



Ansiedlung von Fachmärkten in

LAHNSTEIN, Standort Koblenzer Straße

Plausibilitätsprüfung einer Verträglichkeitsanalyse sowie der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Lahnstein 2012

Auftraggeber: Stadt Koblenz

Projektleitung: Monika Kollmar, Dipl.-Geogr.

Köln, Oktober 2012



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Dresden, Hamburg, Köln, München
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
50679 Köln, Siegburger Straße 215
Telefon: 0221 – 989438-0 Telefax: 0221 – 989438-19
eMail: office.koeln@gma.biz, <http://www.gma.biz>

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Aufgabenstellung	1
2. Verträglichkeitsanalyse Stadt + Handel	2
2.1 Anlass / Untersuchungsziel	2
2.2 Methodik	3
2.3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	4
2.4 Markt- und Standortanalyse	6
2.5 Projektdaten	9
2.6 Auswirkungsanalyse – absatzwirtschaftliche, städtebauliche, landesplanerische, regionale und kommunale Einordnung und Bewertung der Vorhaben	9
2.7 Fazit der Plausibilitätsprüfung der Verträglichkeitsuntersuchung von Stadt + Handel	13
2.7 Fazit der Plausibilitätsprüfung der Verträglichkeitsuntersuchung von Stadt + Handel	13
3. Einordnung des Standortes Koblenzer Straße als zentraler Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung	15
3.1 Aussagen zum Standortbereich Koblenzer Straße im EHK Lahnstein 2011	15
3.2 Aussagen zum Standortbereich Koblenzer Straße in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Lahnstein 2012 (Entwurf)	18
3.3 Kongruenz der Einstufung des Standortbereiches als zentraler Versorgungsbereich mit der aktuellen Rechtsprechung und dem LEP IV Rheinland-Pfalz	23

1. Aufgabenstellung

Die Stadt Koblenz, Amt für Wirtschaftsförderung, beauftragte die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, im September 2012 mit der Überprüfung der Plausibilität einer Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung von Fachmärkten in Lahnstein, Standort Koblenzer Straße. Ferner sollen die Aussagen des parallel veröffentlichten Entwurfs zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Lahnstein von Juli 2012¹ zu diesem Standortbereich im Hinblick auf die Kongruenz mit dem Einzelhandelskonzept Lahnstein 2011², den landesplanerischen Zielsetzungen niedergelegt im LEP IV und der aktuellen Rechtsprechung bewertet werden.

Gegenstand der Plausibilitätsprüfung ist die geplante Ansiedlung von Fachmärkten aus den Sortimenten Elektrowaren, zoologischer Bedarf / Tiernahrung, Schuhe, Möbel und Bettwaren sowie einer Bäckerei am Standort Koblenzer Straße, für welche das Büro Stadt + Handel, Dortmund, am 26. Juli 2012 eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsuntersuchung vorgelegt hat.

Im Nachfolgenden wird zunächst die städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse von Stadt + Handel auf ihre Plausibilität hin überprüft. Anschließend erfolgt eine Bewertung der grundsätzlichen Einstufung des Standortes Koblenzer Straße als zentraler Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung; dieses insbesondere im Hinblick auf die innerhalb eines halben Jahres geänderte Einschätzung des Standortes. Daher wird im Weiteren auch eine Prüfung der Kongruenz zwischen den Aussagen des EHK 2011 und der Fortschreibung des EHK 2012 vorgenommen.

Die wesentlichen Kommentierungen der GMA sind farblich hervorgehoben, bei den weiteren Abschnitten handelt es sich um kurze Zusammenfassungen der wesentlichen Aspekte aus der Verträglichkeitsuntersuchung sowie der Einzelhandelskonzepte Lahnstein 2011 bzw. 2012 (Entwurf).

¹ Im Folgenden mit EHK 2012 (Entwurf) bezeichnet.

² Im Folgenden mit EHK 2011 bezeichnet.

2. Verträglichkeitsanalyse Stadt + Handel

Das Büro Stadt + Handel, Dortmund, hat am 26. Juli 2012 eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung von Fachmärkten an der Koblenzer Straße in Lahnstein vorgelegt. Die Gliederung dieser Verträglichkeitsuntersuchung weist einen typischen Aufbau eines solchen Gutachtens auf und umfasst weitgehend alle notwendigen Bausteine zur Analyse und Bewertung der Ansiedlungsvorhaben. Im Nachfolgenden wird auf die einzelnen Kapitel näher eingegangen.

2.1 Anlass / Untersuchungsziel

Die Aufgabenstellung und der Anlass der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse werden detailliert dargestellt. Die Verträglichkeitsanalyse ist in folgende Zeitschiene bzw. folgenden Projektablauf einzuordnen:

- Am 19. Dezember 2011 hat der Stadtrat der Stadt Lahnstein das Einzelhandelskonzept Lahnstein 2011 beschlossen; dieses wurde vom Büro Stadt + Handel, Dortmund, erarbeitet. Der Standort Koblenzer Straße (östliche Seite) wurde dort als Ergänzungsstandort gemäß LEP IV ausgewiesen; ihm wurde jedoch unter Berücksichtigung der städtebaulichen Verträglichkeit eine Option zur Ansiedlung von Fachmärkten mit den zentrenrelevanten Sortimente Schuhe / Lederwaren, Elektrowaren und Sport- / Campingartikel zugestanden.
- Im Rahmen von Vorgesprächen am 22.12.2011 (vgl. EHK 2012 (Entwurf); S. 1.) zu potenziellen Entwicklungen am Standort Koblenzer Straße hat die SGD Nord darauf hingewiesen, dass *„die Erfolgsaussichten eines Zielabweichungsverfahrens für die Vorhaben Koblenzer Straße als gering eingeschätzt würden und eine diesbezügliche Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts – mit Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs Koblenzer Straße – als sinnvoller und zielgerichteter erachtet würde“* (s. EHK 2012 (Entwurf) S. 2).
- Am 21. Juni 2012 erfolgte ein Stadtratsbeschluss der Stadt Lahnstein, dass das Einzelhandelskonzept 2011 fortgeschrieben und der Bereich Koblenzer Straße als zentraler Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung ausgewiesen werden soll.

- Mit Datum vom 25. Juli 2012 hat das Büro Stadt + Handel das EHK 2012 (Entwurf) vorgelegt, in dem der untersuchungsrelevante Standort an der Koblenzer Straße als „zentraler Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung“ festgelegt wird.

Bereits in diesem ersten Kapitel der Verträglichkeitsanalyse wird damit deutlich dargestellt, dass hier ein landesplanerisch problematisches Vorhaben ermöglicht werden soll. Insbesondere im letzten Absatz dieses Kapitels auf Seite 3 wird aufgezeigt, dass im Ergebnis die Stadt Lahnstein „eine fachgutachterliche Empfehlung zur – im Kontext der Entwicklungsziele des EHK Lahnstein 2011 und der Fortschreibung des EHK Lahnstein 2012 – städtebaulich und funktional verträglichen Einzelhandelsentwicklung am Standortbereich Koblenzer Straße“ erhält. Das Untersuchungsziel scheint folglich der Nachweis der Verträglichkeit der vorliegenden Planungen zu sein; eine ergebnisoffene Untersuchung der Vorhaben wurde nicht vorgenommen.

2.2 Methodik

In Kapitel 2 zur Methodik erläutert das Büro Stadt + Handel detailliert die vorgenommenen Untersuchungsbausteine. Diese zeigen sich als umfassend und üblich für eine solche gutachterliche Untersuchung. Es ist jedoch auf zwei Spezifika hinzuweisen:

- Für den Fachmarkt für Möbel / Betten (799 m² VK) werden keine absatzwirtschaftlichen Effekte untersucht. Da die Kernsortimente Möbel und Bettwaren nicht zentrenrelevante Sortimente sind, wären auch unter Berücksichtigung der geringen Gesamtverkaufsfläche des Marktes mit weniger als 800 m² VK keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten; daher wurden diese Sortimente nicht in der Vor-Ort-Erhebung des Wettbewerbs berücksichtigt. Die zentrenrelevanten Randsortimente dieses Fachmarktes wurden zwar erfasst, aufgrund der geringen Verkaufsfläche würden auch hier keine absatzwirtschaftlichen Berechnungen durchgeführt, die potenziellen städtebaulichen Auswirkungen würden nur verbal argumentativ erläutert.
- Auch für die Bäckerei würde keine absatzwirtschaftliche Betrachtung durchgeführt, da von ihr keine strukturprägenden Auswirkungen ausgehen können. Es wird zwar

darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Teilsortiment der Lebensmittel um ein nahversorgungsrelevantes Sortiment handelt, dennoch werden potenzielle Auswirkungen auf Nahversorgungsstrukturen nicht näher betrachtet, da diese nicht strukturprägend sein könnten.

Zumindest bezogen auf den Fachmarkt für Möbel und Bettwaren ist diese Vorgehensweise problematisch, da es für einen solchen Betriebstyp auch Ansiedlungsplanungen an einem zweiten Standort an der Hermsdorfer Straße gibt, der rund 500 m Luftlinie entfernt zum Standort Koblenzer Straße liegt (für diesen Standort liegt ein Antrag auf vereinfachte Raumordnerische Prüfung gemäß § 18 LPG vom April 2012 vor.). Es werden keine Aussagen dazu getroffen, wie sich die Realisierung beider Vorhaben auf die Angebotsstrukturen in Koblenz auswirken können.

2.3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Das Kapitel 3 der Verträglichkeitsanalyse gliedert sich in drei Unterkapitel:

- Zunächst werden die Standortrahmenbedingungen der Untersuchungskommune Lahnstein näher erläutert (Kap. 3.1). Dies erfolgt überwiegend über Zitate aus dem EHK Lahnstein 2011.
- Anschließend wird das System der zentralen Versorgungsbereiche in Lahnstein aus dem EHK 2011 dargestellt (Kap. 3.2). In diesem Unterkapitel wird auch auf den „zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung Nahversorgung“ an der Hermsdorfer Straße hingewiesen. Dieser Standort soll perspektivisch zu einem Nahversorgungszentrum ausgebaut werden. Nach Aussagen der Verträglichkeitsanalyse sollen an diesem Standort ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Getränkefachmarkt, ein Zoofachmarkt, ein Textilfachmarkt sowie ein Fachmarkt für Bettwaren und Möbel angesiedelt werden.

Mit dem Zoofachmarkt und dem Fachmarkt für Bettwaren und Möbel sind zwei Betriebstypen projiziert, die ebenso am Planstandort Koblenzer Straße angesiedelt werden sollen. Im Weiteren wird zu einer notwendigen Abstimmung der beiden Standorte gemäß EHK 2011 keine nähere Aussage getroffen, insbesondere werden auch nicht kumulierte Auswirkungen von zwei potenziellen Zoofachmärkten

bzw. zwei potenziellen Fachmärkten für Möbel und Bettwaren im Hinblick auf die Auswirkungen in Lahnstein bzw. Koblenz oder anderen Orten im Untersuchungsraum vorgenommen (im EHK Lahnstein 2011 wird diese potenzielle Konkurrenzsituation kurz erläutert (vgl. nachfolgendes Kapitel 3.1).)

- In den Unterkapiteln 3.2 und 3.3 wird näher auf die Standortrahmenbedingungen des Standortes Koblenzer Straße und auf die Änderung seiner Einstufung von einem Ergänzungsstandort zu einem zentralen Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung eingegangen. Durch diese neue Ausweitung würden die Entwicklungsempfehlungen aus dem EHK 2011 nicht wesentlich geändert (vgl. Verträglichkeitsuntersuchung, Seite 11). Als Begründung wird angeführt, dass bereits im EHK 2011 der Standort als Ergänzungsstandort gemäß LEP IV eingeordnet wurde, der auch weiterhin als „*Fläche für bedarfsgerechte Fachmarktansiedlungen im Rahmen des Entwicklungsleitbildes für Lahnstein, primär für einen Elektronikfachmarkt, einen Fachmarkt des Sortimentsbereichs Schuhe / Lederwaren und einen Sportartikelfachmarkt sowie zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Hauptsortimenten dienen*“ soll (Verträglichkeitsuntersuchung, S. 11). Voraussetzung hierfür sei der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche in Lahnstein sowie den Nachbarkommunen gemäß LEP IV und § 11 (3) BauNVO.

An dieser Stelle erweckt das Gutachten den Eindruck, es sei folglich beliebig, ob ein Standort als Ergänzungsstandort gemäß LEP IV oder als zentraler Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung und Sortimentbeschränkung ausgewiesen sei. Im Hinblick auf die landesplanerischen Zielsetzungen ist dies aus Sicht der GMA zu verneinen, da an Ergänzungsstandorten grundsätzlich nur nicht zentrenrelevante Sortimente im großflächigen Einzelhandel zulässig sein sollen; innenstadtrelevante Randsortimente sollen auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens begrenzt werden. In zentralen Versorgungsbereichen sollen dagegen gerade innenstadtrelevante Sortimente in der Großflächigkeit zugelassen werden. Bereits die im EHK 2011 vorgenommene Zweckbestimmung für den Ergänzungsstandort Koblenzer Straße zur Ansiedlung von innenstadtrelevanten Sortimenten, stellt die Kongruenz dieser ersten beschlossenen Fassung des Einzelhandelskonzeptes mit den Vorgaben des LEP IV infrage.

Stadt + Handel weist in Kapitel 1 zu Anlass und Untersuchungsziel darauf hin, dass es grundsätzlich eine stadtentwicklungspolitische Entscheidung der Stadt Lahnstein sei, ob der Planstandort Koblenzer Straße als Ergänzungsstandort oder zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden soll. Dies entbindet den Gutachter jedoch nicht von einer fundierten und neutralen Prüfung der entsprechenden Standortrahmenbedingungen (vgl. auch nachfolgendes Kapitel 3.2). Die Gegenüberstellung des Leitsatzes 1 im EHK 2011 und der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2012 auf Seite 12 der Verträglichkeitsuntersuchung legt den Verdacht nahe, dass diese Prüfung nicht ausreichend durchgeführt wurde: Hier wird lediglich der Begriff des Ergänzungsstandortes durch den Begriff des zentralen Versorgungsbereiches mit Zweckbestimmung und Sortimentsbegrenzung ausgetauscht. Gleiches gilt für weitere Leitsätze, die sich auf den Standort Koblenzer Straße beziehen.

Stadt + Handel weist auf den Seiten 20 und 21 zu Recht darauf hin, dass ein Standort keine „Doppelfunktion“ als Ergänzungsstandort bzw. zentraler Versorgungsbereich ausüben kann – dies jedoch nicht nur aufgrund der Nomenklatur des LEP IV wie von Stadt + Handel dargestellt, sondern aus Sicht der GMA auch aufgrund der Zielsetzungen des LEP IV zu den Steuerungswirkungen für den Einzelhandel und dem Schutz der Innenstädte und Stadtteilzentren.

2.4 Markt- und Standortanalyse

Im Kapitel 4 zur Markt- und Standortanalyse erfolgen die wesentlichen Analyseschritte auf Nachfrage- und Angebotsseite. Folgende Aspekte sind hier zu bewerten:

- Stadt + Handel unterscheidet zwischen dem Einzugsgebiet des Vorhabens, das die gesamte Stadt Lahnstein, die Nachbarkommune Braubach, die Verbandsgemeinde Bad Ems sowie die nördlich angrenzenden rechtsrheinischen Koblenzer Stadtteile umfasst.

Da eine kartografische Abgrenzung des Einzugsgebietes nicht vorhanden ist, bleibt unklar, ob nur der direkt angrenzende nördliche Koblenzer Stadtteil Horchheim gemeint ist oder auch angrenzende Stadtteile wie Pfaffendorf, Asterstein oder Ehrenbreitstein. Auch werden keine Einwohnerzahlen für das Einzugsgebiet

dargestellt. In den weiteren Untersuchungsschritten der Nachfrage- und Angebotsanalyse spielt das betriebliche Einzugsgebiet keine Rolle mehr. Auf potenzielle Marktanteile der projektierten Fachmärkte, Kaufkraftabflüsse aus Koblenz an den Planstandort in Lahnstein usw. wird nicht eingegangen. Die Bedeutung des Einzugsgebietes im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse bleibt damit unklar.

- Im Weiteren wird noch der Untersuchungsraum der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung definiert, der über das genannte Einzugsgebiet hinaus geht und „ein modelltheoretisches Konstrukt“ darstellt (Verträglichkeitsuntersuchung, Seite 22). Der Untersuchungsraum wird in Abbildung 7 kartografisch dargelegt und in den Tabellen 3 und 4 mit Einwohner- und Kaufkraftwerten hinterlegt (allerdings werden die ermittelten Kaufkraftwerte in der nachfolgenden Untersuchung – mit Ausnahme der Werte für Lahnstein - nicht weiter thematisiert.). Innerhalb des Untersuchungsraumes werden die zentralen Versorgungsbereiche dargestellt, die im Weiteren in der Verträglichkeitsuntersuchung näher bewertet werden.

Die Abgrenzung des Untersuchungsraums und die Darstellung der bewerteten zentralen Versorgungsbereiche sind nachvollziehbar.

- Anschließend wird ein „umsatzumverteilungsneutraler Anteil“ des zu erwartenden Umsatzes am Planstandort dargestellt (vgl. Tabelle 1), d. h. es wird bereits an diesem Punkt des Gutachtens erläutert, wie hoch der Anteil der zu erwartenden Umsätze der Vorhaben ist, der außerhalb des weit abgegrenzten Untersuchungsraumes umverteilt wird.

Diese Vorgehensweise ist insofern als ausgesprochen unglücklich zu bezeichnen, da an diesem Punkt der Untersuchung noch keine Aussagen zu projektrelevanten Umsätzen (Sollumsätze) bzw. zur Angebotsanalyse getroffen wurden. Allerdings fällt bereits hier der hohe Anteil an umverteilungsneutralen Umsätzen in allen Teilsortimenten des Elektrowarenssegmentes auf (40 %), worauf in Kap. 2.6 noch näher eingegangen wird.

- Die Angebotsanalyse erfolgt im anschließenden Unterkapitel 4.3 und bezieht sich auf die projektrelevanten zentrenrelevanten Sortimente mit Ausnahme von Lebensmitteln / Backwaren (nahversorgungsrelevant) sowie Möbel / Bettwaren (nicht zentrenrelevant). Die in Tabelle 2 dargestellten Verkaufsflächen und Umsätze im Untersuchungsraum sind zunächst nachvollziehbar.

- Im Anschluss an die Angebotsanalyse erfolgt die Nachfrageanalyse. Hier geht Stadt + Handel nicht auf das abgegrenzte Einzugsgebiet ein, sondern stellt in Tabelle 3 Einwohnerzahlen und Kaufkraftkennziffern der Kommunen im Untersuchungsraum dar. Gerade bezogen auf die Teilräume der Stadt Koblenz bleibt somit unklar, welche Stadtteile dem eigentlichen Einzugsgebiet des Vorhabens zuzuordnen sind. Außerdem stimmen Sortimentsgruppen, die in der Angebotsanalyse untersucht wurden, nicht mit den Sortimentsgruppen der Nachfrageanalyse überein. So wird bei der Angebotsanalyse im Elektrowarensektor zwischen Neue Medien / Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräten und Elektrogroßgeräten unterschieden. In der Nachfrageanalyse werden dagegen Neue Medien / Unterhaltungselektronik und Elektro / Leuchten / Hausgeräte dargestellt. Gleiches gilt für das zoologische Segment, das in der Angebotsanalyse zoologischen Bedarf / lebende Tiere umfasst; in der Tabelle 4 (Kaufkraft) sind dagegen Blumen / zoologischer Bedarf zusammengefasst. Da auf Basis der Gegenüberstellung von Umsatz und Kaufkraft in Lahnstein die Zentralitäten für einige Sortimente ermittelt werden und auf dieser Grundlage auch zusätzliche Verkaufsflächenbedarfe abgeleitet werden, sind die genannten Daten teilweise nicht nachvollziehbar. Ein Blick in das EHK Lahnstein 2011 zeigt auf, dass im Elektrowarensegment insgesamt eine Zentralität von 147 besteht, ein zusätzlicher Verkaufsflächenspielraum bis 2020 für das gesamte Elektrowarensortiment wird mit 100 m² ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund ist die Frage der Notwendigkeit eines Elektrofachmarktes infrage zu stellen.
- Im Weiteren erfolgt eine detaillierte städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstruktur im Untersuchungsraum, in dem die zentralen Versorgungsbereiche in Lahnstein, Koblenz, Bad Ems und Braubach näher erläutert werden. Dabei wird in Bezug auf die zentralen Versorgungsbereiche in Koblenz die Abgrenzung und Einstufung aus dem Zentrenkonzept Koblenz 2009 zugrunde gelegt. Im Hinblick auf den zentralen Versorgungsbereich Koblenz-Innenstadt ist darauf hinzuweisen, dass Stadt + Handel strukturprägende Angebotsstrukturen in den Sortimentsbereichen Schuhe / Lederwaren, Glas / Porzellan / Keramik / Einrichtungszubehör / Hausrat, Neue Medien / Unterhaltungselektronik und Elektroklein- und -großgeräte im zentralen Versorgungsbereich Koblenz-Innenstadt aufführt. Potenzielle städtebauliche Auswirkungen in der Innenstadt Koblenz werden zu einem späteren Zeitpunkt jedoch pauschal verneint (vgl. auch Kapitel 2.6).

2.5 Projektdaten

In Kap. 5 der Verträglichkeitsuntersuchung werden die wesentlichen Rahmendaten des Projektes zu Betriebstypen, Verkaufsflächen und Sortimente dargestellt. Im Hinblick auf die Umsatzerwartung werden Spannen von Flächenproduktivitäten in €/m² Verkaufsfläche angegeben, so dass für die weitere Verträglichkeitsanalyse ein Korridor von Auswirkungen dargestellt werden kann. In diesem Kapitel wird auch noch einmal erläutert, warum der Möbel- und Bettenfachmarkt sowie die Bäckerei nicht im Hinblick auf ihre absatzwirtschaftlichen Auswirkungen näher untersucht werden.

Die auf Seite 50 dargestellten Flächenproduktivitäten entsprechen aus Gutachtersicht branchen- und betriebstypenspezifischen Werten. Im Elektrowarensegment werden Verkaufsflächenproduktivitäten zwischen € 4.840 und € 5.840 / m² VK unterstellt, die damit überwiegend auf dem Niveau der Angebote in der Koblenzer Innenstadt liegen. Bei Schuhen / Lederwaren werden deutlich niedrigere Flächenproduktivitäten als in der Koblenzer Innenstadt angesetzt, die jedoch auf einen Fachmarkt als Betriebstyp abgestimmt sind. Auffällig ist die Flächenproduktivität für zoologischen Bedarf und lebende Tiere; hier werden für das Planobjekt € 1.300 bis € 1.700 / m² VK angesetzt, was einem Fachmarkt im zoologischen Bedarf entspricht. Dagegen wurden die bestehenden Angebote in der Koblenzer Innenstadt mit fast € 3.200 / m² VK deutlich höher angesetzt. Diese erhebliche Differenz ist aus Gutachtersicht nicht nachvollziehbar.

2.6 Auswirkungsanalyse – absatzwirtschaftliche, städtebauliche, landesplanerische, regionale und kommunale Einordnung und Bewertung der Vorhaben

In Kapitel 6 der Verträglichkeitsanalyse erfolgte schließlich eine Bewertung der absatzwirtschaftlichen Effekte und eine Überprüfung, inwieweit diese absatzwirtschaftlichen Effekte in städtebauliche Effekte in zentralen Versorgungsbereichen umschlagen können. Kritisch sind hier folgende Gesichtspunkte zu sehen:

- Der Anteil der Umsatzumverteilung außerhalb des Untersuchungsraumes in Prozent, der in Tabelle 7 dargestellt ist, wird zum Teil sehr hoch angesetzt. Trotz einer sehr weiträumigen Abgrenzung des Untersuchungsraumes, der u. a. auch die

Koblenzer Innenstadt umfasst, werden im Bereich der Elektrowaren (unterteilt in drei Teilsortimente Neue Medien / Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte, Elektrogroßgeräte) noch 40 % des Umsatzes außerhalb des Untersuchungsraumes umverteilt. Dieser Anteil erscheint erheblich, gerade vor dem Hintergrund, dass in der Koblenzer Innenstadt mit Saturn und weiteren Elektroanbietern ein gewisses Angebot vorhanden ist. Damit werden die Umverteilungswirkungen innerhalb des Untersuchungsraumes tendenziell abgeschwächt; dies genügt nicht einem worst case Anspruch.

- Die Umsatzumverteilungsquoten, die in den Tabellen 9 – 11 dargestellt sind, werden im Hinblick auf ihre potenziellen städtebaulichen Auswirkungen in der Koblenzer Innenstadt sehr pauschal bewertet. Umverteilungswirkungen in der Koblenzer Innenstadt, z. B. bei Neue Medien / Unterhaltungselektronik von 10 – 12 %, bei Elektrokleingeräten von 9 – 11 % sowie Elektrogroßgeräten von 8 – 11 % werden recht „lapidar“ wegargumentiert, indem angeführt wird, dass sich diese Umverteilungswirkungen auf eine Vielzahl von Anbietern in der Innenstadt verteilen. Da es sich bei dem projektierten Anbieter am Planstandort Koblenzer Straße in Lahnstein um einen Elektrofachmarkt handelt, der alle Teilsortimente im Elektrowarensegment mit Ausnahme von Leuchten umfasst, ist dagegen davon auszugehen, dass dieser insbesondere in Wettbewerb zu den ansässigen Mehrbranchenanbietern bei Elektrowaren in der Koblenzer Innenstadt tritt. Umverteilungsquoten zwischen 8 – 12 % in verschiedenen Teilsortimenten bedeutet letztendlich einen Umsatzverlust in dieser Größenordnung bezogen auf den gesamten Umsatz eines Anbieters. Hier wird nicht näher erläutert, ob diese Umverteilungswirkungen bestandsgefährdend sein könnten bzw. welche Auswirkungen im worst-case-Fall – der Betriebsaufgabe von Magnetbetrieben der Koblenzer Innenstadt – zu erwarten wären. Dies ist auch vor dem Hintergrund des hohen Anteils an Umsätzen zu sehen, die zu Lasten von Anbietern außerhalb des Untersuchungsraums unterstellt werden. Würde man diesen Anteil von aktuell 40 % niedriger ansetzen, wären automatisch auch die Umverteilungsquoten in der Koblenzer Innenstadt höher. Ein Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit gegenüber der Innenstadt Koblenz ist somit nicht gegeben.
- Nicht nachvollziehbar sind außerdem die Verhältnisse zwischen Umsatzumverteilung in der Koblenzer Innenstadt und der Angebotsverteilung im Untersuchungsraum. So befinden sich im Sortimentsbereich Neue Medien / Unterhaltungselekt-

ronik 65 % des Umsatzes innerhalb des Untersuchungsraumes in der Koblenzer Innenstadt (vgl. Tabelle 2); dagegen entfallen lediglich knapp 60% des Planumsatzes, der im Untersuchungsraum umverteilt wird, auf die Koblenzer Innenstadt. Dies entspricht nicht einem worst case Ansatz.

- An keiner Stelle der Verträglichkeitsuntersuchung werden Aussagen über Kaufkraftabflüsse aus der Stadt Koblenz an den Planstandort getroffen. Es wird nicht klar, welche Marktbedeutung das Vorhaben im Hinblick auf die Stadt Koblenz und umliegende Gemeinden haben kann. Auch hier ist wieder auf die fehlenden Aussagen zum Einzugsgebiet und Unterscheidung zum Untersuchungsgebiet hinzuweisen.
- An dieser Stelle ist auch noch einmal auf das Fehlen einer kumulierten Bewertung der Vorhaben am zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich Hermsdorfer Straße in Lahnstein und dem Planstandort Koblenzer Straße hinzuweisen. An beiden Standorten sollen Zoofachmärkte bzw. Fachmärkte für Möbel und Bettwaren errichtet werden. Die Verträglichkeitsuntersuchung geht auf Seite 62 im Hinblick auf die potenziellen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens Koblenzer Straße auf den zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich Hermsdorfer Straße mit Zweckbestimmung Nahversorgung kurz ein. Dabei wird zum einen darauf hingewiesen, dass sich eventuell bei der Suche nach entsprechenden Betreibern für einen Zoofachmarkt und den Fachmarkt für Möbel und Bettwaren für die Hermsdorfer Straße durch die Vorhabenplanung am Standort Koblenzer Straße Probleme ergeben könnten. Zum anderen wird pauschal davon ausgegangen, dass bei Realisierung beider Vorhaben die Auswirkungen auf Wettbewerbsstandorte im Umland von Lahnstein zurückgehen würden, da die Wettbewerbsauseinandersetzung schwerpunktmäßig innerhalb von Lahnstein vonstatten gehen würde. Dies ist eine aus Gutachtersicht sehr „gewagte Theorie“, die im Gegenzug bedeuten würde, dass einfach mehr Anbieter in Lahnstein angesiedelt werden müssten, dann würden die Auswirkungen in Koblenz noch geringer.
- Im Hinblick auf die landes- und regionalplanerische Einordnung des Vorhabens sowie bezogen auf das EHK 2011 wird darauf hingewiesen, dass unter der Voraussetzung, dass dieser Standort als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wird, alle landes- und regionalplanerischen Vorgaben eingehalten werden. Um die „Hürde“ Integrationsgebot zu umschiffen, soll ein zentraler Versorgungsbereich am Standort Koblenzer Straße ausgewiesen werden.

- Allerdings wird auch das Nichtbeeinträchtigungsgebot aus Ziel 60 nicht in allen zentralen Versorgungsbereichen erfüllt. Wie bereits oben angeführt, wurde gerade in Bezug auf die Elektrowarensortimente keine worst-case-Betrachtung vorgenommen, da hier ein sehr hoher Anteil von 40 % des zu erwartenden Umsatzes am Planstandort gegenüber Standorten außerhalb des bereits weit gefassten Untersuchungsraumes unterstellt wurden. Würde dieser Anteil geringer, ergäben sich auch höhere Umverteilungsquoten in den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere in der Innenstadt Koblenz. Ein Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit gegenüber der Innenstadt Koblenz ist somit nicht gegeben.
- Im Hinblick auf die Übereinstimmungen mit den regionalplanerischen Vorgaben werden sowohl die Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2006 als auch die Aussagen des Entwurfs des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2011 bewertet. Auch hier werden von Stadt + Handel alle regionalplanerischen Vorgaben als erfüllt betrachtet, wenn der Standortbereich Koblenzer Straße als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen würde. An dieser Stelle ist jedoch auch auf das Beeinträchtigungsgebot gemäß RROP Mittelrhein-Westerwald 2006 hinzuweisen, das aus Gutachtersicht nicht eingehalten wird (siehe Aussagen zu den Prämissen der Umverteilung oben). Darüber hinaus wird in Grundsatz 41 des Entwurfs des RROP Mittelrhein-Westerwald 2011 gefordert, dass das Einzugsgebiet eines Vorhabens nicht wesentlich über den Mittelbereich der Standortkommune hinausgehen sollte (Kongruenzgebot). Dieser Absatz wird von Stadt + Handel nur sehr kurz abgehandelt, es findet nicht einmal eine Darstellung des Mittelbereichs Lahnstein statt. Damit wird auch nicht auf die in Kapitel 4 der Verträglichkeitsuntersuchung vorgenommene Darstellung des Einzugsgebietes eingegangen, das an einigen Stellen deutlich über den Mittelbereich Lahnstein hinausgeht (u. a. durch die Einbeziehung von Bad Ems).

2.7 Fazit der Plausibilitätsprüfung der Verträglichkeitsuntersuchung von Stadt + Handel

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Verträglichkeitsuntersuchung von Stadt + Handel deutliche Mängel aufweist:

- **Die Untersuchung ist anscheinend nicht ergebnisoffen vorgenommen worden.** Die Aussagen in Kapitel 1 zu Anlass und Untersuchungsziel zeigen auf, dass durch die Umwandlung eines ursprünglich als Ergänzungsstandort ausgewiesenen Standortbereichs ein bis dato nicht genehmigungsfähiges Vorhaben zugelassen werden soll. Dabei verweist der Fachgutachter auf die Vorschläge der SGD Nord und den politischen Willen der Stadt Lahnstein, der sich in einem Beschluss des Stadtrates vom Juni 2012 niedergeschlagen hat.
- Im Hinblick auf die **Untersuchungsmethodik** ist auf die unterschiedlichen Branchensystematiken bei der Angebotsanalyse und der Nachfrageanalyse hinzuweisen. Die unterschiedliche Zuordnung von Sortimenten bzw. das Zusammenfassen von Teilsortimenten bei der Nachfrageanalyse, z. T. mit Branchen, die im Planprojekt gar nicht vorgesehen sind (Blumen / zoologischer Bedarf) lässt keine Nachvollziehbarkeit der Daten zu. Hierzu tragen auch die fehlenden Daten zu Pro-Kopf-Ausgaben bei.
- Die **Unterscheidung zwischen Einzugsgebiet und Untersuchungsgebiet** wird nicht deutlich. Das Einzugsgebiet ist kurz verbal dargestellt, nicht jedoch kartografisch oder mit Einwohnerzahlen hinterlegt. Daher ist es auch nicht möglich, nachzuvollziehen, welche Stadtteile von Koblenz in das Einzugsgebiet eingerechnet wurden. Einwohner- und Kaufkraftdaten wurden lediglich für das Untersuchungsgebiet dargestellt.
- **Es werden keine Aussagen zu Kaufkraftabflüssen aus Koblenz an den Planstandort dargestellt.** Es wird nicht deutlich, welche Marktbedeutung das Vorhaben im Mittelzentrum Lahnstein, unmittelbar an der Grenze zu Koblenz gelegen, für die Einwohner in Koblenz einnehmen wird.
- In die Umsatzumverteilungsberechnung ist als eine wesentliche Prämisse ein sehr **hoher Anteil an „umsatzumverteilungsneutralen Umsätzen“** des Planobjektes eingeflossen, der gegenüber Standorten außerhalb des Untersuchungsgebietes

umverteilt wird (z. B. gegenüber Angeboten in Mülheim-Kärlich oder dem Gewerbegebiet Nord in Koblenz). Durch diese hohen Anteile (u. a. 40 % bei verschiedenen Elektrowarensortimenten) werden die potenziellen Umverteilungswirkungen im Untersuchungsraum und insbesondere in der Koblenzer Innenstadt tendenziell verharmlost. Sie entsprechen nicht einer worst-case-Betrachtung im Hinblick auf die potenziellen Schädigungen für zentrale Versorgungsbereiche in der Standortkommune bzw. in Nachbargemeinden.

- **Die potenziellen städtebaulichen Auswirkungen werden unzureichend dargestellt.** In Bezug auf die Koblenzer Innenstadt wird lapidar argumentiert, die Umverteilungswirkungen (immerhin 8 – 12 % in verschiedenen Elektrowarenssegmenten) würden sich auf mehrere Anbieter verteilen, weshalb keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten wären. Dabei wird nicht näher darauf eingegangen, dass gerade im Elektrowarenssegment Magnetbetriebe der Koblenzer Innenstadt betroffen sein könnten, obwohl in der städtebaulichen Analyse des zentralen Versorgungsbereiches Koblenz-Innenstadt dieses Segment mit strukturprägenden Anbietern dargestellt wurde. Auch vor dem Hintergrund der oben angeführten hohen Anteile von Umsätzen in diesen Sortimenten, die gegenüber Standorten außerhalb des Untersuchungsraumes umverteilt werden, ist diese städtebauliche Bewertung als mangelhaft zu sehen.
- **Es wird keine kumulierte Betrachtung der Vorhaben am Planstandort Koblenzer Straße und am Standort Hermsdorfer Straße vorgenommen.** Damit besteht keine Möglichkeit, die Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen in Koblenz korrekt zu bewerten.
- Bei der Bewertung der Kongruenz mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben landesplanerisch und regionalplanerisch verträglich sei, wenn der Standortbereich als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden würde. Da dies durch eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Lahnstein 2012 erfolgen soll, wäre das Vorhaben somit insgesamt als städtebaulich und raumordnerisch verträglich zu sehen. Aus GMA-Sicht bestehen **grundsätzliche Zweifel an der Einstufung des Standortbereiches Koblenzer Straße in Lahnstein als zentraler Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung.** Bereits die Einstufung des Standortes als Ergänzungsstandort mit einem teilweise Zulassen von innenstadtrelevanten Sortimenten entsprechend den Entwicklungszielen der Stadt Lahnstein

aus dem EHK2011 wird als nicht rechtskonform gesehen. Auf diese einzelnen Punkte wird im Folgenden näher eingegangen.

3. Einordnung des Standortes Koblenzer Straße als zentraler Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung

Die Einordnung des Standortes Koblenzer Straße als zentraler Versorgungsbereich wurde vom Büro Stadt + Handel nach einem Stadtratsbeschluss der Stadt Lahnstein vom Juni 2012 im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2012 (Stand: 25.07.2012, Entwurf) dargelegt. In diesem Zusammenhang ist sowohl auf die bis dato vorliegenden Aussagen zu diesem Standortbereich aus dem beschlossenen EHK 2011 als auch auf die Fortschreibung 2012 einzugehen. In beiden Konzepten lassen sich **erhebliche Widersprüche** in Bezug auf die Analyse der Standorteigenschaften und Standortrahmenbedingungen und die Ableitung von Folgerungen für das EHK und die Zentrenhierarchie in Lahnstein erkennen.

3.1 Aussagen zum Standortbereich Koblenzer Straße im EHK Lahnstein 2011

In Bezug auf den Standortbereich Koblenzer Straße werden an verschiedenen Stellen des Einzelhandelskonzeptes mittelbar sowie unmittelbar Formulierungen gewählt, die aufzeigen, dass dieser Standort **nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen** werden kann.

- Hierzu zählen u. a. die Erläuterungen zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen auf den Seiten 5 und 6 ganz allgemein. Es handelt sich um „*Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen von mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. Funktionsstörungen geschützt werden sollen*“. Es geht im Kern darum, „*die Innenentwicklung und Urbanität der Städte zu stärken*“ (Einzelhandelskonzept Lahnstein 2011, Seite 5 und 6.)
- Eine städtebauliche Bestandsanalyse wurde nur für die Ortsmitten von Niederlahnstein und Oberlahnstein durchgeführt. Eine nähere städtebauliche Betrachtung des Standortes Koblenzer Straße wird nicht vorgenommen; dies ist vor dem Hin-

tergrund, zu sehen, dass bei der Bearbeitung des EHK 2011 hier keine Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches infrage kam.

- Dies verdeutlichen auch die Aussagen zum Einzelhandelsbestand in Lahnstein auf den Seiten 20 ff. Der Anteil an Verkaufsfläche in städtebaulich nicht integrierten Lagen (niL) sei sehr prägend für Lahnstein (vgl. Seite 21). Auf Seite 22 wird der Fachmarktstandort Koblenzer Straße zwar nicht eindeutig als niL-Standort benannt, aufgrund der Daten zu den Verkaufsflächen in Tabelle 4 und Abbildung 8 kommt nur die Zuordnung in die Kategorie der städtebaulich nicht integrierten Lagen (niL) für den Standortbereich Koblenzer Straße infrage. **Hier ist bereits auf die fehlende Übereinstimmung mit dem LEP IV hinzuweisen, das besagt, dass zentrale Versorgungsbereiche städtebaulich integrierte Bereiche sein müssen.**
- Noch deutlicher wird Stadt + Handel auf Seite 41 des Einzelhandelskonzeptes 2011. Hier wird darauf hingewiesen, dass die **Fachmarkttagglomerationen an der Koblenzer Straße** bzw. der Standort Brückenstraße **nicht die notwendigen Kriterien erfüllen, um aus dem Bestand heraus als zentrale Versorgungsbereiche bewertet zu werden**, u.a. da sie überwiegend nicht unmittelbar in Wohnsiedlungsbereiche eingebettet sind, *überwiegend für den autoorientierten Großeinkauf genutzt werden dürften und aufgrund der Angebotsstruktur nicht primär der Versorgung ihres Nahbereiches dienen, sondern auf größere Stadtbereiche oder gar die gesamtstädtische oder überörtliche Funktion ausgerichtet sind* (EHK 2011, Seite 41 / 42.).
- In Kapitel 6.1 „Das Zentrenkonzept“ wird auf Seite 58 erläutert, dass **neben den zentralen Versorgungsbereichen Süd (Oberlahnstein) und Nord (Niederlahnstein) sowie dem zentralen Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung Nahversorgung Hermsdorfer Straße (zu entwickeln) keine weiteren zentralen Versorgungsbereiche definiert würden**. Im Hinblick auf weitere Einzelhandelsstandorte wird allgemein ausgeführt: *„obschon weitere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelssicht zu bewertende Agglomeration erkennen lassen, weisen sie nicht die erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtung usw.) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung*

unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten, etwa die Funktion als so genannte Ergänzungsstandorte für bestimmte großflächige Einzelhandelsvorhaben...“(EHK 2011, Seite 58 / 59).

- In den beiden Hauptzentren Niederlahnstein und Oberlahnstein seien jedoch keine ausreichenden Flächen zur Verfügung, um die notwendigen Fachmarktstrukturen, die zur Ergänzung des Angebotsmix im Mittelzentrum notwendig seien, aufnehmen zu können. Eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes in Lahnstein, v. a. im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, könnte erreicht werden, wenn zusätzliche Standorte für potenzielle Ansiedlungsvorhaben bereit zu stellen wären. Als solche Standorte werden explizit die Hermsdorfer Straße (zu entwickelndes Nahversorgungszentrum) und der Standortbereich Koblenzer Straße benannt.
- Für den **Standortbereich Koblenzer Straße** wird empfohlen, diesen als Ergänzungsstandort im Sinne von LEP IV weiter zu entwickeln. Im Rahmen des Entwicklungsleitbildes für Lahnstein wird weiter empfohlen, diesen *„primär mit innenstadtrelevanten Sortimenten und Unterhaltungselektronik, Schuhe / Lederwaren und Sportartikel sowie zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment weiter zu entwickeln. Dabei wäre jedoch ein Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit zu liefern.“* (EHK 2011, Seite 77 / 78).

Mit dieser festgelegten Zweckbestimmung mag diese Zuordnung zwar mit den Zielsetzungen der Stadt Lahnstein übereinstimmen, steht aber im Widerspruch zum LEP IV, das explizit aussagt, dass Ergänzungsstandorte nur für nicht zentrenrelevante Hauptsortimente zulässig sein sollen. Zentrenrelevante Sortimente dürften nur in Form von Randsortimenten mit einer Begrenzung von rd. 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Betriebes zugelassen werden. In wieweit diese Weiterentwicklung der Standortkategorie „Ergänzungsstandort“ im projektbegleitenden Arbeitskreis bei der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes Lahnstein 2011 mit SGD Nord und Regionalplanung abgestimmt wurde, kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden.

3.2 Aussagen zum Standortbereich Koblenzer Straße in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Lahnstein 2012 (Entwurf)

Bereits auf den Seiten 1 und 2 der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Lahnstein 2012 (Entwurf) wird detailliert erläutert, dass die Fortschreibung letztlich dazu dient, einen zentralen Versorgungsbereich am Standort Koblenzer Straße auszuweisen, damit die Ansiedlung der projektierten Fachmärkte dort genehmigungsfähig ist. Der Standortbereich Koblenzer Straße wird **auch in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes** weiterhin als eine **nicht integrierte Lage** dargestellt (vgl. Kapitel 4.3 „Angebotsanalyse“, insbesondere Seiten 25 – 27 sowie Tabelle 4 und Abbildung 7). Im Rahmen der Analyse sonstiger relevanter Einzelhandelsagglomerationen erhält der Standort Koblenzer Straße die gleiche Bewertung erhält wie im EHK 2011 (S. 45 ff).

Aufgrund der Aufgabenstellung, nach Stadtratsbeschluss der Stadt Lahnstein diesen Standortbereich als zentralen Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung auszuweisen, werden auf den Seiten 71 ff. Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche im Hinblick auf die Übereinstimmung mit dem Standortbereich Koblenzer Straße dargestellt. Dass es sich hierbei **nicht um eine ergebnisoffene Prüfung** handelt, zeigt insbesondere der erste Absatz in Kapitel 6.1.4 „Zentraler Versorgungsbereich Koblenzer Straße mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung“ auf Seite 71: *„Grundsätzlich ist zu prüfen, ob der Standortbereich Koblenzer Straße als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden kann. Für diese Bewertung sind neben Aspekten des Einzelhandels auch städtebaulich-funktionale Aspekte zu prüfen. Grundsätzlich ist zudem die Entscheidung des Rates der Stadt Lahnstein vom 21.06.2012 zu berücksichtigen, dass der Standortbereich Koblenzer Straße als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden soll“.*

In Tabelle 20 werden die Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche den Standortrahmenbedingungen des Bereichs Koblenzer Straße gegenüber gestellt. Dabei wird unterschieden zwischen Aspekten des Einzelhandels und sonstigen Aspekten. Im Hinblick auf die **Aspekte des Einzelhandels** kommt Stadt + Handel zu folgenden Ergebnissen:

- Im Hinblick auf die Notwendigkeit einer gewissen **Branchenvielfalt**, eines relativ breiten Warenspektrums, der **räumlichen Dichte und Anordnung** des Einzelhandelsbesatzes erfülle der Standortbereich Koblenzer Straße dieses Kriterium. Allerdings ist auf die gleichzeitige Beschränkung der Einzelhandelsnutzungen hinzuweisen, der auf der westlichen Seite der Koblenzer Straße aus seinen Bestand beschränkt werden soll. Auf der östlichen Seite werden die zulässigen Sortimente auf die in der Verträglichkeitsanalyse geprüften Sortimente beschränkt. Es kann und soll also kein umfassendes Angebot für ein bestimmtes Einzugsgebiet zugelassen werden.
- Im Hinblick auf die **aktuelle und / oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion** des Zentrums (räumlich und funktional) erfülle der Standortbereich Koblenzer Straße dieses Kriterium, da der Standortbereich im Rahmen eines gesamtstädtischen funktionalen Zielsystems v. a. als Standort für bedarfsgerechte Fachmarktansiedlungen im Rahmen des Entwicklungsleitbildes für Lahnstein fungieren soll. Diese Begründung wurde im EHK 2011 bereits herangezogen, um dem Standort als Ergänzungsstandort im Sinne des LEP IV, der eigentlich durch nicht zentrenrelevante Sortimente belegt werden soll, bereits ein gewisses Maß an zentrenrelevanten Sortimenten aus den Bereichen Schuhe / Lederwaren, Elektrowaren und Sportartikeln zuzugestehen. Hier entsteht wieder der Eindruck, dass eine Einordnung als zentraler Versorgungsbereich oder Ergänzungsstandort beliebig ist, solange Zweckbestimmungen berücksichtigt werden.
- Die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches soll generell **nicht der Vermeidung eines einzelbetrieblichen Schutzes von Konkurrenz** dienen, d. h. es soll in der Regel ein Nachweis mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit konkurrierendem oder sich ergänzendem Sortiment dargestellt werden. Hierfür führt Stadt + Handel an, dass die Bestandsstrukturen am Standortbereich bereits derzeit als leistungsfähig und modern gelten würden, in einzelnen Sortimentsbereichen wären mehrere Bestandsbetriebe vorhanden. Gerade dieser zweite Teil ist anzuzweifeln, da nach Angaben des Einzelhandelskonzeptes in diesem Standortbereich bis dato nur mit Lidl und Aldi zwei Anbieter aus dem Lebensmittelsegment vorhanden seien, darüber Einzelbetriebe aus dem Bereich Bau- und Gartenmarkt, Drogeriewaren und Textilien. Grundsätzlich weist ein zentraler Versorgungsbereich die Schutzwürdigkeit gemäß Bau- und Planungsrecht auf, d.h. hier soll ein städtebau-

lich nicht integrierter Standort weiter entwickelt und gleichzeitig vor Konkurrenz geschützt werden.

Im Hinblick auf **sonstige Aspekte** werden folgende Kriterien bewertet:

- **Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.).** Nach Angaben von Stadt + Handel sind am Standortbereich Koblenzer Straße keine öffentlichen Einrichtungen angesiedelt, jedoch drei Gastronomiebetriebe als einzige private Einrichtungen aus dem Dienstleistungssektor. **Dies widerspricht zunächst den Angaben aus Tabelle 13 des EHK 2012, in dem lediglich ein Imbiss im Bestand genannt ist.** Im Hinblick auf diesen Aspekt führt Stadt + Handel ferner an, dass die weiteren Ansiedlungen von ergänzenden Dienstleistungsnutzungen lediglich funktional sein sollen und sich auf einzelhandelsnahe Dienstleistungen erstrecken sollten (z. B. Bankterminal, Systemgastronomie), damit keine zu große Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen Nord und Süd entsteht. **Damit wird der auszuweisende zentrale Versorgungsbereich nicht nur im Einzelhandel sondern auch bei den ergänzenden Nutzungen beschränkt, sodass letztlich kein echter Nutzungsmix entstehen kann (und soll), der einen zentralen Versorgungsbereich eigentlich bestimmt.**
- **Städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes.** Im Hinblick auf die städtebauliche Gestaltung und Dichte kommt Stadt + Handel zum Ergebnis, dass diese der Funktion des Standortes im Kontext des gesamtstädtischen funktionalen Zielsystems der zentralen Versorgungsbereiche entsprechen würde. Zwar sei die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum aufgrund der fachmarktorientierten Einzelhandelsnutzung als sehr gering zu bezeichnen, auch stadthistorische Aspekte bzw. historische Bauten seien nicht gegeben. Vor dem Hintergrund des gesamtstädtischen funktionalen Zielsystems und der angedachten Funktion des Standortes wäre diese Tatsache jedoch nicht gravierend. Die städtebauliche Gestaltung und Dichte sei eben funktional auf die einzelhandelsbezogenen Nutzungen ausgerichtet. **Inbesondere dieser letztgenannte Aspekt ist kritisch zu bewerten. Würde man dieser Argumentation folgen, so würden sich in vielen Städten und Gemeinden für dezentrale Einzelhandelsagglomerationen bzw. Gewerbegebietslagen Gründe fin-**

den, die innerhalb des jeweiligen städtischen Zielsystems eine Ausweisung als zentralen Versorgungsbereich bzw. auch die Ansiedlung von innenstadtrelevanten Sortimenten zulassen würden. Damit würde von der eigentlichen Zielsetzung eines Einzelhandelskonzeptes, Einzelfallentscheidungen zu vermeiden und eine strategische Leitlinie zur Einzelhandelssteuerung zu erreichen, wieder komplett abgewichen. Auch ein Schutz der Innenstädte kann so nicht erreicht werden. Insbesondere in diesem Absatz zeigt sich die Zielsetzung, für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches jegliche Gründe zu finden, da es hierzu bereits einen politischen Beschluss der Stadt Lahnstein gibt.

- **Integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes.** Stadt + Handel weist auf die mittige Lage des Standortbereiches Koblenzer Straße im Stadtteil Niederlahnstein hin, jedoch auch auf die Barrierewirkungen der umliegenden Straßen und Bahnlinien, die den Standort von den umgebenden Siedlungsbereichen abschneiden. Demnach trifft Stadt + Handel die Empfehlung, dass der Standortbereich durch die Aufwertung der Verkehrsinfrastruktur, insbesondere auch durch ÖPNV und Fahrrad- / Fußgängerverkehr besser an die umgebende Siedlungsbereiche angebunden werden sollte. Einschränkend wird hier schon darauf hingewiesen, dass dies nur „im Rahmen der Möglichkeiten“ erreichbar wäre.

Bei näherer Betrachtung des Standortbereiches und insbesondere auch der Vorhabenkonzeption für weitere Fachmärkte im Bereich Koblenzer Straße ist festzuhalten, dass diese sich zur Koblenzer Straße orientieren und die östlich gelegenen Wohngebiete an ihre Rückseite stoßen. Eine echte Durchlässigkeit zum geplanten Fachmarktstandort bzw. zur Koblenzer Straße insgesamt ist hier nicht erkennbar. Auch widerspricht diese Einstufung den Bewertungen auf S. 45 des EHK 2012, wonach der Standort nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllt, sowie der Bewertung des Bereiches als nicht integrierte Lage (vgl. EHK 2012, S. 26 / 27).

- **Einbindung ÖPNV, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen und Stellplatzanlagen.** Auch hier weist Stadt + Handel auf die gute verkehrliche Anbindung des Standortes hin und gibt zu bedenken, dass die Anbindung an den ÖPNV wie auch die Anbindung für den Fahrrad- und Fußgängerverkehr verbessert werden müsste.
- **Gegebenenfalls Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszu-**

weisung. Da mit den Betriebsflächen des Drahtwerkes noch Potenzialflächen in den zentralen Versorgungsbereich mit einbezogen werden könnten, was sich bereits durch den dort abzeichnenden Produktionsrückgang und die konkreten Vorhabenplanungen (vgl. Verträglichkeitsanalyse) abzeichnen, würde auch dieser Aspekt erfüllt. **Allerdings ist hier wieder auf die Selbstbeschränkung hinzuweisen, die der neue zentrale Versorgungsbereich sowohl hinsichtlich der Einzelhandelsnutzungen als auch in Bezug auf ergänzende Dienstleistungen erfährt.**

Zusammenfassend kommt Stadt + Handel zu dem Ergebnis, dass „eine Ausweisung des Standortbereiches Koblenzer Straße – im Kontext des gesamtstädtischen funktionalen Zielsystems der zentralen Versorgungsbereiche und der angedachten Funktion des zentralen Versorgungsbereiches – möglich“ sei. Daher würde der Standortbereich Koblenzer Straße als zentraler Versorgungsbereich mit einer Zweckbestimmung und damit einhergehender Sortimentsbeschränkung ausgewiesen (EHK 2012 (Entwurf), S. 74 / 75).

Dieses Abstellen auf die ortsspezifischen Gegebenheiten und das ortsspezifische Zielsystem in Lahnstein wirft erhebliche Bedenken auf. Im EHK 2011 wurde der Standort als Ergänzungsstandort gemäß LEP IV mit einer Öffnung für innenstadtrelevante Sortimente, die den Zusatzbedarf in Lahnstein decken würden, ausgewiesen. Im EHK 2011 sowie in der Fortschreibung 2012 wird jedoch betont, dass der Standort Koblenzer Straße derzeit nicht die notwendigen Kriterien erfüllen würde, um aus dem Bestand heraus als sogenannter zentraler Versorgungsbereich bewertet zu werden (vgl. EHK 2012, Seite 45). Gleichzeitig findet Stadt + Handel dennoch Gründe, warum dieser Standort als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden könnte und beruft sich dabei u. a. auf den politischen Beschluss der Stadt Lahnstein, das ortsspezifische Zielsystem und einige notwendige Handlungsmaßnahmen zur Verbesserung der ÖPNV-, Fußgänger- und Radfahranbindung.

Die Herleitung einer neuen Kategorie von zentralen Versorgungsbereichen, nämlich mit Zweckbestimmung und Sortimentsbeschränkung, steht auch im Widerspruch zur grundsätzlichen Aufgabenstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Hier wird eine ortsspezifische Einzelfallentscheidung herbeigeführt, die den eigentlichen Zielsetzungen eines Steuerungsinstrumentariums als gesamtstädtisches Entwicklungskonzept widerspricht.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass mit Festsetzung als zentraler Versorgungsbereich ein solcher städtebaulich nicht integrierter Standort einen Schutzbedarf nach Bau- und Planungsrecht erhält.

3.3 Kongruenz der Einstufung des Standortbereiches als zentraler Versorgungsbereich mit der aktuellen Rechtsprechung und dem LEP IV Rheinland-Pfalz

Zentrale Versorgungsbereiche wie auch Ergänzungsstandorte sind in Abstimmung mit der Regionalplanung festzusetzen. Nach Angaben des EHK 2011 war zur Erarbeitung dieses Konzeptes ein projektbegleitender Arbeitskreis tätig, an dem auch Mitarbeiter der SGD Nord und der Regionalplanung beteiligt waren. Ob und warum diese ungewöhnliche Festsetzung eines Ergänzungsstandortes mit Öffnung für bestimmte zentrenrelevante Sortimente damals abgestimmt wurde, kann an dieser Stelle nicht beantwortet werden. Ist diese Festsetzung schon fachlich bedenklich, so ist die Einschätzung eines solchen Standortes als zentraler Versorgungsbereich es erst recht und steht in klarem Widerspruch zu LEP IV und der Rechtsprechung.

Zusammenfassend ist die Vorgehensweise der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches an einem städtebaulich nicht integrierten, autokundenorientierten Standort ohne unmittelbare Einbettung in Siedlungsbereiche abzulehnen. Zwar nimmt der Standort eine wichtige Versorgungsfunktion für das Mittelzentrum Lahnstein ein, es ist jedoch offensichtlich, dass hier ein derzeit nicht genehmigungsfähiges Vorhaben durch die Ausweisung des Standortes als zentraler Versorgungsbereich ermöglicht werden soll.

Ein solches Vorgehen widerspricht nicht nur den grundsätzlichen Zielsetzungen des LEP IV sowie des BauGB / der BauNVO zur Stärkung der Innenstädte und Stadtteilzentren. Auch widerspricht die Beschränkung von Sortimenten innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches der ureigenen Aufgabe von zentralen Versorgungsbereichen, nämlich der Bereitstellung eines umfassenden Branchen- und Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistung, öffentlichen Einrichtungen etc.

Abschließend ist auf die Gefahr einer Präzedenzwirkung hinzuweisen. In vielen Städten und Gemeinden, die allein schon aufgrund finanzieller Interessen der Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente an nicht integrierten Standorten zustimmen, würden sich ähnliche „ortsspezifische“ Gründe bzw. ein „ortsspezifisches Zielsystem“ finden lassen, um weiteren innenstadtrelevanten Handel an nicht integrierten Standorten auszubauen und damit die Bemühungen um Stärkung der Innenstädte und Stadtteilzentren zu konterkarieren.