



München Lübeck Hannover
Köln Leipzig Stuttgart Berlin
Frankfurt Forchheim Ried (A)

Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines ALDI-Süd Lebensmitteldiscountmarktes in Bonn-Mehlem, Schlossallee

CIMA Beratung + Management GmbH
Goethestraße 2 50858 Köln
T 02234-92965-17
F 02234-92965-18

www.cima.de

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Bearbeitung:
Gudula Böckenholt (Projektleitung)
Matthias Hartmann

Köln, 05. April 2022, aktualisiert 01.07.2022

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u. a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhalt

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung	5
2 Methodisches Vorgehen	6
3 Überblick über die relevanten gesetzlichen und planerischen Vorgaben	7
3.1 BauGB und BauNVO	7
3.2 LEP NRW	8
3.3 Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept (BEZK)	11
3.4 Regionales Einzelhandels- und Zentrenkonzept (:rak)	14
3.5 Einzelhandelserlass NRW	15
3.6 Planungsrechtliche Einordnung des Standortes	15
4 Projektbeschreibung und Standortanalyse	17
4.1 Makro- und Mikrostandort	17
4.2 Objektplanung	19
4.3 Umsatzerwartung des Planvorhabens	20
5 Angebots- und Nachfrageanalyse	22
5.1 Einzugsgebiet	22
5.2 Wettbewerbssituation	23
5.3 Relevantes Nachfragepotenzial	28
6 Marktanteilsprognose	30
7 Auswirkungsanalyse für das Planvorhaben	31
7.1 Methodische Vorbemerkungen	31
7.2 Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens	32
7.2.1 Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	32
7.2.2 Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren	34
7.2.3 Zusammenfassende Darstellung der Auswirkungen in den untersuchten Sortimenten	35
8 Stadt- und Regionalverträglichkeit des Planvorhabens	36
8.1 Übereinstimmung mit den Handlungsempfehlungen des Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (BEZK)	36
8.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (:rezk)	36
8.3 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	37
9 Abschließende Bewertung	39

Abbildungen

Abb. 1:	Entwicklungsziele nach Betriebs- und Standorttyp	12
Abb. 2:	C-Zentrum Mehlem	13
Abb. 3:	C-Zentrum Mehlem (Neuabgrenzung)	14
Abb. 4:	Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg mit Planstandort	16
Abb. 5:	Luftbild mit Planstandort	17
Abb. 6:	Planstandort und nähere Umgebung	18
Abb. 7:	Objektplanung (Variante)	20
Abb. 8:	Verkaufsfläche und Umsatz des Planvorhabens	21
Abb. 9:	Einzugsgebiet (Versorgungsgebiet des C-Zentrums Mehlem lt. BEZK) nach statistischen Bezirken	22
Abb. 10:	Wettbewerbssituation für das Planvorhaben	23
Abb. 11:	Projektrelevanter Besatz in den Zentren im Stadtbezirk Bad Godesberg	24
Abb. 12:	Verkaufsfläche und Umsatz im südlichen Stadtbezirk Bad Godesberg	25
Abb. 13:	Projektrelevanter Besatz außerhalb der Zentren im Stadtbezirk Bad Godesberg	25
Abb. 14:	Verkaufsfläche und Umsatz in Wachtberg	26
Abb. 15:	Projektrelevanter Besatz in der Gemeinde Wachtberg	27
Abb. 16:	Verkaufsfläche und Umsatz in Remagen	27
Abb. 17:	Projektrelevanter Besatz in der Stadt Remagen	28
Abb. 18:	Kaufkraftpotenzial im Versorgungsbereich	29
Abb. 19:	Auswirkungsanalyse Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	33
Abb. 20:	Auswirkungsanalyse Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren	34
Abb. 21:	Auswirkungsanalyse nach Sortimenten	35

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Im Bonner Stadtbezirk Bad Godesberg, Ortsteil Mehlem, ist in Randlage des Mehlemer Ortszentrums die Ansiedlung eines (kleinflächigen) ALDI Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m² in Standorteinheit mit zwei Anbietern des Ladenhandwerks (Bäckerei, Metzgerei) geplant. Am Untersuchungsstandort sollte ursprünglich ein Vollsortimenter etabliert werden (vgl. hierzu cima-Untersuchung aus dem Jahr 2020). Da das Vorhaben in der vorgegebenen Größenordnung nicht realisierbar ist, soll nun ein alternatives Konzept geprüft werden, um die derzeit unterdurchschnittliche Nahversorgungsausstattung des Ortsteils zu verbessern. Der Standort wurde mit der Überarbeitung des Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Jahr 2012 dem C-Zentrum Mehlem zugeordnet. Um das Vorhaben realisieren zu können, soll für den Standort ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

Da es sich unter Hinzunahme der Ladenlokale im Vorkassenbereich (Funktionseinheit) um ein Vorhaben des großflächigen Einzelhandels handelt, ist als Grundlage für die weiteren Planungen im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens die Stadt- und Regionalverträglichkeit der Ansiedlung zu prüfen. Dabei sind die landesplanerischen Zielsetzungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels (Kapitel 6.5 LEP NRW) zu beachten. Darüber hinaus sind die relevanten Aussagen des Einzelhandelskonzeptes Bonn (BEZK) und des regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes des regionalen Arbeitskreises Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler (:rak), die Festsetzungen des gültigen Regionalplans sowie die Aussagen des Einzelhandelserlasses NRW zu berücksichtigen.

Mit dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten sollen folgende Fragestellungen behandelt werden:

- Wie stellt sich die Angebots- und Nachfragesituation im Ortsteil Mehlem bzw. im Einzugsbereich des Vorhabens dar?
- Welche Veränderungen der Kaufkraftströme werden durch das Planvorhaben ausgelöst, insbesondere hinsichtlich möglicher Umsatzverluste für die relevanten Anbieter in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Bonn sowie der benachbarten Kommunen (v. a. Wachtberg und Remagen)?
- Welche städtebaulichen Auswirkungen sind für die ausgewiesenen Zentren und die wohnungsnahе Versorgung zu erwarten?
- Steht das Vorhaben im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bonn (BEZK) und dem regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (:rak)?
- Ist eine Übereinstimmung des Planvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung sowie mit den Aussagen des Einzelhandelserlasses gegeben?
- Welche abschließenden Empfehlungen zum weiteren Vorgehen können gegeben werden?

2 Methodisches Vorgehen

Um ein detailliertes Gesamtbild des relevanten Einzelhandels in der Stadt Bonn und den Nachbarkommunen zu erhalten und fundierte Aussagen ableiten zu können, wurden für die Erstellung des Verträglichkeitsgutachtens folgende Schritte durchgeführt:

- Auswertung der zur Verfügung gestellten Planunterlagen zu dem Planvorhaben
- Aufnahme und planungsrechtliche Bewertung des Untersuchungsstandortes
- Durchführung einer Wettbewerbsanalyse im erwarteten Einzugsgebiet des Planvorhabens sowie in den angrenzenden Bereichen. Die cima definiert hierzu ein Untersuchungsgebiet, das über das erwartete Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens hinausgeht und auch die Mitbewerber einbezieht, die in das erwartete Einzugsgebiet einstrahlen.

Für die Analyse der Ist-Situation wurde im Mai 2020 eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsunternehmen (Anbieter in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren) in den Zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsgebietes durchgeführt; dazu zählen die Bonner Zentren Bad Godesberg, Lannesdorf, Heiderhof, Rüngsdorf und Pennenfeld, Wachtberg-Berkum und -Niederbachem sowie Remagen-Innenstadt, Oberwinter und -Kripp. Die Daten wurden im Zuge der Aktualisierung des Gutachtens überprüft. Zudem wurden in den genannten Ortsteilen auch die außerhalb der Zentren liegenden Anbieter (mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m²) aufgenommen. Auf Basis der differenzierten Aufnahme der Verkaufsflächen erfolgte eine Umsatzschätzung des jeweiligen Betriebes.

Die Erhebungen ermöglichen es zum einen, die Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens auf die Zentren detailliert zu untersuchen; zum anderen können auch die Veränderungen der Kaufkraftströme im gesamten Einzugsbereich des Vorhabens aufgezeigt werden.

- Ermittlung des Kaufkraftpotenzials im Untersuchungsgebiet auf der Grundlage aktueller Bevölkerungszahlen, ortsspezifischer Kaufkraftkennziffern und der bundesweiten Verbrauchsausgaben; qualitative Einschätzungen in Bezug auf zukünftige Bevölkerungsentwicklungen.
- Ermittlung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens: Erwarteter Umsatz des Planvorhabens unter Berücksichtigung der Konkurrenzsituation und vertriebsformenspezifischer Leistungskennziffern, Ermittlung der mit dem Planvorhaben verbundenen Umsatzveränderungen bzw. Verlagerungseffekte im Einzugsgebiet, Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren und die wohnungsnaher Versorgung
- Gutachterliche Bewertung der Übereinstimmung des Planvorhabens mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes Bonn (BEZK)
- Gutachterliche Bewertung der Übereinstimmung des Planvorhabens mit den Zielen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes :rezk
- Gutachterliche Bewertung der Übereinstimmung des Planvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung (LEP NRW), Berücksichtigung der Aussagen des Einzelhandelserlasses NRW sowie der relevanten Rechtsprechung
- Abschließende gutachterliche Stellungnahme und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Die Erstuntersuchung wurde im Zeitraum Mai - Juni 2020 durchgeführt; sie wurde im März / April sowie Mai 2022 auf Basis der neuen Planungen für den Standort aktualisiert.

3 Überblick über die relevanten gesetzlichen und planerischen Vorgaben

3.1 BauGB und BauNVO

Die Entwicklung des Einzelhandels stellt ein Gestaltungsfeld kommunaler Entwicklungsplanung dar. Sie ist maßgeblich durch die in Art. 28 GG verankerte Selbstverwaltung der Gemeinden abgesichert. Die konkreten räumlichen, funktionalen und strukturellen Steuerungsmechanismen leiten sich aus den Befugnissen des Bau- und Planungsrechtes ab. Dieses bewegt sich in seinen Regelungen zwischen den rahmensetzenden Bedingungen der kommunalen Selbstverwaltung und den strikten Schutzbedürfnissen des privaten Eigentums, wie in Art. 14 GG festgelegt. Die maßgeblichen rechtlichen Instrumente sind dabei das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die dort verankerten Steuerungsempfehlungen haben Bezug zur Raumordnung auf bundesstaatlicher Ebene (Raumordnungsgesetz – ROG) sowie den jeweiligen Landesplanungsgesetzen. Einzelne Bundesländer haben zudem Einzelhandelserlasse mit weiteren ausführenden Bestimmungen in Kraft gesetzt; in NRW gibt es hierzu den kürzlich aktualisierten Einzelhandelserlass NRW 2021.

Gemäß Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung sind bei Einzelhandelsansiedlungen und der zugehörigen Bauleitplanung u. a. folgende Ausführungen relevant:

- Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die „Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen.
- Nach den Aussagen des § 2 Abs. 2 BauGB haben Gemeinden im Rahmen des interkommunalen Abstimmungsgebotes sowohl gegenüber Planungen anderer Gemeinden, als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen die Möglichkeit, sich auf „Auswirkungen auf ihre Zentralen Versorgungsbereiche“ zu berufen.
- § 9 Abs. 2a BauGB ermöglicht es den Gemeinden, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne von § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten nach § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zu steuern.
- Nach § 34, Abs. 3 BauGB ist für die Genehmigung von Ansiedlungsvorhaben im so genannten unbeplanten Innenbereich nicht nur das Einfügen in die nähere Umgebung Voraussetzung. Es wurde auch festgesetzt, dass „keine schädlichen Auswirkungen“ auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder benachbarten Gemeinden zu erwarten sein dürfen.
- Im Rahmen der planungsrechtlichen **Beurteilung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes** sind v. a. die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Vorgaben zu berücksichtigen. Als wesentliche Maßgabe gibt die BauNVO vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche, die sich nicht nur unwesentlich auf raumordnerische oder städtebauliche Belange auswirken können (sog. Regelvermutung), nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Die Regelvermutung kann nach Satz 4 dieser Vorschrift widerlegt werden, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass trotz der Überschreitung keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Bei der Widerlegung der Regelvermutung sind insbesondere die Größe und Gliederung der jeweiligen Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der wohnortnahen Versorgung und das Warenangebot des jeweiligen Betriebes zu berücksichtigen. Im Falle des Nachweises einer solchen Atypik ist eine Zulässigkeit auch außerhalb eines Kerngebietes oder eines Sondergebietes möglich.

Bei der Beurteilung eines Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind im Rahmen von Verträglichkeitsuntersuchungen zur Ansiedlung oder Erweiterung von Lebensmittelbetrieben vor allem die **Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung** sowie die **Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche** untersuchungsrelevant. Dabei „können sich Auswirkungen [eines innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches gelegenen Einzelhandelsvorhabens] auf die Entwicklung anderer zentraler Versorgungsbereiche dann ergeben, wenn der zu erwartende Umsatz eines Einzelhandelsvorhabens die Kaufkraft des ihm funktional zugeordneten Stadtteils überschreitet.“¹

3.2 LEP NRW

Die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsnutzungen setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. Diese sind im Landesentwicklungsplan NRW (Kapitel 6.5) formuliert; er ist am 08.02.2017 in Kraft getreten. Die dort enthaltenen zehn Ziele und Grundsätze sind die maßgeblichen Prüfkriterien bei der Fragestellung, inwieweit Planvorhaben den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung entsprechen:

Ziel 6.5-1: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Die regionalplanerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche sind Gebiete, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen und aus denen – im Sinne der "Stadt der kurzen Wege" – Flächen unterschiedlichster Nutzungen entwickelt wurden oder werden sollen. Dies beinhaltet auch die Flächen für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Mit diesem Ziel sollen die Gestaltungsspielräume für eine ressourcenschonende Flächennutzung abgesichert werden. Eigentlich für gewerbliche Nutzung vorgesehene Standortareale sollen sich nicht schleichend zu Einzelhandelsagglomerationen entwickeln. Damit werden auch die Entwicklungsspielräume für Industrie und Gewerbe abgesichert bzw. erhalten.

Ziel 6.5-2: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kern- und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrieren Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,*

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

¹ Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, Zulässigkeit großflächiger Lebensmittelmärkte nach § 11 Abs. 3 BauNVO; Gesetzgebungsstand: September 2017; beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, S. 5

- die Sortimente gemäß Anlage 1² und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

In Ziel 6.5-2 erfolgt die Zuweisung von Kern- und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO in Zentralen Versorgungsbereichen. Darüber hinaus wird für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Sortiment eine Ausnahmeregel definiert. Diese Vorhaben können auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden, wenn die in der Zielfassung beschriebenen Rahmenbedingungen erfüllt sind.

Ziel 6.5-3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kern- und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Mit dem Beeinträchtigungsverbot wird den Zentralen Versorgungsbereichen im Einzugsbereich des Planvorhabens eine Schutzfunktion zuerkannt. Durch das Planvorhaben dürfen sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Funktionstüchtigkeit der ausgewiesenen Zentren ergeben.

Grundsatz 6.5-4: Nicht zentrenrelevante Sortimente - Dimensionierung

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

Grundsatz 6.5-4 fordert die maßstäbliche Dimensionierung auch von Betriebstypen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ein. Die Regelungen treffen insbesondere Baufachmärkte und Möbelhäuser. Der Umsatz der jeweiligen nicht zentrenrelevanten Sortimente soll das sortimentspezifische Nachfragevolumen der Standortkommune nicht überschreiten. Bezugnehmend auf die definierte Verträglichkeitsschwelle sind die potenziellen Verkaufsflächenobergrenzen zu formulieren.

Ziel 6.5-5: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, Beeinträchtigungsverbot, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen

² Anlage 1 des LEP NRW weist folgende Sortimente als zentrenrelevant aus: Papier / Bürobedarf / Schreibwaren; Bücher; Bekleidung, Wäsche; Schuhe, Lederwaren; medizinische, orthopädische Artikel; Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik; Spielwaren; Sportbekleidung, Sportschuhe; Sportartikel (ohne Teilsortimente, Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte); Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikations-elektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten); Uhren, Schmuck sowie die gleichzeitig nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Siehe hierzu auch den Abschnitt zur Ableitung der ortstypischen Sortimentsliste im vorliegenden Gutachten.

dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

Das Ziel 6.5-5 enthält den Prüfauftrag für Ansiedlungsvorhaben mit großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment in Bezug auf die Stadt- und Regionalverträglichkeit des zentrenrelevanten Randsortiments. Dieser Anteil darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Darüber hinaus sind nur zentrenrelevante Sortimente zulässig, die tatsächlich in einem Zusammenhang mit dem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment als Randsortiment stehen.

Grundsatz 6.5-6: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Der Grundsatz 6.5-6 enthält die Empfehlung, dass das zentrenrelevante Randsortiment innerhalb von großflächigen Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment 2.500 m² nicht überschreiten soll. Die Orientierung an diesem Richtwert kann im Kontext der Diskussion der möglichen wesentlichen Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche erörtert werden.

Ziel 6.5-7: Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässige Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter Sortimente durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“

Im Erläuterungstext des Landesentwicklungsplanes NRW zu Ziel 6.5-7 wird auf die Bewertung einer geringfügigen Erweiterung genauer eingegangen. Dort heißt es:

„Die Entscheidung, was "geringfügig" ist, ist vom Einzelfall abhängig. Neben dem wichtigsten Kriterium der **fehlenden wesentlichen Beeinträchtigung** ist bei der Beurteilung auch darauf zu achten, dass die Erweiterung **im Verhältnis angemessen** ist.“

Ziel 6.5-7 führt in den meisten Kommunen zu Planungserfordernissen. Das landesplanerische Ziel fordert die Begrenzung von Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen. Rückbau steht in jedem Fall vor einer Weiterentwicklung. In den meisten Städten und Gemeinden sind hier Bauleitpläne anzupassen oder neu aufzustellen.

Ziel 6.5-8: Vermeidung von Agglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

In diesem Zusammenhang wird auf folgende Erläuterungen im LEP zu o. g. Ziel verwiesen: „Eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne von Ziel 6.5-8 liegt vor, wenn mehrere selbstständige, auch je

für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und davon raumordnerische Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO wie bei einem Einkaufszentrum oder einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgehen bzw. ausgehen können. [...] Wann konkret die in Gestalt des "Entgegenwirkens" begründete Handlungspflicht einsetzt, liegt zu einem gewissen Grad im Ermessen der planenden Gemeinde. Sie kann gegen die Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen frühzeitig Vorsorge betreiben oder derartigen Entwicklungen auf einer späteren Stufe begegnen."

Grundsatz 6.5-9: Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

Der Grundsatz 6.5-9 des LEP NRW fordert das Einstellen von Regionalen Einzelhandelskonzepten in die Abwägung bei Aufstellung und Änderung von Regionalplänen. Für die Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben und einem beschlossenen regionalen Einzelhandelskonzept bedeutet dies die Berücksichtigung der in der Region vereinbarten ‚Spielregeln‘ zur Einzelhandelssteuerung.

Ziel 6.5-10: Vorhabenbezogene Bebauungspläne

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.

Ziel 6.5-10 bindet die Ziele bzw. Grundsätze 6.5-1 bis 6.5-8 auch an Vorhabenbezogene Bebauungspläne, sofern nicht von der strikten Bindung der Regelungen an einen Durchführungsvertrag (§ 12 Absatz 3a Satz 1) Gebrauch gemacht wird.

3.3 Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept (BEZK)

Das 2008 fortgeschriebene Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept formuliert folgende Ziele im Hinblick auf die funktionale Entwicklung der Stadt insgesamt sowie der zentralen Bereiche:

- Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt, der Stadtbezirkszentren und der sonstigen zentralen Bereiche
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt der Innenstadt, der Stadtbezirkszentren und der sonstigen zentralen Bereiche
- Erhaltung und Stärkung der Identität der Innenstadt, der Stadtbezirkszentren und der sonstigen zentralen Bereiche
- „Stadt der kurzen Wege“
- Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur
- Schaffung von Investitionssicherheit
- Schaffung einer Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Im Hinblick auf die dargestellten Planungen für das C-Zentrum Mehlem ist zudem relevant, dass Angebote mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in C- und D-Zentren nur unterhalb der Großflächigkeit zulässig sind. In C-Zentren sind Angebote des Lebensmitteleinzelhandels

mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.500 m² jedoch möglich, wenn die Dimensionierung der im Nahbereich lebenden Bevölkerung Rechnung trägt.

Abb. 1: Entwicklungsziele nach Betriebs- und Standorttyp

	A-Zentrum		B-Zentrum		C-Zentrum		D-Zentrum		Einzelstandort		definierte Eignungsflächen in Gewerbegebieten	
	z/nv und nicht z/nv	z/nv	nicht z/nv	z/nv	nicht z/nv	z/nv	nicht z/nv	z/nv	nicht z/nv	z/nv	nicht z/nv	
großflächig	+	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	+
		Maßstabl Lebensmittel uneingeschränkt möglich	Maßstabl	Lebensmittel bis 1500 qm Vfl.: +		Lebensmittel ggf. Ausnahme möglich		Lebensmittel ggf. Ausnahme möglich				Randsortimente (nur z) nur bis 10% und max. 800 qm absolut
nicht großflächig	+	+	+	+	+	+	+	Zulässig in Ausnahmefällen	+	nv: - z: Zulässig in Ausnahmefällen	+	

z = zentrenrelevant
nv = nahversorgungsrelevant
+ = Vorhaben zulässig
- = Vorhaben nicht zulässig

Quelle: Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2008), S. 9.

Zu den C-Zentren, die im BEZK auch als Ortsteilzentren bezeichnet werden, wird zudem ausgeführt: *Vollständiges Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich, nicht immer in Wettbewerbssituation, darüber hinausgehende Angebote weitgehend ohne Konkurrenzsituation, zentrenprägende Dienstleistungen, im Vordergrund steht die Versorgungsfunktion mit kurzfristigen Gütern. Ziel: Erhalt und Ausbau des Angebots im kurzfristigen Bereich, um Kundenbindung und darauf aufbauende Angebote aus anderen Bedarfsbereichen zu ermöglichen.*³

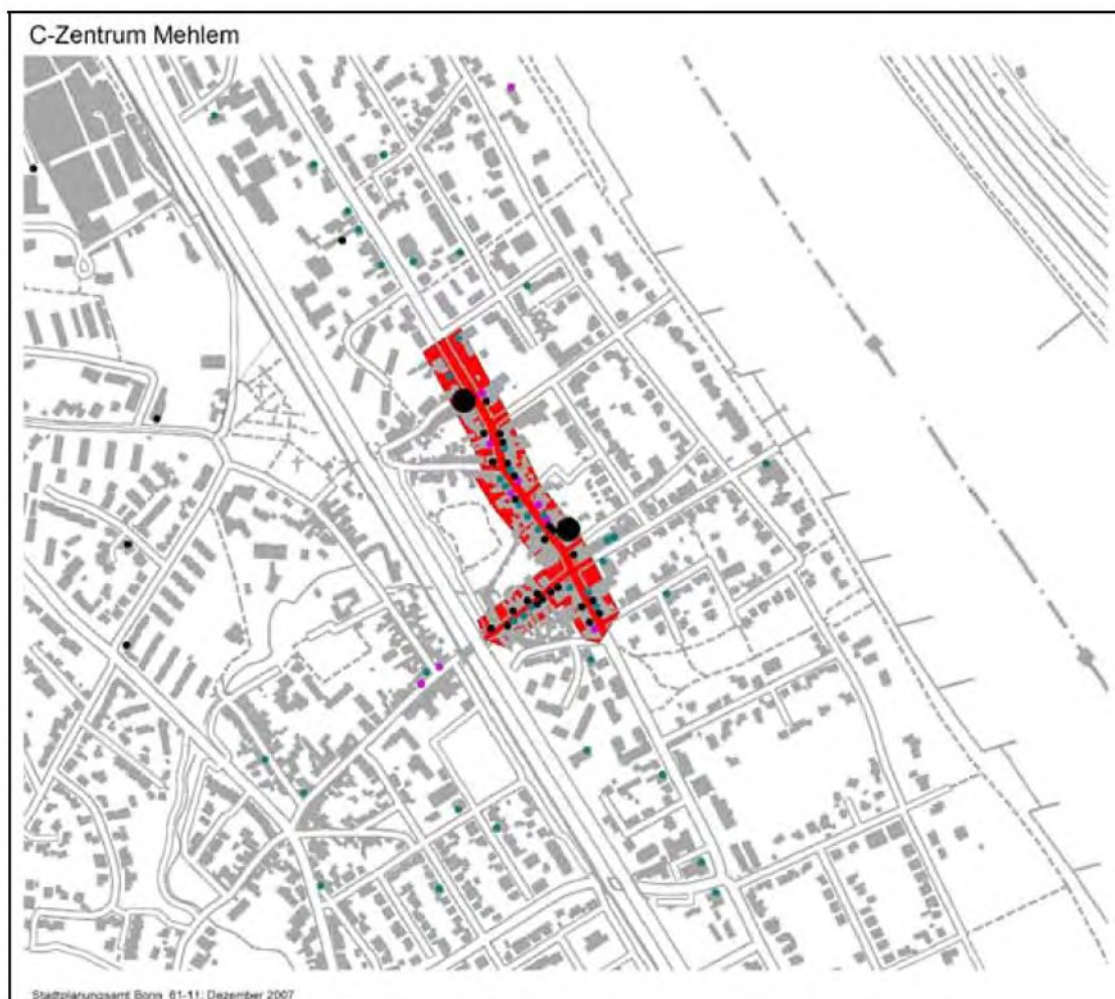
Konkret wird zum C-Zentrum Mehlem ausgeführt:

*Der zentrale Bereich erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung entlang der Mainzer Straße in der Nähe des Rheins zwischen Drehholzstraße und Bodenstaffstraße und umfasst in Ost-West-Richtung die Meckenerheimer Straße bis zu Schnellstraße. Die Mainzer Straße weist trotz Umgehungsstraße ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Mit Bussen ist das Stadtbezirkszentrum gut erreichbar. Das Zentrum wird trotz einiger Leerstände als stabil eingestuft. Problematisch ist die geringe Verkaufsfläche des Lebensmittelhandels. Insofern ist eine Erweiterungsfläche innerhalb des Zentrums zu suchen. Der Dorfplatz kommt hierfür nicht in Frage. Unter Umständen wäre eine Ausdehnung in Richtung Norden bis zum ehemaligen Postgebäude denkbar.*⁴

³ Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2008), S. 12.

⁴ Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2008), S. 36.

Abb. 2: C-Zentrum Mehlem



Quelle: Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2008), S. 36.

2012 wurden Anpassungen am BEZK vorgenommen, die im Hinblick auf das C-Zentrum Mehlem in folgenden Punkten relevant sind (vgl. Abb. 3).

Die Abgrenzung des Zentrums wurde in den folgenden Punkten begründet angepasst:

- Integration des Standorts der ehemaligen Jugoslawischen Botschaft (Standort 1) in das Zentrum als geeigneter Standort für einen Vollsortimenter in unmittelbarer Zentrumsnähe (rd. 5.200 m²).
- Einbeziehung des südlichen Teils des Mehlemer Dorfplatzes (Standort 2) als potenzieller Standort für einen Vollversorger (rd. 2.700 m²) sowie des nördlichen Teils (Standort 3) als potenzieller Parkplatz für den Standort eines neuen Discounters (rd. 2.200 m²).
- Die Zentrenabgrenzung an der Mainzer Straße (Standort 4, ehemaliges Postgebäude) wird nach Süden zurückgenommen.

Zudem wurden mit der Anpassung des EHZK auch die C- und D-Zentren um jeweilige Einzugsbereiche ergänzt. Das C-Zentrum Mehlem ist somit für die Versorgung des Statistischen Bezirks Mehlem (267) sowie die südlichen Teile der Statistischen Bezirke Rüngsdorf (263) und Obermehlem (268) zuständig.

Abb. 3: C-Zentrum Mehlem (Neuabgrenzung)



Quelle: Beschlussvorlage zum Zentrenkonzept (2012), Anlage 1, o. S.

3.4 Regionales Einzelhandels- und Zentrenkonzept (:rak)

Der Regionale Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler (:rak) hat 2001 bzw. 2002 das regionale Einzelhandels- und Zentrenkonzept (:rezk) erarbeitet. In drei Workshops wurden in den Jahren 2009 und 2010 das Konzept fortgeschrieben und auf der Grundlage der aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen und Vorgaben verschiedene Änderungen, Ergänzungen und Klarstellungen der bisher gültigen :rezk-Vereinbarung vorgenommen. Der entsprechende Leitfaden bildet die Grundlage für die nachfolgende Überprüfung des Planvorhabens.

Gemäß der Arbeitshilfe zur Bewertung der regionalen Relevanz von Vorhaben ist zunächst von der zuständigen Gemeinde eine Vorprüfung vorzunehmen.

Vorprüfung – Schritt 1 (regionale Abstimmung grundsätzlich verpflichtend erforderlich)⁵

Für Vorhaben ist immer eine regionale Abstimmung vorzunehmen, wenn

- die planende Kommune kein ordnungsgemäß erstelltes kommunales Einzelhandelskonzept aufweist,

⁵ Fortschreibung der Vereinbarung des :rezk (2010), S. 2

- es sich um ein großflächiges Vorhaben außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt oder
- es sich um ein kleinflächiges Vorhaben außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten handelt.

Vorprüfung – Schritt 2 (regionale Abstimmung aus anderen Gründen erforderlich)⁶

Sofern auf das Planvorhaben die Kriterien des ersten Schritts nicht zutreffen, ist im Rahmen der Vorprüfung zu klären,

- ob das Vorhaben den landesplanerischen Vorgaben, ergänzt durch Anhang 3, entspricht (Prüfschritt 01),
- ob die vorhabenrelevante Kaufkraft im zugeordnetem Verflechtungsbereich vorhanden ist (Prüfschritt 02),
- ob durch das Vorhaben Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auszuschließen sind (Prüfschritt 03).

Sofern alle Prüfschritte mit „Ja“ zu beantworten sind, ist eine regionale Abstimmung nicht erforderlich.

3.5 Einzelhandelserlass NRW

Im Jahr 2021 wurde der Einzelhandelserlass NRW aktualisiert; er ersetzt den vorigen Einzelhandelserlass aus dem Jahr 2008. Auf Basis der Ziele und Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung und der geltenden Rechtsprechung befasst sich der Einzelhandelserlass mit der Zulässigkeit von Ansiedlungen (oder Erweiterungen) von Einzelhandelsgroßprojekten (insbesondere Lebensmittelmärkten) in Nordrhein-Westfalen und fungiert als Leitfaden und Handlungsanleitung für Kommunen in puncto Planung und bauordnungsrechtliche Beurteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.⁷ Kommunen, an die entsprechende Bauvoranfragen und Bauanträge zur Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Lebensmittelmärkten gerichtet werden, können die Aussagen und Empfehlungen des Einzelhandelserlasses entsprechend den jeweiligen bauplanungsrechtlichen und standorträumlichen Rahmenbedingungen zugrunde legen.

3.6 Planungsrechtliche Einordnung des Standortes

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilbereich Bonn / Rhein-Sieg ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt (vgl. Abb. 4). Gemäß dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Bundesstadt Bonn befindet sich der Planstandort in einem als Gemischte Baufläche (M) bzw. Wohnbaufläche (W) definierten Bereich.

Der Planstandort liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans 8414-27 aus dem Jahr 1971, der für den Planstandort ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festlegt.

Mit Datum vom Mai 2018 hat der Ausschuss für Planung, Verkehr und Denkmalschutz der Bundesstadt Bonn den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 7213-2 gefasst. Entsprechend

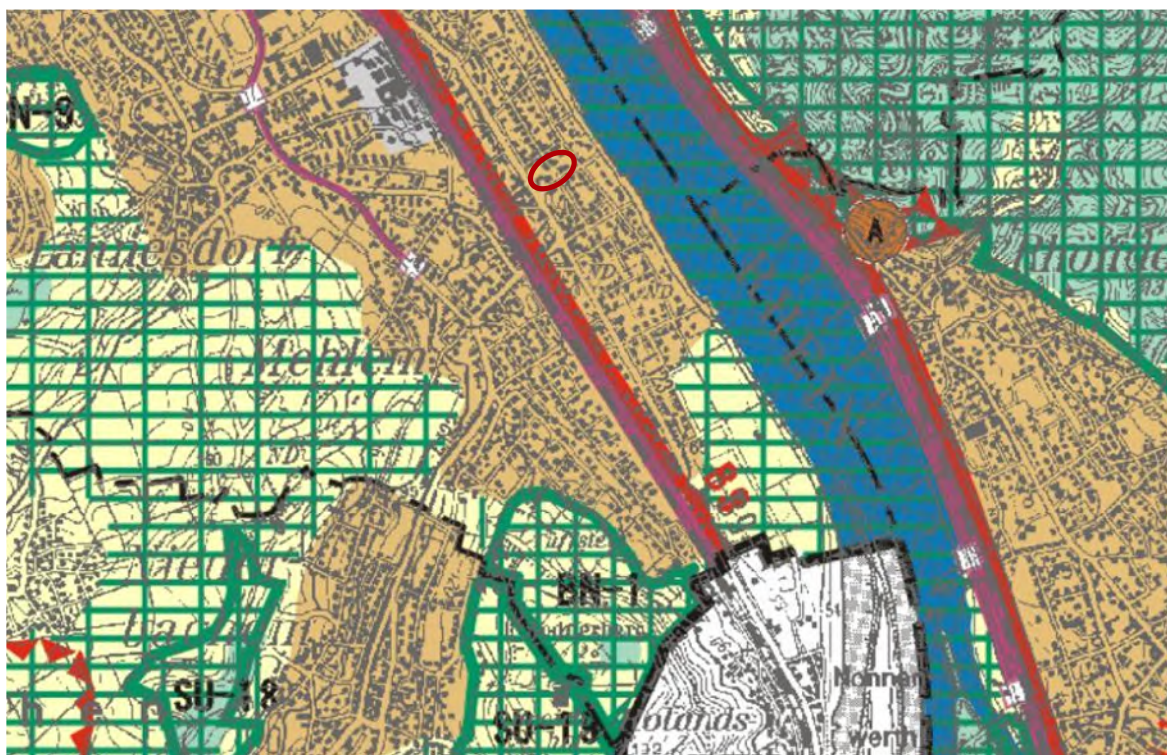
⁶ Fortschreibung der Vereinbarung des :rezk (2010), S. 3

⁷ Erlass für die Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Einzelhandelsbetrieben und Hinweise für die Zielsetzung und Anwendung (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen), Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung - (Az. 52.10.03.02-EH-Erlass) und des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie - (Az. 51.13.05.02-EH-Erlass) -vom 14. Dezember 2021

den darin formulierten Entwicklungszielen ist der Standort der früheren Jugoslawischen Botschaft als Potenzialfläche zur Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 800 – 1.000 m² benannt, womit auch die im EHZK bzw. der entsprechenden Anpassung 2012 formulierte Zielstellung für die zukünftige Entwicklung des C-Zentrums Mehlem unterstützt wird.

Nach vorliegenden Informationen wird für das Plangebiet die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) oder eines Sondergebietes (SO) avisiert.

Abb. 4: Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg mit Planstandort



Quelle: Bezirksregierung Köln (2004): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln

4 Projektbeschreibung und Standortanalyse

4.1 Makro- und Mikrostandort

Die Bundesstadt Bonn mit ihren rd. 335.975 Einwohnern⁸ ist eine kreisfreie Großstadt im Süden des Bundeslands Nordrhein-Westfalen. Die nordrhein-westfälische Landesplanung hat der Stadt die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen.

Umgeben wird die Stadt (im Uhrzeigersinn) von den Kommunen Niederkassel (rd. 38.500 Einwohner)⁹, Troisdorf (rd. 75.100 Einwohner)⁹, Sankt Augustin (rd. 55.500 Einwohner)⁹, Königswinter (rd. 41.000 Einwohner)⁹, Bad Honnef (rd. 25.700 Einwohner)⁹, Remagen (rd. 17.200 Einwohner)¹⁰, Wachtberg (rd. 20.400 Einwohner)⁹, Meckenheim (rd. 24.700 Einwohner)⁹, Alfter (rd. 23.400 Einwohner)⁹ und Bornheim (rd. 48.400 Einwohner)⁹. Dabei wurden die Städte Bad Honnef, Bornheim, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Troisdorf von der nordrhein-westfälischen Landesplanung als Mittelzentren eingestuft; die Stadt Meckenheim sowie die Gemeinden Alfter und Wachtberg als Grundzentren. Die Stadt Remagen ist entsprechend der rheinland-pfälzischen Landesplanung Teil eines mittelzentralen Verbunds zusammen mit den Städten Adenau, Bad Neuenahr-Ahrweiler und Sinzig.

Abb. 5: Luftbild mit Planstandort



Quelle: Land NRW (2020) - Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

⁸ Quelle: Bundesstadt Bonn (Stand: 31.12.2021)

⁹ Quelle: IT.NRW (Stand: 30.06.2021)

¹⁰ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand: 31.12.2020)

Der Planbereich liegt im Bezirk Bad Godesberg, im Statistischen Bezirk Mehlem, dem südlichsten Statistischen Bezirk der Bundesstadt Bonn und ist Teil des Zentralen Versorgungsbereichs des C-Zentrums Mehlem, dem im Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept (BEZK) eine Versorgungsfunktion für den Statistischen Bezirk 267 (Mehlem-Rheinaue) sowie die südlichen Teile der Statistischen Bezirke 263 (Rüngsdorf) und 268 (Obermehlem) zugewiesen wird. Der nächstgelegene Zentrale Versorgungsbereich im Stadtgebiet ist das nordwestlich gelegene D-Zentrum Lannesdorf in gut 1 km Entfernung; etwa 2 km südwestlich befindet sich der Zentrale Versorgungsbereich Wachtberg-Niederbachem. Das B-Zentrum Bad Godesberg ist ca. 3,5 km vom Zentrum Mehlem entfernt.

Der Planstandort befindet sich in der von der Mainzer Straße – diese fungiert als zentrale Erschließungsstraße des Stadtteils – abgehenden Schlossallee, auf dem Gelände der früheren Jugoslawischen Botschaft. Das unmittelbare Standortumfeld wird vorrangig durch Wohnnutzungen geprägt; rd. 100 m westlich beginnen die ersten Nutzungen des C-Zentrums Mehlem, dazu gehören neben dem kleinflächigen Supermarkt EDEKA eine Reihe von vorwiegend nahversorgungsbezogenen Angeboten (u. a. verschiedene Ladenhandwerksbetriebe, Weingeschäft, Blumengeschäft, Apotheke) aber auch einige kleinere Betrieben des mittelfristigen Bedarfs sowie dienstleistungsbezogene (u. a. Banken) und gastronomische Angebote. Einzelne Ladenlokale im Zentrum von Mehlem stehen leer.

Die Pkw-Erschließung des Planstandortes erfolgt über die westlich verlaufende Mainzer Straße sowie die unmittelbar zum Planstandort führende Schlossallee. Der Standort ist darüber hinaus aus den umliegenden Wohngebieten zu Fuß / mit dem Rad erreichbar. Im Hinblick auf den ÖPNV ist der Planstandort über die Haltestellen Drehholzstraße (rd. 150 m entfernt) und Mehlem-Ort (rd. 450 m entfernt) an das städtische bzw. regionale Nahverkehrsnetz angebunden. Von dort bestehen Verbindungen in das gesamte Stadtgebiet sowie das Umland. Aufgrund seiner Lage innerhalb des C-Zentrums Mehlem, der umliegenden Wohnnutzungen und der Anbindung an das regionale ÖPNV-Netz kann dem Planstandort aus gutachterlicher Sicht eine städtebaulich integrierte Lage vollumfänglich bescheinigt werden.

Abb. 6: Planstandort und nähere Umgebung



Quelle: cima (2020 / 2022)

4.2 Objektplanung

Am Planstandort ist die Ansiedlung eines kleinflächigen ALDI Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von knapp 800 m² vorgesehen. Hinzu kommen zwei Ladenlokale im Vorkassenbereich mit einer Gesamtfläche von jeweils 110 m², die gemäß aktueller Planung durch Anbieter des Ladenhandwerks (Bäckerei und Metzgerei) besetzt werden sollen; sie sind über eine gemeinsame Eingangshalle (ca. 140 m² Nutzfläche) miteinander verbunden (vgl. Abb. 7). Nach vorliegenden Informationen sind für die Ladenhandwerksbetriebe jeweils 30 m² Verkaufsfläche zugrunde zu legen, die übrigen Flächen werden für Laufwege oder Sitzbereiche reserviert. Damit ist für das Vorhaben, das aufgrund der Objektplanung als Funktionseinheit¹¹ zu bewerten ist, von einer Gesamtverkaufsfläche in Höhe von 860 m² auszugehen.

Das Kernsortiment des Lebensmitteldiscounters umfasst das klassische Nahrungs- und Genussmittelsortiment zzgl. spezifischer Food-Aktionswaren; in Anlehnung an bestehende ALDI-Flächenkonzepte der vorliegenden Größenordnung nehmen diese zusammen etwa 84 % der Verkaufsfläche bzw. 670 m² ein. Als ergänzendes Sortiment werden Drogeriewaren geführt, die sich auf etwa 6 % der Verkaufsfläche bzw. rd. 50 m² beziehen. Die übrigen Flächen entfallen auf die NonFood-Aktionswaren (80 m² bzw. 10 % der Verkaufsfläche). Die Flächen der Ladenhandwerksbetriebe sind ausschließlich dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen.

Gegenüber der vorherigen Planung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² (Variante 1) bzw. 1.200 m² (Variante 2) weist die aktuelle Objektplanung eine geringere Verkaufsfläche auf; sie ist u. a. durch eine gegenüber einem Vollsortimenter geringere durchschnittliche Artikelzahl des Lebensmitteldiscounters von rd. 1.500¹² möglich. Damit besteht für das neue Konzept (Lebensmitteldiscounter zzgl. Ladenhandwerksbetriebe) eine höhere Realisierbarkeit an dem Projektstandort, der für die Handelsentwicklung nur eine begrenzte Flächenverfügbarkeit vorhält.

Der Gebäudekomplex soll auf dem derzeit un bebauten Bereich an der Schlossallee, welcher zum Gelände der früheren Jugoslawischen Botschaft gehört, im Zusammenhang mit einer Wohnbauentwicklung errichtet werden. Ebenerdige Parkplätze sind nicht realisierbar; Anlieferung und Parken erfolgen nach vorliegenden Informationen unterirdisch – über Zufahrten aus der erschließenden Schlossallee. Da in der Tiefgarage für den Lebensmittelmarkt nur 31 Stellplätze¹³ reserviert sind, ist der Lebensmittelmarkt im Wesentlichen auf die fußläufige sowie Rad-Kundschaft ausgerichtet und damit als klassischer Nahversorger zu klassifizieren.

¹¹ vgl. dazu Einzelhandelserlass, a.a.O., S. 13: „Eine Funktionseinheit besteht jedoch, wenn innerhalb eines Gebäudes die Betriebsfläche baulich in mehrere selbstständig nutzbare betriebliche Einheiten unterteilt ist, aber die Gesamtfläche durch einen Hauptbetrieb geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als Nebenleistung ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt.“

¹² gemäß Angaben der Fa. ALDI

¹³ nach Informationen der Fa. ALDI; zudem ist zu berücksichtigen, dass Tiefgaragenparkplätze erfahrungsgemäß von Kundinnen in einem deutlich geringen Umfang in Anspruch genommen werden als ebenerdige

Abb. 7: Objektplanung (Variante)



Quelle: marquardt architekten gmbh (2021)

4.3 Umsatzerwartung des Planvorhabens

Unter Berücksichtigung der standortspezifischen Rahmenbedingungen und im Rückgriff auf branchenübliche Leistungskennziffern geht die cima davon aus, dass das Vorhaben – ein ALDI Lebensmitteldiscountmarkt inkl. der im Vorkassenbereich vorgesehenen Anbieter des Ladenhandwerks – einen Gesamtumsatz von maximal 7,8 Mio. € erwirtschaften wird (vgl. Abb. 8). Für den ALDI-Markt wird damit eine Flächenproduktivität in Höhe der veröffentlichten durchschnittlichen Umsatzleistung von rd. 8.750 € / m² berücksichtigt¹⁴. Für die beiden Ladenhandwerksbetriebe werden die angesetzten Umsätze – 0,3 Mio € für die Bäckerei und 0,5 Mio. € für die Metzgerei – anhand der durchschnittlichen Umsätze pro Betrieb für Bäckereien und Metzgereien eingeschätzt.¹⁵

Aufgrund der Standortlage in einer verkehrlichen Nebenlage, der unterdurchschnittliche Verkaufsfläche und der nicht vorhandenen ebenerdigen Stellplätze sind für das Planvorhaben keine optimalen Rahmenbedingungen am Untersuchungsstandort gegeben. Es ist daher davon auszugehen, dass der Umsatz unterhalb dieser durchschnittlichen Werte liegen wird, sodass der angesetzte Umsatz als Worst-Case-Szenario zu bewerten ist.

¹⁴ Quelle: Retail Real Estate Report, Hahn Gruppe, 2021 / 2022; durchschnittliche Flächenleistung 8.764 €/m², basierend auf einer durchschnittlichen Filialgröße von 1.010 m² Verkaufsfläche; eigene Berechnungen.

¹⁵ Gemäß dem Zentralverband des Deutschen Bäckerhandwerks e.V., Berlin, 2021, wurden im Jahr 2020 14,45 Mrd. € erwirtschaftet, die sich auf insgesamt ca. 45.000 Verkaufsstellen verteilen. Im Fleischerhandwerk wurde im Jahr 2020 ein Gesamtumsatz in Höhe von 17,57 Mrd. € erzielt, davon entfallen ca. 57,2 % auf den Thekenverkauf. Es sind insgesamt rd. 19.500 Verkaufsstellen zu berücksichtigen (vgl. Deutscher Fleischer-Verband, Jahrbuch 2021).

Abb. 8: Verkaufsfläche und Umsatz des Planvorhabens

	Verkaufsfläche (in m ²)	Durchschnittliche Flächenproduktivität (gerundet) (in €/ m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Lebensmitteldiscountmarkt	800	8.800	7,0
Lebensmittelhandwerk (Vorkassenzone)	60	*	0,8
Vorhaben gesamt	860	9.100	7,8
davon Nahrungs- und Genussmittel	730	9.200	6,7
davon Drogerie- und Parfümeriewaren	50	8.000	0,4
<i>davon nahversorgungsrelevante Sortimente insgesamt</i>	<i>780</i>	<i>9.100</i>	<i>7,1</i>
davon sonstige Sortimente (NonFood-Aktionswaren)	80	8.800	0,7

Quelle: cima (2022); Grundlage: vorliegende Objektplanung (marquardt architekten gmbh (2021)), Informationen der Fa. ALDI, eigene Berechnungen auf der Grundlage von Umsatzdaten gemäß Retail Real Estate Report, Hahn Gruppe, 2021 / 2022, Deutscher Fleischer-Verband, Jahrbuch 2021 und Zentralverband des deutschen Bäckerhandwerks e.V., 2021

* Der Umsatz für die Lebensmittelhandwerksbetriebe basiert auf durchschnittlichen Umsatzeleistungen je Betrieb (Verkaufsstelle).

5 Angebots- und Nachfrageanalyse

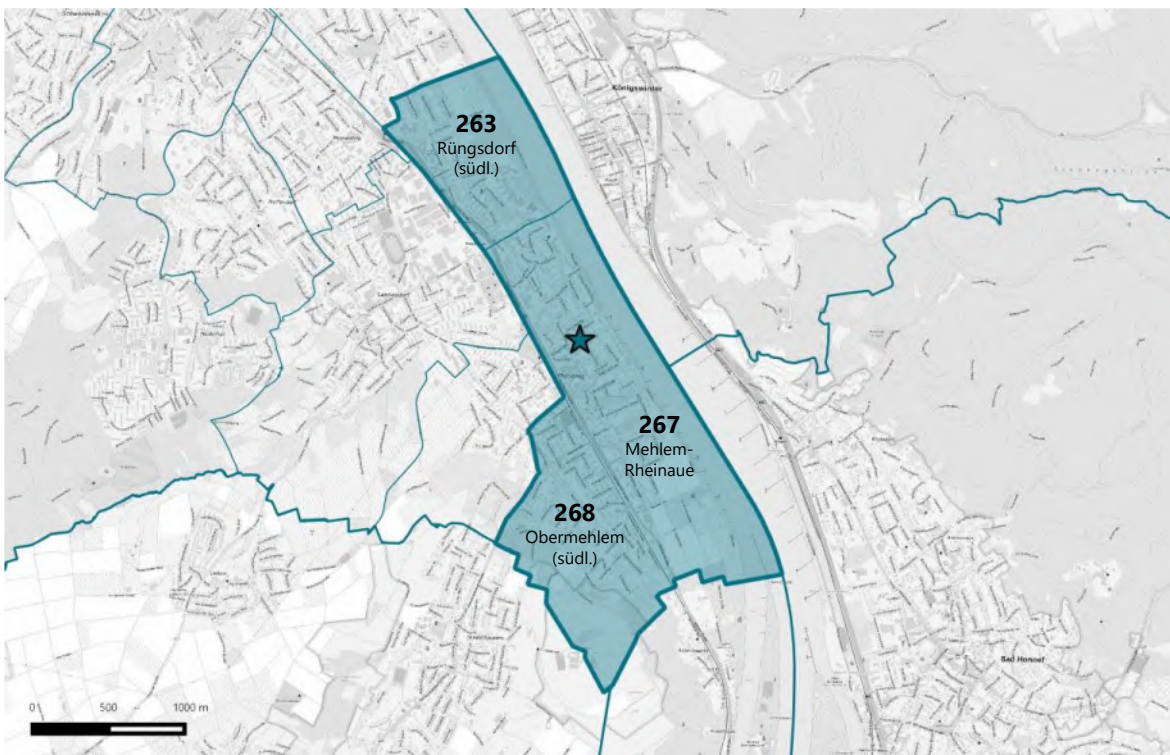
5.1 Einzugsgebiet

Das erwartete Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens ergibt sich zum einen aus der Siedlungsstruktur des Raumes und den zu überwindenden Distanzen zum Einkaufen; zum anderen sind die branchenspezifische regionale Wettbewerbssituation und die marktüblichen Einzugsgebiete vergleichbarer Anbieter zu beachten.

Dem C-Zentrum Mehlem sind entsprechend dem Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie der Anpassung 2012 die Statistischen Bezirke 267 (Mehlem-Rheinaue) sowie die südlichen Bereiche der Statistischen Bezirke 263 (Rüngsdorf) und 268 (Obermehlem) zugeordnet. Für das Planvorhaben ist daher mit Bezug auf die nachfolgende Wettbewerbsanalyse von einem Einzugsbereich auszugehen, der weitestgehend mit dem definierten Einzugsgebiet des C-Zentrums Mehlem übereinstimmt. Gleichzeitig sind jedoch Verflechtungen mit weiteren angrenzenden Bereichen (u. a. dem nördlichen Bereich des statistischen Bezirkes Obermehlem) zu berücksichtigen, da es in der Regel zu Überschneidungen zwischen den Einzugsbereichen kommt.

**Im Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens bzw. im definierten Einzugsgebiet / Versorgungsbe-
reich des C-Zentrum Mehlem leben 8.565 Einwohner¹⁶.**

Abb. 9: Einzugsgebiet (Versorgungsgebiet des C-Zentrums Mehlem lt. BEZK) nach statistischen Bezirken



Quellen: GeoBasis-DE/BKG (2020); Stadt Bonn (2020); Bearbeitung: cima (2020)

¹⁶ Für die Berechnung der Einwohnerzahlen wurden die Daten der Stadt Bonn (Einwohner nach Hauptwohnsitz, Stand 31.12.2021) zugrunde gelegt. Die anteilige Berücksichtigung der statistischen Bezirke 263 und 268 erfolgte unter Zuhilfenahme der Daten von IT.NRW (Stand Zensus 2011)

5.2 Wettbewerbssituation

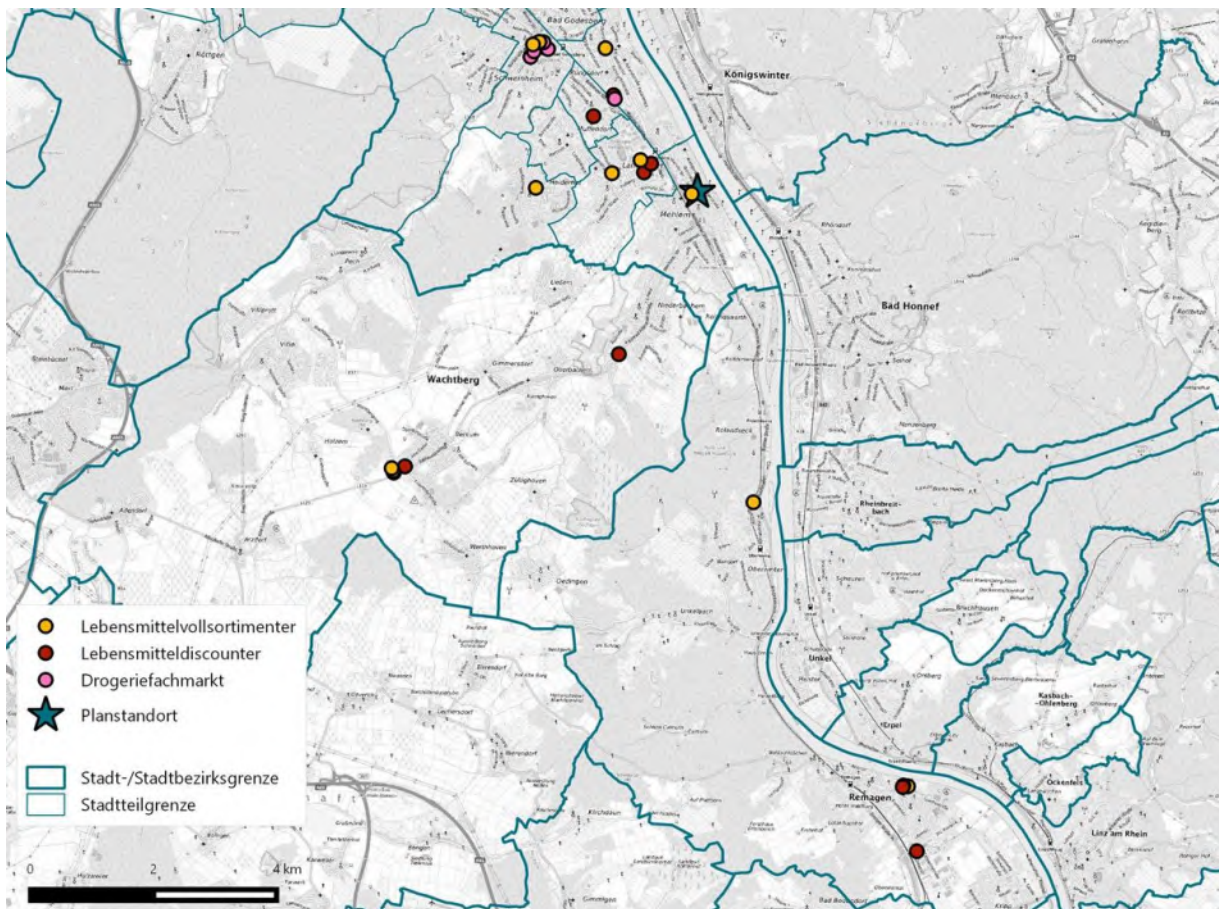
Zur Einordnung der Wettbewerbsstrukturen hat die cima eine Wettbewerbsanalyse durchgeführt, die über den Einzugsbereich des C-Zentrums Mehlem hinausreicht; somit wurden auch die weiteren Nahversorgungsanbieter innerhalb des Stadtbezirks Bad Godesberg (südlich der Innenstadt von Bad Godesberg) berücksichtigt. Ebenfalls in die Betrachtung aufgenommen wurden die südlich angrenzende Stadt Remagen sowie die westlich angrenzende Kommune Wachtberg, da aufgrund der räumlichen Nähe sowie der bestehenden Verflechtungen (z. B. Pendlerströme) Auswirkungen auf die dortigen Zentren möglich sind.

Die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über den projektrelevanten Einzelhandelsbesatz im Stadtbezirk Bad Godesberg sowie in den angrenzenden Kommunen Remagen und Wachtberg.

Bundesstadt Bonn, Stadtbezirk Bad Godesberg

Das Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept weist für den betrachteten Teil des Stadtbezirks Bad Godesberg insgesamt sechs Zentrale Versorgungsbereiche aus. Hierbei handelt es sich um das B-Zentrum Bad Godesberg, das C-Zentrum Mehlem sowie die D-Zentren Heiderhof, Lannesdorf, Pennefeld und Rüngsdorf.

Abb. 10: Wettbewerbssituation für das Planvorhaben



Quellen: GeoBasis-DE/BKG (2020); Stadt Bonn (2020); Bearbeitung: cima (2020)

Den Einzelhandelsschwerpunkt bildet das **B-Zentrum Bad Godesberg**, das neben einem ausgedehnten Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten auch über ein qualifiziertes Angebot in puncto

Nahversorgung verfügt. Als maßgebliche Anbieter sind hierbei die beiden Filialen der Fa. REWE zu nennen, die in ihrem Angebot ergänzt werden durch weitere kleinflächige Feinkost- und Spezialanbieter sowie Anbieter des Ladenhandwerks (Bäckereien, Metzgereien). Das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren wird von den Drogeriefachmärkten DM (2) und ROSSMANN (2) vorgehalten und ergänzt um kleinflächige Parfümerien sowie die Randsortimente der Lebensmittelanbieter.

Im **C-Zentrum Mehlem** wird die Nahversorgung aktuell durch einen kleinflächigen EDEKA Supermarkt getragen, ergänzt um ein Weingeschäft sowie mehrere Anbieter des Ladenhandwerks (Bäckereien, Metzgereien). Insgesamt verfügt das C-Zentrum damit weiterhin über eine Ausstattung, die schon im BEZK als problematisch niedrig im Hinblick auf den Lebensmitteleinzelhandel eingestuft wurde.

Die weiteren Zentren im betrachteten Bereich des Stadtbezirks Bad Godesberg sind alle als D-Zentren eingestuft und gelten damit als reine Nahversorgungszentren. Die Vorgabe, mindestens ein Lebensmittelgeschäft vorzuhalten, wird aktuell erfüllt. So befinden sich in den **D-Zentren Heiderhof, Lannesdorf und Rüngsdorf** Filialen der Firma EDEKA, während im **D-Zentrum Pennenfeld** ein früherer KAISER'S Frischemarkt nunmehr als NETTO CITY Lebensmitteldiscounter firmiert; ergänzt wird das Angebot dabei in allen genannten Fällen durch Anbieter des Ladenhandwerks (Bäckereien) sowie vereinzelt durch kleinflächige Spezialanbieter. Einschränkend ist allerdings darauf hinzuweisen, dass derzeit keiner der genannten Lebensmittelanbieter über eine marktgerechte bzw. zeitgemäße Verkaufsflächenausstattung verfügt.¹⁷

Abb. 11: Projektrelevanter Besatz in den Zentren im Stadtbezirk Bad Godesberg



Quelle: cima (2020)

Im Hinblick auf das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren gibt es in den C- und D-Zentren derzeit kein qualifiziertes Angebot; das Sortiment wird daher nur als Randsortiment der Lebensmittelanbieter geführt.

Zu berücksichtigen ist aber die Planung im D-Zentrum Lannesdorf, wo ein modernes Nahversorgungszentrum mit einem EDEKA Verbrauchermarkt mit rd. 2.500 m² Verkaufsfläche sowie einem

¹⁷ Damit ist fraglich, ob die wirtschaftliche Tragfähigkeit dieser Betriebe mittel- bis langfristig sichergestellt ist. Diese hat wesentlichen Einfluss auf das Fortbestehen der D-Zentren.

Drogeriefachmarkt mit rd. 800 m² errichtet werden soll; der bestehende EDEKA Supermarkt wird geschlossen. Diese Entwicklung ist in die folgende Betrachtung eingestellt.

Darüber hinaus liegt eine Planung im D-Zentrum Heiderhof vor; auch hier ist mit der Umgestaltung des Heiderhofcenters die Ansiedlung eines EDEKA-Marktes (ca. 1.000 m² Verkaufsfläche) und eines Drogeriefachmarktes projektiert.

Abb. 12: Verkaufsfläche und Umsatz im südlichen Stadtbezirk Bad Godesberg

	Verkaufs- fläche NuG (in m ²)	Umsatz NuG (in Mio. €)	Verkaufs- fläche Drogerie/ Parfümerie (in m ²)	Umsatz Drogerie/ Parfümerie (in Mio. €)
C-Zentrum Mehlem	615	3,9	< 100	< 0,5
B-Zentrum Bad Godesberg	4.810	23,6	2.355	13,5
D-Zentrum Heiderhof	< 1.000	< 5,0	< 100	< 0,5
D-Zentrum Lannesdorf ¹⁸	2.200	11,1	< 1.000	< 5,0
D-Zentrum Pennenfeld	< 500	< 2,5	< 100	< 0,5
D-Zentrum Rüngsdorf	< 500	< 2,0	< 100	< 0,5
Standort Drachenburgstraße	5.470	29,9	430	2,8
übriger Stadtbezirk Bad Godesberg	2.730	13,6	560	3,8

Hinweis: Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden bei weniger als drei Betrieben nurmehr Größenklassen angegeben
Quelle: cima (2022)

Abb. 13: Projektrelevanter Besatz außerhalb der Zentren im Stadtbezirk Bad Godesberg



Quelle: cima (2020)

Einen weiteren starken Versorgungsstandort neben dem B-Zentrum Bad Godesberg stellt der Bereich an der **Drachenburgstraße** dar, der im BEZK als Standort für großflächige zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Vorhaben außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen eingestuft wird. Im Hinblick auf die Nahversorgung sind hier ein HIT SB-Warenhaus, die beiden Lebensmitteldiscounter ALDI

¹⁸ Im D-Zentrum Lannesdorf sind die geplanten Ansiedlungen auf dem Lubig-Areal in die Betrachtung eingestellt.

und LIDL sowie mit HIT und TRINKGUT zwei Getränkefachmärkte ansässig. Aufgrund des konzentrierten Angebotes und der geringen Entfernung zum Ortszentrum Mehlem ist davon auszugehen, dass ein bedeutender Anteil der Mehlemer Kaufkraft derzeit zu diesem Standort fließt.¹⁹

Im übrigen Stadtbezirk Bad Godesberg befinden sich zudem ein NETTO Lebensmitteldiscounter in solitärer Lage unweit des Fachmarktstandortes Drachenburgstraße sowie ALDI und DM am Fachmarktstandort an der Seufertstraße.

Damit ist im untersuchten Stadtbezirk insgesamt ein guter Mix aus Supermärkten und Discountern zu konstatieren, wobei jedoch einige Märkte aktuell unterhalb marktgängiger Größen operieren.

Bewertung der Nahversorgung im Versorgungsbereich des C-Zentrums Mehlem

Aktuell verfügen die 8.565 Einwohner des Versorgungsbereiches des C-Zentrums Mehlem über eine Kaufkraft in Höhe von 22,6 Mio. € (vgl. Kap. 5.3). Dieser Kaufkraft steht lediglich ein Umsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel von 3,9 Mio. € gegenüber, sodass eine sehr geringe Zentralität von nur 0,17 zu konstatieren ist.²⁰ Der Großteil der Kaufkraft im Segment Nahrungs- und Genussmittel fließt somit in umliegende Ortsteile und Kommunen ab. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegt mit 0,07 m²/ Einwohner deutlich unter dem Durchschnitt einer „guten“ Ausstattung (ca. 0,35 – 0,45 m² / Einwohner).¹⁴ Die Versorgungssituation ist damit als defizitär zu bewerten.

Gemeinde Wachtberg

In der westlich gelegenen Gemeinde Wachtberg konzentriert sich das Angebot in dem 2015 eröffneten Standortbereich Wachtberg Mitte, welcher zusammen mit dem in direkter Nachbarschaft befindlichen Fachmarktzentrum den **Zentralen Versorgungsbereich Berkum** bildet. Die Distanz zum nordöstlich gelegenen Planstandort beträgt rd. 7 km.

Abb. 14: Verkaufsfläche und Umsatz in Wachtberg

	Verkaufs- fläche NuG (in m ²)	Umsatz NuG (in Mio. €)	Verkaufs- fläche Drogerie/ Parfümerie (in m ²)	Umsatz Drogerie/ Parfümerie (in Mio. €)
Hauptzentrum Berkum	5.270	30,9	1.360	8,0
NVZ Niederbachem	680	6,0	< 100	< 1,0
übrige Gemeinde Wachtberg	680	3,1	-	-

Hinweis: Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden bei weniger als drei Betrieben Größenklassen angegeben

Quelle: cima (2022)

Hauptanbieter sind hier der Verbrauchermarkt E-CENTER sowie die Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL²¹; das Angebot wird durch kleinflächige Feinkost- und Spezialanbieter sowie Anbieter des Ladenhandwerks (Bäckereien) ergänzt. Im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren sind die Drogeriefachmärkte DM und MÜLLER etabliert, zu nennen sind zudem ein kleinflächiges Drogeriegeschäft sowie die Randsortimente der Lebensmittelanbieter.

¹⁹ Dies bestätigen auch Kundenwohnorterhebungen der Firma Aldi, die für den Standort einen Kundenanteil aus Mehlem von etwa 30 % dokumentieren.

²⁰ Kleinflächige Anbieter im Segment Nahrungs- und Genussmittel außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Mehlem sind nicht berücksichtigt.

²¹ Hier ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche geplant (vgl. Ratsinformationssystem der Gemeinde Wachtberg: <https://wachtberg.more-rubin1.de/>)

Mit dem **Nahversorgungszentrum (NVZ) Niederbachem**, welches rund 2 km südwestlich des Planvorhabens gelegen ist, verfügt die Gemeinde Wachtberg über einen weiteren Zentralen Versorgungsbereich. Mit der Eröffnung eines ALDI Lebensmittelmarktes im Juli 2021 wurde das Nahversorgungsangebot im Zentrum, das durch kleinflächige Anbieter sowie eine Bäckerei ergänzt wird, gestärkt.

Abb. 15: Projektrelevanter Besatz in der Gemeinde Wachtberg



Quelle: cima (2020)

Stadt Remagen

Gemäß dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept verfügt die Stadt Remagen über insgesamt drei Zentrale Versorgungsbereiche. Dabei ist die **Innenstadt von Remagen als Hauptzentrum** definiert; die Entfernung zum nördlich gelegenen Planstandort beträgt rd. 10 km. Seit der Schließung des Supermarktes KAISERS'S wird die Nahversorgungsfunktion der Remagener Innenstadt vorrangig von kleinflächigen Anbietern bzw. Anbietern des Ladenhandwerks (Bäckereien, Metzgerei) getragen.

Die Nahversorgung im Zentralen Versorgungsbereich des **Stadtteilzentrums Oberwinter**, rund 5 km südlich des Planstandortes gelegen, wird maßgeblich von einem Supermarkt EDEKA am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils geprägt. Ergänzt wird das Angebot durch Anbieter des Ladenhandwerks.

Abb. 16: Verkaufsfläche und Umsatz in Remagen

	Verkaufs- fläche NuG (in m ²)	Umsatz NuG (in Mio. €)	Verkaufs- fläche Drogerie/ Parfümerie (in m ²)	Umsatz Drogerie/ Parfümerie (in Mio. €)
Innenstadt	400	2,0	-	-
Oberwinter	< 1.000	< 5,0	< 100	< 0,5
Kripp	< 100	< 0,5	-	-
übriges Stadtgebiet Remagen	2.880	17,6	600	3,0

Hinweis: Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden bei weniger als drei Betrieben Größenklassen angegeben

Quelle: cima (2022)

Nach der Schließung des Frischemarkts NAH & GUT im **Stadtteil Kripp** Ende 2014 verfügt der **Zentrale Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums** (ca. 11 km südöstlich des Planstandortes gelegen) nur noch über einen rudimentären Besatz und ist in seiner Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil erheblich eingeschränkt. Ein weiterer Einzelhandelsschwerpunkt, das **Fachmarktzentrum an der Goethestraße**, befindet sich rd. 1 km weiter östlich. Hier sind ein EDEKA Verbrauchermarkt, ein NORMA Lebensmitteldiscounter sowie der Drogeriefachmarkt MÜLLER platziert.

Ergänzt wird das Angebot in übrigen Stadtgebiet Remagen durch einen LIDL Lebensmitteldiscounter in Gewerbegebietslage im südlichen Stadtbereich.

Abb. 17: Projektrelevanter Besatz in der Stadt Remagen



Quelle: cima (2020)

5.3 Relevantes Nachfragepotenzial

Das Nachfragepotenzial des lokalen Einzelhandels resultiert im Wesentlichen aus der vorhandenen Nachfrage innerhalb des zugewiesenen Versorgungsbereiches. Für das C-Zentrum Mehlem sind hier die zugeordneten Statistischen Bereiche 267 (Mehlem-Rheinaue) sowie die südlichen Bereiche der Statistischen Bezirke 263 (Rüngsdorf) und 268 (Obermehlem) zu nennen.

Die Berechnung des Nachfragepotenzials erfolgt auf Basis der gemeindegroßen Einwohnerzahl nach Hauptwohnsitz und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer (112,4)²². Es wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 5.732 €²³ für das Jahr 2022 zugrunde gelegt, davon entfallen 2.348 € auf Nahrungs- und Genussmittel und 414 € auf Drogeriewaren.

Mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer wurden die Werte an das Niveau der Stadt bzw. des Bezirks angepasst. Der daraus folgende einzelhandelsrelevante Ausgabesatz eines Einwohners im Versorgungsbereich entspricht 6.444 € pro Jahr; d. h. jeder Bürger gibt unabhängig vom Ort des Einkaufs pro Jahr durchschnittlich 6.444 € im stationären Einzelhandel aus; davon entfallen 2.640 € auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und 465 € auf das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren. So wie die Kaufkraftkennziffer liegt somit auch der statistische Ausgabesatz pro Kopf im Versorgungsbereich deutlich über dem Bundesdurchschnitt.

²² Quelle: Michael Bauer Research GmbH (2021); Kaufkraftkennziffer im Postleitzahlenbereich 53179

²³ Quelle: CIMA Management + Beratung GmbH (2022)

Insgesamt beläuft sich das Nachfragepotenzial aus dem Versorgungsbereich auf rd. 55,2 Mio. €; davon entfallen rd. 22,6 Mio. € auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und 4,0 Mio. € auf das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren.

Abb. 18: Kaufkraftpotenzial im Versorgungsbereich

cima-Warengruppe	Versorgungsbereich C-Zentrum Mehlem (in Mio. €)
Periodischer Bedarf	27,9
- Nahrungs- und Genussmittel	22,6
- Drogerie- und Parfümeriewaren	4,0
- übriger periodischer Bedarf	1,3
Aperiodischer Bedarf	27,3
SUMME	55,2

Quelle: cima (2022)

Aufgrund des regionalen Wettbewerbsdrucks sind darüber hinaus nur begrenzte Zuflüsse (z. B. durch Pendlerverflechtungen) durch außerhalb des Einzugsbereichs wohnhafte Kunden zu berücksichtigen; diese fließen im Rahmen der weiteren Berechnungen als diffuse Streuumsätze ein.

Im Hinblick auf die zukünftige Einwohnerentwicklung ist zu bemerken, dass die Statistikstelle der Bundesstadt Bonn bis 2030 von einem stadtweiten Zuwachs von rd. 7,7 % ausgeht. Dazu tragen mit Blick auf den Versorgungsbereich des C-Zentrums Mehlem auch die derzeit in der Umsetzung befindlichen drei Wohnbauvorhaben in der Mainzer Straße sowie ein entsprechendes Vorhaben im Severinsweg bei. Insgesamt werden hier rd. 238 Wohneinheiten entstehen, wobei zu berücksichtigen ist, dass es sich sowohl um Ersatz von Altbeständen als auch Neubebauungen von vormals gewerblich genutzten Flächen handelt.

Auf eine konkrete Benennung / Berechnung zukünftiger Nachfragepotenziale aufgrund der genannten Entwicklungen wird an dieser Stelle verzichtet, da entsprechende Prognosen erfahrungsgemäß mit einem beträchtlichen Maß an Unsicherheit behaftet sind und somit nur bedingt Rückschlüsse erlauben. Es bleibt allerdings festzuhalten, dass grundsätzlich positive Rahmenbedingungen in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung und damit auch die Kaufkraft im Einzugsgebiet des Planvorhabens vorliegen.

6 Marktanteilsprognose

Um die in Kapitel 4.3 beschriebene Umsatzerwartung bzw. die Wirtschaftlichkeit des Planvorhabens zu überprüfen, wird mit Blick auf die untersuchten Wettbewerbsstrukturen (Angebot) und die ermittelten Kaufkraftdaten (Nachfrage) eine Marktanteilsprognose für das Planvorhaben erstellt. Berücksichtigung im Rahmen der Marktanteilsprognose finden die Dimensionierung des Planvorhabens, mögliche Synergieeffekte sowie weitere Standortkriterien (Sichtbarkeit, Erreichbarkeit u. a.) des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes. Dabei werden auch Wettbewerbsvor- und / oder -nachteile gegenüber den Mitbewerbern berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Lage und Erreichbarkeit des Standortes, der Wettbewerbsintensität im Untersuchungsraum und der Marktdurchdringung der Fa. ALDI ist davon auszugehen, dass der am Planstandort zu realisierende Lebensmitteldiscounter einen durchschnittlichen Marktanteil im Einzugsgebiet (Versorgungsbereich C-Zentrum Mehlem) von rund 25 % erwirtschaften kann; etwa 10 % des Umsatzes werden voraussichtlich aus den angrenzenden Siedlungsgebieten oder von weiter außerhalb generiert (Streuumsätze). Für das Nahrungs- und Genussmittelsortiment wird damit insgesamt ein Umsatz von 6,3 Mio. € prognostiziert; dieser liegt etwas unterhalb des Wertes, welcher in Kapitel 4.3 als Worst-Case-Umsatz ermittelt wurde.

Abb. 18: Marktanteilsprognose und Kundenstruktur des geplanten Lebensmittelmarktes

Kundenherkunft	Einwohner absolut	Kaufkraftpotenzial NuG in Mio. €	Marktanteil	Abschöpfung der lokalen Kaufkraft in Mio. €
Einzugsgebiet (Versorgungsbereich C-Zentrum Mehlem)	8.565	22,6	25	5,7
Erweitertes Einzugsgebiet (Streuumsätze)				0,6
SUMME (Food)				6,3

Quelle: cima (2022)

Der Großteil des Umsatzes wird durch Kunden aus dem Versorgungsbereich des C-Zentrums Mehlem erwirtschaftet; somit erfüllt der Markt insbesondere Nahversorgungsfunktionen für umliegende Wohnlagen.

7 Auswirkungsanalyse für das Planvorhaben

7.1 Methodische Vorbemerkungen

Im Nachfolgenden werden die ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens ermittelt. Bei dem zugrunde gelegten Projektansatz handelt es sich um einen Worst-Case-Ansatz u. a. durch die Annahme einer hohen Flächenproduktivität für das Vorhaben und der Definition eines räumlich engen Haupteinzugsgebietes. Grundsätzlich sind bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen derartiger Vorhaben folgende Parameter zu überprüfen:

- Die **standörtlichen Parameter** zielen auf mögliche Kopplungspotenziale zu bestehenden Einzelhandelsstrukturen ab. Das Ausmaß der städtebaulichen Integration entscheidet darüber, ob ein zusätzlich zu realisierender Einzelhandelsbetrieb nur Wettbewerbsdruck erzeugt oder auch neue Verbundvorteile mit der nachhaltigen Absicherung eines Standortes geschaffen werden können.
- Die **ökonomischen Parameter** beschreiben konkret die wirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet. Bei warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen ab ca. 10 % des in einem Versorgungsbereich oder Zentralen Haupteinkaufsbereich vorliegenden Umsatzvolumens können die Entwicklungsperspektiven des ansässigen Einzelhandels deutlich beeinflusst werden.²⁴ Andere Rechtsurteile haben zudem deutlich gemacht, dass auch bei Umsatzverlusten von weniger als 10 % eine Gefährdung strukturprägender Betriebe gegeben sein kann (7 %) bzw. in Abhängigkeit von den entsprechenden Rahmenbedingungen auch Umsatzverluste von über 10 % nicht zwingend zu Betriebsschließungen führen müssen. Eine einzel-fallbezogene Bewertung ist daher unbedingt erforderlich.

Die cima greift bei derartigen Auswirkungsanalysen regelmäßig auf den ökonometrischen Modellansatz von HUFF zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Prognose der ökonomischen Auswirkungen ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen im Untersuchungsgebiet sowie die Kenntnis um die Attraktivität von Konkurrenzstandorten.

Es wird von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte. Somit konkurriert z. B. ein SB-Warenhaus oder ein Fachmarkt im stärkeren Maße mit benachbarten Anbietern des gleichen Betriebstyps.
- Große Unterschiede in den Angebotsqualitäten zwischen dem Planvorhaben und dem vorhandenen Einzelhandelsangebot führen schneller zu Veränderungen der Kaufkraftströme als bei der Konkurrenz gleichartiger Anbieter.
- Je besser die Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.
- Die prognostizierten Umsatzerwartungen des zu diskutierenden Projektvorhabens basieren auf warengruppen-, betriebstypen- und firmenspezifischen Flächenproduktivitäten. Neben eigenen

²⁴ Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei dieser Größenordnung von einem abwägungsrelevanten Tatbestand gesprochen. Die entstehenden Umsatzverlagerungseffekte sind in der Abwägung eines Projektvorhabens zu würdigen. Siehe hierzu auch die umfangliche Kommentierung zum Normenkontrollverfahren Bebauungsplan „Preußenpark“, OVG Nordrhein-Westfalen, 07.12.2000 - 7a D 60/99.NE.

Brancheninformationen werden entsprechende Veröffentlichungen und Branchenreports berücksichtigt.

Die cima interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität dahingehend zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird.

Im Folgenden wird die entsprechende ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse durchgeführt. Auf eine detaillierte Betrachtung der angebotenen Randsortimente wird verzichtet, da es sich um deutlich untergeordnete Teilsortimente handelt und eine Quantifizierung von Umverteilungswirkungen in den einzelnen Sortimenten daher nicht nachvollziehbar dargestellt werden kann.

7.2 Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

7.2.1 Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Die Ergebnisse der ökonomischen Modellrechnung nach HUFF für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sind in Abb. 19 dokumentiert.

Mit der Umsetzung des Planvorhabens als Funktionseinheit von ALDI und zwei Ladenhandwerksbetrieben ist für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Worst Case von einem Umsatz pro Jahr in Höhe von 6,7 Mio. € auszugehen (vgl. Kap. 4.3). Für die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens relevant sind in erster Linie die Umsatzverluste der in einem Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Zentren (Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren). Aus planerischer Sicht sollen diese Zentren die Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten übernehmen. Sie stellen in diesem Sinne schützenswerte Bereiche dar.

In der Rechtsprechung werden Umsatzverlagerungen ab 10 % vielfach schon als abwägungsrelevant angesehen. Abwägungsrelevant bedeutet in diesem Zusammenhang, dass nicht automatisch beim Erreichen bzw. Überschreiten dieser Schwelle von einer Existenzgefährdung auszugehen ist, sondern eine vertiefende, auch qualitative Begutachtung erforderlich wird.

Aus gutachterlicher Sicht ist davon auszugehen, dass es innerhalb des C-Zentrums Mehlem zu spürbaren Umsatzverlagerungen kommen wird. Mit 20,5 % liegen sie sehr deutlich oberhalb der Schwelle der Abwägungsrelevanz und machen somit eine vertiefende Betrachtung notwendig. Da es sich bei dem im C-Zentrum liegenden EDEKA Supermarkt derzeit um den einzigen Wettbewerber in Mehlem handelt, dieser aber insbesondere aufgrund der deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsfläche nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Lebensmittelmarkt entspricht, muss davon ausgegangen werden, dass er durch die Ansiedlung des neuen ALDI-Marktes deutlich tangiert wird. Bei der Höhe der prognostizierten Verlagerungsquote bzw. dem damit verbundenen totalen Umsatzverlust von rd. 0,8 Mio. € kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anbieter in seiner Existenz gefährdet wird. Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Magnetfunktion des neuen ALDI-Marktes (mit Bäcker und Metzger) zukünftig wieder mehr Kaufkraft vor Ort in Mehlem gebunden werden kann, wovon weitere im Zentrum platzierte Versorgungseinrichtungen, in Teilen auch der EDEKA, profitieren können.

Mit Verlagerungsquoten von z. T. deutlich unter 6 % sind in den weiteren betrachteten Zentralen Versorgungsbereichen (und an sonstigen Standorten) innerhalb des Stadtbezirkes Bad Godesberg keine Betriebsgefährdungen zu erwarten. Etwas höhere Umverteilungswirkungen sind mit rund 0,6 Mio. € im D-Zentrum Lannesdorf möglich; auch diese lassen aber bei rd. 5,4 % des projektrelevanten Umsatzes keine Betriebsgefährdungen erwarten, zumal dort mit der geplanten Ansiedlung von Supermarkt und Drogeriemarkt von einer deutlichen Attraktivierung des Nahversorgungsangebotes

auszugehen ist. Auch im Zentralen Versorgungsbereich von Heiderhof sind durch die geplanten Ansiedlungen zukünftig moderne Angebotsstrukturen zu erwarten, in Pennenfeld und Rüngsdorf sind bei den begrenzten absoluten Umverteilungswirkungen in Höhe von 0,1 Mio. € ebenfalls keine direkten Betriebsgefährdungen zu prognostizieren. Insgesamt sind damit im übrigen Stadtbezirk Bad Godesberg städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen in Folge der geplanten ALDI-Ansiedlung am Standort Schlossallee auszuschließen.

Absolut betrachtet dürften die höchsten Verlagerungseffekte am Standort Drachenburgstraße eintreten, an dem u. a. der nächstgelegene ALDI-Markt etabliert ist. Hier handelt es sich aber um wettbewerbliche Wirkungen ohne städtebauliche Relevanz, da diesem Standort nicht die Funktion eines Zentralen Versorgungsbereiches zukommt.

In der Nachbarkommune Wachtberg liegen die Umverteilungswirkungen zwischen 1,3 und 6,7 % des projektrelevanten Umsatzes, dabei sind dort die höchsten Wirkungen im nächstgelegenen Nahversorgungszentrum Niederbachem zu verorten, in dem ebenfalls ein ALDI-Markt etabliert ist. Gefährdungen sind jedoch nicht abzuleiten, da davon auszugehen ist, dass der erst im Jahr 2021 eröffnete ALDI-Markt die Umsatzverluste wird kompensieren können.

Die für die Zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet von Remagen ausgewiesenen Umverteilungsquoten liegen z. T. deutlich unterhalb von 5 % und damit ebenfalls unterhalb der unteren Schwelle der Abwägungsrelevanz; somit sind negative Auswirkungen auf die lokalen Versorgungsstrukturen gutachterlich nicht nachzuweisen.

Abb. 19: Auswirkungsanalyse Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Standortbereich	Umsatz	Umsatzumverteilung	
	(in Mio. €)	(in Mio. €)	Anteil am aktuellen Umsatz (in %)
Mehlem (ZV)	3,9	0,8	20,5
Bad Godesberg (ZV)	23,6	0,2	0,8
Heiderhof (ZV)	< 5,0	0,1	< 5,0
Lannesdorf (ZV) ²⁵	11,1	0,6	5,4
Pennenfeld (ZV)	< 2,5	0,1	< 6,0
Rüngsdorf (ZV)	1,7	0,1	5,9
Bad Godesberg-Drachenburgstraße	29,9	2,5	8,4
übriges südliches Bad Godesberg	13,6	1,0	7,4
Wachtberg-Berkum (ZV)	30,9	0,4	1,3
Wachtberg-Niederbachem (ZV)	6,0	0,4	6,7
übrige Gemeinde Wachtberg	3,1	0,1	3,2
Remagen-Innenstadt (ZV)	2,0	-	-
Remagen-Kripp (ZV)	< 0,5	-	-
Remagen-Oberwinter (ZV)	< 5,0	0,1	< 5,0
übrige Stadt Remagen	17,6	0,1	0,6
Diffus		0,2	
SUMME		6,7	

Hinweis: Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden bei weniger als drei Betrieben Größenklassen angegeben

ZV: Zentraler Versorgungsbereich

Quelle: cima (2022)

²⁵ Im D-Zentrum Lannesdorf sind die geplanten Ansiedlungen auf dem Lubig-Areal in die Betrachtung eingestellt.

7.2.2 Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren

Die Ergebnisse der ökonomischen Modellrechnung nach HUFF für das Randsortiment Drogerie- und Parfümeriewaren sind in Abb. 20 dokumentiert.

Für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren ist bei Umsetzung des Ansiedlungsvorhabens von einem Umsatz von rd. 0,4 Mio. € auszugehen.

Auch in diesem Sortiment ist keiner der betrachteten Standortbereiche im erwarteten Einzugsbereich in nennenswertem Umfang durch die geplante Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters ALDI betroffen; in allen Zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum liegen die Verlagerungsquoten meist deutlich unterhalb von 3,0 % des projektrelevanten Umsatzes.

Abb. 20: Auswirkungsanalyse Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren

Standortbereich	Umsatz	Umsatzumverteilung	
	(in Mio. €)	(in Mio. €)	Anteil am aktuellen Umsatz (in %)
Mehlem (ZV)	< 0,5	-	-
Bad Godesberg (ZV)	13,5	0,10	0,7
Heiderhof (ZV)	< 0,5	-	-
Lannesdorf (ZV) ²⁶	< 5,0	0,10	< 2,5
Pennenfeld (ZV)	< 0,5	-	-
Rüngsdorf (ZV)	< 0,5	-	-
Bad Godesberg-Drachenburgstraße	2,8	0,10	3,6
übriges südliches Bad Godesberg	3,8	0,05	1,3
Wachtberg-Berkum (ZV)	8,0	< 0,05	0,3
Wachtberg-Niederbachem (ZV)	< 1,0	< 0,05	< 3,0
übrige Gemeinde Wachtberg	-	-	-
Remagen-Innenstadt (ZV)	-	-	-
Remagen-Kripp (ZV)	-	-	-
Remagen-Oberwinter (ZV)	< 0,5	-	-
übrige Stadt Remagen	3,0	< 0,05	0,7
Diffus		-	
SUMME		0,40	

Hinweis: Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden bei weniger als drei Betrieben Größenklassen angegeben

ZV: Zentraler Versorgungsbereich

Quelle: cima (2022)

Innerhalb des Stadtgebietes von Bonn sind die geplanten Anbieter im D-Zentrum Lannesdorf mit einer Verlagerung von rd. 2,5 % des derzeitigen Umsatzes am stärksten von der Ansiedlung betroffen. Insgesamt verlieren sie rd. 100.000 € an Umsatz, wobei sich dieser Verlust auf mehrere Anbieter verteilt, darunter der geplante Drogeriefachmarkt sowie der EDEKA Verbrauchermarkt, der über ein nennenswertes Angebot im betrachteten Sortiment verfügt.

In den südlich bzw. südwestlich angrenzenden Kommunen Remagen und Wachtberg wirkt sich das Ansiedlungsvorhaben im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren etwas stärker im nahe gelegenen Nahversorgungszentrum Niederbachem aus; eine Verlagerungsquote von unter 3 % impliziert jedoch keine Gefährdung des betroffenen Anbieters ALDI, der das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren ebenso nur als Randsortiment führt.

²⁶ Im D-Zentrum Lannesdorf sind die geplanten Ansiedlungen auf dem Lubig-Areal in die Betrachtung eingestellt.

7.2.3 Zusammenfassende Darstellung der Auswirkungen in den untersuchten Sortimenten

Nachfolgend werden die zu erwartenden Auswirkungen in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren für den projektierten ALDI-Lebensmittelmarkt (Funktionseinheit mit Bäckerei und Metzgerei) zusammenfassend dargestellt. Mit Blick auf das Gesamtvorhabens sind für sonstige Rand- und Nebensortimente aufgrund der begrenzten Verkaufsflächen- und Umsatzanteile keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Abb. 21: Auswirkungsanalyse nach Sortimenten

Standortbereich	Nahrungs- und Genussmittel			Drogerie- und Parfümeriewaren			Kernsortimente gesamt		
	Umsatz (in Mio. €)	Umverteilung (in Mio. €)	(in %)	Umsatz (in Mio. €)	Umverteilung (in Mio. €)	(in %)	Umsatz (in Mio. €)	Umverteilung (in Mio. €)	(in %)
Mehlem (ZV)	3,9	0,8	20,5	< 0,5	-	-	< 4,4	0,8	19,5
Bad Godesberg (ZV)	23,6	0,2	0,8	13,5	0,10	0,7	37,1	0,3	0,8
Heiderhof (ZV)	< 5,0	0,1	< 5,0	< 0,5	-	-	< 5,0	0,1	< 5,0
Lannesdorf (ZV) ²⁷	11,1	0,6	5,4	< 5,0	0,10	< 2,5	< 16,1	0,7	4,4
Pennenfeld (ZV)	< 2,5	0,1	< 6,0	< 0,5	-	-	< 2,5	0,1	5,0
Rüngsdorf (ZV)	1,7	0,1	5,9	< 0,5	-	-	< 2,2	0,1	5,6
Bad Godesberg-Drachenburgstraße	29,9	2,5	8,4	2,8	0,10	3,6	32,7	2,6	8,0
übriges südliches Bad Godesberg	13,6	1,0	7,4	3,8	0,05	1,3	17,4	1,1	6,0
Wachtberg-Berkum (ZV)	30,9	0,4	1,3	8,0	< 0,05	0,3	38,9	< 0,45	1,1
Wachtberg-Niederbachem (ZV)	6,0	0,4	6,7	< 1,0	< 0,05	< 3,0	< 7,0	< 0,45	6,3
übrige Gemeinde Wachtberg	3,1	0,1	3,2	-	-	-	3,1	0,1	3,2
Remagen-Innenstadt (ZV)	2,0	-	-	-	-	-	2,0	-	-
Remagen-Kripp (ZV)	< 0,5	-	-	-	-	-	< 0,5	-	-
Remagen-Oberwinter (ZV)	< 5,0	0,1	< 5,0	< 0,5	-	-	< 5,0	0,1	< 5,0
übrige Stadt Remagen	17,6	0,1	0,6	3,0	< 0,05	0,7	20,6	< 0,15	0,6
Diffus		0,2			-	-		0,2	
SUMME		6,7			0,40			7,1	

Hinweis: Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden bei weniger als drei Betrieben Größenklassen angegeben; ZV: Zentraler Versorgungsbereich; Quelle: cima (2022)

²⁷ Im D-Zentrum Lannesdorf sind die geplanten Ansiedlungen auf dem Lubig-Areal in die Betrachtung eingestellt.

8 Stadt- und Regionalverträglichkeit des Planvorhabens

Das Planvorhaben ist sowohl in Hinblick auf die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung als auch hinsichtlich der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bonn zu überprüfen. Die entsprechenden Vorgaben (BauGB, BauNVO, LEP NRW, Regionalplan sowie kommunales und regionales Einzelhandelskonzept) bilden die Grundlage für die gutachterliche Bewertung (vgl. Kap. 3).

8.1 Übereinstimmung mit den Handlungsempfehlungen des Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (BEZK)

Der Planstandort Schlossallee ist dem Zentralen Versorgungsbereich Mehlem (C-Zentrum) zugeordnet, welches in Bezug auf die Nahversorgung ein deutlich unterdurchschnittliches Angebot aufweist. Mit dem Ziel, eine Entwicklungsfläche für die Nahversorgung innerhalb des Zentrums zu finden, wurde der Zentrale Versorgungsbereich um die Fläche des Planstandortes erweitert.

Dem Versorgungsbereich des C-Zentrums sind 8.565 Einwohner zuzuordnen, die über eine Lebensmittelkaufkraft in Höhe von 22,6 Mio. € verfügen. Aufgrund anstehender Planungen ist in den nächsten Jahren ein begrenzter Einwohnerzuwachs und damit eine tendenziell steigende Kaufkraft zu erwarten. Damit ist zu bestätigen, dass die Dimensionierung der Planung der im Nahbereich lebenden Bevölkerung entspricht.

Die Umsetzung des Planvorhabens im C-Zentrum Mehlem entspricht somit grundsätzlich den Handlungsempfehlungen des Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit der Abweichung, dass es sich entgegen der ursprünglich angedachten Planung eines Vollsortimenters nun um einen Lebensmitteldiscountmarkt handelt.

Hierzu ist anzumerken, dass ein moderner Lebensmitteldiscountmarkt sich zwar in Bezug auf die Artikelanzahl (und meist auch die Verkaufsflächengröße) von einem Vollsortimenter unterscheidet, jedoch ähnliche Nahversorgungsfunktionen übernimmt. Insbesondere in der Kombination mit den avisierten Ladenhandwerksbetrieben stellt die geplante Funktionseinheit ein attraktives Konzept dar, welches die Nahversorgungsfunktion des C-Zentrums Mehlem wesentlich stärken wird. Aus gutachterlicher Sicht ist auch vor dem Hintergrund, dass die Realisierung eines Vollsortiment-Konzeptes aufgrund der Flächenverfügbarkeit am Planstandort nicht umsetzbar war, die Ansiedlung des geplanten ALDI-Marktes mit den ergänzenden Leistungen im Sinne der Stärkung des Zentrums zu befürworten.

8.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (:rezk)

In Bezug auf die **Vorprüfung – Schritt 1** – ist festzuhalten, dass die Stadt Bonn über ein vom Rat beschlossenes Einzelhandelskonzept verfügt und das Ansiedlungsvorhaben innerhalb des Zentralen

Versorgungsbereichs des C-Zentrums Mehlem umgesetzt werden soll. Daher kommt die Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass eine regionale Abstimmung nicht verpflichtend erforderlich ist.

Die drei aufgeführten Prüfschritte der **Vorprüfung – Schritt 2** – sind unter Berücksichtigung des :rezk-Leitfadens wie folgt zu beantworten:

- Prüfschritt 01: Das Ansiedlungsvorhaben entspricht den landesplanerischen Vorgaben, da es innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs des C-Zentrums Mehlem umgesetzt werden soll.
- Prüfschritt 02: Der Verflechtungsbereich des C-Zentrums Mehlem umfasst gemäß BEZK die statistischen Bezirke Mehlem Rheinaue sowie Obermehlem (teilweise) und Rüngsdorf (teilweise). Die vorhabenrelevante Kaufkraft als Kaufkraft im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ist im zugeordneten Verflechtungsbereich vorhanden, da dem erwarteten Umsatz des Markts von 6,5 Mio. € im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine entsprechende Kaufkraft im Versorgungsbereich von 22,6 Mio. € gegenübersteht.
- Prüfschritt 03: Wie die vorliegende Auswirkungsanalyse (vgl. Kap. 7) gezeigt hat, sind Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Es ist allerdings darauf zu verweisen, dass ein langfristiges Bestehen des ebenfalls im Zentralen Versorgungsbereich ansässigen, kleinflächigen Vollsortimenters nicht gesichert ist.

Damit ist abschließend festzustellen, dass entsprechend den Vorgaben des :rezk eine regionale Abstimmung für das Ansiedlungsvorhaben nicht erforderlich ist.

8.3 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Nachfolgend wird dargestellt, inwieweit das Planvorhaben den einzelnen Zielen und Grundsätzen des LEP NRW entspricht.

Ziel 6.5-1 - Standorte nur im Allgemeinen Siedlungsbereichen

Da der Planstandort im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilbereich Bonn/ Rhein-Sieg als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt ist, **stimmt das Planvorhaben mit dem Ziel 6.5-1 des LEP überein.**

Ziel 6.5-2 - Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in Zentralen Versorgungsbereichen

Wie zuvor dargestellt befindet sich der Planstandort im abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich des C-Zentrums Mehlem der Stadt Bonn. **Somit erfüllt das Planvorhaben das Ziel 6.5-2 des LEP.**

Ziel 6.5-3 - Beeinträchtigungsverbot

Im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsprüfung wurde nachgewiesen, dass städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen in den umliegenden Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Bonn, der Stadt Remagen und der Gemeinde Wachtberg nicht zu erwarten sind. Einschränkend ist jedoch festzuhalten, dass eine Betriebsgefährdung des bestehenden Nahversorgers in Mehlem, der jedoch nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Markt entspricht, mit der Ansiedlung des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes (inkl. Bäckerei und Metzgerei) nicht auszuschließen ist. Im Falle einer Betriebsaufgabe kann der neue Lebensmittelmarkt die Nahversorgung der

ortsansässigen Bevölkerung übernehmen, sodass keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind.

Grundsätze 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6

Die Grundsätze 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 des LEP beziehen sich auf Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und sind daher für die vorliegende Planung nicht relevant.

Ziel 6.5-7 - Überplanung von vorhandenen Standorten

Der Planstandort ist dem Zentralen Versorgungsbereich des C-Zentrums Mehlem zugeordnet. **Daher findet das Ziel 6.5-7 hinsichtlich des Planvorhabens keine Anwendung.**

6.5-8 Ziel - Einzelhandelsagglomerationen

Das Ziel ist auf das Vorhaben nicht anzuwenden, da es sich um ein Planvorhaben innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches handelt.

Grundsatz 6.5-9 - Regionale Einzelhandelskonzepte

Wie zuvor dargestellt, ist eine regionale Abstimmung für das Ansiedlungsvorhaben entsprechend den Vorgaben des :rezk nicht zwingend notwendig.

Ziel 6.5-10 - „Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung“

Nach vorliegenden Informationen ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehen. Da das Planvorhaben die Ziele 6.5-1 – 6.5-3 sowie 6.5-7 und 6.5-8 erfüllt, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans grundsätzlich zulässig.

Die Ausführungen haben deutlich gemacht, dass das Ansiedlungsvorhaben die Festlegungen des LEP erfüllt, sofern sie für das Planvorhaben zur Anwendung kommen.

9 Abschließende Bewertung

Anlass für das vorliegende Verträglichkeitsgutachten ist die geplante Ansiedlung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters (mit Bäckerei und Metzgerei) im Statistischen Bezirk Mehlem (Bezirk Bad Godesberg) der Bundesstadt Bonn. Der Planstandort, der innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches C-Zentrum Mehlem gelegen ist, ist gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilbereich Bonn / Rhein-Sieg als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Gemäß dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Bundesstadt Bonn befindet sich der Planstandort in einem als Gemischte Baufläche (M) bzw. Wohnbaufläche (W) definierten Bereich.

Eine zentrale Grundlage für das vorliegende Verträglichkeitsgutachten bildet eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsunternehmen (Anbieter in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren) in den Zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsgebietes; ergänzend hierzu wurde der Besatz außerhalb der Zentren ab einer Verkaufsfläche von rd. 400 m² erhoben.

Aufbauend auf der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen kommt das vorliegende Verträglichkeitsgutachten zu dem Ergebnis, dass negative Auswirkungen des Planvorhabens auf die Zentren der Bundesstadt Bonn bzw. der Nachbarkommunen Remagen und Wachtberg und die übrige wohnungsnah Versorgung auszuschließen sind. Einschränkend ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der bestehende EDEKA-Supermarkt im Zentralen Versorgungsbereich Mehlem durch die Ansiedlung des Planvorhabens in seinem Bestand gefährdet werden könnte, da dieser insbesondere aufgrund der geringen Verkaufsfläche nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Lebensmittelmarkt entspricht. Die Versorgung des Einzugsgebietes kann jedoch über den neuen Markt sichergestellt werden, sodass keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Einzugsgebiet zu erwarten sind.

Das Planvorhaben entspricht den im Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargestellten Handlungsempfehlungen hinsichtlich der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung im C-Zentrum Mehlem; dort wurde ein Ausbau der Nahversorgung empfohlen und zu diesem Zwecke der Planstandort in den Zentralen Versorgungsbereich integriert. In Bezug auf die von der ursprünglich angedachten Realisierung einer Vollsortimenters am Planstandort abweichenden Konzeptionierung wird darauf hingewiesen, dass der geplante ALDI-Lebensmitteldiscountmarkt – auch mit Blick auf die Funktionseinheit mit einer Bäckerei und einer Metzgerei – wesentliche Nahversorgungsfunktionen für das C-Zentrum Mehlem übernehmen wird und aufgrund der Magnetfunktion auch Synergieeffekte für die bestehenden Anbieter im Zentrum generieren kann. Davon wird auch der EDEKA-Markt in Teilen profitieren können.

Die Vorgaben des Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler werden erfüllt. Das Vorhaben entspricht darüber hinaus den regional- und landesplanerischen Vorgaben (LEP NRW, Regionalplan).

Zur planungsrechtlichen Absicherung wird die Ausweisung eines Sondergebietes mit entsprechender Begrenzung der Verkaufsfläche empfohlen.

CIMA Beratung + Management GmbH

Köln, 05. April 2022, aktualisiert am 01.07.2022