Nahrungs- und Genussmittel				
Kommune	Lage	Umsatzschätzung in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Lahnstein	ZVB Nord	35,5	0,3	1
	ZVB Süd	1,1	*	*
	ZVB Koblenzer Straße **	11,1	0,6	5
	ZVB NVZ Hermsdorfer Straße	7,2	0,3	4
	Sonstige Lagen	12,0	0,2	2
Koblenz	ZVB Asterstein	3,6	0,1	4
	ZVB Ehrenbreitstein	5,7	0,2	3
	Sonstige Lagen	9,3	0,2	2
Braubach	ZVB Stadtzentrum Braubach	1,4	*	*
	Sonstige Lagen	2,8	*	*
Umsatzumverteilungsneutraler Umsatzanteil i. H. v. 5 % („Streuumsatz“)			0,1	—
GESAMT		89,7	2,2	—
Sortiment Drogeriewaren				
Kommune	Lage	Umsatzschätzung in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Lahnstein	ZVB Nord	4,3	*	*
	ZVB Süd	< 0,1	*	*
	ZVB Koblenzer Straße **	4,0	0,1	2
	ZVB NVZ Hermsdorfer Straße	0,6	*	*
	Sonstige Lagen	1,6	*	*
Koblenz	ZVB Asterstein	0,2	*	*
	ZVB Ehrenbreitstein	0,5	*	*
	Sonstige Lagen	0,9	*	*
Braubach	ZVB Stadtzentrum Braubach	< 0,1	*	*
	Sonstige Lagen	0,3	*	*
Umsatzumverteilungsneutraler Umsatzanteil i. H. v. 5 % („Streuumsatz“)			< 0,1	—
GESAMT		12,4	0,3	—

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandserhebung Stadt + Handel 07/2015.
Differenzen Rechnungssummen rundungsbedingt. Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.
* Umsatzumverteilung empirisch nicht nachweisbar (deutlich unter 0,05 Mio. Euro).
** Ohne Umsatz Bestandsbetrieb Lidl.

6 Städtebauliche, landesplanerische und kommunale Einordnung und Bewertung des Erweiterungsvorhabens

6.1 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung

Wesentliches Untersuchungskriterium ist die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den städtebaulichen Kontext der Bestandsstrukturen der Stadt Lahnstein und der Kommunen im Untersuchungsraum. Hieraus werden die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Einzelhandelsstrukturen des Untersuchungsraumes deutlich und können einer Bewertung unterzogen werden.

Nur durch die Darstellung von Ergebnissen und sodann durch Verknüpfung der Ergebnisse der absatzwirtschaftlichen Berechnungen mit der Analyse der derzeitigen städtebaulichen Strukturen (auf Grundlage der kommunalen Entwicklungskonzepte) kann abschließend bewertet werden, inwiefern aus den zu erwartenden Umsatzumverteilungen möglicherweise mehr als unwesentliche Auswirkungen resultieren.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen – je nach städtebaulicher Ausgangslage – bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Sie wird im großräumigen Kontext jedoch auch im Einzelfall bei deutlich über 10 % liegen. Notwendig zur Abwägung ist die Darstellung der branchen- bzw. sortimentsgruppenspezifischen Umsatzumverteilung.

Vor diesem Hintergrund wird zusammenfassend die städtebauliche Bedeutung der von dem Erweiterungsvorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt und bewertet.

In beiden untersuchten Sortimentsbereichen entfällt der größte Anteil der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen in Lahnstein selbst. Dies ist zum einen durch die Lage des Vorhabens in Lahnstein selbst begründet. Andererseits werden durch das Vorhaben jedoch insbesondere Kaufkraftströme aus den nördlich angrenzenden Koblenzer Stadtteilen, die bereits heute durch Angebotsstrukturen in Lahnstein gebunden werden, zu dem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben umgelenkt. Nur nachgeordnet kommt es zu Umsatzverlagerungen von den Koblenzer Angebotsstrukturen zum Vorhaben.

Für keinen zentralen Versorgungsbereich wie auch für keine sonstigen Lage ergeben sich in beiden Sortimentsbereichen Umsatzumverteilungswerte von mehr als 5 %.

Die höchsten Umsatzumverteilungswerte entfallen in beiden Sortimentsbereichen sowohl monetär wie auch prozentual auf die Angebotsstrukturen des ZVB Koblenzer Straße. Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist hiervon insbesondere der systemgleiche

Wettbewerber Aldi betroffen, im Sortimentsbereich Drogeriewaren insbesondere der Drogeriefachmarkt dm. Beide Betriebe stellen sich als modern und leistungsfähig dar, vorhabenbedingte Betriebsaufgaben von einem der beiden Betriebe können anhand der monetären Umsatzumverteilung ausgeschlossen werden.

Für die restlichen zentralen Versorgungsbereiche sowie die restlichen Lagen erreichen die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel moderate Werte von max. 4 %, auch die monetären Umsatzumverteilungswerte stellen sich mit max. 0,3 Mio. Euro als moderat dar. Im Sortimentsbereich Drogeriewaren sind absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die restlichen zentralen Versorgungsbereiche sowie die restlichen Lagen des Untersuchungsraums empirisch nicht nachweisbar (Umsatzumverteilung deutlich geringer als 0,05 Mio. Euro). Somit sind auch für diese zentralen Versorgungsbereiche und Lagen vorhabenbedingte Betriebsaufgaben grundsätzlich nicht zu erwarten.

Die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche werden durch die Umsatzumverteilungswerte ebenfalls nicht negativ beeinträchtigt. Die Entwicklung bzw. Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in den angrenzenden Koblenzer Stadtteilen und insbesondere in den entsprechenden zentralen Versorgungsbereichen werden durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt: Grundsätzlich weisen die Koblenzer Stadtteile aufgrund ihrer Einwohneranzahl und dem damit vorhandenen Kaufkraftpotenzial endogene Entwicklungspotenziale für eine Fortentwicklung der Nahversorgungsstrukturen auf. Prinzipiell ist davon auszugehen, dass entsprechende Entwicklungen von Nahversorgungsstrukturen (Erweiterungen/Modernisierungen von Bestandsbetrieben oder Neuan siedlungen) in den Koblenzer Stadtteilen von der Bevölkerung bzw. den Kunden angenommen würden, da diese wohnortnäher und mit einem geringeren Zeit- und Kostenaufwand zu erreichen wären als die Angebotsstrukturen in Lahnstein. Voraussetzung hierfür wären ein modernes Angebot und eine gute Verkehrsanbindung. Die nachrichtlich dargestellten Entwicklungsziele und Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche, den *potenziellen Nahversorgungsstandort Horchheimer Höhe* und das *potenzielle / zu entwickelnde Nahversorgungszentrum Niederberg/Arenberg/Immendorf* (vgl. Kapitel 4.5) des *Entwurfs EHK Koblenz 2015* werden durch das Vorhaben daher ebenfalls nicht negativ beeinträchtigt.

Demnach resultieren durch das Vorhaben grundsätzlich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum.

6.2 Landesplanerische Einordnung des Vorhabens

Die Kongruenz des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens Lidl zu den Vorgaben des LEP IV Rheinland-Pfalz ist besonders unter den Aspekten der Ziele 57, 58 und 60 desselben zu prüfen und bewerten.

Z 57

*Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.*

Quelle: LEP IV Rheinland-Pfalz, S. 96.

Einordnung des Vorhabens in Z 57

Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ist durch seine Lage in dem Mittelzentrum Lahnstein kongruent zu Z 57 des LEP IV Rheinland-Pfalz.

Z 58

*Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.*

Quelle: LEP IV Rheinland-Pfalz, S. 96.

Einordnung des Vorhabens in Z 58

Der Lebensmitteldiscounter Lidl plant eine Verlagerung von der Koblenzer Straße 27-29 auf die gegenüberliegende Straßenseite auf das Gelände der Drahtwerke Lahnstein. Beide Standorte liegen im ZVB Koblenzer Straße.

Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ist durch die Lage im ZVB Koblenzer Straße kongruent zu Z 58 des LEP IV Rheinland-Pfalz.

Z 60

*Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulichen integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (**Nichtbeeinträchtigungsgesetz**). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.*

Quelle: LEP IV Rheinland-Pfalz, S. 96.

Einordnung des Vorhabens in Z 60

In Kapitel 6.1 erfolgt die Einordnung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens für die städtebaulich integrierten Bereiche (ZVB) und die Nahversorgungsstrukturen des Untersuchungsraums. Diese bilden die Grundlage für die Beurteilung des Nichtbeeinträchtigungsgebots.

Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen macht deutlich, dass durch das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche (ZVB) der Stadt Lahnstein noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ist demnach kongruent zu Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) des LEP IV Rheinland-Pfalz.

Fazit zur landesplanerischen Einordnung des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens

Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen des LEP IV Rheinland-Pfalz.

6.3 Einordnung des Vorhabens in den Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Für die Prüfung der Kongruenz der Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald ist zu berücksichtigen, dass derzeit eine Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans in Erarbeitung ist. Es liegt demnach der derzeit noch gültige Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 ebenso wie der Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans (Stand 2014) vor.

6.3.1 Einordnung in den Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006

Die Vorhabenplanung ist hinsichtlich ihrer Kongruenz zu den Zielen und Grundsätzen des Kapitels 2.2.5 Einzelhandel (S. 18/19) des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2006 zu prüfen. Die wesentlichen zu prüfenden Ziele für die Vorhabenplanungen werden nachfolgend dargestellt und bewertet.

Z1

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich nur in zentralen Orten vorzusehen (Konzentrationsgebot) und in der Regel in engem räumlichen und funktionalen

Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen (städtebauliches Integrationsgebot) zu errichten.

Das Konzentrationsgebot wird durch die Ausweisung der Stadt Lahnstein als Mittelzentrum im LEP IV für dort verortete großflächige Einzelhandelsvorhaben erfüllt. Das städtebauliche Integrationsgebot wird durch die Lage im ZVB Koblenzer Straße (nach EHK Lahnstein (2012)) erfüllt.

Zn

Durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben darf die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

In Kapitel 6.1 erfolgt die Einordnung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraums. Diese bilden die Grundlage für die Beurteilung des Nichtbeeinträchtigungsgebots.

Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen macht deutlich, dass durch das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche (ZVB) der Stadt Lahnstein noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden.

Fazit zur Einordnung des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens in den Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006

Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2006.

6.3.2 Einordnung in den Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2014

Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ist hinsichtlich der Kongruenz zu den Grundsätzen³⁵ des Kapitels 1.3.4 Großflächiger Einzelhandel (S. 23/24) des Entwurfs des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2014 zu prüfen. Die wesentlichen zu prüfenden Grundsätze für die Vorhabenplanung werden nachfolgend dargestellt und bewertet.

³⁵ Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2014 enthält im Kapitel 1.3.4 Großflächiger Einzelhandel keine Ziele, sondern nur noch Grundsätze.

G37

Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden.

Das Vorhaben unterstützt die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich für die Wohngebiete von Niederlahnstein und Koblenz-Horchheim.

G 40

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).

Das Vorhaben entspricht durch die Ausweisung der Stadt Lahnstein als Mittelzentrum im LEP IV nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung.

G 41

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.

Das Vorhaben dient vorrangig der Versorgung der Bevölkerung von Lahnstein, wenngleich auch die Bevölkerung der südlichen rechtsrheinischen Koblenzer Stadtteile im Einzugsgebiet des Vorhabens liegt. Wie im Marktanteilskonzept ersichtlich (Tabelle 7, S. 36 und Tabelle 8, S. 37), wird jedoch der überwiegende Umsatz des Vorhabens durch Lahnsteiner Kaufkraft generiert.

Fazit zur Einordnung des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens in den Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2014

Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu den relevanten Grundsätzen des Entwurfs des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2014.

6.4 Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein 2012

Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ist im zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung verortet³⁶.

Der v. a. durch Fachmärkte geprägte Einzelhandelsbestand im zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung setzt sich aus

³⁶ Zu den nachfolgenden Ausführungen zum zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung sei auf Kapitel 6.1.4 des EHK Lahnstein (2012) verwiesen.

Betrieben mit nahversorgungsrelevantem, innenstadtrelevantem und nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment zusammen, so dass ein relativ breites Warenspektrum gegeben ist. Die aktuelle Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs liegt im Bereich der Nahversorgung und – bedingt durch den Globus Baumarkt – in der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Lahnstein.

Gemäß den Empfehlungen des EHK Lahnstein (2012) für den zentralen Versorgungsbereich soll dieser als Fläche für bedarfsgerechte Fachmarktansiedlungen im Rahmen des Entwicklungsleitbilds für Lahnstein, primär mit den innenstadtrelevanten Sortimenten Unterhaltungselektronik, Schuhe/ Lederwaren und Sportartikel sowie nicht innenstadtrelevanten Sortimenten, dienen – sofern entsprechende Ansiedlungen verträglich i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO sind.

Die Bestandsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment genießen Bestandsschutz. Weitere Ansiedlungen von Betrieben mit innenstadtrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, die nicht den Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich entsprechen, sollen ausdrücklich – zum Schutz der Bestandsstrukturen und Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd – nicht angestrebt werden.

Als ein Entwicklungsziel für den zentralen Versorgungsbereich wird im EHK Lahnstein (2012) (S. 79) die **Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion** benannt.

In den Empfehlungen zur Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur (vgl. EHK Lahnstein (2012), Kapitel 6.2.1) sind folgende relevante Ausführungen für das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben formuliert:

- *„Sicherung sollte nicht mit Stillstand gleichgesetzt werden, sondern beinhaltet vielmehr eine stetige Fortentwicklung im Bestand. Insofern besteht stadtplanerischer bzw. kommunaler Handlungsbedarf u. a. darin, die Standortrahmenbedingungen gerade der siedlungsräumlich in Wohnquartiere integrierten Nahversorgungsbetriebe zu prüfen und den Handel bei Bedarf darin zu unterstützen, diese Rahmenbedingungen zu verbessern.“³⁷*
- *Über die Sicherung und Fortentwicklung des Bestandes hinaus sollte zudem Wettbewerb weiterhin möglich bleiben, wenn über die Anwendung der städtebaulichen Instrumentarien gewährleistet wird, dass sich durch den Wettbewerb die räumliche Versorgungssituation nicht verschlechtert³⁸ und wenn durch Neubau- oder Erweite-*

³⁷ Beispiele für solche Standortrahmenbedingungen: Größe und Zuschnitt des Ladenlokals, kundenfreundliche Eingangsbereiche, gestalterisch ansprechende Immobilien und Grundstücke, Erreichbarkeit, Stellplatzsituation, Anlieferung, Minimierung von möglichen Nachbarkonflikten etc.

³⁸ Verschlechterungen könnten etwa dann eintreten, wenn durch Neubau- oder Erweiterungsvorhaben Umsatzumverteilungen zulasten bestehender Betriebe ausgelöst werden, die wiederum ab bestimmten Umverteilungswerten Betriebsschließungen im Umfeld des Vorhabens nach sich ziehen und hierdurch Lücken im nähräumlichen Versorgungsnetz der Wohnquartiere entstehen lassen könnten.

zungsvorhaben keine städtebaulich relevanten negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.³⁹“

Quelle: EHK Lahnstein (2012), S. 81.

Hinsichtlich der Empfehlungen und Zielstellungen des EHK Lahnstein (2012) für den zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung sowie der Empfehlungen zur Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur in Lahnstein ist das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben wie folgt einzuordnen:

1. Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um die Verlagerung und Erweiterung eines Bestandsbetriebs innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.
Die Verlagerung und Erweiterung dient der langfristigen Standortsicherung, so dass die bestehende Versorgungsfunktion langfristig gesichert wird.
2. Es ist vorgesehen, im Zuge einer Bebauungsplanänderung am Altstandort zukünftig nur noch Einzelhandel gemäß der Empfehlungen des EHK Lahnstein (2012) für den ZVB Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung zuzulassen. Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln soll am Altstandort ausgeschlossen werden.
Durch die Verlagerung und Erweiterung werden somit die Entwicklungszielstellungen für den zentralen Versorgungsbereich nicht beschnitten.
3. Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines angeschlossenen Getränkefachmarkts im zentralen Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung Nahversorgung Hermsdorfer Straße erfolgt aktuell die durch das EHK Lahnstein (2012) angestrebte Fortentwicklung der Lahnsteiner Nahversorgungsstrukturen. Diese Entwicklung wird durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt (vgl. Kapitel 6.1).
4. Wie in Kapitel 6.1 dargestellt, resultieren durch das Vorhaben grundsätzlich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstrukturen in Lahnstein oder im Untersuchungsraum. Durch das Vorhaben resultiert keine Verschlechterung der räumlichen Versorgungssituation, vielmehr wird langfristig das Gegenteil erreicht.

³⁹ Durch Vorlage von städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Untersuchungen sollte daher einzelfallbezogen nachgewiesen werden, ob und in welchem Rahmen durch das Vorhaben ausgelöste relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu erwarten sind.

Somit ist das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben kongruent zu den Zielstellungen und Empfehlungen des EHK Lahnstein (2012) sowie den dezidierten Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung. Es entspricht den Empfehlungen zur Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur in Lahnstein.

Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ist aufgrund seines nahversorgungsrelevanten Hauptsortiments (Nahrungs- und Genussmittel) auch hinsichtlich des Leitsatzes III des EHK Lahnstein (2012) zu prüfen und zu bewerten.

„Leitsatz III: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment...“

- *ist einerseits in den zentralen Versorgungsbereichen Nord und Süd anzusiedeln.*
- *ist andererseits an dem zentralen Versorgungsbereich Nahversorgung Hermsdorfer Straße überwiegend zur Versorgung des Gebiets anzusiedeln.*
- *ist andererseits zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten überwiegend zur Versorgung des Gebietes anzusiedeln.“*

Quelle: EHK Lahnstein (2012), S. 101.

Bei dem Standort des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens handelt es sich um den zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung. Durch die Ausweisung als zentralen Versorgungsbereich nach dem EHK Lahnstein (2012) handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort.

Wie bereits voranstehend dargestellt, dient die Verlagerung und Erweiterung der langfristigen Standortsicherung. Es resultieren durch das Vorhaben grundsätzlich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstrukturen in Lahnstein oder im Untersuchungsraum. Das Vorhaben entspricht den Empfehlungen zur Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur in Lahnstein.

Somit steht das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben Leitsatz III des EHK Lahnstein (2012) nicht entgegen und entspricht dessen Intention.

Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu den Zielstellungen und Empfehlungen des EHK Lahnstein (2012).

7 Zusammenfassung und Empfehlungen

In Lahnstein ist im Zuge einer langfristigen Standortsicherung die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl von der Koblenzer Straße 27 – 29 auf die gegenüberliegende Straßenseite auf das Gelände der Firma Drahtwerk C.S. Schmidt geplant. Vorgesehen ist dabei eine Erweiterung von aktuell 1.108 m² auf 1.690 m² VKF. Der Vorhabenstandort wie auch der Bestandsbetrieb liegen nach dem EHK Lahnstein (2012) im *Zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung*.

Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben wurde hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht, die Kongruenz zu den zu den Zielstellungen des EHK Lahnstein (2012), zu den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald und zu den Zielen und Grundsätzen des LEP IV Rheinland-Pfalz wurde geprüft.

Die Umsatzschätzung für den Bestandsbetrieb sowie die Umsatzprognose für das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben wurde anhand eines Marktanteilkonzepts ermittelt. Anhand eines absatzwirtschaftlichen Berechnungsmodells wurden die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ermittelt. Die Berechnungen erfolgten unter Verwendung eines Worst Case-Ansatzes. Diesem lag zu Grunde, dass

- anhand des Marktanteilkonzepts für das Vorhaben der realistisch zu erwartende maximale Umsatz ermittelt wurde und in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eingestellt wurde;
- jeweils der sortimentspezifische Vorhabenumsatz des Vorhabens auf die Bestandsstrukturen im realistischen, eng abgegrenzten Untersuchungsraum umverteilt wurde;
- durch die Berechnungsmethode die maximalen absatzwirtschaftlich zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Vorhabens ermittelt wurden.

Die vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen stellen sich in der Gesamtschau wie folgt dar:

- Von Auswirkungen des Vorhabens sind vor allem Standortbereiche in der Stadt Lahnstein selbst betroffen.
- Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen sind anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte nicht zu erwarten.
- Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Lahnstein sind anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte nicht zu erwarten.

- Negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Nahversorgungsstrukturen in Lahnstein und in Nachbarkommunen – insbesondere in den an Lahnstein nördlich angrenzenden, rechtsrheinischen Koblenzer Stadtteilen – sind anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte nicht zu erwarten.

Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ist wie folgt hinsichtlich der Zielstellungen des EHK Lahnstein (2012), der Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald und der Ziele und Grundsätze des LEP IV Rheinland-Pfalz einzuordnen:

- Das Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu den Zielen und Grundsätzen des EHK Lahnstein (2012).
- Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2006.
- Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu den relevanten Grundsätzen des Entwurfs des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2014.
- Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen des LEP IV Rheinland-Pfalz.

Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ist als verträglich i. S. der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten.

7 Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung



Prüfergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung gemäß § 16 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) für das Vorhaben „geplante Lidl-Verlagerung“ in der Stadt Lahnstein, Koblenzer Straße

Anlage: Prüfergebnis vom 16.03.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 13.11.2015 hatte die FMZ Drahthof Lahnstein GmbH & Co. KG, Düsseldorf, vertreten durch die Geschäftsführer Herrn Florian Altmann, den Antrag auf vereinfachte raumordnerische Prüfung gestellt. Sie wurden mit Schreiben vom 17.11.2015 an diesem Verfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zu den vorgelegten Planunterlagen gebeten.

Das nunmehr vorliegende Prüfergebnis des Prüfverfahrens vom 16.03.2016, Az.:14 900-141 075/41 für das o. g. Vorhaben übersende ich Ihnen als Anlage mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Inna Brose

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Az.: 14 900-141 075/41

Koblenz, den 16.03.2016

**Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung gem. § 16
Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 18 Landesplanungsgesetz
(LPIG)**

für das Vorhaben „geplante Lidl-Verlagerung“ in der Stadt Lahnstein, Koblen-
zer Straße

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
1. Gegenstand der vereinfachten raumordnerischen Prüfung	2
2. Beteiligungsumfang	3
3. Zusammenfassung der Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren	4
4. Raumordnerische Bewertung und Abwägung	7
4.1 Ziel Z 57 LEP IV - Zentralitätsgebot	8
4.2 Ziel Z 58 LEP IV - Städtebauliches Integrationsgebot	8
4.3 Ziel Z 60 LEP IV - Nichtbeeinträchtigungsgebot	10
4.4 Ziel Z 61 LEP IV - Agglomerationsverbot	14
5. Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung	15
6. Hinweise zum weiteren Vorgehen	16
Anlage 1 - Übersichtslageplan (Maßstab 1: 30 000)	
Anlage 2 - Karte aus dem Bodeninformationssystem Rheinland- Pfalz (Stellungnahme des Referates 33) (Maßstab 1 : 2 000) – nur für den Antragsteller	

1. Gegenstand der vereinfachten raumordnerischen Prüfung

Die FMZ Drahthof Lahnstein GmbH & Co. KG, Düsseldorf, vertreten durch den Geschäftsführer Florian Altmann, hat mit Schreiben vom 13.11.2015 die Durchführung einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung (vrP) gemäß § 16 ROG i.V.m. § 18 LPIG beantragt. In diesem Verfahren soll die Raumverträglichkeit des geplanten Vorhabens geprüft werden.

Der Investor plant den derzeit in Lahnstein bestehenden Lidl-Marktes in der Koblenzer Straße auf die gegenüberliegende Seite auf das Gelände der Drahtwerke C.S. Schmidt GmbH zu verlagern und in diesem Zuge von aktuell 1.100 m² Verkaufsfläche (VKF) auf 1.690 m² VKF zu erweitern. Laut beschlossenem Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein vom 17.12.2012 ist dieser Bereich als „Zentraler Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung“ ausgewiesen.

Zur Historie:

Für den neuen Standort (Gelände der Drahtwerke C.S. Schmidt GmbH) wurde bereits im Jahr 2013 eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt. Seinerzeit sollte dort ein Fachmarktzentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von 4.250 m² errichtet werden. Hierbei waren 1.600 m² VKF für einen Elektronikfachmarkt, 750 m² VKF für einen Sportartikelfachmarkt und jeweils 450 m² VKF für Fachmärkte für Schuhe und Tiernahrung innerhalb der vrP prüfrelevant.

Im Zwischenergebnis der damaligen vrP wurden ein Schuhfachmarkt mit einer max. VKF von 450 m², ein Bäckereiverkauf mit einer max. VKF von 30 m², sowie ein Zoofachmarkt mit einer max. VKF von 450 m² (Ausschluss innenstadtrelevanter Randsortimente) als raumverträglich angesehen. Die Einzelhandelsansiedlung eines Elektronikfachmarktes mit einer max. VKF von 1.600 m² stand dem Ziel Z 60 des LEP IV entgegen und hätte einer Zielabweichung bedurft.

Die Kongruenz eines Fachmarktes für Sportartikel zu den Zielen der Raumordnung konnte in Rahmen der vereinfachten raumordnerischen Prüfung aufgrund der fehlenden gutachterlichen Untersuchung nicht geprüft werden.

2. Beteiligungsumfang

Mit Schreiben vom 17.11.2015 wurden die nachstehenden Stellen in diesem Verfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.01.2016 gebeten:

- Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises
- Stadtverwaltung Lahnstein
- Verbandsgemeindeverwaltung Loreley
- Stadtverwaltung Braubach
- Verbandsgemeindeverwaltung Nassau
- Stadtverwaltung Nassau
- Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems
- Stadtverwaltung Bad Ems
- Stadtverwaltung Koblenz
- Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
- Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Mosel
- Stadtverwaltung Rhens
- Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises
- Stadtverwaltung Boppard
- Einzelhandelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V., Koblenz
- Industrie- und Handelskammer Koblenz
- Ministerium für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur, Mainz
– Sekretariat für das Welterbe in Rheinland-Pfalz –
- Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

sowie bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord:

- Referat 23 - Regionalstelle Gewerbeaufsicht Koblenz
- Referat 33 - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
Montabaur
- Referat 42 - Obere Naturschutzbehörde
- Referat 43 - Obere Bauaufsichtsbehörde

3. Zusammenfassung der Stellungnahmen

Die Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten dienen dem Zweck, das o.g. raumbedeutsame Vorhaben hinsichtlich seiner Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung zu überprüfen und mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter den Gesichtspunkten der Raumordnung aufeinander abzustimmen (Raumverträglichkeitsprüfung). Sie werden nachstehend zusammengefasst wiedergegeben.

Folgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben: Stadtverwaltung Lahnstein, Verbandsgemeinde und Stadt Bad Ems, Stadtverwaltung Koblenz, Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Stadtverwaltung Boppard, der Einzelhandelsverband Mittelrhein-Rheinhausen-Pfalz e.V., die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald, die Gewerbeaufsicht Koblenz und die Obere Naturschutzbehörde.

Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren

Die **Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises** teilte mit, dass nach Prüfung der Planunterlagen zu dem Vorhaben keine Bedenken vorzubringen sind. Nach Auffassung der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises scheinen die Vorgaben aus der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (EHK) Lahnstein erfüllt zu sein. Die vorgelegten Unterlagen seien schlüssig und stellten die Grundlagen nachvollziehbar dar.

Seitens der **Verbandsgemeindeverwaltung Nassau** wurden weder Anregungen noch Einwendungen vorgebracht.

Seitens der **Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Mosel**, sowie der **Stadt Rhens** bestehen keine Bedenken gegen die geplante Verlagerung des Lidl-Marktes in Lahnstein.

Durch die **Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises** wurde mitgeteilt, dass gemäß des Verträglichkeitsgutachtens vom 10.11.2015 keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen und somit auch nicht auf das Mittelzentrum Boppard/den Rhein-Hunsrück-Kreis zu erwarten seien. Daher bestünde aus Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde keine Bedenken gegen die Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Marktes in der Stadt Lahnstein.

Die **Industrie- und Handelskammer Koblenz** erhebt unter der Voraussetzung keine Einwände, dass bestehende Betriebe in ihrer Existenz nicht behindert und in ihren weiteren Planungen nicht beeinträchtigt werden.

Das **Ministerium für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur (MBWWK), Mainz, Sekretariat für das Welterbe in Rheinland-Pfalz**, teilt mit, dass das geplante Vorhaben innerhalb eines Gewerbegebietes in unmittelbarer Nähe zu anderen vergleichbaren Einzelhandelsbetrieben und zum Globus Baumarkt mit Tankstelle liege. Unter dem Gesichtspunkt der Welterbeverträglichkeit bestünden keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings sollten bei der Farbgestaltung der Anlage die grundlegenden Prinzipien der Farbgebung von Bauwerken im Tal berücksichtigt werden. Hierzu werde insbesondere auf den für das Welterbegebiet Oberes Mittelrheintal entwickelten „Leitfaden Farbkultur“ verwiesen.

Eine diesbezügliche Beratung des Planers und der Bauherren sollte im Rahmen des Bauantragsverfahrens unter Beteiligung der kompetent beratenden Initiative Baukultur bei der SGD Nord (Frau Ursula Knabe, Telefondurchwahl -2044) erfolgen.

In der Beteiligung teilte das **Referat 33 - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Montabaur der SGD Nord** mit, dass die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung im Planbereich durch die Anschlussmöglichkeit an die vorhandenen öffentlichen Anlagen sichergestellt sei.

Die Fläche sei bereits jetzt vollständig versiegelt, so dass die Summe des Oberflächenwasserabflusses nicht erhöht würde.

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer oder Schutzgebiete vorhanden.

Wasserwirtschaftliche Planungen, die dem Vorhaben entgegenstehen, seien dem Referat 33 der SGD Nord nicht bekannt.

Aus Altlastengesichtspunkten werde mitgeteilt, dass das geplante Vorhaben den Bereich des Altstandortes mit der Erhebungsnummer 141 00 075 – 5501 erfasse.

Es handele sich um das ehemalige Betriebsgelände der Drahtwerke C.S. Schmidt GmbH. Die Kartierung könne dem Flurkartenauszug (Anlage 2 – nur für den Antragsteller) entnommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um keine verifizierten Daten, die durch Untersuchungen belegt sind, handele. Von daher können sich zu den Darstellungen zu Schadstoffinventar und Ausdehnung der Altablagerungen Änderungen ergeben.

Bei dem Bereich handele es sich um eine altlastverdächtige Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG). Er wurde von daher durch die SGD Nord als Obere Ab-

fallbehörde auf Grund der Erfassungsbewertung nach § 11 Abs. 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) als alllastverdächtig eingestuft.

Über den jetzt überplanten Bereich liegen im Bodenschutzkataster keine Informationen vor. Auch sei die ehemalige Nutzung der Halle nicht bekannt.

Im Bereich des kartierten Altstandortes wurde in den Jahren 1995 bis 1997 ein Baumarkt errichtet. Der Bereich wurde im Vorfeld orientierend untersucht. Im anstehenden Boden außerhalb der Gebäude wurde keine wesentliche Belastung gefunden. Beim Abriss der Gebäude wurden in der Bausubstanz und im Boden unterhalb der Hallen Belastungen nachgewiesen.

Das **Referat 43 – Obere Bauaufsichtsbehörde der SGD Nord** gab in seiner Stellungnahme an, dass das städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsgutachten (Stadt+Handel; 11/2015) zu dem Ergebnis komme, dass von den Auswirkungen des Vorhabens vor allem die Standortbereiche der Stadt Lahnstein selbst betroffen seien. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen und in Lahnstein seien anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte nicht zu erwarten.

Das Vorhaben werde darüber hinaus auch als kongruent zu den Zielstellungen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes Lahnstein (2012), den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald und den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV Rheinland-Pfalz bewertet (vgl. S. 51-52).

Die verkehrstechnische Einschätzung des Verkehrsgutachtens (VERTEC) komme ebenfalls zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben, auch unter Einbeziehung einer neuen Nutzung auf den dann frei gewordenen Flächen des bestehenden Lidl-Marktes eine maßgebliche Beeinträchtigung von Verkehrsfluss und Verkehrsqualität gegenüber heute nicht zu erwarten sei.

Vor dem Hintergrund der gutachterlichen Einschätzungen bestünden bei Einhaltung folgender Voraussetzungen keine Bedenken:

Um die Zielstellungen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes (EHK) Lahnstein einhalten zu können, ist der bestehende Flächennutzungsplan an die geplanten Nutzungen anzupassen und der Bebauungsplan (17Ä2/39 – Koblenzer Straße/ Industriestraße“) im Bereich des derzeitigen Lidl-Standortes bauleitplanerisch so zu ändern, dass am Altstandort zukünftig nur noch Einzelhandel gemäß den Empfehlungen des EHK Lahnstein zulässig ist und der Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmittel ausgeschlossen wird.

Die Verkaufsflächen des neuen Lidl-Standortes sind basierend auf dem Verträglichkeitsgutachten im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen.

Darüber hinausgehende städtebauliche Belange (u.a. Lärmbelastung der angrenzenden Bebauung) seien nicht Gegenstand der Stellungnahme.

4. Raumordnerische Bewertung und Abwägung

Die raumordnerische Bewertung des geplanten Vorhabens „Verlagerung des Lidl-Marktes“ in der Stadt Lahnstein im Bereich zentraler Versorgungsbereich (ZVB) „Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung“ erfolgt unter Betrachtung der im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Rheinland-Pfalz IV 2008, der im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2006 und im Fortschreibungsentwurf des Regionalen Raumordnungsplanes (RROP Entwurf) Mittelrhein-Westerwald 2014 enthaltenen Erfordernisse und Vorgaben der Raumordnung sowie der eingegangenen Stellungnahmen.

Bei der Bewertung werden ferner die für die raumordnerische Entscheidung relevanten Ergebnisse des städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsgutachtens der Stadt+Handel und die im Rahmen der Anhörung vorgebrachten Bedenken und Anregungen berücksichtigt.

Zudem orientiert sich die Prüfung an dem verbindlichen EHK der Stadt Lahnstein aus dem Jahr 2012 und dem verbindlichen EHK der Stadt Koblenz aus dem Jahr 2009, welches sich derzeit in der Fortschreibung befindet. Hinsichtlich der projektrelevanten Sortimentsgruppen ist hier in beiden Konzepten eine übereinstimmende Festlegung hinsichtlich der Innenstadtrelevanz getroffen worden.

Die Einzelhandelskonzepte wurden jeweils mit der Regionalplanung und mit den Nachbarkommunen abgestimmt. In diesen Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass nach dem Ziel Z 58 des LEP IV die Festlegung der ZVB von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regional- und Landesplanung erfolgen muss. Eine Zustimmung zum Einzelhandelskonzept ist hierbei nicht erforderlich, da die Verantwortlichkeit zur Prüfung der erforderlichen städtebaulichen Voraussetzungen und die damit verbundene verbindliche Festlegung der ZVB den kommunalen Gremien obliegt. Die verbindlich festgelegten zentralen Versorgungsbereiche stellen sodann eine Beurteilungsgrundlage der raumordnerischen Prüfung dar.

4.1 Ziel Z 57 LEP IV - Zentralitätsgebot

*„Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. (...)“*

Die Stadt Lahnstein ist im LEP IV als Mittelzentrum ausgewiesen und nach dem Ziel Z 40 des LEP IV bildet sie zusammen mit dem Oberzentrum Koblenz und den Mittelzentren Bendorf, Höhr-Grenzhausen und Vallendar einen mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren.

Unter Beachtung des Zentralitätsgebotes beziehungsweise Konzentrationsgebotes der Landes- und Regionalplanung (Ziel Z 57 LEP IV und Ziel Z 1, Kapitel 2.2.5 RROP 2006) ist die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nur in zentralen Orten zulässig.

In der vereinfachten raumordnerischen Prüfung ist eine Verkaufsfläche von 1.690 m² Prüfgegenstand und liegt somit sogar noch unter dem für das Ziel Z 57 LEP IV herangezogenen Wert von 2.000 m² für Mittelzentren. Somit ist die geplante Einzelhandelsansiedlung in der Stadt Lahnstein als Mittelzentrum zulässig.

Das Vorhaben entspricht dem Ziel Z 57 des LEP IV.

4.2 Ziel Z 58 LEP IV - Städtebauliches Integrationsgebot

*„Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städttebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche« im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.“*

Das EHK Lahnstein aus dem Jahr 2012 stellt fest, dass der Standort „Koblenzer Straße“ zwar eine gewisse Einzelhandelsagglomeration darstellt, dass dieser aber gleichzeitig nicht die notwendigen Kriterien erfüllt, um aus dem Bestand heraus als ZVB bewertet zu werden. Dies zeichnet sich dadurch aus, dass der Standort über-

wiegend durch größere oder gar großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt ist, überwiegend nicht unmittelbar in Wohnsiedlungsbereiche eingebettet ist, überwiegend für den autoorientierten Einkauf genutzt werden dürfte und aufgrund der Angebotsstruktur nicht primär der Versorgung des Nahbereichs dient, sondern auf größere Stadtbereiche oder gar die gesamtstädtische oder überörtliche Versorgung ausgerichtet ist (vgl. EHK Lahnstein 2012 Seite 45/46). In diesem Zusammenhang wird auf Seite 71/72 verdeutlicht, dass sich für den Standort Koblenzer Straße Handlungserfordernisse ergeben, die seitens der Stadt Lahnstein im Rahmen der Ausweisung als ZVB angegangen beziehungsweise umgesetzt werden sollten, damit die Kriterien, welche seitens der Rechtsprechung und des Gesetzgebers an ZVB gestellt werden, erfüllt sind beziehungsweise erfüllt werden. Hierzu zählen: Ansiedlung weiterer Dienstleistungsbetriebe, eine Aufwertung der Gestaltung des öffentlichen Raums, eine Aufwertung der Verkehrsinfrastruktur (MIV, ÖPNV und Fahrrad-/ und Fußgängerverkehr) und eine bessere Anbindung an die umgebenden Siedlungsbereiche.

Ein ZVB kann sowohl aus konkreten Planungen als auch aus vorhandenen örtlichen Gegebenheiten ablesbar sein. Aus dem Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen (Az.: 7 A 964/05) vom 11.12.2006 geht hervor, dass nach der Amtlichen Begründung zum Regierungsentwurf des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (Beschluss vom 24.06.2004) (veröffentlicht in BT-Drs 15/ 2250, Seite 54) zentrale Versorgungsbereich sich insbesondere aus planerischen Festlegungen, namentlich aus Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen oder aus Festlegungen in den Raumordnungsplänen ergeben. Sie können sich aber auch aus sonstigen planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen ergeben. Das beschlossene EHK der Stadt Lahnstein verdeutlicht mit der Festlegung des Standortes Koblenzer Straße als ZVB eine städtebaulich konzeptionelle Festlegung.

Der ZVB „Koblenzer Straße – mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung“ umfasst neben dem Globus Baumarkt vorrangig nahversorgungsrelevante Angebotsstrukturen (u.a. zwei Lebensmitteldiscounter, einen Getränkemarkt und einen Drogeriemarkt). Zudem sind dort ein Bekleidungsfachmarkt und mehrere Dienstleistungsbetriebe angesiedelt.

Laut dem EHK 2012 der Stadt Lahnstein ist dieser ZVB neben dem bereits bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandel vor allem für bedarfsgerechte Fachmarktansiedlungen vorgesehen. Für die im ZVB Koblenzer Straße angesiedelten Bestandsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und innenstadtrelevanten Hauptsortiment, die nicht diesen Entwicklungsempfehlungen entsprechen, besteht grundsätzlich Bestandsschutz.

Nach dem EHK der Stadt Lahnstein (beschlossen am 17.12.2012) befindet sich das Vorhaben „geplante Lidl-Verlagerung“ innerhalb des ZVB „Koblenzer Straße - mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung“. Somit ist das Integrationsgebot nach dem Ziel Z 58 LEP IV für die Landesplanung und nach dem Ziel Z 1 zum Kapitel 2.2.5 des RROP 2006 für die Regionalplanung erfüllt.

Da es sich vorliegend um die Verlagerung eines bestehenden Betriebes mit kleinflächiger Erweiterung handelt, ist dieser von dem Bestandsschutz umfasst.

4.3 Ziel Z 60 LEP IV - Nichtbeeinträchtigungsgesamt

*„Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (**Nichtbeeinträchtigungsgesamt**). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.“*

Der Vorhabenstandort befindet sich im ZVB „Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung“ im Stadtteil Niederlahnstein. Da es sich vorliegend um die Verlagerung eines bestehenden Betriebes mit kleinflächiger Erweiterung handelt, ist für das Vorhaben von einem lokalen Einzugsgebiet auszugehen. Das originäre Einzugsgebiet des geplanten Lebensmitteldiscounters umfasst v.a. Lahnstein und die nördlich angrenzenden Koblenzer Stadtteile Horchheim, Horchheimer Höhe, Pfaffendorfer Höhe, sowie im geringeren Ausmaße noch Asterstein.

Der Untersuchungsraum der Verträglichkeitsanalyse erstreckt sich aufgrund der geographischen und topographischen Lage und der Verkehrsanbindung nördlich bis zu den Koblenzer Stadtteilen Ehrenbreitstein, Asterstein, Horchheim, Horchheimer Höhe, Pfaffendorf und Pfaffendorfer Höhe, südlich reicht der Untersuchungsraum bis zum Grundzentrum Braubach.

Unter Beachtung dieses Gesichtspunktes weitet sich der Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens neben den zentralen Versorgungsbereichen Nord und Süd und dem Nahversorgungszentrum „Hermsdorfer Straße“ der Standortgemeinde auf die zentralen Versorgungsbereiche „Stadtteilzentrum Asterstein“, „Stadtteilzentrum Ehrenbreitstein“ bis hin zum faktischen ZVB des Grundzentrums Braubach aus.

Nachfolgend werden die gutachterlichen Einschätzungen zu den Auswirkungen des Vorhabens unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen beurteilt.

Die am Verfahren beteiligten Stellen haben keine grundlegenden Bedenken zur Untersuchungsmethodik und den daraus prognostizierten Umsatzumverteilungen geäußert.

Auswirkungen auf städtebaulich integrierte Bereiche (ZVB) in der Sortimentsgruppe Drogeriewaren

In der Sortimentsgruppe der Drogeriewaren wurde für sämtliche ZVBs im Untersuchungsraum festgestellt, dass eine Umsatzverteilung empirisch nicht nachweisbar ist (deutlich unter 0,05 Mio. Euro), und somit eine Beeinträchtigung grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Lediglich im betroffenen ZVB „Koblenzer Straße“ ist eine Umsatzverteilung von 0,1 Mio. Euro (2%) festgestellt worden.

Bei einer Umsatzumverteilung in einzelnen Sortimentsbereichen kann bis zu einem Wert von 10% im Großteil der Fälle von keiner wesentlichen Schädigung bestehender Einzelhandelsansiedlungen ausgegangen werden. Dieser Wert ist nach aktueller Rechtsprechung jedoch nur als Schwellenwert anzusehen und gegebenenfalls ist eine genauere Betrachtung des Einzelfalles notwendig. Bei einem so deutlich niedrigeren Wert kann jedoch davon ausgegangen werden, dass eine wesentliche Schädigung nicht eintreten wird. Zudem wird hiermit auch kein Magnetbetrieb des ZVB nachhaltig in seinem Bestand gefährdet, was für schädliche Auswirkungen auch unterhalb der 10%-Schwelle sprechen würde.

Auswirkungen auf städtebaulich integrierte Bereiche (ZVB) in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel

Standortgemeinde Lahnstein:

Wie im EHK der Stadt Lahnstein (Seite 59) nachzulesen, stellt der ZVB Süd das städtebauliche Hauptzentrum des Mittelzentrums Lahnstein dar und übernimmt eine gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion im mittelzentralen Einzugsbereich mit Waren der kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche.

In der Verträglichkeitsanalyse von Stadt+Handel wird angegeben, dass die Umsatzumverteilungen auf vier kleine Betriebe entfallen und dass die monetäre Umverteilung empirisch nicht nachweisbar ist (d.h. eine Umsatzverteilung von deutlich unter 0,05 Mio. Euro) und vorhabenbedingte Betriebsaufgaben nicht zu erwarten sind.

Die Versorgungsfunktion des **ZVB Nord** untergliedert sich nach dem EHK der Stadt Lahnstein 2012 (Seiten 62/66 ff.) in zwei Teilbereiche: den Teilbereich Niederlahnstein und den Teilbereich Brückenstraße. Hierbei übernimmt der Teilbereich Niederlahnstein vor allem Versorgungsfunktionen mit Waren des kurzfristigen Bedarfs und begrenzt auch mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs. Der Teilbereich Brückenstraße des ZVB wiederum übernimmt im Besonderen die Versorgungsfunktion für die Stadt Lahnstein durch den mittelzentralen Einzugsbereich beziehungsweise mittelzentrale Versorgungseinrichtungen. Grund hierfür ist vor allem der ansässige Globus-SB-Warenmarkt.

Im ZVB Nord sind insgesamt sieben Betriebe mit der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel angesiedelt, die meisten am Standortbereich des Globus-SB-Warenhauses. In der Verträglichkeitsanalyse von Stadt+Handel wird eine Umsatzumverteilung von 0,3 Mio. Euro und 1% angegeben. Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe sei somit nicht zu erwarten.

Der **ZVB Koblenzer Straße** weist vorrangig nahversorgungsrelevante Angebotsstrukturen auf (zwei Lebensmitteldiscounter, einen Getränkemarkt sowie ein Drogeriemarkt) und übernimmt somit derzeit v.a. eine Nahversorgungsfunktion. Darüber hinaus trägt der Globus Baumarkt maßgeblich zur mittelzentralen Versorgungsfunktion Lahnsteins bei.

In diesem ZVB sind sechs Betriebe der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel angesiedelt, wobei der hier zu verlagernde Lidl-Markt einer davon ist. Die Umsatzumverteilung ohne den Umsatz des Bestandsbetriebes Lidl würde für den ZVB eine Umsatzverteilung von 0,6 Mio. Euro und somit 5% betragen. Dies bedeutet, dass die größte Beeinträchtigung im gesamten Untersuchungsgebiet auf den selbst betroffenen ZVB fällt.

Bei einer Umsatzumverteilung in einzelnen Sortimentsbereichen kann bis zu einem Wert von 10% im Großteil der Fälle von keiner wesentlichen Schädigung bestehender Einzelhandelsansiedlungen ausgegangen werden. Bei einem halb so geringen Wert kann jedoch grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass eine wesentliche Schädigung nicht eintreten wird.

Der **ZVB Hermsdorfer Straße** umfasst seit September 2015 einen Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt.

Eine Umsatzverteilung von 0,3 Mio. Euro würde eine Umsatzumverteilung in Höhe von 4% für diesen ZVB bedeuten. Bei einer Umsatzumverteilung in einzelnen Sortimentsbereichen kann bis zu einem Wert von 10% im Großteil der Fälle von keiner wesentlichen Schädigung bestehender Einzelhandelsansiedlungen ausgegangen werden. Bei einem mehr als halb so geringen Wert kann jedoch grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass eine wesentliche Schädigung nicht eintreten wird. Hier ist allerdings festzuhalten, dass sich die Umsatzumverteilung auf den den ZVB prägenden Ankerbetrieb beschränkt. Insofern kommt der quantitativen Umsatzumverteilung ein besonderes Augenmerk zu, die aber prognostisch nicht zu einer Betriebsaufgabe führen dürfte.

Stadt Koblenz:

Die Stadt Koblenz ist im LEP IV als Oberzentrum ausgewiesen. Die Stadt Koblenz bildet zusammen mit der Städten Lahnstein, Vallendar, Höhr-Grenzhausen und Bendorf nach dem LEP IV einen mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren (Ziel Z 40).

Der **ZVB „Stadtteilzentrum Asterstein“** ist nach dem EHK der Stadt Koblenz ein relativ kleines Nahversorgungszentrum im Neubaugebiet der 80er Jahre mit zentraler Lage im Stadtteil. Ein Netto-Lebensmitteldiscounter als Ankerbetrieb wird ergänzt von mehreren kleinteiligen Geschäften mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs (vgl. EHK Koblenz, Seite 153).

Hier wurde eine Umsatzverteilung von 0,1 Mio. Euro errechnet, dies entspricht 4% und liegt somit ebenfalls unter einer relevanten Umsatzumverteilung, die eine Betriebsaufgabe erwarten lassen würde.

Beim **ZVB „Stadtteilzentrum Ehrenbreitstein“** handelt es sich um einen gewachsenen Ortskern mit überwiegend historischer Bebauung. Zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung zum EHK der Stadt Koblenz war der ZVB vor allem durch einen kleinteiligen, aufgelockerten Geschäftsbesatz und nicht unerheblichen Leerstand geprägt (vgl. EHK Koblenz Seite 136). Seitdem hat sich ein Lidl-Lebensmitteldiscounter als Ankerbetrieb für die Nahversorgung etabliert.

Im ZVB Ehrenbreitstein entspricht die Umsatzverteilung mit 0,2 Mio. Euro 3% und liegt somit ebenfalls unter einer relevanten Umverteilung, die eine Betriebsaufgabe erwarten lassen würde.

Stadt Braubach:

Das **Grundzentrum Braubach** hat bisher kein EHK aufgestellt, aus welchem sich ein ZVB ergeben würde. Hier wurde durch Stadt+Handel ein faktischer ZVB angenommen, dem im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nicht widersprochen wurde. Laut dem Verträglichkeitsgutachten von Stadt+Handel sei die Einzelhandelsfunktion trotz der Kategorisierung als Grundzentrum als gering einzustufen und beschränke sich weitgehend auf die Sicherung der Nahversorgung.

Für den Bereich des faktischen ZVB Braubach sind laut der Verträglichkeitsanalyse empirisch keine Umsatzumverteilungen nachzuweisen. Da gutachterlich keine Umsatzumverteilungen in den untersuchten Sortimentsbereichen belegt werden konnten, ist von keiner Beeinträchtigung des faktischen ZVB in Braubach auszugehen.

Auf Grundlage der Verträglichkeitsanalyse und keinen anderslautenden Stellungnahmen der betroffenen Städte wird davon ausgegangen, dass durch das Vorhaben grundsätzlich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum resultieren und somit das Ziel Z 60 erfüllt ist.

4.4 Ziel Z 61 LEP IV - Agglomerationsverbot

*„Die Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (**Agglomerationsverbot**). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.“*

Da sich das geplante Vorhaben „Lidl-Verlagerung“ in der Koblenzer Straße in einem zentralen Versorgungsbereich nach dem EHK der Stadt Lahnstein befindet, ist das Ziel Z 61 des LEP IV für das Vorhaben nicht relevant.

Auch dem **Kongruenzgebot** aus dem Grundsatz G 4 des Kapitels „Einzelhandel“ des RROP Mittelrhein-Westerwald, welches dem Grundsatz des G 56 des LEP IV entspricht, wurde vorliegend Rechnung getragen. Nach G 4 sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtliche Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).

Gemäß Grundsatz G 56 soll die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenverteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden.

Lahnstein als Mittelzentrum geht seinem Recht und seiner Pflicht zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung nach und überschreitet mit der beantragten Größenordnung auch nicht den für einen solchen zentralen Ort zulässige Verkaufsflächengröße.

5. Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung

Die geplante Lidl-Verlagerung in der Koblenzer Straße mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.690 m² entspricht den Zielen Z 57, Z 58 und Z 60 des LEP IV und gleichlautender Ziele des RROP Mittelrhein-Westerwald 2006. Und ebenso den Grundsätzen G 4 (Kongruenzgebot) des Kapitels „Einzelhandel“ des RROP Mittelrhein-Westerwald und dem G 56 des LEP IV.

Die Verkaufsflächen des neuen Lidl-Standortes sind basierend auf dem Verträglichkeitsgutachten im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen.

Um die Zielstellungen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes Lahnstein einhalten zu können, ist der bestehende Flächennutzungsplan an die geplanten Nutzungen anzupassen und der Bebauungsplan (17Ä2/39 – Koblenzer Straße/ Industriestraße“) im Bereich des derzeitigen Lidl-Standortes bauleitplanerisch so zu ändern, dass am Altstandort zukünftig nur noch Einzelhandel gemäß den Empfehlungen des EHK Lahnstein zulässig ist und der Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmittel ausgeschlossen wird.

Die raumordnerische Prüfung ist hiermit abgeschlossen.

Das Ergebnis dieser vereinfachten raumordnerischen Prüfung stellt ein sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 Ziffer 4 Raumordnungsgesetz (ROG) dar. Es entfaltet gegenüber dem Träger der Planung oder Maßnahme und gegenüber Einzelnen keine unmittelbare Rechtswirkung und ersetzt nicht Genehmigungen, Planfeststellungen und sonstige behördliche Entscheidungen nach anderen Rechtsvorschriften.

Nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 ROG (Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung) sind bei Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Dieses raumordnerische Prüfergebnis ergeht auf der Grundlage des Beteiligungsverfahrens im Benehmen mit den entscheidungsrelevanten Fachstellen und der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald.

Die an der vereinfachten raumordnerischen Prüfung beteiligten Stellen erhalten einen Abdruck dieses abschließenden Prüfergebnisses.

Für die Durchführung dieser vereinfachten raumordnerischen Prüfung werden Gebühren nach der Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen nach dem Landesplanungsgesetz (Besonderes Gebührenverzeichnis) vom 16. April 2005 (GVbl. vom 04.05.2005, S. 138) erhoben. Hierzu ergeht ein gesonderter Kostenfestsetzungsbescheid.

6. Hinweise zum weiteren Vorgehen

Bei der Farbgestaltung der Anlage sollten die grundlegenden Prinzipien der Farbgebung von Bauwerken im Tal berücksichtigt werden. Hierzu verwies das MBWWK insbesondere auf den für das Welterbegebiet Oberes Mittelrheintal entwickelten „Leitfaden Farbkultur“.

Eine diesbezügliche Beratung des Planers und der Bauherren sollte im Rahmen des Bauantragsverfahrens unter Beteiligung der kompetent beratenden Initiative Baukultur bei der SGD Nord (Frau Ursula Knabe, Telefondurchwahl -2044) erfolgen.

Bei der nächsten Fortschreibung des EHK Lahnstein sollten die hier beantragten Änderungen mit aufgenommen und das EHK dahingehend aktualisiert werden.

Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D. Gottreich'.

Daniela Gottreich

8 Bearbeitungsvermerk

DIE BAULEITPLANUNG WIRD BEARBEITET VON

STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN
FACHBEREICH 1 - STADTENTWICKLUNG
LAHNSTEIN, 4. OKTOBER 2017
WINFRIED HOSS – STADTPLANER

AUF DER GRUNDLAGE DES RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

(DR. SPRENGNETTER UND PARTNER, 1999)

UND SEINES ÄNDERUNGS-ENTWURFES

(STADTPLANUNG ARCHITEKTUR IMMISSIONSSCHUTZ
DIPL.-ING. CHRISTIAN DEICHMÜLLER, 2016)

9 Beratung der Vorlage Nr. 17/3252: Beschlussfassungen

Abwägungsvorschlag 4.4.1: Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Planung. _____ 31

Abwägungsvorschlag 4.4.2.: Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden geteilt, konnten aber zwischenzeitlich durch entsprechende Untersuchungen widerlegt werden und führen damit zu keiner Änderung der Planung. _____ 31

Abwägungsvorschlag 4.4.3: Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden geteilt, konnten aber zwischenzeitlich durch entsprechende Untersuchungen widerlegt werden und führen damit zu keiner Änderung der Planung. _____ 32

Abwägungsvorschlag 4.4.4: Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen, aber hinsichtlich der „Hohenrheiner Hütte“ nicht geteilt. Die genannten Verpflichtungen des Bauherrn werden in den Bebauungsplan aufgenommen. _____ 32