

# Werkstätten

zur Ergänzung des  
Regionalen Einzelhandels- und  
Zentrenkonzepts  
Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler

---

**Moderation: Rainer Schmidt-Ilguth und Jörg Lehnerdt**

BBE Handelsberatung GmbH, Köln

**Auftraggeber:**

Geschäftsstelle des Regionalen Arbeitskreises  
Entwicklung, Planung und Verkehr  
Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler

**Auftragnehmer:**

BBE Handelsberatung GmbH, Köln<sup>1</sup>  
Agrippinawerft 30  
50678 Köln

---

<sup>1</sup> Bis zum 30. April 2010 BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Köln

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
I. Ausgangslage	4
II. Zusammenfassung	5
II.I Erste Werkstatt - zentrale Versorgungsbereiche	5
II.II Zweite Werkstatt - Mindeststandards für die Definition von Sortimentslisten	8
II.III Dritte Werkstatt - Auswirkungen von Einzelhandelsvorhaben	11
<b>Ergebnisprotokoll der I. Werkstatt</b>	<b>14</b>
1 Tagungsablauf	16
2 Einführung, Konkretisierung der Aufgabenstellung	17
2.1 Einzelhandelsrelevante Vorgaben der Landesplanung	17
2.1.1 Regelungen der Landesplanung in Nordrhein-Westfalen (§ 24a LEPro NRW)	17
2.1.2 Regelungen der Landesplanung in Rheinland-Pfalz (LEP IV)	19
2.1.3 Regelungen der Landesplanung - Synopse	22
2.2 Aktuelle Rechtsprechung zum Themenfeld „zentrale Versorgungsbereiche“	24
2.2.1 Typen zentraler Versorgungsbereiche	24
2.2.2 Bindungswirkung von Einzelhandelskonzepten bei der Festlegung zentraler Versorgungsbereiche	26
2.2.3 Schlussfolgerungen	27
2.3 Zentrale Versorgungsbereiche in der Region Bonn / Rhein-Sieg/ Ahrweiler	29
3 Erfahrungsaustausch in den Arbeitsgruppen	31
3.1 Arbeitsgruppe 1: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche	32
3.2 Arbeitsgruppe 2: Funktionale Bestimmung der zentralen Versorgungsbereiche	38

<b>Ergebnisprotokoll der II. Werkstatt</b>	42
4 Tagungsablauf	44
5 Einführung, Konkretisierung der Aufgabenstellung	45
5.1 Einzelhandelsrelevante Vorgaben der Landesplanung in Bezug auf die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten	45
5.1.1 Innenstadtrelevante Sortimente gemäß LEP IV	45
5.1.2 Zentrenrelevante Leitsortimente gemäß § 24a LEPro	46
5.1.3 Zentrenrelevante Leistsortimente gemäß § 24a LEPro NRW vs. innenstadtrelevante Sortimente gemäß LEP IV Rheinland-Pfalz - Synopse	47
5.2 Aktuelle Rechtsprechung	48
5.2.1 Steuerung von Einzelhandelssortimenten am Beispiel des Masterplans Dortmund: Leitsätze des Urteils des BVerwG vom 26. März 2009 (4 C 21.07)	48
5.3 Kriterien für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten	48
6 Sortimentslisten der :rak-Kommunen - Synopse	51
6.1 Nahversorgungsrelevante Sortimente	54
6.2 Zentrenrelevante Sortimente	55
6.3 Nicht-zentrenrelevante bzw. nicht-innenstadtrelevante Sortimente	56
6.4 Sortimente mit Diskussionsbedarf	57
7 Exkurs: Kaufkraftpotenzial in potenziell zentrenrelevanten Sortimenten und ihre räumliche Verteilung in ausgewählten :rak-Kommunen	58
8 Entwurf eines Orientierungsrahmens für eine regionale Sortimentsliste	60
9 Lösung von Konflikten aufgrund von Abweichungen zwischen den Sortimentslisten benachbarter Kommunen	67
<b>Ergebnisprotokoll der III. Werkstatt</b>	71
10 Tagungsablauf	73
11 Kriterien für die Beurteilung der :rezk-relevanten Auswirkungen	74
11.1 Regional relevante Einzelhandelsvorhaben	74
11.2 :rezk – Abstimmungsverfahren	75
11.2.1 Schritt 1: Vorprüfung auf regionale Relevanz	76

11.2.2	Schritt 2: Erste regionale Prüfung	76
11.2.3	Schritt 3: Zweite regionale Prüfung	80
12	Kriterien für die Ermittlung von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche	84
12.1	Zwischenfazit	86
13	Standards für Verträglichkeitsgutachten	87
14	Anhang: Projektbeschreibung zur Begründung der Konsensfähigkeit eines Vorhabens	89

### **Abbildungsverzeichnis:**

Abbildung 1:	:rezk-Abstimmungsverfahren	12
Abbildung 2	Schematische Darstellung der landesplanerischen Vorgaben (§ 24a LEPro NRW und LEP IV Rheinland-Pfalz)	21
Abbildung 3	Zentrale Versorgungsbereiche und zentralörtliche Funktionen der Kommunen in der Region Bonn/ Rhein-Sieg-Kreis/ Ahrweiler	28
Abbildung 4:	Mindestanforderungen an Nahversorgungszentren aus Sicht der Bezirksregierung Köln	33
Abbildung 5	Nahversorgungsrelevante Sortimente	52
Abbildung 6:	Zentrenrelevante Sortimente	52
Abbildung 7:	Nicht-zentrenrelevante Sortimente	53
Abbildung 8:	Sortimente mit Diskussionsbedarf	53
Abbildung 9:	Zentren- bzw. innenstadtrelevante Sortimente	55
Abbildung 10:	Ausgewählte Einzelhandels-Sortimente nach Standorttypen in Bad Honnef, Bornheim, Königswinter, Meckenheim, Niederkassel, Sankt Augustin und Siegburg	58
Abbildung 11:	Orientierungsrahmen für eine regionale Sortimentsliste - Fazit	65
Abbildung 12:	:rezk-Abstimmungsverfahren	75

## I. Ausgangslage

Die rechtlichen Rahmenbedingungen und die landesplanerischen Zielvorgaben in Nordrhein-Westfalen (§ 24a Landesentwicklungsprogramm) und Rheinland-Pfalz (Ziele 58 bis 60 Landesentwicklungsplan IV) für die Steuerung des Einzelhandels haben sich in den letzten Jahren verändert. Vor diesem Hintergrund steht das im Herbst 2002 fertig gestellte „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler als Baustein einer nachhaltigen Regionalentwicklung“ gegenwärtig auf dem Prüfstand.

Vor diesem Hintergrund veranstaltete der Regionale Arbeitskreis Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler im November 2008 eine ganztägige Werkstatt, um den Fortschreibungsbedarf zu konkretisieren.

Dabei ergaben sich drei Themenschwerpunkte, die in einem Werkstattverfahren mit drei Diskussionsveranstaltungen bearbeitet werden sollen:

- Mindeststandards für die Festlegung von **zentralen Versorgungsbereichen** unter Beachtung der bereits mit dem Regionalen EHZK erfolgten Einteilung der Kommunen nach dem Grad der Einzelhandelsversorgung, d. h. aufgezeigt werden sollen die Wege zur Festlegung dieser Versorgungsbereiche, damit verbunden eine einheitliche Definition der Begrifflichkeiten.
- Mindeststandards für die Festlegung von **Sortimentslisten**, auch hier sollen die Wege zur Festlegung aufgezeigt werden.
- Kriterienkatalog für die **Beurteilung von schädlichen Auswirkungen**, die ebenso in ggf. erforderlichen Gutachten Beachtung finden sollten. Um diesen Kriterienkatalog zu erarbeiten, sollten vorliegende regionale Beispielstreitfälle herangezogen, kategorisiert und in Mindeststandards/-inhalten für die Erstellung von Gutachten überführt werden.

Die **BBE Retail Experts Unternehmensberatung**<sup>2</sup> wurde von der Geschäftsstelle des Regionalen Arbeitskreises Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler mit der fachlichen Vorbereitung, Moderation und der Nachbereitung der Diskussionsrunden beauftragt.

---

<sup>2</sup> Seit dem 1. Mai 2010 BBE Handelsberatung GmbH

## II. Zusammenfassung

### II.1 Erste Werkstatt - zentrale Versorgungsbereiche

Den Schwerpunkt der Werkstatt stellte der in den Arbeitsgruppen stattgefundenene Erfahrungsaustausch dar. Dabei wurden, bestehend aus Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Werkstatt, zwei Arbeitskreise gebildet, in denen parallel zwei Themen diskutiert und bearbeitet wurden:

In der ersten Gruppe wurde das Thema „Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche,“ unter folgenden Leitfragen diskutiert:

- Welche funktionalen Aspekte sind zu berücksichtigen?
- Welche städtebaulichen und stadträumlichen Anforderungen stellen sich?
- Sollte die Abgrenzung gebiets- oder parzellenscharf erfolgen?
- Wie kann die Abgrenzung über die Bauleitplanung umgesetzt werden?

Die zweite Gruppe beschäftigte sich mit dem Thema „Funktionale Bestimmung der zentralen Versorgungsbereiche“ und suchte nach Antworten auf folgende Fragen:

- Nach welchen Kriterien sollen die zentralen Versorgungsbereiche funktional festgelegt werden? Während in Rheinland-Pfalz die Versorgungsreichweiten der zentralen Versorgungsbereiche durch die Vorgaben des LEP IV klar bestimmt sind, gehört dies in Nordrhein-Westfalen zu den Aufgaben der Kommunen.
- Welche Mindestanforderungen sind an die Festlegung von Nahversorgungszentren zu stellen? Entsprechen die bisher festgelegten Zentren diesen Anforderungen?
- Sollten neben den Hauptgeschäftslagen der Mittelzentren, der oberzentralen City Bonn und den Stadtteilzentren Bonn-Beuel, Bonn-Duisdorf und Bonn-Bad Godesberg weitere zentrale Versorgungsbereiche definiert werden? Sollte dafür ein Kriteriensystem entwickelt werden?

Als Fazit sind folgende Diskussionsergebnisse festzuhalten:

### **Arbeitsgruppe 1: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche**

- Bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist zunächst von der faktischen Situation auszugehen. Die Abgrenzungen müssen unter städtebaulichen wie auch unter funktionalen Gesichtspunkten begründet werden.
- Auch ist es erforderlich, die Versorgungsreichweiten der zentralen Versorgungsbereiche festzulegen. Im nordrhein-westfälischen Teil der :rak-Region ist dabei zwischen Haupt-, Stadtteil- und Nahversorgungszentren zu unterscheiden; die Versorgungsreichweite der Zentren im Kreis Ahrweiler ergibt sich aus der zentralörtlichen Bereichsgliederung der Landesplanung.
- Um mit der räumlichen Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches auch gegenüber Dritten eine Bindungswirkung zu erreichen, sollte diese über die Bauleitplanung abgesichert werden.
- Die Funktionszuweisung und die Festlegung der örtlichen Abgrenzung können vorbereitend im Flächennutzungsplan erfolgen (Beispiel: Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin).
- Darüber hinaus ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches durch Überplanung der umliegenden Baugebiete mittels geeigneter Bebauungspläne gesichert werden sollte.
- Sollten die einzelnen Kommunen die Auffassung vertreten, in die zentralen Versorgungsbereiche zusätzlich zum bereits vorhandenen Geschäftsbereich auch bisher noch nicht-zentrentypisch genutzte Erweiterungsflächen einzubeziehen, erfordert dies eine schlüssige städtebauliche Begründung. Auch ist im Einzelfall zu prüfen, ob es sinnvoll ist, die angestrebten Funktionen der Entwicklungsbereiche über Bebauungspläne planungsrechtlich zu fixieren.
- Auf die Vereinbarung detaillierter Kriterienkataloge für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche kann verzichtet werden. Denn der überwiegende Teil der :rak-Kommunen verfügt über Einzelhandelskonzepte mit Festlegungen der zentralen Versorgungsbereiche. Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, die Zentrenkonzepte im :rak-Arbeitskreis vorzustellen und damit interkommunal, aber auch mit den Trägern öffentlicher Belange und mit der Bezirksplanungsbehörde abzustimmen.
- Für Bebauungspläne für Einzelhandelsvorhaben, die sich in das vorab abgestimmte Konzept einpassen, kann anschließend der regionale Konsens und die Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung unterstellt werden. Dies beschleunigt die Bauleitplanung für Planungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zusätzlich.

## **Arbeitsgruppe 2: Funktionale Bestimmung der zentralen Versorgungsbereiche**

- Von besonderer Bedeutung ist die Bestimmung von Nahversorgungszentren (als zentrale Versorgungsbereiche); dabei werden praxisnahe Kompromisse zwischen qualitativen Anforderungen und marktseitigen Anforderungen erforderlich, um flächendeckende Nahversorgung auch im ländlichen Raum sicherzustellen. Wichtiges qualitatives Merkmal bleibt aber das Vorhandensein mehrerer Betriebe in städtebaulich integrierten Lagen.
- Stadtteilzentren bzw. Nebenzentren sind sowohl im nordrhein-westfälischen Teilraum als auch im Kreis Ahrweiler dazu geeignet, großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten aufzunehmen.
- Sollte ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb geplant werden, ist grundsätzlich die Verträglichkeit des Vorhabens nachzuweisen. In Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz werden bei der Untersuchung der Verträglichkeit der großflächigen Einzelhandelsvorhaben allerdings unterschiedliche Ansätze zu Grunde gelegt. Während in Nordrhein-Westfalen der Umsatz des Planvorhabens ins Verhältnis zu dem im Verflechtungsbereich vorhandenen Kaufkraftpotenzial gesetzt wird, wird in Rheinland-Pfalz das Beeinträchtigungsgebot (i.S. von § 34 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB) herangezogen.
- Vor diesem Hintergrund könnten im Einzelfall in den an der Landesgrenze lokalisierten Kommunen bei der Untersuchung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die voraussichtlich betroffenen zentralen Versorgungsbereiche Unstimmigkeiten auftreten. Dieser Aspekt wird im weiteren Werkstattverfahren thematisiert (siehe dritte Werkstatt).
- Vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Zentrensystematik ist es aus Sicht der Kommunen nicht erforderlich, einen weiteren Kriterienkatalog zur Definition der zentralen Versorgungsbereiche zu bestimmen. In den kommunalen Konzepten sind die wichtigsten Punkte geregelt.



## **II.II Zweite Werkstatt - Mindeststandards für die Definition von Sortimentslisten**

Ziel der Werkstatt war zum einen einen Orientierungsrahmen für eine regional konsensfähige Sortimentsliste zu entwerfen, zum anderen die Entwicklung eines Verfahrens, das Konflikte zwischen den benachbarten Kommunen aufgrund von abweichenden Sortimentslisten lösen sollte.

Fasst man die Diskussionsergebnisse der zweiten Werkstatt zusammen, lässt sich Folgendes feststellen:

### **Orientierungsrahmen für eine regionale Sortimentsliste**

Der :rak-Arbeitskreis einigt sich auf einen Orientierungsrahmen für eine regionale Sortimentsliste. Diese beinhaltet neben den regional konsensfähigen Sortimenten auch Branchen, in denen aufgrund der ortsspezifischen Gegebenheiten in den jeweiligen Kommunen keine regionale Übereinstimmung erzielt werden konnte.

Diese regionale Sortimentsliste kann zukünftig nur als Orientierungsrahmen für die kommunal zu beschließenden Listen dienen. Diese ersetzt jedoch nicht formelle Beschlüsse der einzelnen Kommunen.

„Sonderfälle“ – Sortimente, in denen kein regionaler Konsens erzielt werden konnte

Hinsichtlich der Zentrenrelevanz gibt es in der Region nur bei folgenden Warengruppen unterschiedliche Zuordnungen:

- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
- Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
- Campingartikel ohne Campingmöbel, Zelte- und Zeltzubehör
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
- Apotheken

### Bewertung von „Sonderfällen“

Bewertet man diese Warengruppen hinsichtlich ihres Konfliktpotenzials für die interkommunale Abstimmung von Planungsvorhaben, kann folgende Differenzierung vorgenommen werden:

- Apotheken verfügen in der Regel über sehr begrenzte Einzugsgebiete und berühren somit lediglich die lokalen Versorgungsbezüge.
- Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte besetzen lediglich einen äußerst begrenzten Teilmarkt, Neuplanungen größerer Angebotsformen werden allenfalls in Ausnahmefällen zu diskutieren sein.
- Campingbedarf wird erstens von Sport- und Outdoor-Fachmärkten angeboten, deren Kernsortimente als zentrenrelevant einzustufen sind. Die Zentrenrelevanz dieser Betriebsformen ist unstrittig, Konflikte bei der interkommunalen Abstimmung von Planungsvorhaben sind deshalb nicht zu erwarten. Zweitens werden Campingartikel im Randsortiment von Wohnwagen- und Reisemobilhändlern angeboten; diese Betriebsform wird in der Regel eine Gewerbegebietslage benötigen, so dass die Zentrenrelevanz des Randsortiments im Planungsfall zu thematisieren sein wird. Drittens führen auch einige Bau- und Gartenmärkte Campingbedarf als Saisonware, so dass auch in diesen Fällen die Zentrenrelevanz dieses Sortiments im Planungsfall zu thematisieren ist.
- Das Marktfeld des zoologischen Bedarfs wird mittlerweile von spezialisierten Fachmärkten dominiert. Diese werden überwiegend auf Verkaufsflächen von unter 800 m<sup>2</sup> projektiert. Diese kleinflächigen Fachmärkte weisen in der Regel Einzugsgebiete auf, die sich in den Versorgungsbereich der Standortkommune einpassen. In jüngerer Zeit werden allerdings auch „XXL-Konzepte“ projektiert, die als großflächige Betriebe auch im interkommunalen Kontext auf ihre Zentrenrelevanz zu prüfen sind.
- Lampen/ Leuchten werden in der :rak-Region außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen von einigen Spezialanbietern sowie im Randsortiment von Möbelhäusern und Baumärkten, aber auch von Anbietern innerhalb zentraler Versorgungsbereiche angeboten. Als nicht-zentrenrelevant definiert haben dieses Sortiment die Kommunen Bad Neuenahr-Ahrweiler, Eitorf, Remagen, Rheinbach und Sinzig. Diese fünf Kommunen sind aufgefordert, im Planungsfall die Zentrenrelevanz eines Vorhabens innerhalb ihrer Stadtgrenzen insbesondere mit Bezug auf den Wettbewerb derjenigen Nachbarkommunen zu betrachten, die dieses Warenssegment als zentrenrelevantes Sortiment festgelegt haben.
- Elektrogroßgeräte werden in der :rak-Region von Elektronikfachmärkten und Elektrogeräte-Spezialisten angeboten. Bis auf Neunkirchen-Seelscheid, Rheinbach und Troisdorf haben alle Kommunen dieses Sortiment als nicht-zentrenrelevant definiert.

Im Planungsfall wird die Zentrenrelevanz eines Vorhabens insbesondere im Kontext dieser drei Kommunen zu betrachten sein.

### **Lösung von Konflikten aufgrund von Abweichungen zwischen den Sortimentslisten benachbarter Kommunen**

Plant eine Kommune Einzelhandelsnutzungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche mit Sortimenten, die die Nachbarkommune abweichend zur eigenen Sortimentsliste als zentrenrelevante Warengruppe definiert, ist eine besondere bilaterale Abstimmung erforderlich.

Insbesondere sollte nachgewiesen werden, dass die geplante Nutzung

- nur geringe Umsatzverlagerungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen der Nachbarkommunen mit abweichender Sortimentsliste auslösen wird und
- diese nur eine geringe Kaufkraftabschöpfung in den Nachbarkommunen mit abweichender Sortimentsliste erreichen wird, so dass die Marktzutrittschancen entsprechender Betriebe nicht wesentlich beeinträchtigt werden und somit
- die Verwirklichung des Zentrenkonzeptes der Nachbarkommune nicht nachteilig beeinflusst wird.

### **II.III Dritte Werkstatt - Auswirkungen von Einzelhandelsvorhaben**

Die Aufgabe der dritten Werkstatt bestand insbesondere darin, das im Rahmen der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption Bonn–Rhein-Sieg/ Ahrweiler (2002) vereinbarte :rezk-Abstimmungsverfahren für die regional relevanten Planvorhaben fortzuschreiben und einen Kriterienkatalog für die Beurteilung von :rezk-relevanten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung Auswirkungen zu erstellen.

Die Ergebnisse der dritten Werkstatt lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

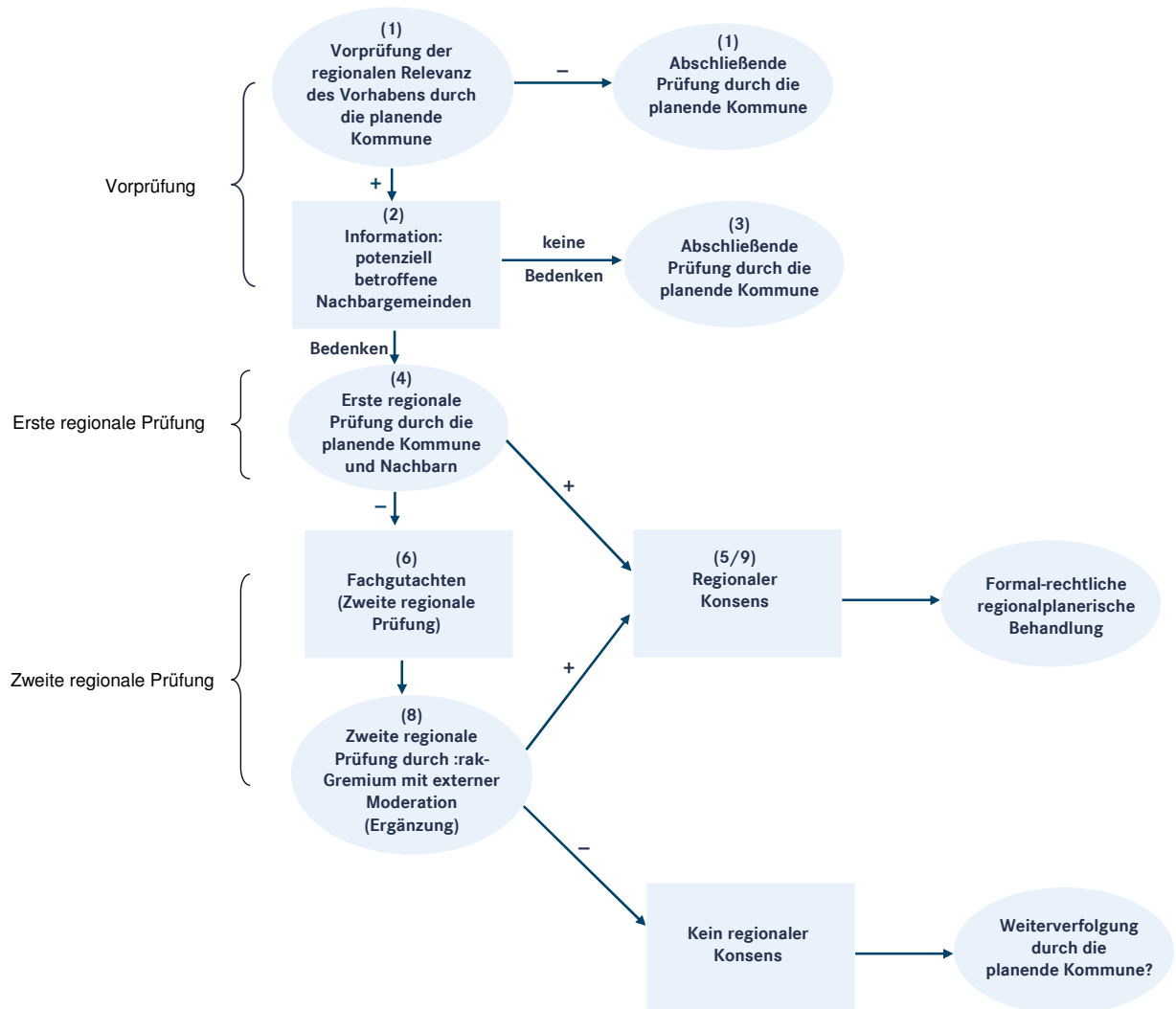
#### **Regional relevante Einzelhandelsvorhaben**

- Als regional relevant gelten folgende Einzelhandelsvorhaben:
- Neuplanungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe
- Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe
- Erweiterungen kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe, die im Realisierungsfall mehr als 800 m<sup>2</sup> VKF aufweisen werden.
- Kleinflächige Vorhaben innerhalb zentraler Versorgungsbereiche werden in der Regel nicht in das Verfahren einbezogen.
- Kleinflächige Vorhaben, sofern diese außerhalb regional abgestimmter zentraler Versorgungsbereiche gemeinsam mit mehreren anderen Vorhaben und/ oder in räumlicher Nähe zu bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben errichtet werden und damit ein Standortverbund mit Agglomerationswirkung entsteht, der zusammen betrachtet die Schwelle von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche überschreitet.
- Kleinflächige Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ab ca. 500 m<sup>2</sup> VKF werden grundsätzlich in das Verfahren einbezogen.

#### **:rezk-Abstimmungsverfahren**

In Anlehnung an die im Rahmen der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler aus dem Jahr 2002 festgelegten Verfahrensablauf wurden für die regional relevanten Einzelhandelsvorhaben folgende Prüfschritte diskutiert:

**Abbildung 1: :rezk-Abstimmungsverfahren**



Quelle: Eigene Darstellung

### Kriterien für die Ermittlung von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Die :rak-Arbeitsgruppe hat sich im Rahmen der dritten Werkstatt darauf verständigt, bei der Ermittlung von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche folgende Kriterien zugrunde zu legen:

- Relative Umsatzumverteilung differenziert nach Sortimenten

Eine Umsatzverlagerungsquote von 10 % wird oftmals als Grenzwert herangezogen, oberhalb dessen Auswirkungen auf die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbe-reichs zu erwarten sind.

Die Höhe der Umsatzumverteilungseffekte allein ist nicht entscheidend. Darüber hinaus ist zusätzlich zu beachten, ob sich ein Vorhaben in Konkurrenz mit Magnetbetrieben innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs befinden würde und diese im Realisierungsfall besonders betroffen wären.

- Entfernung zwischen Vorhaben und zentralem Versorgungsbereich

Überschneiden sich die Einzugsbereiche von Vorhaben und branchengleichen Betrieben im zentralen Versorgungsbereich deutlich, ist von starken Wettbewerbsbeziehungen zwischen den Angebotsstandorten auszugehen.

- Vergleich der Verkaufsfläche des Vorhabens mit der gesamten branchenspezifischen Verkaufsfläche im tangierten Zentrum

Auch hier sind insbesondere diejenigen Einzelhandelsbranchen zu beachten, die die Kundenfrequenzen und damit die Funktionalität eines Zentrums bestimmen („zentrenrelevante Leitbranchen“).

- Vorhandensein branchengleicher Einzelhandelsangebote an nicht-integrierten Standorten im Einzugsbereich des Versorgungsbereichs

- „Vorschädigung“ des zentralen Versorgungsbereiches

Besteht bereits eine hohe Wettbewerbsdichte, kann durch das Hinzutreten eines weiteren branchengleichen Vorhabens die Funktionsfähigkeit des Versorgungsbereichs früher beeinträchtigt werden, als das ohne „Vorschädigung“ der Fall wäre.

# **Ergebnisprotokoll der I. Werkstatt**

REZK

Regionales Einzelhandels-  
und Zentrenkonzept

Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler

## **Zentrale Versorgungsbereiche**

Erster Workshop zur Ergänzung  
des regionalen Konzepts  
am 28. September 2009 in Bonn

## **Inhaltsverzeichnis**

	<u>Seite</u>	
1	Tagungsablauf	16
2	Einführung, Konkretisierung der Aufgabenstellung	17
2.1	Einzelhandelsrelevante Vorgaben der Landesplanung	17
2.1.1	Regelungen der Landesplanung in Nordrhein-Westfalen (§ 24a LEPro NRW)	17
2.1.2	Regelungen der Landesplanung in Rheinland-Pfalz (LEP IV)	19
2.1.3	Regelungen der Landesplanung - Synopse	22
2.2	Aktuelle Rechtsprechung zum Themenfeld „zentrale Versorgungsbereiche“	24
2.2.1	Typen zentraler Versorgungsbereiche	24
2.2.2	Bindungswirkung von Einzelhandelskonzepten bei der Festlegung zentraler Versorgungsbereiche	26
2.2.3	Schlussfolgerungen	27
2.3	Zentrale Versorgungsbereiche in der Region Bonn / Rhein-Sieg/ Ahrweiler	29
3	Erfahrungsaustausch in den Arbeitsgruppen	31
3.1	Arbeitsgruppe 1: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche	32
3.2	Arbeitsgruppe 2: Funktionale Bestimmung der zentralen Versorgungsbereiche	38



## 1 Tagungsablauf

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßte die Leiterin der Abteilung für Stadtentwicklungsplanung der Stadt Bonn, Frau Jeannette Wagner, die Anwesenden.

Auf Wunsch einiger Arbeitskreismitglieder wurde anschließend das Planvorhaben „Factory Outlet Center Eifel-Ahr-Portal“ in Grafschaft-Ringen besprochen (siehe Protokoll der Geschäftsstelle des :rak-Arbeitskreises).

Zum Einstieg in die Tagesordnung führten die Moderatoren mittels eines Impulsvortrags in die Aufgabenstellung ein.

Um die funktionalen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche zu verdeutlichen, wurden zunächst die einzelhandelsrelevanten Ziele der Landesplanung in Nordrhein-Westfalen (§ 24a Landesentwicklungsprogramm – LEPro 24a) und Rheinland-Pfalz (Landesentwicklungsplan - LEP IV sowie Regionaler Raumordnungsplan – RROP Mittelrhein-Westerwald) zusammengefasst. Im Mittelpunkt stand dabei die Beantwortung der Frage, ab welcher Größenordnung zentrale Versorgungsbereiche aus Sicht der Landesplanung für die Aufnahme großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) geeignet sind.

Zweitens wurde differenziert aufgezeigt, welche Festlegungen die :rak-Kommunen bereits zu ihren zentralen Versorgungsbereichen getroffen haben.

Dritter Schwerpunkt war die Auseinandersetzung mit einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) zur Reichweite kommunaler Einzelhandelskonzepte bei der räumlichen Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche.

Am Nachmittag bildeten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Werkstatt zwei Arbeitskreise, in denen parallel zwei Themenkreise diskutiert und bearbeitet wurden: Während in der ersten Gruppe das Thema Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche behandelt wurde, beschäftigte sich die zweite Gruppe mit dem Thema der funktionalen Anforderungen an die zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Versorgungsreichweite.

Die Eckpunkte der Diskussionsergebnisse werden im Nachfolgenden zusammenfassend dargelegt.

## 2 Einführung, Konkretisierung der Aufgabenstellung

### 2.1 Einzelhandelsrelevante Vorgaben der Landesplanung

#### 2.1.1 Regelungen der Landesplanung in Nordrhein-Westfalen (§ 24a LEPro NRW)

Der § 24a LEPro, der als Vorgabe für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Nordrhein-Westfalen gilt, unterscheidet drei Hierarchieebenen von zentralen Versorgungsbereichen: Haupt-, Stadtteil- (Nebenzentren) und Nahversorgungszentren. Zu beachten ist allerdings, dass die Ansiedlung von **großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Haupt- und Stadtteil- bzw. Nebenzentren** möglich ist.

Welche Sortimente die Kriterien der Zentrenrelevanz erfüllen, legen gemäß § 24a LEPro die Gemeinden unter Beachtung der ortsspezifischen Begebenheiten selbst fest. Ausgangspunkt bilden dabei die in der Anlage zu § 24a LEPro NRW aufgeführten Leitsortimente, die von den nordrhein-westfälischen Kommunen bei der Festlegung ortsspezifischer Sortimentslisten zu **beachten** und somit grundsätzlich als zentrenrelevant zu betrachten sind.

Als **zentrenrelevante Leitsortimente** gelten gemäß § 24a LEPro:

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
- Foto/Optik
- Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel

Gemäß Einzelhandelserlass NRW bedürfen insbesondere Teilsortimente aus der Warengruppe Einrichtungszubehör einer ortsspezifischen Betrachtung hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz. Zu diesen optional zentrenrelevanten Sortimenten gehören die Warengruppen Teppiche, Lampen/ Leuchten/ Leuchtmittel, Matratzen/ Bettwaren/ Bilderrahmen/ Spiegel sowie Tapeten.

- Sofern großflächige Einzelhandelsvorhaben **zentrenrelevante Kernsortimente** aufweisen, dürfen diese nur in **Hauptzentren** (Innenstädten bzw. Ortsmitten der Gemeinden) und Nebenzentren (Stadtteilzentren) liegen, die sich durch folgende Kriterien auszeichnen:
- ein **vielfältiges und dichtes Angebot** an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und
- eine **städtebaulich integrierte Lage** innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs und
- eine gute verkehrliche **Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz**.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit **nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** wie Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren sind nicht nur in Haupt- und Stadtteilzentren, sondern auch in **Nahversorgungszentren** genehmigungsfähig. Für diese dritte Zentrenhierarchie werden keine besonderen Urbanitäts- und Dichteanforderungen formuliert. Somit unterliegt die Festlegung von Nahversorgungszentren ausschließlich den Kommunen, die dabei selbstverständlich aber die bundesgesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches und die einschlägige Rechtsprechung zu beachten haben.

## 2.1.2 Regelungen der Landesplanung in Rheinland-Pfalz (LEP IV)

Gemäß LEP IV ist die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels in Rheinland-Pfalz nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Die Größenordnungen der aus Sicht der Landesplanung genehmigungsfähigen Nutzungen sind in LEP IV klar definiert. In zentralen Orten d.h. auch in Grundzentren dürfen Betriebe bis 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche realisiert werden. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2.000 m<sup>2</sup> kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht.

### Z 57

Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>38</sup> kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung<sup>39</sup> der Bevölkerung erforderlich ist.

Das Ziel 57 enthält darüber hinaus auch eine klare Vorgabe, die sich an die Nahversorgung in den ländlichen Bereichen richtet. In den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnern sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn diese der Sicherung der Grundversorgung dienen.

Das Ziel 57 ist zusammen mit dem **städtebaulichen Integrationsgebot** (Ziel 58) zu sehen, das besagt, dass die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen d.h. in zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des Baugesetzbuches, zulässig ist.

### Z 58

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche« im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Im Ziel 58 ist der Begriff der **städtebaulich integrierten Bereiche als „zentrale Versorgungsbereiche“** im direkten Bezug zum Baugesetzbuch (§ 34.3) gesetzt. Durch diese Bezugnahme werden somit großflächige Einzelhandelsbetriebe auch in Rheinland-Pfalz auf die zentralen Versorgungsbereiche verwiesen. Diese sind von den Gemeinden verbindlich festzulegen. Darüber hinaus sind die innenstadtrelevanten Sortimente durch die Kommunen zu definieren.

Gemäß Ziel 60 dürfen großflächige Vorhaben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte **wesentlich beeinträchtigen (Nichtbeeinträchtigungsgebot)**. Da die Grundzentren in der Regel nur ein Zentrum haben, sind im Planungsfall die möglichen Auswirkungen auf jedes Zentrum im Einzugsbereich darzulegen.

In der Begründung zu LEP IV wird durch die Herstellung des Bezugs **§ 34.3 BauGB** der Satz „**darf nicht wesentlich beeinträchtigen**“ erläutert.

**Z 60**

Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (**Nichtbeeinträchtigungsgebot**). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Aus der Begründung:

**zu Z 60**

Darüber hinaus haben die planenden Standortgemeinden die übergemeindliche Abstimmung von Planung und Ansiedlung, Erweiterung oder Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sicherzustellen (interkommunales Abstimmungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen (im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB und des § 34 Abs. 3 BauGB).

**Abbildung 2 Schematische Darstellung der landesplanerischen Vorgaben (§ 24a LEP Pro NRW und LEP IV Rheinland-Pfalz)**

Nutzung	Bonn und Rhein-Sieg-Kreis			Landkreis Ahrweiler		
	Hauptzentren	Stadtteilzentren	Nahversorgungs- zentren	ZVB im Mittelzentrum	ZVB im Grundzentrum	ZVB in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, aber > 3.000 EW
<b>Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel</b>						
großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten und max. 1.600 m <sup>2</sup> VKF	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>(x)*</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>(x)**</b>
großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten und max. 2.000 m <sup>2</sup> VKF	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>(x)*</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	–
großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten und mehr als 2.000 m <sup>2</sup> VKF	<b>x</b>	<b>(x)*</b>	<b>(x)*</b>	<b>x</b>	–	–
<b>Zentrenrelevanter Einzelhandel</b>						
großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten und max. 2.000 m <sup>2</sup> VKF	<b>(x)*</b>	<b>(x)*</b>	–	<b>x</b>	<b>(x)**</b>	–
großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten und mehr als 2.000 m <sup>2</sup> VKF	<b>(x)*</b>	<b>(x)*</b>	–	<b>(x)**</b>	–	–
	<b>(x)*</b>	Sofern der erwartete Umsatz nicht höher ist als die Kaufkraft im zugewiesenen Verflechtungsbereich		<b>(x)**</b>	Alle Ansiedlungen oder Erweiterungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben stehen unter Vorbehalt der Vereinbarkeit mit Z60 LEP IV. Auch bei Ansiedlungen/ Erweiterungen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches müssen daher die Auswirkungen i.S. von Z60 LEP IV geprüft werden.	

Quelle: Eigene Darstellung

### 2.1.3 Regelungen der Landesplanung - Synopse

Die landesplanerischen Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels können vor dem Hintergrund der Zielsetzung, für die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler einheitliche Mindeststandards für die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche zu definieren, wie folgt zusammengefasst werden (siehe Abbildung 1):

- Neuansiedlungen und die Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur innerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig.
- **Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten und mehr als 2.000 m<sup>2</sup> VKF** sind innerhalb des Kreises Ahrweiler nur in den zentralen Versorgungsbereichen der Mittelzentren Bad Neuenahr-Ahrweiler, Remagen und Sinszig genehmigungsfähig. Im Planungsfall ist nachzuweisen, dass zentrale Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im nordrhein-westfälischen Teilraum sind zentrenrelevante Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> VKF innerhalb derjenigen Zentren zulässig, die aufgrund ihrer Urbanität und Funktionsdichte als Haupt- oder Stadtteilzentren definiert werden können. Nach der mit § 24a LEPro NRW formulierten Regelvermutung bemisst sich die Obergrenze landesplanerisch verträglicher Nutzungen an der im funktional zugewiesenen Verflechtungsbereich verfügbaren Kaufkraft. Bezugsraum ist bei Hauptzentren somit das gesamte Gemeindegebiet, bei Stadtteilzentren der dem Zentrum zugewiesene Teilraum.

- **Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten und weniger als 2.000 m<sup>2</sup> VKF** sind innerhalb des Kreises Ahrweiler neben den Mittelzentren grundsätzlich auch in den zentralen Versorgungsbereichen der Grundzentren und somit auch in Altenahr, Bad Breisig, Grafschaft und Niederzissen zulässig. Zweite Genehmigungsvoraussetzung ist auch hier die Einhaltung des Nichtbeeinträchtigungsgebots.

Im nordrhein-westfälischen Teilraum unterliegen die zentrenrelevanten Betriebe mit weniger als 2.000 m<sup>2</sup> VKF denselben Genehmigungsvoraussetzungen wie die größeren Betriebe: Sie stimmen mit den Zielen der Landesplanung überein, wenn sie sich in Haupt- oder Stadtteilzentren befinden und sie sich hinsichtlich ihres Umsatzes in den funktional zugewiesenen Verflechtungsbereich einpassen.

- **Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten und mehr als 2.000 m<sup>2</sup> VKF** sind innerhalb des Kreises Ahrweiler ebenfalls nur in den zentralen Versorgungsbereichen der Mittelzentren Bad Neuenahr-

Ahrweiler, Remagen und Sinzig genehmigungsfähig. Die Einhaltung des Nichtbeeinträchtigungsgebots ist selbstverständlich ebenfalls nachzuweisen.

In Bonn und dem Rhein-Siegkreis sind nahversorgungsrelevante Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> VKF nicht nur in Haupt- und Stadtteilzentren, sondern auch in Nahversorgungszentren genehmigungsfähig. Zweite Voraussetzung ist allerdings auch in diesem Fall, dass der erwartete Umsatz des geplanten Betriebs nicht höher ist als das im zugewiesenen Nahversorgungsbereich vorhandene Kaufkraftpotenzial.

- **Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten und weniger als 2.000 m<sup>2</sup> VKF Verkaufsfläche** sind innerhalb des Kreises Ahrweiler in den Mittelzentren und den Grundzentren zulässig. Damit kommen neben den übrigen zentralen Versorgungsbereichen auch die Ortsmitten von Burgbrohl und Kempenich als Ansiedlungsstandort in Betracht.

Im nordrhein-westfälischen Teilraum sind nahversorgungsrelevante Betriebe dieser Größenordnung in allen zentralen Versorgungsbereichen mit ausreichender Kaufkraftpotenzialbasis im funktional zugewiesenen Verflechtungsbereich zulässig.

- Die Ausnahmeregelung von LEP IV, Ziel 57, dass **großflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu 1.600 m<sup>2</sup> VKF** auch außerhalb von zentralen Orten zulässig sind, sofern diese für die Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich sind, kann von keiner der Gemeinden im Kreis Ahrweiler in Anspruch genommen werden. Denn von den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion überschreitet keine die Einwohnerschwelle von 3.000 EW.



## 2.2 Aktuelle Rechtsprechung zum Themenfeld „zentrale Versorgungsbereiche“

### 2.2.1 Typen zentraler Versorgungsbereiche

Die aktuelle Rechtsprechung hat eindeutig herausgestellt, dass zu den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des Baugesetzbuches auch „Bereiche für die Grund- und Nahversorgung zählen. Exemplarisch wird im Folgenden aus einem Urteil des 10. Senats des OVG Münster vom 1. Juli 2009 zitiert:

*„Unter zentralen Versorgungsbereichen sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde zu verstehen, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.*

*Ein "Versorgungsbereich" bietet Nutzungen, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde - gegebenenfalls auch nur eines Teils des Gemeindegebiets - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. "Zentral" sind Versorgungsbereiche, wenn die Gesamtheit der auf die Versorgung der Bevölkerung ausgerichteten baulichen Nutzungen in diesem Bereich auf Grund der verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung die Funktion eines Zentrums mit einem bestimmten Einzugsbereich hat. Diese Funktion besteht darin, die Versorgung des Gemeindegebiets oder eines Teilbereichs mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs funktionsgerecht sicherzustellen. Zentrale Versorgungsbereiche können sowohl einen umfassenden als auch einen hinsichtlich des Warenangebots oder des örtlichen Einzugsbereichs eingeschränkten Versorgungsbedarf abdecken.*

*Zu den zentralen Versorgungsbereichen können auch Bereiche für die Grund- und Nahversorgung zählen. Diese versorgen in der Regel nur bestimmte Stadtteile größerer Städte bzw. gesamte kleinere Orte mit Waren des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfs. In größeren und mittleren Städten dienen sie der Versorgung der Bevölkerung verschiedener Quartiere von zumeist einigen tausend Einwohnern vornehmlich mit Waren des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig auch durch beschränkte Angebote von einzelnen Waren des mittelfristigen Bedarfs wie z.B. Bekleidung sowie von Dienstleistungen (Bank, Lottoannahmestellen, Friseur etc.) ergänzt werden. Häufig sind solche Grund- und Nahversorgungszentren dadurch gekennzeichnet, dass in ihnen ein größerer Frequenzbringer - zumeist ein Vollsortimenter des Lebensmittelbereichs - vorhanden ist.*

*Dieses Verständnis des Begriffes "zentraler Versorgungsbereich" wird durch die Neuregelung des § 9 Abs. 2 a BauGB bestätigt. Nach der amtlichen Begründung zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte, BT-Drucks.16/2496, dient der Schutz zentraler Versorgungsbereiche besonders auch der Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung, die angesichts der demographischen Entwicklung und der geringeren Mobilität älterer Menschen besonderen Schutzes bedürfe. Damit erfasse der Begriff auch Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen.“ (OVG Münster, Urteil vom 01.07.2009, 10 A 2350/07, Rd. Nr. 61 -68)*

Aussagekräftig sind auch die grundlegenden Aussagen des 7. Senats des OVG Münster mit einem Urteil aus Dezember 2006. Unterschieden werden dabei drei Typen von zentralen Versorgungsbereichen unterschiedlicher Versorgungsreichweite (vgl. VG Münster, Urteil 7 A 964/05 vom 11.12.2006):

- **Innenstadtzentren**, die einen größeren Einzugsbereich, in der Regel das gesamte Stadtgebiet und gegebenenfalls sogar darüber hinaus ein weiteres Umland versorgen und in denen regelmäßig ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird,
- **Nebenzentren**, die einen mittleren Einzugsbereich, zumeist bestimmte Bezirke größerer Städte, versorgen und in denen regelmäßig ein zumindest breiteres Spektrum von Waren für den mittel- und kurzfristigen, gegebenenfalls auch den langfristigen Bedarf angeboten wird, sowie
- **Grund- und Nahversorgungszentren**, die einen kleineren Einzugsbereich, in der Regel nur bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleinere Orte, versorgen und in denen regelmäßig vorwiegend Waren für den kurzfristigen Bedarf und gegebenenfalls auch für Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfs angeboten werden.

## 2.2.2 Bindungswirkung von Einzelhandelskonzepten bei der Festlegung zentraler Versorgungsbereiche

Für die weitere Diskussion um die verbindliche Festsetzung von zentralen Versorgungsbereichen ist von großer Relevanz, dass auch ein vom Gemeinderat förmlich beschlossenes Einzelhandelskonzept allein nicht ausreicht, um gegenüber Dritten eine bindende Rechtswirkung zu entfalten. Denn nach einem Urteil des 10. Senats des OVG Münster vom 6. November 2008 entfaltet erst die Umsetzung über Bebauungspläne die nötige Außenwirkung:

### ***Keine Bindungswirkung des Einzelhandelskonzeptes (Entscheidung zu Mönchengladbach-Wickrath)***

***Einem vom Rat der Gemeinde beschlossenen Einzelhandelskonzept kommt keine bindende Rechtswirkung zu. Erst eine Umsetzung im Rahmen einer Bauleitplanung nach den §§ 10 oder 12 BauGB kann dazu führen, dass die erforderliche Außenwirkung entsteht.***

*Streitgegenstand war die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes mit 958 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche um 534 m<sup>2</sup>. Der Markt lag außerhalb, aber am Rande eines im Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiches. Das Gericht stellte klar, dass es die Ausführungen in der amtlichen Begründung zu § 34 Abs. 3 BauGB zur Bindungswirkung von Einzelhandelskonzepten nicht teilt.*

### ***Überprüfbarkeit der zentralen Versorgungsbereichsgrenzen***

*Das Einzelhandelskonzept sei zwar vom Rat beschlossen worden. Es sei aber nur eine informelle Planung. Die Feststellung des Vorliegens eines zentralen Versorgungsbereiches und seiner örtlichen Abgrenzung habe jedoch auch für außerhalb gelegenen Vorhaben unmittelbar eigentumsgestaltende Wirkung. Die Unzulässigkeit einer sonst planungsrechtlich zulässigen Nutzung und damit einhergehende anspruchsvernichtende Wirkung griffe in Art. 14 Abs. 1 GG ein und verlange daher eine förmliche Planung.*

### ***Rechtsanspruch der Klägerin***

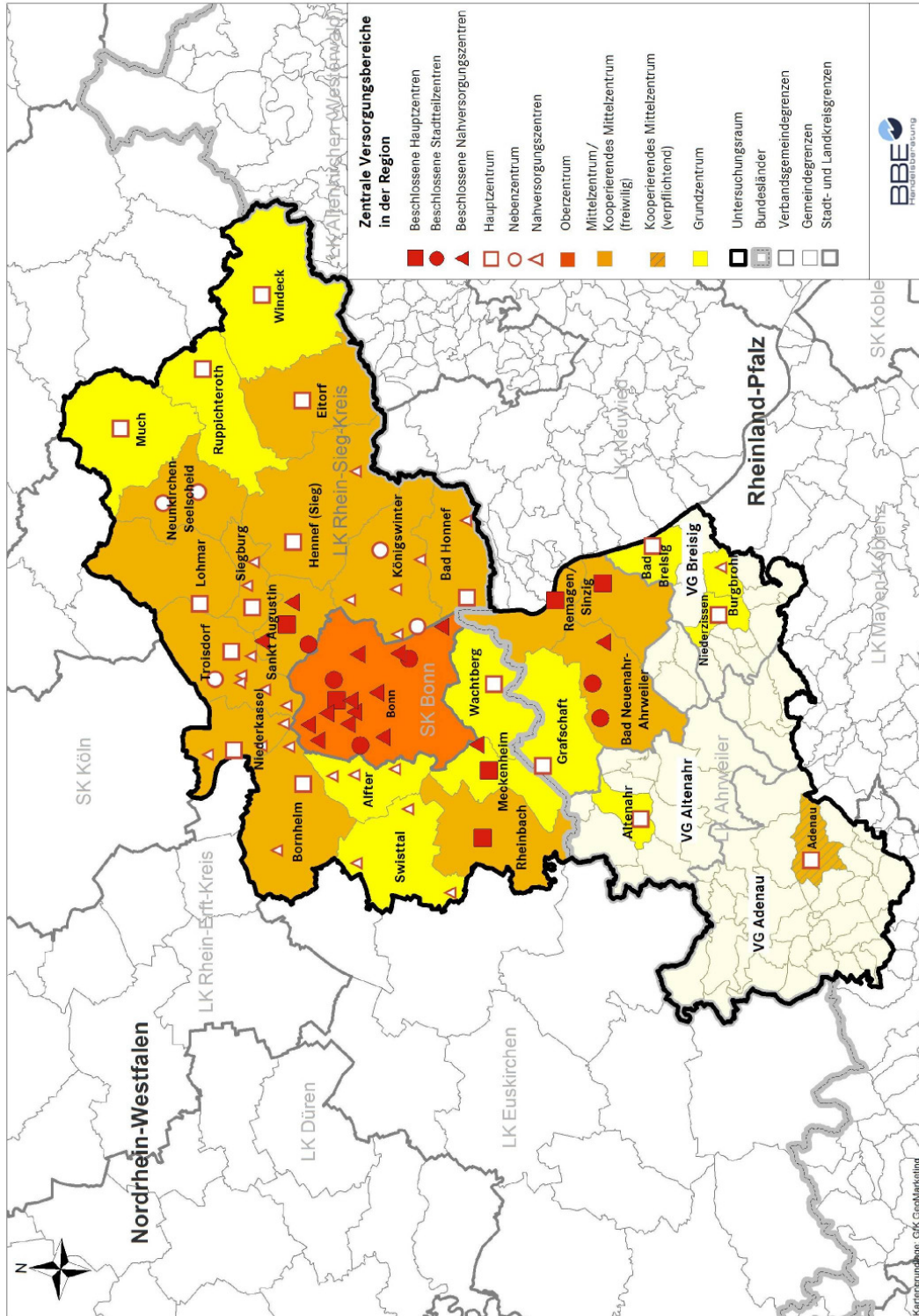
*Hier habe das Einzelhandelskonzept den zentralen Versorgungsbereich räumlich zu eng und damit unrichtig festgelegt, da sich die Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich direkt an den Lebensmittelmarkt der Klägerin anschließen. Da die Erweiterung in die Umgebung einfüge - der vorhandene Lebensmittelmarkt präge den Bereich maßgeblich -, bestehe ein Anspruch auf die Baugenehmigung nach § 34 Abs. 1 BauGB. Befürchtete Umsatzumverteilungen in Höhe von 14 % zu Lasten eines Lebensmittelmarktes im verabschiedeten zentralen Versorgungsbereich änderten daran nichts, da § 34 Abs. 3 BauGB nicht dem Konkurrentenschutz diene.*

***Quelle:*** OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 06.11.2008 - 10 A 1512/07 nach [www.lexisnexis.de](http://www.lexisnexis.de)

### 2.2.3 Schlussfolgerungen

- Bei **Hauptzentren** und größeren **Stadtteil- oder Nebenzentren** handelt es sich un-  
streitig um zentrale Versorgungsbereiche, die dem Schutz von § 34 Abs. 3 und § 2  
Abs. 2 BauGB unterliegen.
- **Zentren für die Grund- und Nahversorgung** stellen ebenfalls zentrale Versorgungs-  
bereiche im Sinne des Baugesetzbuchs dar. Erforderlich ist aber, dass die Zentren  
zumindest einen „substanziellen Beitrag“ zur verbrauchernahen Versorgung liefern. Zu  
fordern ist zumindest eine „stadträumliche und funktionale Bündelung von Einzelhan-  
delsbetrieben und ergänzenden Dienstleistungsangeboten“ (siehe u. a. Difu-  
Arbeitshilfe „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“, Seite 57.  
Berlin 2009.)
- Die Festlegung eines zentralen Versorgungsbereichs über ein Kommunales Einzel-  
handelskonzept allein reicht nicht aus. Um die angestrebte Außenwirkung gegenüber  
Dritten zu entfalten, wird eine Umsetzung über die **verbindliche Bauleitplanung** er-  
forderlich.

**Abbildung 3 Zentrale Versorgungsbereiche und zentralörtliche Funktionen der Kommunen in der Region Bonn/Rhein-Sieg-Kreis/Ahrweiler**



Quelle: Eigene Darstellung

## 2.3 Zentrale Versorgungsbereiche in der Region Bonn / Rhein-Sieg/ Ahrweiler

In der vorstehenden kartographischen Darstellung werden zum einen die **zentralörtlichen Funktionen der Kommunen** in der Region Bonn/Rhein-Sieg-Kreis/Ahrweiler dargestellt:<sup>3</sup>

- Oberzentrum der Region ist die Bundesstadt Bonn. Die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises erhalten überwiegend die Funktionszuweisung „Mittelzentrum“. Ausnahmen bilden im rechtsrheinischen Kreisgebiet die Gemeinden Much, Ruppichteroth und Windeck, im linksrheinischen Kreisgebiet die Gemeinden Alfter, Swisttal und Wachtberg sowie die Stadt Meckenheim.
- Im Landkreis Ahrweiler sind die Städte Bad Neuenahr-Ahrweiler, Remagen und Sinzig als (freiwillig kooperierendes) Mittelzentren qualifiziert; das Mittelzentrum Adenau befindet sich im Mittelbereich Bad Neuenahr-Ahrweiler und unterliegt der Verpflichtung zur Kooperation mit der Kreisstadt.
- Altenahr, Bad Breisig, Graftschaft und Niederzissen stellen Grundzentren im Grundnetz dar. Burgbrohl ist Grundzentrum im Ergänzungsnetz, für Kempenich ist diese Funktionszuweisung beantragt.

Die **Lage und Funktion der zentralen Versorgungsbereiche** werden symbolhaft abgebildet. Unter Verwendung der in Nordrhein-Westfalen üblichen Differenzierung werden Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren unterschieden. Innerhalb der drei Kategorien sind Zentren unterschiedlicher Versorgungsreichweite vertreten:

### Hauptzentren:

- City Bonn mit oberzentraler Versorgungsreichweite.
- Die Innenstädte von Bad Honnef, Eitorf, Hennef, Lohmar, Remagen, Rheinbach, Siegburg, Sinzig und Troisdorf sowie die Ortsmitte Bornheim/ Roisdorf, Niederkassel-Ort und Sankt Augustin-Ort als Zentren mit mittelzentraler Versorgungsfunktion.
- Die Innenstadt von Adenau mit ergänzenden, übergemeindlichen Versorgungsfunktionen innerhalb des Mittelbereichs Bad Neuenahr-Ahrweiler.
- Die Ortsmitten von Meckenheim, Much, Ruppichteroth, Windeck sowie Wachtberg-Berkum als Hauptzentren mit umfassender Grundversorgungsfunktion der jeweiligen Gemeinden.

---

<sup>3</sup> Die Darstellung der zentralörtlichen Funktion erfolgte in Rheinland-Pfalz auf Basis des Landesentwicklungsprogramms 2008 (LEP IV), in Nordrhein-Westfalen auf Basis des Landesentwicklungsplans (LEP NRW), 1995.

- Die Zentren von Altenahr (VG Altenahr), Bad Breisig (VG Bad Breisig) und Niederzissen (VG Burgbrohl) als Hauptzentren mit umfassender Grundversorgungsfunktion für die jeweiligen Verbandsgemeinden.

**Neben- oder Stadtteilzentren:**

- Bonn-Bad Godesberg, Bonn-Beuel, Bonn-Duisdorf und Sankt Augustin-Hangelar als Nebenzentren in Kommunen, die gleichzeitig ein Hauptzentrum ausgewiesen haben.
- Königswinter-Altstadt und Oberpleis (Stadt Königswinter), die Ortsmitten Neunkirchen und Seelscheid (Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid) sowie die Innenstädte Bad Neuenahr und Ahrweiler (Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler) als Stadt- bzw. Ortsteilzentren in denjenigen Kommunen, die die gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen aufgrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten nicht einem Hauptzentrum, sondern zwei Teilraumzentren zuweisen.

Darüber hinaus wurden die von den Kommunen festgelegten **Nahversorgungszentren** dargestellt. Einbezogen wurden dabei auch die Ortsmitten von Kempenich und Burgbrohl, die als zentrale Versorgungsbereiche von „Grundzentren im Ergänzungsnetz“ den Nahversorgungszentren in NRW gleichgesetzt werden können.

Als dritte Dimension der Darstellung werden die zentralen Versorgungsbereiche danach unterschieden, ob sie bereits durch förmliche Beschlüsse der politischen Gremien fundamentiert wurden (vollfarbige Symbole), oder ob ihre Festlegung auf Konzepten beruht, die sich noch in der Entwurfsphase befinden.

Wie die Übersichtskarte illustriert, haben nach dem Informationsstand des Moderators die zentralen Versorgungsbereiche von Bad Neuenahr-Ahrweiler, Bonn, Meckenheim, Remagen, Rheinbach, Sankt Augustin und Sinzig den politischen Entscheidungsprozess bereits durchlaufen.

### 3 Erfahrungsaustausch in den Arbeitsgruppen

Ausgehend von den bisherigen Diskussionsergebnissen wurde die Diskussion nach dem Mittagsimbiss in zwei parallel arbeitenden Arbeitsgruppen fortgesetzt.

In der ersten Gruppe wurde das Thema „**Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche**“ unter folgenden Leitfragen diskutiert.

- Welche funktionalen Aspekte sind zu berücksichtigen?
- Welche städtebaulichen und stadträumlichen Anforderungen stellen sich?
- Sollte die Abgrenzung gebiets- oder parzellenscharf erfolgen?
- Wie kann die Abgrenzung über die Bauleitplanung umgesetzt werden?

Die zweite Gruppe beschäftigte sich mit dem Thema „**Funktionale Bestimmung der zentralen Versorgungsbereiche**“ und suchte nach Antworten auf folgende Fragen:

- Nach welchen Kriterien sollen die zentralen Versorgungsbereiche funktional festgelegt werden? Während in Rheinland-Pfalz die Versorgungsreichweite der zentralen Versorgungsbereiche durch die Vorgaben des LEP IV klar bestimmt ist, gehört dies in Nordrhein-Westfalen zu den Aufgaben der Kommunen.
- Welche Mindestanforderungen sind an die Festlegung von Nahversorgungszentren zu stellen? Entsprechen die bisher festgelegten Zentren diesen Anforderungen?
- Sollten neben den Hauptgeschäftslagen der Mittelzentren, der oberzentralen City Bonn und den Stadtteilzentren Bonn-Beuel und Bonn- Bad Godesberg weitere zentrale Versorgungsbereiche definiert werden? Sollte dafür ein Kriteriensystem entwickelt werden?



Quelle: Eigene Fotos

Im Nachfolgenden werden die Diskussionsergebnisse der einzelnen Gruppen zusammenfassend niedergelegt.



### 3.1 **Arbeitsgruppe 1:** **Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche**

Einleitend wurden die wesentlichen funktionalen und städtebaulichen Aspekte herausgearbeitet, die bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche zu beachten sind:

#### **Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche – funktionale Aspekte**

- In **größeren Zentren** sind nahezu geschlossene Schaufensterfronten vorhanden, der Einzelhandel ist die dominierende Leitnutzung.

Die Branchenstruktur wird dominiert von Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfes mit einem ausgewogenen Besatz an den innerstädtischen Leitsortimenten Bekleidung und Schuhen.

Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe und sonstige zentrentragende Nutzungen (Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebote, Gesundheitsdienstleistungen, öffentliche Einrichtungen) ergänzen das Einzelhandelsangebot.

In den Randbereichen nimmt die Nutzungsintensität des Einzelhandels ab und andere gewerbliche Nutzungen treten vermehrt auf. In den Erdgeschossen findet sich nur noch ein Streubesatz von Einzelhandelsbetrieben und neben Büronutzungen sind vereinzelt bereits Wohnungen anzutreffen.

In **kleineren Zentren** stellt der Einzelhandel eine wichtige Komponente im Nutzungsmix dar, ohne quantitativ andere gewerbliche Nutzungen zu dominieren.

Der Branchenschwerpunkt des Einzelhandels liegt im Bereich von nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Ergänzt wird der Besatz durch Einzelhandelsbetriebe mit Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs sowie sonstige zentrentragende Nutzungen.

#### **Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche – städtebauliche Aspekte**

- In der Regel sind zentrale Versorgungsbereiche gleichzusetzen mit den gewachsenen Stadt- und Ortszentren einer Gemeinde. Diese nehmen eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) ein.
- Sollten heute noch nicht vom Einzelhandel geprägte Areale in die Abgrenzung mit einbezogen werden, ist aufzuzeigen, dass innerhalb der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche keine Flächenpotenziale für standortgerechte Einzelhandelsnutzungen verfügbar sind. Diese Zentren-Entwicklungsbereiche sollten barrierefrei an die bestehenden zentralen Geschäftslagen angebunden sein.

- Insbesondere die Haupt- und Stadtteilzentren sollten gut in den SPNV/ ÖPNV eingebunden sein.

### Mindestanforderungen an Nahversorgungszentren

In der Praxis oftmals nicht leicht zu beantworten ist die Frage, ob eine Einzelhandelslage mit wenigen Geschäften sowie Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben als Nahversorgungszentrum zu definieren ist oder nicht.

Eine Orientierungshilfe bietet die folgende Aufstellung der Bezirksregierung Köln, die teilweise auf den von der **BBE RETAIL EXPERTS** Unternehmensberatung für die StädteRegion Aachen formulierten Kriterienkatalog zurück greift (siehe Abbildung 3):

### Abbildung 4: Mindestanforderungen an Nahversorgungszentren aus Sicht der Bezirksregierung Köln

Anforderungen an Zentrale Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandelserlass:		Konkretisierung (BBE/ BR Köln):
(Kapitel)	Kennzeichen	
3.1.2	Mischung: Einzelhandel, Gastron., Dienstleist., Handwerk, Büro, Wohnen	BBE: Lebensmittel-Supermarkt oder Discounter vorhanden oder erwünscht, im Umfeld in der Regel vorhanden: - mehrere Einzelhandelsbetriebe für die Grundversorgung (z.B. Bäcker, Metzger, Obst- und Gemüsegeschäft, Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Blumengeschäft), - haushaltsorientierte Dienstleistungsbetriebe (z.B. Post, Friseur, Servicestelle einer Bank), - Gesundheitsdienstleistungen (z.B. Ärzte, Krankengymnastik), ferner (nicht in BBE-Liste): - Gastronomie
2.6 (+ Rechtspr.)	Versorgung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus	Versorg. über einen Umkreis von mind. 700 m hinaus, BBE: Stadtquartier von mind. 4.000 Einw.
3.1.2	räuml. verdichtet, Mischung sowohl horizontal als auch vertikal	auch mehrgeschossige Bebauung
	Abgrenzung:	
2.6	a) bestehende tatsächliche ZVB - Abgrenz. nach Rechtsprechung	NVZ, die bereits die Kriterien erfüllen
2.6	b) Arrondierung: Fl. für Entwickl. Einzelhandel	auch NVZ, die zukünftig Kriterien erfüllen können, da Potentiale vorhanden
2.6	c) erstmal. Festleg. bei Neuentwickl. größerer Wohnprojekte	neue NVZ, für die bereits städtebaul. Konzept + Aufstell. beschluss B-Plan exist.
	Einzugsbereich:	
3.1.2	Umsatz ist in Relation zur Kaufkraft im zu versorg. Teilraum zu setzen	auch für NVZ ist der zu versorgende Teilraum zu definieren
	Lage:	
3.1.2	integrierte Lage: im ASB und im baulich verdichteten Siedlungszusammenhang	Lage im ASB abzu prüfen, keine Randlagen
3.1.2	Anbindung an ÖPNV	direkte Busverbindung zu den zu versorgenden Ortsteilen, Haltepunkt unmittelbar am NVZ
2.8	Nahversorg.: Bedeutung für Menschen mit eingeschränkter Mobilität	gute Erreichbarkeit zu Fuß und per Rad (Lage, gute Wegeverbindung)

Quelle: Bezirksregierung Köln

**Praxisbeispiele aus der Region**

**Beispiel Sinzig**

Gebietsscharfe Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs, Unterscheidung zwischen bestehendem (faktischen) zentralen Versorgungsbereich und potenziellen Erweiterungsflächen.

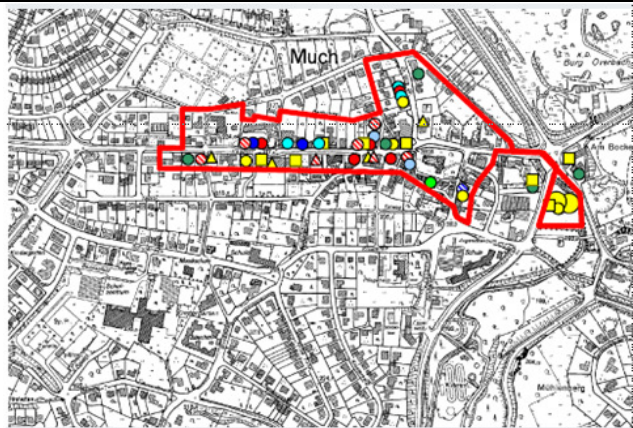


Quelle: Markt + Standort 2007

**Beispiel Much**

Gebietsscharfe, teilweise parzellerscharfe Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs, Einbeziehung eines „Nahversorgungs-Appendix“ in die Abgrenzung.

Unterscheidung zwischen bestehendem (faktischen) zentralen Versorgungsbereich und potenziellen Erweiterungsflächen.



Quelle: CIMA 2009

### Beispiel City Bonn

Das Einzelhandelskonzept der Bundesstadt Bonn nimmt eine weitgehend parzellenscharfe Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs vor.

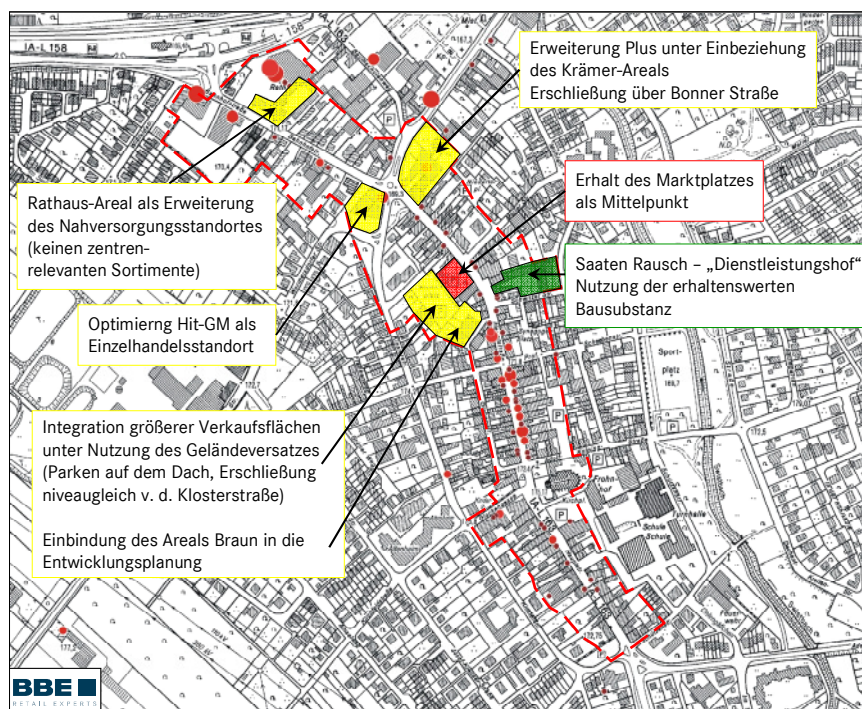


Quelle: Stadtplanungsamt Bonn 2008

### Beispiel Meckenheim

#### Masterplan

Grundstücksbezogene Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich



**Konkretisierung der Planungsüberlegungen durch städtebaulichen Wettbewerb**



Quelle: Wettbewerbsbeitrag Büro RaumPlan, Aachen 2009

Als **Fazit** ist festzuhalten:

- 1) Bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist zunächst von der faktischen Situation auszugehen. Die Abgrenzungen müssen unter städtebaulichen wie auch unter funktionalen Gesichtspunkten begründet werden.
- 2) Auch ist es erforderlich, die Versorgungsreichweiten der zentralen Versorgungsbereiche festzulegen. Im nordrhein-westfälischen Teil der :rak-Region ist dabei zwischen Haupt-, Stadtteil- und Nahversorgungszentren zu unterscheiden; die Versorgungsreichweite der Zentren im Kreis Ahrweiler ergibt sich aus der zentralörtlichen Bereichsgliederung der Landes- und Regionalplanung und der Hierarchie und Zentrumsfunktion des betreffenden zentralen Versorgungsbereiches innerhalb der Kommune (z.B. kann in einer Kommune ein Nahversorgungszentrum (ZVB) festgelegt werden, dem als maßgeblicher Verflechtungsbereich ein bestimmter räumlicher Teil der Kommune zugewiesen wird).
- 3) Um mit der räumlichen Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs auch gegenüber Dritten eine Bindungswirkung zu erreichen, sollte diese über die Bauleitplanung abgesichert werden.

Die Funktionszuweisung und die Festlegung der örtlichen Abgrenzung können vorbereitend im Flächennutzungsplan erfolgen (Beispiel: Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin).

Darüber hinaus ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs durch Überplanung der umliegenden Baugebiete mittels geeigneter Bebauungspläne gesichert werden sollte.

- 4) Sollten die einzelnen Kommunen die Auffassung vertreten, in die zentralen Versorgungsbereiche zusätzlich zum bereits vorhandenen Geschäftsbereich auch bisher noch nicht-zentrentypisch genutzte Erweiterungsflächen einzubeziehen, erfordert dies eine schlüssige städtebauliche Begründung. Auch ist im Einzelfall zu prüfen, ob es sinnvoll ist, die angestrebten Funktionen der Entwicklungsbereiche über Bebauungspläne planungsrechtlich zu fixieren.
- 5) Auf die Vereinbarung detaillierter Kriterienkataloge für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche kann verzichtet werden. Denn der überwiegende Teil der :rak-Kommunen verfügt bereits über Einzelhandelskonzepte mit Festlegungen der zentralen Versorgungsbereiche. Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, die Zentrenkonzepte im :rak-Arbeitskreis vorzustellen und damit interkommunal, aber auch mit den Trägern öffentlicher Belange und mit der Bezirksplanungsbehörde abzustimmen.

- 6) Für Bebauungspläne für Einzelhandelsvorhaben, die sich in das vorab abgestimmte Konzept einpassen, kann anschließend der regionale Konsens und die Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung unterstellt werden. Dies beschleunigt die Bauleitplanung für Planungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zusätzlich.

### **3.2 Arbeitsgruppe 2: Funktionale Bestimmung der zentralen Versorgungsbereiche**

Die funktionale Bestimmung von Zentren kann auf regionaler und auf lokaler Ebene erfolgen. Am Beispiel des Regionalen Einzelhandelskonzepts für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche wurde erläutert, dass die ansonsten bei der Zentrensystematik großer Städte übliche Hierarchie auch auf größere Räume übertragbar ist. So wird dort zwischen A-Zentren (regionale Ausstrahlung, mind. 50.000 m<sup>2</sup> VKF), B-Zentren (überörtliche Ausstrahlung, mind. 20.000 m<sup>2</sup> VKF) und C-Zentren (lokale Ausstrahlung, mind. 10.000 m<sup>2</sup> VKF) unterschieden. Für die Einstufung ist dann ausschließlich die Versorgungsfunktion maßgeblich, die ein Standort in der Region übernimmt. Entsprechend sind große Nebenzentren (z.B. Bochum-Wattenscheid) gleichrangig zu Innenstädten der Mittelzentren (z.B. Lünen) zu bewerten.

Auf lokaler Ebene lassen sich ggf. ortsspezifisch begründete Einstufungskriterien finden, die dann allerdings kaum auf die Region übertragbar sind. So kann ein "Stadtteilzentrum" in Hamm (180.000 EW) auf der zweiten Ebene der Zentrenhierarchie eine Versorgungsaufgabe für 12.000-30.000 EW übernehmen, während ein Stadtteilzentrum in der Region Aachen bereits für die Versorgung von mind. 8.000 EW zu rechtfertigen wäre.

In der Diskussion wurde deutlich, dass es wegen der sehr unterschiedlich strukturierten Teilräume der Region Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler nicht sinnvoll wäre, die Versorgungsaufgabe an absoluten Kriterien (Einwohnerzahl, VKF-Ausstattung) zu bemessen. Vielmehr stehen räumliche, siedlungsstrukturelle und städtebauliche Kriterien im Mittelpunkt.

Als **Fazit** ist festzuhalten:

- 1) Von besonderer Bedeutung ist die Bestimmung von Nahversorgungszentren (als "zentrale Versorgungsbereiche"); dabei werden praxisnahe Kompromisse zwischen qualitativen Anforderungen und marktseitigen Anforderungen erforderlich, um flächendeckende Nahversorgung auch im ländlichen Raum sicherzustellen. Wichtiges qualitatives Merkmal bleibt aber das Vorhandensein mehrerer Betriebe in städtebaulich integrierten Lagen.

- 2) Stadtteilzentren bzw. Nebenzentren sind sowohl im nordrhein-westfälischen Teilraum als auch im Kreis Ahrweiler dazu geeignet, großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten aufzunehmen.
- 3) Stadtteilzentren bzw. Nebenzentren sind insbesondere im Oberzentrum Bundesstadt Bonn (z.B. Bonn-Beuel) oder in einem Doppelzentrum (z.B. Neunkirchen-Seelscheid, Bad Neuenahr-Ahrweiler) sinnvoll zu bestimmen. Die Landesplanung setzt hinsichtlich der realisierbaren Art und Größenordnung von Nutzungen einen sinnvollen Rahmen.
- 4) Sollte ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb geplant werden, ist grundsätzlich die Verträglichkeit des Vorhabens nachzuweisen. In Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz werden bei der Untersuchung der Verträglichkeit der großflächigen Einzelhandelsvorhaben allerdings unterschiedliche Ansätze zu Grunde gelegt. Während in Nordrhein-Westfalen der Umsatz des Planvorhabens ins Verhältnis zu dem im Verflechtungsbereich vorhandenen Kaufkraftpotenzial gesetzt wird, wird in Rheinland-Pfalz das Beeinträchtigungsgebot (i. S. von § 34 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB) herangezogen.

Vor diesem Hintergrund könnten im Einzelfall in den an der Landesgrenze lokalisierten Kommunen bei der Untersuchung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die voraussichtlich betroffenen zentralen Versorgungsbereiche Unstimmigkeiten auftreten. Dieser Aspekt wird im weiteren Werkstattverfahren noch zu thematisieren sein.

- 5) Vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Zentrensystematik ist es aus Sicht der Kommunen nicht erforderlich, ein weiteres Kriteriensystem zur Definition der zentralen Versorgungsbereiche zu bestimmen. In den kommunalen Konzepten sind die wichtigsten Punkte geregelt.



## Teilnehmerliste

Name	Institution
Bars, Marc	Stadt Remagen
Bison, Michael	Stadt Meckenheim
Brücken, Jacob	Gemeinde Eitorf
Chrispeels, Claus	Stadt Troisdorf
Denstorff, Robin	Stadt Rheinbach
Derscheid, Hartmut	Gemeinde Eitorf
Engels, Peter	VG Brohlthal
Esch, Helmut	Stadt Niederkassel
Göttlich, Fabian	IHK Bonn/Rhein-Sieg
Gottreich, Daniela	SGD Nord - Obere Landesplanung
Haverkamp, Franz	Stadtentwicklungsgesellschaft Niederkassel
Heidelmeier, Roland	Stadt Sankt Augustin
Kalkbrenner, Petra	Gemeinde Swisttal
Kämmerling, Sandra	VG Adenau
Kettermann, Mario	Gemeinde Alfter
Koch, Christian	Rhein-Sieg-Kreis
Kotte, Rene	Stadt Königswinter
Kunstmann, Volker	BR Köln Dez. 35
Marks, Stephan	Stadt Siegburg
Marquardt-Kuron, Arnulf	Bundesstadt Bonn
Mezger, Mario	Stadt Meckenheim
Oelsberg, Gerhard	VG Bad Breisig
Pätz, Andreas	Stadt Königswinter
Pütz, Reinhold	Gemeinde Neukirchen-Seelscheid
Raetz, Stefan	Stadt Rheinbach
Reinders, Jürgen	Geschäftsstelle des :rak
Renz, Dr. Alexandra	BR Köln
Reuter, Hubertus	VG Brohlthal
Röther, Winfried	EHV Mittelrhein

Name	Institution
Rübben, Franz-Georg	Stadt Lohmar
Rütz, Martina	Stadt Bonn
Sarikaya, Dr. Mehmet Hasan	Rhein-Sieg-Kreis
Schäfer, Michael R.	Kreis Ahrweiler
Schaub, Gabriele	Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler
Spitz, Thomas	Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler
Steinkemper, Dr. Bärbel	Gemeinde Alfter
Stephan, Uwe	EHV Bonn Rhein-Sieg Euskirchen
Thiel, Andrea	Gemeinde Windeck
Vedders, Bernd-Josef	Stadt Bad Honnef
Wagner, Jeannette	Bundesstadt Bonn
Weingart, Michael	Stadt Sankt Augustin
Wiehe, Dirk	Stadt Bad Honnef
Wiehlpütz, Walter	Rhein-Sieg-Kreis
Wittmer, Gertraud	Stadt Hennef

# **Ergebnisprotokoll der II. Werkstatt**

REZK

Regionales Einzelhandels-  
und Zentrenkonzept

Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler

## **Mindeststandards für die Definition von Sortimentslisten**

Zweiter Workshop zur Ergänzung  
des regionalen Konzepts  
am 02. Dezember 2009 in Burgbrohl

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>	
4	Tagungsablauf	44
5	Einführung, Konkretisierung der Aufgabenstellung	45
5.1	Einzelhandelsrelevante Vorgaben der Landesplanung in Bezug auf die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten	45
5.1.1	Innenstadtrelevante Sortimente gemäß LEP IV	45
5.1.2	Zentrenrelevante Leitsortimente gemäß § 24a LEPro	46
5.1.3	Zentrenrelevante Leitsortimente gemäß § 24a LEPro NRW vs. innenstadtrelevante Sortimente gemäß LEP IV Rheinland-Pfalz - Synopse	47
5.2	Aktuelle Rechtsprechung	48
5.2.1	Steuerung von Einzelhandelssortimenten am Beispiel des Masterplans Dortmund: Leitsätze des Urteils des BVerwG vom 26. März 2009 (4 C 21.07)	48
5.3	Kriterien für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten	48
6	Sortimentslisten der :rak-Kommunen - Synopse	51
6.1	Nahversorgungsrelevante Sortimente	54
6.2	Zentrenrelevante Sortimente	55
6.3	Nicht-zentrenrelevante bzw. nicht-innenstadtrelevante Sortimente	56
6.4	Sortimente mit Diskussionsbedarf	57
7	Exkurs: Kaufkraftpotenzial in potenziell zentrenrelevanten Sortimenten und ihre räumliche Verteilung in ausgewählten :rak-Kommunen	58
8	Entwurf eines Orientierungsrahmens für eine regionale Sortimentsliste	60
9	Lösung von Konflikten aufgrund von Abweichungen zwischen den Sortimentslisten benachbarter Kommunen	67

## 4 Tagungsablauf

Der Leiter der Abteilung für die Umwelt- und Strukturentwicklung im Kreis Bad Neuenahr-Ahrweiler, Herr Michael Schäfer, begrüßte die Anwesenden und stellte aufgrund der Aktualität die weitere Vorgehensweise seitens des Regionalen Arbeitskreises Bonn/ Rhein-Sieg-Kreis/ Ahrweiler (:rak) hinsichtlich des Planvorhabens „Factory Outlet Center“ in Grafschaft-Ringen dar.

Einleitend führten die Moderatoren in die Tagesordnung ein:

Da die im rheinland-pfälzischen Landesentwicklungsplan LEP IV und nordrhein-westfälischen § 24a Landesentwicklungsprogramm aufgeführten Leitsortimente die Ausgangssituation für die Festlegung der Mindeststandards für :rak-Sortimentsliste bilden, wurden die dort enthaltenen innenstadtstadtrelevanten Sortimente bzw. zentrenrelevanten Leitsortimente dementsprechend gegenübergestellt.

In diesem Zusammenhang wurden ebenfalls die aus Sicht der Landesplanung relevanten Kriterien für die Bestimmung der Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten präsentiert.

Anschließend wurde auf die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes Nordrhein-Westfalen zur Steuerung von Einzelhandelssortimenten am Beispiel des Masterplans Dortmund näher eingegangen.

Ein weiterer Schwerpunkt der Werkstatt war im Rückgriff auf die bereits vorhandenen Einzelhandelskonzepte der :rak-Kommunen die Gegenüberstellung der jeweiligen Sortimentslisten. Diese stellten am Nachmittag die Diskussionsgrundlage dar.

Darauf aufbauend sollte ein Orientierungsrahmen für eine regional konsensfähige Sortimentsliste entworfen werden. Des Weiteren wurde ein Verfahren vorgeschlagen, das Konflikte zwischen den benachbarten Kommunen aufgrund von abweichenden Sortimentslisten lösen sollte.

Die Eckpunkte der Diskussionsergebnisse werden im Nachfolgenden zusammenfassend dargelegt.

## 5 Einführung, Konkretisierung der Aufgabenstellung

### 5.1 Einzelhandelsrelevante Vorgaben der Landesplanung in Bezug auf die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten

Eine wichtige Grundlage für die Festlegung von Mindeststandards für die Erstellung einer ortsspezifischen und gleichzeitig regional konsensfähigen „lokale“ Sortimentsliste bilden die Vorgaben der Landesplanung. So werden sowohl im rheinland-pfälzischen LEP IV als auch in der Anlage zum § 24a LEPro in Nordrhein-Westfalen die innenstadtrelevanten Sortimente bzw. zentrenrelevanten Leitsortimente aufgeführt, die von den Kommunen bei der Festlegung ihrer ortsspezifischen Sortimentslisten grundsätzlich als innenstadtrelevant bzw. zentrenrelevant zu betrachten sind.

In den nachfolgenden Kapiteln werden die Kriterien für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten gemäß der rheinland-pfälzischen sowie nordrhein-westfälischen Landesplanung sowie eine Synopse der Leitsortimente zusammengefasst dargestellt.

#### 5.1.1 Innenstadtrelevante Sortimente gemäß LEP IV

Im rheinland-pfälzischen LEP IV wird zwar explizit auf die Zentrenrelevanz bestimmter Sortimente hingewiesen, es bleibt aber ausdrücklich den Kommunen durch die Erstellung von kommunalen Einzelhandelskonzepten überlassen, hier im begründeten Einzelfall eine Erweiterung bzw. Reduzierung der Sortimentslisten vorzunehmen.

Zu diesen im **LEP IV** (S. 98) genannten **innenstadtrelevanten Sortimenten** gehören insbesondere:

- Nahrungsmittel
- Drogeriewaren/Kosmetikartikel
- Haushaltswaren/Glas/Porzellan
- Bücher/Zeitschriften, Papier/Schreibwaren, Büroartikel
- Kunst/Antiquitäten
- Baby-/Kinderartikel
- Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
- Unterhaltungselektronik/Computer, HiFi/Elektroartikel
- Foto/Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien/Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel

- Uhren/Schmuck
- Spielwaren/ Sportartikel
- Blumen
- Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Zooartikel, Tiernahrung und Tiere

### 5.1.2 Zentrenrelevante Leitsortimente gemäß § 24a LEPro

Wie bereits dargestellt, sind die in Anlage zum § 24 a LEPro benannten „zentrenrelevanten Leitsortimente“ bei der Erstellung der Sortimentsliste zu beachten.

Demzufolge sind folgende **Leitsortimente** grundsätzlich als **zentrenrelevant** definiert:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
- Foto, Optik
- Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel

Für einen großen Teil des gesamten Sortimentsspektrums ist die Zentrenrelevanz somit unter Würdigung der ortsspezifischen Gegebenheiten zu bestimmen.

Gemäß Einzelhandelserlasses NRW bedürfen beispielsweise die Teilsortimente aus der Warengruppe Einrichtungszubehör hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz einer ortsspezifischen Betrachtung. Zu diesen optional zentrenrelevanten Sortimenten gehören die Warengruppen:

- Teppiche
- Lampen/ Leuchten
- Matratzen/ Bettwaren/ Bilderrahmen/ Spiegel
- Tapeten

### **5.1.3 Zentrenrelevante Leistsortimente gemäß § 24a LEPro NRW vs. innenstadtrelevante Sortimente gemäß LEP IV Rheinland-Pfalz - Synopse**

Im Hinblick auf die Zentrenrelevanz der Sortimente lassen sich unter landesplanerischen Gesichtspunkten folgende Unterschiede feststellen:

- Im Unterschied zum rheinland-pfälzischen LEP IV verzichtet der Landesgesetzgeber in NRW in § 24 a LEPro NRW auf die Vorgabe nahversorgungsrelevanter Sortimente. Als nahversorgungsrelevant gelten üblicherweise die Sortimente

- 1) Lebensmittel, Getränke
- 2) Drogerie, Gesundheitsartikel

Im rheinland-pfälzischen LEP IV stellen diese nahversorgungsrelevanten Sortimente dagegen eine Untergruppe der innenstadtrelevanten Sortimente dar.

- Während in Rheinland-Pfalz die Kommunen die Möglichkeit haben, die Zentrenrelevanz der im rheinland-pfälzischen LEP IV aufgeführten Sortimente unter Würdigung der ortsspezifischen Gegebenheiten festzulegen, sind in Nordrhein-Westfalen die wichtigsten zentrenrelevanten Sortimente mit § 24a LEPro klar vorgegeben.
- Einige Sortimente sind in ihrer Zentrenrelevanz unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Verhältnisse von den Kommunen zu bestimmen (siehe Einzelhandelserlass NRW, Kapitel 2.5, S.12f).



## 5.2 Aktuelle Rechtsprechung

### 5.2.1 Steuerung von Einzelhandelssortimenten am Beispiel des Masterplans Dortmund: Leitsätze des Urteils des BVerwG vom 26. März 2009 (4 C 21.07)

Das BVerwG in Leipzig hat entschieden, dass ein in einem Bebauungsplan festgesetzter genereller Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben durch das Ziel einer Stärkung der in einem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Stadtbezirks- und Ortsteilzentren städtebaulich gerechtfertigt sein kann.

Die Klägerin wollte in einem Mischgebiet im Stadtgebiet von Dortmund einen Lebensmittelmarkt mit 650 qm Verkaufsfläche errichten. Die Stadt Dortmund nahm das Vorhaben zum Anlass, den Bebauungsplan zu ändern und Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet weitestgehend auszuschließen. Die Klage auf Erteilung eines Bauvorbescheides blieb ohne Erfolg. Das OVG Nordrhein-Westfalen war der Auffassung, die städtebauliche Rechtfertigung des Einzelhandelsausschlusses lasse sich mit dem Ziel einer Stärkung der Zentren durch Neuansiedlung auch solcher Einzelhandelsnutzungen begründen, die dort bislang nicht vorhanden sind.

Das BVerwG hat die Rechtsansicht der Vorinstanz bestätigt.

Einzelhandelsbetriebe können auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO im Mischgebiet ausgeschlossen werden, auch wenn der vollständige Ausschluss durch „Gegenausnahmen“ für bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben wieder ein Stück zurückgenommen wird.

Die Stärkung der Zentren durch Konzentration von Einzelhandelsnutzungen in Stadtbezirks- und Ortsteilzentren ist ein Ziel, das den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in nicht zentralen Lagen städtebaulich rechtfertigen kann. Der Gemeinde ist es gestattet, „zentrumbildende“ Nutzungsarten, die in den Zentren bisher nicht oder nur in geringem Umfang vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen den Zentren zuzuführen, um deren Attraktivität zu steigern oder zu erhalten.

Sofern ein Gesamtkonzept in der Lage ist, die Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet nachvollziehbar und widerspruchsfrei zu ordnen, bedarf es jedenfalls auf der Ebene eines Bebauungsplans, der dieses Konzept für einen bestimmten Bereich umsetzt, keiner weiteren Differenzierung unter dem Gesichtspunkt der Zentreinung.

<sup>4</sup> Der Begriff „zentrenrelevante Sortimente“ wird ab diesem Kapitel als Synonym für „innenstadtrelevante Sortimente“ und umgekehrt verwendet.

Die Einstufung als "**zentrenrelevantes Sortiment**" setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits in einer Innenstadt vertreten ist. **Dies bedeutet, dass auch Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang in einer Innenstadt angeboten werden**, jedoch als ein wichtiger Beitrag zu einer attraktiven und leistungsstarken Innenstadt anzusehen sind.

Als wesentliche Merkmale zentrenrelevanter Sortimente anzusehen sind:

- eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten (Waren, die häufig nicht im Zuge von „Zielkäufen“ erworben werden)
- eine hohe Beratungsintensität
- eine hohe Flächenproduktivität
- eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind, sondern auch in der „Handtasche“ mitgenommen werden können)

Dagegen sind alle diejenigen Sortimente als **nicht-innenstadtrelevant** anzusehen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind **und** für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen.

Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z.B. hoher Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerstädtische Bereiche integriert werden.

Bei den **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** handelt es sich vor allem um Angebote des kurzfristigen Grundbedarfs, die von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt werden.

Die **Nahversorgungsrelevanz** von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen.

Eine Beschränkung solcher Angebote ausschließlich auf zentrale Versorgungsbereiche würde die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des Grundbedarfs einschränken.

Entsprechend der Vorgaben des LEP IV stellen nahversorgungsrelevante Sortimente innerhalb der innenstadtrelevanten Sortimente eine Untergruppe dar. Mit der Folge, dass auch für

diese Betriebe – sofern es sich um großflächige Einzelhandelsbetriebe handelt – die Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches gemäß Ziel 58 des LEP IV erforderlich ist. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Haupt-, Neben-, Stadtteil- und Nahversorgungszentrum) sind daher großflächige nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht zulässig. Dies betrifft sowohl die Neuansiedlungen als auch Erweiterungen bereits bestehender Betriebe. Die Möglichkeit einer Zielabweichung im förmlichen Verfahren bleibt unberührt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die vorgenannten Kriterien eng miteinander zusammenhängen. Die Bestimmung der Zentrenrelevanz der Einzelhandelsortimente bedingt in der Regel eine Einzelfallbetrachtung, die aus der Kombination der genannten Merkmale besteht. Entscheidend ist dabei die Betriebsform, Betriebsformgröße und das zu versorgende Gebiet.

## 6 Sortimentslisten der :rak-Kommunen - Synopse

Um einen Orientierungsrahmen für eine regional konsensfähige Sortimentsliste zu entwerfen, wurden die im Rahmen der kommunalen Konzepte festgelegten Sortimentslisten<sup>5</sup> in eine Synopse gebracht.

In einer tabellarischen-Form wurden die Einzelhandelssortimente der jeweiligen Kommunen gegenüber gestellt. Die Zentrenrelevanz der Sortimente wurde farbig<sup>6</sup> hervorgehoben. In die Auswertung sind die Sortimentslisten folgenden Kommunen eingeflossen:

- |                |                          |
|----------------|--------------------------|
| ■ Bornheim     | ■ Niederkassel           |
| ■ Bad Honnef   | ■ Neunkirchen-Seelscheid |
| ■ Bonn         | ■ Rheinbach              |
| ■ Eitorf       | ■ Troisdorf              |
| ■ Hennef       | ■ Sankt-Augustin         |
| ■ Königswinter | ■ Siegburg               |
| ■ Meckenheim   | ■ Bad-Neuenahr-Ahrweiler |
| ■ Much         | ■ Remagen-Sinzig         |

Die nachfolgenden Abbildungen bildeten die Diskussionsgrundlage für den Entwurf eines Orientierungsrahmens für eine regional konsensfähige Sortimentsliste<sup>7</sup>.

---

<sup>5</sup> Die Beschlusslage in den Kommunen wurde dabei nicht berücksichtigt.

<sup>6</sup> **Grün:** Festsetzung des Sortimentes als **zentrenrelevant**, **orange:** Einstufung des Sortimentes als **nahversorgungsrelevant**, **blau:** Festlegung des Sortimentes als **nicht-zentrenrelevant**, **gelb:** zentrenrelevante Sortimente gem. Anlage zum § 24a LEPro

<sup>7</sup> Die Untergliederung der Sortimente erfolgt auf Basis der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 – WZ 2008 (Hrsg.: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2008).

**Abbildung 5 Nahversorgungsrelevante Sortimente**

WZ 2008		Bornheim	Bad Honnef	Bonn	Eitorf	Hennef	Königswinter	Meckenheim	Much	Niederkassel	Neunkirchen-Seelscheid	Rheinbach	Troisdorf	Sankt Augustin	Siegburg	Bad Neuenahr-Ahrweiler	Remagen-Sinzig
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>																	
47.11; 47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln																
47.73	Apotheken																
aus 47.75	Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)																

■ zentrenrelevant    
 ■ nahversorgungsrelevant    
 ■ nicht-zentrenrelevant    
 ■ zentrenrelevante Sortimente gem. Anlage zum § 24a LEPro

Quelle: Eigene Darstellung, Systematik der Wirtschaftszweige 2008 – WZ 2008

**Abbildung 6: Zentrenrelevante Sortimente**

WZ 2008		Bornheim	Bad Honnef	Bonn	Eitorf	Hennef	Königswinter	Meckenheim	Much	Niederkassel	Neunkirchen-Seelscheid	Rheinbach	Troisdorf	Sankt Augustin	Siegburg	Bad Neuenahr-Ahrweiler	Remagen-Sinzig
<b>Zentrenrelevanz unstrittig</b>																	
47.42	Telekommunikationsgeräte																
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik																
aus 47.51	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche o h n e Bettwaren																
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)																
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren																
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u.a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)																
47.61.0	Bücher																
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen																
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel																
47.63	bespielte Ton- und Bildträger																
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sport-Kleingeräte)																
47.65	Spielwaren, Bastelartikel																
47.71	Bekleidung																
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck																
47.74	medizinische und orthopädische Artikel																
47.75	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (ohne Drogerieartikel)																
aus 47.76.1	Schnittblumen																
47.77	Uhren und Schmuck																
47.78.1	Augenoptiker																
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse																
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel und Devotionalien																

Quelle: Eigene Darstellung, Systematik der Wirtschaftszweige 2008 – WZ 2008

Abbildung 7: Nicht-zentrenrelevante Sortimente

WZ 2008		Bornheim	Bad Honnef	Bonn	Eitorf	Hennef	Königswinter	Meckenheim	Much	Niederkassel	Neunkirchen-Seelscheid	Rheinbach	Troisdorf	Sankt Augustin	Siegburg	Bad Neuenahr-Ahrweiler	Remagen-Sinzig
<b>Nicht-Zentrenrelevanz unstrittig</b>																	
45.32.0	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör																
47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf																
47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel																
aus 47.64.2	Boote																
aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)																
aus 47.76.1	Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde,																
aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche																

Quelle: Eigene Darstellung, Systematik der Wirtschaftszweige 2008 – WZ 2008

Abbildung 8: Sortimente mit Diskussionsbedarf

WZ 2008		Bornheim	Bad Honnef	Bonn	Eitorf	Hennef	Königswinter	Meckenheim	Much	Niederkassel	Neunkirchen-Seelscheid	Rheinbach	Troisdorf	Sankt Augustin	Siegburg	Bad Neuenahr-Ahrweiler	Remagen-Sinzig
<b>Sortimente mit Diskussionsbedarf</b>																	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräten und Software																
aus 47.51	Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)				*												
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)																
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen)																
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien					?											
aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)			?	*	?			?		?	?	?				?
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel																
42.62.2	Büromaschinen (ohne Computer)	?	?			?	?	?	?	?				?	?		?
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör																
aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel																
aus 47.64.2	Sportgroßgeräte																
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere																
aus 47.78.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte					?		?	?		?		?			?	
47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwagen			?		?					?	?					

Quelle: Eigene Darstellung, Systematik der Wirtschaftszweige 2008 – WZ 2008

\* Abweichende Differenzierung der Untergruppen, deshalb keine genaue Zuordnung der Untergruppen möglich

## 6.1 Nahversorgungsrelevante Sortimente

Die Warengruppe Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Apotheken, Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel) wurde in fast allen Beobachtungskommunen als nahversorgungsrelevantes Sortiment festgelegt.

Eine Ausnahme bilden jedoch die Städte Bonn und Bad Neuenahr-Ahrweiler.

Während die Stadt Bonn von den genannten Warengruppen „Apotheken“ als zentrenrelevant aufführt, werden in der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler alle diese Sortimente als zentrenrelevant angesehen. Dies bedeutet, dass Ansiedlungen von Lebensmittelbetrieben in der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler nur in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen können.

Da eine Beschränkung dieser Angebote ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des Grundbedarfs einschränken könnte, werden diese Sortimente im Einvernehmen der :rak-Kommunen allerdings in den Orientierungsrahmen für eine regionale Sortimentsliste als nahversorgungsrelevante Sortimente aufgenommen.

Gleichzeitig ist jedoch zu berücksichtigen, dass die nahversorgungsrelevanten Warenangebote auch eine wichtige Bedeutung für Versorgungszentren aufweisen können. Insbesondere in den Zentren von Klein- und Mittelstädten können kundenfrequenzstarke Lebensmittelbetriebe die wichtige Funktion von Frequenzbringern übernehmen.

## 6.2 Zentrenrelevante Sortimente

Bei der Betrachtung der zentrenrelevanten Sortimente lässt sich feststellen, dass die im LEP IV in Rheinland-Pfalz sowie in der Anlage zum § 24a LEPro in NRW als innenstadt- bzw. zentrenrelevant aufgeführten Sortimente in den Orientierungsrahmen für eine regionale Sortimentsliste bis auf wenige Ausnahmen als zentrenrelevante Sortimente aufgenommen werden.

Die innenstadt- bzw. zentrenrelevanten Sortimente sind in der Abbildung 5 dargestellt.

### Abbildung 9: Zentren- bzw. innenstadtrelevante Sortimente

WZ 2008	Sortimente
47.42	Telekommunikationsgeräte
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.51	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche <b>o h n e Bettwaren</b>
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte ( <b>nur Kleingeräte</b> ohne Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u.a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
47.61.0	Bücher
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.63	bespielte Ton- und Bildträger
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sport-Kleingeräte)
47.65	Spielwaren, Bastelartikel
47.71	Bekleidung
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
47.74	medizinische und orthopädische Artikel
47.75	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (ohne Drogerieartikel)
aus 47.76.1	Schnittblumen
47.77	Uhren und Schmuck
47.78.1	Augenoptiker
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel, Devotionalien

Quelle: Systematik der Wirtschaftszweige 2008 – WZ 2008



Wie bereits dargestellt, bedürfen insbesondere die Teilsortimente aus der Warengruppe Einrichtungszubehör, Haushaltstextilien, Haushaltsgegenstände, elektrische Haushaltsgeräte sowie Sportartikel einer ortsspezifischen Betrachtung hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz.

Aufgrund der Eigenschaften, die diese Teilsortimente aufweisen, wird die Warengruppe Haushaltstextilien in Bettwaren (u. a. Matratzen und Lattenroste) und sonstigen Haushaltstextilien aufgeteilt. Des Weiteren wurde in der Warengruppe Sportartikel die Unterscheidung zwischen Sportartikeln (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sport-Kleingeräte) und Sport-Großgeräten/ Booten vorgenommen; die Haushaltsgeräte werden in Klein- und Großgeräte unterteilt.

Die Zuordnung dieser Teilsortimente zu innenstadt- sowie nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten wird im Nachfolgenden aufgeführt.

### 6.3 Nicht-zentrenrelevante bzw. nicht-innenstadtrelevante Sortimente

Konsens besteht unter den Anwesenden darüber, folgende Branchen als nicht-zentrenrelevante Sortimente in die regionale Sortimentsliste aufzunehmen:

WZ 2008	Sortimente
47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)
aus 47.64.2	Boote
aus 47.76.1	Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
45.32.0	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör

Quelle: Systematik der Wirtschaftszweige 2008 – WZ 2008

## 6.4 Sortimente mit Diskussionsbedarf

Bei den sonstigen Einzelhandelssortimenten ergibt sich aufgrund der unterschiedlichen ortsspezifischen Gegebenheiten der jeweiligen Kommunen ein deutlicher Diskussionsbedarf. Davon betroffen sind folgende Teilsortimente:

WZ 2008	Sortimente
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
aus 47.51	Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
42.62.2	Büromaschinen (ohne Computer)
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör
aus 47.64.2	Sportgroßgeräte
aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
aus 47.78.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte

Quelle: Systematik der Wirtschaftszweige 2008 – WZ 2008

## 7 Exkurs: Kaufkraftpotenzial in potenziell zentrenrelevanten Sortimenten und ihre räumliche Verteilung in ausgewählten :rak-Kommunen

Um die Größenordnung der Teilmärkte, die hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz in den :rak-Kommunen noch vertiefend diskutiert werden müssen, aufzeigen zu können, wurde das in der Region Bonn/ Rhein-Sieg-Kreis/ Ahrweiler vorhandene relevante Kaufkraftvolumen ermittelt.

Insgesamt ergibt sich in der Region über alle Branchen hinweg ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von rd. 6.005 Mio. EUR. Davon entfallen lediglich rd. 284,9 Mio. EUR auf die hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz diskussionswürdigen Sortimente. Dies entspricht einem Anteil von nur rd. 5 % des Gesamtmarktes.

Die geringe Bedeutung dieser Teilsortimente wird zusätzlich bei einer Betrachtung ihrer räumlichen Verteilung nach Standorttypen verdeutlicht. Datenbasis bilden eigene empirische Erhebungen der **BBE RETAIL EXPERTS** Unternehmensberatung in den sieben Kommunen Bad Honnef, Bornheim, Königswinter, Meckenheim, Niederkassel und Sankt Augustin sowie Siegburg.

**Abbildung 10: Ausgewählte Einzelhandels-Sortimente nach Standorttypen in Bad Honnef, Bornheim, Königswinter, Meckenheim, Niederkassel, Sankt Augustin und Siegburg**

Warengruppen		Haupt- und Stadtteilzentrum		Sonstige Lage		Gesamt
		absolut	in %	absolut	in %	
Fahrräder	VKF	1.092	17%	5.280	83%	6.372
	Betriebe	7	29%	17	71%	24
Bettwaren	VKF	559	20%	2.196	80%	2.755
	Betriebe	3	27%	8	73%	11
Elektrogroßgeräte	VKF	432	39%	663	61%	1.095
	Betriebe	2	33%	4	67%	6
Lampen und Leuchten	VKF	487	24%	1.534	76%	2.021
	Betriebe	4	36%	7	64%	11
Campingartikel und Campingmöbel	VKF	191	23%	625	77%	816
	Betriebe	0	0%	7	100%	7
Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren	VKF	705	36%	1.227	64%	1.932
	Betriebe	11	48%	12	52%	23

Quelle: Eigene Darstellung

Differenziert nach den sechs Sortimenten ergibt sich folgendes Bild:

- Im Fahrrad-Segment befinden sich in den Beispielkommunen insgesamt 24 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 6.400 qm, wovon rd. 1.100 qm auf die Haupt- und Stadtteilzentren entfallen. Die sonstige Verkaufsfläche von rd. 5.300 qm verteilt sich auf insgesamt sieben Fachgeschäfte. Hervorzuheben sind hier u. a. die Anbieter: Fahrrad-XXL Feld in Sankt Augustin, Radon (Bike-Discount) in Bonn und Il Diavolo in Bad Honnef.
- Das Teilsortiment Bettwaren verfügt über insgesamt rd. 2.800 qm und wird insgesamt von elf Einzelhandelsbetrieben angeboten. Rd. 80 % der Verkaufsfläche befinden sich außerhalb des Haupt- und Stadtteilzentren. Das Sortiment wird in den Haupt- und Stadtteilzentren lediglich von drei Betrieben geführt, auf einer geringen Verkaufsfläche von rd. 560 qm.
- Auf den Bereich Elektrogroßgeräte entfallen insgesamt rd. 1.100 qm Verkaufsfläche. Der Großteil der Verkaufsfläche, rd. 660 qm, verteilt sich auf die vier außerhalb der Haupt- und Stadtteilzentren gelegenen Einzelhandelsbetriebe.
- In dem Sortiment Lampen und Leuchten ist mit rd. 1.500 qm Verkaufsfläche und sieben Einzelhandelsbetrieben eine deutliche Tendenz in Richtung sonstige Lagen festzustellen. Diese Warengruppe ist insbesondere im Randsortiment der größeren Möbelmärkte vorzufinden. Hervorzuheben sind hier u. a. das Möbelhaus Porta in Bornheim sowie Möbel Hausmann in Niederkassel.
- Campingartikel, Campingmöbel, Zelte- und Zeltzubehör werden auf insgesamt rd. 820 qm Verkaufsfläche von sieben außerhalb der Haupt- und Stadtteilzentren lokalisierten Einzelhandelsbetrieben angeboten. Auf die Haupt- und Stadtteilzentren entfallen nur rd. 190 qm, darunter die entsprechenden Aktionswaren der Lebensmittel-Discountmärkte<sup>8</sup>.
- Im Bereich des Einzelhandels mit Antiquitäten und Gebrauchsgütern ist mit 11 Einzelhandelsbetrieben innerhalb der Haupt- und Stadtteilzentren und 11 Betrieben außerhalb der Zentren fast ein Gleichgewicht festzustellen. Anders stellt sich die Situation im Bezug auf die Verkaufsfläche dar. So ist der Großteil mit rd. 1.230 qm außerhalb der Haupt- und Stadtteilzentren vertreten, nur rd. 700 qm sind in den Zentren vorhanden.

---

<sup>8</sup> Temporäre Angebote, wie andere Aktionswaren nur zeitweise im Discounter-Sortiment.

## 8 Entwurf eines Orientierungsrahmens für eine regionale Sortimentsliste

Im Folgenden werden die von den Kommunen nicht einheitlich eingestuften Sortimente einer gesonderten Prüfung unterzogen und anschließend ein Vorschlag zur Einstufung unterbreitet.

### **Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräten und Software**

Die Warengruppe Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software wurde unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten in fast allen :rak-Beispielkommunen als innenstadt- bzw. zentrenrelevantes Sortiment ausgewiesen. Lediglich in der Sortimentsliste der Stadt Hennef wurde diese Warengruppe als nicht-zentrenrelevantes Sortiment dargestellt.

Angesichts der fließenden Übergänge zwischen der Warengruppe Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43), den Telekommunikationsgeräten (WZ 47.42) und den Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software (WZ 47.41) wird diese Warengruppe in die Vorschlagsliste als **zentrenrelevantes Sortiment** aufgenommen.

### **Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)**

Das Teilsortiment der Warengruppe Haushaltstextilien umfasst u. a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken.

Angesichts der Sperrigkeit insbesondere der Matratzen, Rosten und der hierdurch bedingten Notwendigkeit diese Waren fast ausschließlich mit dem Pkw zu transportieren, wurde dieses Sortiment in den meisten Sortimentslisten der Beispielkommunen als nicht-zentrenrelevant dargestellt.

In den Kommunen Bonn, Much, Neunkirchen-Seelscheid und Troisdorf wurde das Sortiment dagegen als zentrenrelevant bewertet.

Die Warengruppe Bettwaren ist in den meisten Fällen als Randsortiment der Möbelmärkte anzusehen. Während das Teilsortiment Ober- und Unterdecken durch ein hohes Maß an Flächenintensität und Verbundwirkungen mit anderen Branchen gekennzeichnet ist, sind z.B. Matratzen und Lattenroste sehr sperrig und weisen einen großen Flächenbedarf auf.

Vor diesem Hintergrund wurde vorgeschlagen, eine Aufteilung des Teilsortimentes Bettwaren vorzunehmen:

Die Gruppe **Ober- und Unterbetten** wird der **zentrenrelevanten** Warengruppe Haushaltstextilien zugeordnet.

**Matratzen und Lattenroste** werden dagegen den **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** zugeordnet.

### **Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)**

Heimtextilien (u. a. Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken, Stuhl- und Sesselaufgaben etc.) werden insbesondere in den Fachgeschäften angeboten, die in den zentralen Versorgungsbereichen ansässig sind. Vor diesem Hintergrund haben alle Kommunen mit Ausnahme der Städte Remagen und Sinzig dieses Sortiment als zentrenrelevante Warengruppe festgelegt.

Vor diesem Hintergrund wird diese Warengruppe als **zentrenrelevantes Sortiment** in die :rak-Sortimentsliste aufgenommen.

### **Elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)**

Wie bereits dargestellt, wird innerhalb der Warengruppe „Elektrische Haushaltsgeräte“ zwischen den Teilsortimenten Groß- und Kleingeräten unterschieden. Während die Kleingeräte einstimmig den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet wurden, bedarf das Teilsortiment Großgeräte einer regionalen Abstimmung.

Die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid hat dieses Teilsortiment aufgrund der dort vorhandenen Angebotsstrukturen den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. So befinden sich die relevanten Anbieter NICOLIN in Seelscheid sowie KRAEMER und OFFERMANN in Neunkirchen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

Auch in Troisdorf ist mit der Fa. MEDIALAND ein maßgeblicher Anbieter in der Innenstadt von Troisdorf platziert. Darüber hinaus sind mehrere mittelständische Facheinzelhändler etabliert, die jeweils Teilsegmente des Sortiments anbieten.

Hinsichtlich der Einstufung von Elektrogroßgeräten konnte **keine regionale Übereinstimmung** erzielt werden.

## **Musikinstrumente und Musikalien**

Die Musikinstrumente und Musikalien wurden in den Beispielkommunen als zentrenrelevantes Sortiment ausgewiesen. Da allerdings diese Warengruppe in Troisdorf bisher nur in der Funktion als Randsortiment des Buchhandels (Note) sowie eines MUSIC SECOND HAND STORES in der Innenstadt vertreten ist, wurde diese in der Troisdorfer Sortimentsliste als nicht-innenstadtrelevantes Sortiment dargestellt.

In der regionalen Sortimentsliste wird die Warengruppe Musikinstrumente und Musikalien allerdings als **zentrenrelevantes Sortiment** ausgewiesen.

## **Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)**

Die Warengruppe Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen) wird in die Teilsortimente Korbmöbel, Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren sowie Kinderwagen untergliedert und im Nachfolgenden differenziert betrachtet.

### **Korbmöbel**

Das Sortiment Korbmöbel ist dem Möbelsortiment unterzuordnen, das sich im Allgemeinen durch einen hohen Flächenbedarf und Sperrigkeit auszeichnet. Vor diesem Hintergrund lassen sich die Standortanforderungen von Möbelanbietern in Innenstadtlagen kaum realisieren.

Das Sortiment Korbmöbel wird somit in der :rak-Sortimentsliste als **nicht-zentrenrelevant** eingestuft.

### **Kinderwagen**

Ebenfalls als **nicht-zentrenrelevant** wird das Teilsortiment **Kinderwagen** in die :rak-Sortimentsliste aufgenommen. Aufgrund des hohen Flächenbedarfs der Ausstellungsflächen sowie der Sperrigkeit wird das Teilsortiment nur noch in Ausnahmefällen vom innerstädtischen Einzelhandel geführt.

### **Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren**

Da das Teilsortiment **Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren** die bereit aufgezeigten Kriterien der Zentrenrelevanz erfüllen, werden diese, im Gegensatz zu Korbmöbeln, den **zentrenrelevanten Sortimenten** zugeordnet.

### **Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel**

Das Sortiment Lampen, Leuchten sowie Beleuchtungsartikel wurde in den Kommunen Eitorf, Rheinbach, Troisdorf, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Remagen und Sinzig als nicht-innenstadtrelevantes Sortiment festgelegt.

Die Kommunen Bornheim, Bad Honnef, Bonn, Hennef, Königswinter, Meckenheim, Much, Niederkassel, Neunkirchen-Seelscheid, Sankt Augustin und Siegburg haben dieses Sortiment dagegen als zentrenrelevant festgelegt.

Hinsichtlich der Einstufung von Lampen/ Leuchten konnte **keine regionale Übereinstimmung** erzielt werden.

### **Büromaschinen (ohne Computer)**

Das Sortiment Büromaschinen wurden explizit nur in den Sortimentslisten der Kommunen Bonn, Eitorf und Bad Neuenahr-Ahrweiler als nicht-zentrenrelevantes Sortiment festgelegt.

Nach den Ergebnissen der Workshop-Diskussion wird diese Warengruppe in die regionale Sortimentsliste als **nicht-zentrenrelevantes Sortiment** aufgenommen.

### **Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör**

Die Kommunen Bonn, Eitorf, Hennef, Meckenheim, Much, Rheinbach, Troisdorf sowie Bad Neuenahr-Ahrweiler haben dieses Sortiment als zentrenrelevant festgelegt.

Anders die Kommunen Bornheim, Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Neunkirchen-Seelscheid, Sankt Augustin, Siegburg und Remagen-Sinzig, die Fahrräder den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zuordnen.

Hinsichtlich der Einstufung von Fahrrädern konnte **keine regionale Übereinstimmung** erzielt werden.



### **Campingartikel und Campingmöbel**

Die Warengruppe Campingartikel und Campingmöbel wurde lediglich in der Stadt Bonn als zentrenrelevantes Sortiment ausgewiesen.

Für diese Warengruppe wird eine differenzierte Betrachtung vereinbart.

Das Teilsortiment **Campingmöbel/ Zelte und Zeltzubehör** wird aufgrund des hohen Flächenbedarfs für Ausstellungsflächen nur noch in Ausnahmefällen vom innerstädtischen Einzelhandel geführt. Vor diesem Hintergrund wird dieses Teilsortiment als **nicht-zentrenrelevant** eingestuft.

Hinsichtlich der Einstufung der übrigen **Campingartikel** konnte **keine regionale Übereinstimmung** erzielt werden.

Ebenfalls konnte **keine regionale Übereinstimmung** in Bezug auf die Warengruppe **Sportgroßgeräte** vereinbart werden.

### **Zoologischer Bedarf und lebende Tiere**

Das Sortiment Zoologischer Bedarf und lebende Tiere hat für die Funktionsfähigkeit der Zentren nur eine geringe Bedeutung. Somit wurde diese Warengruppe in fast allen Beispielmunicipalitäten als nicht-zentrenrelevantes Sortiment festgelegt. Ein „Sonderfall“ stellt jedoch die Gemeinde Eitorf dar, die in ihrer Sortimentsliste diese Warengruppe den zentrenrelevanten Sortimenten zuordnet.

Aufgrund der weitgehenden Übereinstimmung der Einstufungen wird vorgeschlagen, diese Warengruppe als **nicht-zentrenrelevant** in die regionale Sortimentsliste aufzunehmen.

### **Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte**

Das Sortiment Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte wurde in den Kommunen Bonn, Eitorf und Remagen-Sinzig aufgrund der in den zentralen Versorgungsbereichen vorhandenen Angebotsstrukturen als zentrenrelevant eingestuft. In den Sortimentslisten der Kommunen Bornheim, Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin und Siegburg wurde die Warengruppe dagegen als nicht-zentrenrelevant dargestellt.

Hinsichtlich der Einstufung dieser Warengruppe konnte **keine regionale Übereinstimmung** erzielt werden.

## Antiquitäten und Gebrauchtwaren

Es wird vereinbart, Gebrauchtwaren wie Neuwaren zu behandeln.

Antiquitäten und Gebrauchtwaren werden somit nicht gesondert in die regionale Sortimentsliste aufgenommen.

### Abbildung 11: Orientierungsrahmen für eine regionale Sortimentsliste - Fazit

WZ 2008	Sortimente	nahversorgungsrelevant	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant	keine Übereinstimmung
47.11; 47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln	✓			
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		✓		
47.42	Telekommunikationsgeräte		✓		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		✓		
aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste)			✓	
aus 47.51	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche, Ober- und Unterbetten oder Bettwaren (Lattenroste, Matratzen)		✓		
47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf			✓	
aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche			✓	
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)		✓		
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)		✓		
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)				✓
47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel			✓	
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		✓		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		✓		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)		✓		
aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)			✓	
aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Bast- und Strohwaren)		✓		
aus 47.59.9	Korbmöbel, Kinderwagen			✓	
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel				✓
47.61.0	Bücher		✓		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		✓		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		✓		
47.63	bespielte Ton- und Bildträger		✓		
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör				✓
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sport-Kleingeräte)		✓		
aus 47.64.2	Sportgroßgeräte. Boote				✓

WZ 2008	Sortiment	nahversorgungs- relevant	zentrenrelevant	nicht- zentrenrelevant	keine Übereinstim- mung
aus 47.64.2	Campingmöbel, Zelte- und Zeltzubehör			✓	
aus 47.64.2	Campingartikel ohne Campingmöbel, Zelte- und Zeltzubehör				✓
47.65	Spielwaren, Bastelartikel		✓		
47.71	Bekleidung		✓		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		✓		
47.73	Apotheken				✓
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		✓		
47.75	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (ohne Drogerieartikel)		✓		
aus 47.75	Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)	✓			
aus 47.76.1	Schnittblumen		✓		
aus 47.76.1	Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)			✓	
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere				✓
47.77	Uhren und Schmuck		✓		
47.78.1	Augenoptiker		✓		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		✓		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		✓		
aus 47.78.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte				✓
42.62.2	Büromaschinen (ohne Computer)			✓	
45.32.0	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör			✓	

## 9 Lösung von Konflikten aufgrund von Abweichungen zwischen den Sortimentslisten benachbarter Kommunen

Der :rak-Arbeitskreis einigt sich auf einen Orientierungsrahmen für eine regionale Sortimentsliste (siehe Abbildung 11). Diese beinhaltet neben den regional konsensfähigen Sortimenten auch Branchen, in denen aufgrund der ortsspezifischen Gegebenheiten in den jeweiligen Kommunen keine regionale Übereinstimmung erzielt werden konnte.

Diese regionale Sortimentsliste kann zukünftig nur als Orientierungsrahmen für die kommunal zu beschließenden Listen dienen. Diese ersetzt jedoch nicht formelle Beschlüsse der einzelnen Kommunen.

Zusammengefasst bleibt festzuhalten, dass es bezüglich der Frage der Zentrenrelevanz in der Region nur bei folgenden Warengruppen unterschiedliche Zuordnungen gibt:

- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
- Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
- Campingartikel ohne Campingmöbel, Zelte- und Zeltzubehör
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
- Apotheken

Bewertet man diese Warengruppen hinsichtlich ihres Konfliktpotenzials für die interkommunale Abstimmung von Planungsvorhaben, kann folgende Differenzierung vorgenommen werden:

- Apotheken verfügen in der Regel über sehr begrenzte Einzugsgebiete und berühren somit lediglich die lokalen Versorgungsbezüge.
- Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte besetzen lediglich einen äußerst begrenzten Teilmarkt, Neuplanungen größerer Angebotsformen werden allenfalls in Ausnahmefällen zu diskutieren sein.
- Campingbedarf wird erstens von Sport- und Outdoor-Fachmärkten angeboten, deren Kernsortimente als zentrenrelevant einzustufen sind. Die Zentrenrelevanz dieser Betriebsformen ist unstrittig, Konflikte bei der interkommunalen Abstimmung von Planungsvorhaben sind deshalb nicht zu erwarten. Zweitens werden Campingartikel im Randsortiment von Wohnwagen- und Reisemobilhändlern angeboten; diese Betriebsform

wird in der Regel eine Gewerbegebietslage benötigen, so dass die Zentrenrelevanz des Randsortiments im Planungsfall zu thematisieren sein wird. Drittens führen auch einige Bau- und Gartenmärkte Campingbedarf als Saisonware, so dass auch in diesen Fällen die Zentrenrelevanz dieses Sortiments im Planungsfall zu thematisieren ist.

- Das Marktfeld des zoologischen Bedarfs wird mittlerweile von spezialisierten Fachmärkten dominiert. Diese werden überwiegend auf Verkaufsflächen von unter 800 m<sup>2</sup> projektiert. Diese kleinflächigen Fachmärkte weisen in der Regel Einzugsgebiete auf, die sich in den Versorgungsbereich der Standortkommune einpassen. In jüngerer Zeit werden allerdings auch „XXL-Konzepte“ projektiert, die als großflächige Betriebe auch im interkommunalen Kontext auf ihre Zentrenrelevanz zu prüfen sind.
- Lampen/ Leuchten werden in der :rak-Region außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen von einigen Spezialanbietern sowie im Randsortiment von Möbelhäusern und Baumärkten, aber auch von Anbietern innerhalb zentraler Versorgungsbereiche angeboten. Als nicht-zentrenrelevant definiert haben dieses Sortiment die Kommunen Bad Neuenahr-Ahrweiler, Eitorf, Remagen, Rheinbach und Sinzig. Diese fünf Kommunen sind aufgefordert, im Planungsfall die Zentrenrelevanz eines Vorhabens innerhalb ihrer Stadtgrenzen insbesondere mit Bezug auf den Wettbewerb derjenigen Nachbarkommunen zu betrachten, die dieses Warenssegment als zentrenrelevantes Sortiment festgelegt haben.
- Elektrogroßgeräte werden in der :rak-Region von Elektronikfachmärkten und Elektrogeräte-Spezialisten angeboten. Bis auf Neunkirchen-Seelscheid, Rheinbach und Troisdorf haben alle Kommunen dieses Sortiment als nicht-zentrenrelevant definiert. Im Planungsfall wird die Zentrenrelevanz eines Vorhabens insbesondere im Kontext dieser drei Kommunen zu betrachten sein.

Plant eine Kommune Einzelhandelsnutzungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche mit Sortimenten, die die Nachbarkommune abweichend zur eigenen Sortimentsliste als zentrenrelevante Warengruppe definiert, ist eine besondere Abstimmung mit diesen Nachbarn in Anwendung des vereinbarten Verfahrens nach :rezk erforderlich.

Insbesondere sollte nachgewiesen werden, dass die geplante Nutzung

- nur geringe Umsatzverlagerungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen der Nachbarkommunen mit abweichender Sortimentsliste auslösen wird und
- diese nur eine geringe Kaufkraftabschöpfung in den Nachbarkommunen mit abweichender Sortimentsliste erreichen wird, so dass die Marktzutrittschancen entsprechender Betriebe nicht wesentlich beeinträchtigt werden und somit
- die Verwirklichung des Zentrenkonzeptes der Nachbarkommune nicht nachteilig beeinflusst wird.

**Teilnehmerliste**

Name	Institution
Bars, Marc	Stadt Remagen
Chrispeels, Claus	Stadt Troisdorf
Denstorff, Robin	Stadt Rheinbach
Engels, Peter	VG Brohltal
Esch, Helmut	Stadt Niederkassel
Funke, Jörgen	Gemeinde Swisttal
Göttlich, Fabian	IHK Bonn/Rhein-Sieg
Günther, Peter	Stadt Remagen
Heidemeier, Roland	Stadt Sankt Augustin
Isselmann, Michael	Stadt Bonn
Kettermann, Mario	Gemeinde Alfter
Koch, Christian	Rhein-Sieg-Kreis
Kotte, Rene	Stadt Königswinter
Kurz, Bertram	Stadt Niederkassel
Marks, Stephan	Stadt Siegburg
Marquardt-Kuron, Arnulf	Bundesstadt Bonn
Mezger, Mario	Stadt Meckenheim
Nelles, Philipp	Bundesstadt Bonn
Pätz, Andreas	Stadt Königswinter
Pütz, Reinhold	Gemeinde Neukirchen-Seelscheid
Raetz, Stefan	Stadt Rheinbach
Reinders, Jürgen	Geschäftsstelle des :rak
Rütz, Martina	Bundesstadt Bonn
Sarikaya, Dr. Mehmet Hasan	Rhein-Sieg-Kreis
Schäfer, Michael R.	Kreis Ahrweiler
Spitz, Thomas	Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler
Stephan, Uwe	EHV Bonn Rhein-Sieg Euskirchen
Strüwe, Gabriele	Rhein-Sieg-Kreis
Wagner, Jeannette	Bundesstadt Bonn
Weingart, Michael	Stadt Sankt Augustin
Wiehe, Dirk	Stadt Bad Honnef

# **Ergebnisprotokoll der III. Werkstatt**

REZK

Regionales Einzelhandels-  
und Zentrenkonzept

Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler

## **Auswirkungen von Einzelhandelsvorhaben**

Dritter Workshop zur Ergänzung  
des regionalen Konzepts  
am 10. März 2010 in Siegburg



## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
10 Tagungsablauf	73
11 Kriterien für die Beurteilung der :rezk-relevanten Auswirkungen	74
11.1 Regional relevante Einzelhandelsvorhaben	74
11.2 :rezk – Abstimmungsverfahren	75
11.2.1 Schritt 1: Vorprüfung auf regionale Relevanz	76
11.2.2 Schritt 2: Erste regionale Prüfung	76
11.2.3 Schritt 3: Zweite regionale Prüfung	80
12 Kriterien für die Ermittlung von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche	84
12.1 Zwischenfazit	86
13 Standards für Verträglichkeitsgutachten	87
14 Anhang: Projektbeschreibung zur Begründung der Konsensfähigkeit eines Vorhabens	89

## 10 Tagungsablauf

Herr Dr. Sarikaya, Leiter des Planungsamtes des Rhein-Sieg-Kreises, begrüßte die Anwesenden und teilte den beteiligten Kommunen die zwischenzeitlich seitens des Regionalen Arbeitskreises Bonn/ Rhein-Sieg-Kreis/ Ahrweiler (:rak) getroffenen Entscheidungen hinsichtlich des Planvorhabens „Factory Outlet Center“ in Grafschaft-Ringen mit.

Anschließend informierte Frau Guckelsberger, Technische Beigeordnete der Stadt Siegburg, die :rezk Kommunen über die Planung in der Siegburger Innenstadt ein Einkaufszentrum zu errichten.

Nach Abhandlung der einleitenden Tagesordnungspunkte führten die Moderatoren in die Tagesordnung ein:

Aufbauend auf den im Rahmen der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption Bonn–Rhein-Sieg/ Ahrweiler (2002) vereinbarten :rezk-Abstimmungsverfahren wurden zunächst die regional relevanten Planvorhaben definiert und die Notwendigkeit einer Fortschreibung des Verfahrensablaufs diskutiert.

Im zweiten Schritt wurde abgeleitet, welche Kriterien der Beurteilung von :rezk-relevanten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung zugrunde gelegt werden können.

Abschließend wurden die Anforderungen an die Inhalte für vorhabenbezogener Auswirkungsanalysen besprochen.

Die Eckpunkte der Diskussionsergebnisse werden im Nachfolgenden zusammenfassend dargelegt.

## **11 Kriterien für die Beurteilung der rezk-relevanten Auswirkungen**

### **11.1 Regional relevante Einzelhandelsvorhaben**

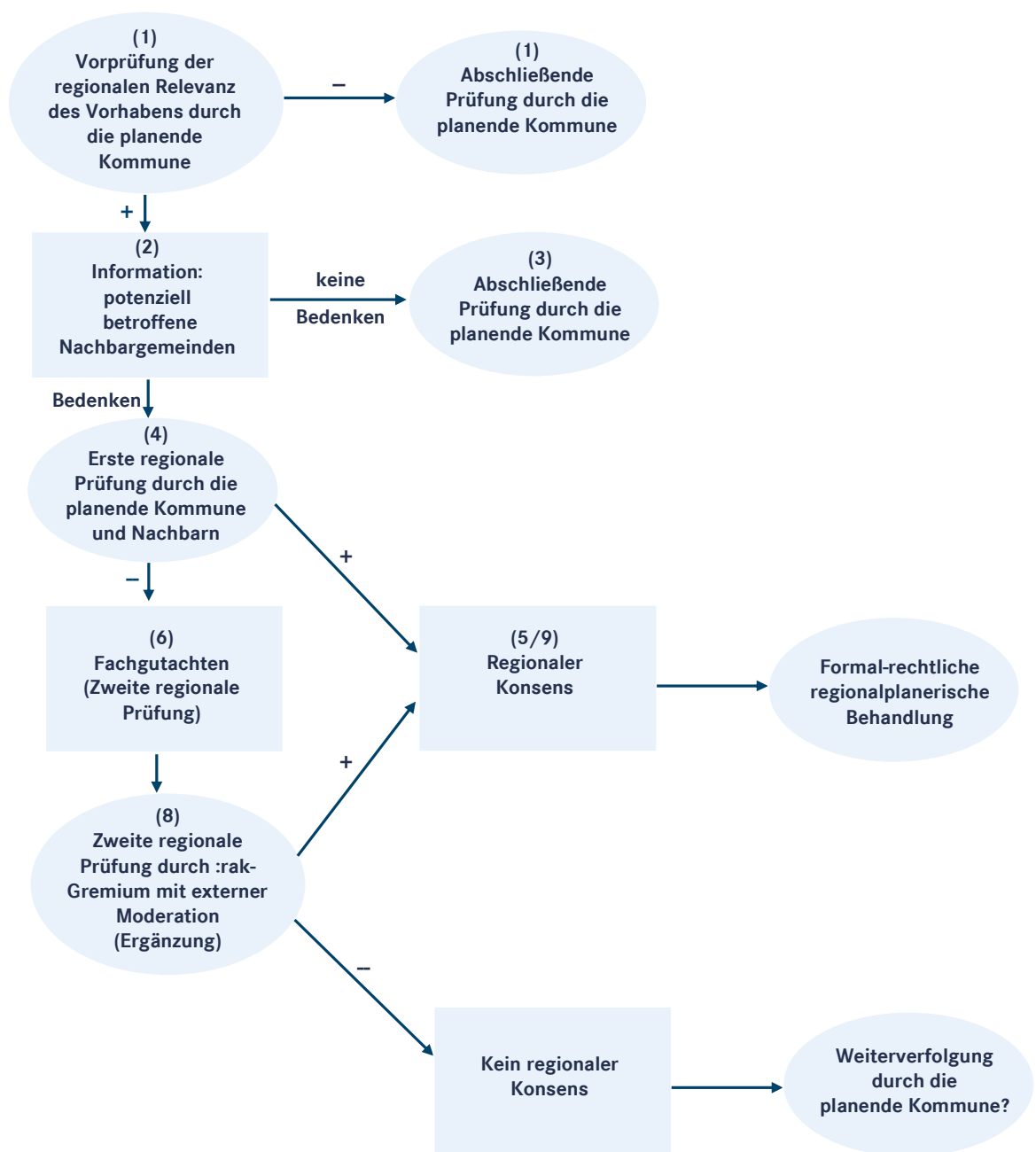
Als regional relevant gelten folgende Einzelhandelsvorhaben:

- Neuplanungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe
- Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe
- Erweiterungen kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe, die im Realisierungsfall mehr als 800 m<sup>2</sup> VKF aufweisen werden
- Kleinflächige Vorhaben innerhalb zentraler Versorgungsbereiche werden in der Regel nicht in das Verfahren einbezogen.
- Kleinflächige Vorhaben, sofern diese außerhalb regional abgestimmter zentraler Versorgungsbereiche gemeinsam mit mehreren anderen Vorhaben und/ oder in räumlicher Nähe zu bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben errichtet werden und damit ein Standortverbund mit Agglomerationswirkung entsteht, der zusammen betrachtet die Schwelle von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche überschreitet.
- Kleinflächige Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ab ca. 500 m<sup>2</sup> VKF werden grundsätzlich in das Verfahren einbezogen.

## 11.2 :rezk – Abstimmungsverfahren

In Anlehnung an den im Rahmen der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler aus dem Jahr 2002 festgelegten Verfahrensablauf werden für die regional relevanten Einzelhandelsvorhaben folgende Prüfschritte diskutiert:

**Abbildung 12: rezk-Abstimmungsverfahren**



Quelle: Eigene Darstellung

### **11.2.1 Schritt 1: Vorprüfung auf regionale Relevanz**

Im Rahmen einer Vorprüfung klärt die planende Kommune selbst, ob ein Vorhaben regional relevant ist. Handelt es sich um ein Planvorhaben, das den oben genannten Kriterien **nicht** entspricht, behandelt die Standortgemeinde das Projekt ausschließlich im Rahmen des kommunalem Planungs- und Genehmigungsrecht.

Ist dagegen die regionale Relevanz gegeben, informiert die planende Kommune - spätestens zum Zeitpunkt der Bauvoranfrage –die :rak-Geschäftsstelle und die möglicherweise betroffenen Nachbarkommunen über das Projekt. Dazu wird von der planenden Kommune zunächst über die :rak-Geschäftsstelle eine Projektbeschreibung versandt (siehe Anlage).

Innerhalb eines festgelegten Zeitraums können die Nachbarkommunen Bedenken gegen das Planvorhaben vorbringen. Geschieht dies nicht, kann die planende Kommune nach Ablauf dieses Zeitraums den regionalen Konsens unterstellen.

Äußert dagegen eine der Nachbarkommunen Bedenken, wird das Planvorhaben einer ersten regionalen Prüfung unterzogen.

### **11.2.2 Schritt 2: Erste regionale Prüfung**

Im Rahmen der ersten regionalen Prüfung lädt die planende Kommune die Nachbarn sowie die an dem :rak-Verfahren beteiligten Institutionen zu einer gemeinsamen Prüfung des Projektes ein. Diese Prüfung erfolgt nach folgenden Kriterien:

#### **Verträglichkeit mit dem Zentralitätsgefüge**

##### Reglungen der Landesplanung in NRW (§ 24a LEPro)

Gemäß § 24a LEPro NRW sind Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich nur in Haupt- und Stadtteilzentren möglich.

Die zulässige Maximalgröße bestimmt sich dabei nach der erwarteten Umsatzleistung des Vorhabens. So bemisst sich der Maximalumsatz in Hauptzentren nach der vorhabenrelevanten Kaufkraft im gesamten Gemeindegebiet, während in Stadtteil- bzw. Nahversorgungszentren die Kaufkraft in den funktional zugeordneten Stadtteilen entscheidend ist.

Großflächige Nahversorgungsstandorte sind darüber hinaus auch in Nahversorgungszentren genehmigungsfähig.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können großflächige Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten errichtet werden, sofern diese die folgenden Kriterien erfüllen:

- Großflächige Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der Zentren möglich, sofern es sich um Standorte im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) handelt, der erwartete Umsatz die relevante Kaufkraft in der Standortgemeinde nicht übersteigt und die Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch 2.500 qm begrenzt werden.
- Bei Vorhaben mit mehreren Betrieben und mehr als 50.000 qm Gesamtverkaufsfläche darf der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente zusammen maximal 5.000 qm betragen.

Außerhalb eines Zentrums sind im Ausnahmefall auch großflächige Lebensmittelbetriebe zulässig. Gemäß Einzelhandelserlass NRW können Lebensmittelmärkte in größeren Gemeinden und Ortsteilen auch oberhalb der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche zugelassen werden, wenn

- der Flächenanteil für nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und
- der Standort verbrauchernah, hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „vertraglich“ sowie städtebaulich integriert ist. Dies ist der Fall, wenn - von besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen abgesehen - der voraussichtliche Gesamtumsatz des geplanten Lebensmittelmarkts 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich (Radius von 700 bis 1.000 m) nicht übersteigt.

#### Reglungen der Landesplanung in Rheinland-Pfalz (LEP IV)

Wie bereits in der ersten Werkstatt am 28.09.2009 erläutert, ist die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels gemäß LEP IV in Rheinland-Pfalz nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Die Größenordnungen der aus Sicht der Landesplanung genehmigungsfähigen Nutzungen sind in LEP IV klar definiert. In zentralen Orten d.h. auch in Grundzentren dürfen Betriebe bis 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche realisiert werden. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2.000 m<sup>2</sup> kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht.

Das Ziel 57 enthält darüber hinaus auch eine klare Vorgabe, die sich an die Nahversorgung in den ländlichen Bereichen richtet. In den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit

mehr als 3.000 Einwohnern sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn diese der Sicherung der Grundversorgung dienen.

#### Z 57

Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>38</sup> kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung<sup>39</sup> der Bevölkerung erforderlich ist.

Das Ziel 57 ist zusammen mit dem **städtebaulichen Integrationsgebot** (Ziel 58) zu sehen, das besagt, dass die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, d.h. in zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des Baugesetzbuches, zulässig ist.

#### Z 58

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche« im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Im Ziel 58 ist der Begriff der **städtebaulich integrierten Bereiche als „zentrale Versorgungsbereiche“** im direkten Bezug zum Baugesetzbuch gesetzt. Durch diese Bezugnahme werden somit großflächige Einzelhandelsbetriebe auch in Rheinland-Pfalz auf die zentralen Versorgungsbereiche verwiesen. Diese sind von den Kommunen in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen. Darüber hinaus sind die innenstadtrelevanten Sortimente durch die Kommunen zu definieren.

#### Zwischenfazit

Im Rahmen der **ersten regionalen Prüfung** wird die Verträglichkeit des Planvorhabens mit dem Zentralitätsgefüge untersucht.

Diese Prüfung fällt nur dann positiv aus, wenn das Vorhaben die nachfolgenden Kriterien erfüllt:

- Kleinflächige Vorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, von denen Auswirkungen auf Nachbarkommunen ausgehen können, werden wie großflächige Einzelhandelsbetriebe behandelt.
- Neuplanungen und Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten sind nur innerhalb von Haupt- und Stadtteilzentren (Bonn/ Rhein-Sieg) bzw. in den zentralen Versorgungsbereichen der Mittelzentren und Grundzentren (Kreis Ahrweiler) möglich.
- Im Regelfall sind Neuplanungen und Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur in Haupt-, Stadtteil- und Nahversorgungszentren (Bonn/ Rhein-Sieg) bzw. in den zentralen Versorgungsbereichen der Mittelzentren und der Grundzentren (Kreis Ahrweiler) möglich.
- Großflächige Lebensmittelmärkte können im Ausnahmefall auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zugelassen werden, wenn der Flächenanteil für nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und der erwartete Umsatz 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich nicht übersteigt („A-Typik“ in Sinne § 11 BauNVO).
- Der erwartete Umsatz eines Vorhabens sollte im Regelfall nicht höher sein als die vorhabenrelevante Kaufkraft im Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentrums. Im Kreis Ahrweiler sind Vorhaben mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> VKF auf die zentralen Versorgungsbereiche der Mittelzentren beschränkt. Darüber hinaus ist der im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald im Kapitel 2.2.5 aufgeführte Grundsatz 4 zu beachten. Dieser besagt, dass in den ländlichen Räumen die Grundzentren die Aufgaben haben, das erreichte Niveau der öffentlichen Versorgung zu sichern und zu einer dauerhaften wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung beizutragen. Die Sicherung der hierfür notwendigen Einrichtungen hat Vorrang vor der wirtschaftlichen Tragfähigkeit bei der Schaffung und Erhaltung der öffentlichen Infrastruktur.
- Neuplanungen und Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich, sofern es sich um Standorte im Allgemeinen Siedlungsbereich – ASB (Bonn/ Rhein-Sieg) bzw. um städtebaulich entsprechend geeignete Standorte innerhalb der Zentralen Orte (Kreis Ahrweiler) handelt.
- Der erwartete Umsatz eines Vorhabens sollte nicht höher sein als die vorhabenrelevante Kaufkraft im Verflechtungsbereich der Standortgemeinde.



- Bei Neuplanungen und Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind die Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch 800 qm zu begrenzen.
- Standorte großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollten in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.

Erfüllt das Planvorhaben die vorab dargestellten Kriterien, ist im Regelfall zu erwarten, dass im Ergebnis der ersten regionalen Prüfung der regionale Konsens festgestellt werden kann.

Weicht das Vorhaben dagegen in einzelnen Punkten von den vereinbarten Kriterien ab oder bestehen seitens einer der beteiligten Kommunen trotz Einhaltung aller Kriterien auch weiterhin Bedenken, kann eine zweite regionale Prüfung durchgeführt werden.

### **11.2.3 Schritt 3: Zweite regionale Prüfung**

Sofern aufgrund weiter gehender Bedenken eine zweite regionale Prüfung erforderlich wird, holt die planende Kommune ein neutrales Fachgutachten ein. Aufgabe des Gutachtens ist es, das Planvorhaben einer detaillierten Analyse zu unterziehen und eine Entscheidungshilfe für die städtebauliche Beurteilung des Planvorhabens zu liefern. Die konkrete Aufgabenstellung des Gutachtens wird im Rahmen der ersten regionalen Prüfung spezifiziert.

#### **§ 11 Abs. 3 BauNVO als Maßstab für „:rezk-relevante Auswirkungen“**

Die Beurteilung der von dem regional relevanten Planvorhaben ausgehenden Auswirkungen richtet sich nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Denn es geht bereits um „nicht nur unwesentliche Auswirkungen“. Die Schwelle liegt dabei niedriger als bei „unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art“ gemäß § 2 Abs. 2 BauGB“ oder „schädlichen Auswirkungen“ gemäß § 34 Abs. 3 BauGB.

Hinzuzweisen ist in diesem Zusammenhang auf die Entscheidung des BVerwG vom 17. Dezember 2009. Danach liegen schädliche Auswirkungen erst bei einer beachtlichen Funktionsstörung vor:

*„In Übereinstimmung mit Bundesrecht ist das Oberverwaltungsgericht davon ausgegangen, dass schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind, wenn die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört wird. Eine solche Funktionsstörung liegt vor, wenn der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen*

*nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht erst dann schädlich, wenn sie die Schwelle zur Unzumutbarkeit überschreiten. Schutzzweck des § 34 Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung städtebaulich „nachhaltiger“ Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche. (BVerwG, Urteil vom 17. Dezember 2009, 4 C 2.08).*

Folgt man dem Leitbild interkommunal ausgewogener Versorgungsstrukturen, wäre die Orientierung an der von § 34 Abs. 3 BauGB vorgegebenen sehr hohen „Schädigungsschwelle“ kontraproduktiv und wenig zielführend.

Deshalb sollte § 11 Abs. 3 BauNVO als Maßstab für „rezk-relevante Auswirkungen dienen. Denn für die Anwendung dieser Gesetzesvorgabe bedarf es nicht des konkreten Nachweises, dass Auswirkungen tatsächlich eintreten; es genügt vielmehr bereits die **Möglichkeit des Eintretens solcher Auswirkungen**.

Wichtig ist auch, dass Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ebenfalls vorliegen, wenn „die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung“ gefährdet erscheint oder ein Vorhaben sich „auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung“ nicht nur unwesentlich auswirken könnte. Letzteres wäre beispielsweise dann gegeben ...

*... „wenn durch ein Einzelhandelsgroßprojekt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs eine in der Innenstadt eingeleitete, mit öffentlichen Mitteln geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahme nicht planmäßig fortgeführt werden kann, weil die vorgesehene Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in der Innenstadt nicht mehr rentabel erscheint und somit das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt absinkt und es zu Leerständen kommen kann“ (Einzelhandelserlass NRW, Punkt 2.7.1).*

Im § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden beispielhaft folgende Auswirkungen aufgezählt, die bei der Ansiedlung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe eintreten könnten:

### **Schädliche Umwelteinwirkungen**

Schädliche Umwelteinwirkungen sind insbesondere auf die Nachbarschaft einwirkende Emissionen durch einen stärkeren Zu- und Abfahrtsverkehr, z. B. infolge der Zunahme von Lärm- oder Abgasbelastungen in Wohnstraßen oder der Störung von angrenzenden Wohngebieten durch den Kfz-Verkehr auf den Kundenparkplätzen.

### **Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr**

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr sind dann anzunehmen, wenn die verkehrliche Anbindung des Vorhabens nicht gewährleistet ist. Dies ist dann der Fall, wenn

- das vorhandene Verkehrsnetz nach seiner Konzeption und Leistungsfähigkeit nicht auf das Vorhaben ausgerichtet ist
- Einrichtungen des ÖPNV fehlen
- vorhandene Verkehrseinrichtungen durch den vom Vorhaben ausgehenden zusätzlichen Verkehr überlastet sind.

### **Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung**

Aufgrund der zu erwartenden Kaufkraftbindung müssen Geschäftsaufgaben in zentralen Versorgungsbereichen oder in Wohngebieten befürchtet werden, weshalb die ausreichende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, nicht mehr gewährleistet ist.

Darüber hinaus geht es auch um eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs, die durch eine übermäßige Konzentration entsprechender Angebote an einem Standort gefährdet werden kann.

### **Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden sind dann anzunehmen, wenn:

- die vorgesehene Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs gefährdet wird und das Niveau sowie die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt absinken und als Folge die Anzahl der Leerstände ansteigt.
- eine im zentralen Versorgungsbereich eingeleitete, mit öffentlichen Mitteln geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahme nicht planmäßig fortgeführt werden kann, weil die vorgesehene Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in der Innenstadt nicht mehr rentabel erscheint.

### **Zwischenfazit**

Zusammenfassend lässt sich für die zweite regionale Prüfung Folgendes festhalten:

- Fällt die erste regionale Prüfung negativ aus oder reichen die Informationen für eine abschließende Beurteilung nicht aus, kann die planende Kommune ein zweites Prüfverfahren in Gang setzen. Die planende Kommune beauftragt ein **neutrales Fachgutachten**. Die Aufgabe des Gutachtens besteht darin, das Planvorhaben einer de-

taillierten Analyse zu unterziehen, die eine zusätzliche Bewertungs- und Entscheidungshilfe für das Planvorhaben liefert (siehe Kapitel 12.1).

Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse ist zu untersuchen, ob im Realisierungsfall des Planvorhabens **Auswirkungen in Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO** hinsichtlich der Versorgung der Bevölkerung und der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Sonstige, in § 11 Abs. 3 BauNVO beispielhaft aufgezählten Auswirkungen wie z.B. schädliche Umwelteinwirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr, das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt sollten erschöpfend mit der ersten regionalen Prüfung durch die Standortgemeinde abgehandelt werden.

- Das Fachgutachten bildet die Entscheidungsgrundlage für die zweite regionale Prüfung. Analog dem bisherigen Verfahren kann im :rak-Gremium eine neutrale Moderation hinzugezogen werden.
- Führt die zweite regionale Prüfung zu dem Ergebnis, dass vom Vorhaben keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, ist das Vorhaben als regional konsensfähig einzustufen. Die planende Gemeinde kann in diesem Falle im weiteren Genehmigungsverfahren davon ausgehen, dass die im :rak vertretenen Kommunen, die Landesplanungsbehörden und die Träger öffentlicher Belange keine grundlegenden Bedenken äußern werden.
- Ist das Vorhaben nicht als regional konsensfähig einzustufen, wird die planende Gemeinde aufgefordert, das Vorhaben zu modifizieren bzw. einzustellen.

Die Durchführung des förmlichen Genehmigungsverfahrens bleibt der planenden Gemeinde selbstverständlich auch weiter vorbehalten.

## 12 Kriterien für die Ermittlung von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

In dem Urteil vom 17.12.2009 (BVerG 4 C 2.08; Vorinstanz OVG 7A 1392/ 07) hat das Bundesverwaltungsgericht grundsätzlich dazu Stellung genommen, mittels welcher Kriterien und Methoden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB erfasst werden können.

Aus Sicht des Gutachters lassen sich die Ausführungen des Gerichts als Leitfaden für alle absatzwirtschaftlichen Auswirkungsanalysen verstehen, unabhängig davon, ob eine Prüfung auf schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB oder auf Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO erfolgen muss.

Die Leitsätze des Urteils im Überblick:

- Marktgutachten sind eine taugliche Methode, um den durch das Vorhaben bedingten voraussichtlichen Kaufkraftabfluss an Hand von branchenspezifischen Erfahrungswerten zur üblichen Flächenproduktivität zu prognostizieren.
- Kaufkraftabflüsse sind geeignet, die städtebaulich relevanten schädlichen Auswirkungen im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB zu konkretisieren.
- Es gibt jedoch auch andere Methoden, die sich im Einzelfall unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Gegebenheiten als geeignet erweisen können, um zu beurteilen, ob die ökonomischen Fernwirkungen eines Vorhabens die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs beeinträchtigen können.
- Schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB können sich auch daraus ergeben, dass das geplante Vorhaben zusammen mit bereits vorhandenen Betrieben eine Beeinträchtigung des geschützten zentralen Versorgungsbereichs bewirkt. Denn ein gerade noch unbedenkliches Nebeneinander von Einzelhandelsbetrieben an nicht-integrierten Standorten in räumlicher Nähe zum Versorgungsbereich und Angeboten derselben Branche im geschützten Versorgungsbereich kann durch das Hinzutreten eines weiteren branchengleichen Vorhabens in eine städtebaulich beachtliche Schädigung der Funktionsfähigkeit des Versorgungsbereichs umschlagen.
- Die Vorinstanz ist insbesondere angesichts der Nähe des geplanten Vorhabens zum geschützten zentralen Versorgungsbereich und der besonderen Bedeutung der dortigen Magnetbetriebe für den Versorgungsbereich zu der Einschätzung gelangt, das Vorhaben der Klägerin zielt gerade auf die Kundschaft dieser Betriebe ab.
- Der Vergleich der Verkaufsfläche des Vorhabens mit der gesamten branchenspezifischen Verkaufsfläche im Nahversorgungsbereich ist ein taugliches Hilfsmittel für die

Prognose, ob ein Vorhaben in beachtlichem Umfang Kundschaft von den im Versorgungsbereich vorhandenen Frequenzbringern abziehen würde.

Darüber hinaus hat das Bundesverwaltungsgericht noch weitere **Kriterien** zur Einschätzung der von einem Planvorhaben ausgehenden Auswirkungen genannt:

- Entfernung zwischen Vorhaben und zentralem Versorgungsbereich
- Bedeutung der „Frequenzbringer“ und Magnetbetriebe im Versorgungsbereich
- das Vorhandensein branchengleicher Einzelhandelsangebote an nicht-integrierten Standorten im Einzugsbereich des Versorgungsbereichs
- die Kundenattraktivität des geplanten Vorhabens durch standortbedingte Synergieeffekte

## 12.1 Zwischenfazit

Ein Gutachten zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen von Einzelhandelsvorhaben sollte folgende Kriterien beachten:

- Relative Umsatzumverteilung differenziert nach Sortimenten: Eine Umsatzverlagerungsquote von 10 % wird oftmals als Grenzwert herangezogen, oberhalb dessen Auswirkungen auf die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs zu erwarten sind.
- Die Höhe der Umsatzumverteilungseffekte allein ist nicht entscheidend. Darüber hinaus zusätzlich zu beachten ist insbesondere, ob sich ein Vorhaben in Konkurrenz mit Magnetbetrieben innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs befinden würde und diese im Realisierungsfall besonders betroffen wären.
- Entfernung zwischen Vorhaben und zentralem Versorgungsbereich: Überschneiden sich die Einzugsbereiche von Vorhaben und branchengleichen Betrieben im zentralen Versorgungsbereich deutlich, ist von starken Wettbewerbsbeziehungen zwischen den Angebotsstandorten auszugehen.
- Vergleich der Verkaufsfläche des Vorhabens mit der gesamten branchenspezifischen Verkaufsfläche im tangierten Zentrum: Auch hier sind insbesondere diejenigen Einzelhandelsbranchen zu beachten, die die Kundenfrequenzen und damit die Funktionalität eines Zentrums bestimmen („zentrenrelevante Leitbranchen“).
- Vorhandensein branchengleicher Einzelhandelsangebote an nicht-integrierten Standorten im Einzugsbereich des Versorgungsbereichs. Besteht bereits eine hohe Wettbewerbsdichte, kann durch das Hinzutreten eines weiteren branchengleichen Vorhabens die Funktionsfähigkeit des Versorgungsbereichs früher beeinträchtigt werden, als das ohne „Vorschädigung“ der Fall wäre.
- Umsatzherkunft: Der überwiegende Teil des erwarteten Umsatzes sollte aus dem jeweiligen zentralörtlichen Versorgungsraum stammen. Wie hoch der „verträgliche“ Anteil des „auswärtigen“ Umsatzes sein kann, ist branchen- und vertriebsformenabhängig und bedarf der Einzelfallprüfung. Von der Vereinbarung eines festen Orientierungswertes (siehe Kriterium der „Kaufkraftverträglichkeit“ der :rezk-Vereinbarung – max. 75 %) ist abzuraten.
- Kaufkraftabschöpfung (Kaufkraftbindung, Marktanteile): Eine ausgeprägte Kaufkraftbindung eines Vorhabens in Nachbargemeinden kann die Marktzutrittschancen von vergleichbaren Nutzungen behindern. Bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist die Kaufkraftbindung eines Vorhabens bezogen auf das vorhabenrelevante Kaufkraftpotenzial auf Teilraumebene zu betrachten (z.B. Stadtteil, Stadtbezirk, Ortsteil, Ortsgemeinde usw.).

## **13 Standards für Verträglichkeitsgutachten**

Um mittels eines Fachgutachtens die vorab definierten Anforderungen zu erfüllen, werden in der Regel folgende Analyseschritte erforderlich:

### **Makrostandort und übergeordnete Rahmenbedingungen**

- Städtebauliche Rahmenbedingungen in der Standortgemeinde:  
Lage, Siedlungsstruktur, Bevölkerungspotenzial nach Stadtteilen
- Erreichbarkeitsbeziehungen in den regionalen Verkehrsnetzen
- Relevante Planungsziele zur Entwicklung des Einzelhandels
- Vorgaben der Landesplanung: Zentralörtliche Funktion, Aussagen des Regionalplans, sonstige Vorgaben der Landesplanung

### **Mikrostandort und Projektskizze**

- Lage und Umfeldstrukturen des Projektareals
- Darstellungen und Festsetzungen der Bauleitplanung für das Plangrundstück und seine Umgebung
- Verkehrsanbindung und geplante Stellplatzkapazitäten
- Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur des Vorhabens

### **Analyse der Wettbewerbssituation**

- Festlegung des Untersuchungsgebiets unter Beachtung der zu erwartenden Versorgungsreichweite des Vorhabens
- Erhebung aller projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe in der Standortgemeinde
- Erhebung aller projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe in den potenziell tangierten zentralen Versorgungsbereichen der Nachbarkommunen
- Erhebung sonstiger relevanter Wettbewerbsstandorte
- Ermittlung und Evaluierung von projektrelevanten Planungen im Untersuchungsgebiet

### **Analyse der Nachfragesituation**

- Ermittlung des projektrelevanten Nachfragepotenzials im Untersuchungsgebiet differenziert nach Teilräumen (z.B. nach dem Verflechtungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs oder des Zentralen Ortes, nach Stadtteilen, nach Kommunen usw.



### **Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens**

- Genaue Prognose der Zielumsätze und des Einzugsgebiets des Planvorhabens
- Prognose der Marktanteile des Planvorhabens am relevanten Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet
- Sortimentsscharfe Darlegung der Umsatzverlagerungseffekte zu Lasten bestehender Angebotsstandorte in zentralen Versorgungsbereichen und weiterer Angebotsstandorte, die wichtige Funktionen für die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet übernehmen und deshalb im Untersuchungszusammenhang zu berücksichtigen sind.

#### **Methodik:**

*Die Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sollte mittels eines ökonomischen Prognosemodells erfolgen. Dieses sollte folgende Faktoren berücksichtigen:*

- *Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet differenziert nach relevanten Teilräumen*
- *Zeitdistanzen im Kfz-Verkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten*
- *Standorte, Dimension und Attraktivität der relevanten Wettbewerber*

### **Fazit und städtebauliche Bewertung der Analyseergebnisse**

- Aussage zur Übereinstimmung der projizierten Nutzungen mit den Vorgaben der Landesplanung
- Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde und den relevanten Nachbarkommunen
- Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet
- Zusammenfassende Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und ggf. Empfehlungen zur Modifizierung des Nutzungskonzepts
- Empfehlungen zur Absicherung der Raumverträglichkeit des Vorhabens mit Instrumenten der Bauleitplanung

## 14 Anhang: Projektbeschreibung zur Begründung der Konsensfähigkeit eines Vorhabens

Um ein Vorhaben in das :rezk – Abstimmungsverfahren einzubringen, bietet es sich an, eine Projektbeschreibung mit den wichtigsten Beurteilungsgrundlagen anzufertigen.

Folgende Informationen sollten aufgenommen werden (Vorschlag):

<b>Planende Gemeinde</b>	
<b>Bezeichnung des Vorhabens</b>	<i>Arbeitstitel des Vorhabens</i>
<b>Vorhaben</b>	
<b>Betreiber</b>	<i>sofern bekannt</i>
<b>Geplanter Markteintritt</b>	<i>sofern bekannt</i>
<b>Betriebstyp und geplante Verkaufsflächen</b>	<i>z. B. Supermarkt, 1.500 m<sup>2</sup></i>
<b>Sortimentsstruktur</b>	<i>Dimensionierung der Kern- und Randsortimente</i>
<b>Erwartete Umsätze</b>	<i>sofern ein Gutachten vorliegt, Rückgriff auf die Umsatzprognose des Gutachters</i>
<b>Einzugsgebiet und Nachfragepotenziale</b>	<i>sofern ein Gutachten vorliegt: Darstellung des erwarteten Einzugsgebiets und der Kaufkraftabschöpfung nach Teilräumen</i>
<b>Standort</b>	
<b>Adresse</b>	<i>Straße und Hausnummer und ergänzenden Informationen (z. B. „Eckgrundstück Hauptstraße/ Kirchgasse“)</i>
<b>Planungsrecht</b>	<i>Darstellungen des Regionalplans Darstellungen des Flächennutzungsplans Planungsrechtlicher Rahmen, ggf. vorgesehene Festsetzungen zur Steuerung von Verkaufsflächen und Sortimenten im Bebauungsplan</i>
<b>Lage des Vorhabens</b>	<i>Lagebeschreibung unter städtebaulichen Gesichtspunkten. Sinnvoll ist eine kartographische Darstellung der Lagebeziehungen und Umfeldstrukturen</i>
<b>Fazit</b>	
<b>Bewertung des Vorhabens</b>	<i>Zusammenfassende Bewertung und Begründung des Vorhabens</i>

## Teilnehmerliste

Name	Institution
Bertram, Kurt	Stadt Niederkassel
Denstorff, Robin	Stadt Rheinbach
Engels, Peter	VG Brohltal
Erl, Andreas	Stadt Bornheim
Esch, Helmut	Stadt Niederkassel
Gödene, Ulrich	Stadt Troisdorf
Göttlich, Fabian	IHK Bonn/Rhein-Sieg
Heidelmeier, Roland	Stadt Sankt Augustin
Isselmann, Michael	Stadt Bonn
Kämmerling, Sandra	VG Adenau
Klein, Anja	Stadt Troisdorf
Koch, Christian	Rhein-Sieg-Kreis
Kotte, Rene	Stadt Königswinter
Kraemer, Bernd	Handwerkskammer zu Köln
Marks, Stephan	Stadt Siegburg
Marquardt-Kuron, Arnulf	Bundesstadt Bonn
Mezger, Mario	Stadt Meckenheim
Ostermann, Jörg	Gemeinde Wachtberg
Pätz, Andreas	Stadt Königswinter
Reinders, Jürgen	Geschäftsstelle des :rak
Rübben, Hans-Georg	Stadt Lohmar
Röther, Linfried	EHV Mittelrhein
Rütz, Martina	Bundesstadt Bonn
Sarikaya, Dr. Mehmet Hasan	Rhein-Sieg-Kreis
Schäfer, Michael R.	Kreis Ahrweiler
Schier, Manfred	Stadt Bornheim
Schaub, Gabriele	Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler
Spitz, Thomas	Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler
Wagner, Jeannette	Bundesstadt Bonn
Weingart, Michael	Stadt Sankt Augustin
Wiehe, Dirk	Stadt Bad Honnef
Wiehlpütz, Walter	Rhein-Sieg-Kreis
Wittmer, Gertraud	Stadt Hennef