

Auswirkungsanalyse

Entwicklung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen an der Deutschherrenstraße im Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Bonn-Lannesdorf

Überarbeitung Oktober 2020

für die
Bundesstadt Bonn, Stadtplanungsamt

Ihre Ansprechpartner

Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
(Senior Consultant)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Niederlassungsleiter)

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160

Fax +49 221 789 41 169

E-Mail: kuepper@bbe.de
schmidt-illguth@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Verfasser gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München - Hamburg - Köln - Leipzig - Münster - Erfurt

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Ausgangssituation und Zielsetzung4
2	Standortrahmenbedingungen.....5
3	Wohnungsnah Grundversorgung im südlichen Stadtbezirk Godesberg und in der Nachbargemeinde Wachtberg..... 11
3.1	Engerer Untersuchungsraum 11
3.2	Versorgungsausstattung benachbarter Ortsteile..... 16
4	Nachfragesituation – Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial..... 19
5	Nutzungskonzept.....22
5.1	Empfehlungen zu standortgerechten und absatzwirtschaftlich tragfähigen Nahversorgungsangeboten22
5.2	Empfehlungen zu ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen25
6	Auswirkungsanalyse.....27
6.1	Umverteilungseffekten.....27
6.2	Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens31
6.3	Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes35
6.4	Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplans36
7	Fazit der gutachterlichen Stellungnahme39

Abbildungsverzeichnis:

	<u>Seite</u>
Abbildung 1: Einwohner im Stadtbezirk Bad Godesberg nach statistischen Bezirken.....	5
Abbildung 2: Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtbezirk Bad Godesberg und zugeordnete Nahversorgungsbereiche	7
Abbildung 3: Siedlungsstrukturen im Umfeld.....	8
Abbildung 4: Plangebiet.....	9
Abbildung 5: Nutzungsstrukturen im Nahversorgungszentrum Lannesdorf.....	11
Abbildung 6: Wettbewerbssituation im südlichen Stadtgebiet von Bonn-Bad Godesberg	13
Abbildung 7: Nahversorgungsrelevantes Einzelhandelsangebot im Untersuchungsraum (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren).....	14
Abbildung 8: Gegenüberstellung von nahversorgungsrelevantem ¹ Umsatz und Kaufkraft im Untersuchungsraum	15
Abbildung 9: Wettbewerbssituation in Wachtberg-Berkum	18
Abbildung 10: Projektrelevantes Einzugsgebiet	20
Abbildung 11: Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet	21
Abbildung 12: Prognoseumsätze und erwartete Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet	23
Abbildung 13: Umsatzumverteilung der Planvorhaben	29

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

An der Deutschherrenstraße in Bonn-Lannesdorf ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes vorgesehen. Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich des Ortsteils Lannesdorf, für den das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Bundesstadt Bonn (BEZK) das D-Zentrum Lannesdorf ausweist. Es umfasst die Flächen des ehemaligen Maschinenbaubetriebes der Firma Lubig und befindet sich in zentraler Lage des Baublocks Deutschherrenstraße, Schenkpfädchen, der südwestlichen Grenze des Hausgrundstückes Paracelsusstraße 112 – 118 und der nordwestlichen Grenze des Hausgrundstückes Deutschherrenstraße 189. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 12.400 m².

Ziel der Planung ist eine Sicherung der Nahversorgung sowie ein Ausbau des Wohnungsangebotes im Ortsteil Lannesdorf. Die geplante Nutzungsstruktur sieht ein Angebot von Waren des täglichen Bedarfs, Dienstleistungen und Wohnnutzung vor. Eine Ansiedlung von Konzessionären oder weiteren Dienstleistern ist nicht ausgeschlossen. Die Planung befindet sich in der Anfangsphase, sodass die Größe der Verkaufsfläche noch variabel ist.

Als Entscheidungsgrundlage im angelaufenen Genehmigungsverfahren wird ein Gutachten erforderlich, das die Auswirkungen des Vorhabens auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Mehlem, Heiderhof und Pennenfeld in Bonn sowie die Zentren der relevanten Nachbargemeinden und auf die Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufzeigt.

Auf Basis der Analyseergebnisse sind konkrete Empfehlungen zur städtebaulich verträglichen Größenordnung zusätzlicher Verkaufsflächen am Projektstandort und im D-Zentrum Lannesdorf insgesamt auszusprechen.

Im August 2018 wurde als Vorprüfung eine Markt- und Standortanalyse mit Entwicklungsempfehlungen vorgelegt. Nach Abstimmung der Nutzungsempfehlungen mit dem Auftraggeber werden in der vorliegenden Auswirkungsanalyse die konkreten städtebaulichen Auswirkungen untersucht und bewertet. Die Vorprüfung mit einer umfassenden Angebots- und Nachfrageanalyse wird in den vorliegenden Bericht (vgl. Kapitel 2 – 5) vollständig eingebunden.

Die im Rahmen der Vorprüfung begründeten Nutzungsempfehlungen, die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 2.500 m², eines Drogeriemarktes mit ca. 800 m² und zwei bis drei ergänzender Ladenlokale werden der vorliegenden Auswirkungsanalyse zugrunde gelegt.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine umfassende Markt-, Standort- und Auswirkungsanalyse vor, die als fachliche Grundlage im Bereich der Einzelhandelsplanungen für das anstehende Bebauungsplan- und Genehmigungsverfahren verwendet werden kann. Die Anmerkungen der Bezirksregierung Köln und der Bundesstadt Bonn (Stand: November 2019) werden in der vorliegenden Überarbeitung berücksichtigt.

2 Standortrahmenbedingungen

Die Bundesstadt Bonn übernimmt als Oberzentrum weitreichende Versorgungsfunktionen für die Stadt und die Region. Die Stadt gliedert sich in vier Stadtbezirke, davon befinden sich die Stadtbezirke Bonn, Bad Godesberg und Hardtberg linksrheinisch, der Stadtbezirk Beuel hingegen auf der rechten Rheinseite. Rund vier Fünftel der ca. 327.920 Einwohner wohnen im linksrheinischen Bonn, der Stadtbezirk Godesberg weist eine Einwohnerzahl von ca. 74.280 Personen auf.¹

Der Stadtbezirk Bad Godesberg grenzt südlich an die Gemeinde Wachtberg und die Stadt Remagen. Im Norden befindet sich der Stadtbezirk Bonn. Bad Godesberg untergliedert sich in 16 statistische Bezirke, wobei sich die bevölkerungsreichsten Ortsteile im Norden des Stadtbezirks befinden (u. a. Plittersdorf, Friesdorf, Godesberg) und nach Süden tendenziell die Einwohnerdichte abnimmt. Einzig im Ortsteil Pennenfeld besteht eine hohe Bevölkerungsdichte.

Abbildung 1: Einwohner im Stadtbezirk Bad Godesberg nach statistischen Bezirken

Statistischer Bezirk	Einwohner	
	abs.	in %
Hochkreuz-Bundesviertel	2.157	2,9
Godesberg-Zentrum	5.059	6,8
Godesberg-Kurviertel	1.694	2,3
Schweinheim	3.074	4,1
Godesberg-Nord	1.712	2,3
Godesberg-Villenviertel	5.156	6,9
Friesdorf	8.372	11,3
Neu-Plittersdorf	7.672	10,3
Alt-Plittersdorf	4.044	5,4
Rüngsdorf	6.964	9,4
Muffendorf	3.763	5,1
Pennenfeld	3.704	5,0
Lannesdorf	6.815	9,2
Mehlem-Rheinaue	4.272	5,8
Obermehlem	4.706	6,3
Heiderhof	5.116	6,9
Stadtbezirk Godesberg	74.280	100,0

Quelle: Bundesstadt Bonn, Stand: 31.12.2017 (Hauptwohnsitze)

¹ Quelle: Bundesstadt Bonn, Einwohner mit einzigem oder Hauptwohnsitz, Stand 31.12.2017

Im Zeitraum von 2010 - 2017 verzeichnete der Stadtbezirk Bad Godesberg eine Bevölkerungszunahme von rd. 5,8 % (zum Vergleich: Bundesstadt Bonn gesamt + 5,6 %). Für die Zukunft prognostiziert IT.NRW einen weiteren, überdurchschnittlichen Bevölkerungsanstieg in der Bundesstadt Bonn bis zum Jahre 2030 um 9,8 % (zum Vergleich: Land NRW + 0,8 %).

Der Projektstandort ist dem statistischen Bezirk Lannesdorf zugeordnet, der eine Einwohnerzahl von 6.815 Personen (gleichbedeutend ca. 9,2 % der Godesberger Bevölkerung) aufweist. Dem Standort schließen sich nördlich die Ortsteile Muffendorf (ca. 3.763 Einwohner) und Pennenfeld (ca. 3.704 Einwohner), östlich Rüngsdorf (ca. 6.964 Einwohner) und Mehlem-Rheinaue (ca. 4.272 Einwohner), westlich Heiderhof (ca. 5.116 Einwohner) sowie südlich Obermehlem (ca. 4.706 Einwohner) und die Nachbargemeinde Wachtberg (ca. 20.276 Einwohner)² an.

Die Erschließung des Stadtbezirks Godesberg im Straßenverkehr erfolgt über die Bundesstraße 9 (Godesberger Allee/ Koblenzer Straße) sowie über die Landesstraße 123 (Mehlem – Wachtberg) und 158 (Godesberg-Zentrum – Meckenheim).

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch Regionalbahnen mit Haltepunkten in Bad Godesberg und Mehlem sowie durch die Stadtbahnlinien 16, 63 und 67 (Endhaltestelle Bad Godesberg) bedient. Darüber hinaus verkehren diverse Buslinien (u. a. 610, 611, 612, 613, 614 und 615) und sichern somit eine flächendeckende ÖPNV-Anbindung im Stadtbezirk.

In Bezug auf die Einzelhandelsstrukturen verfügt die Stadt über ein abgestuftes Zentrensystem mit der Bonner Innenstadt als Hauptzentrum (A-Zentrum), drei Stadtbezirkszentren (Bad Godesberg, Beuel, Duisdorf) sowie Ortsteil- und Nahversorgungszentren als C- und D-Zentren. Im Stadtbezirk Bad Godesberg sind vor allem das Stadtbezirkszentrum Bad Godesberg-Zentrum, die C-Zentren Plittersdorf und Mehlem sowie die D-Zentren Friesdorf, Amerikanische Siedlung/ Kennedyallee, Rüngsdorf, Pennenfeld, Lannesdorf und Heiderhof zu benennen.

Nach der im Jahre 2012 erfolgten Ergänzung und Modifizierung des Zentrenkonzeptes übernimmt das B-Zentrum Bad Godesberg-Zentrum Nahversorgungsfunktionen für die statistischen Bereiche Godesberg-Zentrum, -Kurveviertel, -Nord und Schweinheim. Dem C-Zentrum Mehlem kommen Nahversorgungsfunktionen für die statistischen Bereiche Mehlem-Rheinaue, Rüngsdorf (südlicher Teil) sowie Obermehlem zu. Den D-Zentren werden i. d. R. die jeweils eigenen statistischen Bezirke als Nahversorgungsbereich zugeordnet. Einzig dem D-Zentrum Lannesdorf werden Nahversorgungsfunktionen für den Nahversorgungsstandort Pennenfeld und die benachbarten Bereiche Muffendorf und Obermehlem (teilweise) ohne eigene Versorgungsausstattung zugewiesen.

Als Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden neben der Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktionen vor allem die Weiterentwicklung der Innenstadt, der Stadtbezirkszentren und

² Quelle: IT.NRW, Stand 30.06.2017

der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche sowie der Erhalt und die Stärkung der Nahversorgungsstruktur genannt. Dabei sind die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Lebensmittelmärkten außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche als weitere Nahversorgungsschwerpunkte im Einzelfall zu prüfen. Auch in D-Zentren sollen großflächige Lebensmittelbetriebe nur ausnahmsweise genehmigt werden. In C-Zentren soll die Verkaufsfläche eines Lebensmittelmarktes auf max. 1.500 m² begrenzt werden.

Abbildung 2: Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtbezirk Bad Godesberg und zugeordnete Nahversorgungsbereiche

Zentraler Versorgungsbereich Bezirk	Zugeordneter Nahversorgungs- bereich (stat. Bezirke)	Einwohner	
		abs.	in Mio. €
B-Zentrum Godesberg-Zentrum	Godesberg-Zentrum, -Kurveiertel, -Nord, Schweinheim	11.539	34,6
C-Zentrum Plittersdorf	Alt-, Neu-Plittersdorf, Hochkreuz, Godesberg-Villenviertel	16.872	50,2
C-Zentrum Mehlem	Mehlem-Rheinaue, Rüngsdorf (südlicher Teil), Obermehlem	12.460	37,0
D-Zentrum Friesdorf	Friesdorf	8.372	24,0
D-Zentrum Rüngsdorf	Rüngsdorf	6.964	20,7
D-Zentrum Pennenfeld	Pennenfeld	3.704	11,2
D-Zentrum Lannesdorf	Lannesdorf, Pennenfeld, Muffen- dorf, Obermehlem (tw.)	16.635	49,8
D-Zentrum Kennedyallee (Ameri- kanische Siedlung)	Hochkreuz-Bundesviertel, Neu- Plittersdorf	9.829	28,2
D-Zentrum Heiderhof	Heiderhof	5.116	15,5

Quelle: Bundesstadt Bonn, Fortschreibung des Zentrenkonzeptes 2012, Beschlussvorlage 28.11.2012, Einwohner Stand 31.12.2017 (nur Hauptwohnsitze), BBE-Berechnung der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft (Pro-Kopf-Ausgaben für Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren: € 2.737 p. a., gewichtet mit sortimentsbezogenen Kaufkraftkennziffern nach PLZ)

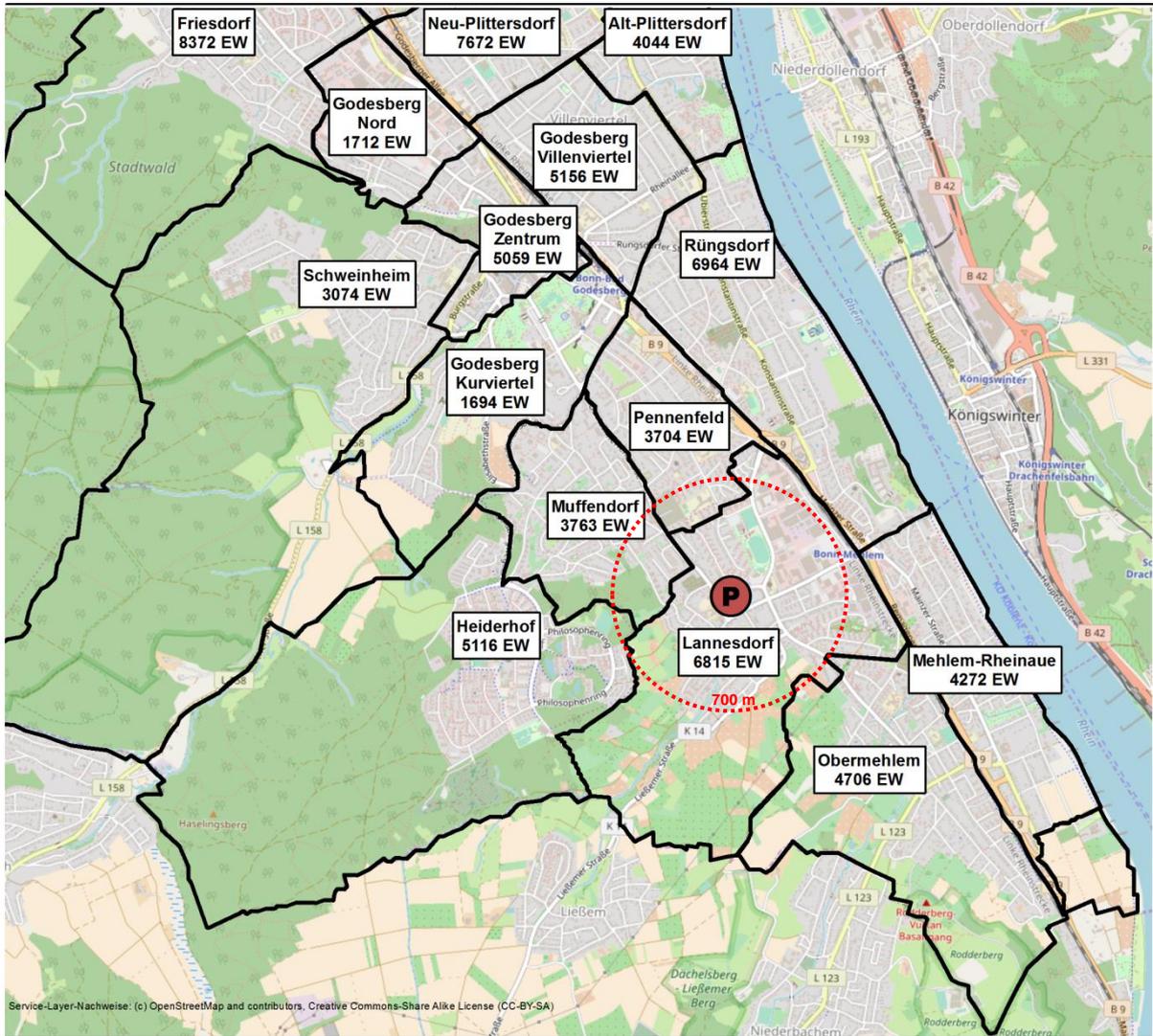
Nach den Zielen der Landesplanung (LEP NRW) ist großflächiger Einzelhandel (i.d.R. Einzelhandelbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche) nur an Standorten genehmigungsfähig, die im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt sind (Ziel 6.5-1). Darüber hinaus sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Ausnahmsweise sind solche Betriebe auch außerhalb genehmigungsfähig (Ziel 6.5-2), wenn

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist und

Auswirkungsanalyse – Einzelhandelsplanung im Nahversorgungszentrum Bonn-Lannesdorf

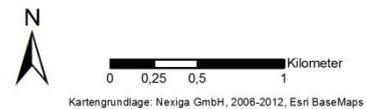
- der Betrieb der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (min. 90 % der Verkaufsfläche) dient und
- zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden (gleichzeitig auch Ziel 6.5-3).

Abbildung 3: Siedlungsstrukturen im Umfeld



Siedlungsstruktur Bonn - Bad Godesberg

- Projektstandort
- Bezirk

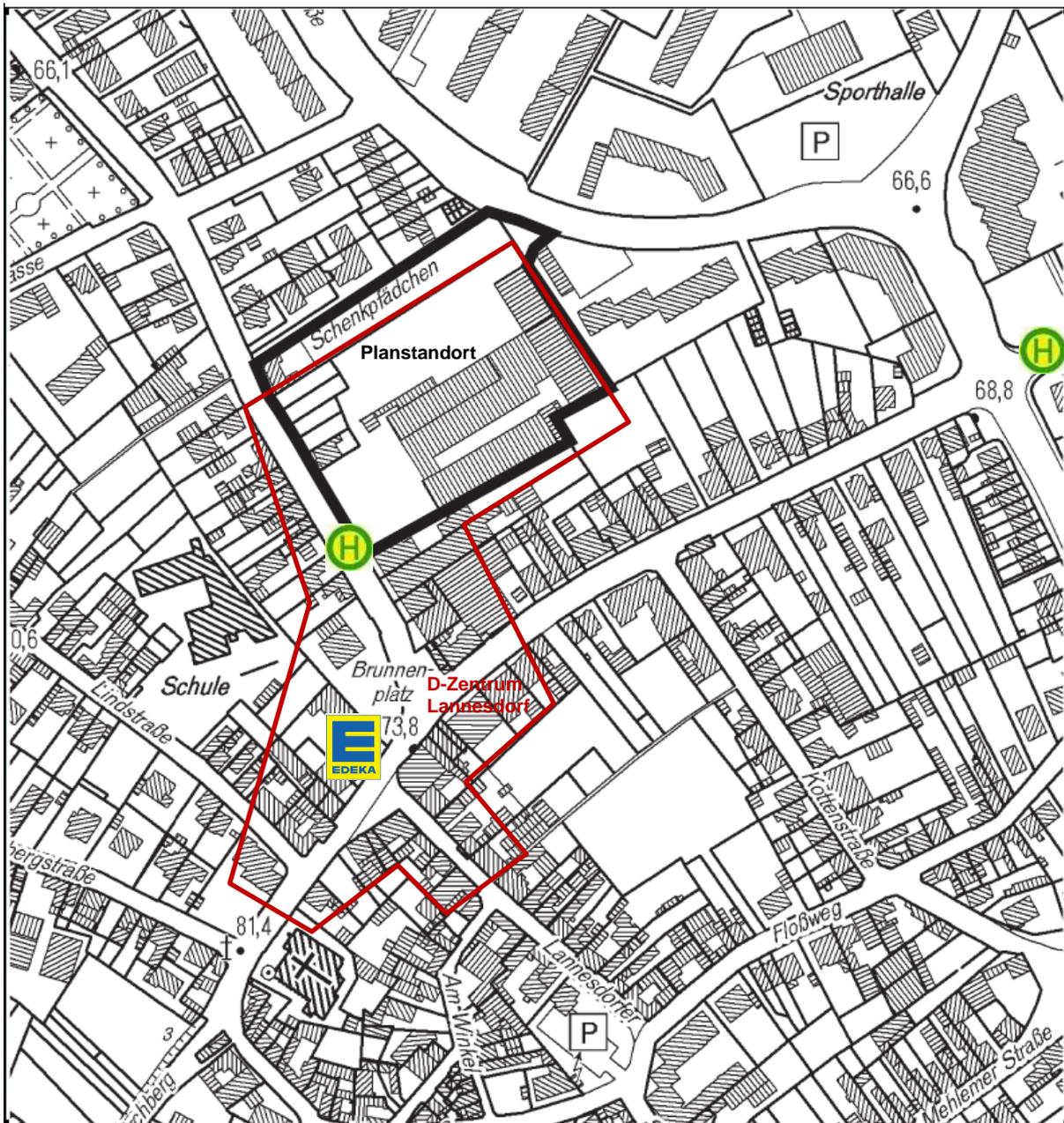


Quelle: BBE-Darstellung 2018

Auswirkungsanalyse – Einzelhandelsplanung im Nahversorgungszentrum Bonn-Lannesdorf

Der Entwicklungsstandort ist dem Nahversorgungszentrum Lannesdorf zugeordnet, das Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Ortsteile Lannesdorf, Muffendorf, Obermehlem (teilweise, ca. 12.930 Einwohner im Nahversorgungsbereich) übernehmen soll. Rund die Hälfte der Bevölkerung im Nahversorgungsbereich ist dem Standort in einer fußläufigen Entfernung (max. 700 m-Radius) zugeordnet.

Abbildung 4: Plangebiet



Quelle: BBE-Darstellung 2018 auf Basis Übersichtsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.7014-1 „Deutscherherrenstraße 175-187“ der Bundesstadt Bonn

Auswirkungsanalyse – Einzelhandelsplanung im Nahversorgungszentrum Bonn-Lannesdorf

Der Ortsteil Lannesdorf weist insgesamt ca. 6.820 Einwohner auf. Nördlich grenzen die Siedlungsgebiete von Muffendorf und Pennenfeld an. Nach Westen und Süden schließt Mehlem an, wobei insbesondere die Bundesstraße 9 und die parallel verlaufende Bahntrasse eine starke Trennwirkung entfalten. Für den westlich gelegenen Ortsteil Heiderhof ist der ausgeprägte Geländesprung von Bedeutung.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Deutschherrenstraße, die die Anbindung an Godesberg-Zentrum herstellt. Über die südlich angrenzende Drachenburgstraße ist die Bundesstraße 9 als wesentliche Nord-Süd-Erschließungsachse zwischen Godesberg und Remagen erreichbar.

In das ÖPNV-Netz ist der Standort durch die Buslinie 612 Dottendorf – Mehlem eingebunden. Die Haltestelle Lannesdorf-Mitte ist dem Planstandort an der Deutschherrenstraße direkt zugeordnet.

Das Nutzungskonzept für das Planareal sieht eine Nutzungsmischung von Einzelhandel und Wohnen vor. Dabei sollen die Einzelhandelsnutzungen entlang der Deutschherrenstraße angesiedelt werden. Die Eingänge sollen entsprechend zur Straße orientiert sein, wobei in erster Front die Ansiedlung von kleinen Ladenlokalen ggf. auch bis in das 2. OG (z.B. für Gastronomie) denkbar ist. Für den MIV sowie den Fuß- und Radverkehr wird angestrebt, den Komplex beidseitig über die Deutschherrenstraße (nach Möglichkeit an der dem Zentrum abgewandten Ecke) und die Paracelsusstraße zu erschließen. Grob überschlägig sind zusätzlich 80 - 100 Wohneinheiten auf der Entwicklungsfläche möglich, diese sollen entsprechend des Bonner Baulandmodells zum Teil für den geförderten Wohnungsbau errichtet werden.

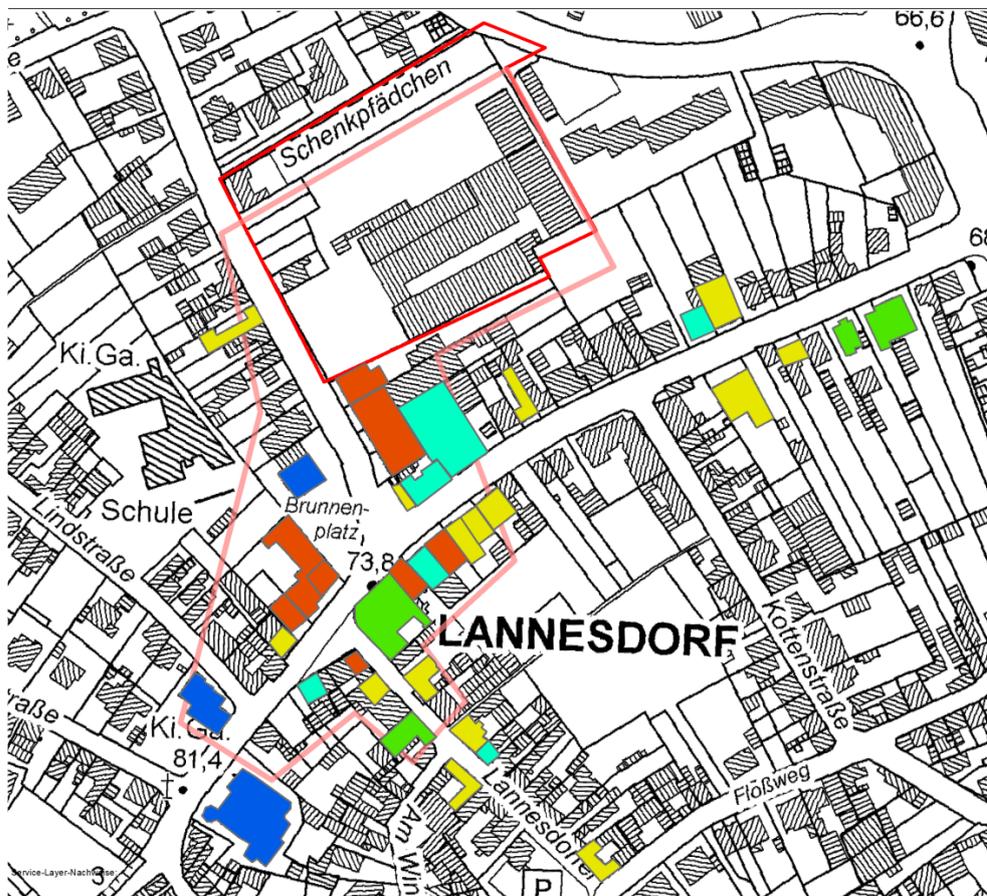
Die im Rahmen der Vorprüfung begründeten Nutzungsempfehlungen, die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 2.500 m², eines Drogeriemarktes mit ca. 800 m² und zwei bis drei ergänzender Ladenlokale, werden der vorliegenden Auswirkungsanalyse zugrunde gelegt.

3 Wohnungsnahe Grundversorgung im südlichen Stadtbezirk Godesberg und in der Nachbargemeinde Wachtberg

3.1 Engerer Untersuchungsraum

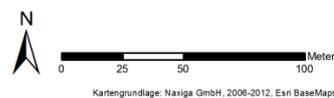
Eine detaillierte Betrachtung der Nutzungsstrukturen wird für den Untersuchungsraum mit den Bonner Ortsteilen Lannesdorf, Muffendorf, Pennenfeld, Rüngsdorf, Mehlem und Heiderhof durchgeführt.

Abbildung 5: Nutzungsstrukturen im Nahversorgungszentrum Lannesdorf



Nutzungsstruktur im Nahversorgungszentrum Lannesdorf

- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie
- Öffentliche Einrichtung
- Leerstand
- Zentraler Versorgungsbereich
- Projektstandort



Quelle: BBE-Darstellung 2018

Der Ortsteil **Lannesdorf** weist ein innerörtliches Geschäftszentrum (**Nahversorgungszentrum**) im Kreuzungsbereich Deutschherrenstraße/ Drachenburgstraße/ Lannesdorfer Straße auf. Der Edeka Supermarkt stellt mit ca. 350 m² Verkaufsfläche den größten nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieb des Geschäftszentrums dar. Darüber hinaus sind zwei Bäckerei-Filialen, zwei Apotheken und ein Kiosk vorhanden. Das nahversorgungsrelevante Angebot wird durch Dienstleistungen (u. a. Friseur, Kosmetik, Wäscherei, Ärzte, Yoga, Fahrschule, Bestattung), Gastronomie und spezialisierte Einzelhandelsbetriebe (Das Soziale Kaufhaus, Waffengeschäft Wald & Flur) ergänzt.

Einen isolierten, **wohnungsnahen Versorgungsstandort** nehmen ein Netto-Markt und der Mevlana-Market (jeweils ca. 500 m² Verkaufsfläche) an der Ellesdorfer Straße ein.

Eine hohe Ausstrahlungskraft kann dagegen der Einzelhandelsstandort an der östlichen **Drachenburgstraße** u. a. mit den Lebensmittelmärkten Hit (ca. 2.350 m² zzgl. ca. 650 m² separater Getränkemarkt), Aldi (ca. 1.100 m²) und Lidl (ca. 900 m²) sowie dem Trinkgut Getränkemarkt (ca. 1.000 m²) entfalten. Darüber hinaus sind im Standortumfeld u. a. ein Zoofachmarkt, ein Elektroanbieter und der Knauber Freizeitmarkt vorhanden.

Der nördlich angrenzende Ortsteil **Muffendorf** weist keinen zentralen Versorgungsbereich mit einem verdichteten Geschäftsbesatz auf. Demgemäß verfügt der Ortsteil nur über isolierte Nahversorgungseinrichtungen (u. a. Muffendorfer Hauptstraße), die keine umfassende Versorgungsfunktion für die ansässige Bevölkerung sicherstellen können.

Auch der Ortsteil **Pennenfeld** weist keine bedarfsgerechte Nahversorgung auf. Der zentrale Versorgungsbereich befindet sich im nördlichen Abschnitt der Max-Planck-Straße. Neben einer Netto-City-Filiale (ca. 300 m²) sind eine Bäckerei, eine Apotheke, ein Friseur, eine Sparkassenfiliale, ein Eiscafé und eine Tanzschule ansässig. Die sonstigen kleinteiligen Geschäftslokale stehen leer.

Der östlich an den Ortsteil angrenzende **Geschäftsstandort Seufertstraße** (Ortsteil Rüngsdorf) übernimmt mit dem Lebensmitteldiscounter Aldi (ca. 800 m²) und dem Drogeriemarkt (ca. 620 m²) ergänzende Versorgungsfunktionen.

Im **Nahversorgungszentrum Rüngsdorf** im Bereich Römerplatz/ Rheinstraße beschränkt sich der Geschäftsbesatz auf wenige Betriebe (u. a. Bäckerei, Kiosk, Apotheke, Geschenkartikel, Friseur, Kosmetik, Schneiderei). Die lebensmittelbezogenen Nahversorgungsfunktionen werden ausschnittsweise durch das Feinkostgeschäft Schüller (ca. 200 m² Verkaufsfläche) abgedeckt.

Das **Ortsteilzentrum Mehlem** erstreckt sich entlang der Mainzer Straße zwischen Bodenstaffstraße und Drehholzstraße. Es sind vor allem Fachgeschäfte (u. a. Bekleidung, Antiquitäten, Optik, Geschenkartikel) und Gastronomiebetriebe vorhanden. Das nahversorgungsbezogene Einzelhandelsangebot zeichnet sich ebenfalls überwiegend durch spezialisierte Fachgeschäfte aus (u. a. Bäckereien, Wild- und Geflügelmetzgerei, Parfümerie, Kosmetik). Den einzigen Lebensmittelmarkt stellt der in

Auswirkungsanalyse – Einzelhandelsplanung im Nahversorgungszentrum Bonn-Lannesdorf

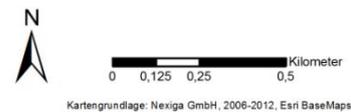
nördlicher Randlage ansässige Betrieb Preisgut (ca. 350 m²) dar. Die im Einzelhandelskonzept der Stadt Bonn benannten Entwicklungsflächen zur Ansiedlung von Lebensmittelmärkten (ehem. Jugoslawische Botschaft und Standorte am Mehlemer Dorfplatz) konnten bislang nicht durch entsprechende Anbieter belegt werden, sodass der Ortsteil nach wie vor ein erhebliches Versorgungsdefizit im Bereich der Lebensmittelvollversorger aufweist. Durch aktuelle Bewegungen auf dem Grundstücksmarkt und anhand des Aufstellungsbeschlusses 7213-2 vom 20.06.2018 kann nach Auskunft der Bundesstadt Bonn zukünftig mit einem ergänzenden Lebensmittelnahversorger gerechnet werden, so dass sich die die nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche mindestens verdoppeln wird.

Abbildung 6: Wettbewerbssituation im südlichen Stadtgebiet von Bonn-Bad Godesberg



Relevante Wettbewerber Bonn

- P Projektstandort
- Zentrale Versorgungsbereiche



Quelle: BBE-Darstellung 2018

Der Ortsteil Heiderhof ist in den 1960er Jahren als „Trabantenstadt“ zur Deckung des Wohnungsbedarfs der damaligen Bundeshauptstadt Bonn entstanden. Das in zentraler Lage des Wohnsiedlungsbereichs angelegte Geschäftszentrum (**Nahversorgungszentrum Heiderhof**) weist aktuell einen Edeka-Markt (ca. 600 m²) sowie eine Bäckerei, eine Apotheke, einen Kiosk mit Postshop, ein Elektrogeschäft, einen Friseur und ein Café auf. Trotz einiger leerstehender Ladenlokale ist das Geschäftszentrum als funktionsfähig zu bewerten und übernimmt die wohnungsnaher Versorgung für den Ortsteil, der sich durch eine relativ „alte Bevölkerung“ auszeichnet.

Abbildung 7: Nahversorgungsrelevantes Einzelhandelsangebot im Untersuchungsraum (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren)

Standort	Einzelhandel gesamt	
	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahversorgungszentrum Lannesdorf	390	2,6
Nahversorgungszentrum Pennenfeld	320	1,5
Nahversorgungszentrum Rüngsdorf	220	1,8
Ortsteilzentrum Mehlem ¹	930	7,5
Nahversorgungszentrum Heiderhof	620	3,6
Zentrale Versorgungsbereiche gesamt	2.480	17,0
Wohnungsnaher Versorgungsstandort Ellesdorfer Straße (Lannesdorf)	1.000	6,0
Ergänzungsstandort Drachenburgstraße (Lannesdorf)	6.000	36,5
Ergänzungsstandort Seufertstraße (Rüngsdorf)	1.420	15,0
Sonstige Standorte gesamt	8.420	57,5
Untersuchungsraum gesamt	10.900	74,5

¹ inkl. Ansiedlungsvorhaben (Größe nach Angaben der Bundesstadt Bonn geschätzt)
Quelle: BBE-Berechnungen (Lebensmittel-, Getränke-, Drogeriemärkte, Bäckereien, Metzgereien)

Aufgrund der relativ geringen Nahversorgungsausstattung im Untersuchungsraum erzielen die ansässigen Betriebe eine hohe Leistungsfähigkeit.³ Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich vor allem in den zentralen Versorgungsbereichen um unterdurchschnittlich große Betriebe handelt, die – infolge der geringen Wettbewerbsintensität – eine hohe (flächenbezogene) Umsatzleistung erzielen

³ In die Einschätzung der betrieblichen Umsätze fließen ausgehend von durchschnittlichen Leistungskennziffern der Lebensmittelmärkte (u. a. Hahn-Report, EHI) auch die Bewertung der örtlichen Situation (Erscheinungsbild, Standort, Wettbewerbssituation u. a.) und vor allem das erreichbare Versorgungsgebiet und die erzielbaren Marktanteile ein.

können. Neben den Lebensmittelmärkten finden darüber hinaus auch die Ladenhandwerksbetriebe Berücksichtigung, die ebenfalls hohe Betriebsumsätze erreichen können.⁴

Abbildung 8: Gegenüberstellung von nahversorgungsrelevantem¹ Umsatz und Kaufkraft im Untersuchungsraum

Standort	Umsatz	Kaufkraft im Nahversorgungsbereich	Umsatz-Kaufkraft-Relation	Kaufkraftbewegung (per Saldo)
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €
<i>Nahversorgungszentrum Lannesdorf</i>	2,6			
<i>Wohnungsnaher Versorgungsstandort Lannesdorf</i>	6,0			
<i>Ergänzungsstandort Drachenburgstraße (Lannesdorf)</i>	36,5			
Stadtteil Lannesdorf gesamt	45,1	38,6	117	+ 6,5
Nahversorgungszentrum Pennenfeld	1,5	11,2	13	- 9,7
Ortsteilzentrum Mehlem ¹	7,5	37,0	20	- 29,5
<i>Nahversorgungszentrum Rüngsdorf</i>	1,8			
<i>Ergänzungsstandort Seufertstraße (Rüngsdorf)</i>	15,5			
Stadtteil Rüngsdorf gesamt	17,3	20,7	84	- 3,4
Nahversorgungszentrum Heiderhof	3,6	15,5	23	- 11,9
Untersuchungsraum gesamt	75,0	105,5¹	71	- 30,5

¹ inkl. geplante Angebotsergänzung
² ohne Zuordnung zu verschiedenen Nahversorgungsbereichen
Quelle: BBE-Berechnungen

In der Gegenüberstellung des Umsatzes der Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren) im Untersuchungsraum mit dem entsprechenden Nachfragevolumen der Bevölkerung in den Ortsteilen Lannesdorf, Muffendorf, Pennenfeld, Mehlem, Rüngsdorf und Heiderhof wird deutlich, dass der ansässige Einzelhandel – trotz der hohen betrieblichen Leistungsfähigkeit – keine bedarfsgerechte Versorgung der heutigen Bevölkerung si-

⁴ Die durchschnittliche Umsatzleistung einer Bäckerei-Verkaufsstelle liegt nach Angaben des Zentralverbands des Deutschen Bäckerhandwerks bei ca. 0,3 Mio. €, die einer Metzgerei bei ca. 0,8 Mio. € (vgl. Deutscher Fleischer-Verband).

herstellen kann: Wie die Abbildung 8 illustriert, ergibt sich im Untersuchungsraum eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von 69 %. Dieser Index sagt aus, dass per Saldo etwa 31 % der verfügbaren Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (ca. 33,0 Mio. €) nicht durch die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe gebunden werden und aus dem Untersuchungsraum an andere Einkaufsstandort abfließen. Dabei ist der Bevölkerungszuwachs durch die Schaffung neuer Wohneinheiten am Planstandort noch nicht berücksichtigt.⁵

Im Zwischenfazit ist festzuhalten, dass dem Ergänzungsstandort Drachenburgstraße eine hohe Bedeutung zur Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zukommt. Die Grundversorgungsangebote in den zentralen Versorgungszentren und an den sonstigen wohnungsnahen Standorten können nur eine ausschnittsweise Versorgung sicherstellen. Bei Drogeriewaren ist der einzige Branchenspezialist am Ergänzungsstandort Seufertstraße ansässig.

Damit sind in den Siedlungsbereichen des südlichen Stadtbezirks Bad Godesberg Angebotsergänzungen im Bereich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels angezeigt. Vor diesem Hintergrund werden im weiteren Verlauf der Analyse (siehe Kap. 5) die Perspektiven des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Untersuchungsraum herausgearbeitet und konkrete Entwicklungsempfehlungen ausgesprochen. Dabei wird zunächst eine Betrachtung der Wettbewerbsstrukturen in den angrenzenden Räumen vorgenommen, die für die Marktwirkungen ebenfalls von Bedeutung sind.

3.2 Versorgungsausstattung benachbarter Ortsteile

Im Umfeld des Untersuchungsraumes sind vor allem die Nahversorgungseinrichtungen in Bad Godesberg-Zentrum und in der Nachbargemeinde Wachtberg von Bedeutung. Das Stadtbezirkszentrum Godesberg-Zentrum übernimmt auch im mittelfristigen Bedarf Versorgungsfunktionen.

Das **Stadtbezirkszentrum Godesberg-Zentrum** erstreckt sich im Bereich Moltkestraße, Löbberstraße, Kurpark, Schwertberger Straße, Burgstraße und den südlichen Abschnitten der Friesdorfer Straße und der Bonner Straße. Die Innenstadt weist einen differenzierten Besatz im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport, sonstiger persönlicher Bedarf sowie Nahversorgung auf. Wichtige Magnetbetriebe sind in der Fronhof Galerie (u. a. H & M, C & A) sowie entlang der Koblenzer Straße ansässig. Die Nahversorgung wird durch einen Rewe-Markt an der Villichgasse mit Zugang auch von der Koblenzer Straße (ca. 1.100 m² Verkaufsfläche) und durch ein Rewe-Center am Michaelplatz (ca. 3.500 m² Verkaufsfläche), durch vier Drogeriemarktfilialen, den Biomarkt Bergfeld's und das Reformhaus Goll sowie verschiedene Bäckerei- und Metzgereibetriebe sichergestellt. Die Drogeriemarktfilialen be-

⁵ In einer vorsichtigen Schätzung sind bei einer Realisierung von 80 – 100 Wohneinheiten ca. 150 – 180 Einwohner anzusetzen.

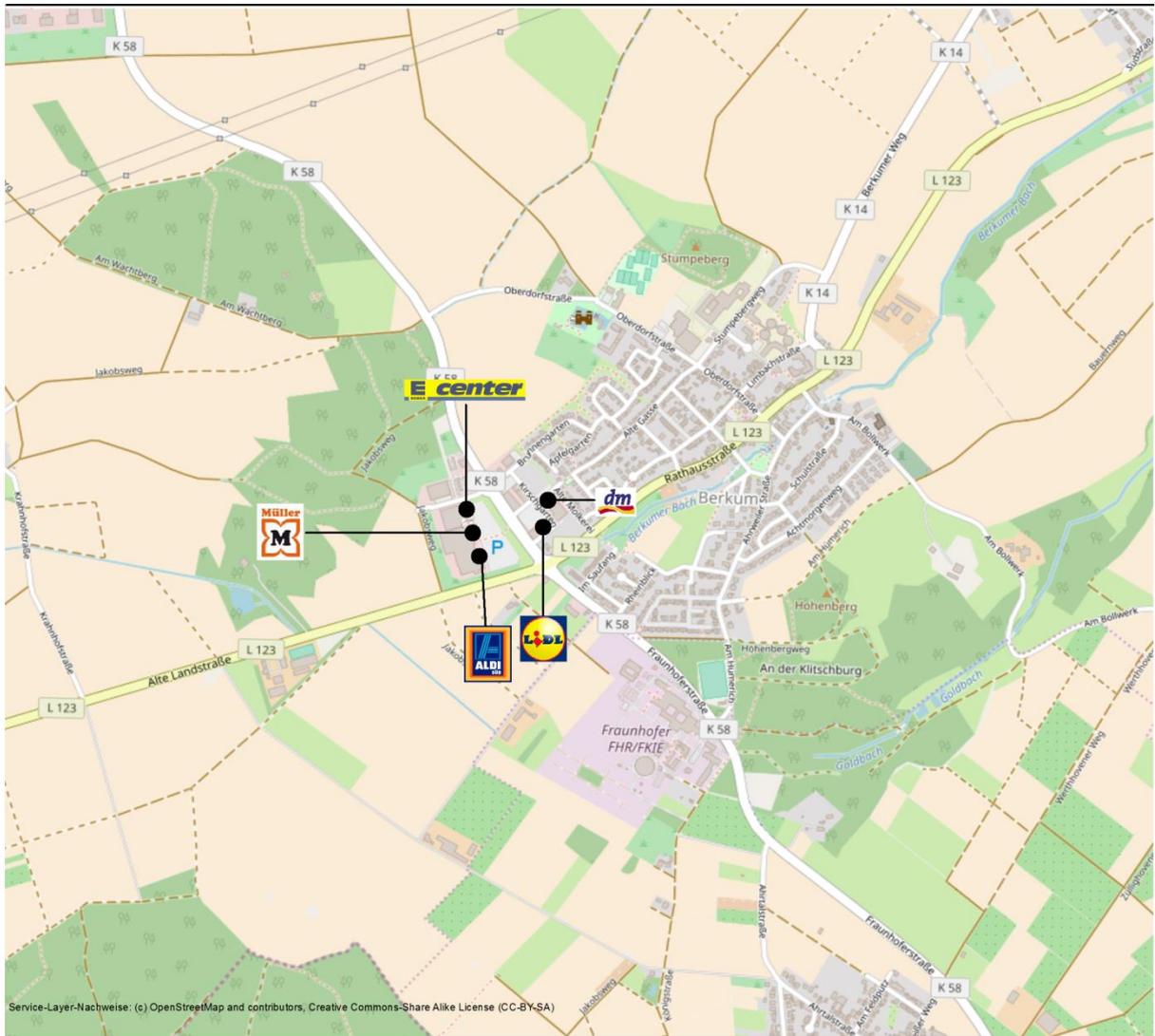
Auswirkungsanalyse – Einzelhandelsplanung im Nahversorgungszentrum Bonn-Lannesdorf

legen Standorte entlang der Koblenzer Straße (Rossmann ca. 430 m² und dm ca. 1.000 m² Verkaufsfläche), in der Fronhof Galerie (dm ca. 650 m² Verkaufsfläche) und am Theaterplatz (Rossmann ca. 750 m² Verkaufsfläche).

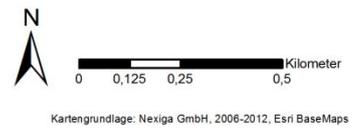
In der Nachbargemeinde Wachtberg übernimmt vor allem das **Einkaufszentrum Wachtberg** im Ortsteil Berkum eine hohe Versorgungsbedeutung. Das Fachmarktzentrum weist als nahversorgungsrelevante Anbieter die Lebensmittelmärkte E-Center (ca. 3.350 m² zzgl. 850 m² separater Getränkemarkt), Aldi (ca. 1.000 m²) und Lidl (ca. 800 m²) sowie die Drogeriemärkte Müller (ca. 1.000 m²) und dm (ca. 700 m²) auf. Darüber hinaus sind neben Ladenhandwerksbetrieben (Bäckerei, Metzgerei) u. a. auch ein Obst- und Gemüsehandel, ein Weingeschäft, eine Apotheke, ein Optiker, eine Parfümerie, die Bekleidungs- und Schuhfachmärkte mister*lady, Takko, Kik, Ernsting's Family und K+K Schuhcenter, der Dekorationsfachmarkt Depot und das Wachtberg Gartencenter ansässig.

Anhand einer Kfz-Kennzeichenerhebung (Dienstag, den 07.08.2018, nachmittags, Stichprobe: 238 Pkw) konnte festgestellt werden, dass ca. 48 % der Kfz-Kunden aus dem Rhein-Sieg-Kreis und ca. 25 % aus dem Kreis Ahrweiler stammen. Nur ca. 14 % der Kfz weisen ein Bonner Kennzeichen auf, so dass nur eine geringe Versorgungsbedeutung des Einkaufszentrums Wachtberg für die südlichen Bonner Stadtteile ablesbar ist.

Abbildung 9: Wettbewerbssituation in Wachtberg-Berkum



Relevante Wettbewerber im Einkaufszentrum Wachtberg



Quelle: BBE-Darstellung 2018

4 Nachfragesituation – Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Das Einzugsgebiet der untersuchten Nahversorgungsbetriebe umfasst den Raum, aus dem diese den überwiegenden Teil ihres Umsatzes generieren und dadurch einen hohen Marktanteil erreichen. Es markiert somit denjenigen städtischen Teilraum, in dem das Ansiedlungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung für die wohnungsnahе Versorgung übernimmt.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt prognostiziert. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,⁶
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität des Vorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt bzw. des Ortsteils.

Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden.

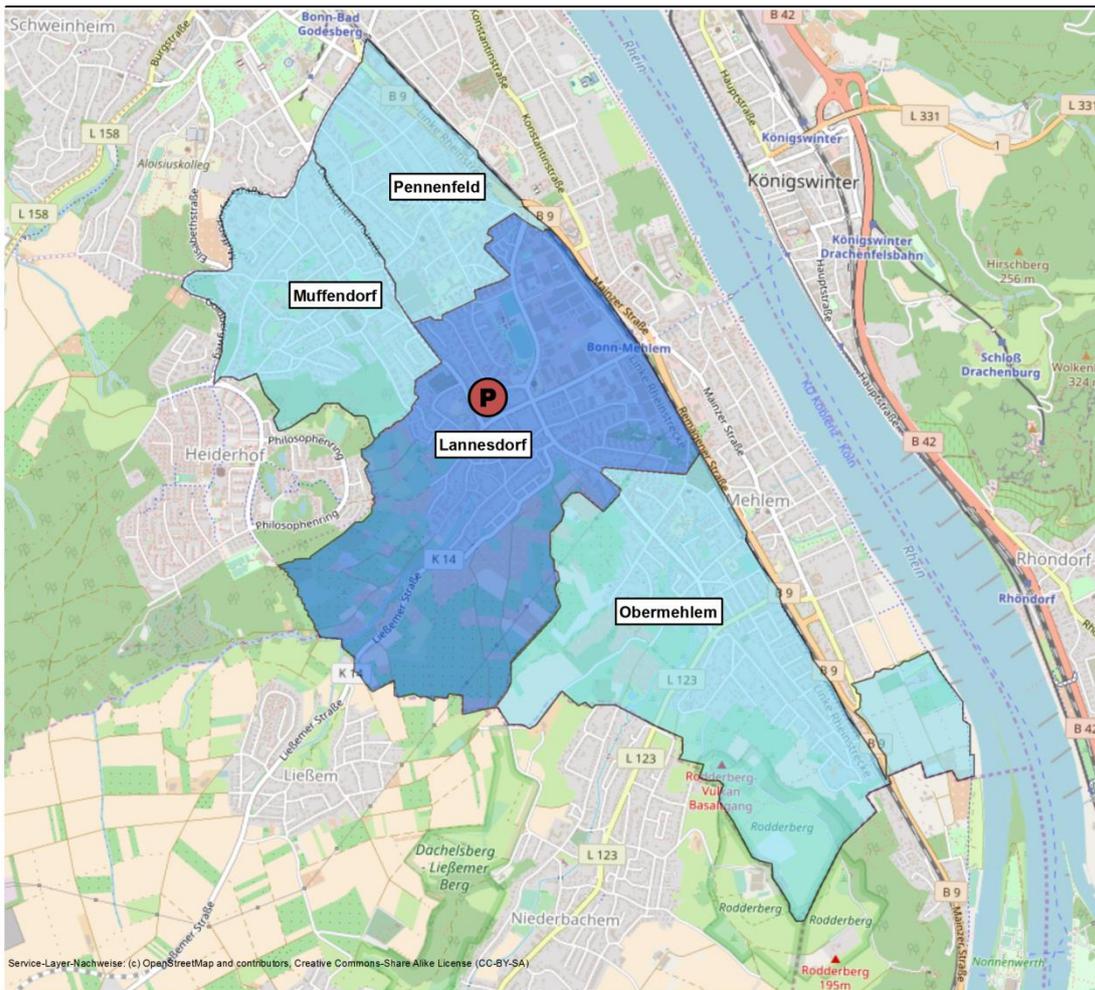
Das Bonner Zentrenkonzept weist dem Nahversorgungszentrum Lannesdorf einen Nahbereich mit den statistischen Bezirken Lannesdorf, Pennenfeld, Muffendorf und Obermehlem zu.

⁶ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

Auswirkungsanalyse – Einzelhandelsplanung im Nahversorgungszentrum Bonn-Lannesdorf

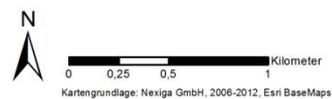
In den Bonner Ortsteilen Lannesdorf, Muffendorf, Pennenfeld und Obermeblem leben aktuell insgesamt ca. 18.990 Einwohner. Zusätzlich ist ein Einwohnerzuwachs im Rahmen des Wohnentwicklungsprojektes am Planstandort des ehemaligen Maschinenbaubetriebes Lubig (ca. 80 – 100 Wohneinheiten) von ca. 150 – 180 Personen zu erwarten.

Abbildung 10: Projektrelevantes Einzugsgebiet



Einzugsgebiet

- Projektstandort
- Zone 1
- Zone 2



Quelle: BBE-Darstellung 2018

Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse sowie der Standort- und Wettbewerbssituation lässt sich ein Naheinzugsgebiet (Zone 1) abgrenzen, das sich auf den statistischen Bezirk Lannesdorf mit ca. 6.820

Einwohnern (zzgl. 150 – 180 Personen als Einwohnerwachstum am Planstandort) bezieht (vgl. Abbildung 10). Der Zone 2 werden die benachbarten Ortsteile Muffendorf, Pennenfeld und Obermehlem⁷ mit zusammen ca. 12.170 Einwohnern zugeordnet, die keine angemessene eigene Nahversorgungs-ausstattung aufweisen. Darüber hinaus sind nur geringe Streuumsätze mit sonstigen Kunden zu berücksichtigen.

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit den durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgabebeträgen von aktuell ca. 2.389 € für Nahrungs- und Genussmittel sowie 348 € für Drogeriewaren,⁸ gewichtet mit den ortsspezifischen Kaufkraftkennziffern.

Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Stadtgröße das Verhältnis des im Untersuchungsraum verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer für Nahrungs- und Genussmittel liegt im Untersuchungsraum bei 108,5 – 110,3 und somit deutlich über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0). Auch für Drogeriewaren (107,7 – 111,8) besteht ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau.⁹

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht im abgegrenzten Einzugsgebiet ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von ca. 50,0 Mio. € im Jahr für Nahrungs- und Genussmittel sowie von ca. 7,3 Mio. € für Drogeriewaren zur Verfügung.

Abbildung 11: Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet

Zone	Einwohner	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren	nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt
	abs.	Kaufkraft in Mio. €		
Zone 1 (Lannesdorf inkl. EW-Zuwachs um 160 Personen)	6.980	18,1	2,6	20,7
Zone 2 (Muffendorf, Pennenfeld, Obermehlem)	12.170	31,9	4,7	36,6
Einzugsgebiet gesamt	19.150	50,0	7,3	57,3

Quelle: BBE-Berechnungen 2018 unter Verwendung von IfH-Pro-Kopf-Ausgaben/ MBR-Kaufkraftkennziffern

⁷ Die Bevölkerung des statistischen Bezirkes Obermehlem wird im BEZK nur anteilig dem Versorgungsbe- reich des D-Zentrums Lannesdorf zugeordnet, ohne dass dabei eine räumliche Aufteilung vorgenommen wird. In der vorliegenden Untersuchung wird dies durch einen entsprechend geringen Marktanteil in Zone 2 (vgl. Kap. 5.1) berücksichtigt.

⁸ Quelle: IfH-Marktvolumen 2017, BBE-Berechnungen und Ergänzungen

⁹ Quelle: MBR, Kaufkraft nach Sortimenten 2017, PLZ 53179 und 53177

5 Nutzungskonzept

5.1 Empfehlungen zu standortgerechten und absatzwirtschaftlich tragfähigen Nahversorgungsangeboten

Der Geschäftsbereich Lannesdorf soll als Nahversorgungszentrum wesentliche Versorgungsfunktionen für den Siedlungsraum Lannesdorf, Muffendorf und Obermehlem übernehmen. Aktuell kann der Standort mit den vorhandenen kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben nur eine sehr ausschnittsweise Versorgung sicherstellen. Insbesondere der ansässige Edeka-Markt kann aufgrund der sehr geringen Geschäftsgröße von ca. 350 m² Verkaufsfläche nicht die notwendige Ausstrahlungskraft entfalten.

Der zentrale Versorgungsbereich steht in unmittelbarem Wettbewerb zu dem ca. 600 Meter östlich gelegenen Ergänzungsstandort Drachenburgstraße, der als Standortverbund u. a. mit den Lebensmittelmärkten Hit, Aldi und Lidl den wichtigsten Versorgungsstandort im südlichen Stadtbezirk Bad Godesberg darstellt. Das Marktgebiet dieses Standortes umfasst die Ortsteile Lannesdorf, Muffendorf, Pennenfeld, Mehlem, Rüngsdorf und Heiderhof.

Aufgrund der Lage im zentralen Versorgungsbereich Lannesdorf bestehen für das Planvorhaben Ansatzpunkte zur Weiterentwicklung des Nahversorgungsschwerpunktes für die angrenzenden Siedlungsbereiche im südlichen Stadtbezirk Bad Godesberg.

Aus der siedlungsstrukturellen Einbindung ergeben sich für das Nahversorgungszentrum Lannesdorf Potenziale für einen großflächigen Lebensmittelmarkt und einen ergänzenden Drogeriemarkt, die die wohnungsnah Versorgung für Lannesdorf, Muffendorf, Pennenfeld und Obermehlem übernehmen können (vgl. Abbildung 12).

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum werden die maximal von diesen Einzelhandelsbetrieben innerhalb der Teilräume des Einzugsgebietes realisierbaren Marktanteile (Kaufkraftbindungsquoten) prognostiziert und auf dieser Basis die zu erwartenden Umsätze abgeleitet. Die so ermittelten Planumsätze sind als Maximalumsätze zu bewerten, die im Rahmen der nachfolgenden Auswirkungsanalyse dem Anspruch eines standortbezogenen „Worst-Case-Ansatzes“ entsprechen.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren kann ein **Lebensmittelsupermarkt** im Naheinzugsgebiet (Zone 1) eine Kaufkraftbindung von max. 20 % bei Nahrungs- und Genussmitteln erreichen.¹⁰ Im erweiterten Einzugsgebiet (Zone 2) ist aufgrund der größeren räumlichen Entfernung und der Überschneidung mit

¹⁰ Auf die Lebensmittelsupermärkte (inkl. große Supermärkte) entfällt bundesweit ein Marktanteil von ca. 39 %, sodass unter Berücksichtigung der Angebotsstrukturen im südlichen Bonner Stadtgebiet eine höhere Marktdurchdringung eines einzelnen Betriebes über einen Marktanteil von 20 % hinaus nicht zu erwarten ist.

Auswirkungsanalyse – Einzelhandelsplanung im Nahversorgungszentrum Bonn-Lannesdorf

den Versorgungsbereichen anderer Geschäftsstandorte (u. a. Rüngsdorf, Godesberg) eine Kaufkraftbindung von ca. 15 % realistisch. Unter Berücksichtigung der üblichen Drogeriesortimente entspricht dies insgesamt einem Umsatz von voraussichtlich ca. 8,7 Mio. € im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Unter Berücksichtigung von Streuumsätzen und Umsätzen mit einem begrenzten Nonfood-Sortiment beläuft sich die maximale Umsatzerwartung eines Supermarktes im Nahversorgungszentrum Lannesdorf auf ca. 11,0 Mio. €.

Abbildung 12: Prognoseumsätze und erwartete Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet

Betrieb/ Sortiment	Kaufkraft	Lebensmittelsupermarkt		Drogeriemarkt		Lebensmittel-/ Drogeriemärkte gesamt	
		Marktanteil	Umsatz	Marktanteil	Umsatz	Marktanteil	Umsatz
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €
Zone 1: Nahrungs- und Genussmittel	18,1	20	3,5	2	0,3	22	3,8
Zone 1: Drogeriewaren	2,6	7	0,2	35	0,9	42	1,1
Zone 2: Nahrungs- und Genussmittel	31,9	15	4,8	1	0,3	16	5,1
Zone 2: Drogeriewaren	4,7	5	0,2	30	1,4	34	1,6
Einzugsgebiet gesamt	57,3	15	8,7	5	2,9	20	11,6
Streuumsätze	./.	./.	1,3	./.	0,4	./.	1,7
Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt	./.	./.	10,0	./.	3,3	./.	13,3
Sonstige Sortimente ¹	./.	./.	1,0	./.	1,2	./.	2,2
Planvorhaben gesamt	./.	./.	11,0	./.	4,5	./.	15,5

¹ Aktionswaren, Schreibwaren, Haushaltswaren, Zeitschriften, Foto/ Media, Dekoration/ Kerzen, Schmuck/ Textilien
Quelle: BBE-Berechnungen 2018 unter Verwendung von IFH-Pro-Kopf-Ausgaben/ MBR-Kaufkraftkennziffern

Mit rd. 11 Mio. € kann ein Nahversorger in Lannesdorf demnach eine Umsatzdimension generieren, die auch von einem großflächigen Lebensmittelmarkt wirtschaftlich tragfähig darstellbar ist: Exemplarisch mit den durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Filialisten Rewe (rd. 4.000 € je m² VKF) und Edeka (rd. 4.400 € je m² VKF)¹¹ belegt, ergibt sich eine Verkaufsfläche von 2.500 - 2.750 m².

Für einen Lebensmittelmarkt mit ca. 2.500 m² Verkaufsfläche stellt eine Flächenleistung von ca. 4.400 € je m² Verkaufsfläche am Standort Lannesdorf den Worst-Case dar. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass ein großer Lebensmittelmarkt weitgehend das gleiche Grundversorgungssortiment (auf größerer Fläche) anbietet wie ein kleinerer Lebensmittelmarkt, der durch häufigeres Nachlegen der Ware eine ständige Warenverfügbarkeit sicherstellen muss. Damit geht einher, dass kleinere Anbieter tendenziell einen höheren flächenbezogenen Umsatz erzielen können als größere Betriebe, diese aber aufgrund niedrigerer Personalkosten eine höhere Rentabilität erzielen können.

Mit diesem Prognoseansatz wird die nach Einschätzung der BBE Handelsberatung am Projektstandort maximal realisierbare Kaufkraftbindung im Marktgebiet in die Analyse eingestellt.

Für einen Drogeriemarkt können angesichts der geringeren regionalen Ausstattung mit vergleichbaren Anbietern höhere Marktanteile (ca. 35 % der Drogeriekaufkraft in Zone 1 sowie ca. 30 % im erweiterten Einzugsgebiet der Zone 2) erzielt werden. Der Maximalumsatz des Drogeriemarktes ist auf ca. 4,5 Mio. € zu prognostizieren, bei einer Verkaufsfläche von max. 800 m² entspricht dies einer Flächenproduktivität von ca. 5.625 € je m² Verkaufsfläche.¹² Damit erreicht der geplante Drogeriemarkt das Durchschnittsniveau eines dm Drogeriemarktes (ca. 4,2 Mio. €) und überschreitet den Durchschnittsumsatz des Rossmann-Filialnetzes (ca. 3,0 Mio. €) um ca. 50 %.¹³

Vor diesem Hintergrund ist der Prognoseumsatz von 4,5 Mio. € als überdurchschnittlich zu bewerten. Höhere Umsatzleistungen sind am Standort nicht zu erwarten. Denn mit Marktanteilen von ca. 35 % der Drogeriekaufkraft in Zone 1 sowie ca. 30 % im erweiterten Einzugsgebiet der Zone 2 liegt der Prognose die Annahme einer sehr hohen Kaufkraftbindung zugrunde.¹⁴ Zum Vergleich: Drogeriemärkte realisieren zurzeit am Gesamtmarkt für Drogerieartikel in Deutschland eine Marktanteil von ca. 45 %. Die restliche Kaufkraft wird von branchenfremden Anbietern (Lebensmittelmärkte, Warenhäuser, sonstige Mehrsortiment-Betriebe) gebunden.

¹¹ Hahn Retail Real Estate Report Germany 2017/ 2018; S. 38

¹² Auch ein moderner Drogeriemarkt mit einer geringeren Verkaufsfläche von ca. 650 – 700 m² kann die prognostizierte Umsatzleistung (und damit eine höhere Flächenproduktivität) erreichen, da sich das Warenangebot und damit die Ausstrahlungskraft und die Versorgungsbedeutung nicht wesentlich unterscheiden werden.

¹³ Vgl. Statista (Datenstand: 2017)

¹⁴ Davon zu unterscheiden ist die Umsatz-Kaufkraft-Relation von 35 %, die in der Regel zum Nachweis des Nahversorgungsbezuges herangezogen wird. Hierbei wird der sortimentsbezogene Planumsatz der entsprechenden Kaufkraft im zu versorgenden Gebiet gegenübergestellt.

Gleichwohl wird zur Abbildung eines Worst-Case-Szenario im Folgenden ein Umsatz von 5,5 Mio. € zugrunde gelegt. Damit wird unterstellt, dass der geplante Drogeriemarkt – trotz der überdurchschnittlichen Größe – die durchschnittliche Flächenleistung der dm-Märkte überschreitet.¹⁵

Im **Fazit** ist die Realisierung eines Nahversorgungsschwerpunktes mit einem Lebensmittelmarkt mit max. 2.500 m² Verkaufsfläche (inkl. ggf. projektierter Konzessionäre) und einem Drogeriemarkt mit max. 800 m² Verkaufsfläche als Magnetbetrieb zu empfehlen.

5.2 Empfehlungen zu ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen

Als nahversorgungsrelevant werden von der Stadt Bonn die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren eingestuft. Die Nahversorgungsrelevanz von Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen.

Das Angebot von Lebensmittel- und Drogeriemärkten wird üblicherweise durch folgende kleinteilige Nahversorgungsangebote ergänzt:

- Spezialisierte nahversorgungsbezogene Angebote/ Sortimente: Bäckerei, Metzgerei, ggf. Feinkost/ Reformwaren/ Bioartikel, Kiosk/ Schreibwaren, Apotheke, Blumen, Zooartikel
- Sortimente des „persönlichen Bedarfs“: Basisangebote an Bekleidung und Wäsche, Optik, Bücher, Geschenkartikel (kleinteiliger Einzelhandel/ Randsortimente)
- Ergänzende nahversorgungsbezogene Dienstleistungen/ Gastronomie: u. a. Kreditinstitut (ggf. Automaten-Geschäftsstelle, Post(shop), Friseur, Reinigung, Schneiderei, Schuster, Café/ Restaurant/ Imbiss und Gesundheitsdienstleistungen.

Das Nahversorgungszentrum weist bereits spezialisierte Angebote der Nahversorgung auf (u. a. Apotheken, Friseure, Kosmetikinstitut, Gastronomie). Im Umfeld ist auch mit den Filialen der Sparkasse und der Volksbank sowie weiteren Gastronomiebetrieben bereits ein entsprechendes ergänzendes Dienstleistungsangebot vorhanden.

Damit bestehen Ansiedlungspotenziale vor allem für eine Bäckerei mit Café, einen Blumenshop, ein Schreibwarengeschäft/ Kiosk, einen Optiker und ein kleineres Bekleidungsgeschäft. Angesichts der

¹⁵ Dieser Worst-Case-Umsatz würde bedeuten, dass der Drogeriemarkt ca. 42 % der Drogeriekaufkraft in Zone 1 sowie ca. 36 % im erweiterten Einzugsgebiet der Zone 2 binden könnte. Angesichts der Standort-situation und Wettbewerbsstrukturen sind so hohe Kaufkraftbindungsquoten nicht realistisch.

Auswirkungsanalyse – Einzelhandelsplanung im Nahversorgungszentrum Bonn-Lannesdorf

Angebotsstrukturen im Nahversorgungszentrum, der bestehenden Leerstände und der anstehenden Wiederbelegung der aktuell durch Edeka genutzten Ladenfläche sollte die Zahl der ergänzenden Ladenlokale/ Nutzungen auf zwei bis drei Betriebe beschränkt werden.

Für die projektierten zwei bis drei Shops ist je nach Sortimentsbelegung ein maximaler Umsatz von 0,5 - 1,0 Mio. € zu prognostizieren.

6 Auswirkungsanalyse

6.1 Umverteilungseffekten

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist der zu erwartende Umsatz der Projektplanung als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.

Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. Das Prognosemodell berücksichtigt folgende Faktoren:

- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet
- Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten
- Standorte, Dimension und Attraktivität der relevanten Wettbewerber.
- Agglomerationseffekte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Lannesdorf.

Auf der Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte bei Realisierung des Geschäftszentrums in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen betroffen sein werden.

Im Rahmen der Prognose ist vorauszusetzen, dass der Umsatz, der im Realisierungsfall am Planstandort gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Denn weder ein erweiterter noch ein neuer Anbieter vergrößert den verfügbaren "Kaufkraftkuchen", sondern sorgt lediglich für eine räumliche Umverteilung des Umsatzes. Dies ist grundsätzlich als ein rechtlich tolerierbarer Wettbewerbseffekt zu sehen; sollten aber die vom Vorhaben induzierte Umsatzumverlagerungen dazu führen, dass andere zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung anderenorts unzumutbar beeinträchtigt werden, können sich dadurch städtebaulich negative Auswirkungen ergeben und die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens infrage gestellt werden.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch die Ansiedlungsplanungen hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Supermarktes in erster Linie größere Lebensmittelmärkte anzusehen sind.

Den Drogerieabteilungen der ansässigen Lebensmittelmärkte fällt aktuell eine ergänzende Versorgungsbedeutung zu, da im Untersuchungsraum nur eine geringe Drogeriemarktdichte

festzustellen ist. Demgemäß werden sich die Wettbewerbswirkungen des projektierten Drogeriemarktes gleichermaßen auf Lebensmittelmärkte wie auf Drogeriemärkte im Umfeld beziehen.

- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

Die nachfolgenden Betrachtungen verstehen sich als Worst-Case-Szenario. Dabei wird unterstellt, dass das Planvorhaben eine hohe Leistungsfähigkeit sowie starke Agglomerationswirkungen erreicht und damit die denkbar stärksten Auswirkungen auf städtebaulich integrierte Wettbewerber in anderen zentralen Versorgungsbereichen und an Nahversorgungsstandorten entfaltet werden (vgl. hierzu auch die Ausführungen zu den maximal erzielbaren Marktanteilen am Standort in Kap. 5.1).

Die projektierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wird zu einer Festigung der Versorgungsbedeutung des zentralen Versorgungsbereiches in Lannesdorf führen. Durch eine Angebotsergänzung in den nahversorgungsbezogenen Sortimenten (Lebensmittel, Drogeriewaren) ist mit einer Intensivierung der Kundenbeziehungen und einer deutlichen Verbesserung der Versorgungsfunktionen im südlichen Siedlungsbereich von Bonn-Bad Godesberg zu rechnen. Aktuell übernehmen vor allem die Lebensmittel- und Drogeriemärkte an Pkw-orientierten Standorten an der Drachenburgstraße im Ortsteil Lannesdorf sowie an der Seufertstraße in Rüngsdorf wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung im Untersuchungsraum, sodass durch das Planvorhaben Umlenkungen für diese dezentral gelegenen Betriebe zu erwarten sind.

Mit der Projektrealisierung ist die Schließung des derzeitigen Edeka-Marktes vorgesehen. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft der beiden Standorte wird der heutige Lebensmittelmarktumsatz in Höhe von ca. 2 Mio. € zukünftig voraussichtlich vollständig durch den projektierten **Lebensmittelsupermarkt** gebunden.

Abbildung 13: Umsatzumverteilung der Planvorhaben

Umverteilung	Derzeit. Wettbewerbersatz	Umsatzumverteilung			
		Lebensmittelsupermarkt	Drogeriemarkt	Planvorhaben gesamt	
Standort	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in % des derzeit. Umsatz
Stadtbezirkszentrum Godesberg	38,5*	1,0	1,3	2,3	6
Nahversorgungszentrum Lannesdorf (= Edeka-Schließung)	2,6	2,0	(*)	2,0	77
Nahversorgungszentrum Pennenfeld	1,5	0,1	(*)	0,1	7
Nahversorgungszentrum Rüngsdorf	1,8	(*)	(*)	(*)	(*)
Ortsteilzentrum Mehlem	5,0	0,1	(*)	0,1	2
Nahversorgungszentrum Heiderhof	3,6	0,2	(*)	0,2	6
Wachtberg-Center	45,0*	1,2	0,8	2,0	4
Zentrale Versorgungsbereiche gesamt	98,0	4,6	2,1	6,7	7
Wohnungsnaher Versorgungsstandort Ellesdorfer Straße (Lannesdorf)	6,0	0,3	(*)	0,3	5
Ergänzungsstandort Drachenburgstraße (Lannesdorf)	36,5	4,6	1,0	5,6	15
Ergänzungsstandort Seufertstraße (Rüngsdorf)	15,0	0,5	1,5	2,0	13
Sonstige Standorte	./.	1,0	0,9	1,9	./.
Sonstige Standorte gesamt		6,4	3,4	9,8	./.
Wettbewerber gesamt	./.	11,0	5,5	16,5	./.

* nur Lebensmittel- und Drogeriemärkte (ohne Ladenhandwerk, Parfümerien, sonstigen Fachgeschäfte u. a.
 Quelle: BBE-Berechnungen 2018 (Rundungsdifferenzen möglich)

Aufgrund des deckungsgleichen Marktgebietes wird der projektierte Lebensmittelmarkt vor allem in Wettbewerb zu dem nächstgelegenen Hit Supermarkt treten. Die für diesen Betrieb zu erwartenden Umsatzeinbußen werden sich auf über ein Viertel des derzeitigen Umsatzes belaufen. Die im Gewerbegebiet Drachenburgstraße und am Sonderstandort Seufertstraße ansässigen Discountmärkte werden ebenfalls von – wenn auch geringeren – Umsatzverlusten betroffen sein (ca. 7 - 8 %). Darüber hinaus übernehmen die Lebensmittelmärkte im Stadtbezirkszentrum Godesberg-Zentrum heute (ergänzende) Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung im Einzugsgebiet. Demgemäß sind gegenüber

diesen Wettbewerbern Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 2 % zu erwarten. Gleiches gilt auch für das Wachtberg-Center, das aktuell eingeschränkte Ergänzungsfunktionen übernimmt und demgemäß von Umsatzumverteilungen des geplanten Lebensmittelmarktes in Höhe von ca. 3 % des relevanten Wettbewerbsumsatz betroffen sein wird.

Geringe Umsatzverluste sind - infolge der Verbesserung der Versorgung im Nahversorgungszentrum Lannesdorf - auch für die wohnungsnah gelegenen Lebensmittelmärkte in Lannesdorf, für die zentralen Versorgungsbereiche Pennenfeld, Mehlem und Heiderhof zu erwarten (Umsatzverluste je Standort ca. 0,1 – 0,3 Mio. €).

Die Wettbewerbswirkungen des geplanten **Drogeriemarktes** werden sich gleichermaßen auf Drogeriemärkte (vor allem Sonderstandort Seufertstraße, Stadtbezirkszentrum Godesberg, Wachtberg-Center) und auf Lebensmittelmärkte im Umfeld beziehen, die mit ihren Drogeriewarenabteilungen eine ergänzende Versorgungsbedeutung einnehmen (vor allem Sonderstandort Drachenburgstraße). Die Umsatzverluste belaufen sich je Standort auf ca. 0,8 – 1,5 Mio. €. Darüber hinaus sind auch weiter entfernte Drogeriemarktstandorte von einer diffusen Umsatzumverteilung betroffen, die in erster Linie aus Kaufkraftabflüssen aus den südlichen Siedlungsbereichen von Bonn infolge des dortigen drogeriemarktbezogenen Angebotsdefizits resultieren.

Das Planvorhaben **Lebensmittel- und Drogeriemarkt** im Nahversorgungszentrums Lannesdorf wird **insgesamt** die stärksten Wettbewerbswirkungen gegenüber Wettbewerbern an dezentralen Standorten entfalten. Für den Sonderstandort Drachenburgstraße sind Umsatzverluste in Höhe von insgesamt ca. 15 % des projektrelevanten Umsatzes zu erwarten. Auch der Sonderstandort Seufertstraße – mit dem einzigen Drogeriemarkt im südlichen Stadtbezirk Bad Godesberg – wird eine Umsatzumverteilung von insgesamt 13 % des derzeitigen Umsatzes erfahren.

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen und an wohnungsnahen Standorten im Untersuchungsraum liegen bei Umsatzumverteilungen von ca. 2 – 7 % des derzeitigen Wettbewerbsumsatzes. Damit können betriebsgefährdende Auswirkungen einzelner Betriebe ebenso ausgeschlossen werden wie die Gefährdung der Versorgungsfunktionen der zentralen Versorgungsbereiche.

Für die Versorgungsstandorte in den anderen zentralen Versorgungszentren beziehen sich die Wettbewerbswirkungen vor allem auf die betriebstypengleichen Anbieter (Supermarkt und Drogeriemarkt). Angesichts der Höhe der Umsatzverluste, der räumlichen Entfernung und der eingeschränkten Überschneidungen in den Versorgungsfunktionen sind hier jedoch negative absatzwirtschaftliche Auswirkungen auszuschließen. Für das Wachtberg-Center ist zudem von Bedeutung, dass es sich auch um die Kaufkraftumlenkung von Kaufkraft aus Bonn handelt, die aktuell aufgrund eines Angebotsdefizits im südlichen Stadtgebiet (Drogeriemarkt/ moderner Supermarkt) nach Wachtberg abfließt.

Darüber hinaus sind geringe Umsatzumverteilungen für sonstige Versorgungsstandorte zu erwarten, die aktuell aufgrund der Angebotsdefizite im südlichen Stadtbezirk Bad Godesberg von Kunden aus dem Untersuchungsgebiet aufgesucht werden.

Für die ergänzenden zwei bis drei kleinteiligen Shops (Bäckerei/ Café, Blumen, Kiosk/ Schreibwaren, Optiker, Boutique o. ä.) beläuft sich die Umsatzerwartung je nach Belegung auf einen Umsatz von zusammen max. 0,5 – 1,0 Mio. €. Die Wettbewerbswirkungen dieser Betriebe sind nur von untergeordneter Bedeutung, da sie sich auf eine Vielzahl von Betrieben und Standorte verteilen und die Wettbewerber allenfalls marginale Umsatzeinbußen zu erwarten haben. Auch unter Berücksichtigung der Agglomerationseffekte mit den geplanten Lebensmittel- und Drogeriemärkten können angesichts der Verkaufsflächengröße und der Umsatzerwartung auch ohne Kenntnis des genauen Sortimentsangebotes städtebaulich relevante Auswirkungen ausgeschlossen werden.

6.2 Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens

Die prognostizierten Umverteilungseffekte des Vorhabens sind im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Bonn und in den umliegenden Kommunen zu bewerten. Dabei stehen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund.

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte (andere) zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.¹⁶ Diese nachteiligen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Märkte solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau benachbarter zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

¹⁶ Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen ist dabei maßgeblich angelehnt an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % zu Geschäftsaufgaben als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der (anderen) zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen bzw. zur Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgungsstrukturen verhindern könnte.

Dabei geht es nicht um Konkurrenzschutz für einzelne Anbieter, vielmehr soll eine städtebauliche Struktur erhalten werden, die sich durch Zentralität auszeichnet und der wohnungsnahen Versorgung dient. Damit sind die strukturellen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche Lannesdorf, Pennenfeld, Mehlem, Heiderhof sowie Godesberg-Zentrum im Einzelnen zu bewerten.

Das Einzelhandelskonzept der Bundesstadt Bonn weist dem zentralen Versorgungsbereich **Lannesdorf** Nahversorgungsfunktionen zu. Dabei besteht im Bereich Deutschherrenstraße/ Drachenburgstraße ein gewachsener Geschäfts- und Dienstleistungsbereich mit einem kleineren Edeka Lebensmittelmarkt als Magnetbetrieb, der im Zuge der Projektrealisierung - aufgrund der eingeschränkt marktfähigen Betriebsgröße - geschlossen werden soll.

Der Planstandort befindet sich innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches, in direkter Nachbarschaft zu dem Geschäftsstandort von Edeka und den anderen kleinteiligen Angeboten. Damit werden starke Verbundeffekte zwischen den bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten im Kreuzungsbereich Deutschherrenstraße/ Drachenburgstraße und den geplanten Einzelhandelsbetrieben eintreten.

Durch die unmittelbare Einbindung des projektierten Ansiedlungsstandortes in den Geschäftsbereich des zentralen Versorgungsbereiches Lannesdorf werden die geplanten Lebensmittel- und Drogeriemärkte (inkl. ergänzende Shops) eine marktgerechte Weiterentwicklung der Versorgungsfunktionen in der Ortsmitte Lannesdorf ermöglichen. Dabei ist die Projektplanung geeignet, die Versorgungsqualität für die Bevölkerung im zugewiesenen Versorgungsbereich mit den Ortsteilen Muffendorf, Obermehlem sowie Pennenfeld angemessen weiterzuentwickeln, wobei auch Kaufkraftzuflüsse aus den benachbarten Siedlungsbereichen generiert werden.

Die Ansiedlung der projektierten Lebensmittel- und Drogeriemärkte (inkl. ergänzender Shops) ist somit mit den Zielen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bonn vereinbar, da die Betriebe die Nahversorgungsfunktionen des zentralen Versorgungsbereiches sinnvoll weiterentwickeln.

Auswirkungsanalyse – Einzelhandelsplanung im Nahversorgungszentrum Bonn-Lannesdorf

Hierbei ist von Bedeutung, dass die geplanten Lebensmittel- und Drogeriemärkte zwar auch starke absatzwirtschaftliche Umsatzumverteilungseffekte für die an den Sonderstandorten Drachenburgstraße und Seufertstraße ansässigen Anbieter Hit, dm und Lebensmitteldiscounter auslösen werden, städtebaulich relevante Auswirkungen sind daraus jedoch nicht ableitbar, da es sich um Pkw-orientierte Versorgungsstandorte handelt, die aufgrund ihrer Randlage nicht als städtebaulich integriert zu bewerten sind.

Mit der Projektrealisierung wird der Edeka-Markt geschlossen. Dabei ist das zentral gelegene Ladenlokal auch für eine Belegung durch andere Betriebstypen geeignet, sodass durch die Ansiedlung eines ergänzenden Fachmarktes (u. a. Bekleidung, Nonfood-Discounter) als Nachnutzung ein langanhaltender Leerstand und städtebaulich relevante Auswirkungen auszuschließen sind. Mögliche Nachnutzungen außerhalb des Lebensmitteleinzelhandels können zudem ggf. im Nahversorgungszentrum bestehende Angebotslücken schließen.

Das benachbarte Nahversorgungszentrum Pennenfeld weist zwar mit einem kleinen Netto-Markt, einer Bäckerei und einer Apotheke nur eine rudimentäre Nahversorgungsausstattung auf, diese Nahversorgungsausstattung ist jedoch seit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Jahre 2012 stabil, während im Bereich der sonstigen (nicht-nahversorgungsbezogenen) Einzelhandelsangebote Schließungen von solchen Betrieben zu beobachten waren, die nicht mehr der Kundennachfrage entsprochen haben. Die Ladenlokale wurden überwiegend durch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe nachgenutzt. Aufgrund der hohen Bebauungsdichte im Umfeld weist das Geschäftszentrum keine Entwicklungsflächen zur Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes mit marktgängigen Betriebstypen auf.

Demgemäß kann das Nahversorgungszentrum Pennenfeld seine Versorgungsfunktionen nur sehr eingeschränkt erfüllen; von den rd. 11,2 Mio. € nahversorgungsrelevanter Kaufkraft im zugeordneten Verflechtungsbereich kann der ansässige Einzelhandel aktuell nur ca. 1,5 Mio. € binden. Durch das Planvorhaben in Lannesdorf wird diese Kaufkraftbindung geringfügig um ca. 0,1 Mio. € reduziert, da der ansässige Einzelhandel vorwiegend dem fußläufigen Einkauf der Wohnbevölkerung umliegender Quartiere dient. Zusätzlich bedient der hier ansässige Einzelhandel die Nachfrage der Schüler der benachbarten Schulen (zwei Gymnasien, je eine Real-, Haupt- und Grundschule im Umfeld von 350 m). Somit wird das Nahversorgungszentrum nur geringfügig vom Planvorhaben tangiert.

Da bereits aktuell ein Großteil der nahversorgungsbezogenen Kaufkraft aus dem Verflechtungsbereich Pennenfeld an andere Versorgungsstandorte abfließt, das Nahversorgungszentrum Pennenfeld keine Entwicklungsflächen zur Schaffung bedarfsgerechter Versorgungsstrukturen aufweist und das Nahversorgungszentrum Lannesdorf zumindest von den südlichen Wohngebieten des Stadtteils Pennenfeld in einer fußläufigen Entfernung von 700 – 1.000 m erreichbar ist, sollte der Siedlungsbereich zukünftig faktisch dem Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Lannesdorf zugerechnet werden. Eine Gefährdung der Nahversorgungsausstattung im Geschäftsbereich Pennenfeld ist aufgrund der

relativ geringen Umsatzverluste von max. 0,1 Mio. €, gleichbedeutend ca. 7 % des derzeitigen Umsatzes nicht zu erwarten. Dies resultiert aus der ergänzenden Versorgungsfunktion für die im Umfeld wohnhafte Bevölkerung sowie für die Schüler der benachbarten Schulstandorte.

Auch der zentrale Versorgungsbereich Mehlem ist nur in geringem Maße von Wettbewerbswirkungen betroffen (Umsatzverluste von ca. 2 % des derzeitigen Umsatzes). Die geringe Überschneidung der Versorgungsbereiche lässt auch eine Einschränkung der Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Mehlem durch die projektierte Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers nicht erwarten.

Der zentrale Versorgungsbereich Heiderhof weist eine gefestigte Versorgungsstruktur für einen räumlich abgesetzten Versorgungsbereich auf. Die Wettbewerbswirkungen des Planvorhabens sind mit Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 6 % des derzeitigen Umsatzes relativ gering, sodass auch hier städtebaulich relevante Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen und deren Entwicklungsfähigkeit auszuschließen sind.

Gleiches gilt für das Nahversorgungszentrum Rüngsdorf, das nur noch ausschnittsweise Versorgungsfunktionen übernehmen kann, sodass die Bevölkerung wesentlich auf das Stadtbezirkszentrum Godesberg ausgerichtet ist.

Mit dem zentralen Versorgungsbereich in **Godesberg-Zentrum** (Stadtbezirkszentrum) stehen die projektierten Einzelhandelsbetriebe in Lannesdorf aufgrund der gegebenen Distanzbezüge nur in eingeschränkten Wettbewerbsbeziehungen. Eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit der innerstädtischen Strukturen infolge der geplanten nahversorgungsbezogenen Einzelhandelsansiedlungen in Lannesdorf ist aufgrund der geringen Überschneidungen der Einzugsgebiete auszuschließen. Dies gilt auch für den geplanten Drogeriemarkt.

Auch die Entwicklungspotenziale des Stadtbezirkszentrums Godesberg-Zentrum werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Hierbei ist von Bedeutung, dass die projektierten Einzelhandelsbetriebe überwiegend der Versorgung der Bevölkerung im südlichen Stadtbezirk Bad Godesberg dienen: So werden die projektierten Lebensmittel- und Drogeriemärkte nach eigener Prognose ca. 87 - 88 % ihres Umsatzes mit Kunden aus dem zugewiesenen Verflechtungsgebiet mit den Stadtteilen Lannesdorf, Muffendorf, Obermehlem und Pennenfeld tätigen.

Die Auswirkungen auf das **Wachtberg-Center** resultieren in erster Linie aus einer Reduzierung der derzeitigen Kaufkraftzuflüsse bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus der Stadt Bonn. Das Fachmarktzentrum stellt für die Bevölkerung im südlichen Stadtgebiet von Bonn-Bad Godesberg einen ergänzenden Versorgungsstandort dar, der aufgrund der Konzentration von verschiedenen Fachmarktangeboten eine regionale Ausstrahlungskraft entfalten kann, die sich jedoch weniger stark auf die städtische Bevölkerung in Bonn als vielmehr auf die Bevölkerung in den benachbarten Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises und des Kreises Ahrweiler bezieht.

Mit einer Realisierung eines attraktiven Versorgungsstandortes in Lannesdorf werden voraussichtlich weniger Kunden aus Bonn das Wachtberg-Center zum Einkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufsuchen. Aus den prognostizierten Umsatzumverteilungen lassen sich keine städtebaulich bedeutsamen Auswirkungen für die Versorgungsstrukturen der Nachbargemeinde ableiten.

Im Fazit stellt das Planvorhaben (Lebensmittelsupermarkt, Drogeriemarkt, ergänzende 2 – 3 Shops) somit eine Weiterentwicklung der Versorgungsfunktionen des zentralen Versorgungsbereichs Lannesdorf dar, das im Realisierungsfall eine umfassende wohnungsnah Grundversorgung für die Bevölkerung in dem zugewiesenen Versorgungsbereich gewährleisten kann.

Damit wird durch die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelsupermarktes und eines entsprechenden Drogeriemarktes die Nahversorgungsqualität im südlichen Stadtbezirk Bad Godesberg deutlich verbessert.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Zentren und der wohnungsnahen Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können dabei ausgeschlossen werden. Hierbei ist auch von Bedeutung, dass es sich um eine an der zu versorgenden Bevölkerung ausgerichtete Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Lannesdorf handelt und dass für die betroffenen anderen Versorgungsstandorte keine so hohen Umsatzverluste eintreten werden, das zentrale Versorgungsbereiche bzw. schutzwürdige Nahversorgungsstandorte ihrem Versorgungsauftrag nicht mehr gerecht werden könnten.

6.3 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Das Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept gibt Leitlinien zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vor, grenzt die zentralen Versorgungsbereiche ab und definiert die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Sowohl der Lebensmittel- als auch der Drogeriemarktes ist als Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zu bewerten. Der Ansiedlungsstandort ist einem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Zentrale Versorgungsbereiche werden als Vorrangstandorte zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vor allem mit zentren- und nahversorgungsrelevanten (Kern-)Sortimenten bestimmt. Dabei sollen sich neue Einzelhandelsbetriebe an der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches orientieren. Das Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept weist demgemäß Zentren der Kategorien A (Innenstadt) bis D (Nahversorgungszentrum) aus. Grundsätzlich sollen in C- und D-Zentren keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten angesiedelt werden. Um den Größenordnungen der jeweiligen Betriebseinheiten Rechnung

zu tragen, wurde für Lebensmittelmärkte in C-Zentren eine Ausnahmeregelung mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche aufgenommen. In D-Zentren sind großflächige Lebensmittelmärkte nur dann ausnahmsweise genehmigungsfähig, wenn das Vorhaben eine sinnvolle Ergänzung benachbarter Zentren darstellt. In jedem Fall soll sich die Dimensionierung des Vorhabens an der im Nahbereich lebenden Einwohnerzahl orientieren.

Das Untersuchungsvorhaben ist dem D-Zentrum Lannesdorf zugeordnet, das Versorgungsfunktionen für die angrenzenden Ortsteile Lannesdorf, Muffendorf, Pennenfeld und Obermehlem mit zusammen ca. 19.850 Einwohnern (inkl. 160 zusätzlicher Einwohner des Wohnbauvorhabens) übernehmen soll. Der projektierte Lebensmittelmarkt überschreitet die Grenze der Großflächigkeit deutlich, stellt jedoch eine sinnvolle Ergänzung benachbarter Versorgungszentren dar, ohne die Versorgungsstrukturen und deren Entwicklungsfähigkeit der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche Mehlem (C-Zentrum), Pennenfeld, Heiderhof und Rüngsdorf (D-Zentren) wesentlich einzuschränken.

Nach der vorgelegten Umsatzprognose kann der projektierte Supermarkt am Vorhabenstandort innerhalb des zugewiesenen Verflechtungsbereiches des D-Zentrums ca. 8,3 Mio. € der für Nahrungs- und Genussmittel verfügbaren Kaufkraft von ca. 50 Mio. € binden. Dies entspricht einer Kaufkraftbindung von etwa 16 %, eine - bezogen auf den Versorgungsanspruch an ein D-Zentrum - immer noch geringe Versorgungsleistung.

Im Fazit ist festzuhalten, dass der projektierte Lebensmittelmarkt als heute marktüblicher Betriebstyp mit ca. 2.500 m² Verkaufsfläche den seit 2008 gültigen Grenzwerte für Lebensmittelmärkte in D-Zentren deutlich überschreitet. Gleichwohl ist das Planvorhaben mit den Vorgaben des Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus Sicht der Gutachter vereinbar. Denn die Versorgungsfunktion orientiert sich am zugeordneten Verflechtungsbereich und das Vorhaben stellt eine sinnvolle Ergänzung der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche dar.

Auch der projektierte Drogeriemarkt entspricht als nicht-großflächiger Einzelhandelbetrieb den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes.

6.4 Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplans

Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen. Für das Planvorhaben sind folgende Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

■ **Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

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

Der Regionalplan stellt für den Untersuchungsstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar, das landesplanerische Ziel wird somit gewahrt.

■ **Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten 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

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Der Planstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Lannesdorf, der Nahversorgungsfunktionen für Lannesdorf und die benachbarten Ortsteile Muffendorf, Ober-Mehlem und (faktisch) Pennenfeld übernehmen soll. Auch die geplante Dimensionierung der geplanten Einzelhandelsbetriebe ist - bezogen auf das sortimentsrelevante Nachfragepotenzial im zugeordneten Verflechtungsbereich - als maßstabsgerecht zu bewerten.

Unter Berücksichtigung des Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzials im Nahversorgungsbereich (ca. 19.870 Einwohner/ ca. 57,3 Mio. € nahversorgungsrelevante Kaufkraft) ist die projektierte Dimensionierung des Lebensmittel- und des Drogeriemarktes mit zusammen ca. 3.300 m² Verkaufsfläche als bedarfsgerecht zu bewerten. Der zu erwartende nahversorgungsrelevante Umsatz von zusammen max. 13,2 Mio. € (Gesamtumsatz: 15,5 Mio. €) entspricht ca. 23 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im zugeordneten Verflechtungsbereich.

Das Planvorhaben entspricht somit der im kommunalen Einzelhandelskonzept vorgesehenen Versorgungsbedeutung des zentralen Versorgungsbereiches Lannesdorf und hält damit gleichzeitig das landesplanerische Ziel ein.

■ **Ziel 6.5-3: Beeinträchtungsverbot**

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung (anderer) städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen wird. Das Beeinträchtungsverbot wird somit gewahrt.

7 Fazit der gutachterlichen Stellungnahme

- Im südlichen Bonner Ortsteil Lannesdorf ist am Standort der ehem. Maschenbaufabrik Lubig die Schaffung neuer Wohngebäude (mit ca. 80 – 100 Wohneinheiten) vorgesehen. Entlang der Deutschherrenstraße soll auf dem Planareal eine Ergänzung des Nahversorgungszentrums Lannesdorf erfolgen.

Um eine sinnvolle Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Lannesdorf zu gewährleisten, soll eine unmittelbare Anbindung des Einzelhandelsobjektes an den bestehenden Geschäftsbesatz entlang der Deutschherrenstraße geschaffen werden.

- Die im Einzelhandelskonzept der Bundesstadt Bonn ausgewiesenen zentralen Versorgungsgebiete im Untersuchungsraum (Lannesdorf, Pennenfeld, Rüngsdorf, Mehlem, Heiderhof) können nur eine ausschnittweise Versorgung sicherstellen. Eine wichtige Ergänzungsfunktion übernehmen die beiden dezentralen Standorte Drachenbergstraße in Lannesdorf (u. a. Hit, Aldi, Lidl) und Seufertstraße in Rüngsdorf (Aldi, dm). Darüber hinaus fließt aktuell auch Kaufkraft aus dem Verflechtungsbereich an andere Versorgungsstandorte (u. a. Godesberg-Zentrum, Wachtberg-Center) ab.
- Das zusätzliche Angebot des Nahversorgungszentrums Lannesdorf sollte sich an dem Verflechtungsbereich mit den Ortsteilen Lannesdorf, Muffendorf, Pennenfeld und Obermehlem und ca. 19.850 Einwohnern (inkl. 160 zusätzlicher Einwohner des Wohnbauvorhabens) orientieren.
- Unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion des zu ergänzenden Nahversorgungszentrums wird ein Nutzungskonzept mit einem Lebensmittelsupermarkt mit max. 2.500 m² Verkaufsfläche, einem Drogeriemarkt mit max. 800 m² Verkaufsfläche sowie zwei bis drei ergänzenden Ladenlokalen/ Nutzungen empfohlen. Kleinflächige Anbieter sind in den Bereichen Bäckerei/ Café, Blumen, Schreibwaren/ Kiosk, Optik und Bekleidung denkbar.

Darüber hinaus ist eine Nutzung der bestehenden Leerstände im Nahversorgungszentrum und die anstehende Wiederbelegung der aktuell durch Edeka genutzten Ladenfläche anzustreben.

- Die projektierten Lebensmittel- und Drogeriemarkte werden ca. 87 - 88 % des zu erwartenden Umsatzes mit Kunden aus dem Naheinzugsgebiet (= Verflechtungsbereich Lannesdorf, Muffendorf, Pennenfeld und Obermehlem) erzielen. Damit übernehmen die projektierten Einzelhandelsbetriebe vornehmlich Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung im südwestlichen Stadtbezirk Bad Godesberg. Darüber hinaus sind nur geringe Streuumsätze mit sonstigen Kunden zu berücksichtigen.
- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen beziehen sich vor allem auf Anbieter derselben Betriebstypen. Dabei werden insbesondere die Versorgungsstrukturen an den Sonderstandorten

Drachenburgstraße (Hit und Discountmärkte) und Seufertstraße (dm und Discountmarkt) von der Wettbewerbsverschärfung betroffen sein. Damit werden Umsätze, die aktuell an städtebaulich nicht-integrierten Standorten gebunden werden in einen zentralen Versorgungsbereich umgelenkt. Aus den betrieblichen Umsatzverlusten an den dezentralen Standorten lassen sich keine städtebaulich relevanten Auswirkungen ableiten.

- Darüber hinaus werden die Nahversorgungszentren Pennenfeld, Rüngsdorf, Mehlem und Heiderhof, das Stadtbezirkszentrum Godesberg sowie das Wachtberg-Center von Wettbewerbswirkungen betroffen sein, ohne dass diese jedoch zu strukturgefährdenden Auswirkungen führen werden. Dies resultiert vor allem daraus, dass der Siedlungsraum aktuell über keine bedarfsgerechte Nahversorgungsausstattung verfügt, sodass Kaufkraftabflüsse vor allem an die Sonderstandorte (Drachenburgstraße, Seufertstraße, Wachtberg-Center u. a.) zu verzeichnen sind.

Städtebaulich relevante Auswirkungen können dabei ausgeschlossen werden, da es sich um eine städtebaulich-integrierte Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Lannesdorf handelt und für die anderen betroffenen Versorgungsstandorte in der Stadt Bonn und in der Nachbargemeinde Wachtberg keine so hohen Umsatzverluste eintreten werden, dass zentrale Versorgungsbereiche bzw. schutzwürdige Nahversorgungsstandorte ihrem Versorgungsauftrag nicht mehr gerecht werden können.

- Im Fazit ist festzuhalten, dass die projektierten Einzelhandelsbetriebe der Verbesserung der Versorgung in der Stadt Bonn dienen werden. Aufgrund der Größe des Vorhabens und der Wettbewerbssituation sind städtebaulich negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung auszuschließen. Die geplante Ansiedlung von nahversorgungsbezogenen Einzelhandelsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich Lannesdorf ist mit den Vorgaben des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes und den landesplanerischen Zielsetzungen vereinbar. Dabei ist von Bedeutung, dass sich die Größe der Betriebe an der Versorgungsfunktion für den zugewiesenen Verflechtungsbereich orientieren.

Köln, im November 2018/ Februar 2021

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper



i. V. Rainer Schmidt-Illguth