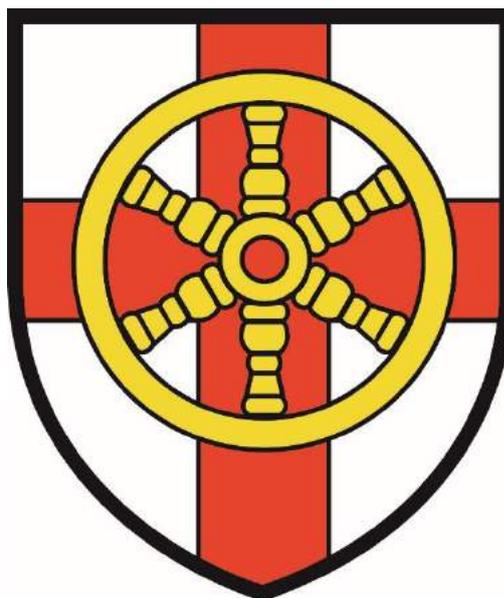

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES'99 DER STADT LAHNSTEIN

Lahnstein



PLANUNG UND BEGRÜNDUNG

ENTWURFSFASSUNG ALS ANLAGE ZU DEN SITZUNGSVORLAGEN MIT DEN NUMMERN
BV 18/3371 UND BV 18/3372 FÜR DIE BERATUNG ÜBER DIE ABWÄGUNG
DER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG VORGEBRACHTEN BELANGE
UND ZUR FASSUNG DES FESTSTELLUNGSBESCHLUSSES

1	Einleitung	3
1.1	Die Wirkungen des Flächennutzungsplans	4
1.2	Anpassung an den Flächennutzungsplan	5
1.3	Anpassung an Raumordnung und Landesplanung	6
1.4	Die Hauptinhalte des Flächennutzungsplans	6
2	Sechste Änderung des Flächennutzungsplanes	7
2.1	Lage des Plangebietes	7
2.2	Geltungsbereich	8
2.3	Anlass der Änderung	9
3	Planung	11
3.1	Landesentwicklungsprogramm LEP IV	11
3.2	Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein	13
3.3	Städtebauliches und raumordnerisches Verträglichkeitsgutachten	14
3.4	Raumordnerische Prüfung	15
3.5	Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein	15
3.6	Landesplanerische Stellungnahme	15
3.7	Umweltbericht	15
4	Verfahren zur Änderung	16
4.1	Formelle Grundlagen	16
4.2	Verfahren	18
4.3	Abwägungsrelevante Eingaben	21
4.4	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung	83
5	Darstellung der Änderungsfläche	112
5.1	Geltender Flächennutzungsplan (Ausschnitt)	112
5.2	Geänderter Flächennutzungsplan (Ausschnitt)	113
6	Städtebauliches und raumordnerisches Verträglichkeitsgutachten	114
7	Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung	165
8	Bearbeitungsvermerk	183
9	Beratung der Vorlage Nr. 18/3372: Beschlussfassungen	184

1 Einleitung

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Aufgrund der vom Baugesetzbuch geforderten Zweistufigkeit der Planung, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke „vorzubereiten“ und zu „leiten“, ergeben sich die zwei Arten der Bauleitpläne.

Der eigentliche, das Planmäßigkeitprinzip prägende Bauleitplan ist der Bebauungsplan. Er bestimmt unmittelbar die rechtliche Qualität des Bodens, an ihn knüpfen die planakzessorischen städtebaulichen Instrumente des Baugesetzbuches in der Regel an. Aufgrund dieser rechtlichen Verbindlichkeit und seiner Vollzugseignung kann der Bebauungsplan jedoch nur kleinräumig angelegt sein. Er vermag damit allein die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der gesamten Gemeinde nicht zu lenken und sicherzustellen. § 5 Abs. 1 Satz 1 sieht daher zwingend vor, dass für das gesamte Gemeindegebiet ein Flächennutzungsplan aufzustellen ist. Die Bebauungspläne sind aus diesem zu entwickeln. Insoweit kommt dem Flächennutzungsplan Programmierungsfunktion zu. Das Baugesetzbuch setzt einen doppelten inhaltlichen Rahmen hierfür, nämlich zum einen durch die Orientierung an der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, das heißt, an der auf der Planungshoheit beruhenden entwicklungsplanerischen Konzeption der Gemeinde, und zum anderen durch die Beschränkung auf die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde, was im Allgemeinen einen Prognose- und damit Planungshorizont von bis zu fünfzehn Jahren bedingt.

Auf der anderen Seite hat der Flächennutzungsplan die Vorgaben aufzunehmen, die in ihn durch eine gemeindliche Entwicklungsplanung, Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder aber vorrangige Fachplanungen gesetzt werden. In dieser Hinsicht kommt dem Flächennutzungsplan Ausführungsfunktion zu.

Der Flächennutzungsplan hat also eine doppelte Aufgabe: Umsetzung übergeordneter Planungen und Steuerung nachfolgender Planungen, gegebenenfalls aber auch Steuerung nachfolgender Bodennutzungen. Dabei ist der Flächennutzungsplan Gesamtplan insoweit, als er auf die Bodennutzung bezogen ist. In dieser Hinsicht konzentriert der Flächennutzungsplan in sich die Aussagen zahlreicher Fachplanungen der Gemeinde, wie beispielsweise der Verkehrsplanung oder der Ver- und Entsorgungsplanung. Fachplan dagegen ist der Flächennutzungsplan insoweit, als er zwar andere Fachplanungen zusammenfassend darstellt, aber eben nur unter dem fachlichen Gesichtspunkt ihres Boden- oder Raumbezuges. Andere Aspekte, wie vor allem die Investitionsplanung bleiben beim Flächennutzungsplan außer Betracht.

Bei der Ausführung ist die Gemeinde bei der Flächennutzungsplanung nicht auf den bloßen Vollzug beschränkt. Zum einen erfüllt der Flächennutzungsplan insoweit eine Koordinierungsfunktion. Die vielfältigen, sich alle auf dasselbe Gemeindegebiet beziehenden Planungen werden bei der Flächennutzungsplanung zusammengeführt und müssen gegebenenfalls miteinander in Einklang gebracht werden. Hier wird sich oftmals die Notwendigkeit ergeben, bislang unausgetragene Zielkonflikte abzarbeiten. Der Gemeinde erwächst so ein nicht geringer eigener Gestaltungsspielraum. Soweit vorrangige Planungen sich räumlich auf die Festlegung der Gemeinde oder eines Gemeindeteils beschränken, erfüllt der Flächennutzungsplan auch eine Allokationsfunktion, indem er den genauen

Standort bestimmter Anlagen oder Flächen innerhalb der Gemeinde bestimmt. Soweit solcher Gestaltungsspielraum nicht vorhanden ist, etwa weil eine parzellenscharfe Planung lediglich zu übernehmen ist, kommt dem Flächennutzungsplan immerhin noch Informationsfunktion zu.

Aus dieser komplexen Aufgabenstellung des Flächennutzungsplans folgt, dass er zwar auf die Bodennutzung beschränkt ist, in seinen Wirkungen jedoch weit über Bodennutzungsaspekte hinaus in den kommunalpolitischen und wirtschaftlichen Bereich hinein Folgewirkungen auslöst.

Dementsprechend fordert § 5 Abs. 1 Satz 1, dass der Flächennutzungsplan nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde aufzustellen ist. Es wird also nicht nur eine planerisch optimale Lösung verlangt, sondern eine Einbettung des Flächennutzungsplans in die absehbare und gewünschte gemeindliche Entwicklung. Diese Einbindung in und aus Richtung auf die Entwicklung der Gemeinde in ihren verschiedensten Bereichen erfordert, wenn sie nicht inhaltsleere Formel bleiben soll, einen Prozess der Planaufstellung, in den sowohl die planerischen Vorstellungen der gemeindlichen Fachbehörden als auch die politischen Entwicklungsvorstellungen des Rates Eingang finden müssen. Analyse der Lage, Prognose der Entwicklung und Programmierung der anzustrebenden Ziele sind daher zentrale Elemente bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplans. Die Programmierungsfunktion des Flächennutzungsplans, sein Charakter als Zweckprogramm, tritt hier deutlich hervor. Aus dieser Funktion folgt auch die Beschränkung des Flächennutzungsplans auf bloße „Grundzüge“

1.1 Die Wirkungen des Flächennutzungsplans

Insgesamt ist der Flächennutzungsplan von unbestrittener Nützlichkeit. Im Idealfall koordiniert er die flächenbezogenen Planungen einer Gemeinde, trifft die wichtigsten Standortentscheidungen, informiert die Bürger, Unternehmen und interessierten Dienststellen der öffentlichen Verwaltung über die räumliche Gesamtplanung der Gemeinde und enthält auf diese Weise ein kompaktes, jedermann zugängliches Entwicklungsprogramm für das gesamte Gemeindegebiet.

Der Flächennutzungsplan stellt - anders als der Bebauungsplan - keine verbindliche Rechtsnorm dar. Er wird von der Gemeinde nicht als Satzung beschlossen, sondern nur als verwaltungsinternes Planwerk. Aus dem Flächennutzungsplan allein kann niemand Ansprüche herleiten, insbesondere nicht den Anspruch auf eine Baugenehmigung. Dennoch geht von ihm nicht unerhebliche Bindungswirkung aus.

Am wichtigsten ist die Bindungswirkung des Flächennutzungsplans für nachfolgende Bebauungspläne. Sie müssen aus ihm „entwickelt“ werden (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Eine gewisse Bindungswirkung hat der Flächennutzungsplan nicht nur für nachfolgende Bebauungspläne, sondern auch für die Genehmigung von Einzelvorhaben. Dies gilt zwar nicht in Gebieten nach § 34 BauGB, also innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile, wohl aber im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Bindungswirkungen aus dem Flächennutzungsplan gibt es schließlich noch gegenüber anderen Planungsträgern. Deren Planungen heißen im Unterschied zur integrierenden Bauleitplanung „Fachplanungen“; diese anderen Planungsträger müssen als Träger öffentlicher Belange am Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans beteiligt werden. Sie müssen in diesem frühzeitigen Stadium die Gemeinde darüber unterrichten, welche Vorhaben sie planen und der Gemeinde damit Gelegenheit geben, sich auf diese Planungen

einzurichten. Wenn die Träger öffentlicher Belange nicht durch einen förmlich erhobenen Widerspruch zu erkennen gegeben haben, dass sie Vorhaben durchführen wollen, die mit der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Nutzung der Fläche unvereinbar sind, dann müssen sie sich nach der Inkraftsetzung des Flächennutzungsplans an dessen Vorgaben anpassen.

In der kommunalen Praxis ist es mit der erstmaligen und einmaligen Aufstellung des Flächennutzungsplans nicht getan. Vielmehr muss dieser Plan ständig fortgeschrieben und den laufenden Entwicklungen angepasst werden.

Der Flächennutzungsplan ist als hoheitliche Maßnahme eigener Art anzusehen, der keine Rechtsnormqualität zukommt. In der Plansystematik des Baugesetzbuches kommt ihm nur verwaltungsinterne Bedeutung als Vorbereitung für den allein außen verbindlichen Bebauungsplan zu.

Unmittelbarer Rechtsschutz für den Bürger gegen Darstellungen eines Flächennutzungsplans ist daher, anders als bei den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, nicht möglich. Lediglich eine Nachbargemeinde kann wegen der Darstellungen eines Flächennutzungsplans Feststellungsklage erheben, soweit sie die aus § 2 Abs. 2 BauGB begründete Pflicht zur Abstimmung verletzt sieht.

Gleichwohl äußert auch der Flächennutzungsplan Wirkungen von erheblicher Reichweite. So wertet der Grundstücksmarkt die Ausweisung von Grund und Boden als Bauland in einem Flächennutzungsplan als Qualitätssteigerung des etwa vorhandenen Ackerlands und bewertet die Grundfläche als Bauerwartungsland erheblich höher als vordem. Andere Folgerungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zieht das Baugesetzbuch selbst. Neben dem bereits erwähnten Erfordernis der Entwicklung von Bebauungsplänen aus einem Flächennutzungsplan ist unter anderem die Anpassungspflicht gemäß § 7 BauGB zu nennen.

1.2 Anpassung an den Flächennutzungsplan

Öffentliche Planungsträger, die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt sind, haben ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie diesem Plan nicht widersprechen haben. Macht eine Veränderung der Sachlage eine abweichende Planung erforderlich, haben sie sich unverzüglich mit der Gemeinde ins Benehmen zu setzen. Kann ein Einvernehmen zwischen der Gemeinde und dem öffentlichen Planungsträger nicht erreicht werden, kann der öffentliche Planungsträger nachträglich widersprechen. Der Widerspruch ist nur zulässig, wenn die für die abweichende Planung geltend gemachten Belange, die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebenden städtebaulichen Belange, nicht nur unwesentlich überwiegen.

Die Arten der Bauleitpläne werden in § 1 Abs. 2 BauGB geregelt, nämlich der als vorbereitender Bauleitplan bezeichnete Flächennutzungsplan und der als verbindlicher Bauleitplan bezeichnete Bebauungsplan. Die Bauleitplanung ist also eine zweistufige Planung. Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Plan für das ganze Gemeindegebiet die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Er stellt nicht das schon im Einzelnen bestimmte „Bauland“ oder die genauen Verkehrsflächen dar, sondern nur „grobmaschig“ Bauflächen, Baugebiete, Verkehrsflächen usw. Der Bebauungsplan enthält dem gegenüber die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die

städtebauliche Ordnung und bietet die Grundlage für weitete zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Die Bauleitpläne sind nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Diese auf der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie beruhende kompetenzrechtliche Regelung wird durch Abs. 3 inhaltlich aufgefüllt. Die Gemeinden haben danach Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

1.3 Anpassung an Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Um Anpassungspflichten zu begründen, haben die Programme und Pläne der Raumordnung und Landesplanung mindestens diejenigen Ziele zu enthalten, die räumlich und sachlich zur Verwirklichung der Grundsätze des § 2 ROG (Bundesraumordnungsgesetz) erforderlich sind. Diese „Ziele“ müssen verbindlich sein, wenn sie Anpassungspflichten für die Fachplanungen, aber auch für die Bauleitplanung begründen sollen. Dabei sind „Ziele der Raumordnung und Landesplanung“ von Skizzen, Planungsideen, Gutachten usw. zu unterscheiden, die nur Empfehlungen enthalten. Das Ziel muss genügend genau bestimmt sein und es muss von der Aufgabenstellung der überörtlichen Planung her geboten sein.

1.4 Die Hauptinhalte des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan soll die vorhandene (soweit sie beibehalten werden soll) und die beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen darstellen. Er ist Grundlage und Rahmen für die Bebauungspläne.

Bei den Darstellungen eröffnet § 5 Abs. 2 BauGB der Gemeinde im Rahmen der Erfordernisse, die sich aus § 1 BauGB ergeben, einen weiten Gestaltungsspielraum. Dass der Katalog des § 5 Abs. 2 BauGB der planerischen Freiheit der Gemeinde keine inhaltliche Grenze zieht, erweist sich in der Verwendung des Wortes „insbesondere“ in der einleitenden Formulierung. Die Gemeinde kann also weitere Darstellungen als im Katalog vorgesehen treffen, sie kann vor allem auch die Darstellungen weitergehend differenzieren. Jedoch kann im Flächennutzungsplan nicht etwas dargestellt werden, was nach dem abschließenden Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann; dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB könnte dann insoweit nicht Genüge getan werden.

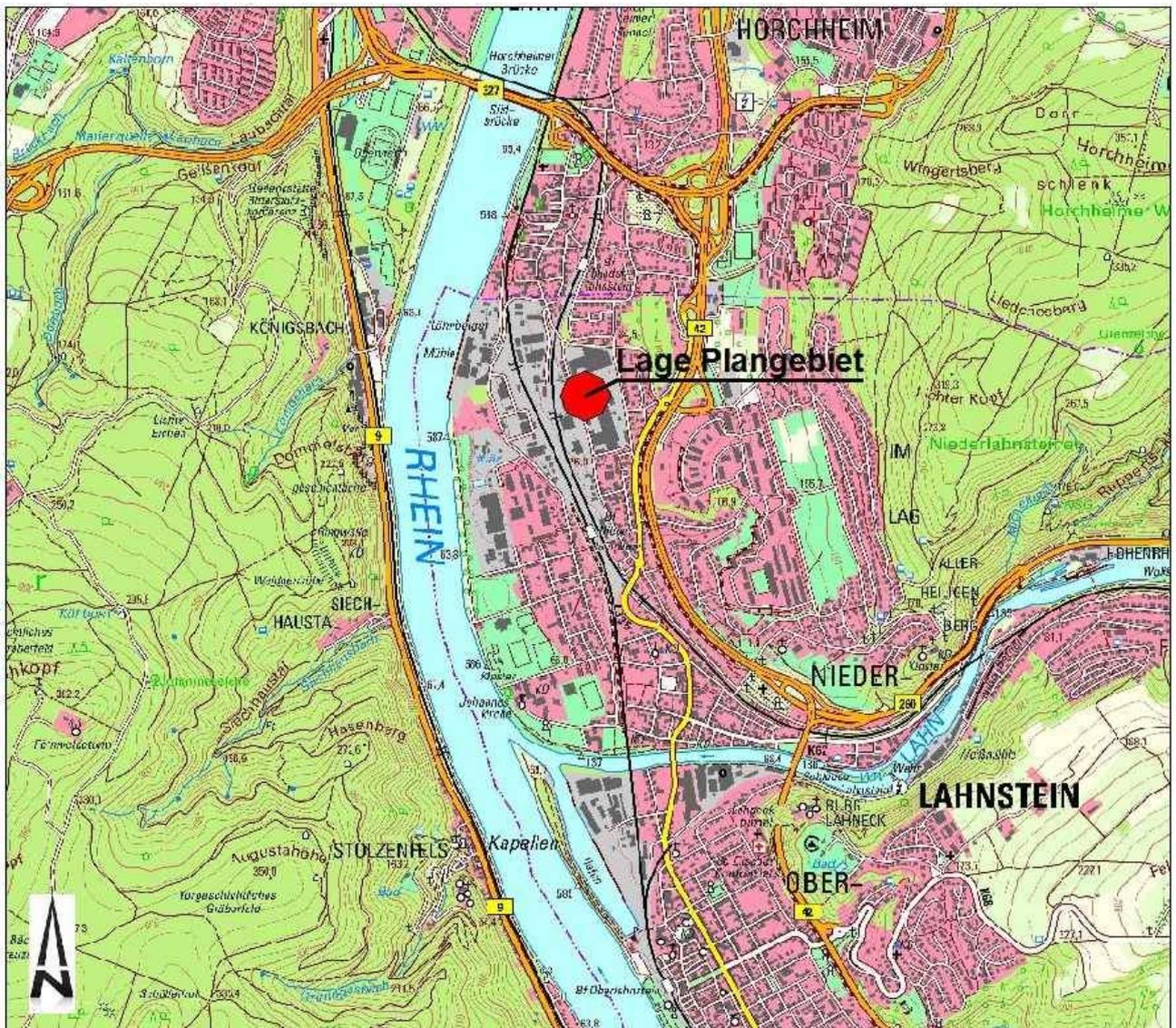
Aus der Zweistufigkeit der Bauleitplanung ergeben sich darüber hinaus auch inhaltliche Grenzen hinsichtlich der Genauigkeit der Planaussage. Denn nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan „entwickelt“. Dies bedeutet, dass die Gemeinde im Flächennutzungsplan Raum für eine weitere inhaltliche Konkretisierung der Darstellung lassen muss. Welche Darstellungen erforderlich sind, ergibt sich allein aus § 1 des Baugesetzbuches und aus der Plankonzeption der Gemeinde. Das Baugesetzbuch lässt den Gemeinden auch Spielraum hinsichtlich eines weniger an Darstellungen, je nach Funktion, die die Gemeinde dem Flächennutzungsplan beimisst. Die Darstellungsschärfe kann auch innerhalb eines Flächennutzungsplans unterschiedlich sein, je nachdem, wie konkret oder noch vorläufig die gemeindlichen Nutzungsvorstellungen für ein Gebiet bereits entwickelt sind.

2 Sechste Änderung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein stammt aus dem Jahre 1999. Er war in der Zeit von 1990 bis 1999 aufgestellt worden.

In den Folgejahren war er für Teilflächen in fünf weiteren Verfahren geändert worden. Die drei Änderungen „Auf der Höhe“, „Koblenzer Straße“ und „Wehrbereichsverpflegungsamt“ waren am 8. Juli 2005, 8. April 2005 und 25. November 2005 in Kraft getreten. Eine vierte Änderung („Hohenrhein“) wurde am 6. September 2004 von der Höheren Verwaltungsbehörde (SGD Nord) versagt. Die fünfte Änderung („Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße“) ist am 14. Februar 2014 in Kraft getreten.

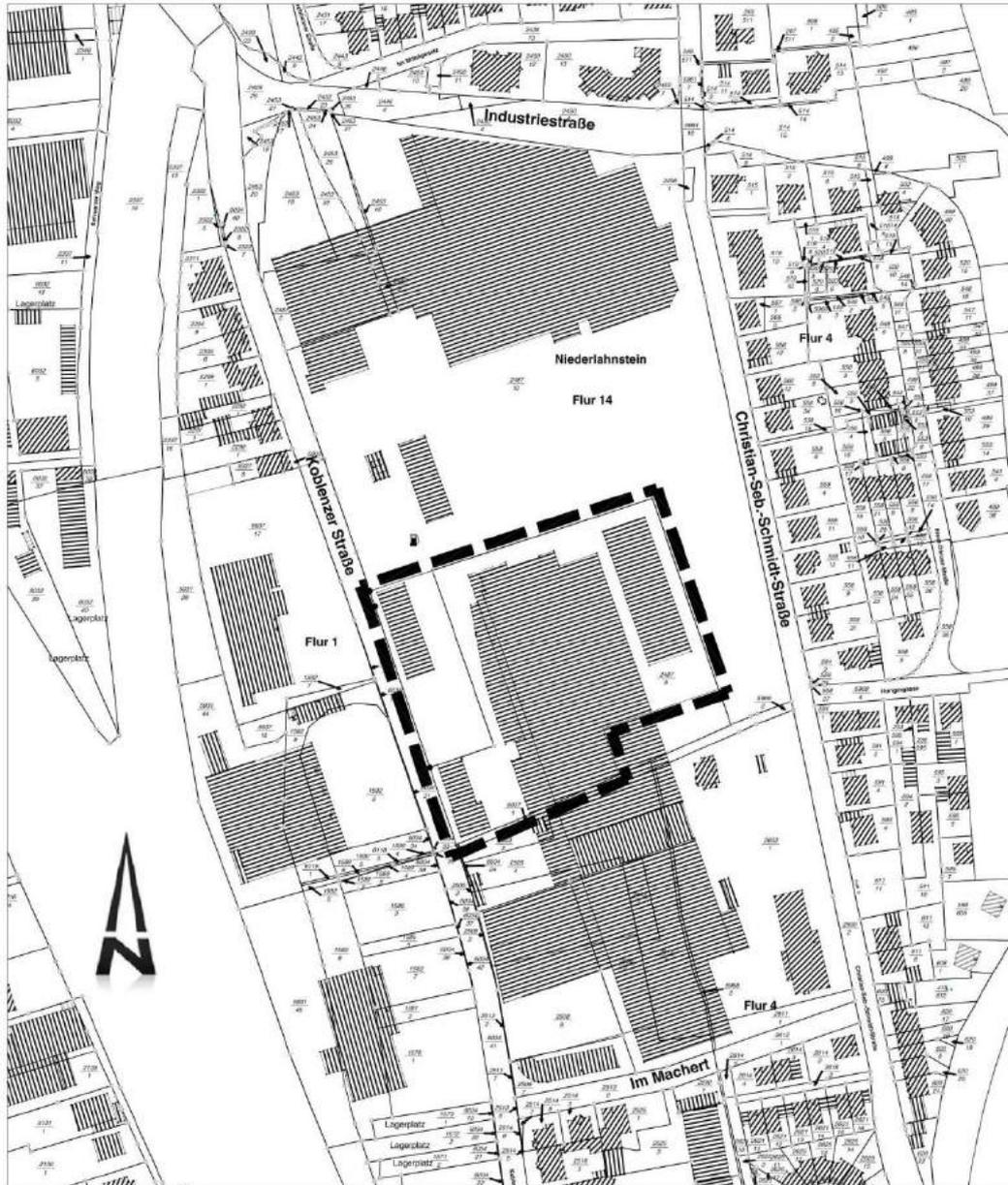
2.1 Lage des Plangebietes



Übersichtslageplan o.M.

2.2 Geltungsbereich

Stand 04.11.2016



2.3 Anlass der Änderung

Die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, die regionalplanerische Funktionszuweisung und das ebenfalls vorhandene örtliche Interesse, hatte bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in den Jahren 1992-99 Anlass gegeben, verstärkt gewerbliche Bauflächen darzustellen.

Auch die im Aufstellungsverfahren einzuholende „Landesplanerische Stellungnahme“, abgegeben am 7. April 1994 durch die Untere Landesplanungsbehörde des Rhein-Lahn-Kreises, hatte als fünftes von sieben landesplanerischen Zielen infolge der nach dortiger Auffassung nicht ausreichend vorgesehenen Gewerbebauflächen zur Verbesserung der Wirtschafts- und Infrastruktur gefordert: „Der Entwicklung im produzierenden Gewerbe ist Vorrang einzuräumen.“

Den übrigen landesplanerischen Vorgaben war im anschließend überarbeiteten Entwurf des Flächennutzungsplanes durch Beschlussfassung der städtischen Gremien weitgehend gefolgt worden. Allerdings war das vorgenannte fünfte Ziel nicht in vollem Umfang vom Stadtrat akzeptiert worden, da man damals schon erkannte, dass dieser prognostizierten landesplanerisch gewünschten Entwicklung auf Dauer nicht hinreichend Rechnung getragen werden könne.

Begründet wurde dies vom Stadtrat damit, dass die „Landesplanerische Stellungnahme“ darlege, gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplanvorentwurf bestehe mindestens noch ein Zusatzbedarf von rund fünf bis zehn Hektar. Die erschließungsfähigen Flächen seien aufgrund der topographischen Verhältnisse allerdings sehr begrenzt, Flächenreserven dagegen nicht vorhanden. Desweiteren wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Entwicklung im produzierenden Gewerbe forciert werden sollte, wobei allerdings auf den Arbeitsplatz bezogene flächenintensive Gewerbeansiedlungen nicht anzustreben seien.

Beide Bedingungen korrespondierten dahingehend, dass ein Vorrang des produzierenden Gewerbes bei der weiteren Entwicklung als realitätsfremd anzusehen war. Im produzierenden Gewerbe ist bei Neuansiedlungen mit einem durchschnittlichen Flächenverbrauch von mindestens 200-300 m² Bruttobauland pro Arbeitsplatz zu rechnen. Da eine derart extensive Flächennutzung aufgrund der topographischen als auch städtebaulichen Situation in der Stadt Lahnstein nicht realisierbar sei, müsse die verstärkte gewerbliche Entwicklung der Stadt Lahnstein im tertiären Bereich (Dienstleistungen) gesucht werden - dies auch unter dem von der Landesplanung selbst dargelegten Problem der langfristigen Entflechtung der starken Gemengelage im Stadtbereich von Lahnstein.

Aus diesen Gründen hatte der Stadtrat durch Beschluss eine Modifizierung des fünften „Landesplanerischen Ziels“ vorgenommen und eigens neu gefasst: „Der Entwicklung qualifizierter Arbeitsplätze im tertiären Bereich mit angestrebter hoher Arbeitsplatzdichte in Kernnähe ist Vorrang einzuräumen.“

Im Zug der Flächennutzungsplanung waren die Flächenpotenziale in der Stadt untersucht und nach verschiedenen Kriterien geprüft worden. Bewertet wurden die Lage und Erreichbarkeit der Flächen, die überörtliche Verkehrsanbindung, die mögliche verkehrstechnische Erschließung und die topographische Situation. Auch die Bedeutung der Flächen aus landespflegerischer Sicht wurde berücksichtigt.

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

PLANUNG UND BEGRÜNDUNG

ENTWURFSFASSUNG VOM 07.03.2018



Damals belief sich die Ausweisung im Flächennutzungsplan auf knapp dreißig Hektar Gewerbebaufläche, von denen allein elf Hektar auf das Gelände des Güterbahnhofes entfielen.

In der Summe entstand so ein Überangebot an Gewerbebauflächen in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, das mangels tatsächlicher Verfügbarkeit bis heute nicht genutzt werden konnte.

Noch während der Flächennutzungsplanung war das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet worden, um in dem von Chr.-Seb.-Schmidt-Straße, Im Machert, Koblenzer Straße und Im Mittelgesetz umschlossenen Gebiet das Baurecht für den damals im Entstehen befindlichen „Baumarkt“ als auch für das südlich anschließende Gewerbegebiet zu schaffen. Seit 1994 ist dieser Bebauungsplan mit der Nr. 17 rechtskräftig.

Das Gewerbegebiet war unter der Vorgabe entwickelt worden, hier neben dem Baumarkt keine weiteren Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln und somit die gewerbliche Nutzung zu sichern.

Da seit über zwanzig Jahren keine Investoren Interesse an einem Ankauf der Flächen zur Ansiedlung von Unternehmen in der vom Plan vorgegebenen Größenordnung äußerten, stellte sich die Notwendigkeit einer zumindest teilweisen Neuordnung des Gebietes in Frage.

Die verhaltene Nachfrage nach geeigneten kleinen und mittelgroßen Gewerbegrundstücken konnte in den letzten Jahren insbesondere durch die Baureifmachung des Didiergeländes gedeckt werden.

Gleichzeitig ist seit nach den Angaben des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ein deutlicher Rückgang der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort zu verzeichnen; am 30. Juni 2015 waren es noch 5.682. Dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan lagen hingegen noch Zahlenwerte zugrunde, die einen Bedarf an Gewerbebauflächen mit dem damaligen Anstieg der Beschäftigtenzahl von 7.964 aus dem Jahr 1970 bis hin zu 8.299 im Jahr 1987 begründeten. Insoweit waren die damaligen Berechnungen der für Lahnstein erforderlichen Gewerbebauflächen von einem Trend ausgegangen, der sich anschließend nicht mehr bestätigt hatte. Letztlich haben diese Prognosen nicht dazu beitragen können, die Nachfrage an Gewerbegrundstücken tatsächlich zu erhöhen.

Dagegen war die Suche nach Grundstücken zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in den letzten Jahren zusehends gestiegen.

Nicht nur im Bereich der Koblenzer Straße, wo sich bereits mehrere Einzelhändler etabliert haben, sondern auch in den übrigen gewerblich nutzbaren Flächen des Stadtgebietes, so im Didiergelände, auf den Flächen des ehemaligen Verpflegungsamtes und des Güterbahnhofes, auf dem Markplatz Niederlahnstein, im Ahlerhof, in der Südallee, im Gewerbegebiet an der Dr.-Walter-Lessing-Straße, an der Gemarkungsgrenze zu Braubach und nicht zuletzt auch im Bereich des „Gewerbeparks Hermsdorfer Straße“, wo es vor zwei Jahren zu einer Neuweisung von Sondergebietsflächen kam. In keinem anderen dieser Gebiete war es gewollt, das Baurecht für den sogenannten „großflächigen Einzelhandel“ mit mehr als 1.200 qm Geschossfläche herzustellen; zum Teil wurde es sogar durch Beschluss entsprechender Satzungen ausgeschlossen.

Auf diese geänderten Rahmenbedingungen muss zwangsläufig reagiert werden. Es ist absehbar, dass das weitere Vorhalten gewerblicher Bauflächen in diesem Umfang auf Dauer zu keinen neuen Ansiedlungen führen wird.

Die theoretische Deckung einer potenziellen Nachfrage ist allein durch das Vorhandensein der gewerblichen Bauflächen auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes Oberlahnstein möglich. Es sprechen viele Gründe dafür, eher diese Flächen für die künftige gewerbliche Entwicklung Lahnsteins vorzuhalten als den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17. Insoweit soll das Potenzial des Güterbahnhofes nicht durch parallel angebotene Konkurrenzflächen, die für andere Zwecke attraktiver sein können, geschmälert werden.

Angesichts der häufig nachgefragten Einzelhandelsnutzung und eines Investors, der bereit ist, die hierfür erforderlichen Grundstücke anzukaufen, bietet sich die Ausweisung eines Sondergebietes für den (großflächigen) Einzelhandel im Bebauungsplan Nr. 17 an. Hierfür ist das Gebiet auch aus dem Umstand geeignet, dass Einzelhandel entlang der Koblenzer Straße bereits vorhanden ist. Darüber hinaus sprechen Lage und Anbindung des Gebietes grundsätzlich dafür.

3 Planung

Die Umsetzung der Planung folgt in einem aufwändigen Verfahren über mehrere Schritte. Im Gegensatz zu der üblichen Bauleitplanung, die nahezu vollständig in den Händen der Planungshoheit ausübende Gemeinde gelegt ist, bedarf es bei der Ausweisung von Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels eines mehrstufigen Verfahrens, das auf der Ebene der Landesentwicklung beginnt.

3.1 Landesentwicklungsprogramm LEP IV

Aus dem Landesentwicklungsprogramm LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz sind zunächst die Ziele und Grundsätze der Zentrale Orte-Struktur herzuleiten. Hiernach sind Einrichtungen und Dienstleistungen mit unterschiedlicher funktionaler und damit zentral-örtlicher Bedeutung der Daseinsvorsorge räumlich zu bündeln. Die Standortgemeinden zentralörtlicher Einrichtungen nehmen darüber hinaus Verknüpfungsfunktionen im funktionalen und überregionalen Verkehrsnetz wahr. Die betroffenen Gemeinden definieren und sichern in Eigenverantwortung Umfang und Qualität des zentralörtlichen Versorgungsniveaus (Ziel Z 35) auf dieser Ebene ist Lahnstein als Mittelzentrum in einem sogenannten „mittelzentralen Verbund kooperierende Zentren“ des Verdichtungsraumes Koblenz/Lahnstein ausgewiesen, zudem auch Bendorf, Höhr-Grenzhausen, Koblenz und Vallendar gehören.

Das Ziel Z 45 gibt vor, dass die Daseinsvorsorge in den Zentralen Orten (insbesondere Mittelzentren) zu sichern und weiter zu entwickeln ist. Eine Kooperationsempfehlung drückt aus, dass für die „kooperierenden Zentren im mittelzentralen Verbund“ für die Sicherung der Daseinsvorsorge eine intensive Zusammenarbeit empfohlen wird, um durch interkommunale Kooperation Synergieeffekte und ein qualitativ hohes Versorgungsniveau zu sichern.

Dieser Grundsatz G 56 beschäftigt sich mit der wohnortnahen qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen. Deren Sicherung soll durch die Zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden.

Einschränkungen formuliert das Ziel Z 57 das sogenannte Zentralitätsgebot. Hiernach ist die Einrichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nur in Zentralen Orten zulässig. Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsflächen kommen nur in Mittel-

und Oberzentren in Betracht. Eine Ausnahme, nach der Gemeinden ohne zentralörtlichen Funktion großflächige Einzelhandels Vorhaben mit bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche vorhalten dürfen, ist möglich, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist. Von solchen Ausnahmen wird in der Region reger Gebrauch gemacht.

Entscheidend für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit sogenannten innenstadtrelevanten Sortimenten ist das „städtebauliche Integrationsgebot“ des Ziel Z 58. Das Landesentwicklungsprogramm bestimmt hiermit, dass solche Betriebe nur in städtebaulichen integrierten Bereichen zulässig sind, also in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren. Diese städtebaulich integrierten Bereiche, nach dem Baugesetzbuch „zentrale Versorgungsbereiche“ genannt, 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. An sogenannten „Ergänzungsstandorten“ der Zentralen Orte sind auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig. Auch diese sind in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Als begrenzte Randsortimente können hier auch innenstadtrelevante Sortimente enthalten sein (Ziel Z 59).

Mit dem Ziel Z 60 wird das Nichtbeeinträchtigungsgebot definiert, wonach die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche noch die der Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte wesentlich beeinträchtigen dürfen. Das gilt auch auf Auswirkungen der Stadtteile von Ober- und Mittelzentren.

Damit durch einzeln vorgenommene Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe keine Überschreitung der Verkaufsflächen vorgenommen werden kann, ist dieser durch das sogenannte „Agglomerationsverbot“ entgegen zu wirken (Ziel Z 61).

In der Begründung und Erläuterung zu den Zielen und Grundsätzen des Kapitels 3.2.3 im Landesentwicklungsprogramm LEP IV wird ausgeführt, dass der großflächige Einzelhandel wichtige Funktionen einer qualitativ gleichwertigen Versorgung mit Waren und dazu gehörigen Dienstleistungen wahrnimmt. Dem vielfältigen Bedarf von Bevölkerung und Wirtschaft kann nur eine räumlich differenzierte Versorgungsstruktur unterschiedlicher Betriebsformen gerecht werden. Die Gemeinden sollen durch geeignete planerische Maßnahmen die Voraussetzung für die Entwicklung des Handelns im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklung und unter Berücksichtigung Erreichbarkeit der Standorte durch ihre Kunden schaffen. Die Deckung der Grundversorgung, insbesondere an Nahrungs- und Genussmittel, soll möglichst wohnungsnah und barrierefrei erfolgen können. Die Grundversorgung umfasst insbesondere Waren des täglichen, kurzfristigen Bedarfs, zum Beispiel Nahrungsmittel, Drogeriewaren, Kosmetikartikel sowie Haushaltswaren, Glas und Porzellan (Begründung zu Grundsatz G 56 und Ziel Z 57).

Das Landesentwicklungsprogramm erkennt, dass der großflächige Einzelhandel einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Zentralen Orte leistet. Die städtebauliche Integration des Einzelhandels soll spürbare Schwächungen von Innenstadt Funktionen vermeiden. Nach dem Ziel Z 58 ist bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten sicher zu stellen und in kommunalen Einzelhandelskonzepten zu begründen. Dabei sind auch die Ergänzungsstandorte analog zu den städtebaulich integrierten Bereichen aus ei-

nem kommunalen Einzelhandelskonzept abzuleiten, dass kommunalspezifische Aussagen zur Zentrenrelevanz des Sortiments enthalten muss. Grundsätzlich sind für die Ansiedlung und den Ausbau des großflächigen Einzelhandels dort Grenzen zu ziehen, wo die Funktionsfähigkeit des Zentralen Ortes selbst oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt wird.

Zur Steuerung der Entwicklung außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche soll auch eine Ausweisung von Ergänzungsstandorten erfolgen. Diese betreffen insbesondere die Standorte auf der „grünen Wiese“. Innenstadtrelevanten Sortimente sollen dort in der Regel nicht mehr als zehn Prozent der Verkaufsflächen umfassen. Eine Begrenzung der absoluten Größenordnung ist im Rahmen der raumordnerischen Prüfung von Vorhaben vor dem Hintergrund möglicher Beeinträchtigungen der Zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und der benachbarten Zentralen Orte zu prüfen.

Aus den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms sind daher die nächsten drei Schritte abzuleiten:

- Festlegung der städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) unter Beifügung einer Liste in stadtrelevanter und nicht stadtrelevanter Sortimente in einem Einzelhandelskonzept (städtebauliches Integrationsgebot);
- Festlegung des Ergänzungsstandortes;
- Nachweis des Nichtbeeinträchtigungsgebots.

3.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein

Nach § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB ist ein auf die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen, das Aussagen über diesen Bereich enthält. Dies können sogenannte Einzelhandels- und Zentrenkonzepte sein, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind und die in der kommunalen Planungspraxis in der Regel die Grundlage für eine schlüssige und nachvollziehbare Begründung der Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen sind.

Die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche stehen im Mittelpunkt der bauleitplanerischen Einzelhandelssteuerung. Dieses Anliegen ist als wichtiger Planungsgrundsatz durch die BauGB Novelle 2007 in dem Katalog der bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) aufgenommen worden.

Zur Realisierung dieses Ziels bedarf es nicht nur der bauleitplanerischen Absicherung der Zentralen Versorgungsbereiche durch entsprechende Gebietsfestsetzungen. Die Erhaltung und Entwicklung der Zentren erfordert auch den Ausschluss oder die Beschränkung der Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche. Um die Innenstädte, Stadtteilzentren und Ortszentren zu stützen und zu stärken und um eine möglichst wohnungsnah Grundversorgung durch entsprechende Nah- und Grundversorgungszentren zu sichern, muss regelmäßig die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der Zentren durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen oder beschränkt werden.

Eine zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung durch Bebauungspläne ist in der Regel nur auf der Grundlage eines fundiertes Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu rechtfertigen und rechtssicher durchzusetzen. Für ein solches Konzept müssen die tatsächlichen Verhältnisse, insbesondere die Angebots- und Nachfrage-Struktur im Einzelhandel untersucht, die

bestehenden Versorgungsschwerpunkte städtebaulich bewertet und die Rahmenbedingungen und Spielräume für künftige Entwicklungen solide abgeschätzt werden. Aus diesen handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen können dann die Entwicklungsziele abgeleitet sowie die Zentralen Versorgungsbereiche und die Sonderstandorte für die großflächigen Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevanten Hauptsortimenten räumlich und funktional bestimmt werden. Außerdem wird auf der Basis der Bestandsanalyse und der Entwicklungsziele eine ortsspezifische Liste der nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimente festgelegt. Standortkonzept und Sortimentsliste werden dann durch bestimmte Grundsätze für die räumliche Steuerung des Einzelhandels miteinander zu sogenannten „Ansiedlungsregeln“ verknüpft.

Ein derartiges vom Stadtrat beschlossenes Konzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB eine wichtige Grundlage nicht nur für alle Positivplanungen zur Umsetzung des Standortkonzeptes, sondern vor allem auch für Bebauungspläne, die den zentrenrelevanten Einzelhandel außerhalb der festgelegten Zentralen Versorgungsbereiche ausschließen oder beschränken.

Durch Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen kann der zentrenrelevante Einzelhandel in einem Bebauungsplan nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen oder eingeschränkt werden.

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hatte in den Jahren 2010-11 ein Einzelhandelskonzept erarbeitet, das letztlich in der Sitzung am 19. Dezember 2011 beschlossen wurde. In diesem Einzelhandelskonzept sind wesentliche Zielsetzungen und Grundsätze der Lahnsteiner Einzelhandel- und Standortentwicklung dargelegt.

Eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde im Folgejahr durchgeführt und wiederum durch den Stadtrat beschlossen. Gründe für die Fortschreibung waren Vorhabenplanungen am Standortbereich Koblenzer Straße. Diese führte nicht zu einer Änderung im ursprünglichen Einzelhandelskonzept getätigten Aussagen für den Standort Hermsdorfer Straße. Bezug genommen wird daher auf das fortgeschriebene Konzept nach der aktuellen Beschlussfassung des Stadtrates vom 17. Dezember 2012.

Sowohl dem ursprünglichen Einzelhandelskonzept als auch seiner Fortschreibung waren umfangreiche Bestandsaufnahmen, Bewertungen und Schlussfolgerungen zugrunde gelegt worden. Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit als auch Behörden und Nachbarstädten wurden durchgeführt, die entsprechenden Abwägungen in öffentlicher Sitzung des Stadtrates vorgenommen.

Zur Erfassung und Bewertung der Einzelhandelssituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale war zuvor im August 2010 eine flächendeckende Vollerhebung des Ladeneinzelhandels geführt worden. Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem Gutachterbüro und der Verwaltung wurde ein prozessbegleitender Arbeitskreis eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure gewährleistete, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandelskonzept einfließen konnten und sämtliche Zwischenschritte mit einem breitbesetzten Gremium diskutiert wurden.

3.3 Städtebauliches und raumordnerisches Verträglichkeitsgutachten

Zum Vorhaben wurde ein Gutachten durch das Büro Stadt+Handel, Dortmund, erarbeitet, das ab Seite 114 abgedruckt ist.

3.4 Raumordnerische Prüfung

Für die Einzelhandelsansiedlung wurde gemäß § 16 ROG i.V.m. § 18 LPlG eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt, deren Ergebnis ab Seite 165 abgedruckt ist.

3.5 Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein wurde nach Erteilung der Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde (heutige Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) am 12. November 1999 bekannt gemacht und trat damit in Kraft. In den Folgejahren wurden fünf Änderungsverfahren durchgeführt, um einzelne Flächen eine neue Art der baulichen Nutzung zuzuweisen.

Die Flächennutzungsplan-Änderung bedarf aus Gründen der zu ändernden Nutzung als Sonderbaufläche für Einzelhandel einer Reihe von Prüfungen zur Feststellung der Raumverträglichkeit nach dem Landesplanungsgesetz unter Berücksichtigung des Landesentwicklungsprogramms LEP IV, die vor den entscheidenden Beschlüssen des Stadtrates durchgeführt wurden.

3.6 Landesplanerische Stellungnahme

Nach § 20 des Landesplanungsgesetzes (LPlG) ist bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes die Landesplanerische Stellungnahme bei der zuständigen Landesplanungsbehörde zu beantragen. In ihr werden die bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu beachtenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung bekannt gegeben.

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB diesen Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wirken verbindlich. Die Gemeinde hat kein Recht, sie im Rahmen der Abwägung in eigener Entscheidung mit anderen Belangen abzuwägen oder sie zu relativieren.

Die Ziele sind der gemeindlichen Bauleitplanung vorgegeben, in dem Sinne, dass alles zu unterlassen ist, was die Verwirklichung der Ziele vereiteln oder wesentlich erschweren könnte.

Das Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung kann nach dortiger Feststellung gleichzeitig als Landesplanerische Stellungnahme übernommen werden.

Die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung werden gemäß der durch den Stadtrat beschlossenen Abwägungsergebnisse bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt und eingearbeitet.

3.7 Umweltbericht

Nach den Regelungen des § 2 Abs. 4 Satz 1 und des § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Umfang und Detaillierungsgrad, der für die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, wurde von der Gemeinde festgelegt (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung berücksichtigt worden (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Nach Abschluss des Planverfahrens überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Sie nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden (§ 4c BauGB). Dazu unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Die Inhalte des Umweltberichtes werden ergänzt durch Aussagen aus dem Fachbeitrag Naturschutz, einschließlich einer separaten Artenschutzfachlichen Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf Fledermäuse und einheimische Vogelarten.

4 Verfahren zur Änderung

4.1 Formelle Grundlagen

4.1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 2. März 2017 (GVBl. S. 21);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434);
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771);
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77);
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583);

- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295);
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. September 2017 (GVBl. S. 237).

4.1.2 Bestandteile der Planung

Bestandteile sind:

- eine Planzeichnung im Maßstab 1:5000 (unmaßstäblich abgebildet auf Seite 112 ff.) und
- diese Begründung.

Beigefügt ist:

- Umweltbericht, erstellt durch das Fachbüro SAI (Stadtplanung Architektur Immissionsschutz) vom 8. September 2017, Verfasser Dipl.-Ing. Christian Deichmüller (Anlage U);
- Fachbeitrag Naturschutz, erstellt durch Kocks Consult GmbH vom August 2016, Verfasser Dipl.-Ing. Michael Mansfeld und Dipl.-Biol. Erika Tönnies; einschließlich einer separaten Artenschutzfachlichen Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf Fledermäuse und einheimische Vogelarten, erstellt durch BLU, Büro für Landschaftsökologie und Umweltplanung vom Juli 2016, Verfasser Dr. rer. nat. Günter Sonntag (Anlage N);
- Städtebauliches und raumordnerisches Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Lahnstein, erstellt durch Stadt+Handel vom 10. November 2015, Verfasser Dipl. Ing. Marc Föhrer und Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder (Seite 114 ff.) sowie die entsprechende Stellungnahme zu diesbezüglich vorgebrachten Eingaben der gleichen Verfasser vom 6. März 2018 (in die Abwägung integriert, Seite 92 ff.);
- Raumordnerisches Prüfungsergebnis gemäß § 16 ROG i.V.m. § 18 LPIG für das Vorhaben „Geplante Verlagerung des L-Marktes“ vom 16. März 2016, herausgegeben durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz (Abschnitt 7, Seite 165 ff.).

4.2 Verfahren

4.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 3. November 2016 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) den Beschluss gefasst, für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 eine dritte Änderung i.V.m. der Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17Ä2/39 durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gleichzeitig mit der anstehenden Beteiligungen der Öffentlichkeit im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 46 am 18. November 2016 bekannt gemacht.

4.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer einwöchigen öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 28. November 2016 bis 2. Dezember 2016 statt. Sie wurde am 18. November 2016 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 46 bekannt gemacht. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind im Abschnitt 4.3.1.1 ab Seite 21 gelistet.

4.2.3 Beteiligung der Behörden

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 21. November 2016 um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung gebeten worden.

Mit Fristsetzung von einem Monat - entsprechend dem 24. Dezember 2016 - wurden die Behörden aufgefordert, auch Aufschluss über beabsichtigte und bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können.

Es wurde darauf hingewiesen, dass bei nicht fristgemäßer Äußerung davon ausgegangen wird, dass die von den Trägern wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden.

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz;
- Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation, Koblenz.

Fristgemäße Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Inhalte für die Flächennutzungsplanung wurden vorgebracht von:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - mit Schreiben vom 8. Dezember 2016, eingegangen per Email am 8. Dezember 2016;
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt am Main - mit Schreiben vom 23. Dezember 2016, eingegangen am 23. Dezember 2016 und mit Schreiben vom 28. Dezember 2016, eingegangen am 29. Dezember 2016;

- Energienetze Mittelrhein, Koblenz - mit Schreiben vom 9. Dezember 2016, eingegangen am 14. Dezember 2016;
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz - mit Schreiben vom 30. November 2016, eingegangen am 2. Dezember 2016;
- Handwerkskammer Koblenz, Koblenz - mit Schreiben vom 12. Dezember 2016, eingegangen am 12. Dezember 2016;
- Industrie- und Handelskammer zu Koblenz, Geschäftsstelle Montabaur - mit Schreiben vom 20. Dezember 2016, eingegangen am 21. Dezember 2016;
- Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Diez - mit Schreiben vom 12. Dezember 2016, eingegangen am 19. Dezember 2016;
- Ministerium für Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur - mit Schreiben vom 21. Dezember 2016, eingegangen am 23. Dezember 2016.

Eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind im Abschnitt 4.3.2.1 ab Seite 64 gelistet. Spätere Stellungnahmen waren nicht zu verzeichnen.

4.2.4 Erste Abwägung

Nach Ablauf der Beteiligungsfristen erfolgte die Prüfung der im Verfahren nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen und die Beschlussfassung über die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

Behandelt und geprüft wurden alle Stellungnahmen die fristgerecht eingegangen waren. Die unmittelbar anschließend vorgenommene Nummerierung erfolgte in alphabetischer Reihe.

Über die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 26. Oktober 2017 beraten und eine Abwägung vorgenommen.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwendern mit Schreiben vom 22. Dezember 2017 mitgeteilt.

4.2.5 Beschluss zur Öffentlichen Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 26. Oktober 2017 die Planung in der damals vorliegenden Fassung anerkannt und die Verwaltung mit der Durchführung der Öffentlichen Auslegung beauftragt.

4.2.6 Öffentliche Auslegung

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 2. Januar 2018 bis 1. Februar 2018 statt. Sie wurde am 22. Dezember 2017 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 51 bekannt gemacht.

Öffentlich auslegt wurden die Bestandteile der Bauleitplanung wie im Abschnitt □ auf Seite 16 gelistet sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, die in diese Begründung integriert sind.

Es wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, so-

fern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Für die Dauer der öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung auch im Internet auf der Homepage der Stadt Lahnstein und im GeoPortal.rlp als zentrales Internetportal des Landes Rheinland-Pfalz bereitgestellt.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22. Dezember 2017 von der Öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Keine Stellungnahmen wurden abgegeben von:

- Industrie- und Handelskammer zu Koblenz, Geschäftsstelle Montabaur;
- Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation, Koblenz.

Fristgemäße Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Inhalte wurden vorgebracht von:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn - mit Email vom 3. Januar 2018;
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt am Main - mit Schreiben vom 4. Januar 2018, eingegangen am 9. Januar 2018;
- Energienetze Mittelrhein, Koblenz - mit Email vom 26. Januar 2018;
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz - mit Schreiben vom 18. Januar 2018, eingegangen am 22. Januar 2018;
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz - mit Email vom 23. Januar 2018;
- Handwerkskammer Koblenz, Koblenz - mit Schreiben vom 30. Januar 2018, eingegangen per Email am 30. Januar 2018;
- Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz - mit Fax vom 23. Januar 2018 (mit Wiederholung der Inhalte seines Schreibens vom 16. Dezember 2016, die bereits berücksichtigt wurden);
- Landesbetrieb Mobilität Diez - mit Schreiben vom 9. Januar 2018, eingegangen am 10. Januar 2018;
- Ministerium für Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur, Mainz - mit Schreiben vom 2. Januar 2018, eingegangen am 8. Januar 2018.

Eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind in den Abschnitten 4.3.1.2 ab Seite 25 (Öffentlichkeit) und 4.3.2.2 ab Seite 74 (Behörden) gelistet.

4.2.7 Zweite Abwägung

Nach Ablauf der Beteiligungsfristen erfolgt die Prüfung der im Verfahren nach § 3 Abs. 2 fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen und die Beschlussfassung über die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

Behandelt und geprüft werden alle Stellungnahmen die fristgerecht eingegangen waren. Die unmittelbar anschließend vorgenommene Nummerierung erfolgte in alphabetischer Reihe.

Über die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen wird in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 21. März 2018 beraten und eine Abwägung vorgenommen.

Das Ergebnis der Abwägung wird den Einwendern mitgeteilt.

4.2.8 Feststellungsbeschluss

4.2.9 Ausfertigung

4.2.10 Genehmigung

4.2.11 Bekanntmachung

4.3 Abwägungsrelevante Eingaben

4.3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

4.3.1.1 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

PLANUNG UND BEGRÜNDUNG
ENTWURFSFASSUNG VOM 07.03.2018

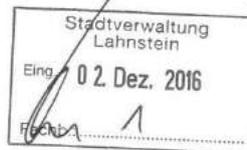
Lahnstein

4.3.1.1.1 Rosmarie Bührmann Müller, Sebastianusstraße 52 - mit Schreiben vom 2. Dezember 2016, eingegangen am 2. Dezember 2016

Rosmarie Bührmann-Müller
Sebastianusstrasse 52
56112 Lahnstein

02.12.2016

An die
Stadt Lahnstein
Stadtbauamt
z. Hd. Herrn Hoß
Kirchstraße 1
56112 Lahnstein



Bürgerbeteiligung zur Änderung der Bauleitplanung an der "Koblenzer Straße", des Bebauungsplans 17 Ae3 sowie des Flächennutzungsplans Ae6

Sehr geehrter Herr Hoß,

als Bürgerin der Stadt Lahnstein und Inhaberin zweier Apotheken in Lahnstein (Victoria-Apotheke, Adolfstr. 35 bzw. Filialapotheke Fortuna-Apotheke, Am Rasenplatz 7) möchte ich im Rahmen der o.g. Bürgerbeteiligung folgende Punkte ansprechen:

Für die von der Stadt Lahnstein jetzt offengelegten Pläne ist keinerlei städtebauliche Notwendigkeit erkennbar. Es gibt in Lahnstein keine zu schließende Versorgungslücke im Einzelhandelsbereich und der bestehende Bebauungsplan ermöglicht Lidl auch am bisherigen Standort den gewünschten Flächenzuwachs; für etwaige benötigte weitere Parkplätze wären sicher Lösungen in Form eines Parkdecks oder durch Parkplätze auf der anderen Straßenseite möglich.

Mit einer Realisierung der Pläne sind jedoch erhebliche Nachteile verbunden.

Jede Ausweitung der Verkaufsflächen im Bereich Koblenzer Straße führt zu einem weiteren Abzug von Kundenfrequenz aus den anderen zentralen Versorgungsbereichen, wo teilweise die schwierige Geschäftssituation (gekennzeichnet durch zahlreiche Geschäftsaufgaben und leere Ladenlokale) stadtbekannt so kritisch ist, dass bereits minimale Verlagerungen der Kundenfrequenz zu weiteren Geschäftsaufgaben und in einem Teufelskreis dann zu noch stärkerem Frequenz- und Kundenrückgang führen werden.

Die vorgesehene Ausweitung der Einzelhandelsflächen im Bereich Koblenzer Straße ist besonders problematisch für das erst im vergangenen Jahr eröffnete neue Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße. Die Stadt Lahnstein hat über Jahre große Anstrengungen unternommen, dieses Zentrum zu errichten und entsprechende Investoren anzuziehen; diese durften damit erwarten, dass die Stadt Lahnstein für dieses von ihr so stark propagierte Zentrum zu mindestens mittelfristig stabile städteplanerische Rahmenbedingungen bieten und keine dazu konkurrierenden Einzelhandelsflächen schaffen würde. Auch ich habe - vor dem Hintergrund, dass dortige Flächen gezielt für die Errichtung einer Apotheke vermarktet worden sind und damit die Nachhaltigkeit meiner Hauptapotheke bedroht war - in diesem Zentrum signifikant investiert und dort im Oktober 2015 meine Filialapotheke eröffnet,

1

die heute den insgesamt 11 dort regelmäßig arbeitenden Mitarbeitern überwiegend hochqualifizierte Voll- und Teilzeitarbeitsplätze bietet.

Nun will die Stadt noch in der Anlaufphase dieses neuen Nahversorgungszentrums (und bei dort immer noch nicht vollständig vermieteter Fläche) in der direkten Konkurrenzlage Koblenzer Straße den Ausbau von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel für den Discounter Lidl ermöglichen, der dort bereits angesiedelt ist. Zudem wird bei Planumsetzung mit den dann freiwerdenden Lidl-Altflächen auch anderem frequenzanziehenden Einzelhandel der Weg in den Bereich Koblenzer Straße bereitet – bis hin zur Möglichkeit einer weiteren Apotheke, die nach Lahnsteiner Liste dort grundsätzlich möglich wäre und die sowohl auf meine Neugründung Fortuna-Apotheke, aber auch auf alle andere Apotheken in Lahnstein und speziell Niederlahnstein verheerende wirtschaftliche Auswirkungen hätte.

Für alle zukünftigen Investoren in Lahnstein stellt sich mit diesem Vorgehen der Stadt Lahnstein die Frage, wie zuverlässig eigentlich die ihr gesetzten Rahmenbedingungen für Investitionen zu mindestens für einen mittelfristigen Zeithorizont sind.

Zusammengefasst würde eine Realisierung der offengelegten, städtebaulich jedoch überhaupt nicht notwendigen Pläne zu erheblichen städteplanerischen Nachteilen in den anderen Versorgungsbereichen und zu wirtschaftlichen Einbußen für zahlreiche Bestandsbetriebe in der Stadt führen sowie einen gebrochener Vertrauensschutz gegenüber allen Investoren im neuen Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße darstellen.

Vor diesem Hintergrund appelliere ich an die Stadt Lahnstein und ihre Gremien, in der Abwägung von den ausgelegten Planänderungen grundsätzlich Abstand zu nehmen.

Eine solche Entscheidung würde die schon heute mögliche Expansion des Bestandsbetriebs Lidl am bisherigen Standort gar nicht beeinträchtigen. Eine darüber hinaus gehender Zuwachs der Einzelhandelsfläche auf der Lidl-Altfläche würde jedoch ebenso vermieden wie ein Präzedenzfall für eine weitere Expansion von Einzelhandelsflächen auf der dem bisherigen Lidl-Standort gegenüberliegende Straßenseite. Die Stadt Lahnstein würde damit auch deutlich machen, dass sie mit ihrer Stadtplanung verlässliche Rahmenbedingungen bietet, auf die sich Investoren zu mindestens mittelfristig verlassen können.

Sofern die Stadt und ihre Gremien von den ausgelegten Plänen nicht Abstand nehmen wollen, so sollte zu mindestens eine Modifikation der Pläne erfolgen und über Baurecht oder vertragliche Regelungen sicher gestellt werden, dass im gesamten Nahversorgungszentrum Koblenzer Straße, mindestens jedoch auf der frei werdende Lidl-Altfläche, dauerhaft nur solcher Einzelhandel neu angesiedelt werden kann, der nach dem Einzelhandelskonzepts der Stadt Lahnstein für etwaige Flächenerweiterungen dort schon immer vorgesehen war, nämlich nur Unterhaltungselektronik, Schuhe/Lederwaren und Sportartikel. Alternativ oder ergänzend könnten über solche Regelungen auch für ausgewählte Branchen, die für die Versorgung im innerstädtischen Bereich bzw. für die wohnortnahe Nahversorgung von besonderer Bedeutung sind (wie z.B. Apotheken), die Möglichkeiten von Neuansiedlungen im Bereich Koblenzer Straße insgesamt oder zu mindestens auf der Lidl-Altfläche planerisch bzw. rechtlich unterbunden werden.

Mit freundlichen Grüßen



Rosmarie Bührmann-Müller

2

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 4.4.1 auf Seite 83.

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

PLANUNG UND BEGRÜNDUNG
ENTWURFSFASSUNG VOM 07.03.2018

Lahnstein

4.3.1.1.2 Simone Dietzler, Salzheck 8, Dieblich - mit Schreiben vom 2. Dezember 2016, eingegangen am 2. Dezember 2016

Simone Dietzler
Salzheck 8
56332 Dieblich

02.12.2016

Stadt Lahnstein
Stadtbauamt
Herr Hoß
Kirchstraße 1
56112 Lahnstein



Frühzeitige Bürgerbeteiligung zur Änderung des B-Plans 17 Ae3 und des FNP Ae6

Sehr geehrter Herr Hoß, sehr geehrte Damen und Herren,

als selbständige Kauffrau betreibe ich seit September 2015 den REWE-Markt am Rasenplatz 7 mit derzeit 43 Mitarbeitern.

Bisher bin ich davon ausgegangen, dass ich als Inhaberin eines Vollsortimentsmarktes für das nördliche Stadtgebiet mittelfristig Planungssicherheit besitze und keine gravierenden Änderungen der Rahmenbedingungen zu erwarten sind.

Dieses Vertrauen war für mich eine der Voraussetzungen, den Markt an dieser Stelle zu eröffnen.

Meine Mitarbeiter und ich haben deshalb mit großer Verwunderung und Enttäuschung das Planvorhaben des Lidl, sich flächenmäßig fast zu verdoppeln, zur Kenntnis genommen.

Ich befürchte, dass dies nur der erste Schritt sein wird, mit dem sich an der Koblenzer Straße massive Veränderungen der Angebotsstrukturen, gerade auch im Lebensmittelbereich ergeben werden. Dies kann letztlich auch nicht im Sinne einer vernünftigen Stadtentwicklung sein.

Die Lidl-Planung und der zu erwartende „Rattenschwanz“ an weiteren Begehrlichkeiten an der Koblenzer Straße führen dazu, dass ich, meine Mitarbeiter und unsere Familien mit Sorge in die Zukunft schauen müssen.

Ich werde mich, angesichts des sehr kurzen Zeitrahmens der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, erst im Rahmen der öffentlichen Auslegung des förmlichen Planentwurfs im Detail zu dem Vorhaben äußern können.

Dies bin ich insbesondere meinen Mitarbeitern schuldig.

Mit freundlichen Grüßen

Simone Dietzler

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 4.4.1 auf Seite 83.

4.3.1.2 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

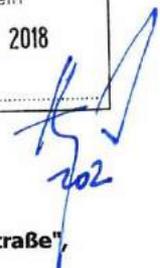
4.3.1.2.1 Rosmarie Bührmann-Müller und Dr. Axel Müller, Sebastianusstraße 52 - mit Schreiben vom 1. Februar 2018, eingegangen am 1. Februar 2018

Rosmarie Bührmann-Müller
Dr. Axel Müller
Sebastianusstrasse 52
56112 Lahnstein

01.02.2018

An die
Stadt Lahnstein
z. Hd. Herrn Oberbürgermeister Labonte und Herrn Hoß
Kirchstraße 1
56112 Lahnstein

Stadtverwaltung Lahnstein	
Eing.	01. Feb. 2018
Fachb.:	1



Bürgerbeteiligung zur Änderung der Bauleitplanung an der "Koblenzer Straße", des Bebauungsplans 17 Ae3 sowie des Flächennutzungsplans Ae6

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Labonte, sehr geehrter Herr Hoß,

hiermit nehmen wir als Bürger der Stadt Lahnstein im 2. Offenlageverfahren sowohl zur Änderung des Bebauungsplans 17 Ae3 als auch des Flächennutzungsplans Ae6 Stellung.

Wir geben diese Stellungnahme auch ab

- für Rosmarie Bührmann-Müller als Inhaberin zweier Apotheken in Lahnstein in den Nahversorgungsbereichen Süd (Victoria-Apotheke, Adolfstr. 35) bzw. Hermsdorfer Straße (Filialapotheke Fortuna-Apotheke, Am Rasenplatz 7),
- für Dr. Axel Müller als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer im Namen der AM Verwaltungsgesellschaft Adolfstr. 35 Lahnstein GmbH & Co KG (mit Sitz Sebastianusstr. 52, 56112 Lahnstein), in deren Besitz sich das Wohn- und Geschäftshaus Adolfstr. 35 im Nahversorgungsbereich Süd befindet,

da auch für diese geschäftlichen Aktivitäten die offengelegten Planänderungen von Relevanz sind.

1. Grundsätzliches

Mit den offengelegten Planänderungsvorhaben ist eine erhebliche Ausweitung der Einzelhandelsflächen im Bereich Koblenzer Straße für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel um ca. 600 qm (Zuwachs der Fläche des bestehenden Lidl-Markts nach Umzug) und um ca. 1700 qm insgesamt (Zuwachs Lidl-Markt sowie freierwerdende Lidl-Altflächen) zuzüglich erweiterter Parkmöglichkeiten vorgesehen.

Für diese Planungen gibt es keinerlei städtebauliche Notwendigkeit, etwa zur Schließung irgendeiner Versorgungslücke.

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

PLANUNG UND BEGRÜNDUNG

ENTWURFSFASSUNG VOM 07.03.2018



Die vorgelegten Pläne widersprechen zudem dem Beschluss des Rats der Stadt Lahnstein zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts vom 21. Juni 2012.

Danach sind im „Zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung“ etwaige Flächenerweiterungen nur für „Unterhaltungselektronik, Schuhe/ Lederwaren und Sportartikel“ und ausdrücklich nicht für Lebensmitteleinzelhandel und Drogerie-Artikel (relevante Kernsortimente von Lidl) vorgesehen: „Weitere Ansiedlungen von Betrieben mit innenstadtrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, die nicht den Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich [Koblenzer Straße] entsprechen, sollen ausdrücklich – zum Schutz der Bestandsstrukturen und Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd – nicht angestrebt werden.“

Das im Verfahren eingeführte Verträglichkeitsgutachten kann nicht als Beleg für eine Kompatibilität der Planungen mit städtebaulichen Belangen der Stadt Lahnstein herangezogen werden. Die zahlreichen Fehler und unzutreffende Feststellungen, auf die wir im Folgenden unter 2. aufmerksam machen, lassen es aus unserer Sicht fachlich und rechtlich geboten erscheinen, dass die Stadt Lahnstein dieses Gutachten aus dem laufenden Verfahren zurückzieht.

Aus unserer Sicht wird jede Ausweitung der Verkaufsflächen im Bereich Koblenzer Straße (mit welchem Sortiment auch immer) zu einem weiteren Abzug von Kundenfrequenz aus den anderen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt führen; Umfang und Qualität einer kommunalpolitisch erwünschten wohnortnahen Versorgung der Bürger würden bei Planumsetzung damit erheblich beeinträchtigt. Bei einer Realisierung der vorgesehenen Planänderung im klaren Widerspruch zum gültigen Einzelhandelskonzept würde auch das Vertrauen von Bürgern und Investoren in die Glaubwürdigkeit und Zuverlässigkeit der langfristigen Konzepte der Stadt Lahnstein nachhaltig verletzt.

Auch die ADD beurteilt das Vorhaben offensichtlich unter städteplanerischen und raumordnerischen Aspekten kritisch und verlangt einschränkende Auflagen für die Verwendung der Altflächen für einzelne Sortimente. Diese Auflagen sind jedoch im Ergebnis wirkungslos, denn wenn eines der bereits bestehenden Geschäfte in der Koblenzer Straße in die Altfläche Lidl umzieht (was gerüchteweise bereits in Lahnstein diskutiert wird), dann ist die dadurch freiwerdende Fläche keiner Nutzungsbeschränkung mehr unterworfen und könnte auch z.B. für weiteren eigentlich dort auszuschließenden Lebensmitteleinzelhandel genutzt werden (Domino-Effekt).

Schließlich ist aus unserer Sicht auch die bereits 2012 erfolgte Einstufung des dortigen Gebiets als „Zentraler Versorgungsbereich“ aufgrund der faktisch nicht vorhandenen städtebaulichen Integration nicht zutreffend; ein weiterer Ausbau dieses Gebietes ist auch vor diesem Hintergrund aus unserer Sicht städtebaulich und rechtlich nicht vertretbar.

Insgesamt gilt: Sowohl die Beachtung des gültigen Einzelhandelskonzepts der Stadt Lahnstein als auch die gebotene Verhinderung einer Flächenausweitung mit Sortimenten, die städteplanerisch und raumordnerisch nicht gewünscht sind, kann allein durch einen Verzicht auf die offengelegten Planänderungen sicher gestellt werden.

2. Verträglichkeitsgutachten

Das in den Offenlageverfahren beinhaltete Verträglichkeitsgutachten stammt bereits aus dem 2015 und wurde auf Veranlassung des an den Planänderungen interessierten Investors erstellt.

Wir möchten auf folgende - aus unserer Sicht bedeutenden - methodischen und inhaltlichen Mängel dieses Gutachtens hinweisen:

- Das Verträglichkeitsgutachten ist überaltert. Eine Aktualisierung dieses Verträglichkeitsgutachtens auf erneuerter Datenbasis wäre für dieses zweite Offenlegungsverfahren geboten gewesen, da das Gutachten auf zwischenzeitliche wesentliche aktuelle Entwicklungen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes (z.B. auf das mittlerweile seit 2 Jahren existierende Nahversorgungszentrum Hermsdorffer Straße) nur prognostisch eingeht.
- Das Verträglichkeitsgutachten konzentriert seine Untersuchungen allein auf das Lidl-Kernsortiment, d.h. auf Nahrungs- und Genussmittel (incl. Getränke) sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, also im Wesentlichen nur auf die Auswirkungen des Flächenzuwachses dieses Lidl-Kernsortiments um ca. 600 qm. Dies ist methodisch falsch, denn die Auswirkungen des mit ca. 1100 qm sogar deutlich größeren Flächenzuwachs für den übrigen Einzelhandel auf der Altfläche des Lidl-Marktes und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen der bestehenden Versorgungszentren werden damit ignoriert. Auf Grund dieses eingeschränkten Untersuchungsansatzes auf das reine Erweiterungsvorhaben von bestehendem Einzelhandel unter Aussparung der übrigen Flächenzuwächse kommt das Gutachten zu dem fehlerhaften Ergebnis, dass die Versorgungsfunktionen der bestehenden Versorgungsbereiche der Stadt Lahnstein und benachbarter zentraler Orte nicht beeinträchtigt würden.
- Dies wirkt sich besonders eklatant in den Analysen des Gutachtens im Branchenbereich Drogerie/Kosmetik aus. Das Gutachten berechnet zwar ausführlich die Auswirkungen, die eine Vergrößerung dieses Sortimentsteils im neuen Lidl-Markt auf die Konkurrenz- und Wettbewerbssituation hätte. Es lässt dabei aber die entstehende zusätzliche Fläche für einen auf Drogerie- und Kosmetik ausgerichteten neuen Einzelhandel von bis zu 1000 qm, die ohne weiteres auf der Lidl-Altfläche eröffnet werden könnte, völlig unberücksichtigt. Unter Einbezug dieser Eventualität wäre das Vorhaben sogar bei der vom Gutachten angewendeten Berechnungsmethode nicht genehmigungsfähig.
- Zudem berücksichtigt das Verträglichkeitsgutachten nicht alle jeweils relevanten Anbieter im Untersuchungsbereich; so werden z.B. alle Apotheken nicht berücksichtigt, die ebenfalls in signifikantem Umfang Artikel der Warengruppen Drogerie/Kosmetik vertreiben und die mit ihren kleinen Betriebsgrößen bereits von kleineren Umsatzverschiebungen besonders betroffen wären.

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

PLANUNG UND BEGRÜNDUNG

ENTWURFSFASSUNG VOM 07.03.2018



- Das Verträglichkeitsgutachten grenzt auch die wettbewerbs- bzw. versorgungsrelevanten Gebiete bzw. Anbieter falsch ab. So werden relevante linksrheinische Anbieter wie z.B. der Edeka-Markt in der Hohenzollernstraße in der Koblenzer Südstadt oder der Rewe-Markt in der Potsdamer Straße im Koblenzer Stadtteil Karthause ignoriert; andererseits konstruiert das Gutachten eine vermeintliche Wettbewerbssituation mit dem deutlich entfernter liegenden Standort Koblenz-Ehrenbreitstein. Auch aufgrund dieser fehlerhaften räumlichen Abgrenzung kann das Gutachten keine zutreffenden Ergebnisse liefern.
- Das Verträglichkeitsgutachten stützt sich methodisch allein auf die sogenannte Marktanteilmethode. Damit werden nur die ökonomischen Auswirkungen der Planungsvorhaben in den beiden Untersuchungsbranchen untersucht; Auswirkungen auf die lokale Kundenfrequenz, die im Fall der Stadt Lahnstein und ihrer räumlich nicht miteinander verbundenen Zentren besonders bedeutsam sind, werden vom Gutachten nicht mit betrachtet. Bei den gegebenen örtlichen Verhältnissen ist der im Gutachten gewählte alleinige Ansatz der Marktanteilmethode für nur zwei Sortimentsbereiche methodisch ungeeignet, vielmehr hätte die Auswirkungen auf mehr Sortimentsbereiche sowie auf die lokalen Kundenfrequenz in den einzelnen Versorgungszentren mit untersucht werden müssen.
- Das Verträglichkeitsgutachten ignoriert auch die mögliche Ausweitung von anderen Einzelhandelsaktivitäten auf der Lidl-Altfläche und den danach möglichen dortigen weiteren Ausbau von anderen nach Einzelhandelskonzept unerwünschten Sortimenten.
- Das Verträglichkeitsgutachten beschäftigt sich zudem nicht bzw. nicht ausreichend mit der Verkehrssituation im Bereich der Anbindung der Kölner Straße an die B42, die zugleich auch das Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße anbindet und wie nachstehend unter 3. ausgeführt bereits jetzt kritisch ist.
- Das Verträglichkeitsgutachten behauptet schließlich, dass die geplante Ausweitung mit dem gültigen Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein uneingeschränkt kompatibel sei und ignoriert den ausdrücklich gegenteiligen Wortlaut dieses Konzepts (vergl. 1.), ohne darauf auch nur mit einem Wort abwägend einzugehen; dieses Vorgehen halten wir für bedenklich und in keinsten Weise durch einen gutachterlichen Ermessenspielraum abgedeckt.

Angesichts dieser zahlreichen Beispiele für methodische Fehler und unzutreffende Feststellungen des Verträglichkeitsgutachtens sehen wir für die Stadt Lahnstein eine fachliche und rechtliche Veranlassung, eine weitere Nutzung dieses Auftragsgutachtens des Investors in den offengelegten Verfahren insgesamt auszuschließen.

Ohne verwendbares Verträglichkeitsgutachten sind die offengelegten Planänderungsverfahren aus unserer Sicht jedoch unzureichend begründet und damit einzustellen.

3. verkehrsplanerische Begleituntersuchung

Die in dem Offenlageverfahren beinhaltete verkehrsplanerische Begleituntersuchung wurde ebenfalls von dem interessierten Investor beauftragt.

Auch bei diesem Auftragsgutachten möchten wir aus folgenden aus unserer Sicht bedeutenden methodischen und inhaltlichen Mängeln dieses Gutachtens hinweisen:

- Das von „September 2017“ datierte Gutachten gibt aber durchgängig als Erstellungsjahr das Jahr 2016 an; die Verkehrsuntersuchung, auf der das Gutachten u.a. beruht, hat danach im Juni 2016 stattgefunden. Das Gutachten war in der ersten Offenlegung im Dezember 2016 nicht enthalten, obwohl es angesichts des Datums der Verkehrsuntersuchung und des angegebenen Erstellungsjahrs zu diesem Zeitpunkt bereits weitgehend fertiggestellt gewesen sein muss. Wir fragen uns, warum mit der ersten Offenlegung nicht auf die eigentlich zu erwartende schnelle Fertigstellung dieses Gutachtens über einen wichtigen Abwägungspunkt gewartet wurde. Wir halten das Vorgehen, die verkehrsplanerische Begleituntersuchung erst in der zweiten Offenlegung und ohne zwischenzeitliche Datenaktualisierung einzubringen, in diesem konkreten Einzelfall mit Blick auf die im Gutachten verwendeten Zeitangaben zum Erstellungsprozess für grundsätzlich nicht vertretbar.
- Ein wesentlicher methodischer Fehler des Gutachtens ist aus unserer Sicht die Selbst-Beschränkung auf statistische Daten als Prognose-Grundlage sowie die fehlende dynamische Betrachtung für die nächsten Jahre. Das Gutachten greift nicht auf die konkreten Lidl-Planzahlen für die zu erwartende dynamische Frequenzerhöhung nach der Umsiedlung zurück; wären diese Lidl-Erwartungen tatsächlich so niedrig wie vom Gutachter auf Grund allgemeiner statistischer Daten angenommen, so müsste man aus unserer Sicht um den wirtschaftlichen Erfolg der Lidl-Umsiedlung bangen.
- Die verkehrsplanerische Begleituntersuchung beschränkt sich zudem auf lediglich 7 Knotenstromerhebungen und deren Analyse im unmittelbaren Umfeld der geplanten Lidl-Umsiedlung. Bei ganzheitlicher Betrachtung der Verkehrssituation im nördlichen Bereich des Stadtteils Niederlahnstein, die bei einer fachlichen Begutachtung methodisch erwartet werden muss, hätten aus unserer Sicht zwingend noch weitere Knotenpunkte untersucht werden müssen, über die das Gebiet des Bebauungsplans 17 maßgeblich verkehrstechnisch angebunden ist, nämlich die Knoten Kölner Straße/B42, Hermsdorfer Str./B42 sowie Koblenzer Straße/Kölner Straße/Bahnhofstrasse.

Dort steigt gegenwärtig - durch den laufenden starken Aufbau von Büroarbeitsplätzen auf dem Gelände der Deines-Bruchmüller-Kaserne und die zunehmende Kundenfrequenz des noch in der Anlaufphase stehende Nahversorgungszentrums Hermsdorfer Straße - der Ziel- und Quellverkehr in die Hermsdorfer Straße kontinuierlich an.

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

PLANUNG UND BEGRÜNDUNG

ENTWURFSFASSUNG VOM 07.03.2018



Die Verkehrssituation ist dort zu Spitzenzeiten bereits heute schwierig; Rückstaus vom Kreisel Kölner Straße bis zur B42 bzw. bis zur Koblenzer Straße sowie auf der Hermsdorfer Straße bis zur Einfahrt des dortigen Nahversorgungszentrums sind mittlerweile keine Seltenheit mehr.

Zusätzlicher Verkehr in diesem Bereich auf Grund des jetzt geplanten weiteren Ausbaus des Bereichs Koblenzer Straße wird deshalb alle Bürger der Niederlahnsteiner Höhegebiete, die zahlreichen Pendler zum Gelände der Deines-Bruchmüller-Kaserne sowie die Kunden und Gewerbetreibenden des dortigen Nahversorgungszentrums erheblich belasten.

Die Aussparung einer fachgerechten Untersuchung der vorgesehenen Planungsänderungen auf die bereits heute kritische Verkehrsbelastung dieses Bereichs (z.B. durch zusätzliche Knotenstromerhebungen) verwundert, da dem Gutachter die dortigen „geringen Kapazitätsreserven“ bereits ausweislich einer abschließenden Nebenbemerkung auf S. 19/20 seines Gutachtens ausdrücklich bekannt sind.

In dieser Bemerkung wird summarisch auf eine frühere Untersuchung desselben Gutachterbüros verwiesen, die offensichtlich diese geringen Kapazitätsreserven aufgezeigt hat, dann jedoch ohne jeden weiteren Datenbeleg aus dem früheren Gutachten postuliert, dass am Kreisverkehrsplatz Kölner Straße/Industriestraße keine maßgeblichen Auswirkungen durch die jetzt angestrebten Planänderungen zu erwarten sind.

Dieser Beurteilung einer offensichtlich wesentlichen Frage (im Gutachten hervorgehoben fett gedruckt) auf Grund eines nur summarischen Bezug auf nicht belegte Daten aus einem anderem Dokument - für einen anderen Zweck und einen andere Auftraggeber zu einem früheren Zeitpunkt erstellt und im aktuellen Verfahren nicht offengelegt - ist aus unserer Sicht ein grober und nicht zu heilender methodischer Fehler des vorgelegten Gutachtens, der bereits für sich allein - ungeachtet der anderen Einwände - eine Verwendung dieses Gutachtens im gegenwärtigen Planverfahren rechtlich ausschließt.

Insgesamt sehen wir für die Stadt Lahnstein auch bei der verkehrsplanerischen Begleituntersuchung eine fachliche und rechtliche Veranlassung, dieses Auftragsgutachten des Investors in den offengelegten Verfahren nicht weiter zu nutzen, womit die offengelegten Planänderungsverfahren aus unserer Sicht in einem weiteren Punkt unzureichend begründet sind und damit einzustellen sind.

4. artenschutzfachliche Bewertung

Im vorgelegten Gutachten zur artenschutzrechtlichen Bewertung – ebenfalls im Auftrag des interessierten Investors erstellt - wird festgestellt, dass in der für den Abriss vorgesehenen Fabrik ein Bestand an Zwergfliehmäusen nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Zwergfledermaus ist bekanntlich im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet und demnach besonders streng geschützt; gefährdet ist sie insbesondere auch durch Quartierverluste wie z. B. durch Gebäudesanierungen und die dadurch bedingte Abnahme ihrer Nahrungsgrundlagen.

Die (am einzigen Besichtigungstag) eingeräumte Beobachtung des Einflugs einer Zwergfledermaus wird in der artenschutzfachlichen Bewertung ohne sachlich tragende Begründung (basierend allein auf dem Umfang von Kots Spuren) als „wohl eher zufällig“ eingestuft, obwohl in dem Gebäude potenzielle Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse ausdrücklich erkannt worden sind.

Im offengelegten Gutachten wird dazu weiter wörtlich ausgeführt: „Insofern erscheinen weitergehende Untersuchungen wie beispielsweise nächtliche Kontrollen mit Ultraschalldetektoren und/oder das Aufstellen von automatischen Rufaufzeichnungsgeräten (Batrecordern) nicht zwingend erforderlich. Können aber andererseits zur Absicherung der bisherigen Ergebnisse beitragen.“

In den weiteren Ausführungen des Gutachtens werden keine artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse aufgeführt. Wir halten bereits diesen vollständigen Verzicht auf artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse ungeachtet eines nachgewiesenen Bestands für fachlich nicht vertretbar.

Insbesondere jedoch sind aus unserer Sicht weitergehende Untersuchungen zu Art und Umfang der Fledermauspopulation im Planungsgebiet eine notwendige Voraussetzung, um die Frage eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand nach BNatSchG überhaupt beurteilen zu können und um ggf. bestandsangemessene Auflagen zum Artenschutz der Fledermäuse festlegen zu können.

In der vorgelegten Form kann die artenschutzrechtliche Bewertung deshalb für die laufenden Planänderungsverfahren wegen methodischer Mängel aus unserer Sicht keine Verwendung finden.

5. Zusammenfassung

Für die offengelegten Planänderungsvorhaben ist keinerlei städtebauliche Notwendigkeit erkennbar; es gibt in Lahnstein keine zu schließende Versorgungslücke im großflächigen Lebensmitteleinzelhandel.

Die vorgelegten Pläne widersprechen vielmehr dem Wortlaut des bis heute gültigen Beschlusses des Rats der Stadt Lahnstein zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts vom 21. Juni 2012 und sind bei Realisierung mit den aufgeführten erheblichen Nachteilen für die Lahnsteiner Bürger, die ortsansässigen Gewerbebetriebe und zahlreiche in Lahnstein arbeitende Pendler verbunden.

Vor diesem Hintergrund appellieren wir an die Stadt Lahnstein und ihre Gremien, sich dafür zu entscheiden, die offengelegten Änderungsvorhaben grundsätzlich nicht mehr weiter verfolgen.

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

PLANUNG UND BEGRÜNDUNG

ENTWURFSFASSUNG VOM 07.03.2018

The logo for Lahnstein, featuring a stylized drawing of a castle or town above the word "Lahnstein" written in a cursive, handwritten font.

Unabhängig davon sehen wir zudem auf Grund zahlreicher gravierender Mängel sowohl des Verträglichkeitsgutachtens als auch der verkehrsplanerische Begleituntersuchung - beide durch den an den Planänderungen interessierten Investor beauftragt - für die Stadt Lahnstein eine fachliche und rechtliche Veranlassung, diese beiden Gutachten in den laufenden Planänderungsverfahren nicht zu verwenden.

Auch die artenschutzrechtliche Bewertung – ebenfalls ein Auftragsgutachten des interessierten Investors - ist aus unserer Sicht unvollständig und zwingend durch weitere Untersuchungen zu ergänzen, bevor überhaupt über einen möglichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand nach BNatSchG valide geurteilt werden kann.

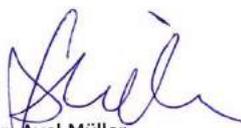
Damit sind die offengelegten Planänderungsverfahren nach unserer Einschätzung auf der Basis der verwendbaren ausgelegten Unterlagen nicht ausreichend begründet und weder aus fachlicher noch aus rechtlicher Sicht genehmigungsfähig.

Schließlich ist aus unsere Sicht auch die bereits 2012 erfolgte Einstufung des dortigen Gebiets als „Zentraler Versorgungsbereich“ aufgrund der faktisch nicht vorhandenen städtebaulichen Integration nicht zutreffend; ein weiterer Ausbau dieses Gebietes ist auch vor diesem Hintergrund aus unserer Sicht städtebaulich, unter Aspekten der Raumordnung sowie rechtlich nicht vertretbar.

Mit freundlichen Grüßen



Rosmarie Bühmann-Müller



Dr. Axel Müller

*Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 4.4.1 auf Seite 83;
Thematik der Kritik am Verträglichkeitsgutachten, Abschnitt 4.4.5 auf Seite 92.*

4.3.1.2.2 Cornelius Bartenbach Hessemann & Partner als Interessenvertreter der Rewe Markt GmbH, Zweigniederlassung West, Hürth - mit Schreiben vom 25. Januar 2018, eingegangen am 1. Februar 2018

CBH
RECHTSANWÄLTE

Cornelius Bartenbach Hessemann & Partner
Bismarckstraße 11-13, D-50672 Köln

Stadtverwaltung Lahnstein
Kirchstraße 1
56112 Lahnstein

KÖLN
BERLIN
HAMBURG
MÜNCHEN
STUTTGART
COTTBUS

vorab per Mail: stadtverwaltung@lahnstein.de

Registernummer	Telefon	Telefax	E-Mail	Ansprechpartner
40-00195/17/114-st	+49.221.95190-84	+49.221.95190-94	c.wellens@cbh.de	Dr. Cornelia Wellens

Köln, den 25. Januar 2018

Einwendungen im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplans Nr. 17 Ä 3/39 – „Koblenzer Straße“ und der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lahnstein

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen der REWE Markt GmbH, Zweigniederlassung West, vertreten durch den Prokuristen Hanno Rieger und den Handlungsbevollmächtigten Michael Wollermann, Rewestr. 8, 50354 Hürth vertreten. Eine auf uns lautende **Vollmacht** liegt an.

Unsere Mandantin hat das Objekt Am Rasenplatz 7 in 56112 Lahnstein zum Betrieb eines REWE-Vollsortimenters angemietet. Er befindet sich ca. 250 m Luftlinie entfernt vom Plangebiet des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 17 Ä 3/39 – „Koblenzer Straße“ der Stadt Lahnstein. Die in Aufstellung befindliche Planung soll die Einzelhandelsnutzungen nicht nur erweitern, sondern die Spannweite der zulässigen Nutzungen zudem erheblich flexibilisieren. Dies geschieht an nicht integrierter Stelle an einem ehemaligen Gewerbestandort.

KÖLN	Bismarckstraße 11-13, 50672 Köln, Tel. +49.221.95190-0, koeln@cbh.de
BERLIN	Franklinstraße 28/29, 10587 Berlin, Tel. +49.30.886725-60, berlin@cbh.de
HAMBURG	Tesdorpfstraße 8, 20148 Hamburg, Tel. +49.40.414299-0, hamburg@cbh.de
MÜNCHEN	Ismaninger Straße 65a, 81675 München, Tel. +49.89.2488200-50, muenchen@cbh.de
STUTTGART	Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart, Tel. +49.711.860679-0, stuttgart@cbh.de
COTTBUS	Sandower Straße 17, 03044 Cottbus, Tel. +49.355.3810-20, cottbus@cbh.de

CBH Cornelius Bartenbach
Haesemann & Partner
Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB
Amtsgericht Essen PR 3164
www.cbh.de
 www.iurope.eu



Unsere Mandantin ist nicht bereit, diese gegen landesplanerische und städtebaurechtliche Grundsätze verstoßende Planung für einen Konkurrenzstandort hinzunehmen. Sie wendet sich entschieden gegen die Planung, die, träte sie unverändert in Kraft, aufgrund des Verstoßes gegen rechtliche und planerische Vorgaben unwirksam wäre. Im Einzelnen beruht dies auf folgenden Gründen:

1. Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB

Die Planung ist nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst und verstößt daher gegen § 1 Abs. 4 BauGB.

- a) Es liegt ein Verstoß gegen das Ziel Z 58 des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz IV (LEP IV, 2008) vor. Dieses lautet:

„Die Ansiedlung und .Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, d.h. in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ i.S.d. 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.“

Für Lahnstein wurden die zentralen Versorgungsbereiche im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 festgelegt. Dieses Einzelhandelskonzept enthält auch die sog. Lahnsteiner Liste, eine Sortimentsliste mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, innenstadtrelevanten Sortimenten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ermöglicht im gesamten Sondergebiet SO4 eine Expansion mit innenstadtrelevanten Sortimenten. Es heißt dazu in den textlichen Festsetzungen, dass im SO4 Einzelhandelsbetriebe mit **allen** Sortimenten aus der Lahnsteiner Liste außer Nahrungs- und Genussmitteln allgemein zulässig sind. Das heißt, dass Einzelhandelsbetriebe mit allen innenstadtrelevanten Sortimentsgruppen wie beispielsweise Bücher, Bekleidung, Optik, Elektro, Fahrräder, Foto, Glas, Porzellan, Wäsche, Hausrat, Kurzwaren, Musikinstrumente, Schreibwaren, Schuhe, Lederwaren, Spielwaren, Uhren, Schmuck etc. zulässig sind.



Dass dies an einem derart autoorientierten, dezentralen und jegliche Aufenthaltsqualität ermangelnden Standort alles andere als städtebaulich sinnvoll und abwägungsgerecht sein kann, darauf wird im Folgenden eingegangen. Zunächst ist die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung zu thematisieren.

Insofern handelt es sich bei dem SO4 um ein Gebiet, das dem Ziel Z58 des LEP IV gerecht werden müsste, weil die Planung die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ermöglicht.

Nach Ziel Z58 des LEP IV müsste sich das Plangebiet also in einem städtebaulich integrierten Bereich bzw. in einem zentralen Versorgungsbereich befinden.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein weist dem Standort und seiner Umgebung das Prädikat eines zentralen Versorgungsbereichs zu. Inwiefern auch das gegen jegliche landesplanerische und städtebauliche Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche verstößt, sei im Folgenden thematisiert. Hier ist zunächst festzustellen, dass, wie auch immer dieses Ergebnis erreicht werden konnte, der Standort als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist.

Dennoch handelt es sich nach dem Einzelhandelskonzept gerade nicht um einen zentralen Versorgungsbereich, in dem alle innenstadtrelevanten Sortimente angesiedelt werden könnten, nicht einmal um ein typisches Nahversorgungszentrum, in dem alle nahversorgungsrelevanten Sortimente angesiedelt werden könnten.

Im Gegenteil schränkt das Einzelhandelskonzept die Zentralität und damit auch die zulässigen Sortimente deutlich ein. So heißt es in der „Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Lahnstein“ von Stadt + Handel aus dem Jahr 2012 auf S. 76, der „zentrale Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung“ solle als Fläche für bedarfsgerechte Fachmarktansiedlungen im Rahmen des Entwicklungsleitbilds für Lahnstein, primär mit den innenstadtrelevanten Sortimenten Unterhaltungselektronik, Schuhe/Lederwaren und Sportartikel dienen. Die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd sollen nicht beeinträchtigt werden. Zu deren Schutz sollen Weiterentwicklungen im zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße nur in den empfohlenen Sortimentsbereichen gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts Lahnstein (Unterhaltungselektro-



nik, Schuhe/ Lederwaren und Sportartikel) erfolgen. Darüber hinaus bestehe lediglich Bestandsschutz.

Auf S. 77 des Einzelhandelskonzeptes heißt es, weitere Ansiedlungen von Betrieben mit innenstadtrelevantem oder nachversorgungsrelevantem Hauptsortiment, die nicht den Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich entsprechen, sollten ausdrücklich zum Schutz der Bestandsstrukturen und Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd nicht angestrebt werden.

Es handelt sich also um einen – sehr untypisch – hinsichtlich der Sortimente stark eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich. Von den nutzenden Sortimentsgruppen aus dem Bereich der innenstadtrelevanten Sortimente, von denen einige soeben aufgezählt wurden, sind in diesem zentralen Versorgungsbereich lediglich drei Sortimente zulässig.

Folglich kann dieser zentrale Versorgungsbereich auch nur für diese drei Sortimente das Ziel Z58 des LEP IV einhalten. Nur für Planungen, die sich auf diese drei Sortimente beschränken, führt die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Koblenzer Straße dazu, dass das Ziel Z58 des LEP IV eingehalten ist. Sollen aber andere innenstadtrelevante Sortimente zugelassen werden, darf dies nach dem Einzelhandelskonzept nicht im zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße erfolgen, so dass in der Folge das Ziel Z58 des LEP IV bei anderen innenstadtrelevanten Sortimenten gerade nicht eingehalten ist.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden aber **alle** innenstadtrelevanten Sortimente außer dem innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zugelassen. Damit wird der zentrale Versorgungsbereich Koblenzer Straße überfachtet und in seiner – angeblichen – Zentrenfunktion überfordert. Er hat, so stellt es auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein dar, allenfalls eine sehr eingeschränkte Zentrenfunktion, die eben gerade nicht alle innenstadtrelevanten Sortimente, sondern nur die drei genannten betrifft.

Eine Festsetzung, die alle innenstadtrelevanten Sortimente ermöglicht, steht mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes und den zugelassenen Sortimenten im zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße nicht in Einklang und verstößt damit letztendlich auch gegen das Ziel Z58 des LEP IV.

Für die Festsetzungen des SO5 gilt Ähnliches. Der genannte Widerspruch zum Einzelhandelskonzept tritt auch bei der Festsetzung zum SO5 auf. Hier sind allgemein zulässig Einzelhandelsbetriebe mit allen innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Dies widerspricht dem Einzelhandelskonzept insofern, als dort auf S. 77 festgelegt wird, dass weitere Ansiedlungen von Betrieben mit innenstadtrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, die nicht den Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich entsprechen, ausdrücklich nicht angestrebt werden.

Hinzu kommt noch, dass auch im SO5 alle innenstadtrelevanten Sortimente zumindest bis zu 20 % der tatsächlichen Verkaufsfläche zulässig sind. 20 % sind jedoch kein Randsortiment mehr. Als Randsortiment lassen sich nur solche Sortimente bezeichnen, die höchstens 10 % der tatsächlichen Verkaufsfläche einnehmen. Insofern wird auch hier versteckt die Zulässigkeit von erheblichen Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente zugelassen. Auch insofern erfolgt keine Beschränkung der zulässigen innenstadtrelevanten Sortimente, obwohl das Einzelhandelskonzept hier eine starke Einschränkung vorsieht.

Wenn nach dem Ziel Z58 des LEP IV innenstadtrelevante Sortimente auf zentrale Versorgungsbereiche zu beschränken sind, würde diese Vorgabe ad absurdum geführt, wenn man alle möglichen innenstadtrelevanten Sortimente in einem zentralen Versorgungsbereich zuließe, der gerade nur drei der innenstadtrelevanten Sortimente aufnehmen in der Lage ist. Alle über die drei genannten innenstadtrelevanten Sortimente hinaus können nur in den zentralen Versorgungsbereichen Nord und Süd der Stadt Lahnstein zugelassen werden, aber gerade nicht durch eine Bebauungsplanung an der Koblenzer Straße. Eine solche verstößt ansonsten eklatant gegen das städtebauliche Integrationsgebot im Ziel Z58 des LEP IV.

Damit ist der Bebauungsplan in seinem Grundkonzept rechtswidrig und unwirksam.

- b) Es liegt zudem ein Verstoß gegen das Nichtbeeinträchtigungsgebot Z60 des LEP IV vor. Das Ziel lautet:

„Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktionen der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereich) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswir-



kungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.“

Die Festsetzungen des SO4 und des SO5 im vorliegenden Bebauungsplan geben weitreichende, flexible Möglichkeiten zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in diversen Größen mit diversen Sortimenten.

Auswirkungen dieser erheblichen Erweiterung der Einzelhandelszulässigkeit in Lahnstein werden nicht hinreichend geprüft. Den Bebauungsplanunterlagen ist lediglich eine Verträglichkeitsstudie der Verlagerung und Erweiterung des im Bestand vorhandenen LIDL-Marktes beigelegt. Geprüft wird hier lediglich die Differenz, die die Erweiterung vom Bestandsmarkt zum geplanten Markt umfasst.

Damit werden die Möglichkeiten, die der im Verfahren befindliche Bebauungsplan geben würde, aber bei Weitem nicht umfasst. Er beschränkt die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzungen gerade nicht auf einen erweiterten LIDL-Markt. Vielmehr sind alle innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, alle nicht innenstadtrelevanten Sortimente und alle innenstadtrelevanten Sortimente bis 20 % Verkaufsfläche zulässig. Ob dies verträglich ist, wurde nicht geprüft und ist stark anzuzweifeln.

Erst recht gilt das für die Einzelhandelsnutzung am derzeitigen LIDL-Standort. Welche Nachnutzung hier stattfinden wird, ist ganz offen, da alles sich ansiedeln kann, was nicht Nahrungs- und Genussmittel verkauft. Eine Verträglichkeitsanalyse dieser Planung fehlt gänzlich.

Es ist davon auszugehen, dass die geplanten erheblichen quantitativen und qualitativen Erweiterungen und Flexibilisierungen der Einzelhandelsnutzung am Standort Koblenzer Straße zu Beeinträchtigungen der höherrangigen zentralen Versorgungsbereiche in Lahnstein im Norden und Süden führen werden. Insofern verweisen wir auf „Die Koblenzer Straße in Lahnstein als zentraler Versorgungsbereich – Gutachterliche Stellungnahme“ der Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, hier S. 11 f., die wir als **Anlage** zu unserem Schreiben überreichen. Auch beeinträchtigende Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden sind nicht auszuschließen.



Daher liegt auch ein Verstoß gegen das landesplanerische Nichtbeeinträchtigerungsverbot vor, der die Planung rechtswidrig und damit unwirksam macht.

- c) Die Vorgaben der „vereinfachten raumordnerischen Prüfung“ werden nicht eingehalten.

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf auf S. 31 wird dargestellt, dass für den Neubau des Lebensmittel-Discounters eine Raumverträglichkeitsprüfung durchgeführt wurde. Im Ergebnis dieser vereinfachten raumordnerischen Prüfung vom 13.11.2015 heißt es u.a.:

„Um die Zielstellungen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts Lahnstein einhalten zu können, ist der bestehende Flächennutzungsplan an die geplanten Nutzungen anzupassen und der Bebauungsplan (17 Ä 2/39 – Koblenzer Straße/ Industriestraße) im Bereich des derzeitigen L.-Standortes bauleitplanerisch so zu ändern, dass am Altstandort zukünftig nur noch Einzelhandel gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts Lahnstein zulässig ist und der Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln ausgeschlossen wird.“

Es werden also zwei Voraussetzungen für die Raumverträglichkeit aufgestellt: Erstens sind die Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts Lahnstein für die Festsetzungen am Altstandort des Lebensmittel-Einzelhandels zu berücksichtigen, und zweitens ist ein Ausschluss von Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln am LIDL-Altstandort vorzusehen.

Im vorliegenden Fall wurde lediglich die zweite Voraussetzung eingehalten. Das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist am Altstandort des LIDL ausgeschlossen worden. Doch wurden für diesen Altstandort die Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts Lahnstein gerade nicht berücksichtigt. Es sind nämlich, wie oben unter a) bereits ausführlich dargestellt wurde, nicht nur die innenstadtrelevanten Sortimente zugelassen, die das Einzelhandelskonzept für verträglich erachtet (Unterhaltungselektronik, Schuhe/ Lederwaren und Sportartikel). Vielmehr sind alle innenstadtrelevanten Sortimente zugelassen.

Damit werden die Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts Lahnstein nicht eingehalten. Die Voraussetzungen für ein positives Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung sind damit nicht gegeben, weil die Anforderungen der vereinfachten



raumordnerischen Prüfung an die Bauleitplanung für den Standort des LIDL nicht eingehalten werden.

Auf S. 62 der Begründung ist die Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgedruckt. In der Stellungnahme geht die Kreisverwaltung davon aus, dass die Auflagen aus der vereinfachten raumordnerischen Prüfung Beachtung für die weiteren Planungsschritte fänden und damit eine landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPlG entbehrlich sei. Dies ist jedoch – wie oben ausführlich dargelegt wurde – gerade nicht der Fall. Die Auflagen der vereinfachten raumordnerischen Prüfung werden in der Bauleitplanung nicht beachtet, so dass die Untere Landesplanungsbehörde bei der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises sich erneut mit der Planung zu beschäftigen hat. Die Planung ist in der vorliegenden Form nämlich nicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Auch die SGD Nord in Koblenz, deren Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung ab S. 67 der Begründung abgedruckt ist, geht als Obere Landesplanungsbehörde (s. S. 70 der Begründung) davon aus, dass die Vorgaben des raumordnerischen Prüfergebnisses umgesetzt worden seien und daher keine Bedenken oder weitere Anregungen der Oberen Landesplanungsbehörde geäußert würden. Diese Feststellung kann angesichts der vorliegenden Planung nicht aufrechterhalten werden, so dass davon auszugehen ist, dass sowohl Untere als auch Obere Landesplanungsbehörde gegen die vorliegende Planung einschreiten werden.

2. Abwägungsfehler in Einzelhandelsfestsetzungen

Die Einzelhandelsfestsetzungen in dem aufzustellenden Bebauungsplan weisen diverse erhebliche Abwägungsmängel auf.

- a) Es widerspricht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein, im SO4 alle Sortimente aus der Lahnsteiner Liste außer Nahrungs- und Genussmitteln zuzulassen (s. dazu oben 1.). Es ist daher offensichtlich, dass das Einzelhandelskonzept nicht Grundlage der Planung war. Hierin liegt schon deswegen ein Abwägungsmangel, weil Einzelhandelskonzepte primär mit der Zielsetzung aufgestellt werden, als städtebauliche Planungskonzepte nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die bauleitplanerische Abwägung vorzuprägen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde die beschränkte Funktion des zentralen Versorgungsbereichs an der Koblenzer Straße vollständig missachtet. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Sortimentszusammensetzung wie im wichtigsten Zentrum einer Gemeinde, hier also die zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd. Ein „zentraler Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung“, wie der zentrale Versorgungsbereich Koblenzer Straße im Einzelhandelskonzept bezeichnet wird, hat aber gerade diese umfassende Bedeutung nicht. Dies wird im Einzelhandelskonzept klar und deutlich und auf mehreren Seiten dargelegt. In den Bebauungsplanunterlagen findet sich dazu kein Wort.

Eine so deutliche Missachtung des Einzelhandelskonzepts hat zum einen den Abwägungsmangel der Bauleitplanung zur Folge. Zum anderen gefährdet er die Bedeutung des Einzelhandelskonzepts für alle weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren. Nach ständiger Rechtsprechung lässt sich ein Einzelhandelskonzept, das eine Gemeinde nur einmal deutlich selbst missachtet hat, in anderen Fällen von der Gemeinde unerwünschten Entwicklungen und Ansiedlungen nicht mehr mit Erfolg entgegenhalten. Auch im eigenen Interesse ist der Stadt Lahnstein daher zu empfehlen, im vorliegenden Fall die Festsetzungen für den Einzelhandel dem Einzelhandelskonzept anzupassen.

- b) Zudem ist die Festsetzung des SO4 schon deswegen unwirksam, weil ein Widerspruch zwischen der allgemeinen Zweckbestimmung im ersten Satz und den Zulässigkeitstatbeständen besteht. In der Zweckbestimmung ist von einem zentralen Versorgungsbereich mit der Zweckbestimmung Nahversorgung die Rede. Zulässig sind im Gegensatz dazu alle Sortimente, auch innenstadtrelevante Sortimente und eben gerade nicht nur nahversorgungsrelevante Sortimente.
- c) Es erschließt sich zudem nicht, warum nur Einzelhandelsbetriebe ab einer Verkaufsfläche von 375 qm zulässig sein sollen. Quadratmetergrenzen sind nur zulässig, wenn sie einen bestimmten Betriebstyp widerspiegeln. Insofern ist nicht bekannt und wird auch nicht in der Begründung ausgeführt, welcher Betriebstyp genau 375 qm benötigt. Eine solche Einschränkung ist nicht erforderlich und damit rechtswidrig.

Gleiches gilt für die Höchstgrenze von 1.690 qm. Auch sie wird nicht hinreichend anhand von Betriebstypen begründet.



- d) Die breiten Zulassungstatbestände für eine ausnahmsweise Zulässigkeit sind in einem Sondergebiet nicht rechtmäßig. Es zeichnet sich ja gerade durch seine besondere Zweckbestimmung aus und grenzt sich damit von anderen Baugebieten ab. Warum in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel Gewerbebetriebe aller Art ausnahmsweise zulässig sein sollen, erschließt sich nicht und konterkariert den Charakter als Sondergebiet mit einer besonderen Zweckbestimmung. Die Festsetzung verstößt damit gegen § 11 BauNVO.

Zu den ausnahmsweise Zulässigkeiten von Gewerbebetrieben heißt es in der Begründung auf S. 41 f., das gegenwärtige Projekt beabsichtige dies weder noch sei Raum dafür vorhanden, der Bebauungsplan gehe die Thematik aber abstrakt an und schließe Vorhaben, die theoretisch möglich seien, auch nicht aus. Diese Begründung zeigt, dass die ausnahmsweisen Nutzungen im Sondergebiet letztendlich nicht angestrebt und sogar fehl am Platze sind. Damit ist die Festsetzung nicht erforderlich nach § 1 Abs. 3 BauGB und damit rechtswidrig.

- e) Ein Katalog für unzulässige Nutzungen ist ebenfalls sehr ungewöhnlich. Im Sondergebiet sind ohnehin nur die der besonderen Zweckbestimmung entsprechenden Anlagen zulässig.

Hier kommt noch hinzu, dass ein Widerspruch innerhalb der Festsetzungen vorliegt. Unzulässig sind nach den Festsetzungen auch Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln. Demgegenüber sind allgemein zulässig aber auch Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln als Randsortiment. Die Unzulässigkeit kann sich daher nur auf ein Hauptsortiment mit Nahrungs- und Genussmitteln beziehen. Die Festsetzung ist aber nicht so formuliert.

- f) Auch die Festsetzungen des SO5 sind aufgrund des bereits dargelegten Widerspruchs zum Einzelhandelskonzept nicht abwägungsgerecht. Auch eine Bezeichnung eines Sortimentes als Randsortiment, das 20% der Verkaufsfläche einnimmt, begründet einen Abwägungsmangel.

Für die Verkaufsflächen-Höchstgrenze von 1.690 qm und für die ausnahmsweise Zulässigkeit im SO5 gelten die oben für das SO4 gemachten Ausführungen entsprechend.



- g) Dass die Auswirkungen auf höherrangige zentrale Versorgungsbereiche nur bezüglich der LIDL-Erweiterung, nicht aber bezüglich aller weiteren Ansiedlungsmöglichkeiten, die der Bebauungsplan begründet, geprüft wurde, stellt ein erhebliches Ermittlungsdefizit und damit einen Abwägungsmangel dar.
- h) Die Erweiterung des LIDL ist zudem ebenfalls nicht von den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts umfasst. Hier heißt es explizit auf S. 76, dass bestehende Betriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf den Bestand beschränkt sein sollen. Die hier vorgesehene deutliche Erweiterung hält diese Vorgabe nicht ein.

3. Abwägungsfehler aufgrund fehlerhaften Einzelhandelskonzeptes

Es wurde bereits ausgeführt, dass die Abwägung mangelhaft ist, weil das Einzelhandelskonzept nicht berücksichtigt wurde. Die zulässigen Nutzungen, die das Einzelhandelskonzept vorgibt, werden in der vorliegenden Planung deutlich überschritten.

Ein weiterer Abwägungsmangel ergibt sich auch daraus, dass schon die eingeschränkten Vorgaben des Einzelhandelskonzepts hinsichtlich des zentralen Versorgungsbereichs Koblenzer Straße nicht den rechtlichen Anforderungen an Einzelhandelskonzepte entsprechen. Selbst wenn sich die Planung also auf die Vorgaben des Einzelhandelskonzepts beschränkt hätte, wäre sie nicht abwägungsgerecht, da diese Vorgaben bereits zu weit gehen und rechtswidrig sind.

Der angebliche zentrale Versorgungsbereich Koblenzer Straße erfüllt die Voraussetzungen für einen zentralen Versorgungsbereich nicht. Insofern verweisen wir erneut auf die Stellungnahme der Dr. Lademann & Partner GmbH in der Anlage. In der Stellungnahme werden in Kap. 2 ab S. 2 abstrakte Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich dargestellt und in Kap. 3 ab S. 4 für den Standort Koblenzer Straße subsumiert. Die Gutachterinnen kommen zu dem Ergebnis, dass der Standort Koblenzer Straße derzeit den Voraussetzungen für einen zentralen Versorgungsbereich nicht genügt und dies auch zukünftig nicht erreichen wird, weil dies nicht im Sinne der Stadt Lahnstein ist. Weder im Bestand noch in der abzusehenden Entwicklung wird hier also ein zentraler Versorgungsbereich, der den entsprechenden Voraussetzungen genügt, entstehen. Vielmehr – dies legen die Gutachterinnen insbesondere in Kap. 4 ab S 8 dar – handelt



es sich bei dem Standort Koblenzer Straße um einen typischen Ergänzungsstandort. So war er im ursprünglichen Einzelhandelskonzept auch charakterisiert worden.

Da die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich weitreichende rechtliche Folgen hinsichtlich der landesplanerischen und städtebaulichen Möglichkeiten hat, ist es von besonderer Bedeutung, dass die Kriterien der Rechtsprechung für zentrale Versorgungsbereiche in konkreten Fällen auch eingehalten sind. Da dies hier bezüglich des Standortes Koblenzer Straße nicht der Fall ist, ist das Einzelhandelskonzept insofern als Abwägungsgrundlage nicht brauchbar und kann die Abwägungsmängel der Planung nicht rechtfertigen.

4. Abwägungsfehler aufgrund nicht umfassenden Verträglichkeitsgutachtens

Das für die Planung vorgelegte einzelhandelsrechtliche Verträglichkeitsgutachten erfasst nur Bruchteile der zulässigen Nutzungen, die der Bebauungsplan ermöglicht und ist daher nicht ausreichend. Hierin liegt ein Abwägungsmangel.

Ab S. 79 der Begründung des Bebauungsplanentwurfs wird das städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsgutachten für den Standort abgedruckt. Es handelt sich um das „Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsgutachte für die Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittel-Discounters in Lahnstein“ von Stadt + Handel aus November 2015.

Im Kap. 6.2 auf S. 124 ff. der Begründung erfolgt eine landesplanerische Einordnung des Vorhabens. Hier wird der Planung bescheinigt, sie halte das Ziel 58 des LEP IV ein. Doch wird insofern lediglich die Verlagerung und Erweiterung des LIDL geprüft. Dies ist jedoch nicht allein Gegenstand der Bauleitplanung, wie schon mehrfach ausgeführt wurde. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ermöglicht nicht lediglich die Erweiterung und Verlagerung des LIDL, sondern ermöglicht sowohl am Altstandort des LIDL als auch an dem Standort, an den der LIDL umziehen will, auch ganz andere viel weitgehendere, z.B. innenstadtrelevante oder innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimenten. Das Verträglichkeitsgutachten belegt also nicht die Verträglichkeit der vorliegenden Bebauungsplanung, sondern allenfalls lediglich die Verträglichkeit der Verlagerung des LIDL. Wenn ein Angebotsbebauungsplan aber erlassen wurde, sind lediglich dessen Festsetzungen für Vorhaben relevant. Es besteht keinerlei Verpflichtung, die



Verlagerung und Erweiterung des LIDL vorzunehmen. Vielmehr könnte nach den Festsetzungen de facto ein Einkaufszentrum mit ganz anderen innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und sehr viel weitgehenderen Auswirkungen entstehen.

So geht Stadt + Handel in ihrem Verträglichkeitsgutachten (s. S. 129 der Begründung) auch davon aus, dass ihre Empfehlungen aus dem Einzelhandelskonzept in der Bebauungsplanung an der Koblenzer Straße aufgegriffen werden. Es heißt unter 2. auf S. 129 der Begründung:

„Es ist vorgesehen, im Zuge einer Bebauungsplanänderung am Altstandort zukünftig nur noch Einzelhandel gemäß der Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts Lahnstein von 2012 für den zentralen Versorgungsbereich 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.“

Es wurde bereits ausführlich dargelegt, dass dies nicht stimmt. Die Verträglichkeitsanalyse kann daher nicht Grundlage dafür sein, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans städtebaulich und landesplanerisch verträglich sind, sondern lediglich darlegen, dass eine Verlagerung des LIDL womöglich verträglich wäre. Auf diese beschränkt sich die vorliegende Planung aber nicht.

5. Festsetzungsfehler

Auch an weiteren Stellen sind die Festsetzungen fehlerhaft.

- a) Die Festsetzung zur Baugrenze in Nr. 1.2.3 enthält eine Ausnahme. Demnach kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile bis zu 3 m als Ausnahme zugelassen werden. 3 m stellt eine erhebliche Überschreitung der Baugrenze dar. Wird eine solche Überschreitung als Ausnahme im Bebauungsplan ermöglicht, handelt es sich nicht mehr um eine Baugrenze, wie sie in der BauNVO gemeint ist.
- b) Nach Festsetzung Nr. 1.2.4, 1. Spiegelstrich, müssen die Garagen und Nebenanlagen einen Mindestabstand von 50 cm zu öffentlichen Flächen einhalten. Eine solche Abstandsregelung entbehrt einer Ermächtigungsgrundlage und ist daher unzulässig.



- c) In der Festsetzung Nr. 1.2.5 wird die Summe der Einfahrtsbereiche begrenzt. Eine solche Festsetzung, die überdies über zwei Baugebiete, nämlich SO2 und SO4, verläuft, ist nicht zulässig. Hier könnte ein Windhundrennen entstehen, in dem auf einem Grundstück bereits die komplette Summe der Einfahrtsbereiche ausgeschöpft wird, so dass auf einem weiteren Grundstück keine Einfahrt mehr zugelassen werden könnte. Damit wäre die Erschließung dieses Grundstücks nicht gesichert. Da die Festsetzung zwei Baugebiete betrifft, ist es auch sehr wahrscheinlich, dass unabhängige Betriebe bzw. unabhängige Eigentümer davon betroffen sind. Ein solches Windhundrennen, was letztlich die Erschließung von Betriebsgrundstücken vollends verhindern kann, ist unzulässig.
- d) Der letzte Spiegelstrich der Festsetzungen unter Nr. 1.2.6 ist unbestimmt. Hier wird lediglich von potentiellen Lebensstätten gesprochen, ohne die Art zu nennen. Gleiches gilt für den Entfall von Vogelbrutstätten. Auch hier wird keine Vogelart genannt. Damit ist die Vorgabe unbestimmt.

6. Lärmgutachten unzureichend

Auch das Lärmgutachten krankt an dem Fehler, der sich durch die Planunterlagen zieht. Der Bebauungsplanentwurf betrifft gerade nicht nur die Verlagerung des LIDL-Marktes. Vielmehr lässt er deutlich mehr Nutzungen zu. Zudem trifft er auch Regelungen für den Altstandort des LIDL.

Das Lärmgutachten beschränkt sich jedoch lediglich auf einen LIDL-Markt als Nutzung und lediglich auf den Neustandort dieses Marktes. Die anderen Nutzungen werden nicht berücksichtigt. So heißt es auch auf S. 8 des Lärmgutachtens, es werde die Objektplanung zugrunde gelegt, nicht etwa die planungsrechtlichen Festsetzungen.

Das Gutachten lässt außer Acht, dass auch mehrere Einzelhandelsbetriebe entstehen könnten mit mehreren Parkplätzen.

Zum westlich der Koblenzer Straße gelegenen SO4 trifft das Lärmgutachten keinerlei Aussage, obwohl sich hier laut der Festsetzungen ebenfalls lärmintensiver großflächiger Einzelhandel ansiedeln kann. Insbesondere wird insofern keine Aussage getroffen zur Lärmbeeinträchtigung der kleinteiligen Nutzungen nördlich des SO4. Es steht zu vermuten, dass sich hier auch schutzwürdige Wohnnutzung befindet. Hierin liegt ein erheblicher Ermittlungs- und damit Abwägungsmangel.

Das Lärmgutachten bezieht sich zudem nur auf die TA Lärm. In einem umfassenden Lärmgutachten für einen Bebauungsplan hätte auch der Verkehrslärm beurteilt werden müssen.

Zudem ist unklar, warum die Nutzung westlich der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße als Mischgebiet eingestuft wird. Dort befinden sich lediglich Einfamilien- und einige wenige Reihenhäuser. Das Gebiet ist nach der Nutzung ein reines Wohngebiet.

Hinsichtlich des Wohngebäudes, das sich westlich der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße befindet, geht aus dem Lärmgutachten nicht hervor, welche immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit ihm gegeben wurde. Die Tagwerte des reinen Wohngebiets sind hier nahezu erreicht, so dass davon auszugehen ist, dass die Immissionsrichtwerte überschritten werden, wenn im Plangebiet die Lärmquellen anders angeordnet werden sollten, was nach dem Bebauungsplan ohne weiteres möglich wäre.

7. Fehler im Umweltbericht

- a) Auf S. 5 des Umweltberichts heißt es bezüglich des SO₅, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft, die in diesem Bereich durch die Überplanung entstehen, zulässig seien, da der Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 17 rechtskräftig sei.

Zwar ist nach § 1 a) Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Doch muss dies genau geprüft werden. Nach Nr. 1.2.2 der textlichen Festsetzungen erlaubt der vorliegende Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,9 und überschreitet damit die Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Es wäre zu klären gewesen, ob dies auch für den bereits in Kraft getretenen Bebauungsplan gilt. Setzt dieser aber beispielsweise nur eine Grundflächenzahl von 0,8 fest, ist die Differenz im vorliegenden Bebauungsplan auszugleichen. Auf die tatsächliche Situation vor Ort, wie es die Tabelle auf S. 5 des Umweltberichts nahelegt, kommt es insofern nicht an.

- b) Auf S. 16 des Umweltberichts heißt es, der Bebauungsplanbereich befinde sich innerhalb des Naturparks Nassau. Weder wird jedoch dargestellt, welche Inhalte die Ausweisung als Naturpark für das Plangebiet hat, noch wird darauf eingegangen, inwiefern



dies in der Abwägung des Bebauungsplans Berücksichtigung finden sollte. Darin liegt ein Ermittlungsdefizit.

- c) Warum hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und Kompensation lediglich auf die Wirkfläche des SO5 verwiesen wird (S. 21 des Umweltberichts), wird nicht erläutert und ist auch nicht nachvollziehbar. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung muss für das gesamte Plangebiet erfolgen.

8. Fehler im Fachbeitrag Naturschutz

Auch der Fachbeitrag Naturschutz krankt an dem bereits mehrfach angesprochenen Fehler. Es wird lediglich die Neuansiedlung des LIDL beurteilt, obwohl der Bebauungsplan durchaus mehr und andere Vorhaben zulässt und auch westlich der Koblenzer Straße einen Teilgeltungsbereich hat.

Auf S. 10 werden die Rechtsgrundlagen für die Eingriffsregelung falsch dargestellt. Wie oben bereits erläutert wurde, ist nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, **soweit** die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Wenn ein Bebauungsplan für den einschlägigen Bereich existiert, ist eine Überplanung also nicht generell von der Eingriffsregelung freigestellt, sondern nur, soweit er nicht über das geltende Planungsrecht hinausgehende Eingriffe zulässt. Dies hätte hier also geprüft werden müssen. Es reicht nicht aus festzustellen, dass dort ein Bebauungsplan existiert.

9. Fehler im Artenschutzbeitrag

Auch der Artenschutzbeitrag bezieht sich - wie alle anderen Dokumente - lediglich auf den Neubau des LIDL-Marktes. Es hätte jedoch auch der Abbruch des bestehenden LIDL-Marktes im westlichen Teilgeltungsbereich des Bebauungsplans artenschutzfachlich bewertet werden müssen.

In der Artenschutzprüfung heißt es auf S. 2, es habe nur eine einzige Überprüfung der Gebäudeobjekte am 29.06.2016 stattgefunden. Hinsichtlich der Fledermäuse wurde nur eine rein visuelle Überprüfung der Gebäude vorgenommen, bei der nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden konnte, dass die Gebäude als Quartiere dienen. Es heißt auf S. 5 des Artenschutzbeitrags, dass an den Hallen Spalten bei der Sichtbege-



hung gefunden werden könnten, die für kleine Fledermausarten als Tagesverstecke geeignet sein könnten. Zudem wurden im Inneren der Fabrikhalle Kotsuren der Zwergfledermaus entdeckt (S. 6 des Artenschutzbeitrags). Dennoch hat man von weiteren Kontrollen, etwa mit Ultraschalldetektoren oder Bat-Rekordern, abgesehen, obwohl diese – so heißt es explizit im Artenschutzbeitrag - zur Absicherung der bisherigen Ergebnisse hätten beitragen können. Man hätte mit weiteren Kontrollen und anderen Methoden das Ergebnis verifizieren müssen.

Aus all diesen Gründen wäre der vorliegende Bebauungsplanentwurf, träte er so in Kraft, offensichtlich unwirksam. Daher ist er, sollte man nicht vollends von der Planung absehen, zumindest grundlegend zu überarbeiten und erneut auszulegen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Cornelia Wellens
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die Koblenzer Straße in Lahnstein als zentraler Versorgungsbereich

Gutachterliche Stellungnahme

Projektnummer: DLP2329
Exemplarnummer: Abstimmungsexemplar

Projektleitung und -bearbeitung: Ulrike Rehr

im Auftrag der
Rewe Markt GmbH West
Rewestraße 8
50354 Hürth-Efferen

erarbeitet durch
Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg

Altmarkt 10d · 01067 Dresden
Prinzenallee 7 · 40549 Düsseldorf
Königstraße 10c · 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der Stadt Lahnstein läuft derzeit die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17Ä3/39 Koblenzer Straße. Dieses Bebauungsplanverfahren soll die planerischen Voraussetzungen zur Verlagerung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters schaffen. Im Zuge der Verlagerung soll die Verkaufsfläche lt. beigefügtem Verträglichkeitsgutachten von Stadt + Handel von derzeit 1.108 qm auf 1.690 qm VKF erweitert werden.

Eines der wesentlichen Kriterien in der Bewertung der Verträglichkeit des Vorhabens ist die Frage nach der städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts und der Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept.

„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.“¹

Der Rat der Stadt Lahnstein hat in seiner Sitzung am 19. Dezember 2011 das Einzelhandelskonzept für die Stadt Lahnstein beschlossen. Darin wurde der Standort an der Koblenzer Straße als Ergänzungsstandort festgelegt. Nur drei Tage später fand eine Vorbereitung der Stadtverwaltung Lahnstein und der SGD Nord zu Vorhabenplanungen an der Koblenzer Straße statt. Hier wurde deutlich gemacht, dass das Vorhaben gegen das Integrationsgebot verstoßen würde und es wurde angeregt, im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lahnstein zu prüfen, ob der Standortbereich Koblenzer Straße als zentraler Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung ausgewiesen werden könnte. Bereits am 21. Juni 2012 hat der Rat der Stadt Lahnstein beschlossen, das Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein fortzuschreiben – mit der Koblenzer Straße als zentralem Versorgungsbereich. Nur ein halbes Jahr zuvor wurde der Standort noch als Ergänzungsstandort eingestuft.

¹ Vgl. LEP IV, Rheinland-Pfalz.



Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Gegenstand der hier durch Dr. Lademann & Partner vorgelegten gutachterlichen Stellungnahme ist die Bewertung der Standortlage „Koblenzer Straße“ und ihrer Einordnung in die Lahnsteiner Stadt- und Einzelhandelsentwicklung. Hierbei sollte eine kritische Prüfung der im Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein erfolgten Einstufung dieses Zentrums als sog. „ZVB Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung“ erfolgen. Die gutachtliche Einschätzung sollte dabei einerseits mit der eigenen gutachterlichen Praxis und mit Erfahrungswerten sowie baurechtlichen Vorgaben abgeglichen sowie mit den Darstellungen von Stadt + Handel im Einzelhandelskonzept aus 2012 plausibilisiert werden.

Konkret stand zum einen die Frage im Raum, ob die Standortlage „Koblenzer Straße“ tatsächlich die Eigenschaften eines zentralen Versorgungsbereichs besitzt oder ob städtebaulich gewichtige Gründe gegen die Einstufung dieser Lage als zentraler Versorgungsbereich sprechen. In der gutachterlichen Stellungnahme wurde sich zum anderen mit der Frage auseinandergesetzt, ob durch die Verlagerung und deutliche Erweiterung von Lidl und der noch verfügbaren Flächenpotenziale im Zentrum eine für ein Nebenzentrum maßstabsgerechte Dimensionierung erhalten bleibt oder ob ein Ungleichgewicht zulasten der verbrauchernahen Versorgung erwartbar wäre. In diesem Kontext wurde auch eine Einschätzung zu möglichen Risiken (u.a. induziert durch den Lidl-Neubau), wie jene eines Verkaufsflächenüberhangs mit Auswirkungen auf die übrigen Nahversorgungsstandorte vorgenommen.

2 Zu den Kriterien der Zentreneinstufung

Die Rechtsprechung und die kommentierende Literatur² haben zur Festlegung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche eine Reihe von Kriterien aufgestellt. **Danach wird ein zentraler Versorgungsbereich als räumlich abgrenzbarer Bereich definiert, dem aufgrund vorhandener oder noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt oder zukommen soll. Das Angebot wird i.d.R. durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote ergänzt.**

² Vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 22.11.2010 - 7 D 1/09.NE -, S.27 sowie Kuschnerus, Ulrich, 2007: Der standortgerechte Einzelhandel.



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich setzt eine städtebauliche Integration voraus. Ein zentraler Versorgungsbereich muss dabei mehrere konkurrierende oder einander ergänzende Angebote umfassen (Maßnahmen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche sollen nicht auf den Schutz eines Einzelbetriebs vor Konkurrenz hinauslaufen). Ein zentraler Versorgungsbereich hat nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion. Diese Funktion besteht darin, die Versorgung eines Gemeindegebiets oder eines Teilbereiches mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen.

Der Begriff ‚zentral‘ ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich muss über einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben. Er muss damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken; er kann auch Bereiche für die Grund- und Nahversorgung umfassen.

Kein zentraler Versorgungsbereich sind Agglomerationen einzelner Fachmärkte oder auch peripher gelegener Standorte, wie man sie oftmals in ehemaligen Gewerbegebieten findet. Durch ihre hoch spezialisierte Aufstellung befriedigen sie lediglich einen geringen und eingeschränkten Bedarf an Waren. Darüber hinaus fehlen in vielen Fällen andere Nutzungen wie Dienstleistungs- oder Gastronomieangebote. Obwohl besagte Fachmarkttagglomerationen allein wegen ihrer Größe ein weitläufiges Einzugsgebiet bedienen, fehlt ihnen vor allem aufgrund der fehlenden Integration die für einen zentralen Versorgungsbereich unabdingbare Zentrumsfunktion für eben dieses Einzugsgebiet.

Die im Folgenden näher dargestellten funktionalen und städtebaulichen Kriterien ermöglichen neben einer hierarchischen Einordnung auch eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche untereinander und bilden somit die Grundlage für einen eindeutigen räumlichen Bezugsrahmen für die Einzelhandelsentwicklung einer Kommune:

- der bestehende Einzelhandelsbesatz,
- ergänzende Nutzungen (konsumnahe Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe, kulturelle, öffentliche und Freizeiteinrichtungen),
- die allgemeine städtebauliche Gestalt/Qualität sowie



Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

- eine fußläufige Erreichbarkeit und Anbindung an den MIV (Motorisierter Individualverkehr) sowie ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr).

Entsprechende Standortbereiche müssend dabei jedoch noch nicht vollständig als Versorgungsbereich entwickelt sein. Auch ein Entwicklungsziel kann als Kriterium zur Abgrenzung herangezogen werden. So ist es z.B. denkbar, Potenzialflächen in den zentralen Versorgungsbereich mit aufzunehmen, die mittel- und langfristig entsprechend entwickelt werden sollen.

Davon zu unterscheiden sind zentralitätsbildende Sonderstandorte/Ergänzungsstandorte:

- Überörtlicher Einzugsbereich
- Zumeist flächenextensive Sortimente des nicht-zentrenrelevanten Bedarfsbereichs
- Agglomeration funktionaler Fachmarktconzepte, die sich i.d.R. in autokundenorientierter Lage befinden
- geringe Aufenthaltsqualität, geringes Angebot arrondierender Nutzungen
- fehlende bis eingeschränkte siedlungsstrukturelle Integration

3 Zur Beschreibung und Bewertung des Standorts an der Koblenzer Straße in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lahnstein

Auf Seite 71 heißt es im Einzelhandelskonzept aus 2012 zunächst: „Grundsätzlich ist zu prüfen, ob der Standortbereich Koblenzer Straße als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden kann. Für diese Bewertung sind neben Aspekten des Einzelhandels auch städtebaulich-funktionale Aspekte zu prüfen. Grundsätzlich ist zudem die Entscheidung des Rates der Stadt Lahnstein vom 21. Juni 2012 zu berücksichtigen, dass der Standortbereich Koblenzer Straße als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden soll.“

Die von Stadt + Handel gewählte Formulierung im Einzelhandelskonzept lässt den Schluss nahe, dass vor der Prüfung, ob der Standortbereich an der Koblenzer Straße überhaupt den Einstufungskriterien eines zentralen Versorgungsbereichs



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

entspricht, bereits der Ratsbeschluss erfolgte, dass diese Ausweisung vorgenommen werden sollte. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts diene somit lediglich dem Zweck die vormalige Einschätzung als „Ergänzungsstandort“ zum „zentralen Versorgungsbereich“ umzukehren. Oder anders gesagt, es sollte von den Gutachtern „künstlich“ eine Einstufung als städtebaulich integrierte Lage erzeugt werden, obwohl sich in der Ausgangslage 2011 und 2012 nichts verändert hatte.

Zusammengefasst bewertet Stadt + Handel den Standort Koblenzer Straße auf Seite 72 f im Weiteren wie folgt:

Warenpektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes:

Durch Fachmärkte geprägter Bestand aus allen drei Hauptbranchengruppen; bei den innenstadtrelevanten Sortimenten bei weitem nicht alle Sortimente verfügbar; hohe Einzelhandelsdichte, konzentrierte Anordnung → Stadt + Handel: Kriterium erfüllt

Aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional):

aktuell v.a. Nahversorgungsfunktion sowie überörtliche Versorgungsfunktion durch den Baumarkt; künftig soll die Koblenzer Straße als Standort für bedarfsgerechte Fachmarktansiedlungen fungieren. Darüber hinaus Übernahme von Versorgungsfunktionen mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs → Stadt + Handel: Kriterium erfüllt

Vermeidung des ggf. mit der Ausweisung als ZVB einhergehenden Schutzes vor Konkurrenz, i.d.R. durch Nachweis mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit konkurrierendem oder sich ergänzendem Sortiment:

Die Bestandsstrukturen am Standort stellen sich derzeit leistungsfähig und modern dar, in einzelnen Sortimentsbereichen sind mehrere Bestandsbetriebe vorhanden; durch Ausweisung als ZBV weitere Ansiedlungen möglich (mit Einschränkungen) → Stadt und Handel: Kriterium erfüllt

Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.):

Derzeit keine öffentlichen Einrichtungen und nur drei Gastronomiebetriebe als private Dienstleister vorhanden; Für den Standort sollen nur die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Fachmärkten geschaffen werden; Keinesfalls soll der



Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Standort Funktionen übernehmen, welche zur Attraktivitätssteigerung der zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd beitragen → Stadt + Handel: Die ergänzenden Nutzungen entsprechen dem gesamtstädtischen Zielsystem; zukünftige Ansiedlungen sollten auf einzelhandelsnahe Dienstleistungen beschränkt sein.

Städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadtgeschichtliche Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes:

Funktionale städtebauliche Gestaltung und Dichte; keine stadtgeschichtlichen Aspekte, sehr geringe Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums → Stadt + Handel: städtebauliche Gestaltung entspricht Funktion im gesamtstädtischen Zielsystem; Aufwertung sollte keinesfalls zu einer Konkurrenzsituation mit den zentralen Versorgungsbereichen Nord und Süd führen.

Integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes:

Standort liegt mittig im Stadtteil Niederlahnstein; allerdings durch Verkehrsachsen von den umgebenden Siedlungsbereichen abgeschnitten → Stadt + Handel: Standort sollte im Rahmen der Möglichkeiten durch Aufwertung der Verkehrsinfrastruktur besser an die Siedlungsbereiche angebunden werden.

Einbindung ÖPNV, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen und Stellplatzanlagen:

→ Stadt + Handel: gute verkehrliche Anbindung des Standorts, Anbindungen an den ÖPNV sowie Andienung für den Fahrrad-/Fußgängerverkehr können jedoch verbessert werden

Ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungspotenziale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung:

→ Stadt + Handel: Einbezug der Flächen des Drahtwerks; Entwicklungen sollten vor dem Hintergrund des gesamtstädtischen Zielsystems und der angedachten Funktion des Standorts erfolgen.

Stadt + Handel führt in der Bewertung der Standortlage selbst Defizite des Bereichs an der Koblenzer Straße an, die gegen die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich sprechen. Beispielhaft sind zu nennen: bei weitem nicht alle zentrenrelevanten Sortimente vorhanden, überörtliche Versorgungsfunktion v.a. durch den nicht-zentrenrelevanten Baumarkt, fehlende bzw. unzureichende ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, nur funktionale städtebauliche Gestaltung, sehr geringe Aufenthaltsqualität, durch Verkehrsachsen von den um-



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

gebenden Siedlungsgebieten abgeschnitten, ausbauwürdige Fuß- und Fahrrad-
bindung. Dies wäre zunächst nicht zu beanstanden, schließlich müssen entspre-
chende Standortbereiche noch nicht vollständig als Versorgungsbereich entwi-
ckelt sein. Auch ein Entwicklungsziel kann als Kriterium zur Abgrenzung heran-
gezogen werden. Gleichzeitig schreibt jedoch Stadt + Handel, dass es gar nicht
empfehlenswert ist, diese Defizite zu beseitigen, da sonst die Entwicklungspo-
tenziale für die zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd nicht mehr zur Ver-
fügung stünden. Damit wird seitens der Stadt Lahnstein letzten Endes gar nicht
angestrebt, die städtebaulichen Qualitäten zu erreichen, die jedoch erforderlich
sind, um eine Einstufung eines Standorts als echten zentralen Versorgungsbe-
reich im Sinne des Baurechts zu rechtfertigen.

Auf Seite 76f wird sodann auf die städtebaulich-funktionalen Entwicklungsziele
und Handlungsempfehlungen und konkret auch auf den Umgang mit Bestandsbe-
trieben eingegangen:

„Im zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und
Sortimentsbeschränkung sind derzeit Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs-
relevanten und innenstadtrelevanten Hauptsortimenten angesiedelt. Diese stel-
len sich hinsichtlich ihrer Betriebsausprägung als modern und leistungsfähig
dar. Wie im Beschluss des Rats der Stadt Lahnstein zur Fortschreibung des Ein-
zelhandelskonzepts vom 21. Juni 2012 dokumentiert, sollen zum Schutz der
Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd
Weiterentwicklungen im zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße nur in
den empfohlenen Sortimentsbereichen gemäß den Empfehlungen des EHK Lahn-
stein 2011 für den ehemaligen Ergänzungsstandort Koblenzer Straße erfolgen
(konkret: Unterhaltungselektronik, Schuhe/Lederwaren und Sportartikel). Für die
im zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße angesiedelten Bestandsbe-
triebe mit nahversorgungsrelevantem und innenstadtrelevantem Hauptsortiment,
die nicht diesen Entwicklungsempfehlungen entsprechen, besteht grundsätzlich
Bestandsschutz. Weitere Ansiedlungen von Betrieben mit innenstadtrelevantem
oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, die nicht den Entwicklun-
gsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich entsprechen, sollen aus-
drücklich – zum Schutz der Bestandsstrukturen und Entwicklungsmöglichkeiten
der zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd – nicht angestrebt werden.“

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Lahnstein wird dann zumindest noch eine
Einschränkung über die Zweckbestimmung und die Sortimentsbeschränkung ge-



Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

macht, um die Entwicklung am Standort nicht vollständig „freizugeben“. Für Bestandsbetriebe mit nahversorgungs- und innenstadtrelevantem Hauptsortiment (außer Elektro, Schuhe/Lederwaren und Sportartikel) wird ein Bestandschutz eingeräumt, Neuansiedlungen in diesen Sortimenten sollten nach den Empfehlungen aus dem Einzelhandelskonzept ausgeschlossen werden. Dass die aktuell angestrebten B-Plan-Festsetzungen nicht dieser Empfehlung folgen, wird in dieser gutachterlichen Stellungnahme noch aufzuzeigen sein.

4 Zur sachgerechten Einordnung des Standorts an der Koblenzer Straße in das Einzelhandels- und Standortgefüge der Stadt Lahnstein

Bereits aus der Beschreibung des Standorts an der Koblenzer Straße von Stadt + Handel aus dem Einzelhandelskonzept lässt sich bei einer nicht präjudizierten Betrachtung keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich ableiten bzw. rechtfertigen. Die Standortlage ist als klassischer zentralitätsbildender Sonder- oder Ergänzungsstandort einzustufen:

- Überörtlicher Einzugsbereich → erfüllt
- Zumeist flächenextensive Sortimente des nicht-zentrenrelevanten Bedarfsbereichs → Wichtigster und ausstrahlungswirksamster Magnetbetrieb ist ein Baumarkt: erfüllt
- Agglomeration funktionaler Fachmarktkonzepte, die sich i.d.R. in autokundenorientierter Lage befinden → erfüllt
- Geringe Aufenthaltsqualität, geringes Angebot arrondierender Nutzungen → erfüllt
- Fehlende bis eingeschränkte siedlungsstrukturelle Integration → erfüllt, im fußläufigen 700m-Umfeld leben nur rd. 1.200 Einwohner

Diese Ergänzungsstandorte tragen zwar in der Regel ebenfalls zur Funktionswahrnehmung eines zentralen Orts bei und bedienen allein aufgrund ihrer Größe ein weitläufiges Einzugsgebiet; allein, es fehlt ihnen die für ein Zentrum unabdingbare Zentrumsfunktion für eben dieses Einzugsgebiet.



Dr. Lademann & Partner
 Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Wie in der Ursprungsversion des Einzelhandelskonzepts aus 2011 festgehalten und 2012 durch Stadt + Handel wieder zurückgenommen, ist der Standortbereich an der Koblenzer Straße als klassischer Ergänzungsstandort einzustufen. Es fehlen wesentliche städtebauliche Qualitäten, die eine Einstufung als zentralen Versorgungsbereich rechtfertigen würden. Damit kommen für die Weiterentwicklung des Standorts im Sinne des LEP Rheinland-Pfalz nur nicht-zentrenrelevante Nutzungen in Frage.

5 Zum Entwicklungsrahmen der Einzelhandelsentwicklung in Lahnstein

Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 2012 wurde von Stadt + Handel folgender Entwicklungsrahmen aufgezeigt:

Warengruppe	2015		2020	
	v	Δ	v	Δ
kurzfristiger Bedarfsbereich	Gesamtstädtisch (insbesondere aufgrund Globus-SB-Warenhaus) rechnerisch geringe Potenziale. Auf kleinstmöglicher Ebene Optimierungspotenzial für die wohnortnahe Versorgung.			
Bekleidung	700	1.200	600	1.200
Schuhe/Lederwaren	100	300	100	300
Pflanzen/Gartenbedarf	-	100	-	100
Baumarktortiment Le.S.*	-	200	-	200
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	-	100	-	100
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	-	100	-	100
Sportartikel/Fahrräder/Camping	-	-	-	-
mittelfristiger Bedarfsbereich	800	2.000	700	2.000
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	-	-	-	-
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz	300	400	300	400
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	-	-	-	-
Möbel	3.600	4.300	3.500	4.300
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	-	-	-	100
Medien	700	800	600	800
Uhren/Schmuck	-	-	-	-
Sonstiges	-	-	-	-
langfristiger Bedarfsbereich	4.600	5.500	4.400	5.600
Gesamt	5.400	7.500	5.100	7.600

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 08/2010.

v = untere Variante, Δ = obere Variante; Werte in m² VKF (gerundet); PBS: Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK: Glas/ Porzellan/ Keramik.

Im für das Lidl-Vorhaben besonders relevanten kurzfristigen Bedarfsbereich werden gesamtstädtisch nur geringe Potenziale ausgewiesen. Da das Vorhaben nicht zu einer Optimierung der wohnortnahen Versorgung beiträgt (es werden keine



Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

räumlichen Versorgungslücken geschlossen, das Angebot im Vollsortiment wird nicht ausgebaut) ist es unter Abwägung der Chancen und Risiken auch nicht gerechtfertigt, so umfassend nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen am Standort Koblenzer Straße zu entwickeln (Erweiterung Lidl NUG: rd. 440 qm und Drogeriewaren: rd. 60 qm). Aber auch in den übrigen Sortimentsbereichen werden z.T. nur sehr geringe Entwicklungspotenziale ausgewiesen. Die aktuell vorgesehenen Festsetzungen für den Lidl-Altstandort ermöglichen jedoch sämtliche Einzelhandelsnutzungen zwischen 375 und 1.690 qm – außer Nahrungs- und Genussmittel. Welche Folgen diese deutliche Überschreitung des Entwicklungsrahmens für die Entwicklung der Lahnsteiner Nahversorgungs- und Zentrenstruktur haben kann, führt auch Stadt + Handel ab Seite 56 im Einzelhandelskonzept auf:

„Für Lahnstein bedeuten diese Prognoseergebnisse, dass in den Warengruppen ohne nennenswerten quantitativen Entwicklungsrahmen neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern nur bedingt zu), dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Lahnsteiner Zentrenstruktur einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert, und dass angesichts des teils begrenzten Entwicklungsrahmens für viele Warengruppen der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.“

Trotz der „Warnung“ im Einzelhandelskonzept, dass Entwicklungen, die über den Entwicklungsrahmen hinausgehen, zu negativen Auswirkungen auf die Lahnsteiner Zentren- und Nahversorgungsstruktur führen können, ermöglicht die B-Planänderung für den Standort Koblenzer Straße umfassende Einzelhandelsentwicklungen, sowohl für den Lidl-Neu- als auch den Altstandort. Die angestrebten Entwicklungen gehen auch deutlich über die Zweckbestimmung und Funktionszuweisung für den Standort hinaus.



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

6 Zu den Risiken für das Lahnsteiner Zentren- und Einzelhandelsgefüge durch die vorgesehenen Festsetzungen im B-Plan

Die vorgesehenen textlichen Festsetzungen beinhalten neben dem SO 2 zur Ansiedlung einer Tankstelle folgende Nutzungsmöglichkeiten:

SO 4 (Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“) = Lidl-Altstandort):

Allgemein zulässig sind: Einzelhandelsbetriebe mit allen Sortimenten aus der Lahnsteiner Liste (Abschnitt 1.4 auf Seite 16) außer Nahrungs- und Genussmitteln sowie mit Nahrungs- und Genussmitteln als Randsortiment auf einer Fläche von maximal zehn Prozent der tatsächlichen Verkaufsfläche (VK); in der Summe mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,3 – mindestens jedoch VK = 375 Quadratmeter, aber nicht mehr als VK = 1.690 Quadratmeter

SO 5 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“) = Lidl-Neustandort):

Das Sondergebiet SO-5 dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in einem zentralen Versorgungsbereich mit der Zweckbestimmung Nahversorgung.

Allgemein zulässig sind: Einzelhandelsbetriebe mit allen innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus der Lahnsteiner Liste, mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten aus der Lahnsteiner Liste und mit allen innenstadtrelevanten Sortimenten aus der Lahnsteiner Liste als Randsortiment auf einer Fläche von maximal zwanzig Prozent der tatsächlichen Verkaufsfläche; in der Summe mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,15, aber nicht mehr als VK = 1.690 Quadratmeter;

Damit stehen die textlichen Festsetzungen im klaren Widerspruch zur Funktionszuweisung für den sog. „ZVB Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung“. Die Entwicklungsziele sehen die Ansiedlung eines Elektrofachmarkts, eines Schuhfachmarkts und eines Sportfachmarkts sowie nicht innenstadtrelevanter Nutzungen vor. Sowohl die Verlagerung und (deutliche) Erweiterung von Lidl als auch die Nachnutzung des Altstandorts durch sämtliche Einzelhandelsnutzungen außer Nahrungs- und Genussmittel auf einer Fläche von



Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

bis zu 1.690 qm schränken die Entwicklungsmöglichkeiten sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der fußläufigen Nahversorgung mehr als unwesentlich ein. Die Auswirkungen möglicher Nachnutzungen des Altstandorts wurden in der Verträglichkeitsanalyse von Stadt+Handel zudem auch gar nicht geprüft. Gerade wenn die gesamte Fläche (bis zu 1.690 qm) nur mit einem Sortiment nachgenutzt wird, sind deutliche Umsatzumverteilungswirkungen bezogen auf die bestehenden Strukturen zu erwarten. Aber auch im geprüften Segment der Nahrungs- und Genussmittel, in dem das Einzelhandelskonzept auf gesamtstädtischer Ebene keine Entwicklungspotenziale ausweist, geht die Erweiterung des Discounters von rd. 1.100 auf knapp 1.700 deutlich über den empfohlenen Bestandsschutz hinaus. Nicht nur, dass die bestehenden Betriebe in Lahnstein unter Druck geraten werden – in der Koblenzer Straße bestehen noch weitere Betriebe des periodischen Bedarfs, die in der Folge perspektivisch auch Erweiterungsbedarf anmelden werden. Ist die Empfehlung aus dem Einzelhandelskonzept einmal durchbrochen, ist die Anwendungsmöglichkeit bei künftigen Vorhabenbewertungen deutlich eingeschränkt.

7 Fazit

In der Stadt Lahnstein läuft derzeit das B-Plan-Verfahren für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben an der Koblenzer Straße. In diesem Zusammenhang ist die Verlagerung und Erweiterung (auf 1.690 qm) des Lidl-Discounters geplant.

Hierbei bestehen Bedenken sowohl in Bezug auf die Einstufung des Standortbereichs als zentraler Versorgungsbereich als auch hinsichtlich der Umsetzung der Funktionszuweisung/Sortimentsbeschränkung für den Standort im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lahnstein.

Stadt + Handel führt in der Bewertung der Standortlage selbst Defizite des Bereichs an der Koblenzer Straße an, die gegen die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich sprechen. Beispielhaft sind zu nennen: bei weitem nicht alle zentrenrelevanten Sortimente vorhanden, überörtliche Versorgungsfunktion v.a. durch den nicht-zentrenrelevanten Baumarkt, fehlende bzw. unzureichende ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, nur funktionale städtebauliche Gestaltung, sehr geringe Aufenthaltsqualität, durch Verkehrsachsen von den Siedlungsgebieten abgeschnitten, ausbauwürdige Fuß-/Fahrradanbindung.

Dies wäre zunächst nicht zu beanstanden, schließlich müssen entsprechende Standortbereiche noch nicht vollständig als Versorgungsbereich entwickelt sein.



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Auch ein Entwicklungsziel kann als Kriterium zur Abgrenzung herangezogen werden. Gleichzeitig schreibt jedoch Stadt + Handel, dass es gar nicht empfehlenswert ist, diese Defizite zu beseitigen, da sonst die Entwicklungspotenziale für die zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd nicht mehr zur Verfügung stünden. Damit wird seitens der Stadt Lahnstein letzten Endes gar nicht angestrebt, die städtebaulichen Qualitäten zu erreichen, die jedoch erforderlich sind, um eine Einstufung eines Standorts als echten zentralen Versorgungsbereich im Sinne des Baurechts zu rechtfertigen.

Wie in der Ursprungsversion des Einzelhandelskonzepts aus 2011 festgehalten, ist der Standortbereich an der Koblenzer Straße als Ergänzungsstandort einzustufen. Die Ausgangslage hat sich bis 2012 nicht verändert.

Trotz der „Warnung“ im Einzelhandelskonzept, dass Entwicklungen, die über den Entwicklungsrahmen hinausgehen, zu negativen Auswirkungen auf die Lahnsteiner Zentren- und Nahversorgungsstruktur führen können, ermöglicht die B-Planänderung für den Standort Koblenzer Straße umfassende Einzelhandelsentwicklungen, sowohl für den Lidl-Neu- als auch den Altstandort. Die angestrebten Entwicklungen gehen auch deutlich über die Zweckbestimmung und Funktionszuweisung für den Standort hinaus.

Insgesamt stehen die textlichen Festsetzungen sogar im klaren Widerspruch zur Funktionszuweisung für den sog. „ZVB Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung“. Die Entwicklungsziele sehen die Ansiedlung eines Elektrofachmarkts, eines Schuhfachmarkts und eines Sportfachmarkts sowie nicht innenstadtrelevanter Nutzungen vor. Sowohl die Verlagerung und (deutliche) Erweiterung von Lidl als auch die Nachnutzung des Altstandorts durch sämtliche Einzelhandelsnutzungen außer Nahrungs- und Genussmittel auf einer Fläche von bis zu 1.690 qm beschränken die Entwicklungsmöglichkeiten sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der fußläufigen Nahversorgung.

Insgesamt ist der Standort an der Koblenzer Straße aufgrund seiner faktisch nicht vorhandenen städtebaulichen Integration im Sinne eines zentralen Versorgungsbereichs nicht geeignet für das geplante Vorhaben. Auch lässt die geplante Dimensionierung und Sortimentsstruktur sowohl für den Lidl-Alt- als auch Neustandort mehr als unwesentliche Auswirkungen erwarten.

Hamburg, 17. Januar 2017

Sandra Emmerling

Ulrike Rehr

Dr. Lademann & Partner GmbH

Gutachterliche Stellungnahme

Seite 13 | 13

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 4.4.1 auf Seite 83; Thematik des Immissionsschutzes, Abschnitt 4.4.3 auf Seite 90; Thematik der Kritik am Vergleichsgutachten, Abschnitt 4.4.5 auf Seite 92.

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

PLANUNG UND BEGRÜNDUNG
ENTWURFSFASSUNG VOM 07.03.2018



4.3.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

4.3.2.1 Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

4.3.2.1.1 Industrie- und Handelskammer zu Koblenz, Geschäftsstelle Montabaur - mit Schreiben vom 20. Dezember 2016, eingegangen am 21. Dezember 2016



214

IHK-Regionalgeschäftsstelle Montabaur | Postfach 1261 | 56402 Montabaur

Regionalgeschäftsstelle Montabaur

Stadtverwaltung Lahnstein
FB 1 Zentrale Dienste, Stadtentwicklung und Kultur
z.Hd. Herrn Hoß
Kirchstraße 1
56112 Lahnstein



Ihre Zeichen/Nachricht vom
FNP6Ae / BP17Ae3/21.11.2016

Ihr/e Ansprechpartner/in

Richard Hover
E-Mail hover@koblenz.ihk.de
Telefon 02602 1563-12
Fax 02602 1563-20

Montabaur, 20. Dezember 2016
Ident-Nr.

Bauleitplanung der Stadt Lahnstein:

- Sechste Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein
- Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17Ä3/39 – Koblenzer Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o.g. Schreiben baten Sie uns um Stellungnahme zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17Ä3/39 – Koblenzer Straße. Dieser Bitte kommen wir im Folgenden gerne nach.

Aus Sicht der Einzelhandelsbetrieb in und um Lahnstein muss eine langfristige Planungssicherheit für den Bestand und die Investitionen gesichert sein. Dazu gehört auch, dass die Unternehmensentwicklung unter angemessenem Aufwand möglich sein muss.

Vor diesem Hintergrund haben wir in Bezug auf die Maßnahme unter der Voraussetzung keine schwerwiegenden Bedenken, dass den im Schreiben der SGD vom 22.03.2016 dargelegten Voraussetzungen entsprochen wird. Dies gilt besonders mit Blick auf den Altstandort des Lidl-Discounters, wonach auf dieser Fläche nur noch Einzelhandel gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lahnstein zulässig sein darf und der Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln auszuschließen ist. Insofern gehen wir davon aus, dass die Interessen und Bedürfnisse eventuell betroffener Unternehmen gewahrt bleiben.

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Richard Hover
Regionalgeschäftsführer

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 4.4.1 auf Seite 83.

4.3.2.1.2 Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Untere Landesplanungsbehörde, Bad Ems - mit Schreiben vom 29. November 2016, eingegangen am 30. November 2016

Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises
-Untere Landesplanungsbehörde-

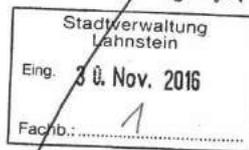


215

Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises • Insel Silberau • 56129 Bad Ems

Stadtverwaltung Lahnstein
Postfach 2180

56108 Lahnstein



Aktenzeichen:
60-III
Sachbearbeiter:
Herr Horst Klöckner
Durchwahl:
02603-972 266
Telefax:
02603-972 6266
Zimmer:
318
Email:
horst.kloeckner@rhein-lahn.rlp.de
Datum:
29.11.2016

**Bauleitplanung der Stadt Lahnstein;
6. Änderung des Flächennutzungsplanes (aus dem Jahr 1999) der
Stadt Lahnstein**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 21.11.2016, Az.: FNP6Ae/BP17AE3

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit Ihrem v.g. Schreiben bitten Sie uns als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hierfür bedanken wir uns recht herzlich und nehmen wie folgt Stellung:

Durch die sechste Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein sollen Teilbereiche der östlichen Seite der Koblenzer Straße in der Größenordnung von etwa 1,2 Hektar in eine Sonderbaufläche für Einzelhandel umgewandelt werden.

Diese Planungsabsicht war bereits Gegenstand einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung gemäß § 16 ROG i.V.m. § 18 LPlG. Dieses Verfahren wurde von der Oberen Landesplanungsbehörde durchgeführt. Die dortigen Auflagen finden Beachtung für die weiteren Planungsschritte im Flächennutzungsplanverfahren. Somit ist eine landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPlG vorliegend entbehrlich. Ebenso ist die besagte Sonderbaufläche bereits auch im Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein enthalten. Wir sehen das vorliegende Verfahren als logische Fortführung des bisherigen Planungsprozesses an. Inhaltlich haben wir keine weitergehenden Anregungen zur Planung vorzutragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:


(Horst Klöckner)

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 4.4.1 auf Seite 83.

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

PLANUNG UND BEGRÜNDUNG

ENTWURFSFASSUNG VOM 07.03.2018

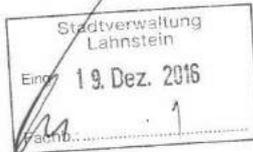
Lahnstein

4.3.2.1.3 Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz - mit Schreiben vom 16. Dezember 2016, eingegangen am 19. Dezember 2016

TELEFAX

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Stadtverwaltung Lahnstein
Postfach 21 80
56108 Lahnstein



Rheinland-Pfalz

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE
UND BERGBAU

216

Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon 06131 9254-0
Telefax 06131 9254-123
Mail: office@lgb-rip.de
www.lgb-rip.de

16.12.2016

Mein Aktenzeichen: 3240-1497-16/V1
Ihr Schreiben vom: 21.11.2016
Bitte immer angeben! FNPBAe/BP17Ae3
kp/lmo

Telefon

6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein und Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39 "Koblenzer Straße" der Stadt Lahnstein

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich des ausgewiesenen Bebauungs- und Flächennutzungsplanes zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein und Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39 "Koblenzer Straße" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass dem LGB Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze in der Gemarkung Niederlahnstein vorliegen. In der Gemarkung befand sich weiterhin die "Hoherheinerhütte", in welcher Roherze zu Konzentraten aufbereitet wurden. Dabei fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u.ä. liegen dem LGB nicht vor.

Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen
BIC MARKDEF1545
IBAN DE 79 545 000 000 054 501 505
Ust. Nr. 26/673/0138/6



In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Wir empfehlen daher, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter 1.4 werden fachlich bestätigt.

– mineralische Rohstoffe:

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

– Radonprognose:

In dem Plangebiet liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen



(Prof. Dr. Georg Wieber)
Direktor

G:\print\241487181.docx

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Archäologie, Geologie und des Bergbaus, Abschnitt 4.4.4 auf Seite 91.

4.3.2.1.4 Stadtverwaltung Koblenz - mit Email vom 16. Dezember 2016

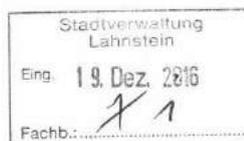
218

Kleinmann, Stefanie

Von: Hoß, Winfried
Gesendet: Montag, 19. Dezember 2016 07:54
An: Stadtverwaltung
Betreff: WG: Mitteilung über Beratung zum Bebauungsplan 17Ä3/39

Für den gedruckten Posteingang, bitte.

Von: Sascha.Langenstein@stadt.koblenz.de [<mailto:Sascha.Langenstein@stadt.koblenz.de>]
Gesendet: Freitag, 16. Dezember 2016 12:01
An: Hoß, Winfried
Cc: Frank.Hastenteufel@stadt.koblenz.de; Thomas.Rippel@stadt.koblenz.de
Betreff: Mitteilung über Beratung zum Bebauungsplan 17Ä3/39



Sehr geehrter Herr Hoß,
Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 21. November 2016 bitten Sie uns um Stellungnahme zur sechsten Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes 17Ä3/39 in Lahnstein. Sie haben eine Frist zur Rückmeldung von vier Wochen also bis zum 21. Dezember 2016 gesetzt.

Aufgrund den kritischen Stellungnahmen seitens der Stadt Koblenz zum ehemals am Standort geplanten Fachmarktzentrum informieren wir den zuständigen Fachbereichsausschuss IV in einer Vorlage darüber, dass aus Sicht der Stadtverwaltung gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes 17Ä3/39 in der jetzigen Form keine Bedenken vorgebracht werden sollten.

Aufgrund der Sitzungsfolge kann die Beratung im Fachbereichsausschuss erst am 31. Januar erfolgen. Fristwährend bis zum 21. Dezember kann ich Ihnen daher leider nur diese Information zukommen lassen. Falls sich aus der Beratung am 31. Januar 2017 ergeben sollte, dass die Stadt Koblenz dennoch Anregungen zu ihrer Bauleitplanung vorbringen soll, werde ich Sie darüber zeitnah informieren.

Unabhängig davon bitten wir Sie, dass wir auch über die weiteren Verfahrensschritte insbesondere gemäß § 3 (2) und 4 (2) BauGB informiert werden, um ggf. zu diesem Zeitpunkt noch eine Stellungnahme abgeben zu können.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag:

Sascha Langenstein

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Stadtverwaltung Koblenz
Postfach 201551
56015 Koblenz

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 4.4.1 auf Seite 83.

4.3.2.1.5 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 16. Dezember 2016, eingegangen am 22. Dezember 2016

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
 Postfach 20 03 61 | 56003 Koblenz

Stadtverwaltung Lahnstein
Postfach 2180

56108 Lahnstein

Mein Aktenzeichen 36 232 14/43
 Ihr Schreiben vom 21.11.2016
 Bitte immer angeben! FNP6Ae/BP17Ae3



Rheinland-Pfalz
 STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD

219

Stresemannstraße 3-5
 56068 Koblenz
 Telefon 0261 120-0
 Telefax 0261 120-2200
 Poststelle@sgdnord.rlp.de
 www.sgd nord.rlp.de

16.12.2016



Ansprechpartner(In)/ E-Mail	Telefon/Fax
Nicole Wenke Nicole.Wenke@sgdnord.rlp.de	0261 120-2095 0261 120-882219

Bauleitplanung der Stadt Lahnstein

- 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein
- Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17Ä3/39 – Koblenzer Straße

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. der gemeindenachbarlichen Abstimmung gemäß § 2 Abs.2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben vom 21.11.2016 habe ich dankend zur Kenntnis genommen.

Nach Beteiligung der Fachreferate der SGD Nord wird wie folgt Stellung genommen:

I. Referat 23 – Regionalstelle Gewerbeaufsicht –

Östlich der Koblenzer Straße soll auf dem Gelände des Drahtwerkes ein Lebensmittel-discounter errichtet werden. Durch das Vorhaben rücken dem Discounter zuzurechnende Geräuschemittenten (Anlieferungs- und Parkverkehr) nah an die östlich gelegene Mischgebietsfläche mit Wohnnutzung heran. Zur Klärung der künftigen Lärmsituation, sollte auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastung, ggf. ein Einzelgutachten eingeholt werden.

1

Kernarbeitszeiten 09.00-12.00 Uhr 14.00-15.30 Uhr Freitag: 09.00-13.00 Uhr	Verkehrsanbindung Bus ab Hauptbahnhof Linien 8,9,27,460 bis Haltestelle Stadttheater	Parkmöglichkeiten Tiefgarage Görresplatz
--	--	--



II. Referat 32 – Regionalstelle WAB –

Die Stadt Lahnstein plant die bisherigen Bebauungspläne Nr. 17 und Nr. 17Ä2/39 durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17Ä3/39 zu ersetzen. Im Plangebiet sind die Sondernutzungsgebiete SO-2 (Tankstelle), SO-4 (Einzelhandel) und SO-5 (Einzelhandel) vorgesehen.

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung im Planbereich ist durch die Anschlussmöglichkeit an die vorhandenen öffentlichen Anlagen sicher gestellt.

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

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer oder Schutzgebiete vorhanden.

Wasserwirtschaftliche Planungen die dem Vorhaben entgegenstehen sind hier nicht bekannt.

Aus **Altlastengesichtspunkten** wird mitgeteilt, dass das geplante Vorhaben den Bereich des Altstandortes mit der Erhebungsnummer 141 00 075 - 5501 erfasst.

Es handelt sich um das ehem. Betriebsgelände der Drahtwerke C. S. Schmidt GmbH. Die Kartierung können Sie dem beigefügten Erhebungsbogen entnehmen.

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

Bei dem Bereich handelt es sich um eine altlastverdächtige Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG. Er wurde von daher durch die Struktur – und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord) als Obere Abfallbehörde auf Grund der Erfassungsbewertung nach § 11 Abs. 2 LBodSchG als altlastverdächtig eingestuft.

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



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND
GENEHMIGUNGSDIREKTION
NORD

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die generelle Bebaubarkeit des Altstan-
dortes und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen.

Nach Ziffer 2.1.1 des Rundschreibens des Ministeriums der Finanzen vom 05.02.2002
(Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altstas-
ten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren) ist die Altablagerung
zu untersuchen. Nach der hier vorliegenden Akte wurden in diesem Bereich bisher
keine Untersuchungen vorgenommen die den Altastverdacht bestätigen oder ausräu-
men.

Zur Fortschreibung des Altablagerungskatasters bitte ich uns neue Erkenntnisse, Nut-
zungsänderungen, vorhandene Gutachten vorzulegen bzw. mitzuteilen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die überlassenen Erhebungsunterlagen der Da-
tenschutz zu gewährleisten ist.

Bei der Planung der Niederschlagswasserentsorgung sind die Ergebnisse der Boden-
untersuchungen zu berücksichtigen.



III. Referat 41 – Obere Landesplanungsbehörde –

Für den Bereich SO-5 (neuer Lidl-Standort) wurde im März 2016 bei der Oberen Landesplanungsbehörde eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt.

Das raumordnerischen Prüfergebnis erging mit folgenden Maßgaben:

- 1.) Am Neustandort ist die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes basierend auf dem Verträglichkeitsgutachten auf 1.690 m² festzusetzen.
- 2.) Der bestehende FNP und der BPlan sind an die neuen geplanten Nutzungen anzupassen.
- 3.) Am Altstandort sind keine Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln mehr zulässig.

Das raumordnerische Prüfergebnis vom 16.03.2016 ist auch Teil der Unterlagen.

Da die Maßgaben entsprechend dem Ergebnis der raumordnerischen Prüfung umgesetzt wurden, bestehen seitens der Oberen Landesplanungsbehörde keine Bedenken oder weiteren Anregungen.

IV. Referat 42 – Obere Naturschutzbehörde –

Gegen die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lahnstein sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17Ä3/ 39 Koblenzer Straße bestehen keine Bedenken, da durch diese Planung Schutzgüter der Oberen Naturschutzbehörde nicht berührt werden.

Zuständig für die Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises als Untere Naturschutzbehörde.

V. Referat 43 – Bauwesen –

Wie bereits in der Begründung zum Flächennutzungsplan (S. 16) und im Bebauungsplan (S. 49) aufgeführt wurde, ist im weiteren Verfahren ein Umweltbericht zu erstellen.



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND
GENEHMIGUNGSDIREKTION
NORD

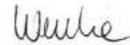
len. Die Vorgaben der Anlage 1 des Baugesetzbuches sind entsprechend zu beachten. Die noch ausstehenden Gutachten (landschaftsplanerischer Beitrag, schalltechnisches Gutachten und Verkehrsgutachten) sind im Rahmen der Offenlage bereitzustellen.

Von Seiten der Initiative Baukultur bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Das von der Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal entwickelte Farbkonzept ist als Leitlinie bei der Planung zu berücksichtigen.

Für evtl. Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Nicole Wenke

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 4.4.1 auf Seite 83; Thematik der Altlasten und des Bodenschutzes, Abschnitt 4.4.2 auf Seite 90; Thematik des Immissionsschutzes, Abschnitt 4.4.3 auf Seite 90.

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

PLANUNG UND BEGRÜNDUNG
ENTWURFSFASSUNG VOM 07.03.2018



4.3.2.2 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

4.3.2.2.1 Kreisverwaltung, des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - mit Schreiben vom 31. Januar 2018, eingegangen am 1. Februar 2018

Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises



Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises • Insel Silberau 1 • 56130 Bad Ems

Stadtverwaltung
Lahnstein
z.Hd. Herrn Hoß
Kirchstraße 1
56112 Lahnstein



Aktenzeichen:
6/60-III - 109 u. 110/2017
Sachbearbeiterin:
Frau Meuser
Durchwahl:
☎ 02603/972 354
Telefax:
02603/972 6354
Zimmer:
320
Email:
silke.meuser@rhein-lahn.rlp.de
Datum:
31.01.2018

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); BAULEITPLANUNG;

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 Ä3/39 - Koblenzer Straße der Stadt Lahnstein als Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 Ä2/39 (Koblenzer Straße/ Industriestraße) i.V.m. der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 Christian-Sebastian-Schmidt-Straße/Im Machert/ Koblenzer Straße/Im Mittelgesetz);
6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lahnstein;
hier: Einholung von Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 22.12.2017, Az.: FNP Ae6/BP17Ae3

Sehr geehrte Herr Hoß
sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der durchgeführten vereinfachten raumordnerischen Prüfung wurde die Verträglichkeit der geplanten, neuen, zusätzlichen Fläche für den großflächigen Einzelhandel durch die SGD Nord bestätigt. Zu den v.g. Änderung des Bebauungsplans bzw. des Flächennutzungsplans werden insofern keine weiteren raumordnerischen Anregungen und Hinweise vorgetragen.

Die untere Wasserbehörde teilt mit, dass Fließgewässer und Wasserschutzgebiete in dem betreffenden Gebiet nicht kartiert sind.

Die Planungsbereiche SO-2 und SO-5 sind als Bodenschutzfläche 141 00 075 - 5501 kartiert. Nach den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen handelt es sich hierbei um einen hinreichend altlastverdächtigen Altstandort.

Im Planungsbereich SO-4 unter der Ziffer 141 00 075 – 1998 ist ein Ölunfall 1998 und das Grundstück als potentielle Verdachtsfläche kartiert.

-2-

Die obere Bodenschutzbehörde ist in dem Verfahren zu beteiligen.

Wir bedanken uns für die Beteiligung im Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "H. Klöckner".

(Horst Klöckner)

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Altlasten und des Bodenschutzes, Abschnitt 4.4.2 auf Seite 90;

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

PLANUNG UND BEGRÜNDUNG
ENTWURFSFASSUNG VOM 07.03.2018



4.3.2.2.2 Stadtverwaltung Koblenz - mit Schreiben vom 29. Januar 2018, eingegangen am 1. Februar 2018

Stadtverwaltung Koblenz - Postfach 201551 - 56015 Koblenz

Stadtverwaltung Lahnstein
Herrn Hoß
Kirchstraße 1
56112 Lahnstein



Ihr Zeichen:
FNPAe6 / BP17Ae3

Unser Zeichen:
61.1/Leu/203-040-01

KOBLENZ
VERBINDET.

**Amt für
Stadtentwicklung
und Bauordnung**



Bahnhofstraße 47
56068 Koblenz

29.01.2018

Ansprechpartner:
Yvonne Leukel
Abteilung Stadtentwicklung
Yvonne.Leukel@
stadt.koblenz.de
(nicht für förmliche Rechtsbeihilfe)

Fon zentral: 0261 129 - 0

Fon: 0261 129 - 3164

Fon zentral aus Koblenz: 115

Fax: 0261 129 - 3150

www.koblenz.de

**Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2
BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17Ä3/39 – Kob-
lenzer Straße sowie zur sechsten Änderung des Flächennut-
zungsplanes der Stadt Lahnstein**

Sehr geehrter Herr Hoß,
Sehr geehrte Damen und Herren,

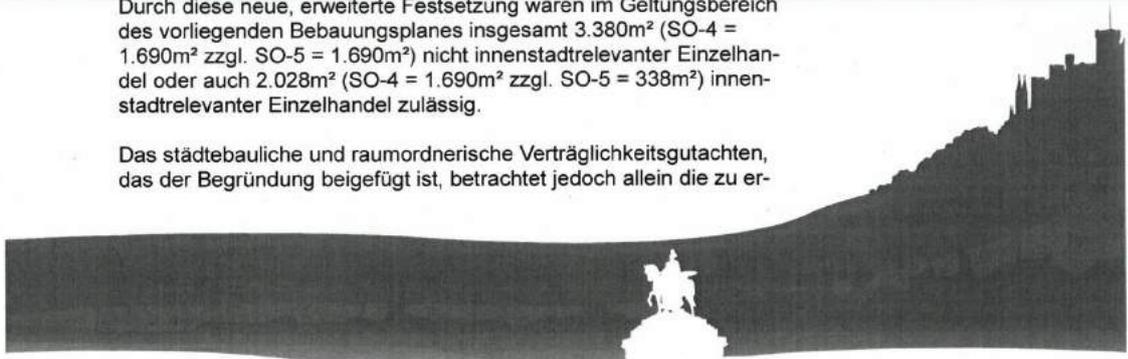
die Stadt Koblenz hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine
Bedenken gegen das geplante Einzelhandelsvorhaben vorgebracht.

Nach Durchsicht der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes
mussten wir allerdings feststellen, dass sich die Festsetzungen für das
sonstige Sondergebiet „SO-5“ zwischenzeitlich geändert haben.

Neben den hier ursprünglich allgemein zulässigen Einzelhandelsbe-
trieben mit Nahrungs- und Genussmitteln sind nun Einzelhandelsbe-
triebe mit allen innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimen-
ten aus der Lahnsteiner Liste, Einzelhandelsbetriebe mit nicht innen-
stadtrelevanten Sortimenten aus der Lahnsteiner Liste und auch Ein-
zelhandelsbetriebe mit allen innenstadtrelevanten Sortimenten aus der
Lahnsteiner Liste auf einer Fläche von max. 20 % der tatsächlichen
Verkaufsfläche zulässig.

Durch diese neue, erweiterte Festsetzung wären im Geltungsbereich
des vorliegenden Bebauungsplanes insgesamt 3.380m² (SO-4 =
1.690m² zzgl. SO-5 = 1.690m²) nicht innenstadtrelevanter Einzelhan-
del oder auch 2.028m² (SO-4 = 1.690m² zzgl. SO-5 = 338m²) innen-
stadtrelevanter Einzelhandel zulässig.

Das städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsgutachten,
das der Begründung beigelegt ist, betrachtet jedoch allein die zu er-



SparKasse Koblenz – BLZ 570 501 20 / Konto 240 / IBAN DE40 5705 0120 0000 0002 40 / BIC MALADE51KOB
Volksbank Koblenz Mittelrhein – BLZ 570 900 00 / Konto 101 500 1000 / IBAN DE35 5709 0000 1015 0010 00 / BIC GENODE51KOB
Postbank Köln – BLZ 370 100 50 / Konto 183 455 04 / IBAN DE61 3701 0050 0018 3455 04 / BIC PBNKDEFF

wartenden Auswirkungen für die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl in der Koblenzer Straße.

Inwiefern von einer im Bebauungsplan zulässigen Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit innenstadtrelevantem oder nicht innenstadtrelevantem Sortiment mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden (bspw. der Stadt Koblenz) ausgehen, wird hierin nicht untersucht.

Die Stadt Koblenz kann dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf daher nicht zustimmen.

Es wird angeregt, das städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsgutachten um die oben ausgeführten Aspekte zu ergänzen und die Ergebnisse der Stadt Koblenz mitzuteilen.

Kann eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung in Koblenz nicht ausgeschlossen werden, sind die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



(Frank Hastenteufel)
Amtsleiter

Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der geplanten Nutzungen (Art), Abschnitt 4.4.1 auf Seite 83.

4.3.2.2.3 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 6. Februar 2018, eingegangen am 7. Februar 2018 (gewährte Fristverlängerung bis einschl. 7. Februar 2018)

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Postfach 20 03 61 | 56003 Koblenz

**Stadtverwaltung Lahnstein
Postfach 2180**

56108 Lahnstein

Stresemannstraße 3-5
56068 Koblenz
Telefon 0261 120-0
Telefax 0261 120-2200
Poststelle@sgdnord.rlp.de
www.sgd nord.rlp.de

06.02.2018

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner(in)/ E-Mail	Telefon/Fax
36 232 14/43	22.12.2017	Nicole Wenke	0261 120-2095
Bitte immer angeben!	FNP6Ae/BP17Ae3	Nicole.Wenke@sgdnord.rlp.de	0261 120-882219

Bauleitplanung der Stadt Lahnstein

- **6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein**
- **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17Ä3/39 – Koblenzer Straße**

Benachrichtigung über die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben vom 22.12.2017 habe ich dankend zur Kenntnis genommen.

Nach Beteiligung der Fachreferate der SGD Nord wird wie folgt Stellung genommen:

I. Referat 23 – Regionalstelle Gewerbeaufsicht –

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zur o.a. Planung weder Bedenken noch Anregungen.

II. Referat 32 – Regionalstelle WAB –

Die Stadt Lahnstein plant die bisherigen Bebauungspläne Nr. 17 und Nr. 17Ä2/39 durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17Ä3/39 zu ersetzen. Im Plangebiet sind die Sondernutzungsgebiete SO-1 (Bau- und Gartenmarkt) SO-2 (Tankstelle), SO-4 (Einzelhandel) und SO-5 (Einzelhandel) vorgesehen.

Die Bebauung und Nutzung ist zum Teil schon entsprechend der im Bebauungsplan gemachten Vorgaben vorhanden.

1

Kernarbeitszeiten
09.00-12.00 Uhr
14.00-15.30 Uhr
Freitag: 09.00-13.00 Uhr

Verkehrsbindung
Bus ab Hauptbahnhof
Linien 8,9,27,460 bis Haltestelle
Stadttheater

Parkmöglichkeiten
Tiefgarage Görresplatz

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung im Planbereich ist durch die Anschlussmöglichkeit an die vorhandenen öffentlichen Anlagen sicher gestellt.

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

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer oder Schutzgebiete vorhanden.

Wasserwirtschaftliche Planungen die dem Vorhaben entgegenstehen sind hier nicht bekannt.

Aus **Altlastengesichtspunkten** teile ich zu der vorgelegten Anfrage mit, dass der Bebauungsplan den Bereich des Altstandort ehem. Drahtfabrik C. S. Schmidt mit der Erhebungsnummer 141 00 075 - 5501 erfasst. Näheres können Sie dem beigefügten Erhebungsbogen entnehmen.

Ich weise darauf hin, dass es sich hierbei um keine verifizierten Daten, die durch Untersuchungen belegt sind, handelt. Von daher können sich zu den Darstellungen zu Schadstoffinventar und Ausdehnung des Altstandortes Änderungen ergeben.

Bei dem Bereich handelt es sich um eine altlastverdächtige Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG. Er wurde von daher durch die Struktur – und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord) als Obere Abfallbehörde auf Grund der Erfassungsbewertung nach § 11 Abs. 2 LBodSchG als altlastverdächtig eingestuft.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Gelände umweltgeologisch untersucht. Nach dem vorliegenden Gutachten vom 31.10.2016 vom Büro Geonorm GmbH, Gießen, sind auf dem ehem. Betriebsgelände keine wesentlichen Belastungen nachgewiesen. Die Prüf- und Maßnahmenwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Gewerbegebiete werden eingehalten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden wir noch entsprechende Nebenbestimmungen für die Baumaßnahme bekannt geben.

Zur Fortschreibung des Ablagerungskatasters bitte ich uns neue Erkenntnisse, Nutzungsänderungen, vorhandene Gutachten vorzulegen bzw. mitzuteilen.

Ich weise darauf hin, dass für die überlassenen Erhebungsunterlagen der Datenschutz zu gewährleisten ist.

III. Referat 41 – Obere Landesplanungsbehörde –

Wenn die Maßgaben entsprechend dem Ergebnis der raumordnerischen Prüfung umgesetzt werden, bestehen seitens der Oberen Landesplanungsbehörde weiterhin keine Bedenken oder weiteren Anregungen.

IV. Referat 42 – Obere Naturschutzbehörde –

Von Seiten der Oberen Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken.

V. Referat 43 – Bauwesen –

Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes

Es bestehen Diskrepanzen zwischen dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes (vgl. Begründung des FNP S. 8) und der beigefügten FNP-Planurkunde.

Es wird darauf hingewiesen, dass es gemäß Urteil des BVerwG 4. Senat vom 29.01.2009 (Az. 4 C 16/07) der erneuten Auslegung des ansonsten unverändert bleibenden Entwurfs des Restplans bedarf, wenn nach erfolgter förmlicher Öffentlichkeitsbeteiligung ein Teil des Plangebietes abgetrennt wird und sich die Abtrennung auf den unveränderten Teilbereich auswirken kann.

Umweltbericht:

Im Umweltbericht des Flächennutzungsplans (FNP) wird auf S. 6, Punkt 1.3 zur Vermeidung von Wiederholungen auf Unterpunkte der Begründung hingewiesen. Die angegebenen Nummerierungen stimmen nicht mit der Begründung des Flächennutzungsplans bzw. mit der Begründung des Bebauungsplanes überein. Die Nummern müssen angepasst oder der entsprechende Text eingefügt werden.

Sofern der Text nicht ergänzt wird, wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass im späteren Flächennutzungsplangenehmigungsverfahren die Begründung des Bebauungsplanes (zumindest für die entsprechenden Auszüge) beizufügen ist.

Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes Lahnstein

Im Rahmen der vereinfachten raumordnerischen Vorprüfung wurde gefordert, dass am Altstandort nur noch Einzelhandel gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes (EHK) Lahnstein zulässig ist und Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln ausgeschlossen wird.

Der Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln wurde am Altstandort zwar ausgeschlossen, alle anderen Einzelhandelsbetriebe sind jedoch unabhängig von den Zielen des EHK weiterhin zulässig.

Gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes Lahnstein wurden für den Zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße (mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung) unter anderem folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele formuliert (vgl. EHK von 2012, Tabelle 21, S. 78):

Ansiedlung von Fachmärkten: Elektronikfachmarkt, Schuhfachmarkt, Sportfachmarkt sowie Ansiedlung von groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Hauptsortimenten.

„Weitere Ansiedlungen von Betrieben mit innenstadtrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, die nicht den (o.g.) Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich entsprechen, sollen ausdrücklich – zum Schutz der Bestandsstrukturen und Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd – nicht angestrebt werden.“¹

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Hierzu zählt auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein, dass entsprechend abwägungsrelevant ist und mit entsprechendem Gewicht zu berücksichtigen ist.

¹Stadt + Handel: Einzelhandelskonzept Lahnstein vom 17.12.2012, S. 77

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Darstellungen gehören ungeachtet ihres Bestimmtheitsgrades zu den Grundzügen der Art der Bodennutzung, wenn sie der Bewältigung eines Nutzungskonfliktes dienen, der eine über die unmittelbar betroffenen Flächen hinausgehende Bedeutung für das dem Flächennutzungsplan zugrunde liegende gesamträumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde hat.²

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die geplante Änderung insofern keine Bedenken, wenn entweder auf der Ebene der Flächennutzungsplanung neben der Zweckbestimmung auch die zulässigen Arten der Nutzungen benannt werden oder entsprechende Festsetzungen über die zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgen, die den Zielen des Einzelhandelskonzeptes entsprechen.

Dies gilt auch für die vorhandenen Bauleitpläne im übrigen Zentralen Versorgungsreich - insbesondere für den Bereich des Altstandortes, der an den Zielen des Einzelhandelskonzeptes auszurichten ist. Ziel sollte es sein, dass nur solche Sortimente zulässig sind, die der Tabelle Nr. 21 auf S. 78 des Einzelhandelskonzeptes entsprechen.

Farbkonzept

Aufgrund der städtebaulichen Lage des Plangebiets wird anerkannt, dass ggfs. rechtliche Bedenken bestehen könnten, wenn die abschließende Festsetzung anhand des Leitfadens Farbkultur erfolgt. Die Festsetzung „blasser“ Farben wird jedoch aus Gründen des Bestimmtheitsgrundsatzes als ebenfalls kritisch angesehen. Es wird daher angeregt, den Leitfaden Farbkultur zumindest als Hinweis in die Bauleitplanung aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Nicole Wenke

Anlage: Reportausgabe Bodenschutzkataster (57 Seiten)

² Bönker, Bischofink: Nomos Kommentar zur BauNVO, § 11 Rd-Nr. 34 (S. 320), 1. Auflage 2014

4.4 Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung

Dem ermittelten, bewerteten und gewichteten Abwägungsmaterial liegen die nachfolgenden, in allen Verfahrensschritten eingegangenen Stellungnahmen zugrunde:

4.3.1.1.1	Rosmarie Bührmann Müller, Sebastianusstraße 52 - mit Schreiben vom 2. Dezember 2016, eingegangen am 2. Dezember 2016	22
4.3.1.1.2	Simone Dietzler, Salzheck 8, Dieblich - mit Schreiben vom 2. Dezember 2016, eingegangen am 2. Dezember 2016	24
4.3.1.2.1	Rosmarie Bührmann-Müller und Dr. Axel Müller, Sebastianusstraße 52 - mit Schreiben vom 1. Februar 2018, eingegangen am 1. Februar 2018	25
4.3.1.2.2	Cornelius Bartenbach Hessemann & Partner als Interessenvertreter der Rewe Markt GmbH, Zweigniederlassung West, Hürth - mit Schreiben vom 25. Januar 2018, eingegangen am 1. Februar 2018	33
4.3.2.1.1	Industrie- und Handelskammer zu Koblenz, Geschäftsstelle Montabaur - mit Schreiben vom 20. Dezember 2016, eingegangen am 21. Dezember 2016	64
4.3.2.1.2	Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Untere Landesplanungsbehörde, Bad Ems - mit Schreiben vom 29. November 2016, eingegangen am 30. November 2016	65
4.3.2.1.3	Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz - mit Schreiben vom 16. Dezember 2016, eingegangen am 19. Dezember 2016	66
4.3.2.1.4	Stadtverwaltung Koblenz - mit Email vom 16. Dezember 2016	68
4.3.2.1.5	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 16. Dezember 2016, eingegangen am 22. Dezember 2016	69
4.3.2.2.1	Kreisverwaltung, des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - mit Schreiben vom 31. Januar 2018, eingegangen am 1. Februar 2018	74
4.3.2.2.2	Stadtverwaltung Koblenz - mit Schreiben vom 29. Januar 2018, eingegangen am 1. Februar 2018	76
4.3.2.2.3	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 6. Februar 2018, eingegangen am 7. Februar 2018 (gewährte Fristverlängerung bis einschl. 7. Februar 2018)	78

4.4.1 Thematik der geplanten Nutzungen (Art)

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage der nachfolgenden Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 26. Oktober 2017 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und eine Änderung der Planung nicht vorgenommen wird.

Durch die vorgesehenen Änderungen der Bauleitpläne wird eine neue, zusätzliche Fläche für großflächigen Einzelhandel als Sondergebiet im Flächennutzungsplan dargestellt bzw. im Bebauungsplan festgesetzt.

Die hier zugrunde liegenden Rahmenbedingungen sind in aller Ausführlichkeit in den Unterlagen erläutert. Insbesondere ist es der Nachweis der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit, der in einem qualifizierten Gutachten eingeholt wurde und zu dem Ergebnis kommt, dass eine Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittel-Discounters möglich ist.

Die SGD Nord hat hierzu eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt und im Ergebnis bestätigt, dass das Vorhaben in der beabsichtigten Größe umgesetzt werden kann. Hierzu werden diese Vorgaben im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Ebenso verbindlich wird im Zuge der Bebauungsplan-Änderung eine Sortimentsbeschränkung am alten Standort des Discounters vorgenommen. Da dort nach dem gelten Bebauungsplan Verkaufsflächen bis zu 1.875 qm zulässig sind (obwohl nicht vom jetzt ansässigen Discounter in voller Höhe ausgeschöpft), kommt es rein rechnerisch mit der jetzt erlaubten maximalen Verkaufsfläche von 1.690 qm nicht einmal zu einem „Mehr“ an Fläche für den Handel mit Nahrungs- und Genussmitteln.

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

PLANUNG UND BEGRÜNDUNG

ENTWURFSFASSUNG VOM 07.03.2018



Eben diese Sortimente werden am Altstandort nun ausgeschlossen. Auf der dortigen Fläche kann künftig nur noch Einzelhandel mit den Sortimenten der spezifisch für Lahnstein festgelegten „Lahnsteiner Liste“ betrieben werden.

Diese Sortimente auf der nun ebenfalls auf 1.690 qm beschränkten Verkaufsfläche sind das effektive „Plus“ an Einzelhandel, das durch die Bebauungsplan-Änderung im Bereich der Koblenzer Straße geschaffen wird.

Hieraus resultierend können die geäußerten Bedenken, dass Nachteile in den anderen Versorgungsbereichen der Stadt zu erwarten sind, nicht geteilt werden. Insoweit kann deswegen auch nicht erwartet werden, dass aufgrund eines vorausgesetzten „Konkurrenzschutzes“ Abstand von der Planung genommen wird.

Unbestritten ist, dass das effektive „Plus“ an Einzelhandelsfläche (Alt-Discounter im Verhältnis zu vergrößertem Neu-Discounter zzgl. Nachnutzung) in der Koblenzer Straße das Verkehrsaufkommen erhöhen wird. Hierzu wurde im Vergleich zwischen jetzigem Stand und künftigem Endzustand das zusätzliche Verkehrsaufkommen ermittelt. Hieraus resultieren keine Bedenken.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden weitere Stellungnahmen zu dieser Thematik und damit auch zum grundsätzlichen Planungsanlass, das bestehende Gewerbegebiet als Sondergebiet auszuweisen, vorgebracht. Dabei wurden auch das Verträglichkeitsgutachten und das Raumordnerische Prüfungsergebnis in ihrer Richtigkeit angezweifelt. Auf letzteres, als vereinfachte raumordnerische Prüfung im Ergebnis von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord vorgelegte Unterlagen, kann im Rahmen der Abwägung kein Einfluss genommen werden. Die Kritik am Verträglichkeitsgutachten, das Bestandteil der Bauleitplanung ist, bedarf daher einer separaten Kommentierung. Dieser Thematik widmet sich Abschnitt 4.4.5 auf Seite 92.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39 - Koblenzer Straße - handelt es sich nicht um eine Planung, die erstmalig Baurecht schafft, sondern um die Änderung bzw. Erweiterung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 17Ä2/39 (Koblenzer Straße / Industriestraße) und Nr. 17 (Chr.-Seb.-Schmidt-Straße / Im Machert / Koblenzer Straße / Im Mittelgesetz).

In dieser Konsequenz gilt es in erster Linie, ein einheitliches Baurecht für das (neue) Planwerk und damit für den gesamten Bereich westlich und östlich der Koblenzer Straße zu schaffen.

Im Rahmen der Ausübung der gemeindlichen Planungshoheit für das gesamte Stadtgebiet muss dies auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes gewährleistet sein und bleiben. Es sind keinerlei städtebaulichen Erwägungen ersichtlich, die eine unterschiedliche bauplanungsrechtliche Handhabung auf den beiden Straßenseiten und schon gar nicht auf Flächen innerhalb der gleichen Seite begründen könnten.

Vielmehr ist nach aktueller Rechtsprechung eine Gemeinde sogar gehalten, die Planungen in ihrem Hoheitsgebiet aufeinander abzustimmen; in einem konkreten Fall wurde ein Bebauungsplan in der Normenkontrolle aufgehoben, weil seine Festsetzungen nicht konsequent mit anderen Bebauungsplänen der gleichen Gemeinde getroffen wurden.

Auch mit dem berechtigten Blick auf die Risiken des sogenannten „Planungsschadenrechtes“ der §§ 39 bis 44 BauGB wird ein verstärkter Wert auf untereinander abgestimmte Regelungen gelegt, in deren Konsequenz es keine nachvollziehbare Begründung für unter-

schiedlich ausgeformte Flächengrößen und Sortimentsauswahl innerhalb eines Versorgungsbereiches gibt.

Diese Maxime ist dennoch im Änderungsverfahren angetastet worden: so ist in Folge der Neuschaffung von Baurecht durch den Vorgang einer „Verlagerung“ in der vereinfachten raumordnerischen Prüfung („vrP“) bestimmt worden, dass am sogenannten Altstandort nur noch Einzelhandel gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes Lahnstein zulässig ist und der Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmittel ausgeschlossen wird.

Letzteres ist ein durchaus nachvollziehbarer Schritt, da die „Verlagerung“ des Marktes ansonsten einer Addition der Verkaufsflächen und auch des gleichen Sortimentes gleichgekommen wäre. Insoweit ist der vorgenommene Schritt, den Ausschluss von Nahrungs- und Genussmittel am Altstandort vorzunehmen, konsequent und richtig.

In diesem Zusammenhang spielt es auch keine Rolle, dass die städtebauliche Verträglichkeit anderer Sortimente im Verträglichkeitsgutachten 2015 nicht untersucht wurde. Diese Sortimente waren und bleiben Bestandteil der rechtsverbindlichen Bauleitplanung.

Der „Ansiedlungsleitsatz I“ im EHK 2012 sah am Ergänzungsstandort Koblenzer Straße innenstadtrelevanten Einzelhandel als Hauptsortiment - hier nur die Sortimente Unterhaltungselektronik, Schuhe/ Lederwaren, Sportartikel - als zulässig an. Für entsprechende Vorhaben wurde dennoch der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit für die Zentralen Versorgungsbereiche gefordert.

Im Einzelhandelskonzept wurden mehrfach die Restriktionen (Verkehr, vor allem aber fehlende Potenzialflächen) in den Zentralen Versorgungsbereichen Nord und Süd angeführt (Kapitel 4.5, Kapitel 5.2, Kapitel 6.1), welche dort eine Ansiedlung von weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Hauptsortiment nicht zulassen.

Zugleich wurden für mehrere innenstadtrelevante Sortimentsbereiche im absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen Potenziale ermittelt, welche eben nicht in den Zentralen Versorgungsbereichen verortet werden können, diese jedoch die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Lahnsteins (Mittelzentrum) in diesen Sortimentsgruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitern und verbessern könnten.

Demnach wird im Einzelhandelskonzept die atypische Fallgestaltung dargelegt, dass die Stadt Lahnstein in einzelnen innenstadtrelevanten Sortimenten Entwicklungspotenziale aufweist, durch deren Realisierung sie in die Lage versetzt würde, ihre seitens der Landesplanung zgedachte mittelzentrale Versorgungsfunktion zu erfüllen. Diese Potenziale einzelner innenstadtrelevanter Sortimente können jedoch nicht in den Zentralen Versorgungsbereichen - aufgrund der angeführten Restriktionen - angesiedelt werden.

Die Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes, innenstadtrelevanten Einzelhandel auch am Ergänzungsstandort Koblenzer Straße - welcher „eigentlich“ im Sinne des Z 59 LEP IV nur der Ansiedlung von großflächigem nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel dienen soll - anzusiedeln (nur die innenstadtrelevante Sortimente Unterhaltungselektronik (sinngemäß das Angebot eines „Media Marktes“, für den die Fortschreibung des EHK 2011 seinerzeit initiiert wurde), Schuhe/Lederwaren, Sportartikel) würde demnach bei einem potenziellen Ansiedlungsvorhaben eines Zielabweichungsverfahrens bedürfen. Es würde sich dabei im Wesentlichen um die (verbleibenden) innenstadtrelevanten Sortimente aus der Lahnstein Liste handeln, wie Augenoptik; Bekleidung; Bücher; Fahrräder und Zubehör; Glas, Porzellan und Keramik; Haus-, Bett- und Tischwäsche; Hausrat; Heimtextilien und Gardinen; Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche; Mu-

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

PLANUNG UND BEGRÜNDUNG

ENTWURFSFASSUNG VOM 07.03.2018



sikinstrumente und Musikalien; Papier, Büroartikel, Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf; Spielwaren; Sport- und Campingartikel; Uhren und Schmuck; Waffen, Jagdbedarf und Angeln; Wohneinrichtungsbedarf Bilder, Poster, Bilderrahmen, Kunstgegenstände. Viele dieser Sortimente werden heute überhaupt nicht (mehr) in den Innenstadtbereichen von Nieder- und Oberlahmstein angeboten; andere finden sich auch innerhalb der gängigen Baumarkt-Sortimente wieder oder sind als Randsortimente bei den bekannten Discountern zu finden. Es wird nicht die geringste städtebaulich begründete Veranlassung gesehen, aus diesem Rest-Sortiment eine rechtlich fundierte Festsetzung zum Verbot vorzunehmen.

Einen solchen Ausschluss von Sortimenten am Altstandort nimmt der geänderte Bebauungsplan daher nicht vor. Eine solche einschneidende rechtliche Beschränkung der Grundstücksnutzung auf der Grundlage von Empfehlungen eines Einzelhandelskonzeptes ist nicht gewollt.

Hierzu folgender Exkurs:

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben.

Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt sowie an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt.

Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche - also bodenrechtliche - Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz Zentraler Versorgungsbereiche gehört.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des Baugesetzbuches zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Sie stellen seitdem eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Sie sind aber nicht als zwingende Vorgaben für die Bauleitplanung zu sehen!

Bekanntlich unterliegt der Einzelhandel seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmerseite, der Entwicklung neuer Betriebstypen und vor allem den stetig veränderten Standortanforderungen.

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen, verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer zunehmenden Discountorientierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist nicht integrierte Standorte einher.

Es war unter Berücksichtigung aller dieser Belange beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur auf eine tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll zum einen die Leitfunktion des Einzelhandels gestärkt werden und dadurch die Vitalität der Ortskerne von Ober- und Niederlahnstein stabilisiert und ausgebaut werden. Zum anderen soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und gegebenenfalls verbessert werden.

Um eine solch ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Zudem enthält dieses Einzelhandelskonzept Leistungsbausteine, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Die Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzepts bildet - wie auch das bereits vorher beschlossene Einzelhandelskonzept 2011 - als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess in der Stadt Lahnstein.

Das erste Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein stammt aus den Jahren 2010/11; es wurde 2012 fortgeschrieben, um eine neue Entwicklung in der Koblenzer Straße zu untersuchen. Zwei weitere Verträglichkeitsgutachten in Abstimmung bzw. Modifizierung der Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes wurden 2012 und 2015 für das NVZ Hermsdorfer Straße und den Zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße verfasst.

Im Einzelnen wurde im Einzelhandelskonzept zunächst der aktuelle Zustand der örtlichen Einzelhandelsstruktur für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Die Analyse legt Standortstärken, aber auch gewisse Handlungsbedarfe zur Einzelhandelsstruktur offen.

Die Einzelhandelskonzeptionen und ihre Ableger gründen auf eine Wettbewerbsanalyse zum Zeitpunkt der Erstellung, was beim bekannten Wandel der Einzelhandelsstruktur nur als Momentaufnahme verstanden werden kann.

Gerade mit Blick auf die bekannte Situation in Lahnstein kann konstatiert werden, dass sich (bedauerlicherweise) das Einzelhandelsangebot in den letzten Jahren erneut verringert hat.

So waren zum Zeitpunkt der Erhebung für das erste Einzelhandelskonzept im Jahr 2010 noch 18 Einzelhandelsbetriebe in Niederlahnstein zu finden. Eine spätere Erhebung im Rahmen einer schulischen Facharbeit aus dem Jahr 2015 brachte nur noch 14 Läden zu Tage. Im Ortskern von Oberlahnstein wurden im Jahr 2010 immerhin 55 Einzelhandelsläden gezählt, was als „vergleichsweise groß“ bezeichnet wurde, da „nahezu alle Warengruppen“ zu finden waren. Fünf Jahre später waren nur noch 37 Läden vorhanden - und

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

PLANUNG UND BEGRÜNDUNG

ENTWURFSFASSUNG VOM 07.03.2018



ebenso viele Leerstände. In dieser Zeit wurden unter anderem zwei Drogeriemärkte geschlossen (was nicht Lahnstein spezifisch zu begründen ist)¹, die beim Einzelhandelskonzept noch mit bewertet wurden.

Die auf der Grundlage einer Zählung und Bewertung im Jahr 2010 erfolgten Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes 2012 können gerade bei dem bekannten Wandel der Einzelhandelsstruktur nicht maßgeblichen Einfluss auf die Festsetzungen eines zu beschließenden, dann mit allen Konsequenzen rechtlich durchsetzbaren Bebauungsplanes nehmen.

Die Empfehlungen, die das Verträglichkeitsgutachten 2015 ausspricht, sind zwar als solche Bestandteil der Begründung; sie wurden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt, nicht aber vom Stadtrat beraten und beschlossen. Ein Beschluss des Stadtrates als Satzung erfolgt erst über diesen Bebauungsplan.

Es ist vielmehr das Ergebnis der vereinfachten Raumordnerischen Prüfung, das sich in den getroffenen Bebauungsplan-Festsetzungen wiederfinden. Dort heißt es wörtlich: „Die Verkaufsflächen des neuen Lidl-Standortes sind basierend auf dem Verträglichkeitsgutachten im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen.“

Diese „entsprechende“ Festsetzung wurde im Bebauungsplan vorgenommen und ebenso entsprechend erläutert. Demnach erfolgte die Ermittlung der neu festzusetzenden maximalen Verkaufsfläche in notwendiger Übertragung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan für dieses Grundstück: hier ist eine maximale Geschossflächen von 2.000 qm für Einzelhändler bzw. 2.500 qm für Einkaufszentren festgesetzt.² Im Allgemeinen geht die Rechtsprechung von einem Verhältnis von 3:4 zwischen Verkaufsfläche und Geschossfläche aus, demzufolge rechnen sich die beiden Werte in Verkaufsflächengrößen von 1.500 bzw. 1.875 qm um. Da der Begriff des Einkaufszentrums in der Planänderung nicht mehr eingesetzt wird, die bisherige Maximalgröße aber nicht unberücksichtigt bleiben soll, bietet sich der arithmetische Mittelwert an, der bei 1.687,5 qm, aufgerundet 1.690 qm, liegt.

Der schon vormals festgesetzte Mindestwert einer Geschossfläche von 500 qm sollte garantieren, dass eine großflächige Nutzung im Stil der modernen Discounter entsteht bzw. erhalten bleibt - und sich damit auch die Zahl der Betriebe in absehbaren Grenzen hält. Eine kleinteilige Entwicklung käme einer innenstädtischen Nutzung zu nahe und soll damit ausgeschlossen werden. Auch dieser Wert wurde im genannten Verhältnis auf Verkaufsfläche umgerechnet und findet sich mit einem VK = 375 qm im neuen Bebauungsplan wieder.

Die raumordnerische Prüfung hat das festzuschreibende Sortiment wörtlich als „Lidl Standort“ beschrieben. Diese Bezeichnung muss als Synonym für die Sortimentsfestsetzung genutzt werden. „Lidl“ verkauft bekanntlich nicht nur die Sortimente der „Nahrungs- und Genussmittel“ (wie sie im Folgesatz der raumordnerische Prüfung als Auflage

¹ Am 23. Januar 2012 stellten Anton Schlecker, der Alleininhaber der Anton Schlecker e.K., sowie die Tochtergesellschaften Schlecker XL GmbH und Schlecker Home Shopping GmbH beim Amtsgericht Ulm Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens, das am 28. März 2012 eröffnet wurde. Der Gläubigerausschuss beschloss am 1. Juni 2012 die Zerschlagung der insolventen Kette. Am 27. Juni 2012 schlossen mit Ausnahme der großen XL-Märkte und der Filialen der IhrPlatz GmbH & Co. KG sämtliche Schlecker-Filialen. Am 28. Juni 2012 verkündete der Insolvenzverwalter das Aus für die Schlecker XL GmbH. Die Tochtergesellschaft IhrPlatz wurde nach dem Verkauf der einzelnen Filialen ebenfalls aufgelöst. Der Ausverkauf in den 367 IhrPlatz-Filialen startete am 26. Juli 2012. (Quelle: Wikipedia, Zugriff am 6. März 2018)

² Festsetzungen in Sondergebieten über großflächigen Einzelhandel erfolgen heute nach aktueller Rechtsprechung nicht mehr über Geschossflächen bzw. -zahlen, sondern über die Verkaufsfläche.

am Altstandort auszuschließen sind; „Lidl“ hat bekanntlich auch andere Sortimente im Angebot, wie es allgemein zugänglich³ formuliert wird:

Lebensmittel bilden das Kernsortiment des Discounters. Mit über 1600 Food-Artikeln im Festsortiment und hunderten weiteren Aktionsartikeln ist Lidl in diesem Bereich untypisch breit aufgestellt; Konkurrent Aldi führt nur 700 Lebensmittel-Artikel.

Lidl bietet neben Marken- und vereinzelt No-Name-Artikeln (Obst, Frischfleisch) auch, wie bei Discountern üblich, Produkte unter Eigenmarken an. (...) Als erster Discounter führt Lidl seit 1. Juni 2006 mit der Eigenmarke Fairglobe auch Fair-Trade-Produkte im Sortiment, vor allem Kaffee, Tee, Schokolade und Zucker aus Entwicklungsländern. (...)

Lidl bietet bundesweit in den etwa 3.300 Filialen ein Sortiment an frischen Backwaren mit mehr als 30 verschiedenen Produkten an. (...) Seit einiger Zeit führt Lidl zudem ein umfangreiches Wein-Sortiment – sowohl in den Filialen als auch im Online-Shop. Im Angebot sind Weine aus Deutschland und Europa sowie aus Übersee, ähnlich breit ist die Preisspanne.

Neben Lebensmitteln und anderen Produkten des täglichen Bedarfs bietet Lidl wöchentlich wechselnde Aktionsartikel aus verschiedenen Non-Food-Bereichen, darunter etwa Textilien, Haushalts- und Elektronikwaren oder Freizeitartikel. Größere Bekanntheit erzielten die seit mehreren Jahren in wechselnden Zyklen unter dem Logo Lidl-PC angebotenen Computer.

Insbesondere die im letzten Absatz beschriebenen, bekannten Sortimente Textilien, Haushalts- und Elektronikwaren oder Freizeitartikel - die nicht nur dort, sondern auch bei allen anderen früher so bezeichneten „Lebensmittel-Discountern“ als auch den „Vollsortimentern“ wie „Rewe“ und „Edeka“, verkauft werden - machen es erforderlich, im Bebauungsplan eine differenzierte Festsetzung zu treffen.

So wurden zunächst die grundsätzlich innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zugelassen, denn nur so können auch Drogerie, Kosmetik- und Parfümerie-Artikel, freiverkäufliche pharmazeutische Artikel sowie Zeitungen und Zeitschriften angeboten werden.

Als zweiter Schritt wurde eine Verkaufsfläche von maximal 20 % für innenstadtrelevante Sortimente mit dem Begriff des Randsortimentes erlaubt; dieser Begriff verdeutlicht, dass es sich bei diesen Sortimenten nicht um die Hauptnutzung handeln darf. Der prozentuale Anteil wurde anhand der tatsächlich so vorzufindenden Sortimenten ermittelt und gerundet als handhabbare Flächengröße formuliert, um dessen Einhaltung nötigenfalls bei bauaufsichtlichen Kontrolle abzuschätzen zu können, ohne die Regal- und zugehörigen Verkaufsflächen dieser Sortimente explizit vor Ort messen zu müssen.

Im dritten Schritt musste eine Vorgabe für die nicht innenstadtrelevanten Sortimente getroffen werden: für deren gesamten oder auch nur teilweisen Ausschluss, die im Einzelhandelskonzept als „nicht kritisch“ gesehen werden, gibt es keine städtebaulichen Gründe; demzufolge konnte eine uneingeschränkte Zulässigkeit attestiert werden.

Die damit getroffene Festsetzungen gehen also weitaus differenzierter mit der Sortimentsauswahl um, als es Verträglichkeitsgutachten und das Ergebnis der raumordnerischen Prüfung vorgeben und tragen den vorgebrachten Belangen, die sich gerade gegen die vermeintlich von dieser abweichenden Festsetzung opponieren, in besonderem Maße Rechnung.

Gleiches gilt für die Formulierung der Sortimentsfestsetzungen am Altstandort. Auch hier wird der allgemein bekannte Umstand berücksichtigt, dass auch Non-Food-Märkte (beispielsweise Baumärkte) zu einem gewissen kleinen Teil Nahrungs- und Genussmittel verkaufen, beispielsweise im Kassenbereich; Lebensmittel werden heutzutage auch in Drogeriemärkten angeboten. Auch dieser Praxis soll durch die Erlaubnis, einen Flächenanteil von maximal zehn Prozent hierfür vorhalten zu dürfen, vorgebeugt werden. Ein bauaufsichtli-

³ Quelle: Wikipedia, Zugriff am 22. Februar 2018.

ches Einschreiten, beispielsweise gegen den Verkauf von Schokoriegeln an der Kasse, soll keinesfalls provoziert werden.

Abwägungsvorschlag 4.4.1 (II):

Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Planung.

4.4.2 Thematik der Altlasten und des Bodenschutzes

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage der nachfolgenden Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 26. Oktober 2017 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen geteilt, aber zwischenzeitlich durch entsprechende Untersuchungen widerlegt werden konnten und daher eine Änderung der Planung nicht vorgenommen wird.

Für den relevanten Teilbereich des ehemaligen Firmengeländes wurde 2016 eine historische Recherche durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden keine konkreten Hinweise auf Anlagen mit besonders hohem Kontaminationspotenzial gefunden. Sofern vorhanden, lagen entsprechende Anlagen an einem Standort außerhalb des Untersuchungsbereiches oder an anderen Produktionsstandorten der dort ansässigen Firma. Zwischenzeitlich durchgeführte Bodenuntersuchungen haben diese Aussage bestätigt. Die historische Recherche sowie die Bodenuntersuchung sind als Anlage der Begründung beigefügt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden weitere Stellungnahmen vorgebracht, die Hinweise auf altlastverdächtige Flächen geben, die bereits als solche eingestuft wurden und darum gebeten, den Fachbehörden neue Erkenntnisse, Nutzungsänderungen und vorhandene Gutachten vorzulegen bzw. mitzuteilen. Die SGD Nord kündigt außerdem die Bekanntgabe entsprechender Nebenbestimmungen für die Baumaßnahme im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens an.

Abwägungsvorschlag 4.4.2 (II):

Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Sie führen zu keiner Änderung der Planung.

4.4.3 Thematik des Immissionsschutzes

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 26. Oktober 2017 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen geteilt, aber zwischenzeitlich durch entsprechende Untersuchungen widerlegt werden konnten und daher eine Änderung der Planung nicht vorgenommen wird.

Eine Immissionsproblematik zwischen den Nutzungen eines Gewerbegebietes und dem bestehenden östlich angrenzenden Mischgebiet des Bebauungsplanes „Ernst Dänzer-Straße“ (vormals Bebauungsplan Nr. 7/9 - Industrieanbindung Stadtteil Niederlahmstein an die B 42, nach dessen Änderung bzw. Teilaufhebung im Jahr 2007 unter dem neuen Namen weitergeführt) war bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 17 thematisiert worden und durch entsprechende Festsetzungen abgesichert gewesen.

Die nun festzusetzende Nutzung eines Sondergebietes erfährt ihren Nachweis durch eine aktuelle, auf die neue Planungslage bezogene Schalltechnische Untersuchung, die Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nicht zu erwarten sind.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden weitere Stellungnahmen vorgebracht, die eine Prognose von Lärmimmissionen am Altstandort als auch durch aufkommenden Verkehrslärm vermissen, ebenso die Gebietseinstufung für fehlerhaft halten.

Tatsächlich ist für die an den Altstandort angrenzenden Bahn- und Gewerbeflächen keine gesonderte Betrachtung erforderlich. Die Zulässigkeit möglicher Nutzungen wird durch die neu gefassten Festsetzungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan eingeschränkt, was den Umfang der Verkaufsfläche und die Sortimentsauswahl betrifft.

Für den Neustandort wurde nachgewiesen, dass die zu erwartenden Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm um mehr als sechs dB(A) unterschreiten und damit der durch den Neustandort zu erwartende Immissionsbeitrag nicht relevant zu einer Gesamtbelastung aus vorhandenen Gewerbebetrieben im schutzbedürftigen Umfeld beiträgt.

Nach der für eine Beurteilung heranzuziehenden TA Lärm sollen Geräusche auf öffentlichen Straßen soweit wie möglich vermieden werden, soweit sie

- den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens drei dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Diese drei angeführten Bedingungen müssen kumulativ erfüllt sein. Da hier sowohl bereits eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und auch eine Erhöhung um 3 dB(A) durch den Fahrzeugverkehr, der durch die Anlage generiert wird, auszuschließen ist, erfolgt hier keine Berücksichtigung. Dies wurde in der Schalltechnischen Untersuchung auch dargestellt.

Die Gebietseinstufung der angrenzenden Nutzungen entlang der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße beruht auf den Festsetzungen der hier bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne. Hiernach ist östlich der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße von einem Mischgebiet auszugehen, das westlich davon liegende Gebäude befindet sich im Gewerbegebiet. Die Einstufung der Schutzwürdigkeit geht auch explizit aus der Schalltechnischen Untersuchung hervor.

**Abwägungsvorschlag 4.4.3 (II):
Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Planung.**

4.4.4 Thematik der Archäologie, Geologie und des Bergbaus

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage der nachfolgenden Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 26. Oktober 2017 die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Abwägung entschieden, dass sie

hinsichtlich der „Hohenrheiner Hütte“ nicht geteilt werden; die genannten Verpflichtungen des Bauherrn werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze in der Gemarkung Niederlahnstein werden zur Kenntnis genommen, aufgrund der gegebenen Entfernung zur „Hohenrheiner Hütte“ aber nicht als bedenkenswert geteilt.

Der Direktion Landesarchäologie liegen zwar keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor; andererseits wird in der Stellungnahme ausgeführt, es sei eine „frühgeschichtliche Fundstelle“ in der Umgebung des Planungsbereiches bekannt. Daher wird der Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als „archäologische Verdachtsfläche“ eingestuft. Dementsprechend könnten hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (zwei Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz).

Aufgrund der konkreten Einstufung als „archäologischen Verdachtsfläche“ verbleibt es hier nicht bei dem üblichen Hinweis im Bebauungsplan; vielmehr wird von der Möglichkeit der Einbringung nach § 9 Abs 6 BauGB Gebrauch gemacht und diese unmittelbar in die Bebauungsplan-Festsetzungen aufgenommen.

4.4.5 Thematik der Kritik am Verträglichkeitsgutachten

Stadt+Handel hat die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Lahnstein erarbeitet, das am 17. Dezember 2012 durch den Stadtrat beschlossen wurde (nachfolgend abgekürzt als EHK 2012). Der Fortschreibung war das Einzelhandelskonzept für die Stadt Lahnstein - Beschluss durch den Stadtrat am 19. Dezember 2011 - vorausgegangen (nachfolgend abgekürzt als EHK 2011).

Des Weiteren wurde durch Stadt+Handel für die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl auf die gegenüberliegende Straßenseite das Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsgutachten für die Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters in Lahnstein (10. November 2015, nachfolgend abgekürzt als VGL 2015) vorgelegt.

4.4.5.1 Würdigung der Eingabe 4.3.1.2.1

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Stellungnahme eingereicht von Rosmarie Bührmann-Müller und Dr. Axel Müller, Sebastianusstraße 52 - mit Schreiben vom 1. Februar 2018, eingegangen am 1. Februar 2018 (nachfolgend abgekürzt als RAM 2018).

Die Stellungnahme RAM 2018 formuliert neben den Einwendungen zum Bauungsplan und dessen Festsetzungen auch Bedenken zum VGL 2015.

Nachfolgend werden die entsprechenden Ausführungen von RAM 2018 unter Bezug auf die EHK 2012, EHK 2011 und VGL 2015 sachgerecht eingeordnet und bewertet.

ZITIERT AUS RAM 2018, SEITE 1

Mit den offengelegten Planänderungsvorhaben ist eine erhebliche Ausweitung der Einzelhandelsflächen im Bereich Koblenzer Straße für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel um ca. 600 qm (Zuwachs der Fläche des bestehenden Lidl-Markts nach Umzug) und um ca. 1700 qm insgesamt (Zuwachs Lidl-Markt sowie freiwerdende Lidl-Altflächen) zuzüglich erweiterter Parkmöglichkeiten vorgesehen.

Für diese Planungen gibt es keinerlei städtebauliche Notwendigkeit, etwa zur Schließung irgendeiner Versorgungslücke.

Sachverhalt

- Im VGL 2015 wurde die die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl - konkret die beiden nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren - untersucht und bewertet. Die städtebauliche und/oder landesplanerische Verträglichkeit anderer Sortimente und Vorhaben wurde nicht untersucht.
- Im VGL 2015 wird in der Einleitung (Seite 1) dargestellt, „... ist im Zuge einer langfristigen Standortsicherung die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittel-discounters Lidl auf die gegenüberliegende Straßenseite auf das Gelände der Drahtwerk C.S. Schmidt geplant.“
- EHK 2012 (Seite 78): Erhaltungs- und Entwicklungsziel für den ZVB KoStraße: „Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion“.

Sacheinordnung

- Im VGL 2015 wurden die beiden Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (Hauptsortiment) sowie Drogeriewaren (Rand-/Nebensortiment) des Vorhabens untersucht und bewertet.
- Das Vorhaben dient der langfristigen Standortsicherung eines bereits langjährig in den Lahnsteiner Nahversorgungsstrukturen etablierten Bestandsbetriebes im Sinne der Empfehlungen des EHK 2012 für den ZVB KoStraße.

Fazit

Das Vorhaben der Verlagerung und Erweiterung des Bestandsbetriebes Lidl dient der langfristigen Standortsicherung des Betriebes und entspricht somit den Empfehlungen des EHK 2012 sowie den darin empfohlenen Erhaltungs- und Entwicklungszielen für den ZVB KoStraße. Aussagen zu anderen Sortimenten oder Vorhaben sind im VGL 2015 nicht enthalten.

ZITIERT AUS RAM 2018, SEITE 2

Schließlich ist aus unsere Sicht auch die bereits 2012 erfolgte Einstufung des dortigen Gebiets als „Zentraler Versorgungsbereich“ aufgrund der faktisch nicht vorhandenen städtebaulichen Integration nicht zutreffend; ein weiterer Ausbau dieses Gebietes ist auch vor diesem Hintergrund aus unserer Sicht städtebaulich und rechtlich nicht vertretbar.

Sachverhalt

- Ausführliche Behandlung zum Thema Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung im EHK 2012 (Kapitel 2.2), darin auch Darstellung von Festlegungskriterien für Zentrale Versorgungsbereiche (Aspekte des Einzelhandels und sonstige Aspekte).
- In Kapitel 6.1.1 des EHK 2012 nochmals ausführliche und ergänzende Ausführungen zur Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche. Hierbei grundlegend:
 - Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche geht über eine (vereinfachte) Beschreibung von reinen Bestandsstrukturen hinaus.
 - Hierarchisierung der Zentralen Versorgungsbereiche: Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung unter Berücksichtigung der im EHK 2012 (Kapitel 3, 4, 5) erarbeiteten und ausführlich dargestellten Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten Ziel-Prioritäten des „4-Säulen-Modells“ für Lahnstein.
- Darstellung des funktionalen Zielsystems der Zentralen Versorgungsbereiche in Lahnstein im EHK 2012 (Seite 62, Tabelle 16).
- Ausführliche Darstellung der Festlegungskriterien für Zentrale Versorgungsbereiche und Prüfung des Standortbereichs Koblenzer Straße in Kapitel 6.1.4 des EHK 2012 mit entsprechenden Bewertungen über fünf Seiten (Seite 71-75).
- Die einzelnen Bewertungsaspekte, welche die Grundlage für Empfehlung zur Ausweisung des Standortbereichs Koblenzer Straße als Zentralen Versorgungsbereich bilden, werden in Tabelle 20 des EHK 2012 ausführlich dargestellt und differenziert bewertet (Seite 72-74).
- Neben den einzelnen Sachaspekten sind dabei sowohl die Übergeordneten Entwicklungsziele für die Entwicklung der Einzelhandelsstandorte (EHK 2012 Kapitel 5.2, insbesondere Abbildung 26, Seite 59) als auch das Funktionale Zielsystem der Zentralen Versorgungsbereiche (EHK 2012, Seite 62 ff.) von entscheidender Bedeutung: „Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt, so dass es dauerhaft nicht zu einer wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der Zentralen Versorgungsbereiche untereinander kommt“ (EHK 2012, Seite 61).
- Den verschiedenen Zentralen Versorgungsbereichen in Lahnstein kommen verschiedene Funktionen im Standortsystem des EHK 2012 zu. Damit die Zentralen Versorgungsbereiche ihren jeweils zgedachten Funktionen gerecht werden können, sollen durch ausgewogene Aufgabenteilung wechselseitige Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen vermieden werden.
- Der ZVB KoStraße soll gemäß der empfohlenen städtebaulich-funktionalen Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen (EHK 2012, Seite 75 ff.) entwickelt werden.

Sacheinordnung

- Die Ausweisung des Standortbereichs Koblenzer Straße als Zentraler Versorgungsbereich erscheint unter Würdigung

- der einzelnen Bewertungsaspekte (EHK 2012, Seite 72 ff., Tabelle 20),
- der übergeordneten Entwicklungsziele für die Entwicklung der Einzelhandelsstandorte (EHK 2012, Kapitel 5.2) und
- dem funktionalen Zielsystem der Zentralen Versorgungsbereiche (EHK 2012, Seite 62 ff.)

sachgerecht und belastbar.

- Grundsätzlich stehen die Entwicklungsempfehlungen für den ZVB KoStraße demnach in direktem Zusammenhang mit der Hierarchisierung der Zentren und dem Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zwischen den einzelnen Standorten bzw. Zentralen Versorgungsbereichen in Lahnstein.
- Die Empfehlungen zur Weiterentwicklung des ZVB KoStraße berücksichtigen den Kontext der Funktion des Standorts im gesamtstädtischen Gefüge.

Fazit

Die Einwendung, dass die Einstufung der Koblenzer Straße als Zentraler Versorgungsbereich aufgrund faktisch nicht vorhandener städtebaulicher Integration nicht zutreffend sei, ist unter Berücksichtigung der voranstehenden Ausführungen nicht sachgerecht. Die Ausweisung des Zentralen Versorgungsbereichs Koblenzer Straße im EHK 2012 ist nachvollziehbar belegt, sachgerecht und belastbar.

ZITIERT AUS RAM 2018, SEITE 3

Das Verträglichkeitsgutachten ist überaltert. Eine Aktualisierung dieses Verträglichkeitsgutachtens auf erneuerter Datenbasis wäre für dieses zweite Offenlegungsverfahren geboten gewesen, da das Gutachten auf zwischenzeitliche wesentliche aktuelle Entwicklungen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes (z.B. auf das mittlerweile seit 2 Jahren existierende Nahversorgungszentrum Hermsdorffer Straße) nur prognostisch eingeht.

Sachverhalt

- Das VGL 2015 wurde als Endbericht am 10. November 2015 vorgelegt.
- Die Bestandsstrukturen des Zentralen Versorgungsbereichs mit Zweckbestimmung Nahversorgung Hermsdorffer Straße werden im VGL 2015 bereits berücksichtigt (vgl. ebenda Ausführungen in Kapitel 4.2, Zwischenüberschrift „Berücksichtigung der Entwicklung im Nahversorgungszentrum Hermsdorffer Straße“).

Sacheinordnung

- Die Grundlagen zum Datenbestand des VGL 2015 sind durch Berücksichtigung der Bestandsstrukturen im Nahversorgungszentrum Hermsdorffer Straße weiterhin aktuell.
- Zudem sind keine weiteren wesentlichen Änderungen im Bereich strukturprägender, untersuchungsrelevanter Betriebe im Untersuchungsraum bekannt.

Fazit

Das VGL 2015 ist nicht überaltert und stellt bezüglich der Bestandsstrukturen weiterhin eine valide und belastbare Grundlage dar.

ZITIERT AUS RAM 2018, SEITE 3

Das Verträglichkeitsgutachten konzentriert seine Untersuchungen allein auf das Lidl-Kernsortiment, d.h. auf Nahrungs- und Genussmittel (incl. Getränke) sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, also im Wesentlichen nur auf die Auswirkungen des Flächenzuwachses dieses Lidl-Kernsortiments um ca. 600 qm. Dies ist methodisch falsch, denn die Auswirkungen des mit ca. 1100 qm sogar deutlich größeren Flächenzuwachs für den übrigen Einzelhandel auf der Altfläche des Lidl-Marktes und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen der bestehenden Versorgungszentren werden damit ignoriert. Auf Grund dieses eingeschränkten Untersuchungsansatzes auf das reine Erweiterungsvorhaben von bestehendem Einzelhandel unter Aussparung der übrigen Flächenzuwächse kommt das Gutachten zu dem fehlerhaften Ergebnis, dass die Versorgungsfunktionen der bestehenden Versorgungsbereiche der Stadt Lahnstein und benachbarter zentraler Orte nicht beeinträchtigt würden.

Dies wirkt sich besonders eklatant in den Analysen des Gutachtens im Branchenbereich Drogerie/Kosmetik aus. Das Gutachten berechnet zwar ausführlich die Auswirkungen, die eine Vergrößerung dieses Sortimentsteils im neuen Lidl-Markt auf die Konkurrenz- und Wettbewerbssituation hätte. Es lässt dabei aber die entstehende zusätzliche Fläche für einen auf Drogerie- und Kosmetik ausgerichteten neuen Einzelhandel von bis zu 1000 qm, die ohne weiteres auf der Lidl-Altfläche eröffnet werden könnte, völlig unberücksichtigt. Unter Einbezug dieser Eventualität wäre das Vorhaben sogar bei der vom Gutachten angewendeten Berechnungsmethode nicht genehmigungsfähig.

Sachverhalt

- Im VGL 2015 wurde die die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl - konkret die beiden nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren – untersucht und bewertet. Die städtebauliche und/oder landesplanerische Verträglichkeit anderer Sortimente und Vorhaben wurde nicht untersucht.
- Im VGL 2015 wird in Kapitel 6.1 die städtebauliche Verträglichkeit für das Vorhaben (Seite 42 ff.) belegt: „... resultieren durch das Vorhaben [Erweiterung und Verlagerung Lidl] grundsätzlich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von Zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum.“

Sacheinordnung

- Durch das Vorhaben bzw. in den beiden untersuchten Sortimenten resultieren keine mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und

die Entwicklungsmöglichkeiten von Zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum.

Fazit

Durch das im VGL 2015 geprüfte und bewertete Vorhaben, das den Empfehlungen des EHK 2012 entspricht, resultieren keine mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von Zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum.

ZITIERT AUS RAM 2018, SEITE 3

Zudem berücksichtigt das Verträglichkeitsgutachten nicht alle jeweils relevanten Anbieter im Untersuchungsbereich; so werden z.B. alle Apotheken nicht berücksichtigt, die ebenfalls in signifikantem Umfang Artikel der Warengruppen Drogerie/Kosmetik vertreiben und die mit ihren kleinen Betriebsgrößen bereits von kleineren Umsatzverschiebungen besonders betroffen wären.

Sachverhalt

- Im VGL 2015 wurden im Sortimentsbereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik (bzw. abgekürzt als Drogeriewaren) die entsprechenden Angebotsstrukturen von Apotheken nicht berücksichtigt.

Sacheinordnung

- Das Sortiment Drogeriewaren stellt in Apotheken ein Randsortiment dar und ist dem Hauptsortiment (rezeptpflichtige sowie rezeptfreie Arzneimittel) sehr deutlich untergeordnet.
- Das in Apotheken sehr deutlich untergeordnete Randsortiment Drogeriewaren weist in der Regel eine geringe Sortimentsbreite und -tiefe auf, die entsprechenden Angebote bewegen sich in der Regel auf einem gehoben/hochwertigen Qualitäts- und auch einem entsprechenden Preisniveau. Damit unterscheidet sich in diesem Sortimentsbereich das Angebot von Apotheken vom discountorientierten Angebot des Vorhabens sehr deutlich. Es ist so gut wie keine Wettbewerbsrelevanz zwischen dem Sortimentsangebot des Vorhabens zum entsprechenden Sortimentsangebot von Apotheken gegeben.
- Eine Berücksichtigung der Angebotsstrukturen des Randsortiments Drogeriewaren der Apotheken ist demnach nicht sachgerecht; im Sinne des dem VGL 2015 zugrunde liegenden Worst-Case-Ansatzes wurden die entsprechenden Angebotsstrukturen der Apotheken nicht berücksichtigt.
- Aufgrund der sehr geringen Wettbewerbsrelevanz zwischen den entsprechenden Angebotsstrukturen des Vorhabens und den der Apotheken wären nach fachgutachterlicher Einschätzung vermutlich keine empirisch nachweisbaren absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu erwarten.

Fazit

Dass im VGL 2015 die Angebotsstrukturen des in Apotheken sehr deutlich untergeordneten Randsortiments Drogeriewaren nicht berücksichtigt worden sind, ist nachvollziehbar, sachgerecht und belastbar.

ZITIERT AUS RAM 2018.

Das Verträglichkeitsgutachten grenzt auch die wettbewerbs- bzw. versorgungsrelevanten Gebiete bzw. Anbieter falsch ab. So werden relevante linksrheinische Anbieter wie z.B. der Edeka-Markt in der Hohenzollernstraße in der Koblenzer Südstadt oder der Rewe-Markt in der Potsdamer Straße im Koblenzer Stadtteil Karthause ignoriert; andererseits konstruiert das Gutachten eine vermeintliche Wettbewerbssituation mit dem deutlich entfernter liegenden Standort Koblenz-Ehrenbreitstein. Auch aufgrund dieser fehlerhaften räumlichen Abgrenzung kann das Gutachten keine zutreffenden Ergebnisse liefern.

Sachverhalt

- Im VGL 2015 wird in Kapitel 2 (Methodik, Seite 3 ff.) unter der Zwischenüberschrift „Untersuchungsraum“ sowie in Kapitel 4.1 (Einzugsgebiet, Seite 10 ff.) und Kapitel 4.2 (Untersuchungsraum, Seite 11 ff.) dargelegt, auf welcher methodischen Grundlage Untersuchungsraum und Einzugsgebiet des Vorhabens abgegrenzt werden. Der Untersuchungsraum stellt ein modelltheoretisches Konstrukt dar, welches auf den jeweiligen Erläuterungen und Annahmen (Kapitel 4.1 und 4.2) der nachfolgenden Aspekte basiert:
 - Strukturprägende Wettbewerber und Konkurrenzstandorte;
 - Sortimentsspezifisches Einkaufsverhalten im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren;
 - Verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts;
 - Abnahme der Kaufkraftbindung durch das Vorhaben bei zunehmender Entfernung zum Vorhabenstandort in Verbindung mit den vorhandenen Wettbewerbsstrukturen.
- „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.“ (VGL 2015, Seite 12)
- „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 Agglo-

merationsstandort zusammen mit anderen Nahversorgungsbetrieben weist er zudem eine gesteigerte Attraktivität auf.“ (VGL 2015, Seite 12)

- „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.“ (VGL 2015, Seite 12)

Sacheinordnung

- Sowohl die Abgrenzung des Untersuchungsraums wie auch des Einzugsgebiets für das Vorhaben sind aufgrund der voranstehenden Ausführungen als valide und sachgerecht einzustufen.
- Mit den Angebotsstrukturen in Ehrenbreitenstein wird keine Konkurrenzsituation konstruiert. Vielmehr sind diese Angebotsstrukturen zu berücksichtigen, da es durch Umorientierungen von Kunden aus den Koblenzer Stadtteilen Horchheim, Horchheimer Höhe, Pfaffendorf und Pfaffendorfer Höhe auf das Vorhaben zu absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Angebotsstrukturen im nördlichen Bereich des Untersuchungsraums, unter anderem in Ehrenbreitenstein, kommen kann.
- Im VGL 2015 wurde aufgrund der Topographie und Verkehrsanbindung des Vorhabenstandorts in Verbindung mit Wettbewerbsstrukturen auf einen Einbezug linksrheinischer Bereiche bewusst verzichtet. Dies entspricht auch dem der VGL 2015 zugrunde liegenden Worst-Case-Ansatz.

Fazit

Die Abgrenzung des Einzugsgebiets des Vorhabens sowie des Untersuchungsraums im VGL 2015 sind auf Basis einer nachvollziehbaren Methodik valide und belastbar.

ZITIERT AUS RAM 2018, SEITE 4

Das Verträglichkeitsgutachten stützt sich methodisch allein auf die sogenannte Marktanteilmethode. Damit werden nur die ökonomischen Auswirkungen der Planungsvorhaben in den beiden Untersuchungsbranchen untersucht; Auswirkungen auf die lokale Kundenfrequenz, die im Fall der Stadt Lahnstein und ihrer räumlich nicht miteinander verbundenen Zentren besonders bedeutsam sind, werden vom Gutachten nicht mit betrachtet. Bei den gegebenen örtlichen Verhältnissen ist der im Gutachten gewählte alleinige Ansatz der Marktanteilmethode für nur zwei Sortimentsbereiche methodisch ungeeignet, vielmehr hätte die Auswirkungen auf mehr Sortimentsbereiche sowie auf die lokalen Kundenfrequenz in den einzelnen Versorgungszentren mit untersucht werden müssen.

Sachverhalt

- Im VGL 2015 werden sowohl der Bestandsumsatz des Vorhabens wie auch der Vorhabenumsatz anhand eines Marktanteilkonzept ermittelt (Kapitel 5.1). Die entsprechenden Annahmen, Bewertungen, Berechnungsschritte, Ergebnisse etc. werden ausführlich dargestellt (Seite 33-37).

- In Kapitel 5.2 des VGL 2015 werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des (Erweiterungs-)Vorhabens anhand eines absatzwirtschaftliches Berechnungsmodells unter Berücksichtigung des Worst Case-Ansatzes ermittelt. Die entsprechenden Annahmen, Bewertungen, Berechnungsschritte, Ergebnisse etc. werden ausführlich dargestellt (Seite 38-41).
- In Kapitel 6.1 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung des VGL 2015 erfolgt auf Basis der Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstruktur im Untersuchungsraum (Kapitel 4.5) die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die einzelnen Zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum. Auf dieser Basis wird beurteilt, ob aus den zu erwartenden Umsatzumverteilungen möglicherweise mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten Zentraler Versorgungsbereiche resultieren.
- Im VGL 2015 wurde die die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl – konkret die beiden nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren – untersucht und bewertet. Die städtebauliche und/oder landesplanerische Verträglichkeit anderer Sortimente und Vorhaben wurde nicht untersucht.

Sacheinordnung

- Die Ermittlung des Bestands- und Vorhabenumsatzes anhand eines Marktanteils-konzepts stellt eine in der Fachdiskussion anerkannte und valide methodische Vorgehensweise dar.
- Die Grundlagen, Bewertungen, Berechnungsschritte etc. zur Umsatzermittlung sowie zur Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden nachvollziehbar und transparent dargestellt.
- Die durch das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ausgelösten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Umsatzumverteilung) werden für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum dargestellt und im Rahmen des jeweiligen städtebaulichen Kontexts der Bestandsstrukturen qualifiziert. Im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO gilt es zu prüfen, ob durch das zu bewertende Vorhaben mehr als unwesentliche städtebauliche Auswirkungen für Zentrale Versorgungsbereiche oder auf Nahversorgungsstrukturen resultieren. Hierbei sind unter anderem auch durch absatzwirtschaftliche Auswirkungen ausgelöste Frequenzrückgänge (beispielsweise durch Betriebsaufgaben) zu beurteilen.
- Im VGL 2015 wurden die beiden Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (Hauptsortiment) sowie Drogeriewaren (Rand-/Nebensortiment) des Vorhabens untersucht und bewertet. Dementsprechend können auch nur für diese beiden Sortimente Aussagen bezüglich der städtebaulichen Verträglichkeit erfolgen.

Fazit

Die Methode des Marktanteilskonzepts zur Ermittlung des Bestands- und Vorhabenumsatzes ist anerkannt und sachgerecht, die Ergebnisse sind belastbar, nachvollziehbar und valide.

Die Methodik zur Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens ist sachgerecht, die Ergebnisse sind belastbar, nachvollziehbar und valide.

Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist im Rahmen eines Gutachtens nach § 11 Abs. 3 BauNVO für beide untersuchungsrelevante Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren sachgerecht. Die Ergebnisse sind belastbar, nachvollziehbar und valide.

ZITIERT AUS RAM 2018, SEITE 4

Das Verträglichkeitsgutachten ignoriert auch die mögliche Ausweitung von anderen Einzelhandelsaktivitäten auf der Lidl-Altfläche und den danach möglichen dortigen weiteren Ausbau von anderen nach Einzelhandelskonzept unerwünschten Sortimenten.

Fazit

Im VGL 2015 wurden nur die beiden Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (Hauptsortiment) sowie Drogeriewaren (Rand-/Nebensortiment) des Vorhabens untersucht und bewertet.

ZITIERT AUS RAM 2018, SEITE 4

Das Verträglichkeitsgutachten beschäftigt sich zudem nicht bzw. nicht ausreichend mit der Verkehrssituation im Bereich der Anbindung der Kölner Straße an die B42, die zugleich auch das Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße anbindet und wie nachstehend unter 3. ausgeführt bereits jetzt kritisch ist.

Fazit

Bei dem VGL 2015 handelt es sich um ein städtebauliches und raumordnerisches Verträglichkeitsgutachten nach § 11 Abs. 3 BauNVO, nicht um ein Verkehrsgutachten.

ZITIERT AUS RAM 2018, SEITE 4

Das Verträglichkeitsgutachten behauptet schließlich, dass die geplante Ausweitung mit dem gültigen Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein uneingeschränkt kompatibel sei und ignoriert den ausdrücklich gegenteiligen Wortlaut dieses Konzepts (vergl. 1.), ohne darauf auch nur mit einem Wort abwägend einzugehen; dieses Vorgehen halten wir für bedenklich und in keinster Weise durch einen gutachterlichen Ermessensspielraum abgedeckt.

Sachverhalt

- Im VGL 2015 wurde die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl - konkret die beiden nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren - untersucht und bewertet. Die städtebauliche

und/oder landesplanerische Verträglichkeit anderer Sortimente und Vorhaben wurde nicht untersucht.

- Im VGL 2015 wird in der Einleitung (Seite 1) dargestellt, „... ist im Zuge einer langfristigen Standortsicherung die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittel-discounters Lidl auf die gegenüberliegende Straßenseite auf das Gelände der Drahtwerk C.S. Schmidt geplant.“
- EHK 2012 (Seite 78): Erhaltungs- und Entwicklungsziel für den ZVB KoStraße: „Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion“.

Sacheinordnung

- Im VGL 2015 wurden die beiden Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (Hauptsortiment) sowie Drogeriewaren (Rand-/Nebensortiment) des Vorhabens untersucht und bewertet.
- Das Vorhaben dient der langfristigen Standortsicherung eines bereits langjährig in den Lahnsteiner Nahversorgungsstrukturen etablierten Bestandsbetriebes im Sinne der Empfehlungen des EHK 2012 für den ZVB KoStraße.

Fazit

Das Vorhaben der Verlagerung und Erweiterung des Bestandsbetriebes Lidl dient der langfristigen Standortsicherung des Betriebes und entspricht somit den Empfehlungen des EHK 2012 sowie den darin empfohlenen Erhaltungs- und Entwicklungsziel für den ZVB KoStraße. Aussagen zu anderen Sortimenten oder Vorhaben sind im VGL 2015 nicht enthalten.

Zusammenfassende Bewertung

Die in der Eingabe enthaltenen Einwendungen, die in Bezug zum VGL 2015, des EHK 2012 und des EHK 2011 stehen, wurden sachgerecht eingeordnet und bewertet:

- Das Vorhaben der Verlagerung und Erweiterung des Bestandsbetriebes Lidl dient der langfristigen Standortsicherung des Betriebes und entspricht somit den Empfehlungen des EHK 2012 sowie den darin empfohlenen Erhaltungs- und Entwicklungszielen für den ZVB KoStraße. Aussagen zu anderen Sortimenten oder Vorhaben sind im VGL 2015 nicht enthalten.
- Die Einwendung der Stellungnahme Müller, dass die Einstufung der Koblenzer Straße als Zentraler Versorgungsbereich aufgrund faktisch nicht vorhandener städtebaulicher Integration nicht zutreffend sei, ist unter Berücksichtigung der voranstehenden Ausführungen nicht sachgerecht. Die Ausweisung des Zentralen Versorgungsbereiches Koblenzer Straße im EHK 2012 ist nachvollziehbar belegt, sachgerecht und belastbar.
- Das VGL 2015 ist nicht überaltert und stellt bezüglich der Bestandsstrukturen weiterhin eine valide und belastbare Grundlage dar.
- Durch das im VGL 2015 geprüfte und bewertete Vorhaben, das den Empfehlungen des EHK 2012 entspricht, resultieren keine mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von Zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum.

- Das im VGL 2015 die Angebotsstrukturen des in Apotheken deutlich untergeordneten Randsortiments Drogeriewaren nicht berücksichtigt worden sind, ist nachvollziehbar, sachgerecht und belastbar.
- Die Abgrenzung des Einzugsgebiets des Vorhabens sowie des Untersuchungsraums im VGL 2015 sind auf Basis einer nachvollziehbaren Methodik valide und belastbar.
- Die Methode des Marktanteilskonzepts zur Ermittlung des Bestands- und Vorhabenumsatzes ist in der Fachdiskussion anerkannt und sachgerecht, die Ergebnisse sind belastbar, nachvollziehbar und valide.
Die Methodik zur Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens ist sachgerecht, die Ergebnisse sind belastbar, nachvollziehbar und valide.
Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist im Rahmen eines Gutachtens nach § 11 Abs. 3 BauNVO für beide untersuchungsrelevante Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren sachgerecht. Die Ergebnisse sind belastbar, nachvollziehbar und valide.
- Im VGL 2015 wurden die beiden Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (Hauptsortiment) sowie Drogeriewaren (Rand-/Nebensortiment) des Vorhabens untersucht und bewertet.
- Bei dem VGL 2015 handelt es sich um städtebauliches und raumordnerisches Verträglichkeitsgutachten nach § 11 Abs. 3 BauNVO, nicht um ein Verkehrsgutachten.

Das VGL 2015 ist - entgegen der vorgebrachten Einwendungen - im Rahmen der dem Verträglichkeitsgutachten zugrunde liegenden Fragestellung sachgerecht, belastbar und valide.

4.4.5.2 Würdigung der Eingabe 4.3.1.2.2

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Stellungnahme eingereicht von Cornelius Bartenbach Hessemann & Partner als Interessenvertreter der Rewe Markt GmbH, Zweigniederlassung West, Hürth - mit Schreiben vom 25. Januar 2018, eingegangen am 1. Februar 2018, beinhaltend die Gutachterliche Stellungnahme „Die Koblenzer Straße in Lahnstein als Zentraler Versorgungsbereich durch das Büro Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg, Januar 2018“ (nachfolgend abgekürzt als DLP 2018).

Die Stellungnahme DLP 2018 setzt sich insbesondere mit der im EHK 2012 erfolgten Ausweisung des ZVB Kostraße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung auseinander und zieht die Ausweisung des Standortbereichs sowie die Kongruenz des Vorhabens Lidl im ZVB Kostraße zum EHK 2012 in Zweifel.

Nachfolgend werden die entsprechenden Ausführungen von DLP 2018 unter Bezug auf das EHK 2012, EHK 2011 und VGL 2015 sachgerecht eingeordnet und bewertet.

ZITIERT AUS DLP 2018, KAPITEL „AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG“, SEITE 1, LETZTER ABSATZ

Sachverhalt

EHK 2012 (Seite 1):

„In diesem wurde seitens der SGD Nord deutlich gemacht, dass die Vorhabenplanungen am Standortbereich Koblenzer Straße, welcher im Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein als Ergänzungsstandort im Sinne des LEP IV Rheinland-Pfalz ausgewiesen wurde, nicht mit den Zielen der Landesplanung - konkret mit Ziel 58 (städtebauliches Integrationsgebot) - vereinbar sind. Seitens der SGD Nord wurde daher angeregt im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lahnstein zu prüfen, ob der Standortbereich Koblenzer Straße (inkl. des Ergänzungsstandorts Koblenzer Straße) als Zentraler Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung ausgewiesen werden kann. ...

In seiner Sitzung am 21. Juni 2012 hat der Stadtrat beschlossen, das Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein fortzuschreiben. Der Stadtratsbeschluss lautet wie folgt:

- Die vom Büro Stadt+Handel, Dortmund, erarbeitete städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung von Fachmärkten an der Koblenzer Straße wird zur Kenntnis genommen.
- Das vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 19. Dezember 2011 beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Lahnstein (EHK 2011) soll dahingehend fortgeschrieben werden, dass der bisher als Ergänzungsstandort ausgewiesene Standortbereich Koblenzer Straße als Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wird. Dies unter der Voraussetzung, dass zum Schutz der Entwicklungsmöglichkeiten der Zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd die Ansiedlung der Vorhaben Bekleidungsfachmärkte, Fachmarkt für Glas/Porzellan/Keramik, Einrichtungszubehör, Hausrat und Apotheke nicht weiter verfolgt wird und eine Beschränkung auf die in der Verträglichkeitsanalyse als kongruent zu den Zielstellungen des EHK 2011 eingeordneten Sortimente erfolgt.“

EHK 2012 (Seite 3):

„Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Funktionszuweisung für den Zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße sich nicht grundsätzlich von den Funktionszuweisungen unterscheidet, welche für den Ergänzungsstandort Koblenzer Straße im EHK 2011 formuliert wurden (vgl. EHK 2011, Seite 77 ff.).

Demnach beinhaltet die Fortschreibung des EHK 2011 folgende Aspekte, welche in Zusammenhang mit der Ausweisung des ehemaligen Ergänzungsstandorts Koblenzer Straße stehen:

- Die städtebauliche und aus den gesamtstädtischen Rahmenbedingungen hergeleitete Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Koblenzer Straße.
- Eine Funktionszuweisung und Zweckbestimmung für den Zentralen Versorgungsbereich in Kontext mit den im EHK 2011 formulierten stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen. ... “

Sacheinordnung

- Der Standortbereich Koblenzer Straße wurde im EHK 2011 als Ergänzungsstandort ausgewiesen, jedoch bereits damals auch als „Fläche für bedarfsgerechte Fach-

marktsiedlung im Rahmen des Entwicklungsleitbilds für Lahnstein, primär mit den innenstadtrelevanten Sortimenten Unterhaltungselektronik, Schuhe/ Lederwaren und Sportartikel sowie zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment“ (EHK 2011, Seite 78).

- Beim Stadtratsbeschluss zur Fortschreibung des EHK 2011 wurde eine von Stadt+Handel erarbeitete Verträglichkeitsanalyse für Vorhaben an der Koblenzer Straße grundsätzlich berücksichtigt. Diese bildete eine Entscheidungsgrundlage im Rahmen des Stadtratsbeschlusses zur Ausweisung des ZVB KoStraße wie auch in Kongruenz zu den Zielstellungen des EHK 2011: „... eine Beschränkung auf die in der Verträglichkeitsanalyse als kongruent zu den Zielstellungen des EHK 2011 eingeordneten Sortimente ...“.
- Somit stehen die Entwicklungsempfehlungen für den Standortbereich Koblenzer Straße des EHK 2012 in einer kongruenten Entwicklungslinie zu den Empfehlungen des EHK 2011 für den Standortbereich.
- Seitens der SGD Nord wurde angeregt, zu prüfen, ob der Standortbereich Koblenzer Straße als Zentraler Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung ausgewiesen werden kann.
- Dem Stadtratsbeschluss zur Fortschreibung des EHK 2011 ging sowohl ein fachgutachterlicher Vortrag in den zuständigen Fachbereichsausschüssen (am 12. Juni 2012) wie auch im Stadtrat (am 21. Juni 2012) voraus. In diesen Fachvorträgen wie auch den anschließenden Diskussionen wurde erörtert, ob der Ergänzungsstandort Koblenzer Straße (nach EHK 2011) als Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden kann oder nicht (einschließlich entsprechender Konsequenzen). Diese stadtentwicklungspolitische Entscheidung wurde durch den Stadtrat am 21. Juni 2012 getroffen.
- Im Rahmen der Erarbeitung des EHK 2012 wurde in Kapitel 6.1.4 geprüft und bewertet, ob der bisherige Ergänzungsstandort Koblenzer Straße im Sinne des Ratsbeschlusses als Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden kann oder nicht.

Fazit

Die Empfehlungen zur Entwicklung des Ergänzungsstandorts Koblenzer Straße des EHK 2011 stehen in einer kongruenten Entwicklungslinie zu den Empfehlungen zur Entwicklung des ZVB KoStraße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung des EHK 2012.

Dem stadtentwicklungspolitischen Beschluss des Stadtrates zur Ausweisung eines ZVB KoStraße gingen intensive politische Beratungen mit fachgutachterlicher Begleitung voraus.

Der stadtentwicklungspolitische Beschluss des Stadtrates zur Ausweisung eines ZVB KoStraße vom 21. Juni 2012 wurde im Rahmen des EHK 2012 zur Kenntnis genommen, ersetzte aber nicht die fachgutachterliche Prüfung und Bewertung, ob eine Ausweisung als Zentraler Versorgungsbereich sach- und fachgerecht begründbar ist. Diese Prüfung wurde erst im EHK 2012 (Kapitel 6.1.4) unter Berücksichtigung übergeordneter Entwicklungsziele für die Entwicklung der Einzelhandelsstandorte in Lahnstein (Kapitel 5.2) vorgenommen.

Grundsätzlich war die Ausweisung des ZVB KoStraße im EHK 2012 nicht durch den Beschluss des Stadtrates präjudiziert, sondern ist auf einer sachgerechten und validen Be-

wertungsgrundlage - unter Berücksichtigung der stadtentwicklungspolitischen Entscheidung des Stadtrates - erfolgt.

ZU DLP 2018, KAPITEL „BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES STANDORTS AN DER KOBLENZER STRAÙE IN DER FORTSCHREIBUNG DES EINZELHANDELSKONZEPTS DER STADT LAHNSTEIN, AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG“, SEITE 4 LETZTE BEIDEN ABSÄTZE UND SEITE 5 ERSTER ABSATZ

Fazit

Zur Widerlegung der voranstehenden Unterstellung wird grundsätzlich auf die Ausführungen im voranstehenden Abschnitt verwiesen.

ZITIERT AUS DLP 2018, KAPITEL „BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES STANDORTS AN DER KOBLENZER STRAÙE IN DER FORTSCHREIBUNG DES EINZELHANDELSKONZEPTS DER STADT LAHNSTEIN, AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG“, SEITE 5 UND 6 UNTERSTRICHENE ÜBERSCHRIFTEN

Sachverhalt

- Ausführliche Behandlung zum Thema Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung im EHK 2012 (Kapitel 2.2), darin auch Darstellung von Festlegungskriterien für Zentrale Versorgungsbereiche (Aspekte des Einzelhandels und sonstige Aspekte).
- In Kapitel 6.1.1 des EHK 2012 nochmals ausführliche und ergänzende Ausführungen zur Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche. Hierbei grundlegend:
 - Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche geht über eine (vereinfachte) Beschreibung von reinen Bestandsstrukturen hinaus.
 - Hierarchisierung der Zentralen Versorgungsbereiche: Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung unter Berücksichtigung der im EHK 2012 (Kapitel 3, 4, 5) erarbeiteten und ausführlich dargestellten Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten Ziel-Prioritäten des „4-Säulen-Modells“ für Lahnstein.
- Darstellung des funktionalen Zielsystems der Zentralen Versorgungsbereiche in Lahnstein im EHK 2012 (Seite 62, Tabelle 16).
- Ausführliche Darstellung der Festlegungskriterien für Zentrale Versorgungsbereiche und Prüfung des Standortbereichs Koblenzer Straße in Kapitel 6.1.4 des EHK 2012 mit entsprechenden Bewertungen über fünf Seiten (Seite 71-75).

Sacheinordnung

- Die in DLP 2018 vorgenommene Zusammenfassung der Bewertung des Standorts Koblenzer Straße nach dem EHK 2012 als Grundlage für die Ausweisung als Zentraler Versorgungsbereich ist so verkürzt dargestellt, dass wesentliche Bewertungsaspekte, die mit zur Ausweisung des Standorts als Zentraler Versorgungsbereich geführt haben, nicht dargestellt sind. Ebenso sind Sach- und Bewer-

tungszusammenhänge wie auch Bezüge, beispielsweise zum funktionalen Zielsystem der Zentralen Versorgungsbereiche in Lahnstein, die bewertungs- und entscheidungsrelevant für die ZVB-Ausweisung sind, nicht dargestellt.

Fazit

Die von DLP 2018 stark verkürzte Zusammenfassung der Bewertung des Standorts Koblenzer Straße nach dem EHK 2012 als Grundlage für die Ausweisung als Zentraler Versorgungsbereich wird der Komplexität der Fragestellung nicht gerecht. Durch die stark verkürzte Zusammenfassung werden wesentliche Bewertungszusammenhänge wie auch Querbezüge innerhalb des Standortsystems und das übergeordnete Standortleitbild des EHK 2012 außer Acht gelassen.

ZITIERT AUS DLP 2018, KAPITEL „BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES STANDORTS AN DER KOBLENZER STRAÙE IN DER FORTSCHRIBUNG DES EINZELHANDELSKONZEPTS DER STADT LAHNSTEIN, AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG“, SEITE 6 LETZTER ABSATZ UND SEITE 7 ERSTER ABSATZ

Sachverhalt

- Die einzelnen Bewertungsaspekte, welche die Grundlage für Empfehlung zur Ausweisung des Standortbereichs Koblenzer Straße als Zentraler Versorgungsbereich bilden, werden in Tabelle 20 des EHK 2012 ausführlich dargestellt und differenziert bewertet (Seite 72-74).
- Neben den einzelnen Sachaspekten sind dabei sowohl die übergeordneten Entwicklungsziele für die Entwicklung der Einzelhandelsstandorte (EHK 2012, Kapitel 5.2, insbesondere Abbildung 26, Seite 59) als auch das Funktionale Zielsystem der Zentralen Versorgungsbereiche (EHK 2012, Seite 62 ff.) von entscheidender Bedeutung: „Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt, so dass es dauerhaft nicht zu einer wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der Zentralen Versorgungsbereiche untereinander kommt“ (EHK 2012, Seite 61).
- Somit kommen den verschiedenen Zentralen Versorgungsbereichen in Lahnstein verschiedene Funktionen im Standortsystem des EHK 2012 zu. Damit die Zentralen Versorgungsbereiche ihren jeweils zgedachten Funktionen gerecht werden können, sollen durch ausgewogene Aufgabenteilung wechselseitige Beeinträchtigungen der Entwicklungsoptionen vermieden werden.
- Demnach soll sich der ZVB KoStraße gemäß der empfohlenen städtebaulich-funktionalen Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen (EHK 2012, Seite 75 ff.) entwickeln.

Sacheinordnung

- Die Ausweisung des Standortbereichs Koblenzer Straße als Zentraler Versorgungsbereich erscheint unter Würdigung
 - der einzelnen Bewertungsaspekte (EHK 2012, Seite 72 ff., Tabelle 20),

- der übergeordneten Entwicklungsziele für die Entwicklung der Einzelhandelsstandorte (EHK 2012, Kapitel 5.2) und
- dem funktionalen Zielsystem der Zentralen Versorgungsbereiche (EHK 2012 Seite 62 ff.)

sachgerecht und belastbar.

- Grundsätzlich stehen die Entwicklungsempfehlungen für den ZVB Kostraße demnach in direktem Zusammenhang mit der Hierarchisierung der Zentren und dem Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zwischen den einzelnen Standorten bzw. Zentralen Versorgungsbereichen in Lahnstein.
- Die Empfehlungen zur Weiterentwicklung des ZVB Kostraße berücksichtigen den Kontext der Funktion des Standorts im gesamtstädtischen Gefüge.

Fazit

Die Aussage von DLP 2018, dass es nach dem EHK 2012 nicht empfehlenswert sei, die Defizite in den verschiedenen (Prüf-)Aspekten, welche im Rahmen der Ausweisung des ZVB Kostraße benannt wurden, zu beheben und auch seitens der Stadt Lahnstein gar nicht angestrebt würde, ist weder sachrichtig noch korrekt. Vielmehr soll die Entwicklung dieser Aspekte im Kontext des gesamtstädtischen funktionalen Zielsystems der Zentralen Versorgungsbereiche erfolgen.

Unter Berücksichtigung der voranstehenden Ausführungen erscheint die Ausweisung des Standortbereichs Koblenzer Straße als Zentraler Versorgungsbereich sachgerecht und belastbar.

ZITIERT AUS DLP 2018, KAPITEL „ZUR SACHGERECHTEN EINORDNUNG DES STANDORTS AN DER KOBLENZER STRASSE IN DAS EINZELHANDELS- UND STANDORTGEFÜGE DER STADT LAHNSTEIN“, SEITE 8 ERSTER ABSATZ IM KAPITEL UND SEITE 9 ERSTER ABSATZ

Sachverhalt

- Zum Sachverhalt wird auf die bereits erfolgten Sachverhaltseinordnungen in den beiden voranstehenden Abschnitten verwiesen.

Sacheinordnung

- Die Entwicklungsempfehlungen für den Standortbereich Koblenzer Straße des EHK 2012 stehen in einer kongruenten Entwicklungslinie zu den Empfehlungen des EHK 2011 für den Standortbereich.
- Wie bereits dargestellt, erscheint die Ausweisung des Standortbereichs Koblenzer Straße als Zentraler Versorgungsbereich unter Würdigung
 - der einzelnen Bewertungsaspekte (EHK 2012, Seite 72 ff., Tabelle 20),
 - der Übergeordneten Entwicklungsziele für die Entwicklung der Einzelhandelsstandorte (EHK 2012, Kapitel 5.2) und
 - dem Funktionalen Zielsystem der Zentralen Versorgungsbereiche in Lahnstein (EHK 2012, Seite 62 ff.)

sachgerecht und belastbar.

- Dass der Standortbereich Koblenzer Straße auch Aspekte eines Ergänzungsstandorts aufweist, steht der Ausweisung von diesem als Zentraler Versorgungsbereich nicht entgegen.

Fazit

Unter Berücksichtigung der voranstehenden Ausführungen erscheint die Ausweisung des Standortbereichs Koblenzer Straße als Zentraler Versorgungsbereich sachgerecht und belastbar.

ZITIERT AUS DLP 2018, KAPITEL „ZUM ENTWICKLUNGSRAHMEN DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG IN LAHNSTEIN“, SEITE 9 LETZTER ABSATZ UND SEITE 10 ERSTER UND DRITTER ABSATZ

Sachverhalt

- Wie im VGL 2015 bereits in der Einleitung dargestellt, „... ist im Zuge einer langfristigen Standortsicherung die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl auf die gegenüberliegende Straßenseite auf das Gelände der Drahtwerk C.S. Schmidt geplant.“
- Im VGL 2015 wird in Kapitel 6.1 die städtebauliche Verträglichkeit für das Vorhaben (Seite 42 ff.) belegt: „... resultieren durch das Vorhaben [Erweiterung und Verlagerung Lidl] grundsätzlich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von Zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum.“
- Im VGL 2015 wurde die die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl - konkret die beiden nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren – untersucht und bewertet. Die städtebauliche und/oder landesplanerische Verträglichkeit anderer Sortimente und Vorhaben wurde nicht untersucht.
- EHK 2012 (Seite 78): Erhaltungs- und Entwicklungsziel für den ZVB KoStraße: „Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion“.

Sacheinordnung

- Durch das Vorhaben resultieren keine Risiken: die städtebauliche Verträglichkeit ist für die beiden untersuchten Sortimente des VGL 2015 für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten Zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Lahnstein und im Untersuchungsraum nachgewiesen.
- Das Vorhaben dient der langfristigen Standortsicherung eines bereits langjährig in den Lahnsteiner Nahversorgungsstrukturen etablierten Bestandsbetriebes im Sinne der Empfehlungen des EHK 2012 für den ZVB KoStraße.

Fazit

Das Vorhaben entspricht den Empfehlungen des EHK 2012. Das Vorhaben steht den Empfehlungen des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens des EHK 2012 nicht entgegen. Das Planvorhaben entspricht der entsprechenden Zielstellung für den ZVB KoStraße.

ZITIERT AUS DLP 2018, KAPITEL „ZU DEN RISIKEN FÜR DAS LAHNSTEINER ZENTREN- UND EINZELHANDELSGEFÜGE DURCH DIE VORGESEHENEN FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN“, SEITE 11 LETZTER ABSATZ UND SEITE 12 ERSTER ABSATZ

Sachverhalt

- Im VGL 2015 wird in Kapitel 6.1 die städtebauliche Verträglichkeit für das Vorhaben (Seite 42 ff.) belegt: „... resultieren durch das Vorhaben [Erweiterung und Verlagerung Lidl] grundsätzlich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von Zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum.“
- Im VGL 2015 wurde die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl - konkret die beiden nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren - untersucht und bewertet. Die städtebauliche Verträglichkeit anderer Sortimente wurde nicht untersucht.

Sacheinordnung

- Durch das Vorhaben bzw. die beiden untersuchten Sortimenten resultieren keine mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von Zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum.
- Das Vorhaben dient der langfristigen Standortsicherung des bereits langjährig im Netz der Lahnsteiner Nahversorgungsstrukturen etablierten Bestandsbetriebs.

Fazit

Durch das im VGL 2015 geprüfte und bewertete Vorhaben, das den Empfehlungen des EHK 2012 entspricht, resultieren keine mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von Zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum.

Im VGL 2015 wurden konkret die beiden nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren des Vorhabens untersucht und bewertet. Die städtebauliche Verträglichkeit anderer Sortimente und Vorhaben wurde nicht untersucht.

Zusammenfassende Bewertung

Die in der Eingabe enthaltenen Einwendungen wurden unter Bezug auf EHK 2012, EHK 2011 und VGL 2015 sachgerecht eingeordnet und bewertet:

- Die Empfehlungen zur Entwicklung des Ergänzungsstandorts Koblenzer Straße des EHK 2011 stehen in einer kongruenten Entwicklungslinie zu den Empfehlungen zur Entwicklung des ZVB KoStraße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung des EHK 2012.
- Dem stadtentwicklungspolitischen Beschluss des Stadtrates zur Ausweisung eines ZVB KoStraße gingen intensive politische Beratungen mit fachgutachterlicher Begleitung voraus. Grundsätzlich war die Ausweisung des ZVB KoStraße im EHK 2012 nicht durch den Beschluss des Stadtrates präjudiziert, sondern ist auf einer sachgerechten und validen Bewertungsgrundlage - unter Berücksichtigung der Entscheidung des Stadtrates - erfolgt.

- Der stadtentwicklungspolitische Beschluss des Stadtrates zur Ausweisung eines ZVB KoStraße vom 21. Juni 2012 wurde im Rahmen des EHK 2012 zur Kenntnis genommen, ersetzte aber nicht die fachgutachterliche Prüfung und Bewertung, ob eine Ausweisung als Zentraler Versorgungsbereich sach- und fachgerecht begründbar ist. Diese Prüfung wurde im erst in der EHK 2012 unter Berücksichtigung übergeordneter Entwicklungsziele für die Entwicklung der Einzelhandelsstandorte in Lahnstein (Kapitel 5.2) vorgenommen.
- Im VGL 2015 wurden konkret die beiden nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren des Vorhabens untersucht und bewertet. Die städtebauliche Verträglichkeit anderer Sortimente und Vorhaben wurde nicht untersucht.
- Das Vorhaben entspricht den Empfehlungen des EHK 2012. Das Vorhaben steht den Empfehlungen des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens des EHK 2012 nicht entgegen. Das Planvorhaben entspricht der entsprechenden Zielstellung für den ZVB KoStraße.
- Durch das im VGL 2015 geprüfte und bewertete Vorhaben, das den Empfehlungen des EHK 2012 entspricht, resultieren keine mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von Zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum.

Die Ausweisung des Standortbereichs Koblenzer Straße als Zentraler Versorgungsbereich in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Lahnstein (beschlossen durch den Stadtrat am 17. Dezember 2012) war sachgerecht, belastbar und valide.

Das VGL 2015 entspricht - entgegen der vorgebrachten Einwendungen - den Empfehlungen des EHK 2012 für den ZVB KoStraße.

Abwägungsvorschlag 4.4.5:

Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Planung.

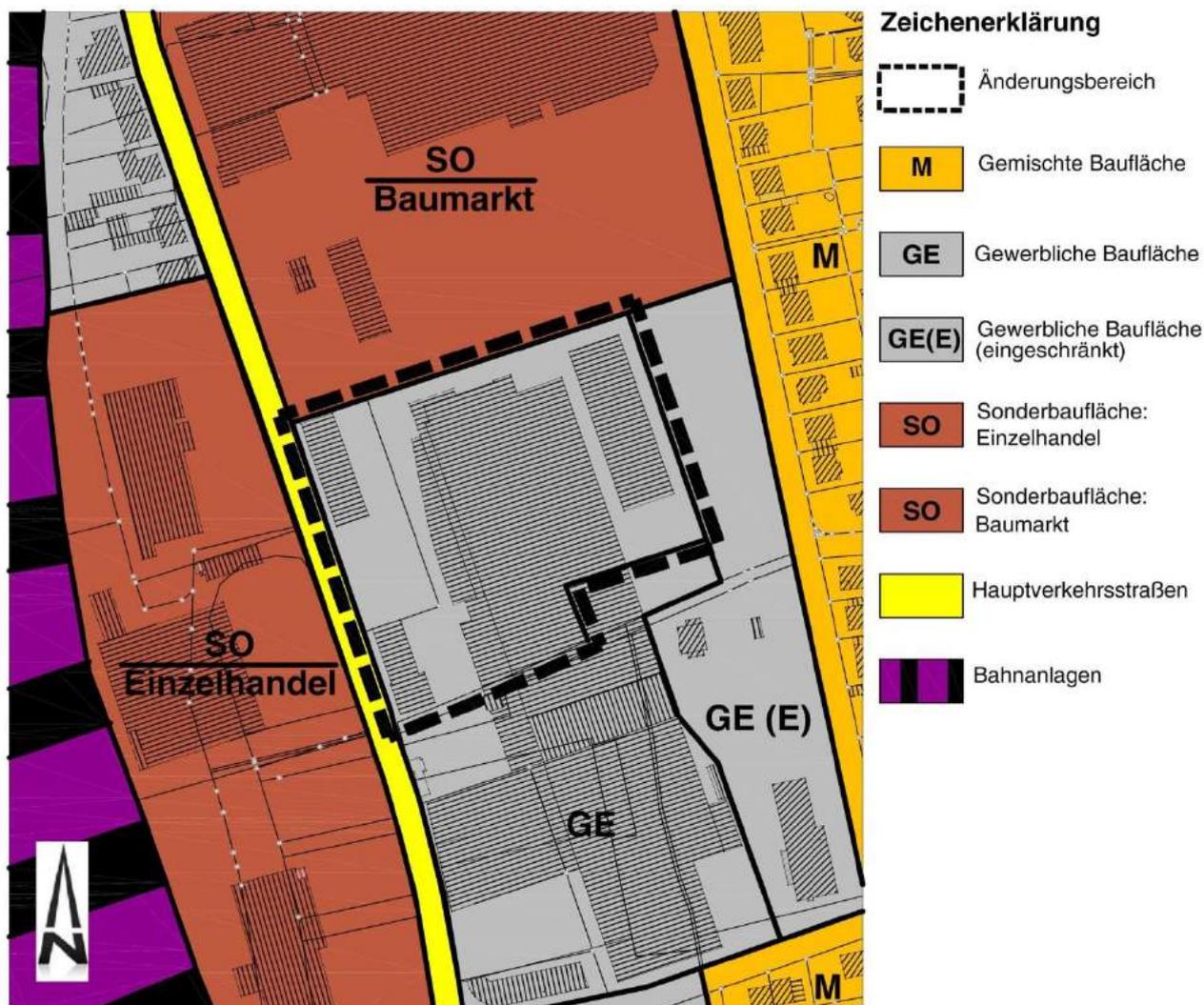
5 Darstellung der Änderungsfläche

Durch die sechste Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein sollen Teilbereiche der östlichen Seite der Koblenzer Straße in der Größenordnung von etwa 1,2 Hektar in eine Sonderbaufläche für Einzelhandel umwandeln werden.

Maßgeblich für das Verfahren ist die Planzeichnung im Maßstab 1:5000.

5.1 Geltender Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

Bestand FNP 1999

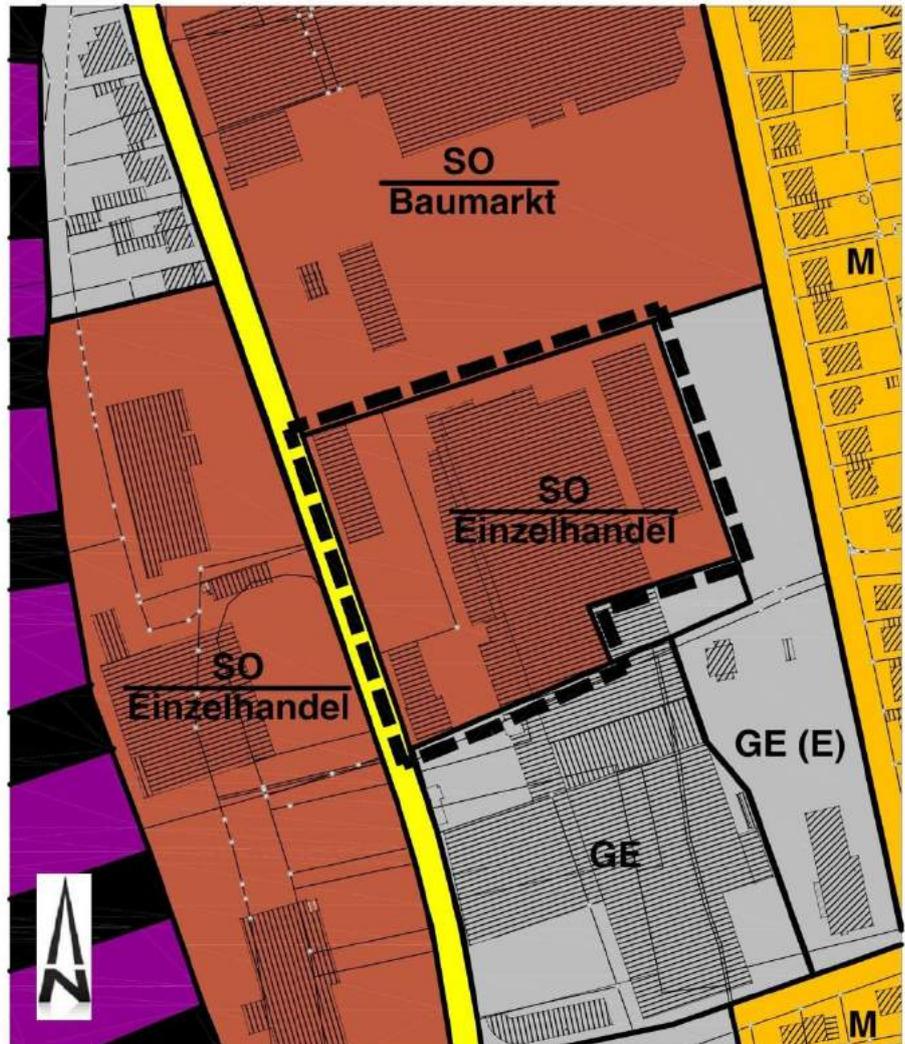


5.2 Geänderter Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

6. Änderung

Zeichenerklärung

-  Änderungsbereich
-  M Gemischte Baufläche
-  GE Gewerbliche Baufläche
-  GE(E) Gewerbliche Baufläche (eingeschränkt)
-  SO Sonderbaufläche: Einzelhandel
-  SO Sonderbaufläche: Baumarkt
-  Hauptverkehrsstraßen
-  Bahnanlagen



**6 Städtebauliches und raumordnerisches
Verträglichkeitsgutachten**

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

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

Auftragnehmer

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

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).

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

PLANUNG UND BEGRÜNDUNG

ENTWURFSFASSUNG VOM 07.03.2018



- 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.

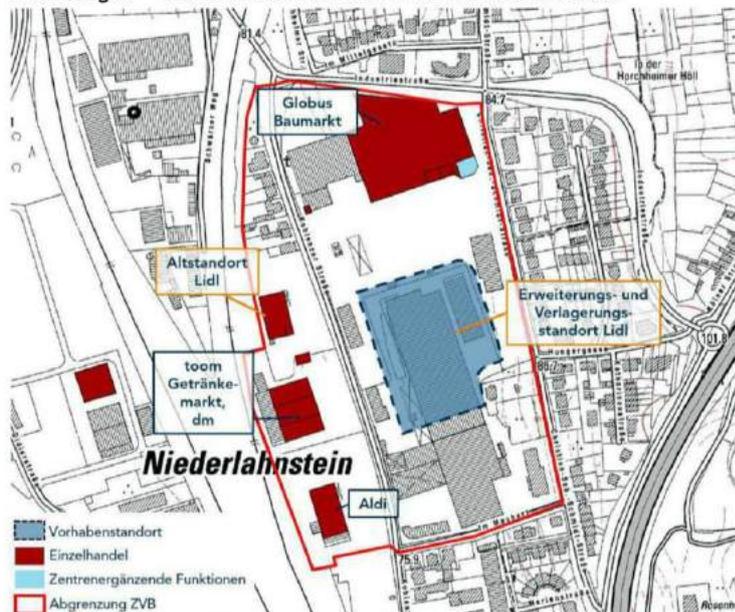
Der ZVB Koblenzer Straße wird überwiegend von Verkehrsschneisen begrenzt. Westlich des ZVB Koblenzer Straße schließt hinter Bahngleisen ein Gewerbe- und Industriegebiet an. Im Osten befindet sich ein kleines Wohngebiet, dahinter verläuft die B 42 mit angrenzendem Kasernengelände und daran anschließend 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.

Abbildung 2: Vorhabenstandort Lidl im ZVB Koblenzer Straße



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandsaufnahme 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.

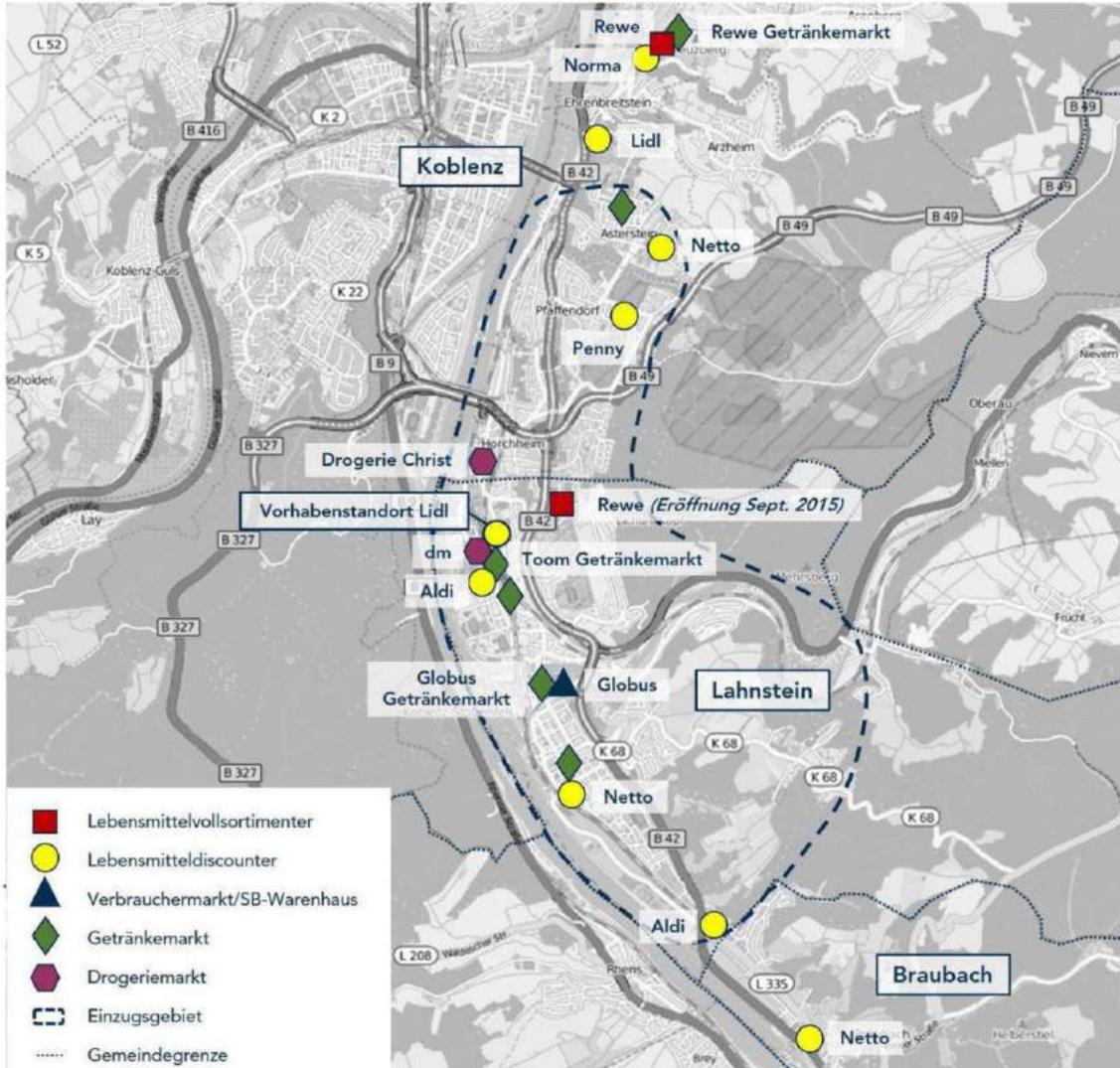
4.1 Einzugsgebiet

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 07.03.2018

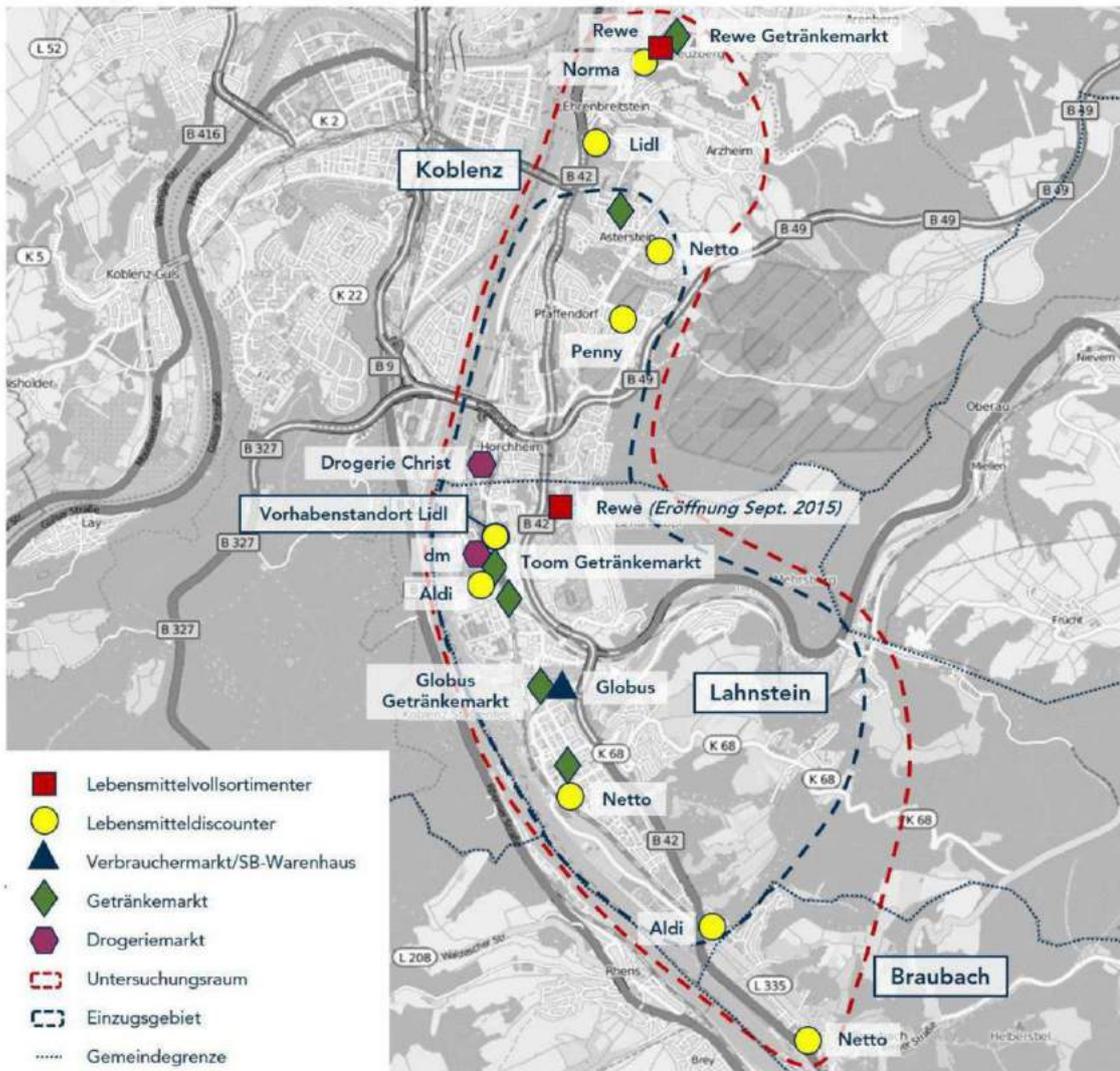


die von Stadt + Handel im Jahr 2012 erstellte Verträglichkeitsanalyse¹⁰ zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in der Hermsdorfer Straße Umsatzprognosen erstellt. Die durch die Neueröffnung beider Betriebe resultierende Umsatzumverteilung wird bei der Erstellung der Umsatzprognose für die erhobenen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

Abbildung 4: Untersuchungsraum des Erweiterungsvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von OpenStreetMap – veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des künftigen Umsatzes des Erweiterungsvorhabens aus dem aufgezeigten Untersuchungsraum generiert wird.

Für das Vorhaben wird eine zusätzliche Streuung der absatzwirtschaftlichen Auswirkung durch Umsatzumverteilungen außerhalb des direkten Untersuchungsraumes (z. B. durch Pendler, Touristen) aufgrund der Standortlage an der Hauptverkehrsachse B 42 erwartet (vgl. hierzu Ausführungen in Kapitel 5.1 und 5.2).

Folgende zentrale Versorgungsbereiche sind für die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen untersuchungsrelevant:

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.

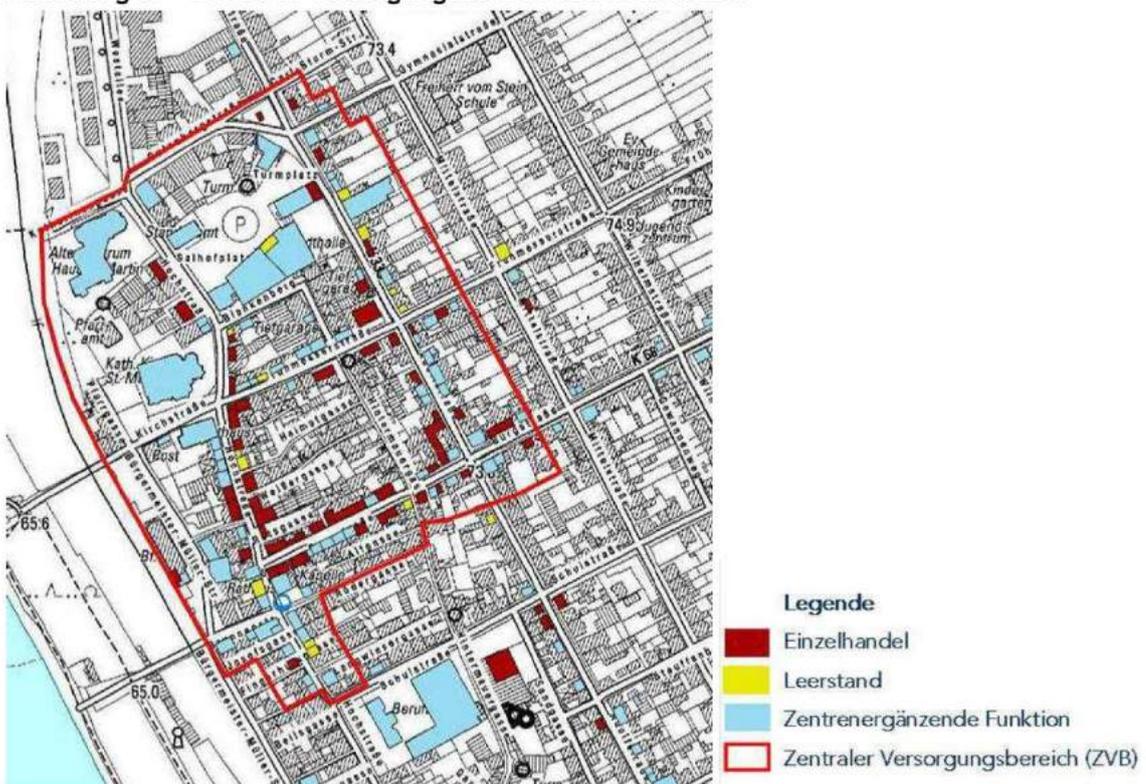
¹⁹ EHK Lahnstein (2012), S. 63.

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).¹²⁰

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 Lebensmitteladen 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.*

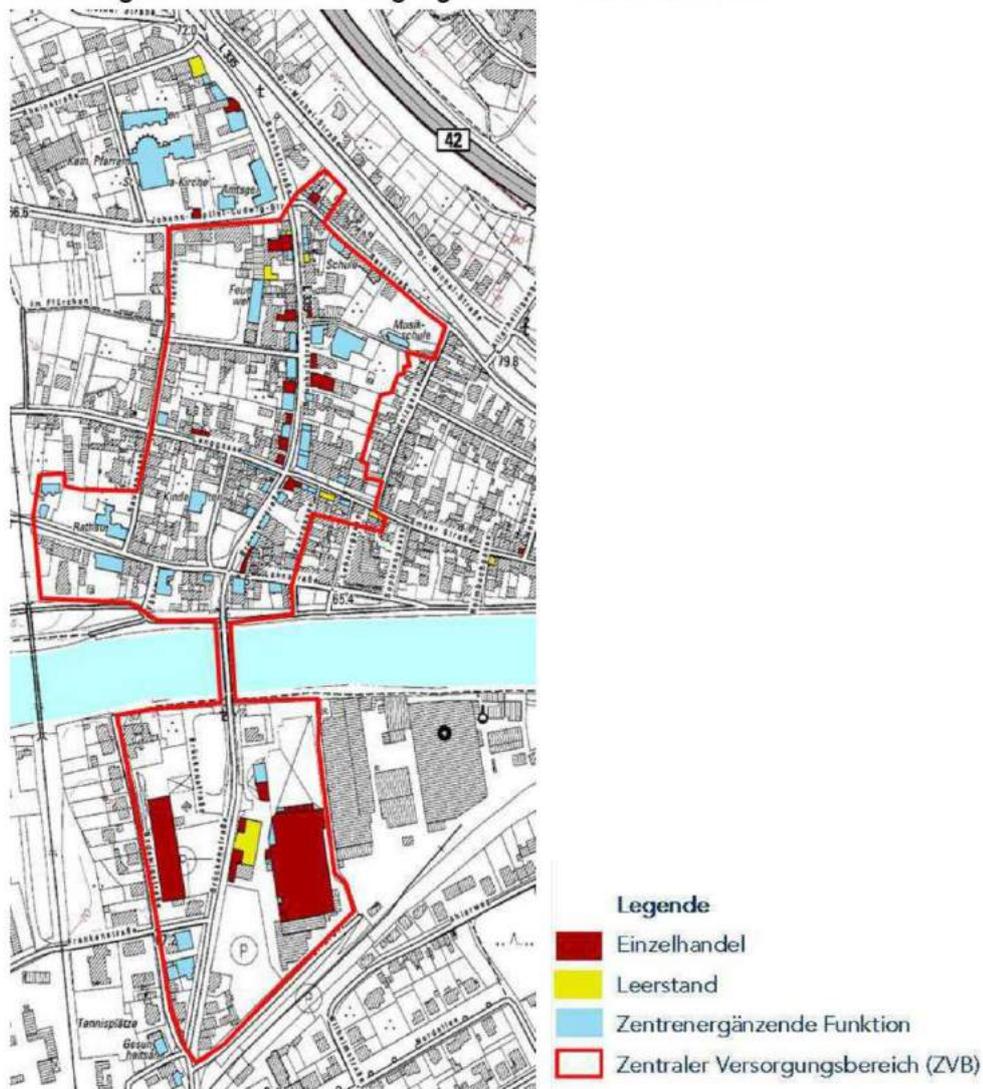
hohe Nutzungsvielfalt, da die Kölner Straße in nördliche Richtung anbaufrei als Rampenbauwerk im Bogen über die Bahn geführt wird.²³

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

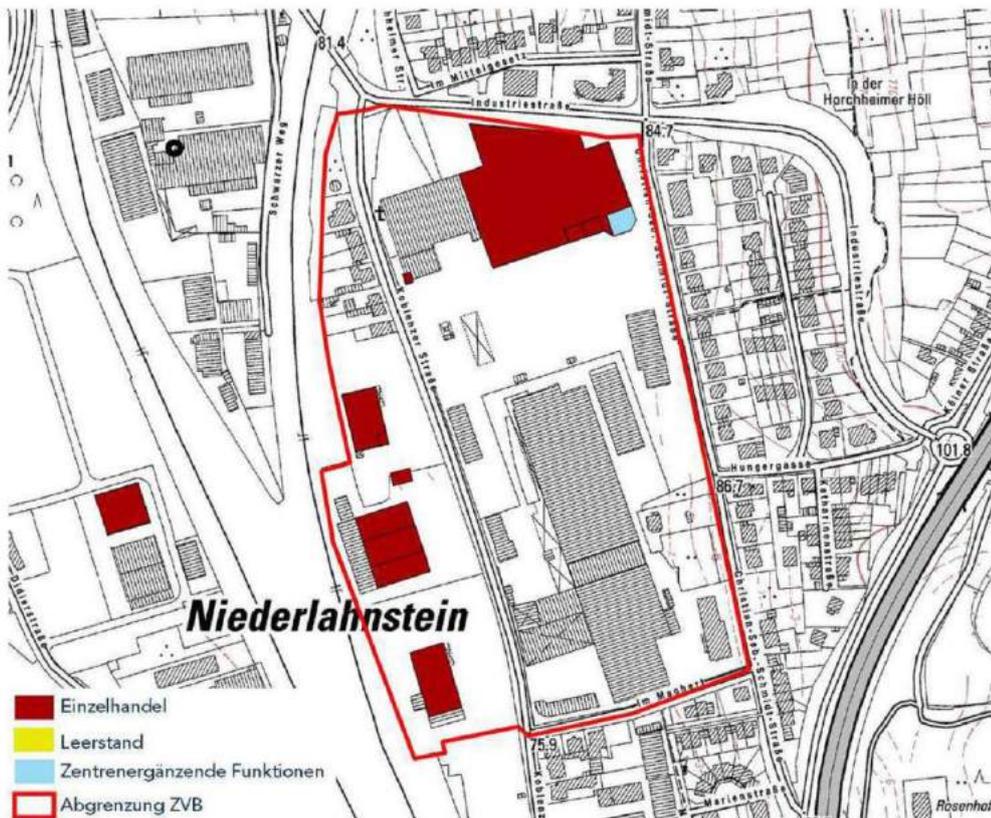
Im zentralen Versorgungsbereich Koblenzer Straße sind insgesamt sechs Betriebe der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel und ein Betrieb der Hauptwarengruppe Drogeriewaren angesiedelt. Zu den größten Anbietern zählen Aldi, Lidl, Toom Getränkemarkt und dm.

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 Sortimentsbeschränkung in Lahnstein



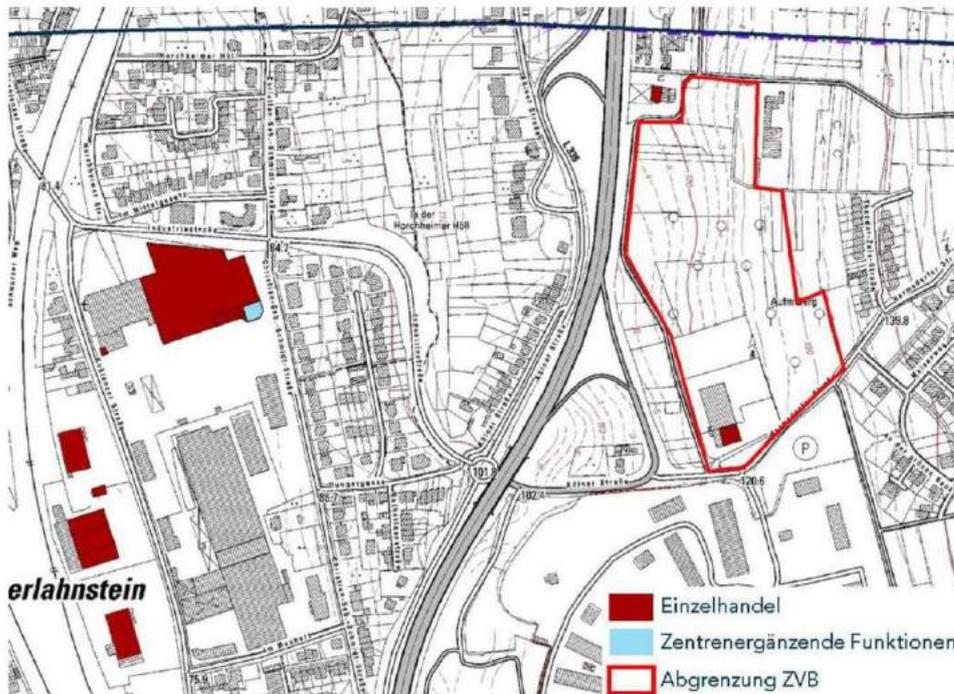
Quelle: EHK Lahnstein (2012), S. 79.

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 11: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Ehrenbreitstein in Koblenz



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz 2009, S. 139; Foto Stadt + Handel 2015.

Nachrichtliche Übernahme Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Ehrenbreitstein gemäß Entwurf EHK Koblenz 2015

Die Entwicklungspotenziale und Ziele für das Stadtteilzentrum Ehrenbreitstein lauten:

- „Sicherung der vorhandenen nahversorgungsrelevanten Angebote
- Inwertsetzung und Nachbelegung leerstehender Ladenlokale oder ggf. Umnutzung (v.a. Wohnen oder Nutzungen mit Zielgruppe Touristen)“

Quelle: Entwurf EHK Koblenz 2015, S.142.

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

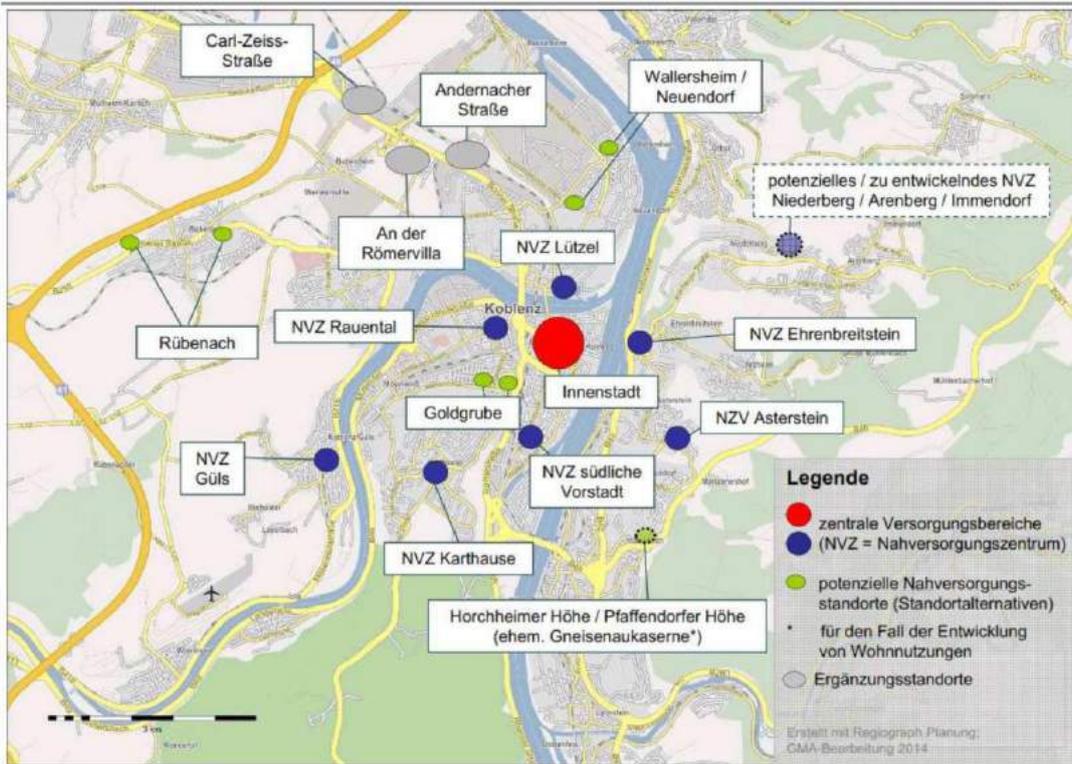


Quelle: Entwurf EHK Koblenz 2015, S. 143.

4.5.7 Nachrichtliche Übernahme: *potenzieller Nahversorgungsstandort Horchheimer 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 Horchheimer 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 zentral-örtlichen 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 Höhenstadteile	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
Streufluss 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.

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

PLANUNG UND BEGRÜNDUNG
ENTWURFSFASSUNG VOM 07.03.2018



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
Streuzufuss 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 07.03.2018



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:

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 Neuanstellungen) 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 Neuauflistung 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 nahräumlichen Versorgungsnetz der Wohnquartiere entstehen lassen könnten.

rungevorhaben 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 Marktanteilskonzepts 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 Marktanteilskonzepts 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.

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

PLANUNG UND BEGRÜNDUNG

ENTWURFSFASSUNG VOM 07.03.2018



- 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



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND
GENEHMIGUNGSDIREKTION
NORD

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 Drahhof 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 LPlG 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“.

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

PLANUNG UND BEGRÜNDUNG

ENTWURFSFASSUNG VOM 07.03.2018

The logo for Lahnstein, featuring the word "Lahnstein" in a stylized, handwritten font with a small crown-like symbol above the 'i'.

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, 7. MÄRZ 2018
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. 18/3372: Beschlussfassungen

Abwägungsvorschlag 4.4.1 (II): Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Planung. _____ 90

Abwägungsvorschlag 4.4.2 (II): Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Sie führen zu keiner Änderung der Planung. _____ 90

Abwägungsvorschlag 4.4.3 (II): Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Planung. _____ 91

Abwägungsvorschlag 4.4.5: Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Planung. _____ 111