



Koblenz – Magnet am Deutschen Eck:
Die Stadt zum Bleiben.

Unterrichtungsvorlage

Vorlage-Nr.:	UV/0317/2016		Datum:	12.12.2016
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung		Az:	
Gremienweg:				
31.01.2017	Fachbereichsausschuss IV	<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	ohne BE	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	abgesetzt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	geändert	<input type="checkbox"/>
	TOP		öffentlich	
		<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>
			Gegenstimmen	
Betreff:	Verlagerung und Vergrößerung eines Discount-Marktes in Lahnstein an der Stadtgrenze zu Koblenz; Keine Bedenken zur Bauleitplanung			

Unterrichtung:

Die Stadt Lahnstein beteiligt die Stadt Koblenz am Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Discount-Marktes an der Koblenzer Straße durch Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel geschaffen werden sollen.

Konkret soll der Lidl-Markt, der rund 500m von der Stadtgrenze nach Koblenz-Horchheim entfernt liegt, von der Westseite der Koblenzer Straße auf die Ostseite verlagert werden und in diesem Zuge von 1.100qm auf 1.700 qm Verkaufsfläche und von 90 auf 160 Stellplätze erweitert werden. Die ehemalige Drahtfabrik muss dafür abgerissen werden.

2012 gab es Bestrebungen, auf dem Gelände der Drahtfabrik ein Fachmarkt-Zentrum mit einem Mediamarkt als Ankermieter zu errichten. Gegen diese Planungen hatte sich die Stadt Koblenz ausgesprochen, weil Beeinträchtigungen für die Innenstadt und andere zentrale Versorgungsbereiche in Koblenz befürchtet wurden. Dabei wurden die summierten Effekte durch die zeitgleichen Planungen für neuen Einzelhandel an der Hermsdorfer Straße und der Koblenzer Straße kritisiert. An der Hermsdorfer Straße wurde das Einzelhandelszentrum zwischenzeitlich realisiert.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord hat - vermutlich auch unter Würdigung der Stellungnahme aus Koblenz - entschieden, dass einzelne Märkte des Fachmarkt-Zentrums an der Koblenzer Straße den Vorgaben der Landesplanung zum Einzelhandel widersprechen. Die SGD Nord hat darauf hingewiesen, dass zur Realisierung der Planung ein Verfahren zur Abweichung von den Zielen der Landesplanung durchgeführt werden muss.

Nach Angaben des Investors ist Anfang 2014 jedoch der Mediamarkt von dem Projekt „abgesprungen“. Das Zielabweichungsverfahren wurde nicht eingeleitet.

Alternativ wird nun die Idee verfolgt, den Lidl auf das vakante Gelände zu verlagern.

Der Einzelhandelsstandort Koblenzer Straße ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein 17.12.2012 als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Für das Bauleitplanverfahren wurde von der Stadt Lahnstein eine vereinfachte raumordnerische Prüfung beantragt. Darin erklärt die SGD Nord, dass keine Bedenken gegen die Verlagerung des Discount-Marktes bestehen. Es soll jedoch auf dem bisherigen Marktgrundstück die Neuansiedlung von Einzelhandel mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ausgeschlossen werden.

Weiterhin hat die Stadt Lahnstein ein städtebauliches und raumordnerisches Verträglichkeitsgutachten zu dem Vorhaben vorgelegt. Darin wird ausgeführt, dass der Vorhabenstandort auch für die angrenzenden Koblenzer Stadtteile Horchheim und Pfaffendorf relevant ist, da dort die Kaufkraft für Waren des kurzfristigen Bedarfs nicht vollständig gebunden werden kann. So wird davon ausgegangen, dass der vergrößerte Discounter 16 Prozent der in Horchheim und Horchheimer Höhe vorhandenen Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel abschöpft. In den Bereichen Pfaffendorf und Asterstein liegt dieser Wert zwischen 7 und 9 Prozent.

Es wird eine Umsatzsteigerung durch die Erweiterung von 2.2 Mio. Euro / Jahr prognostiziert. Dadurch kommt es in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel in den betroffenen Koblenzer Nahversorgungslagen zu Umsatzrückgängen zwischen zwei und vier Prozent. Die Innenstadtlagen von Lahnstein sind kaum von Umsatzrückgängen betroffen. Der Großteil der Umsatzverschiebungen wird zwischen den Standorten Koblenzer und Hermsdorfer Straße angenommen.

Zu Koblenz kommt das Gutachten zu folgender Einschätzung:

„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 Neuansiedlungen) 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 Einzelhandelskonzept Koblenz) werden durch das Vorhaben daher ebenfalls nicht negativ beeinträchtigt.“

Das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung hält die Aussagen des vorgelegten Gutachtens für plausibel. Der Stadt Lahnstein wurde daher mitgeteilt, dass von der Stadt Koblenz – vorbehaltlich der Beratung im Fachbereichsausschuss IV - keine Bedenken gegen das Vorhaben vorgebracht werden. Aufgrund des Gutachtens und der positiven Stellungnahme des SGD Nord werden die Chancen, die Erweiterung des Marktes verhindern zu können, als aussichtslos eingeschätzt.

Das Schreiben mit Bitte um Stellungnahme der Stadt Lahnstein ist nach dem Redaktionsschluss zur Fachbereichsausschuss-Sitzung am 6.12.16 eingegangen und die Stadt Lahnstein hat als Frist zur Rückmeldung Ende Dezember 2016 angegeben. Daher war eine fristgerechte Beratung der Stellungnahme im Ausschuss nicht möglich. Aktuell wird der Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch durchgeführt. Es

besteht weiterhin die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt bei der ausstehenden Beteiligung gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch Anregungen zu der Planung vorzubringen.



Anlagen:

- Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan (nur online)
- Entwurf der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes (nur online)