



27. Juli 2022

Auswirkungen auf die

# Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen

in den Städten Montabaur, Koblenz und Diez  
durch die geplante Flächenerweiterung des

## Outlet Montabaur

ecostra-Untersuchung im Auftrag der Fashion Outlet Grundbesitz GmbH & Co. KG

# Analysen und Strategien für Märkte und Standorte in Europa

Das ecostra-Leistungsprogramm umfasst:

- Standort- & Potenzialanalysen
- Machbarkeitsstudien
- Analysen für Investitions- und Finanzierungsentscheidungen
- Auswirkungen nach § 11.3 BauNVO etc.
- Plausibilitätsprüfungen von vorliegenden Gutachten, Stellungnahmen und Unterlagen
- Wettbewerbsuntersuchungen
- Meinungsforschung

Speziell für Auftraggeber aus der Privatwirtschaft erarbeiten wir außerdem

- Flächen- und Nutzungskonzepte für Einzelhandelsgroßprojekte
- Vermietungsanalysen (Branchen- & Betriebstypenmix, Magnetbetriebe, Mietansätze etc.)
- Tenant Demand Reports
- Markteintritts- und Marktbearbeitungsstrategien
- Analysen zur Optimierung des Standortnetzes

Speziell für Auftraggeber auf Seiten der öffentlichen Hand bieten wir

- Einzelhandels- und Märktekonzepte
- die fachgutachterliche Begleitung von Stadtentwicklungs- und Stadtumbaumaßnahmen
- Maßnahmen- und Handlungskataloge zur Stabilisierung und Weiterentwicklung von Geschäftsstraßen
- Vergnügungsstättenkonzepte
- Untersuchungen zur Nahversorgungssituation
- Gewerbeflächenbedarfsanalysen
- Regionalwirtschaftliche Analysen (z.B. Auswirkungen, Umweganalysen von Kongressen und Messen)

**ecostra**

Wirtschafts-, Standort- und  
Strategieberatung in Europa

Bahnhofstrasse 42  
D-65185 Wiesbaden  
Tel. +49 – (0)611 – 71 69 575 0  
Fax. +49 – (0)611 – 71 69 575 25

[www.ecostracom](http://www.ecostracom)  
[info@ecostracom](mailto:info@ecostracom)



# Vorbemerkung

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur Erweiterung der Verkaufsfläche des Outlet Montabaur (OM)<sup>1</sup> von derzeit ca. 10.000 m<sup>2</sup> auf zukünftig ca. 21.800 m<sup>2</sup> hat die ecostra GmbH im Auftrag des Eigentümers Fashion Outlet Grundbesitz GmbH & Co. KG diverse Untersuchungen zu den möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens erstellt. Zu nennen sind hier insbesondere folgende Studien:<sup>2</sup>

- ecostra: Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ (MTSO) in der Verbandsgemeinde Montabaur (Westerwaldkreis). Wiesbaden, 30.06.2021
- ecostra: Analyse der in ausgewählten Städten und Gemeinden des mittleren Einzugsgebietes (Zone II) möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen durch die geplante Flächenerweiterung des Montabaur The Style Outlets (MTSO) mit Überprüfung und Bewertung der Post-Covid-Situation und ggf. möglichen Veränderungen in ausgewählten Städten und Gemeinden des Naheinzugsgebietes (Zone I). Anlage zur ecostra-Auswirkungsanalyse vom 30.06.2021. Wiesbaden, 05.07.2021

Bei der Anfang des Jahres 2022 unter Leitung der verfahrensführenden Behörde, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD-Nord) durchgeführten schriftlichen Antragskonferenz, welche u.a. dazu diente eine Vollständigkeitsprüfung der eingereichten Unterlagen vorzunehmen, wurde von Seiten der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) moniert, dass Aussagen bzw. eine Bewertung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Entwicklungsziele der diversen Städtebaufördermaßnahmen nicht enthalten seien.

In Reaktion hierauf wurde ecostra beauftragt, eine solche Untersuchung in Form einer gutachterlichen Stellungnahme nachzureichen. Aufgrund des weiträumigen Einzugsgebietes des Vorhabens wurde die Analyse exemplarisch auf die Städte

- Montabaur
- Koblenz und
- Diez

---

<sup>1</sup> Im Frühjahr 2022 erfolgte bei diesem Outlet Center ein Betreiberwechsel von Neinver zu Outlet Centres International (OCI). Im Juni 2022 wurde dann ein Rebranding des Centers von der bisherigen Neinver-Marke „Montabaur The Style Outlets“ (MTSO) zu „Outlet Montabaur“ (OM) vorgenommen. Zur Vermeidung von Missverständnissen wurden die Benennung des Centers als „Montabaur The Style Outlets“ und das Akronym (MTSO) auch in den zuletzt vorgelegten Untersuchungen weiter verwendet.

<sup>2</sup> Auf Basis der von der SGD-Nord Anfang 2022 durchgeführten Vollständigkeitsprüfung wurden diese beiden ecostra-Studien in Teilen ergänzt sowie aktualisiert und dann in einen Berichtsband überführt: ecostra: Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ (MTSO) in der Verbandsgemeinde Montabaur (Westerwaldkreis). Auf Grundlage der im Rahmen der schriftlichen Antragskonferenz vorgenommenen Vollständigkeitsprüfung 2022 ergänzte Fassung. Wiesbaden, 26.07.2022



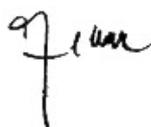
beschränkt. In Ergänzung zu den bereits meist vorliegenden Einzelhandels- und Stadtentwicklungskonzepten für diese Städte wurden – soweit verfügbar – entsprechende Studien, Untersuchungen, Pläne etc. recherchiert, denen entsprechende Förderprogramme und deren Entwicklungsziele entnommen werden konnten.

Alle für diese Stellungnahme verwendeten Daten und Angaben wurden nach bestem Wissen erfasst, aufbereitet und ausgewertet.

Die Weitergabe der vorliegenden Stellungnahme bedarf der Zustimmung des Auftraggebers.

Wiesbaden, 27. Juli 2022

ecostra GmbH

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

Dr. Joachim Will





# Inhaltsangabe

## Vorbemerkung

1.	MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN DER MTSO-ERWEITERUNG IN MONTABOUR	1
1.1	Daten- und Informationsgrundlagen	1
1.2	Ergebnisse der ecostra-Analyse zu den Auswirkungen der MTSO-Erweiterung in Montabaur	1
1.3	Städtebaufördermaßnahmen und deren Entwicklungsziele in Montabaur	3
1.4	Einschätzung und Bewertung der möglichen Auswirkungen der MTSO-Erweiterung auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen in Montabaur	6
2.	MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN DER MTSO-ERWEITERUNG IN KOBLENZ	9
2.1	Daten und Informationsgrundlagen	9
2.2	Ergebnisse der ecostra-Analyse zu den Auswirkungen der MTSO-Erweiterung auf die Stadt Koblenz	10
2.3	Städtebaufördermaßnahmen und deren Entwicklungsziele in Koblenz	12
2.4	Einschätzung und Bewertung der möglichen Auswirkungen der MTSO-Erweiterung auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen in Koblenz	17
3.	MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN DER MTSO-ERWEITERUNG IN DIEZ	19
3.1	Daten und Informationsgrundlagen	19
3.2	Ergebnisse der ecostra-Analyse zu den Auswirkungen der MTSO-Erweiterung auf Diez	19
3.3	Städtebaufördermaßnahmen und deren Entwicklungsziele in Diez	21
3.4	Einschätzung und Bewertung der möglichen Auswirkungen der MTSO-Erweiterung auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen in Diez	23
4.	FAZIT	25

## Abbildungsverzeichnis



# 1. Mögliche Auswirkungen der MTSO-Erweiterung in Montabaur

## 1.1 Daten- und Informationsgrundlagen

Die Stadt Montabaur ist Standortgemeinde des Outlet Centers und wurde in Zusammenhang mit der Erarbeitung der ecostra-Auswirkungsanalyse vom 26.07.2022 hinsichtlich des Einzelhandelsbesatzes komplett erfasst, wobei die entsprechenden Geschäftslagen detailliert beschrieben und bewertet wurden.<sup>1</sup> Darüber hinaus konnte auf das damals gültige kommunale Einzelhandelskonzept sowie wenig später auf die aktualisierte bzw. fortgeschriebene Fassung dieses Einzelhandelskonzepts zurückgegriffen werden.<sup>2</sup>

Zur Bearbeitung der vorliegenden Stellungnahme stand ecostra außerdem noch die folgende Unterlage zur Verfügung:

- Stadt Montabaur (Hrsg.): Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“ ISEK Sanierungsgebiet „Innenstadt“ (Erweiterung Sanierungsgebiet „Altstadt-Neu“) mit vorbereitender Untersuchung nach § 141 BauGB. Montabaur, 08 / 2016

## 1.2 Ergebnisse der ecostra-Analyse zu den Auswirkungen der MTSO-Erweiterung in Montabaur

Nach den Ergebnissen der ecostra-Auswirkungsanalyse wird die geplante MTSO-Erweiterung dazu führen, dass die Stadt Montabaur als Standortgemeinde insgesamt per Saldo einen Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachs und damit einen entsprechenden Ausbau der Einzelhandelszentralität erfahren wird, gleichzeitig werden sich auch gewisse Umsatzverlagerungen von den bestehenden Geschäftslagen – hier v.a. der Innenstadt – in das Outlet Center ergeben.

So ist davon auszugehen, dass durch die geplante MTSO-Erweiterung insgesamt ca. 0,5 – 0,6 Mio. € an bisherigem Umsatz des örtlichen Einzelhandels auf das MTSO verlagert werden, was einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 3,4 % entspricht, wobei hier aufgrund der räumlichen Verteilung des relevanten Angebotes überwiegend die Innenstadt von Montabaur betroffen ist. Aufgegliedert nach den projektrelevanten Sortimenten stellt sich der Umsatzabzug gegenüber dem gesamten Einzelhandelsstandort wie folgt dar:

- Bekleidung & Sportbekleidung = Umsatzrückgang von ca. 0,3 – 0,4 Mio. € bzw. von ca. 5,2 %
- (Sport-) Schuhe & Lederwaren = Umsatzrückgang von ca. < 0,1 Mio. € kein Ausweis möglich
- Sonstiges = Umsatzrückgang von ca. 0,1 – 0,2 Mio. € bzw. von ca. 1,5 %

---

<sup>1</sup> Vgl. ecostra (07 / 2022): op.cit., S. 45ff

<sup>2</sup> Vgl. BBE: Handlungsempfehlungen zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Montabaur. Köln, 16.12.2020



Gegenüber der Innenstadt von Montabaur erfolgt ein Umsatzabzug in Höhe von ca. 0,3 – 0,4 Mio. €, was einer durchschnittlichen Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem relevanten Bestand von ca. 4,9 % entspricht. Im Einzelnen:

- Bekleidung & Sportbekleidung = Umsatzrückgang von ca. 0,2 – 0,3 Mio. € bzw. von ca. 5,4 %
- (Sport-) Schuhe & Lederwaren = Umsatzrückgang von ca. <0,1 Mio. € kein Ausweis möglich
- Sonstiges = Umsatzrückgang von ca. <0,1 Mio. € kein Ausweis möglich

Im Segment Bekleidung und Sportbekleidung sind somit in der Innenstadt spürbare Wettbewerbswirkungen zu erwarten. Allerdings ist der absolute Wert des Umsatzabzuges in diesem Angebotssegment mit ca. 0,2 – 0,3 Mio. € gering und entspricht in etwa der Umsatzgröße einer klein dimensionierten Modeboutique. Bei den anderen projektrelevanten Sortimentsgruppen liegt der Umsatzabzug unterhalb einer rechnerischen Nachweisschwelle. In der ecostra-Auswirkungsanalyse wird der Umsatzabzug aus der Innenstadt von Montabaur wie folgt kommentiert:

*„Im Bekleidungssegment liegt der relative Umsatzabzug mit ca. 5,4 % in einer fast identischen Größenordnung wie der gesamtstädtische Wert, was in dem Umstand begründet ist, dass sich auf dem Stadtgebiet von Montabaur das Bekleidungsangebot – abgesehen vom Standort MTSO und vom Modegeschäft an der Firmenzentrale des Modehändlers Blum „In der Kesselwiese“ – vollständig im ZVB Innenstadt befindet. Gleichzeitig ist das Angebot in den Segmenten Bekleidung sowie Schuhe & Lederwaren in der Innenstadt von Montabaur limitiert, wobei meist lokale Einzelhändler in kleinflächigen Ladenlokalen anzutreffen sind. So beläuft sich die Ø Ladengröße des Bekleidungshandels in der Innenstadt auf nur ca. 100 m<sup>2</sup> VK je Betrieb. Zwar gibt es in den B- und C-Lagen der Innenstadt einige Ladenleerstände, die Situation ist aber zumindest in der A-Lage als stabil einzuschätzen. In Anbetracht des insgesamt nur geringen Umsatzabzuges ist nicht davon auszugehen, dass sich durch das Planvorhaben an dieser Situation etwas ändern wird. Eher im Gegenteil: aufgrund der räumlichen Nähe, der vorhandenen fußläufigen Wegebeziehungen und deren Ausschilderung (überdimensionierte Pumps), welche durch die geplante Neugestaltung des nördlichen Abschnitts der Bahnhofsstraße städtebaulich aufgewertet werden soll, sowie diverser touristischer Sehenswürdigkeiten in den zentralen Lagen ist davon auszugehen, dass die Innenstadt von Montabaur in besonderem Maße von möglichen Kundenzuführungseffekten eines vergrößerten Outlet Centers (mit einem entsprechend höheren Anteil von Besuchern aus weiter entfernten Räumen) profitieren kann. Zudem könnte mit dem geplanten Abriss des ehem. Hisgen-Kaufhauses am Konrad-Adenauer-Platz sowie der dabei vorgesehenen Attraktivierung des gesamten Standortbereiches Flächen für moderne, ggf. größer dimensionierte Handelsformate geschaffen und die Aufenthaltsqualität gesteigert werden, was die Anziehungskraft der Innenstadt erhöhen würde. Somit ist festzustellen, dass die Innenstadt von Montabaur ihren Versorgungsauftrag auch im Falle der Realisierung der Erweiterung des MTSO sowohl insgesamt als auch hinsichtlich der einzelnen projektrelevanten Sortimentsbereiche weiterhin wahrnehmen kann.“<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> ecostra (07 / 2022): op.cit., S. 267f

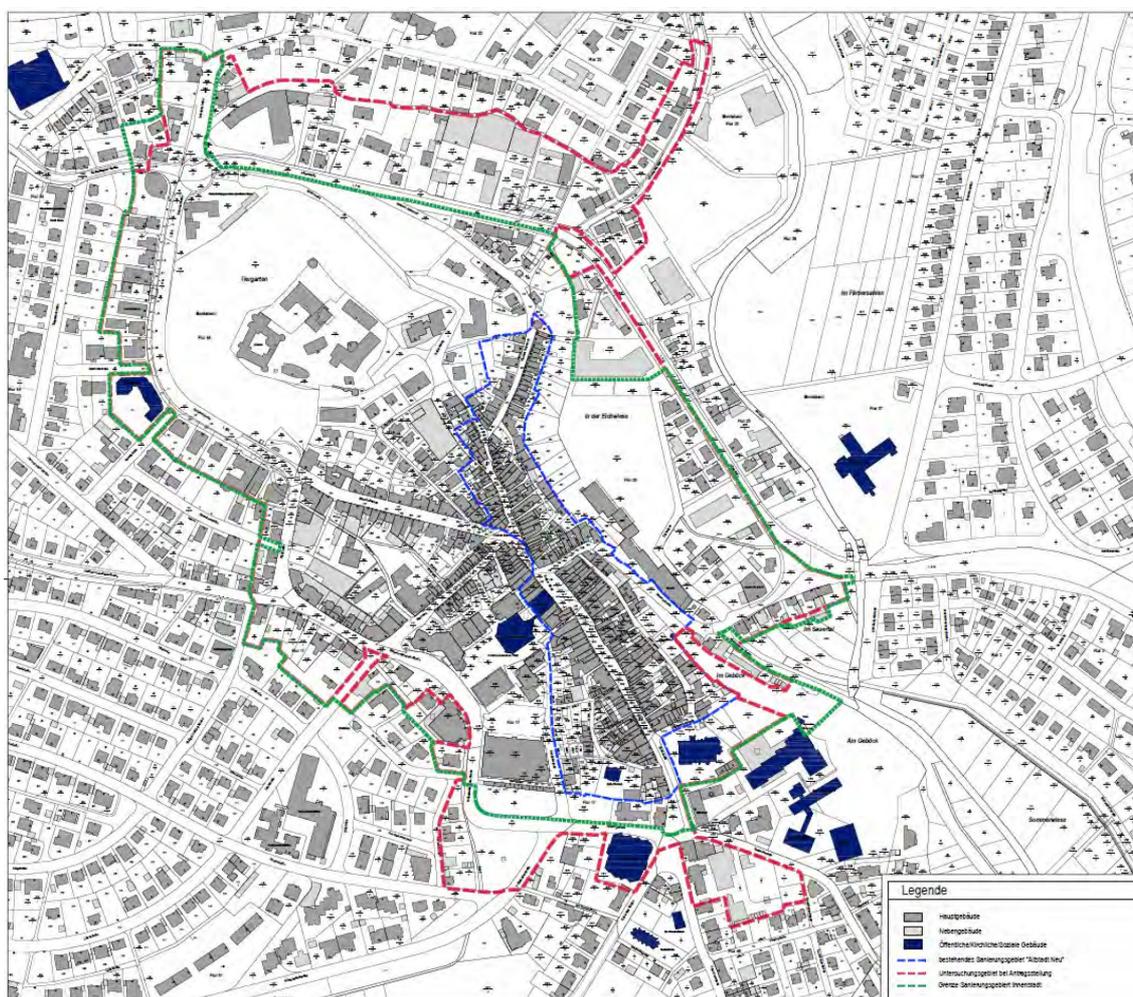


Entsprechend hält die ecostra-Auswirkungsanalyse als Fazit fest, dass „bezogen auf die Einkaufslagen in der Innenstadt von Montabaur (...) die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Untersuchungsobjektes aus gutachterlicher Sicht als verträglich zu bewerten“<sup>1</sup> sind.

### 1.3 Städtebaufördermaßnahmen und deren Entwicklungsziele in Montabaur

Den vorliegenden Unterlagen lässt sich entnehmen, dass Montabaur Ende April 2015 in das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen wurde. Das entsprechende Förderprogramm verfolgt das Ziel „die mit Funktionsverlusten und strukturellen Wandlungsprozessen konfrontierten Innenstädte und Ortsteilzentren an veränderte Rahmenbedingungen sowie Anforderungen anzupassen und somit einen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten.“<sup>2</sup>

Abb. 1: Räumliche Abgrenzung des Programmgebietes „Aktives Stadtzentrum Montabaur“



Grün umrandeter Bereich = Programmgebiet Innenstadt

Quelle: Stadt Montabaur

<sup>1</sup> Op.cit., S. 268

<sup>2</sup> Stadt Montabaur (08 / 2016): op.cit., S. 6



Das abgegrenzte Fördergebiet umfasst den historischen Altstadt kern und Hauptgeschäftsbereich (Kirchstraße) sowie die angrenzenden Quartiere westlich zwischen Kirchstraße und Wilhelm-Mangels- bzw. Bahnhofstraße, östlich zwischen Sauerthalstraße/Vorderer und Hinterer Rebstock und Alleestraße (Eichwiese), nördlich um den Bereich des Schlossbergs (Bahnhofstraße, Alleestraße) sowie südlich bis einschließlich der Stadthalle und dem Gelände der ehemaligen Kerzenfabrik im Bereich Kolpingstraße/Koblenzer Straße/Gelbachstraße (vgl. Abb. 1). Damit beinhaltet das Fördergebiet vollständig den im Einzelhandelskonzept abgegrenzten ZVB Innenstadt von Montabaur und greift räumlich v.a. im Norden mit dem Schlossberg und dem nördlichen Teil der Bahnhofstraße deutlich über den ZVB hinaus.<sup>1</sup> In diesen dem Fördergebiet, aber nicht mehr dem ZVB Innenstadt zurechenbaren Teilräumen findet sich kein relevanter Einzelhandelsbesatz.

Ausgehend von den allgemeinen Zielsetzungen des Förderprogrammes „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ führt das ISEK der Stadt Montabaur insgesamt 5 Handlungsfelder mit diversen Maßnahmen an, für die entsprechende Entwicklungsziele benannt werden:

- Stadtverträgliche Mobilität in der Stadt der kurzen Wege

Dieses Handlungsfeld mit den entsprechenden Maßnahmen verfolgt das Ziel die fußläufigen Verbindungen aufzuwerten und unter Einbezug verschiedener Stadtbereiche Rundwege zu schaffen, welche das Einkaufen mit dem Stadterlebnis verbinden.

- Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums / Qualitätsvolle Straßen, Wege und Plätze

Durch die Gestaltung öffentlicher Plätze und den Ausbau sanierungsbedürftiger Straßenabschnitte – hier v.a. auch der wichtigen Verbindungsachsen und Zubringer zur Innenstadt – soll die Attraktivität des öffentlichen Raumes erhöht werden.

- Einkaufserlebnis und Stadtgeschichte

Hier sind u.a. Entwicklungsziele benannt, welche sich spezifisch auf die Einzelhandelsituation im Fördergebiet beziehen. Dabei werden bezogen auf das Outlet Center durchaus auch Entwicklungschancen für das Fördergebiet gesehen, indem z.B. die Innenstadt v.a. durch ihre touristische Qualität durch Kundenzuführeffekte des MTSO profitiert. Das ISEK führt hierzu wie folgt aus:

*„Durch das 2015 eröffnete Factory Outlet Center hat sich in Montabaur ein „Einkaufstourismus“ etabliert, der jedoch bislang das eigentliche (historische) Stadtzentrum nur unzureichend miteinbezieht. Demnach gilt es, die Innenstadt als Ziel des Einkaufstourismus zu stärken. Dies kann nur durch das Zusammenspiel der Aufwertung des öffentlichen Raums, der Sanierung und Instandhaltung privater Bausubstanz sowie der Attraktivierung und Qualifizierung des Einzelhandels erfolgen. Dabei spielt die Kulturhistorie als touristischer Faktor eine besondere Rolle. Die historische Altstadt gilt es zu inszenieren und touristisch stärker zu vermarkten. Dabei sollte der Gedanke der Schaffung eines „Gegenpools“ zur citta fast im Sinne der citta slow Berücksichtigung finden: Die Innenstadt muss neue Qualitäten bieten, bspw. durch*

---

<sup>1</sup> Zur räumlichen Abgrenzung des ZVB Innenstadt von Montabaur vgl. ecostra (07 / 2022): op.cit., S. 49



*die verstärkte Konzentration auf die regionale Küche in der Gastronomie („Slow-Food statt Fast-Food“), die Verwendung regionaler Produkte, das Herausstellen der regionalen Identität und Geschichte (z.B. Schusterjungen-Stadtführungen, lokale Handwerkskunst, lokale Kulturszene). Die Umsetzung des Leitbilds der citta slow in die Praxis bedarf eines umfassenden Kommunikationsprozesses, insbesondere zwischen Vertretern von Einzelhandel, Gastronomie, ehrenamtlich Aktiven und der Stadtverwaltung. Die koordinierte Organisation und Vermarktung von Innenstadt und Historischer Altstadt geht u.a. mit einem einheitlichen Markenauftritt etwa unter dem Leitthema „Montabaur entspannt“ einher. Hierzu ist die Etablierung eines Citymanagements an der Schnittstelle von Handel, Dienstleistung, Kultur und Tourismus ein wichtiger Schritt. Potenziale bieten die verstärkte Inwertsetzung und Inszenierung der historischen Bausubstanz, eine verstärkte Integration der Kultur- und Kunstschaaffenden in das Stadtbild und Stadtleben sowie Strategien zur Zwischen- und Nachnutzung leerstehender Gebäude v.a. in der Fußgängerzone. Wenig invasive Maßnahmen wie ein wöchentlicher Streetfood-Markt können ein geeigneter Aufschlag sein.“<sup>1</sup>*

- Wohnen und Arbeiten in der Innenstadt

Neben der Stärkung der Wohnfunktion der Innenstadt soll das (Klein-) Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungen weiterentwickelt werden. Dabei sollen auch die Nebenlagen – hier v.a. Konrad-Adenauer-Platz / Hospitalstraße – stärker mit der Hauptgeschäftslage Kirchgasse vernetzt und so eine zusammenhängende Einkaufszone geschaffen werden.

- Kooperative Quartiersentwicklung

Vor dem Hintergrund erkennbarer Zu- und Verkaufsabsichten verschiedener Eigentümer ergeben sich innerhalb des Fördergebietes Entwicklungschancen für Stadtquartiere.

Bei der Analyse der verschiedenen Stadtbereiche des Fördergebietes werden für definierte Teilräume weitere Entwicklungsziele benannt. Nachfolgend sind jene Teilräume und entsprechende Entwicklungsziele benannt, welche einen Bezug zum Einzelhandel und damit zu den möglichen Auswirkungen der MTSO-Erweiterung erkennen lassen:<sup>2</sup>

- Für den Bereich Kirchstraße / Kleiner Markt / Großer Markt / Bahnhofstraße / Judengasse und damit für den zentralen innerstädtischen Geschäftsbereich von Montabaur wird u.a. neben dem Erhalt der historischen Fassaden, die Aufwertung des öffentlichen Raumes (Mobiliar, Gestaltung) zur Schaffung von Aufenthaltsqualität, die Schaffung von bedarfsgerechten Flächen für den Einzelhandel, etwa durch Zusammenlegungen und eigentümergeinschaftliche Entwicklung und die Schaffung von Wohnumfeldqualität in der Judengasse sowie sukzessive private Gebäudesanierung zur Stärkung der Wohnfunktion angestrebt.
- Für den Bereich Konrad-Adenauer-Platz / Hospitalstraße wird als Ziel die Schaffung bzw. Aufwertung von Querverbindungen zum Hauptgeschäftsbereich Kirchstraße /

---

<sup>1</sup> Stadt Montabaur (08 / 2016): op.cit., S. 121

<sup>2</sup> Vgl. Stadt Montabaur (08 / 2016): op.cit., S. 46ff



Kleiner Markt / Großer Markt gesehen. Darüber hinaus soll die Sicherung der Versorgungsfunktion des Stadtbereiches erreicht werden.

- Im Bereich Färberbachstraße / Obere Plötzgasse / Untere Plötzgasse gilt als Ziel die Aktivierung der Eigentümer zur gemeinschaftlichen Quartiersentwicklung (z.B. städtebauliches Entwicklungskonzept auf Quartiersebene) und die Schaffung bedarfsge rechter Flächen für Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung.

Zusammengefasst richten sich die Entwicklungsziele des ISEK v.a. auf eine gestalterische Aufwertung der öffentlichen Räume, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern und im Zusammenspiel mit den historischen Gebäuden und Sehenswürdigkeiten gerade auch die touristische Attraktivität zu steigern. Gleichzeitig sollen die Haupt- und Nebeneinkaufslagen besser miteinander verzahnt werden. Gerade für die Innenstadt werden durch das MTSO auch Entwicklungschancen gesehen, indem die dortigen Besucherströme soweit möglich auch in die Innenstadt gelenkt werden und so eine Kundenzuführungsfunktion des Centers für die zentralen Geschäftslagen entwickelt wird.

#### **1.4 Einschätzung und Bewertung der möglichen Auswirkungen der MTSO-Erweiterung auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen in Montabaur**

Es bestehen wenig Zweifel, dass jeder Umsatzrückgang bei Einzelhandelsbetrieben in der Innenstadt von Montabaur bzw. im entsprechend dort lokalisierten Fördergebiet – unabhängig davon, wodurch dieser Umsatzrückgang ausgelöst wurde und in welcher Größenordnung sich dieser bewegt – jedenfalls die mit den Fördermaßnahmen verbundenen Zielsetzungen nicht positiv unterstützt.<sup>1</sup> Gleichwohl ist es so, dass *„in einer marktwirtschaftlichen Ordnung (...) sich auch städtebaulich integrierte Geschäftslagen dem Wettbewerb stellen (müssen). Entscheidend ist, ab welchem Ausmaß des Umsatzabzuges die wirtschaftlichen Wirkungen in städtebaulich relevante Auswirkungen umschlagen. Hierzu existiert kein exakt festzumachender ‚Schwellenwert‘, sondern dies muss vom Gutachter für jede betroffene Geschäftslage im Einzelfall bewertet werden.“*<sup>2</sup> Dies wird auch von der gängigen Rechtsprechung so gesehen.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Natürlich ist es denkbar, dass erst ein entsprechender Umsatzrückgang dazu führt, dass der betroffene Einzelhandel im Sinne der Existenzsicherung oder einer Vorwärtsstrategie Maßnahmen zur Attraktivierung des Angebots- und Dienstleistungskreises ergreift, die Kooperation mit anderen Geschäften sucht (z.B. Abstimmung von Öffnungszeiten, gemeinsame Aktionen) und so versucht, abwandernde Kunden zurückzuholen oder neue Kundenkreise anzusprechen. Dies könnte bezogen auf die Entwicklungsziele sogar unterstützend wirken. Im Sinne einer in Wirkungsanalysen aber üblichen „worst-case“-Betrachtung sollen solche möglichen Effekte hier aber vernachlässigt werden. Dies gilt ebenso für – im Falle von Montabaur – durchaus zu erwartende Synergie- bzw. Kundenzuführungseffekte durch ein erweitertes und damit für Besucher aus weiter entfernten Räumen attraktiveres Outlet Center.

<sup>2</sup> gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (Hrsg.): Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten. Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Wirkungsanalysen. Wiesbaden, 07 / 2020, S. 171

<sup>3</sup> Vgl. hierzu u.a. OVG Münster, Urteil vom 01.12.2015 – 10 D 92/13.NE, in: Becks RS 2016, 40977, Rn. 86 mit Verweisen auf BVerwG Beschluss vom 14. April 2010 – 4 B 78.09 – juris, Rn. 32; OVG NRW, Urteile vom 9. November 2012 – 2 D 63/11.NE – a. a. O., Rn. 126, und vom 2. Oktober 2013 – 7 D 19/13.NE – a. a. O., Rn. 72.



Eine Einschätzung und Bewertung der möglichen Auswirkungen einer Einzelhandelsplanung auf die Entwicklungsziele von Städtebaufördermaßnahmen muss aus Sicht von ecostra von einer Grundlage ausgehen, die weitgehend identisch zu den bisherigen Untersuchungen zu möglichen städtebaulichen Auswirkungen ist. Diese möglichen städtebaulichen Auswirkungen bestimmten sich bereits auch bisher durch Aspekte wie

- einen erheblichen Umsatzrückgang in zentralen Lagen (Innenstadt / Stadtteilzentren)
- einen Investitionsrückgang der Betriebe in zentraler Lage
- ein „trading down“ gewachsener Einzelhandelsstandorte
- eine Veränderung des Stadtbildes
- eine Häufung von Geschäftsschließungen und Leerständen
- negative Auswirkungen auf die Infrastruktur der Zentren, z.B. Auslastung des ÖPNV
- die Gefährdung wohnortnaher Versorgung
- die Gefährdung planerischer Konzeptionen und Entwicklungsspielräume.<sup>1</sup>

Damit sind bereits in der vorliegenden Auswirkungsanalyse und den dort vorgenommenen Bewertungen nahezu sämtliche Aspekte abgearbeitet worden, welche als Zielsetzungen z.B. des hier in Montabaur relevanten Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und den daraus folgenden Maßnahmen relevant sind.

Unabhängig davon ist aus fachgutachterlicher Sicht an dieser Stelle nochmals festzuhalten:

- Der im Rahmen der ecostra-Auswirkungsanalyse durch die geplante Erweiterung des MTSO ermittelte Umsatzrückgang bei den betroffenen Betrieben in der Innenstadt von Montabaur liegt mit ca. 5,4 % bei Bekleidung & Sportbekleidung bei diesem wichtigen innerstädtischen Leitsortiment zwar bereits in einer deutlich spürbaren Größenordnung, wobei aber in der Bewertung zwingend zu beachten ist, dass diese relative Umsatzumverteilungsquote auf einem vergleichsweise niedrigen absoluten Umsatzabzug in Höhe von ca. 0,2 – 0,3 Mio. € basiert. Dies entspricht der Umsatzgröße einer einzigen kleindimensionierten Modeboutique.
- Nach den Ergebnissen der ecostra-Einzelhandelserhebung gibt es in der Innenstadt von Montabaur in der Branche Bekleidung und Sportbekleidung ca. 14 Betriebe mit einer gesamten Verkaufsfläche von ca. 1.495 m<sup>2</sup> und einem Umsatz von ca. 4,8 Mio. €, so dass für ein Mittelzentrum dieser Größe und Versorgungsfunktion weiterhin ein ausreichendes – wenn auch nicht besonders stark ausgebautes – (Sport-) Bekleidungsangebot vorhanden ist.

---

<sup>1</sup> Vgl. gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (07 / 2020): op.cit., S. 166, Abb. 19; vgl. hierzu auch P.-H. Vogels / S. Holl / H.-J. Birk: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Basel, 1998, S. 176



- Weitere Entwicklungschancen in diesem Angebotssegment bestehen für die Innenstadt durch die ggü. dem Outlet Center unterschiedliche Preislagen und Markenorientierung. Ansiedlungschancen neuer Betriebe bestehen v.a. im niedrigpreisigen Markensegment, welches im Outlet Center nicht abgebildet wird oder durch vertikal orientierte Filialisten, welche mit Handelsmarken ebenfalls nicht zur üblichen Mieterschaft eines Outlet Centers zählen. Eine solche mögliche Neuansiedlung steht jedoch unter der Voraussetzung, dass Ladenflächen in einer geeigneten Größe und einem entsprechend modernen Ladenlayout in der Innenstadt auch bereitgestellt werden können.<sup>1</sup>
- Nicht zuletzt bestehen gerade im Fall der Innenstadt von Montabaur durch die diversen touristischen Sehenswürdigkeiten und dem vorhandenen Gastronomie- und Dienstleistungsangebot Entwicklungschancen, welche sich aus möglichen Zuführeffekten durch das MTSO ergeben. Dies wird sogar direkt vom ISEK für das Fördergebiet erkannt und entsprechend benannt.<sup>2</sup>

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass gerade auch in Anbetracht des in der ecostra-Auswirkungsanalyse anhand eines realitätsnahen „worst-case“-Ansatzes ermittelten Ausmaßes der Umsatzabzüge durch die MTSO-Erweiterungsplanung gegenüber dem ZVB Innenstadt bzw. dem Fördergebiet „Aktives Stadtzentrum Innenstadt Montabaur“ nicht nur negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können, sondern auch die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen nicht in relevanter Weise beeinträchtigt oder konterkariert werden. Im Gegenteil: die geplante Erweiterung des MTSO lässt eine wesentlich verbesserte Ausstrahlung des Centers in räumlich weiter entfernte Gebiete und somit einen verstärkten Besucherzustrom aus größeren Distanzen erwarten. Wie vorliegende empirische Daten zum Besucherverhalten bei Outlet Centern zeigen, nutzen gerade auch Besucher aus weiter entfernten Räumen im Rahmen eines Tagesausfluges zum Outlet-Shopping auch noch weitere Angebote im näheren Umfeld eines Outlet Centers.<sup>3</sup> Dies kann dazu führen, dass sich so neue Entwicklungschancen gerade auch für die Innenstadt von Montabaur ergeben und so die Erreichung der mit den Städtebaufördermaßnahmen verbundenen Ziele in diesem Fall nicht negativ beeinflusst, sondern vielmehr sogar verbessert wird.

---

<sup>1</sup> In Anbetracht der ansonsten, durch die historische Gebäudestruktur vorgegebene Kleinteiligkeit, welche sich gerade auch im innerstädtischen (Sport-) Bekleidungsangebot in einer Ø Verkaufsflächen-größe von ca. 107 m<sup>2</sup> pro Betrieb ausdrückt, bietet hier die ggf. mögliche Neukonzeption des Standortes des ehem. Kaufhauses Hisgen am Konrad-Adenauer-Platz gewisse Chancen.

<sup>2</sup> Vgl. Stadt Montabaur (08 / 2016): op.cit., S. 121

<sup>3</sup> So führt ecostra u.a. im Auftrag der Niedersächsischen Landesregierung seit dem Jahr 2012 im jährlichen Turnus eine repräsentative Besucherbefragung durch, wobei gerade auch solche Kopplungsaktivitäten mit geprüft werden.



## 2. Mögliche Auswirkungen der MTSO-Erweiterung in Koblenz

### 2.1 Daten und Informationsgrundlagen

Die Stadt Koblenz liegt südwestlich von Montabaur am Rande des Naheinzugsgebietes (Zone I) ca. 32 km bzw. ca. 25 PKW-Fahrminuten vom MTSO entfernt. Der Einzelhandelsstandort Koblenz wurde für die ecostra-Auswirkungsanalyse vom 26.07.2022 komplett erfasst und analysiert (Datenstand: Juni / Juli 2020). Im April 2021 wurde im Rahmen einer qualifizierten Begehung der innerstädtischen Geschäftslagen ein Update der Bestandssituation vorgenommen, wobei v.a. mögliche Veränderungen durch die diversen Corona-Lockdowns zu erfassen und zu bewerten waren.

Für die bislang vorliegenden Untersuchungen stand u.a. auch das aktuelle Einzelhandelskonzept von Koblenz zur Verfügung, welches die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung im Jahr 2016 vorgelegt hat.<sup>1</sup> Darüber hinaus konnte auf Daten des IVD-Gewerbe-Preisspiegels zugegriffen werden, welcher die Entwicklung des Flächenmietpreinsniveaus für Ladenlokale in der Innenstadt von Koblenz zwischen 2005 und 2019 / 2020 abbildete. Nicht zuletzt liegen für die innerstädtische Haupteinkaufslage Löhrrstraße Daten zur Entwicklung der Passantenfrequenzen vor, welche von hystreet.com bereitgestellt wurden; diese Daten wurden für die neueste Fassung der ecostra-Auswirkungsanalyse nochmals aktualisiert, und mit Vergleichswerten der Vor-Covid-Situation kontrastiert.

Von Seiten der Stadt Koblenz wurden zur Bearbeitung dieser Stellungnahme u.a. noch folgende ergänzende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Stadt Koblenz (Hrsg.): Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Aktive Innenstadt Koblenz“ für das Fördergebiet „Aktive Innenstadt“. Koblenz, 03 / 2016
- Stadt Koblenz (Hrsg.): Ergebnisbericht der Bürgerumfrage „Leben in Koblenz – Koblenzer Bürgerpanel 2021“. Koblenz, 01 / 2022
- Stadt Koblenz (Hrsg.): Nahversorgungsbericht Koblenz 2022. Koblenz, 03 / 2022
- IFH Köln: Vitale Innenstädte 2018. Auswertungsergebnisse für Koblenz. Köln, 2018

Zur Bearbeitung der vorliegenden Stellungnahme wird v.a. das städtebauliche Entwicklungskonzept für das Fördergebiet „Aktive Innenstadt“ herangezogen werden.<sup>2</sup> Ergän-

---

<sup>1</sup> Vgl. GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung: Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Koblenz. Köln, 09 / 2016

<sup>2</sup> So ist nicht davon auszugehen, dass der Koblenzer Nahversorgungsbericht bezogen auf die möglichen Auswirkungen der MTSO-Erweiterung auf das Fördergebiet Innenstadt wesentliche Erkenntnisse ermöglicht.



zende Recherchen haben gezeigt, dass Koblenz auch Mittel aus anderen Förderprogrammen bezieht, so z.B. für das Fördergebiet „Soziale Stadt Neuendorf“, wo es darum geht, einen Stadtteil mit komplexen Problemlagen durch Möglichkeiten für soziale Kontakte, Qualifizierungen und gestalterische Attraktivierungsmaßnahmen zu unterstützen.<sup>1</sup> Dieses Förderprogramm wie auch weitere laufende oder aktuell geplante Städtebauförderprogramme – so z.B. der Prozess „Stadtdörfer“ für die Stadtteile Arenberg-Immendorf, Arzheim und Güls oder die geplanten Maßnahmen zur Umgestaltung des Peter-Altmeier-Ufers in Fortführung der BUGA-Planung am Deutschen Eck - dürften aber für die Fragestellung dieser Untersuchung keine größere Relevanz haben und können somit vernachlässigt werden.

## 2.2 Ergebnisse der ecostra-Analyse zu den Auswirkungen der MTSO-Erweiterung auf die Stadt Koblenz

Nach den Ergebnissen der von ecostra durchgeführten Analysen wird die geplante MTSO-Erweiterung gegenüber dem Oberzentrum Koblenz einen Umsatzabzug von insgesamt ca. 5,5 – 5,6 Mio. € auslösen, was einer durchschnittlichen Umsatzumverteilungsquote von ca. 1,6 % entspricht. Aufgegliedert nach Sortimentsbereichen sind folgende Wirkungen zu erwarten:

- Bekleidung & Sportbekleidung = Umsatzrückgang von ca. 3,6 – 3,7 Mio. € bzw. von ca. 1,5 %
- (Sport-) Schuhe & Lederwaren = Umsatzrückgang von ca. 1,0 – 1,1 Mio. € bzw. von ca. 5,4 %
- Sonstiges = Umsatzrückgang von ca. 0,8 – 0,9 Mio. € bzw. von ca. 1,0 %

Auf das Oberzentrum Koblenz entfällt damit bei Betrachtung des absoluten Wertes ein beachtlicher Umsatzabzug, welcher sich aber als relative Größe – mit Ausnahme des Segments (Sport-) Schuhe & Lederwaren - noch im Rahmen der üblichen konjunkturellen Schwankungen bewegt und insofern nur bedingt wahrnehmbar sein wird. Bei (Sport-) Schuhen und Lederwaren deuten sich dagegen spürbare Wettbewerbswirkungen an.

Gegenüber dem ZVB Hauptzentrum Innenstadt von Koblenz wird die MTSO-Erweiterungsplanung einen Umsatzabzug von insgesamt ca. 5,2 – 5,3 Mio. € auslösen, was einer durchschnittlichen Umsatzumverteilungsquote in Höhe von ca. 1,8 % entspricht. Aufgegliedert nach Sortimentsbereichen sind folgende Wirkungen festzustellen:

- Bekleidung & Sportbekleidung = Umsatzrückgang von ca. 3,5 – 3,6 Mio. € bzw. von ca. 1,6 %
- (Sport-) Schuhe & Lederwaren = Umsatzrückgang von ca. 1,0 – 1,1 Mio. € bzw. von ca. 5,6 %
- Sonstiges = Umsatzrückgang von ca. 0,7 – 0,8 Mio. € bzw. von ca. 1,1 %

Damit wurde aus den ecostra-Analysen deutlich, dass nahezu der gesamte Umsatzabzug auf die Innenstadt von Koblenz entfällt, was sich darauf zurückführen lässt, dass sich in Koblenz das projektrelevante Markenangebote nahezu vollständig in den Innenstadtlagen befindet. Die in absoluten Zahlen höchsten Umsatzrückgänge werden im Sortimentsbereich Bekleidung & Sportbekleidung wirksam, in relativen Werten fällt der

---

<sup>1</sup> Vgl. hierzu Stadt Koblenz (Hrsg.): Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept für das Fördergebiet Soziale Stadt in Koblenz-Neuendorf. Koblenz, 17.03.2016



Umsatzrückgang bei (Sport-) Schuhen & Lederwaren am höchsten aus. Eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 1,6 % wie bei Bekleidung & Sportbekleidung bewegt sich im Rahmen üblicher konjunktureller Schwankungen und ist – trotz der beachtlichen absoluten Umsatzgröße - als weitgehend unproblematisch einzustufen. Dagegen ist bei (Sport-) Schuhen & Lederwaren von spürbaren Wettbewerbswirkungen in der Innenstadt von Koblenz auszugehen. Gleichwohl liegt dieser Wert noch deutlich unterhalb eines Schwellenwertes, ab dem nachhaltige negative Auswirkungen anzunehmen sind. So stellt die ecostra-Auswirkungsanalyse fest, dass gerade in diesem Angebotssegment die Innenstadt von Koblenz im Wettbewerb mit der Fachmarkt- und Outlet-Agglomeration in Mülheim-Kärlich steht, wo sich ein umfangreiches Angebot (u.a. Deichmann, Siemes, Schuh Germann, Schuhmarke, Intersport, Decathlon, Schuh & Sport Palast, Geox, Salamander) befindet, das auf ein weitgehend identisches Einzugsgebiet bzw. weitgehend identische Kundenzielgruppen gerichtet ist. Das MTSO tritt hier nur als zusätzlicher, aber in der Bedeutung deutlich nachrangiger Wettbewerber auf. Gleichwohl sind die durch die MTSO-Erweiterung gegenüber dem (Sport-) Schuh- und Lederwarenhandel in der Innenstadt von Koblenz ausgelösten Umsatzabzüge durchaus spürbar und das Ausscheiden einzelner wirtschaftlicher Grenzbetriebe ist ggf. möglich. Allerdings ist ein strukturelles Wegbrechen von Einzelhandelsbetrieben oder eine nachhaltige Einschränkung der Angebotsvielfalt in der Koblenzer Innenstadt durch die MTSO-Erweiterung auszuschließen. Entsprechend kommt die ecostra-Auswirkungsanalyse zu folgendem Fazit:

*„Auch wenn – aufgrund des in den letzten Jahren durch die Integration eines weiteren Shoppingcenters vollzogenen, deutlichen Verkaufsflächenausbaus in der Innenstadt von Koblenz – von einer zunehmenden Zahl an Ladenleerständen ausgehen ist, wird das Planobjekt in Montabaur hier insgesamt zu keiner nennenswerten Verschärfung der Situation beitragen. So besteht in keiner Weise Anlass zur Befürchtung, dass der Umsatzabzug durch die Erweiterung des MTSO zu einer nachhaltigen Schwächung des Branchenmixes und der Versorgungsleistung des Einzelhandels in der Innenstadt von Koblenz führen würde. Es ist festzustellen, dass der ZVB Hauptzentrum Innenstadt in Koblenz seinen Versorgungsauftrag sowohl insgesamt als auch hinsichtlich der einzelnen projektrelevanten Sortimentsbereiche weiterhin wahrnehmen kann. Ebenso kann eine mögliche Einschränkung stadtplanerischer Entwicklungsmöglichkeiten für diese Lage durch das Planobjekt ausgeschlossen werden.“<sup>1</sup>*

Entsprechend wurde die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der MTSO-Erweiterungsplanung gegenüber dem ZVB Hauptzentrum Innenstadt in Koblenz als verträglich bewertet.

Zu demselben Ergebnis kam dann auch das im April / Mai 2021 von ecostra auf Grundlage einer qualitativen Begehung der innerstädtischen Geschäftslagen von Koblenz durchgeführte Update, welches dazu diente u.a. mögliche Auswirkungen der Coronapandemie zu erfassen und in die Bewertung einzustellen.<sup>2</sup> Im Ergebnis wurde deutlich, dass

---

<sup>1</sup> ecostra (07 / 2022): op.cit., S. 270

<sup>2</sup> Vgl. ecostra (07 / 2022): op.cit., S. 316ff



- zwischenzeitlich in den projektrelevanten Sortimenten – und hier v.a. bei Mode, Schuhe & Sport – ein leichtes Abschmelzen der Zahl der Betriebe erfolgt ist, wobei es sich hier meist um Filialisten handelte, welche nicht erst durch die Corona-Krise in eine wirtschaftliche Schieflage geraten waren und ihr Filialnetz bundesweit konsolidierten, wobei die Pandemie sicherlich zu einer Verschärfung einer bereits vorhandenen Problemlage geführt hat.
- sich Geschäftsaufgaben in den projektrelevanten Sortimenten v.a. auf die durch einen hohen Filialisierungsgrad geprägten Einzelhandelslagen, d.h. die Löhrrstraße sowie v.a. auch die beiden Shoppingcenter „Löhr-Center“ und „Forum Mittelrhein“ konzentrierten, während in der Altstadt und den sonstigen Nebeneinkaufslagen Geschäftsaufgaben quantitativ meist durch entsprechende Neueröffnungen kompensiert wurden und die Situation dort unverändert geblieben ist.
- die Zahl der Ladenleerstände zugenommen hat, wobei diese auch in prominenter Standortlage (A-Lage, Shoppingcenter) anzutreffen sind. Insgesamt verteilen sich die Leerstände jedoch über die gesamte Innenstadt, ohne dass in einzelnen Teillaagen eine besondere räumliche Verdichtung oder ein „trading down“ erkennbar wäre.
- Trotz eines gewissen Angebotsüberhanges der ZVB Hauptzentrum Innenstadt von Koblenz in den projektrelevanten Sortimenten nach wie vor über einen sehr umfangreichen und attraktiven Angebotsmix verfügt und die Einzelhandelssituation trotz der gestiegenen Zahl an Ladenleerständen weiterhin als stabil einzuschätzen ist.

Insofern war auch auf Grundlage des durchgeführten Updates aus gutachterlicher Sicht zu konstatieren, dass die möglichen Auswirkungen durch die geplante MTSO-Erweiterung auf die innerstädtischen Einkaufslagen von Koblenz als weiterhin verträglich einzustufen sind.

### **2.3 Städtebaufördermaßnahmen und deren Entwicklungsziele in Koblenz**

Nach vorliegenden Informationen partizipiert Koblenz an diversen Städtebauförderprogrammen des Bundes und des Landes Rheinland-Pfalz, welche sich verschiedentlich auch auf einzelne Stadtteile – z.B. „Soziale Stadt Neuendorf“, „Stadtgrün Koblenz-Lützel“, „Rauentaler Moselbogen“ oder „Stadtdörfer Arenberg-Immendorf, Arzheim und Güls“ – beziehen. Für die gegenständliche Stellungnahme sind insbesondere auch vor dem Hintergrund der Ergebnisse der ecostra-Auswirkungsanalyse v.a. Förderprogramme von Relevanz, welche sich auf die Innenstadt von Koblenz beziehen. Hierbei ist v.a. das Programm „Aktive Stadtzentren“ von Bedeutung. Hierbei wurden ausgehend vom Jahr 2010 / 2011 in der Koblenzer Innenstadt bereits diverse Projekte umgesetzt, deren mit den Maßnahmen verbundenen Entwicklungsziele nach Angaben des aktuellen ISEK als erreicht betrachtet werden können.<sup>1</sup> So wurde lt. ISEK 2016 das städtebauliche Ziel

---

<sup>1</sup> Vgl. Stadt Koblenz (03 / 2016): op.cit., S. 11ff



- der Verbesserung der Erreichbarkeit und Anbindung der zentralen Innenstadtbereiche durch den neuen Bahnhofpunkt Stadtmitte
- der Stärkung des Einzelhandels und wichtiger Kernbereiche der Innenstadt durch die gestalterische Aufwertung der Löhrrstraße, des Löhrrondells und des Bahnhofumfeldes
- der zusätzlichen Stärkung und Erweiterung des Einkaufsbereiches, der Attraktivierung der Innenstadt und der Schaffung eines Anziehungspunktes für Touristen durch das Alleinstellungsmerkmal des Kulturgebäudes „Forum Confluentes“ und der neuen Mitte durch das Shoppingcenter „Forum Mittelrhein“
- der Anbindung der Innenstadt zum Rhein durch die Maßnahmen der BUGA sowie diverser gestalterischer Aufwertungen im Bereich des Schlossparks mit Schlossrondell, dem Clemensplatz und Reichensperger Platzes und der Schlosstraße sowie der Sanierung und dem Umbau der Rhein-Mosel Halle zu einem modernen und leistungsfähigen Kongresszentrum

erreicht.

#### Übersicht: Stärken und Schwächen des Innenstadtbereichs Koblenz lt. ISEK 2016

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Großes Kaufkraftpotenzial in der Region</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Leerstand im Einzelhandel konzentriert sich auf Randbereiche östlich und südlich des Zentralplatzes</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innenstadt auf begrenzter Fläche mit kurzen Wegen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Komplementärangebot zum Einzelhandel (z.B. Gastronomie) ist zahlreich – jedoch nicht immer zeitgemäß</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich ist breit aufgestellt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teile des zentralen Versorgungsbereichs haben gestalterische Defizite</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der neue Zentralplatz mit „Forum Mittelrhein“ stärkt die Einkaufsstadt und führt die Touristen in die Innenstadt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stark frequentierte Verkehrsstraßen mit hoher Belastung durch KFZ und Trennwirkung, hierdurch werden Teillagen abgehängt und haben keine Aufenthaltsqualität; am motorisierten Individualverkehr ausgerichtete Planung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohes touristisches Umsatzpotenzial, durch BUGA verstärkt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mangelhafter Zustand der Rad- und Fußwege sowie Defizite bei der Orientierung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Steigende Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Störung der Wohnqualität durch hohe Verkehrsbelastung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leistungsfähige Bundesstraßen führen bis in die Innenstadt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenzialflächen im westlichen Randbereich sind – aufgrund der stark trennenden Wirkung von Bahnlinie und B9 – derzeit unattraktiv</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zahlreiche Parkhäuser mit ausreichender Kapazität liegen in oder in günstiger Lage zur Innenstadt</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Koblenzer Hauptbahnhof hat regional und überregional eine hohe Bedeutung</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attraktive Grünflächen an Rhein und Mosel</li> </ul>	

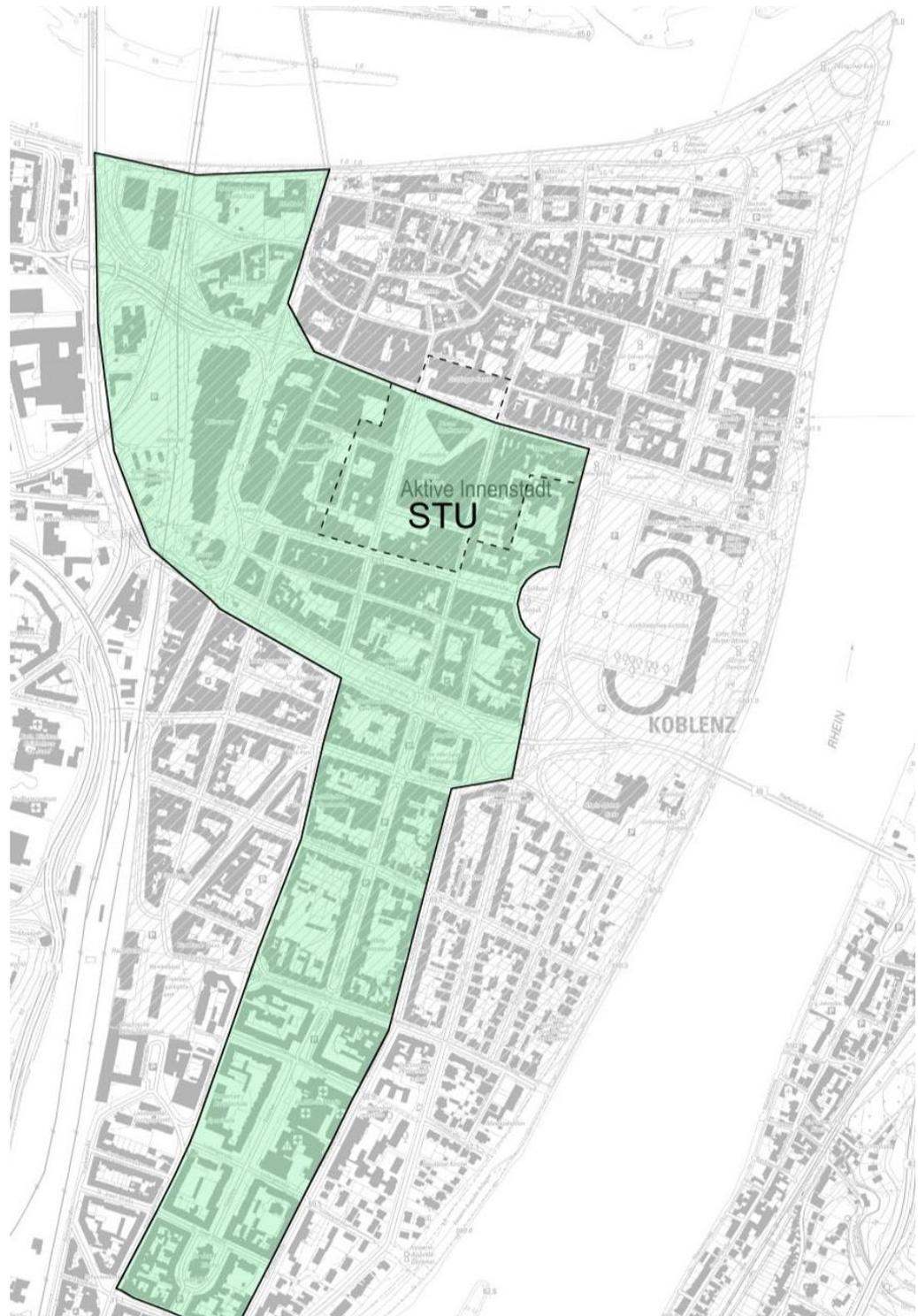
Quelle: ISEK „Attraktive Innenstadt Koblenz“ 2016

Städtebauliche Ziele, welche durch die getroffenen Maßnahmen ggf. nicht erreicht werden konnten, finden sich im ISEK 2016 nicht bzw. werden dort nicht angesprochen.



Insbesondere auch das Stärken-Schwächen-Profil des ISEK legt für den Innenstadtbereich einen insgesamt starken und diversifizierten Einzelhandel nahe, wobei vorhandene Schwächen sich v.a. auf Randbereiche, ergänzende Nutzungen und gestalterische Mängel des öffentlichen Raumes beziehen. Die vom ISEK benannten Stärken und Schwächen der Koblenzer Innenstadt sind in der vorstehenden Übersicht aufgeführt.

Abb. 2: Räumliche Neuabgrenzung des Projektgebietes für das Programm „Aktive Innenstadt Koblenz“ ISEK 2016



Quelle: Stadt Koblenz



Zur Entwicklung der Innenstadt und zum zielgerichteten Einsatz städtebaulicher Fördermittel wurde bereits in der Vergangenheit ein Gebiet abgegrenzt, das auch für das aktuelle Programm „Aktive Innenstadt Koblenz“ als Ausgangspunkt diente. Dieses Gebiet war zunächst sehr großzügig abgegrenzt und umfasste die gesamten Stadtteile „Mitte“, „Altstadt“ und östliche Teilräume von „Rauental“. Damit war dieses Gebiet zunächst v.a. im Süden und Osten deutlich größer als der später im Einzelhandelskonzept 2016 abgegrenzte ZVB Hauptzentrum Innenstadt, umfasste aber die gesamten innenstädtischen Einkaufslagen.

Vor dem Hintergrund u.a. der mit bisherigen Förderprogrammen in der Innenstadt bereits erreichten Entwicklungsziele erfolgte im Rahmen der Fortschreibung des ISEK 2016 eine Neuabgrenzung des Fördergebietes „Aktive Innenstadt“, welches räumlich deutlich enger gefasst wurde, aber weiterhin wesentliche Teile der Einkaufsinnenstadt mit umfasst (so u.a. auch die Haupteinkaufslage Löhrrstraße). Andererseits sind hier die gesamten Geschäftslagen nördlich der Pfulhgasse nicht mehr im Fördergebiet enthalten (vgl. Abb. 2). Damit ist das Fördergebiet „Aktive Innenstadt“ in Koblenz ab dem Jahr 2016 nicht nur räumlich deutlich enger gefasst als die zuvor abgegrenzten Fördergebiete, sondern ist auch deutlich kleiner als der ZVB Hauptzentrum Innenstadt.<sup>1</sup>

Auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen für das ISEK 2016 wurden verschiedene Handlungsbedarfe identifiziert und die damit verbundenen Zielsetzungen benannt:<sup>2</sup>

- Aufhebung der Trennwirkung von Verkehrsachsen (z.B. Hohenfelder Straße in Richtung Norden, Am Wöllershof / Pfulhgasse mit Fußgängerunterführung, Friedrich-Ebert-Ring in Richtung Osten) an markanten Stellen, um zusätzliche attraktive und gefahrlose Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen. Die Maßnahmen zielen in Richtung auf eine fußgänger- und radfahrerfreundliche Innenstadt.
- Schaffung eines attraktiveren Stadteinganges von Westen in die Innenstadt durch Gestaltungselemente und bauliche Ergänzungen (u.a. durch eine „innovative“ Fassadengestaltung beim Lohrcenter).
- Aufwertung des Quartiers „An der Weißergasse“ um innenstadtnahe Wohnflächenpotenziale nutzen zu können. Dabei soll u.a. auch eine fußgängerfreundliche Gestaltung des öffentlichen Raumes und eine direkte Anbindung an den Bahnhofsteilpunkt „Stadtmitte“ angestrebt werden. Letztlich soll für diesen Teilraum eine „innenstadtadäquate Attraktivität“ entwickelt werden.
- Aufwertung des ehemaligen Handelshofgeländes, um auch hier eine „innenstadtadäquate Attraktivität“ zu entwickeln. Die Nachnutzung dieser Brachfläche soll aber v.a. durch Dienstleistungsnutzungen erfolgen.

---

<sup>1</sup> Zur Abgrenzung des ZVB Hauptzentrum Innenstadt Koblenz vgl. ecostra (07 / 2022): op.cit., S. 61 bzw. GMA (09 / 2016): op.cit., S. 116

<sup>2</sup> Vgl. Stadt Koblenz (03 / 2016): op.cit., S. 27ff



- Weitere Umgestaltungsmaßnahmen in der Innenstadt, so u.a. in der Clemensstraße und der Pfulgasse. Dabei soll v.a. die Aufenthalts- und Gestaltungsqualität durch Begrünung und Möblierung verbessert werden, so dass als Zielsetzung die derzeit fahrzeugorientierte von einer fußgängerfreundlichen Gestaltung abgelöst wird und eine Überquerung der Straßen auf ganzer Länge sicher und attraktiv möglich wird.
- Lückenschluss am Altlöhrtor, wobei durch die Verschiebung bzw. Erweiterung des ZVB Hauptzentrum Innenstadt in Richtung Zentralplatz die Verbindung zwischen Löhrstraße und Zentralplatz sichergestellt und attraktiv gestaltet werden soll.
- Aufwertung Südallee als bedeutende Grünachse und wichtige Radfahr- und Fußgänger Verbindung. Dabei soll die Südallee insgesamt zu einem multifunktionalen Stadtraum entwickelt werden, der nicht nur der Erschließung, sondern insbesondere auch dem Aufenthalt und der Begegnung dient.
- Zur Sicherstellung der Verbindungsfunktion der Südallee in Richtung Innenstadt soll die Casinostraße zwischen Friedrich-Ebert-Ring und Schloßstraße möglichst auch als Grünachse weiter aufgewertet werden.

Damit handelt es sich insgesamt v.a. um stadtgestalterische Maßnahmen, die darauf ausgerichtet sind, die Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit der öffentlichen Räume und Straßen zu verbessern. Konkrete Maßnahmen z.B. zur Beseitigung von Ladenleerständen o.ä. in den Randbereichen der Innenstadt bzw. des Fördergebietes sind in diesem ISEK nicht benannt.

Diese Ausrichtung der Förderziele und Maßnahmen erscheint vor dem damaligen Erkenntnisstand zur Situation des Einzelhandels in der Koblenzer Innenstadt durchaus nachvollziehbar. So zeigt die vom IFH Köln 2018 durchgeführte Befragung von Innenstadtbesuchern in Koblenz in allen einzelhandelsrelevanten Aspekten ein – auch im Vergleich mit anderen Städten - positives Bild.<sup>1</sup> Ein ähnliches Ergebnis findet sich auch im Bürgerpanel 2021, das von der Abteilung für Kommunalstatistik und Stadtforschung der Stadt Koblenz durchgeführt wird und auf umfassenden Bürgerbefragungen beruht. Hier äußerte sich im Herbst 2021 mit ca. 71 % der Befragten eine deutliche Mehrheit eher oder sogar sehr zufrieden zum Einzelhandelsangebot und den Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt. Allerdings vermerkt der Bericht auch, dass die Zufriedenheit gegenüber früheren Befragungen zurück geht, was auch auf die Corona-Pandemie zurückgeführt wird.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Vgl. IFH Köln (2018): op.cit.

<sup>2</sup> Vgl. Stadt Koblenz (01 / 2022): op.cit., S. 58f

## 2.4 Einschätzung und Bewertung der möglichen Auswirkungen der MTSO-Erweiterung auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen in Koblenz

Die wesentlichen allgemeinen Grundlagen zur Bewertung der Auswirkungen wurden bereits in Kap. 1.4 ausführlich erläutert; insofern kann auf die dort vorgenommenen Erläuterungen verwiesen werden.

Bereits in dem im Jahr 2016 fertiggestellten GMA-Einzelhandelskonzept für Koblenz findet sich eine Einschätzung zu den – aus damaliger Sicht – zu erwartenden Wettbewerbsverflechtungen des Outlet Centers in Montabaur mit dem Einzelhandelsstandort Koblenz. Dabei werden von den GMA-Gutachtern die Konkurrenzbeziehungen zu der Fachmarkt- und Outlet-Agglomeration im nahegelegenen Mülheim-Kärlich als deutlich stärker bewertet, als jene, die mit dem MTSO zu erwarten waren. So heißt es im Einzelhandelskonzept Koblenz 2016 wie folgt:

*„Neben den Angeboten in direkter Konkurrenz zum Koblenzer Einzelhandel (v. a. Mülheim-Kärlich) ist auch davon auszugehen, dass das Factory-Outlet-Center (FOC) im ca. 30 km nordöstlich gelegenen Montabaur, dessen Eröffnung im Laufe des Jahres 2015 geplant ist, perspektivisch Einfluss auf das Marktgebiet von Koblenz ausübt. Dabei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass das FOC nur ausgewählte Sortimente führt, der Branchenmix nicht so vielfältig ist wie in Koblenz und das städtebauliche Erlebnis (v. a. Altstadt und Gastronomie) sowie sonstige Kopp lungspotenziale mit oberzentralen Einrichtungen fehlen. Dennoch ist perspektivisch mit gewissen Kaufkraftabflüssen, v. a. in der Hauptwarengruppe Bekleidung / Schuhe / Sport, v. a. im östlichen Einzugsgebiet, zu rechnen. Zum aktuellen Zeitpunkt kann nicht gesagt werden, wie die Eröffnung des FOC in Montabaur sich auf die Kaufkraftströme auswirken wird.“<sup>1</sup>*

Bei dem im Sinne eines „worst-case“-Ansatzes ermittelten Umsatzabzug durch die MTSO-Erweiterung sind gegenüber der Innenstadt in Koblenz nur bei Anbietern von (Sport-) Schuhen & Lederwaren spürbare Wirkungen zu erwarten, welche mit einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 5,6 % aber noch deutlich unterhalb eines relevanten Anhaltswertes liegen, ab dem städtebauliche Auswirkungen zu erwarten wären. Dies gilt auch vor dem Hintergrund der bislang erkennbaren Auswirkungen der Corona-Pandemie, wie das im April / Mai 2021 durchgeführte Update der Situation in der Koblenzer Innenstadt gezeigt hat.

Die mit den früheren Städtebaufördermaßnahmen verfolgten Entwicklungszielsetzungen wurden nach den Aussagen des ISEK 2016 sämtlich erreicht, wenngleich für das Shoppingcenter „Forum Mittelrhein“ zu konstatieren ist, dass dieses die wirtschaftlichen Erwartungen nicht erfüllen konnte und v.a. auf der oberen Verkaufsebene eine nicht unproblematische Leerstandssituation zeigt. Allerdings liegen die Ursachen hier nicht in Wettbewerbsverflechtungen mit dem MTSO, sondern in dem Umstand, dass bei zwei großdimensionierten Shoppingcentern in Nachbarschaftslage, welche zudem über ein vergleichbares Sortiment bzw. eine ähnliche Mieterschaft verfügen und auf ähnliche

---

<sup>1</sup> GMA (09 / 2016): op.cit., S. 34



Kundenzielgruppen ausgerichtet sind, eine Kannibalisierung dieser Center vor Ort eintritt.

Die Entwicklungszielsetzungen des aktuellen ISEK „Aktive Innenstadt“ bauen zwar auf den bisherigen Zielsetzungen früherer Förderprogramme auf, sind aber fast ausschließlich auf stadtgestalterische Aspekte gerichtet, welche die Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit der öffentlichen Räume und Straßen verbessern sollen. Hierauf hat ein Umsatzabzug durch die geplante Erweiterung des MTSO nur insoweit Einfluss, als ein attraktiver Einzelhandelsbesatz ebenfalls – neben den hier anders gelagerten Fördermaßnahmen – einen Beitrag zur Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume liefert. Wie die ecostra-Auswirkungsanalyse gezeigt hat, sind jedoch durch die geplante MTSO-Erweiterung nachhaltig negative Auswirkungen in der Innenstadt von Koblenz auszuschließen. Dies kann dann entsprechend auch für die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen in Koblenz so bestätigt werden.



# 3. Mögliche Auswirkungen der MTSO-Erweiterung in Diez

## 3.1 Daten und Informationsgrundlagen

Das Mittelzentrum Diez<sup>1</sup> befindet sich ca. 23 km bzw. ca. 25 PKW-Fahrminuten südöstlich des MTSO und ist somit dem Naheinzugsgebiet (Zone I) des Centers zuzuordnen. Entsprechend wurde der Einzelhandelsstandort Diez bereits im Rahmen der ecostra-Auswirkungsanalyse 2021 u.a. anhand einer Totalerhebung des gesamten örtlichen Einzelhandels im Juni / Juli 2020 detailliert erfasst, analysiert und beschrieben. Außerdem konnte auf das CIMA-Einzelhandelskonzept vom Dezember 2010 zurückgegriffen werden, in dem u.a. der ZVB Innenstadt abgegrenzt wurde.<sup>2</sup> Zur Erfassung und Bewertung möglicher Veränderungen durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie wurde im April / Mai 2021 nochmals eine qualifizierte Begehung der innerstädtischen Geschäftslagen durchgeführt.

Zur Bearbeitung der vorliegenden Stellungnahme standen ecostra die folgenden, ergänzenden Unterlagen zur Verfügung:

- Stadt Diez (Hrsg.): Grobkonzept Diez. Entwurfsfassung. Diez, 06 / 2022<sup>3</sup>

Damit liegt das ISEK für das mögliche Förderprogramm „Lebendige Zentren“ bislang nur in einer Entwurfs- bzw. Arbeitsfassung vor. Gleichwohl lassen sich auf dieser Grundlage die wesentlichen Maßnahmen und die damit verbundenen Entwicklungsziele identifizieren.

## 3.2 Ergebnisse der ecostra-Analyse zu den Auswirkungen der MTSO-Erweiterung auf Diez

Im Rahmen der Bestandserhebungen im Juni / Juli 2020 wurde deutlich, dass die Einzelhandelsstruktur von Diez von zwei Standortbereichen gekennzeichnet ist: den Geschäftslagen der Innenstadt sowie einer Fachmarkttagglomeration im Stadtteil Freien-diez (Rewe-Center und ergänzende Fachmärkte wie Fressnapf XXL und Siemes Schuhcenter an der Straße „Am Backsteinbrand“). Ansonsten fanden sich noch diverse

---

<sup>1</sup> Die mittelzentrale Versorgungsfunktion ist Diez in Funktionsteilung mit der benachbarten hessischen Stadt Limburg an der Lahn zugewiesen.

<sup>2</sup> Vgl. CIMA: Einzelhandelskonzept Stadt- und Verbandsgemeinde Diez. Teil 3 (Einzelhandelskonzept für das Gebiet der Verbandsgemeinde Diez). Köln, 12 / 2020; Hinweis: die Teile 1 & 2 des CIMA-Einzelhandelskonzepts lagen ecostra bei der Bearbeitung der Auswirkungsanalyse nicht vor. Der Teil 2 wurde ecostra im Rahmen der Bearbeitung dieser Stellungnahme zur Verfügung gestellt. Nach Angaben der Entwurfsfassung des vom Büro Stadt-Beratung Dr. Fries als Grundlage für die Fördermaßnahmen bearbeiteten „Grobkonzept Diez“ (Stand: Juni 2022) gibt es zwischenzeitlich ein aktualisiertes Einzelhandelskonzept, das scheinbar im Jahr 2019 als Fortschreibung des CIMA-Konzepts aus dem Jahr 2010 erstellt wurde; vgl. hierzu Stadt Diez (06 / 2022): op.cit., S. 13. Diese aktualisierte Fassung liegt ecostra ebenfalls nicht vor.

<sup>3</sup> Die Entwurfsfassung des vorliegenden Grobkonzepts hat keine Seitenzahlen. Bei Quellenbezügen wird hier immer auf die Seite des entsprechenden Blattes innerhalb des gesamten Dokuments verwiesen.



Solitärstandorte verstreut im östlichen Stadtgebiet, so u.a. die LM-Discounter Norma (Nikolaus-Otto-Straße) und Aldi (Industriestraße), der Centini Schnäppchenmarkt (Heckenweg) und ein toom Bau- und Heimwerkermarkt (Industriestraße).

Im Vergleich zu den Bestandsdaten des Einzelhandels aus dem CIMA-Einzelhandelskonzept 2010 hat die von ecostra durchgeführte Einzelhandelsvollerhebung und Standortbegehung deutlich gemacht, dass das Angebot in Diez v.a. im mittelfristigen Bedarfsbereich zwischenzeitlich stark ausgedünnt ist, wobei insbesondere die Wettbewerbsentwicklung im näheren Umfeld – d.h. Realisierung des Shoppingcenters „Werkstadt“ in Limburg – sowie der allgemeine Bedeutungszuwachs den Online-Handels in diesem Angebotssegment als Ursache zu sehen ist. Weiterhin bietet die kleinteilige Struktur der historischen Innenstadt kaum Möglichkeiten zur Integration moderner Filialkonzepte, welche in der Lage wären, eine relevante Magnetfunktion für die Innenstadt wahrzunehmen. Nicht zuletzt hat die Rosenstraße zusammen mit der Wilhelmstraße als innerstädtische Hauptgeschäftslage mit einer Gesamtlänge von ca. 750 m für eine Stadt der Größe von Diez eine enorme Ausdehnung, welche – auch in Anbetracht des fast durchwegs wenig attraktiven Geschäftsbesatzes – fußläufig nicht mehr erlebbar ist. Die gesamte Innenstadt zeigt klare Krisensymptome und ein „trading down“, obwohl offensichtlich von kommunaler Seite versucht wurde, mit Mitteln der Stadtgestaltung (Pflasterung, Möblierung der öffentlichen Räume, Zwischendekorationen von Ladenleerständen) dem entgegenzusteuern. Das innerstädtische Einzelhandelsangebot gerade auch im zentrenrelevanten Angebotssegment ist schwach bzw. nur rudimentär ausgebildet. Insbesondere entlang der Wilhelmstraße ist eine ausgeprägte Ladenleerstandsproblematik augenfällig. Lediglich Betriebe des kurzfristigen Bedarfsbereichs zeigen einen einigermaßen zeitgemäßen Marktauftritt. Eine umfassende Versorgungsfunktion für die Stadt sowie den Rest der Verbandsgemeinde kommt dem Einzelhandelsstandort Diez derzeit nur noch für nahversorgungsrelevante Güter sowie für einzelne Branchen des langfristigen Bedarfsbereichs (z.B. Baumarktartikel) zu, im mittelfristigen Bedarfsbereich wird die Versorgungsfunktion dagegen nur noch eingeschränkt erfüllt. Bei der erneuten Begehung im April 2021 konnte in den projektrelevanten Sortimenten ein weiteres leichtes Abschmelzen des innerstädtischen Angebots festgestellt werden, wobei aber – ausgehend von dem bereits vorher schon niedrigen Niveau – sich die Situation letztlich weitgehend unverändert darstellte. Daran hat auch die Eröffnung eines Rossmann Drogeriemarktes in einem historischen Gebäude an der Emmerichstraße am westlichen Rand des ZVB Innenstadt nichts geändert, da hiervon keine ausreichenden Impulse für eine Trendumkehr der bisherigen Negativentwicklung der Innenstadt zu erwarten ist; gleichwohl ist diese Ansiedlung und die entsprechende Nachnutzung eines historischen Gebäudes als städtebaulich sehr positive Entwicklung zu sehen.

Im Ergebnis der durchgeführten Analysen wird die geplante MTSO-Erweiterung gegenüber dem Mittelzentrum Diez einen Umsatzabzug auslösen, welcher gegenüber dem gesamten Einzelhandelsstandort, ebenso gegenüber dem ZVB Innenstadt und auch bei Betrachtung der einzelnen projektrelevanten Sortimente unterhalb einer rechnerischen Nachweisschwelle bleibt. Damit konnten negative Auswirkungen vollständig ausgeschlossen werden.



### 3.3 Städtebaufördermaßnahmen und deren Entwicklungsziele in Diez

Wie bereits ausgeführt, befindet sich die Stadt Diez noch im Antragsverfahren zur Aufnahme in das Förderprogramm „Lebendige Zentren“, wobei bislang die Entwurfsfassung eines Grobkonzepts vorliegt. Diesem Grobkonzept können jedoch zumindest Hinweise auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen entnommen werden.

Im Rahmen des Grobkonzepts wurde u.a. eine Stärken-Schwächen-Analyse durchgeführt, welche – bezogen auf die Gesamtstadt von Diez - zu folgendem Ergebnis kam:

Übersicht: Stärken und Schwächen der gesamtstädtischen Entwicklung von Diez lt. Grobkonzept 06 / 2022

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sehr gute Anbindung an Ballungsräume Rhein-Main und Köln-Bonn durch ICE Neubausstrecke und BAB 3</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hohe Verkehrsbelastung durch Durchgangsverkehr</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Gute ÖPNV und Regionalverkehrsanbindung durch Lahntalbahn an OZ Koblenz und Gießen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fehlendes innerstädtisches Mobilitäts- und Parkraumkonzept</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Gut erhaltener historischer Altstadtkern und Oranier Neustadtviertel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zahlreiche Barrieren und Lärmquellen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Attraktive Flussuferzonen und städtische Parkflächen mit hohem Freizeitwert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Unattraktive Straßenraumgestaltungen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Gutes Nahversorgungsangebot in der Wilhelmstraße</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vermeehrt Gebäude mit Sanierungsbedarf</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächen mit Entwicklungspotenzial sind vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lücken im innerstädtischen Fuß- und Radwegenetz</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Potenzial zur Verkehrsberuhigung und Quartiersaufwertung durch neuen Straßentunnel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schwierige ÖPNV Verkehrstarifgestaltung und Abstimmung aufgrund der Grenzlage</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Stadtentwicklungsorientierte engagierte Kommunalpolitik und Bürgerschaftsvertretungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mangelnde städtebauliche Anpassung an demographische Entwicklung</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schwierige Abstimmung und Koordinierung mit hessischer Nachbarstadt Limburg aufgrund unterschiedlicher administrativer Zuständigkeiten</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mangelnde Integration von Maßnahmen und Abstimmung im Bereich ländergrenzenübergreifender Wirtschaftsförderung</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kooperationsbereitschaft und Engagement des Diezer Einzelhandels und innerstädtischer Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe für gemeinsame Innenstadtentwicklungsmaßnahmen und Werbeaktivitäten zweifelhaft??</li> </ul>

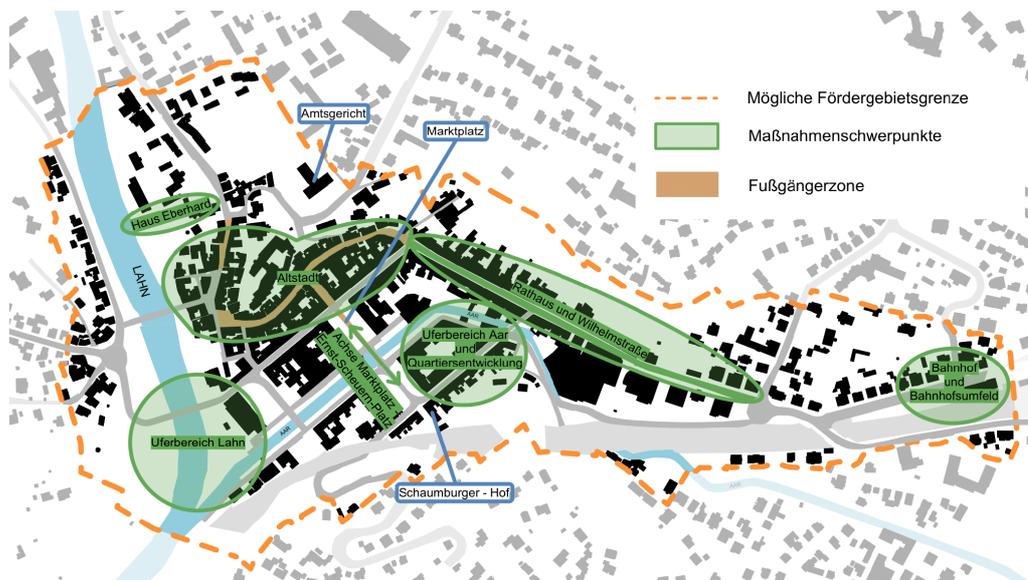
Quelle: Grobkonzept Diez, Stand: 06 / 2022

Damit wird in dem vorliegenden Grobkonzept Diez v.a. die verkehrliche Erreichbarkeit, die historische Altstadt und der Freizeitwert von Naturräumen als Stärke des Standortes herausgestellt, während als Schwächen v.a. die Verkehrsbelastung, stadtgestalterische Defizite und mangelnde Abstimmung und Koordinierung von Maßnahmen mit der hessischen Nachbarstadt Limburg genannt werden. Durchaus überraschend findet die offensichtliche Leerstandsproblematik, die erkennbare „trading down“-Entwicklung und das im ZVB Innenstadt bereits stark ausgedünnte Leitsortiment Bekleidung und Schuhe keine Erwähnung in der Liste der Schwächen.



Für das mögliche Fördergebiet wurde innerhalb des vorliegenden Grobkonzepts eine vorläufige Abgrenzung vorgenommen, welche den im CIMA-Einzelhandelskonzept abgegrenzten ZVB Innenstadt vollständig beinhaltet und im Nordwesten, auf der westlichen Seite des Flusses Lahn und im Osten mit dem Bahnhof über die ZVB-Abgrenzung noch etwas hinausgeht (vgl. Abb. 3).<sup>1</sup> Damit sind aber sämtliche relevanten innerstädtischen Geschäftslagen in dieser Fördergebietsabgrenzung enthalten.

Abb. 3: Vorläufige räumliche Abgrenzung des Untersuchungs- und Fördergebietes in Diez zur Aufnahme in das Programm „Lebendige Zentren“



Quelle: Stadt Diez

Das Grobkonzept für die Fördermaßnahme gliedert sich in 4 Handlungsfelder, für die dann wiederum Entwicklungsziele definiert werden. Im Einzelnen:<sup>2</sup>

- Das Handlungsfeld 1 „Städtebauliche Gestaltung“ verfolgt die Ziele
  - Erhalt und Entwicklung historischer Bausubstanz
  - Schaffung und Aufwertung öffentlicher Plätze
  - Verbesserung des Wohnumfeldes
- Das Handlungsfeld 2 „Grünflächen und Klimaschutz“ verfolgt die Ziele
  - Klimaschutz und Klimaanpassung
  - Wasser in der Stadt erlebbar machen
  - Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Das Handlungsfeld 3 „Mobilität“ verfolgt die Ziele
  - Attraktivität des ÖPNV und alternativer Mobilitätsformen steigern
  - Verbesserung der Verkehrssicherheit
  - Neuordnung des ruhenden Verkehrs

<sup>1</sup> Zur Abgrenzung des ZVB Innenstadt vgl. CIMA (2010): op.cit., S. 36; vgl. ecostra (07 / 2022): op.cit., S. 83

<sup>2</sup> Vgl. Stadt Diez (06 / 2022): op.cit., S. 14ff



- Das Handlungsfeld 4 „Wirtschaft und Tourismus“ verfolgt die Ziele
  - Herausbildung eines Alleinstellungsmerkmals für Diez
  - Stärkung der lokalen Wirtschaft
  - Vernetzung lokaler Akteure / sozialer Einrichtungen

Allen Handlungsfeldern sind Maßnahmen zugeordnet. Das in Zusammenhang mit dieser Stellungnahme besonders bedeutsame Handlungsfeld 4 sieht als Maßnahmen z.B. ein Imagekonzept, die Einrichtung eines Citymanagements und einen Verfügungsfonds zur Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements vor. Maßnahmen, welche ggf. geeignet sind, die Problematik (Leerstände, trading-down) der mit ca. 750 m räumlich zu ausgehenden innerstädtischen Einkaufslage abzumildern bzw. hier zumindest durch die Schaffung von Inseln mit einer Verdichtung von Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten eine weitere Negativentwicklung aufzuhalten, finden sich in dem Konzept nicht.

### **3.4 Einschätzung und Bewertung der möglichen Auswirkungen der MTSO-Erweiterung auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen in Diez**

Auch im Fall von Diez ist bezogen auf die wesentlichen allgemeinen Grundlagen zur Bewertung der Auswirkungen auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen auf die bereits in Kap. 1.4 getroffene Ausführungen zu verweisen.

Die Ergebnisse der ecostra-Auswirkungsanalyse zeigen, dass der ZVB Innenstadt von Diez ebenso wie auch die Gesamtstadt Diez in Ermangelung eines entsprechenden Angebotes nur einem Umsatzabzug ausgesetzt sein wird, welcher sich unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze liegen. Damit können negative Auswirkungen auf Aspekte des Städtebaus ausgeschlossen werden Entsprechend kommt es durch die MTSO-Erweiterung bezogen auf Diez v.a. zu einer Umlenkung bereits heute abfließender Kaufkraft, d.h. der durch die zusätzliche Kaufkraftabschöpfung in Diez bzw. dessen Mittelbereich verursachte Umsatzrückgang beim stationären Handel wird nicht am Standort Diez wirksam, sondern z.B. am Standort Limburg an der Lahn, Koblenz oder ggf. sogar Frankfurt am Main.

Ob es überhaupt möglich ist, für die Innenstadt von Diez und damit für das gegenständliche Fördergebiet eine Trendumkehr dahingehend einzuleiten, dass v.a. im mittelfristigen Bedarfsbereich attraktive Neuansiedlungen im Einzelhandel erfolgen, ist unter den gegebenen Voraussetzungen der kleinteiligen Gebäudestrukturen, dem in der Haupteinkaufslage bereits weit ausgedünnten Geschäftsbesatz und v.a. den Wettbewerbsverflechtungen zu den Angeboten im nahegelegenen Limburg an der Lahn aus fachlicher Sicht mit einigen Fragezeichen zu versehen. Etwas überspitzt formuliert kann konstatiert werden: die eigentliche Innenstadt von Diez befindet sich in Limburg. Dazu kommt, dass lt. Grobkonzept Diez die Abstimmung und Koordinierung mit der hessischen Nachbarstadt trotz der eigentlich vorgesehenen mittelzentralen Funktionsteilung augenscheinlich als suboptimal zu bewerten ist. Dies spiegelt sich ebenso in der ecostra-



Auswirkungsanalyse, wo eine durchaus kritische Einschätzung der Chancen für Neuanordnungen bzw. der Investitionsbereitschaft im Handel getroffen wurde.<sup>1</sup> Auf diese Situation hat die Existenz des Outlet Centers in Montabaur und dessen Erweiterungsplanung gerade auch in Anbetracht des sehr geringen Umsatzabzuges keinen erkennbaren Einfluss.

Die Entwicklungschancen des örtlichen Handels wurden offensichtlich auch von den Verfassern des vorliegenden Grobkonzepts für das Fördergebiet in Diez ähnlich bewertet, da die einzelhandelsbezogenen Entwicklungsziele nicht nur sehr allgemein gehalten sind („Stärkung der lokalen Wirtschaft“), sondern auch die diesbezüglich angeführten Maßnahmen („Einrichtung eines Citymanagements“) selbst bei optimistischen Beobachtern kaum eine wesentliche Veränderung der Situation erwarten lassen. So steht zu vermuten, dass diese – wenn überhaupt - eventuell dazu beitragen können, das beklagte mangelnde Engagement und die ebensolche Kooperationsbereitschaft des örtlichen Innenstadthandels wie auch ergänzender Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe für gemeinsame Innenstadtentwicklungsmaßnahmen zu verbessern. Konsequenterweise sind die Entwicklungsziele und Maßnahmen im Fördergebiet letztlich v.a. auf verkehrliche und stadtgestalterische Aspekte ausgerichtet.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass der ZVB Innenstadt von Diez, welcher räumlich vollständig im abgegrenzten Fördergebiet für die geplanten Städtebaumaßnahme enthalten ist, von der geplanten Erweiterung des MTSO in keiner Weise negativ tangiert wird. Dies bezieht sich auch auf mögliche Handlungsoptionen im Rahmen von Innenstadtentwicklungsmaßnahmen, sofern diese auch nur auf einer einigermaßen realistischen Grundlage definiert werden. Negative Auswirkungen auf die im vorliegenden Grobkonzept genannten Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen und die diesen jeweilig zugeordneten Maßnahmen können durch die Erweiterungsplanung des MTSO jedenfalls ausgeschlossen werden.

---

<sup>1</sup> Vgl. ecostra (07 / 2022): op.cit., S. 89



## 4. Fazit

In einem zusammenfassenden Fazit ist festzustellen, dass die geplante Erweiterung des Outlet Montabaur in keiner der untersuchten Städte Montabaur, Koblenz und Diez wesentliche negative Auswirkungen auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen erwarten lässt. Zwar wird jeder Umsatzabzug gegenüber einem zentralen Versorgungsbereich bzw. einem Fördergebiet, wenn auch nur gering, die mit den Fördermaßnahmen verbundenen Ziele nicht unterstützen können, gleichwohl müssen sich auch zentrale Lagen grundsätzlich dem Wettbewerb in einer marktwirtschaftlichen Ordnung stellen, auch wenn diese durch das Bauplanungsrecht üblicherweise dahingehend geschützt sind, dass hier Wettbewerbswirkungen nicht in städtebaulich relevante Auswirkungen umschlagen dürfen.

Bei der untersuchten Standortgemeinde Montabaur ist in Anbetracht der ermittelten Umsatzabzüge durch das MTSO nicht davon auszugehen, dass die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen für das Fördergebiet „Aktives Stadtzentrum Innenstadt Montabaur“ in relevanter Weise beeinträchtigt oder konterkariert werden. Vielmehr besteht gerade hier die Chance an dem, durch die geplanten Erweiterung des Outlet Centers zu erwartenden, verstärkten Besucherstrom aus räumlich weiter entfernten Gebieten zu partizipieren. Dies wird von dem entsprechenden ISEK auch so erkannt und benannt. Solche Kundenzuführeffekte durch ein weiträumig ausstrahlendes Outlet Center können für die Innenstadt von Montabaur neue Entwicklungschancen bewirken und dazu führen, dass die mit den Städtebaufördermaßnahmen verbundenen Ziele sogar unterstützt werden.

Bei Koblenz, das bereits seit vielen Jahren an entsprechenden Städtebauförderprogrammen teilnimmt, wurde deutlich, dass – trotz des bereits bestehenden MTSO – die bisherigen Entwicklungszielsetzungen nach den Aussagen des ISEK 2016 sämtlich erreicht wurden. Auch das örtliche Einzelhandelskonzept weist dem MTSO keine besonders herausgehobene Wettbewerbsbedeutung bei, sondern sieht eine solche vielmehr bei der Fachmarkt und Outlet-Agglomeration in Mülheim-Kärlich. Das aktuelle ISEK für das Förderprogramm „Aktive Innenstadt Koblenz“ richtet seine Entwicklungszielsetzungen und die entsprechenden Maßnahmen vor diesem Hintergrund insbesondere auf Aspekte der Stadtgestaltung und dabei auf eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit der öffentlichen Räume. Spezifische einzelhandelsbezogene Zielsetzungen werden hier nicht benannt. Zwar liefert ein attraktiver Einzelhandelsbesatz unzweifelhaft auch einen wesentlichen Beitrag zur Aufenthaltsqualität einer Innenstadt, jedoch ist hier der Einfluss der MTSO-Erweiterungsplanung auf den ZVB Hauptzentrum Innenstadt in Anbetracht einer Umsatzumverteilungsquote, welche nur im Sortimentsbereich (Sport-) Schuhe & Lederwaren eine spürbare Größenordnung annimmt, überschaubar. Stadtplanerische Entwicklungsmöglichkeiten werden hierdurch nicht wesentlich tangiert, ein nennenswerter Einfluss auf die im ISEK 2016 genannten Entwicklungszielsetzungen ist nicht erkennbar.



Für die Stadt Diez liegt bislang nur eine Entwurfs- bzw. Arbeitsfassung aus dem Antragsverfahren für das Förderprogramm „Lebendige Zentren“ vor. Gleichwohl lassen sich hier die wesentlichen Entwicklungszielsetzungen identifizieren, welche mit einer entsprechenden Fördermaßnahme verbunden sind. Auch in Diez beziehen sich diese Entwicklungszielsetzungen und die damit verbundenen Maßnahmen v.a. auf stadtgestalterische Aspekte, während die Möglichkeiten zur Entwicklung des (zentrenrelevanten) Einzelhandels offensichtlich selbst von den Verfassern dieses Grobkonzepts Diez mit großer Skepsis betrachtet werden. Augenscheinlich fußt dieses Konzept auf der Erkenntnis, dass das Einzelhandelsangebot in der Innenstadt von Diez im zentrenrelevanten Bereich bereits weit abgeschmolzen ist und v.a. in Anbetracht der Wettbewerbsverflechtungen mit dem gut ausgebauten Einzelhandelsangebot in der benachbarten Stadt Limburg an der Lahn und der historisch bedingten, kleinteiligen Gebäudestrukturen in der Innenstadt von Diez bei realistischer Betrachtung eine nachhaltige Trendumkehr nicht erwarten werden kann. Diese Einschätzung deckt sich mit den Erkenntnissen aus der ecostra-Auswirkungsanalyse. Die dort ermittelten Umsatzrückgänge durch die MTSO-Erweiterungsplanung liegen unterhalb einer rechnerischen Nachweisschwelle. Negative Auswirkungen – auch auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen – können für Diez somit ausgeschlossen werden.

# Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Räumliche Abgrenzung des Programmgebietes „Aktives Stadtzentrum Montabaur“ ....	3
Abb. 2: Räumliche Neuabgrenzung des Projektgebietes für das Programm „Aktive Innenstadt Koblenz“ ISEK 2016 .....	14
Abb. 3: Vorläufige räumliche Abgrenzung des Untersuchungs- und Fördergebietes in Diez zur Aufnahme in das Programm „Lebendige Zentren“ .....	22





ecostra GmbH  
Wirtschafts-, Standort- und  
Strategieberatung in Europa

Bahnhofstrasse 42  
D-65185 Wiesbaden

Tel. +49 – (0)611 – 71 69 575 0  
Fax +49 – (0)611 – 71 69 575 25

[www.ecostracom](http://www.ecostracom)  
[info@ecostracom](mailto:info@ecostracom)