



Stadt  
Koblenz

Stadtverwaltung Koblenz – Postfach 201551 – 56015 Koblenz

Stadtverwaltung Lahnstein  
Wirtschaftsförderung  
Herr Theisen  
Kirchstraße 1  
**56112 Lahnstein**

**Beigeordneter Prümm**

Bahnhofstraße 47  
56068 Koblenz

Hochhaus am Bahnhof  
Bushaltestelle Hauptbahnhof

Fon: 0261 129 0  
Fax: 0261 129 1111  
poststelle@stadt.koblenz.de  
www.koblenz.de

Ihr Zeichen,  
Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen,  
Unsere Nachricht vom  
FBIV-61.1-La

Ansprechpartner/in,  
E-Mail (nicht für förmliche Rechtsbehelfe)  
Herr Sascha Langenstein  
sascha.langenstein@stadt.koblenz.de

Telefon,  
Fax  
0261-129-3160  
0261-129-3150

Datum  
.10.2012

## **1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lahnstein; Stellungnahme der Stadt Koblenz im Rahmen des Beteiligungsverfahrens**

Sehr geehrter Herr Theisen,  
Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß Beschluss des Fachbereichsausschusses IV vom 18.09.2012 und Wirtschaftsförderungsausschusses vom 19.09.2012 gibt die Stadt Koblenz folgende Stellungnahme zur geplanten ersten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lahnstein ab:

„Die Stadt Koblenz spricht sich gegen die geplante Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen an der Koblenzer und Hermsdorfer Straße im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Lahnstein aus.

Schon die Einstufung der Flächen als städtebaulich integrierte Bereiche sehen wir aus städtebaulichen und stadt-strukturelle Gründen als zweifelhaft an. Laut Landesentwicklungsprogramm stellen lediglich Innenstädte und Stadt- sowie Stadtteilzentren städtebaulich integrierte Bereiche dar. Ob es sich bei den Standorten Koblenzer und Hermsdorfer Straße um Stadtteilzentren handelt, kann hinterfragt werden. Der Einzelhandelsstandort Koblenzer Straße hat sich offensichtlich auf ehemals gewerblich genutzten Bereichen als Folgenutzung entwickelt, während der Standort Hermsdorfer Straße bisher unbebaute Freifläche in Anspruch nimmt. Zudem weisen beide Bereiche keine zentrale Lage auf, sondern befinden sich am Rand der Stadt Lahnstein.

Sparkasse Koblenz  
Konto 240 / BLZ 57050120,  
Commerzbank, Deutsche Bank,  
Dresdner Bank, HypoVereinsbank,  
Postbank Köln, SEB Koblenz,  
Volksbank Koblenz Mittelrhein eG  
Konto 1015001000 / BLZ 57090000

Die vorgelegte Verträglichkeitsanalyse zur Koblenzer Straße ermittelt allein durch dieses Projekt schon folgende Umsatzrückgänge für Koblenzer Einzelhandelslagen:

Sortiment	Koblenzer Innenstadt		Sonstige Koblenzer Lagen im Einzugsbereich	
	Mio. Euro	Prozent	Mio. Euro	Prozent
Neue Medien / Unterhaltungselektronik	2,2 - 2,5	10 - 12	0,9 - 1,1	13 - 15
Elektrokleingeräte	0,2 - 0,3	9 - 11	0,1 - 0,2	8 - 10
Elektrogroßgeräte	0,2 - 0,3	8 - 11	0,1 - 0,2	8 - 11
Zoobedarf	0,1 - 0,2	19 - 25		

Anmerkung: In den Sortimentslisten der Stadt Koblenz und der Stadt Lahnstein sind die Sortimente Neue Medien / Unterhaltungselektronik und Elektrokleingeräte jeweils als innenstadtrelevant eingestuft. Elektrogroßgeräte und Zoobedarf sind als nicht innenstadtrelevant eingestuft.

Bereits diese prognostizierten Umsatzverteilungen stellen nach unserer Auffassung eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Versorgungsbereiche des benachbarten Oberzentrums Koblenz dar, die gemäß Ziel 60 des Landesentwicklungsprogrammes nicht zulässig ist.

In der Literatur wird bei zentrenrelevanten Sortimenten wohl überwiegend angenommen, dass von erheblichen bzw. schädlichen Auswirkungen bei einem Wert von 10% Umsatzumverteilung zulasten des bestehenden Einzelhandels auszugehen ist (sog. 10%-Kriterium, vgl. die Nachweise bei Uechtritz, NVwZ 2007, 1337).

In diesem Zusammenhang hinterfragen wir kritisch die Annahme in der Verträglichkeitsstudie Koblenzer Straße, dass sich bis zu 40 Prozent der Umsatzrückgänge außerhalb des Untersuchungsraumes etwa im Bereich der Fachmarktzentren entlang der Bundesstraße 9 auswirken und daher nicht die Koblenzer Innenstadt oder andere Koblenzer Versorgungsbereiche betreffen. Als Begründung für diese Annahme findet sich lediglich die Angabe „eigene Darstellung“ im Gutachten. Hier wäre eine nachvollziehbare Herleitung notwendig, denn sollte sich diese Zahl als erhöht herausstellen, wäre im Umkehrschluss der Umsatzverlust für den Koblenzer Einzelhandel deutlich höher als angegeben.

Wir halten es für nicht sachgerecht, die Auswirkungen der beiden parallel verfolgten Einzelhandelsprojekte an der Koblenzer und Hermsdorfer Straße durch zwei separate Verträglichkeitsanalysen jeweils allein für sich zu betrachten. Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Stadt Koblenz wäre eine Ermittlung der summarischen Umsatzverteilungen sinnvoll. Diese liegen voraussichtlich noch über den Werten der vorstehenden Tabelle.

Beispielsweise prognostiziert die Verträglichkeitsstudie Koblenzer Straße im Sortiment zoologischer Bedarf einen Umsatzrückgang von bis zu 25 Prozent für die Koblenzer Innenstadt durch den geplanten Zoofachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 600qm. Selbst eine Betriebsaufgabe des Zoo-Fachgeschäftes in der Koblenzer Innenstadt aufgrund der Neuansiedlung an der Koblenzer Straße in Lahnstein wird in der Verträglichkeitsanalyse nicht ausgeschlossen.

Dass gleichzeitig ein weiterer und mit 800qm Verkaufsfläche größerer Zoofachmarkt an der Hermsdorfer Straße geplant ist, wird dabei noch nicht einmal berücksichtigt. Es ist

bemerkenswert, dass in der Verträglichkeitsstudie Hermsdorfer Straße trotz der größeren Verkaufsfläche des dort geplanten Zoo-Marktes keine Auswirkungen auf die Koblenzer Innenstadt im Sortiment zoologischer Bedarf angenommen wird.

Auch im Bereich Möbel- und Bettenmarkt halten wir eine Betrachtung der summarischen Auswirkungen auf Koblenz für notwendig, da sowohl an der Koblenzer als auch an der Hermsdorfer Straße ein solcher Markt geplant ist.

Sowohl die zwei Zoo-Märkte (VK 600qm + 800qm = 1400qm) als auch die Betten- und Möbelmärkte (VK 799qm + 800qm = 1599qm) überschreiten bei einer summarischen Betrachtung das Kriterium der Großflächigkeit. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die beiden Einzelhandelsprojekte einen Abstand von lediglich 0,6km Luftlinie und 1,3km Fahrweg aufweisen.

Die Umsatzrückgänge in Koblenz werden bei Realisierung beider Einzelhandelsprojekte daher voraussichtlich deutlich höher liegen, als in der Verträglichkeitsstudie Koblenzer Straße vorausgesagt, so dass die Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion in den kritischen Sortimenten für Koblenz noch deutlicher wird.

Kritisch betrachten wir, dass durch die Ansiedlung weiterer Fachmärkte an der Koblenzer Straße die Attraktivität und Magnetwirkung dieses Einzelhandelsstandortes insgesamt erhöht wird. Dadurch ist auch eine Umsatzsteigerung der dort bereits vorhandenen Märkte mit innenstadtrelevanten Sortiment (zwei Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt, Bekleidungsfachmarkt) zu erwarten. In Verbindung mit dem weiterhin an der Hermsdorfer Straße geplanten Lebensmittelvollsortimenter kommt es zu einem weiteren Abfluss von Kaufkraft im Sortiment Lebensmittel aus den benachbarten Koblenzer Stadtteilen.

Dies könnte insbesondere zu einer Beeinträchtigung des Stadtteilzentrums Asterstein führen und erschwert deutlich die Bestrebungen der Stadt Koblenz, im Bereich der Pfaffendorfer Höhe einen Markt zur wohnortnahen Grundversorgung anzusiedeln. Auf die Stellungnahme der Stadt Koblenz zur vereinfachten raumordnerischen Prüfung Hermsdorfer Straße wird verwiesen.

Zudem widersprechen die Einzelhandelsprojekte dem Grundsatz 41 des Entwurfs zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, der auch in der Entwurfsfassung bereits als Belang bei der räumlichen Planung in die Abwägung einzustellen ist. Demnach sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht. Durch die Lage der beiden Einzelhandelsprojekte unmittelbar an der Stadtgrenze zu Koblenz ist offensichtlich, dass der Einzugsbereich zu großen Teilen auch das Stadtgebiet Koblenz umfasst.

Ob die Realisierung der Einzelhandelsprojekte an der Koblenzer und Hermsdorfer Straße zu einer Schwächung der innerstädtischen Einzelhandelslagen in Nieder- und Oberlahnstein führt, ist von der Stadt Koblenz nicht zu bewerten. Wir gehen davon aus, dass auch dahingehende Bedenken in Lahnstein mit dem ihnen zukommenden Gewicht in eine Abwägung eingestellt werden.“

Weiterhin teilen ich Ihnen mit, dass die Stadt Koblenz die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH mit einem Fachgutachten beauftragt hat, um die Plausibilität der vorgelegten

Verträglichkeitsstudien des Büros Stadt und Handel zu begutachten. Die Ergebnisse dieses Gutachtens konnten aus zeitlichen Gründen nicht in die vorliegende Stellungnahme einfließen, werden Ihnen jedoch ggf. nachträglich zur Kenntnis gegeben.

Ich bedanke mich für die der Stadt Koblenz eingeräumte Fristverlängerung zur Abgabe einer Stellungnahme.

Mit freundlichem Gruß

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. J. ...', written in a cursive style.