

2.8 Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung

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

2.7.1.1.1	Rosmarie Bührmann Müller, Sebastianusstraße 52 - mit Schreiben vom 2. Dezember 2016, eingegangen am 2. Dezember 2016.....	49
2.7.1.1.2	Simone Dietzler, Salzheck 8, Dieblich - mit Schreiben vom 2. Dezember 2016, eingegangen am 2. Dezember 2016.....	51
2.7.1.1.3	Jürgen Fischbach, Koblenzer Straße 47 - mit Schreiben vom 1. Dezember 2016, eingegangen am 5. Dezember 2016.....	52
2.7.1.2.1	Aldi GmbH & Co. KG, Montabaur - mit Schreiben vom 1. Februar 2018, eingegangen am 1. Februar 2018.....	55
2.7.1.2.2	Rosmarie Bührmann-Müller und Dr. Axel Müller, Sebastianusstraße 52 - mit Schreiben vom 1. Februar 2018, eingegangen am 1. Februar 2018.....	57
2.7.1.2.3	Cornelius Bartenbach Hessemann & Partner als Interessenvertreter der Rewe Markt GmbH, Zweigniederlassung West, Hürth - mit Schreiben vom 25. Januar 2018, eingegangen am 1. Februar 2018.....	65
2.7.2.1.1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn - mit Schreiben vom 8. Dezember 2016, eingegangen per Email am 8. Dezember 2016.....	96
2.7.2.1.2	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.....	97
2.7.2.1.3	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz - mit Schreiben vom 30. November 2016, eingegangen am 2. Dezember 2016.....	102
2.7.2.1.4	Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Untere Landesplanungsbehörde, Bad Ems - mit Schreiben vom 29. November 2016, eingegangen am 30. November 2016 (Verweis zum Flächennutzungsplan).....	105
2.7.2.1.5	Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz - mit Schreiben vom 16. Dezember 2016, eingegangen am 19. Dezember 2016.....	106
2.7.2.1.6	Ministerium für Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur, Mainz - mit Schreiben vom 21. Dezember 2016, eingegangen am 23. Dezember 2016.....	108
2.7.2.1.7	Stadtverwaltung Koblenz - mit Email vom 16. Dezember 2016.....	109
2.7.2.1.8	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 16. Dezember 2016, eingegangen am 22. Dezember 2016.....	110
2.7.2.2.1	Kreisverwaltung, des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - mit Schreiben vom 31. Januar 2018, eingegangen am 1. Februar 2018.....	115
2.7.2.2.2	Stadtverwaltung Koblenz - mit Schreiben vom 29. Januar 2018, eingegangen am 1. Februar 2018.....	117
2.7.2.2.3	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 6. Februar 2018, eingegangen am 7. Februar 2018 (gewährte Fristverlängerung bis einschl. 7. Februar 2018).....	119

2.8.1 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.

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 „Konkurrenzschatzes“ 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 (siehe auch Thematik der Anbindung des Baugebiets / Verkehr, Abschnitt 2.8.5 auf Seite 134). 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 2.8.11 auf Seite 144.

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 unterschiedlich 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 zugedachte mittelzentrale Versorgungsfunktion zu erfüllen. Diese Potenziale ein-

zelter 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; Musikinstrumente 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 Oberlahnstein 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 ebenso viele Leerstände. In dieser Zeit wurden unter anderem zwei Drogeriemärkte geschlossen (was nicht Lahnstein spezifisch zu begründen ist)⁷, 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 Raumordnungs Prüfung, wie es im Abschnitt 5 auf Seite 233 zu finden ist, 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.“

⁷ 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)

Diese „entsprechende“ Festsetzung wurde unter 1.2.1.3 auf Seite 8 vorgenommen und ebenso entsprechend im Abschnitt 2.5.1 auf Seite 41 ff. 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.⁸ 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 am Altstandort auszuschließen sind; „Lidl“ hat bekanntlich auch andere Sortimente im Angebot, wie es allgemein zugänglich⁹ 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.

⁸ Festsetzungen in Sondergebieten über großflächigen Einzelhandel erfolgen heute nach aktueller Rechtsprechung nicht mehr über Geschossflächen bzw. -zahlen, sondern über die Verkaufsfläche.

⁹ Quelle: Wikipedia, Zugriff am 22. Februar 2018.

So wurden zunächst die grundsätzlich innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zugelassen (Abschnitt 1.4.1, Seite 16), 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 (Abschnitt 1.4.2, Seite 16); 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 Verkehrsflächen dieser Sortimente explizit vor Ort messen zu müssen.

Im dritten Schritt musste eine Vorgabe für die nicht innenstadtrelevanten Sortimente (Abschnitt 1.4.3, Seite 18) 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 Sortimentsfestzungen 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 bauaufsichtliches Einschreiten, beispielsweise gegen den Verkauf von Schokoriegeln an der Kasse, soll keinesfalls provoziert werden.

Abwägungsvorschlag 2.8.1 (II):

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

2.8.2 Thematik der geplanten Nutzungen (Maß)

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage der nachfolgenden Ausführungen mit der Thematik befasst und die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme in der Sitzung am 26. Oktober 2017 zur Kenntnis genommen.

Die Gebäudehöhe ist im neuen Sondergebiet SO-5 auf maximal 12 m festgesetzt. Dies war bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 vorgesehen und ist ebenso für die beste-

henden Sondergebiete am westlichen Straßenrand eingetragen. Da seitens der Bundeswehr keine Bedenken „bei Einhaltung der beantragten Parameter (Gebäudehöhe max. 12 m)“ bestehen, liegen keine der Planung entgegenstehenden Eingaben vor, über die es zu beraten gilt.

2.8.3 Thematik der geplanten Nutzungen (Gestaltung)

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.

Die gestalterischen Festsetzungen werden aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 17Ä2/39 übernommen und damit beibehalten, damit sie gleichermaßen für den gesamten Bereich der Koblenzer Straße gelten. Für weitergehende Anforderungen, die bei der Farbgestaltung das Farbkonzept der Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal als Leitlinie bei der Planung einbringen wollen, wird keine Veranlassung gesehen.

Das Planungsgebiet liegt, wie nahezu das gesamte Stadtgebiet von Lahnstein, nicht im Kernbereich des Welterbes. Gestalterische Auflagen zur Anwendung des Farbkonzeptes werden im unbeplanten Innenbereich nicht gefordert, ebenso nicht in allen Bebauungsplänen der Stadt Lahnstein, die vor Anerkennung des Welterbestatus erstellt wurden bzw. bei denen ebenfalls keine Notwendigkeit zur Einbringung von farblichen Gestaltungsaufgaben gesehen wurde.

Dies ist auch für den vorliegenden Plan im Umfeld von Sonder- und Gewerbebetrieben der Fall. Die getroffenen Festsetzungen, die seit mehr als zehn Jahren zu Anwendung kommen, werden im Sinne der Gleichbehandlung nicht einseitig verschärft. Sie sind ohnehin als relativ restriktiv zu bezeichnen, beschränken sie die Größe von Werbeanlagen bereits erheblich und erlauben nur weiße und aus Weiß durch Abtönen gewonnene, blasse Farbtöne bei der Gestaltung der Außenwände. Alle nicht abgetönten und alle glänzenden Farben sind ohnehin für unzulässig erklärt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden weitere Stellungnahmen vorgebracht: In ihrer zweiten Stellungnahme erkennt die SGD zwar, dass rechtliche Bedenken bestehen könnten, wenn die abschließende Festsetzung über die „Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen“ (Abschnitt 1.3.1, Seite 13) anhand des Leitfadens Farbkultur der Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal erfolgt; es wird aber angeregt, diesen zumindest als Hinweis aufzunehmen.

Auch dieser Anregung muss wiederholt entgegnet werden, dass keinerlei Veranlassung gesehen wird, in diesem oder anderen Bebauungsplänen der Stadt Lahnstein künftig auf den Leitfaden zu verweisen, zumal dessen Empfehlungscharakter nach Belieben auf Flächen des Kern- und/oder Rahmenreich des Welterbes auszudehnen ist, wobei Lahnstein fast ausschließlich nur in letzterem zu liegen kommt.

Die städtebauliche Notwendigkeit, in Bebauungsplänen als auch im unbeplanten Stadtgebiet farbgestalterische Empfehlungen vorgeben zu wollen, wird nicht gesehen.

Dazu ist der „Farbfächer“ der Fassadenfarben, der sich ausschließlich aus dort auch so genannten „hellen Tönen“ zusammensetzt, viel zu beschränkt gehalten und lässt „normale“ Farben bestenfalls als Akzentfarben zu. Einer „hochgradigen Buntheit“, die der Leitfaden kritisiert, weil sie „mehr und mehr“ in der Architektur Platz einnehme, will man mit diesen „hellen Tönen“, die kaum noch die eigentlichen Farben erkennen lassen, entgegenen.

Insoweit kann es auch nicht bedenklich sein, wenn der Bebauungsplan den Begriff „blasse Farbtöne“ verwendet, was von der SGD „aus Gründen des Bestimmtheitsgebotes als kritisch angesehen“ wird. Dabei wurde offenbar übersehen, dass der Begriff „blass“ mit der Formulierung „aus Weiß durch Abtönen gewonnenen Farbtöne“ ergänzt wird und nicht abgetönte und glänzende Farben verbietet.

Grundsätzlich liegt der Bebauungsplan - ebenso wie die anderen in Lahnstein, in denen eine solche Festsetzung getroffen wurde - nicht weit entfernt vom Farbfächer des Leitfadens mit seinen durchweg konservativen, „hellen Tönen“.

Damit erübrigt sich auch der wiederholte Vorschlag des Ministeriums für Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur, dass im Rahmen der konkreten Baugenehmigungsverfahren eine „diesbezügliche Beratung der Planer und Bauherren durch die Initiative Baukultur bei der SGD erfolgen“ sollte, um die Farbgestaltung der baulichen Anlagen sicherzustellen (!). Die Planungshoheit über die zu treffenden Festsetzungen liegt aber nach wie vor bei der Stadt Lahnstein.

Hierfür gibt es keine Rechtsgrundlage. Tatsächlich erfolgt eine Beteiligung der „Projektgruppe Welterbe Oberes Mittelrheintal“ nur im Kernbereich des Welterbes.

Angaben zur Farbgebung von Bauwerken sind im Vordruck „Baubeschreibung“ zu machen. Im Freistellungsverfahren hat keinerlei Prüfung zu erfolgen. Im vereinfachten Verfahren erfolgt keine Prüfung bauordnungsrechtlicher Vorschriften. Hierunter fallen auch die Angaben im Vordruck „Baubeschreibung“.

In der Praxis hat die Beteiligung der „Projektgruppe Welterbe Oberes Mittelrheintal“ zu erheblichen Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren geführt; in einem Fall waren es neun Monate. Seit der (Rück-)Verlagerung zum Ministerium ist mit etwa ein bis zwei Monaten für die Beteiligung zu rechnen.

Vereinzelt erkundigen sich Bürger, in welchen Farbtönen ein Gebäude gestrichen oder ein Dach eingedeckt werden darf. In diesem Fall wird der „Leitfaden Baukultur“ ausgehändigt, mit der Bitte, die Vorschläge zur Farbgebung zu beachten. Hierbei kann es sich in der Tat nur um eine Bitte handeln.

Abwägungsvorschlag 2.8.3 (II):
Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Planung.

2.8.4 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 entschie-

den, 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 beigelegt.

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 2.8.4 (II):

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

2.8.5 Thematik der Anbindung des Baugebiets / Verkehr

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.

Der Verkehr wird sich in der Koblenzer Straße im Bereich der neuen Zufahrt verändern. Zu den Belangen des Verkehrs, der Verkehrsentwicklung sowie der Verkehrssicherheit wurden zwischenzeitlich Aussagen auf der Grundlage von detaillierten Untersuchungen und Erhebungen für den relevanten Bereich getroffen.

An der Leistungsfähigkeit des Verkehrssystems wird sich demnach keine signifikante Änderung ergeben. Die Verkehrssicherheit wird sich aufgrund des Entfalls von baulichen Anlagen (Gabionenwand, Gebäude) durch die verbesserten Sichtverhältnisse und die Anlage einer Querungshilfe erhöhen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden weitere Stellungnahmen vorgebracht, die die durchgeführte Verkehrsuntersuchung kritisieren. Hierzu wird zusammengefasst dargestellt, dass als Grundlage für die Erstellung der Verkehrsuntersuchung für die Dauer einer Woche Gerätezahlungen durchgeführt wurden, um alle relevanten Belastungen in der

Koblenzer Straße abbilden und beurteilen zu können. Auch wurden die Auswirkungen des durch das Projekt zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Verkehrsnetz mit dem Ergebnis beurteilt, dass die aus dem Planvorhaben resultierenden Mehrbelastungen keine maßgebenden Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Verkehrsnetzes haben werden.

Die Leistungsfähigkeit der einzelnen Anbindungen im Zuge der Koblenzer Straße wurde ebenfalls untersucht und dargestellt; auch dies erfolgte auf Grundlage detailliert durchgeführter Zählungen. In der Bewertung sind alle Knotenpunkte leistungsfähig.

Die Erschließung des neuen Marktes, über den auch zwei angrenzende Gewerbebetriebe erschlossen werden, erfolgt über eine nach Norden in den Bereich des noch bestehenden Verwaltungsgebäudes verschobene Anbindung. Hier ist auch unter Berücksichtigung einer neuen Querungshilfe die Linksabbiegesituation neu zu ordnen; eine Abbiegelänge wie zum bestehenden Markt steht jedoch nicht mehr zur Verfügung. Da aber das Aufkommen der Linksabbieger zum neuen Markt etwa ein Drittel weniger Gegenverkehr gegenübersteht und daher entsprechend schneller abfließen kann, ist insgesamt nicht von einer nachhaltigen Verschlechterung der Verkehrsqualität in der Koblenzer Straße auszugehen. Durch den internen Verbund zwischen dem neuen Markt und dem nördlichen angrenzenden Parkplatz wird desweiteren von einer Entlastung der Anbindung des Baumarktes ausgegangen.

In Anbetracht der (städtebaulichen) Auswirkungen, die großflächiger Einzelhandel nicht nur auf das unmittelbare Plangebiet, sondern auch auf das weitere Umfeld und nicht zuletzt die gesamte Bevölkerung in Lahnstein oder Nachbarkommunen erwarten lässt, wurden seitens der Stadt Lahnstein verkehrsverbessernde Maßnahmen für notwendig erachtet, obwohl der Vorhabenträger die Auffassung vertritt, dass sein Projekt solcher Maßnahmen nicht bedarf bzw. er angibt, nicht der alleinige Verursacher der steigenden Verkehrsbelastung zu sein.

Zweifellos liegt in der Addition zusätzlicher Einzelhandelsflächen im Bereich der Koblenzer Straße die am ehesten spürbare (negative) Auswirkung aus der Maßnahme des Vorhabenträgers. Dabei kann aber nicht die absolute Größe der Grundstücke als Maßstab herangezogen werden, denn sie gibt keinen direkten Aufschluss über die spezifische bauliche Nutzung.

Es ist vielmehr die maximale Ausnutzbarkeit der Grundstücke für den großflächigen Einzelhandel - die Verkaufsfläche, die der Bebauungsplan offeriert. Sie kann aufgrund der unterschiedlichen Vorgaben aus der Planung mit Anhaltswerten bei der Umrechnung vorgenommen werden. So stehen laut Bebauungsplan ...

- ... dem Lebensmittelmarkt A. etwa 1.500 qm Verkaufsfläche,
- ... der Neunutzung auf dem Gelände des ehem. Marktes L. max. 1.690 qm Verkaufsfläche und
- ... den Einzelhändlern des „Fachmarktzentrums“ insgesamt 1.875 qm Verkaufsfläche zur Verfügung. Hinzu kommen
- ... durch die Neuansiedlung des Marktes L. weitere 1.690 qm Verkaufsfläche.

Die Verkaufsfläche des Baumarktes ist aufgrund seiner anders gelagerten Sortimentsstruktur (größere Waren) schwerlich mit den übrigen kleinteiligen Angeboten vereinbar. Die Sortimente des Baumarktes sind auch nicht innenstadtrelevant, also ohnehin prädestiniert für eine Ansiedlung außerhalb des Stadtzentrums.

Gerade aber die innenstadt- oder sogar nahversorgungsrelevanten Sortimente bedürfen der speziellen Verträglichkeitsprüfung und sind nach deren Zustimmung anerkannt für diese Lage. Das Privileg, hier diese Sortimente anbieten zu können, wiegt also ungleich höher. Obwohl sich im Vergleich der Verkaufsflächen nur bedingt ein Verhältnis ermitteln lässt, muss doch erkannt werden, dass allein der beiden im Eigentum der Firma L. stehenden Grundstücksflächen ziemlich genau die Hälfte (3.380 qm) der Summe der Verkaufsfläche von innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (6.755 qm) zur Verfügung steht.

Als nachvollziehbare Werte für einen Vergleich können am besten die vom Verkehrsgutachter gezählten Fahrzeuge (Einfahrende Pkw / Käufer) in der Spitzenstunde herangezogen werden. Die Abbildung B5 (Bestand) des Gutachtens gibt hierüber deutlich Aufschluss, insbesondere wenn diese Werte ins Verhältnis zu den in Abbildung D1 ermittelten Prognosewerten gesetzt werden.

Handel	Einfahrende Pkw in der Spitzenstunde Bestand (Abb. B5, Bestand)	Einfahrende Pkw in der Spitzenstunde Prognose (Abb. D1, Prognose)
Baumarkt	399	319
Lebensmittelmarkt A.	146	146
„Fachmarktzentrum“	183	188
Lebensmittelmarkt L. / Nachnutzung Markt L.	155	100
Lebensmittelmarkt L.	-	248
Summe	883	1.001

Dieser Vergleich kalkuliert als Prognose 118 zusätzliche Pkw in der Spitzenstunde, also ein um etwa 15 % höheres Verkehrsaufkommen (einfahrende Pkw, „Käufer“). Prozentual fällt von diesem Gesamtaufkommen der „Käufer“ (1.001 Pkw) ein gutes Drittel ($100 + 248 = 348$ Pkw) auf die im Eigentum der Firma L. stehenden beiden Händler.

Auch wenn die andere Betriebe mit der Hälfte der innenstadt-relevanten Verkaufsfläche bzw. zwei Drittel des Verkehrsaufkommens involviert sind, so ist es doch die aktuelle Maßnahme, die „das Fass zum Überlaufen“ bringt und die Verkehrsbelastungen auch außerhalb der Koblenzer Straße signifikant erhöht.

Die Umsetzung folgender verkehrsverbessernder Maßnahmen sind Bestandteil einer abgeschlossenen vertraglichen Vereinbarung: Der Vorhabenträger verpflichtet sich, ...

- ... die Kosten für alle auf öffentlichen Flächen notwendig werdenden baulichen und sonstigen Maßnahmen des Straßenumbaus (beispielsweise Bordsteinführung und -absenkungen, Markierungen, Beschilderungen, Ausbesserungsarbeiten an den Zufahrten) zu tragen;

- *... im Anschluss an die im Bebauungsplan Nr. 17Ä2/39 durch Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Allgemeinheit festgesetzten Fläche eine von der Koblenzer Straße über die Stellplätze des Sondergebiets Baumarkt nach Südost verlaufende Fahrgasse anzulegen und dauerhaft zu unterhalten;*
- *... eine als solche gekennzeichnete sichere und barrierefreie fußläufige Verbindung zu den nördlich angrenzenden Parkplatzflächen des Sondergebietes „Baumarkt“ herzustellen und dauerhaft zu unterhalten;*
- *... eine als solche gekennzeichnete sichere und barrierefreie fußläufige Verbindung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, die vom Gehweg auf der Westseite der Koblenzer Straße über eine Querungshilfe bis zum Gebäude des Lebensmittelmarktes führt;*
- *... den verkehrlichen Anschluss zur Erschließung des Lebensmittelmarktes so zu gestalten, dass der Verkehrsfluss der Koblenzer Straße möglichst wenig gehindert wird, das heißt, durch die Anlage einer Linksabbiegerspur und einer entsprechenden Aufweitung als Rechtsabbieger;*
- *... Möglichkeiten zur Verbesserung der Situation der Bushaltepunkte westlich und östlich der Koblenzer Straße mit allen weiteren Beteiligten zu prüfen.*

Darüber hinaus wurde der Vorhabenträger neben den vorgenannten, unmittelbar in der Koblenzer Straße umzusetzenden Maßnahmen, verpflichtet, die aus seinem Planungsvorhaben resultierenden Auswirkungen auch auf außerhalb des Planungsgebietes befindliche Straßen und Plätze (beispielsweise dem Kreisverkehrsplatz Kölner Straße / Industriestraße) mit verantwortlich zu kompensieren und notwendig werdende leistungssteigernde Maßnahmen an diesen Straßen oder Plätzen mindestens in dem von ihm zu vertretenden Umfang mitzufinanzieren.

Abwägungsvorschlag 2.8.5 (II):
Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Planung.

2.8.6 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 - Industrieansbindung Stadtteil Niederlahnstein 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 2.8.6 (II):

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

2.8.7 Thematik der Belange der Deutschen Bahn

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 Stellungnahme überwiegend geteilt werden und eine entsprechende Berücksichtigung erfahren.

Die Änderung der Bauleitplanung tangiert keine Flächen der Deutschen Bahn. Sie ändert nur die Art der baulichen Nutzung auf Flächen, für die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechende Hinweise der Deutschen Bahn aus dem Jahr 2003 aufgenommen worden waren. Ungeachtet dessen können die 2016 formulierten „Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn“ aktualisiert werden und damit die frühere Fassung ersetzen. Es wird aber darauf hingewiesen, dass es sich - wie in allen vergleichbaren Fällen, in denen die Angaben der Deutschen Bahn in die Bebauungsplanung aufgenommen werden, nur um Hinweise handelt. „Bedingungen“ oder eine wie hier auf die Dauer von drei Monaten erteilte „Zustimmung“ oder Regelungen zur Übernahme von Kosten fließen nicht in die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

Somit wurde auch der Einwand, dass „eventuelle Lagerungen von Baumaterial oder ähnliches auf Bahngelände“ nicht gestattet werden, nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da es sich zum einen um eine Selbstverständlichkeit handelt. Zum anderen ist das Bahngelände nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegen, so dass eine Aussage darüber sowohl aus diesem Grund als auch der fehlenden Planungshoheit der Gemeinde über das Bahngelände selbst nicht möglich ist. Damit entfällt auch die Übernahme der Klausel, dass das Betreten der Bahnanlagen eines rechtzeitig gestellten schriftlichen Antrages bedarf, dessen Kosten vom Antragsteller getragen werden müssen.

Die weiteren Anmerkungen hinsichtlich der Standsicherheit und Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen, die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes und die Sichtverhältnisse auf Bahnanlagen und Signalanlagen, des Vorhandenseins von Kabeln und Leitungen, Vorflutverhältnissen, Lagerung von Baumaterial, Art und Abstand von Bepflanzungen, der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn, die Gewährleistung von Zugängen zu den Eisenbahnüberführungen und Durchlässen, Einfriedung der Grundstücke, die Gefahren durch die 15 kV-Spannung der Oberleitung in unmittelbarer Nähe und den notwendigen Schutzabständen, die Sicherung der Baufelder während der Baumaßnahmen, den Sicherheitsabständen zu den 15 kV-Oberleitungsmastfundamenten sind durch Festsetzungen der Bauleitplanung nicht regelbar. Sie sind im Rahmen der Bau- und Ausführungsmaßnahmen zu beachten. Dies wurde unter die Hinweise und Empfehlungen im Abschnitt 1.6 auf Seite 22 aufgenommen.

Dort wurde desweiteren der Hinweis aufgenommen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen entstehen und Entschädigungsansprüche o-

der ein Anspruch auf Schutzmaßnahmen gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden können.

2.8.8 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 als „Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)“ Gebrauch gemacht und dieser im Abschnitt 1.2.7 auf Seite 12 unmittelbar in die Bebauungsplan-Festsetzungen aufgenommen.

2.8.9 Thematik der Kritik an einzelnen Festsetzungen (Grundflächenzahl, Baugrenzen, Nebenanlagen, Einfahrtsbereiche, Artenschutz, Geltungsbereich)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan erfolgt nach § 17 BauNVO mit 0,8. Damit entspricht dieser Wert nicht nur den Sondergebieten westlich der Koblenzer Straße sondern auch dem ehemaligen Bebauungsplan Nr. 17. Aus § 19 Abs. 4 übernimmt der Bebauungsplan die Regelung, dass die dort genannten Grundflächen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc.) bei der Berechnung der Grundflächenzahl mitzurechnen sind; die zulässige Grundfläche darf durch diese Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Durch die im nächsten Satz gegebene Erlaubnis, hiervon abweichende Bestimmungen zu treffen, gestattet der Bebauungsplan ein Überschreiten bis zu einer GRZ von 0,9. Damit dürfen 10 % der Grundstücksfläche durch die o.g.

Anlagen (zusätzlich) versiegelt werden. Laut § 19 Abs. 4 Satz 3 kann sogar von der Einhaltung dieser Grenzen im Einzelfall abgesehen werden, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzen würde. Gegen die Vorgaben der Baunutzungsverordnung wird daher nicht verstoßen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Ausnahme, eine Überschreitung der Baugrenze durch Gebäude und Gebäudeteile vornehmen zu können, begegnet keinen rechtlichen Bedenken. Die Baunutzungsverordnung sieht in § 23 Abs. 3 BauNVO zwar auf den ersten Blick nicht vor, dass dies möglich ist; es wird aber formuliert: Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend. Dort wiederum ist zu lesen: „Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.“ Welche Dimension diese Ausnahmen haben dürfen, ist nicht festgelegt.

Als „Ausnahme“ verbindet die getroffenen Bebauungsplan-Festsetzung die Überschreitung um bis zu drei Metern mit der Bedingung, dass ein Mindestabstand von fünf Meter zu öffentlichen Flächen verbleiben muss; das Begehren des Ausnahmetatbestandes muss der Antragsteller begründet darlegen, so dass die festgesetzten (gezeichneten) Baugrenzen zunächst einzuhalten sind.

Die Standorte von Garagen und Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO („Im Bebauungsplan kann die Zulässigkeit der Nebenanlagen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden“) bzw. § 12 Abs. 6 BauNVO („Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass in bestimmten Teile von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind“).

Darüber hinaus wird die rechtliche Zulässigkeit einer solchen Festsetzung auch alleine dadurch dokumentiert, dass die Planzeichenverordnung (PlanzV) in Nr. 15.3 die „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen“ als rote Randsignatur vorsieht, die in der Planzeichnung eingetragen werden kann. Der Bebauungsplan wendet jedoch nicht diese zeichnerische Festsetzung an, sondern formuliert einen „Mindestabstand von 50 cm zu öffentlichen Flächen“.

Der Bebauungsplan begrenzt zwar, wie kritisiert, die Summe der Einfahrtbereiche. Dies führt allerdings nicht zu dem befürchteten „Windhundrennen“, wonach auf einem Grundstück bereits die komplette Summe der Einfahrtsbereiche ausgeschöpft wird, so dass auf einem weiteren Grundstück keine Einfahrt mehr zugelassen werden könnte. Hier wurde übersehen, dass die Begrenzung in der getroffenen Festsetzung „auf maximal ein Fünftel der Straßenfrontlänge des Baugrundstücks, jedoch mindestens fünf Meter“ formuliert ist. Jedem Baugrundstück steht somit ein „eigener“ Anteil zu, der ihm nicht durch ein „Windhundrennen“ genommen werden kann.

Die hier kritisierten Festsetzungen sind in vielen Bebauungsplänen der Stadt Lahnstein enthalten und haben sich sowohl in der Praxis bewährt als auch ihren rechtlichen Bestand in durchgeführten Normenkontrollverfahren behalten. Teilweise sind sie auch im Bebauungsplan Nr. 29 - Hermsdorfer Straße - enthalten.

Die für den Bereich des Neustandortes durchgeführten Untersuchungen haben insgesamt keine Hinweise darauf ergeben, dass mit dem geplanten Gebäudeabbruch (außerhalb der Brutzeit) ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst wird. Bei Planungs- und Zulassungsverfahren sind die Maßgaben des § 44 Abs. 5 BNatSchG zu beachten. Danach sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Durchführung eines nach § 15 BNatSchG zugelassenen Eingriffs in Natur und Landschaft oder eines nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Vorhabens für alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten (Artikel 1 Richtlinie 79/409/EWG) sowie alle Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) relevant. Diese Artenlisten sind nicht Inhalt einer Festsetzung, eine Unbestimmtheit lässt sich nicht ableiten.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Bewertung hat der Gutachter eine dauerhafte Nutzung der Räume bzw. regelmäßige Anwesenheit von Fledermäusen oder das Vorhandensein von Wochenstubenquartieren ausgeschlossen, ein Vorkommen von einzelnen Individuen konnte er jedoch nicht ausschließen. Dies erfährt in den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch Berücksichtigung.

Die Geltungsbereiche zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan differieren insoweit, als dass sich der Flächennutzungsplan nur auf die Ostseite der Koblenzer Straße beschränkt, da auf der Westseite bereits Sonderbauflächen für Einzelhandel dargestellt sind. Der Bebauungsplan hingegen ist nach dem Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung gehalten, auf auch der Westseite der Koblenzer Straße in den bestehenden Bebauungsplan einzugreifen und diesen zu modifizieren.

Abwägungsvorschlag 2.8.9

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

2.8.10 Thematik der Kritik am Umweltbericht und dem Fachbeitrag Naturschutz

Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungsbereiches von Lahnstein in einem Gewerbegebiet. Für das Plangebiet und das nahe Umfeld wurde dargestellt, dass es sich zwar innerhalb des Naturparks Nassau, jedoch außerhalb der Kernzone des Naturparks befindet und keinerlei Schutzgebiete tangiert sind. Ein Ermittlungsdefizit lässt sich hieraus nicht ableiten.

Im Sondergebiet SO-4 (Altstandort) wird lediglich die Zulässigkeit möglicher Nutzungen durch die neu gefassten Festsetzungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan eingeschränkt. Ein Eingriff, der über das geltende Planungsrecht hinausgeht, erfolgt dort nicht. Das Erfordernis einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht gegeben.

Die für das Sondergebiet SO-5 (Neustandort) durchgeführten Untersuchungen haben ins-

gesamt keine Hinweise darauf ergeben, dass mit dem geplanten Gebäudeabbruch (außerhalb der Brutzeit) ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst wird.

Bei Planungs- und Zulassungsverfahren sind die Maßgaben des § 44 Abs. 5 BNatSchG zu beachten. Danach sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Durchführung eines nach § 15 BNatSchG zugelassenen Eingriffs in Natur und Landschaft oder eines nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Vorhabens für alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten (Artikel 1 Richtlinie 79/409/EWG) sowie alle Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) relevant. Diese Artenlisten sind nicht Inhalt einer Festsetzung, eine Unbestimmtheit lässt sich nicht ableiten.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Bewertung hat der Gutachter eine dauerhafte Nutzung der Räume bzw. regelmäßige Anwesenheit von Fledermäusen oder das Vorhandensein von Wochenstubenquartieren ausgeschlossen, ein Vorkommen von einzelnen Individuen konnte er jedoch nicht ausschließen. Dies erfährt in den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch Berücksichtigung. Es wurden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, die sicherstellen, dass vor dem Abriss von Gebäuden in Abstimmung bzw. Begleitung fachkundiger Personen potentielle Lebensstätten geprüft und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen umgesetzt werden. Dies ist auch gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan erfolgt nach § 17 BauNVO mit 0,8. Damit entspricht dieser Wert nicht nur den Sondergebieten westlich der Koblenzer Straße sondern auch dem ehemaligen Bebauungsplan Nr. 17. Aus § 19 Abs. 4 übernimmt der Bebauungsplan die Regelung, dass die dort genannten Grundflächen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc.) bei der Berechnung der Grundflächenzahl mitzurechnen sind; die zulässige Grundfläche darf durch diese Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Durch die im nächsten Satz gegebene Erlaubnis, hiervon abweichende Bestimmungen zu treffen, gestattet der Bebauungsplan ein Überschreiten bis zu einer GRZ von 0,9. Damit dürfen 10 % der Grundstücksfläche durch die o.g. Anlagen (zusätzlich) versiegelt werden. Laut § 19 Abs. 4 Satz 3 kann sogar von der Einhaltung dieser Grenzen im Einzelfall abgesehen werden, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzen würde. Gegen die Vorgaben der Baunutzungsverordnung wird daher nicht verstoßen. Ebenso kommt es nicht zu einer vermehrten Grad an Versiegelung gegenüber dem (noch) rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17, denn dieser trifft für den jetzigen Änderungsbereich die Festsetzungen einer GRZ von 0,8 als auch von 1,0 ohne explizite Überschreitungsregelung, wonach laut § 19 Abs. 4 Satz 3 von der Einhaltung dieser Grenzen im Einzelfall abgesehen werden kann. Die jetzige Zulässigkeit einer theoretischen Versiegelung von 90 % der Grundstücksfläche bringt faktisch keine Differenz zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 zutage. Dies wird noch dahingehend verstärkt, als dass der neue Bebauungsplan weitaus differenziertere Festsetzungen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20

und 25a BauGB), Abschnitt 1.2.6, Seite 11) trifft, die auf eine zusätzliche Begrünung der Grundstücksflächen und Stellplatzanlagen drängen, die vormals nicht vorgeschrieben war.

Der Umweltbericht bezog sich mit seinen Querverweisen auf die Entwurfsfassung des ersten Beteiligungsverfahrens, in der dem Bebauungsplan eine textliche Darstellung des Sachverhaltes vorgeschaltet war, was nunmehr zu einer anderen Abschnittsnummern führt. Um die von der SGD angemerkten, nicht mehr zueinander passenden Querverweise auf die Nummerierung einzelner Abschnitte in der Begründung zu heilen, werden diese Ziffern redaktionell entfernt und nur noch ein Verweis auf die Begründung an sich vorgenommen.

Abwägungsvorschlag 2.8.10:

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

2.8.11 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.

2.8.11.1 Würdigung der Eingabe 2.7.1.2.2

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 (Seite 57 ff., 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 zugedachten 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 Hermsdorfer Straße) nur prognostisch eingeht.

Sachverhalt

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

Sacheinordnung

- *Die Grundlagen zum Datenbestand des VGL 2015 sind durch Berücksichtigung der Bestandsstrukturen im Nahversorgungszentrum Hermsdorfer 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 fachgut-*

achterlicher 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 Agglomerationsstandort 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 Marktanteilskonzept 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 Marktanteilskonzepts 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 keinsten 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 Lebensmitteldiscounters 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 2.7.1.2.2 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 Einwände - im Rahmen der dem Verträglichkeitsgutachten zugrunde liegenden Fragestellung sachgerecht, belastbar und valide.

2.8.11.2 Würdigung der Eingabe 2.7.1.2.3

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 (Seite 65 ff.), 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 (fortlaufende Seite 83)

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 Fachmarktansiedlung 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, ersetzt 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 Bewertungsgrundlage - unter Berücksichtigung der stadtentwicklungspolitischen Entscheidung des Stadtrates - erfolgt.

zu DLP 2018, Kapitel „Beschreibung und Bewertung des Standorts an der Koblenzer Straße in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lahnstein, Ausgangslage und Aufgabenstellung“, Seite 4 letzte beiden Absätze und Seite 5 erster Absatz (fortlaufende Seiten 86/87)

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 Straße in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lahnstein, Ausgangslage und Aufgabenstellung“, Seite 5 und 6 unterstrichene Überschriften (fortlaufende Seiten 87/88)

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 Bewertungszusammenhänge 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 Straße in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lahnstein, Ausgangslage und Aufgabenstellung“, Seite 6 letzter Absatz und Seite 7 erster Absatz (fortlaufende Seiten 88/89)

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 zugedachten 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 Grundsatz 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 (fortlaufende Seiten 90/91)

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 (fortlaufende Seiten 91/92)

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 (fortlaufende Seiten 93/94)

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 2.7.1.2.3 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 2.8.11:

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

2.8.12 Thematik der Vorbehalte zum Aufstellungsverfahren

Aufgrund geäußerter Vorbehalte zu dieser Thematik wird wie folgt erläutert:

Das Verfahren zur Aufstellung bzw. Änderung eines Bauleitplans durchläuft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zunächst die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, in der die Öffentlichkeit „möglichst frühzeitig zu unterrichten ist und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird“ (Abschnitt 2.6.2, Seite 45). Parallel dazu wird die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt, in der diese als auch die sonstigen Träger öffentlicher Belange zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern sind (Abschnitt 2.6.3, Seite 45).

In diesen beiden (frühzeitigen) Verfahren werden Planungsentwürfe vorgestellt, die dem Stand nach nicht vollständig ausgearbeitet sind, gegebenenfalls sogar Alternativen offen lassen. Die Planung soll eben nicht so verfestigt sein, dass den zu Beteiligten vermittelt wird, sie sei bereits unabänderbar gediehen.

Es handelt sich daher nicht um eine „Änderung“ vorhergehender Planentwürfe, sondern um deren konsequente Weiterentwicklung. Diese Planung wird der Öffentlichkeit und den Behörden im Rahmen der „Öffentlichen Auslegung“ nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgestellt (Abschnitt 2.6.6, Seite 46).

Die beiden Verfahrensschritte dienen dazu, die von der Planung berührten Belange vollständig ermitteln und bewerten zu können - und mit diesen gewonnenen Inhalten den endgültigen Entwurf auszuarbeiten. Dazu gehört auch die Erkenntnis über die Notwendigkeit einzuholender Gutachten, die vollständig mit allen Bestandteilen der Planung zur öffentlichen Auslegung vorgestellt werden.

Der Stand dieser Planung stellt die ausgearbeitete Fassung dar, wie sie inhaltlich vom Stadtrat vertreten wird. Dies impliziert auch, dass eine anschließend hieran vorgenommen Modifizierung zwangsläufig eine weitere Auslegung erfahren muss, bevor abschließend sie vom Stadtrat als Satzung beschlossen wird.

Abwägungsvorschlag 2.8.12:

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

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)



sonstige Sondergebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise



Baugrenze

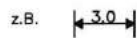
Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



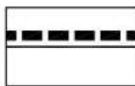
öffentliche Verkehrsfläche



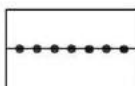
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



z.B. Maßangabe (m)

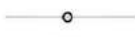


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

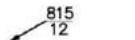


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4 BauNVO; § 16 Abs. 5 BauNVO)

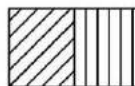
Vermessungstechnische und topografische Signaturen (Auszug)



Flurstücksgrenze mit abgemerktem Grenzpunkt



Flurstücksnummer mit Zuordnungspfeil



vorhandene bauliche Anlagen



Böschung (Aufschüttung / Abgrabung)

z.B. x 158,81 aktuelle Geländehöhe (m ü. NN)

4 STÄDTEBAULICHES UND RAUMORDNERISCHES VERTRÄGLICHKEITSGUTACHTEN

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

Verfasser:

Dipl.-Geogr. Marc Föhrer
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 Föhrer 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).

- 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 sortimentsspezifischen 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 Fachmarktagglomeration 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.

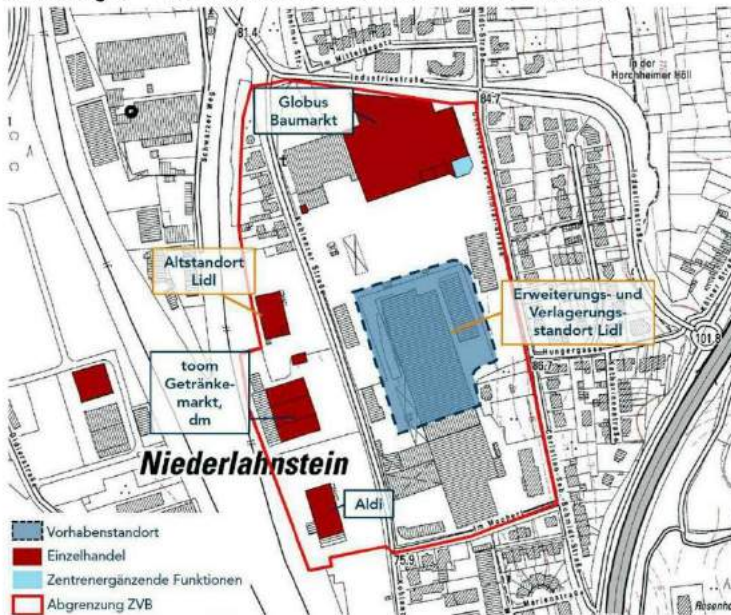
Der ZVB Koblenzer Straße wird überwiegend von Verkehrsschneisen begrenzt. Westlich des ZVB Koblenzer Straße schließt hinter Bahngleisen ein Gewerbe- und Industriegebiet an. Im Osten befindet sich ein kleines Wohngebiet, dahinter verläuft die B 42 mit angrenzendem Kasernengelände und daran anschließend 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 Pfaffendorfer 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 Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07/2015; Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10.

4 Markt- und Standortanalyse

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

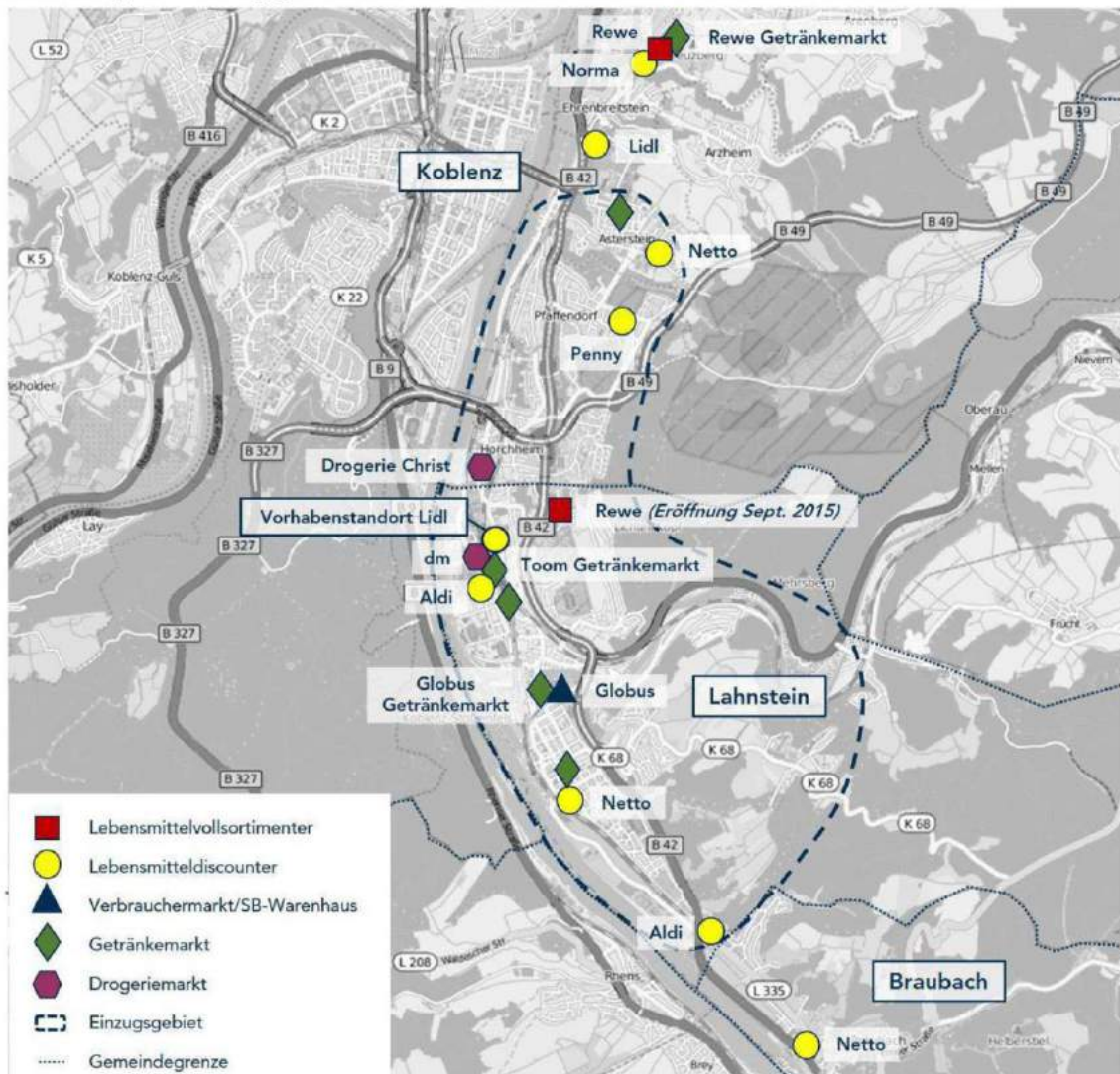
4.1 Einzugsgebiet

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

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

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

Abbildung 3: Einzugsgebiet und wettbewerbsrelevante Anbieter im Standortumfeld



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

4.2 Untersuchungsraum und Wettbewerbsanalyse

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

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

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

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

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

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

Berücksichtigung der Entwicklung im Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße, Lahnstein

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

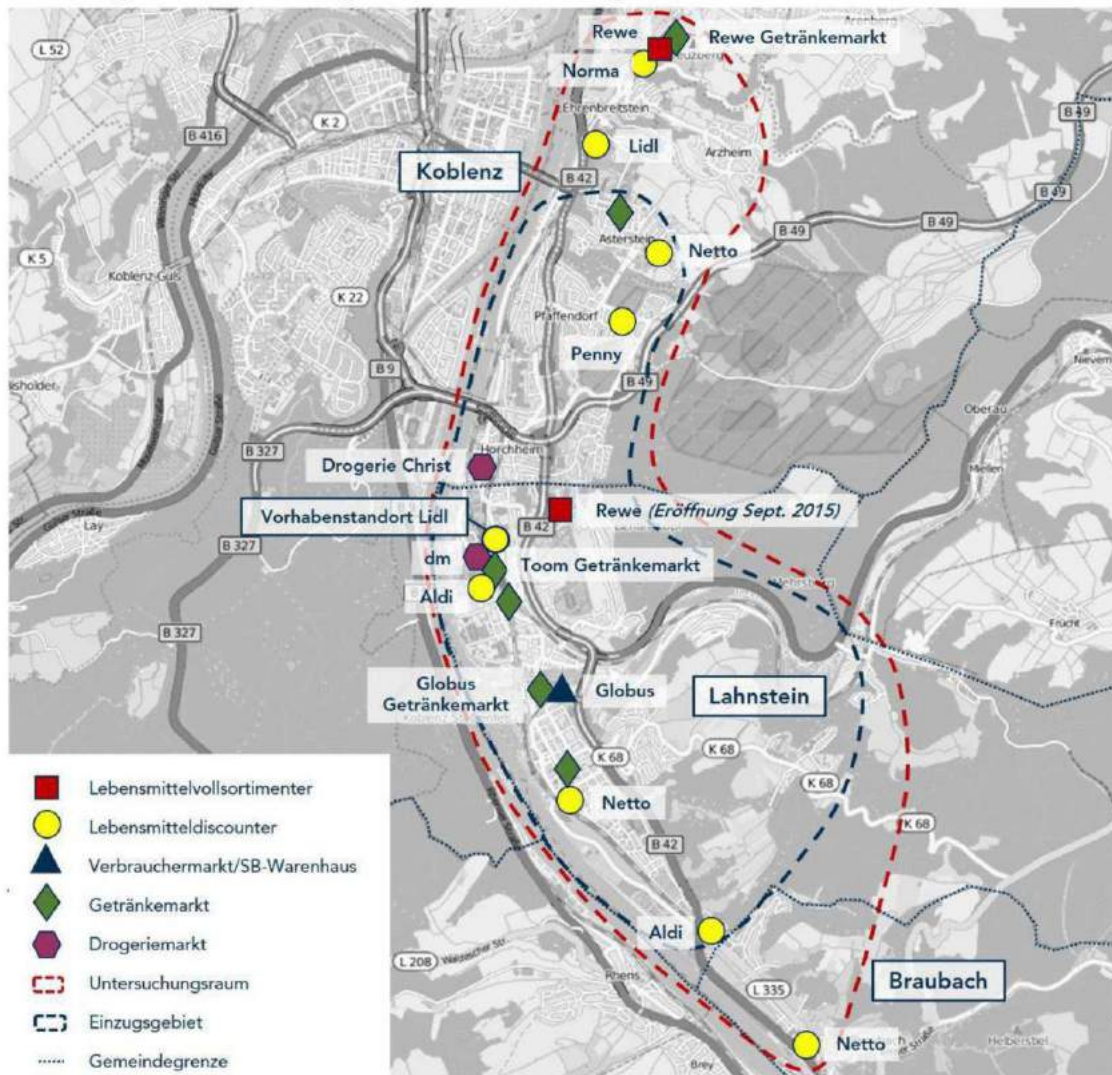
⁹ Der Betrieb wird aufgrund seiner bevorstehenden Eröffnung als Bestandsbetrieb grundsätzlich berücksichtigt. Siehe auch die nachfolgenden Ausführungen im Text.

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 Sortimentsbereichen 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 Discounter 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		7,7	0,9
Horchheimer Höhe	2.039	103,94	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 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 gesamtwirtschaftliche, 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-Frühmessenstraße-Adolfstraße. Die Festlegungsempfehlung berücksichtigt zudem diejenigen Bereiche,

¹⁷ Nachfolgend abgekürzt *Entwurf EHK Koblenz 2015*.

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

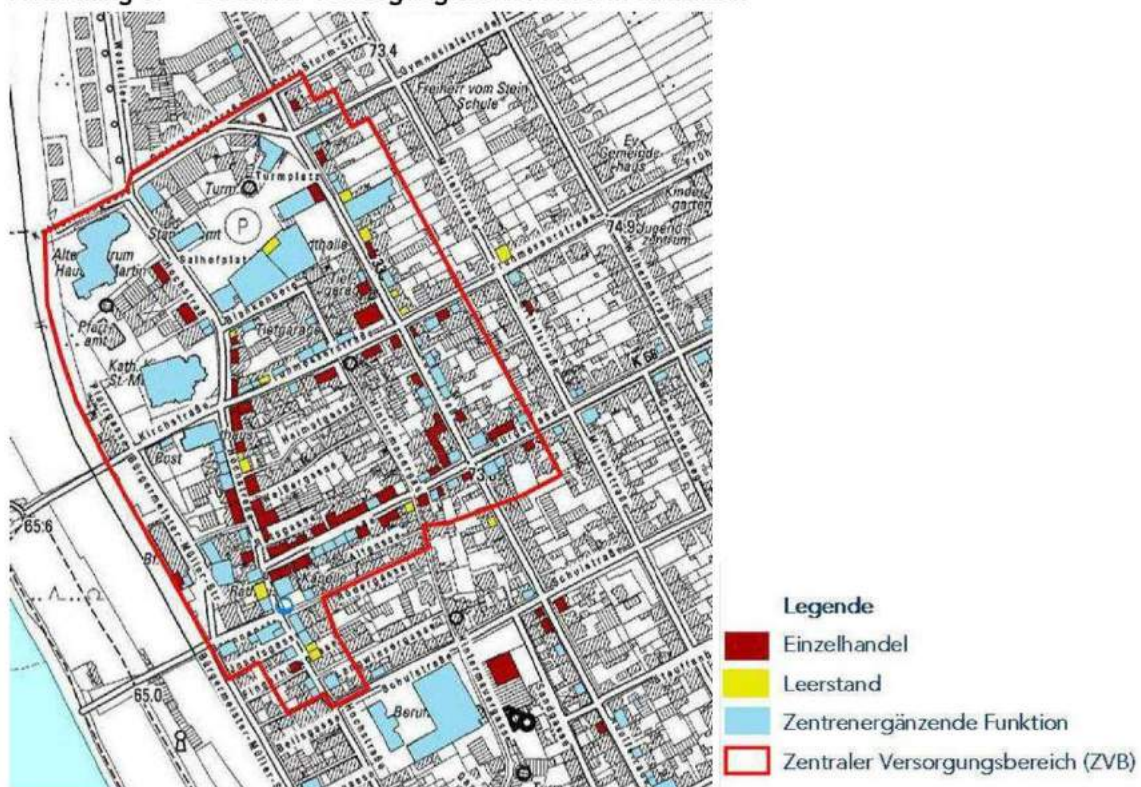
¹⁹ EHK Lahnstein (2012), S. 63.

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

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

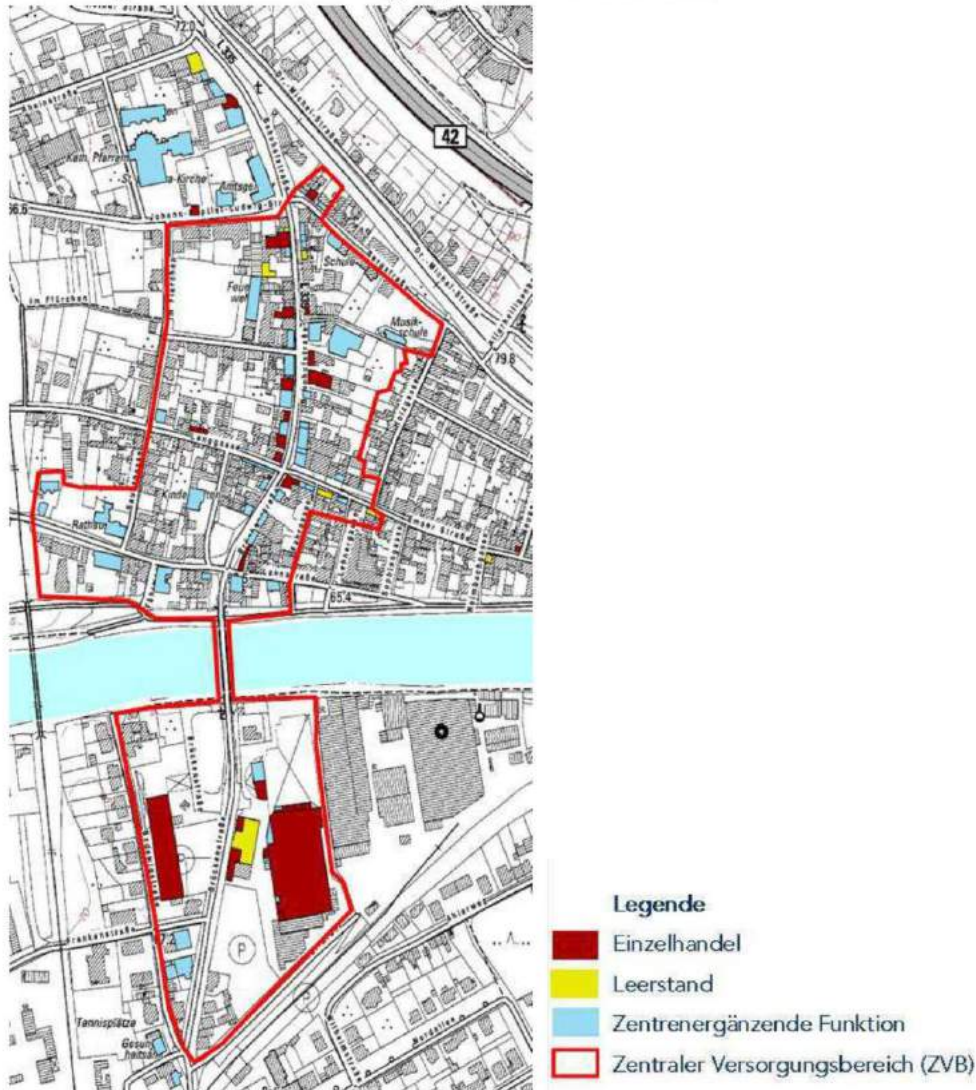
*hohe Nutzungsvielfalt, da die Kölner Straße in nördliche Richtung anbaufrei als Rampenbauwerk im Bogen über die Bahn geführt wird.*²³

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

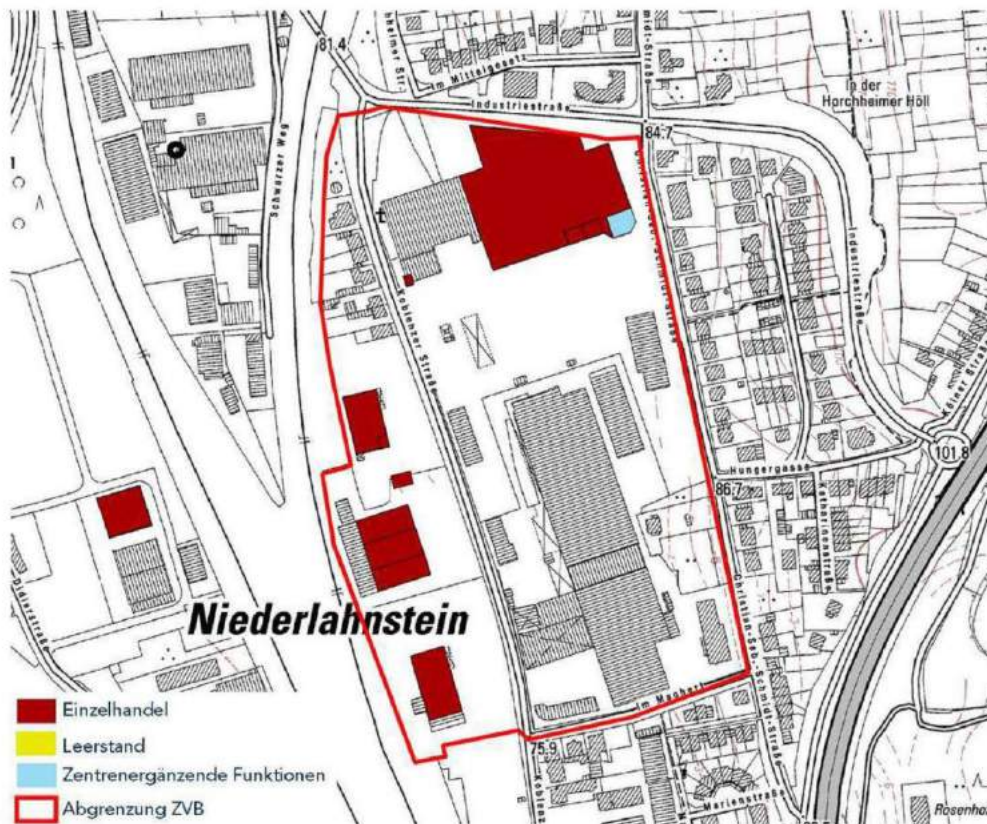
„Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich beiderseits der Koblenzer Straße. Er reicht auf der westlichen Straßenseite der Koblenzer Straße vom Standort des Lebensmitteldiscounters Aldi im Süden bis zum Kreisverkehr in Höhe der Industriestraße im Norden. Auf der östlichen Straßenseite der Koblenzer 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 Getränke- markt 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



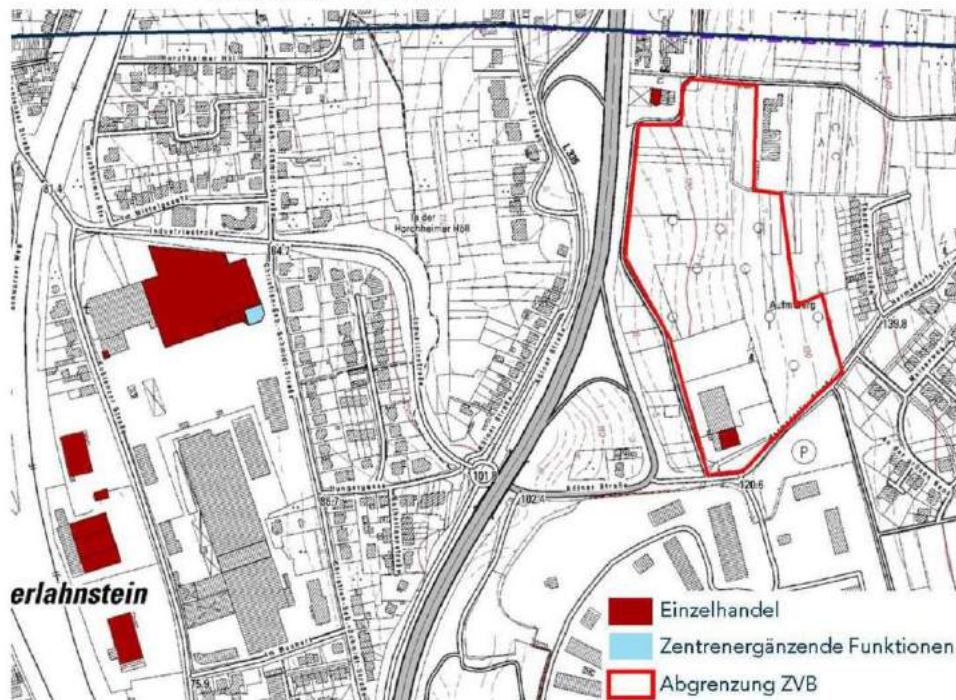
Quelle: EHK Lahnstein (2012), S. 79.

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.

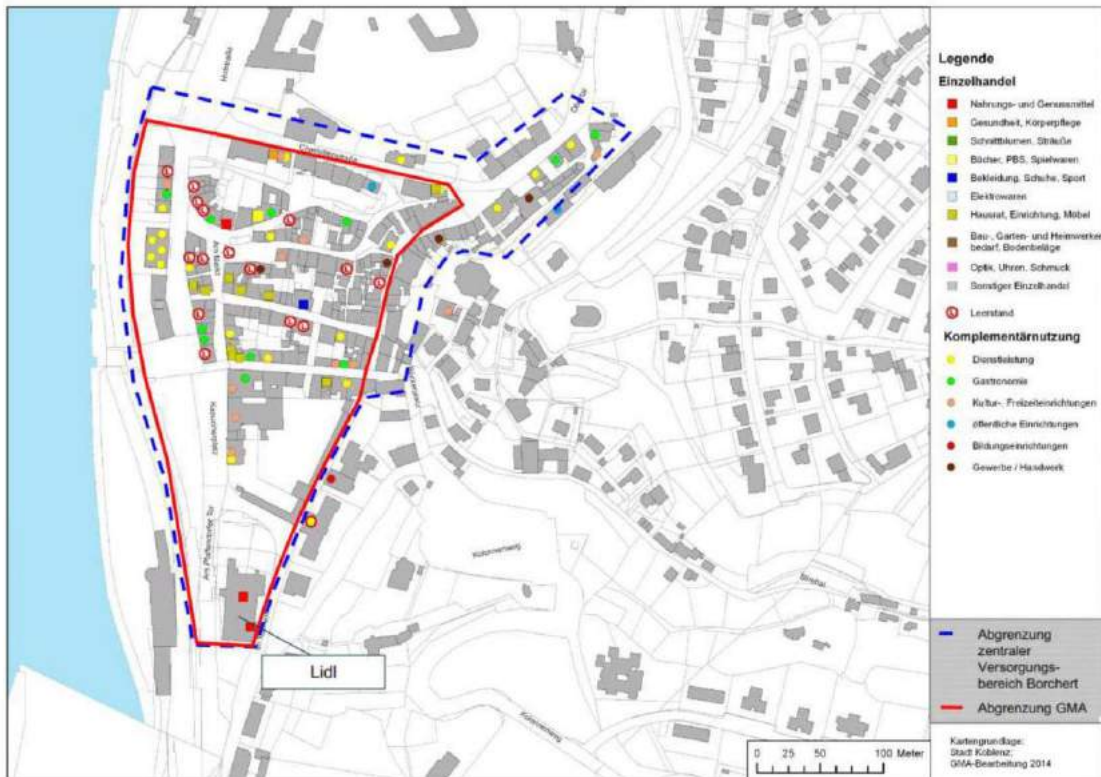
Nachrichtliche Übernahme Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Ehrenbreitstein gemäß Entwurf EHK Koblenz 2015

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

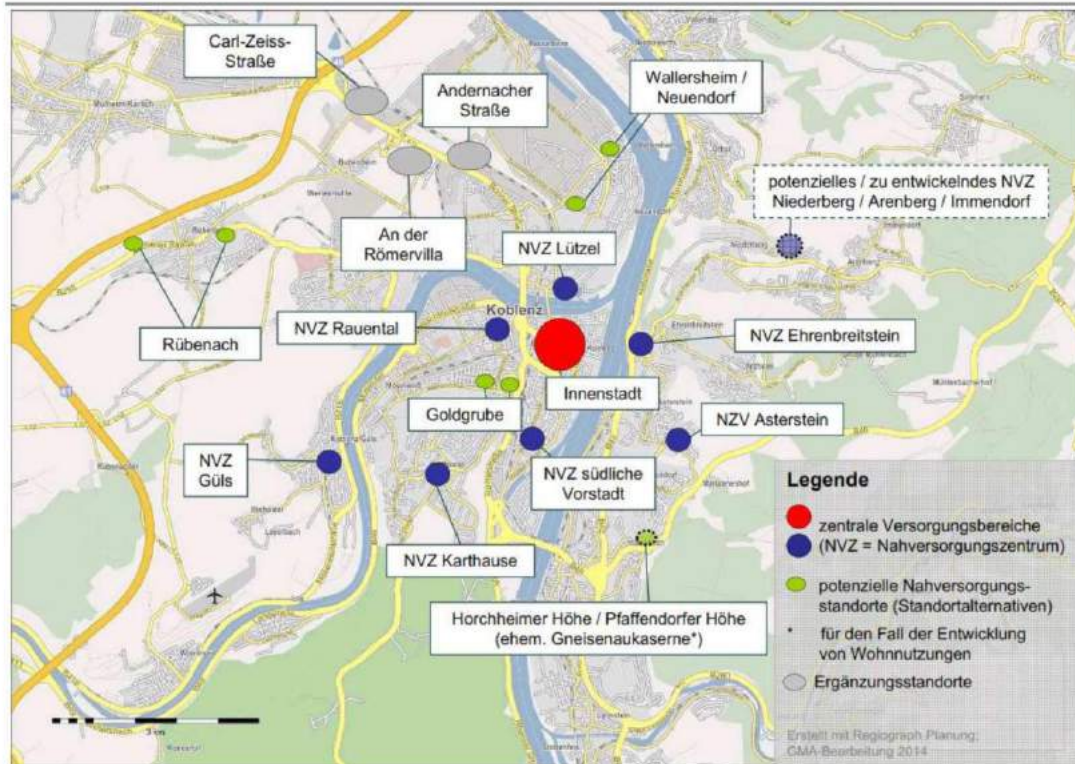


Quelle: Entwurf EHK Koblenz 2015, S. 143.

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 Marktanteilskonzept

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 m²	VKF Erweiterung in m²	VKF Gesamtvorhaben in m²
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 Marktanteilskonzepts für das Ansiedlungsvorhaben

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommune/Stadtteil	Einwohnerzahl	Kaufkraft Drogeriewaren in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro
Lahnstein				
Niederlahnstein	7.458	2,0	9	0,2
Oberlahnstein und Höhenstadtteile	10.629	2,8	5	0,1
Koblenz				
Horchheim	3.227	0,9	9	0,1
Horchheimer Höhe	2.039	0,6	9	0,1
Pfaffendorf	2.834	0,8	5	< 0,1
Pfaffendorfer Höhe	2.775	0,8	5	< 0,1
Asterstein	2.856	0,8	5	< 0,1
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 Streuzufluss 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
Streuzufluss i. H. v. 10 %				1,0
GESAMT	31.818	74,9	–	9,9

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

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

Kommune/Stadtteil	Einwohnerzahl	Kaufkraft Drogeriewaren in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro
Lahnstein				
Niederlahnstein	7.458	2,0	12	0,2
Oberlahnstein und Höhenstadtteile	10.629	2,8	7	0,2
Koblenz				
Horchheim	3.227	0,9	12	0,1
Horchheimer Höhe	2.039	0,6	12	0,1
Pfaffendorf	2.834	0,8	8	0,1
Pfaffendorfer Höhe	2.775	0,8	8	0,1
Asterstein	2.856	0,8	8	0,1
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 Verkaufsflächenenerweiterung 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 Wirkungsanalyse wird daher die Wirkung des Gesamtvorhabens bewertet. In diese Bewertung fließen somit die gesteigerte Gesamtattraktivität (durch die Verkaufsflächenenerweiterung 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 Verkaufsflächenenerweiterung 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 (Verkausflächendimensionierung, 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.

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 % („Streumsatz“)			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 % („Streumsatz“)			< 0,1	—
GESAMT		12,4	0,3	—

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

6 Städtebauliche, landesplanerische und kommunale Einordnung und Bewertung des Erweiterungsvorhabens

6.1 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2 Landesplanerische Einordnung des Vorhabens

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

Z 57

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

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

Einordnung des Vorhabens in Z 57

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

Z 58

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

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

Einordnung des Vorhabens in Z 58

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

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

Z 60

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

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

Einordnung des Vorhabens in Z 60

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

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

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

Fazit zur landesplanerischen Einordnung des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens

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

6.3 Einordnung des Vorhabens in den Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

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

6.3.1 Einordnung in den Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006

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

Z1

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

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

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

Zn

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

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

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

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

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

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

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

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

G37

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

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

G 40

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

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

G 41

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

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

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

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

6.4 Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein 2012

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

rungsvorhaben 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.

- 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.

5 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 Drahtof Lahnstein GmbH & Co. KG, Düsseldorf, vertreten durch die Geschäftsführer Herrn Florian Altmann, den Antrag auf vereinfachte raumordnerischen 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 Antragssteller) 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 altlastverdächtig 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 (RRÖP) Mittelrhein-Westerwald 2006 und im Fortschreibungsentwurf des Regionalen Raumordnungsplanes (RRÖP 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 Versorgungsbe- reich 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 - Nichtbeeinträchtigungsgebot

*„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 (**Nichtbeeinträchtigungsgebot**). 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 geringerem 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 weitete 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 Verbünden wahrgenommen werden.

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

5. Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung

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

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

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

Die raumordnerische Prüfung ist hiermit abgeschlossen.

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

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

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

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

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

6. Hinweise zum weiteren Vorgehen

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

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

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

Im Auftrag



Daniela Gottreich

6 AUSZUG AUS DER HISTORISCHEN RECHERCHE

6.1 Vorbemerkung

Kocks Consult GmbH wurde von der FMZ Drahthof Lahnstein GmbH & Co. KG, Düsseldorf, mit der Historischen Recherche für eine Teilfläche des Werksgeländes der Drahtwerk C.S. Schmidt GmbH in Niederlahnstein beauftragt. Neben potenziellen Kontaminationen des Bodens waren im Hinblick auf die geplante Nutzung und den dafür erforderlichen Rückbau bestehender Gebäude auch schadstoffverdächtige Bereiche der Bausubstanz zu ermitteln.

Der Standort liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 17Ä3/39 der Stadt Lahnstein und ist für die Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes vorgesehen.

6.2 Vorgehensweise bei der Informationsbeschaffung

Es erfolgte eine Abfrage der im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz erfassten Daten bei der SGD Nord, Regionalstelle Montabaur. Für die Recherche von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten wurde das Geoportal Wasser des Landes Rheinland-Pfalz genutzt. Das Bohrarchiv des Landesamtes für Geologie und Bergbau wurde angefragt. Historische Luftbilder von 1945 und topografische Karten wurden im Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation, Koblenz, eingesehen bzw. auf der CD „Landschaft im Wandel, TK 5611 Koblenz“. Weitere Unterlagen wurden vom Stadtarchiv sowie vom Bauamt der Stadt Lahnstein zur Verfügung gestellt. Befragungen wurden im Rahmen der Begehung am 29. Juni 2016 durchgeführt.

6.3 Lage und Umgebung des Untersuchungsgeländes

Die Untersuchung umfasst das Gelände östlich der Koblenzer Straße in Niederlahnstein, Gemarkung Niederlahnstein, Flur 14, Flurstück 2487/9.

Nördlich des Untersuchungsgeländes und westlich der Koblenzer Straße liegen mehrere Einkaufsmärkte. Südlich des Untersuchungsgeländes erstreckt sich bis zur Straße Im Marchert der noch in Betrieb befindliche Teil des Firmengeländes der Drahtwerk C.S. Schmidt GmbH. Östlich schließt ein befestigter Parkplatz sowie östlich der Christian-Sebastian-Schmidt-Straße Wohnbebauung an.

6.4 Geologie und Hydrogeologie

Geologie

Das nahezu ebene Untersuchungsgelände liegt nördlich der Lahn im Ortsteil Niederlahnstein und damit am Südrand des Neuwieder Beckens auf einer Höhe von ca. 76 m über NN. Entsprechend der langen Nutzungsdauer des Geländes sind mehr oder weniger mächtige anthropogene Ablagerungen zu erwarten. Anfang des 20. Jahrhunderts ist eine Einebnung des Geländes erfolgt, indem Teile des ursprünglich nach Osten hin ansteigenden Geländes abgetragen wurden (und möglicherweise eine Auffüllung am westlichen Rand erfolgte), so

dass davon ausgehend künstliche Auffüllungen eher am Westrand der Fläche zu erwarten sind. Zusätzliche Ablagerungen können neben baulich bedingten Auffüllungen durch die Verwertung von durch Kriegsschäden angefallenen Trümmerschuttmassen auf dem Gelände entstanden sein.

Die geologische Übersichtskarte gibt in diesem Bereich das Erdzeitalter Quartär, Pleistozän an. Die oberste natürlich anstehende Schicht sind Fließerden und ähnliche Umlagerungsbildungen (Hangschutt, Hanglehm, Blockschutt, Schuttkegel, Bergsturm Massen). Die Zusammensetzung wird als Lehm, tonig bis Sand, lehmig mit wechselnden Anteilen an Gesteinsbruchstücken oder Geröllen beschrieben. Ggf. sind Reste diluvialer Lössablagerungen vorhanden.

Im Liegenden schließt sich der Kies der Niederterrasse mit Hochflutlehm an. Der Gebirgsrumpf besteht aus unterdevonischen Schichten.

Weitere Informationen ergeben sich aus dem vom Landesamt für Geologie und Bergbau zur Verfügung gestellten Schichtenverzeichnis einer Bohrung aus dem Jahr 1959. Die an dem Kreisel an der NW-Ecke des Globus-Marktes (ehem. Nordteil Drahtwerk-Gelände) auf ca. der gleichen NN-Höhe wie das Untersuchungsgelände gelegene Bohrung weist in einer Tiefe von 2,80 eine ca. 1,10 m mächtige Bimssandschicht des Lacher-See-Vulkans auf. In einer Teufe von ca. 12,40 m wurde der Kies erreicht, bei ca. 22,80 m u. GOK Fels.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass nach vorliegenden Erfahrungen Schwermetallbelastungen im Umfeld der Lahn nicht nur nutzungs- sondern auch geogenbedingt sein können, wobei es durch Ablagerung von Abraum und Produktionsresten des historischen Bergbaus zu einer breit gestreuten Ausbreitung von schwermetallhaltigen Auffüllungen gekommen ist.

Hydrogeologie

Im Geoportal Wasser Rheinland-Pfalz sind im Untersuchungsgebiet keine Mineralwasser-einzugsgebiete, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete gekennzeichnet.

Etwa 600 m westlich des Untersuchungsgebietes fließt der Rhein in nördliche Richtung; ca. 1.200 m südlich mündet die Lahn in den Rhein. Grundwasserflurabstand und -fließrichtung werden durch das Flusslaufsystem bestimmt.

In der o.g. Bohrung aus dem Jahr 1959 lag der Grundwasserpegel bei 17,65 m u. GOK. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Bohrung im Juni/Juli erfolgte; das heißt, vermutlich bei Niedrigwasser des Rheins. Bei Hochwasser sind dementsprechend höhere Grundwasserstände möglich. Fließrichtung dürfte im Normalfall N/NW sein (Schwankungen in Abhängigkeit vom Wasserstand des Rheins).

Im Fall von ergiebigen Niederschlägen muss mit Stauwasserhorizonten auf lehmhaltigen Schichten in geringeren Tiefen gerechnet werden.

Grundsätzlich bieten lehmhaltige und tonige Schichten eine Schutzwirkung gegen das Eindringen von Schadstoffen in das Grundwasser. Diese Schichten können aber insbesondere auf der Ostseite des Geländes durch bauliche Aktivitäten abgetragen worden sein. Im Zusammenhang mit hohen Grundwasserständen können daher Grundwasserschäden durch potentielle Bodenkontaminationen nicht völlig ausgeschlossen werden.

6.5 Aktuelle und geplante Nutzung des Untersuchungsgeländes

Das Untersuchungsgelände umfasst den nördlichen Teil des noch nicht umgenutzten Teils des Firmengeländes der Drahtwerk C.S. Schmidt GmbH in Lahnstein an der Koblenzer Straße. Auf dem Gelände stehen eine Sheddachhalle im zentralen Teil (mit Verladerampe und einem nicht als eigenes Gebäude betrachteten „Abgabe/Annahme“-Büro), einem weiteren Produktionsgebäude östlich davon und dem Verwaltungsgebäude an der Koblenzer Straße.

Die Drahtwerk C.S. Schmidt GmbH produziert zwar noch am Standort an der Koblenzer Straße. Dies betrifft aber nur den an den Untersuchungsbereich südlich angrenzenden Teil des Geländes. Die Sheddachhalle im Untersuchungsgelände wurde zum Zeitpunkt der Untersuchung im Juni 2016 nur noch teilweise zu Lagerzwecken genutzt (hauptsächlich Verpackungsmaterial, keine Produktion mehr). Das Gebäude östlich dieser Halle stand leer. Das Gebäude an der Koblenzer Straße wurde noch von der Verwaltung der Drahtwerk C.S. Schmidt GmbH im Erdgeschoss und vom Kulturbüro Rheinland-Pfalz im ersten Obergeschoss genutzt.

Geplant ist eine Umsiedelung des derzeit westlich der Koblenzer Straße gelegenen Lebensmittelmarktes auf das Untersuchungsgelände.

6.6 Branchenbasierte Abschätzung des Kontaminationspotentials

Gemäß dem Branchenkatalog zur historischen Erkundung von Altstandorten Baden-Württemberg ist die Branche „Drahtwarenfabriken“ als uneingeschränkt altlastenrelevant anzusehen. Im online-B Branchenkatalog 3.0 LUBW Baden-Württemberg sind zwei relevante Branchen aufgeführt: Drahtwarenfabriken und Ziehereien.

Für beide Branchen ist insbesondere dann mit Bodenkontaminationen zu rechnen, wenn die metallischen Oberflächen entfettet und später oberflächenbehandelt wurden (Galvanisieren, Lackieren etc.).

Es ist dann einerseits mit den typischen Galvanikparametern (Schwermetalle, Cyanide) zu rechnen. Bei Beizprozessen können Zusätze wie Pyridinbasen und Mercaptane (Geruch!) verwendet worden sein, in Abschreckbädern und bei Ziehprozessen Mineralölkohlenwasserstoffe. Eingesetzte Säuren und Laugen dürften im Hinblick auf feststellbare Bodenverunreinigungen eher eine untergeordnete Rolle spielen (ggf. Auswirkungen im Hinblick auf die Bauwerkskorrosion bei Vorkommen hoher Konzentrationen - pH-Wert!). Darüber hinaus können für die Entfettungs- bzw. Lackierprozesse CKW und BETX verwendet worden sein.

Die „Branchentypische Inventarisierung von Bodenkontaminationen“ des Umweltbundesamtes gibt für die Branche „Zieherei, Kaltwalzwerke“ zusätzlich noch Hinweise auf den Parameter Antimon, der im vorliegenden Fall nicht relevant sein dürfte, da der Schwerpunkt der Produktion auf der Drahtwarenfabrikation lag.

6.7 Ergebnisse der Recherchen und Untersuchungen

Auswertung historischer Karten und Luftbilder

Multitemporale Auswertung TK 5611 Koblenz

Die TK „Landschaft im Wandel - 5611 Koblenz“ beinhaltet topografische Karten im Maßstab 1:25.000 von 1810 bis 2000. Diese wurden ergänzt durch die aktuelle topografische Karte, die über das Geoportal Rheinland-Pfalz online zur Verfügung steht.

Grundsätzlich ist zu den historischen topografischen Karten anzumerken, dass diese einen guten Überblick über die im Laufe der Nutzungsgeschichte erfolgten Veränderungen des Gebäudebestandes eines Firmengeländes bieten. Es ist aber zu berücksichtigen, dass zum Veröffentlichungsjahr der jeweiligen TK-Ausgabe die dann abgebildete Gebäudesituation schon zehn Jahre oder länger bestanden haben kann. Unabhängig von den zeitlichen Verschiebungen bietet die TK-Auswertung aber einen guten Überblick über bauliche Veränderungen und die Geländemorphologie im Laufe der Historie des Werksgeländes, die sich auch in den Bauakten im Detail wiederfinden.

Historische Luftbilder

Da die Situation nach 1945 durch historische Karten und Pläne detailliert belegt ist, konzentrierte sich die Auswertung historischer Luftbilder auf die Zeit des zweiten Weltkrieges. Hier wurden von Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation drei Luftbilder vom März 1945 zur Einsicht zur Verfügung gestellt.

In diesen waren vor allem im südlichen Teil des Firmengeländes und westlich der Koblenzer Straße Bombentrichter erkennbar. Schäden am Dach der großen Halle zeigen aber, dass auch im Untersuchungsgebiet mit Blindgängern und Trümmerschuttauffüllungen zu rechnen ist.

Recherchen bei Behörden und Archiven

Die Ergebnisse der Recherchen bei Behörden und Archiven werden in der Planreihe Nutzung Untersuchungsgelände 1904-2016 zusammengefasst. Hier wird jeweils der Gebäudebestand bzw. die Nutzung aus historischen Zeiträumen auf den aktuellen Gebäudebestand überlagert.

SGD Regionalstelle WAB Montabaur

Von der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (WAB) Montabaur der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord wurde der Auszug aus dem Bodeninformationssystem (BIS) des Landes Rheinland-Pfalz zur Verfügung gestellt.

Darin ist das ganze ehemalige Firmengelände der Drahtwerk C.S. Schmidt GmbH von der Industriestraße im Norden bis zur Straße Im Machert im Süden in der Bewertungsstufe BWS 2 als Altstandort, altlastverdächtig (in Bearbeitung) = (ASOav) erfasst.

Weitere Detailinformationen, die in der BWS 3 erfasst sind, betreffen Teilbereiche des ehemaligen C.S Schmidt-Geländes, die außerhalb des aktuellen Untersuchungsgeländes liegen.

Insgesamt ergeben sich aus dem BIS-Auszug über die Einstufung und die Branchenangabe hinaus keine konkreten Erkenntnisse für das Untersuchungsgelände hinsichtlich möglicher Kontaminationen.

Die SGD-Regionalstelle Montabaur gestattete weiterhin die Einsicht in die Unterlagen zu Untersuchungen im Umfeld des Untersuchungsgeländes. Danach wurde westlich des Untersuchungsgeländes 1997 bis 2001 ein MKW-Schaden saniert.

Bei Baumaßnahmen auf dem nördlichen Teil des ehemaligen C.S. Schmidt-Geländes wurden im Boden bzw. auch im Bauschutt abgebrochener Gebäude erhöhte Zink-Werte festgestellt. Hierbei liegen aber keine Angaben dazu vor, ob es sich um nutzungs- oder ggf. auch geogenbedingte Kontaminationen handelte. Darüber hinaus wurden teerhaltige Schwarzdecken festgestellt, die davon ausgehend auch im Untersuchungsgelände zu erwarten sind, sofern dort asphaltierte Flächen vorkommen.

Stadtarchiv Lahnstein

Das Stadtarchiv stellte neben diversen historischen Plänen weitere Unterlagen zur Verfügung.

Im Bereich des Untersuchungsgeländes lag sozusagen die „Keimzelle“ des Firmenstandortes an der Koblenzer Straße in Niederlahnstein. Es ist erkennbar, dass, wie bereits in den historischen TK dargestellt, 1904 zwei in Nord-Süd-Richtung orientierte Fabrikgebäude bestanden, deren östliches in der heutigen Sheddachhalle aufgegangen sein dürfte, während der Südteil des westlichen Gebäudezuges heute noch in Form des an der Koblenzer Straße stehenden Verwaltungsgebäudes existiert. Der noch bestehende Südteil wird bereits in alten Plänen als „Büro“ bezeichnet. 1904 existierte auch bereits ein kleines Maschinenhaus, das im Bereich der heutigen Baumarktzufahrt lag.

In Plänen von 1906-1910 sind die Gebäude erweitert und verdichtet für die verschiedenen Gewerke der Drahtfabrikation und diverse Handwerker- und Werkstattbereiche. Das ursprüngliche Maschinenhaus wurde in eine Autogarage umgewandelt. An der NW-Ecke der großen Halle ist ein neues Maschinenhaus eingezeichnet.

Pläne von 1921 zeigen eine Erweiterung der Sheddachhalle am Ostrand. Am Nordrand der großen Halle ist ein Trafohaus erkennbar. Das Maschinenhaus an der NW-Ecke der großen Halle wird mit veränderter Grundfläche dargestellt. An der Nordgrenze des Untersuchungsgeländes ist ein heute nicht mehr vorhandener Kühlturm dargestellt.

In den 1920er-Jahren wird, wie bereits in der TK erkennbar, ein Stück der Sheddachhalle auf der Westseite und das Maschinenhaus an der NW-Ecke abgebrochen um Platz zu schaffen für den Bahnanschluss. An der NW-Ecke der Halle ist ein kleiner Loksuppen erkennbar.

Die Sheddachhalle wird bis Ende des Jahrzehnts an der Ostseite nochmals erweitert, wozu weitere Abgrabungen der östlich des Werksgeländes anschließenden Böschung erforderlich waren samt Verlegung des bis dahin noch östlich in einem Bogen am Fabrikgelände

entlang verlaufenden Hungergasse, die danach in W-O-Richtung am Firmengelände vorbei auf die Christian-Sebastian-Schmidt-Straße führte.

Pläne von 1936 zeigen eine Erweiterung der Sheddachhalle nach Süden (in Plänen aus diesem Jahr ohne Angabe der Nutzung). Hierfür war der Entfall der bisher südlich am Firmengelände vorbeiführenden Hungergasse erforderlich (Anmerkung: Beim Abbruch von Straßen ist grundsätzlich mit teerhaltigem Straßenaufbruch als Auffüllungsbestandteil zu rechnen; es ist aber im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass es sich bei der Hungergasse eher um eine unbefestigte oder gepflasterte Straße handelte).

In Plänen von 1943 ist erstmals ein größeres Gebäude östlich der Sheddachhalle verzeichnet (ohne Nutzungsangabe).

Um 1960 wird das vorgenannte Gebäude auf der Nordseite um einen Anbau mit der Bezeichnung „Viereckflechtere“ erweitert. In Plänen aus dieser Zeit wird der Südteil dieses Gebäude als „Waschanlagen“ bezeichnet (Anmerkung: aus weiteren Unterlagen des Bauamtes ging hervor, dass es sich hierbei um Sanitäranlagen für die Belegschaft handelt - nicht um Waschanlagen für Metallteile o.ä.).

Pläne aus dieser Zeit weisen als Nutzungsangaben für den im Untersuchungsbereich liegenden Nordteil der Sheddachhalle verschiedene Lager-, Handwerker- und Werkstattbereiche aus.

Bei Vergleich mit dem aktuellen Plan des Geländes fällt auf, dass östlich der Sheddachhalle ein Gebäude mit anderen Abmessungen als zuvor liegt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass dieses nach 1960 an Stelle des vorhandenen errichtet wurde bzw. durch Umbauten seine aktuellen Abmessungen erhalten hat.

Bauamt Stadt Lahnstein

Im Bauamt Lahnstein ergab die Auswertung vorliegender Bauakten weitere Informationen zusätzlich zu den bereits vom Stadtarchiv erhaltenen Angaben:

- *Aus Bauakten von 1909 war zu entnehmen, dass in dem zu dieser Zeit an der NW-Ecke der Sheddachhalle bestehenden Maschinenhaus eine Heißdampfmaschine mit 200 PS installiert war.*
- *An der Nordgrenze des Untersuchungsgeländes standen gem. Bauakten von 1910 bzw. 1919 ein Kaminkühler und ein Abortgebäude; bei beiden Bauwerken ist für die vorliegende Untersuchung von Interesse, dass sie über unterirdische Anteile (betonierte/gemauerte Gruben) verfügten, wobei keine Angaben vorliegen, inwiefern diese bei späteren Maßnahmen ggf. ausgebaut wurden, so dass noch damit gerechnet werden muss, dass die unterirdischen Gebäudeteile noch vorhanden sind und ggf. auch mit schadstoffbelastetem Abbruchmaterial o.ä. verfüllt wurden; Anmerkung hierzu: nach vorliegenden Planunterlagen liegen beide Bauwerke ganz oder teilweise außerhalb des Untersuchungsbereiches; aufgrund von Ungenauigkeiten der alten Planunterlagen, Kopierverzug etc. kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass Teile der Bauwerke noch im Untersuchungsbereich liegen.*
- *In Bauakten von 1927 ist der Teilabbruch von Gebäuden für die Verlegung des Gleisanschlusses auf der Westseite der Sheddachhalle dokumentiert.*

- *In einer Bauakte von 1930 ist an der (nach dem Teilabbruch entstandenen) NW-Ecke der Sheddachhalle ein Lokschuppen mit Montagegrube eingezeichnet.*
- *Es liegt eine Bauakte von 1932 vor mit einem weiteren Abortgebäude an der Ostseite des Untersuchungsgeländes; auch dieses verfügte über eine gemauerte/betonierte unterirdische Grube unter dem Gebäude.*
- *Bauakten von 1939 belegen, dass es sich bei dem Waschhaus östlich der Sheddachhalle um ein Sanitärgebäude handelte; es ist ein Heizraum im Gebäude verzeichnet, zur damaligen Zeit dürfte es sich aber um eine Ofenheizung gehandelt haben.*
- *Die in Bauakten von 1957 dokumentierte Selbstversorgertankstelle liegt südwestlich außerhalb des Untersuchungsgeländes.*
- *Es liegen Unterlagen von 1969 zur Umstellung der Koksheizung im Verwaltungsgebäude auf Heizöl vor, das in einem kellergeschweißten 39.000 l-Heizöltank gelagert wurde; der beigefügte Planausschnitt ist aber so begrenzt, dass daraus die genaue Lage im Gebäude nicht zu ermitteln war (siehe Ergebnis der Ortsbegehung).*
- *An das östlich der Sheddachhalle liegende Waschhaus aus den 1930er Jahren wurde nach Bauakten von 1961 nördlich ein weiteres Gebäude angebaut (Bezeichnung „Fabrikhalle, Lagerhalle“).*
- *In einem Plan von 1961 sind im - außerhalb des Untersuchungsbereichs liegenden - Südteil der Sheddachhalle Verzinkereien eingezeichnet.*
- *Im aktuellsten vorliegenden Bauplan von 1972 ist bereits das östlich der Sheddachhalle liegende Gebäude in seinen heutigen Abmessungen verzeichnet (Anmerkung: Das heute östlich der Sheddachhalle liegende Gebäude entspricht in seiner Breite dem Anbau von 1961, reicht aber weiter nach Norden; nach dem Ergebnis der Begehung wurde das bestehende Gebäude an der SW-Ecke erweitert); die Nutzung des Gebäudes wird als „Bau- bzw. Maschinenschlosserei“ bezeichnet; mehrere Heizöltanks sind - außerhalb des Untersuchungsgeländes - in dem Durchgang zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teil der Sheddachhalle eingezeichnet; in dem Plan aus 1972 sind zwei Verzinkerei-Gebäude nördlich der Untersuchungsfläche - außerhalb des Untersuchungsgeländes - eingezeichnet.*

Zeitzeugenbefragung

Befragt wurde die Geschäftsführerin der Drahtwerk C.S. Schmidt GmbH Grundstücksverwaltung, Frau Bederke und der Geschäftsführer der Drahtwerk C.S. Schmidt GmbH, Herr Schröder im Rahmen der Ortsbegehung am 29. Juni 2016. Die Ergebnisse der Befragung wurden in die Ergebnisdarstellung der Ortsbegehung eingearbeitet.

Ortsbegehung

Allgemeines

Die Ortsbegehung fand am 29. Juni 2016 statt. Es werden im Folgenden nur Informationen aufgeführt, die Ergänzungen zu den Ergebnissen der Recherchen darstellen. Da sich mögliche Bodenkontaminationen auch an den Gebäuden orientieren, erfolgt keine weitere Auf-

teilung zwischen Verdachtsbereichen Boden bzw. Gebäude. Schadstoffverdächtige Gebäudebereiche sind im Text hervorgehoben.

Außenflächen

Die Fläche des Untersuchungsgeländes ist weitgehend versiegelt. Versiegelungsarten der Freiflächen sind in erster Linie Beton und teilweise Basaltpflaster. Schwarzdecken kommen praktisch nicht vor. Es sind aber Fugendichtmassen in den betonierten Flächen (auch in der Rampe an der Sheddachhalle) zu beachten, die ggf. PAK-haltig sein können. Es ist erkennbar, dass der westliche Rand der betonierten Rampe an der Sheddachhalle das östliche der beiden Gleise vor der Sheddachhalle überdeckt. Auch die offenliegenden Schienentrassen sind betoniert. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass die Gleise früher nur geschottert waren, so dass Maschinenöl, Ruß etc. aus dem Dampflokbetrieb ggf. in den Boden eindringen konnte.

Sheddachhalle

Die aktuelle Raumeinteilung der Halle entspricht annähernd der aus einem Plan von 1972; diese wurde mit den Bezeichnungen der Hallenteile übernommen.

Holzschalung und –tragwerk des Hallendaches, der Rampe und der Trafohausanbauten sind aufgrund Ihrer Färbung und erkennbaren Salzausblühungen als AIV-Holz einzustufen. Dies gilt auch farbig angestrichene bzw. lasierte Holztore und -türen sowie Fensterabdeckungen. Die Dächer sind abgedichtet mit Dichtbahnen unterschiedlichen Alters, die PAK-haltig sein können. Große Teile des Daches der Halle sind mit weichen Wellplatten (kein Faserzement!) gedeckt, die Mineralfasern und PAK enthalten können. Sofern die Drahtglasscheiben der Dachreiter mit Kitt eingesetzt wurden (vom Boden aus nicht erkennbar), ist dieser PCB-verdächtig.

Das Mauerwerk des Gebäudekomplexes besteht aus Ziegeln unterschiedlichen Alters. Innenwände bestehen ebenfalls aus Ziegeln, teilweise aus Bimssteinen, weißen Ziegeln und Gasbetonsteinen. In den älteren Hallenteilen, vor allem im nordwestlichen Teil, kommt Holzfachwerk vor. Dort sind teilweise auch Bruchsteinfundamente erkennbar.

Die Hallenfenster sind Metallgitterrahmen. Die Scheiben sind mit Kitt eingesetzt wobei, vermutlich aufgrund von Reparaturmaßnahmen, verschiedene Kittarten erkennbar sind; das heißt, dass sowohl alter Kitt auf Leinölbasis als auch neuere Produkte, die grundsätzlich PCB-verdächtig sind, vorhanden sein können.

Das Holztragwerk des Daches wird in den Hallen von unverkleideten Stahlstützen getragen. Das Dach der „Viereckabteilung“ auf der Ostseite ist innen mit Styroporplatten gedämmt.

Es sind keine Anzeichen für eine Heizanlage in der Halle erkennbar. Nach Angaben von Herrn Schröder existierte eine Warmwasserheizung, deren Anlagen aber ca. 2008 demonitiert wurden.

Die Halle wurde mit Leuchtstoffröhren beleuchtet. Neben den quecksilberhaltigen Röhren sind hier mit hoher Wahrscheinlichkeit auch alte PCB-haltige Kondensatoren zu erwarten.

Mit wenigen Ausnahmen liegt in der Halle ein unbeschichteter Betonboden vor. Die Bereiche „Viereck-“ und „Stifteabteilung“ weisen deutliche Verschmutzungen der Betonboden-

platte auf. Z.T sind ölige Ablagerungen auf dem Hallenboden erkennbar. Entsprechend den Bezeichnungen dieser Bereiche muss davon ausgegangen werden, dass diese Ablagerungen schwermetallhaltigen Staub sowie auch Reste von Schneidölen o.ä. (Mineralölkohlenwasserstoffe MKW und fette Öle) und ggf. auch PAK (Ruß) enthält. Auch die Wände in diesen Bereichen sind teilweise mit schwarzem Staub bedeckt, der ggf. schwermetall- und PAK-haltig sein kann.

Auf der Nordseite der Halle sind das alte und ein neueres Trafohaus an die Halle angebaut. Das Kühlmittel der Trafos wurde nach Angaben von Herrn Schröder 1999 auf PCB-freies Öl gewechselt. Es muss aber aufgrund der langen Nutzungsdauer in diesem Bereich mit PCB-Kontaminationen der Gebäudesubstanz der Trafohäuser und im Boden (auch durch ggf. bereits erfolgte unsachgemäße Trennung von Kabeln mit PCB-haltiger Ummantelung) gerechnet werden. Bei den Außentüren des neueren westlichen Trafohauses handelt es sich um Brandschutztüren (ggf. asbesthaltige Füllung).

Der früher an der Nordwestecke der Halle liegende Lokschuppen (der Verlauf des zu dem Lokschuppen führenden Gleises ist noch erkennbar) existiert nicht mehr. Das Außenmauerwerk besteht hier aus neueren Ziegeln, die Montagegrube wurde offensichtlich verfüllt und zubetoniert (Verfüllung möglicherweise auch mit schadstoffbelastetem Abbruchmaterial, ggf. noch vorhandene Ölablagerungen am Boden der Montaggrube).

An der Ostseite liegt in der Halle ein schmiedeartiger Raum (mit Feuerschutztür, einem Rauchabzug und einem Muffelofen - möglicherweise für Materialprüfungen genutzt). Dieser weist deutliche Verschmutzungen des Bodens auf (Verdacht auf Schwermetalle, MKW, fette Öle, PAK).

Der südliche der beiden Büroräume an der Verladerampe hat einen Kunststoffbodenbelag (asbestverdächtig).

Bei dem „Annahme / Abgabe“-Gebäude auf der Rampe handelt es sich um ein aus Gasbetonsteinen gemauertes Bürogebäude mit einem Trapezblechdach auf Holzschalung (als AIV-Holz behandeln).

Produktionsgebäude östlich der Sheddachhalle

Auf dem Vorfeld dieses Gebäudes stand nach alten Lageplänen ein Abortgebäude mit einer gemauerten Senkgrube unter dem Gebäude. Dieses ist nicht mehr vorhanden. Es muss aber damit gerechnet werden, dass die Grube mit ggf. auch schadstoffhaltigem Abbruchmaterial oder Abfällen verfüllt wurde.

Die letzte Nutzung des Produktionsgebäudes vor der Stilllegung war nach Angaben von Frau Bederke die Herstellung von kunststoffummanteltem Draht durch Aufschmelzen von Kunststoffgranulat, was auch der vorhandenen Beschilderung entspricht. An der Südseite der Halle steht noch eine Anlage, die im Zusammenhang mit der Kunststoffbeschichtung stand.

Das Produktionsgebäude ist aus Bimssteinen gemauert (der offensichtlich später angebaute Südwestteil weist zusätzlich ein Betonständerwerk auf). Das Dach der Halle ist vollständig mit Wellzementplatten (asbestverdächtig) mit Kunststofflichtbändern gedeckt. Fenster der Halle haben Metallgitterrahmen (Scheibenkitt PCB-verdächtig).

Das Holztragwerk des Daches (AIV-Holz) steht auf Stahlstützen. Ausnahme ist hier der südwestliche Teil, wo die Leimholzbinder des Daches auf Holzstützen stehen.

Der Nordteil des Daches ist innen mit Styropor und Mineralwolle gedämmt (alte Mineralwolle im Sinne TRGS 521)

Der Betonboden der gesamten Halle ist unbeschichtet und weist keine gravierenden Verschmutzungen auf. Die Fugendichtmasse ist aber PAK-verdächtig.

Nord- und Südteil der Halle sind durch eine mit beschichteten Spanplatten beplankte Holzständerwand getrennt (Verdacht auf Dämmung mit alter Mineralwolle).

Je ein innenliegender, aus Ziegeln gemauerter Kamin an der Nord- und Südwand der Halle deuten auf eine separate Beheizung der Halle hin. Es ist aber davon auszugehen, dass es sich hier um eine Kohle-/Koksheizung aus den Anfängen der Nutzung des Gebäudes handelte. Die Kamine sollten im Falle des Abbruchs des Gebäudes wegen möglicher Rußablagerungen separat abgebrochen werden.

Verwaltungsgebäude an der Koblenzer Straße

Das Gebäude ist aus Ziegel gemauert. Das Trapezblechdach ist mit einer Photovoltaikanlage belegt. Fensterrahmen sind aus Kunststoff.

Das Gebäude hat zwei Stockwerke und im Südteil einen Keller mit Tonnengewölbedecke aus Beton, der als Luftschuttkeller genutzt wurde. Entsprechende Einbauten aus stark verrottem Holz, Feuerschutztüren etc. sind noch vorhanden. Hinweise auf den in Unterlagen verzeichneten 39.000 l-Heizöltank wurden in dem Keller nicht angetroffen (der Zuschnitt der Räume war hierfür auch nicht geeignet), so dass dieser vermutlich in den bereits abgebrochenen nördlichen Anteilen dieses Gebäudekomplexes lag. Das Gebäude wird aktuell mit einem Gasbrenner im Nordteil des Erdgeschosses beheizt.

Der südliche Gebäudeteil verfügt auch über ein nicht ausgebautes Speichergeschoss (Holzdielenboden, vermutlich Holzbalkendecke zwischen erstem Obergeschoss und Speicher, ggf. mit schadstoffhaltiger Schüttung in den Balkenzwischenräumen). Holzdielen, Dachholz, Holzwandverkleidungen sollten grundsätzlich als AIV-Holz eingestuft werden. Es ist beim Abbau des Daches zu überprüfen, ob ggf. unter dem Trapezblech eine Dämmung mit alter Mineralwolle vorliegt.

Bei einer kurzen Begehung der Büroräume im Erd- und ersten Obergeschoss wurden keine schadstoffverdächtigen Boden-, Wand- oder Deckenbeläge angetroffen. Nach Angaben von Frau Bederke war früher ein Teppichboden vorhanden, der ausgebaut und durch den aktuell vorhandenen Holzlaminatboden ersetzt wurde. Inwiefern noch Reste ggf. schadstoffbelasteter alter Bodenbeläge und -kleber vorhanden sind, konnte im Rahmen der Begehung nicht geklärt werden, da dies nicht ohne eine Beschädigung des vorhandenen Laminat-Bodenbelages in den noch genutzten Büroräumen möglich war. Weiterhin war hierdurch auch nicht möglich, den Aufbau der Geschossdecke zwischen Erd- und erstem Obergeschoss zu überprüfen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass es sich hierbei auch um eine Holzbalkendecke handelt.

6.8 Gefährdungsabschätzung / Vorschläge zur Vorgehensweise

Kampfmittelüberwachung

Sowohl vorliegende Berichte als auch alliierte Luftbilder aus dem zweiten Weltkrieg belegen, dass das Untersuchungsgelände mehrfach das Ziel von Bombenangriffen war. Es ist daher mit Blindgängern zu rechnen.

Aufschluss- und Grabungsarbeiten sind daher nur in Begleitung von bzw. nach Freigabe durch nach § 20 SprengG zertifiziertem Fachkundigem möglich. Anmerkung: Hierfür sind gewerbliche Fachunternehmen einzusetzen; die Rolle des Kampfmittelräumdienstes beschränkt sich auf die Bergung ggf. angetroffener Munition.

Die Untersuchung im Hinblick auf Kampfmittel wird auch im Hinblick auf die geplante Nutzung für unabdingbar gehalten und sollte daher flächendeckend erfolgen unter besonderer Berücksichtigung der für die Bodenuntersuchung vorgesehenen Aufschlusspunkte (Vorbereitung und Untersuchung im Bohrloch).

Orientierende Untersuchung Boden

Die Recherchen ergaben, dass Anlagen mit besonders hohem Kontaminationspotential (Verzinkerei, Tankstelle, Heizöltanks etc.) auf dem Firmengelände, aber außerhalb des Untersuchungsgeländes lagen.

Dem steht die lange Nutzungsdauer (mit einem grundsätzlichen vorhandenen Kontaminationspotential) von mehr als hundert Jahren gegenüber mit diversen Umbauten und Kriegsschäden. Hieraus ergibt sich ein hohes Potential für Auffüllungen mit schadstoffbelasteten Produktionsabfällen, Abbruchmaterial und Trümmerschutt. Die Wahrscheinlichkeit für derartige Auffüllungen ist am Ostrand des Geländes, wo Abgrabungen des Urgeländes stattgefunden haben, am geringsten und am Westrand, wo ggf. eine Aufschüttung zur Begradigung des Geländes erforderlich war, sowie in Bereichen verfüllter unterirdischer Bauwerke am höchsten.

Die Untersuchungsvorschläge beinhalten daher eine Untersuchung des Geländes mit einer Verdichtung in Bereichen mit höherem Kontaminationspotential. Anmerkung hierzu: Der Bereich der Trafogebäude wird hier ausgeklammert, da das Risiko der Beschädigung noch aktiver Stromkabel als zu groß angesehen wird (Untersuchung im Zuge des Rückbaus im stromfreien Zustand).

Da kein detaillierter Geländeplan bzw. Gebäudepläne vorliegen, beschränkt sich die Darstellung der vorgeschlagenen Bohransatzpunkte (Rammkernsondierungen RKS, Ø 50-60 mm) auf die Darstellung der groben Lage der Bohransatzpunkte. Die Lage der Aufschlusspunkte ist im Detail vor Ort unter Berücksichtigung des Verlaufs unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sowie ggf. noch vorhandener Nutzungen (Lagerung) vorzunehmen.

Bohrtiefen (Mindesttiefe ein Meter) müssen sich vor Ort an den angetroffenen Verhältnissen ausrichten; Auffüllungen bzw. sonstige auffälligen Bereiche sind bis mindestens 0,5 m unter Unterkante durchzubohren.

Es gab keine konkreten Hinweise auf die Verwendung organischer Lösemittel zur Entfettung, Lackierung etc. Die in Katalogen zu Beginn des 20. Jahrhunderts aufgeführten farbigen Drahtwaren deuten aber grundsätzlich auf diese Möglichkeit hin. Für den Fall, dass bei den Bohrungen organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt werden, sollte daher zusätzlich die Möglichkeit der Entnahme von Bodenluftproben zur Analyse auf leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe (LHKW) und Aromaten (BETX) vorgehalten werden.

Gebäudeschadstoffuntersuchung

Grundsätzlich sind in der Ergebnisbeschreibung Hinweise auf schadstoffbelastete Bauteile (AIV-Holz, alte Mineralwolle, etc.) zu finden, die unseres Erachtens ohne weitere Untersuchung beim Rückbau zu beachten sind (separater Ausbau unter Beachtung von Arbeitsschutzvorschriften, Entsorgung als gefährlicher Abfall).

Es sollten auch im Hinblick auf unterschiedliche Sulfatgehalte grundsätzlich soweit wie möglich mineralische Anteile des Gebäudebestandes (Ziegel-, Bimssteinmauerwerk, Beton) beim Abbruch getrennt gehalten werden.

Bedingt durch die lange Nutzungsdauer, Umbauten, Kriegsschäden etc. muss auch mit Schadstoffbelastungen im Mauerwerk gerechnet werden. Im Hinblick auf den inhomogenen Aufbau der Gebäude können die vorgeschlagenen Probenahmen aus Kernbohrungen zur Untersuchung gemäß den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA) nur Anhaltspunkte hierauf liefern. Eine belastbare Abfalldeklaration ist nur nach dem Abbruch durch eine Beprobung des Bauschutts aus Haufwerken möglich.

Es werden u.a. zwei Proben zur Untersuchung des „Oberflächenschmutzes“ auf den Bodenplatten im Produktionsbereich vorgesehen, um Aussagen zu ermöglichen, ob ggf. eine Reinigung der Bodenplatten vor dem Rückbau sinnvoll ist.

Da keine detaillierten Gebäudepläne vorhanden sind entfällt die Darstellung im Plan. Probenentnahmestellen sind im Detail vor Ort nach ggf. optisch erkennbaren Verschmutzungen, Materialunterschieden, Zugänglichkeit etc. festzulegen.

Es ist an bei allen Bodenaufschlüssen Beton zu durchbohren. Anfallende Bohrkerne aus den Bodenplatten dienen gleichzeitig zur Bauwerksuntersuchung.

6.9 Zusammenfassung

Kocks Consult GmbH wurde von der FMZ Drahtwerke Lahnstein GmbH & Co KG, Düsseldorf, mit der Historischen Recherche für einen Teilbereich des Firmengeländes der Drahtwerk C.S. Schmidt GmbH beauftragt, der für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes vorgesehen ist. Da hierfür der Rückbau der bestehenden Gebäude erforderlich ist, umfasste der Auftrag auch die Ermittlung von kontaminationsverdächtigen Bereichen in den Gebäuden.

Die Recherchen bei Archiven und Behörden ergaben, dass der gesamte Standort an der Koblenzer Straße im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz als „altlastverdächtiger Altstandort (in Bearbeitung)“ registriert ist.

Die Produktion am Standort begann bereits zum Ende des 19. Jahrhunderts, wobei es sich beim Untersuchungsgelände um den historischen Kern der Drahtfabrik handelt.

Drahtfabriken werden in der Fachliteratur als grundsätzlich altlastenrelevant angesehen. Es wurden aber für den Untersuchungsbereich keine konkreten Hinweise auf Anlagen mit besonders hohem Kontaminationspotential wie Verzinkereien, Umgang mit organischen Lösemitteln oder unterirdische Lagertanks gefunden. Sofern vorhanden lagen entsprechende Anlagen nach vorliegenden Informationen am Standort außerhalb des Untersuchungsbereichs oder an anderen Produktionsstandorten der Fa. C.S. Schmidt.

Die vorgeschlagenen Bodenuntersuchungen konzentrieren sich in Produktionsbereichen, den Standorten mehrerer ehem. Maschinenhäuser, eines Lokschuppens sowie früheren Gebäuden mit verfüllten unterirdischen Anteilen. Weitere Bohrungen in den Lagerbereichen und den Freiflächen dienen der möglichst vollständigen Untersuchung des Geländes. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass es sich dabei nur um stichprobenartige Untersuchungen handelt, mit denen lokale Kontaminationen zwischen den Bohransatzpunkten auf einem Gelände mit einer so langen Nutzungsdauer wie im vorliegenden Fall nicht völlig auszuschließen sind.

Ausgehend von der geplanten Nutzung wird im Hinblick auf die belegte Bombardierung des Werksgeländes eine Untersuchung und Freigabe durch zertifizierten Kampfmittelüberwacher für erforderlich gehalten. Hierbei sollten die Ansatzpunkte der vorgeschlagenen Erkundungsbohrungen für die Bodenuntersuchung mit überprüft werden.

Die parallel durchgeführte Überprüfung der Gebäude auf mögliche Schadstoffbelastungen führte u.a. zu Untersuchungsvorschlägen betreffend teer- und asbestverdächtige Bauteile, stark verschmutzter Betonbodenplatten etc. Weiterhin wird zur stichprobenartigen Untersuchung der mineralischen Bausubstanz eine Entnahme von Bohrkernen zur Untersuchung gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA) vorgeschlagen.

Dachholz und sonstiges behandeltes Holz wird ohne weitere Untersuchung gem. Regelfallvermutung Altholzverordnung als AIV-Holz eingestuft. Ebenso wird zu Dämmungszwecken eingesetzte Mineralwolle aufgrund ihres Alters als gefährlicher Abfall deklariert.

7 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

§ 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches bestimmt, dass der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen ist, wodurch er wirksam wird. Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

8 BEARBEITUNGSVERMERK



DIE BAULEITPLANUNG WIRD BEARBEITET VON

STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN
FACHBEREICH 1 - STADTENTWICKLUNG
LAHNSTEIN, 7. MÄRZ 2018
WINFRIED HOSS – STADTPLANER

AUF DER GRUNDLAGE DER STÄDTEBAULICHEN ENTWÜRFE UND PLANUNGEN VON



STADTPLANUNG ARCHITEKTUR IMMISSIONSSCHUTZ
DIPL.-ING. CHRISTIAN DEICHMÜLLER
SCHUBERTSTRASSE 11A
56179 VALLENDAR

9 BERATUNG DER VORLAGE NR. 18/3373: BESCHLUSSFASSUNGEN

Abwägungsvorschlag 2.8.1 (II): Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Planung.	131
Abwägungsvorschlag 2.8.3 (II): Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Planung.	133
Abwägungsvorschlag 2.8.4 (II): Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Sie führen zu keiner Änderung der Planung.	134
Abwägungsvorschlag 2.8.5 (II): Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Planung.	137
Abwägungsvorschlag 2.8.6 (II): Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Planung.	139
Abwägungsvorschlag 2.8.9 Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Planung.	142
Abwägungsvorschlag 2.8.10: Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Planung.	144
Abwägungsvorschlag 2.8.11: Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Planung.	164
Abwägungsvorschlag 2.8.12: Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Sie führen zu keiner Änderung der Planung.	164