

**Verträglichkeitsanalyse
für die Ansiedlung eines REWE-
Vollsortimenters und eines dm-Drogerie-
fachmarktes in Bonn-Buschdorf,
Kölnstraße/Otto-Hahn-Straße
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M.A. Ulf Braun
M. Sc. Ramona Kröll

Dortmund, 17. Juli 2018

Im Auftrag von:

terrana Bauprojekt GmbH
Pariser Straße 23,
53117 Bonn

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	3
3 Beschreibung Planvorhaben	9
3.1 Mikrostandort	9
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	10
4 Markt- und Standortanalyse	12
4.1 Makrostandort	12
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	13
4.3 Angebotsanalyse	15
4.4 Nachfrageanalyse	17
4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)	19
4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	26
5 Marktposition des Planvorhabens	28
5.1 Einzugsgebiet	28
5.2 Umsatzprognose	30
6 Auswirkungsanalyse	33
6.1 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (Bundesstadt Bonn 2008)	33
6.2 Vorbemerkung zur städtebaulichen Einordnung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen	35
6.3 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens	36
6.4 Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Bonn	40
6.5 Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Bornheim	44
6.6 Ableitung einer angemessenen Dimensionierung des Planvorhabens	45
6.7 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen	48
7 Zusammenfassung der Ergebnisse	50
Anhang	I
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	I
Literatur und sonstige Quellen	II

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
B	.....	Bundesstraße
BAB	.....	Bundesautobahn
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
BGF	.....	Bruttogeschossfläche
bspw.	.....	beispielsweise
BVerfGH	.....	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	.....	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	.....	beziehungsweise
d. h.	.....	das heißt
EW	.....	Einwohner
EH	.....	Einzelhandel
gem.	.....	gemäß
ggf.	.....	gegebenenfalls
GVKF	.....	Gesamtverkaufsfläche
i. d. R.	.....	in der Regel
inkl.	.....	inklusive
i. H. v.	.....	in Höhe von
i. S.	.....	im Sinne
IZ	.....	Innenstadtzentrum
L	.....	Landesstraße
LEP NRW	.....	Landesentwicklungsplan NRW
m	.....	Meter
m ²	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
NuG	.....	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
NRW	.....	Nordrhein-Westfalen
NVZ	.....	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
p. a.	.....	per annum
rd.	.....	rund
S.	.....	Seite
s.	.....	siehe
s. o.	.....	siehe oben
s. u.	.....	siehe unten
siL	.....	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	.....	unter anderem
v. a.	.....	vor allem
VG	.....	Verwaltungsgericht
vgl.	.....	vergleiche
v. H.	.....	von Hundert
VKF	.....	Verkaufsfläche
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Im Bonner Ortsteil Buschdorf ist die Errichtung eines Wohn- und Einzelhandelsprojektes am Standort Kölnstraße/Otto-Hahn-Straße projektiert. Der Standortbereich des Planvorhabens soll durch das Planvorhaben deutlich gestärkt und nach Angaben der Stadt Bonn künftig als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden. Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters des Betreibers REWE und eines Drogeriefachmarktes des Betreibers dm in einer jeweils absatzwirtschaftlich und städtebaulich verträglichen Dimensionierung. Diese soll im Rahmen dieses Gutachtens ermittelt werden. Als zu prüfende Eingangswerte werden zunächst Gesamtverkaufsflächen von 1.600 m² für den REWE-Markt und von 800 m² für den dm-Markt angenommen.

Das Einzelhandelsvorhaben wird damit die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m² VKF/1.200 m² BGF) überschreiten. Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zum EHZK Bonn 2008/2012¹ sowie zu den Zielen des LEP NRW 2017 gegeben ist.

Stadt + Handel wurde angefragt anhand der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens eine angemessene Verkaufsflächen-dimensionierung der beiden projektierten Betriebe abzuleiten, sodass durch das Vorhaben nicht mit städtebaulich negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das EHZK Bonn 2008/2012.

¹ Bundesstadt Bonn (2008/2012): Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept, inkl. Anpassungen gemäß dem Ratsbeschluss vom 13.12.2012 (Drucksachen-Nr. 1113540EB22), Bonn. Im Folgenden als **EHZK Bonn 2008/2012** bezeichnet.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (Großflächiger Einzelhandel).

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen u.a. auf:

- Daten und Bewertungen im EHZK Bonn 2008/2012;
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum geplanten Neuobjekt;
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im September 2017 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

Nahrungs- und Genussmittel:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in dem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 400 m² VKF)²,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands in dem untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment.

Drogeriewaren:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in dem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 200 m² VKF)³,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands in dem untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 und BVerwG 4 C 1.16 vom November 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel⁴ sowie das Sortiment Drogeriewaren (= nahversorgungsrelevant gem. „Bonner Sortimentsliste“, vgl. Bundesstadt Bonn 2008/2012, S. 60f.) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

² Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

³ Aufgrund des Betriebstyps und der Sortimentsstruktur des Planvorhabens wird das Sortiment Drogeriewaren der strukturprägenden Lebensmittelanbieter ebenfalls berücksichtigt, da es sich hier um typische Mitnahmemartikel im Zuge des Versorgungseinkaufs handelt.

⁴ Der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel umfasst die Sortimentsgruppen Nahrungsmittel (ohne Getränke), Backwaren (in Bäckereien/Backshop), Fleischwaren (in Fleischereien), sowie Getränke. Im Folgenden wird der Sortimentsbereich als „Nahrungs- und Genussmittel“ bezeichnet, umfasst jedoch immer auch Back-, Fleischwaren und Getränke.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen in Bonn (z. B. zentrale Versorgungsbereiche) weichen aufgrund des hohen zeitlichen Versatzes zwischen beiden Verkaufsflächenerhebungen z. T. von den Angaben im EHZK Bonn 2008/2012 ab.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁵. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2017 für die Stadt Bonn und die Nachbarkommune Bornheim sowie auf von IT.NRW veröffentlichten Einwohnerzahlen.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche des kommunalen Einzelhandelskonzepts herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus

⁵ Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁶ in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen

⁶ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...*die realistischere Weise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt*“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt der beiden Märkte REWE und dm mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens vier Jahren zu rechnen (Ende 2022). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner in den relevanten Sortimenten (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und das Sortiment Drogeriewaren wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2022 prognostiziert. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

In den kommenden vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß Prognose IT.NRW 2017 (auf Basis der Einwohnerzahlen vom 01.01.2014) eine positive Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.1). In der nachfolgenden Analyse wird statt dieser allgemeinen Bevölkerungsentwicklung die zu erwartende zusätzliche Einwohnerzahl im Rahmen von konkreten Wohnbauentwicklungen im Standortumfeld berücksichtigt.

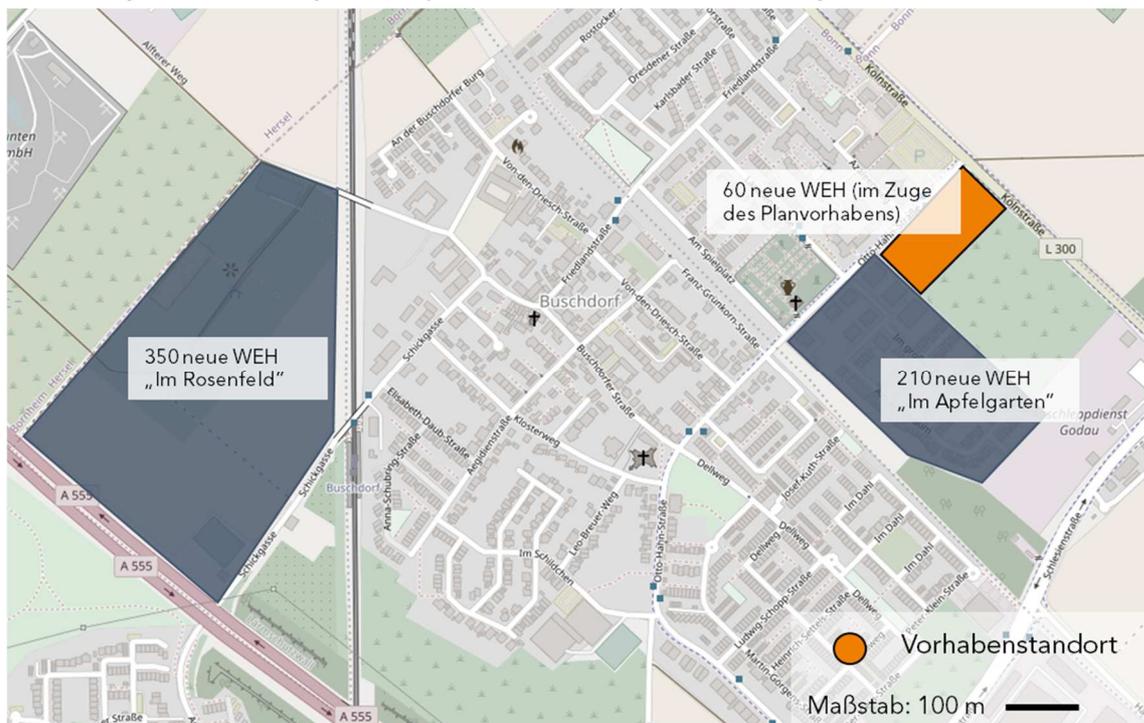
Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁷. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

⁷ Urteil vom 01.12.2015 OVG NRW- Az. 10 D 91/13.NE.

Umgang mit konkreten Wohnbauentwicklungen in Bonn Buschdorf

Im Ortsteil Buschdorf sind nach Angaben der Stadt Bonn aktuell bereits konkrete Wohnbauprojekte bekannt, welche voraussichtlich bis zur Marktreife des Planvorhabens im Jahr 2022 fertiggestellt und bezugsfertig sein werden (s. nachfolgende Abbildung). Dabei handelt es sich zum einen um die im Rahmen des Planvorhabens entstehende Wohnbauentwicklung mit insgesamt rd. 60 neuen Wohneinheiten südlich der projektierten Einzelhandelsbetriebe, zum anderen um zwei davon unabhängige Entwicklungen im Ortsteil Buschdorf. In unmittelbarer Nähe südlich des Vorhabenstandortes („Im Apfelgarten“) sollen in den kommenden Jahren rd. 210 neue Wohneinheiten entstehen. Im Südwesten des Ortsteils Buschdorf („Im Rosenfeld“) sind bis zu 350 weitere Wohneinheiten projektiert. Durch die neuentstehenden Wohngebiete in Buschdorf ergibt sich unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Bonn von 2,0 Personen⁸ ein Einwohnerzuwachs von 1.240 Personen.

Abbildung 1: Verortung der projektierten Wohnbauentwicklungen in Bonn-Buschdorf



Quelle: geplante Wohneinheiten: Angaben der Stadt Bonn; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Es ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben aufgrund der räumlichen Nähe zu den rd. 270 in unmittelbarer Nähe entstehenden Wohneinheiten einen gewissen Teil der dadurch zusätzlich zur Verfügung stehenden sortimentspezifischen Kaufkraft direkt binden kann (s.

⁸ Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014): Durchschnittliche Haushaltsgröße für Nordrhein-Westfalen, Zensusdatenbank.

Kapitel 6.2). Der durch diese zusätzliche Kaufkraft gebundene Umsatzanteil des Planvorhabens ist damit nicht umsatzumverteilungsrelevant für die weiteren Bestandsbetriebe im Untersuchungsraum.

Die restliche zusätzliche sortimentspezifische Kaufkraft durch diese und weitere Wohnbauentwicklungen („Im Rosenfeld“) kommt im Sinne der oben aufgeführten dynamischen Wirkungsanalyse allen weiteren Bestandsbetrieben im Untersuchungsraum zugute und wird in den weiteren Berechnungen im Sinne eines ansteigenden Nachfragepotenzials im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren entsprechend berücksichtigt.

3 Beschreibung Planvorhaben

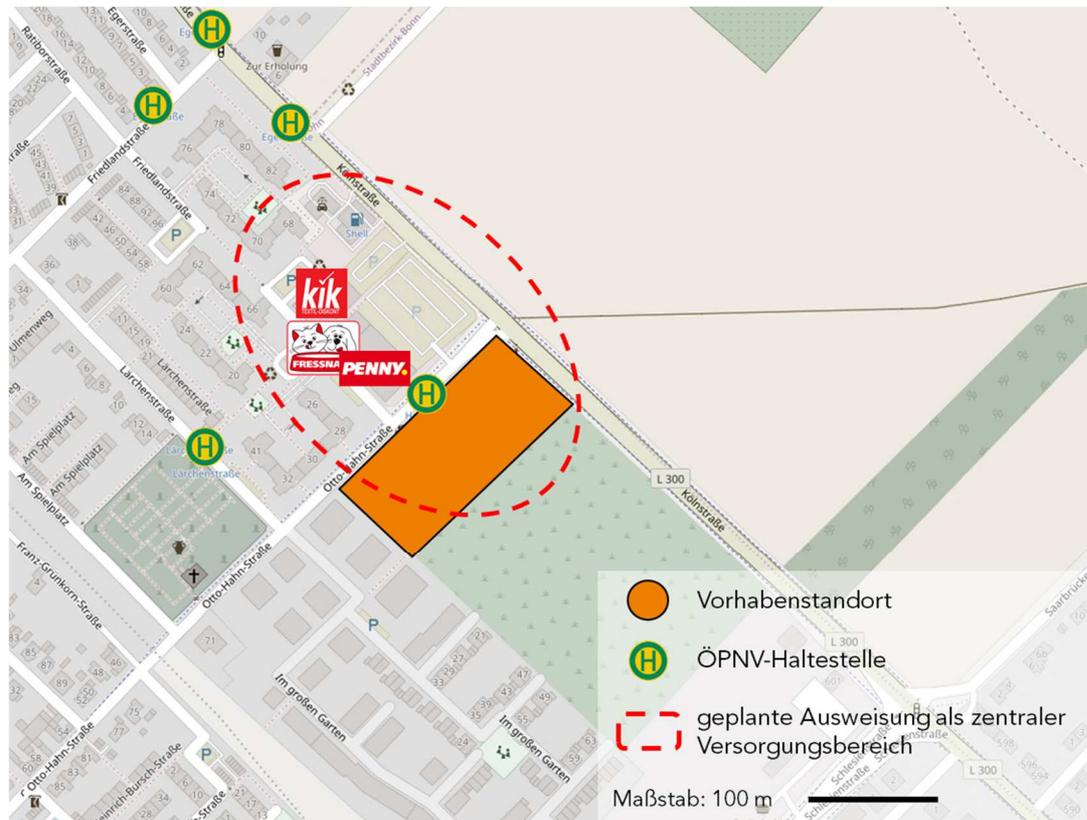
Im Bonner Ortsteil Buschdorf ist die Errichtung eines Wohn- und Einzelhandelsprojektes am Standort Kölnstraße/Otto-Hahn-Straße projektiert. Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters des Betreibers REWE und eines Drogeriefachmarktes des Betreibers dm in einer jeweils absatzwirtschaftlich und städtebaulich verträglichen Dimensionierung.

3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Ecke Kölnstraße/Otto-Hahn-Straße. Der Vorhabenstandort ist im EHZK Bonn 2008/2012 nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Entsprechend der aktuellen Wohnbauentwicklung in Buschdorf und diesem Vorhaben erwägt die Stadt Bonn den Bereich zukünftig als zentralen Versorgungsbereich als D-Zentrum aufzunehmen.

In südwestlicher Richtung schließt Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern an den Vorhabenstandort an. Nordwestlich grenzen weitere Einzelhandelsbetriebe an den Vorhabenstandort an. Nördlich und östlich ist der Vorhabenstandort aktuell von Freiflächen umgeben.

Abbildung 2: Vorhabenstandort



Quelle: Wettbewerbsstandorte: Bestandserhebung Stadt + Handel 10/2017; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist in Richtung Südwesten über die Otto-Hahn-Straße und in Richtung Nordwesten und Südosten durch die Kölnstraße gegeben. Über diese besteht Anbindung in Richtung Bornheim und die Bonner Innenstadt sowie an die umliegenden Siedlungsbereiche. Am Vorhabenstandort besteht perspektivisch ein Parkplatzangebot mit betriebseigenen Stellplätzen. Folglich ist die Erreichbarkeit mittels MIV als gut zu bewerten.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die direkt am Vorhabenstandort gelegene Bushaltestelle „Hoogland“. Hier verkehren Busse der Linie 604 (Bonn, Ückesdorf Mitte - Bornheim, Hersel) in regelmäßigen Abständen (20 Min-Takt). Die Anbindung an das Netz des ÖPNV ist folglich als gut zu bewerten.

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind der ZVB D-Zentrum Auerberg am Nordfriedhof in Bonn und der ZVB NVZ Hersel in der Nachbarkommune Bornheim in jeweils rd. 1,2 km Entfernung (nordwestliche resp. südöstliche Grenze des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs).

Der nächstgelegene strukturprägende Lebensmittelmarkt befindet sich direkt gegenüber des Vorhabenstandortes an der Otto-Hahn-Straße (Penny). Die nächstgelegenen systemgleichen Lebensmittelvollsortimenter sind der EDEKA-Markt im ZVB NVZ Hersel in rd. 1,6 km und der REWE-Markt im ZVB C-Zentrum Auerberger Mitte in rd. 1,7 km Entfernung zum Vorhabenstandort. Die nächstgelegenen Drogeriefachmärkte befinden sich ebenfalls in diesen beiden zentralen Versorgungsbereichen in rd. 1,8 km resp. 1,7 km Entfernung.

3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren. Als Eingangswerte für die Berechnungen werden zunächst Gesamtverkaufsflächen von 1.600 m² für den Vollsortimenter REWE und von 800 m² für den Drogeriefachmarkt dm zugrunde gelegt.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert somit wie folgt dar.

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	Max. VKF in %	Max. VKF in m ²
Lebensmittelvollsortimenter REWE		
Nahrungs- und Genussmittel	83	1.328
Drogeriewaren	7	112
Sonstige Sortimente	10	160
Gesamt	100	1.600
Drogeriefachmarkt dm		
Nahrungs- und Genussmittel	17	136
Drogeriewaren	68	544
Sonstige Sortimente	15	120
Gesamt	100	800
<i>NuG gesamt</i>	-	<i>1.464</i>
<i>Drogeriewaren gesamt</i>	-	<i>656</i>
Gesamtfläche		2.400

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2018.

Die Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird in der zugrunde gelegten Annahme 1.464 m² betragen. Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 656 m² angenommen. Die sonstigen Sortimente werden demnach auf 280 m² Verkaufsfläche angeboten. Unter sonstige Sortimente fallen i. d. R. eine Vielzahl unterschiedlicher Warengruppen, die unter anderem auch wechselnd in Aktionen angeboten werden (Aktionswaren).

4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 Makrostandort

In der kreisfreien Bundesstadt Bonn leben 323.122 Einwohner⁹. Die Bundesstadt Bonn gliedert sich in vier Stadtbezirke auf, die aus insgesamt 51 Ortsteilen bestehen. Von den Stadtbezirken weist der Stadtbezirk Bonn (150.312 Einwohner) den höchsten Bevölkerungsanteil auf (s. folgende Tabelle). Dort befindet sich auch der Vorhabenstandort.

Tabelle 2: Bevölkerung in Bonn nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Einwohner	%-Anteil*
Bonn	150.312	47
Bad Godesberg	73.194	23
Beuel	65.985	20
Hardtberg	33.631	10
Bonn gesamt	323.122	100

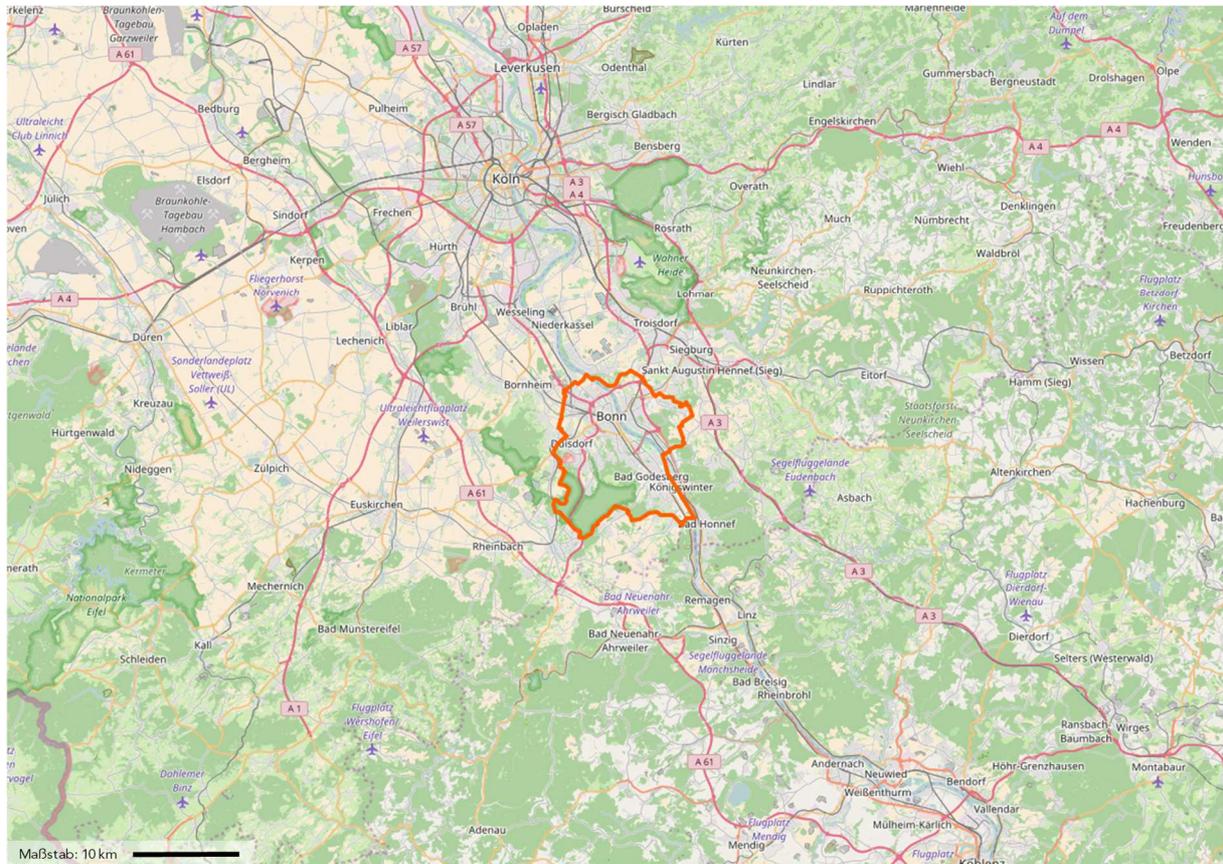
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW 2017 (Stand: 30.06.2017) und Bundesstadt Bonn – Statistikstelle (Stand: 31.12.2017); * Werte gerundet.

Für die Bundesstadt Bonn wird gemäß IT.NRW eine positive Bevölkerungsentwicklung von rd. 3,5 % bezogen auf den Zeitraum 2017 bis 2022 prognostiziert.¹⁰ In der nachfolgenden Analyse wird statt dieser allgemeinen Bevölkerungsentwicklung die zu erwartende zusätzliche Einwohnerzahl im Rahmen von konkreten Wohnbauentwicklungen im Standortumfeld berücksichtigt.

⁹ Quelle: IT.NRW 2017, Stand: 30.06.2017.

¹⁰ Quelle: Eigenen Berechnungen S + H, auf Basis IT.NRW 2017, zu den Stichtagen 01.01.2017/01.01.2018 und 01.01.2023.

Abbildung 3: Lage und Stadtgrenze der Bundesstadt Bonn



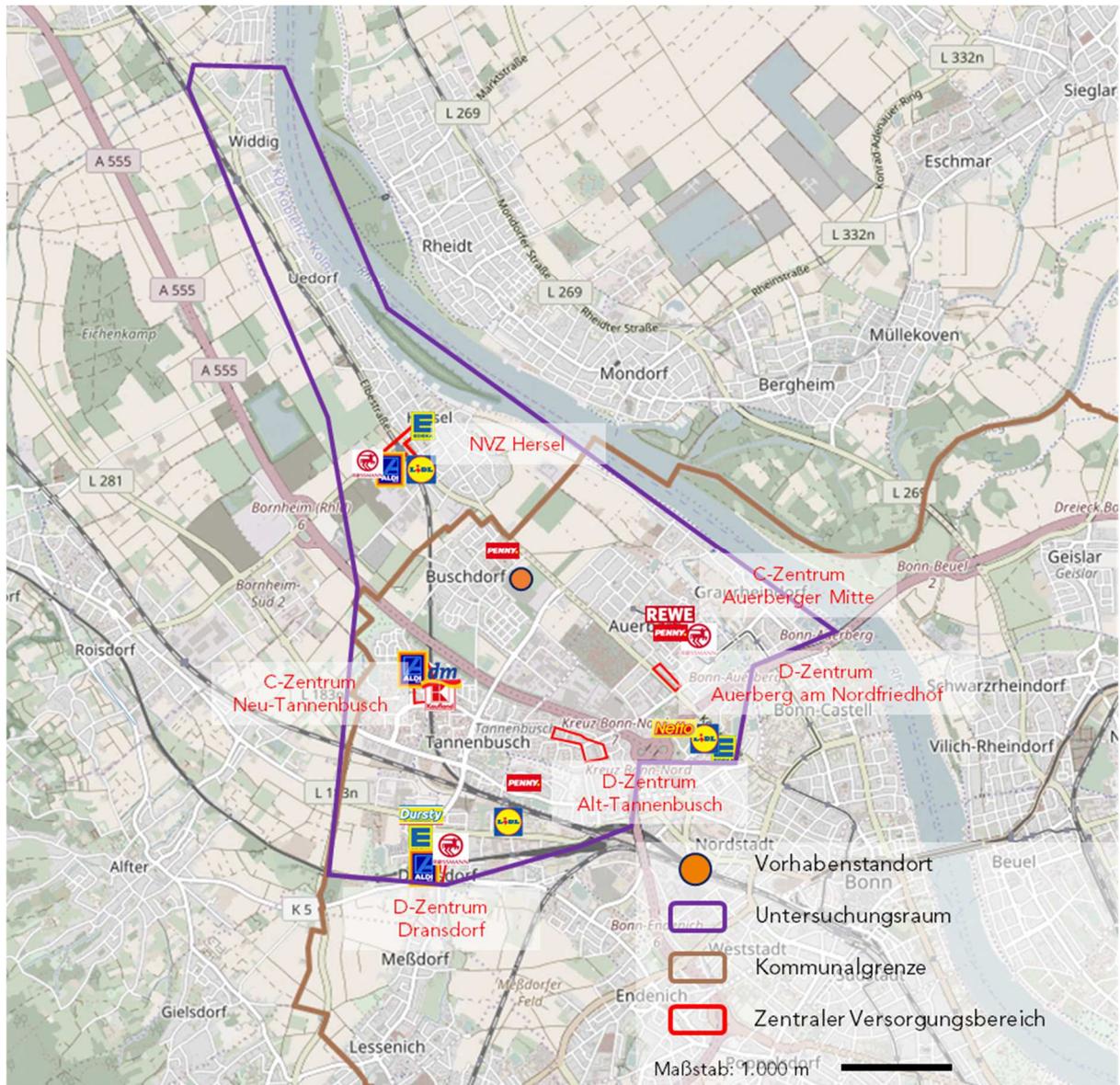
Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet der Planvorhaben, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 5.1) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet der Planvorhaben hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Für die Ableitung der Einzugsgebiete werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren berücksichtigt. Zudem erfährt das jeweilige Einzugsgebiet der Vorhaben Einschränkungen durch Zeit-Distanz-Faktoren (siehe detaillierte Ausführungen in Kapitel 5.1).

Abbildung 4: Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Bestandserhebung 09/2017; Abgrenzung ZVB: EHZK Bonn 2008/2012 (Bundesstadt Bonn 2008/2012), EHZK Bornheim 2010/11 (BBE 2010/11); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der Untersuchungsraum umfasst in der Stadt Bonn neben dem Ortsteil Buschdorf weitere Siedlungsgebiete der Ortsteile Auerberg, Graurheindorf, Dransdorf und Tannenbusch sowie die Bornheimer Ortsteile Hersel, Uedorf und Widdig. Aus diesen Siedlungsgebieten besteht eine gute Anbindung an den Vorhabenstandort. Ein über diese Bereiche hinausgehender Untersuchungsraum ist angesichts von zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen sowie der Vielzahl an strukturprägenden Wettbewerbern innerhalb der Stadt Bonn und der Nachbarkommune Bornheim im Hinblick auf die zugrunde gelegte Verkaufsflächendimensionierung des Planvorhabens nicht gegeben.

Im Untersuchungsraum sind sechs zentrale Versorgungsbereiche, davon fünf in der Stadt Bonn (ZVB C-Zentrum Auerberger Mitte, ZVB C-Zentrum Neu-Tannenbusch, ZVB D-Zentrum Alt-Tannenbusch, ZVB D-Zentrum Auerberg am Nordfriedhof und ZVB D-Zentrum Dransdorf) sowie einer in Bornheim (ZVB NVZ Hersel) verortet. Der Vorhabenstandort befindet sich perspektivisch innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (s. Kapitel 3.1).

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

4.3 Angebotsanalyse

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Stadt + Handel sind diesbezüglich, nach Rücksprache mit der Stadt Bonn und der Stadt Bornheim, keine zu berücksichtigenden Veränderungen bekannt.

Im Untersuchungsraum sind zehn Lebensmitteldiscounter, vier Lebensmittelsupermärkte und ein Verbrauchermarkt angesiedelt. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch einen Getränkemarkt arrondiert. Zudem sind im Untersuchungsraum vier Drogeriefachmärkte verortet. Insgesamt befinden sich 13 der 19 strukturprägenden Anbieter (ohne Getränkemarkte) innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Im Untersuchungsraum sind mit ALDI Süd (3 x), Netto, LIDL (3 x) und Penny (3 x) vier der fünf größten bundesweit agierenden Lebensmitteldiscounter vertreten. Diese weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 550 m² und rd. 1.000 m² bzw. eine durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche von rd. 800 m² auf.

Mit EDEKA (3 x) und REWE sind insgesamt vier Lebensmittelsupermärkte im Untersuchungsraum verortet. Die Märkte weisen Gesamtverkaufsflächen von rd. 1.100 m² bis 1.600 m² (inkl. zugehörigen Getränkemarkten) auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelsupermärkte beträgt rd. 1.300 m².

Der Verbrauchermarkt Kaufland weist eine Gesamtverkaufsfläche von deutlich mehr als 3.000 m² auf, wodurch dieser ein umfangreiches vollsortimentiertes Angebot offeriert.

Im Sortiment Drogeriewaren sind mit einem dm- und drei Rossmann-Drogeriemärkten insgesamt vier strukturprägende Anbieter im Untersuchungsraum vorhanden. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche der Drogeriefachmärkte beträgt rd. 500 m².

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum aktuell als in etwa durchschnittlich einzustufen (rd. 0,39 m² VKF NuG/EW)¹¹.

Aktuell ist im Untersuchungsraum ein deutliches Ungleichgewicht in der Verkaufsflächenausstattung im discountierten und vollsortimentierten Lebensmittelsegment zu erkennen. Das Verhältnis der Verkaufsflächen in den Bereichen LM-Discount zu LM-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) weicht – unter Berücksichtigung eines leicht höheren Discount-Anteils in den neuen Bundesländern – mit 46 % zu 54 % deutlich vom Bundesdurchschnitt ab¹². Nach Realisierung des Planvorhabens nähern sich die Werte mit bis zu 41 % zu 59 % etwas an den bundesdeutschen Durchschnitt an.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

¹¹ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,40 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017: EHI handelsdaten aktuell 2017, S. 80; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

¹² Eigene Berechnung auf Basis EHI handelsdaten aktuell 2017. Verkaufsfläche Discount: 38 %, Verkaufsfläche Supermärkte, Große Supermärkte, SB-Warenhäuser: 62 %.

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz der untersuchungsrelevanten Sortimente im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Bonn	ZVB Auerberger Mitte	2.100	10,0	600	3,0
	ZVB Neu-Tannenbusch	4.600	26,4	900	5,5
	ZVB Alt-Tannenbusch	800	2,6	**	**
	ZVB Auerberg am Nordfriedhof	400	1,2	**	**
	ZVB Dransdorf	2.000	13,3	500	2,8
	sonstige Lagen*	4.900	26,0	400	2,4
Bornheim	NVZ Hersel	2.200	14,8	500	3,2
Gesamt***		16.900	94,4	2.800	17,0

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 09/2017; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017 und Hahn Gruppe 2017; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * inkl. Penny-Markt im perspektivisch neu ausgewiesenen ZVB;
 ** keine nennenswerten Angebotsstrukturen vorhanden;
 *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren konzentriert sich vor allem auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum und insbesondere auf den Verbrauchermarktstandort im ZVB C-Zentrum Neu-Tannenbusch.

4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 98 (IFH 2017) auf, d.h. sie liegt geringfügig unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (= 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

ein Kaufkraftpotenzial von rd. 104,9 Mio. Euro/Jahr und im Sortiment Drogeriewaren von rd. 13,4 Mio. Euro/Jahr.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

Kommune	Einwohner	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel	Sortiment Drogeriewaren
Bonn*	37.794	87,1	11,1
Bornheim*	7.166	17,9	2,3
Gesamt**	44.960	104,9	13,4

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2017; IT.NRW 2017; Werte gerundet.

* Teilbereiche der jeweiligen Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.2);

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Zentralität¹³ im Untersuchungsraum beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell rd. 104 und im Sortiment Drogeriewaren rd. 130 (jeweils unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche).

Berücksichtigung des veränderten Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 2 - 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2022 abgebildet.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2022;
- Entwicklungsdynamik der Branchen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist im gesamten Untersuchungsraum mit einer positiven durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von insgesamt rd. 3,3 % zu rechnen¹⁴ (+ rd. 3,5 % in Bonn; + rd. 2,3 % in Bornheim). Diese allgemeine Bevölkerungsentwicklung wird, wie in Kapitel 2 beschrieben, in den nachfolgenden Analysen nicht mitberücksichtigt. Es wird stattdessen der zu erwartende Einwohnerzuwachs durch die projizierten Wohnbauentwicklungen in Bonn Buschdorf (s. Kapitel 2) von + 1.240 Einwohnern mit einbezogen.

¹³ Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

¹⁴ Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2022 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren von + rd. 4,9 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren um + rd. 7,8 % bzw. rd. 8,2 Mio. Euro auf rd. 113,1 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und + rd. 7,8 % bzw. rd. 1,1 Mio. Euro auf rd. 14,5 Mio. Euro im Sortiment Drogeriewaren.¹⁵

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) wird davon ausgegangen, dass sich die zusätzliche sortimentspezifische Kaufkraft größtenteils¹⁶ gewichtet nach den Bestandsumsätzen auf die Bestandsbetriebe aufteilt, so dass die Betriebe perspektivisch höhere Flächenproduktivitäten und Bestandsumsätze erzielen werden.

4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)

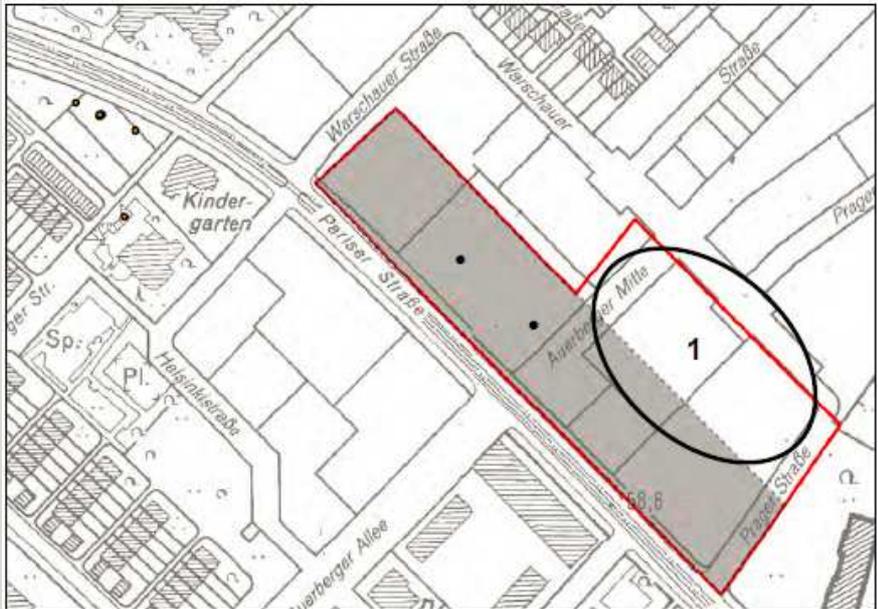
Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen tangierten zentralen Versorgungsbereiche. Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHZK Bonn 2008/2012, auf das EHZK Bornheim 2010/11 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraumes.

Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

¹⁵ Unter Berücksichtigung der allg. Einwohnerentwicklung ergeben sich die folgenden leicht höheren Werte. Nahrungs- und Genussmittel: + rd. 8,6 % bzw. + rd. 9,1 Mio. Euro auf rd. 114,0 Mio. Euro. Drogeriewaren: + rd. 8,7 % bzw. + rd. 1,2 Mio. Euro auf rd. 14,6 Mio. Euro. Bei dieser Berechnung wurde lediglich die allg. Einwohnerprognose für die Bundesstadt Bonn bzw. die Stadt Bornheim berücksichtigt. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wurden die in Kapitel 2 dargelegte Einwohnerentwicklung aus konkreten Wohnbauprojekten nicht (zusätzlich) berücksichtigt.

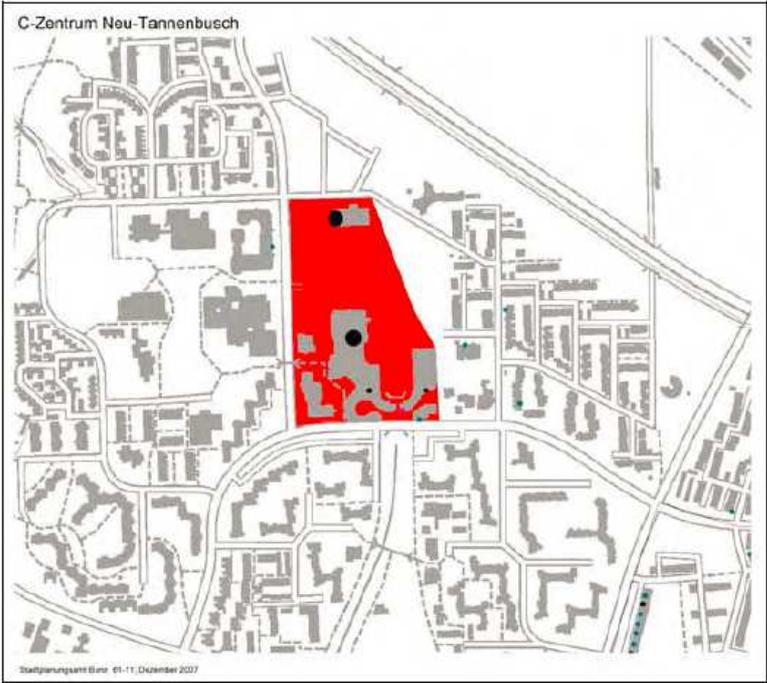
¹⁶ Aufgrund der räumlichen Nähe zum Planvorhaben wird ein Teil der durch die neu zu entstehenden Wohneinheiten generierten zusätzlichen Kaufkraft direkt durch das Planvorhaben gebunden (s. Kapitel 2 und 6.2).

Tabelle 5: Steckbrief C-Zentrum Auerberger Mitte (Bonn)

C-Zentrum Auerberg Mitte	
Lage	
Verortung	Bonn
Ausdehnung	Das Zentrum erstreckt sich entlang der Pariser Straße bis zur Kreuzung Pariser Straße/ Warschauer Straße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Zentrums umfasst neben zwei Lebensmittelbetrieben auch kleinere Fachmärkte und kleinteiligen Einzelhandel.
rel. Magnetbetriebe	REWE, Penny, Rossmann
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die Pariser Straße für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Der ZVB ist über den Bushaltepunkt Pariser Straße und die gleichnamige Straßenbahnhaltestelle an das ÖPNV-Netz angeschlossen.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist insbesondere entlang der Pariser Straße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Ortsteil Auerberg sowie Grau-Rheindorf.
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>The map shows a street grid in Bonn. A red polygon outlines the ZVB boundary, which follows the Pariser Straße from the intersection with Warschauer Straße to the intersection with Prager Straße. A black oval labeled '1' is drawn within this boundary, centered on the Pariser Straße. Other streets shown include Heinkelstraße, Auerberger Allee, and Prager Straße. Landmarks like 'Kindergarten' and 'Sp.' are also marked.</p>
Quelle: EHZK Bonn 2008/2012, Ergänzung 2012 (Anlage 1) (Stadt Bonn 2008/2012), S.23.	

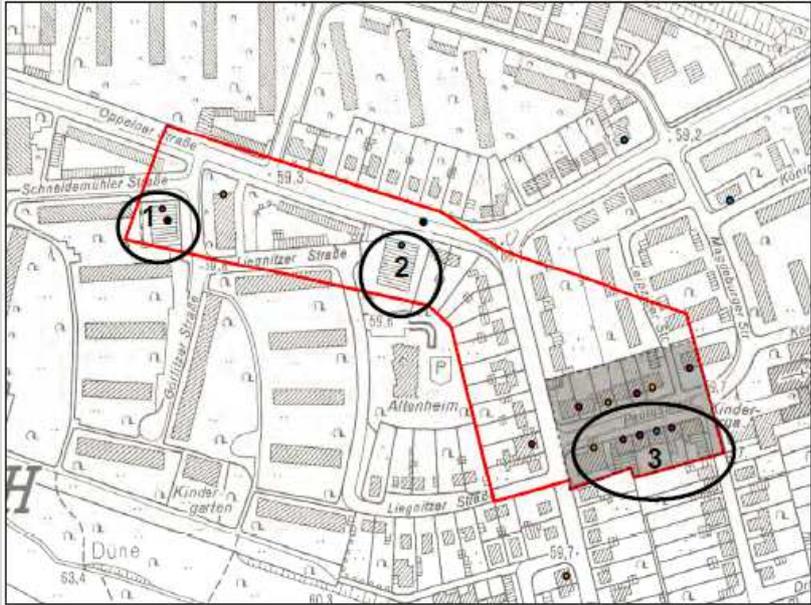
Quelle: EHZK Bonn 2008/2012 (Stadt Bonn 2008/2012), S.25.

Tabelle 6: Steckbrief C-Zentrum Neu-Tannenbusch (Bonn)

C-Zentrum Neu-Tannenbusch	
Lage	
Verortung	Bonn
Ausdehnung	Das Zentrum befindet sich im Nord-Westen des Stadtbezirkes Bonn und umfasst die Bereiche Oppelner Straße/ Agnetendorfer Straße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Stadtteilzentrums ist vor allem durch Waren des kurz- bis mittelfristigen Bedarf geprägt und umfasst neben zwei strukturprägenden Lebensmittelbetrieben und einem Drogeriefachmarkt diverse weitere Fachmärkte und kleinteiligen Einzelhandel.
rel. Magnetbetriebe	ALDI Süd, dm, Kaufland
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die Oppelner Straße und die Agnetendorfer Straße für den MIV erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die U-Bahn-Haltestelle Tannenbusch Mitte sowie die Bushaltestpunkte „Agnetendorfer Straße“ und „Gustav-Heinemann-Haus“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Stadtteilzentrum ist hauptsächlich entlang der Agnetendorfer Straße im Anschluss an die Oppelner Straße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Ortsteil und angrenzende Siedlungsbereiche.
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>The map shows the urban layout of Neu-Tannenbusch with a red-shaded area indicating the C-Zentrum. The shaded area is roughly rectangular, bounded by the Oppelner Straße to the north and the Agnetendorfer Straße to the east. It includes several building footprints and street intersections. The map is titled 'C-Zentrum Neu-Tannenbusch' and has a small note at the bottom: 'Stadtplanungamt Bonn 01-11, Dezember 2007'.</p>
Quelle: EHJK Bonn 2008/2012 (Stadt Bonn 2008/2012), S.24.	

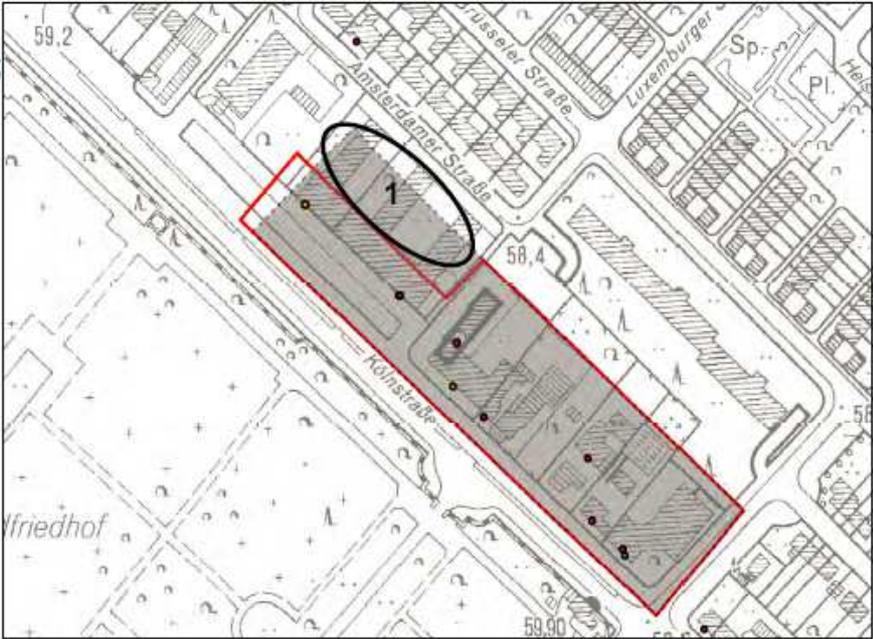
Quelle: EHJK Bonn 2008/2012 (Stadt Bonn 2008/2012), S.24.

Tabelle 7: Steckbrief D-Zentrum Alt-Tannenbusch (Bonn)

D-Zentrum Alt-Tannenbusch	
Lage	
Verortung	Tannenbusch
Ausdehnung	Das Zentrum befindet sich am Paulusplatz und erstreckt sich von dort aus entlang der Berta-Lungstras-Straße sowie der Oppelner Straße weiter Richtung Norden.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im D-Zentrum Alt-Tannenbusch ist v.a. geprägt durch Angebote des kurzfristigen Bedarfs. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe	Mix-Markt, Mevlana Market (nicht strukturprägend)
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Oppelner Straße und der Berta-Lungstras-Straße erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den U-Bahn-Haltepunkt Tannenbusch Süd sowie die Bushaltepunkte Paulusplatz und Schneidemühler Str.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist entlang der Oppelner Straße und der Berta-Lungstras-Straße organisiert.
Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	
Quelle: EHJK Bonn 2008/2012, Anlage 1 (Stadt Bonn 2008/2012), S.22.	

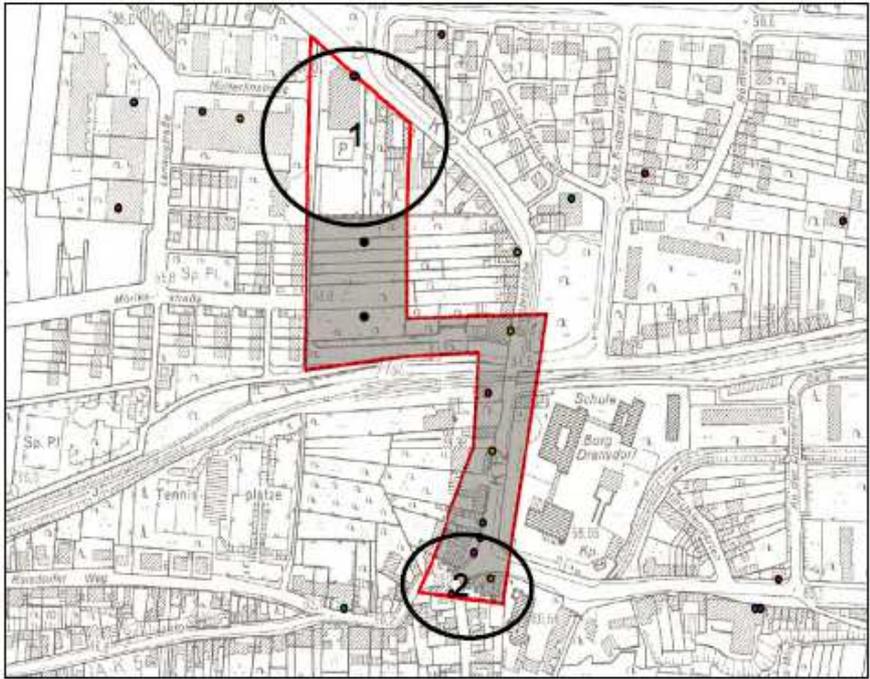
Quelle: EHJK Bonn 2008/2012 (Stadt Bonn 2008/2012), S.31.

Tabelle 8: Steckbrief D-Zentrum Auerberg am Nordfriedhof (Bonn)

D-Zentrum Auerberger am Nordfriedhof	
Lage	
Verortung	Bonn
Ausdehnung	Das Zentrum erstreckt sich entlang der Kölnstraße zwischen der Amsterdamer Straße und der Kopenhagener Straße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Zentrums ist v. a. durch kleinteilige Betriebe geprägt. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Dienstleistungen.
rel. Magnetbetriebe	Polonia-Market (nicht strukturprägend)
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Das Zentrum ist mit dem MIV über die Kölnstraße (L 300) zu erreichen.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Insterburger Straße“ und „Nordfriedhof“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist entlang der Kölnstraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das nähere Umfeld.
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	
Quelle: EHZK Bonn 2008/2012, Ergänzung 2012 (Anlage 1) (Stadt Bonn 2008/2012), S.24.	

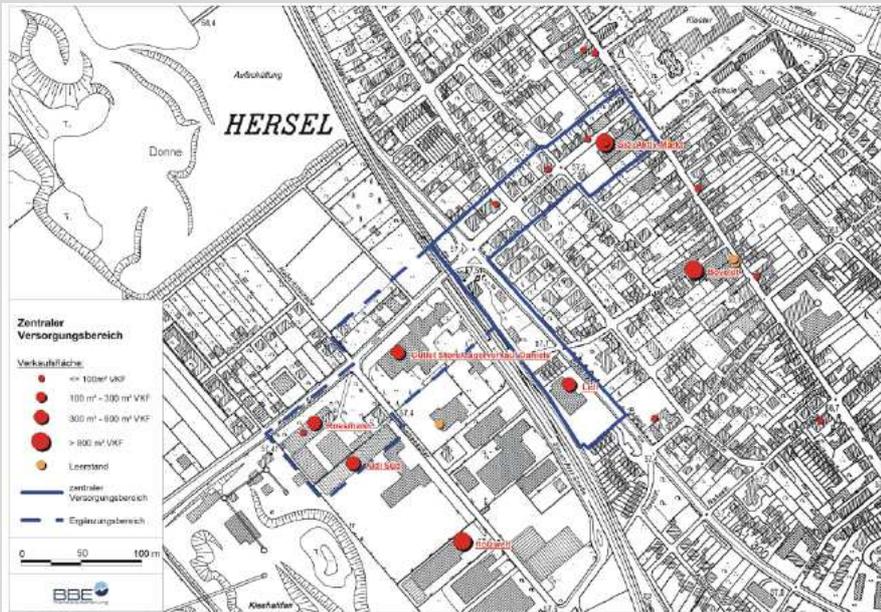
Quelle: EHZK Bonn 2008/2012 (Stadt Bonn 2008/2012), S.25.

Tabelle 9: Steckbrief D-Zentrum Dransdorf (Bonn)

D-Zentrum Dransdorf	
Lage	
Verortung	Bonn
Ausdehnung	Das Zentrum befindet im Stadtbezirk Bonn und liegt im Kreuzungsbereich Siemensstraße/ Grootestraße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Zentrums ist vorrangig auf den kurzfristigen Bedarfsbereich ausgerichtet.
rel. Magnetbetriebe	EDEKA, Rossmann, ALDI Süd
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Das Zentrum ist insbesondere über die Grootestraße für den MIV erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die U-Bahn-Haltestelle Bonn, Dransdorf sowie die Bushaltestepunkte „Dransdorf Kirche“ und „Dransdorf Grootestraße“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das D-Zentrum ist hauptsächlich entlang der Siemensstraße und der Grootestraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Einzugsbereich von Dransdorf und Messdorf.
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	
Quelle: EHJK Bonn 2008/2012, Ergänzung 2012 (Anlage 1) (Stadt Bonn 2008/2012), S.25.	

Quelle: EHJK Bonn 2008/2012 (Stadt Bonn 2008/2012), S.32.

Tabelle 10: Steckbrief Nahversorgungszentrum Hersel (Bornheim)

Nahversorgungszentrum Hersel	
Lage	
Verortung	Bornheim
Ausdehnung	Das Zentrum befindet sich an der Elbestraße und dehnt sich entlang der Moselstraße Richtung Nordosten sowie entlang der Roisdorfer Straße Richtung Südwesten weiter aus.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Zentrums ist v. a. durch Betriebe kurzfristigen Bedarfs geprägt. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Dienstleistungen.
rel. Magnetbetriebe	LIDL, Rossmann, ALDI Süd, EDEKA
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Das Zentrum ist mit dem MIV über die Elbestraße (L 300) zu erreichen.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den DB-Haltepunkt „Bornheim, Hersel“ sowie die Bushaltestellen „Moselstraße“ und „Alte Schule“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist im Bereich der Elbestraße/Moselstraße/Roisdorfer Straße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Ortsteil Hersel.
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: Fortschreibung EHZK Bornheim 2010/2011 (BBE 2011), S.70.</p>

Quelle: Fortschreibung EHZK Bornheim 2010/2011 (BBE 2011), S.70-71.

4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absetzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind die folgenden räumlichen, quantitativen und qualitativen Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- **Aus nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im Nordwesten der Stadt Bonn aktuell als überwiegend flächendeckend einzustufen. In den Bornheimer Ortsteilen Widdig und Uedorf ist hingegen keine adäquate fußläufige Versorgung mit strukturprägenden Angeboten gegeben.
- Der Vorhabenstandort befindet sich an der Ecke Kölnstraße/Otto-Hahn-Straße und ist für den motorisierten Individualverkehr und den ÖPNV gut zu erreichen. Der Vorhabenstandort ist im EHZK Bonn 2008/2012 nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Entsprechend der aktuellen Wohnbauentwicklung in Buschdorf und diesem Vorhaben erwägt die Stadt Bonn den Bereich zukünftig als zentralen Versorgungsbereich als D-Zentrum aufzunehmen.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum aktuell als in etwa durchschnittlich einzustufen (rd. 0,39 m² VKF NuG/EW)¹⁷.
- Im Untersuchungsraum sind zehn Lebensmitteldiscounter, vier Lebensmittelsupermärkte und ein Verbrauchermarkt angesiedelt. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch einen Getränkemarkt arrondiert.
- Die Zentralität im Untersuchungsraum beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell rd. 104 und im Sortiment Drogeriewaren rd. 130.
- In Untersuchungsraum ist bis Ende 2022 – unter Berücksichtigung der zusätzlichen Wohnbauentwicklungen im Ortsteil Bonn-Buschdorf – mit einem durchschnittlichen Anstieg der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren um + rd. 7,8 % bzw. rd. 8,2 Mio. Euro auf rd. 113,1 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 1,1 Mio. Euro auf rd. 14,5 Mio. Euro im Sortiment Drogeriewaren zu rechnen.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: 13 der 19 strukturprägenden Wettbewerber (ohne Getränkemarkte) im Untersuchungsraum sind in zentralen Versorgungsbereichen verortet. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die systemgleichen bzw. systemeigenen

¹⁷ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,40 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017: EHI handelsdaten aktuell 2017, S. 80; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriefachmärkte im Untersuchungsraum ergeben werden.

5 Marktposition des Planvorhabens

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sowie die Herleitung einer Umsatzschätzung für das Planvorhaben.

5.1 Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u.a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die perspektivischen Kopplungsbeziehungen am Vorhabenstandort;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die administrative Gliederung innerhalb des Untersuchungsraumes sowie traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung.

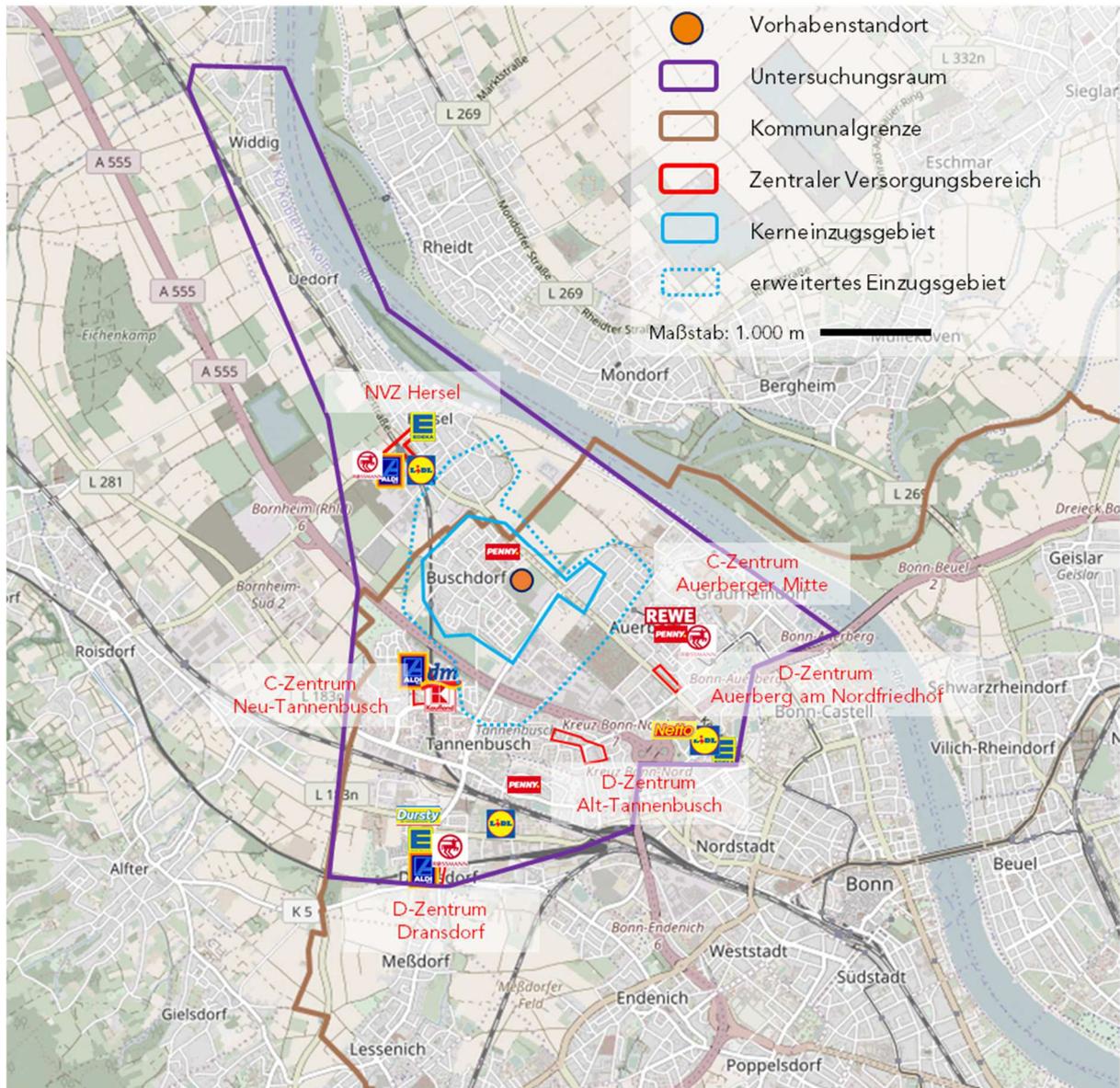
Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation und des siedlungsräumlichen Umfelds insbesondere den Siedlungsbereich des Ortsteils Buschdorf sowie angrenzende Siedlungsbereiche in Auerberg. In diesem Bereich profitiert der Vorhabenstandort von seiner gut erreichbaren Kopplungslage in einem perspektivischen ZVB. Das Planvorhaben stellt für den als Kerneinzugsgebiet abgegrenzten Bereich perspektivisch den einzigen und nächstgelegenen Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriefachmarkt dar. Aufgrund der Kreuzungslage ist das Planvorhaben aus allen umliegenden Siedlungsbereichen sehr gut erreichbar. Limitiert wird das Kerneinzugsgebiet insbesondere durch die ähnlich konzeptionierten Wettbewerbsstandorte in Auerberg, Tannenbusch und Hersel. Im abgegrenzten Kerneinzugsgebiet ist mit der höchsten

Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen. Ein darüber hinausgehendes Kerneinzugsgebiet ist aufgrund der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen in den benachbarten Siedlungsgebieten sowie aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus die angrenzenden Siedlungsgebiete in den Bonner Ortsteilen Auerberg und Tannenbusch sowie im Ortsteil Hersel der Nachbarkommune Bornheim. Aus diesen Bereichen besteht eine gute verkehrliche Anbindung an den Vorhabenstandort. In westlicher und nordöstlicher Richtung stellen die Siedlungsränder der Stadt Bonn und des Bornheimer Ortsteils Hersel einen begrenzenden Faktor dar. In nordwestlicher, südlicher und östlicher Richtung wird das erweiterte Einzugsgebiet durch angebotsstarke Wettbewerbsstandorte mit jeweils einem Vollsortimenter und einem Drogeriefachmarkt limitiert. Im Süden wirkt zudem die Bundesautobahn A 555 als limitierender Faktor. Das erweiterte Einzugsgebiet wird zudem durch zunehmende Raum-Zeit-Distanzen begrenzt.

Abbildung 5 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar.

Abbildung 5: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Bestandserhebung 09/2017; Abgrenzung ZVB: EHZK Bonn 2008/2012 (Bundesstadt Bonn 2008/2012), EHZK Bornheim 2010/11 (BBE 2011); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

5.2 Umsatzprognose

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort werden die zu erwartenden Flächenproduktivitäten des Planvorhabens abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität für den Lebensmittelvollsortimenter REWE beträgt rd. 4.020 Euro/m² VKF pro Jahr (Hahn Retail Estate Report 2017/2018).

- Die bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität des Drogeriefachmarktes dm liegt bei rd. 7.170 Euro/m² VKF bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 597 m² (Hahn Retail Estate Report 2017/2018). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die höchsten Flächenproduktivitäten in der Regel an Hochfrequenz-Standorten wie Bahnhöfen, Fußgängerzonen oder Einkaufszentren erzielt werden.
- Der Untersuchungsraum weist ein leicht unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 98; vgl. IfH 2017).
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum aktuell als in etwa durchschnittlich einzustufen (rd. 0,39 m² VKF NuG/EW).
- Das Planvorhaben profitiert aufgrund seiner Lage im perspektivischen ZVB D-Zentrum Buschdorf von Kopplungsbeziehungen. Der Standort des Planvorhabens weist eine gute ÖPNV- und eine gute MIV-Anbindung auf.
- Aufgrund der angebotsstarken Wettbewerbsstrukturen in räumlicher Nähe zum Planvorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren (insb. in den ZVB C-Zentrum Auerberger Mitte, C-Zentrum Neu-Tannenbusch und NVZ Hersel) verfügt das Planvorhaben perspektivisch über ein eher eingeschränktes Einzugsgebiet.

In der Zusammenschau der dargestellten Aspekte ist für den in Rede stehenden **Lebensmittelvollsortimenter REWE** (1.600 m² GVKF) davon auszugehen, dass dieser nach Realisierung eine Flächenproduktivität erzielen wird, die leicht unterhalb des Durchschnittswertes des Betreibers REWE liegt. Es wird eine Flächenproduktivität von rd. 3.800 Euro/m² VKF zu Grunde gelegt. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers REWE von rd. 4.020 Euro/m² VKF angenommen.

Für den **Drogeriefachmarkt dm** (800 m² GVKF) ist davon auszugehen, dass dieser nach Realisierung eine Flächenproduktivität erzielen wird, die leicht unterhalb des Durchschnittswertes des Betreibers dm liegt. Es wird eine Flächenproduktivität von rd. 6.800 Euro/m² VKF zu Grunde gelegt. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes, wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. 7.170 Euro/m² VKF angenommen, welche der durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers dm entspricht.

Aufgrund der aktuellen Konzeption des Planvorhabens ist die zusätzliche Realisierung eines Bäckers als sehr wahrscheinlich anzusehen. Die diesbezüglich zu erwartenden Umsätze im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden in der Analyse mit rd. 0,4 Mio. Euro pro Jahr angenommen und zusätzlich berücksichtigt.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case).

Tabelle 11: Flächenproduktivitäten und Umsatzschätzung des Planvorhabens

Sortimente	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.
Lebensmittelvollsortimenter (REWE, 1.600 m² GVKF)		
Nahrungs- und Genussmittel	3.800	5,0 - 5,3
Drogeriewaren		0,4 - 0,5
Sonstige Sortimente		~ 0,6
Gesamt*		6,1 - 6,4
Drogeriefachmarkt (dm, 800 m² GVKF)		
Nahrungs- und Genussmittel	6.800	0,9 - 1,0
Drogeriewaren		3,7 - 3,9
Sonstige Sortimente		0,8 - 0,9
Gesamt*		5,4 - 5,7
Bäcker		
Nahrungs- und Genussmittel	-	~ 0,4
Gesamt NuG*	-	6,4 - 6,7
Gesamt Drogeriewaren*	-	4,1 - 4,4
Gesamt*	-	11,9 - 12,6

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzprognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2017 und Hahn Gruppe 2017; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für den **Lebensmittelvollsortimenter und den Drogeriefachmarkt nach der Ansiedlung** ein perspektivischer Jahresumsatz von insgesamt rd. 11,9 - 12,6 Mio. Euro prognostiziert (inkl. Bäcker). Rund 6,4 - 6,7 Mio. Euro werden hiervon auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen.

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von insgesamt rd. 4,1 - 4,4 Mio. Euro prognostiziert. Auf die sonstigen Sortimente entfallen rd. 1,4 - 1,5 Mio. Euro des Gesamtumsatzes. Dieser Umsatz verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Aus diesem Grund werden die sonstigen Sortimente nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung des EHZK Bonn 2008/2012 sowie der landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes ein?
- Welche städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sowie weitere Nahversorgungsstrukturen und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind zu erwarten?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

6.1 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (Bundesstadt Bonn 2008/2012)

Das EHZK Bonn 2008/2012 formuliert u. a. Ziele und Grundsätze für die Bonner Einzelhandels- und Zentrenentwicklung, auf die im Folgenden detailliert eingegangen wird. Bei der vorliegenden Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des EHZK Bonn 2008/2012 wird von einer zukünftigen Ausweisung des Standortbereiches als zentraler Versorgungsbereich ausgegangen.

Als **Ziele** des EHZK Bonn 2008/2012 werden u. a. folgende für das Planvorhaben relevante Punkte benannt, die sich sowohl auf die Gesamtstadt als auch auf zentrale Versorgungsbereiche beziehen:¹⁸

- *„Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt, der Stadtbezirkszentren und der sonstigen zentralen Bereiche;*
- *Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt der Innenstadt, der Stadtbezirkszentren und sonstigen zentralen Bereiche;*
- *Erhaltung und Stärkung der Identität der Innenstadt, der Stadtbezirkszentren und sonstigen zentralen Bereiche*
- *„Stadt der kurzen Wege“;*
- *Erhalt und Stärkung der Nahversorgungsstruktur“.*

Bzgl. der Ziele des EHZK Bonn 2008/2012 ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben trägt zur Stärkung der Einzelhandelszentralität des Ortsteils Buschdorf im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren bei. In Bonn-Buschdorf ist aktuell kein zentraler Versorgungsbereich

¹⁸ Vgl. Bundesstadt Bonn (2008/2012), S. 5 ff.

verortet. Durch das Planvorhaben kann perspektivisch ein neues Zentrum im Stadtteil entstehen.

- Das Planvorhaben trägt aufgrund seines Betriebskonzeptes und der modernen Warenpräsentation zu einer Stärkung der Einzelhandelsvielfalt im perspektivischen D-Zentrum bei.
- Dem Ziel der „Stadt der kurzen Wege“ wird durch die Erhöhung der Angebotsvielfalt am Standort im Wesentlichen entsprochen, da sich insbesondere für den Ortsteil Buschdorf der Versorgungsweg zu Anbietern des Lebensmittelvollsortiments und Drogeriewaren deutlich verkürzt. Der Vorhabenstandort ist zudem gut an den ÖPNV angebunden.
- Das Vorhaben trägt maßgeblich dazu bei, die Nahversorgungsstruktur im Ortsteil Buschdorf zu sichern und durch einen ausgewogeneren Betriebstypenmix deutlich zu verbessern.

Als **Grundsätze** des EHZK Bonn 2008/2012 werden u. a. folgende Punkte benannt, die sich sowohl auf die Gesamtstadt als auch auf zentrale Versorgungsbereiche beziehen:¹⁹

- *„Konzentration des zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in den zentralen Bereichen (Innenstadt, Stadtbezirkszentren und in sonstigen zentralen Bereichen [sic!]);*
- *Großflächiger zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Einzelhandel nur noch in der Innenstadt von Bonn und in den Stadtbezirkszentren;*
- *Zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit auch in den sonstigen zentralen Bereichen.“* Ausnahme in D-Zentren: für Lebensmitteleinzelhandel ausnahmsweise auch größer (vor dem Hintergrund der im Nahbereich lebenden Einwohner), *„sofern das Vorhaben eine sinnvolle Ergänzung benachbarter Zentren darstellt.“*

Bzgl. der Grundsätze des EHZK Bonn 2008/2012 ist festzuhalten:

- Das Vorhaben ist nur im Falle einer Änderung des EHZK Bonn 2008/2012 (Neuausweisung als zentraler Versorgungsbereich (D-Zentrum)) realisierbar.
- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels und um einen unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit gelegenen Drogeriefachmarkt ($\leq 800 \text{ m}^2$ GVKF) mit jeweils nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. Das Planvorhaben ist demnach an seinem Vorhabenstandort ausnahmsweise realisierbar, insofern die oben genannten Rahmenbedingungen erfüllt werden.

¹⁹ Vgl. Bundesstadt Bonn (2008/2012), S. 7 ff.

- Im Ortsteil Buschdorf leben bis zum Prognosehorizont im Jahr 2022 – unter Berücksichtigung der geplanten Wohnbauentwicklungen im Ortsteil (+ 620 zusätzliche Wohneinheiten) – 5.837 Einwohner²⁰. Unter Berücksichtigung der positiven Kaufkraftentwicklung (s. Kapitel 4.4) entspricht dies einer Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (= Hauptsortiment des Lebensmittelvollsortimenters) von rd. 14,5 Mio. Euro/Jahr. Der Umsatz des projektierten Lebensmittelvollsortimenters liegt in diesem Sortimentsbereich perspektivisch bei rd. 5,0 - 5,3 Mio. Euro/Jahr. Dies entspricht rd. 35 - 37 % der sortimentspezifischen Kaufkraft der Bevölkerung des Ortsteils Buschdorf.
- Das Planvorhaben stellt mit dem projektierten Lebensmittelvollsortiment (und dem Drogeriefachmarkt) eine positive Ergänzung für den Betriebstypenmix im Ortsteil Buschdorf dar.
- Der Drogeriefachmarkt ist in seiner projektierten Größenordnung von 800 m² GVKF unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit dimensioniert und entspricht damit an seinem Standort den Grundsätzen des EHZK Bonn 2008/2012.

Das Planvorhaben entspricht – vorbehaltlich einer künftigen Ausweisung des Standortbereiches als zentraler Versorgungsbereich (D-Zentrum) – mit Einschränkungen den Zielen und Grundsätzen der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung des EHZK Bonn 2008/2012.

6.2 Vorbemerkung zur städtebaulichen Einordnung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt in den Kapiteln 6.4 und 6.5 unter Berücksichtigung der vorstehenden Zunahme des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens. Zudem ist im Hinblick auf die Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortiment Drogeriewaren von Relevanz:

- Angesichts des seit der Schlecker/Ihr Platz Insolvenz ausgedünnten Versorgungsnetzes im Drogeriewarenbereich konzentrieren sich die Umsätze auf einige wenige Standorte. Insofern sind bei Marktzutritten regelmäßig hohe Umsatzumverteilungen – oftmals deutlich über 10 % - festzustellen. Diese Umsatzumverteilungen treffen allerdings aufgrund der Umstrukturierungen im Marktsegment oftmals auf Wettbewerber, die überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten erzielen, so auch derzeit im Untersuchungsraum.

²⁰ Eigene Berechnungen Stadt + Handel, auf Basis von Angaben der Stadt Bonn zu den geplanten Wohnbauentwicklungen und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 Personen in der Stadt Bonn.

- Die festgestellten Umsatzumverteilungen sind demnach insbesondere auch im Hinblick auf die konkrete Wettbewerbsfähigkeit der bestehenden Drogeriemärkte im Untersuchungsraum zu würdigen.

6.3 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren werden in der folgenden Tabelle für das Planvorhaben dargestellt. Die Umsatzumverteilungen liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens. Geprüft werden im Folgenden weiterhin die angenommenen Eingangswerte von 1.600 m² für den Lebensmittelvollsortimenter REWE und 800 m² für den Drogeriefachmarkt dm.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren insgesamt abgemildert. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5.2) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2022 gegenübergestellt, wodurch eine leicht geringere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informativ für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung der Einwohner-/Kaufkraft-Entwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2022. In der städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.4 und 6.5) erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens der Bezug auf die Prognose 2022.

Im Rahmen des Planvorhabens ist neben der Ansiedlung der untersuchten Einzelhandelsbetriebe auch eine Wohnbauentwicklung mit rd. 60 neu zu errichtenden Wohneinheiten projektiert. Im unmittelbaren Umfeld südlich des Vorhabenstandortes ist nach Angaben der Bundesstadt Bonn zudem ein weiteres Wohnbaugebiet mit rd. 210 zusätzlichen Wohneinheiten geplant.

Es ist somit – unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Haushaltgröße von rd. 2,0 Personen pro Haushalt in Bonn – mit einer zusätzlichen Einwohnerzahl von 540 Einwohner zu rechnen. Unter Berücksichtigung des für 2022 prognostizierten Ausgabevolumens pro Einwohner ergibt sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel somit ein zusätzliches rechnerisches Kaufkraftpotenzial von rd. 1,3 Mio. Euro und im Sortiment Drogeriewaren von rd. 0,2 Mio. Euro. Angesichts der räumlichen Nähe sowie des eher weitmaschigen Angebotsnetzes im vollsortimentierten Lebensmittelsegment und im Drogeriewarensegment ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 32 %²¹ bzw. rd. 0,4 Mio. Euro und im Sortiment Drogeriewaren rd. 65 % bzw. rd. 0,1 Mio.

²¹ Entspricht rd. 40 % des für strukturprägende Lebensmittelmärkte zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzials im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

Euro dieses zusätzlichen Kaufkraftpotenzials binden kann. Aufgrund der weiteren im Standortfeld befindlichen Angebotsstrukturen (Penny) kann davon ausgegangen werden, dass mit hinzutreten eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriefachmarktes und des dadurch entstehenden Branchenmixes ein Großteil der Nahversorgung am Standort getätigt wird.

Dieser zu erwartende, durch das Planvorhaben gebundene Umsatzanteil aus den zusätzlichen Wohneinheiten im direkten räumlichen Umfeld ist damit nicht umsatzumverteilungsrelevant für die weiteren Bestandsbetriebe im Untersuchungsraum.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zudem zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehende Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die vorhabenbezogenen Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel dar.

Tabelle 12: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kom-mune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel				
		Bestands-umsätze <i>(s. Kapitel 4.3)</i>	Umsatzum- verteilung	Umsatz- prognose Ende 2022	Umsatzumverteilung <i>gegenüber Umsatzprognose in 2022</i>	
		in Mio. Euro				in %
Bonn	ZVB Auerber- ger Mitte	10,0	0,9 - 1,0	10,8	~ 0,9	~ 8
	ZVB Neu- Tannenbusch	26,4	1,7 - 1,8	28,4	~ 1,6	5 - 6
	ZVB Alt- Tannenbusch	2,6	~ 0,1	2,8	~ 0,1	2 - 3
	ZVB Auerberg am Nordfried- hof	1,2	**	1,3	**	**
	ZVB Dransdorf	13,3	~ 0,5	14,3	~ 0,5	~ 3
	sonstige Lagen*	26,0	1,4 - 1,5	28,0	1,3 - 1,4	~ 5
Bornheim	NVZ Hersel	14,8	1,1 - 1,2	15,9	1,0 - 1,1	6 - 7
<i>Zwischensumme***</i>			<i>5,7 - 6,0</i>	-	<i>5,3 - 5,6</i>	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersu- chungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz')			0,6 - 0,7	-	0,6 - 0,7	-
Zusätzliches Kaufkraftpotenzial (neu ent- stehende Wohngebiete)			-	-	~ 0,4	-
Gesamt***		94,4	6,4 - 6,7	101,4	6,4 - 6,7	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017 und Hahn Gruppe 2017; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * inkl. Penny-Markt im perspektivisch ausgewiesenen ZVB;
 ** empirisch nicht valide darstellbar oder Umsatzplus;
 *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 6,4 - 6,7 Mio. Euro, davon rd. 5,7 - 6,0 Mio. Euro zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen. Unter Berücksichtigung des zusätzlichen, direkt durch das Planvorhaben gebundenen Kaufkraftpotenzials bis Ende 2022 (durch Wohnbauentwicklungen im direkten Umfeld des Planvorhabens) von rd. 0,4 Mio. Euro gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum i. H. v. rd. 5,3 - 5,6 Mio. Euro aus.

Die nachfolgende Tabelle stellt die vorhabenbezogenen Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren dar.

Tabelle 13: Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren

Kom-mune	Lagedetail	Drogeriewaren				
		Bestands-umsätze <i>(s. Kapitel 4.3)</i>	Umsatzum- verteilung	Umsatz- prognose Ende 2022	Umsatzumverteilung <i>gegenüber Umsatzprognose in 2022</i>	
		in Mio. Euro				in %
Bonn	ZVB Auerber- ger Mitte	3,0	0,6 - 0,7	3,2	~ 0,6	19 - 20
	ZVB Neu- Tannenbusch	5,5	1,2 - 1,3	5,9	1,2 - 1,3	20 - 21
	ZVB Alt- Tannenbusch	**	**	**	**	**
	ZVB Auerberg am Nordfried- hof	**	**	**	**	**
	ZVB Dransdorf	2,8	~ 0,4	3,0	~ 0,4	14 - 15
	sonstige Lagen*	2,4	0,7 - 0,8	2,5	0,7 - 0,8	29 - 30
Bornheim	NVZ Hersel	3,2	~ 0,7	3,4	~ 0,7	19 - 20
<i>Zwischensumme***</i>			<i>3,7 - 3,9</i>	-	<i>3,6 - 3,8</i>	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersu- chungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz')			~ 0,4	-	~ 0,4	-
Zusätzliches Kaufkraftpotenzial (neu ent- stehende Wohngebiete)			-		~ 0,1	-
Gesamt***		17,0	4,1 - 4,4	18,2	4,1 - 4,4	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017 und Hahn Gruppe 2017; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * inkl. Penny-Markt im perspektivisch ausgewiesenen ZVB;
 ** empirisch nicht valide darstellbar oder Umsatzplus;
 *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortiment Drogeriewaren von rd. 4,1 - 4,4 Mio. Euro, davon rd. 3,7 - 3,9 Mio. Euro zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

Unter Berücksichtigung des zusätzlichen, direkt durch das Planvorhaben gebundenen Kaufkraftpotenzials bis Ende 2022 (durch Wohnbauentwicklungen im direkten Umfeld des Planvorhabens) sind wirksame Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 3,6 - 3,8 Mio. Euro im Sortiment Drogeriewaren zu Lasten der Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum zu erwarten.

6.4 Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Bonn

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsrechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in sonstigen Lagen werden im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf den ZVB C-Zentrum Auerberger Mitte

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,9 Mio. Euro bzw. rd. 8 % und im Sortiment Drogeriewaren i. H. v. rd. 0,6 Mio. Euro bzw. rd. 19 - 20 % auf den ZVB C-Zentrum Auerberger Mitte aus.

Der ZVB C-Zentrum Auerberger Mitte ist mit einem Discounter, einem Vollsortimenter und einem Drogeriefachmarkt aktuell ähnlich strukturiert wie das durch das Planvorhaben zu revitalisierende D-Zentrum Buschdorf. Aufgrund dessen und der räumlichen Nähe zum Planvorhaben werden die dortigen Betriebe von nennenswerten Umsatzumverteilungen tangiert.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen insbesondere den Lebensmittelvollsortimenter REWE und den Lebensmitteldiscounter Penny tangieren. Diese profitieren an ihrem Standort von Kopplungsvorteilen und werden die zu erwartenden, als gering bis moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen verkraften können. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die zu erwartenden zusätzlichen Kaufkraftpotenziale im Untersuchungsraum im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bis zum prognostizierten Markteintritt im Jahr 2022 (s. Kapitel 4.4).

Im Sortiment Drogeriewaren werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen insbesondere den Drogeriefachmarkt Rossmann tangieren. Dieser verfügt aktuell über eines der größten sortimentspezifischen Angebote im Untersuchungsraum. Angesichts der prozentual wie monetär als eher hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen ist eine vorhabenbedingte Marktschließung/-umstrukturierung des Rossmann-Marktes nicht vollständig auszuschließen. Zwar würde im Falle einer vorhabenbedingten Schließung des Rossmann-Marktes die Versorgungsfunktion des ZVB im Sortiment Drogeriewaren durch den verbleibenden strukturprägenden Lebensmittelmarkt resp. die verbleibenden strukturprägenden Lebensmittelmärkte grundsätzlich weiterhin gewährleistet werden, dies würde jedoch auf einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche erfolgen, sodass hier insbesondere in quantitativer und qualitativer Hinsicht eine Schwächung des ZVB festzustellen wäre.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB C-Zentrum Auerberger Mitte** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nicht zu erwarten und im Sortiment Drogeriewaren nicht vollständig auszuschließen.

Auswirkungen auf den ZVB C-Zentrum Neu-Tannenbusch

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 1,6 Mio. Euro bzw. rd. 5 - 6 % induziert. Im Sortiment Drogeriewaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,2 - 1,3 Mio. Euro bzw. rd. 20 - 21 % auf den ZVB C-Zentrum Neu-Tannenbusch aus.

Die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel tangieren insbesondere die strukturprägenden Anbieter ALDI Süd und Kaufland. Der Verbrauchermarkt Kaufland stellt aktuell einen der zum Planvorhaben nächstgelegenen Vollsortimenter dar. Der Markt verfügt aufgrund seiner Dimensionierung über ein umfassendes vollsortimentiertes und auch discountiertes Angebot und eine entsprechend weitreichende Strahlkraft. Angesichts der prozentual als gering bis moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen ist eine vorhabenbedingte Marktschließung/-umstrukturierung des Kaufland-Marktes nicht zu erwarten. Auch der ALDI Süd-Markt wird die als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen voraussichtlich verkraften können. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die zu erwartenden zusätzlichen Kaufkraftpotenziale im Untersuchungsraum im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bis zum prognostizierten Markteintritt im Jahr 2022 (s. Kapitel 4.4).

Im Sortiment Drogeriewaren werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen insbesondere den Drogeriefachmarkt dm sowie den Verbrauchermarkt Kaufland, der über ein umfassendes Angebot des Sortiments Drogeriewaren im Randsortiment verfügt, tangieren. Hinsichtlich der prozentual vergleichsweise hohen Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren für den Verbrauchermarkt Kaufland ist zu berücksichtigen, dass dieses auf einer untergeordneten Verkaufsfläche angeboten wird und einen geringen Anteil des Gesamtumsatzes ausmacht. Aus diesem Grund ist eine vorhabenbedingte Marktschließung/-umstrukturierung des Kaufland-Marktes nicht zu erwarten. Der Drogeriefachmarkt dm stellt den zum Planvorhaben nächstgelegenen betriebseigenen Anbieter dar. Zwar profitiert der Markt von seiner Kopplungslage mit den beiden Lebensmittelmärkten ALDI Süd und Kaufland, jedoch ist eine vorhabenbedingte Marktschließung/-umstrukturierung des dm-Marktes angesichts der monetär wie prozentual als eher hoch zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilung nicht auszuschließen. Zwar würde im Falle einer vorhabenbedingten Schließung des dm-Marktes die Versorgungsfunktion des ZVB im Sortiment Drogeriewaren durch die verbleibenden strukturprägenden Lebensmittelmärkte grundsätzlich weiterhin gewährleistet werden, dies würde jedoch auf einer eher untergeordneten Verkaufsfläche erfolgen, sodass hier insbesondere in quantitativer und qualitativer Hinsicht eine Schwächung des ZVB festzustellen wäre.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB D-Zentrum Neu-Tannenbusch** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nicht zu erwarten und im Sortiment Drogeriewaren nicht auszuschließen.

Auswirkungen auf den ZVB D-Zentrum Alt-Tannenbusch

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 2 - 3 % induziert. Diese werden insbesondere die beiden Lebensmittelmärkte tangieren. Angesichts der monetär wie prozentual als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktschließungen/-umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Im Sortiment Drogeriewaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe aus, wodurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB D-Zentrum Alt-Tannenbusch** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB D-Zentrum Auerberg am Nordfriedhof

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe aus, wodurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB D-Zentrum Auerberg am Nordfriedhof** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB D-Zentrum Dransdorf

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 0,5 Mio. Euro bzw. rd. 3 % induziert. Im Sortiment Drogeriewaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 14 - 15 % auf den ZVB D-Zentrum Dransdorf aus.

Die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel tangieren insbesondere die strukturprägenden Anbieter ALDI Süd und EDEKA. Beide Märkte sind marktgängig aufgestellt und profitieren durch ihre Lage von Kopplungsvorteilen. Sie befinden sich zudem in deutlicher Entfernung vom Planvorhaben. Angesichts der prozentual wie monetär als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktschließungen/-umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Im Sortiment Drogeriewaren werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen insbesondere den Drogeriefachmarkt Rossmann und die beiden Lebensmittelmärkte, welche über ein nennenswertes Angebot des Sortiments Drogeriewaren im Randsortiment verfügen, tangieren. Hinsichtlich der prozentualen Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren ist für die Lebensmittelmärkte zu berücksichtigen, dass dieses auf einer untergeordneten Verkaufsfläche angeboten wird und somit einen geringen Anteil des Gesamtumsatzes ausmacht. Der Drogeriefachmarkt Rossmann profitiert an seinem Standort von seiner Kopplungslage mit den beiden Lebensmittelmärkten ALDI Süd und EDEKA. Angesichts der monetär wie prozentual als moderat zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilung ist eine vorhabenbedingte Marktschließung/-umstrukturierung des Rossmann-Marktes nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB D-Zentrum Dransdorf** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Bonn

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Bonn, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,3 - 1,4 Mio. Euro bzw. rd. 5 % und im Sortiment Drogeriewaren i. H. v. rd. 0,7 - 0,8 Mio. Euro bzw. rd. 29 - 30 %. Diese werden in beiden Sortimentsbereichen insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte, davon vor allem den systemgleichen Lebensmittelvollsortimenter EDEKA (am Lievelingsweg) tangieren. Hinsichtlich der prozentual vergleichsweise hohen Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren für die Lebensmittelmärkte ist zu berücksichtigen, dass dieses auf einer untergeordneten Verkaufsfläche angeboten wird und einen geringen Anteil des Gesamtumsatzes ausmacht. Es sind keine strukturprägenden Drogeriefachmärkte in sonstigen Lagen im Untersuchungsraum verortet.

Der EDEKA-Markt verfügt über eine marktgängige Verkaufsflächenausstattung und weist durch seine Lage eine große Bedeutung für die Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung auf. Die weiteren strukturprägenden Lebensmittelmärkte in sonstigen Lagen unterscheiden sich hinsichtlich ihres Betriebstyps (Discounter) vom Planvorhaben REWE (Vollsortimenter). Aufgrund der räumlichen Nähe wird insbesondere der Penny-Markt direkt

gegenüber des Planvorhabens von nennenswerten Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren tangiert. Dieser profitiert durch das Planvorhaben perspektivisch von Kopplungsvorteilen am Standort und wird die zu erwartenden Umsatzumverteilungen daher voraussichtlich verkraften können. Angesichts der prozentual wie monetär als gering bis moderat zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktschließungen/-umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Bonn** sind angesichts der einzelbetrieblich als gering bis moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen in Bonn sind durch das Planvorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nicht zu erwarten und im Sortiment Drogeriewaren nicht auszuschließen. Es wird daher eine Verkaufsflächenreduktion des Planvorhabens empfohlen (s. Kapitel 6.6).

6.5 Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Bornheim

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsbeurteilung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in sonstigen Lagen werden im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Hersel

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 1,0 - 1,1 Mio. Euro bzw. rd. 6 - 7 % induziert. Im Sortiment Drogeriewaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,7 Mio. Euro bzw. rd. 19 -20 % auf den ZVB NVZ Hersel aus.

Die Umsatzumverteilungen in beiden Sortimentsbereichen tangieren insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelanbieter ALDI Süd, EDEKA und LIDL sowie den Drogeriefachmarkt Rossmann. Der EDEKA-Markt stellt den zum Planvorhaben nächstgelegenen systemgleichen Lebensmittelvollsortimenter dar. Der Markt verfügt über eine im Vergleich zum Planvorhaben geringere Verkaufsflächendimensionierung und ist aktuell nicht mehr ganz marktgerecht aufgestellt. Aufgrund der im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel monetär wie prozentual als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilung ist eine vorhabenbedingte Marktschließung/-umstrukturierung des EDEKA-Marktes nicht zu erwarten. Vorhabenbedingte Schließungen von weiteren Lebensmittelmärkten sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Im Sortiment Drogeriewaren wird insbesondere der Drogeriefachmarkt Rossmann tangiert. Dieser profitiert an seinem Standort von Kopplungsvorteilen. Der Markt stellt einen der

nächstgelegenen Drogeriefachmärkte zum Planvorhaben dar, sodass dieser absehbar von nennenswerten Umsatzumverteilungen tangiert wird. Aufgrund der prozentual wie monetär als eher hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen für den Drogeriefachmarkt Rossmann ist eine vorhabenbedingte Marktschließung/-umstrukturierung des Drogeriefachmarktes nicht vollständig auszuschließen.

Zwar würde im Falle einer Schließung des Drogeriefachmarktes Rossmann die Versorgungsfunktion des ZVB im Sortiment Drogeriewaren durch die verbleibenden strukturprägenden Lebensmittelmärkte grundsätzlich weiterhin gewährleistet werden, dies würde jedoch auf einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche erfolgen, sodass hier insbesondere in quantitativer und qualitativer Hinsicht eine Schwächung des ZVB festzustellen wäre.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Hersel** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nicht zu erwarten und im Sortiment Drogeriewaren nicht vollständig auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen in Bornheim sind durch das Planvorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nicht zu erwarten und im Sortiment Drogeriewaren nicht vollständig auszuschließen. Es wird daher eine Verkaufsflächenreduktion des Planvorhabens empfohlen (s. Kapitel 6.6).

6.6 Ableitung einer angemessenen Dimensionierung des Planvorhabens

Aufgrund der in Kapitel 6.2 nachgewiesenen vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen und der daraus entstehenden städtebaulich negativen Auswirkungen (s. Kapitel 6.4 und 6.5) im Sortiment Drogeriewaren im Untersuchungsraum, wird im Folgenden eine aus fachgutachterlicher Sicht angemessene und städtebaulich verträgliche Verkaufsflächendimensionierung des projektierten Vollsortimenters und Drogeriefachmarktes abgeleitet.

Aus fachgutachterlicher Sicht wird im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens folgende Verkaufsflächendimensionierung empfohlen:

- **Lebensmittelvollsortimenter REWE:** Max. 1.600 m² GVKF (keine Reduktion) (zzgl. Bäcker²²);

²² Im Rahmen der Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen wurde die zusätzliche Ansiedlung eines Bäckers (zunächst ohne VKF) mitberücksichtigt.

- **Drogeriefachmarkt dm:** Reduktion auf max. 550 m² GVKF²³.

Durch die empfohlene Reduktion wird für den Drogeriefachmarkt dm mit 550 m² GVKF ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 3,7 - 3,9 Mio. Euro („minus“ rd. 1,7 - 1,8 Mio. Euro) prognostiziert. Davon werden rd. 0,6 - 0,7 Mio. Euro („minus“ rd. 0,3 Mio. Euro) auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Auf das Sortiment Drogeriewaren werden rd. 2,5 - 2,7 Mio. Euro („minus“ rd. 1,2 Mio. Euro) und auf sonstige Sortimente rd. 0,6 Mio. Euro („minus“ rd. 0,3 Mio. Euro) entfallen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die vorhabenbezogenen Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren nach Reduktion der GVKF des projektierten Drogeriefachmarktes dm dar.

²³ In der vorliegenden Analyse werden in der Kaufkraftprognose für das Jahr 2022 die konkret projektierten Wohnbauentwicklungen und der daraus erfolgende Einwohnerzuwachs mitberücksichtigt (s. Kapitel 2 und 4.4.). Es gilt zu berücksichtigen, dass unter Einbezug der allgemeinen Einwohnerentwicklung (dann ohne zusätzliche Berücksichtigung der konkreten Wohnbauvorhaben) eine höhere Gesamtverkaufsfläche für den Drogeriefachmarkt von max. **600 m²** als verträglich zu bewerten ist.

Tabelle 14: Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren nach VKF-Reduktion

Kom-mune	Lagedetail	Drogeriewaren				
		Bestands-umsätze <i>(s. Kapitel 4.3)</i>	Umsatzum- verteilung	Umsatz- prognose Ende 2022	Umsatzumverteilung <i>gegenüber Umsatzprognose in 2022</i>	
		in Mio. Euro				in %
Bonn	ZVB Auerber- ger Mitte	3,0	0,4 - 0,5	3,2	0,4 - 0,5	13 - 14
	ZVB Neu- Tannenbusch	5,5	~ 0,9	5,9	0,8 - 0,9	14 - 15
	ZVB Alt- Tannenbusch	**	**	**	**	**
	ZVB Auerberg am Nordfried- hof	**	**	**	**	**
	ZVB Dransdorf	2,8	~ 0,3	3,0	~ 0,3	~ 10
	sonstige Lagen*	2,4	0,5 - 0,6	2,5	~ 0,5	20 - 22
Bornheim	NVZ Hersel	3,2	0,5	3,4	~ 0,5	~ 14
<i>Zwischensumme***</i>			<i>2,7 - 2,8</i>	-	<i>2,6 - 2,7</i>	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersu- chungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz')			~ 0,3	-	~ 0,3	
Zusätzliches Kaufkraftpotenzial (neu ent- stehende Wohngebiete)			-		~ 0,1	
Gesamt***		17,0	3,0 - 3,1	18,2	3,0 - 3,1	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017 und Hahn Gruppe 2017; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * inkl. Penny-Markt im perspektivisch ausgewiesenen ZVB;
 ** empirisch nicht valide darstellbar oder Umsatzplus;
 *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Berücksichtigung des zusätzlichen, direkt durch das Planvorhaben gebundenen Kaufkraftpotenzials bis Ende 2022 (durch Wohnbauentwicklungen im näheren Umfeld des Planvorhabens) sind wirksame Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 2,6 - 2,7 Mio. Euro im Sortiment Drogeriewaren zu Lasten der Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum zu erwarten.

Hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen nach der VKF-Reduktion des Droge-
riefachmarktes lässt sich folgendes festhalten:

- Die prozentualen Umsatzumverteilungen für die ZVB Auerberger Mitte, Neu-Tannenbusch und Hersel beträgt nach der VKF-Reduktion zwischen 13 - 15 % in Bezug auf die prognostizierten Umsätze in 2022. Diese werden im jeweiligen ZVB weiterhin insbesondere die strukturprägenden Drogeriefachmärkte tangieren. Diese als noch

moderat zu bewertenden prozentualen Umsatzumverteilungen lassen sich im Hinblick auf die zu erwartenden positiven Kaufkraftentwicklungen im Untersuchungsraum relativieren.

- Im gesamten Untersuchungsraum ist bis zum Jahr 2022 mit einem zusätzlichen Kaufkraftpotenzial im Sortiment Drogeriewaren von rd. 1,1 Mio. Euro (s. Kapitel 4.4) zu rechnen.
- Würde man diesen Mehrumsatz alleine dem Planvorhaben anrechnen bzw. „einräumen“ würde sich ein darüber hinaus noch umsatzumverteilungsrelevanter Mehrumsatz des Planvorhabens auf die heutigen Bestandsstrukturen von rd. 1,4 - 1,5 Mio. Euro ergeben. Unter Berücksichtigung dieses zusätzlichen Kaufkraftpotenzials ergeben sich in Bezug auf die heutigen Bestandsstrukturen rechnerisch deutlich geringere Umsatzumverteilungen auf die genannten ZVB von bis zu rd. 7 - 9 %.
- Angesichts dieser positiven Entwicklung des Kaufkraftvolumens im Untersuchungsraum ist davon auszugehen, dass die Bestandsbetriebe perspektivisch als gering bis moderat zu bezeichnende Umsatzrückgänge (im Vergleich zu heutigen Umsätzen) erfahren werden und diese voraussichtlich verkraften werden können.
- Vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind demnach nicht zu erwarten. Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sind damit nicht zu erwarten.

Die abgeleiteten maximalen Gesamtverkaufsflächen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten sind bei der weiteren Konzeptionierung des Planvorhabens entsprechend zu berücksichtigen.

Alle nachfolgend dargestellten Ergebnisse und Bewertungen beziehen sich auf die in diesem Kapitel abgeleiteten – als städtebaulich verträglich zu bewertenden – Verkaufsflächen.

6.7 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen

Im Folgenden erfolgt eine Einordnung der Planvorhaben in die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2017).

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (Großflächiger Einzelhandel)

6.5-1 Ziel 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.“*

Bzgl. 6.5-1 Ziel ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß Regionalplan der Bezirksregierung Köln - Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, Blatt 1 in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

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

„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung 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.“*

Bzgl. 6.5-2 Ziel ist festzuhalten:

- Die beiden Hauptsortimente des Planvorhabens sind gemäß Sortimentsliste der Stadt Bonn als nahversorgungsrelevant einzuordnen. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente werden i. d. R. wohnortnah bereitgestellt.
- Bei einer Realisierung des Planvorhabens ist, nach Auskunft der Stadt Bonn, eine Ausweisung des Standortbereiches als zentraler Versorgungsbereich im kommunalen Einzelhandelskonzept vorgesehen. Das Planvorhaben befindet sich damit perspektivisch innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

6.5-3. Ziel Beeinträchtungsverbot:

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

Bzgl. 6.5-3. Ziel ist festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in den Kapiteln 6.3 bzw. 6.4 und 6.5 sowie der daraus abgeleiteten Verkaufsflächenreduktion für das Planvorhaben in Kapitel 6.6 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den Zielen/Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2017.

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

Im Bonner Ortsteil Buschdorf ist die Errichtung eines Wohn- und Einzelhandelsprojektes am Standort Kölnstraße/Otto-Hahn-Straße projektiert. Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters des Betreibers REWE und eines Drogeriefachmarktes des Betreibers dm in einer jeweils marktgängigen sowie absatzwirtschaftlich und städtebaulich verträglichen Dimensionierung.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). In der Folge war zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zum EHZK Bonn 2008/2012 sowie zu den Zielen des LEP NRW 2017 gegeben ist.

Stadt + Handel wurde angefragt anhand der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens eine angemessene Verkaufsflächen-dimensionierung der beiden projektierten Betriebe abzuleiten, sodass durch das Vorhaben nicht mit städtebaulich negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Aspekte untersucht und bewertet:

Verträgliche Konzeptionierung des Planvorhabens

- Aufgrund der festzustellenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum im Sortiment Drogeriewaren wird das Planvorhaben in seiner ursprünglich geprüften Dimensionierung als nicht verträglich bewertet.
- In der Zusammenschau der untersuchten Aspekte wird folgende Empfehlung getroffen:
 - **Lebensmittelvollsortimenter REWE:** max. 1.600 m² GVKF (keine Reduktion) (zzgl. Bäcker) (s. Kapitel 6.6);
 - **Drogeriefachmarkt dm:** Reduktion auf 550 m² GVKF²⁴.

Alle nachfolgend dargestellten Ergebnisse und Bewertungen beziehen sich auf diese veränderte Konzeptionierung.

²⁴ In der vorliegenden Analyse wurden in der Kaufkraftprognose für das Jahr 2022 die konkret projektierten Wohnbauentwicklungen und der daraus erfolgende Einwohnerzuwachs mitberücksichtigt (s. Kapitel 2 und 4.4.). Es gilt zu berücksichtigen, dass unter Einbezug der allgemeinen Einwohnerentwicklung (dann ohne zusätzliche Berücksichtigung der konkreten Wohnbauvorhaben) eine höhere Gesamtverkaufsfläche für den Drogeriefachmarkt von max. **600 m²** als verträglich zu bewerten ist.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung bzw. Versorgung im Untersuchungsraum durch das Planvorhaben sind – unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduktion – nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.6).

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben entspricht – vorbehaltlich einer Ausweisung des Standortbereiches als zentraler Versorgungsbereich – mit Einschränkungen den Zielen und Grundsätzen der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung des EHZK Bonn 2008/2012.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben ist kongruent zu den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW 2017.

Unter Berücksichtigung der abgeleiteten maximalen Gesamtverkaufsfläche für den Drogeriefachmarkt dm von 550 m² sind durch das Planvorhaben städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und (Nah-)Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum nicht zu erwarten.

In der Zusammenschau der ermittelten Ergebnisse ist das Vorhaben als verträglich i. S. der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO und des LEP NRW 2017 zu bewerten.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Verortung der projektierten Wohnbauentwicklungen in _____ Bonn-Buschdorf _____	7
Abbildung 2:	Vorhabenstandort _____	9
Abbildung 3:	Lage und Stadtgrenze der Bundesstadt Bonn _____	13
Abbildung 4:	Untersuchungsraum _____	14
Abbildung 5:	Einzugsgebiet des Planvorhabens _____	30

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens _____	11
Tabelle 2:	Bevölkerung in Bonn nach Stadtbezirken _____	12
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz der untersuchungsrelevanten _____ Sortimente im Untersuchungsraum _____	17
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im _____ Untersuchungsraum _____	18
Tabelle 5:	Steckbrief C-Zentrum Auerberger Mitte (Bonn) _____	20
Tabelle 6:	Steckbrief C-Zentrum Neu-Tannenbusch (Bonn) _____	21
Tabelle 7:	Steckbrief D-Zentrum Alt-Tannenbusch (Bonn) _____	22
Tabelle 8:	Steckbrief D-Zentrum Auerberg am Nordfriedhof (Bonn) _____	23
Tabelle 9:	Steckbrief D-Zentrum Dransdorf (Bonn) _____	24
Tabelle 10:	Steckbrief Nahversorgungszentrum Hersel (Bornheim) _____	25
Tabelle 11:	Flächenproduktivitäten und Umsatzschätzung des Planvorhabens	32
Tabelle 12:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und _____ Genussmittel _____	38
Tabelle 13:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren _____	39
Tabelle 14:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren nach _____ VKF-Reduktion _____	47

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

BBE (2010/11): Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim, Fortschreibung, Köln.

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

Bundesstadt Bonn (2008/2012): Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept, inkl. Anpassungen gemäß dem Ratsbeschluss vom 13.12.2012 (Drucksachen-Nr. 1113540EB22), Bonn.

EHI (2017): EHI handelsdaten aktuell 2017, Köln.

Hahn Gruppe (2017): Hahn Retail Estate Report 2017/2018, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017, Köln.

Sonstige Quellen

BVerwG - Urteil vom 09. November 2016 - Az. 4 C 1.16

BVerwG - Urteil vom 27. März 2013 - Az. 4 CN 6.11

BVerwG - Urteil vom 24. November 2005 - Az. 4 C 14.04

Homepage IT.NRW, www.it.nrw.de

OVG Berlin-Brandenburg - Urteil vom 25. Mai 2005 - 3 D 7/03.NE

OVG NRW - Urteil vom 01. Dezember 2015 - Az. 10 D 91/13.NE

OVG NRW - Urteil vom 07. Dezember 2000 - Az. 7A D 60/99.NE

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014): Durchschnittliche Haushaltsgröße für Nordrhein-Westfalen, Zensusdatenbank, <https://ergebnisse.zensus2011.de>

VG Arnsberg - Urteil vom 25. Januar 2005 - Az. 4 K 572/04