

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Az.: 41-141-00-075

Koblenz, den 27.08.2012

Raumordnerisches Prüfergebnis gem. § 16 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V. m. § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG)

für das Vorhaben „Ansiedlung Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkefachmarkt und weiteren Fachmärkten“ in der Stadt Lahnstein, Bereich „Hermsdorfer Straße“

Inhaltsverzeichnis Seite

1.	Gegenstand der vereinfachten raumordnerischen Prüfung	2
2.	Beteiligungsumfang	2
3.	Zusammenfassung der Stellungnahmen	3
3.1	Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren	3
3.2	Gegenäußerung des Antragstellers zu Stellungnahmen der Stadt Koblenz sowie der Industrie- und Handelskammer zu Koblenz	9
4.	Raumordnerische Bewertung und Abwägung	12
4.1	Z 57 LEP IV - Zentralitätsgebot	12
4.2	Z 58 LEP IV - Städtebauliches Integrationsgebot	13
4.3	Z 60 LEP IV - Nichtbeeinträchtigungsgesetz	14
4.4	Z 61 LEP IV - Agglomerationsverbot	24
5.	Raumordnerisches Prüfergebnis	24
6.	Abschließende Hinweise	25

Anlage 1 – Übersichtslageplan (Maßstab 1: 20 000)

1. Gegenstand der vereinfachten raumordnerischen Prüfung

Das Stadtplanungs- und Ingenieurbüro Dr. Sprengnetter und Partner GbR, Brohl-Lützing hat im Auftrag von Herrn Harald Halfen, Ochtendung mit dem Schreiben vom 14.05.2012 die Durchführung einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung gemäß § 16 ROG i.V.m. § 18 LPlIG beantragt. In diesem Verfahren soll die Raumverträglichkeit der geplanten Maßnahme geprüft werden.

Der Investor plant eine Einzelhandelsansiedlung innerhalb des im Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Lahnstein dargestellten Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) für die Nahversorgung mit einem Lebensmittelvollsortimenter von 1.800 m² Verkaufsfläche (VKF), einem Getränkefachmarkt von 500 m² VKF, einem Bekleidungsfachmarkt von 660 m² VKF, einem Fachmarkt für Bettwaren/Möbel von 800 m² VKF, einem Zoofachmarkt von 800 m² VKF sowie einem Fast-Food-Restaurant. Gegenstand der vereinfachten raumordnerischen Prüfung sind die geplanten Einzelhandelsnutzungen.

2. Beteiligungsumfang

Mit Schreiben vom 16.05.2012 wurden die nachstehenden Stellen in diesem Verfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.06.2012 gebeten:

- Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald.
- Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises
- Stadtverwaltung Lahnstein
- Verbandsgemeindeverwaltung Braubach
- Stadtverwaltung Braubach
- Verbandsgemeindeverwaltung Nassau
- Stadtverwaltung Nassau
- Stadtverwaltung Koblenz
- Kreisverwaltung Mayen Koblenz
- Verbandsgemeindeverwaltung Rhens
- Stadtverwaltung Rhens
- Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises
- Stadtverwaltung Boppard
- Einzelhandelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V.
- Industrie- und Handelskammer zu Koblenz

sowie bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord:

- Referat 23 - Regionalstelle Gewerbeaufsicht Koblenz
- Referat 32 - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz
- Referat 42 - Naturschutz
- Referat 43 - Bauwesen.

Die Stadtverwaltung Bad Ems wurde mit Schreiben vom 11.06.2012 nachbeteiligt und gebeten bis zum 29.06.2012 Stellung zu nehmen.

Die Stadt Koblenz sowie die Stadt Bad Ems baten um Fristverlängerung, um die Stellungnahmen in den kommunalen Gremien beraten und beschließen zu können. Eine Fristverlängerung bis 09.07.2012 wurde gewährt.

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.

3.1 Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren

Aus Sicht der **Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald** liegt der Standort innerhalb eines Gewerbegebietes; mit der Anpassung des Flächennutzungsplans soll am o.g. Standort eine Sonderbaufläche für Einzelhandel in der Größe von 5 ha ausgewiesen werden.

Die Planungsgemeinschaft gibt an, dass damit u.a. ca. 3.000 m² VKF mit innenstadtrelevantem Einzelhandel angesiedelt werden sollen, einschließlich der Sortimente für den kurzfristigen Bedarf.

In der Stellungnahme der Planungsgemeinschaft vom 24.11.2011 zum EHK der Stadt Lahnstein sei folgende Aussage getroffen worden:

„...Insofern können wir die vorgeschlagene Ausweisung der Hermsdorfer Straße als Ergänzungsstandort (i.S.d. LEP IV) unterstützen, auch weil der geplante Bereich vollständig von einem Gewerbegebiet überplant ist. Mit der Funktion eines Ergänzungsstandortes für diesen Bereich könnte ein geeigneter Standort für Betriebe mit Sortimenten geschaffen werden, bei denen im Konzept Versorgungsdefizite festgestellt wurden. Nach baurechtlichen Vorgaben wäre innenstadtrelevanter Einzelhandel lediglich unterhalb der Großflächigkeit zulässig.“

Mit Schreiben vom 20.12.2011 habe nach Angaben der Planungsgemeinschaft die Stadt Lahnstein mitgeteilt, dass nach dortiger Abwägung die im Konzeptentwurf vorgesehene Doppelfunktion des Standorts Hermsdorfer Straße zurückgenommen wurde und als ZVB Nahversorgung dargestellt wird. Diese Würdigung bzw. Entscheidung sei durch die Planungsgemeinschaft zur Kenntnis genommen worden.

Aus Sicht der Planungsgemeinschaft lasse sich ein Teil der geplanten Märkte allerdings nicht mit dem Begriff der Nahversorgung vereinbaren, denn begrifflich handele es sich hierbei um die wohnungsnahе Grundversorgung bzw. die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen/täglichen Bedarfs; das hieße die wesentliche Zweckbestimmung des Sondergebietes (Nahversorgung) müsse strukturell gewahrt bleiben.

Auch unter Berücksichtigung der festgestellten Zentralitätswerte im Bereich der Nahversorgung hält die Planungsgemeinschaft die geplante Ausweisung von 1.800 m² VKF für überdimensioniert und sollte orientiert an der standortnahen Wohnbevölkerung bemessen werden. Auf Grund der verkehrsgünstigen Lage - überregional bedeutsame Verbindung Bundesstraße B 42 - an der Stadtgrenze zum Oberzentrum Koblenz stellt sich für die Planungsgemeinschaft die Frage nach negativen Auswirkungen auf angrenzende Stadtteilzentren. Eine interkommunale Kooperation wäre wünschenswert.

Die **Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises** teilt mit, dass nach Prüfung der Planunterlagen zu dem Vorhaben keine Bedenken vorzutragen sind.

Die **Stadtverwaltung Lahnstein** hat keine Stellungnahme abgegeben.

Die **Verbandsgemeindeverwaltung Braubach** trägt für sich und die **Stadt Braubach** keine Bedenken und Anregungen vor, da sie die geplanten Vorhaben aufgrund

der Einstufung der Stadt Lahnstein als Mittelzentrum und den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald als verträglich bewertet.

Die **Verbandsgemeindeverwaltung Nassau** und die **Stadt Nassau** haben keine Stellungnahme abgegeben.

Die **Stadtverwaltung Koblenz** hat die von der Stadt Lahnstein beabsichtigte Planung in ihrem Fachbereichsausschuss IV am 19.06.2012 vorgestellt und erörtert. Seitens der Stadt Koblenz werden erhebliche Auswirkungen auf die noch bestehenden Einzelhandelseinrichtungen in Horchheim, auf der Horchheimer Höhe, in Pfaffendorf und auf der Pfaffendorfer Höhe befürchtet. Die Stadt Koblenz gibt an, dass der im EHK der Stadt Koblenz festgelegte ZVB „Stadtteilzentrum Asterstein“ ebenfalls betroffen sei. Die im Gutachten von Stadt+Handel vermerkte geringfügige Auswirkung auf das Stadtteilzentrum Asterstein (Seite 53) werde so von der Stadtverwaltung nicht mitgetragen. Die Stadt Koblenz erklärt, dass das Stadtteilzentrum Asterstein ein relativ kleines Nahversorgungszentrum sei, das auch Versorgungsaufgaben für die Stadtteile Arzheim und Pfaffendorfer Höhe mit übernimmt. Im Wesentlichen müsse aus Sicht der Stadt Koblenz dieses Nahversorgungszentrum stabilisiert werden und von daher sei zu befürchten, dass auch Umsatzverteilungen kleiner als 10 % zu einer Schädigung bis hin zur Aufgabe dieses Stadtteilzentrums führen werden. Des Weiteren wird durch die Stadt Koblenz darauf hingewiesen, dass im Zuge der Stadtentwicklung die Absicht bestehe, im Bereich der Pfaffendorfer Höhe zur dortigen Sicherstellung der Grundversorgung eine Einzelhandelsansiedlung für den täglichen Bedarf vorzunehmen. Dieses Vorhaben würde durch die von der Stadt Lahnstein geplante Entwicklung erheblich beeinträchtigt. Vor diesem Hintergrund widerspricht die Stadt Koblenz der Gutachteraussage, dass das von Lahnstein geplante Vorhaben kongruent zu Ziel Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) des LEP IV sei. Darüber hinaus stellt die Stadt Koblenz fest, dass auch ein Verstoß gegen den Grundsatz G 41 des Entwurfes des neuen regionalen Raumordnungsplanes vorliege. Nach Angabe der Stadt Koblenz wird auf Seite 57 des Gutachtens von Stadt+Handel angeführt, dass die Bevölkerung der Koblenzer Stadtteile Horchheim und Horchheimer Höhe im Einzugsgebiet des Vorhabens liegen und somit auch auf die dortige Versorgung abgezielt wird. Damit würde der Versorgungsbereich des geplanten Vorhabens wesentlich über die eigentliche Standortgemeinde Lahnstein hinausgehen und die aktuell in Planung befindliche Ausweisung der Stadt Koblenz für die Stadtteile Horchheim/Horchheimer Höhe und Pfaffendorfer Höhe werde damit erheblich beeinträchtigt.

Die **Kreisverwaltung Mayen Koblenz**, die **Verbandsgemeindeverwaltung Rhens**, sowie die **Stadt Rhens** haben keine Stellungnahme zum Verfahren abgegeben.

Vorbehaltlich der positiven Stellungnahme der **Stadtverwaltung Boppard** (die keine Stellungnahme abgegeben hat) bestehen aus Sicht der **Kreisverwaltung Rhein-Hunsrück-Kreis** gegen die geplante Einzelhandelsansiedlung in der Stadt Lahnstein keine Bedenken.

Der **Einzelhandelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V.** hat keine Stellungnahme abgegeben.

Die **Industrie- und Handelskammer zu Koblenz (IHK Koblenz)** weist darauf hin, dass sie bereits im Zusammenhang mit dem im vergangenen Jahr erarbeiteten EHK der Stadt Lahnstein in ihrer Stellungnahme zum Vorhaben (Schreiben an die Stadtverwaltung Lahnstein vom 08.11.2011) bemerkt habe, dass es für Lahnstein wichtig wäre, neben dem großen Anbieter Globus Handelshof einen Lebensmittelvollsortimenter als sinnvolle Angebotsergänzung anzusiedeln. Ihrerseits bestehen Zweifel daran, ob der wenig integrierte Standort „Hermsdorfer Straße“ mit seiner extremen Randlage hierfür geeignet erscheint – vor allem mit Blick auf die nach Auffassung der IHK Koblenz notwendige Revitalisierung der Kernbereiche von Ober- und Niederlahnstein. Es stellt sich aus Sicht der IHK Koblenz die Frage, ob bis dato – und mit Blick auf die im EHK genannten Umsetzungsempfehlungen zur „Zusammenlegung von Ladenlokalen im Bestand, durch horizontale und vertikale Vergrößerung oder Neubau“ – wirklich alle Optionen ausgelotet wurden. Die IHK Koblenz ist der Auffassung, dass in der Tat die (Wieder)Belebung der innerstädtischen (Handels)Strukturen von Lahnstein ein ganz wichtiges Ziel sein müsse. Das heißt: Es müssen aus ihrer Sicht alle Möglichkeiten zur Ansiedlung von attraktivem Lebensmitteleinzelhandel in den Kernbereichen von Ober- und Niederlahnstein ernsthaft geprüft werden. Nach Angabe der IHK Koblenz entdecken entsprechende Anbieter hinsichtlich der Größe der Verkaufsfläche in den letzten Jahren wieder die Innenstädte und hätten dazu flexiblere Konzepte entwickelt, abgestimmt auf die dortigen Flächenpotenziale. Diese Möglichkeiten sollte aus ihrer Sicht nicht ungeprüft gelassen werden.

Es wird dabei nochmals betont, dass sie den ZVB „Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße“ nach wie vor als nicht optimal integriert betrachte. Sie empfiehlt eine Ausrichtung und Dimensionierung des Vorhabens, die der Zweckbestimmung Nah-

versorgung für Siedlungsbereiche rund um diesen Standort angemessen ist. Die IHK Koblenz verweist hierzu auf die Empfehlung im schon genannten EHK der Stadt Lahnstein auf Seite 71: „*Potenzielle Nahversorgungsvorhaben am Vorhabenstandort sollten eine überwiegende Nahversorgungsfunktion erfüllen.*“ Bei Betrachtung des Einzugsbereichs habe die IHK Koblenz ob der Dimensionierung des Vorhabens und seiner Ausstrahlung Zweifel daran, ob hier lediglich eine „überwiegende Nahversorgungsfunktion“ gegeben ist.

Da die IHK Koblenz ein nahversorgungsrelevantes Angebot an diesem Standort grundsätzlich für sinnvoll erachtet, stellt sich nach ihrer Ansicht die Frage, ob im Sinne einer vollumfänglicheren Nahversorgung durch den ZVB „Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße“ nicht doch weitere nahversorgungsrelevante Sortimente in kleinen Annexbetrieben in der Vorkassenzzone des Lebensmittelvollsortimenters zugelassen werden können. Voraussetzung hierfür wäre allerdings, dass im Vorfeld überprüft wird, ob dadurch den kleinteiligen Bestandsstrukturen der Ortskerne von Nieder- und Oberlahnstein als zentrale Versorgungsbereiche Schaden entstünde. An dieser Stelle möchte sie aber auch darauf hinweisen, dass Zeitungen, Zeitschriften, Tabakwaren und Schnittblumen bereits jetzt bei der nahe gelegenen Tankstelle an der Bundesstraße B 49 gekauft werden können.

Die Zusatzfunktion eines Ergänzungsstandortes für den Standort „Hermsdorfer Straße“ wird von der IHK Koblenz weiterhin kritisch gesehen. Eine geringfügige Ergänzung mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sei angesichts der besonderen Struktur der Stadt Lahnstein mit Flächen- und Immobilien-Engpässen insbesondere für großflächigen Einzelhandel akzeptabel.

Um Entwicklungsmöglichkeiten der Ortskerne von Niederlahnstein, insbesondere jedoch von Oberlahnstein, zu schützen, lehnt die IHK Koblenz einen Bekleidungsfachmarkt ab. Bekleidung und Schuhe seien innenstadtrelevante Sortimente. Ferner wird angemerkt, dass sie die angegebenen Flächenproduktivitäten für den Bekleidungsfachmarkt von 1.300,- €/m² bis 1.700,- €/m², auch angesichts der mit dem Gesamtvorhaben angestrebten Synergieeffekte, für zu niedrig hält. Ihrer Erfahrung nach und auf Basis aktueller Fachliteratur dürften Flächenproduktivitäten von 3.000,- €/m² bis 3.500 €/m² für einen Bekleidungsfachmarkt an diesem Standort realistisch sein. Grundsätzlich wird empfohlen, aus Rücksicht auf die gewünschte positive Entwicklung der Ortskerne von Niederlahnstein und Oberlahnstein am Standort „Hermsdorfer Straße“ auf die Ansiedlung von innenstadtrelevanten Sortimenten zu verzichten. Hilfsweisend wird durch die IHK Koblenz angemerkt, dass - wie in der Planung vorgesehen - die Summe der innenstadtrelevanten Sortimente am Standort „Hermsdorfer Straße“ die Grenzen zur Großflächigkeit nicht überschreiten dürfe und innenstadtrelevante Randsortimente restriktiv behandelt werden müssen.

Das **Referat 23 - Regionalstelle Gewerbeaufsicht Koblenz der SGD Nord** gibt an, dass aus Sicht des Immissionsschutzes zu dem Vorhaben zum gegenwärtigen Zeitpunkt weder Anregungen noch Bedenken bestehen.

Dabei wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Nähe zu Wohngebieten bei Realisierung des Vorhabens ein Lärmkonflikt nicht auszuschließen sei. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wäre hierzu ggf. ein Einzelgutachten einzuholen.

Aus Sicht des **Referates 32 - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz der SGD Nord** sind von der Planung keine Oberflächengewässer, Schutzgebiete oder kartierte Altablagerungsflächen betroffen. Für den Bereich bestehe bereits ein Bebauungsplan „Gewerbepark Hermsdorfer Straße“. Die Ver- und Entsorgung sei gesichert. Die geplante Nutzungsänderung habe zunächst keine nachteiligen wasser- und abfallwirtschaftlichen Auswirkungen.

Hinsichtlich der Beseitigung des Niederschlagswassers seien im rechtsgültigen Bebauungsplan Versickerungsflächen festgesetzt. Bei der Bebauungsplanänderung seien die erforderlichen Anpassungen vorzunehmen, um die den wasserwirtschaftlichen Zielvorgaben entsprechende, ordnungsgemäße Rückhaltung des Oberflächenwassers sicher zu stellen.

Das **Referat 42 – Naturschutz der SGD Nord** hat keine Stellung zum Verfahren genommen.

Das **Referat 43 – Bauwesen** gibt in seiner Stellungnahme an, dass aus städtebaulicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Einzelhandelsansiedlung bestehen.

Auch wenn die „Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Lahnstein“ zu dem zusammenfassenden Ergebnis komme, dass „negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand nicht zu erwarten sind“, so ist nach Einschätzung des Referats Bauwesens dennoch zu befürchten, dass das Vorhaben aber auch nicht dazu beitragen werde, die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Süd (Oberlahnstein) „als Motor für die reine Versorgungsfunktion der Stadt“ zu fördern, noch den Teil des nördlich der Lahn gelegenen ZVB Nord (Ortskern Niederlahnstein) wiederzubeleben.

Von Seiten der **Verbandsgemeinde Bad Ems** und der **Stadt Bad Ems** werden, nach der Vorlage im Verbandsgemeinderat Bad Ems und im Stadtrat Bad Ems, zu dem vorliegenden Antrag auf vereinfachte raumordnerische Prüfung der geplanten Einzelhandelsansiedlung „Hermsdorfer Straße“ in der Stadt Lahnstein keine Stellungnahmen abgegeben.

3.2 Gegenäußerung des Antragstellers zu Stellungnahmen der Stadt Koblenz sowie der Industrie- und Handelskammer zu Koblenz

Mit Schreiben vom 05.07.2012 wurde der Antragsteller um Stellungnahme zu den Bedenken in den Stellungnahmen der Industrie und Handelskammer zu Koblenz vom 05.07.2012 sowie der Stadt Koblenz vom 26.06.2012 gebeten.

Zur Stellungnahme der Stadt Koblenz erwidert der Antragsteller, dass für ihn die vorgetragene Bedenken aus Sicht der Stadt Koblenz grundsätzlich nachvollziehbar, in der Sache aber nicht zutreffend seien. Die Stadt Koblenz führe an, dass erhebliche Auswirkungen auf die noch bestehenden Einzelhandelseinrichtungen in den Koblenzer Stadtteilen befürchtet werden. Der Antragsteller betrachtet es als richtig und unstrittig, dass auch Umsatzumverteilungen unter der 10 % Schwelle Folgen für bestehende Einzelhandelsstrukturen haben können. Im vorliegenden Fall allerdings seien die monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen derart niedrig, dass hierdurch weder der Bestand noch die Entwicklungsperspektiven für das Stadtteilzentrum Asterstein und die Entwicklung in den Koblenzer Stadtteilen gefährdet wären.

Auf der Seite 48 in Tabelle 14 der Verträglichkeitsanalyse seien nach Angabe des Antragstellers die Auswirkungen der Umsatzumverteilungen der jeweiligen Sortimenten auf den ZVB „Stadtteilzentrum Asterstein“ und die sonstigen Lagen von Koblenz im Einzugsbereich dargestellt. Mit Umsatzumverteilungen von rd. 0,1 Mio. € für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und Umsatzumverteilungen in den weiteren Sortimentsbereichen, die empirisch nicht nachweisbar wären, weil < 0,05 Mio. €, sei weder der Bestand, noch die Entwicklung in den Koblenzer Stadtteilen Horchheim, Horchheimer Höhe, Pfaffendorf, Pfaffendorfer Höhe und Asterstein beeinträchtigt. Folglich sei das Vorhaben kongruent mit dem Nichtbeeinträchtigungsgebot des LEP IV.

Auf Seite 40/41 der Verträglichkeitsanalyse werde nach Angabe des Antragstellers detailliert dargestellt, warum das Vorhaben eine überwiegende Nahversorgungsfunktion erfülle. Grundlage bilde hierfür der Prüfschritt Umsatz-Kaufkraft-Relation. Im fuß-

läufigen Einzugsbereich des Vorhabenstandortes würden ca. 3.000 Einwohner (nur Lahnstein, ohne Berücksichtigung von Koblenzer Stadtteilen) wohnen, allein daraus ergebe sich eine Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (NuG) von rd. 6,1 Mio. €. Insgesamt würden in Niederlahnstein rd. 7.370 Einwohner mit einem Kaufkraftpotential im Bereich NuG von rd. 14,9 Mio. € leben. Auch diese Zahlen verdeutlichen die Nahversorgungsfunktion.

Seitens des Antragstellers wird festgestellt, dass der Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2011 in der Verträglichkeitsanalyse bei der Bewertung des Vorhabens Berücksichtigung gefunden habe. Ein Verstoß gegen den Grundsatz G 41 läge somit nicht vor, weil das Vorhaben vorrangig der Versorgung der Bevölkerung von Niederlahnstein diene. Um dies zu unterstreichen sei aus fachgutachterlicher Sicht eine Reduktion der Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters auf maximal 1.800 m² empfohlen worden. Dieser Empfehlung habe sich der Antragsteller/Vorhabenträger angeschlossen und die VKF des Vollsortimenters auf 1.800 m² reduziert. Eine weitergehende Reduktion der Fläche würde zur Folge haben, dass sich das übliche Warensortiment eines Vollsortimenters auf der Fläche nicht mehr unterbringen lasse.

Der Antragsteller verweist weiter auf die Entwicklung des Einkaufszentrums Forum Mittelrhein mit möglichen Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen in Koblenz und Lahnstein.

Zur Stellungnahme der IHK Koblenz erwidert der Antragsteller, dass die Flächenverfügbarkeit in den Kernbereichen von Ober- und Niederlahnstein aufgrund der kleinteiligen Struktur/Parzellenstruktur mit vielen Eigentümern nicht gegeben sei. Die Zusammenlegung von Ladenlokalen im Bestand durch Vergrößerung oder Neubau wäre daher ein sehr langfristiger Prozess. Dieser Prozess setze die Mitwirkung der Eigentümer von Ladenlokalen/Immobilien voraus. Nach den Angaben des Antragstellers sei angesichts der Tatsache, dass die Eigentümerstruktur in den Kernbereichen ebenso diffizil ist wie die Rahmenbedingungen (Stichwort: historische Gebäudesubstanz, ggf. auch Denkmalschutz), die Zusammenlegung von Ladenlokalen in der Praxis sehr schwierig und vermutlich nur punktuell möglich. Die Überlegung der Zusammenlegung von Ladenlokalen sei bereits Gegenstand der Empfehlungen des Zentrenkonzeptes mit integriertem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 1999 gewesen, ohne dass sich eine Umsetzung der Überlegung als realisierbar herausgestellt habe. Ansiedlungsvorhaben mit Blick auf die Zusammenlegung von Ladenlokalen zurück zu stellen, würde faktisch bedeuten, dass sich die Stadt Lahnstein jegliche Entwicklungspotentiale im Einzelhandel auf unbestimmte Zeit näme. Veränderungen

wären vermutlich nur mit Instrumenten des besonderen Städtebaurechts möglich, weil damit Eingriffe in Eigentumsrechte verbunden sind, was erfahrungsgemäß ein langwieriger und schwieriger Prozess mit unbestimmten Ausgaben sei. Konkrete Ansiedlungsinteressen sollten hiervon nicht abhängig gemacht werden.

Bezüglich der angesprochenen Flächenproduktivität für den Bekleidungsfachmarkt wird Folgendes durch den Antragsteller angemerkt: Die aktuelle durchschnittliche Flächenproduktivität (brutto) für einen Bekleidungsfachmarkt (durchschnittlich 500 m² VKF) läge nach BBE München bei rd. 1.200-1.600 €/m² VKF. In Bekleidungsfachmärkten würden max. 2.000 €/m² VKF an Flächenproduktivität erzielt. Die von der IHK Koblenz angesprochene Flächenproduktivität von 3.000-3.500 €/m² VKF werde in Bekleidungsfachgeschäften mit VKF von 80 bis 100 m² erzielt. In der Verträglichkeitsanalyse wird aus Sicht des Antragstellers vor dem Hintergrund des Kaufkraftniveaus in Lahnstein, der konkreten Vorhabenlage, der Verkehrsanbindung des Vorhabenstandorts und der Wettbewerbssituation eine Spannweite der Flächenproduktivität von 1.300-1.700 €/m² VKF für den Bekleidungsfachmarkt prognostiziert (vgl. Seite 34). Demnach werde auch in diesem Punkt der Verträglichkeitsanalyse ein städtebaulicher worst-case-Ansatz verfolgt.

Aufgrund der Betreiberanforderungen hinsichtlich des Flächenbedarfs ist nach Ansicht des Antragstellers ein Bekleidungs-Fachmarkt in den zentralen Versorgungsbereichen Nord und Süd nicht unterzubringen. Die branchenspezifischen Zentralitätskennwerte in Lahnstein (Seite 27, Abbildung 9 und Seite 51, Abbildung 26 des EHK der Stadt Lahnstein, Stadtratsbeschluss vom 19.12.2011) würden belegen, dass es für das Sortiment Bekleidung in Lahnstein einen Bedarf gebe. Abschließend verweist der Antragsteller auf die intensive Einbindung der IHK Koblenz in den Planungsprozess zur Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes.

4. Raumordnerische Bewertung und Abwägung

Die raumordnerische Bewertung des geplanten Vorhabens „Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkefachmarkt und weiteren Fachmärkten“ in der Stadt Lahnstein im Bereich ZVB „Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße“ erfolgt unter Betrachtung der im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Rheinland-Pfalz IV 2008, der im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP 2006) und im Fortschreibungsentwurf des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2011 (RROP Entwurf 2011) enthaltenen Erfordernisse und Vorgaben der Raumordnung sowie der eingegangenen Stellungnahmen.

Bei der Bewertung werden ferner die für die raumordnerische Entscheidung relevanten Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse und die im Rahmen der Anhörung vorgebrachten Bedenken und Anregungen berücksichtigt. Zudem orientiert sich die Prüfung an dem verbindlichen Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein und dem verbindlichen Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz. 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.

4.1 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 die Summe der beabsichtigten Einzelhandelsansiedlungen zu prüfen - die geplante Ansiedlung des Fast-Food-Restaurants ist nicht Prüfgegenstand. Infolgedessen liegt die Gesamtverkaufsfläche deutlich über dem für das Ziel Z 57 LEP IV herangezogenen Wert von 2.000 m². Somit ist die geplante Einzelhandelsansiedlung nur in einem Oberzentrum oder einem Mittelzentrum, wie es die Stadt Lahnstein darstellt, zulässig.

Das Vorhaben entspricht dem Ziel Z 57 des LEP IV.

4.2 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.“*

Nach dem vom 19.12.2012 beschlossenen EHK der Stadt Lahnstein befindet sich das Vorhaben „Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit Getränkefachmarkt und weiteren Fachmärkten“ innerhalb des ZVB „Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße“. Somit ist das Integrationsgebot nach dem Ziel Z 58 LEP IV für die Landesplanung und nach dem Ziel Z1 zum Kapitel 2.2.5 des RROP 2006 für die Regionalplanung erfüllt.

Innerhalb des beschlossenen EHK der Stadt Lahnstein wird der Standort Hermsdorfer Straße vor allem dadurch begründet, dass der Standort dazu geeignet ist, die wohnortsnahe Nahversorgung für die östlich der Bundesstraße B 42 gelegenen Siedlungsbereiche von Niederlahnstein zu verbessern beziehungsweise zu gewährleisten (Seite 70, EHK Stadt Lahnstein 2011).

Nach dem Grundsatz G 2 des RROP 2006 soll in den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich verändernde Käuferverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden. Trotz des Ein-

wurfes der IHK Koblenz, die den Standort Hermsdorfer Straße als nicht ausreichend integriert betrachtet, erfolgt die Feststellung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Ziel Z 58 des LEP IV auf Grundlage der verbindlichen Festlegungen im EHK der Stadt Lahnstein.

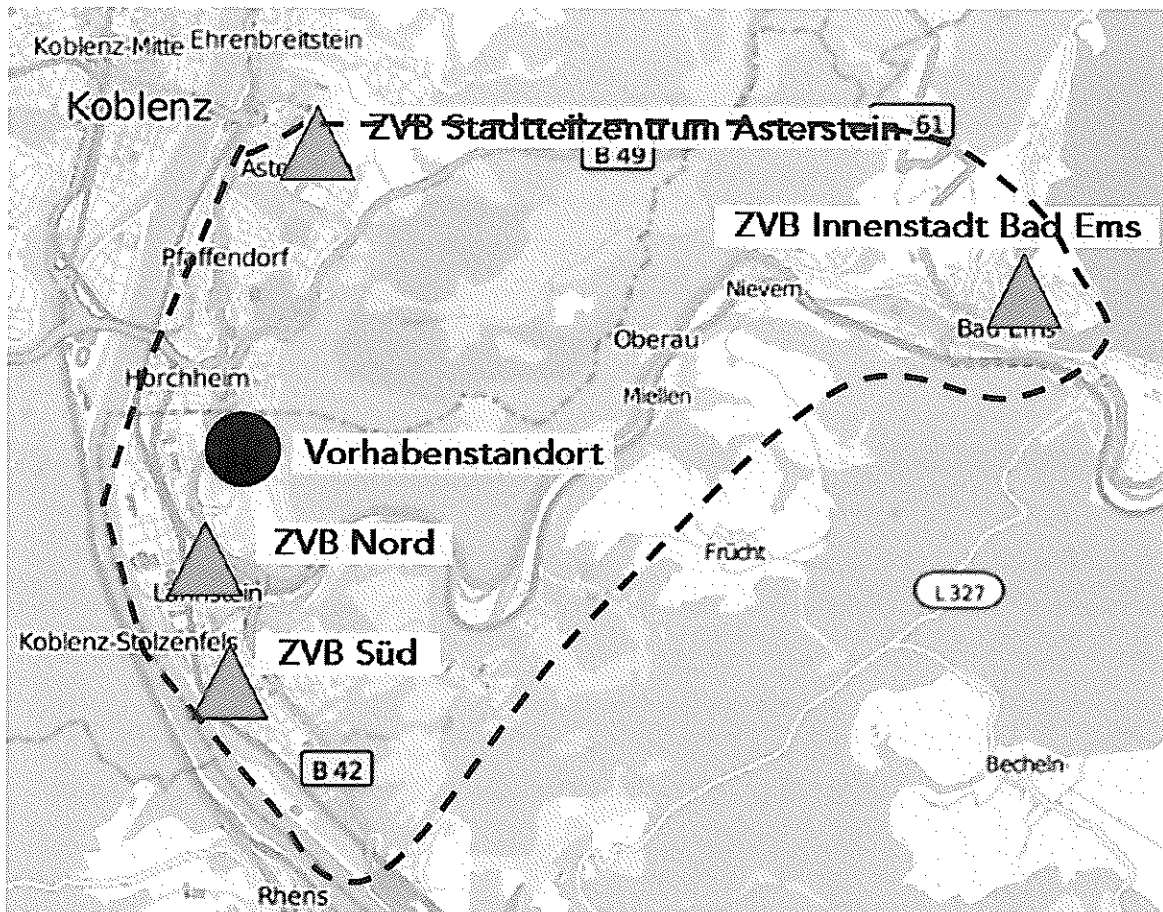
4.3 Z 60 LEP IV - Nichtbeeinträchtigungsgebot

*„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 „Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße“ im Stadtteil Niederlahnstein. Das originäre Einzugsgebiet des Vorhabens, also das Gebiet auf dessen Versorgung der Standort planerisch maßgeblich ausgerichtet ist, umfasst nach den Angaben der Verträglichkeitsanalyse den Stadtteil Niederlahnstein. Aufgrund der geographischen Lage liegt auch der angrenzende Koblenzer Stadtteil Horchheimer Höhe im Einzugsgebiet des Standortes, wenngleich die Versorgung der Koblenzer Stadtteile dem Standort Hermsdorfer Straße nicht obliegt und insofern auch nicht in die Berechnungen zur Kaufkraftbindung einfließt. Planerisch beabsichtigt ist demnach die Sicherung der wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung von Niederlahnstein (siehe auch Grundsatz G 56 LEP IV). Das Kongruenzgebot des RROP 2006 (Grundsatz G 4, Kapitel 2.2.5, Grundsatz G 40 im RROP Entwurf 2011) wäre insofern auf dieses Gebiet anzuwenden (Einwohner Stadtteil Niederlahnstein ca. 7.370 laut Gutachten). Dass aufgrund des räumlichen Zusammenwachsens der Siedlungsgebiete der Städte Koblenz und Lahnstein faktisch auch Koblenzer Stadtteile im Einzugsbereich des Vorhabens liegen, kann in der planerischen Konsequenz nicht dazu führen, dass Einzelhandelsprojekte in der Standortgemeinde nur noch dort räumlich realisiert werden, wo der faktische Einzugsbereich über die Standortgemeinde nicht hinausgeht. Wesentlich ist, dass die Tragfähigkeit des Einzelhandelsstandortes über die Mantelbevölkerung im raumordnerisch zugewiesenen und über EHK kommunal konkretisierten Verflechtungsbereich (hier Stadtteil Niederlahnstein) herleitbar ist. Nach Grundsatz G 5, Kapitel 2.2.5 RROP 2006 sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht. Auf Seite 40 der Verträglichkeitsanalyse wird dargelegt, dass

bezogen auf den planerisch beabsichtigten Einzugsbereich Niederlahnstein durch die projektrelevante Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zwischen 33 und 46 % der sortimentspezifischen Kaufkraft am Standort gebunden würden. In der ergänzenden Stellungnahme des Antragstellers wird das entsprechende Kaufkraftpotenzial der Lahnsteiner Einwohner im fußläufigen Entfernungsbereich des Standortes (ca. 3.000 Einwohner) auf ca. 6,1 Mio. € beziffert; dem steht ein prognostizierter Umsatz im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von 5,4-7,3 Mio. € gegenüber. Bei einer Begrenzung der Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters auf max. 1.800 m² kann daher mit Blick auf die Kaufkraft-Umsatz-Relation noch von einer vorrangigen Nahversorgungsrelevanz gesprochen werden und somit dem Grundsatz G 5 des RROP 2006 Rechnung getragen werden.

Der Untersuchungsraum der Verträglichkeitsanalyse (siehe Abbildung nächste Seite) erstreckt sich aufgrund der geographischen und topographischen Lage und der Verkehrsanbindung nördlich bis zu den Koblenzer Stadtteilen Asterstein, Horchheim, Horchheimer Höhe, Pfaffendorf und Pfaffendorfer Höhe sowie östlich entlang der Bundesstraße B 260 bis nach Bad Ems. Westlich begrenzt der Rhein das Einzugsgebiet. Unter Beachtung dieses Gesichtspunktes weitet sich der Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens neben den zentralen Versorgungsbereichen Nord und Süd der Standortgemeinde auf den ZVB „Stadtteilzentrum Asterstein“ des Oberzentrums Koblenz sowie auf die Innenstadtbereiche des Mittelzentrums Bad Ems aus.



Untersuchungsraum

Darstellung aus der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeitsanalyse Stadt+Handel Seite 16 entnommen

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. Bedenken bestehen z.T. gegen die städtebauliche Interpretation der ermittelten Umsatzumverteilungen (v.a. bezogen auf den ZVB „Stadtteilzentrum Asterstein“). Die gutachterlichen Untersuchungen berücksichtigen Varianten mit unterschiedlichen Verkaufsflächen (zum einen 1.700 m² und zum anderen 1.900 m²). Die zu beurteilende geplante Verkaufsfläche liegt bei 1.800 m².

Auswirkungen auf städtebaulich integrierte Bereiche (ZVB) der Standortgemeinde

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 Einflussbereich mit Waren der kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche.

Entsprechend den gutachterlichen Angaben ist bei der Realisierung des Vorhabens mit einer Umsatzverteilung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zwischen 3 % (1.700 m²) und 3-4 % (1.900 m²) zu rechnen, was einen Wert von rund 0,1 Mio. € gleichkommt. Zudem ist in dem Sortimentsbereich Bekleidung mit einer Umsatzverteilung von 4-5 %, was dem Wert von etwa 0,1 Mio. € entspricht, zu rechnen. Im Sortimentsbereich Drogeriewaren ist aus gutachterlicher Sicht eine Umsatzumverteilung empirisch nicht nachweisbar.

Aufgrund der ermittelten Umsatzumverteilung und der Übereinstimmung des geplanten Vorhabens mit den im EHK der Stadt Lahnstein vorgesehenen Entwicklungszielen für den Einzelhandel, kann der gutachterlichen Einschätzung gefolgt werden, dass keine negativen Auswirkungen für den Bestand des ZVB Süd durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Die Versorgungsfunktion des **ZVB Nord** untergliedert sich nach dem EHK der Stadt Lahnstein (Seiten 58/62ff.) 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 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 Teilbereich nördlich der Lahn sind laut Verträglichkeitsanalyse Umsatzverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von 3-4 % (1.700 m²) bis 4-5 % (1.900 m²) zu erwarten, was einem Wert von rund 0,1 Mio. € entspricht. Zudem kann mit einer Umsatzverteilung von 4-5 % im Sortimentsbereich Bekleidung gerechnet werden. Dieser Wert entspricht einer Umverteilung von rund 0,1 Mio. €. In-

nerhalb des Sortimentsbereichs Drogeriewaren sind Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachzuweisen.

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 eine genauere Betrachtung des Einzelfalles notwendig.

Die Umsatzumverteilung im Teilbereich nördlich der Lahn liegt hierbei noch deutlich unter dem angenommenen Richtwert von 10 %. Von daher kann der gutachterlichen Darstellung gefolgt werden, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand des Teilbereichs Niederlahnstein des ZVB Nord zu erwarten sind.

Im Teilbereich südlich der Lahn ergeben sich nach dem Gutachten jedoch Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von 9-11 % (1.700 m²) bis 10-12 % (1.900 m²). Dies entspricht einer Umverteilung von 3,1-3,9 Mio. € (1.700 m²) bis 3,4-4,2 Mio. € (1.900 m²). Im Sortimentsbereich Drogeriewaren ist nach gutachterlicher Aussage von einer Umverteilung von 8-11 % (1.700 m²) beziehungsweise 9-11 % (1.900 m²) auszugehen. Die Umverteilungen betragen hierbei einen Wert von 0,3-0,4 Mio. €. Die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Bekleidung liegen im Teilbereich Brückenstraße bei 6-8 %, was einem Warenwert von 0,2 Mio. € entspricht.

Obwohl die Umsatzumverteilungen über dem Richtwert von 10 % liegen, sind laut Verträglichkeitsanalyse keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand des Teilbereichs Brückenstraße zu erwarten. Hierbei kann der Begründung der Verträglichkeitsanalyse gefolgt werden, dass die Höhe der ermittelten Umsatzumverteilungswerte vor allem durch eine Verlagerung von Umsätzen aus dem derzeit den Einzelhandel der Stadt dominierenden Standort des Globus-SB-Warenhauses resultiert. In Anbetracht der hohen Standortattraktivität des Globus-SB-Warenhauses (zentral, etablierte Einzelhandelslage) mit ausreichendem Parkplatzangebot, des arrondierenden vielseitigen Betriebstypen- und Angebotmixes in Verbindung mit der aktuellen Modernisierung sowie Investitionen durch den Betreiber ist keinesfalls von einer Betriebsaufgabe des Globus-SB-Warenhauses auszugehen.

Die gutachterlich ermittelten Umsatzumverteilungen (Tabelle 14 und 15 der Verträglichkeitsanalyse) zeigen, dass sich diese nur in den nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen der Erheblichkeitsschwelle von 10 % annähern oder diese über-

schreiten. Die prognostizierten Umsatzumverteilungen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden aus städtebaulichen Gründen durch eine mit dem Vorhaben zu erzielende verbesserte räumliche Nahversorgungsstruktur gerechtfertigt. Dieses Argument wird durch den Grundsatz G 1, Kapitel 2.2.5 RROP 2006 gestützt, nach dem die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich unterstützt werden soll.

Zudem spiegeln die dargestellten Umsatzumverteilungen die im EHK der Stadt Lahnstein angestrebte Funktionsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen Nord und Süd (Hauptzentrenlagen mit innenstadtprägenden Einzelhandelsbetrieben) und dem geplanten ZVB „Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße“ wieder. Dennoch muss auch nach wie vor in den zentralen Versorgungsbereichen Nord und Süd der Bestand von Betrieben aus dem Sortimentsbereich Lebensmittel/Drogeriewaren zur örtlichen Versorgung der Mantelbevölkerung der Zentrenlagen sichergestellt bleiben. Die Verträglichkeitsanalyse kommt auf Seite 51 zu dem Ergebnis, dass die bestehende Nahversorgungsfunktion vorhabenbedingt nicht gefährdet ist.

Im Bereich der für die Hauptzentren wesentlichen über die Nahversorgung hinausgehenden innenstadtrelevanten Sortimentsgruppe Bekleidung (Tabelle 15) wird die Erheblichkeitsschwelle von 10% deutlich nicht erreicht und zudem werden in der städtebaulichen Analyse erhebliche Auswirkungen auf bestehende Strukturen und Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd ausgeschlossen.

Gleichwohl müssen auch die projektbezogenen Auswirkungen auf die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Süd berücksichtigt werden. Hier wertet insbesondere die IHK Koblenz und das Referat Bauwesen der SGD Nord die Planungen im Bereich Hermsdorfer Straße als nicht unterstützend für die Entwicklungsziele für die zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd.

Es ist insofern bei der weiteren Einzelhandelsentwicklung darauf zu achten, dass insbesondere die Entwicklungsmöglichkeiten für innenstadtprägende Einzelhandelseinrichtungen in den zentralen Versorgungsbereichen Nord und Süd nicht durch die Entwicklung außerhalb dieser Hauptzentren konterkariert wird. Die Begrenzung der über die Nahversorgung hinausgehenden innenstadtrelevanten Einzelhandelsflächen am Standort Hermsdorfer Straße ist wesentlich, um die Entwicklungsziele für die gewachsenen Zentrenlagen nicht grundsätzlich in Frage zu stellen. Diese Verkaufsflächen- und Sortimentsbegrenzungen sollten und müssten aus städtebaulichen Erwägungen auch unabhängig von der Frage der raumordnerischen Verträglichkeit erfolgen.

Ebenso stellt die geplante Verkaufsfläche von 1.800 m² für den Lebensmittelmarkt die maximale Obergrenze für die noch vertretbare Annahme einer vorrangigen Versorgungsfunktion für den Nahbereich (Stadtteil Niederlahnstein) dar (siehe hierzu Verträglichkeitsanalyse, Seite 41).

Mit der Eröffnung von Standortalternativen außerhalb der gewachsenen Zentrenlagen muss grundsätzlich damit gerechnet werden, dass sich der Handlungsdruck bei der sicherlich schwierigeren Entwicklung von Ansiedlungspotenzialen in den gewachsenen Zentrenlagen deutlich reduziert. Es ist insofern zentrale Aufgabe der Stadt Lahnstein für die gewachsenen Zentrenlagen Entwicklungsperspektiven zu entwickeln und sich in der weiteren Ansiedlungspolitik konsistent zu den Entwicklungszielen für die zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd zu verhalten. Hier müssen städtebauliche Entwicklungsziele im Einzelfall untereinander abgewogen werden, wobei in der Gesamtschau das Primat der Erhaltung der Entwicklungsmöglichkeiten in den gewachsenen Zentrenlagen der zentralen Versorgungsbereiche Nord und Süd immer sichergestellt bleiben muss.

Dass die Vereinbarkeit der Planung mit dem Ziel Z 60 des LEP IV bezogen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lahnstein noch bestätigt werden kann, basiert im Kern auf der Begrenzung der Verkaufsflächen für den Lebensmittelmarkt und den sonstigen innenstadtrelevanten Einzelhandel.

Auswirkungen auf städtebaulich integrierte Bereiche (ZVB) benachbarter Zentraler Orte

Stadt Koblenz

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).

Laut der Verträglichkeitsanalyse ist bei einer Verkaufsfläche von 1.700 m² und 1.900 m² von einer Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von 2-3 % beziehungsweise rund 0,1 Mio. € auszugehen. In den Sortimentsbereichen Drogeriewaren und Bekleidung sind laut Verträglichkeitsanalyse keine Umsatzumverteilungen empirisch nachzuweisen.

Anhand der Höhe der Umsatzumverteilungen schließt der Gutachter, dass keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben zu erwarten sind. Dieser Ansicht widerspricht die Stadt Koblenz in ihrer Stellungnahme. Demnach sei das Stadtteilzentrum Asterstein ein relativ kleines Nahversorgungszentrum, das auch Versorgungsaufgaben für die Stadtteile Arzheim und Pfaffendorfer Höhe mit übernimmt. Der Einzugsbereich des Vorhabens Hermsdorfer Straße umfasse laut Verträglichkeitsanalyse auch den Koblenzer Stadtteil Pfaffendorfer Höhe. Aus diesem Grund befürchtet die Stadt Koblenz, dass auch Umsatzverteilungen kleiner als 10 % zu einer Schädigung bis hin zur Aufgabe dieses Stadtteilzentrums führen werden.

Bezüglich dieser Bedenken der Stadt Koblenz wird durch den Antragssteller erwidert, dass die vorgetragenen Bedenken aus Sicht der Stadt Koblenz für ihn grundsätzlich nachvollziehbar, aber in der Sache nicht zutreffend seien, da die monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen so niedrig seien, dass hierdurch weder der Bestand noch die Entwicklungsperspektiven für den ZVB „Stadtteilzentrum Asterstein“ gefährdet seien.

Mögliche Auswirkungen auf bestehende Versorgungsträger des ZVB „Stadtteilzentrum Asterstein“ durch das Vorhaben Hermsdorfer Straße werden vorrangig durch den Projektbaustein Lebensmittelmarkt erzeugt. Derzeit wird der im ZVB „Stadtteilzentrum Asterstein“ als Magnetbetrieb anzusehende Netto-Markt von bisher rund 600 m² VKF (die wurden bei der Verträglichkeitsanalyse zugrunde gelegt) auf 750 m² VKF erweitert; der ZVB erfährt insoweit eine Aufwertung und stärkere Positionierung gegenüber möglichen Wettbewerbsstandorten. Diese Aspekte sind bei der Prognose möglicher Umsatzumverteilungen bewertungsrelevant. Insofern können die in der Verträglichkeitsanalyse ermittelten absoluten und relativen Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel vor dem Hintergrund der aktuell umgesetzten Aufwertung des ZVB „Stadtteilzentrum Asterstein“ durch die quantitative und qualitative Stärkung des Magnetbetriebes dahingehend eingeordnet werden, dass die tatsächliche Umsatzumverteilung sicherlich unter den ermittelten worst-case-Zahlen liegen wird und eine Bestandsgefährdung für den Magnetbetrieb des ZVB aktuell nicht angenommen werden muss. Berücksichtigt wird hierbei auch das ergänzende Einzelhandels- und insbesondere Dienstleistungsangebot im ZVB „Stadtteilzentrum Asterstein“, was einen qualitativen Wettbewerbsvorteil gegenüber dem Standort Hermsdorfer Straße darstellt.

Dem folgend ist eine beeinträchtigende Auswirkung auf den ZVB „Stadtteilzentrum Asterstein“ nicht zu erwarten.

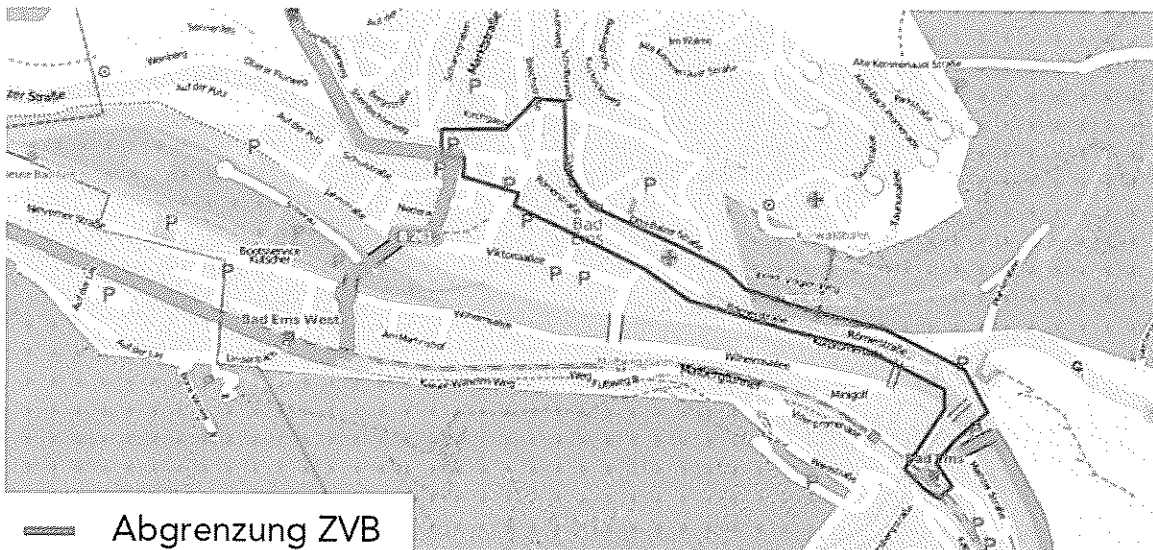
Neben den möglichen Auswirkungen auf den ZVB „Stadtteilzentrum Asterstein“ weist die Stadt Koblenz darauf hin, dass im Zuge der Stadtentwicklung die Absicht bestehe, im Bereich der Pfaffendorfer Höhe zur dortigen Sicherstellung der Grundversorgung eine Einzelhandelsansiedlung für den täglichen Bedarf vorzunehmen. Im EHK der Stadt Koblenz wird diese Absicht bereits dokumentiert, ist allerdings bisher noch nicht in die konzeptionelle Vorbereitung eines „ZVB in Entwicklung“ oder auch bauleitplanerische Vorbereitung gemündet. Insofern ist diese Ansiedlungsabsicht für die Frage der Vereinbarkeit der Planungen der Stadt Lahnstein mit Ziel Z 60 des LEP IV aktuell nicht relevant.

Seitens der Stadt Koblenz werden zudem erhebliche Auswirkungen auf die noch bestehenden Einzelhandelseinrichtungen in Horchheim, auf der Horchheimer Höhe, in Pfaffendorf und auf der Pfaffendorfer Höhe befürchtet. Diese Bereiche sind im EHK der Stadt Koblenz nicht als zentrale Versorgungsbereiche festgelegt worden, wenngleich sie für die Ortskerne wichtige Funktionen insbesondere für die fußläufige Nahversorgung übernehmen.

Die Verträglichkeitsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass Auswirkungen auf dezentrale Nahversorgungsstrukturen weder für die Standortkommune noch die benachbarten Kommunen zu erwarten sind.

Stadt Bad Ems

Die Stadt Bad Ems hat bisher kein EHK beschlossen. Zentrale Versorgungsbereiche müssen jedoch auch nicht zwingend innerhalb eines EHK beschlossen sein, um vor schädlichen Auswirkungen städtebaurechtlich und landesplanerisch geschützt zu sein. Auch aus nachvollziehbaren, eindeutigen und tatsächlichen Verhältnissen kann ein faktischer zentraler Versorgungsbereich angenommen werden. Die Verträglichkeitsanalyse nimmt hierbei den selbsterarbeiteten **ZVB „Innenstadt Bad Ems“** an (dieser Abgrenzung hat die Stadt Bad Ems im Verfahren nicht widersprochen).



— Abgrenzung ZVB
Darstellung aus der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeitsanalyse
Stadt+Handel Seite 29 entnommen

Die gewachsene Stadtstruktur des ZVB „Innenstadt Bad Ems“ prägt und trägt durch ein Warenangebot des kurz-, mittel und langfristigen Bedarfs die mittelzentralen Funktion der Stadt Bad Ems. Im ZVB überwiegt der kleinteilige Einzelhandelsbesatz, welcher durch wenige größere Betriebe und Filialisten ergänzt wird. Insgesamt handelt es sich um ein belebtes Zentrum, welches schon durch die Ausrichtung des Stadtmarketing der „vitalen Urlaubs, Gesundheits- und Wohndestination“ sowie der damit verbundenen Gestaltung der Haupteinkaufstraße „Römerstraße“ vorrangig auf Kurgäste ausgerichtet ist und von diesen profitiert.

Laut Verträglichkeitsanalyse ist im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit einer Umsatzumverteilung von rund 1 % zu rechnen, was einem Wert von rund 0,1 Mio. € entspricht. Zudem entfallen auf den ZVB „Innenstadt Bad Ems“ im Sortimentsbereich Bekleidung Umsatzumverteilungen in der Höhe von rund 4-5 % mit einer Entsprechung von rund 0,2 Mio. €. Des Weiteren ist eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Drogeriewaren empirisch nicht nachweisbar.

Hinsichtlich des ZVB „Innenstadt Bad Ems“ kann der gutachterlichen Einschätzung gefolgt werden, dass angesichts der geringen Höhe der Umsatzverteilungen in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren und der Umsatzumverteilung im Bereich Bekleidung, die sich auf eine Vielzahl von Bestandsbetrieben verteilt, keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB „Innenstadt Bad Ems“ zu erwarten sind.

Auch auf dezentrale Nahversorgungsstrukturen in der VG Bad Ems sind ausweislich der Prognosen der Verträglichkeitsanalyse keine Auswirkungen zu erwarten. Stadt und Verbandsgemeinde Bad Ems haben sich im Verfahren nicht anderslautend geäußert.

4.4 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 „Ansiedlung Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt und weiteren Fachmärkten“ in der Hermsdorfer Straße in einem zentralen Versorgungsbereich nach EHK der Stadt Lahnstein befindet, ist Ziel Z 61 des LEP IV für das Vorhaben nicht relevant.

5. Raumordnerisches Prüfergebnis

Die nachfolgend aufgeführten geplanten Einzelhandelsansiedlungen im Bereich ZVB „Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße“ entsprechen den Zielen Z 57, Z 58 und noch Z 60 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV und gleichlautender Ziele des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROP) 2006:

- a) ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer max. Verkaufsfläche von 1.800 m² (mit einer anteiligen Verkaufsfläche von max. 5 % für Non-Food-Artikel, davon max. 60 m² VKF für innenstadtrelevante Randsortimente);
- b) ein Getränkemarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 500 m² (Ausschluss innenstadtrelevanter Randsortimente);
- c) ein Bekleidungsfachmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 660 m²;
- d) ein Fachmarkt Betten/Möbel mit einer max. Verkaufsfläche von 800 m² (mit einer anteiligen Verkaufsfläche von max. 10 % für innenstadtrelevante Randsortimente);

- e) ein Zoofachmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 800 m² (Ausschluss innenstadtrelevanter Randsortimente).

In den Bauleitplänen sind die genannten Betriebe, Sortimente und Verkaufsflächen geeignet darzustellen bzw. festzusetzen (Ziel Z 60 LEP IV).

Weitere Einzelhandelsansiedlungen im Bebauungsplangebiet (siehe Anlage 1) sind auszuschließen (Ziel Z 60 LEP IV und Grundsatz G 8, Kapitel 2.2.5 RROP 2006 und Nahversorgungsfunktion laut EHK Stadt Lahnstein). Der bestehende Einzelhandelsbetrieb (Orthopädiefachgeschäft) genießt Bestandsschutz.

Für eine gute fußläufige und ÖPNV-Anbindung des Standortes an die Wohngebiete in Niederlahnstein ist Sorge zu tragen (Begründung/Erläuterung zu Grundsatz G 56 LEP IV und Grundsatz G 1, Kapitel 2.2.5 RROP 2006).

Hinweis:

Auch wenn im Rahmen dieses raumordnerischen Prüfverfahrens die Vereinbarkeit der geplanten Einzelhandelsnutzungen mit den verbindlichen landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben festgestellt wurde, wird der Stadt Lahnstein empfohlen, im weiteren Verfahrensgang die tatsächliche Größe der Verkaufsflächen und die Sortimentsausrichtung im nicht-nahversorgungsrelevanten Segment mit Blick auf die städtebaulichen Zielvorstellungen für die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Lahnstein zu überprüfen.

6. Abschließende Hinweise

Die vereinfachte raumordnerische Prüfung für die „Ansiedlung Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt und weiteren Fachmärkten“ in der Stadt Lahnstein, Bereich „Hermsdorfer Straße“ ist damit abgeschlossen.

Das Ergebnis dieser vereinfachten raumordnerischen Prüfung stellt ein sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) dar. Es ist gemäß § 4 Abs. 2 ROG im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Das Ergebnis 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.

Das Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald wurde am 28.08.2012 hergestellt.

Dieses Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung kann gleichzeitig als landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) übernommen werden.

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 16.04.2005 (GVBl. vom 04.05.2005, Seite 138) erhoben.

Ein Kostenfestsetzungsbescheid wird gesondert ergehen.

Im Auftrag



Manfred Butter

Anlage 1: Übersichtslageplan (Maßstab 1 : 20 000)