



München Stuttgart Forchheim  
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

# Untersuchung der Stadt- und Regionalverträglichkeit einer Erweiterung des Lebensmittelmarkts LIDL in Wachtberg-Berkum

(Ergänzte Fassung vom Mai 2020)

CIMA Beratung + Management GmbH  
Eupener Straße 150 50933 Köln  
T 0221-937296-20  
F 0221-937296-21  
[www.cima.de](http://www.cima.de)

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Bearbeitung:  
Dr. Wolfgang Haensch  
Matthias Hartmann

Köln, 06. Mai 2020

## Nutzungs- und Urheberrechte

Der Auftraggeber kann den vorliegenden Projektbericht innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Der Bericht fällt unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Die Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches durch andere als den Auftraggeber auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH, Köln.

### HINWEIS ZUR FASSUNG VOM Mai 2020:

Die vorliegende Fassung der Verträglichkeitsuntersuchung beruht auf der im Oktober 2018 von der cima vorgelegten Untersuchung der Stadt- und Regionalverträglichkeit einer Erweiterung des Lebensmittelmarktes LIDL in Wachtberg-Berkum. Sie bildete die Grundlage für das erforderliche Bauleitplanverfahren.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erhoben die Nachbargemeinde Grafschaft und die Stadt Remagen Bedenken gegen das Vorhaben, da diese beiden Städte in der cima-Untersuchung nicht detailliert untersucht wurden.

In der vorliegenden Untersuchung wurde die Gemeinde Grafschaft und die Stadt Remagen sowohl im Rahmen der Bestandsaufnahme als auch der Auswirkungsanalyse und der nachfolgenden planungsrechtlichen Bewertung der Stadt- und Regionalverträglichkeit detailliert analysiert und bewertet. Die ergänzenden Erhebungen fanden im Februar 2019 statt.

Die Ergänzungen beziehen sich insbesondere auf die regionale Wettbewerbssituation (Kap. 4.4.3.3 und Kap. 4.4.3.4) sowie die Auswirkungsanalyse (Kap. 5.2).

Im November 20109 nahm die Bezirksregierung Köln zum laufenden FNP-Änderungsverfahren für das Plangebiet Stellung. Dem Planvorhaben wurde bescheinigt, dass aufgrund der geringfügigen Erhöhung der Verkaufsfläche wesentliche Beeinträchtigungen Zentraler Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind; es wurde aber angeregt die Verträglichkeitsuntersuchung in Hinblick auf die verwendete Flächenleistung des Vorhabens näher zu begründen und neben den Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel auch die Erweiterung der Randsortimente gutachterlich zu bewerten. Ferner wies die Bezirksregierung darauf hin, dass im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wachtberg (2012) eine Begrenzung der Betriebe im Bereich Mitte Wachtberg auf 800 m<sup>2</sup> festgeschrieben ist und somit das Vorhaben nicht mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept in Einklang steht. Die vorliegende Fassung der Verträglichkeitsuntersuchung greift diese Anregungen und Hinweis auf; die Änderungen beziehen sich auf die Kapitel 4.3, 5.1, 5.3, 5.4, 6.1 und 7.

# Inhalt

<b>1 Ausgangslage und Aufgabenstellung</b>	<b>5</b>
<b>2 Methodisches Vorgehen</b>	<b>6</b>
<b>3 Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
3.1 Lage und zentralörtliche Funktion der Gemeinde Wachtberg	7
3.2 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wachtberg	8
<b>4 Grundlagen der Bewertung der Erweiterung des LIDL Lebensmittelmarkts in Wachtberg-Berkum</b>	<b>9</b>
4.1 Planstandort	9
4.2 Planungsrechtliche Einordnung	10
4.3 Planvorhaben	11
4.4 Angebots- und Nachfrageanalyse	12
4.4.1 Erwartetes Einzugsgebiet	12
4.4.2 Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Wachtberg	12
4.4.3 Regionale Wettbewerbssituation	13
4.5 Relevante Nachfragesituation in der Gemeinde Wachtberg	23
4.6 Gutachterliche Bewertung der aktuellen Nahversorgung in der Gemeinde Wachtberg	24
<b>5 Auswirkungsanalyse für das Planvorhaben</b>	<b>25</b>
5.1 Methodische Vorbemerkungen	25
5.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen für das Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“	26
5.3 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen für die geplanten Randsortimente	27
5.4 Städtebauliche Auswirkungsanalyse für das Planvorhaben	27
<b>6 Stadt- und Regionalverträglichkeit des Planvorhabens</b>	<b>30</b>
6.1 Übereinstimmung mit den Zielen und sonstigen Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Wachtberg	30
6.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (:rezk)	31
6.3 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	32
<b>7 Abschließende Bewertung</b>	<b>36</b>

## Abbildungen

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Wachtberg 2011 - 2017	8
Abb. 2: Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtberg mit Planstandort	9
Abb. 3: Luftbild mit Planstandort	10
Abb. 4: Verkaufsfläche und Umsatz Bestand und Planung nach Sortimenten	11
Abb. 5: Regionale Wettbewerbssituation für das Planvorhaben	14
Abb. 6: Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtbezirkszentrum Bad Godesberg	15
Abb. 7: Nahversorgungssituation im Stadtbezirkszentrum Bad Godesberg	15
Abb. 8: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Mehlem	15
Abb. 9: Nahversorgungssituation im Nahversorgungszentrum Mehlem	15
Abb. 10: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Friesdorf	16
Abb. 11: Nahversorgungssituation im Nahversorgungszentrum Friesdorf	16
Abb. 12: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Heiderhof	16
Abb. 13: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Lannesdorf	17
Abb. 14: Nahversorgungssituation im Nahversorgungszentrum Lannesdorf	17
Abb. 15: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Pennenfeld	17
Abb. 16: Nahversorgungssituation im Nahversorgungszentrum Pennenfeld	18
Abb. 17: Verkaufsfläche und Umsatz im weiteren Stadtbezirk Bad Godesberg	18
Abb. 18: Nahversorgungssituation im weiteren Stadtbezirk Bad Godesberg	18
Abb. 19: Verkaufsfläche und Umsatz im Hauptzentrum Alt-Meckenheim	19
Abb. 20: Verkaufsfläche und Umsatz im Hauptzentrum Neuer Markt	19
Abb. 21: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Merl-Steinbüchel	20
Abb. 22: Verkaufsfläche und Umsatz in der Innenstadt Remagen	20
Abb. 23: Verkaufsfläche und Umsatz im weiteren Stadtgebiet Remagen	21
Abb. 24: Verkaufsfläche und Umsatz im Hauptzentrum Grafschaft	21
Abb. 25: Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Wachtberg	23
Abb. 26: Auswirkungsanalyse für das Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“	26
Abb. 27: Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn (Ausschnitt) mit Planstandort	33

# 1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die im Jahr 2015 eröffnete „Mitte Wachtberg“ bildet zusammen mit den angrenzenden Fachmärkten den Hauptversorgungsbereich der Gemeinde Wachtberg. Das Gemeindegebiet umfasst insgesamt 13 Ortsteile mit insgesamt rd. 20.400 Einwohnern.

In dem im September 2012 verabschiedeten Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wachtberg<sup>1</sup> wird der Standortbereich als Hauptzentrum der Gemeinde definiert und ein entsprechender Zentraler Versorgungsbereich räumlich abgegrenzt.

Mittlerweile gibt es für den vor rd. drei Jahren eröffneten LIDL Lebensmittelmarkt am Bernareggio-Platz konkrete Erweiterungsplanungen mit dem Ziel, die bestehende Verkaufsfläche (VKF) von derzeit rd. 800 m<sup>2</sup> auf 930 m<sup>2</sup> VKF zu erweitern. Mit der geplanten Erweiterung wird die Grenze zur Großflächigkeit überschritten, daher muss der Nachweis der Stadt- und Regionalverträglichkeit erbracht werden. Besonderes Augenmerk gilt hierbei dem Aspekt, dass keine bestehenden Zentren bzw. die wohnortnahe Versorgung in ihrer Struktur gefährdet werden dürfen.

Mit dem vorliegenden Einzelhandelsgutachten sollen folgende Fragestellungen behandelt werden:

- Wie stellt sich die Angebots- und Nachfragesituation in der Gemeinde Wachtberg dar?
- Welche Veränderungen der Kaufkraftströme sind durch das Vorhaben zu erwarten, insbesondere hinsichtlich möglicher Umsatzverluste für die projektrelevanten Anbieter in den Zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde Wachtberg sowie den benachbarten Kommunen?
- Welche städtebaulichen Auswirkungen sind für die ausgewiesenen Zentren und die wohnungsnaher Versorgung zu erwarten?
- Steht das Vorhaben im Einklang mit dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept?
- Ist eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gegeben?
- Welche abschließenden Empfehlungen zum weiteren Vorgehen können gegeben werden?

---

<sup>1</sup> CIMA Beratung + Management GmbH (2012): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wachtberg. Köln.

## 2 Methodisches Vorgehen

Um ein detailliertes Gesamtbild des projektrelevanten Einzelhandels in der Gemeinde Wachtberg zu erhalten und fundierte Aussagen ableiten zu können, wurden für die Erstellung des Einzelhandelsgutachtens folgende Projektschritte durchgeführt:

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

Für die Analyse der Ist-Situation wurde im Juli 2018 eine Vollerhebung der projektrelevanten Einzelhandelsunternehmen (Anbieter im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel) im gesamten Gemeindegebiet durchgeführt. Hierbei wurden die Verkaufsflächen aller relevanten Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe nach Sortimenten differenziert aufgenommen und eine Umsatzschätzung durchgeführt.

Zur Beurteilung des Planvorhabens wurden ferner die in das Gemeindegebiet einstrahlenden, projektrelevanten Anbieter in den Zentralen Versorgungsbereichen sowie außerhalb der ausgewiesenen Zentren (bei einer Verkaufsfläche  $\geq 400 \text{ m}^2$ ) in den unmittelbar angrenzenden Nachbarkommunen nach ihrer Verkaufsfläche und den Sortimenten aufgenommen. In die Erhebungen einbezogen wurden dabei über die Gemeinde Wachtberg hinaus die Nachbarkommunen Bonn (Stadtbezirk Bad Godesberg, westlich der B 9, inkl. des Nahversorgungszentrums Mehlem), Meckenheim, Remagen und Grafschaft.

- Ermittlung des Kaufkraftpotenzials im Untersuchungsgebiet auf der Grundlage aktueller Bevölkerungszahlen, ortsspezifischer Kaufkraftkennziffern und bundesweiter Verbrauchsausgaben
- Ermittlung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens: Erwarteter Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der Konkurrenzsituation und vertriebsformenspezifischer Leistungskennziffern, Ermittlung der mit dem Projekt verbundenen Umsatzveränderungen bzw. Verlagerungseffekte im Einzugsgebiet, Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren und die wohnungsnahе Versorgung
- Gutachterliche Bewertung der Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes
- Gutachterliche Bewertung der Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung
- Abschließende gutachterliche Stellungnahme und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Die Untersuchung wurde im Zeitraum Juli – Oktober 2018 durchgeführt, die ergänzenden Erhebungen in der Gemeinde Grafschaft und der Stadt Remagen im Februar 2019.

## 3 Rahmenbedingungen

### 3.1 Lage und zentralörtliche Funktion der Gemeinde Wachtberg

Die Gemeinde Wachtberg mit ihren rd. 20.300 Einwohnern<sup>2</sup> grenzt unmittelbar an das nordöstlich gelegene Oberzentrum Bonn, gehört administrativ zum Rhein-Sieg-Kreis und ist dem Regierungsbezirk Köln zugeordnet. Die nordrhein-westfälische Landesplanung hat der Gemeinde die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Die Gemeinde Wachtberg entstand 1969 im Rahmen der kommunalen Neugliederung durch Zusammenschluss der bis dahin selbstständigen Gemeinden Adendorf, Arzdorf, Berkum, Fritzdorf, Gimmersdorf, Holzem, Ließem, Niederbachem, Oberbachem, Pech, Villip, Werthhoven und Züllighoven. Verwaltungssitz der Gemeinde ist Berkum.

Umgeben wird die Gemeinde von den nordrhein-westfälischen Städten Bonn (rd. 322.100 Einwohner)<sup>2</sup> und Meckenheim (rd. 24.600 Einwohner)<sup>2</sup> sowie der rheinland-pfälzischen Stadt Remagen (rd. 16.700 Einwohner)<sup>3</sup> und der ebenfalls in Rheinland-Pfalz liegenden Gemeinde Grafschaft (rd. 10.900 Einwohner)<sup>3</sup>. Dabei ist die Stadt Bonn von der Landesplanung als Oberzentrum eingestuft; die Stadt Remagen hat die Funktion eines kooperierenden Mittelzentrums (freiwillig); die Stadt Meckenheim und die Gemeinde Grafschaft sind Grundzentren.

Für den Individualverkehr ist das Einkaufszentrum Berkum und damit auch der Standort des Planvorhabens aus allen Ortsteilen der Gemeinde gut zu erreichen.

Während der Standort Berkum aus dem östlichen Stadtgebiet von Meckenheim und aus dem Süden des Stadtbezirks Bad Godesberg vergleichsweise gut für den Individualverkehr angebunden ist (ca. < 10 Minuten), beträgt die Fahrdistanz zum Zentrum Remagen bzw. den übrigen Ortsteilen der Bundesstadt Bonn vielfach mehr als ca. 15 Minuten. Vor dem Hintergrund der jeweils vor Ort vorhandenen Versorgungsangebote ist dies eine Distanz, die in Regel von den Kunden für den Einkauf von Waren des täglichen Bedarfs nicht mehr akzeptiert wird.

Der Standort Berkum ist zwar über die Linien 856 (Bonn-Bad Godesberg – Remagen-Oedingen) und 857 (Bonn-Bad Godesberg – Meckenheim) an das regionale ÖPNV-Netz angebunden; aufgrund der Fahrzeiten ist jedoch nicht von einem umfangreichen Kundenaufkommen in Form von ÖPNV-Nutzern auszugehen.

---

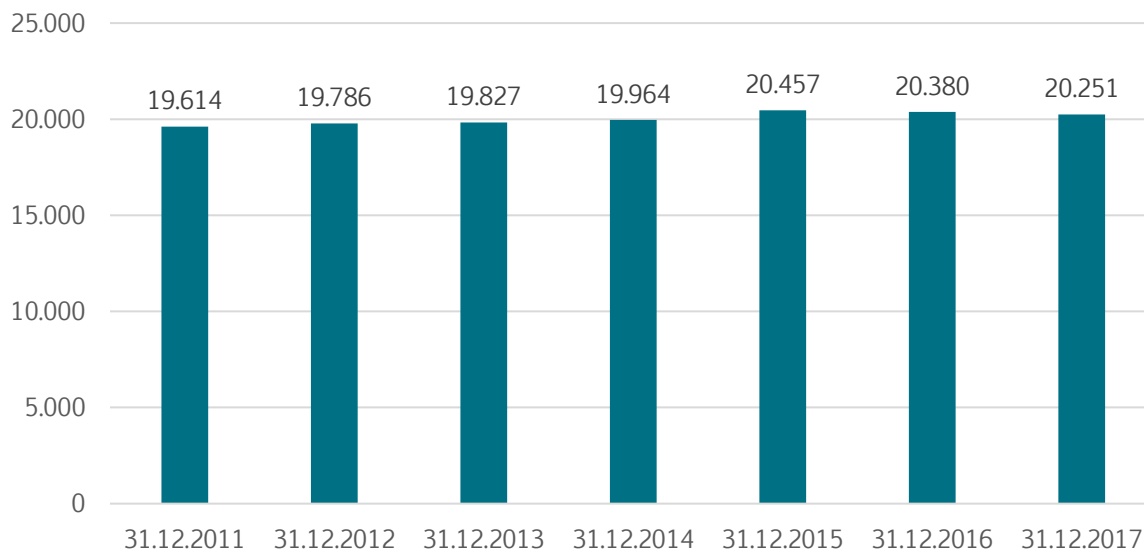
<sup>2</sup> Quelle: IT.NRW (Stand: 31.12.2017)

<sup>3</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand: 31.12.2017)

## 3.2 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wachtberg

Die Gemeinde Wachtberg verzeichnete in der Vergangenheit über Jahre hinweg ein kontinuierliches Wachstum, lediglich für die Jahre 2016 und 2017 ist ein leichter Rückgang festzustellen (Abb. 1).

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Wachtberg 2011 - 2017



Quelle: cima (2018), nach Angaben von IT.NRW

Nach der Basis-Gemeindemodellrechnung von IT.NRW (Basisjahr 2014) wird die Gemeinde Wachtberg von 20.251 Einwohner im Jahr 2017 bis zum Jahr 2020 geringfügig auf 20.628 Einwohner ansteigen. Für die Jahre 2030 (vs. 21.837 Einwohner) und 2040 (vs. 22.767 Einwohner) wird gegenüber dem Jahr 2017 ein Anstieg um rd. 1.600 bzw. 2.500 Einwohner erwartet.

Für die vorliegende Untersuchung wird im Sinne eines konservativen Ansatzes von einer konstanten Einwohnerentwicklung der Gemeinde Wachtberg mit rd. 20.300 Einwohnern ausgegangen.

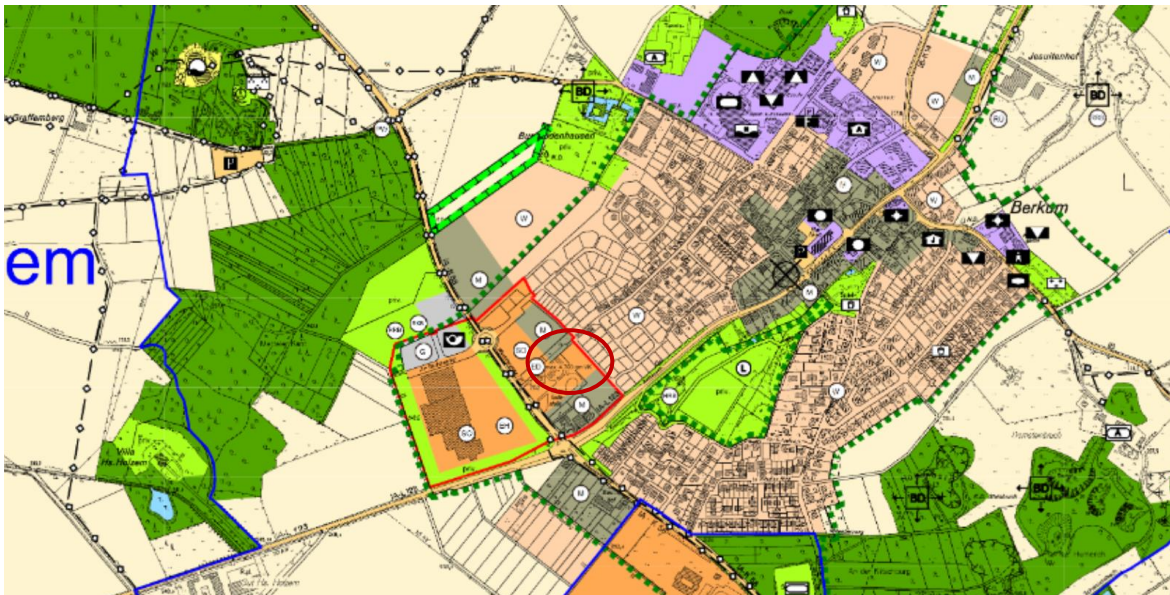


## 4 Grundlagen der Bewertung der Erweiterung des LIDL Lebensmittelmarkts in Wachtberg-Berkum

### 4.1 Planstandort

Der bestehende LIDL Lebensmittelmarkt befindet sich im Gemeindeteil Berkum, innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums Wachtberg Mitte und ist somit Teil des Nahversorgungsschwerpunkts der Gemeinde Wachtberg.

Abb. 2: Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtberg mit Planstandort



Quelle: Gemeinde Wachtberg (2013); Bearbeitung: cima (2018)

Aufgrund seiner Lage innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums Wachtberg Mitte, seiner unmittelbar an das Zentrum angrenzenden Wohnbebauung sowie die vorhandene Einbindung in das regionale ÖPNV-Netz kann dem Planstandort aus gutachterlicher Sicht uneingeschränkt eine städtebaulich integrierte Lage bescheinigt werden.

Abb. 3: Luftbild mit Planstandort



Quelle: Bezirksregierung Köln (2018)

## 4.2 Planungsrechtliche Einordnung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ist der Planbereich ebenso wie der gesamte Bereich des Versorgungszentrums Wachtberg Mitte als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtberg ist der Planstandort als Teil eines Sondergebiets Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 4.700 m<sup>2</sup> dargestellt.

Der Planstandort befindet sich entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 – 15 „Wachtberg-Mitte“ innerhalb eines Sondergebiets (SO 1 - Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel). In den entsprechenden textlichen Festsetzungen ist festgelegt, dass hier ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> zulässig ist.

### 4.3 Planvorhaben

Am Planstandort wird die Erweiterung des bestehenden LIDL Lebensmittelmarkts von aktuell rd. 800 m<sup>2</sup> auf rd. 930 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verfolgt. Die Erweiterung soll durch den Umbau des bestehenden Marktes erreicht werden.

#### Umsatzerwartung des Planvorhabens

Unter Berücksichtigung der standortspezifischen Rahmenbedingungen und im Rückgriff auf branchenübliche Leistungskennziffern geht die cima davon aus, dass das Planvorhaben nach der Erweiterung einen Gesamtumsatz von 6,9 Mio. € erwirtschaften wird (+ 1,0 Mio. € gegenüber dem Bestand). Dabei werden für die einzelnen Sortimente die in Abb. 4 aufgeführten Umsätze erwartet. Die erwarteten Flächenleistungen orientieren sich dabei an den publizierten Unternehmensdaten der Firma LIDL. Aufgrund der Lage sowie der Wettbewerbssituation in der Gemeinde Wachtberg geht die cima davon aus, dass der vorhandene Markt nach seiner Erweiterung die durchschnittliche Flächenleistung einer Filiale der Fa. LIDL erzielen wird. Lt. HAHN-REPORT<sup>4</sup> liegt dieser Wert bei rd. 7.400 € / m<sup>2</sup>. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird für das vorliegende Gutachten dieser Wert angenommen. Die Annahme einer überdurchschnittlichen Flächenleistung ist aufgrund der kleinräumigen Konkurrenzsituation aus gutachterlicher Sicht nicht geboten. Wir verweisen darauf, dass sich im unmittelbaren Umfeld mit einem EDEKA-Verbrauchermarkt und einem ALDI-Lebensmitteldiscounter zwei direkte Mitbewerber befinden. Es kommt hinzu, dass alle Nachbarkommunen über leistungsfähige Lebensmittelanbieter verfügen, so dass ein Aufsuchen den Planvorhabens aus weiter entfernten Standorten für die Bewohner der Nachbarkommunen nicht zwingend geboten ist. Schließlich ist zu beachten, dass sich die Wettbewerbssituation zum Zeitpunkt Aktualisierung der vorliegenden Untersuchung (Mai 2020) erneut verschärft hat, da sich zwischenzeitlich die Ansiedlung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters in Niederbachem in der Umsetzungsphase befindet. Eine höhere Flächenleistung im Zusammenhang mit einem möglichen Betreiberwechsel für das Planvorhaben anzusetzen, ist nicht geboten, da der in Hinblick auf die Flächenleistung einzige leistungsstärkere Anbieter (Fa. ALDI) bereits mit einer Filiale in unmittelbarer Nähe ansässig ist.

Abb. 4: Verkaufsfläche und Umsatz Bestand und Planung nach Sortimenten

	Verkaufsfläche			Umsatz		
	Nahrung- u. Genussmittel (in m <sup>2</sup> )	übrige Sorti- mente (in m <sup>2</sup> )	Summe (in m <sup>2</sup> )	Nahrung- u. Genussmittel (in Mio. €)	übrige Sorti- mente (in Mio. €)	Summe (in Mio. €)
Lebens- mittelmarkt (Bestand)	640	160	800	4,7	1,2	5,9
Lebens- mittelmarkt (Planung)	750	180	930	5,6	1,3	6,9
<b>Differenz</b>	<b>110</b>	<b>20</b>	<b>130</b>	<b>0,8</b>	<b>0,1</b>	<b>0,9</b>

Quelle: cima (2018)

<sup>4</sup> HAHN-GRUPPE (2018): Retail Real Estate Report Germany 2018 / 2019. Bergisch Gladbach.

## 4.4 Angebots- und Nachfrageanalyse

### 4.4.1 Erwartetes Einzugsgebiet

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

Der Markt ist Bestandteil des Hauptzentrums der Gemeinde Wachtberg. Für den Einzelhandel der Gemeinde wurde im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (cima (2012, S. 7)) ein Einzugsbereich definiert, der identisch mit dem Gemeindegebiet ist. Für die Sortimente des täglichen Bedarfs übernimmt das Hauptzentrum gemeinsam mit dem Nahversorgungszentrum Niederbachem eine Versorgungsfunktion. Nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept sind dem Nahversorgungszentrum Niederbachem die Gemeindeteile Niederbachem und Oberbachem zuzuordnen (insgesamt 5.374 Ew.)<sup>5</sup>; für das Hauptzentrum ergibt sich bezogen auf die Nahversorgung eine Versorgungsfunktion für 15.522 Einwohner.<sup>5</sup> Da der Ortsteil Niederbachem seit der Schließung des CAP-Marktes über keinen Lebensmittelmarkt verfügt, hat das Hauptzentrum faktisch die Versorgungsfunktion übernommen, sofern es nicht zu verstärkten Abflüssen in Richtung Bonn kommt.

Mit dem Planvorhaben vergleichbare Märkte finden sich in allen Nachbarkommunen, so dass für die dortige Bevölkerung keine direkte Notwendigkeit besteht, zukünftig den Standort aufzusuchen.

Die cima geht daher davon aus, dass das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens dem Gemeindegebiet von Wachtberg entspricht. Sobald die laufende Baumaßnahme zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Niederbachem zum Abschluss kommt, ist davon auszugehen, dass die dortige Bevölkerung verstärkt in dem neuen Markt einkauft und sich das Einzugsgebiet des Planvorhabens entsprechend reduziert.

### 4.4.2 Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Wachtberg

Die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über die derzeitige Nahversorgungssituation in der Gemeinde Wachtberg. Sie basiert auf einer Vollerhebung des Einzelhandelsbesatzes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) im Zuge der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts im Februar/ März 2012 sowie einer Aktualisierung vom Juli 2018.

Die dargestellten Umsatzvolumina wurden auf Grundlage der Inaugenscheinnahme des konkreten Warenangebots, der Angebotsqualität und der Sortimentsstruktur abgeleitet. Die Hochrechnung der Umsätze erfolgte über branchenübliche Flächenproduktivitäten. Zusätzlich wurden Firmen- und Verbandsveröffentlichungen, cima-interne Brancheninformationen sowie die relevante Fachliteratur in die Auswertung miteinbezogen.

Auf gesamtstädtischer Ebene können anhand der ermittelten Kennwerte folgende Aussagen hinsichtlich des Nahversorgungsangebots in der Gemeinde Wachtberg getroffen werden:

- Die Gemeinde Wachtberg verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rd. 5.500 m<sup>2</sup>; auf dieser Fläche wird ein Umsatz pro Jahr von 30,5 Mio. € erwirtschaftet.

---

<sup>5</sup> Quelle: Rhein-Sieg-Kreis (Stand: 31.07.2018)

- Für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist eine Zentralität<sup>6</sup> von 61 zu konstatieren: Einem Umsatz von 30,5 Mio. € steht ein Nachfragevolumen von 50,2 Mio. € gegenüber. Somit ist davon auszugehen, dass per Saldo über ein Drittel des in Wachtberg vorhandenen relevanten Nachfragevolumens zu Standorten nach außerhalb abfließt.
- Auch der Indexwert Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner liegt mit einem Wert von 0,27 m<sup>2</sup> / Einwohner unterhalb des Bundesdurchschnitts von 0,35 - 0,45 m<sup>2</sup> / Einwohner.
- Zum Vergleich: Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2012 lagen die Kennzahlen des Wachtberger Einzelhandels bei 55 (Zentralität NuG) und 0,24 m<sup>2</sup> / Einwohner (Verkaufsfläche NuG / Einwohner). Es ist zu konstatieren, dass es gesamtgemeindlich, vor allem bedingt durch die Entwicklungen im Standortbereich Wachtberg Mitte, zu einer moderaten Verbesserung der Nahversorgungssituation gekommen ist. Mit einem differenzierten Blick auf die beiden bestehenden Zentren der Gemeinde (Berkum, Niederbachem) ist aber auch festzuhalten, dass sich mit der Schließung des Anbieters CAP in Niederbachem die Versorgungssituation für diesen Gemeindebereich erheblich verschlechtert hat. Kleinräumig ist für den Ortsteil Niederbachem beim Abschluss der laufenden Ansiedlung eines NETTO Lebensmitteldiscounters eine Verbesserung des Angebotes zu erwarten. Die Realisierung dieses ursprünglich bereits für 2017 geplante Vorhaben verzögert sich durch die Notwendigkeit einer zusätzlichen Hangsicherung und die in diesem Zusammenhang aufgetretenen Haftungsfragen.

Auf der gesamtgemeindlichen Ebene ist damit ein am unteren Rand des Durchschnitts vergleichbarer Gemeinden liegendes Nahversorgungsangebot für die Gemeinde Wachtberg festzustellen. Der warengruppenspezifische Zentralitätswert (61) belegt für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel per Saldo umfangreiche Kaufkraftabflüsse nach außerhalb.

Vor dem Hintergrund der Ausprägung der beiden genannten Indexwerte (Zentralität, Verkaufsfläche pro Einwohner) ist eine gezielte Erweiterung der Lebensmittelverkaufsfläche aus gutachterlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten.

Als strukturtragende Nahversorgungsbetriebe<sup>7</sup> sind im Gemeindegebiet derzeit der Verbrauchermarkt EDEKA, die Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL sowie der Anbieter SCHNEIDER'S MARKTSCHNEUNE zu benennen. Bedingt durch die Schließung des Anbieters CAP in Niederbachem konzentriert sich das Nahversorgungsangebot aktuell nahezu vollständig auf den Gemeindeteil Berkum. Alle weiteren Gemeindeteile verfügen derzeit nur über eine rudimentär ausgeprägte oder gar keine Nahversorgung.

#### 4.4.3 Regionale Wettbewerbssituation

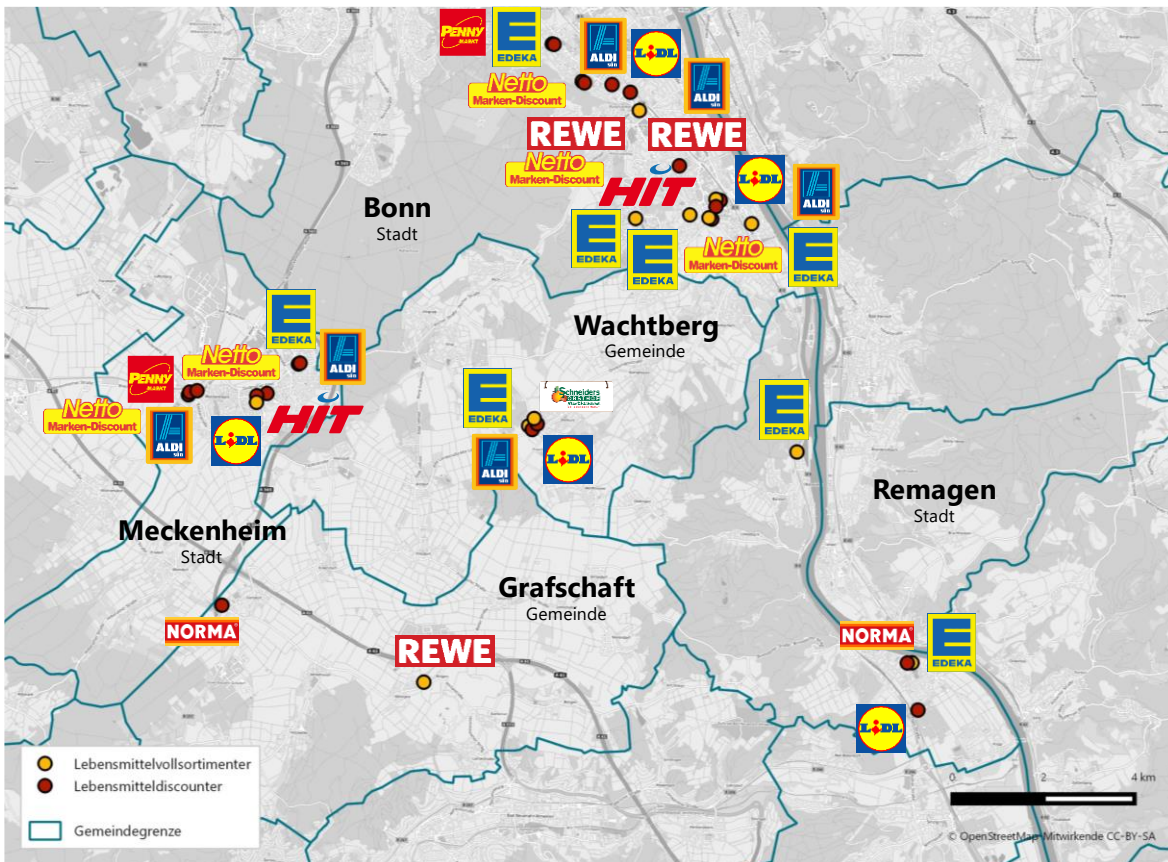
Auch wenn das Einzugsgebiet des Planvorhabens nach den Ausführungen in Kap. 4.4.1 nicht über das Gemeindegebiet Wachtberg hinausreicht, hat die cima eine regionale Wettbewerbsanalyse durchgeführt. Sie dient zum einen zur Aufnahme der in das Gemeindegebiet einstrahlenden Mitbewerber; zum anderen können so auch die Auswirkungen auf den Einzelhandelsbesatz in den Zentren der Nachbargemeinden aufgezeigt werden.

Die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über den projektrelevanten Einzelhandelsbesatz in den Nachbarkommunen Bonn (Stadtbezirk Bad Godesberg, westlich der B 9, inkl. des Nahversorgungszentrums Mehlem), Meckenheim, Remagen und Grafschaft.

<sup>6</sup> Die Zentralität errechnet sich nach der folgenden Formel: Umsatz (in Mio. €) \* 100/ Kaufkraftpotenzial (in Mio. €)

<sup>7</sup> Lebensmittelmärkte ab 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Abb. 5: Regionale Wettbewerbssituation für das Planvorhaben



Bearbeitung: cima (2019)

#### 4.4.3.1 Stadt Bonn

##### Stadtbezirkszentrum Bad Godesberg (B-Zentrum)

Nach dem hierarchischen Zentrenkonzept der Stadt Bonn hat die Innenstadt von Bad Godesberg die Funktion eines Stadtbezirkszentrums; d. h., es soll über ein differenziertes Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen verfügen. Der zugewiesene Versorgungsbe-  
reich ist identisch mit dem Stadtbezirk Bad Godesberg mit Ausnahme der Ortsteile Lesse-  
nich, Röttgen und Ückesdorf, die aufgrund der tatsächlichen Verflechtungen funktional dem  
Zentrum Duisdorf zugerechnet wurden.

Das Stadtbezirkszentrum Bad Godesberg ist identisch mit der engeren Innenstadt Bad  
Godesberg, die durch die Straßen Am Kurpark und Löbestraße im Süden, die Burgstraße  
im Norden, die Schwertberger Straße im Westen und die Bahntrasse im Osten begrenzt  
wird.

Hauptanbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind die beiden REWE Verbrau-  
chermärkte, von denen der Markt im Altstadtcenter nach einem Umbau mittlerweile wie-  
dereröffnet wurde. Ergänzt wird das Angebot durch Anbieter des Ladenhandwerks (Bäcke-  
reien, Metzgerei) sowie weitere kleinflächige Anbieter.

Die Distanz zum Planstandort beträgt rd. 9 km bzw. 12 Minuten Fahrzeit.

Abb. 6: Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtbezirkszentrum Bad Godesberg

	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	4.050	19,0

Quelle: cima (2018)

Abb. 7: Nahversorgungssituation im Stadtbezirkszentrum Bad Godesberg



Quelle: cima (2018)

### Nahversorgungszentrum Mehlem (C-Zentrum)

Der Einzelhandelsbesatz im Nahversorgungszentrum Mehlem erstreckt sich entlang der Haupteerschließungsachse Mainzer Straße, die parallel zur unmittelbar westlich liegenden B 9 verläuft, von der Einmündung der Bodenstaffstraße im Süden bis zur Einmündung der Drehholzstraße im Norden sowie entlang der Meckenheimer Straße bis zur Unterführung der B 9.

Hauptanbieter im Standortbereich ist ein kleinflächiger PREISGUT Supermarkt. Ergänzt wird das nahversorgungsrelevante Angebot durch Anbieter des Ladenhandwerks (Bäckereien, Metzgerei).

Die Distanz zum Planstandort beträgt rd. 8 km bzw. 14 Minuten Fahrzeit. Damit ist das Nahversorgungszentrum Mehlem das zum Planstandort nächstgelegene Bonner Zentrum.

Abb. 8: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Mehlem

	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	610	3,8

Quelle: cima (2018)

Abb. 9: Nahversorgungssituation im Nahversorgungszentrum Mehlem



Quelle: cima (2018)

### Nahversorgungszentrum Friesdorf (D-Zentrum)

Der Einzelhandelsbesatz im Nahversorgungszentrum Friesdorf erstreckt sich entlang der Annaberger Straße von der Einmündung der Straße Schulplatz im Südwesten bis hinter die Kreuzung mit der Bernkasteler Straße / Servatiusstraße im Osten. Eine Verdichtung erfährt der Besatz im Bereich des Klufferplatzes, an dem sich auch mit einem EDEKA Supermarkt und einem PENNY Lebensmitteldiscounter die beiden Hauptanbieter befinden.

Die Distanz zum Planstandort beträgt rd. 12 km bzw. 18 Minuten Fahrzeit.

Abb. 10: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Friesdorf

	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	1.170	6,3

Quelle: cima (2018)

Abb. 11: Nahversorgungssituation im Nahversorgungszentrum Friesdorf



Quelle: cima (2018)

### Nahversorgungszentrum Heiderhof (D-Zentrum)

Von den D-Zentren des Stadtbezirks Bad Godesberg liegt allein das Nahversorgungszentrum Heiderhof in einer räumlichen Nähe zum Gemeindegebiet Wachtberg; die Luftlinienentfernung zum Hauptzentrum Wachtberg Mitte beträgt lediglich rd. 5 km. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der Siedlungsstruktur beträgt die Fahrdistanz zwischen beiden Standorten allerdings rd. 10 km; die Orientierung der Bevölkerung des Heiderhofs ist eindeutig in Richtung Bad Godesberg bzw. Innenstadt Bonn ausgeprägt, so dass nur sehr begrenzte Wechselwirkungen zwischen beiden Zentren erwartet werden.

Im Rahmen der Vor-Ort-Erhebungen wurden drei Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Angeboten erfasst.

Abb. 12: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Heiderhof

	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	600	3,0

Quelle: cima (2018)



### Nahversorgungszentrum Lannesdorf (D-Zentrum)

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsbesatzes im Nahversorgungszentrum Lannesdorf gruppiert sich um den Brunnenplatz, an dem sich auch der Hauptanbieter im Standortbereich (Supermarkt EDEKA) befindet. Ergänzt wird der Bereich um die unmittelbar anschließenden Straßenzüge Drachenburgstraße, Kirchberg und Lannesdorfer Straße, in welchen sich hinsichtlich der nahversorgungsrelevanten Warengruppe hauptsächlich Anbieter des Ladenhandwerks (Bäckereien) befinden.

Die Distanz zum Planstandort beträgt rd. 7 km bzw. 12 Minuten Fahrzeit.

Abb. 13: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Lannesdorf

	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	440	2,1

Quelle: cima (2018)

Abb. 14: Nahversorgungssituation im Nahversorgungszentrum Lannesdorf



Quelle: cima (2018)

### Nahversorgungszentrum Pennenfeld (D-Zentrum)

Der Einzelhandelsbesatz im Nahversorgungszentrum Pennenfeld konzentriert sich im Kreuzungsbereich Albertus-Magnus-Straße / Max-Planck-Straße. Nach der Schließung des KAI-SER'S Supermarkts wird die Immobilie mittlerweile durch einen NETTO Lebensmitteldiscounters genutzt. Entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Bundesstadt Bonn handelt es sich beim Nahversorgungszentrum Pennenfeld bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche um das kleinste Zentrum innerhalb des Stadtbezirks Bad Godesberg.

Die Distanz zum Planstandort beträgt rd. 8 km bzw. 14 Minuten Fahrzeit.

Abb. 15: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Pennenfeld

	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	< 500 *	< 2,0 *

\*: Aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgte nur eine Angabe nach Größenklassen.

Quelle: cima (2018)

Abb. 16: Nahversorgungssituation im Nahversorgungszentrum Pennenfeld



Quelle: cima (2018)

### Standortbereiche im weiteren Stadtbezirk Bad Godesberg (westlich B 9)

Der weitere nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbesatz im Stadtbezirk Bad Godesberg konzentriert sich im Schwerpunkt auf die nachfolgend aufgelisteten Standortbereiche:

- Drachenburgstraße mit den dortigen Anbietern Verbrauchermarkt HIT, Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL sowie einen Getränkemarkt TRINKGUT (insgesamt rd. 5.600 m<sup>2</sup> VKF NuG)
- Elsässer Straße mit den Anbietern Lebensmitteldiscounter LIDL und Getränkemarkte TRINKGUT und WILLIS GETRÄNKE CENTER (insgesamt rd. 2.300 m<sup>2</sup> VKF NuG)
- Im Bendel mit den dortigen Lebensmitteldiscountern ALDI und NETTO (insgesamt rd. 1.400 m<sup>2</sup> VKF NuG).

Ergänzt wird das Angebot um die beiden Lebensmitteldiscounter ALDI (Bonner Straße) und NETTO (Ellesdorfer Straße) sowie einen Supermarkt MEVLANA MARKT (Ellesdorfer Straße).

Die Distanz zum Planstandort beträgt vom Standortbereich Drachenburgstraße als bedeutendstem dezentralen Versorgungsbereich rd. 7 km bzw. 13 Minuten Fahrzeit.

Abb. 17: Verkaufsfläche und Umsatz im weiteren Stadtbezirk Bad Godesberg

	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	13.010	66,1

Quelle: cima (2018)

Abb. 18: Nahversorgungssituation im weiteren Stadtbezirk Bad Godesberg



Quelle: cima (2018)

#### 4.4.3.2 Stadt Meckenheim

##### Hauptzentrum Alt-Meckenheim

Der Zentrale Versorgungsbereich Alt-Meckenheim erstreckt sich entlang der Hauptstraße vom Obertorkreisel im Süden bis zum Niedertorkreisel im Nordwesten. Ergänzt wird der Standortbereich um die Bahnhofstraße bis zur Einmündung in die L 158 Rheinbacher Straße.

Nach der Schließung des KAISER'S Supermarkt wurde die entsprechende Immobilie durch die Fa. NETTO übernommen. Damit einhergehend wurde der bisher bestehende NETTO Lebensmitteldiscounter in der Hauptstraße geschlossen. Darüber hinaus gibt es mit dem ALDI Lebensmitteldiscounter einen weiteren Hauptanbieter im nahversorgungsrelevanten Sortiment. Ergänzt wird das Angebot durch einen PENNY Lebensmitteldiscounter sowie durch Anbieter des Ladenhandwerks (Bäckereien, Metzgereien).

Die Stadt Meckenheim plant innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs die Entwicklung des Standortbereichs Marktplatz mit einem Lebensmittelmarkt (1200 m<sup>2</sup> VKF) und einem Drogeriemarkt (600 m<sup>2</sup> VKF).<sup>8</sup>

Abb. 19: Verkaufsfläche und Umsatz im Hauptzentrum Alt-Meckenheim

	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	2.310	14,9

Quelle: cima (2018)

##### Hauptzentrum Neuer Markt

Der Zentrale Versorgungsbereich Neuer Markt erstreckt sich über den zur Fußgängerzone ausgebauten Straßenlauf Neuer Markt sowie die unmittelbar angrenzenden Bereiche.

Hauptanbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind ein HIT Verbrauchermarkt sowie die Lebensmitteldiscounter LIDL und NETTO. Ergänzt wird das Angebot durch Anbieter der Ladenhandwerks (Bäckereien, Metzgerei).

Abb. 20: Verkaufsfläche und Umsatz im Hauptzentrum Neuer Markt

	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	4.590	23,5

Quelle: cima (2018)

<sup>8</sup> Quelle: Generalanzeiger vom 08.05.2018

### Nahversorgungszentrum Merl-Steinbüchel

Mit dem Standortbereich Tennenplatz / Heroldspassage in Neu-Merl verfügt die Stadt Meckenheim seit 2013 über ein zusätzliches Nahversorgungszentrum. Mit den Anbietern EDEKA und ALDI ist hier ein weiterer Nahversorgungsschwerpunkt entstanden.

Abb. 21: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Merl-Steinbüchel

	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	1.760	11,8

Quelle: cima (2018)

### 4.4.3.3 Stadt Remagen

#### Innenstadt Remagen

Der Zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt Remagen erstreckt sich im Schwerpunkt entlang der Haupteinkaufsachse Marktstraße vom Übergang in die Alte Straße im Osten bis zum Bereich Kirchstraße/ Marktplatz im Westen. Ebenfalls zum Zentralen Versorgungsbereich zählen die Zulaufwege hin zum Rhein im Norden sowie zur Bahnstrecke Bonn-Koblenz im Süden.

Nach der Schließung des Supermarkts KAISER'S im Sommer 2014 wird die Nahversorgung in der Innenstadt von einem kleinflächigen Anbieter in der Bahnhofstraße sowie weiteren kleineren Anbietern und Anbietern des Ladenhandwerks aufrechterhalten.

Abb. 22: Verkaufsfläche und Umsatz in der Innenstadt Remagen

	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	370	1,7

Quelle: cima (2019)

Die Distanz zum nordwestlich gelegenen Planstandort beträgt rd. 13 km.

#### Stadtteilzentrum Kripp

Nach der Schließung des Frischemarkts NAH & GUT im Stadtteil Kripp Ende 2014 verfügt der Zentrale Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums nur noch über einen rudimentären Bestand und ist in seiner Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil erheblich eingeschränkt.

Die Distanz zum nordwestlich gelegenen Planstandort beträgt rd. 15 km.

#### Stadtteilzentrum Oberwinter

Die Nahversorgung im Zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Oberwinter wird maßgeblich von einem Supermarkt EDEKA am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils geprägt. Ergänzt wird das Angebot durch Anbieter des Ladenhandwerks.

Die Distanz zum westlich gelegenen Planstandort beträgt rd. 11 km.

### Standortbereiche in der weiteren Stadt Remagen

Neben den bereits dargestellten Anbietern in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Remagen sind darüber hinaus noch der Fachmarktstandort Brückencenter, mit den dortigen Anbietern EDEKA und NORMA sowie der solitär in Gewerbegebietslage liegende LIDL Lebensmitteldiscounter als maßgebliche Nahversorgungsbetriebe in der Stadt Remagen zu nennen.

Abb. 23: Verkaufsfläche und Umsatz im weiteren Stadtgebiet Remagen

	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	2.770	14,9

Quelle: cima (2019)

Die Distanz von den östlich (Brückencenter) bzw. südöstlich (LIDL) der Innenstadt gelegenen Anbietern zum Planstandort beträgt rd. 14 km.

#### 4.4.3.4 Gemeinde Graftschaft

##### Hauptzentrum Gelsdorf

Der Zentrale Versorgungsbereich des Hauptzentrums der Gemeinde Graftschaft befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Gemeindeteils Gelsdorf. Im November 2016 wurde hier ein Fachmarktzentrum eröffnet, in dem sich neben Anbietern von Ladenhandwerk (Bäckerei, Metzgerei) eine NORMA Lebensmitteldiscounter befindet.

Abb. 24: Verkaufsfläche und Umsatz im Hauptzentrum Graftschaft

	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	870	3,7

Quelle: cima (2019)

Die Distanz zum nordöstlich gelegenen Planstandort beträgt rd. 12 km.

##### Nebenzentrum Ringen

Zusätzlich zum Hauptzentrum in Gelsdorf wurde im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Graftschaft im Gemeindeteil Ringen ein Zentraler Versorgungsbereich als Nebenzentrum abgegrenzt. Hier befindet sich als Hauptanbieter ein REWE Verbrauchermarkt, ergänzt um einen Anbieter des Ladenhandwerks.

Die Distanz zum nördlich gelegenen Planstandort beträgt rd. 10 km.

#### 4.4.3.5 Zusammenfassende Bewertung der regionalen Wettbewerbssituation

Die regionale Angebotsanalyse kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Die untersuchten Nachbargemeinden von Wachtberg verfügen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel alle über einen differenzierten Besitz an Anbietern. Eine direkte lokale Unterversorgung ist nicht festzustellen.
- Zudem verfügen drei der untersuchten Kommunen ebenfalls über einen LIDL Lebensmittel-discounter. In Meckenheim findet sich eine Filiale im Bereich Neuer Markt (Zentraler Versorgungsbereich), im Stadtbezirk Bad Godesberg in den Standortbereichen Drachenburgstraße und Elsässer Straße sowie in Remagen in der Zeppelinstraße.
- Die größten erhobenen Anbieter sind im Bonner Stadtgebiet (HIT, Drachenburgstraße) bzw. in Meckenheim (HIT, Hauptzentrum Neuer Markt) und Wachtberg (EDEKA, Hauptzentrum Wachtberg Mitte) ansässig.

Der für die geplante Erweiterung erforderliche Umsatz muss sich daher überwiegend durch die Bindung bzw. Rückgewinnung der lokalen Kaufkraft und weniger aus Zuflüssen von außerhalb rekrutieren. Vor dem Hintergrund des für Wachtberg ermittelten aktuellen Zentralitätswertes von 61 für Nahrungs- und Genussmittel und der hieraus abzuleitenden umfangreichen Kaufkraftabflüsse an auswärtige Standorte erscheint dies aber grundsätzlich möglich.

## 4.5 Relevante Nachfragesituation in der Gemeinde Wachtberg

Das Marktpotenzial des Wachtberger Einzelhandels resultiert im Wesentlichen aus der vorhandenen Nachfrage innerhalb des eigenen Gemeindegebiets.

Die Berechnung des Nachfragepotenzials in Wachtberg erfolgt auf Basis der gemeindscharfen Einwohnerzahl nach Hauptwohnsitz (20.251 Ew.) und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer (115,6)<sup>9</sup>. Es wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 5.366 €<sup>10</sup> für das Jahr 2018 zugrunde gelegt (Bund), der an das Niveau der Gemeinde mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst wurde.

Der einzelhandelsrelevante Ausgabesatz eines Einwohners der Gemeinde Wachtberg entspricht 6.204 € pro Jahr; d. h., jeder Bürger der Gemeinde Wachtberg gibt unabhängig vom Ort des Einkaufs pro Jahr durchschnittlich 6.204 € im stationären Einzelhandel aus; davon entfallen 2.480 € auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Wie die Kaufkraftkennziffer liegt auch der statistische Ausgabesatz pro Kopf der Gemeinde Wachtberg somit erheblich über dem Bundesdurchschnitt.

Insgesamt beläuft sich das Nachfragepotenzial aus dem Gemeindegebiet auf rd. 125,6 Mio. €. Davon entfallen rd. 50,2 Mio. € auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Aufgrund des hohen regionalen Wettbewerbsdrucks kann für den Wachtberger Einzelhandel nur von diffusen Zuflüssen aus den unmittelbar umliegenden Wohnbereichen der angrenzenden Kommunen ausgegangen werden; keine der angrenzenden Gemeinden ist allerdings dem Einzugsgebiet von Wachtberg zuzuordnen.

Abb. 25: Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Wachtberg

cima-Warengruppe	Wachtberg (in Mio. €)
<b>Täglicher Bedarf</b>	<b>62,3</b>
- Nahrungs- und Genussmittel	50,2
- übriger periodischer Bedarf (inkl. Gesundheits- und Körperpflege)	12,0
<b>Mittel- und langfristiger Bedarf</b>	<b>63,4</b>
<b>SUMME</b>	<b>125,6</b>

Quelle: cima (2018)

<sup>9</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH (2018)

<sup>10</sup> Quelle: CIMA Management + Beratung GmbH (2018)

## 4.6 Gutachterliche Bewertung der aktuellen Nahversorgung in der Gemeinde Wachtberg

Das aktuelle Nahversorgungsangebot in der Gemeinde Wachtberg lässt sich aufbauend auf der Angebots- und Nachfrageanalyse wie folgt bewerten:

- Im **Hauptzentrum Berkum** befinden sich mit einem EDEKA Vollsortimenter sowie zwei Discountern (ALDI und LIDL) die **maßgeblichen Anbieter**; seit der Schließung des CAP-Marktes in Niederbachem übernehmen die drei Anbieter eine **gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion**.
- Das **Nahversorgungszentrum Niederbachem** kann derzeit **nicht die Versorgungsfunktion für den im kommunalen Einzelhandelskonzept zugewiesenen Versorgungsbereich übernehmen**. Hier ist bei Abschluss der laufenden Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters jedoch eine deutliche Verbesserung zu erwarten.
- Auf **gesamtgemeindlicher Ebene** besteht derzeit ein **eindeutiges Versorgungsdefizit**: Einem NuG-Umsatz von 30,5 Mio. € steht ein NuG-Kaufkraftpotenzial von 50,2 Mio. € gegenüber. Die hieraus resultierende NuG-Zentralität von 61 sowie der Index Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner (0,27 m<sup>2</sup> / Ew.) belegen die Unterversorgung. Auch unter Einbeziehung des laufenden Vorhabens in Niederbachem ergibt sich kein befriedigendes Angebot.
- In den betrachteten Teilräumen der Nachbarkommunen **Bonn und Meckenheim** besteht ein **dichtes Netz an nahversorgungsrelevanten Angeboten**, so dass eine signifikante Einkaufsorientierung von auswärtigen Kunden auf das entsprechende Angebot im Hauptzentrum Berkum aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden kann. Die geplante Erweiterung des bestehenden Marktes muss sich daher weitgehend aus der lokalen Nachfrage und der verstärkten Bindung der lokalen Kaufkraft ergeben.



## 5 Auswirkungsanalyse für das Planvorhaben

### 5.1 Methodische Vorbemerkungen

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

- Die **standörtlichen Parameter** zielen auf mögliche Kopplungspotenziale zu bestehenden Einzelhandelsstrukturen ab. Das Ausmaß der städtebaulichen Integration entscheidet darüber, ob ein zusätzlich zu realisierender Einzelhandelsbetrieb nur Wettbewerbsdruck erzeugt oder auch neue Verbundvorteile mit der nachhaltigen Absicherung eines Standortes geschaffen werden können.
- Die **ökonomischen Parameter** beschreiben konkret die wirtschaftlichen Auswirkungen eines Projektvorhabens auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet. Bei warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen ab ca. 10 % des in einem Versorgungsbereich oder Zentralen Haupteinkaufsbereich vorliegenden Umsatzvolumens können die Entwicklungsperspektiven des ansässigen Einzelhandels deutlich beeinflusst werden.<sup>11</sup> Andere Rechtsurteile haben deutlich gemacht, dass auch bei Umsatzverlusten von weniger als 10 % eine Gefährdung strukturprägender Betriebe gegeben sein kann (7 %) bzw. in Abhängigkeit von den jeweiligen Rahmbedingungen auch Umsatzverluste von über 10 % nicht zwingend zu Betriebsschließungen führen müssen. In jedem Fall ist eine einzelfallbezogene Bewertung erforderlich.

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

Es wird von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte. Somit konkurriert z. B. ein SB-Warenhaus oder ein Fachmarkt zunächst unmittelbar mit benachbarten Anbietern gleichen Betriebstyps.
- Große Unterschiede in den Angebotsqualitäten zwischen dem Planvorhaben und dem vorhandenen Einzelhandelsangebot führen schneller zu Veränderungen der Kaufkraftströme als bei der Konkurrenz gleichartiger Anbieter.

---

<sup>11</sup> Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei dieser Größenordnung von einem abwägungsrelevanten Tatbestand gesprochen. Die entstehenden Umsatzverlagerungseffekte sind in der Abwägung eines Projektvorhabens zu würdigen. Siehe hierzu auch die umfangreiche Kommentierung zum „Preußen-Park-Urteil“ des OVG Münster vom 7.12.2000.

- Je besser die Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.
- Die prognostizierten Umsatzerwartungen der zu diskutierenden Projektvorhaben basieren auf warengruppen-, betriebstypen- und firmenspezifischen Flächenproduktivitäten. Neben eigenen Brancheninformationen werden entsprechende Veröffentlichungen und Branchenreports berücksichtigt.

Die cima interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. Im vorliegenden Fall wird eine differenzierte Auswirkungsanalyse für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel vorgenommen. Dies erscheint geboten, da nach cima-Berechnungen sowohl über 80 % des Umsatzes als auch der Verkaufsfläche auf dieses Sortiment entfällt. In einem ergänzenden Kap. 5.3 wird die Verträglichkeit der Randsortimente gutachterlich bewertet.

## 5.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen für das Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“

Die Ergebnisse der ökonometrischen Modellrechnung sind in Abb. 26 dokumentiert.

Abb. 26: Auswirkungsanalyse für das Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“

Standortbereich	Umsatz (aktuell)	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in % des aktuellen Umsatzes
LIDL (Wachtberg Mitte, Bestand)	4,7	4,7	-
Wachtberg/ Wachtberg Mitte (ZV, ohne LIDL)	22,7	0,5	2,2
Wachtberg/ Niederbachem (neuer ZV)	0,6	0,0	-
übrige Gemeinde Wachtberg	2,5	0,0	-
Bonn/ Bad Godesberg (ZV)	19,0	0,0	-
Bonn/ Mehlem (ZV)	3,8	0,0	-
Bonn/ Friesdorf (ZV)	6,3	0,0	-
Bonn/ Heiderhof (ZV)	3,0	0,0	-
Bonn/ Lannesdorf (ZV)	2,1	0,0	-
Bonn/ Pennenfeld (ZV)*	< 2,0	0,0	-
übriger Stadtbezirk Bad Godesberg	69,5	0,2	0,3
Meckenheim/ Alt-Meckenheim (ZV)	14,9	0,0	-
Meckenheim/ Neuer Markt (ZV)	23,5	0,1	0,4
Meckenheim/ Merl-Steinbüchel (ZV)	11,8	0,0	-
Remagen/ Innenstadt (ZV)	1,7	0,0	-
Remagen/ Kripp (ZV)	< 2,0	0,0	-
Remagen/ Oberwinter (ZV)	< 5,0	0,0	-
übrige Stadt Remagen	14,9	0,0	-
Grafenschaft/ Gelsdorf (ZV)	< 5,0	0,0	-
Grafenschaft/ Ringen (ZV)	< 5,0	0,0	-
diffus	-	0,1	-
<b>SUMME</b>		<b>5,6</b>	

\*: Aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgte nur eine Angabe nach Größenklassen.

ZV: Zentraler Versorgungsbereich

Quelle: cima (2018)

Mit Verlagerungsquoten von unter 3 % ist keiner der betrachteten Standortbereiche im erwarteten Einzugsbereich des Vorhabens im nennenswerten Umfang durch die geplante Erweiterung des LIDL Lebensmittelmarkts betroffen. Wesentliche Auswirkungen sind für diese Standortbereiche sowie für die bestehenden Versorgungsstrukturen insgesamt daher gutachterlich auszuschließen. Wir verweisen darauf, dass nach gültiger Rechtsprechung erst ab Umsatzverlagerungen von 7 – 10 % eine vertiefte, auch qualitative Aspekte einbeziehende Bewertung erforderlich ist.

### 5.3 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen für die geplanten Randsortimente

Das Planvorhaben umfasst neben der Erweiterung des Kernsortiments Nahrungs- und Genussmittel von 640 m<sup>2</sup> auf 750 m<sup>2</sup> VKF (+110 m<sup>2</sup> VKF) auch die Erweiterung der Randsortimente von 160 m<sup>2</sup> auf 180 m<sup>2</sup> VKF (+ 20 m<sup>2</sup>). Mit der Erweiterung der Randsortimente verbunden ist ein Umsatzzuwachs von rd. 0,1 Mio. € (bisher: 1,2 Mio. €, zukünftig: 1,3 Mio. €).

Die absoluten Beträge der zusätzlichen Verkaufsfläche bzw. des Mehrumsatzes lassen bereits den Rückschluss zu, dass durch die zusätzlichen Randsortimente keine schädlichen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Wachtberg oder der Nachbargemeinden zu erwarten sind.

Die Einschätzung wird verstärkt, wenn man beachtet, dass sich sowohl der derzeitige Bestand als auch der Zuwachs auf mehrere Warengruppen verteilt. Dabei bilden Drogerie- und Parfümeriewaren mit derzeit rd. 80 m<sup>2</sup> VKF die größte Warengruppe, der Zuwachs wird mit rd. 10 m<sup>2</sup> angesetzt. Sowohl die im Nahbereich ansässigen Lebensmittelmärkte EDEKA und LIDL als auch die beiden Drogeriemärkte DM und MÜLLER und die ansässige Parfümerie RÜDELL sind in ihrem Bestand aus gutachterlicher Sicht durch die Planung nicht gefährdet. Gleiches gilt für die strukturprägenden Betriebe in den Zentralen Versorgungsbereichen der Nachbarstädte.

Zusammenfassend geht die cima von **keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der Zentralen Versorgungsbereiche durch die Randsortimente des Planvorhabens** aus.

### 5.4 Städtebauliche Auswirkungsanalyse für das Planvorhaben

Aufbauend auf der Bestandsaufnahme des vorhandenen Einzelhandelsangebotes und des Nachfragepotenzials (Kap. 4.4), der Planungsvorstellungen der Gemeinde Wachtberg sowie der dargestellten Auswirkungen des Planvorhabens auf die lokalen und regionalen Kaufkraftbewegungen erfolgt nachfolgend eine Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen des Planvorhabens.

#### Einordnung des Planvorhabens in die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Wachtberg

Mit der Planung „Mitte Wachtberg“ verfolgte die Gemeinde Wachtberg das Ziel, eine klassische Fachmarktentwicklung zu vermeiden und eine Einzelhandelsnutzung zu realisieren, die durch kleinflächige Strukturen, eine ansprechende städtebauliche Gestaltung und eine hohe

Verweilqualität bestimmt wird. Die Gesamtverkaufsfläche sollte ca. 3.500 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.<sup>12</sup>

Aus gutachterlicher Sicht ist festzustellen, dass diese Zielvorstellungen umgesetzt wurden und sich die Mitte Wachtberg nicht nur deutlich von dem angrenzenden Fachmarktzentrum, sondern auch von vergleichbaren Projektentwicklungen in anderen Städten unterscheidet.

Die geplante Erweiterung des bestehenden Discounters auf 930 m<sup>2</sup> VKF steht zu diesen Planungsvorstellungen vordergründig im Widerspruch, da die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nicht Bestandteil der ursprünglich verfolgten Einzelhandelsentwicklung war. In dem Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Wachtberg vom Mai 2020 wird eine Bewertung des Projektes Mitte Wachtberg und speziell die Flächendimensionierung der LIDL-Filiale vorgenommen (CIMA Beratung + Management GmbH (2020): Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Wachtberg 2020 (Entwurfssfassung vom Mai 2020), S. 20 ff):

*„Fünf Jahre nach Realisierung des Vorhabens ist festzustellen, dass die von dem Arbeitskreis formulierten Ziele weitestgehend umgesetzt bzw. erreicht wurden. Der in dem Bebauungsplan festgesetzte Branchenmix wurde weitgehend umgesetzt. [...] Mit 799 m<sup>2</sup> VKF weist die vorhandene LIDL-Filiale im Vergleich zu den zwischenzeitlich von den meisten Discountern verfolgten Betriebsgrößen eine unterdurchschnittliche Verkaufsfläche auf. [...] Durch Umbauten innerhalb des vorhandenen Objektes sollen vorhandene Lagerflächen dem Verkaufsraum zugeordnet werden. Die Verkaufsfläche wird sich durch diese Maßnahme von 800 m<sup>2</sup> auf 930 m<sup>2</sup> erhöhen. Bei den Planungen für die Mitte Wachtberg war festgesetzt worden, dass aus städtebaulichen Gründen eine „klassische“ Fachmarktentwicklung zu vermeiden ist und aus diesem Grunde keine großflächigen Betriebe anzusiedeln sind. Dieses städtebauliche Ziel ist erreicht worden und wird durch die angeführte Erweiterungsplanung, die keine Veränderungen an den äußeren Gebäudestrukturen umfasst, nicht gefährdet. Auch sind keine Veränderungen des Marktes hinsichtlich der Kundenherkunft oder -umfangs zu erwarten, so dass auch keine weitergehenden Veränderungen des Verkehrsaufkommens anzunehmen sind. [...] Um die Erweiterung des Marktes zu ermöglichen und damit dauerhaft auch die Wettbewerbsfähigkeit des Einzelhandelsbesatzes in der Mitte Wachtberg zu sichern wird mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Wachtberg die im ersten Spiegelstrich des Anforderungskataloges zum Einzelhandelsbesatz in der Mitte Wachtberg enthaltende Begrenzung der Betriebe auf eine maximale Größe von 800 m<sup>2</sup> gestrichen.“*

Wenn die cima der geplanten Erweiterung zustimmt, beruht dies auch auf folgenden Überlegungen:

- Der bestehende Markt wird lediglich um 16 % seiner Verkaufsfläche bzw. 130 m<sup>2</sup> VKF erweitert, mit dieser Erweiterung ist keine Sortimentserweiterung verbunden. Auch wird sich das Einzugsgebiet und die Marktposition des Anbieters nicht nachweisbar verändern.
- Es ist darauf hinzuweisen, dass der Markt auch nach seiner Erweiterung die inzwischen für Neubauvorhaben marktübliche Discountergröße von 1.100 – 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche deutlich verfehlt.
- Städtebaulich tritt keine Veränderung ein, da die Erweiterung der Verkaufsfläche durch einen Umbau innerhalb des bestehenden Objektes erreicht wird.

---

<sup>12</sup> Siehe dazu auch der am 27.05.2010 von der Gemeinde Wachtberg beschlossenen Anforderungskatalog an die Projektrealisierung.

- Schädliche Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Niederbachem sind ebenso wenig zu erwarten wie eine Gefährdung der Zentren in den Nachbarkommunen (s. auch Kap. 5.2).
- Auch nach der Erweiterung wird das Hauptzentrum Berkum über ein nahversorgungsrelevantes Angebot verfügen, das nicht über die zugewiesene Nahversorgungsfunktion hinausreicht. Das bestehende Versorgungsdefizit wird durch die Erweiterung des Marktes um 130 m<sup>2</sup> VKF nur geringfügig abgebaut.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich das Planvorhaben in die verfolgte städtebauliche Entwicklung des Hauptzentrums Wachtberg-Berkum einfügt. In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Wachtberg (Entwurfassung vom Mai 2020) wird die geplante Erweiterung in dem geplanten Umfang explizit befürwortet.

### Stadt- und Regionalverträglichkeit des Planvorhabens

Aus den ermittelten Umsatzverlagerungen ergeben sich keine Hinweise auf eine Existenzgefährdung vorhandener Anbieter von strukturprägender Bedeutung für die Zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Wachtberg bzw. der Nachbarkommunen. Der zur Diskussion stehende Markt wird auch nach seiner Erweiterung keine Marktdominanz erreichen, die zu umfangreichen regionalen Kaufkraftumlenkungen auf den Standort Berkum führen wird.

Die städtebauliche Auswirkungsanalyse kommt daher zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die vorhandenen Zentralen Versorgungsbereiche bzw. die übrige wohnungsnahe Nahversorgung im Einzugsgebiet des Vorhabens haben wird.

## 6 Stadt- und Regionalverträglichkeit des Planvorhabens

Das Planvorhaben ist sowohl in Hinblick auf die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung bzw. der Regionalplanung, als auch hinsichtlich der Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Wachtberg zu überprüfen. Die entsprechenden Vorgaben (BauGB, BauNVO, Landesentwicklungsplan NRW, Regionalplan, regionales und kommunales Einzelhandelskonzept) bilden die Grundlage für die gutachterliche Bewertung.

### 6.1 Übereinstimmung mit den Zielen und sonstigen Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Wachtberg

Das von der cima im August 2012 vorgelegte und vom Rat der Gemeinde Wachtberg im September 2012 förmlich als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wachtberg enthält vier zentrale Zielsetzungen (CIMA 2012, S. 17):

- Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im Gemeindegebiet
- weitere Förderung des Standorts Berkum als zentraler Einkaufsplatz
- Sicherung ergänzender wohnungsnaher Nahversorgungsangebote in den Ortsteilen
- planungsrechtliche Steuerung gesamtstädtisch angepasster Sonderlagen des großflächigen Einzelhandels

Das Hauptzentrum der Gemeinde Wachtberg bildet das Einkaufszentrum Berkum und die Entwicklungsfläche Wachtberg Mitte. Das hierarchische Zentrenkonzept legt zudem die Ortsmitte von Niederbachem als Nahversorgungszentrum fest.

Die Erweiterung des LIDL Lebensmittelmarkts entspricht dem Ziel einer Förderung des Standorts Berkum als zentralem Einkaufsplatz ebenso wie die verfolgte Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im Gemeindegebiet.

Auf die besonderen Anforderungen der Gemeinde Wachtberg zur Entwicklung der Neuen Mitte Wachtberg und die Übereinstimmung des Planvorhabens mit den damit verbundenen städtebaulichen Zielen wurde bereits in Kap. 5.3 eingegangen.

Die Realisierung des Planvorhabens im Hauptzentrum Wachtberg Mitte entspricht damit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Wachtberg und den städtebaulichen Zielvorstellungen für den Standortbereich Mitte Wachtberg.

Der im Mai 2020 vorgelegte Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes schließt eine explizite Betrachtung und Bewertung des Planvorhabens ein. Es wird festgestellt, dass sich die geplante Erweiterung um 130 m<sup>2</sup> VKF in die verfolgten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Zielvorstellungen für die Mitte Wachtberg einfügt. Aufgrund der vollzogenen städtebaulichen Entwicklung ist eine Begrenzung der Betriebe innerhalb des Plangebietes auf unter 800 m<sup>2</sup> VKF entbehrlich. Die Erweiterung bietet die Chance zur dauerhaften Sicherung eines strukturprägenden Betriebes innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches.

## 6.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (:rezk)

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

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

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

Für Vorhaben ist immer eine regionale Abstimmung vorzunehmen, wenn

- die planende Kommune kein ordnungsgemäß erstelltes kommunales Einzelhandelskonzept aufweist,
- es sich um ein großflächiges Vorhaben außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt oder
- es sich um ein kleinflächiges Vorhaben außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten handelt.

Da für die Gemeinde Wachtberg ein vom Rat der Gemeinde beschlossenes Einzelhandelskonzept vorliegt und das Planvorhaben innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs realisiert werden soll, kommt die Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass eine regionale Abstimmung nicht verpflichtend ist.

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall sind die drei aufgeführten Prüfschritte unter Berücksichtigung des :rezk-Leitfadens wie folgt zu beantworten:

- Prüfschritt 01: Das Vorhaben entspricht den landesplanerischen Vorgaben, da es innerhalb des Hauptzentrums Wachtberg-Berkum realisiert werden soll.
- Prüfschritt 02: Die vorhabenrelevante Kaufkraft ist im zugeordneten Verflechtungsbereich vorhanden, da dem erwarteten NuG-Umsatz des Marktes nach seiner Erweiterung (6,9 Mio. €) eine NuG-Kaufkraft im Gemeindegebiet von 50,2 Mio. € gegenübersteht.
- Prüfschritt 03: Wie die vorliegende Auswirkungsanalyse (Kap. 5) gezeigt hat, sind Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

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

## 6.3 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Die Zulässigkeit des Planvorhabens setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. In diesem Zusammenhang ist vor allem der am 08.02.2017 in Kraft getretene LEP NRW zu beachten. Die dort enthaltenen zehn Ziele und Grundsätze sind die maßgeblichen Prüfkriterien bei der Fragestellung, inwieweit das Planvorhaben den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

### Ziel 6.5-1 - Standorte nur im Allgemeinen Siedlungsbereichen

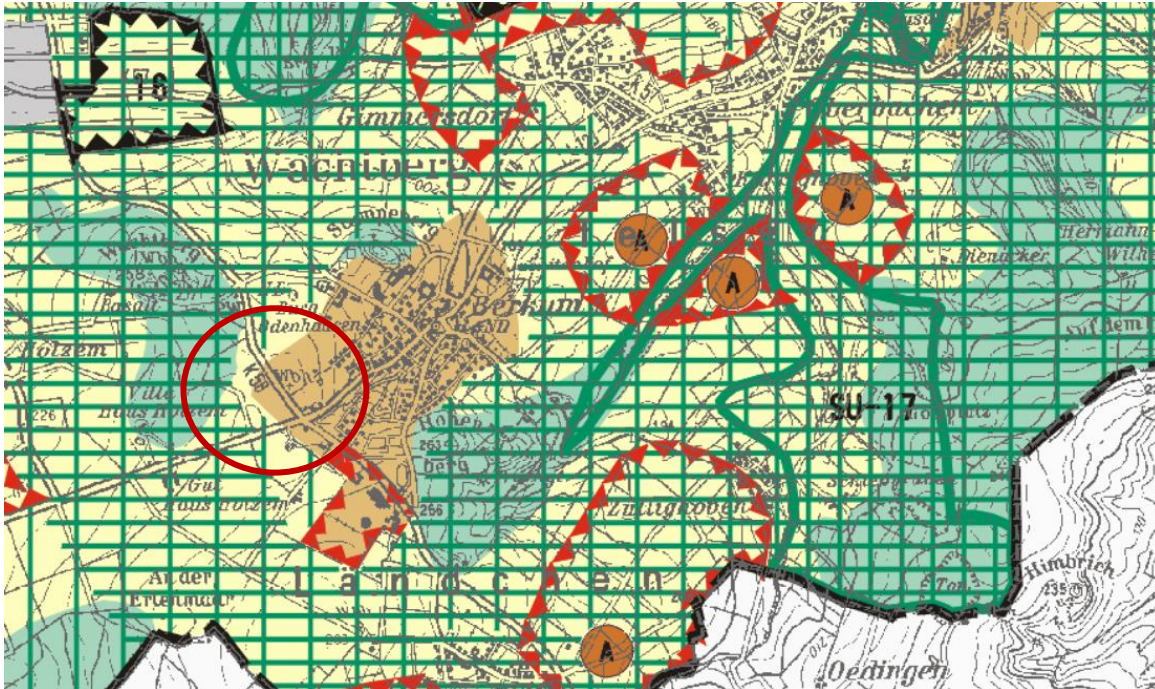
*Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.*

Die regionalplanerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche sind Gebiete, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen und aus denen – im Sinne der "Stadt der kurzen Wege" – Flächen unterschiedlichster Nutzungen entwickelt wurden oder werden sollen. Dies beinhaltet auch die Flächen für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO. Entsprechend dem Regionalplan befindet sich das Plangrundstück im ASB (s. Abb. 27).

Das vorliegende Planvorhaben stimmt somit mit dem Ziel 6.5-1 des LEP überein.



Abb. 27: Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn (Ausschnitt) mit Planstandort



Quelle: Bezirksregierung Köln (2004): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn, Bearbeitung cima (2018)

## Ziel 2 - Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte 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.*

*Zentrenrelevant sind*

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

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

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

- *Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Wie voran dargestellt befindet sich der Planstandort im abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Wachtberg Mitte der Gemeinde Wachtberg. Somit erfüllt das Planvorhaben das Ziel 6.5-2 des LEP.

### Ziel 6.5-3 - Beeinträchtigungsverbot

*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.*

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

Wie aus der durchgeführten Auswirkungsanalyse für den LIDL Lebensmittelmarkt in Kap. 5 hervorgeht, werden die Zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde Wachtberg sowie in den umliegenden Kommunen nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Planvorhaben stimmt daher mit dem Ziel 6.5-3 überein.

### Grundsätze 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6

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

### Ziel 6.5-7 - Überplanung von vorhandenen Standorten

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

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

Wie voran dargestellt befindet sich der Planstandort im abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Wachtberg Mitte der Gemeinde Wachtberg. Daher findet das Ziel 6.5-7 hinsichtlich des Planvorhabens keine Anwendung.

### 6.5-8 Ziel - Einzelhandelsagglomerationen

*„Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Ver-*

*sorgungsbereiche von Gemeinden durch zentrenschädliche Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“*

Das Ziel ist auf das Planvorhaben nicht anzuwenden, da es sich um eine Ansiedlung innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs bzw. eines Allgemeinen Siedlungsbereichs handelt.

#### Grundsatz 6.5-9 - Regionale Einzelhandelskonzepte

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

Der Grundsatz 6.5-9 regelt die Aufstellung bzw. Änderung von Regionalplänen und kommt im Fall des Planvorhabens nicht zur Anwendung.

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

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

Ziel 6.5-10 trifft eine Regelung bezüglich vorhabenbezogener Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung. Die Festlegung dient der Klarstellung, dass die in den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-8 enthaltenen Vorgaben des LEP auch auf die vorhabenbezogenen Bebauungspläne anzuwenden sind.

Wie die vorherigen Ausführungen deutlich gemacht haben, erfüllt das Vorhaben die Festlegungen des LEP bzw. kommen diese Festlegungen für das Planvorhaben nicht zur Anwendung.

Ergänzend sei in Hinblick auf die in Rheinland-Pfalz gelegene Gemeinde Grafschaft und die Stadt Remagen darauf verwiesen, dass das Vorhaben auch die im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) von Rheinland-Pfalz formulierten und für das Vorhaben relevanten Ziele einhält:

- Ziel 57 Zentralitätsgebot (Vorhaben des großflächigen Einzelhandels sind nur in zentralen Orten zulässig)
- Ziel 58 Städtebauliches Integrationsgebot (Erweiterungen von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind nur in städtebaulich integrierten Bereichen (= Zentrale Versorgungsbereiche) zulässig)
- Ziel 60 Nichtbeeinträchtigungsgebot (wesentliche Beeinträchtigungen von städtebaulich integrierten Bereichen durch die Erweiterung eines großflächigen Betriebes sind nicht zulässig)

## 7 Abschließende Bewertung

Anlass für das vorliegenden Einzelhandelsgutachten ist die geplante Erweiterung des LIDL Lebensmittelmarkts im Gemeindeteil Wachtberg-Berkum von derzeit 800 m<sup>2</sup> auf 930 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Der Standort liegt innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wachtberg dargestellten Hauptzentrums Wachtberg Mitte in einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel.

Eine zentrale Grundlage für das vorliegende Gutachten bildet eine aktuelle Vollerhebung des Einzelhandelsbesatzes mit dem Kernsortiment des Lebensmittelvollsortimenters (Sortiment Nahrungs- und Genussmittel) in der Gemeinde Wachtberg. Ergänzend hierzu wurden der Besatz in ausgewählten Zentren der Nachbarkommunen sowie die größeren Anbieter außerhalb deren Zentren (> 400 m<sup>2</sup> VKF) erhoben.

Aufbauend auf der Analyse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und der Untersuchung der städtebaulichen Gegebenheiten kommt die vorliegende Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass schädliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Zentren der Gemeinde Wachtberg bzw. der Nachbarkommunen und die übrige wohnungsnaher Versorgung auszuschließen sind.

Zudem entspricht das Planvorhaben sowohl den im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargestellten Zielen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wachtberg als auch den landesplanerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplan NRW. In dem Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Wachtberg vom Mai 2020 wird die früher vorgenommene Begrenzung der Verkaufsfläche je Betrieb im Gebiet Mitte Wachtberg auf maximal 800 m<sup>2</sup> VKF aufgehoben.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass nach der durchgeführten Vorprüfung eine regionale Abstimmung gemäß den Vereinbarungen des regionalen Einzelhandelskonzeptes nicht erforderlich ist.

Die cima sieht daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Markts als erfüllt an und stimmt dem Vorhaben zu. Aus gutachterlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das entsprechende Bauleitplanverfahren.

CIMA Beratung + Management GmbH  
Köln, den 06. Mai 2020