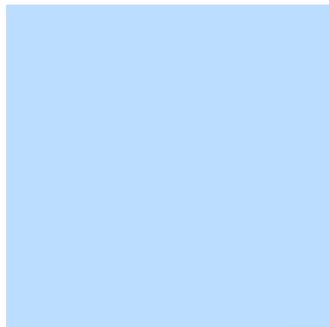




Stadt Königswinter
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta
M. A. Sozialwissenschaft Isabel Maniura

Köln, April 2018



**Geschäftsführende
Gesellschafter:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

**Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Aufgabenstellung	5
1.2	Methodisches Vorgehen und Bearbeitungsablauf	5
2	Übergeordnete Rahmenbedingungen	9
2.1	Rechtliche Vorgaben	9
2.1.1	Bauplanungsrecht	9
2.1.2	Landesrecht Nordrhein-Westfalen	9
2.2	Allgemeine Entwicklungstendenzen im Einzelhandel	11
2.2.1	Entwicklungen auf der Angebotsseite	11
2.2.2	Entwicklungen auf der Nachfrageseite	13
2.2.3	Auswirkungen auf die Stadtentwicklung	14
2.3	Untersuchungsrelevante Rahmenbedingungen am Standort Königswinter	15
2.3.1	Lage im Raum und regionalplanerische Einstufung	15
2.3.2	Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung	17
2.3.3	Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze	18
3	Einzelhandelsstandort Königswinter	21
3.1	Einzelhandelsausstattung und Leistungsfähigkeit	21
3.1.1	Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet	23
3.1.2	Struktur und Verteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe	24
3.1.3	Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Stadt Königswinter	25
3.1.4	Einzugsbereich und Kaufkraft	26
3.1.5	Zentralität des Königswinterer Einzelhandels	29
3.2	Einzelhandelsentwicklung in Königswinter seit 2010	31
4	Zentrenkonzept für die Stadt Königswinter	35
4.1	Grundsätzliche Anmerkungen	35
4.1.1	Zentrenkonzept als räumliches Steuerungsinstrument	35
4.1.2	Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche	36
4.1.3	Bedeutung des Status „Zentraler Versorgungsbereich“	37
4.1.4	Behandlung von Entwicklungsflächen	38
4.2	Zentrenhierarchie in Königswinter	39
4.2.1	Stadtteilzentrum Altstadt	39
4.2.2	Stadtteilzentrum Oberpleis	50
4.2.3	Nahversorgungszentrum Nieder-/ Oberdollendorf	60
4.2.4	Nahversorgungszentrum Stieldorf	67
4.2.5	Nahversorgungszentrum Ittenbach	73
4.3	Königswinterer Sortimentsliste	79
5	Nahversorgungssituation	85

6	Sonstige Standorte	91
6.1	Überblick	91
6.2	Standortbereich „Im Mühlenbruch“	91
6.3	Sonstige nicht siedlungsintegrierte Standortbereiche	93
6.4	Kleinteilige Nahversorgungsstrukturen im Ortskern Heisterbacherrott	93
6.5	Randlagen des Nahversorgungszentrums Nieder-/Oberdollendorf	94
6.6	Sonstige Solitär-/Streustandorte	95
7	Ziele der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung	97
7.1	Übergeordnete Zielsetzungen	97
7.2	Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung	99
7.3	Ansiedlungsleitlinien	100
8	Zusammenfassung der Untersuchung	103
9	Anhang	105

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.



1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung

Die Stadt Königswinter im Rhein-Sieg-Kreis liegt östlich des Rheins am Fuße des Siebengebirges, das als Naturpark eingestuft ist. Eher ländliche Siedlungsstrukturen grenzen weiter östlich und südlich an, im Norden und Westen liegt das Bonner Stadtgebiet mit den Stadtbezirken Bad Godesberg (auf der gegenüberliegenden Rheinseite) und Beuel. Auch das Siedlungsgebiet der Stadt Königswinter ist geprägt von einer polyzentrischen Siedlungsstruktur mit einem Siedlungsband in Tallage und dörflichen Siedlungsräumen im Siebengebirge. Trotz einer Zahl von ca. 42.000 Einwohnern und jährlich geschätzt rund 400.000 Besuchern am Drachenfelsplateau (vgl. *Masterplan Tourismus & Naturerlebnis Siebengebirge, 2010*) haben sich bislang keine größeren integrierten Einzelhandelsschwerpunkte entwickeln können. Während die Altstadt als Beherbergungsort vieler zeitgemäßer Freizeitangebote hinsichtlich der Einzelhandelsausstattung und der städtebaulichen Situation vermehrt von strukturellen Problemen belastet wird, zeigen sich die übrigen integrierten Versorgungslagen für die Bevölkerung, insbesondere in der Bergregion Königswinters, weitgehend stabil.

Die Landesplanung hat die Stadt Königswinter als Mittelzentrum eingestuft; diese steht damit als Einzelhandelsstandort insbesondere im Wettbewerb zum Oberzentrum Bonn. Stadtintern wird die einzelhandelsbezogene Konkurrenzsituation durch die Ortsmitten Altstadt, Oberpleis, Nieder-/Oberdollendorf, die neu geschaffene Einzelhandelsagglomeration am Ortskernrand von Ittenbach sowie außerhalb dieser vier Ortsmitten gelegene Standortbereiche, insbesondere das Gewerbegebiet „Im Mühlenbruch“, geprägt.

Seit Vorlage des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts (EHK) für die Stadt Königswinter im Jahr 2010 (*BBE REATAIL EXPERTS – Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Königswinter*) haben sich die Einzelhandelsstrukturen in der Stadt fortentwickelt, bundesrechtliche und landesplanerische Vorgaben wurden aktualisiert, u. a. auch hinsichtlich des Begriffsinhalts sowie der Abgrenzungsmethodik zentraler Versorgungsbereiche, auf die in Kapitel 4 detailliert eingegangen wird. Des Weiteren stehen die übergeordneten Angebots-

und Nachfragestrukturen des Einzelhandels unter dem Einfluss gesellschaftlicher Entwicklungen sowie des dynamischen Markts des Onlinehandels.

Das Vorläuferkonzept stellt aufgrund dieser Rahmenbedingungen kein geeignetes Instrumentarium für eine weiterhin konsequente Steuerung des Einzelhandels mehr dar. In Bezug auf die zukünftige Einzelhandelsentwicklung soll eine Umsetzungsstrategie aufgezeigt werden, die für alle perspektivisch erforderlichen handelsbezogenen und baulandplanerischen Entscheidungen herangezogen werden kann.

In mehreren Terminen mit der Stadtverwaltung, der Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH und den politischen Gremien der Stadt Königswinter wurden die Vorgehensweise, (Zwischen-) Ergebnisse und Empfehlungen erörtert. Darüber hinaus fanden am 05. April 2017 sowie am 26. April 2017 Abstimmungen mit Vertretern der Bezirksregierung Köln und dem Regionalen Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler statt.

1.2 Methodisches Vorgehen und Bearbeitungsablauf

Die Stadt Königswinter hat den Auftrag zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts im Oktober 2016 erteilt. Dieser umfasste auch eine vollständige und flächendeckende Erfassung des Einzelhandelsbesatzes in der Stadt, die im November/Dezember 2016 von Mitarbeitern der Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH durchgeführt wurde.

Als Einzelhandelsbetriebe begriffen werden i. d. R. solche Betriebe, die ihren Warenverkauf in erster Linie an den privaten Endverbraucher richten. Hierzu zählen u. a. Kauf- und Warenhäuser, Verbrauchermärkte, Fachmärkte, Fachgeschäfte und Factory-Outlets. In Abgrenzung dazu werden bspw. Schuh- und Schlüsseldienste, Frisöre und Kosmetikstudios mit Verkaufsregalen oder Tintenshops (Auffüllstationen für Druckerpatronen) nicht als Einzelhandelsbetriebe erfasst, da deren Umsatzschwerpunkt im Servicebereich liegt und i. d. R. nur geringe Einzelhandelsanteile zu verzeichnen sind.

Von allen Einzelhandelsbetrieben wurden Name, Adresse, Warengruppe und Verkaufsfläche erhoben. Die Verkaufsfläche wurde mittels elektroni-

scher Messgeräte aufgezeichnet, wobei eine detaillierte Aufgliederung nach neun Warengruppen und rund 60 Sortimenten (vgl. Tabelle 1) erfolgte. Im Hinblick auf die Rechtsprechung (vgl. Urteil vom 29.01.2009 – BVerwG 4 C 16.07 – BVerwG 133, 98 Rn. 13 m. w. N.) ist eine solche Feindifferenzierung in der Bestandserfassung erforderlich. Beispielsweise kann auf diese Weise sichergestellt werden, dass alle relevanten Nebensortimente eines Betriebs erfasst werden, die ergänzend zu den Kernsortimenten zentrenprägende Funktionen übernehmen können.

Als Verkaufsfläche wird die für Kunden und Besucher zugängliche Fläche definiert (gemäß Urteilen vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 und OVG NRW AZ 7 B 1767/08 vom 06. Februar 2009), die der verkaufsorientierten Warenpräsentation oder dem Kundenlauf dient, einschließlich aller Bedienungsabteilungen, jedoch ohne die für Kunden nicht begehbaren Nebenflächen (z. B. Lagerräume, Vorbereitungs- und Zubereitungsräume, Büroflächen, Produktionsflächen). Dem Kunden zugängliche Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß Rechtsprechung ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen. Schaufensterflächen, Umkleiden, Kassenzonen, Vorkassenzonen sowie Eingangsbereiche zählen auch zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs.

Bei den meisten textlichen, tabellarischen und kartografischen Darstellungen des Einzelhandelsbestands im Rahmen der Berichtslegung werden diese Sortimente in den nachfolgend genannten neun Warengruppen zusammengefasst:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, Zoobedarf
- Bücher, Schreibwaren, Büro
- Bekleidung, Schuhe, Schmuck
- Sport, Freizeit, Spiel
- Elektrowaren
- Möbel, Einrichtung
- Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör

In der Beschreibung kleinerer Einzelhandelslagen werden die Warengruppen Bedarfssparten zugeordnet. Tabelle 1 listet Sortimente und ihre Zuordnung zu übergeordneten Warengruppen und Bedarfssparten auf.

In Ergänzung der Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks nehmen publikumsorientierte

Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen und eine Reihe weiterer Nutzungen Einfluss auf die Attraktivität eines Standorts und seine Zentralität. Sie sind daher auch bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung und wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme innerhalb der wesentlichen siedlungsstrukturell integrierten Einzelhandelslagen aufgenommen, jedoch nicht weitergehend analysiert und damit ausschließlich im Hinblick auf die Erfüllung ihrer Komplementärfunktionen zum Einzelhandel bewertet.

Für diese Komplementärnutzungen wurden soweit erkenntlich Name, Adresse und Branche vermerkt, wobei eine Zuordnung zu folgenden vier Obergruppen erfolgte:

- Gastronomie und Hotellerie
- Dienstleistungen
- Kultur, Freizeit, Bildung
- Gesundheit

Insgesamt wurden alle für Kunden sichtbaren Komplementärnutzungen erfasst, auch solche die sich in Obergeschossen befinden.

Neben Komplementärnutzungen, die sich meist förderlich auf die Attraktivität und Frequentierung von Einzelhandelslagen auswirken, wurden im Rahmen der Vor-Ort-Recherchen in den ausgewählten Einzelhandelslagen auch Vergnügungsstätten und Leerstände aufgenommen. Diese beeinträchtigen oft die Standortqualität und sind als Indikatoren rückläufiger Versorgungsbedeutung zu werten.

Vergnügungsstätten sind dabei in der BauNVO nicht vom Ordnungsgeber definiert, können jedoch als gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden, „die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeit-Unterhaltung widmen“ (Quelle: Fickert/Fieseler, *Baunutzungsverordnung-Kommentar*, 11. Auflage 2008). Da die Einzelhandels-thematik im Vordergrund der Bearbeitung stand, wurde auf die Ermittlung der Nutzflächen von Komplementärnutzungen, Vergnügungsstätten und Leerständen verzichtet.



Tabelle 1: Sortimente, Warengruppe und Bedarfe

Fristigkeit	Warengruppe	Sortimente
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel
		Getränke, Spirituosen, Tabak
		Backwaren
		Fleisch, Fleischwaren
	Gesundheit, Körperpflege	Lebensmittelspezialanbieter Reformwaren
Körperpflege		
Parfümerie/Kosmetik		
Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
pharmazeutische Artikel		
Sanitätswaren/Orthopädie		
Optik		
Hörgeräte		
Blumen, Zoobedarf	Blumen	
	Zoobedarf, Tiernahrung	
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	Bücher, Schreibwaren, Büro	Zeitschriften, Zeitungen
		Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel
		Bücher
	Bekleidung, Schuhe, Schmuck	Damenbekleidung
		Herrenbekleidung
		Kinderbekleidung
		Schuhe/Lederwaren/Taschen/Koffer
		Sportbekleidung, Sportschuhe
		Uhren, Schmuck
	Sport, Freizeit, Spiel	Sonstige
Großteilige Camping- und Sportgeräte		
Fahrräder und Zubehör (inkl. E-Bikes und Pedelecs)		
Freizeit, Spielwaren (z. B. Bastelartikel, Münzen/Briefmarken, Handarbeitswaren, Modellbau)		

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Fristigkeit	Warengruppe	Sortimente
Überwiegend langfristiger Bedarf		Kleinteilige Camping- und Sportgeräte (inkl. Reit- Jagd- und Angelartikel)
		Musikalien
		Sonstige
	Elektrowaren	Elektrogroßgeräte
		Elektrokleingeräte
		Leuchten
		Unterhaltungselektronik
		Bild- und Tonträger
		Computer und Zubehör
		Telefone
Foto		
Möbel, Einrichtung		Hausrat
		Glas, Porzellan, Keramik
		Wohnaccessoires, Geschenkartikel
		Haus- und Heimtextilien
		Bettwaren, Matratzen
		Teppiche
		Möbel (ohne Küchen)
		Küchen
		Kunst/Antiquitäten, Bilder(-rahmen)
		Bau-, Gartenbedarf und Autozubehör
Tapeten, Bodenbeläge, Teppichboden		
Gartenbedarf		
Autozubehör		
Kaminöfen und Zubehör		
		Sicht- und Sonnenschutz
		Sonstige



2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.1 Rechtliche Vorgaben

2.1.1 Bauplanungsrecht

Auf bundesrechtlicher Ebene übernehmen das BauGB und die BauNVO in Verbindung mit dem BauGB eine Steuerungsfunktion bei der kommunalen Standortfindung für Einzelhandelsbetriebe.

Die §§ 2 – 9 BauNVO regeln bei einer entsprechenden Gebietsausweisung per Bebauungsplan die regelmäßige und ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe ab 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche wird durch den § 11 BauNVO eine spezielle Regelung formuliert. Diese sind nur in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) oder in spezifisch ausgewiesenen Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Die Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzepts zur Vorbereitung der bauleitplanerischen Umsetzung, i. S. eines städtebaulichen Konzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist in verschiedenen Urteilen des OVG Münster nochmals hervorgehoben worden: Denn „erst solche konzeptionellen Festlegungen, die dann gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB n. F. (früher: § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 10 BauGB) auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, lassen in aller Regel die Feststellung zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Gemeinde funktionsgerecht eingebunden ist.“

Die Erarbeitung eines Einzelhandelskonzepts für die Stadt Königswinter empfiehlt sich somit bereits aus den Vorgaben auf Bundesebene.

2.1.2 Landesrecht Nordrhein-Westfalen

In Nordrhein-Westfalen wurde bei der Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten bis zum 31.12.2011 zudem § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) in der Neufassung vom 19.06.2007 herangezogen. Nach dem Auslaufen des LEPro gem. § 38 am 31.12.2011 fehlten zwischenzeitlich abgestimmte landesplanerische Vorgaben zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben.

Am 13.07.2013 trat nach Beschluss der Landesregierung und Zustimmung des Landtags der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel für den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen in Kraft. Durch die Formulierung von sieben Zielen und drei Grundsätzen der Raumordnung greift dieser die grundsätzlichen Anliegen des § 24 a LEPro auf. Seit Inkrafttreten des Teilplans sind die Ziele bindend zu beachten und die Grundsätze weiterhin abwägend zu berücksichtigen.

Am 25.01.2017 wurde schließlich der vollständige Landesentwicklungsplan NRW im Gesetz und Verordnungsblatt des Landes NRW veröffentlicht und ist gemäß Art. 71 Abs. 3 der Landesverfassung am 08.02.2017 in Kraft getreten.

Die im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel unter den Ziffern 1 bis 10 formulierten Ziele und Grundsätze finden sich nun in Abschnitt 6.5. „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplans und werden folgend zusammengefasst dargestellt.

Gemäß Ziel 1 dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Ziel 2 legt fest, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur an Standorten in bestehenden und neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen. Die zentrenrelevanten Sortimente sind der Anlage 1 zu entnehmen:

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren
- Sportkleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)

- Uhren, Schmuck
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant), weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste)

Gemäß Ausnahmeregelung zu Ziel 2 dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich

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

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

Gemäß Grundsatz 4 soll bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

Ziel 5 legt fest, dass Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

Zusätzlich hat Grundsatz 6 zum Inhalt, dass der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebiets für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten darf.

Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen gemäß Ziel 7 vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen dabei auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Nach Ziel 8 haben die Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Regionale Einzelhandelskonzepte sind gemäß Grundsatz 9 bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

Schließlich sind gemäß Ziel 10 Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, soweit von § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten

Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen.

2.2 Allgemeine Entwicklungstendenzen im Einzelhandel

Die Entwicklung des Einzelhandels und der Stadtstrukturen beeinflussen einander. Einzelhandel bewirkt in integrierten Lagen oftmals Baudichte, Passantenfrequenz sowie Nutzungsmischung und ist eine wichtige Voraussetzung für Urbanität und eine „vitale Stadt“. Umgekehrt verbessern attraktive städtebauliche Rahmenbedingungen die Anziehungskraft von Einzelhandelslagen.

Beeinflusst durch Einzelhandelsansiedlungen an peripheren (verkehrsgünstigen) Standorten sowie dynamisch wachsende Marktanteile des Onlinehandels hat sich die „stadtbildende“ Funktion des Einzelhandels in der Vergangenheit vielerorts deutlich reduziert. Daher bedarf es heute der gezielten Steuerung des Einzelhandels im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik, um die stadtbildende Funktion des Einzelhandels aufrecht zu erhalten.

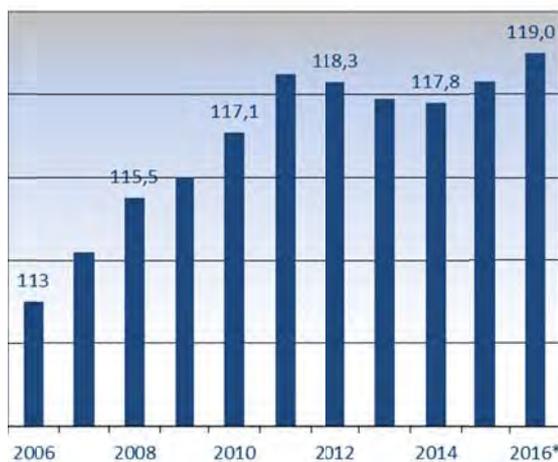
Die Entwicklung des stationären Einzelhandels und die räumlichen Ausprägungen werden sowohl durch Veränderungen auf der Angebotsseite als auch die entsprechende Nachfrage der Bürger beeinflusst. Einige Entwicklungen, zum Beispiel die Entwicklung des Onlinehandels, sind durch öffentliche Eingriffe nicht regulierbar, andere jedoch sind durch gezielte Stadtentwicklungspolitik beeinflussbar.

2.2.1 Entwicklungen auf der Angebotsseite

Zwar nicht mehr in der Intensität der vergangenen Jahre, aber dennoch anhaltend ist ein Verkaufsflächenwachstum des stationären Einzelhandels in Deutschland nachzuvollziehen.

Die für das Jahr 2016 prognostizierte Gesamtverkaufsfläche des bundesdeutschen Einzelhandels beschreibt gegenüber dem Jahr 2006 ein Wachstum von rund 5 %. Bis etwa 2011 sind dabei Steigerungsraten zwischen 0,5 % und 1 % zu konstatieren, während die Entwicklung in den letzten fünf Jahren eine abgeschwächte Dynamik zeigt.

Abbildung 1: Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel 2006 – 2016* (in Mio. m²)



*Anm.: 2016 als Prognose

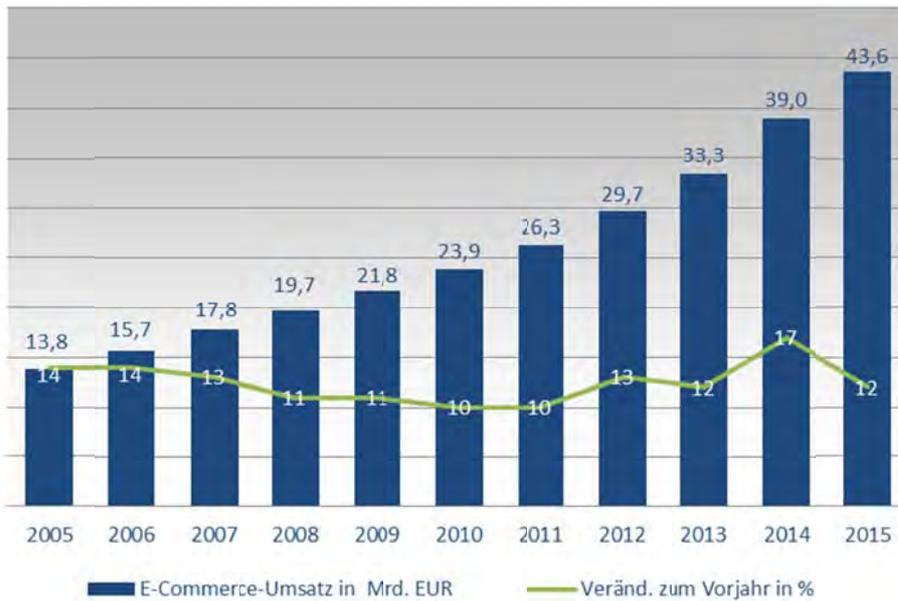
Quelle: Datengrundlage handelsdaten.de 2017, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Das starke Verkaufsflächenwachstum führt bei einem begrenzten Marktvolumen zu einem Rückgang der Verkaufsflächenproduktivität. Die Folgen sind steigender Wettbewerb um Marktanteile, aber auch die Tendenz zur stärkeren Reduzierung der Betriebskosten (Lieferantenkonditionen, Personalkosten). Hieraus resultieren oftmals Reduzierungen von Serviceleistungen sowie die weitere Verdrängung kleinerer Betriebseinheiten, die aufgrund ungünstiger Einkaufskonditionen im Preiskampf nicht mehr mithalten können.

Der Trend zu größeren Verkaufsflächen und sich ausdifferenzierenden Betriebstypen des stationären Einzelhandels wird durch die steigenden Marktanteile des Onlinehandels überlagert. Nach Berechnungen des EHI Retail Instituts hat der Onlinehandel an Endverbraucher im Jahr 2016 einen Marktanteil von rund 9,1 % am gesamten Einzelhandelsumsatz in Deutschland übernommen. Allein in den letzten zehn Jahren seit dem Jahr 2006 ist eine Anteilssteigerung von rund 250 % nachzuvollziehen.

Der Handelsverband Deutschland errechnet für den Onlinehandel im Jahr 2015 einen Umsatz von rund 43,6 Mrd. EUR. Die sinkende jährliche Umsatzveränderung seit dem Jahr 2014 begründet Überlegungen, dass der Onlinehandel die Grenzen seines Wachstums bereits erreicht hat. Diese Entwicklung gilt es jedoch in den kommenden Jahren abzuwarten.

Abbildung 2: Umsatz des Onlinehandels und jährliche Entwicklung (in Mrd. EUR und %)



Quelle: Handelsverband Deutschland 2016, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Warengruppenbezogen entfaltet der Onlinehandel insbesondere für die stationären Anbieter von Klein- und Unterhaltungselektronik, Büchern, Bekleidung sowie Freizeit- und Hobbywaren einen ausgeprägten Wettbewerbsdruck.

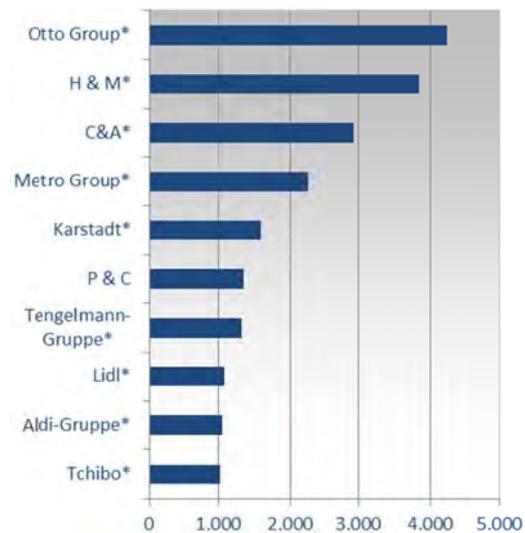
Im angespannten Wettbewerb um Umsatzanteile haben Preisnachlässe und Unternehmensübernahmen zu immer stärkeren Konzentrationsprozessen und einem immer höheren Filialisierungsgrad im Einzelhandel geführt.

Die Vertriebsstrukturen im Einzelhandel verändern sich mit deutlichen Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelslandschaft und deren Entwicklung. Andere Standortlagen (Tankstellen, Bahnhöfe, Flughäfen) verschärfen den Wettbewerb des stationären Einzelhandels. Hersteller versuchen, die Bedeutung der Händler zu mindern und realisieren Shops in Eigenregie, u. a. „Monolabel-Stores“.

Die Trends im stationären Einzelhandel waren lange Zeit durch zwei Entwicklungen geprägt: Die „Aufweichung“ der bisherigen Betriebstypenstrukturen und die Vertikalisierung. Die Firma Tchibo etwa hatte sich zwischenzeitlich als Mehrbranchenanbieter positioniert, der Kaffee-Verkauf degradierte zur Nebeneinnahme. Die Lebensmitteldiscounter, insbesondere die Betreiber Aldi und Lidl, erreichen hohe Umsatzanteile und Marktbedeutung mit Aktionsware; beispielhaft hierfür ist die umsatzbezogene Betrachtung der Top Ten im Textileinzelhandel.

In dieser sind die beiden Firmen ebenso gelistet wie die Tengelmann-Gruppe und Tchibo. Die Vertikalisierung steht für die Ausklammerung von Zwischenstufen des Handels (z. B. Großhandel) durch Realisierung eigener Shops oder engere Zusammenarbeit mit anderen Handelspartnern oder Herstellern (z. B. Esprit, H & M, IKEA, Aldi), vor allem, um sich gegenüber anderen Filialisten sowie dem Fach- und Versandhandel behaupten zu können.

Abbildung 3: Top Ten des deutschen Textileinzelhandels (in Mio. EUR)



* Schätzwerte

Quelle: EHI handelsdaten.de 2016, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017



2.2.2 Entwicklungen auf der Nachfrageseite

Verantwortlich für die Entwicklungstendenzen im Einzelhandel sind nicht nur die angebotsseitigen Entwicklungen, sondern auch die veränderte Struktur der Nachfrage bzw. der Nachfrager. Dabei ist grundsätzlich davon auszugehen, dass trotz der Zuwanderungssituation die Bevölkerung in Deutschland langfristig schrumpfen wird und durch einen zunehmenden Anteil der älteren Bevölkerungsgruppen geprägt ist. Demnach wird der Einzelhandel mit einer geringeren Kundenanzahl bei gleichzeitig veränderten Erwartungen an Produkte und Services konfrontiert.

Jedoch sind es nicht nur demografische, sondern auch sonstige gesellschaftliche Prozesse, die zu einem veränderten Einkaufsverhalten führen. Einerseits ist das Verbraucherverhalten weiterhin durch eine „Discountorientierung“ geprägt, andererseits werden aber auch Erwartungen an eine Inszenierung der Waren, Emotionalität, Service und Individualität gestellt, die den „hybriden Kunden“ kennzeichnen. Gerade im Lebensmittel-Einzelhandel reagieren die Betreiber (sowohl von Supermärkten als auch von Discountern) mit neuen Betriebs- und Flächenkonzepten, für die eine aufwändige Architektur sowie helle und geräumige Verkaufsflächen charakteristisch sind.

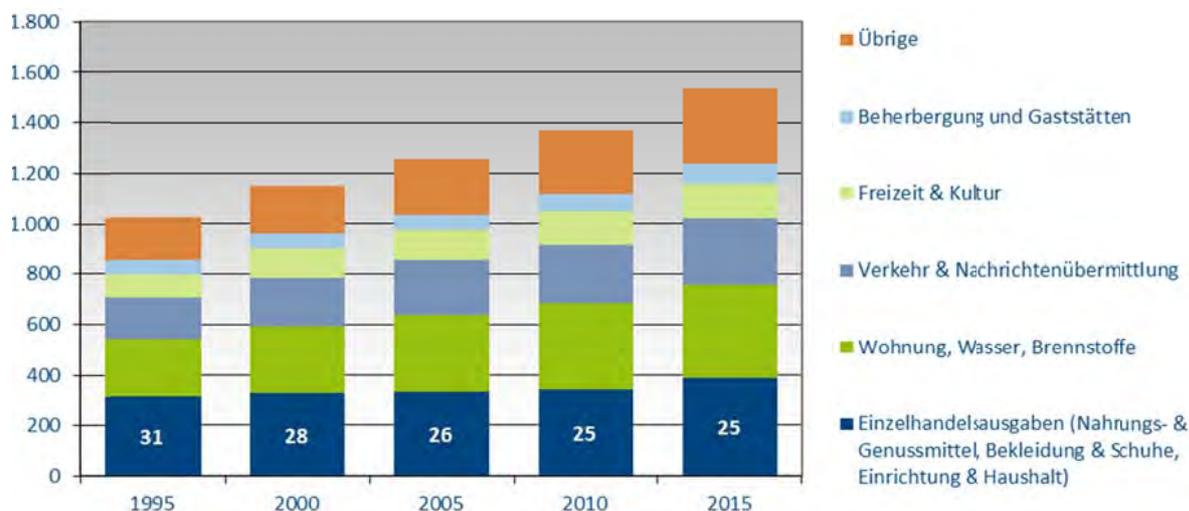
Die Preisorientierung der Verbraucher bleibt trotz steigender privater Verbrauchsausgaben (gute Arbeitsmarktlage, steigende Gehälter) relativ konstant

und ist ein (mit-)bestimmender Aspekt der Kaufentscheidung. Nachdem die einzelhandelsrelevanten Anteile der privaten Konsumausgaben jahrelang reduziert wurden, ist in den letzten fünf bis zehn Jahren zumindest ein konstanter Anteil von etwa 25 % nachzuvollziehen. Der größte Anteil der Konsumausgaben entfällt auf Ausgaben für Wohnen, Wasser und Brennstoffe.

Neben der Preis-Orientierung ist es darüber hinaus auch die Pkw-Affinität der Kunden, die die Flächen- und Standortansprüche des Einzelhandels mitbestimmen. Die Präferenz zum „One-Stop-Shopping“ begründet wachsende Marktanteile von Großflächenbetrieben mit einem breiten und tiefen Warenspektrum (zum Beispiel SB-Warenhäuser und große Supermärkte) und dient einer möglichst zeit-sparenden Versorgung.

Insgesamt geht mit der Steigerung der Mobilität und einer immer bedeutsamer werdenden Erlebnis-komponente des Einkaufens eine sinkende Standort- und Betriebstreue der Verbraucher einher, was den Wettbewerb um den Kunden intensiviert. Auch hat das veränderte Kundenverhalten zu einer Neubewertung von Standortfaktoren und -qualitäten sowie der Entwicklung neuer Betriebstypen und Vertriebssysteme durch die Einzelhandelsunternehmen geführt.

Abbildung 4: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland (in Mrd. EUR und %)



Quelle: Statistisches Bundesamt 2016, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

2.2.3 Auswirkungen auf die Stadtentwicklung

Aus der Vernetzung der Entwicklungen auf Angebots- und Nachfrageseite resultieren zum Teil erhebliche Auswirkungen auf die Stadtentwicklung.

Zwar hat die Konzentration auf periphere Pkw-orientierte Einkaufsorte in der jüngeren Vergangenheit wieder abgenommen (insbesondere wegen restriktiver Auslegung des Planungsrechts), der Wettbewerbsdruck für den stationären Innenstadt-Einzelhandel wird jedoch durch die anhaltenden Marktanteilsgewinne des Onlinehandels weiterhin hoch gehalten. Die erfolgte Ausweitung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten hat wichtige Magnetbetriebe, die dynamische Entwicklung des Onlinehandels weitere Kaufkraft aus den Zentren abgezogen.

Insbesondere in Innenstädten haben die Warenhäuser und der Fachhandel als Leitbetriebe an Bedeutung eingebüßt. Die lang anhaltende Tendenz zu einer weiteren Filialisierung ist ungebrochen. Nach dem Top-down-Prinzip haben viele Filialisten ihre Expansion mittlerweile bis in Mittel- und Kleinstädte fortgesetzt. Bei einer gleichzeitigen Bedeutungszunahme von Marken und Labels (zum Beispiel in „Monolabel-Stores“) bis auf die Ebene der Mittelstädte kann zukünftig die Kombination des markenorientierten filialisierten Einzelhandels mit individuellen lokalen Fachgeschäften der Schlüssel einer attraktiven Innenstadtentwicklung sein.

Die weitere Ansiedlung von Magnetbetrieben und die Ergänzung des filialisierten Einzelhandels durch individuelle Betreiberkonzepte stellen die wichtigsten Aufgaben für die kommunale Stadtentwicklung und die kommunale Wirtschaftsförderung dar, insbesondere außerhalb von Oberzentren oder großen Mittelzentren mit weit reichenden Einzugsbereichen. Aber die Forderung von Handelsunternehmen nach größeren Ladeneinheiten ist in vielen Zentren schwierig zu erfüllen. Vielfach fehlen notwendige Entwicklungsflächen für neue Handelsimmobilien oder Erweiterungen bestehender Betriebe; Zuschnitte bestehender Ladeneinheiten entsprechen vielerorts nicht mehr den aktuellen Ansprüchen. Die eigentümerübergreifende Vergrößerung bestehender Ladeneinheiten stellt eine besondere Herausforderung dar.

Neben der Vitalität der Innenstädte ist auch der Erhalt eines funktionsfähigen Nahversorgungsnetzes von Bedeutung. Diesbezüglich ist die Situation in vielen Kommunen beeinflusst durch die Standortpolitik der Lebensmittel-SB-Betriebe. Leistungsfähige Lebensmittelanbieter fragen heute kaum mehr Standorte mit 800 m² Verkaufsfläche, sondern oftmals mit mehr als 1.200 oder 1.400 m² nach. In vielen kleineren Zentren konnten und können diese Flächenansprüche nicht erfüllt werden, sodass Lebensmittelmagnetbetriebe geschlossen wurden mit der Folge, die Funktionsfähigkeit ganzer Zentren zu gefährden. Der Verlust des Lebensmittelmagnetbetriebs setzt i. d. R. einen Trading-down-Prozess in Gang, in dessen Verlauf weitere Geschäfte aufgrund fehlender Laufkundschaft schließen müssen und sich auch andere Infrastruktureinrichtungen, z. B. Poststellen oder Bankfilialen, aus den (ehemaligen) Versorgungsschwerpunkten zurückziehen.

Diese Entwicklungen widersprechen dem stadtpolitischen Ideal der „kurzen Wege“, das wie auch die sozial- und nutzungsgemischte Stadt als Leitziel der nachhaltigen europäischen Stadt in der Leipziger Charta festgelegt wurde. Gleichmaßen wachsen die Ansprüche der Betreiber an die Mantelbevölkerung im unmittelbaren Standortumfeld, sodass Standorte auch aufgrund unzureichender Rentabilität aufgegeben werden. Betroffen von der „Ausdünnung“ des Nahversorgungsnetzes sind insbesondere immobile Bevölkerungsteile, die auf eine wohnungsnah Grundversorgung angewiesen sind. Durch den demografischen Wandel wächst eben diese Bevölkerungsgruppe.

Das Verkaufsflächenwachstum an nicht integrierten Standorten führt zu erhöhten Aufwendungen für die Bereitstellung der dort monofunktional genutzten Infrastruktur; auch belastet der Flächenverbrauch für großflächige, oft eingeschossige Verkaufsräume an peripheren Standorten mit großzügigen Stellplatzanlagen die Umwelt. Zudem verursacht das Ausbleiben von Einzelhandelsinvestitionen in den Zentren vermehrt kompensatorische öffentlich finanzierte Revitalisierungs- und Entwicklungsmaßnahmen.

Die aus steigenden Betriebsdimensionen resultierenden größeren Einzugsbereiche der Einzelhandelsbetriebe fördern den Anstieg des Individualverkehrs. Folglich gestalten sich auch die Realisierung



einer städtischen Funktionsmischung von Wohnen und Versorgung und die damit verbundene Möglichkeit zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens zunehmend schwieriger.

In Gewerbe- und Industriegebieten stellen an Hauptverkehrsstraßen liegende Entwicklungsflächen aufgrund ihrer guten Pkw-Erreichbarkeit für viele Einzelhandelsunternehmen attraktive Alternativstandorte zu Stadt- und Ortszentren dar. Einzelhandelsunternehmen sind im Vergleich zu anderen Gewerbebranchen zudem in der Lage, höhere Bodenrenten zu zahlen, was zur Verdrängung vorhandener Gewerbe führen kann.

Diese übergeordneten Entwicklungen nehmen auch auf das Einzelhandelsgefüge der Stadt Königswinter Einfluss. Die konsequente Fortsetzung der gesamtstädtischen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist notwendig, um dem möglichen Bedeutungsverlust gewachsener Zentren entgegenzuwirken.

2.3 Untersuchungsrelevante Rahmenbedingungen am Standort Königswinter

2.3.1 Lage im Raum und regionalplanerische Einstufung

Die Stadt Königswinter liegt im Rhein-Sieg-Kreis des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen auf gegenüberliegender Rheinseite zur Bundesstadt Bonn. Geographisch bildet Königswinter den rechtsrheinischen Übergang vom Agglomerationsraum Köln/Bonn zu den ländlich strukturierten Bereichen des Siebengebirges und des Mittelrheins.

Die landesplanerisch als Mittelzentrum eingestufte Stadt wird nach der Gemeindereferenz des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung dem Gemeindetyp „Mittlere kreisangehörige Stadt“ zugeordnet. Die direkten Nachbarkommunen sind das Oberzentrum Bonn im Westen, die Mittelzentren Sankt Augustin und Hennef im Norden, das Mittelzentrum Bad Honnef im Süden und die Verbandsgemeinde Asbach-Buchholz mit grundzentraler Versorgungsfunktion (Rheinland-Pfalz) im Südosten.

Das Königswinterer Stadtgebiet belegt insgesamt eine Fläche von ca. 76 Quadratkilometern, davon sind ca. 73 % des Stadtgebiets landwirtschaftlich genutzt oder bewaldet; nur ein untergeordneter

Teil ist Siedlungs- und Verkehrsfläche (*Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Stand: 07.10.2016; Kommunalprofil Stadt Königswinter*). Das Stadtgebiet gliedert sich unter topografischen Aspekten in zwei Teilbereiche, die als Berg- und Talraum bezeichnet werden. In Tallage entlang des Rheins befinden sich neben dem Stadtteil Königswinter auch die Stadtteile Nieder-/Oberdollendorf und Römlinghoven. Die übrigen Siedlungskörper von Stieldorf, Oberpleis, Thomasberg, Heisterbacherrott, Ittenbach und Eudenbach verteilen sich auf die östlich des Siebengebirges, im Übergangsbereich zum Hochplateau des Westerwalds gelegenen Stadtgebiete des Bergraums der Stadt Königswinter.

Der Rhein und das Siebengebirge bieten mit ihren Rad- und Wanderwegen umfassende Naherholungsangebote. Darüber hinaus sind im Königswinterer Stadtgebiet verschiedene touristische Destinationen verortet, die jährlich geschätzt bis zu 400.000 Besucher einladen, darunter auch viele internationale Gäste (*vgl. Masterplan Tourismus & Naturerlebnis Siebengebirge, 2010*). Zu den bekanntesten Zielen gehören der Drachenfels mit Schloss Drachenburg und der Nibelungenhalle, das Sea-Life-Center in der Altstadt oder auch das Kloster Heisterbach sowie das Haus Schlesien in Heisterbacherrott. Das Kloster, das Siebengebirgsmuseum und das Drachenfelsplateau sind im Zuge einer planerischen Gesamtstrategie der Regionale 2010 Schritt für Schritt in Wert gesetzt worden.

Neben der Wettbewerbssituation wird die Entwicklung des Einzelhandels in Königswinter u. a. durch die Verkehrsanbindung beeinflusst:

Das gesamte Stadtgebiet ist über verschiedene Landes- und Bundesstraßen an das Umland angebunden. Den Talraum durchquert die einzige im Stadtgebiet befindliche Bundesstraße (B 42), die als Verbindung von Bonn nach Koblenz fungiert. Darüber hinaus dienen mehrere Landesstraßen (L) als Verbindungsachsen innerhalb des Stadtgebiets. So bietet bspw. die L 143 eine Verkehrsanbindung von Hennef über Oberpleis bis Bad Honnef, die L 331 eine Verbindung zwischen den Stadtteilen Königswinter, Ittenbach und Oberpleis sowie die L 268 eine Anknüpfung der Stadtteile Niederdollendorf, Oberdollendorf, Heisterbacherrott, Thomasberg und Oberpleis mit der Stadt Hennef und der Gemeinde Eitorf an der Sieg. Eine überregionale An-

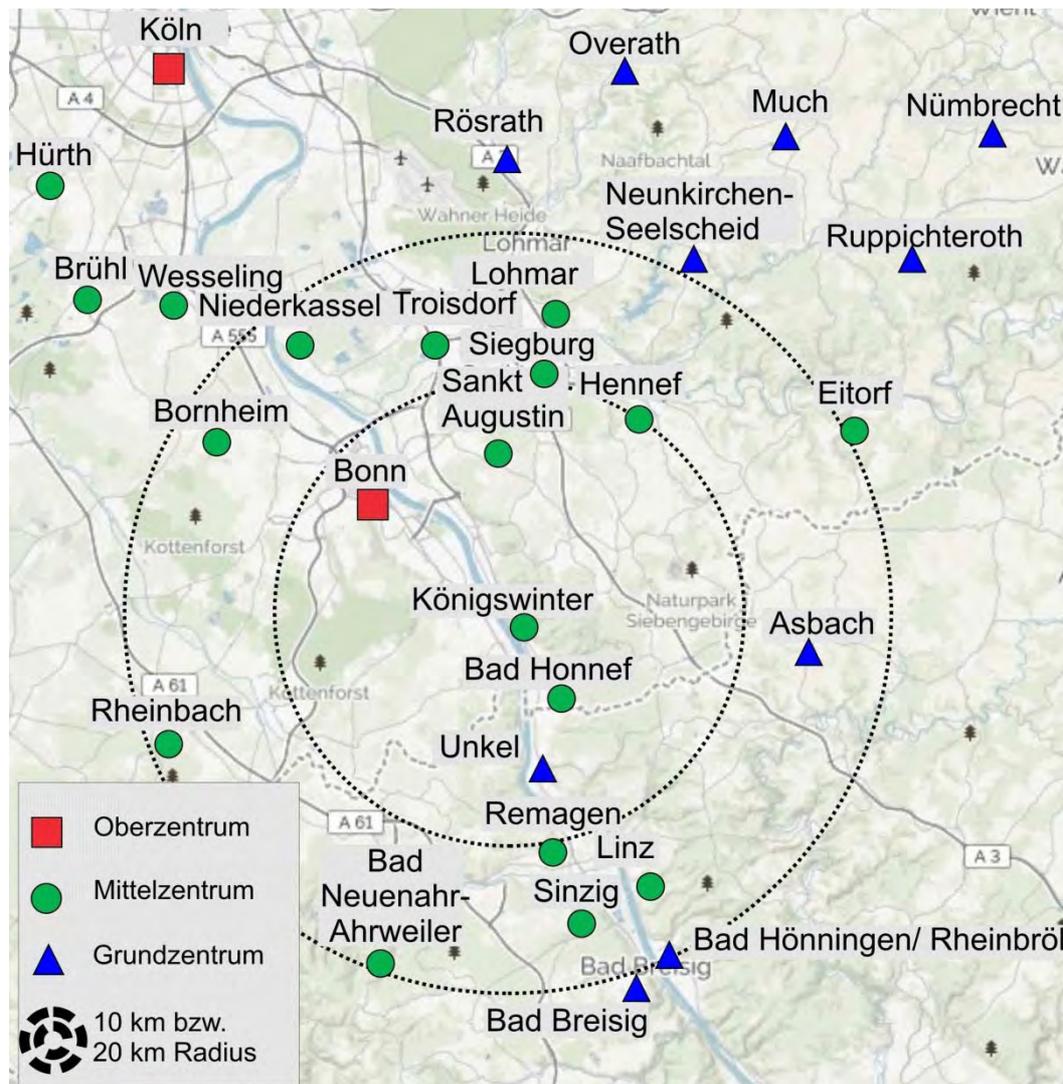
bindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist durch einen Autobahnanschluss der Autobahn 3 (Emmerich/Rhein – Oberhausen – Düsseldorf – Köln – Bonn – Frankfurt/Main – Nürnberg) im Stadtteil Ittenbach gegeben.

Auch der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist als gut ausgebaut zu bewerten. Mit verschiedenen Haltepunkten im Talraum ist Königswinter an das regionale Schienennetz angebunden. Es bestehen direkte Verbindungen über Köln und Bonn nach Mönchengladbach bzw. Koblenz mit der RB 27 und dem RE 8 (Rhein-Erft-Express). Die Bahnen verkehren stündlich auf gleicher Route und ermöglichen durch unterschiedliche Abfahrtszeiten Anbindungen

im 30-Minuten-Takt in beide Fahrtrichtungen. Der Anschluss an die benachbarten größeren Städte gewährleistet auch die Einbindung in den Fernverkehr. Mit dem RE 8 besteht eine direkte Verbindung zum internationalen Flughafen Köln/Bonn.

Die einzelnen Stadtteile Königswinters werden von den Linienbussen des Betreibers der Rhein-Sieg Verkehrsgesellschaft mbH sowie kooperierender Unternehmen verbunden. Dadurch werden alle Wohngebiete direkt oder im näheren Umfeld durch den ÖPNV bedient. Mit der Straßenbahnlinie 66 existiert eine Verbindung der Stadtteile innerhalb des Talraums Königswinter mit den Städten Bad Honnef, Bonn, Sankt Augustin und Siegburg.

Abbildung 5: Lage im Raum und zentralörtliche Gliederung



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017



2.3.2 Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung

Sowohl für die aktuelle Einzelhandelssituation als auch für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet Königswinter ist die Betrachtung der Bevölkerungsverteilung und der zukünftigen Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung von Bedeutung.

Die Stadt Königswinter weist zum 30. September 2016 eine Einwohnerzahl von 42.038 Einwohnern auf, die für die Bearbeitung des vorliegenden Konzepts in neun einwohnerstatistische Bezirke Stieldorf, Königswinter, Niederdollendorf, Oberdollendorf mit Römlinghoven, Heisterbacherrott, Ittenbach mit Margarethenhöhe, Oberpleis, Eudenbach und Thomasberg zusammengefasst wurden. Um diesen sperrigen Begriff im Rahmen der Konzepterstellung nicht weiter verwenden zu müssen, wird die Bezeichnung „Stadtteil“ gewählt. Dieser ist mit dem Begriff „Stadtbereich“ des Vorläuferkonzepts gleichzusetzen.

Tabelle 2: Räumliche Verteilung der Einwohner

Stadtteile	Einwohner
Talraum insgesamt	14.114
Königswinter	4.994
Niederdollendorf	3.507
Oberdollendorf mit Römlinghoven	5.613
Bergraum insgesamt	27.924
Stieldorf	6.753
Heisterbacherrott	2.033
Ittenbach	3.739
Oberpleis	8.736
Eudenbach	2.114
Thomasberg	4.549
Gesamtstadt	42.038

Quelle: Daten: Stadt Königswinter, Stand 30.09.2016, nur Hauptwohnsitz, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Die Verteilung der Bevölkerung zeigt insgesamt eine polyzentrische Struktur, die u. a. darauf zurückzuführen ist, dass die heutige Gemarkung der Stadt Königswinter im Zuge des Gesetzes zur kommunalen Neugliederung des Raumes Bonn (Bonn-Gesetz) am 1. August 1969 entstand. Während die Stadtteile im Bergraum eine disperse dörfliche Siedlungsstruktur aufweisen, ist ein Siedlungsband der Stadtteile im Talraum festzustellen. Heute lebt der Großteil der Einwohner Königswinters im Bergraum, was

auch mit der geringen Ausdehnung der Tallage zu begründen ist. Die meisten Einwohner, rd. 8.740, leben im Stadtteil Oberpleis. Der zweitgrößte Stadtteil ist Stieldorf mit rd. 6.750 Einwohnern. Die einwohnerschwächsten Stadtteile Königswinters sind Eudenbach und Heisterbacherrott mit ca. 2.115 und 2.030 Einwohnern.

In den letzten zehn Jahren hat die Stadt Königswinter einen Bevölkerungsgewinn von rund 1,4 % zu verzeichnen. Dabei lässt sich die Einwohnerentwicklung grundsätzlich in drei Phasen unterscheiden: In den Jahren 2006 und 2007 ist ein nahezu konstanter Bevölkerungsstand zu verzeichnen. Zwischen 2008 und 2012 hat sich die Bevölkerung in Königswinter besonders stark reduziert, was sich in einem prozentualen Rückgang von rund 3 % innerhalb von fünf Jahren widerspiegelt. Seit 2013 ist eine dritte Phase eingetreten, die von einer stetigen Zunahme der Bevölkerung von rd. 1,5 % bis 4,4 % (bezogen auf das Jahr 2012) gekennzeichnet wird. Während demnach lange Zeit negative Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Wanderungsbewegungen zu einer Schrumpfung der Bevölkerung geführt haben, ist in den letzten Jahren wieder ein positiver Saldo zu konstatieren. Aufgrund weiterer geplanter Wohnbautätigkeiten in der Stadt Königswinter ist davon auszugehen, dass dieser Trend die nächsten Jahre anhalten wird. Die positive Bevölkerungsentwicklung lässt sich insbesondere auf Berufspendler zurückführen, die Königswinter als Wohnstandort wählen und im Umland einer Tätigkeit nachgehen.

Um Aussagen zu der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung der Stadt Königswinter treffen zu können, kann auf die Modellberechnungen des IT.NRW sowie auf eine Modellrechnung der empirica AG zurückgegriffen werden, die im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen 2017 im Auftrag der Stadt Königswinter erstellt wurde.

Für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 geht das IT.NRW für die Stadt Königswinter von einem leichten Bevölkerungsrückgang aus. Eine Prognose von 40.500 Einwohnern für das Jahr 2030 (bei der Annahme 2016 = 100 %) entspricht einem Verlust von rund 3,6 %. Aufgrund der bereits heute überschrittenen Prognosewerte (2016 = 40.153 Einwohner) sind diese Werte in ihrer Anwendung jedoch kritisch zu bewerten.

Tabelle 3: Einwohnerentwicklung seit 2006

Einwohner	
Jahr	Absolut
2006	41.467
2007	41.473
2008	41.395
2009	41.093
2010	41.074
2011	41.004
2012	40.250
2013	40.849
2014	40.859
2015	41.443
2016	42.038

Quelle: Daten: Stadt Königswinter, Stand 30.09. des jeweiligen Jahres, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Im Rahmen der Erstellung des „Handlungskonzepts Wohnen für die Stadt Königswinter“ wurde eine alternative Modellrechnung für die Stadt Königswinter erstellt, die die Einwohnerentwicklung und die Wohnungsnachfrage in der Stadt Königswinter bis zum Jahr 2030 beschreibt. Dabei wird eine positive Bevölkerungsentwicklung für die nächsten Jahre prognostiziert, sodass für das Jahr 2030 maximal rd. 46.300 Einwohner erwartet werden können (vgl. empirica ag Forschung und Beratung, Februar 2017).

Während die Bezirksregierung Köln die Prognosewerte des IT.NRW für Planungsentscheidungen heranzieht, nutzt die Stadt Königswinter die Entwicklungsvariante des Handlungskonzepts Wohnen. Die handelswirtschaftliche Entwicklungsperspektive folgt den Planungsvorgaben der Stadt Königswinter, da sowohl die geplanten Wohnbausiedlungen als auch Verlagerungen des wachsenden Zuwanderungsdrucks auf das Oberzentrum Bonn diese Perspektive sichern.

Zu beachten ist, dass sich in Folge des demografischen Wandels auch Veränderungen in der Alterszusammensetzung und Haushaltsgröße ergeben werden. Unter handelswirtschaftlichen Aspekten sind demnach perspektivisch Impulse durch Wach-

tum von Bevölkerung und Kaufkraft zu erwarten. Hinsichtlich der weiteren Entwicklung ist davon auszugehen, dass sich in der Stadt Königswinter der Bevölkerungsanteil von Kindern und Jugendlichen, der bundesweiten demografischen Entwicklung folgend, zukünftig reduziert, wohingegen der Anteil der älteren Menschen, insbesondere der über 70-Jährigen, ansteigen wird. Einhergehend mit dem Alterungsprozess und einem geringeren Anteil an Familien mit Kindern wird es zu Veränderungen in der Bedarfsstruktur kommen. Dies betrifft insbesondere die Anforderungen an eine wohnungsnah Grundversorgung sowie die Anpassung der Einzelhandelsangebote an die Bedarfsstruktur kleinerer Haushaltsgrößen bzw. von Single-Haushalten.

2.3.3 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze

Durch die naturräumlich attraktive Lage zwischen Rhein und Siebengebirge, die Nähe zu den Oberzentren Bonn und Köln und den geringen Anteil von Siedlungs- und Verkehrsfläche ist die Stadt Königswinter ein bevorzugter Wohnstandort geworden.

Wirtschaftlich betrachtet wurde die Stadt lange Zeit durch den Weinanbau, Steinabbau, die Schifffahrt und die Forstwirtschaft geprägt. Mit der Entwicklung der Dampfschifffahrt gelangten seit 1817 immer mehr Touristen in die Stadt am Rhein, die sich zu einem attraktiven Ausflugs- und Urlaubsziel entwickelte und vielfach mit dem Begriff der Rheinromantik verbunden wird.

In jüngster Zeit ist der Tourismus in Königswinter vornehmlich vom Tagestourismus geprägt. Während die Zahl der Ankünfte und Übernachtungen in den letzten Jahren stetig abnahm und im Jahr 2016 bei rd. 73.600 Ankünften lag (vgl. Informationssystem Tourismus, IT.NRW, Düsseldorf 2016), können jährlich mehr Besucher an der Drachenfelsbahn, der Nibelungenhalle und am Siebengebirgsmuseum gezählt werden. Derzeit machen Übernachtungsgäste ungefähr 15 % des Gesamttourismus in der Stadt Königswinter aus, bei den übrigen 85 % handelt es sich um Tagesgäste. Die Bedeutung des Standorts Königswinter im Bereich des Naherholungstourismus wird auch durch die Herkunft der Besucher deutlich: Fast Dreiviertel der Tagesbesucher stammen aus den näheren Postleitzahlengebieten (vgl. Zahlen – Daten – Fakten, Tourismus Siebengebirge, Stand Februar 2017; Hinweis: Es ist anzunehmen, dass der Anteil inter-



nationaler Gäste unterrepräsentiert ist). Die Besucher konzentrieren sich vornehmlich auf den Stadtteil Königswinter und deren Aufkommen verändert sich im Jahresverlauf stark. So sind die höchsten Besucherzahlen in den Sommermonaten zu verzeichnen, was sich auch auf Handel und Gastronomie positiv auswirkt.

Noch heute findet an den Hängen der Berge in Oberdollendorf und Königswinter Weinanbau statt, der von den örtlichen Winzern auch in Gaststätten und an Verkaufsstellen vertrieben wird. Insbesondere im Stadtteil Oberdollendorf zwischen der Heisterbacher Straße und der Bachstraße sind mehrere Betreiber ansässig, die in Tallage ein kleines Winzerdorf formieren.

Die Gewerbe- und Industriegebiete für produzierendes Gewerbe liegen vorwiegend im Talraum entlang der Bahntrasse und im Stadtteil Oberpleis. Die Wirtschaftsstruktur ist überwiegend von kleinen und mittelgroßen Unternehmen gekennzeichnet. Die größten Unternehmen und Arbeitgeber sind die RHI AG, ein global agierender Anbieter von Feuerfestprodukten, -systemen und Dienstleistungen, die Dinova GmbH & Co. KG, ein Herstellungsbetrieb für Farben und Lacke, das Unternehmen Maxion Wheels (ehem. Lemmerzwerke), ein Hersteller von Autofelgen, sowie weitere kleinere mittelständische Unternehmen wie Möbelwerkstätten der Firmen Brune und StilArt in Oberpleis.

Im Jahr 2015 wurden in Königswinter rund 7.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte registriert, was zwar im Vergleich zum Jahr 2005 einem Zuwachs von 3,9 % entspricht, jedoch im Vergleich mit anderen Kommunen ebenfalls auf die Bedeutung als Wohnstandort hinweist (Quelle: IT.NRW 2016; Kommunalprofil Stadt Königswinter, Stand: 2005 bzw. 2016). Die Arbeitslosenquote der Stadt Königswinter lag im September 2016 bei rd. 4,6 % und ist damit im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken und insgesamt verhältnismäßig gering (Quelle: Arbeitsmarkt-report der Bundesagentur für Arbeit, Stand: November des jeweiligen Jahres).

Betrachtet man die Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf die Wirtschaftszweige (vgl. [Abbildung 6](#)), so wird erkennbar, dass im Vergleich mit dem Kreis und dem Land ein überdurchschnittlicher Anteil im Sektor des Produzierenden Gewerbes tätig ist. Tendenziell unterdurchschnittlich ist dagegen der Anteil im Bereich der sonstigen Dienstleistungen mit lediglich rd. 39 % der Beschäftigten. Im Wirtschaftszweig Handel, Gastgewerbe und Verkehr liegt die Stadt Königswinter mit einem Anteil von 25 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Durchschnitt des Rhein-Sieg-Kreises und leicht über der durchschnittlichen Verteilung innerhalb des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Im Hinblick auf die Bedeutung des Tourismus für die Stadt Königswinter übernimmt der Wirtschaftszweig Handel, Gastronomie und Verkehr jedoch einen geringeren Anteil als erwartet.

Abbildung 6: Beschäftigtenstruktur 2015 im Vergleich (in %)



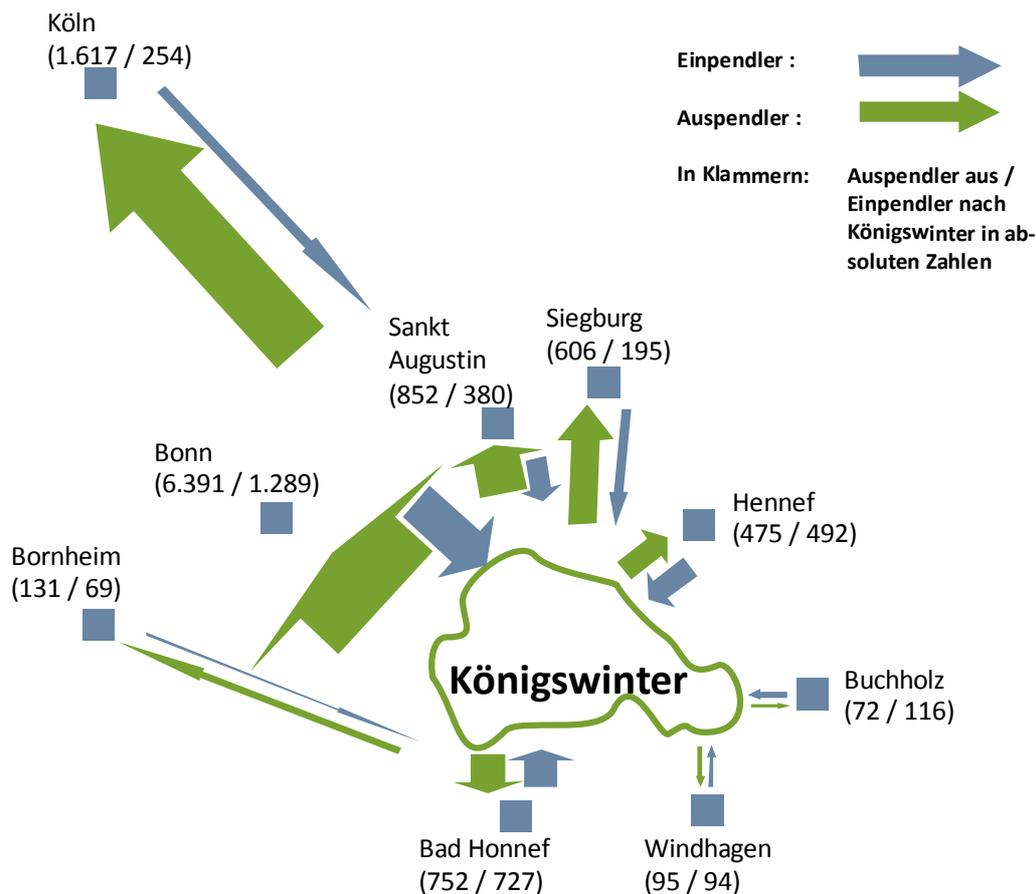
Quelle: Daten: IT.NRW, Wirtschaftszweigebezeichnung 2008, Stand: 30.06.2015; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Die hohe Bedeutung der Stadt Königswinter als Wohnstandort wird auch in der Darstellung der Pendlerverflechtungen erkennbar. Im Jahr 2015 wies die Stadt Königswinter einen negativen Pendlersaldo von rund 4.685 Beschäftigten auf. Den 6.113 Einpendlern standen insgesamt 14.529 Auspendler gegenüber. Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Pendlerbeziehung zwischen Königswinter und den umliegenden Nachbarstädten sowie bedeutsamen Arbeitsstandorten im weiteren Umland. Die intensivsten Pendlerbeziehungen bestehen zur Bundesstadt Bonn, in der rund 6.390 der Auspendler aus Königswinter beschäftigt sind. Im Gegenzug stellt diese mit 1.290 die meisten Einpendler in das Königswinterer Stadtgebiet.

Weitere negative Salden bestehen zu Köln (-1.363), Sankt Augustin (-472) und Siegburg (-411).

Für den Einzelhandelsstandort Königswinter ergeben sich positive Effekte durch eine steigende Einwohnerentwicklung sowie die Zunahme von Touristen im Stadtgebiet. Ein Entwicklungspotenzial lässt sich aus den Pendlerverflechtungen mit der Region hingegen nicht ableiten. Vielmehr unterstützt die Vielzahl auswärts beschäftigter Arbeitnehmer eine verstärkte Einkaufsorientierung auf Standortbereiche im Umland.

Abbildung 7: Pendlerverflechtungen der Stadt Königswinter



Anm.: Angaben in absoluten Zahlen

Quelle: Daten IT.NRW 2016, Stand: 30.06.2014; Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017



3 Einzelhandelsstandort Königswinter

3.1 Einzelhandelsausstattung und Leistungsfähigkeit

Im Königswinterer Stadtgebiet wurden im Winter 2016 insgesamt 210 Betriebe des Ladeneinzelhandels und -handwerks mit einer Verkaufsfläche von ca. 55.420 m² erfasst. Auf Grundlage der erfassten Verkaufsfläche wurde für das Geschäftsjahr 2016 ein Bruttoumsatz von ca. 196,6 Mio. EUR geschätzt.

Die seit der Bestandserhebung und den folgenden Berechnungen durchgeführten Marktveränderungen in Königswinter (Betriebsabgänge/-zugänge), sind nicht im Zahlenmaterial berücksichtigt, sondern werden – soweit bekannt – ergänzend kommentiert. Durch den Erhebungszeitpunkt in den Wintermonaten konnten die Einzelhandelsnutzungen, die ausschließlich zur Tourismushochzeit in den Sommermonaten geöffnet haben, nicht in den Bestand einfließen. Da es sich dabei vorwiegend um kleinteilige Ladeneinheiten mit einem vornehmlich auf Touristen ausgerichteten Angebot handelt, dürften die tatsächlichen Verkaufsflächen- und Umsatzwerte in einzelnen Warengruppen evtl. abweichen, dabei jedoch keine Größenordnung erreichen, die die Kennzahlen und die generelle Einzelhandelsbewertung maßgeblich beeinflussen sollte. In Abbildung 8 ist die Einzelhandelsausstattung nach dem Umsatzschwerpunkt der Betriebe dargestellt.

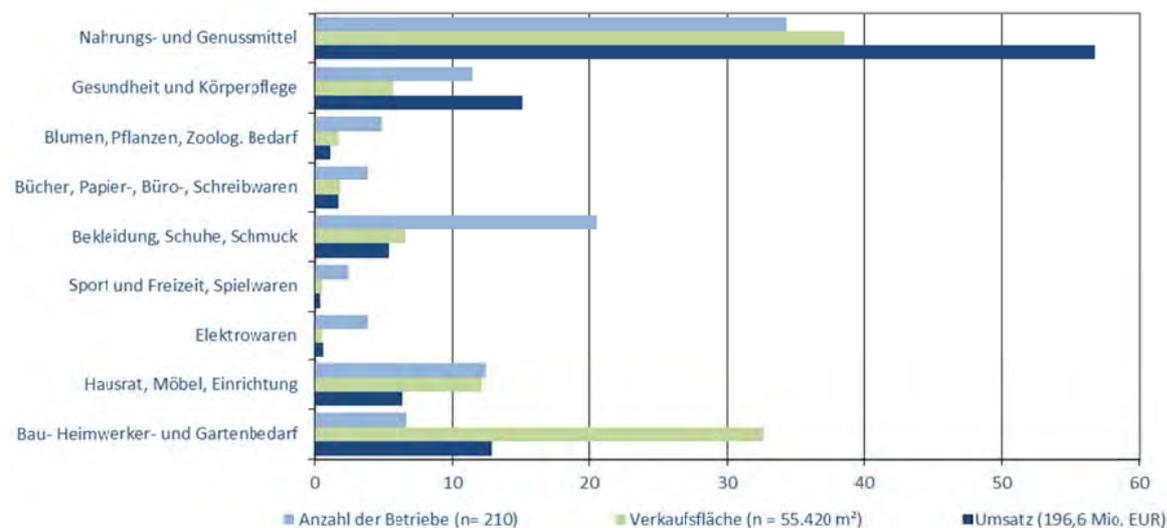
Bei der Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe wurden neben der spezifischen Situation des Betriebs auch sekundärstatistische Daten und unternehmenseigene Erfahrungswerte genutzt.

Für die Einzelhandelsausstattung nach Bedarfssparten und Warengruppen sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

Überwiegend kurzfristiger Bedarf

Im Nahrungs- und Genussmittelbereich werden von 72 Betrieben (ca. 34 % der im Stadtgebiet ansässigen Betriebe) auf etwa 21.380 m² Verkaufsfläche (ca. 39 % der Gesamtverkaufsfläche) ca. 111,4 Mio. EUR Umsatz (fast 57 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) der Stadt Königswinter generiert. Die Betriebsstruktur weist eine Mischung aus neun Lebensmittelvollsortimentern, acht Lebensmittel-discountern, einem Supermarkt mit regionaler Spezialisierung und einem Nachbarschaftsladen, fünf größeren Getränkemärkten mit mehr als 100 m² Verkaufsfläche sowie eine Vielzahl von kleineren Lebensmittelanbietern und Spezialgeschäften, Obst-/Gemüseanbietern, Metzgereien, Bäckereien etc. auf. Insgesamt kommt der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ eine übergeordnete Bedeutung in Königswinter zu, die sich in einer im Warengruppenvergleich hohe Flächenproduktivität (EUR je m² Verkaufsfläche) niederschlägt. Bislang nicht in Königswinter ansässig ist der Betriebstyp SB-Warenhaus.

Abbildung 8: Einzelhandelsausstattung in Königswinter nach Angebotsschwerpunkt (in %)



Anmerkung: Sport und Freizeit, Spielwaren inkl. Fahrradfachgeschäft in Oberpleis

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im Winter 2016

Der Sparte „Gesundheit und Körperpflege“ sind 24 Betriebe (rund 11 % aller Betriebe) mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.095 m² (ca. 6 % gesamtstädtischer Verkaufsfläche) und einem Umsatz von ca. 29,6 Mio. EUR (rund 15 % des Gesamtumsatzes) zuzuordnen. In Königswinter sind derzeit drei klassische Drogeriemärkte der Anbieter dm und Rossmann mit Verkaufsflächen zwischen 500 und 800 m² ansässig.

Daneben prägen eine Parfümerie, eine Vielzahl von Apotheken, Optikern und Akustikern sowie Anbieter von Orthopädie- und Sanitätswaren die Betriebs-

struktur der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege. Für diese Sortimente ergeben sich die mit Abstand höchsten Flächenproduktivitäten.

Für den Bereich „Blumen und Zoobedarf“ ist bei Anteilen von rund 5 % der Betriebe, rund 2 % der Verkaufsfläche und rund 1 % des gesamtstädtischen Umsatzes auf eine vergleichsweise geringe Marktbedeutung hinzuweisen. Geprägt wird die Warengruppe einerseits durch eine Vielzahl kleinerer Blumengeschäfte und jeweils einen größeren Anbieter mit mehr als 300 m² Verkaufsfläche mit dem Kernsortiment Blumen oder Zoobedarf.

Tabelle 4: Einzelhandelsausstattung in Königswinter nach Angebotsschwerpunkt

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	72	34,3	21.380	38,6	111,4	56,7
Gesundheit, Körperpflege	24	11,4	3.095	5,6	29,6	15,0
Blumen, Zoobedarf	10	4,8	915	1,7	2,1	1,1
Bücher, Schreibwaren, Büro	8	3,8	1.020	1,8	3,4	1,7
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	43	20,5	3.680	6,6	10,4	5,3
Sport, Freizeit, Spiel	5	2,4	280	0,5	0,7	0,4
Elektrowaren	8	3,8	280	0,5	1,2	0,6
Möbel, Einrichtung	26	12,4	6.720	12,1	12,6	6,4
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	14	6,7	18.050	32,6	25,2	12,8
Summe	210	100,0	55.420	100,0	196,6	100,0

Anmerkung: Werte inkl. Fahrradfachgeschäft in Oberpleis

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im Winter 2017

Überwiegend mittelfristiger Bedarf

Auch für die Warengruppe Bücher/Schreibwaren/Büro ist im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung und Betriebszahlen eine geringe Bedeutung für den Einzelhandel in Königswinter festzustellen. Acht Betriebe (ca. 4 %) generieren auf ca. 1.020 m² Verkaufsfläche (ca. 2 %) einen Umsatz von ca. 3,4 Mio. EUR (ca. 2 %). Die Betriebsstruktur setzt sich aus fünf Buchhandlungen und drei Anbietern, deren Angebotsschwerpunkt bei Zeitungen/Zeitschriften sowie Schreibwaren liegt, zusammen.

Die Warengruppe „Bekleidung/Schuhe/Schmuck“ (inkl. Sportbekleidung, Sportschuhe) hingegen enthält nach der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ mit 43 Einzelhandelsbetrieben und

einem Anteil von ca. 21 % die meisten Einzelhandelsbetriebe der Stadt Königswinter. Auf insgesamt rund 3.680 m² Verkaufsfläche (ca. 7 %) werden ca. 10,4 Mio. EUR (ca. 5 %) umgesetzt. Die Werte zeigen vornehmlich kleine Betriebsgrößen mit durchschnittlich rund 85 m² auf. Die größten Betriebseinheiten werden durch vier Textildiscounter und eine Boutique mit Damenbekleidung gebildet, deren Angebote durch eine Reihe von kleinen Fachgeschäften unter 100 m² Verkaufsfläche für Bekleidung, Sportbekleidung, Schuhe und Schmuck ergänzt werden. Filialisierte Bekleidungsfachmärkte oder Textilkaufhäuser, die übergeordnete Magnetwirkung ausstrahlen, sind in Königswinter nicht ansässig.



Der Bereich „Sport/Freizeit/Spiel“ weist im Warengruppenvergleich die geringste Ausstattung auf. In fünf Einzelhandelsbetrieben (ca. 2 %) wird auf einer Verkaufsfläche von rund 280 m² (ca. 0,5 %) ein Umsatz von etwa 0,7 Mio. EUR erwirtschaftet (ca. 0,5 %). Die Fachgeschäfte führen Fahrräder, Freizeit- und Angelbedarf. Ein Fachgeschäft für Fahrräder und Zubehör hat zwischenzeitlich den Betrieb eingestellt.

Überwiegend langfristiger Bedarf

Die acht Betriebe (ca. 4 %) mit einem Angebotschwerpunkt bei „Elektrowaren“ generieren auf ca. 280 m² der gesamtstädtischen Verkaufsfläche (ca. 0,5 %) einen Umsatz von rund 1,2 Mio. EUR (ca. 0,5 %). Auch hier ist die geringe Flächen- und Umsatzbedeutung auf das kleinstrukturierte Angebot der Fachgeschäfte mit Elektrohaushaltsgeräten, Computern und Telefonen zurückzuführen. Auch in dieser Angebotssparte ist kein größerer Fachmarkt vertreten.

Ein flächenintensiveres Angebot, jedoch mit einer vergleichsweise geringen Leistungsfähigkeit, ergibt sich in der Warengruppe „Möbel/Einrichtung“. Betriebs- und Flächenanteile von ca. 12 % bei 26 Betrieben mit rund 6.720 m² Verkaufsfläche sind einem Umsatz von etwa 12,6 Mio. EUR gegenüberzustellen, der etwa 6,4 % des Gesamtumsatzes ausmacht. Die Betriebsstruktur setzt sich aus Möbel- und Küchenfachmärkten, Anbietern von Haushaltswaren, Wohnaccessoires, Heimtextilien und Bettwaren sowie Antiquitäten/Kunst zusammen. Mit einem hochwertigen Möbelanbieter im Stadtteil Ittenbach sowie einer umfassenden Ausstattung mit Angeboten des Einrichtungsbedarfs verfügt die Stadt Königswinter über eine für ein Mittelzentrum niveauvolle Ausstattung.

Die Warengruppe mit der höchsten Flächenintensität in Königswinter ist „Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör“. Eine Verkaufsfläche von rund 18.050 m² in 14 Einzelhandelsbetrieben entspricht einer durch-

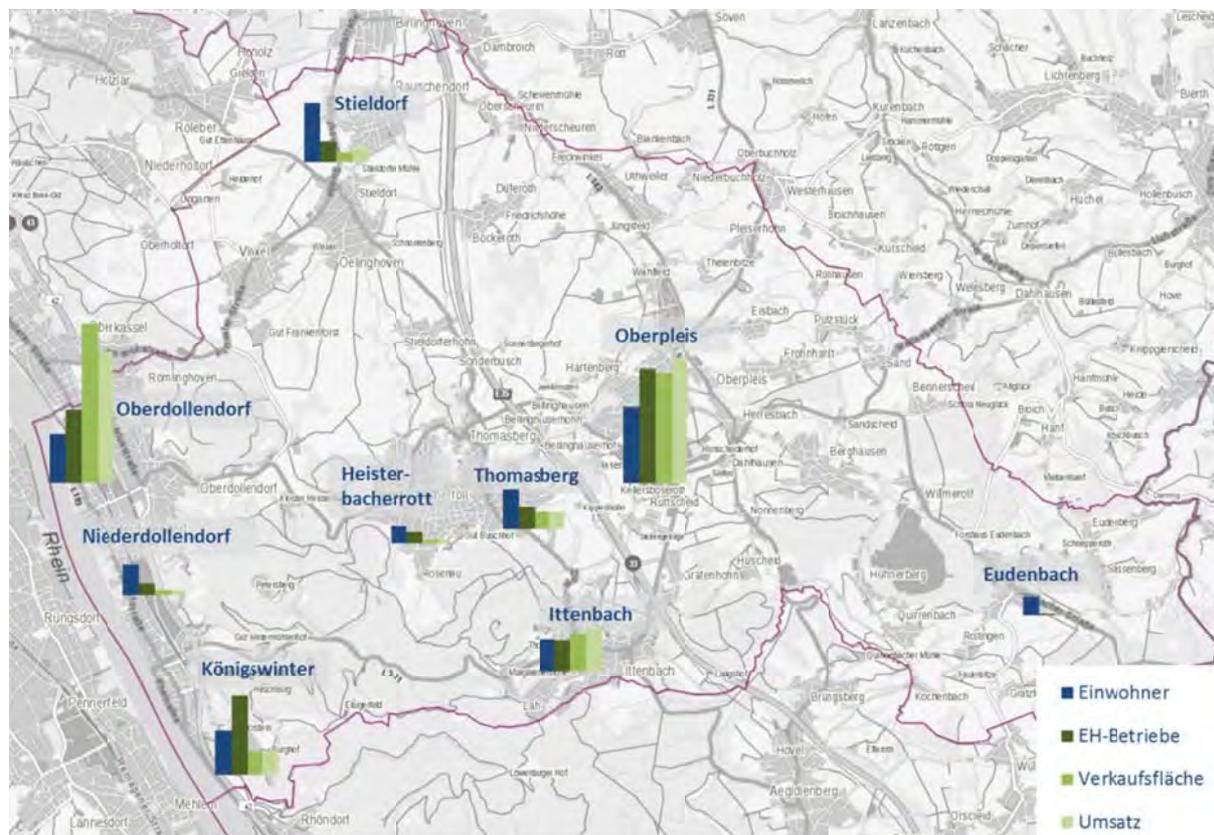
schnittlichen Betriebsgröße von rund 575 m². Gleichmaßen ist es jedoch auch die Warengruppe mit der geringsten Flächenproduktivität, sodass der branchenbezogene Umsatzanteil von rund 13 % (ca. 25,2 Mio. EUR) deutlich unter dem Verkaufsflächenanteil von etwa 33 % zurückbleibt. Der größte Anbieter ist ein OBI-Baumarkt. Auch ein weiterer Baumarkt sowie ein Teppichboden-Fachmarkt weisen großflächige Formate auf. Daneben ist auf Anbieter von Bodenbelägen, Baumaterialien, Gartenbedarf, Kfz-Zubehör u. a. zu verweisen.

3.1.1 Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet

In Bezug auf die in Kapitel 2 dargestellten neun Stadtteile und die Einwohnerverteilung in der Stadt Königswinter zeigt die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe eine Konzentration auf einzelne Standortbereiche, sodass Einwohnerzahl und Handelsfunktion in vielen Stadtteilen kein ausgeglichenes Verhältnis erreichen. Auch für die beiden topografischen Raumebenen ist eine Divergenz auszumachen. In den Stadtteilen Oberdollendorf und Oberpleis befinden sich fast drei Viertel der gesamten Verkaufsfläche des Stadtgebiets. Im Verhältnis zur Einwohnerzahl zeigt sich insbesondere für den Stadtteil Oberdollendorf ein Ungleichgewicht zwischen Einwohnern und Verkaufsfläche. Hier ist der Anteil der Verkaufsfläche mit fast 45 % dreimal so hoch wie der Einwohneranteil an der Gesamtstadt. Auch in Oberpleis ist ein Missverhältnis zugunsten der Einzelhandelsausstattung festzustellen. Die Relationen weisen auf eine Versorgungsfunktion dieser Stadtteile für weite Teile des Stadtgebiets hin.

Auch der Stadtteil Königswinter übernimmt mit rund 20 % der im Gesamtstadtgebiet ansässigen Betriebe eine größere Einzelhandelsbedeutung als die anderen Stadtteile. Insbesondere im Vergleich mit Oberdollendorf zeigt das Verhältnis von anteiliger Betriebszahl sowie anteiliger Verkaufsfläche jedoch die vornehmlich kleinteilige Betriebsstruktur des Einzelhandels.

Abbildung 9: Verteilung des Einzelhandels in Königswinter nach Stadtteilen (in %)



Anmerkung: Werte inkl. Fahrradfachgeschäft in Oberpleis

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH Winter 2017

3.1.2 Struktur und Verteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Handel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Nach der Rechtsprechung ist bei einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² von der Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebs auszugehen. Sie können je nach sortimentsbezogener Ausrichtung und Standortlage wichtige Magnetfunktionen für den kleinstrukturierten Facheinzelhandel in ihrem Standortumfeld übernehmen.

Der großflächige Einzelhandel in Königswinter nimmt im Rahmen der gesamtstädtischen Handelsstruktur eine bedeutende Stellung ein. Auf den großflächigen Einzelhandel in Königswinter entfallen insgesamt rund 8 % der Betriebe (17 Betriebe) mit einem Verkaufsflächenanteil von rund 59 % (ca. 32.915 m²) und einem Umsatzanteil von ca. 52 %

(ca. 102,1 Mio. EUR). Damit dominieren großflächige Einzelhandelsanbieter die Angebotsstruktur.

Im Vergleich mit eigenen Erfahrungswerten werden jedoch nur durchschnittliche Anteile des großflächigen Einzelhandels am gesamten Einzelhandelsbestand deutlich, was auf die

- disperse Siedlungs- und Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet,
- in der Vergangenheit erfolgte konsequente Einzelhandelssteuerung durch Politik und Verwaltung sowie
- historische Parzellen- und Immobilienstruktur in der engen Tallage zwischen Rhein und Siebengebirge zurückzuführen ist.

Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe verteilen sich auf folgende Betriebstypen:

- Sieben Lebensmittelvollsortimenter
- Fünf Lebensmitteldiscounter



- Zwei Möbelfachmärkte
- Ein Teppichbodenfachmarkt
- Zwei Baumärkte

Im Hinblick auf die Angebotsstruktur der großflächigen Einzelhandelsbetriebe der Stadt Königswinter ist eine Dominanz des Lebensmitteleinzelhandels festzuhalten. Zwölf der oben genannten 17 großflächigen Betriebe sind Lebensmittel-SB-Betriebe. Daneben ist auf jeweils zwei großflächige Anbieter von Möbeln und Baumarktbedarf sowie einen Teppichbodenfachmarkt zu verweisen.

Für ein Mittelzentrum ebenfalls typische großflächige Betriebsformate, z. B. Bekleidungs-, Schuh oder Sportfachmärkte, fehlen hingegen.

3.1.3 Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Stadt Königswinter

Im Folgenden werden die Verkaufsflächen und Umsätze auf der Ebene der Warengruppen betrachtet. Hierbei werden die bereinigten Verkaufsflächen bzw. Umsätze aufgezeigt. So wird beispielsweise der bei Lebensmittel-SB-Märkten (z. B. Lebensmittel-discounter, Supermärkte) erwirtschaftete Umsatz mit Konsumgütern (z. B. Drogeriewaren) den jeweiligen Warengruppen zugeordnet.

Im Hinblick auf die bereinigte Verkaufsflächenausstattung und die bereinigten Umsätze der Stadt Königswinter ist festzuhalten, dass die Anteile der einzelnen Warengruppen sich im Vergleich zur Einzelhandelsausstattung nach Angebotsschwerpunkt im Saldo teilweise deutlich verändern. Für die Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ (ca. -2.610 m²), und „Bau-/Gartenbedarf und Autozubehör“ (ca. -3.450 m²) liegt die bereinigte Verkaufsfläche unter dem nach Angebotsschwerpunkt bestimmten Wert. Dies ist auf die Randsortimente in den Lebensmittel-SB-Betrieben und Bau- und Gartenmärkten zurückzuführen.

Einhergehend mit den Veränderungen der Verkaufsfläche sind auch die Abweichungen der bereinigten Umsätze zu betrachten.

Die bereinigten Umsätze zeigen zum einen die Bedeutung von Fachanbietern in den Warengruppen auf und ermöglichen zum anderen eine Gegenüberstellung von Umsätzen und Kaufkraft der Bevölkerung auf Warengruppen-Ebene.

Tabelle 5: Bereinigte Einzelhandelsausstattung in Königswinter

Warengruppe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m ²	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	18.770	33,9	98,2	49,4
Gesundheit, Körperpflege	3.558	6,4	32,6	16,6
Blumen, Zoobedarf	2.277	4,1	5,0	2,5
Bücher, Schreibwaren, Büro	1.387	2,5	5,1	2,6
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	3.776	6,8	11,4	5,8
Sport, Freizeit, Spiel	754	1,4	2,5	1,3
Elektrowaren	1.316	2,4	4,6	2,3
Möbel, Einrichtung	8.982	16,2	17,3	8,8
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	14.600	26,3	19,9	10,1
Summe	55.420	100,0	196,6	100,0

Anmerkung: Werte inkl. Fahrradfachgeschäft in Oberpleis

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandsenerhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH Winter 2017

3.1.4 Einzugsbereich und Kaufkraft

Die Versorgungsfunktionen des Königswinterer Einzelhandels sind im Wesentlichen auf das Stadtgebiet begrenzt. Gleichwohl ergibt sich aufgrund der Angebots- und Wettbewerbssituation, der Verkehrsverbindungen, der Siedlungsräume und der Pendlerverflechtungen für einige wenige Einzelhandelsbetriebe und -standorte eine Ausstrahlungskraft, die über das Stadtgebiet hinausreicht. Dies gilt insbesondere für einige Lebensmittel-SB-Betriebe und Drogeriemärkte, den Bau- und Gartenmarkt OBI sowie den hochwertigen Möbelanbieter Heider.

Der Einzelhandel der Stadt Königswinter steht durch die räumliche Nähe und die günstige Verkehrsanbindung in intensivem Wettbewerb mit den Einzelhandelsstandorten der Nachbarstädte Bad Honnef, Bonn, Sankt Augustin, Siegburg und Hennef. Eine geringere Handelsbedeutung übernehmen die angrenzenden Verbandsgemeinden des Landes Rheinland-Pfalz.

Demnach bilden die ca. 42.000 Einwohner der Stadt Königswinter die Hauptzielgruppe der Einzelhandelsanbieter im Stadtgebiet. In der Altstadt Königswinter kann der Einzelhandel zudem vom Tourismus profitieren; die Orientierung auf diese Zielgruppe ist jedoch nicht ausgeprägt.

Die Kaufkraft ist der wichtigste Indikator für das Konsumpotenzial der in einem abgegrenzten Raum lebenden Bevölkerung. Unter Berücksichtigung der Ausgaben für Wohnen, Versicherungen, Pkw-Unterhalt, Reisen und Dienstleistungen wird das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial ermittelt, d. h. jene Einkommensanteile, die auch im stationären Einzelhandel nachfragewirksam werden. Die Basis für die Berechnung der regionalen Kaufkraft bilden die Daten der amtlichen Lohn- und Einkommensstatistik, ergänzt um die staatlichen Transferleistungen (z. B. Renten, Arbeitslosengeld und -hilfe, Kindergeld, Wohngeld, BAföG usw.). Nach eigenen Berechnungen und Veröffentlichungen der GfK GeoMarketing GmbH, Bruchsal, betrug die laden-einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Jahr 2016 in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 5.775 EUR.

Bei Unterteilung des gesamten Bedarfsgüterbereichs in Nahrungs- und Genussmittel einerseits und in Non-Food andererseits entfallen mit ca. 2.090 EUR ca. 36 % auf Lebensmittel und mit ca. 3.685 EUR ca. 64 % auf Nonfood-Sortimente.

Die Kaufkraftkennziffer stellt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer Kommune im Vergleich zum Bundesdurchschnitt dar. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für die Stadt Königswinter beträgt nach Angaben der Michael Bauer Research GmbH 2016 ca. 117,9. Das bedeutet, die durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt um rund 18 % über dem Bundesdurchschnitt. Aufgrund der Preiselastizität der Nachfrage sind in den einzelnen Sortimenten Abweichungen in beide Richtungen möglich.

Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl ergibt sich für das gesamte Stadtgebiet eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von ca. 286,2 Mio. EUR. Die Aufteilung dieser Konsumausgaben auf die Stadtteile folgt proportional den Einwohnern.

Neben der Kaufkraft der Einwohner Königswinters sind auch die Konsumausgaben der Touristen für den Einzelhandelsstandort von Bedeutung. Nach Angaben des Masterplans Tourismus & Naturerlebnis Siebengebirge stehen Tagesgäste in der Region Siebengebirge im Durchschnitt rund 42 EUR zu Verfügung. Davon entfallen ca. 14 EUR auf den Einzelhandel. Tagesbesucher geben im Durchschnitt im Einzelhandel mehr aus als Übernachtungsgäste, deren Gesamtausgaben durch die Unterkunft zwar mit rund 81 EUR deutlich höher liegen, jedoch mit knapp 12 EUR im Einzelhandel unter denen der Tagesausflügler (vgl. *Masterplan Tourismus & Naturerlebnis Siebengebirge, 2010*).

Bei 73.600 erfassten Übernachtungsankünften in der Stadt Königswinter im Jahr 2016 ergibt sich somit unter Berücksichtigung der Ausgaben der Tagesgäste ein zusätzliches Nachfragepotenzial von ca. 6 bis 7 Mio. EUR.



Tabelle 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Stadtteilen

Sortiment	Kaufkraftpotenzial in Mio. EUR/Jahr							
	Gesamtstadt Königswinter	Stadtteil Königswinter	Stadtteile Nieder-/ Oberdollendorf und Römlinghoven	Stadtteil Oberpleis	Stadtteile Heister- bacherrott/ Thomasberg	Stadtteil Stieldorf	Stadtteil Ittenbach	Stadtteil Eudenbach
Lebensmittel, Getränke, Spirituosen, Tabak, Lebensmittelspezialanbieter, Reformwaren	84,3	10,0	18,3	17,5	13,2	13,5	7,5	4,2
Brot- und Backwaren	10,9	1,3	2,4	2,3	1,7	1,8	1,0	0,5
Fleisch- und Wurstwaren	8,4	1,0	1,8	1,8	1,3	1,4	0,7	0,4
Nahrungs- und Genussmittel insg.	103,6	12,3	22,5	21,5	16,2	16,6	9,2	5,2
Körperpflege, Parfümerie/Kosmetik, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel	11,6	1,4	2,5	2,4	1,8	1,9	1,0	0,6
Pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren/ Orthopädie, Optik, Hörgeräte	31,1	3,7	6,8	6,5	4,9	5,0	2,8	1,6
Gesundheit/Körperpflege insg.	42,8	5,1	9,3	8,9	6,7	6,9	3,8	2,2
Blumen	2,3	0,3	0,5	0,5	0,4	0,4	0,2	0,1
Zoobedarf, Tiernahrung	2,5	0,3	0,5	0,5	0,4	0,4	0,2	0,1
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf insg.	4,8	0,6	1,0	1,0	0,8	0,8	0,4	0,2
Bücher, Zeitschriften, Zeitungen	5,3	0,6	1,2	1,1	0,8	0,9	0,5	0,3
Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel	4,6	0,5	1,0	1,0	0,7	0,7	0,4	0,2
Bücher/Schreibwaren/Büro insg.	9,9	1,2	2,2	2,1	1,6	1,6	0,9	0,5
Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Sonstiges	21,7	2,6	4,7	4,5	3,4	3,5	1,9	1,1
Schuhe/Lederwaren/Taschen/Koffer	7,0	0,8	1,5	1,5	1,1	1,1	0,6	0,4
Sportbekleidung, Sportschuhe	2,0	0,2	0,4	0,4	0,3	0,3	0,2	0,1
Uhren, Schmuck	2,7	0,3	0,6	0,6	0,4	0,4	0,2	0,1
Sonstiges	1,5	0,2	0,3	0,3	0,2	0,2	0,1	0,1
Bekleidung, Schuhe, Sport insg.	34,9	4,2	7,6	7,3	5,5	5,6	3,1	1,8
Großteilige Camping- und Sportgeräte, Fahrräder und Zubehör, kleinteilige Cam- ping- und Sportgeräte	3,8	0,5	0,8	0,8	0,6	0,6	0,3	0,2
Freizeit, Spielwaren	5,3	0,6	1,2	1,1	0,8	0,9	0,5	0,3

Sortiment	Kaufkraftpotenzial in Mio. EUR/Jahr							
	Gesamtstadt Königswinter	Stadtteil Königswinter	Stadtteile Nieder-/ Oberdollendorf und Römlinghoven	Stadtteil Oberpleis	Stadtteile Heister- bacherrott/ Thomasberg	Stadtteil Stieldorf	Stadtteil Ittenbach	Stadtteil Eudenbach
Sport/Freizeit/Spiel insg.	9,2	1,1	2,0	1,9	1,4	1,5	0,8	0,5
Elektrogroß- und -kleingeräte (weiße Ware)	6,2	0,7	1,3	1,3	1,0	1,0	0,5	0,3
Leuchten	1,5	0,2	0,3	0,3	0,2	0,2	0,1	0,1
Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger (braune Ware)	8,8	1,0	1,9	1,8	1,4	1,4	0,8	0,4
Computer und Zubehör (graue Ware)	5,2	0,6	1,1	1,1	0,8	0,8	0,5	0,3
Telefone	1,5	0,2	0,3	0,3	0,2	0,2	0,1	0,1
Foto	2,8	0,3	0,6	0,6	0,4	0,5	0,3	0,1
Elektrowaren	26,0	3,1	5,6	5,4	4,1	4,2	2,3	1,3
Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Geschenkartikel	4,1	0,5	0,9	0,9	0,6	0,7	0,4	0,2
Haus-, Heimtextilien, Teppiche	4,1	0,5	0,9	0,9	0,6	0,7	0,4	0,2
Bettwaren, Matratzen, Möbel, Küchen	16,0	1,9	3,5	3,3	2,5	2,6	1,4	0,8
Kunst/Antiquitäten, Bilder(-rahmen)	1,5	0,2	0,3	0,3	0,2	0,2	0,1	0,1
Möbel/Einrichtung insg.	25,8	3,1	5,6	5,4	4,0	4,1	2,3	1,3
Bau- und Heimwerkerbedarf, Kaminöfen und Zubehör, Sicht- und Sonnenschutz, Sonstiges	17,3	2,1	3,8	3,6	2,7	2,8	1,5	0,9
Tapeten, Bodenbeläge, Teppichboden	2,3	0,3	0,5	0,5	0,4	0,4	0,2	0,1
Gartenbedarf	5,1	0,6	1,1	1,1	0,8	0,8	0,5	0,3
Autozubehör	4,6	0,5	1,0	1,0	0,7	0,7	0,4	0,2
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör insg.	29,2	3,5	6,3	6,1	4,6	4,7	2,6	1,5
Summe Sortimente insgesamt	286,2	34,0	62,1	59,5	44,8	46,0	25,5	14,4

Quelle: Daten: Pro-Kopf-Ausgaben GfK Gesellschaft für Konsumforschung 2016 und eigene Berechnungen, Kaufkraftkennziffer der Michael Bauer Research GmbH 2016 für Gesamtstadt Königswinter, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017



3.1.5 Zentralität des Königswinterer Einzelhandels

Stellt man die durch den Einzelhandel in der Stadt Königswinter erzielten warengruppenspezifischen Umsätze der in der Stadt vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber, ergibt sich die sogenannte Zentralität für die Sortimente. Liegt die Zentralität über 100 %, so ist der Umsatz des Einzelhandels in Königswinter in dem jeweiligen Sortiment höher als die in der Stadt vorhandene Kaufkraft. Dies bedeutet, dass im Saldo mehr Kaufkraft von außen hinzukommt als aus dem Stadtgebiet abfließt. Bei einer Zentralität unter 100 % ist der im jeweiligen Sortiment generierte Umsatz geringer als die vorliegende sortimentsbezogene Kaufkraft.

Wichtig ist, dass die Zentralität noch keine detaillierte Aussage darüber trifft, in welchem Umfang die örtliche Kaufkraft gebunden werden kann, sondern diese nur im Verhältnis zum örtlichen Einzelhandelsumsatz betrachtet. So können auch bei einer Zentralität von mehr als 100 % durchaus Kauf-

kraftabflüsse registriert werden, deren Umfang jedoch von Kaufkraftzuflüssen mehr als kompensiert wird.

Eine Gesamtzentralität von 68,7 % verdeutlicht, dass für den Einzelhandelsstandort Mittelzentrum Königswinter im Saldo Kaufkraftabflüsse in erheblichem Umfang vorliegen. Auch unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur und der Wettbewerbssituation wird dieser Zentralitätswert als gering eingestuft. Zwar sind Kaufkraftabflüsse in das benachbarte Oberzentrum Bonn schon raumordnerisch legitimiert, jedoch sollte vor dem Hintergrund gleichberechtigter angrenzender Mittelzentren eine höhere Zentralität erreicht werden können.

Eine Betrachtung, differenziert nach Warengruppen, macht deutlich, dass die mittelzentrale Funktionsfähigkeit des Einzelhandels in den Warengruppen wesentliche Unterschiede aufweist, sodass sich hieraus Hinweise auf Entwicklungspotenziale ableiten lassen.

Tabelle 7: Zentralitätskennziffern nach Warengruppen

Warengruppe	Umsatz im Stadtgebiet in Mio. EUR*	Kaufkraft im Stadtgebiet in Mio. EUR	Umsatz/Kaufkraft-Relation (in %)
Nahrungs- und Genussmittel	98,2	103,6	94,8
Gesundheit, Körperpflege	32,6	42,8	76,3
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	5,0	4,8	103,2
Bücher, Schreibwaren, Büro	5,1	9,9	51,5
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	11,4	34,9	32,5
Sport, Freizeit, Spiel	2,5	9,2	27,3
Elektrowaren	4,6	26,0	17,7
Möbel, Einrichtung	17,3	25,8	67,3
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	19,9	29,2	68,1
Summe	196,6	286,2	68,7

Anm.:* bereinigte Umsätze; Umsätze eines Mehrbranchenunternehmens werden aufgeteilt auf Warengruppen Sport, Freizeit, Spiel und Summe inkl. Fahrradfachgeschäft in Oberpleis

Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Für die einzelnen Warengruppen ergeben sich folgende Rückschlüsse:

Kurzfristiger Bedarf

Für die Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs ist für ein Mittelzentrum grundsätzlich die Zielsetzung, eine vollumfängliche Versorgung der Bevölkerung im eigenen Stadtgebiet zu gewährleisten. Im Idealfall wären keine Kaufkraftabflüsse zu erwarten. Vor dem Hintergrund von Pendlerverflechtungen, historischen Einkaufsgewohnheiten und Wohnlagen in den Randbereichen der kommunalen Gemarkung wird sich dieser Idealfall jedoch kaum einstellen, so dass sich immer geringfügige Zentralitätsschwankungen ergeben.

In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, die hinsichtlich der Pro-Kopf-Ausgaben eine dominierende Bedeutung einnimmt, errechnet sich eine Zentralität von ca. 95 %. Damit wird in Königswinter ein nahezu ausgeglichenes Umsatz-/Kaufkraft-Verhältnis erreicht, was insbesondere vor dem Hintergrund der primären Wohnfunktion der Stadt Königswinter und der fehlenden Präsenz des gesamten Betriebstypenspektrums als zufriedenstellend eingeschätzt werden kann. Die Vielzahl der über das Stadtgebiet verteilten Lebensmittel-SB-Betriebe, die eine wohnungsnahe Versorgung unterstützen, dürfte entscheidend zur Bindung der Kaufkraft im Stadtgebiet beitragen.

Auch in der Warengruppe „Gesundheit/Körperpflege“ bildet die Zentralität von ca. 76 % eine hohe Bedeutung des Königswinterer Einzelhandels ab. Dieser Wert ist auf eine gute Angebotsmischung von kleinteiligen Anbietern wie Apotheken und Optikern sowie auf die größeren Drogeriefachmärkte zurückzuführen.

In der Warengruppe „Blumen/Pflanzen/Zoologischer Bedarf“ wird die höchste Zentralität von rund 103 % saldiert. Bestimmt wird dieser Wert über den guten Besatz mit Blumen-/Zoofachgeschäften und -fachmärkten. Darüber hinaus werden diese Sortimente in vielen Lebensmittelbetrieben sowie in Baufachmärkten als Randsortimente geführt.

Mittelfristiger Bedarf

Anders als im kurzfristigen Bedarf erreicht ein Mittelzentrum in der Größe der Stadt Königswinter im mittelfristigen Bedarf in der Regel keine Zentralität von 100 %. Hier werden im Saldo zumindest Kaufkraftabflüsse in Oberzentren erwartet.

In der Warengruppe „Bücher/Schreibwaren/Büro“ erreicht der Königswinterer Einzelhandel mit einem Wert von etwa 52 % die höchste Zentralität im Vergleich der dem mittelfristigen Bedarf zuzuordnenden Warengruppen. Gleichzeitig ist jedoch festzustellen, dass trotz der Existenz einiger Buchhandlungen fast die Hälfte der in Königswinter zur Verfügung stehenden warengruppenbezogenen Kaufkraft an andere Einkaufsstandorte oder den Onlinehandel abfließt. Hierzu tragen primär die kleinen Betriebsstrukturen mit einer vergleichsweise geringen Leistungsfähigkeit bei. Potenziale zum Ausbau der Marktbedeutung ergeben sich beispielsweise durch die Ansiedlung oder Erweiterung zu einer größeren Buchhandlung, die auch Angebote für Touristen wie Reiseführer, Wanderkarten u. Ä. führt.

Das Angebot bei „Bekleidung/Schuhe/Schmuck“ erreicht in Königswinter eine Zentralität von rund 33 %. Bereits bei der Beschreibung der Angebotsituation wurde darauf hingewiesen, dass in Königswinter kein filialisierter größerer Bekleidungsfachmarkt ansässig ist, von dem regelmäßig Magnetwirkungen für Standorte und ein Beitrag zur Kaufkraftbindung ausgehen. Es sollte das Ziel verfolgt werden, über gezielte Ansiedlungen von Magnetbetrieben den Umfang der Kaufkraftabflüsse zu reduzieren.

Gleiches gilt für die Warengruppe „Sport/Freizeit/Spiel“, die sich vielerorts weniger über Magnetbetriebe als über ein breites und differenziertes Fachangebot qualifizieren kann. Eine Zentralität von rund 27 % in Königswinter weist auf eine geringe branchenspezifische Handelsbedeutung und hohe Kaufkraftabflüsse hin, die durch die Ansiedlung eines oder mehrerer Fachgeschäfte reduziert werden können. Auch in dieser Warengruppe ergeben sich durch den Tourismus Potenziale, da diese ebenfalls Sport- und Freizeitprodukte nachfragen. Bspw. könnte ein Spielwarengeschäft in Nähe des Sea-Life-Aquariums oder ein Sportfachmarkt in Nähe der Rad- und Wanderrouten gezielt die Bedarfe von Touristen bedienen.

Langfristiger Bedarf

Auch im langfristigen Bedarf ergeben sich im Mittelzentrum häufig Kaufkraftabflüsse, die aus der Funktionsteilung mit Oberzentren resultieren. Die Zentralität wird im starken Maß beeinflusst vom Stand-



ortnetz großflächiger Fachmarktanbieter. Dies gilt insbesondere für Elektrofachmärkte, Möbelhäuser sowie Bau- und Gartenmärkte. In Abhängigkeit von der Präsenz dieser Formate und der Leistungsfähigkeit lokaler Fachanbieter ergeben sich die Zentralitäten.

Die Zentralität von rund 18 % in der Warengruppe „Elektrowaren“ zeigt eine geringe Handelsbedeutung dieser Warengruppe auf. Sie wird ausschließlich durch kleinere Fachgeschäfte in Königswinter repräsentiert, deren Angebot nicht das vollständige Sortimentsspektrum umfasst. Neben Kaufkraftabflüssen an Standorte mit großflächigen Elektrofachmärkten (z. B. Saturn oder Mediamarkt) sind auch die Wettbewerbseffekte des hochspezialisierten/markenbezogenen Facheinzelhandels (z. B. „Apple-Store“) und des Onlinehandels für die geringe Marktbedeutung des stationären Einzelhandels in Königswinter verantwortlich. Durch die Ansiedlung eines kleineren Elektrofachmarkts könnte eine deutliche Aufwertung der branchenspezifischen Ausstattung und Leistungsfähigkeit erreicht werden.

Mit einer Zentralität von etwa 67 % erreicht die Warengruppe „Möbel/Einrichtung“ einen vergleichsweise hohen Wert, der auf eine Vielzahl von Anbietern, darunter drei Möbelfachmärkte, zurückzuführen ist. Kleinteilige Impulse in Form von Angebotsergänzungen und -erweiterungen sowie Ansiedlung von Fachgeschäften können zur Stabilisierung bzw. zu einem maßvollen Ausbau der Zentralität beitragen.

Auch in der Warengruppe „Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör“ zeigt sich mit einer Zentralität von rund 68 % eine durchschnittliche und zufriedenstellende branchenbezogene Einzelhandelsbedeutung der Stadt Königswinter. Ein leistungsfähiger Bau- und Gartenmarkt, der durch zwei weitere Fachmärkte und einige Fachgeschäfte ergänzt wird, hat hier wesentlichen Anteil. Perspektivisch sollte eine Stabilisierung bis maßvolle Aufwertung der Branchenbedeutung erfolgen, bspw. durch Verkaufsflächenenerweiterungen von Bestandsbetrieben.

Die stark voneinander abweichenden Zentralitäten in den Warengruppen korrespondieren einerseits mit der Einzelhandelsausstattung im Königswinterer Stadtgebiet und belegen andererseits die starken Pendler- und Einkaufsverflechtungen innerhalb des Untersuchungsraums.

3.2 Einzelhandelsentwicklung in Königswinter seit 2010

Unter gegenüber der heutigen Situation ähnlichen Rahmenbedingungen im Hinblick auf die rechtlichen Anforderungen sowie die bundesweiten Entwicklungstrends in demografischer und (handels-) wirtschaftlicher Hinsicht wurde im Jahr 2010 das „Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Königswinter“ durch die BBE Unternehmensberatung erstellt.

Gleichwohl haben die seitdem zu beobachtenden übergeordneten Trends zur Fortentwicklung des Einzelhandels in Königswinter bzw. zu dessen Bewertung und räumlichen Steuerung beigetragen. Hervorzuheben seien hier die fortgeschrittene und konkretisierte Rechtsprechung zu den zentralen Versorgungsbereichen sowie die Bedeutungszunahme des Onlinehandels, deren Wirkungen auch bei der tatsächlichen Einzelhandelsentwicklung im Königswinterer Stadtgebiet zu berücksichtigen sind.

Als Datenbasis der nachfolgend aufgeführten Bestandsentwicklungen dienen dabei sowohl die im Konzept der BBE aufgeführten Daten und Informationen als auch der dem damaligen Konzept zugrunde liegende vollständige Betriebsbesatz sowie ergänzende Hinweise der Königswinterer Stadtverwaltung. Die Erfassung des Vorläuferkonzepts fand im Juli 2009 statt, weshalb auch durch die unterschiedlichen Erfassungstermine mit Differenzen im Bestand zu rechnen ist, da einige Einzelhandelsbetriebe in der Königswinterer Altstadt in den Wintermonaten schließen.

Insgesamt ist eine Entwicklung in Königswinter nachvollziehbar, die durch einen Rückgang der Betriebszahl bei einer gleichzeitigen Überlagerung durch einen Verkaufsflächenanstieg und eine reale Stagnation des Umsatzes gekennzeichnet wird und damit grundsätzlich im Einklang mit bundesweiten Trends steht.

- Die Anzahl der Betriebe hat sich von 239 auf 210 verringert, was einem Verlust von rund 12 % entspricht.
- Die Verkaufsfläche im gesamten Stadtgebiet ist von rund 51.665 m² auf etwa 55.420 m² angestiegen, anteilig um rund 7 %.

- Die Umsatzentwicklung beschreibt ein Wachstum von ca. 181 Mio. EUR auf rund 197 Mio. EUR (ca. 8 %). Preisbereinigt ist eine Stagnation des Umsatzes seit 2010 anzunehmen.
- Die Einwohnerentwicklung sowie die Entwicklung der Kaufkraftkennziffer in der Stadt Königswinter zeigen einen positiven Trend, der sich auch in einer Erhöhung der verfügbaren Kaufkraft widerspiegelt.

Damit ergeben sich Auswirkungen auf die Entwicklung der Einzelhandelszentralität, wenn der Einzelhandelsumsatz nicht gleichermaßen gestiegen ist. Der Vergleich der Zentralitätswerte in den Jahren 2010 und 2016 lässt daher einen Verlust der Kö-

nigswinterer Einzelhandelsbedeutung um 3,6 Prozentpunkte erkennen.

Branchenbezogen sind folgende Veränderungen in den letzten Jahren hervorzuheben:

- In der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ ist ein leichter Bedeutungszuwachs des Einzelhandels zu konstatieren. Maßgeblich dafür sind die Ansiedlungen der Anbieter Aldi-Süd, Rewe (beide Ittenbach), Edeka (Oberpleis), Ihr Frischemarkt (Königswinter) und Rewe-Getränkemarkt in Thomasberg, die die Schließungen von Penny in Oberdollendorf und Spar in Heisterbacherrott überlagern.

Tabelle 8: Veränderungen der Einzelhandelsausstattung und der betrieblichen Leistungsfähigkeit (bereinigt)

Kategorie	2010	2016	Differenz
Anzahl Betriebe	239	210	-29
Gesamtverkaufsfläche (in m ²)	51.665	55.420	+3.755
Umsatz (in Mio. EUR)	181,3	196,6	+ 15,3 Mio. EUR (real ca. +/- 0 Mio. EUR) 8,4 % (real ca. +/- 0 %)
Einwohner	41.220	42.038	+818
Kaufkraft	251,1 Mio. EUR (Kennziffer 111,6)	286,2 Mio. EUR (Kennziffer 117,9)	+ 35,1 Mio. EUR (real ca. +13,8 Mio.) + 13,9 % (real ca. + 5,1 %)

Einzelhandelsausstattung	Zentralität in %	Entwicklung in %
Nahrungs- und Genussmittel	92,2	94,8 +2,8 %
Gesundheit, Körperpflege	76,9	76,3 -0,8 %
Blumen, Zoobedarf	102,3	103,2 +0,9 %
Bücher, Schreibwaren, Büro	78,5	51,5 -34,4 %
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	43,5	32,5 -25,3 %
Sport, Freizeit, Spiel	33,0	27,3 -17,3 %
Elektrowaren	19,0	17,7 -6,8 %
Möbel, Einrichtung	69,5	67,3 -3,2 %
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	77,3	68,1 -12,0 %
Summe	72,1	68,7 - 4,7 %

Anmerkung: Werte 2016 inkl. Fahrradfachgeschäft in Oberpleis

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Winter 2016, und BBE Handelsberatung 2010



- Für die Warengruppe „Gesundheit und Körperpflege“ ist ein nahezu konstantes Angebots- und Leistungsniveau festzustellen. Zwar schlossen zwischenzeitlich fünf Schlecker-Filialen und eine Ihr-Platz-Filiale, jedoch konnte dieser Verlust durch die beiden Ansiedlungen der flächengrößeren und leistungsstärkeren Filialen von dm in Dollendorf und Ittenbach kompensiert werden. Auch in den Lebensmittel-SB-Betrieben ist das Angebot mit Drogeriewaren seit dem Marktausscheiden der Fa. Schlecker in der Regel leicht ausgebaut worden.
- Ebenfalls eine konstante Zentralität ist seit 2010 in der Warengruppe „Blumen/Zoobedarf“ erkennbar. Kleinteilige Betriebsschließungen von Fachanbietern konnten durch Angebotsausweitungen in Mehrbranchenunternehmen aufgefangen werden.
- Eine deutliche Bedeutungsabnahme ergibt sich in der Warengruppe „Bücher/Schreibwaren/Büro“, die maßgeblich aus den Schließungen eines Buchladens in Ittenbach, eines weiteren in der Altstadt Königswinter sowie eines Schreib- und Spielwarenanbieters in Oberdollendorf resultiert. Durch die Eröffnung eines Buchantiquariats in der Königswinterer Altstadt konnte einem noch größeren Zentralitätsverlust entgegengewirkt werden.
- Eine vergleichbare Entwicklung nimmt die Warengruppe „Bekleidung/Schuhe/Schmuck“. Auch hier konnten die Eröffnung von Takko in Ittenbach sowie eine mit einem Betreiberwechsel verbundene Betriebserweiterung in Oberpleis die Schließungen von Ernsting's Family, Zeemann und Salamander in der Altstadt nicht kompensieren.
- Auch in der Warengruppe „Sport/Freizeit/Spiel“ ist eine rückläufige Zentralität zu konstatieren, die maßgeblich durch die Schließungen von zwei Spiel-/Freizeitwarenanbietern in der Altstadt zu begründen sind. Angesiedelt hat sich zwischenzeitlich ein weiterer Anbieter von Fahrrädern/E-Bikes in Oberdollendorf. Durch die Schließung des Fahrradfachgeschäfts in Oberpleis 2017 wird sich die rückläufige Zentralität weiter manifestieren.
- Eine nur leichte Reduzierung der Marktbedeutung ist für die Warengruppe „Möbel/Einrichtung“ festzustellen. Als maßgebliche Entwicklungen sind hier die Eröffnungen von Dänisches Bettenlager in Niederdollendorf, Kodi in Oberpleis und einem Küchenstudio in Ittenbach anzuführen; gegenläufige Entwicklungen waren die Schließungen von Villeroy & Boch/WMF und einem Küchenstudio in Oberpleis. Die negativen Zentralitätseffekte der Schließungen überstiegen demnach die positiven Effekte der Ansiedlungen.
- Schließlich ist auf einen Zentralitätsverlust in der Warengruppe „Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör“ hinzuweisen. Dies ist jedoch nicht durch betriebliche Entwicklungen zu begründen, da hier tendenziell die Zunahme von Fachbetrieben seit 2010 im Stadtgebiet zu konstatieren ist. Vielmehr muss ein Verlust der betrieblichen Leistungsfähigkeit seit 2010 als Begründung herangezogen werden, die u. a. auf einer verschärften Wettbewerbssituation mit dem im Jahr 2015 eröffneten Bau- und Gartenfachmarkt in Bonn-Villich beruht.

Hinsichtlich der räumlichen Entwicklung, gegliedert nach Talraum und Bergraum zugeordneten Stadtteilen, wird deutlich, dass nur im Bergraum ein faktischer Ausbau der Verkaufsfläche stattgefunden hat. Dieser beträgt rund 6.670 m² Verkaufsfläche, anteilig gegenüber 2010 rund 33 %. Stadtteil-/lagebezogen ist die positive Verkaufsflächenentwicklung in Ittenbach, in Oberpleis und in Thomasberg hervorzuheben. Währenddessen ist für den Talraum ein Rückgang der Verkaufsfläche seit 2010 von rund 31.165 auf etwa 28.250 m² Verkaufsfläche (ca. -9 %) zu konstatieren. Dieser Rückgang konzentriert sich auf die Altstadt von Königswinter mit einer Verkaufsflächenreduzierung von rund 1.330 m² sowie die sonstigen Lagen in Niederdollendorf/Oberdollendorf mit Römlinghoven (rund 1.830 m²).

Tabelle 9: Einzelhandelsentwicklung in ausgewählten Teilräumen seit 2010

Teilräume	Anzahl Betriebe			Verkaufsfläche in m ²		
	2010	2016	Entw. in %	2010	2016	Entw. in %
Talraum gesamt	117	94	80,3	31.165	28.250	90,6
Altstadt Königswinter	65	44	67,7	4.830	3.500	72,5
Königswinter sonstige Standorte	1	1	100,0	60	60	100,0
Ortsmitte Dollendorf	14	18	128,6	4.690	4.935	105,2
Dollendorf Sonstige Standorte	37	31	83,8	21.585	19.755	91,5
Bergraum gesamt	122	116	95,1	20.500	27.170	132,5
Ortsmitte Oberpleis	48	47	97,9	7.535	8.555	113,5
Oberpleis sonstige	21	18	85,7	5.970	8.035	134,6
Ortsmitte Heisterbacherrott/ Thomasberg	9	7	77,8	600	545	90,8
Heisterbacherrott/Thomasberg sonstige Standorte	12	13	108,3	2.010	2.680	133,3
Ortsmitte Stieldorf	5	5	100,0	1.340	1.300	97,0
Stieldorf sonstige Standorte	6	7	116,7	280	290	103,6
Ortsmitte Ittenbach	17	15	88,2	2.645	5.295	200,2
Ittenbach sonstige Standorte	1	3	300,0	60	450	750,0
Eudenbach	3	1	33,3	60	20	33,3
Summe	239	210	87,9	51.660	55.420	107,3

Anmerkung: Werte 2016 inkl. Fahrradfachgeschäft in Oberpleis

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Winter 2016, und BBE Handelsberatung 2010



4 Zentrenkonzept für die Stadt Königswinter

4.1 Grundsätzliche Anmerkungen

4.1.1 Zentrenkonzept als räumliches Steuerungsinstrument

Ein Zentrenkonzept soll die vielfältigen Nutzungs- und Entwicklungsansprüche der Betreiber, der Kundschaft sowie der Stadtentwicklung mit der Einzelhandelsentwicklung in Einklang bringen und zugleich die gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung des Einzelhandels auf der Grundlage der ortsspezifischen Gegebenheiten erfüllen. Die rechtliche Notwendigkeit eines solchen Konzepts ergibt sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Demnach ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Denn erst durch die gesamtstädtische Untersuchung und Konzeption der Einzelhandelsituation und -entwicklung sind Steuerungen in der weiteren Bauleitplanung transparent und nachvollziehbar. Dies betrifft insbesondere auch die Steuerungsmöglichkeiten im Sinne der §§ 9 Abs. 2a sowie 34 Abs. 3 BauGB. Der Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durch den Rat der Stadt Königswinter wird keine unmittelbaren Rechtsfolgen für die Bauleitplanung haben, sondern kann nur eine Selbstbindung für die politischen Entscheidungsträger begründen.

Kernelement eines Zentren- und Einzelhandelskonzepts ist die Konkretisierung des Belangs der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB durch die Bestimmung der Abgrenzung und Funktionalität der zentralen Versorgungsbereiche. So wird ein räumlich-funktionales Zentrenmodell definiert, das die planerisch gewollte Zentrenhierarchie einer Kommune abbildet. Neben der vorhandenen Standortstruktur hat das Zentrenmodell auch die Entwicklungsperspektiven zu berücksichtigen. Aufbauend auf den Status quo, also der Beschreibung der aktuellen Versorgungsfunktion, können auch etwaige Potenzialstandorte zur Erweiterung der zentralen Versorgungsbereiche betrachtet werden.

Hinweise auf die Qualifizierung einer Einzelhandelslage als zentraler Versorgungsbereich ergeben sich aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsge-

richts. Danach sind zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, „denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“.

Ein zentraler Versorgungsbereich soll nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine Funktion für die Versorgung der Bevölkerung eines bestimmten Einzugsbereichs übernehmen. Der Status setzt zudem eine „integrierte Lage“ voraus. Der zentrale Versorgungsbereich sollte auch ohne Pkw-Nutzung für die zu versorgende Bevölkerung erreichbar sein.

Je nach Versorgungsfunktion sind idealtypisch drei Stufen zentraler Versorgungsbereiche zu unterscheiden:

- Hauptzentren
- Nebenzentren
- Nahversorgungszentren

Dabei versorgen die Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden) die gesamte Kommune bzw. bei einer mittel- oder oberzentralen Funktion ggf. zusätzlich umliegende Städte und Gemeinden. Nebenzentren sind zuständig für die Versorgung funktional zugeordneter Orts-/Stadtteile, während die Versorgungsaufgaben von Nahversorgungszentren auf die unmittelbar umliegenden Wohnsiedlungsbereiche ausgerichtet sind. Die Einstufung erfolgt primär nach quantitativen Aspekten (z. B. Verkaufsflächenbestand, Anzahl und Qualität der Dienstleistungsbetriebe).

Wichtig für die Zentrenkonzeption ist die Formulierung städtebaulicher und stadtentwicklungsrelevanter Zielvorstellungen für jedes Zentrum, welche die Grundlage späterer stadtpolitischer Entscheidungen bilden. So sollte ein Zentren- und Einzelhandelskonzept auch Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren treffen.

Die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels unter Berücksichtigung des identifizierten Zentrenmodells ist nur in Kombination mit der Entwicklung und Verabschiedung einer ortsspezifischen Auflistung der zentren- und nahversorgungsrelevanten

Sortimente möglich. Diese ortsspezifische Differenzierung berücksichtigt sowohl den Status quo der in den Zentren vorhandenen als auch die Entwicklungsmöglichkeiten in Bezug auf gegenwärtig noch nicht vorgehaltene Sortimente.

Auf Basis der Festlegungen der Zentren und der ortsspezifischen Sortimentsliste dient das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der zukünftigen Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet. Es bietet somit auch eine städtebauliche Grundlage für Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche.

4.1.2 Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

Ein vielfältiges und attraktives Einzelhandelsangebot ist wesentliche Voraussetzung für lebendige Zentren. Allerdings sind auch andere Elemente für lebendige Zentren wichtig, die sich wiederum gegenseitig positiv beeinflussen:

- Dienstleistungs-, Gastronomie-, Freizeit- und Kulturangebote ermöglichen den Kunden Kombinationsmöglichkeiten mit dem Einkauf und verlängern den Aufenthalt in den Zentren.
- Die Gestaltung des öffentlichen Raums kann attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten für Jung und Alt schaffen. Zusammen mit einer ansprechenden Gestaltung von Fassaden und Schaufenstern und einem einladenden Gesamteindruck wird eine angenehme Einkaufsatmosphäre gefördert.
- Eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), dem motorisierten Individualverkehr (MIV) und für Fußgänger sowie Fahrradfahrer ist die Voraussetzung, dass alle Bevölkerungsgruppen die Zentren erreichen können.
- Wohnen und arbeiten in direkter Nachbarschaft (Nutzungsmischung) verschaffen dem Einzelhandel unmittelbaren Zulauf als Grundfrequenz und beleben die Zentren auch außerhalb der Geschäftszeiten.

Die aufgeführten Rahmenbedingungen für lebendige Zentren werden genutzt, um in Verbindung mit den überörtlichen Vorgaben die Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche abzuleiten.

Zentrale Versorgungsbereiche von Haupt- und Nebenzentren zeichnen sich durch folgende Merkmale aus:

- 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
- Eine städtebaulich integrierte Lage
- Eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz

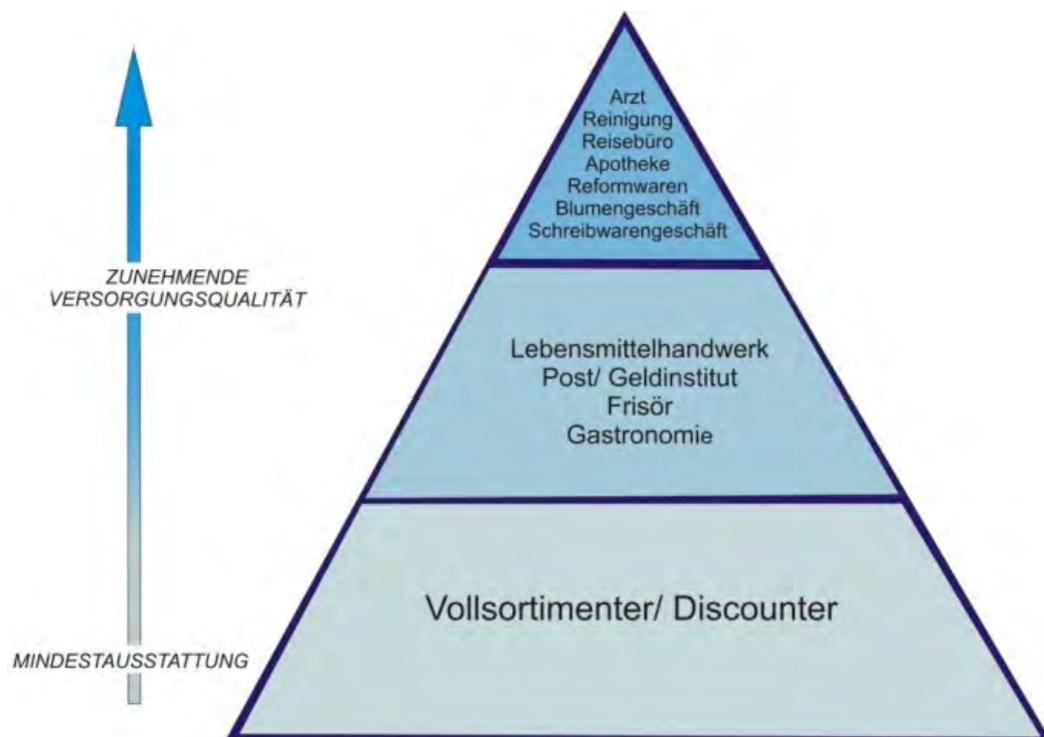
Für Haupt- und Nebenzentren ist neben der Größe des Einzugsbereichs eine gewisse Besatzdichte mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben charakteristisch.

Aber auch die Ausstattung eines Nahversorgungszentrums in einem Stadtteil oder Quartier sollte idealtypisch nicht nur Einzelhandelsangebote des täglichen Bedarfs, sondern auch Angebote aus dem Dienstleistungssektor, wie z. B. Post, Bankfiliale, Ärzte und Frisör, umfassen. Je breiter der Angebots- und Nutzungsmix strukturiert ist, umso höher sind die Versorgungsqualität und damit die Attraktivität des Zentrums.

Unstrittig ist, dass Nahversorgungslagen mittelfristig nur dann funktionsfähig sind, wenn die Grundfrequenzierung durch einen leistungsfähigen Lebensmittel-SB-Betrieb sichergestellt wird.

Insbesondere beeinflusst durch das Urteil des OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/11 NE) haben sich die Anforderungen an die Abgrenzung und Ausstattung von zentralen Versorgungsbereichen in den vergangenen Jahren erhöht. Nach der Begründung des Gerichts muss die Ausstattung eines zentralen Versorgungsbereichs auf die Größe des ihm zugeordneten Einzugsbereichs abgestimmt sein. Unbeeinflusst davon bleibt jedoch der Wille der planenden Kommune; auch eine geeignete Zielsetzung für die (Weiter-)Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs kann bei der Abgrenzung Berücksichtigung finden.

Abbildung 10: Idealtypische Angebotsstruktur eines Nahversorgungszentrums



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

4.1.3 Bedeutung des Status „Zentraler Versorgungsbereich“

Die in der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung wichtigste Aufgabe, deren Umsetzung auf den Funktionszuweisungen und den räumlichen Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche basiert, ist der Schutz dieser integrierten Standortlagen – in Verbindung mit einem Schutz der wohnungsnahen Versorgung. Folgende Vorgaben sind hierzu bedeutsam:

- Wie bereits in Kapitel 2.1 dargelegt, stellt § 11 Abs. 3 BauNVO die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben ab einer Geschossfläche von 1.200 m² fest. Oberhalb dieser Größe werden durch den Ordnungsgeber mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung durch ein Einzelhandelsvorhaben angenommen (sog. Regelvermutung). Hierzu zählen auch Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. In der Konsequenz dürfen diese großflächigen Vorhaben (mehr als 1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche) nur innerhalb von Kern- oder Son-

dergebieten angesiedelt werden. Auch wenn mittels einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse festgestellt wird, dass wesentliche Auswirkungen ausbleiben, wirkt dies nicht befreiend dahingehend, dass von einer Kern- oder Sondergebietspflichtigkeit abgesehen werden kann. Die Kern- oder Sondergebietspflichtigkeit kann nur durch einen Nachweis der sog. „Atypik“ vermieden werden. Diese Regelung greift bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die nachweisbar betriebliche Besonderheiten aufweisen, die nicht von der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst werden. Oft wird beispielsweise zur Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben eine atypische Fallgestaltung geltend gemacht, weil durch das Vorhaben vorrangig eine verbesserte Versorgung der Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich erreicht werden soll.

- Eine weitere Schutzwirkung für zentrale Versorgungsbereiche ergibt sich aus § 34 Abs. 3 BauGB. Wenn ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 oder § 34 Abs. 2 zulässig wäre, sodass ein Einfügen des Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung vorliegt oder das Baugebiet einem in der BauNVO dargestellten Baugebiet,

in dem das Vorhaben zulässig ist, entspricht, muss gemäß § 34 Abs. 3 BauGB zudem ausgeschlossen werden, dass von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.

Maßgeblich für die Prüfung „schädlicher Auswirkungen“ sind in der Regel vorhabenbezogene städtebauliche Wirkungs- oder Verträglichkeitsanalysen, in denen die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte für den bestehenden Einzelhandelsbestand prognostiziert werden. Unter Berücksichtigung der handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen der von Umsatzumverteilungen betroffenen Standorte werden dann Aussagen zur städtebaulichen Verträglichkeit abgeleitet.

Entscheidend für die städtebauliche Bewertung eines Vorhabens ist, ob durch die aufgezeigten handelswirtschaftlichen Umsatzeffekte die Funktionalität von zentralen Versorgungsbereichen oder der Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet wird.

Städtebauliche Auswirkungen können insbesondere dann eintreten, wenn innerhalb zentraler Versorgungsbereiche solche bestehenden Einzelhandelsbetriebe durch die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gefährdet würden, die für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs von Bedeutung sind.

Als Erheblichkeitsschwelle einer Umsatzumverteilung, die auf negative städtebauliche Auswirkungen hinweist, wird oftmals eine Umverteilung von 10 % des projektrelevanten Umsatzes in einem zentralen Versorgungsbereich angenommen. In der Rechtsprechung wird jedoch darauf verwiesen, dass für die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Vorhaben stets auch die spezifischen Gegebenheiten eines zentralen Versorgungsbereichs und die wirtschaftliche Stabilität der Anbieter zu berücksichtigen sind.

In der Folge ist davon auszugehen, dass auch bei Unterschreitung einer Umsatzumverteilungsquote von 10 % je nach Ausgangssituation negative städtebauliche Auswirkungen induziert werden können.

Mit der gleichen Argumentation kann postuliert werden, dass Umsatzumverteilungen von mehr als 10 % nicht zwangsläufig zu diesen mehr als unwesentlichen Auswirkungen führen müssen. Dementsprechend wird auch die Spannweite möglicher Schwellenwerte in der Rechtsprechung zwischen 10 % und 30 % diskutiert.

Die nachfolgende Einordnung der zentralen Versorgungsbereiche im Königswinterer Stadtgebiet berücksichtigt zum einen deren städtebauliche Situation, zum anderen die handelswirtschaftliche Ausstattung und Leistungsfähigkeit. Den abschließenden Bewertungen und Empfehlungen kann entnommen werden, ob es sich um stabile Versorgungslagen handelt oder solche, deren Aufwertungsbedarf auch eine stärkere Anfälligkeit für Wettbewerbsveränderungen signalisiert.

4.1.4 Behandlung von Entwicklungsflächen

Bei der Bewertung zukünftiger Einzelhandelsstandorte kommt dem am 08.02.2017 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan NRW (LEP Kapitel 6.5) und der BauNVO (§ 11) eine zentrale Bedeutung zu. So sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, d. h. in der Regel Betriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche, mit zentrenrelevantem Kernsortiment künftig in Königswinter nur noch in den Stadtteilzentren zulässig (betrifft Ansiedlungen und Erweiterungen), bspw. auf den Entwicklungsflächen „Bobby“ und „Jass-Areal“ in der Altstadt. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sieht der LEP NRW in Ziel 6.5-2 eine Ausnahme vor, die nur bei einer Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung greift. Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche und die Einordnung von Standortlagen, in denen die Ausnahmeregel greifen kann, kommt somit im Rahmen der Erstellung kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte hohe Bedeutung zu.

In der Stadt Königswinter ist eine Reihe von Standorten entweder in der Diskussion oder potenziell diskutabel für Einzelhandelsnutzungen. In Abstimmung mit der Stadt Königswinter wurden diese Standorte im Hinblick auf ihre Eignung für Einzelhandelsnutzungen bewertet.

Eine Übersicht der Bewertung der Entwicklungsflächen ist im Anhang (Tabelle 28) beigefügt.



4.2 Zentrenhierarchie in Königswinter

Mit der hier vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird der Stadt Königswinter empfohlen, Zuordnungen und Begrifflichkeiten bei der Darstellung ihres Zentrensystems zu verwenden, die im Einklang mit der Landesplanung und weiteren übergeordneten Vorgaben ein rechtssicheres Konzept bilden, das als Grundlage der Einzelhandelssteuerung im Stadtgebiet genutzt werden kann. Die bestehenden Einschätzungen und Abgrenzungen des Vorläuferkonzepts werden dabei in Teilen übernommen, wenn erforderlich jedoch modifiziert.

- Die Zentrenhierarchie wird zweistufig angelegt: Da es kein das gesamte Stadtgebiet versorgendes Hauptzentrum gibt, werden die Altstadt im Stadtteil Königswinter und die Ortsmitte von Oberpleis weiterhin als Stadtteilzentren festgelegt. In den Stadtteilen Ittenbach, Nieder-/Oberdollendorf und Stieldorf wird jeweils ein Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Das im Vorläuferkonzept ausgewiesene Nahversorgungszentrum in Heisterbacherrott, das nach Vorlage des Vorläuferkonzepts durch die Bezirksregierung nicht genehmigt wurde, wird auch künftig nur eine untergeordnete Versorgungsfunktion übernehmen und nicht in der Zentrenhierarchie berücksichtigt.
- Standorte der Lebensmittel-SB-Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen werden durch eine Einstufung als „wohnungsnah/siedlungsintegriert mit Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung“, „dezentral“ oder „in Konkurrenz zu Lebensmittel-SB-Betrieben innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs“ klassifiziert. Damit sind unmissverständliche Konsequenzen in Bezug auf ihre Entwicklungsmöglichkeiten verbunden.
- Die Einzelhandelsagglomerationen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche werden in Bezug auf ihre Angebotsstruktur unterschieden in Lagen mit hoher Zentren-/Nahversorgungsrelevanz oder Lagen mit einem Angebotschwerpunkt im Bereich des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Die Begründungen für diese Empfehlungen finden sich in den folgenden Abschnitten.

4.2.1 Stadtteilzentrum Altstadt

Das Stadtteilzentrum Altstadt Königswinter befindet sich im gleichnamigen Stadtteil Königswinter, entlang der Bahnhofstraße, Hauptstraße und Drachenfelsstraße. Typisch für das Stadtteilzentrum ist die Aufteilung der Versorgungslage in unterschiedliche funktionale Bereiche. So befindet sich die Haupteinkaufslage mit den größten Anteilen des Einzelhandelsbestands entlang der Hauptstraße zwischen Bahnhofstraße und der Kreuzung Drachenfelsstraße. Die Bereiche am Rheinufer und die Drachenfelsstraße übernehmen hingegen wichtige kulturelle und touristische Funktionen, da dort vornehmlich öffentliche und freizeitorientierte Einrichtungen ansässig sind. Insgesamt präsentiert sich die Altstadt als Ausflugsort mit schmalen Gassen und einem historischen Altstadtflair in direkter Rheinlage.

Die verkehrliche Erreichbarkeit der Altstadt erfolgt innerörtlich über die Hauptstraße aus Richtung Nieder-/Oberdollendorf sowie die Ferdinand-Mülhens-Straße (L 331) aus Richtung Ittenbach. Dabei fungiert die Hauptstraße als Hauptverbindungsachse zwischen dem Bonner Stadtbezirk Beuel und dem Bad Honnefer Stadtzentrum. Die Ferdinand-Mülhens-Straße bietet in unmittelbarer Entfernung zum Stadtteilzentrum eine Anknüpfung an die Bundesstraße 42, die im Bereich der Altstadt als Hochstraße östlich entlang des Berghangs verläuft.

Die Erreichbarkeit mittels öffentlichen Nahverkehrs erfolgt über eine Vielzahl unterschiedlicher Verbindungen: Aus den übrigen Stadtteilen Königswinters erfolgt eine Anbindung vornehmlich über die Buslinien 512 und 541 des Verkehrsverbunds Rhein-Sieg, die regelmäßig zwischen der Königswinterer Altstadt und dem Busbahnhof Oberpleis verkehren und dabei auch die Stadtteile Thomasberg-Heisterbacherrott, Ittenbach, Dollendorf und Stieldorf miteinander vernetzen. Des Weiteren bestehen angrenzend zum Stadtteilzentrum zwei Straßenbahnhaltestellen der Linie 66 im Bereich der Rheinallee. Die dort verkehrende Straßenbahnlinie dient als Verbindungsachse zwischen Siegburg, dem Bonner Hauptbahnhof und der Stadt Bad Honnef und bindet außerdem die Stadtteile des Talraums an das Stadtteilzentrum an. Als regionale Verknüpfung besteht im Nordosten des Stadtteilzentrums ein Haltepunkt der Deutschen Bahn, der direkte Verbindungen bis Mönchengladbach und Koblenz ermöglicht.

Bereits im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts für die Altstadt Königswinter wurde auf die schwierige Verkehrs- und Parksituation in der Altstadt hingewiesen. Schmale Gassen, komplizierte Zufahrtsstraßen und regelmäßig verschlossene Bahnschranken belasten die Verkehrssituation. Insgesamt stehen den Kunden der Altstadt rd. 1.600 Parkplätze zur Verfügung, von denen mit Einführung des neuen Parkraumkonzeptes 2017 fast alle kostenpflichtig sind (vgl. *plan-lokal*, 2016). Sie befinden sich vornehmlich entlang der Rheinallee sowie östlich der Bahntrasse der Deutschen Bahn. Es handelt sich dabei sowohl um Parkstreifen entlang der Straßenzüge als auch um ausgewiesene Parkflächen.

Die Entwicklung sowie die heutige Attraktivität und Bedeutung der Altstadt werden beeinflusst durch den stadtinternen Wettbewerb insbesondere mit den Standortbereichen in Dollendorf, die durch ihre umfassende Ausstattung mit Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten einen hohen Konkurrenzdruck für das Stadtteilzentrum entfalten. Zudem bestehen durch die gute Anbindung des Talraums an das Oberzentrum Bonn und die Stadtmitte in Bad Honnef starke Wettbewerbswirkungen. Die Kategorie des Stadtteilzentrums ist dabei grundsätzlich dafür vorgesehen, großflächige Einzelhandelsbetriebe aller Art, insbesondere mit zentrenrelevanten Kernsortimenten aufzunehmen.

Auf der Grundlage des Integrierten Handlungskonzepts (IHK) für die Königswinterer Altstadt soll perspektivisch die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm erfolgen. Die für die Stärkung des Stadtteilzentrums wichtigsten Maßnahmen sind die Ansiedlung eines Nahversorgers, die Aufbereitung von Potenzialflächen für Gewerbe, die Entwicklung einer Zukunftsperspektive Einzelhandel und Dienstleistungen sowie die Erstellung eines Serviceführers für die Altstadt (vgl. *plan-lokal*, *Integriertes Handlungskonzept für die Altstadt-Königswinter*, Stand Dezember 2016).

Bereits in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten wurden städtebauliche/gestalterische Aufwertungsmaßnahmen in der Altstadt und am Drachenfels umgesetzt, die die Aufwertung von Altstadtimmobiliën, ungenutzten Innenhöfen und touristisch und kulturell geprägter öffentlicher Räume bspw. am Rathaus und am Drachenfels zum Ziel hatten.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Stadtteilzentrums Altstadt

Einen weiteren Baustein zur Bewertung der Ausgangssituation im Stadtteilzentrum Königswinter Altstadt bildet die Analyse der sozioökonomischen Rahmenbedingungen sowie des Kaufkraftpotenzials der Bevölkerung im Verflechtungsbereich.

Aufgabe des Stadtteilzentrums Altstadt ist es zum einen die Nahversorgungsfunktion für den eigenen Stadtteil mit ca. 5.000 Einwohnern zu übernehmen, zum anderen die Versorgungsfunktion im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente für die Einwohner im Talraum (Verflechtungsbereich) mit mehr als 14.000 Einwohnern bereitzustellen sowie zum dritten ergänzende Angebote auch des langfristigen Bedarfs in einem gewissen Umfang anzubieten. Auf diese Weise ergibt sich ein nahversorgungsrelevantes Nachfragevolumen von etwa 18 Mio. EUR im Stadtteil Königswinter sowie ein rund 45 Mio. EUR umfassendes Kaufkraftpotenzial für mittel- und langfristige Waren im gesamten Verflechtungsbereich des Talraums. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Wettbewerbswirkungen mit den angrenzenden Oberzentren die zur Verfügung stehende Kaufkraft nicht vollumfänglich gebunden werden kann.

In den vergangenen zehn Jahren zeigt sich eine insgesamt positive Einwohnerentwicklung des Stadtteils. Seit dem Jahr 2006 hat die Einwohnerzahl um rd. 12 % zugenommen. Die deutlichsten Einwohnergewinne sind in den vergangenen zwei Jahren zu beziffern. Ursächlich hierfür ist insbesondere die Zuwanderung ausländischer Bevölkerung.

Räumliche Abgrenzung des Stadtteilzentrums

Die Abgrenzung orientiert sich an der derzeitigen Einzelhandelssituation im Stadtteilzentrum. Dabei werden die Straßenzüge der Hauptstraße zwischen Maritim-Hotel und Ferdinand-Mülhens-Straße, die Drachenfelsstraße bis zur Drachenfelsbahn, die Bahnhofstraße westlich der Bahntrasse, der Bahnhof, die historische Altstadtbebauung zwischen Rheinallee und Hauptstraße sowie die Bebauung westlich der Grabenstraße bis zur Schützenstraße einbezogen.



Die nördliche Grenze des Stadtteilzentrums definiert sich durch den Verlauf der Bahnhofstraße. In die Abgrenzung einbegriffen sind alle Parzellen südlich der Ferdinand-Mühlens-Straße, ein nördlich anschließendes Bahnhofsgebäude sowie das Grundstück eines Baustoffhandels.

Den westlichen Abschluss des Stadtteilzentrums bildet der Verlauf der Rheinallee von der Villa Leonhart im Norden bis zum Hotel Maritim im Süden. Die Grenze verläuft abschließend zu den Parzellen der östlichen Straßenseite und schließt die Rheinuferpromenade nicht mehr in die Abgrenzung ein. In diesem Bereich befinden sich nur sehr wenige Einzelhandelsbetriebe, die vornehmlich auf touristische Kundschaft ausgerichtet sind. Geprägt wird dieser Bereich jedoch durch viele gastronomische und kulturelle Angebote, die dem zentralen Versorgungsbereich wichtige Frequenzen zuführen, jedoch keine vergleichbare Versorgungsbedeutung einnehmen. Möglichkeiten für eine größere einzelhandelsbezogene Standortentwicklung bestehen dort nicht.

Die östlich verlaufende Abgrenzung des Stadtteilzentrums ist hingegen in unterschiedliche Abschnitte aufzugliedern:

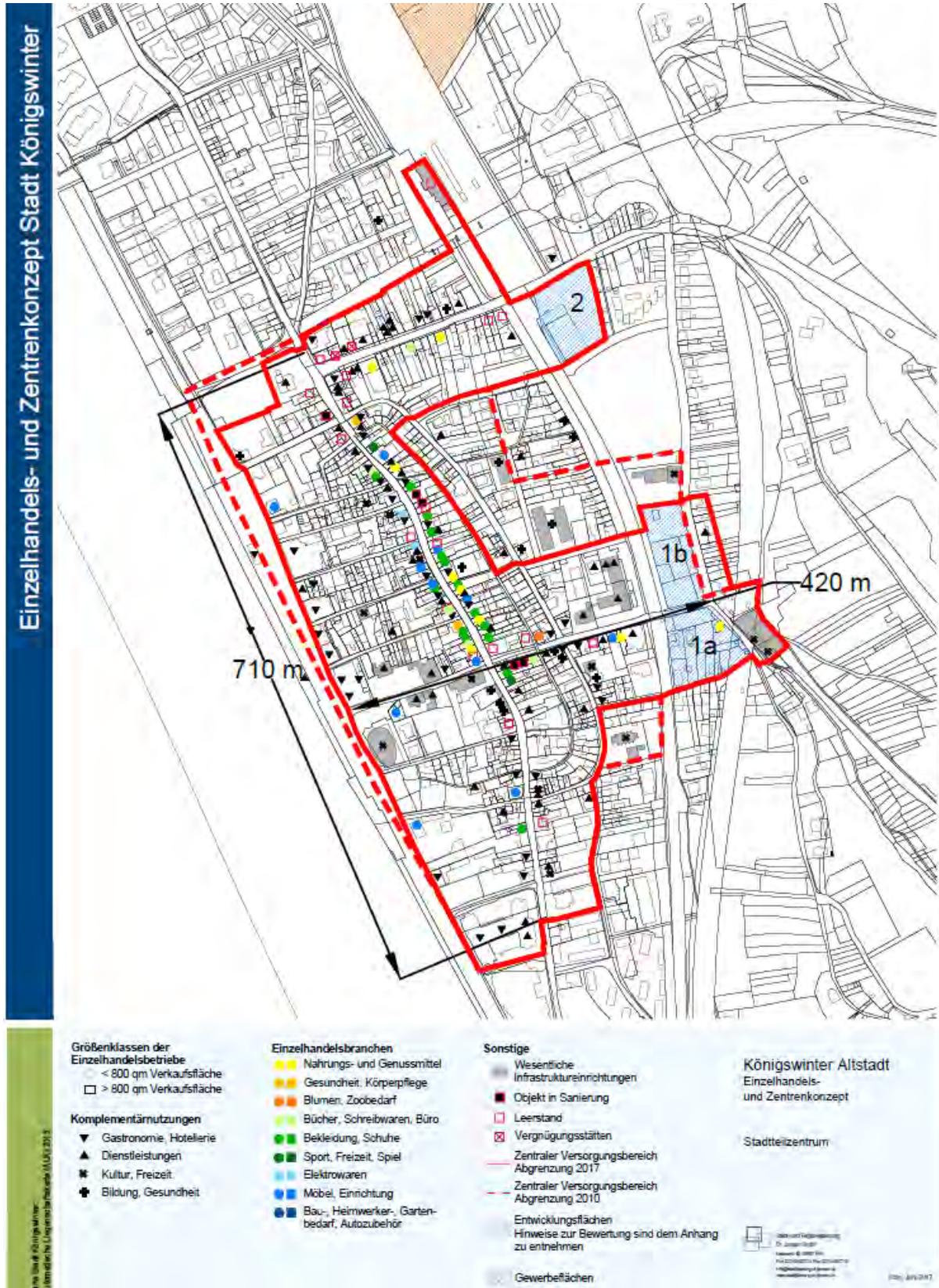
- Die an die Bahnhofstraße südlich anschließende Wilhelmstraße wird aufgrund der fehlenden Einzelhandelsnutzungen im Gegensatz zum Vorläuferkonzept nicht mehr in die Abgrenzung einbezogen. Vielmehr wird der Bereich von der Mirbachstraße bis zur Schützenstraße ausgespart und die Grenze entlang der Straße Kleiner Graben gezogen.
- Der touristisch geprägte Bereich entlang der Drachenfelsstraße wird dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet, obwohl dort nur ge-

ringe Einzelhandelsstrukturen verortet sind. Die Grenze verläuft hier ausgehend von der Straße Kleiner Graben über die Schützenstraße bis zur östlichen Straßenseite der Winzerstraße. Dabei werden die südlich anschließenden Parzellen mit Ausrichtung zur Drachenfelsstraße bis zum Küferweg einbezogen. Auch innerhalb der Abgrenzung liegen die Talstation der Drachenfelsbahn und die vorgelagerten Entwicklungsflächen, die derzeit vornehmlich als Stellplätze für Pkw genutzt werden. Da der Bereich städtebaulich aufgewertet werden und perspektivisch Standorte für Handel und Gastronomie bereitstellen soll, ist die Einbeziehung dieser Lage in den zentralen Versorgungsbereich sinnvoll.

- Die südöstlich anschließende Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs verläuft vom Küferweg über die Grabenstraße bis zur Remigiusstraße. Einbezogen werden die jeweils westlich gelegenen Parzellen. Das südliche Ende des Stadtteilzentrums bildet die Hausnummer 489 der Hauptstraße, östlich gegenüber dem Hotel Maritim, deren Parzelle sich bis zur Remigiusstraße ausdehnt.

Im Vergleich zum Vorläuferkonzept wird die Abgrenzung in einzelnen Lagebereichen des Stadtteilzentrums zurückgenommen, in denen wie bereits im Vorläuferkonzept keine Einzelhandelsnutzungen verortet werden können und perspektivisch auch keine Einzelhandelsentwicklung gesehen wird. Entsprechend nicht mehr dem zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Altstadt zugeordnet werden der Park der Villa Leonhart, die Parzellen zwischen Mirbachstraße, Kleiner Graben und Schützenstraße, das Kunstforum Palastweiher an der Winzerstraße sowie das Kirchengebäude an der Grabenstraße.

Abbildung 11: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Stadtteilzentrums Altstadt Königswinter



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017



Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation

Charakteristisch für das Stadtteilzentrum Altstadt ist die Aufteilung der Einzelhandelslage auf für Touristen ausgerichtete Bereiche und solche, die vornehmlich der Anwohnerversorgung dienen.

Die Haupteinkaufslage der Altstadt befindet sich entlang der Hauptstraße zwischen Bahnhofstraße und Drachenfelsstraße. Der ca. 350 m umfassende Straßenzug ist als Fußgängerzone angelegt und verläuft in nordsüdlicher Ausrichtung bis zur Kreuzung mit der Drachenfelsstraße, die ab hier in östlicher Richtung wieder befahren werden kann. In der Hauptstraße ist ein Großteil der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Stadtteilzentrums ansässig, die sich auch innerhalb historischer Wohn- und Geschäftshäuser befinden. Wichtigster Anbieter ist ein Lebensmittel-SB-Betrieb mit rund 460 m² Verkaufsfläche am südlichen Ende der Lage, der begrenzte Magnetfunktionen entfaltet. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Fachgeschäfte aller Bedarfsstufen. Mit dem Bekleidungsdiscounter NKD befindet sich neben den Nahversorgern nur ein Filialist innerhalb des Stadtteilzentrums. In den vergangenen Jahren haben sich einzelne Handelsbetriebe vermehrt auf spezielle Zielgruppen ausgerichtet; sie bieten beispielsweise neben Kunst und Antiquitäten auch Schmuck oder Haushaltswaren an.

Abbildung 12: Schmuck-/Antiquitätenladen im Stadtteilzentrum Altstadt



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die aktuelle Einzelhandelsausstattung des Stadtteilzentrums ist geprägt durch kleinteilige Ladeneinheiten, da die Ansiedlung großformatiger Betreiberkonzepte durch die Immobilienstrukturen beeinträchtigt wird. Die größten Gewerbeobjekte umfassen Verkaufsflächen zwischen 300 bis 450 m² und werden derzeit vorwiegend durch Anbieter des

periodischen Bedarfs belegt. Zu einem mangelhaften Erscheinungsbild trägt bei, dass in dieser Hauptgeschäftslage des zentralen Versorgungsbereichs der Ladenleerstand zum Zeitpunkt der Bestandserfassung in den Wintermonaten hoch war. Zudem lassen sich in einzelnen Gewerbeimmobilien die Wohnbereiche im Obergeschoss nicht von den gewerblich nutzbaren Ladenlokalen im Erdgeschoss trennen, da ein gemeinsamer Zugang besteht. Dies erschwert eine Neuvermietung. Viele Gebäude stehen unter Denkmalschutz, sodass die Umnutzung zu Wohn- oder Bürogebäuden, die Zusammenlegung von Handelsimmobilien oder auch der Abriss und Neubau moderner Konzepte mit schwierigen Rahmenbedingungen konfrontiert wird. Die Außenwirkung der Gebäude wird durch eine (teils) historische städtebauliche Gestalt geprägt, wenngleich einige Gebäude und Fassaden einen deutlichen Sanierungsstau aufweisen. Teilweise mischen sich private Nutzungen unter die Gewerbeimmobilien. Da nicht alle Händler, Dienstleister und Gastronomen des Stadtteilzentrums über eigene Werbeschilder an der Fassade oder den Schaufenstern verfügen, kann es für Besucher irreführend sein, im Rahmen eines Schaufensterbummels in private Wohnräume zu blicken.

Aufgrund der engen Bebauung und eines leichten Knicks im Straßenverlauf der Hauptstraße bestehen nur begrenzte Sichtbeziehungen zwischen den Einzelhandelsbetrieben in den Randbereichen und der Hauptgeschäftslage. Die baulichen Elemente des öffentlichen Raums (Sitzgelegenheiten, Fahrradständer, Mülleimer) sind teilweise veraltet. Fehlende Plätze entlang der Einkaufsstraße und geringe Grünanteile beeinträchtigen zudem die Aufenthaltsqualität.

Abbildung 13: Haupteinkaufsbereich entlang der Hauptstraße im Stadtteilzentrum Altstadt



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Einzelhandelslage entlang der Bahnhofstraße zwischen Hauptstraße und Wilhelmstraße befindet sich im Norden des Stadtteilzentrums und weist insgesamt eine geringe Nutzungsdichte auf, wenngleich die dort verorteten Anbieter zu den größten des Stadtteilzentrums zählen. Die Bahnhofstraße ist in diesem Abschnitt vornehmlich durch verschiedene Komplementärnutzungen sowie von Leerständen in den Randlagen geprägt. Zudem finden sich Mindernutzungen in Form von Vergnügungsstätten an der Kreuzung mit der Hauptstraße. Das Einzelhandelsangebot umfasst Waren des kurzfristigen Bedarfs. Wichtigster Anbieter ist ein kleiner Nahversorger mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 280 m². Darüber hinaus ist ein ca. 300 m² Verkaufsfläche umfassendes inhabergeführtes Schreibwarenfachgeschäft in der Bahnhofstraße ansässig. Durch die Befahrbarkeit der Bahnhofstraße mittels MIV ist es Kunden möglich, die dortigen Nutzungen direkt anzufahren und bei Bedarf im nahen Umfeld zu parken.

Abbildung 14: Nahversorger an der Bahnhofstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Bei den in diesem Abschnitt vorgehaltenen Handelsimmobilien handelt es sich meist um moderne mischgenutzte Gewerbeimmobilien, die sich mit weiteren Wohn- und Bürohäusern abwechseln. Aus diesem Grund bildet dieser Abschnitt auch keine klassische Geschäftslage, die von Ladenlokalen in Erdgeschosslage geprägt ist. Wichtigste frequenzzeugende Komplementärnutzung ist eine große Filiale der Kreissparkasse Köln, die sich gegenüber dem kleinen Nahversorger befindet.

Eine Entwicklungsfläche entlang der Bahnhofstraße schließt weiter östlich hinter den Bahngleisen an. Diese eröffnet die Perspektive einer städtebauli-

chen und handelswirtschaftlichen Aufwertung. Derzeit wird die Fläche von einem Baustoffhandel belegt. Die Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Betriebs würde die Einzelhandelslage Bahnhofstraße als Versorgungslage für Anwohner mit vornehmlich Angeboten des periodischen Bedarfs qualifizieren. Sinnvolle Ergänzungen wären z. B. Angebote aus der Warengruppe Gesundheit/Körperpflege.

Ein deutlich geringerer Einzelhandelbesatz ist entlang der östlich zur Hauptstraße verlaufenden Drachenfelsstraße vorgehalten. Diese zeigt lediglich punktuelle und kleinteilige Einzelhandelsnutzungen. Die Lage ist vornehmlich durch Leerstands- und Sanierungsobjekte, Gastronomie- und Hotelleriebetriebe sowie touristische Destinationen geprägt. Die Drachenfelsstraße dient als wichtige Verbindungsachse zwischen Rheinufer und Drachenfelsplateau. Bei den Einzelhandelsanbietern handelt es sich entsprechend um auf Besucher ausgerichtete Betriebe, bspw. mit Angeboten aus dem Kiosksegment oder Blumen, Deko- und Geschenkartikeln. Da dieser Bereich für Verkehr freigegeben ist und bis zur Schließung des Bahnübergangs an der Drachenfelsstraße u. a. als Zufahrtsstraße zu den Parkplätzen der Drachenfelsbahn sowie als Verbindungsachse in die nördlichen und östlichen Randbereiche des Stadtteils genutzt wird, ist die Aufenthaltsqualität für Fußgänger beschränkt. Die überwiegend positive Außenwirkung der in den vergangenen Jahren städtebaulich aufgewerteten Straßenabschnitte am Rheinufer sowie im Bereich des Amtsgerichts wird durch teilweise stark sanierungsbedürftige Gebäude im Kreuzungsbereich der Hauptstraße geschwächt.

Abbildung 15: Drachenfelsstraße in Höhe des Amtsgerichts



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Im Rahmen künftiger städtebaulicher Maßnahmen wird der Straßenabschnitt zwischen Drachenfelsbahn und Amtsgericht durch eine Unterführung des Bahnübergangs und den Bau eines Platzes östlich der Bahnlinie ebenfalls aufgewertet. In dieser Lage befinden sich zwei größere Entwicklungsflächen östlich der Bahntrasse, die durch den Verlauf der Drachenfelsstraße voneinander getrennt sind. Die nördliche Fläche wird derzeit als Stellfläche für Pkw genutzt und dient als Austragungsort sonstiger Freiluftveranstaltungen wie dem Trödelmarkt oder der örtlichen Kirmes. Auf der südlichen Fläche befinden sich ebenfalls Pkw-Stellflächen für Besucher der Drachenfelsbahn sowie Parzellen in Wohnnutzung. Die Flächen sollen perspektivisch für Einzelhandel, Gastronomie und Tourismus entwickelt werden. Der Abbau der Barrierewirkung wird die Aufenthaltsqualität und Standortattraktivität deutlich erhöhen und ermöglicht die Ansiedlung von Einzelhandelsangeboten in größeren Formaten. Zukünftig ist die Handelslage zudem durch ihre hohe Besucherfrequenz geeignet, um Angebote insbesondere für Touristen bereitzustellen, z. B. Geschenkartikel oder Angebote für den kurzfristigen Verzehr („to go“).

Städtebaulich und nutzungsstrukturell davon zu unterscheiden sind die südlich zur Drachenfelsstraße verlaufende Hauptstraße sowie die Straßen zwischen Rheinallee und Hauptstraße. Neben vereinzelt Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben finden sich hier vornehmlich Wohnnutzungen und touristische Angebote. Dabei weisen die dem zentralen Versorgungsbereich zugehörigen Straßen zwischen Rheinufer und Hauptstraße derzeit die geringste Einzelhandelsbedeutung auf.

Die wenigen Einzelhändler sind auf Bekleidung und Einrichtungsbedarf spezialisiert und zeigen keine räumliche Bündelung. Entlang der Rheinuferpromenade befinden sich vornehmlich Gastronomiebetriebe, die insbesondere in den Sommermonaten ein attraktives außergastronomisches Angebot für Besucher und Anwohner bereitstellen.

Abbildung 16: Gastronomie an der Rheinallee



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Bausubstanz der Gebäude hingegen zeigt sich im Verhältnis zu den bisher betrachteten Abschnitten von höherer Qualität. Dies ist auch auf die sanierten und gepflegten Denkmalgebäude zurückzuführen, die diesem Abschnitt einen besonderen Charme und Aufenthaltsqualität verleihen. Aufgrund von Sanierungsmaßnahmen ist der öffentliche Raum durch eine besonders hohe städtebauliche und gestalterische Qualität geprägt. So wurde der westliche Straßenabschnitt der Drachenfelsstraße im Bereich des Marktplatzes, wo das Rathaus, Standesamt und der Sitz des Bürgermeisters ansässig sind, gestalterisch aufgewertet und bietet eine moderne Wegepflasterung und neues Sitzmobiliar. Der gesamte Lagebereich wird sowohl von Hotel- und Gastronomiebetrieben in historischen Gebäuden als auch von moderneren Geschäftshäusern geprägt, die im Norden mit der Villa Leonhart beginnen und im Süden mit dem Maritim-Hotel abschließen.

Mit dem Sea Life Center und dem Anleger der Rheinschiffahrt weist dieser Lagebereich frequenz-erzeugende Freizeitdestinationen auf, von denen in den Sommermonaten eine Reihe von Gastronomiebetrieben entlang der Rheinpromenade profitieren. Darüber hinaus sind in diesem Lagebereich wichtige Infrastrukturen für die gesamtstädtische Bevölkerung stationiert, die für zentrale Verwaltungsaufgaben zur Verfügung stehen. So sind verschiedene Dienststellen der Stadtverwaltung einschließlich des Bürgermeisterbüros (Haus Bachem) ansässig.

Darüber hinaus finden im Park des Hauses Bachem Veranstaltungen in der Königswinterer Altstadt statt, wie bspw. der Kunsthandwerkermarkt oder das Wet-Painting.

Angebotssituation innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs

Innerhalb des Stadtteilzentrums befanden sich zum Zeitpunkt der Erfassung 44 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 3.500 m², was einer durchschnittlichen Betriebsgröße von etwa 80 m² entspricht. Schließt man die größten drei Einzelhandelsbetriebe aus der Betrachtung aus, ergeben sich durchschnittliche Betriebsgrößen von unter 60 m² Verkaufsfläche, sodass die Prägung des Standorts durch die kleinteiligen Ladeneinheiten erkennbar ist. Für den erfassten Lebensmittel-SB-Betrieb auf der Hauptstraße ist darauf hinzuweisen, dass der Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Kaisers inzwischen durch einen Lebensmitteldiscounter der Fa. Netto ersetzt wurde.

Insgesamt elf Betriebe sind den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zuzuordnen und bewirtschaften einen Verkaufsflächenanteil von rund 30 %. Der Lebensmittel-SB-Betrieb wird ergänzt durch einen kleineren Nahversorger, weitere Lebensmittelfachgeschäfte (u. a. Bäckereien) und Anbieter im Kiosksegment. Darüber hinaus verfügt der zentrale Versorgungsbereich über eine Apotheke, einen Optiker und einen Blumenladen.

Die Warengruppen des mittelfristigen Bedarfsbereichs werden durch 22 Einzelhandelsbetriebe vertreten, die insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 1.560 m² vereinen. Das Angebot wird durch mehrere kleinteilige inhabergeführte Fachgeschäfte sowie einen discountpreisigen kleinen Fachmarkt im Bereich Bekleidung und Schuhe und ein größeres Schreibwarengeschäft bereitgestellt.

Mit elf Betrieben und rd. 890 m² Verkaufsfläche sind innerhalb des Stadtteilzentrums ein Viertel aller Betriebe und Flächen dem langfristigen Bedarf zuzuordnen. Dies ist insbesondere auf die auf Touristen ausgerichteten Anbieter entlang der Rheinpromenade, die Antiquitätenhändler innerhalb der Einkaufsstraßen sowie ein Gebrauchtwarenkaufhaus zurückzuführen.

Stärker als das Einzelhandelsangebot belegt die Ausstattung mit Komplementärnutzungen für den zentralen Versorgungsbereich Altstadt die Versorgungsbedeutung eines Stadtteilzentrums. So befinden sich insgesamt 121 Komplementärnutzungen innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs, davon insgesamt 106 in Erdgeschosslagen. Das Angebot richtet sich dabei gleichermaßen auf Anwohner wie auch auf Besucher. So sind neben frequenzstarken Dienstleistern wie Friseuren, Kosmetikstudios, Reinigungen oder den öffentlichen Einrichtungen wie das Rathaus und das Amtsgericht auch Nutzungen zu nennen, die vornehmlich von auswärtigen Besuchern des Stadtteilzentrums aufgesucht werden. Dazu zählen das Sealife Center, die Drachenfelsbahn, das Siebengebirgsmuseum, die Rheinschiffahrt oder die gastronomischen Angebote. Die Ausstattung an Gesundheitsdienstleistungen ist jedoch als unterdurchschnittlich zu bewerten. Im Vergleich zur Bestandserfassung des Vorläuferkonzepts wurden 26 Einzelhandelsbetriebe sowie rd. 1.330 m² Verkaufsfläche weniger erfasst. Darüber hinaus wurden drei zusätzliche Leerstände ermittelt, was nur in Teilen auf unterschiedliche Erfassungszeiträume (Sommer 2009 und Winter 2016) zurückzuführen ist. Dabei verteilen sich die Betriebsrückgänge auf alle Ladeneinheitsgrößen.

Tabelle 10: Ausstattung des Stadtteilzentrums Altstadt Königswinter mit Einzelhandelsbetrieben

Warengruppen Einzelhandel	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche	
	abs.	in %	in m ²	in %
Kurzfristiger Bedarf	11	25,0	1.055	30,1
Mittelfristiger Bedarf	22	50,0	1.560	44,6
Langfristiger Bedarf	11	25,0	885	25,3
Summe	44	100,0	3.500	100,0

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2017, Rundungsdifferenzen möglich



Tabelle 11: Ausstattung des Stadtteilzentrums Altstadt Königswinter mit Komplementärnutzungen

Art der Komplementärnutzung	Anzahl der Nutzungen		Angebotsschwerpunkt
	abs.	in %	
Dienstleistungen	55	45,5	Amtsgericht, Stadtverwaltung, Banken, Friseure, Versicherungen, Kosmetik und Nagelstudios, Immobilienbüros u. a.
Gastronomie/Hotellerie	43	35,5	Hotels, Restaurants, Eisdielen, Kneipen und Bars, Cafés u. a.
Gesundheit	9	7,4	Fachärzte und Allgemeinmediziner, sonstige Gesundheitseinrichtungen
Kultur, Freizeit, Bildung	14	11,6	Drachenfelsbahn, SeaLife Center, Rheinschiffahrt, Siebengebirgsmuseum, Kirchen, Kunstforum u. a.
Summe	121	100,0	

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2017, Rundungsdifferenzen möglich

Stärken-Schwächen-Profil

In der Gesamtbetrachtung sind folgende Stärken und Schwächen des Stadtteilzentrums Altstadt zusammenzufassen:

- + Versorgungsfunktion für den Talraum mit rd. 14.000 Einwohnern
- + gute verkehrliche Erreichbarkeit mit dem MIV und ÖPNV; ausreichende Stellplatzanzahl
- + etablierter Versorgungsstandort
- + kleiner Lebensmittel-SB-Betrieb ansässig
- + hoher Anteil inhabergeführten Einzelhandels
- + Entwicklungsflächen innerhalb der Abgrenzung
- + frequenzfördernde Freizeitdestinationen innerhalb der Versorgungslage
- + gute Ausstattung an Komplementärnutzungen, sowohl für Anwohner als auch für Touristen
- + teilweise attraktive historische Gebäudestrukturen und Gassen
- + Rundwege innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs möglich
- für ein Stadtteilzentrum sehr geringe Einzelhandelsausstattung und stark beschränkter Branchenmix
- geringe Abschöpfung des touristischen Potenzials im Einzelhandel
- Flächengrößen der Ladeneinheiten bedienen keine marktgängigen Anforderungen
- keine Entwicklungsflächen für großflächigen Einzelhandel entlang der Hauptstraße oder angrenzend

- eingeschränkte Attraktivität der Gebäude und Möblierung, geringe Aufenthaltsqualität durch fehlendes Grün und fehlende Sitzgelegenheiten entlang der Hauptstraße

Handlungsempfehlungen

Die quantitative und qualitative Analyse des Einzelhandelsbestands zeigt, dass die Königswinterer Altstadt derzeit eine unterdurchschnittliche Attraktivität und Leistungsfähigkeit für ein Stadtteilzentrum entfaltet.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Handlungsempfehlungen für das Stadtteilzentrum Altstadt unterbreitet:

Derzeit sind im Standortbereich der Altstadt keine Magnetbetriebe angesiedelt, die die Positionierung als Stadtteilzentrum unterstützen. Daher sollte es vorrangiges Ziel sein, Anbieter mit dieser Ausstrahlungskraft im zentralen Versorgungsbereich Altstadt anzusiedeln. Da entlang der gewachsenen Einzelhandelslagen entlang der Bahnhofstraße und Hauptstraße keine Ladeneinheiten zur Verfügung stehen, die eine solche Flächendimensionierung ermöglichen können, bieten sich drei Entwicklungsflächen am östlichen Rand der Versorgungslage an.

Die Einzelhandelslage Bahnhofstraße ist perspektivisch geeignet, die Versorgungsfunktionen im Bereich der Nahversorgung zu übernehmen. Schlüsselwirkungen für diese Entwicklung würde die Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Betriebs auf der derzeit durch den Baustoffhandel belegten Entwicklungsfläche (vgl. Anhang Fläche 2) übernehmen, der mit einem zeitgemäßen Betriebskonzept langfristig

im Wettbewerb mit anderen Versorgungsstandorten im Talbereich bestehen kann. Damit würden die Voraussetzungen für eine stärkere Qualifizierung der Nutzungen entlang der Bahnhofstraße geschaffen.

Die Entwicklungsflächen im Bereich der östlichen Drachenfelsstraße (vgl. Anhang Fläche 1a und 1b) sollten hingegen vornehmlich auf touristische Bedarfe ausgerichtet werden. Hier eignen sich Angebotsergänzungen mit größeren Betriebseinheiten, die nur in geringem Maße in Wettbewerb stehen mit den bestehenden Einzelhandelsbetrieben entlang der Hauptstraße. Sortimentbezogen sind Anbieter denkbar, die sich auf konsumige Mitbringsel spezialisiert haben oder auf Angebote der Segmente Sport und Freizeit wie beispielsweise Wanderausrüstung (Regenschutz, Wanderkarten). Weiterhin gute Marktchancen dürften für Lebensmittel, die für den sofortigen Verzehr geeignet sind, bestehen.

Es empfiehlt sich somit eine erkennbare Funktionstrennung zwischen den beiden Standortbereichen Bahnhofstraße und Drachenfelsstraße, die insbesondere durch die Magnetbetriebe auf den Entwicklungsflächen unterstützt werden könnte.

Mit der unterschiedlichen Zielgruppenausrichtung der beiden parallel verlaufenden Straßenzüge ergibt sich für die gewachsene Einzelhandelslage Hauptstraße eine Verbindungsfunktion, die somit Angebote für beide Kundengruppen ermöglicht.

In Ergänzung dieses Profilierungsansatzes wird es auch weiterhin notwendig sein, größere Ladeneinheiten zu generieren, z. B. durch die Zusammenlegung kleinerer Einheiten. Wenn sich die Möglichkeit eines Ersatzes der Bestandsbebauung ergibt, sollten die neu errichteten Wohn- und Geschäftshäuser in den Erdgeschossen großflächige Ladeneinheiten oder alternativ Büro- oder Gewerbeflächen bereitstellen, wie es im Sinne einer Nutzungsmischung im Rahmen des InHK angestrebt wird. Damit verbessern sich die Aussichten einer Stabilisierung des gesamten zentralen Versorgungsbereichs.

Im Rahmen der Wirtschaftsförderung und des Standortmarketings sollten Aktivitäten unterstützt werden, die eine Profilierung und Steigerung der Leistungsfähigkeit sowie der Außendarstellung der

Einzelhandelsbetriebe zur Folge haben – in Verbindung mit einer verstärkten Zielgruppenorientierung der Betriebe. Hierzu zählt insbesondere für die auf touristische Kundengruppen ausgerichteten Anbieter die Anpassung der Öffnungszeiten an die Besuchsabläufe. Neben einer Vereinheitlichung der Öffnungszeiten sollten daher auch Verlängerungen der Kernöffnungszeiten sowie die Nutzung der Möglichkeiten zur Sonntagsöffnung geprüft werden. Nur so lässt sich zudem von den weiteren Gemeinschaftsaktivitäten sowie dem geplanten Serviceführer für die Altstadt profitieren. Zur Vermeidung unattraktiver und die Aufenthaltsqualität beeinträchtigenden Lücken in der Nutzungsstruktur ist ein Leerstandsmanagement anzuraten, das Interimsnutzungen oder zumindest Dekorationen in den ungenutzten und einsehbaren Immobilien platziert, so wie es im Rahmen des InHK empfohlen wurde.

Es wurde festgestellt, dass für die Stadt Königswinter moderate Verkaufsflächenzuwächse realisiert werden können, ohne dass Umsatzumverteilungen innerhalb des Stadtgebiets folgen. Umso wichtiger ist es, dass alle zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen in Königswinter dahingehend in Abstimmung von Stadtverwaltung und Wirtschaftsförderung geprüft werden, ob sie zur Attraktivierung der Stadtteilzentren, insbesondere der Altstadt, beitragen können.

Die aktuelle Einzelhandelsausstattung der Altstadt entspricht derzeit nicht in Gänze den Ausstattungskriterien an ein Stadtteilzentrum (vgl. Tabelle 12). Trotzdem wird insbesondere vor dem Hintergrund

- der Tradition und Bekanntheit des Standorts,
- der Präsenz des Rathauses und des Amtsgerichts als wichtige publikumswirksame Einrichtungen,
- der angestrebten städtebaulichen Aufwertung
- sowie der insgesamt positiven Rahmenbedingungen wie Einwohner- und Tourismuspotenzial für den Einzelhandel

die Ausweisung eines Stadtteilzentrums für den Talraum empfohlen.



Tabelle 12: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage in der Altstadt Königswinter zur Einstufung als Stadtteilzentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftlicher Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Städtebaulich integrierte Lage, von der Wohnbevölkerung gut zu erreichen	Städtebaulich integrierte Lage innerhalb des gleichnamigen Stadtteils Königswinter	√
Verflechtungsbereich	Kuschnerus 2007: 88 f.	Stadtteil	Talraum; vier Stadtteile der Stadt Königswinter mit rund 14.000 Einwohnern	√
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltepunkte liegen vor (Regionalbahnen, Bus, Straßenbahn)	√
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2007: 88 f.	Nutzungen, die eine stadtteilweite/weitreichende Versorgungsfunktion übernehmen	Kleiner Lebensmittel-SB-Betrieb, zwei kleine Fachmärkte sowie ergänzender überwiegend kleinteiligen und inhabergeführten Einzelhandel, wenige Filialisten, hohe Einzelhandelsdichte entlang der Hauptstraße	(√)
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2007: 88 f. und OVG NRW, Urt. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07	Komplementärnutzungen mit weitreichender/stadtteilbezogener Ausstrahlung	Umfassendes Angebot an Komplementärnutzungen vorhanden, das sich sowohl auf die Versorgung der Anwohner mit zentralen Dienstleistungen richtet, als auch Angebote für Touristen bereitstellt	√
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	Kuschnerus 2007: 88 f.	Waren und Dienstleistungen, die die tatsächliche Funktion eines Nebenzentrums (Stadtteilzentrums) erfüllen, stadtteilbezogene, weitreichende Versorgungsfunktion	Die aktuelle Einzelhandelsausstattung erfüllt derzeit nur begrenzt den Versorgungsauftrag eines Stadtteilzentrums	(√)

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

4.2.2 Stadtteilzentrum Oberpleis

Der Einzelhandelsschwerpunkt mit dem größten Angebot an Einzelhandelsbetrieben in der Stadt Königswinter befindet sich im Stadtteil Oberpleis. Die Versorgungslage wird durch den Einzelhandelsbestand entlang Dollendorfer und Siegburger Straße sowie den Straßen Am Offermannsberg und An der alten Schule geprägt.

Kennzeichnend für das Stadtteilzentrum Oberpleis sind die Ausrichtung des Einzelhandels an der Hauptverkehrsachse Dollendorfer Straße/Siegburger Straße sowie die Standorte großflächiger Lebensmittelanbieter in den Randlagen. Es handelt sich dabei um einen Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Rewe im südlichen Bereich zwischen Dollendorfer und Königswinterer Straße sowie um einen Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Edeka und einen Lebensmitteldiscounter der Fa. Aldi im nördlichen Bereich an der Straße „Am Offermannsberg“, die im Nachgang zum Vorläuferkonzept auf einer Potenzialfläche entwickelt wurden. Das städtebauliche Zentrum bilden der zentrale Busbahnhof (ZOB) und der östliche Straßenabschnitt der Dollendorfer Straße im Kreuzungsbereich zur Herresbacher Straße. Die ergänzenden Handelslagen schließen sternförmig an den zentralen Abschnitt an. Des Weiteren wird das Stadtteilzentrum von einer vollständigen Befahrbarkeit und einen abfallenden Straßenverlauf in Richtung Norden geprägt, was zu einer hohen Verkehrsbelastung und einer eingeschränkten Aufenthaltqualität für Passanten beiträgt.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums Oberpleis ist in erster Linie durch die Dollendorfer Straße, Königswinterer Straße und Siegburger Straße gegeben. Über diese ergeben sich Anbindungen an die unterschiedlichen Landesstraßen, die im Stadtteil Oberpleis zusammentreffen und das gesamte Stadtgebiet sowie die umliegenden Städte verbinden.

- Die Dollendorfer Straße kreuzt im Südwesten die Landesstraße 268 und bietet über ihren Verlauf Anbindungen an die Stadtteile Thomasberg, Heisterbacherrott und Stieldorf bis nach Bonn und in den Talraum von Königswinter.
- Aus Richtung Ittenbach und Altstadt führt die Königswinterer Straße bis in den Ortskern von Oberpleis.

- Der Verlauf der Siegburger Straße in Richtung Norden ermöglicht eine Anbindung in die nördlichen Wohnsiedlungsbereiche von Oberpleis.
- Aus dem Stadtteil Eudenbach dienen vornehmlich die Berghausener Straße in Verbindung mit den Landesstraßen und Zubringerstraßen zum Stadtteilzentrum als Anbindung der dort wohnhaften Anwohner.

Die Ausrichtung des Stadtteilzentrums als Versorgungsstandort für die ländlich geprägten Wohnsiedlungsbereiche des Bergraums Königswinters erfordert eine ausreichende Anzahl von Pkw-Stellplätzen. So halten die Standorte der Lebensmittel-SB-Betriebe kostenfreie Parkflächen vor. Die Straße „Am Offermannsberg“ befindet sich jedoch in Randlage in rückwärtiger Bebauung zum Haupteinkaufsbereich und somit in Distanz und fehlender Sichtbeziehung zu den Handelsbetrieben entlang der Dollendorfer Straße. Aus diesem Grund wird bevorzugt der als Verbindungsstraße zwischen Dollendorfer und Königswinterer Straße angelegte Parkplatz des Lebensmittelvollsortimenters der Fa. Rewe von Besuchern frequentiert. Ein umfassendes, zentrales, jedoch kostenpflichtiges Parkplatzangebot steht in Form einer Tiefgarage am Busbahnhof zur Verfügung. Im Norden der Versorgungslage entlang der Siegburger Straße liegen zwei kleine Parkplätze und kostenlose Abstellmöglichkeiten am Fahrbahnrand.

Das Stadtteilzentrum Oberpleis ist, wie die Lage des ZOB erwarten lässt, durch den straßengebundenen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sehr gut zu erreichen. Eine Anbindung an den Schienenverkehr der Deutschen Bahn oder das Straßenbahnnetz der Stadtwerke Bonn besteht nicht. Eine Vielzahl an Buslinien ermöglicht stattdessen Anbindungen in alle Stadtteile von Königswinter sowie in die angrenzenden Städte. Durch die überschaubare Ausdehnung des Stadtteilzentrums und die zentrale Lage des Busbahnhofs sind keine weiteren Haltepunkte des ÖPNV erforderlich.

Der zentrale Versorgungsbereich in Oberpleis übernimmt für den Bergraum die Versorgungsfunktion eines Stadtteilzentrums. Es ist die größte städtebaulich integrierte Einkaufslage in Königswinter und weist in den innenstadtrelevanten Warengruppen das breiteste und tiefste Einzelhandelsangebot auf.



Die Entwicklung und die heutige Bedeutung des Stadtteilzentrums wurden positiv beeinflusst durch eine lange Zeit vergleichsweise geringe Wettbewerbssituation im Bergraum der Stadt Königswinter. Eine Konkurrenzsituation zum in Tallage befindlichen Stadtteilzentrum Altstadt besteht aufgrund der räumlichen Distanz nicht.

Im Jahr 2016 wurde für die Ortsmitte von Oberpleis ein Integriertes Handlungskonzept erarbeitet, das eine Zusammenstellung von städtischen und privaten Maßnahmen beinhaltet, die zur Aufwertung beitragen sollen. So wird eine Stärkung und Weiterentwicklung der Vielfalt im Einzelhandel und der Gastronomie angestrebt, die durch die Schaffung attraktiver Rundläufe, Verbesserung von Service und Außenpräsentation sowie die Stärkung des Engagements der Gewerbetreibenden erreicht werden soll (vgl. *Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Integriertes Handlungskonzept für die Ortsmitte Oberpleis, Januar 2016*).

Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Stadtteilzentrums Oberpleis

Die Analyse der sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Bevölkerung im Stadtteil Oberpleis bildet einen weiteren Baustein zur Bewertung der Ausgangssituation des Stadtteilzentrums.

Aufgabe des Stadtteilzentrums Oberpleis ist es zum einen die Nahversorgungsfunktion für den eigenen Stadtteil mit ca. 8.700 Einwohnern zu übernehmen sowie im benachbarten Stadtteil Eudenbach mit rd. 2.100 Einwohnern, in dem keine eigene Nahversorgung vorgehalten wird, zum anderen die Versorgungsfunktion im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente für die Einwohner des Verflechtungsbereichs mit mehr als 28.000 Einwohnern bereitzustellen sowie zum dritten ergänzende Angebote auch des langfristigen Bedarfs in einem gewissen Umfang anzubieten. Auf diese Weise ergibt sich ein nahversorgungsrelevantes Nachfragevolumen von etwa 39 Mio. EUR in den Stadtteilen Eudenbach und Oberpleis sowie ein rund 90 Mio. EUR umfassendes Kaufkraftpotenzial für mittel- und langfristige Waren im gesamten Verflechtungsbereich des Bergraums. Damit steht dem Standortbereich in Oberpleis ein Kaufkraftvolumen doppelt so hoher Größenordnung zur Verfügung wie dem Stadtteilzentrum in der Altstadt. Es ist jedoch darauf hinzuwei-

sen, dass aufgrund der Wettbewerbswirkungen mit den angrenzenden Oberzentren die zur Verfügung stehende Kaufkraft nicht vollumfänglich gebunden werden kann.

Von 2006 bis 2012 sank die Einwohnerzahl im Stadtteil Oberpleis kontinuierlich. Seither ist wieder ein Anstieg der Einwohnerzahl auf heute rund 8.750 Personen zu verzeichnen. Im gesamten Betrachtungszeitraum von 2006 bis 2016 ist insgesamt noch ein leichter Rückgang um ca. 3 % festzustellen. Aber Oberpleis verfügt über eine Vielzahl von Baulücken und potenziellen Wohnbauflächen. Im Rahmen des in Aufstellung befindlichen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) sollen diese Flächen priorisiert und sukzessive bis 2030 entwickelt werden. So wurden bereits 2016 im Neubaugebiet „Park Lichtenberg“ 41 neue Wohneinheiten mit Mehr- und Einfamilienhäusern erfolgreich vermarktet. Zudem wurden und werden durch Schließung von Baulücken sowie Abriss und größere Ersatzneubauten zahlreiche Wohneinheiten in Oberpleis neu geschaffen. Mittelfristig ist daher in Oberpleis selbst aber auch den umliegenden größeren Ortsteilen eine positive Entwicklung der Einwohnerzahl zu erwarten.

Räumliche Abgrenzung des Stadtteilzentrums Oberpleis

Den nördlichen Abschluss des Stadtteilzentrums bildet die Kreuzung Siegburger Straße und Wiesengrund. Der in den zentralen Versorgungsbereich eingeschlossene Abschnitt entlang der Siegburger Straße befindet sich zwischen der Probsteistraße und der Straße Am Wiesengrund. Dabei werden alle Parzellen in die Abgrenzung einbezogen, die eine Ausrichtung zur Straßenkante der Siegburger Straße aufweisen. Die unmittelbar südlich anschließende Parkplatzfläche sowie das Gebäude des Katholischen Pfarramts St. Pankratius werden ausgeklammert. Das Pfarramt übernimmt zwar eine wichtige kulturelle Bedeutung für den Ortsteil Oberpleis, eine Einzelhandelsentwicklung innerhalb dieses Abschnitts kann jedoch aus Denkmalschutzgründen sowie der topografisch abfallenden Probsteistraße nicht verfolgt werden.

Das Rathaus an der Dollendorfer Straße bildet den südwestlichen Abschluss des zentralen Versorgungsbereichs. Eingeschlossen werden bis zu die-

sem Abschnitt alle zur Straßenkante der Dollendorfer Straße ausgerichteten Parzellen. Dabei wird der Standort des Lebensmittelvollsortimenters der Fa. Rewe zwischen Dollendorfer und Königswinterer Straße einbezogen.

Weiterhin werden dem zentralen Versorgungsbe- reich die Geschäftshäuser um den zentralen Bus- bahnhof und der weiter nördlich gelegene Stand- ortbereich der Lebensmittel-SB-Betriebe „Am Offer- mannsberg“ zugeordnet. Die Grenze schließt in diesem Abschnitt alle Einzelhandelsbetriebe im direkten Umfeld der beiden Nahversorger ein. Da- her werden auch das weiter westlich anschließende Geschäftshaus neben dem Lebensmitteldiscounter der Fa. Aldi und der nördlich an den Parkplatz des Discounters angrenzende Getränkefachmarkt in die Abgrenzung eingebunden.

Das südöstliche Ende bildet das Geschäftsgebäude am Kreisverkehr der Dollendorfer und Herresbacher Straße. Auf der östlichen Straßenseite werden die dem Kirchplatz vorgelagerten und zur Dollendorfer Straße ausgerichteten Handelsimmobilien im Kreuzungsbereich einbezogen. Ausgelassen werden hingegen die südlich anschließenden Grünflächen entlang der Herresbacher Straße, die zum Außenge- lände eines Kindergartens gehören.

Die Abgrenzung entspricht demnach in weiten Tei- len der des Vorläuferkonzepts. Eine Ausdünnung der Nutzungsstrukturen in den Randbereichen kann entsprechend nicht festgestellt werden.

Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation

Die räumliche Abgrenzung des Stadtteilzentrums orientiert sich an der Verteilung des Einzelhandels und der Dichte sonstiger öffentlicher und privater Nutzungen.

Nachfolgend werden einige Merkmale des Stadtteil- zentrums hervorgehoben:

Der Hauptgeschäftsbereich liegt entlang der Dollendorfer Straße zwischen dem im Nordosten liegenden Kreuzungsbereich der Herresbacher Straße und der im Südwesten befindlichen Zufahrt des Lebensmittelvollsortimenters der Fa. Rewe. In die- sem Abschnitt kann die höchste Einzelhandelsdichte und das breiteste Angebotsspektrum innerstädti-

scher Leitsortimente ausgemacht werden. Dabei profitiert die Lage von ihrer Funktion als Verbin- dungsachse zwischen den Nahversorgungsstandor- ten in den Randbereichen. Der Straßenabschnitt weist eine mit Ausnahme des Busbahnhofs ge- schlossene, beidseitige und bündig zur Straßenkan- te verlaufende Bebauung auf. Die in den Erdge- schossen platzierten Ladenlokale verfügen teils über größere Schaufensterfronten und bieten so die Möglichkeit zum Schaufensterbummel. Die Aufent- haltsqualität ist jedoch durch eine standardisierte Gestaltung sowie eine starke verkehrliche Belastung durch motorisierten Individualverkehr (MIV) und ÖPNV gering. Der Busbahnhof ist von Wohn- und Geschäftshäusern umschlossen, die auch teilweise größere Ladeneinheiten bereitstellen. Derzeit sind diese jedoch nur von zwei Einzelhandelsbetrieben belegt; die übrigen Einheiten werden von Gastro- nomiebetrieben genutzt. Die Magnetbetriebe des Hauptgeschäftsbereichs sind ein Drogeriefachmarkt der Fa. Rossmann, ein Einrichtungsdiscounter der Fa. Kodi und ein Küchenfachmarkt. Die Ladenflä- chen entsprechen marktüblichen Größenordnungen und lassen keinen Handlungsdruck erkennen. Dar- über hinaus haben sich verschiedene inhaberge- führte Fachgeschäfte angesiedelt, die vornehmlich qualitativ höherwertige Angebote im Bereich Be- kleidung/Schuhe/Schmuck und Einrichtungsbedarf bereitstellen. Mit einer Parfümerie und einem Sportfachgeschäft weist die Handelslage zudem Angebote auf, die innerhalb des Stadtgebiets nicht anderweitig vorgehalten werden. Auch ein geringer Anteil an Leerständen zeugt von der Funktionsfä- higkeit dieser Lage.

Abbildung 17: Parfümerie Rüdell



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Der im Nordwesten an den Busbahnhof anschließende Standort von zwei Lebensmittel-SB-Betrieben ist im Nachgang des Vorläuferkonzepts entwickelt worden. Er befindet sich rückwärtig der Bebauung der Wohn- und Geschäftshäuser des Busbahnhofs und kann vom Hauptgeschäftsbereich nicht eingesehen werden. Die Zufahrt zu den Anbietern erfolgt über die Straße Im Wiesengrund, die zudem als Verbindungsachse der nördlich angrenzenden Wohngebiete und des Schulzentrums mit dem Stadtteilzentrum fungiert. Neben einem Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Edeka und einem Lebensmittel-discounter der Fa. Aldi sind in diesem Abschnitt ein Getränkefachmarkt und ein Optiker ansässig. Die Angebote sind demnach auf die Grundversorgung ausgerichtet und erreichen eine hohe Frequentierung. Durch die Wegedistanz zur Auflage an der Dollendorfer Straße, die vornehmlich durch die räumliche Ausdehnung des Busbahnhofs bedingt ist, sowie durch die fehlenden Sichtachsen und direkten Verbindungswege weist der Standort „Am Offermannsberg“ nur eine begrenzte Verknüpfung zur gewachsenen Lage auf.

Die Dollendorfer Straße geht im Nordosten in die Siegburger Straße über. Der Straßenabschnitt bis zum Kreuzungsbereich mit der Straße Im Wiesengrund wird von einer Vielzahl vornehmlich kleiner Ladeneinheiten geprägt und erreicht nicht die Einzelhandelsdichte des Hauptgeschäftsbereichs. Wichtigster Magnetbetrieb dieser Lage ist ein Bekleidungsdiscounter der Fa. NKD am südlichen Ende des Abschnitts im Übergang zur Dollendorfer Straße. Eine Vielzahl der Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss wird durch Komplementärnutzungen belegt. Teilweise bestehen auch leergezogene Ladeneinheiten, sodass Anzeichen für einen Trading-down-Prozess erkennbar sind. Die Lage fungiert derzeit vornehmlich zur Bereitstellung von Servicedienstleistungen.

Da das Nutzungsband im nördlichen Verlauf vermehrt durch Wohnnutzung unterbrochen wird, sich jedoch Entwicklungsflächen in diesem Abschnitt befinden, wird die Einbindung in den zentralen Versorgungsbereich trotz abnehmender Nutzungsdichte empfohlen. Als Entwicklungsflächen wurden dabei ein aktuell als Parkplatz genutztes Areal auf der östlichen Straßenseite sowie eine bestehende, jedoch derzeit durch Dienstleistungen genutzte

Handelsimmobilie auf der westlichen Straßenseite am nördlichen Rand der Versorgungslage identifiziert. Perspektivisch könnten hier Ansiedlungen speziell größerer Einzelhandelsbetriebe eine Stabilisierung unterstützen und dem Trading-down-Prozess entgegenwirken.

Der Straßenverlauf der Siegburger Straße ist nach Norden abfallend, weshalb die Lage bevorzugt durch Kunden direkt angefahren und wenig begangen wird. Dazu tragen auch schmale Gehwege bei. Im Abschnitt der Probsteistraße besteht aufgrund eines Fachwerkensembles hohe Attraktivität und Aufenthaltsqualität für Passanten, die durch außen-gastronomische Angebote ergänzt wird.

Abbildung 18: Bekleidungsdiscounter NKD an der Kreuzung Probsteistraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Südlich des Hauptgeschäftsbereichs schließt ein größerer Nahversorgungsstandort auf den Parzellen zwischen der Dollendorfer Straße und Königswinterer Straße an. In der großflächigen Handelsimmobilie sind sowohl der Lebensmittel-SB-Betrieb mit Konzessionären als auch ein großer Getränkefachmarkt stationiert. Sie verfügt über mehrere Eingänge und eine große Parkplatzfläche, die sowohl von der Dollendorfer Straße als auch der Königswinterer Straße angefahren werden kann.

Sowohl die Platzierung als auch die Gestaltung der Handelsimmobilie unterstützen die Verknüpfung zwischen den Lagebereichen der Dollendorfer und Königswinterer Straße. Im Kreuzungsbereich zur Dollendorfer Straße sind weitere kleine Einzelhandelsbetriebe sowie eine Geschäftsstelle der Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG vertreten. Die Frequenzen

sind hier höher als in der Versorgungslage Am Offermannsberg. Die funktionale Ausrichtung dieses Standorts ist ebenfalls auf Nahversorgung fokussiert. Mit einer Außengastronomischen Fläche vor dem Volksbankgebäude sowie einer Parkanlage auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Dollendorfer Straße verfügt der Standortbereich zudem über eine Aufenthaltsqualität, die insbesondere in den Sommermonaten ausstrahlt.

Abbildung 19: Standort des Lebensmittelvollsortiments Rewe

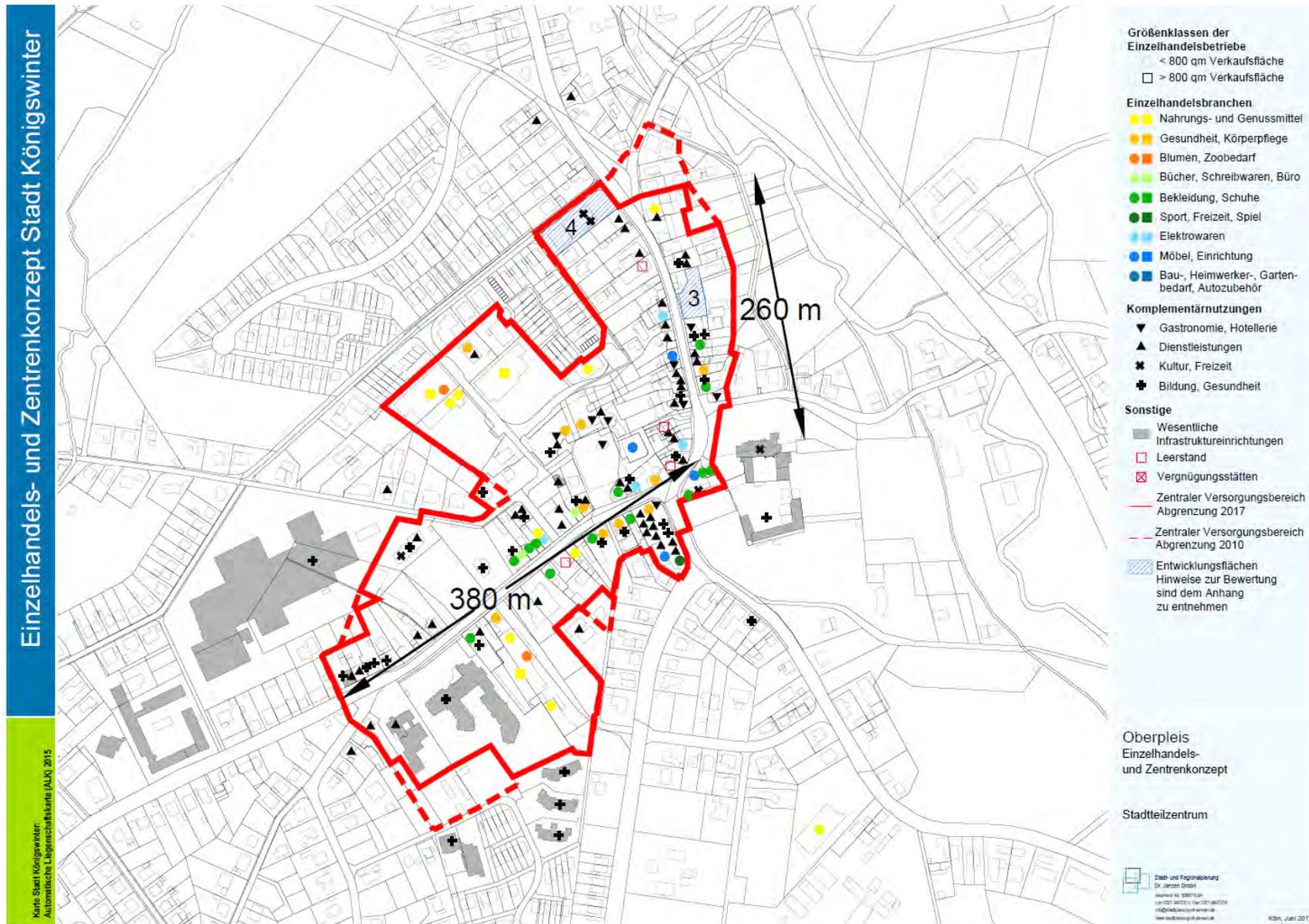


Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Südlich des Nahversorgungsstandorts des Lebensmittel-SB-Betriebs der Fa. Rewe befinden sich wichtige Komplementärnutzungen, wie z.B. das Rathaus Oberpleis. Die Einzelhandelsdichte dieser Lage hat sich in den vergangenen Jahren stark rückläufig entwickelt, sodass die wenigen Ladeneinheiten heute nur noch von Komplementärnutzungen belegt werden.



Abbildung 20: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Stadtteilzentrums Oberpleis



Quelle: Kartengrundlage ALK Stadt Königswinter 2015; Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Angebotsituation innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs

Insgesamt befinden sich im zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Oberpleis 47 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks. Dies entspricht einem hohen Anteil von rund 22 % an allen Betrieben der Stadt. Die durch die Betriebe bewirtschaftete Verkaufsfläche beträgt rund 8.555 m², was ca. 15 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entspricht. Die mittlere Betriebsgröße von rund 182 m² liegt im Durchschnitt ähnlich strukturierter Kommunen, sie spiegelt das Nebeneinander einer großen Anzahl kleinstrukturierter und oftmals individuell gestalteter Fachgeschäfte und einiger strukturprägender Lebensmittel-SB-Betriebe und Fachmärkte wider.

Elf Einzelhandelsbetriebe sind den Warengruppen Nahrungs-/Genussmittel zuzuordnen mit einer Verkaufsfläche von rund 5.885 m². Der überwiegende Teil wird von den Magnetbetrieben Rewe, Aldi und Edeka belegt. Das Nebeneinander von drei Lebensmittel-SB-Betrieben und zwei Getränkefachmärkten lässt erkennen, dass das Stadtteilzentrum auch Grundversorgungsfunktionen für benachbarte Stadtteile übernimmt. Ergänzt durch einen kleinteiligen Besatz von Lebensmittelspezialanbietern belegt die Warengruppe Nahrungs-/Genussmittel rund 46 % der Verkaufsfläche im Hauptzentrum und bildet den Angebotsschwerpunkt des Stadtteilzentrums.

Auch das Angebot in der Warengruppe Gesundheit/Körperpflege umfasst eine Vielzahl von Anbietern. Ein Drogeriemarkt der Fa. Rossmann beschreibt

dabei die tiefste Angebotsbreite und prägt gemeinsam mit Apotheken, Optikern und Orthopädiehändlern die branchenbezogenen Ausstattungsdaten: In zehn Betrieben wird eine sortimentsbezogene Verkaufsfläche von rund 1.445 m² angeboten, was einem Anteil von ca. 17 % an der Gesamtausstattung des Stadtteilzentrums entspricht.

Die beiden Warengruppen Blumen/Zoobedarf und Bücher/Schreibwaren/Büro übernehmen hingegen eine vergleichsweise geringe Handelsbedeutung im Stadtteilzentrum Oberpleis. Zwei Betriebe mit dem Schwerpunkt Blumen/Zoobedarf erreichen gemeinsam einen Verkaufsflächenanteil von unter 1 %. Die Betriebsstrukturen in der Warengruppe Bücher/Schreibwaren/Büro sind durch größere Einheiten geprägt, sodass der Verkaufsflächenanteil von rund 4 % eine höhere Bedeutung für die Ausstattung des Stadtteilzentrums signalisiert. Der größte Anbieter ist eine Buchhandlung.

Eine höhere Anzahl an Betrieben als in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sind den Warengruppen Bekleidung/Schuhe/Schmuck und Sport/Spiel/Freizeit zuzuordnen. Insgesamt 14 Betriebe belegen über ca. 1.390 m² Verkaufsfläche. Größter Anbieter ist das Modehaus „Das Frauenzimmer“, das u. a. Standorte in Königswinter und Bad Honnef hält. Zudem sind weitere Boutiquen innerhalb des Stadtteilzentrums ansässig, die vornehmlich ein höherwertiges Angebot für Kunden bereitstellen. Der einzige Anbieter aus dem Bereich Spielwaren, Sport/Spiel/Freizeit ist ein Fahrradfachgeschäft. Dieser hat zum 01.11.2017 den Betrieb aufgegeben.

Tabelle 13: Ausstattung des Stadtteilzentrums Oberpleis mit Einzelhandelsbetrieben

Warengruppen Einzelhandel	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche	
	abs.	in %	in m ²	in %
Nahrungs- und Genussmittel	11	23,4	4.365	51,0
Gesundheit, Körperpflege	10	21,3	1.445	16,9
Blumen, Zoobedarf, Bücher, Schreibwaren, Büro	4	8,5	445	5,2
Bekleidung, Schuhe, Schmuck, Sport, Spiel, Freizeit	14	29,8	1.395	16,3
Elektrowaren	4	8,5	170	2,0
Möbel, Einrichtung	4	8,5	735	8,6
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	-	-	-	-
Summe	47	100,0	8.555	100,0

Anmerkung: Werte inkl. Fahrradfachgeschäft

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017



Die geringste Ausstattung ist für die beiden Warengruppen Elektrowaren und Möbel/Einrichtung festzustellen. Dominiert vom Anbieter Küchen Steeg bewirtschaften insgesamt acht Betriebe der Warengruppen Elektrowaren und Möbel/Einrichtungsbedarf eine Verkaufsfläche von etwa 905 m². Mehrheitlich handelt es sich um Anbieter von Geschenkartikeln und Heimtextilien. Aber auch ein Angebot an Elektrokleinartikeln und Unterhaltungselektronik wird innerhalb des Stadtteilzentrums vorgehalten.

Die Warengruppe Bau-/Gartenbedarf, Autozubehör ist für den innerstädtischen Einzelhandel meist nicht von Bedeutung und wird in Oberpleis von keinem Betrieb im Schwerpunkt angeboten.

Ergänzt werden die Einzelhandelsangebote im Stadtteilzentrum Oberpleis durch 86 Komplementärnutzungen in Erd- und Obergeschossen, die – allerdings nachgeordnete – Frequenz erzeugende

Funktionen übernehmen. Hier ist vor allem eine gute Versorgung mit Gesundheitseinrichtungen festzustellen.

Neben allgemeinen frequenzstarken Dienstleistungen wie Friseuren, Reisebüros und Schneidereien sind auch wichtige gesamtstädtische Einrichtungen wie das Rathaus Oberpleis und die Volkshochschule Siebengebirge im Stadtteilzentrum verortet. Eingeschränkt ist das Angebot dagegen hinsichtlich der gastronomischen Versorgung.

Im Stadtteilzentrum wurden zudem keine Vergnügsstätten und lediglich vier Leerstände erfasst; in Bezug auf alle gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel, Komplementärnutzungen und Leerstände) errechnet sich eine unterdurchschnittliche Leerstandsquote von rund 4 % (*Leerstände im Verhältnis zu den erfassten Nutzungen in Erdgeschosslage*). Die Leerstände konzentrieren sich auf die Siegburger Straße.

Tabelle 14: Ausstattung des Stadtteilzentrums Oberpleis mit Komplementärnutzungen

Art der Komplementärnutzung	Anzahl der Nutzungen		Angebotsschwerpunkt
	abs.	in %	
Dienstleistungen	47	54,7	Bank, Friseur, Versicherung, Rathaus, Schneiderei, Kosmetik
Gesundheit	21	24,4	(Zahn-)Arzt, Physiotherapie, Pflegedienst, Heilpraktiker
Kultur, Freizeit, Bildung	10	11,6	Volkshochschule, Sportcenter
Gastronomie/Hotellerie	8	9,3	Eisdiele, Imbiss, Restaurant
Summe	86	100,0	

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Tabelle 15: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage in Oberpleis zur Einstufung als Stadtteilzentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftlicher Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	Kuschnerus 2007: 82 f.	Innenstadt-, Ortszentren	Städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Stadtteils Oberpleis	✓
Verflechtungsbereich	Kuschnerus 2007: 82 f.	Größerer Einzugsbereich, i. d. R. gesamtes Stadtgebiet	Versorgungsfunktion für den bewohnten Bergraum mit rund 27.900 Einwohnern	✓
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltepunkt liegt vor (ZOB)	✓
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2007: 82 f.	Breites Spektrum an Einzelhandelsangeboten, insbesondere zentrentypische und ggf. auch nahversorgungsrelevante Sortimente, Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs	Einzelhandelsangebot in vielen innenstadt-relevanten Leitsortimenten vorhanden, leistungsstarke Magnetbetriebe insbesondere im Bereich der Nahversorgung	✓
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2007: 82 f.	Breites Spektrum an Dienstleistungsangeboten	Ausreichende Anzahl und Dichte von Komplementärnutzungen vorhanden, die das Einzelhandelsangebot ergänzen und eigene Frequenzen erzeugen	✓
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/11 NE)	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Versorgungsauftrag (für Teile des Stadtgebiets) wird wahrgenommen, hohe Attraktivität und Kundenbindung	✓

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017



Stärken-Schwächen-Profil

In der Gesamtbetrachtung sind folgende Stärken und Schwächen für das Stadtteilzentrum Oberpleis zusammenzufassen:

- + Versorgungsauftrag für die Stadtteile Oberpleis und Eudenbach in der Nahversorgung; mittel- und langfristiger Bedarf für alle Stadtteile des Bergraus
- + gute verkehrliche Erreichbarkeit mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln
- + umfangreiches Parkplatzangebot mit differenzierter Bewirtschaftung
- + drei Lebensmittel-SB-Betriebe am Standort
- + Fachmärkte mit Angeboten aus allen Fristigkeitsstufen
- + Branchenmix vorhanden mit deutlichem Angebotsschwerpunkt im Bereich der Nahversorgung
- + Alleinstellungsmerkmale im Angebot (Parfümerie, Sportbekleidung)
- + quantitativ und qualitativ gute Ausstattung mit inhabergeführten Fachgeschäften
- + weitestgehend ausgewogene räumliche Verteilung der Magnetbetriebe (Ausnahme nordöstlicher Abschnitt)
- + Verbundeffekte durch ansässige öffentliche, soziale, kulturelle und bildende Einrichtungen wie dem Rathaus und dem Schulzentrum
- + Entwicklungsflächen entlang der Siegburger Straße vorhanden

- teilweise geringe städtebauliche/gestalterische Qualität
- fehlender Pol/Einzelhandelsmagnet im Nordosten des Stadtteilzentrums (nördliche Siegburger Straße)
- Trading-down-Tendenzen entlang der Siegburger Straße
- fehlende Sichtachsen zwischen dem Hauptgeschäftsbereich und einzelnen Rاندlagen, insbesondere zum Standort Am Offermannsberg
- hohe verkehrliche Belastung durch den ZOB und die stark frequentierten Straßenabschnitte der Dollendorfer Straße und Siegburger Straße
- mögliche Gefährdung der Verkehrssicherheit von Passanten aufgrund der schmalen Gehwege

Handlungsempfehlungen

Für das Stadtteilzentrum in Oberpleis ergibt sich eine insgesamt positive Ausgangssituation: So zeigt die quantitative und qualitative Analyse des Einzelhandelsbestands, dass das Stadtteilzentrum Oberpleis derzeit eine durchschnittliche Attraktivität und Leistungsfähigkeit entfaltet und durch den Angebotsschwerpunkt bei der Nahversorgung eine hohe Frequentierung erreicht, wenngleich im nördlichen Bereich der Siegburger Straße einzelne Struktur-schwächen auszumachen sind. Handlungsdruck besteht derzeit für das Stadtteilzentrum im Einzelhandel nicht. Trotzdem können einzelne Handlungsempfehlungen formuliert werden, die langfristig zu einer Stabilisierung der Handelssituation beitragen können:

In städtebaulicher Hinsicht steht der nordöstliche Rand des Stadtteilzentrums entlang der Siegburger Straße im Mittelpunkt der empfohlenen Aufwertungsstrategie. Hier sind Trading-down-Tendenzen zu erkennen. Es mehren sich Leerstände sowie mindergenutzte Ladenlokale; der noch ansässige Einzelhandel zeigt sich im Vergleich mit anderen Lagebereichen des Stadtteilzentrums weniger leistungsfähig. Um nicht auf die eher mittelfristig greifenden Umstrukturierungen im Immobilienbestand hin zu marktkonformen Flächengrößen und -zuschnitten warten zu müssen, sollten die in diesem Abschnitt verorteten Potenzialflächen (vgl. Anhang Flächen 3 und 4) für die Ansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe entwickelt werden. Dazu könnte eine einzelhandelsbezogene Reaktivierung der ehemaligen Handelsimmobilie an der Kreuzung Im Wiesengrund in den Fokus genommen und die Parkplatzfläche im weiter südlichen Bereich entweder bebaut oder für außergastronomische Angebote entwickelt werden. Dies wird jedoch privatwirtschaftliches Engagement erfordern, da eine städtische Umsetzung nicht möglich ist.

Auch im Bereich des Busbahnhofs ist, wie bereits im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts festgestellt, städtebaulicher Erneuerungsbedarf auszumachen, der im Hinblick auf die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit der Passanten beseitigt werden sollte. Zur besseren Anbindung der rückwärtigen Nahversorger sollten die Wegebeziehungen aufgewertet werden, z. B. durch einen Umbau der Wohn- und Geschäftshäuser, die Erweiterung der Passage oder durch einladende Beschilderung.

4.2.3 Nahversorgungszentrum Nieder-/Oberdollendorf

Das Nahversorgungszentrum Nieder-/Oberdollendorf befindet sich im Übergang der beiden gleichnamigen Stadtteile Nieder- und Oberdollendorf entlang der Heisterbacher Straße, etwa 3 km nordwestlich des Stadtteilzentrums Altstadt.

Beidseitig der Heisterbacher Straße gelegen, wird es im Westen durch den Verlauf der Bahnleiße sowie im Osten durch die Unterführung der Bundesstraße 42 begrenzt. Neben einer gewachsenen Einzelhandelslage entlang der Heisterbacher Straße schließt sich das Versorgungszentrum „Proffenweg“ im rückwärtigen Bereich unmittelbar nördlich an. In diesem Standortbereich sind im Gegensatz zur eher kleinteiligen Bebauung entlang der Heisterbacher Straße großflächige Einzelhandelsbetriebe untergebracht. Es bieten sich hier auch noch einzelne Ergänzungsflächen an.

Die verkehrliche Erreichbarkeit erfolgt innerörtlich maßgeblich über die Heisterbacher Straße. Diese durchquert das Zentrum in West-Ost-Richtung und verbindet das Nahversorgungszentrum über Kreuzungen in den beiden alten Ortskernen mit den angrenzenden Stadtteilen. Von Niederdollendorf ist mit der Hauptstraße, die die Hauptverkehrsachse im Talraum darstellt, eine Anbindung in die Königswinterer Altstadt sowie den nördlich angrenzenden Stadtteil Oberkassel der Bundesstadt Bonn gegeben. Im Ortskern Oberdollendorf wird eine Verknüpfung des Nahversorgungszentrums nach Römlinghoven, Königswinter und die Bergräume über Heisterbacherrott und Thomasberg vorgehalten. Eine direkte Anbindung an die östlich des Zentrums verlaufende B 42 besteht nicht.

Die Erreichbarkeit mittels öffentlichen Nahverkehrs erfolgt aus dem Stadtgebiet primär über die Buslinie 520, die zwischen Niederdollendorf und Oberpleis verkehrt. Darüber hinaus grenzt der Bahnhof Niederdollendorf an die Versorgungslage, der ebenfalls eine regionale Anbindung an das Umland ermöglicht, da er ebenso wie der Bahnhof in Königswinter vom Regionalexpress und der Regionalbahn bedient wird. Zudem besteht unmittelbar angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich ein Haltepunkt der Straßenbahnlinie 66 nach Siegburg und Bad Honnef. Der Standortbereich Nieder-/Oberdollendorf ist daher auch beliebter Zu- und Umsteigepunkt für Pendler aus dem Bergraum.

Entsprechend erhält der Umfang an Parkflächen für den MIV eine besondere Bedeutung. Im Bereich des Proffenwegs stehen für den ruhenden Verkehr größere Stellflächen zur Verfügung, die nicht nur von den Kunden der Einzelhandelsbetriebe genutzt werden. Die Parkplätze sind trotz umfangreicher Stellplatzanzahl der Einzelhandelsbetriebe ausgelastet.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Nahversorgungszentrums Nieder-/Oberdollendorf

Die Analyse der sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Bevölkerung in den Stadtteilen Nieder- und Oberdollendorf sowie Römlinghoven bildet einen weiteren Baustein zur Bewertung der Ausgangssituation des Stadtteilzentrums.

Aufgabe des Nahversorgungszentrums Nieder-/Oberdollendorf ist es, die Nahversorgungsfunktion für die Stadtteile Nieder- und Oberdollendorf sowie den nördlich angrenzenden Stadtteil Römlinghoven zu übernehmen, in dem keine eigene Nahversorgung vorgehalten wird. Auf diese Weise ergibt sich ein Einwohnerpotenzial von rd. 9.100 Einwohnern, die wiederum ein nahversorgungsrelevantes Nachfragevolumen von etwa 33 Mio. EUR erzeugen. Wichtigster Wettbewerbsstandort des Nahversorgungszentrums ist ein rd. 1,5 km nördlich anschließender Einzelhandelsagglomerationsstandort für großflächige Einzelhandelsbetriebe, an dem vier Lebensmittel-SB-Betriebe angesiedelt sind.

In den vergangenen zehn Jahren zeigt sich eine insgesamt konstante Einwohnerentwicklung innerhalb des Stadtteils. So wird seit dem Jahr 2006 ein Bevölkerungsrückgang von weniger als 1 % konstatiert. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung, der Lage am Siebengebirge und der Nähe zu Bonn ist in den letzten Jahren eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum und infolgedessen eine stärkere Nachverdichtung durch Schließung von Baulücken, Aufstockungen sowie den Ersatz von Einfamilienhäusern durch Mehrfamilienhäuser festzustellen. Des Weiteren wird derzeit unmittelbar westlich des Nahversorgungszentrums am Bahnübergang das Bauvorhaben "Paul-Carré" mit 67 bzw. bis zu 95 kleineren Wohneinheiten in 3 Mehrfamilienhäusern realisiert. Zudem soll in Niederdollendorf in den nächsten Jahren das Bauvorhaben "Sumpfweg Süd" in unmittelbarer Rheinlage mit bis zu 156 Wohnein-



heiten in 14 Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Zudem finden sich im Stadtteil Dollendorf einzelne Baulücken und Wohnbauflächenpotenziale in Blockinnenbereichen. Es kann daher mittelfristig von einer positiven Entwicklung der Einwohnerzahl ausgegangen werden.

Räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Nieder-/Oberdollendorf

Die räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums orientiert sich an der Einzelhandelsdichte und der Verteilung von Komplementärnutzungen. Maßgeblich für die Abgrenzung der Versorgungslage in Nieder-/Oberdollendorf – insbesondere im Abgleich mit dem Vorläuferkonzept, das eine weiter westliche Ausdehnung vorsah – sind jedoch die verkehrlich bedingten Zäsuren: Im Westen der Versorgungslage behindert ein Bahnübergang der Deutschen Bahn in regelmäßigen Zeitabständen den Passanten- und Verkehrsfluss in Richtung Niederdollendorf. Im Osten ist durch den Verlauf der Bundesstraße 42 eine Zäsur von etwa 50 m Länge auszumachen, da der Straßenverlauf zwar unterführt wird, jedoch nach oben fast vollständig geöffnet ist. Der Bereich dient derzeit als Haltepunkt für den Bus- und Straßenbahnverkehr.

Der Haupteinkaufsbereich wird durch die Bebauung entlang der Heisterbacher Straße gebildet. Einbezogen werden die jeweils zur Straßenkante gerichteten Parzellen. Die südliche Bebauung definiert dabei die südliche Grenze der Versorgungslage, die nordöstliche Bebauung die nordöstliche Grenze. In den angrenzenden Abschnitten der Heisterbacher Straße verringert sich die Einzelhandelsdichte durch Nutzungslücken oder Komplementärnutzungen in den Erdgeschossen. Ein Einbezug wird aufgrund der verkehrlichen Zäsuren sowie der geringen Einzelhandelsdichte nicht empfohlen. Eine detaillierte Beschreibung dieser Lagebereiche ist in Kapitel 6.5 zu finden.

Den nördlichen Abschluss der Versorgungslage bildet der seit 2008 bestehende Standortbereich von zwei Lebensmittel-SB-Betrieben und zwei Fachmärkten nördlich der Bachstraße. Die Abgrenzung dieses Abschnitts verläuft entlang der Bahngleise im Osten und der Industrieflächen im Norden und Westen. Im Kreuzungsbereich mit der Heisterbacher Straße wird das Gelände eines Holzhandelsbetriebs in die Abgrenzung einbezogen, da dieser

neben einer handelswirtschaftlichen Ausrichtung auch eine Entwicklungsfläche entlang des Proffenwegs bietet.

Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation

Charakteristisch ist die Zweiteilung der Versorgungslage in die beiden Standortbereiche entlang der Heisterbacher Straße und des Proffenwegs.

Die Einkaufslage entlang der Heisterbacher Straße weist gewachsene Einzelhandelsstrukturen auf, die sich um einen Lebensmittel-SB-Betrieb angesiedelt haben. Die Ladenlokale sind vorwiegend kleinteilig und von inhabergeführten Fachgeschäften belegt, die periodische Angebote bereitstellen. Die Funktion der Lage ist demnach eindeutig auf die Nahversorgung ausgerichtet.

Die Handelsimmobilien verfügen nicht alle über Schaufensterfronten, was die Attraktivität der Lage schmälert. Zudem zeichnet sich die Gebäudestruktur durch einen Wechsel zwischen Wohn-, Büro- und Handelsimmobilien aus, der sich auch in der Bauweise der Immobilien widerspiegelt. Ein auffallend modernes Ladenlokal wird von einer Bäckereifiliale der Fa. Bürder belegt. Die angeschlossene Gastronomie wird intensiv als Treffpunkt der Anwohner genutzt.

Abbildung 21: Lebensmittelvollsortimenter Edeka an der Heisterbacher Straße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Den Magnetbetrieb innerhalb dieser Standortlage bildet ein Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Edeka. Das durch den Markt belegte Ladenlokal befindet sich im Anbau eines Wohnhauses und erfüllt

heute nur noch begrenzt moderne Marktanforderungen der Unternehmensgruppe. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 500 m², geringen Erweiterungsspielräumen, wenigen eigenen Kundenparkplätzen und einem intensiven Wettbewerb mit dem nahe gelegenen Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Rewe am Proffenweg ist nicht davon auszugehen, dass der Betreiber langfristig in der heutigen Form am Standort verbleiben wird. Weitere größere Verkaufsflächen werden durch langfristige Angebote belegt, es handelt sich dabei um einen Bodenbelagsspezialisten sowie einen Antiquitätenhändler an der Heisterbacher Straße.

Der Standortbereich am Proffenweg liegt in rund 190 m Entfernung zur Heisterbacher Straße. Es handelt sich um eine geplante Agglomeration, die L-förmig angelegt wurde und zudem über einen großen Parkplatz verfügt. Wichtigster Magnetbetrieb ist ein Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Rewe mit rund 1.600 m² Verkaufsfläche. In Kombination mit einem Drogeriefachmarkt der Fa. dm, einem weiteren kleinflächigen Lebensmittel-SB-Betrieb der Fa. Norma und einem Textildiscounter der Fa. Kik bietet der Standortbereich einen attraktiven Branchenmix zur Grundversorgung.

Abbildung 22: Agglomerationsstandort am Proffenweg



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Beide Lagen befinden sich derzeit nur begrenzt in einem funktionalen Zusammenhang. Eine verbindende attraktive und an Geschäften vorbeiführende Laufwege ist nicht existent, da die zwischenliegenden Parzellen von Wohnbebauung und Parkflächen genutzt sind.

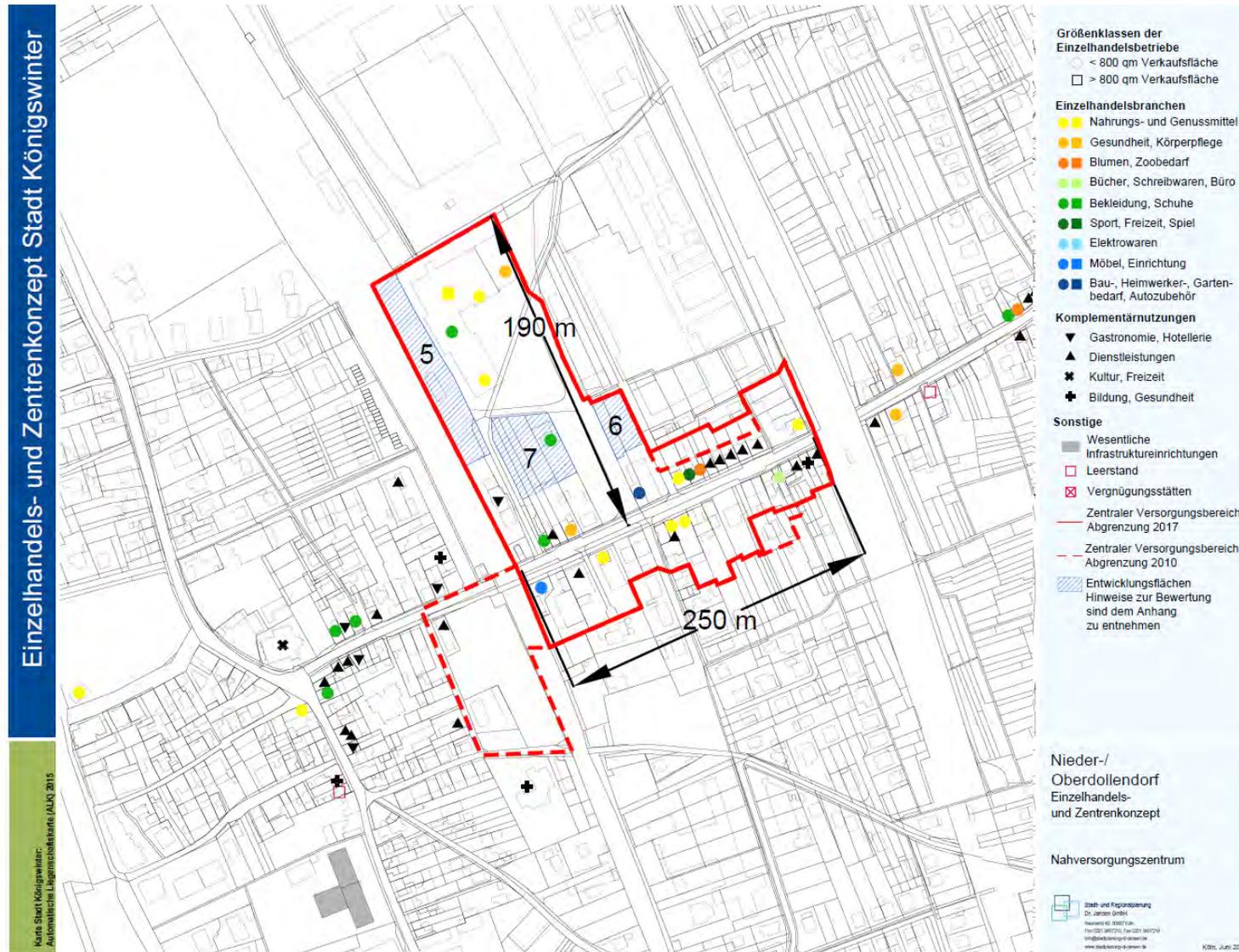
Angebotssituation innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs

Innerhalb des Nahversorgungszentrums befanden sich zum Zeitpunkt der Erfassung 18 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 4.935 m², was einer durchschnittlichen Betriebsgröße von etwa 275 m² entspricht und die Prägung des Standorts durch die größeren Fachmärkte am Proffenweg verdeutlicht. Für den Edeka-Lebensmittelvollsortimenter ist darauf hinzuweisen, dass die Standortbedingungen nicht den aktuellen Anforderungen im Lebensmitteleinzelhandel entsprechen.

Insgesamt elf Betriebe sind den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zuzuordnen. Sie bewirtschaften einen Verkaufsflächenanteil von rund 76 %. Die drei Lebensmittel-SB-Betriebe werden ergänzt durch Bäckereien und Tabakanbieter sowie einen Drogeriefachmarkt. Des Weiteren sind im Nahversorgungszentrum eine Apotheke und ein Blumenladen angesiedelt. Ein Fahrradladen, ein Buchladen, ein Fotoladen sowie ein Bekleidungsfachmarkt runden das Angebot ab.



Abbildung 23: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Nieder-/Oberdollendorf



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Tabelle 16: Ausstattung des Nahversorgungszentrums Nieder-/Oberdollendorf mit Einzelhandelsbetrieben

Warengruppen Einzelhandel	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche	
	Abs.	in %	in m ²	in %
Kurzfristiger Bedarf	11	61,1	3.745	75,9
Mittelfristiger Bedarf	4	22,2	520	10,5
Langfristiger Bedarf	3	16,7	670	13,6
Summe	18	100,0	4.935	100,0

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Auch die Ausstattung mit Komplementärnutzungen zeigt für das Nahversorgungszentrum Nieder-/Oberdollendorf nur wenige frequenzunterstützende Nachbarschaften auf. Insgesamt wurden zwölf ent-

sprechende Nutzungen erfasst; Leerstände oder Vergnügungstätten sind dagegen nicht erkannt worden.

Tabelle 17: Ausstattung des Nahversorgungszentrums Nieder-/Oberdollendorf mit Komplementärnutzungen

Art der Komplementärnutzung	Anzahl der Nutzungen		Angebotsschwerpunkt
	abs.	in %	
Dienstleistungen	10	83,3	Bank, Nagelstudio, Fahrschule
Sonstige Nutzungen	2	16,7	Kneipe, Gesundheitsdienstleistung
Summe	12	100,0	

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Stärken-Schwächen-Profil

In der Gesamtbetrachtung sind folgende Stärken und Schwächen des Nahversorgungszentrums Nieder-/Oberdollendorf zusammenzufassen:

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> + Nahversorgungsauftrag für über 9.100 Einwohner + überdurchschnittliche regionale Anbindung an den ÖPNV + Verkehrsachse der Heisterbacher Straße aus dem Bergraum durchquert das Zentrum + hohes Pendleraufkommen + umfassendes Angebot an kostenlosen PKW-Stellplätzen + etablierter Nahversorgungsstandort + drei Lebensmittel-SB-Betriebe sowie Nonfood-Fachmärkte ansässig + Entwicklungsflächen vorhanden | <ul style="list-style-type: none"> - Lebensmittelvollsortimenter Edeka weist kein zukunftsfähiges Betriebskonzept auf - starker Wettbewerbsdruck durch die rd. 1,5 km nördlich gelegene Einzelhandelsagglomeration am Standort „Im Mühlenbuch“ - hohe Verkehrsbelastung durch den Bahnverkehr - stark ausgelastete Parksituation an der Heisterbacher Straße - geringe Anzahl arrondierender Komplementärnutzungen - eingeschränkte fußläufige Verknüpfung zwischen den Versorgungslagen an der Heisterbacher Straße und am Proffenweg - eingeschränkte Aufenthaltsqualität |
|--|--|



Handlungsempfehlungen

Für das Nahversorgungszentrum Nieder-/Oberdoldendorf ist eine ausreichende Einzelhandelsausstattung festzustellen. Gleichwohl wären zur Sicherung des gewachsenen Standortbereichs entlang der Heisterbacher Straße entweder die Erweiterung des Edeka oder die Ansiedlung eines leistungsfähigen Magnetbetriebs wünschenswert. Zur Angebotsergänzung sind auch kleinteilige Ansiedlungen von Einzelhandels- und Komplementärnutzungsbetrieben zu empfehlen. Entsprechend sollte eine Konzentration auf periodische Sortimente erfolgen, die der Nahversorgung der Bevölkerung dienen.

Um die Funktionsfähigkeit der gewachsenen Einzelhandelslage an der Heisterbacher Straße langfristig zu sichern, ist es vornehmliche Aufgabe, beide Lagebereiche miteinander zu verknüpfen. Dies könnte durch eine Umgestaltung unter Einbeziehung einiger der ausgewiesenen Entwicklungsflächen erreicht werden. Die nördliche Fläche (vgl. Anhang Fläche 5) könnte für Erweiterungsvorhaben der Bestandsbetriebe am Proffenweg genutzt werden, bspw. für die Verlagerung oder Neuschaffung von Parkplätzen oder für Anbauten der Gebäudekörper. Eine weitere Fläche (vgl. Anhang Fläche 6) eignet sich für die Ansiedlung eines kleineren Fachmarkts. Durch eine Einkaufspassage in Verbindung mit dem Gebäude an der Heisterbacher Straße könnten beide Standortbereiche besser miteinander verknüpft werden. Gleichmaßen bietet sich Fläche An der Schäferei (vgl. Anhang Fläche 7) für die Anbindung beider Standortbereiche an. In Verbindung mit den benachbarten Flächen ist sie als Bindeglied im besonderen Maße geeignet und würde langfristig die Einsehbarkeit des rückwärtigen Standortbereichs sowie des Bahnhofs sichern.

Unabhängig von größeren Lösungen im Zusammenhang mit der Attraktivierung der Potenzialflächen könnte an der Kreuzung von Proffenweg und Heisterbacher Straße ein Fußgängerübergang geschaffen werden, der die fußläufige Verbindung beider Standortbereiche verkehrssicher gestaltet. Besucher des Zentrums queren diesen Abschnitt vornehmlich, ohne den weiter westlich folgenden Fußgängerübergang zu nutzen. In diesem Sinne könnte über eine Verlagerung des Zebrastreifens oder die Installierung einer Ampelanlage nachgedacht werden.

Für den Fall, dass der Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Edeka den aktuellen Standort aufgibt, sollte frühzeitig die Perspektive einer adäquaten Folgenutzung verfolgt werden, z. B. die Ansiedlung oder Verlagerung eines Zoofachmarkts.

Tabelle 18: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage in Nieder-/Oberdollendorf zur Einstufung als Nahversorgungszentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftlicher Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Städtebaulich integrierte Lage, von der Wohnbevölkerung gut zu erreichen	Städtebaulich integrierte Lage im Übergang der beiden Stadtteile Nieder- und Oberdollendorf	√
Verflechtungsbereich	OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05.	Kleiner Einzugsbereich, i. d. R. bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleine Orte	Stadtteile Nieder-, Oberdollendorf und Römlinghoven der Stadt Königswinter mit rd. 9.100 Einwohnern	√
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltepunkte liegen vor (Bahnhof, Straßenbahn, Bus)	√
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2007: 88 f.	Nutzungen, die eine praktisch umfassende Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs gewährleisten, ergänzt durch einzelne Waren des mittelfristigen Bedarfs. Unverzichtbar: Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter	Drei Lebensmittel-SB-Betriebe und ein Drogeriefachmarkt prägen das Angebot	√
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2007: 88 f. und OVG NRW, Urt. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07	Die Nahversorgung ergänzende/unterstützende Komplementärnutzungen (Bank, Post, Reinigung, Gastronomie u. a. m.)	Eingeschränktes Angebot an Komplementärnutzungen vorhanden, Ergänzungen zu empfehlen	(√)
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/11 NE)	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Versorgungsauftrag wird vollständig ausgefüllt, jedoch kein mit der Einzelhandelsfunktion vergleichbares Angebot an Komplementärnutzungen	√

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017



4.2.4 Nahversorgungszentrum Stieldorf

Das Nahversorgungszentrum Stieldorf befindet sich im gleichnamigen Ortsteil Stieldorf im nördlichen Bergraum der Stadt Königswinter. Zum Stadtteil Stieldorf werden die Wohnsiedlungsbereiche Rauschendorf, Oelinghoven, Vinxel und Bockeroth gezählt. Das nächstgelegene Stadtteilzentrum ist Oberpleis in rund 10 Fahrminuten Entfernung.

Der Einzelhandelsbesatz des Nahversorgungszentrums ist gering und verteilt sich punktuell entlang der Raiffeisenstraße, der Oelinghovener Straße und der Birlinghovener Straße. Wichtigster Magnetbetrieb der Einzelhandelslage ist ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Edeka.

Die verkehrliche Erreichbarkeit erfolgt innerörtlich maßgeblich über die Raiffeisenstraße aus Richtung Vinxel und dem Talraum, über die Oelinghovener Straße aus Richtung Thomasberg und Oberpleis sowie über die Birlinghovener Straße aus Richtung Rauschendorf. Für die Anbindung über den öffentlichen Nahverkehr sind die Buslinien 512 Richtung Siegburg Bf. bzw. Ittenbach, 541 Richtung Königswinter Bf. und 537 Richtung Bonn HBF bzw. Oberpleis ZOB wesentlich. Für den ruhenden Verkehr bestehen am Parkplatz des Vollsortimenters an der Raiffeisenstraße sowie am Pfarrheim Stieldorf an der Oelinghovener Straße begrenzt Stellflächen zur Verfügung.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Bevölkerung im Stadtteil Stieldorf

Aufgabe des Nahversorgungszentrums Stieldorf ist die Nahversorgungsfunktion für die Wohnsiedlungsbereiche Stieldorf, Rauschendorf und Vinxel. Auf diese Weise ergibt sich ein Einwohnerpotenzial von rd. 6.700 Einwohnern, die wiederum ein nahversorgungsrelevantes Nachfragevolumen von etwa 24 Mio. EUR vorweisen. Perspektivisch werden in den Folgejahren durch die Umsetzung weiterer Wohnsiedlungsbereiche im Stadtteil Stieldorf Einwohnerzuwächse erwartet. Je nach Auslastung der möglichen Flächen ergäbe sich so ein Wachstum von bis zu 2.400 Einwohnern (*Hinweis: Bei Realisierung aller freien Bauflächen laut Flächennutzungsplan, der aus dem Allgemeinen Siedlungsbereich abgeleiteten Potenzialflächen sowie bei einer vollständigen Schließung der Baulücken. Konkret liegen derzeit Planungen im Stadtteil Stieldorf für bis zu 760 Einwohner vor.*)

In den vergangenen zehn Jahren zeigt sich eine insgesamt konstante Einwohnerentwicklung für den Stadtteil Stieldorf. Seit dem Jahr 2006 pendelt sich die Zahl konstant um rund 6.700 Einwohner ein. Für die Folgejahre werden weitere Einwohnergewinne erwartet, die sich aus dem Ausbau von Wohngebieten vornehmlich mit Ein- bis Zweifamilienhäusern ergeben werden.

Räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Stieldorf

Insgesamt kann die Dichte von Einzelhandels- und Komplementärnutzungen innerhalb des Nahversorgungszentrums als gering eingestuft werden, sodass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs nur eingeschränkt mit der aktuellen Ausstattung begründet werden kann. Sie bezieht sich daher auf die perspektivische Erfüllung des Versorgungsauftrags. In diesem Zusammenhang wird die Abgrenzung des Vorläuferkonzepts in vielen Abschnitten modifiziert und auf die künftige Entwicklung ausgerichtet.

Die südwestliche Grenze des Nahversorgungszentrums ergibt sich aktuell durch den Standort des Lebensmittelvollsortimenters der Fa. Edeka. Eingeschlossen werden das Gebäude des Nahversorgers sowie die vollständige Parkplatzfläche, um weitere Ansiedlungen oder Erweiterungen des Standortbereichs zu ermöglichen. Die östliche Straßenseite wird bis zum Standortbereich einer Volksbank Filiale und des Schulzentrums der Grundschule Stieldorf ausgespart.

Dieses Schulzentrum wird als bedeutsame infrastrukturelle und frequenzfördernde Einrichtung in die südöstliche Abgrenzung einbezogen, ebenso die angrenzenden kleinen Parzellen mit Wohn- und Komplementärnutzungen. Entsprechend verläuft die südöstliche Grenze entlang der Margaretenstraße bis zum Kreuzungsbereich der Oelinghovener Straße und schließt als östliche Nutzung den Standort einer Apotheke an der Kreuzung mit der Alten Poststraße ein.

Die zur Straßenkante der Oelinghovener Straße ausgerichteten Parzellen werden bis zur Kreuzung An der Passionshalle dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Das Freigelände, das sich in einer Senke zwischen Kirchengelände und Birlinghovener

Straße befindet, wird hingegen ausgespart, da es für Einzelhandelsansiedlungen nicht geeignet ist. Dort befindet sich zudem ein Spielplatz.

Die nordwestliche Grenze verläuft entlang der westlichen Bebauung der Birlinghovener Straße bis zur Hausnummer sieben, in der sich derzeit ein Lebensmittelhandwerksbetrieb befindet. Ebenso wird eine weiter westlich anschließende Freifläche einbezogen, die sich als Potenzialfläche für den zentralen Versorgungsbereich eignet und perspektivisch für die Ansiedlung eines weiteren Magnetbetriebs genutzt werden könnte.

Die Parzellen mit Ausrichtung zur Straßenkante der Raiffeisenstraße und Dissenbachtalstraße, die sich im Kreuzungsbereich mit der Birlinghovener Straße und Oelinghovener Straße befinden, werden ebenfalls in die Abgrenzung einbezogen. Sie sind derzeit vornehmlich Standorte für nachgeordnet bedeutsame Komplementärnutzungen des zentralen Versorgungsbereichs.

Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation

Das Nahversorgungszentrum des Stadtteils Stieldorf befindet sich im historischen Ortskern. Charakteristisch sind unterschiedliche Topografien der jeweiligen Parzellen. So befindet sich das Schulzentrum am höchsten Punkt des Zentrums, während eine Grünanlage mit einem Spielplatz auf der gegenüberliegenden Straßenseite den tiefsten Punkt darstellt.

Der Einzelhandel der Versorgungslage verteilt sich auf die in der Ortsmitte als Kreuzung zusammenlaufenden Straßenzüge. Zwischen den Einzelhandelsbetrieben bestehen nur entlang der Raiffeisenstraße und im direkten Kreuzungsbereich in der Ortsmitte vereinzelt Sichtbeziehungen. Der Magnetbetrieb des Nahversorgungszentrums, ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Edeka, entfaltet aufgrund seiner Randlage und unzureichenden Einsehbarkeit nur wenige Synergien für die übrigen Gewerbetreibenden. Der Standort befindet sich unterhalb der Raiffeisenstraße und wird durch Buschwuchs eingerahmt.

Abbildung 24: Nahversorger in Stieldorf



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Teile einer ehemaligen Einzelhandelsimmobilie im Ortskern werden derzeit von einem Handwerker als Schauraum belegt. Darüber hinaus ist sie Standort mehrerer Komplementärnutzungen, u. a. Versicherung und Eiscafé. Im Umfeld befinden sich weitere Dienstleister. Diese Dienstleistungsnutzungen erreichen nur geringere Kundenfrequenzen.

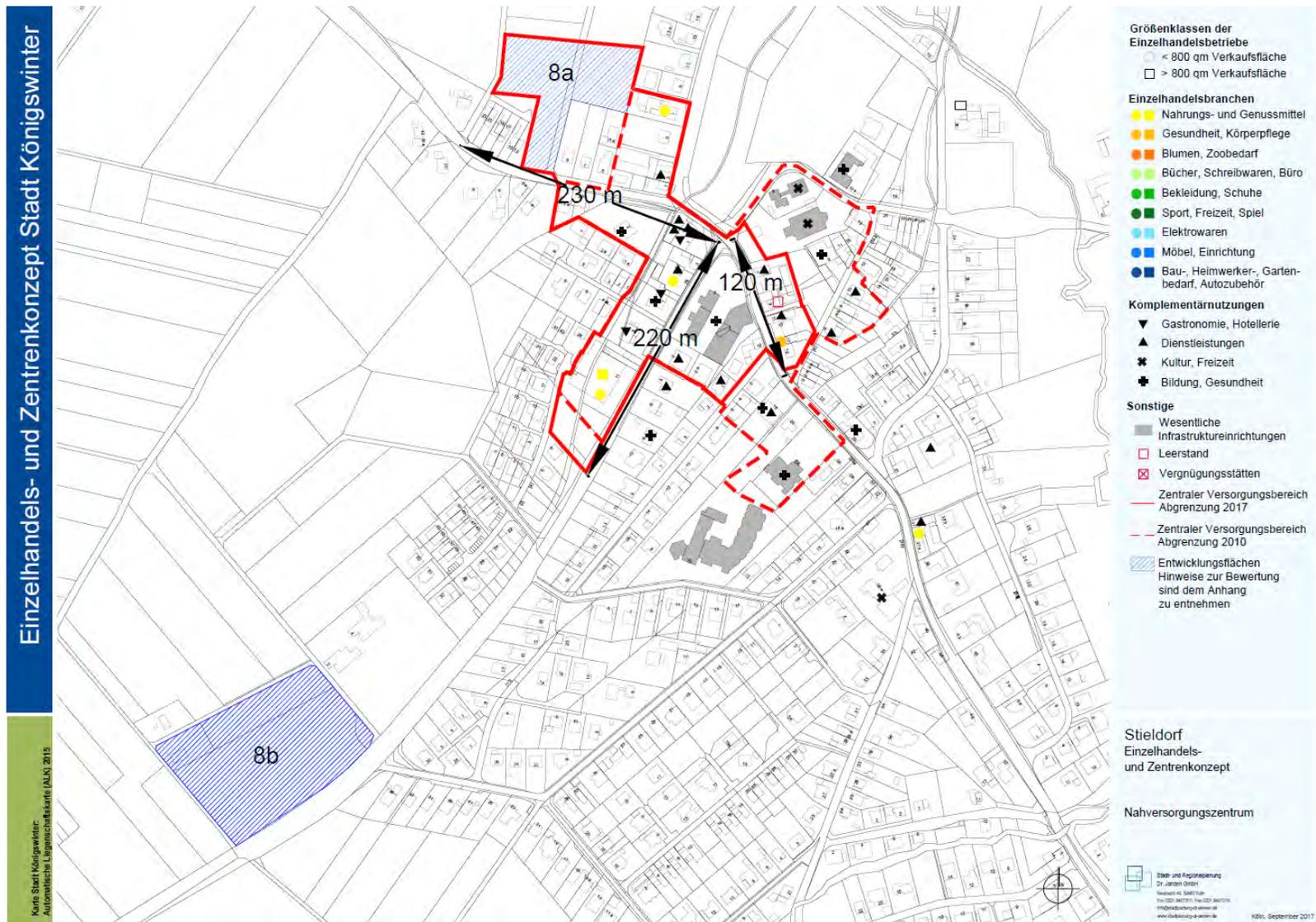
Insgesamt ist der Anteil an Gewerbeimmobilien im Nahversorgungszentrum gering, die Ausdehnung begrenzt und der Flächenanteil der kulturellen und bildenden Einrichtungen entsprechend hoch. Diese stellen somit wichtige Frequenzbringer für das Zentrum dar und werden durch die geplanten Erweiterungen der Wohnsiedlungen an Bedeutung gewinnen.

Positiv fällt auf, dass sich die handelswirtschaftliche Strukturschwäche des Nahversorgungszentrums nicht in einer hohen Anzahl von Leerständen widerspiegelt. Stattdessen können derzeit immobilienwirtschaftliche Investitionen festgestellt werden, die die Attraktivität der Handelsimmobilien entlang der Oelinghovener Straße steigern werden und die Erwartung einer positiven Stadtteilentwicklung auch auf privater Seite bestätigen.

Im Nordwesten des Versorgungsbereichs, oberhalb der Dissenbachtalstraße, kann die einzige Entwicklungsfläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld der Ortsmitte identifiziert werden. Der Standort ist für die Ansiedlung eines weiteren Magnetbetriebs geeignet.



Abbildung 25: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Stieldorf



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Angebotssituation innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs

Innerhalb des Nahversorgungszentrums befanden sich zum Zeitpunkt der Erfassung fünf Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.300 m², was einer durchschnittlichen Betriebsgröße von etwa 260 m² entspricht und die

Prägung durch den Lebensmittel-SB-Betrieb verdeutlicht.

Alle Betriebe des Nahversorgungszentrums sind der Warengruppe des kurzfristigen Bedarfs zuzuordnen. Es handelt sich dabei um Anbieter des Lebensmittelhandwerks sowie einen Kiosk-Betreiber.

Tabelle 19: Ausstattung des Nahversorgungszentrums Stieldorf mit Einzelhandelsbetrieben

Warengruppen Einzelhandel	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche	
	Abs.	in %	in m ²	in %
Kurzfristiger Bedarf	5	100,0	1.300	100,0
Mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-
Langfristiger Bedarf	-	-	-	-
Summe	5	100,0	1.300	100,0

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Die derzeitige Ausstattung entspricht nicht dem Niveau eines Nahversorgungszentrums. Ein Ausbaus des Einzelhandelsangebots ist somit erforderlich, um den Anforderungen eines zentralen Versorgungsbereichs zu entsprechen.

zelhandel unterstützende Nachbarschaften. Insgesamt wurden 15 entsprechende Nutzungen erfasst; in der gesamten Ortsmitte sind jedoch mehr als 30 Anbieter unterschiedlicher Dienst- und Serviceleistungen ansässig. Wichtigste Frequenzerzeuger sind eine Grundschule und ein Kindergarten.

Die Ausstattung mit Komplementärnutzungen zeigt für das Nahversorgungszentrum Stieldorf den Ein-

Tabelle 20: Ausstattung des Nahversorgungszentrums Stieldorf mit Komplementärnutzungen

Art der Komplementärnutzung	Anzahl der Nutzungen		Angebotsschwerpunkt
	abs.	in %	
Dienstleistungen	10	66,6	Bank, Post, Friseur, Fahrschule, Handwerker mit Ausstellung, KFZ-Werkstatt und Tankstelle
Sonstige Nutzungen	5	33,3	Grundschule, Hausärzte, Pizzeria und Eiscafé
Summe	15	100,0	

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Stärken-Schwächen-Profil

In der Gesamtbetrachtung sind folgende Stärken und Schwächen des Nahversorgungszentrums Stieldorf zusammenzufassen.

- + Versorgungsfunktion für alle Wohnsiedlungsbereiche im Stadtteil Stieldorf
- + zentrale Lage im Stadtteil

- + mehrere Zu- und Umsteigepunkte zum ÖPNV im näheren Umfeld
- + leistungsfähiger Lebensmittel-SB-Betrieb
- + Entwicklungsfläche für großflächigen Einzelhandel
- + frequenzstarke Komplementärnutzungen (insbesondere die Grundschule)
- + Standortfunktion als Treffpunkt/Ort für Kommunikation
- + wachsender Wohnsiedlungsbereich



- Einzelhandelsausstattung sowie ergänzendes Angebot an Komplementärnutzungen erreicht derzeit nicht die Mindestausstattung eines zentralen Versorgungsbereichs
- geringe Anzahl von Stellflächen für den ruhenden Verkehr
- Synergien bislang aufgrund verstreuter Standorte nicht umsetzbar, jedoch Möglichkeit zur Entwicklung einer Auflage gegeben

Handlungsempfehlungen

Die derzeit unzureichende Ausstattung des Nahversorgungszentrum Stieldorf steht grundsätzlich der Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs entgegen. Gleichwohl ergibt sich die Möglichkeit einer handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung im Norden der Ortsmitte (vgl. Anhang Fläche 8a). Eine Erweiterung, insbesondere durch nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen, wird daher empfohlen. Hierfür steht ein Standort westlich der Ortsmitte zur Verfügung (wie in Abbildung 23 gekennzeichnet). Er eignet sich insbesondere für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittel-SB-Betriebs, da dieser aufgrund seiner starken Frequentierung maßgeblich zur Stärkung der Angebotsstrukturen der Versorgungslage in der Ortsmitte beitragen könnte. So könnte eine Auflage zwischen den beiden Lebensmittel-SB-Betrieben in den Randlagen aufgebaut werden, die den Standortbereich für weitere Einzelhandelsbetriebe des periodischen Bedarfs attraktiv macht. Für das Nachfragepotenzial sind die geplanten Erweiterungen der Wohnsiedlungsbereiche von Bedeutung, die ein wachsendes Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsgebiet erwarten lassen.

In diesem Zusammenhang wird empfohlen, künftig alle Einzelhandelsansiedlungen im Stadtteil Stieldorf auf die Ortsmitte zu konzentrieren. Um die Auflage zu festigen, könnten z. B. auch Standortverlagerungen der außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ansässigen Einzelhandelsbetriebe in die Ortsmitte in Betracht gezogen werden.

Zusatz: Entwicklungsfläche Nr. 8b „Sportplatz Stieldorf“

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Königswinter hat im Zusammenhang mit der Beratung über den Entwurf des Einzelhandelskonzepts der Stadt Königswinter beschlossen, an einem weiteren Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel zwischen Stieldorf und Vinxel (Sportplatz Stieldorf) festzuhalten. Es handelt sich dabei um eine Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz, die sich an der westlichen Grenze des Ortsteiles im Übergang zum Ortsteil Vinxel befindet und in rd. 500 m Entfernung zum bestehenden Nahversorgungszentrum Stieldorf liegt (vgl. Abbildung 25).

Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes an diesem integrierten Standort wurde im Rahmen der Vorabstimmung auch von der Bezirksregierung als nicht vereinbar mit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben bewertet. Lediglich ein kleinflächiges Konzept (<800 m² Verkaufsfläche) innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches z.B. in Vinxel, wurde für grundsätzlich möglich erachtet.

Der Standort ist grundsätzlich geeignet, die Nahversorgung in den Ortsteilen Vinxel, Stieldorf, Oelinghoven und Rauschendorf zu verbessern. Allerdings würde ein Lebensmittelbetrieb immer auch in Konkurrenz zu dem bestehenden Markt treten und die Chancen auf Belegung der planerisch ausgewählten Entwicklungsfläche 8a beeinträchtigen.

Tabelle 21: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage im Stadtteil Stieldorf zur Einstufung als Nahversorgungszentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftlicher Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Städtebaulich integrierte Lage, von der Wohnbevölkerung gut zu erreichen	Städtebaulich integrierte Lage innerhalb des gleichnamigen Stadtteils	✓
Verflechtungsbereich	OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05.	Kleiner Einzugsbereich, i. d. R. bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleine Orte	Stadtteil Stieldorf mit den zugehörigen Wohnsiedlungsbereichen Stieldorf, Vinxel und Rauschendorf (insgesamt rd. 6.750 Einwohner)	✓
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltepunkte liegen vor (Bus)	✓
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2007: 88 f.	Nutzungen, die eine praktisch umfassende Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs gewährleisten, ergänzt durch einzelne Waren des mittelfristigen Bedarfs. Unverzichtbar: Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter	Lebensmittel-SB-Betrieb prägt das zumeist nahversorgungsrelevante Angebot, ergänzt um weitere kleinstrukturierte sonstige Einzelhandelsbetriebe	(✓)
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2007: 88 f. und OVG NRW, Urt. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07	Die Nahversorgung ergänzende/unterstützende Komplementärnutzungen (Bank, Post, Reinigung, Gastronomie u. a. m.)	Eingeschränktes Angebot an Komplementärnutzungen vorhanden, jedoch Frequenzstarke Nutzungen vorhanden und im näheren Umfeld	(✓)
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/11 NE)	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Versorgungsauftrag eines zentralen Versorgungsbereichs wird derzeit nur eingeschränkt erfüllt, die Ergänzung durch einen Lebensmitteldiscounter würde die Versorgungsfunktion aufwerten und langfristig die Ansiedlung stabilisierender Ergänzungen durch Einzelhandels- und Komplementärnutzungen unterstützen	✓

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017



4.2.5 Nahversorgungszentrum Ittenbach

Das Nahversorgungszentrum Ittenbach befindet sich im gleichnamigen Stadtteil etwa 4 km südlich des Stadtteilzentrums Oberpleis.

Beidseitig der Königswinterer Straße gelegen, umfasst es sowohl Teile der Kirchstraße als auch die Versorgungslage an der Aegidienberger Straße. Charakteristisch für das Nahversorgungszentrum Ittenbach ist die Zweiteilung ähnlich dem Nahversorgungszentrum Nieder-/Oberdollendorf in einen gewachsenen und einen neu geplanten Teil. Im Gegensatz zum Standort in Nieder-/Oberdollendorf profitiert die gewachsene Einzelhandelslage jedoch nicht von einem Lebensmittel-SB-Betrieb. Eingeschränkte Magnetfunktionen übernehmen hier der Möbelfachmarkt der Fa. Heider sowie eine Filiale der Kreissparkasse Köln.

Die verkehrliche Erreichbarkeit erfolgt innerörtlich über die Königswinterer Straße als Hauptverbindungsachse des Stadtteils Königswinter mit dem Stadtteil Oberpleis. Dabei tangiert der Straßenverlauf nördlich des Nahversorgungszentrums Ittenbach den Verlauf der Bundesautobahn 3, sodass Pendler in Richtung Altstadt, Thomasberg und Heisterbacherrott den Standortbereich kreuzen. Über die Aegidienberger Straße ist der Stadtteil zudem gut an den Stadtteil Aegidienberg der Stadt Bad Honnef angebunden.

Die Erreichbarkeit mittels öffentlichen Nahverkehr erfolgt primär über die Buslinien 512 und 521 in Richtung Siegburg Bf. und Königswinter Bf. bzw. Oberpleis ZOB und dem Busbahnhof in Ittenbach. Innerhalb des abgegrenzten Bereichs befindet sich jedoch kein Haltepunkt. Die nächstgelegene Möglichkeit bietet sich am Christopherusplatz, rund 100 m nördlich der Kreuzung von Aegidienberger und Königswinterer Straße.

Für den ruhenden Verkehr liegen sowohl an der Kirchstraße als auch an der Aegidienberger Straße ausreichend Stellplätze.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Bevölkerung im Stadtteil Ittenbach

Die Analyse der sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Bevölkerung im Stadtteil Ittenbach bildet einen weiteren Baustein zur Bewertung der Ausgangssituation des Stadtteilzentrums.

Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Ittenbach bezieht sich auf den kompletten gleichnamigen Stadtteil mit etwa 3.740 Einwohnern, zu dem die Wohnsiedlungsbereiche Gräfenhohn, Döttscheid und Hüscheid gezählt werden. Damit steht dem Nahversorgungszentrum ein nahversorgungsrelevantes Nachfragevolumen von etwa 13 Mio. EUR zur Verfügung.

In den vergangenen zehn Jahren zeigt sich eine deutlich positive Einwohnerentwicklung innerhalb des Stadtteils. So kann seit dem Jahr 2006 ein Bevölkerungsgewinn von rd. 10 % konstatiert werden. Zurückzuführen ist dies u. a. auf die Ausweisung neuer Wohnsiedlungsgebiete z. B. im Bereich „Auf dem Taubenberg“, das bereits weitestgehend bebaut ist. Im Ortsteil Ittenbach selbst bieten sich aufgrund der Lage im Naturschutzgebiet Siebengebirge nur wenige Möglichkeiten zur Neuausweisung von Wohnbauflächen. Im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) werden derzeit ggf. mögliche Flächenausweisungen u. a. im Ortsteil Gräfenhohn aber auch in den nördlichen Randbereichen von Ittenbach diskutiert. Verstärkt rückt daher die Nachverdichtung durch Schließung von Baulücken oder Ersatzbauten mit höherer Dichte (mehr Wohneinheiten) in den Vordergrund und findet in Ittenbach bereits vielfach statt. Des Weiteren ist der Ersatz des Sportplatzes Ittenbach durch einen Multifunktionsplatz und die Bebauung des Altstandorts mit ca. 20 WE geplant. Insofern kann mittelfristig von einer stabilen Einwohnerzahl ausgegangen werden.

Räumliche Abgrenzung

Die Abgrenzung orientiert sich am derzeitigen Einzelhandelsbestand im Nahversorgungszentrum. Die aktuelle Abgrenzung folgt daher im Wesentlichen der des Vorläuferkonzepts.

Einbezogen werden entlang der Königswinterer Straße die zur Straßenkante gerichteten Parzellen zwischen der Hausnummer 337 und 289. Ausgespart bleiben die Parzellen auf der nördlichen Straßenseite des Versorgungsstandorts an der Aegidienberger Straße.

Die nördliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wird durch den Straßenverlauf der Kirchstraße definiert. Auch in diesem Abschnitt wird

jeweils die zur Straßenkante gerichtete erste Parzelle einbezogen. Das nördlichste Ende bildet der Kirchplatz der örtlichen Pfarrgemeinde.

Der Versorgungsstandort an der Aegidienberger Straße definiert das südöstliche Ende des zentralen Versorgungsbereichs. Hier verläuft die Grenze entlang der Parzellengrenze des Fachmarktstandorts. Im Gegensatz zum Vorläuferkonzept wird das erste Wohngebäude an der Ringstraße nicht mehr in die Abgrenzung einbezogen, da in diesem Bereich keine Einzelhandelsbetriebe verortet werden können und er sich rückwärtig ohne Sicht- und Laufwegebeziehung zum Standortbereich der Aegidienberger Straße befindet.

Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation

Im Bereich Aegidienberger Straße, südöstlich der Königswinterer Straße und von dieser direkt einsehbar, jedoch nicht anfahrbar, befindet sich ein neugeplanter Versorgungsstandort von jeweils zwei Lebensmittel-SB-Betrieben und Fachmärkten. Wie viele vergleichbare jüngst entstandene Agglomerationsstandorte ist das Gebäude L-förmig angelegt und weist eine große vorgelagerte Parkfläche auf. Da der Standort an einem Hang unterhalb der Königswinterer Straße realisiert wurde, befinden sich die Einzelhandelsbetriebe auf einem anderen topografischen Niveau als die übrigen nordwestlich angrenzenden Betriebe des Versorgungsbereichs. Die Zufahrt wird über die Aegidienberger Straße ermöglicht, die auch für Passanten die einzige Möglichkeit darstellt, den Standort zu erreichen. Mit einem großflächigen Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Rewe, einem kleinflächigen Lebensmittel-discounter der Fa. Aldi sowie zwei kleinflächigen Fachmärkten der Firmen dm und Takko (Drogeriefachmarkt und Bekleidungsfachmarkt) sind in diesem Randbereich der Versorgungslage sowohl der höchste Verkaufsflächenanteil angesiedelt als auch die im Hinblick auf die Nahversorgungsfunktion wichtigsten Magnetbetriebe. Nördlich des Standorts direkt an der Königswinterer Straße befindet sich eine Tankstelle der Fa. Shell sowie außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ein kleinflächiger Küchenmöbelfachmarkt der Fa. Beckers Einbauküchen.

Abbildung 26: Königswinterer Straße in Ittenbach



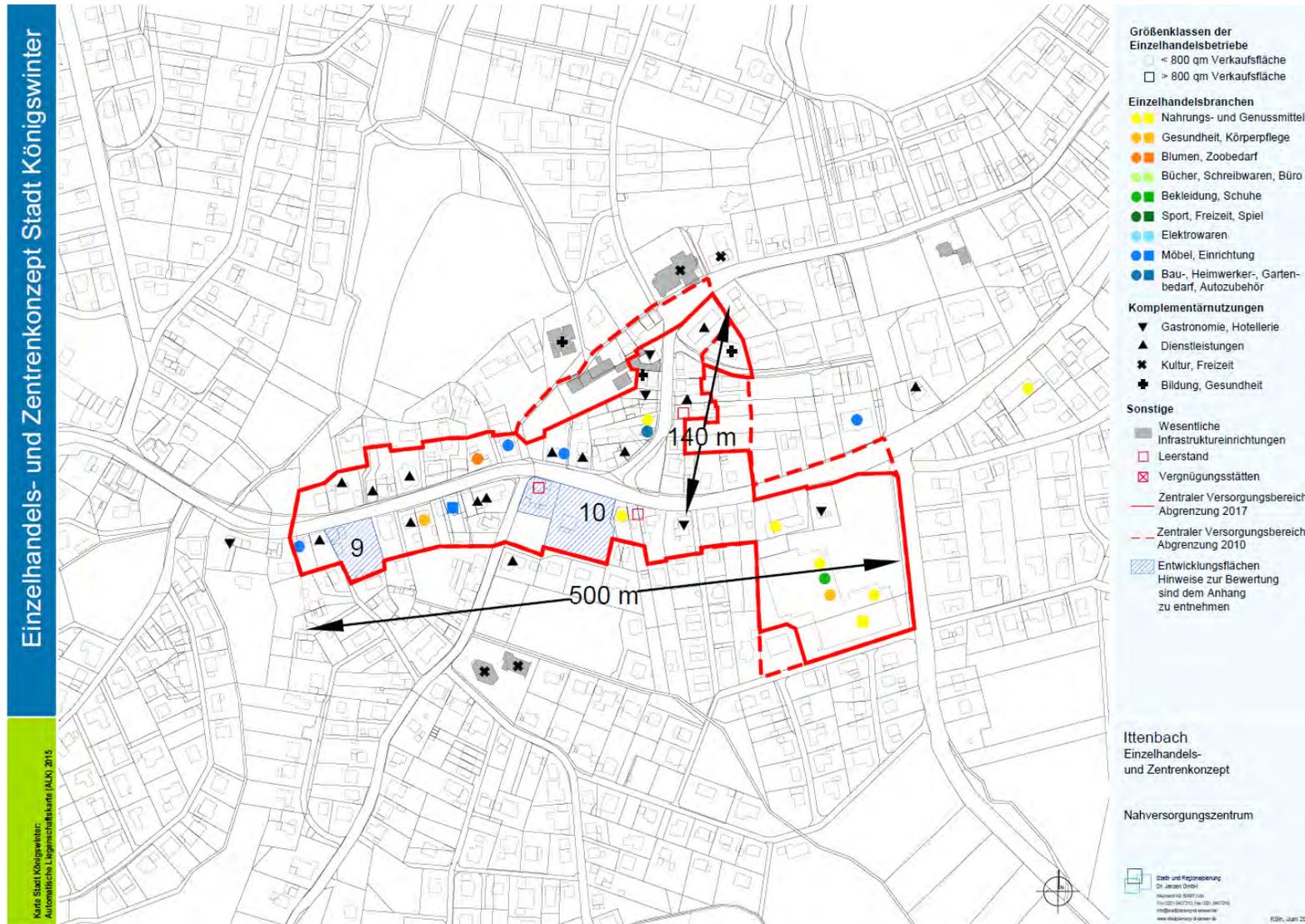
Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Innerhalb der gewachsenen Einkaufslage stehen den Händlern vorwiegend kleinflächige Ladeneinheiten zur Verfügung. Ausnahmen bilden ein großflächiger Möbelfachmarkt sowie ein kleinflächiger Küchenfachmarkt, die ebenso wie die restlichen Einzelhandelsbetriebe inhabergeführt betrieben werden. Die Ausrichtung der Angebotsstruktur kann als zweipolig beschrieben werden: Ein Teil hat sich im Sinne des Nahversorgungsauftrags auf periodische Sortimente wie Backwaren, Genussmittel, Zeitschriften und Blumen ausgerichtet, ein anderer Teil der Einzelhändler nutzt die Verbundeffekte mit den Möbelfachmärkten und bietet Einrichtungsbedarf an. Der westliche Randbereich der Versorgungslage weist die geringste Einzelhandelsdichte auf. Auch die Komplementärnutzungen dieses Abschnitts sind im Vergleich zu denen in Höhe der Kirchstraße nur begrenzt frequenzfördernd.

Die städtebauliche Gestalt des Nahversorgungszentrums ist durch ein Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzungen in den Erdgeschosslagen geprägt. Zudem bestehen auf der südlichen Straßenseite der Königswinterer Straße vereinzelt Baulücken. Insgesamt ist jedoch ein hoher Anteil an Ladenlokalen mit teils großzügigen Schaufensterfronten entlang der südlichen Kirchstraße und der Königswinterer Straße auszumachen, die zu einer attraktiven Einkaufslage beitragen. Ebenfalls positiven Einfluss auf die Aufenthaltsqualität nehmen die teils historischen Gebäude, insbesondere die Kirchegebäude im nördlichen Bereich der Kirchstraße.



Abbildung 27: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Ittenbach



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Mit einem Kindergarten und einer Grundschule befinden sich zudem wichtige frequenzerzeugende Einrichtungen innerhalb der Versorgungslage.

Insgesamt zeigt sich die Entwicklung der Ausstattung seit Eröffnung des Versorgungsstandorts an der Aegidienberger Straße rückläufig. So sind drei Leerstände in diesem Bereich sowie eine Zunahme von Ladenlokalen auszumachen, die durch Komplementärnutzungen belegt werden. Ein kleiner Teil der Ladenlokale weist zudem Defizite hinsichtlich ihres äußeren Erscheinungsbilds auf.

Angebotssituation innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs

Innerhalb des Nahversorgungszentrums befanden sich zum Zeitpunkt der Erfassung 15 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 5.295 m², was einer durchschnittlichen Betriebsgröße von etwa 353 m² entspricht und die Prägung des Standorts einerseits durch teils großflächige

Lebensmittel-SB-Betriebe sowie Fachmärkte und andererseits durch kleinteilige Ladeneinheiten verdeutlicht.

Insgesamt neun Betriebe sind den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zuzuordnen und sie bewirtschaften einen Verkaufsflächenanteil von rund 54 %. Die beiden Lebensmittel-SB-Betriebe werden ergänzt durch Lebensmittelfachgeschäfte (u. a. Bäckerei, Tabak) sowie einen Blumenladen. Ergänzt wird die kleinteilige Angebotsstruktur durch einen Zeitschriftenladen.

Für ein Nahversorgungszentrum sind untypisch hohe Anteile, auch der Verkaufsfläche, an langfristigen Sortimenten festzustellen. Insbesondere der Möbelfachmarkt Heider nimmt dabei einen besonderen Stellenwert für die Funktionsfähigkeit der gewachsenen Einzelhandelslage ein, da er im Zusammenwirken mit dem Küchenfachmarkt auch die Leistungsfähigkeit weiterer Einzelhändler beeinflusst.

Tabelle 22: Ausstattung des Nahversorgungszentrums Ittenbach mit Einzelhandelsbetrieben

Warengruppen Einzelhandel	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche	
	Abs.	in %	in m ²	in %
Kurzfristiger Bedarf	9	60,0	2.855	53,9
Mittelfristiger Bedarf	1	6,7	400	7,6
Langfristiger Bedarf	5	33,3	2.040	38,5
Summe	15	100,0	5.295	100,0

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Insgesamt ist die Ausstattung dieses zentralen Versorgungsbereichs im Verhältnis zum zugeordneten Verflechtungsbereich überdimensioniert und daher auf Kaufkraftzuflüsse aus anderen Stadtteilen ausgerichtet. Die nahversorgungsrelevante Umsatz-/Kaufkraftrelation, bei der erwirtschaftete Umsatz der Betriebe des zentralen Versorgungsbereichs dem verfügbaren Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet (Stadtteil Ittenbach) gegenüber gestellt wird, erreicht aktuell den Wert von 114 % und verdeutlicht den Umfang der Abweichung.

Die Ausstattung mit Komplementärnutzungen zeigt hingegen für das Nahversorgungszentrum Ittenbach nur wenige Nachbarschaften mit Verbundeffekten auf. Insgesamt wurden 18 Nutzungen sowie drei Leerstände erfasst.



Tabelle 23: Ausstattung des Nahversorgungszentrums Ittenbach mit Komplementärnutzungen

Art der Komplementärnutzung	Anzahl der Nutzungen		Angebotsschwerpunkt
	abs.	in %	
Dienstleistungen	11		Bank, Kosmetik, Tierarzt,
Sonstige Nutzungen	7		Pilgerheim
Summe	18	100,0	

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Stärken-Schwächen-Profil

In der Gesamtbetrachtung sind folgende Stärken und Schwächen des Nahversorgungszentrums Ittenbach zusammenzufassen:

- + historischer Ortskern mit Pilgerstätte
- + zwei Lebensmittel-SB-Betriebe und weitere Fachmärkte ansässig
- + Nahversorgungsstandort mit modernen Marktkonzepten
- + frequenzerzeugende Komplementärnutzungen
- + Entwicklungsflächen vorhanden
- Möbelfachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten als Ankerbetriebe der gewachsenen Einzelhandelslage
- geringe Einwohnerzahl im Einzugsgebiet
- Ausstrahlungskraft des Versorgungsstandorts an der Aegidienberger Straße übersteigt die Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil und beeinträchtigt somit die Möglichkeiten benachbarter Ortsteile, eigenständige Nahversorgungsstrukturen zu erhalten oder aufzubauen
- kein ÖPNV-Haltepunkt innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs
- eingeschränkte fußläufige Verknüpfung zwischen dem geplanten und dem gewachsenen Teil der Versorgungslage
- verkehrlich stark belastete Durchgangsstraße

Handlungsempfehlungen

Das Nahversorgungszentrum Ittenbach zeigt eine Überdimensionierung des Angebots an nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die Umsatzfähigkeit im zentralen Versorgungsbereich übersteigt das Kaufkraftpotenzial im zugeordneten Einzugsgebiet und beeinträchtigt damit auch die Versorgungsqualität anderer Stadtteile sowie der Stadt Bad Honnef. Entsprechend sollte zumindest in mittelfristiger Perspektive von weiteren Ansiedlungen oder Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortiment abgesehen werden. Stattdessen könnte eine Arrondierung des Angebots mit kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben erfolgen, die im Idealfall zu einer besseren Verknüpfung der gewachsenen Handelslage im Ortskern mit dem Standort an der Aegidienberger Straße beitragen.

Als städtebauliche Maßnahme zur Verbindung der beiden Standortbereiche könnte bspw. eine Fußgängertreppe oder ein barrierefreies Rondell für Fußgänger, Rollstuhlfahrer und Fahrradfahrer in Höhe der Tankstelle gestaltet werden. Gleichmaßen würde eine Verdichtung der Komplementärnutzungen entlang Aegidienberger Straße und Kirchstraße die Verbindungsfunktion stützen.

Die Entwicklungen der ausgewiesenen Potenzialflächen eignen sich ebenfalls für sinnvolle Angebotsergänzungen (vgl. Anhang Flächen 9 und 10).

Tabelle 24: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage im Stadtteil Ittenbach zur Einstufung als Nahversorgungszentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftlicher Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	BVerwG, Ur. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Städtebaulich integrierte Lage, von der Wohnbevölkerung gut zu erreichen	Städtebaulich integrierte Lage innerhalb des gleichnamigen Stadtteils Ittenbach	√
Verflechtungsbereich	OVG NRW, Ur. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05.	Kleiner Einzugsbereich, i. d. R. bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleine Orte	Stadtteil Ittenbach mit rd. 3.700 Einwohnern	√
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Ur. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltepunkte im Umfeld vorhanden	√
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2007: 88 f.	Nutzungen, die eine praktisch umfassende Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs gewährleisten, ergänzt durch einzelne Waren des mittelfristigen Bedarfs. Unverzichtbar: Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter	Zwei Lebensmittel-SB-Betriebe und ein Drogeriefachmarkt prägen das Angebot und werden durch weitere, vorwiegend kleinteilige Einzelhandelsbetriebe (vorwiegend Nahversorgung) ergänzt; Möbelfachmärkte am Standort ansässig	√
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2007: 88 f. und OVG NRW, Ur. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07	Die Nahversorgung ergänzende/unterstützende Komplementärnutzungen (Bank, Post, Reinigung, Gastronomie u. a. m.)	begrenzttes Angebot an Komplementärnutzungen vorhanden, zukünftig weitere Ergänzungen zu empfehlen	√
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/11 NE)	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Versorgungsauftrag wird vollständig ausgefüllt, jedoch kein mit dem Einzelhandel vergleichbares Angebot an Komplementärnutzungen	√

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017



4.3 Königswinterer Sortimentsliste

Die Ableitung einer ortstypischen Sortimentsliste ist richterlich und wissenschaftlich als Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung anerkannt. Sie dient maßgeblich dazu, die zentralen Versorgungsbereiche in Königswinter dahingehend zu schützen, dass Einzelhandelsentwicklungen mit Sortimenten, die derzeit die Funktionsfähigkeit dieser Lagen sichern (oder zukünftig sichern sollen), außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Nach ständiger Rechtsprechung des OVG NRW (*OVG NRW, Urteil v. 03.06.2002 – 7 a D 92/99.NE, seither ständige Rechtsprechung des OVG NRW*) bedarf es bei der Definition einer ortstypischen – hier der „Königswinterer“ – Sortimentsliste einer individuellen Betrachtung der jeweiligen Situation. Darüber hinaus sind die Vorgaben der Landesplanung in Abschnitt 6.5 Anlage 1 zum Ziel 2 des Landesentwicklungsplans NRW zu beachten. Die dort (folgend) aufgeführten Sortimente sind als Mindestmaß in die Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente zu übernehmen. Die Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente kann ergänzt, nicht jedoch reduziert werden.

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel; nach gutachterlicher Auffassung zu ergänzen um Optik/Akustik
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (gemeint sind Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck

Gleichzeitig als zentren- und nahversorgungsrelevant werden zudem eingestuft:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel; nach gutachterlicher Auffassung zu ergänzen um Drogeriewaren/Putz- und Reinigungsmittel

Kein Spielraum besteht für die Feingliederung von oben als zentrenrelevant aufgeführten Sortimenten. In Anlehnung an ein Urteil des VG Aachen (*Urteil vom 20. März 2012 Az. 3 K 896/10*) sind beispielsweise für das Sortiment Bekleidung, Wäsche „... zunächst nach dem allgemeinen Begriffsverständnis alle Waren zu fassen, die dazu geeignet und bestimmt sind, den Körper des Menschen zu bedecken, d. h. zu bekleiden ...“.

Grundsätzlich sind die spezifischen Besonderheiten der jeweiligen Gemeinde bei der Bestimmung der Sortimentsliste zu berücksichtigen. Erst mit Vorliegen einer solchen spezifischen „Königswinterer Sortimentsliste“ kann im Rahmen der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren über zulässige, begrenzt zulässige oder nicht zulässige Vorhaben entschieden werden.

Dabei unterscheidet die „Königswinterer Sortimentsliste“ nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind Waren des täglichen Bedarfs, die wohnungsnah angeboten werden sollen. Sie sind aufgrund ihrer Eigenschaften nahezu immer auch als zentrenrelevant einzustufen. Jedoch kommt diesen Sortimenten im Hinblick auf die Gewährleistung einer adäquaten wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge eine besondere Aufgabe zu.
- Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie mit einem geringen Flächenanspruch in Relation zu ihrer Wertschöpfung verbunden sind, viele Besucher anziehen, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und mehrheitlich ohne Pkw transportiert werden können (sog. Handtaschensortimente). Weiterhin tragen sie meist zu einem attraktiven Branchenmix bei und benötigen – sofern sie auf kleinteiliger Fläche angeboten werden – einen Frequenzbringer sowie weitere Einzel-

handels- und Dienstleistungsbetriebe im Standortumfeld, um das notwendige Absatzpotenzial zu erreichen.

- Eine andere Beschaffenheit weisen die nicht zentrenrelevanten Sortimente auf. Diese beanspruchen häufig große Flächen in Verbindung mit einer geringen Wertschöpfung, sodass eine Integration in Innenstädte (oder Stadtteilzentren) nicht möglich oder zumindest erschwert ist. In der Regel sind sie durch den Pkw-orientierten Einkauf geprägt und finden sich demnach an verkehrlich gut erreichbaren Standorten, oft in Agglomerationen eingebunden an Fachmarktstandorten.

Die Definition der „Königswinterer Sortimentsliste“ berücksichtigt neben den landesplanerischen Vorgaben, die aktuelle räumliche Angebotssituation und die Entwicklungsperspektive bzw. die Zielsetzungen zur Einzelhandelssteuerung von Sortimenten.

Die Ableitung der Sortimentsliste erfordert somit eine Auseinandersetzung mit der spezifischen örtlichen Situation. Diesbezüglich ist in Königswinter zu berücksichtigen, dass kein Hauptzentrum besteht, das stadtweite Versorgungsaufgaben übernimmt, jedoch zwei Nebenzentren mit übergeordneten Versorgungsfunktionen. Relevant sind somit die aktuelle Ausstattung und die verfolgten planerischen Konzepte an diesen beiden Standortbereichen. Diese erfordern, dass in Ergänzung der landesplanerischen Vorhaben folgende Sortimente aufgrund ihrer aktuellen oder künftigen zentrenprägenden Funktion zusätzlich als zentrenrelevant eingestuft werden:

- Blumen
- Musikalien
- Fahrräder und Zubehör (inkl. E-Bikes und Pedelecs)
- Großteilige Camping- und Sportgeräte
- Leuchten, Lampen
- Wohnaccessoires
- Haus- und Heimtextilien (inkl. Gardinen und Zubehör)
- Abgepasste Teppiche
- Kunst/Antiquitäten/Spiegel/Bilder/Rahmen

Den höchsten Flächenanteil innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche weist das Sortiment abgepasste Teppiche (rd. 80 %) auf. In Königswinter ist in Bezug auf das Angebot eine besondere Situation erkennbar: Sie werden in einem Fachgeschäft in der Altstadt bereitgestellt und ergänzen die dortigen Angebotsstrukturen im Bereich des Einrichtungsbedarfs. Dagegen werden sie – im Unterschied zu vielen Kommunen – in großflächigen Betriebsstrukturen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nur begrenzt offeriert. Der Verkaufsflächenanteil des Sortiments innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Altstadt und Oberpleis beträgt somit mehr als 40 % in Bezug auf die gesamte Verkaufsflächenausstattung der Stadt Königswinter. Eine Zuordnung als zentrenrelevantes Sortiment wird entsprechend aufgrund der Angebotssituation innerhalb der Nebenzentren empfohlen.

Folgende Sortimente werden in Königswinter derzeit nicht überwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten (weniger als 40 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche), jedoch aufgrund der räumlichen Steuerungsziele des Einzelhandels ebenfalls zur Einstufung als zentrenrelevant empfohlen:

Eng mit dem Sortiment der abgepassten Teppiche verbunden sind die Sortimente Leuchten/Lampen, Wohnaccessoires, Haus- und Heimtextilien (inkl. Gardinen und Zubehör) und Kunst/Antiquitäten/Spiegel/Bilder/Rahmen, die derzeit in unterschiedlichen Größenordnungen (ca. 2 bis 36 %) innerhalb der beiden Nebenzentren angeboten werden. Sie tragen bereits heute zur Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche bei und werden zudem als tendenziell kleinteilige Sortimente regelmäßig in den ortstypischen Sortimentslisten als „zentrenrelevant“ bewertet. Zudem handelt es sich bei diesen Sortimenten um Angebote, die häufig in Form von Randsortimenten bei Möbelfachmärkten an dezentralen Standortlagen vertrieben werden.

Für das Sortiment Blumen, das derzeit mit einem Verkaufsflächenanteil von rund 24 % in den Stadtteilzentren vertreten ist, gilt, dass es einerseits bereits in einem gewissen Umfang im zentralen Versorgungsbereich angeboten wird, zudem unter planerischen Aspekten auch zukünftig primär hier konzentriert werden sollte. Es eignet sich beispiels-



weise zur Arrondierung und Attraktivierung der Angebote von Einrichtungsbedarf und Geschenkartikeln und löst Kopplungseffekte aus. Zudem sollte es als nahversorgungsrelevant eingestuft werden, da Blumen häufig im Zusammenhang des allgemeinen Versorgungseinkaufs nachgefragt werden.

Für Musikalien ist eine andere Bestandssituation festzustellen: Derzeit wird keine sortimentspezifische Verkaufsfläche innerhalb der Nebenzentren vorgehalten. So ist derzeit auch kein Anbieter innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ansässig, der dieses Sortiment als Randsortiment führt. Im Hinblick auf Kopplungseffekte mit anderen Sortimenten, insbesondere mit Spielwaren oder Antiquitäten/Kunst sowie einer angestrebten Stärkung der Vielfalt des Angebots in den Nebenzentren empfiehlt sich dennoch eine Einstufung als zentrenrelevant.

Die Sortimente Fahrräder und Zubehör (inkl. E-Bikes und Pedelecs) sowie großteilige Camping- und Sportartikel sind derzeit auf rd. 32 % bzw. noch nicht in den Stadtteilzentren vertreten. Für Fahrräder und Zubehör (inkl. E-Bikes und Pedelecs) gilt einerseits, dass sie bereits in einem gewissen Umfang im zentralen Versorgungsbereich angeboten werden und zudem unter planerischen Aspekten auch zukünftig primär hier konzentriert werden sollten. Sie eignen sich als zentrenrelevantes Sortiment, da Fahrradartikel und Serviceleistungen vielfach auch von Kunden nachgefragt werden, die auf wohnungsnaher Anbieter angewiesen sind. Zudem bieten sie beispielsweise die Möglichkeit zur Arrondierung und Attraktivierung der Angebote von Sportartikeln und lösen Kopplungseffekte aus. Gleiches gilt für das Sortiment großteilige Camping- und Sportartikel. Diese Sortimente sollten daher ebenfalls als zentrenrelevant eingestuft werden.

Tabelle 25: Verkaufsflächenbedeutung der Sortimente in den Stadtteilzentren Altstadt und Oberpleis

Sortiment	Verkaufsfläche in m ²		Begründung der Zentrenrelevanz		
	Stadtteilzentren Altstadt und Oberpleis	Anteil an VK-Gesamtstadt in %	LEP 2025	Angebots-situation	zukünftige Steuerung
Nahversorgungsrelevante/Zentrenrelevante Sortimente					
Nahrungs- und Genussmittel	4.810	25,6	x		
Körperpflege, Parfümerie/Kosmetik	500	30,3	x		
Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel	335	34,4	x		
Pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren, Orthopädie	290	50,4	x		
Optik, Hörgeräteakustik	300	83,3	x		
Blumen	115	23,7			x
Zeitschriften, Zeitungen	120	34,6	x		
Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel	380	75,3	x		
Bücher	350	65,4	x		
Bekleidung	1.495	52,2	x		
Schuhe	210	61,4	x		
Sportbekleidung, Sportschuhe	35	38,5	x		
Uhren, Schmuck	285	81,4	x		
Lederwaren, Taschen, Koffer	110	86,6	x		
Großteilige Camping- und Sportgeräte/-artikel	0	-			x
Fahrräder und Zubehör (inkl. E-Bikes und Pedelecs)	70	32,6			x
Freizeit, Spielwaren	225	53,6	x		
Musikalien	0	-			x
Kleinteilige Camping- und Sportgeräte/-artikel	35	63,6	x		
Elektrokleingeräte für den Haushalt	65	47,4	x		
Leuchten, Lampen	10	1,7			x
Unterhaltungselektronik	90	80,4	x		
Bild- und Tonträger	55	55,6	x		
Computer und Zubehör, Telefone, Foto	135	75,4	x		
Hausrat	460	37,0	x		
Glas, Porzellan, Keramik	200	80,0	x		
Wohnaccessoires	390	36,2			x
Haus-, Heimtextilien und Gardinen und Zubehör	120	14,1			x
Kunst/Antiquitäten, Spiegel, Bilder, -rahmen	125	17,1			x
Abgepasste Teppiche	40	80,0		x	
Nicht zentrenrelevante Sortimente					
Tiernahrung und Zoobedarf	80	4,5	-	-	-
Elektrogroßgeräte für den Haushalt („Weiße Ware“)	115	53,5	-	-	-
Bettwaren, Matratzen und Lattenroste	45	11,4	-	-	-
Möbel, Büromöbel, Küchen	415	9,5	-	-	-
Bau- und Heimwerkerbedarf	25	0,3	-	-	-
Tapeten, Bodenbeläge, Teppichboden	0	-	-	-	-
Sicht- und Sonnenschutz	0	-	-	-	-
Kaminöfen und -zubehör	0	-	-	-	-
Gartenbedarf	10	0,3	-	-	-
Autozubehör, Motorradbedarf (ohne Motorradklei-	5	1,7	-	-	-
Summe	10.055	18,1	-	-	-

Anmerkung: inkl. Fahrradfachgeschäft in Oberpleis; Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017



Tabelle 26: Königswinterer Sortimentsliste

Warengruppe	zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente	nicht zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente (nicht abschließend)
Nahrungs- und Genussmittel	<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	
Gesundheit, Körperpflege	<i>Drogerie-/Kosmetikartikel</i> <i>pharmazeutische Artikel</i> Sanitätswaren, Orthopädie Optik, Hörgeräteakustik	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	Blumen	Freilandpflanzen, Sämereien/Düngemittel Tiernahrung und Zoobedarf
Bücher, Spiel, und Schreibwaren	Zeitschriften, Zeitungen Papier/Bürobedarf/Schreibwaren Bücher	
Bekleidung, Schuhe, Sport	Bekleidung, Wäsche, Schuhe Lederwaren, Taschen, Koffer Sportbekleidung, -schuhe Uhren, Schmuck	
Sport, Freizeit, Spiel	Großteilige Camping- und Sportgeräte/-artikel Kleinteilige Camping- und Sportgeräte/-artikel Spielwaren Fahrräder und Zubehör (inkl. E-Bikes und Pedelecs) Sonst. Freizeitbedarf (z. B. Bastelartikel, Münzen/Briefmarken, Handarbeitswaren, Modellbau) Musikalien	Angel-, Jagd- und Reitartikel
Elektrowaren	Elektrokleingeräte für den Haushalt Unterhaltungselektronik Bild- und Tonträger Telefone Computer und Zubehör Foto Leuchten, Lampen	Elektrogroßgeräte für den Haushalt („Weiße Ware“)
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	Glas, Porzellan, Keramik (GPK) Hausrat Kunst/Antiquitäten, Spiegel, Bilder, -rahmen Wohnaccessoires Haus-, Heimtextilien und Gardinen und Zubehör Abgepasste Teppiche	Möbel, Büromöbel, Küchen Bettwaren, Matratzen und Lattenroste
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör		Bau- und Heimwerkerbedarf, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche Gartenbedarf Sicht- und Sonnenschutz Kaminöfen und -zubehör Autozubehör, Motorradbedarf (ohne Motorradbekleidung)

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017



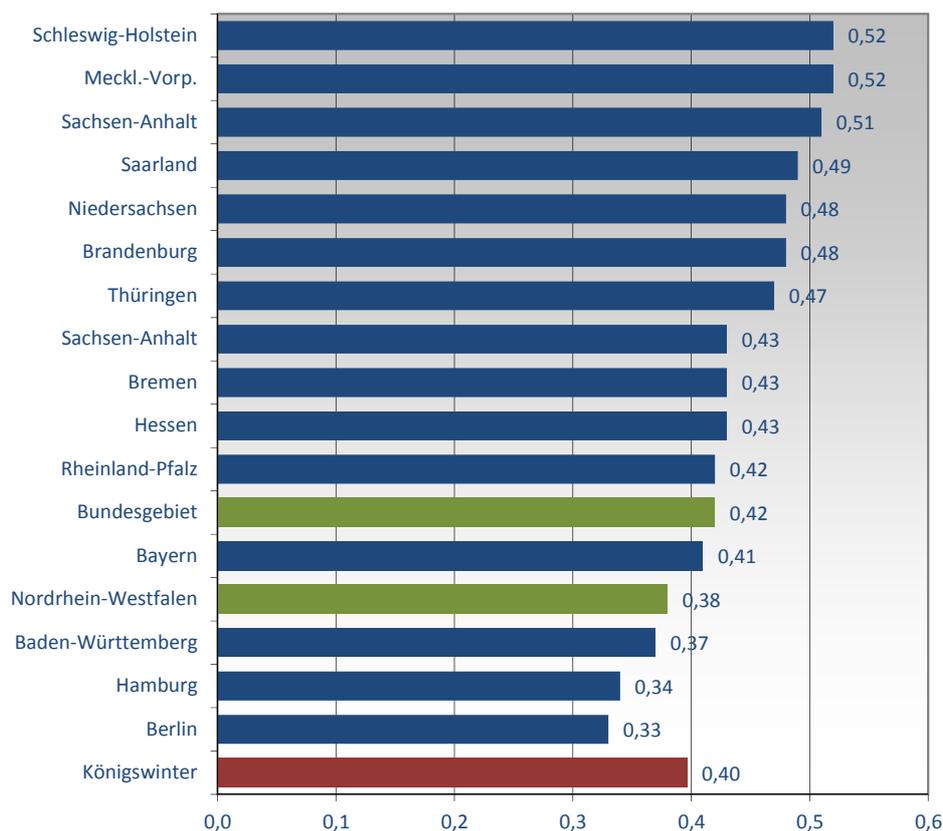
5 Nahversorgungssituation

Die Zielsetzung einer flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung rückt speziell durch den demografischen Wandel stärker in den Vordergrund. Unter „Nahversorgung“ wird dabei die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs verstanden. Zur Grund- und Nahversorgung zählen in erster Linie Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortimentsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) sowie Einzelhandelsbetriebe mit Drogerie- und Kosmetikwaren.

Die Nahversorgung umfasst im weiteren Sinne auch Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wie Postdienste, Geldinstitute und Gastronomieangebote und ist ein wichtiger Bestandteil der gesellschaftlichen Teilhabe. Ihre Sicherstellung gewährleistet die im Grundgesetz geforderte „Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse“. Das Wegbrechen von Versorgungsstrukturen geht daher mit einem Verlust an Wohn- und Lebensqualität einher.

Die Bewertung der Nahversorgungsqualität einer Kommune konzentriert sich im Rahmen der Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auf die Lebensmittelbranche.

Abbildung 28: Verkaufsflächen in Supermärkten und Discountern >400 m² je Einwohner



Quelle: Daten: bulwiengesa AG 2015 und eigene Ergänzung 2017, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Betrachtet man zunächst die Verkaufsflächenausstattung von Lebensmittel-SB-Betrieben mit mindestens 400 m² Verkaufsfläche im Verhältnis zur Einwohnerzahl, so ergibt sich für die Stadt Königswinter eine leicht unterdurchschnittliche Versorgungskennziffer. Jedem Einwohner stehen rechne-

risch 0,40 m² Verkaufsfläche in Lebensmittelbetrieben mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche zur Verfügung.

Dieser Wert liegt unter dem durch die bulwiengesa AG im Jahr 2015 ermittelten Durchschnittswert des Bundesgebiets. In Nordrhein-Westfalen liegt die

Ausstattung bei ca. 0,38 m²/Einwohner, sodass sich eine tendenziell überdurchschnittliche Ausstattung ergibt.

Seit dem Vorläuferkonzept ist die Verkaufsflächen-ausstattung deutlich gestiegen. Im Jahr 2010 lag die Ausstattung bei rd. 0,33 m²/Einwohner Verkaufsfläche bei Lebensmittel-SB-Betrieben. Dies ist insbesondere auf Betriebsansiedlungen von drei Anbietern zurückzuführen.

Dieser statistische Wert ermöglicht aber noch keine abschließende Bewertung der Nahversorgungssituation in Königswinter. Hierzu ist vielmehr das Standortnetz der Supermärkte und Discounter zu ermitteln und schlussfolgernd festzustellen welche Wohnstandorte nicht über eine adäquate Nahversorgung verfügen.

In Abbildung 29 sind alle Lebensmittel-SB-Betriebe der Stadt Königswinter räumlich verortet. Für jeden Betrieb wurde das Kriterium „fußläufige Erreichbarkeit“ mit einem Radius von ca. 700 m als maximal zumutbare fußläufige Entfernung definiert; dies entspricht ca. 10 bis 15 Gehminuten. Der tatsächliche Zeitaufwand hängt dabei auch vom Alter, dem gesundheitlichen Zustand der Kunden sowie den tatsächlichen Wegebeziehungen und der Topographie des Gebiets ab.

Mit Blick auf die Karte wird zunächst deutlich, dass

- die fußläufigen Einzugsbereiche der Lebensmittel-SB-Betriebe in Oberpleis, Ittenbach und Nieder-/Oberdollendorf Überschneidungen mit dem Einzugsbereich zumindest eines anderen Lebensmittel-SB-Betriebs aufweisen,
- nur der Lebensmittel-SB-Betrieb der Fa. Rewe in Thomasberg eine ausschließliche Nahversorgungsfunktion übernimmt, ohne dabei Einzugsbereiche von anderen Lebensmittel-SB-Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen zu tangieren,
- nicht alle Königswinterer Wohnstandorte über eine adäquate (innerhalb von 700 m erreichbare Lebensmittel-SB-Betriebe) fußläufige Nahversorgung verfügen (vgl. Abbildung 29).

Umfassende und übergeordnete Nahversorgungsfunktionen übernehmen die Lebensmittel-SB-Betriebe in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen, die durch weitere nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote ergänzt werden und insofern ein meist umfassendes Angebot für den täglichen Bedarf bereitstellen. Dies sind

- im Stadtteilzentrum Altstadt der Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Kaisers, der zwischenzeitlich durch einen Lebensmitteldiscounter der Fa. Netto ersetzt wurde und sich innerhalb der Fußgängerzone befindet,
- die zwei Lebensmittelvollsortimenter der Firmen Rewe und Edeka sowie der Lebensmitteldiscounter der Fa. Aldi, die durch eine gute Erreichbarkeit innerhalb des Stadtteilzentrums Oberpleis die Versorgung des Stadtteils sowie weiterer Wohnstandorte im Bergraum mit Lebensmitteln sicherstellen,
- im Nahversorgungszentrum Nieder-/Oberdollendorf der großflächige Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Rewe, der kleine Supermarkt der Fa. Edeka und der Lebensmitteldiscounter der Fa. Norma, deren Angebotsstruktur in Ergänzung eine Versorgung der Stadtteile Oberdollendorf, Niederdollendorf und Römlinghoven ermöglicht,
- im Nahversorgungszentrum Stieldorf der Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Edeka an der Raiffeisenstraße
- sowie der großflächige Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Rewe und der kleinflächige Lebensmitteldiscounter der Fa. Aldi am neu geschaffenen Versorgungsstandort an der Kreuzung Aegidienberger und Königswinterer Straße im Nahversorgungszentrum Ittenbach.

Den Lebensmittel-SB-Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen kommt eine hohe Bedeutung für die flächendeckende Grundversorgung im Königswinterer Stadtgebiet zu. Dies kann anhand der Einwohnerzahlen innerhalb der definierten Versorgungsradien dargestellt werden (vgl. Tabelle 27).



Abbildung 29: Fußläufige Lebensmittelversorgung im Stadtgebiet



Quelle: Kartengrundlage: ALK Stadt Königswinter 2015, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2017

Auch über die zentralen Versorgungsbereiche hinaus können Lebensmittel-SB-Betriebe einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leisten und sind dann auch in ihrer Weiterführung zu schützen.

Deshalb wurden alle Lebensmittel-SB-Betriebe in Königswinter, die Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen belegen, in Bezug auf ihre Versorgungsfunktion klassifiziert, und zwar in

- Standorte der wohnungsnahen Versorgung,
- Standorte, deren Einzugsgebiete sich mit den Einzugsgebieten von Lebensmittel-SB-Betrieben innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen überschneiden und die damit ungewünschte Konkurrenzsituationen begründen,
- Standorte an nicht siedlungsintegrierten Standorten ohne städtebauliche und/oder siedlungsstrukturelle Einbindung.

Die Standorte der wohnungsnahen Versorgung sind insbesondere dann im Hinblick auf ihre Weiterführung zu unterstützen, wenn sie einerseits eine hohe Bevölkerungszahl innerhalb des Radius von 700 m aufweisen und zudem Siedlungsbereiche abdecken, die nicht den Einzugsbereichen der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der dort ansässigen Lebensmittelmagnetbetriebe zuzuordnen sind. Grundsätzlich werden auch diese wohnungsnahen Standorte im Baurecht beachtet bzw. unter Schutz gestellt.

So können grundsätzlich auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment neben Standorten innerhalb zentraler Versorgungsbereiche solche Standorte belegen, die zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigen und einer Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung dienen.

Die nicht siedlungsintegrierten Standorte hingegen sind nicht durch das Baurecht geschützt. Einzelhandelsbetriebe an diesen Standorten können insofern Bestandsschutz geltend machen, haben jedoch keine Erweiterungsmöglichkeit. Weitere Ansiedlungen sind planerisch nicht erwünscht.

Wenn sich die fußläufigen Einzugsbereiche der Lebensmittel-SB-Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen mit den Einzugsbereichen der Magnetbetriebe von zentralen Versorgungsbe-

reichen überschneiden, geht von diesen Betrieben zwar unter Umständen eine verbesserte fußläufige Versorgungsqualität aus; sie beeinträchtigen aber auch die Marktbedeutung der Lebensmittelmagnetbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen und gefährden damit deren Funktionsfähigkeit. Da das Ziel der Stärkung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche höher bewertet werden sollte als eine flächendeckende Grundversorgung, die mit starken Wettbewerbswirkungen einhergeht, sodass eine Steuerung perspektivisch kaum möglich ist, sollten die Lebensmittel-SB-Betriebe mit überschneidenden Einzugsbereichen in ihrem Bestand gesichert sein, ohne erweitern zu können.

Im Königswinterer Stadtgebiet bleibt nur ein Anbieter, der, ohne die Einzugsbereiche der Lebensmittel-Magnetbetriebe in einem zentralen Versorgungsbereich zu tangieren, in Ergänzung der in zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Lebensmittel-SB-Betriebe wichtige Aufgaben der wohnungsnahen Versorgung übernimmt. Dabei handelt es sich um den Anbieter im Stadtteil Thomasberg. Alle übrigen Lebensmittel-SB-Betriebe mit Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche weisen Überschneidungen der Einzugsbereiche auf (vgl. Tabelle 27).

Alle übrigen Lebensmittel-SB-Betriebe konkurrieren mit Lebensmittel-SB-Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen.

Folgende Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen gelten für die räumliche Steuerung von Lebensmittel-SB-Betrieben bezüglich der Verfolgung der Zielsetzung einer flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung:

Unabhängig von der getroffenen Einstufung und von der Lage der Lebensmittel-SB-Betriebe haben alle Betriebe baurechtlichen Bestandsschutz.

Darüber hinaus sind baurechtlich schützenswert nur die Lebensmittel-SB-Betriebe, die zur Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche beitragen und die alleinverantwortlich die wohnungsnahen Versorgung eines bestimmten Einzugsbereichs übernehmen. Für diese Betriebe kommen grundsätzlich auch Verkaufsflächenerweiterungen (z. B. zur Bestandssicherung) in Betracht.



Für alle übrigen Lebensmittel-SB-Betriebe sollten unter Berücksichtigung der bundesrechtlichen und landesplanerischen Vorgaben maßstäbliche Erweiterungen nur in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgeschlossen werden können und die Erweiterung nachweislich zur Aufrechterhaltung oder Verbesserung der Nahversorgungssituation innerhalb eines bestimmten Siedlungsbereichs beiträgt.

Ansiedlungen von Lebensmittel-SB-Betrieben außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen sollten nur noch an siedlungsintegrierten Standorten forciert werden, die derzeit über keine adäquate Versorgung verfügen und keine Wettbewerbsintensivierung für die zentralen Versorgungsbereiche hervorrufen. In der Stadt Königswinter konnte zum Zeitpunkt der Projektbearbeitung keine Fläche außerhalb zentraler Versorgungsbereiche identifiziert werden, die die Tragfähigkeit eines Lebensmittel-SB-Betriebs sicherstellt und so die Ansiedlung unter dem Aspekt der Nahversorgung rechtfertigt. Dies gilt grundsätzlich auch für die derzeit nicht versorgten Wohnsiedlungsbereiche des Bergraums. Dort könnten jedoch Ansiedlungen ergänzender kleinflächiger Nahversorgungsbetriebe verfolgt werden.

Im Stadtteil Römlinghoven befindet sich ein Nahversorger, der ebenfalls einen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leistet. Da es sich bei dem Markt jedoch um einen ethnischen Supermarkt handelt, der ein spezialisiertes Warenangebot aufweist, wurde dieser in die Gesamtbetrachtung der Nahversorgungssituation nicht einbezogen.

Tabelle 27: Einordnung und Versorgungsbedeutung der Lebensmittel-SB-Betriebe in Königswinter

Stadtteil	Lagetyp	Regional-planerische Ausweisung	Betriebsname	Betriebstyp	Größe	Straße	EW im Umkreis von 700 m	Konkurrenz zu ZVB?	Zusätzlicher Beitrag zur wohnortnahen Versorgung
Ittenbach	ZVB	ASB	Aldi Süd	Discounter	720	Aegidienberger Str.	2.167		
Ittenbach	ZVB	ASB	Rewe	Vollsortimenter	1.350	Aegidienberger Str.	2.181		
Königswinter	ZVB	ASB	Ehm. Kaiser's Tengelmann GmbH (jetzt Netto)	Vollsortimenter, jetzt Discounter	460	Hauptstr.	4.129		
Oberdollendorf	ZVB	ASB	Edeka Brouwer	Vollsortimenter	520	Heisterbacher Str.	4.751		
Oberdollendorf	ZVB	ASB	Norma	Discounter	770	Proffenweg	3.997		
Oberdollendorf	ZVB	ASB	Rewe	Vollsortimenter	1.600	Proffenweg	4.030		
Oberdollendorf	Gewerbegebiet (angrenzend Wohnsiedlungsbereiche)	GIB	Lidl	Discounter	1.000	Im Mühlenbruch	3.123	X	
Oberdollendorf		GIB	Aldi Süd	Discounter	1.000	Im Mühlenbruch	3.095	X	
Oberdollendorf		GIB	Netto	Discounter	860	Im Mühlenbruch	2.257	X	
Oberdollendorf		GIB	Rewe	Vollsortimenter	1.095	Im Mühlenbruch	2.728	X	
Oberpleis	ZVB	ASB	Rewe	Vollsortimenter	1.200	Dollendorfer Str.	3.301		
Oberpleis	ZVB	ASB	Aldi Süd	Discounter	900	Am Offermannsberg	2.657		
Oberpleis	integriert	ASB	Netto	Discounter	700	Herresbacher Str.	2.718	X	
Oberpleis	Siedlungsrand	GIB	Aldi Süd	Discounter	900	Königswinterer Str.	1.613	X	
Oberpleis	ZVB	ASB	Edeka	Vollsortimenter	1.200	Am Offermannsberg	2.702		
Stieldorf	ZVB	ASB	Edeka Buchner	Vollsortimenter	1.190	Raiffeisenstr.	1.712		
Thomasberg	integriert	ASB	Rewe	Vollsortimenter	1.200	Siebengebirgsstr.	2.395		X

Quelle: Einwohnerzahlen von der civitec; nur Hauptwohnsitz und innerhalb des Stadtgebiets Königswinter, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017



6 Sonstige Standorte

6.1 Überblick

In den vorherigen Kapiteln wurden zunächst die Einzelhandelsstandorte thematisiert, die für eine Qualifizierung als zentrale Versorgungsbereiche empfohlen werden, anschließend erfolgte eine Kategorisierung aller Lebensmittel-SB-Betriebe im Stadtgebiet Königswinter im Hinblick auf ihren Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung.

Nachfolgend werden nun die übrigen Königswinterer Handelsstandorte in die Betrachtung einbezogen.

Dabei sind die Einzelhandelsstandorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer Betriebsanzahl und -zusammensetzung, der Sortimentsstruktur und der spezifischen Standortrahmenbedingungen zu unterscheiden. Zu differenzieren sind

- die durch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten geprägte Einzelhandelsagglomeration „Im Mühlenbruch“ (Stadtteil Oberdollendorf),
- sonstige nicht siedlungsintegrierte Standortbereiche mit großflächigen Einzelhandel in den Gewerbegebieten im Stadtteil Oberpleis (Im Kraefeld, Gewerbepark Siebengebirge, Wahlfeld),
- die kleinteiligen Nahversorgungsstrukturen im Ortskern von Heisterbacherrott,
- Einzelhandelsbetriebe in Randlage des zentralen Versorgungsbereichs in Nieder-/Oberdollendorf
- und schließlich die sonstigen Solitär-/Streustandorte des Einzelhandels neben den bereits in Kapitel 5 behandelten Solitärstandorten von Lebensmittel-SB-Betrieben.

Die Verkaufsflächenstruktur und die Verortung der Einzelhandelslagen sind den Abbildungen 24 und 25 zu entnehmen.

6.2 Standortbereich „Im Mühlenbruch“

Die flächenmäßig größte Einzelhandelsagglomeration des Königswinterer Stadtgebiets liegt in der Straße „Im Mühlenbruch“. Sie befindet sich im

Stadtteil Oberdollendorf in Randlage zum Stadtteil Oberkassel der Bundesstadt Bonn. In rd. 4 km Entfernung ist das Stadtteilzentrum Altstadt der Stadt Königswinter verortet, in rd. 1,4 km das Nahversorgungszentrum Nieder-/Oberdollendorf, sodass intensive Wettbewerbsbezüge bestehen. Die Einzelhandelslage befindet sich laut Regionalplan für den Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg des Regierungsbezirks Köln außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs. Damit sind großflächige Einzelhandelsentwicklungen nach den Vorgaben des LEP NRW (vgl. Kapitel 2.1.2) ausgeschlossen.

Insgesamt sind neun Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 17.930 m² im Standortbereich „Im Mühlenbruch“ ansässig. Die Einzelhandelslage erreicht damit, bezogen auf das Stadtgebiet Königswinter, einen Verkaufsflächenanteil von rund 32 %.

Über die Hälfte der Betriebe zeigt einen nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt, der Großteil sind Lebensmittel-SB-Betriebe (Rewe, Aldi, Lidl, Netto). Dadurch übernimmt der Standortbereich Grundversorgungsfunktionen sowohl für Anwohner der Stadt Königswinter als auch für Bewohner der Nachbarstadt Bonn. Die ebenfalls hohe Ausstattung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten von insgesamt rund 10.935 m² Verkaufsfläche wird größtenteils durch den Bau- und Gartenfachmarkt der Fa. OBI und den Heimtextilienfachmarkt Dänisches Bettenlager bereitgestellt. Darüber hinaus bieten diese Anbieter zentrenrelevante Randsortimente an, die gemeinsam mit den diesbezüglichen Angeboten der Lebensmittel-SB-Betriebe eine Verkaufsfläche von knapp 3.160 m² erreichen. Weitere Einzelhandelsbetriebe am Standort sind u. a. ein Zoofachmarkt der Fa. Fressnapf und ein Kaminfachhändler der Fa. Ofen.de.

Seit dem Vorläuferkonzept konnten Veränderungen im Bestand festgestellt werden, u. a. erfolgte die Ansiedlung des Heimtextilienfachmarkts. Verkaufsflächenerweiterungen der Lebensmitteldiscounter haben nicht stattgefunden. Vielmehr sind deren Standorte im Jahr 2014 im Rahmen der Überplanung des Gewerbegebiets als Sondergebiet auf ihren derzeitigen Bestand festgeschrieben worden. Der Lebensmittelvollsortimenter befindet sich innerhalb eines ausgewiesenen Mischgebiets.

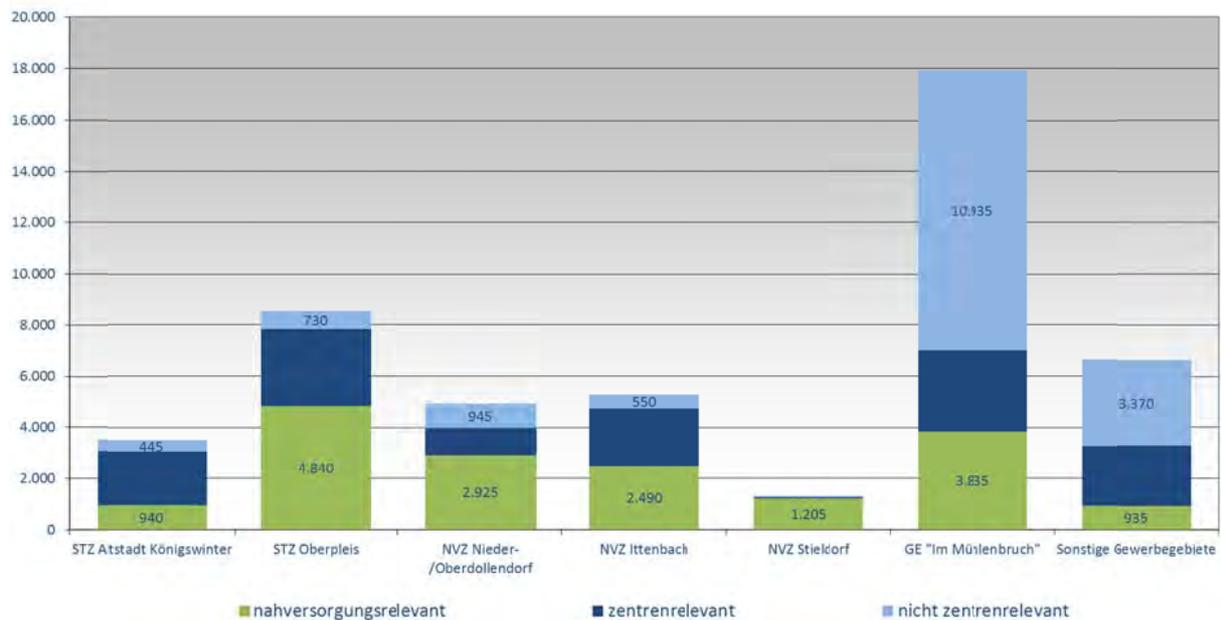
Der folgende Vergleich der Verkaufsfläche nach Zentrenrelevanz (vgl. Abbildung 30) macht deutlich, dass für diesen Einzelhandelsstandort schon jetzt eine hohe Relevanz in allen Sortimentsbereichen vorliegt, so dass speziell für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente eine starke Wettbewerbswirkung ausgelöst wird. Die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente befindet sich auf einem höheren Niveau als im Stadtteilzentrum Altstadt und in den Nahversorgungszentren Nieder-/Oberdollendorf und Ittenbach.

Am Standort sollten zum Schutz integrierter Versorgungslagen, insbesondere den Nebenzentren Altstadt und Oberpleis in Königswinter, dem Ortsteilzentrum Oberkassel in Bonn sowie den übrigen

Nahversorgungszentren in Königswinter, Angebots-erweiterungen über den Bestandsschutz hinaus ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für nicht zentrenrelevante Sortimente, um eine weitere Aufwertung des Standorts zu verhindern. Damit wird Ziel 6.5-8 des Landesentwicklungsplans zur Vermeidung einer Ausweitung von Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen entsprochen.

Der Empfehlung des Vorläuferkonzepts, den Standortbereich mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten weiterzuentwickeln, wird im Rahmen dieser Fortschreibung somit nicht gefolgt.

Abbildung 30: Vergleich der Sortimentsausstattung wichtiger Versorgungslagen



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017



6.3 Sonstige nicht siedlungsintegrierte Standortbereiche

Im Stadtteil Oberpleis befinden sich drei Gewerbegebiete, die Standorte teils großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind. Die beiden Gewerbegebiete „Im Kraefeld“ und „Gewerbepark Siebengebirge“ liegen südlich des Ortskerns im Kreuzungsbereich der Königswinterer Straße mit der L 268. Das Gewerbegebiet „Wahlfeld“ ist nördlich des Ortskerns zwischen der Siegburger Straße und der L 143 positioniert.

Bei den in den im Gewerbepark „Siebengebirge“ und im Gewerbegebiet „Wahlfeld“ ansässigen Einzelhandelsbetrieben handelt es sich um Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Im Gewerbepark „Siebengebirge“ sind der großflächige Teppichfachmarkt der Fa. Hess und ergänzende kleinflächige Anbieter unterschiedlicher Warengruppen ansässig. Innerhalb des Gewerbegebiets „Wahlfeld“ stellen ein Bau- und Gartenfachmarkt der Fa. Klein und ein Möbelfachmarkt der Fa. Thomas die beiden einzigen Einzelhändler dar. Der ehemalige Standort eines Raiffeisenmarkts wurde aufgegeben.

Im Gewerbegebiet „Im Kraefeld“ sind mit dem Aldi-Lebensmitteldiscounter und einem kleinflächigen Orthopädiefachhändler ausschließlich Anbieter mit nahversorgungs- und zentrenrelevante Kernsortimenten angesiedelt. Im Vorläuferkonzept wurde der Standortbereich Gewerbegebiet „Im Kraefeld“ als Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel im Bergraum ausgewiesen.

Insgesamt werden in den Gewerbegebieten im Stadtteil Oberpleis rd. 6.635 m² Verkaufsfläche vorgehalten. Damit belegen sie einen Verkaufsflächenanteil von 12 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Regionalplanerisch sind die Gewerbegebiete als GIB ausgewiesen, so dass sie nach den Vorgaben des neuen Landesentwicklungsplans grundsätzlich keiner großflächigen Einzelhandelsentwicklung zugänglich sind.

Der Stadt Königswinter wird empfohlen, den Vorgaben der Landesplanung zu folgen und somit Einzelhandelsansiedlungen/-erweiterungen jeglicher Art zu unterbinden. Weitere Einzelhandelser-

gänzungen an diesen Standorten – auch unterhalb der Großflächigkeit – können Attraktivitätssteigerung auslösen zu Lasten der umliegenden siedlungsintegrierten Einzelhandelsstandorte, insbesondere des Stadtteilzentrums Oberpleis. Der Verzicht auf Ansiedlungen oder Erweiterungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten hat zudem zur Folge, dass das Gebiet für die ursprünglich intendierten Branchen vorgehalten werden kann. Der vorhandene Bestand sollte, soweit noch nicht erfolgt, planungsrechtlich festgesetzt werden. Dies gilt auch für das im Vorläuferkonzept als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment ausgewiesene Gewerbegebiet „Im Kraefeld“.

6.4 Kleinteilige Nahversorgungsstrukturen im Ortskern Heisterbacherrott

Die Einwohnerzahl von Heisterbacherrott beträgt rund 2.030 – anteilig rund 5 % der Königswinterer Bevölkerung. Heisterbacherrott grenzt südwestlich an den Stadtteil Thomasberg und bildet mit diesem einen gemeinsamen Siedlungsschwerpunkt und das geographische Zentrum der Stadt Königswinter. Die Nahversorgungssituation innerhalb des Stadtteils wurde in Kapitel 5 skizziert: derzeit befindet sich dort kein Nahversorgungsbetrieb. Gleichwohl ist der Standort des Rewe-Lebensmittel-SB-Betriebs im rd. 5 Fahrminuten Entfernung im Stadtteil Thomasberg erreichbar. Die fußläufige Verbindung zu diesem Anbieter ist jedoch durch die Topografie des Stadtteils erschwert. Ein frischeorientiertes Angebot mit Backwaren führen die beiden Bäckereien, zudem findet in Heisterbacherrott wöchentlich auf dem Parkplatz der evangelischen Kirchengemeinde ein Wochenmarkt statt, der ein begrenztes ergänzendes Lebensmittelangebot führt.

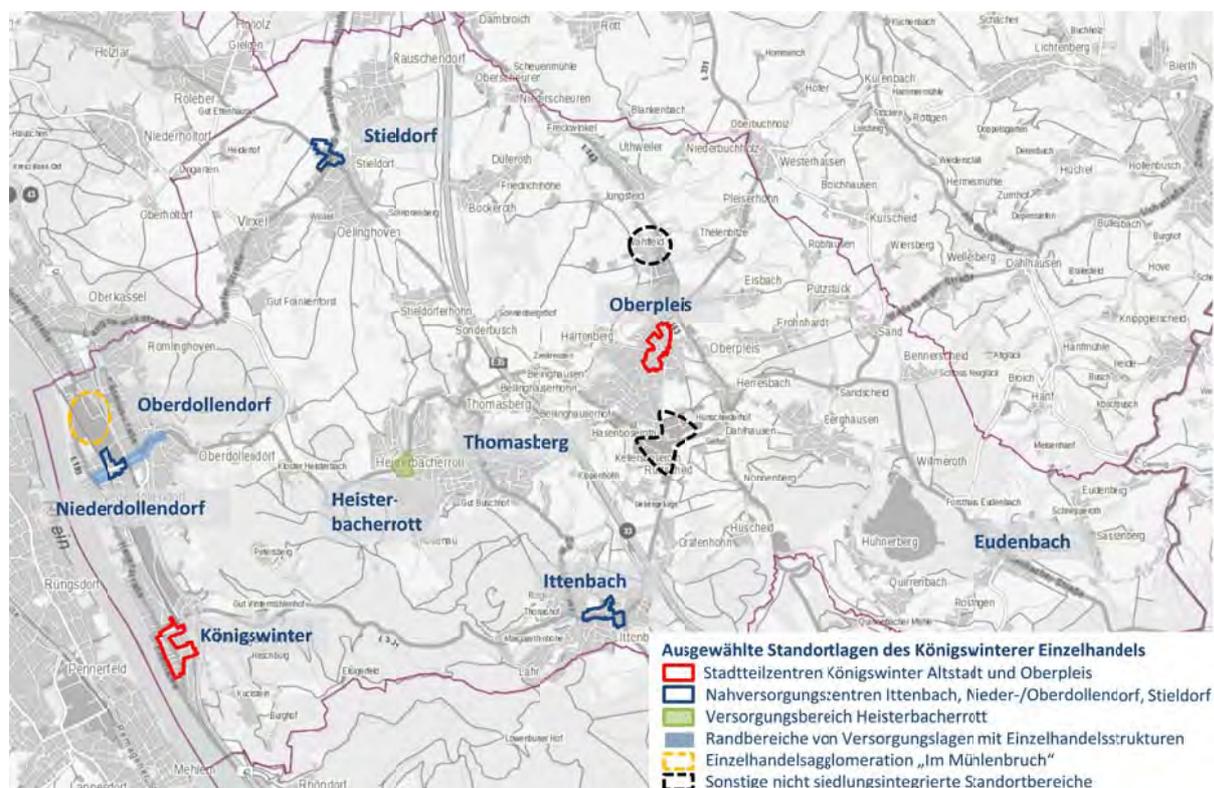
Die Einzelhandelsstrukturen in Heisterbacherrott ergeben sich durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe entlang der Dollendorfer Straße und der Oelbergstraße. Hier ist auch das städtebauliche Zentrum des Stadtteils, das über den Einzelhandelsbesatz hinaus weitere ergänzende Dienstleistungen und Gastronomieangebote bietet. Es handelt sich dabei vornehmlich um Gesundheitsdienstleistungen. Mit dem Haus Schlesien ist eine bekannte Kultur- und Bildungsstätte innerhalb der Versorgungslage ansässig.

Im Vorläuferkonzept wurde für den Standortbereich ein perspektivisches Nahversorgungszentrum festgesetzt, das jedoch nach Prüfung der Bezirksregierung nicht planungsrechtlich umgesetzt werden konnte.

Aufgrund des begrenzten Einwohner- und Kaufkraftpotenzials könnte ein großflächiger Lebensmittel-SB-Betrieb seine Tragfähigkeit nur durch

Umsätze mit vorbeifahrenden Kunden aus anderen Stadtteilen erreichen, sodass sich die Chancen für Nahversorgungsbetriebe an diesen Herkunftsorten verringern. Die Empfehlung lautet daher, allenfalls unterhalb der Großflächigkeit liegende Lebensmittelbetriebe zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung in Heisterbacherrott anzusiedeln.

Abbildung 31: Ausgewählte Standortlagen des Königswinterer Einzelhandels 2017



Quelle: Kartengrundlage der Geodatenportal NRW, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

6.5 Randlagen des Nahversorgungszentrums Nieder-/Oberdollendorf

Im Umfeld des abgegrenzten Nahversorgungszentrums Nieder-/Oberdollendorf bestehen Standortlagen mit einer Vorprägung durch Einzelhandel. Anzuführen sind die Bereiche entlang der Heisterbacher Straße westlich und östlich angrenzend an das Nahversorgungszentrum, die auch die historischen Ortsmitten von Niederdollendorf und Oberdollendorf umfassen.

Vereinzelt sind in diesen Lagen auch heute noch kleinere Einzelhandelsbetriebe ansässig, u. a. Fachgeschäfte für Backwaren, Pharmazie, Optik, Blu-

men. Die maximale betriebliche Verkaufsfläche dieser Anbieter beträgt rund 75 m².

Viele ehemalige Einzelhandelslokale werden dagegen heute durch andere Gewerbearten genutzt, vornehmlich aus den Bereichen Gastronomie und Dienstleistungen, oder sie stehen leer. Die gesunkenen oder ausgebliebenen Mieteinnahmen zeigen sich teilweise an versäumten immobilienwirtschaftlichen Investitionen.

Die Entwicklungstendenzen im bundesweiten Einzelhandel und in der Stadt Königswinter sowie die Bevölkerungs- und Nachfrageprognose in Königswinter lassen die Annahme zu, dass diese Standorte



und Immobilien auch zukünftig für eine städtebaulich und handelswirtschaftlich sinnvolle Entwicklung ungeeignet sind. Die Einzelhandelspotenziale sollten auf das ausgewiesene Nahversorgungszentrum konzentriert werden, um bestehende Synergien bestmöglich zu bündeln.

Entsprechend wird der Stadt Königswinter empfohlen Einzelhandelsansiedlungen/-erweiterungen jeglicher Art und Sortimentsstruktur nur zu unterstützen, soweit diese durch das bestehende Baurecht nicht auszuschließen sind.

6.6 Sonstige Solitär-/Streustandorte

Innerhalb des übrigen Stadtgebiets befinden sich weitere Einzelhandelsbetriebe, deren Standorte jedoch außerhalb der bisher dargestellten Lagebereiche liegen. Die Betriebe vereinen insgesamt rd. 6.335 m² Verkaufsfläche und belegen einen Anteil von rd. 11 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.

Die größten solitär gelegenen Anbieter sind ein Getränkefachmarkt der Fa. Dursty an der Hauptstraße im Stadtteil Niederdollendorf und ein ethnischer Supermarkt im Stadtteil Römlinghoven. Darüber bestehen zwei kleinere Fachmärkte an integrierten Standortlagen in den Stadtteilen Thomasberg und Ittenbach. Es handelt sich dabei um inhabergeführte Möbel- bzw. Küchenfachmärkte. In dezentraler Lage entlang der Siegburger Straße befindet sich zudem eine Baumschule mit angeschlossenen Verkaufsräumen und -außenflächen.

Alle übrigen Einzelhandelsbetriebe verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet und weisen maximale Verkaufsflächen von ca. 120 m² auf.

Im Hinblick auf die Versorgung einzelner Wohnsiedlungsbereiche ist anzumerken, dass lediglich in den Ortskernen Berghausen und Vinxel derzeit noch Bäckereien betrieben werden. Viele der ländlichen Siedlungsbereiche in Königswinter weisen demnach derzeit keine Versorgung mit Lebensmitteln oder sonstigen Grundbedarfsprodukten auf.



7 Ziele der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung

7.1 Übergeordnete Zielsetzungen

Die Voraussetzungen für die zukünftige räumliche Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Königswinter werden durch die Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung formuliert. Nur unter konsequenter Einhaltung dieser Ziele bei zukünftigen Entscheidungs- und Genehmigungsprozessen kann eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Königswinter gelingen. Der Stadt Königswinter wird empfohlen, die nachfolgenden Ziele durch den Rat der Stadt Königswinter zu beschließen, um eine darauf aufbauende bauleitplanerische und genehmigungsrelevante Steuerung zu legitimieren. Die Ziele lauten:

- Stabilisierung der mittelzentralen Versorgungsfunktion
- Stärkung des Einzelhandelsangebots der beiden Nebenzentren Altstadt und Oberpleis mit zentrenrelevanten Sortimenten
- Sicherung des Einzelhandelsangebots der Nahversorgungszentren mit vornehmlich nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- Schutz der wohnortnahen Versorgung
- Vermeidung zentrenschädigender Einzelhandelsentwicklungen, insbesondere an nicht integrierten Standortlagen

Als vorrangige Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Königswinter sind die Stabilisierung der Einzelhandelsbedeutung unter Berücksichtigung der mittelzentralen Versorgungsfunktion sowie die Attraktivierung des Einzelhandelsangebots festzulegen.

Die übergeordneten Handlungs- und Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts für die Stadt Königswinter aus dem Jahr 2010 wurden in zehn Punkten festgehalten. Diesen wurde weitestgehend nachgegangen, was zur Stärkung integrierter Versorgungslagen beigetragen hat. Die hervorzuhebenden positiven Entwicklungen betreffen

- die Neubelegung freigewordener Gewerbeeinheiten und ein Ersatz wichtiger Grundversorger im Nahversorgungszentrum Nieder-/

Oberdollendorf durch Folgenutzungen, bspw. Lebensmitteldiscounter Norma als Nachfolger von Penny und Drogeriefachmarkt dm als Nachfolger von Schlecker,

- die Ansiedlung eines Getränkefachmarkts am Standortbereich des Lebensmittelvollsortimenters der Fa. Rewe im Stadtteil Thomasberg, zur Stabilisierung der wohnungsnahen Versorgung,
- die Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers im Stadtteilzentrum Altstadt, was tendenziell die Verbesserung der Nahversorgungssituation innerhalb des Stadtteils zur Folge hatte.

Die Attraktivität des Einzelhandelsangebots in Königswinter definiert sich über die Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsflächen in quantitativer und qualitativer Hinsicht. Es ergeben sich „Entwicklungsspielräume“, die zur Aufwertung und Attraktivierung des Standorts Königswinter beitragen.

In räumlicher Hinsicht sind primär die Nebenzentren (Stadtteilzentren Königswinter-Altstadt und Oberpleis) als Standort für Angebotsergänzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten zu wählen. Darüber hinaus eignen sich auch Nahversorgungszentren für die Ansiedlung von vorwiegend nahversorgungsrelevantem Einzelhandel.

Mit einer Zentralität von rund 68,7 wird die Stadt Königswinter ihrer durch die Raumordnung aufgetragenen mittelzentralen Versorgungsfunktion nur eingeschränkt gerecht. Dies ist in erster Linie auf die disperse Siedlungsstruktur und dadurch unterstützte Zersplitterung der Einzelhandelslagen sowie die Wettbewerbssituation zu Bonn zu begründen. Dabei differiert die Einzelhandelsbedeutung zwischen den einzelnen Warengruppen, sodass Handlungsempfehlungen formuliert wurden, die zu einer besseren Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion umgesetzt werden sollten. Zu berücksichtigen ist, dass auch Standorte außerhalb der städtebaulich integrierten zentralen Versorgungsbereiche einen Beitrag zur Leistungsfähigkeit des Einzelhandelsstandorts Königswinter leisten.

Um die übergeordnete Versorgungsbedeutung der Königswinterer Nebenzentren im Rahmen des definierten Zentrengefüges in Zukunft noch intensiver

zu unterstützen, sollten handelswirtschaftliche und städtebauliche Ergänzungen erfolgen, die im Zentrenkonzept aufgezeigt wurden. Sie betreffen in erster Linie die Ansiedlung und Stabilisierung von Magnetbetrieben und die sonstige handelswirtschaftliche und städtebauliche Aufwertung der Einkaufsstraßen innerhalb des Stadtteilzentrums Altstadt, aber auch der Siegburger Straße im Stadtteilzentrum Oberpleis.

Neben den Stadtteilzentren werden weitere Einzelhandelslagen als zentrale Versorgungsbereiche klassifiziert:

Im Stadtteil Ittenbach wird im Bereich der Königswinterer Straße, zwischen Aegidienberger Straße und dem Rottbach die Abgrenzung eines Nahversorgungszentrums empfohlen. Der ansässige Einzelhandel in weitgehend stabiler Versorgungslage ist primär auf den Stadtteil Ittenbach ausgerichtet. Es wird empfohlen, den neuen Standortbereich mit dem gewachsenen Versorgungszentrum besser zu verknüpfen und dabei die Handelsnutzungen zu konzentrieren. Eine weitere Arrondierung und Verdichtung des Bestandes durch kleinteilige Einzelhandels- und Komplementärnutzungen eignet sich zur Stabilisierung und Aufwertung des Standorts.

Im Stadtteil Nieder-/Oberdollendorf kann entlang der Heisterbacher Straße zwischen den Bahngleisen der Deutschen Bahn und des Straßenverlaufs der Bundesstraße 42 ein weiteres Nahversorgungszentrum abgegrenzt werden. Es handelt sich um eine zweiteilige Versorgungslage mit einem neuen Versorgungsstandort in rückwärtiger Bebauung entlang des Proffenwegs sowie um ein gewachsenes Zentrum mit vorwiegend kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen entlang der Heisterbacher Straße. Auch hier wird empfohlen, den neuen Standortbereich mit dem gewachsenen Versorgungszentrum besser zu verknüpfen und dabei die Handelsnutzungen zu konzentrieren.

Zur Abgrenzung eines weiteren Nahversorgungszentrums wird im Stadtteil Stieldorf der Kreuzungsbereich Disselbachtalstraße, Raiffeisenstraße und Oelinghover Straße empfohlen. Es handelt sich um eine Ortskernlage mit insgesamt geringer Einzelhandelsausstattung. Der derzeit einzige Magnetbetrieb ist ein Nahversorgungsanbieter im Süden des

Zentrums. Es wird zwingend empfohlen auf der nordwestlichen Entwicklungsfläche des Zentrums einen weiteren großflächigen Lebensmittel-SB-Betrieb anzusiedeln, da die Einzelhandelsausstattung der Handlungslage ansonsten nicht für die Einstufung eines zentralen Versorgungsbereichs geeignet ist.

Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche wurden mehrere Lebensmittel-SB-Betriebe erfasst und räumlich verortet, die für die Gewährleistung einer flächendeckenden Nahversorgung grundsätzlich von Bedeutung sind. Ein Großteil dieser Betriebe ist jedoch an Standorten ansässig, die für eine wohnungsnaher Versorgung ungeeignet sind oder sich mit den Einzugsgebieten der Lebensmittel-Magnetbetriebe in zentralen Versorgungsbereichen überschneiden. Es konnte nur ein Standort identifiziert werden, dem in Ergänzung der Zentrenstruktur ein zu sichernder Beitrag zur wohnungsnaher Versorgung eingeräumt werden kann. Dies ist der Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Rewe im Stadtteil Thomasberg.

Zukünftig sollten Ansiedlungen von kleineren Betreiberkonzepten mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen auf Standorte gelenkt werden, die zur Optimierung einer flächendeckenden Nahversorgung beitragen. Ausgeschlossen sein sollten Vorhaben, die die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigen. Eine solche Angebotsergänzung könnte vornehmlich für den Stadtteil Heisterbacherrott ins Auge gefasst werden.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind an Standorten von Gewerbegebieten „Im Mühlenbruch“, „Wahlfeld“ und „Im Kraefeld“ Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, deren Angebotsstruktur durch zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente geprägt wird. Zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgung sollten diese Standorte nicht ausgebaut werden. Auch sollte ein Austausch durch nicht zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden. Die empfohlenen Überplanungen sollten konsequent umgesetzt werden, um weiteren zentrenschädlichen Einzelhandelsentwicklungen vorzubeugen und insbesondere den Aufwertungsprozess in den Nebenzentren nicht zu gefährden.



7.2 Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung

In Abstimmung mit den übergeordneten Vorgaben zur Einzelhandelssteuerung auf Bundes- und Landesebene wurden folgende Arbeitsschritte zur Vorbereitung einer konsequenten und rechtssicheren Einzelhandelssteuerung in der Stadt Königswinter vorgenommen:

- Die Entwicklungsziele für die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Königswinter wurden formuliert. Zentrale Versorgungsbereiche wurden identifiziert.
- Die Versorgungsbedeutung und das Zusammenspiel der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen einer Zentrenhierarchie wurden abgestimmt.
- Eine räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Königswinter ist nicht nur unter Einzelhandelsaspekten, sondern auch unter Berücksichtigung der komplementären Dienstleistungsangebote/Infrastruktur, der städtebaulichen Situation sowie der Entwicklungspotenziale und -ziele erfolgt.
- Es konnte ein Standort eines Lebensmittelbetriebs benannt werden, der aktuell in Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche wohnungsnah Versorgungsfunktionen übernimmt.
- Es wurde eine Definition der „Königswinterer Sortimentsliste“ vorgenommen, die nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente aufweist, die vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Königswinter anzusiedeln sind.

Aufbauend auf diesen Arbeitsgrundlagen sollte die systematische Umsetzung des Konzepts unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche, der Ziele der Einzelhandelsentwicklung und der nachstehend erläuterten Ansiedlungsleitlinien erfolgen.

Grundsätzlich sind Wettbewerbsintensivierungen, die die Gefährdung oder Schwächung zentraler Versorgungsbereiche nach sich ziehen, im Sinne städtebaulicher Auswirkungen zu vermeiden. Das zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet bereitstehende Instrumentarium sollte daher konsequent genutzt werden. Folgende Stadtbereiche sind aus unserer Sicht höherem Ansied-

lungsdruck von insbesondere großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Kernsortiment ausgesetzt:

- An zentrale Versorgungsbereiche anschließende Gebiete: Bei Ansiedlungen an solchen Standorten besteht die Gefahr einer unerwünschten Ausweitung („Ausfransen“) und der Veränderungen des Standortgefüges innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.
- Hauptverbindungsachsen im Stadtgebiet: Die gute Pkw-Erreichbarkeit und eine hohe Außenwirkung ziehen oftmals das Interesse ansiedlungswilliger Einzelhandelsbetriebe auf sich; auch Solitäranlagen werden akzeptiert, bewirken aber eine weitere Zersplitterung der Einzelhandelslandschaft und stehen dem Ziel der Realisierung kompakter Versorgungslagen entgegen.
- Gewerbegebiete, meist mit vorhandenem Einzelhandelsbesatz: Die gute Pkw-Erreichbarkeit, die Verfügbarkeit größerer Flächen, meist günstigere Grundstückspreise als in den siedlungsintegrierten Lagen und die möglichen Agglomerationseffekte ermöglichen die schnelle Positionierung eines neuen Einzelhandelsbetriebs. Die Entwicklungen am Standort „Im Mühlenbruch“ sowie in den Gewerbegebieten „Im Kraefeld“; Gewerbepark „Siebengebirge“ und „Wahlfeld“ sind entsprechend zu begründen und sollten nicht fortgesetzt werden.

In diesen genannten Standortkategorien empfiehlt sich der konsequente Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, möglichst auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit. Besonderes Augenmerk ist darüber hinaus auf die Randsortimente von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zu legen, für die die Landesplanung eine Maximalgrenze von 10 % der Gesamtverkaufsfläche vorsieht.

Grundsätzlich gilt, dass alle Bebauungspläne der Standortbereiche, die als potenziell gefährdend einzustufen sind, auf ihre einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten überprüft werden sollten.

- In Gewerbegebieten sollte grundsätzlich von der Steuerungsmöglichkeit des Einzelhandels Gebrauch gemacht werden, um keine bodenrechtlichen Spannungen hervorzurufen. Die Skala der planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten reicht vom völligen Ausschluss über die ausnahmsweise Zulässigkeit zur Versorgung der dort Beschäftigten (Kiosk oder Tankstellen-Shop) bis hin zur Zulässigkeit räumlich und funktional untergeordneten Einzelhandels.
- Festgesetzte Kerngebiete sollten dahingehend überprüft werden, ob sie der gesteuerten Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und anderen kerngebietstypischen Nutzungen dienen sollen.
- Unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB, die einem potenziellen Ansiedlungsdruck aufgrund ihrer Lage oder wegen des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands unterliegen, sollten auf planerischen Handlungsbedarf, insbesondere bei Ansiedlungsvorhaben, und die Steuerungsmöglichkeiten im Rahmen des § 9 Abs. 2a BauGB überprüft werden.

Es ist abschließend darauf zu verweisen, dass nur die konsequente Umsetzung der Inhalte eines Einzelhandelskonzepts in die Bauleitplanung das Erreichen der angestrebten Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Königswinter ermöglicht.

7.3 Ansiedlungsleitlinien

Mit der Definition von Ansiedlungsleitlinien sowie einer zugehörigen Matrix soll der Stadt Königswinter ein Leitfaden zur Verfügung gestellt werden, um die Zentrenentwicklung der Stadt durch eine strategische Standortplanung des Einzelhandels zu unterstützen. Über die Ansiedlungsleitlinien kann die Eignung eines Standorts für ein Vorhaben unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Entwicklungsziele abgeleitet werden. Für Erweiterungsvorhaben gelten die Leitlinien analog, bei bestehenden Betrieben ist grundsätzlich auf Bestandsschutz hinzuweisen.

- 1.) Insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig auf Standorte innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden. Dabei ist die Dimensionie-

rung der Vorhaben der Versorgungsbedeutung anzupassen. Ausnahmsweise kann auch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit Nahrungs- und Genussmitteln außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erfolgen, sofern ein Beitrag zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung geleistet wird. Hinweise hierfür liegen vor, wenn

- der Standort eine städtebaulich integrierte Lage aufweist und sich innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs befindet,
 - sich innerhalb eines Einzugsbereichs von 700 m (Radius um den Planstandort) ein maßgeblicher Anteil an Wohnbebauung befindet, der zur Tragfähigkeit des Betriebs beiträgt,
 - keine Überschneidung der Verflechtungsbereiche mit einem zentralen Versorgungsbereich vorliegt.
- 2.) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen grundsätzlich auf die beiden Stadtteilzentren konzentriert werden, insbesondere gilt dies für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Auch für nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen sollte eine Konzentration auf die Stadtteilzentren erfolgen, da nur so eine Stärkung und Stabilisierung dieser Versorgungslagen langfristig erfolgen kann. Entsprechend sollte bei Ansiedlungsbegehren außerhalb der Stadtteilzentren geprüft werden, ob für das Vorhaben prinzipiell auch ein Standort innerhalb der Stadtteilzentren in Frage kommen könnte. An allen anderen Standorten, sollte auf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment verzichtet werden.
 - 3.) Auch für Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment wird unter der Zielsetzung der prioritären Zentrenentwicklung empfohlen, Standorte in zentralen Versorgungsbereichen zu prüfen. Hierfür eignen sich ggf. auch die Nahversorgungszentren, wie der zentrale Versorgungsbereich Ittenbach im Segment Möbel und Einrichtungsbedarf zeigt.



Da jedoch insbesondere für großflächige Betriebe z. B. Bau- und Gartenmärkte, in den zentralen Versorgungsbereichen in der Regel keine geeigneten Standorte ausgewiesen werden können, sind unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben auch in anderen Standortlagen Ansiedlungsoptionen offen zu halten. Zu bevorzugen sind die Standorte in der Stadt Königswinter, die bereits eine

entsprechende Vorprägung aufweisen, aber durch Angebotsergänzungen keine Attraktivitätssteigerung erreichen, von denen auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment profitieren. Eine Ansiedlung ist jedoch nur innerhalb von ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereichen gewünscht und zulässig.

Abbildung 32: Bewertungsmatrix für zukünftige Einzelhandelsansiedlungen und -erweiterungen

Ansiedlungs- vorhaben	Verkaufsfläche	zentrale Versorgungsbereiche in Königswinter		außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	
		Stadtteilzentren Altstadt und Oberpleis	Nahversorgungs- zentren	siedlungs- integriert	nicht siedlungs- integriert
mit nahversorgungs- relevantem Kernsortiment	> 800 qm VK		M/ LEP NRW	M/ LEP NRW	LEP NRW
	≤ 800 qm VK			M/ LEP NRW	EHK
mit zentren- relevantem Kernsortiment	> 800 qm VK		EHK	LEP NRW	LEP NRW
	≤ 800 qm VK		M	EHK	EHK
mit nicht zentren- relevantem Kernsortiment	> 800 qm VK		M	M/ LEP NRW	M/ LEP NRW
	≤ 800 qm VK		M	M/ LEP NRW	M/ LEP NRW



Ansiedlung/ Erweiterung ist möglich



Ansiedlung/ Erweiterung ist grundsätzlich möglich, soweit durch Einzelfallprüfung Maßstäblichkeit und Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben gesichert ist



Ansiedlung/ Erweiterung ist nach den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen nicht zulässig



Ansiedlung/ Erweiterung ist planerisch nicht erwünscht und sollte ausgeschlossen werden

Anmerkung: M = Maßstäblichkeit

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017



8 Zusammenfassung der Untersuchung

Seit Vorlage des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts für die Stadt Königswinter im Jahr 2010 haben sich die Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Königswinter fortentwickelt, bundesrechtliche und landesplanerische Vorgaben wurden aktualisiert, u. a. auch hinsichtlich des Begriffsinhalts sowie der Abgrenzungsmethodik zentraler Versorgungsbereiche. Das Vorläuferkonzept stellte aufgrund dieser Rahmenbedingungen kein geeignetes Instrumentarium für eine weiterhin konsequente Steuerung des Einzelhandels mehr dar. Der Auftrag zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts ist im März 2016 durch die Stadt Königswinter an Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH erteilt worden.

Als Fazit der vorliegenden Untersuchung werden nachfolgend die vorrangigen Ergebnisse der Bestandsanalyse und die Handlungsempfehlungen zusammengefasst:

- Die im Jahr 2016 rund 42.000 Einwohner zählende Stadt Königswinter wird landesplanerisch als Mittelzentrum eingestuft. Königswinter ist in neun einwohnerstatistische Bezirke zu differenzieren, die durch unterschiedliche Siedlungsmuster und -dichten geprägt sind. Den Einwohnerschwerpunkt bildet der Stadtteil Oberpleis im Bergraum der Stadt. Ein durchgängiges Siedlungsband bilden lediglich die im Talraum befindlichen Stadtteile Königswinter und Nieder-/Oberdollendorf mit Römlinghoven. Der Bergraum zeichnet sich durch eine disperse, ländliche Siedlungsstruktur aus. Die Kaufkraft der Bevölkerung liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt.
- Die Einzelhandelsposition der Stadt Königswinter wird durch die Wettbewerbsbeziehungen zum leistungsstarken Oberzentrum Bonn sowie zu den benachbarten Mittelzentren St. Augustin, Siegburg, Bad Honnef und Hennef geprägt.
- Das Kerneinzugsgebiet des Einzelhandels in Königswinter beschränkt sich unter Berücksichtigung des Wettbewerbsumfelds auf das eigene Stadtgebiet. Den Königswinterer Einwohnern steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von insgesamt ca. 286,2 Mio. EUR zur Verfügung. Einzelne Betriebe und Standortlagen strahlen über das Stadtgebiet hinaus.
- Die Einzelhandelsausstattung der Stadt Königswinter umfasst aktuell insgesamt 210 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 55.420 m² und einer Bruttoumsatzleistung von ca. 196,6 Mio. EUR (im Jahr 2016). Das größte flächenbezogene Angebot der Stadt wird durch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bereitgestellt. Ebenfalls hohe Bedeutung haben die Warengruppen Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör sowie Möbel/Einrichtung. Der Verkaufsflächenanteil des großflächigen Einzelhandels beträgt rund 59 % und ist somit im interkommunalen Vergleich als durchschnittlich zu bewerten.
- Der Einzelhandelsbestand im Jahr 2016 kann mit Daten aus dem Jahr 2009 (Veröffentlichung des Einzelhandelskonzepts im Jahr 2010) verglichen werden. Dabei ist ein deutlicher Rückgang der Betriebsanzahl bei einem gleichzeitigen Anstieg der Verkaufsfläche erkennbar, womit grundsätzlich dem bundesweiten Entwicklungstrend im Einzelhandel entsprochen wird. Die deutlichsten Veränderungen sind im Bereich der Nahversorgung festzuhalten, da Ansiedlungen verschiedener Lebensmittel-SB-Betriebe und Drogeriefachmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgt sind. Hinsichtlich der räumlichen Entwicklung, gegliedert nach Talraum und Bergraum zugeordneten Stadtteilen wird deutlich, dass nur im Bergraum ein faktischer Ausbau der Verkaufsfläche stattgefunden hat. Die Zentralität hat sich in den kurzfristigen Warengruppen insgesamt positiv entwickelt, während die Ausstattung und Leistungsfähigkeit in den mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen rückläufig ist. Neben Angebotsrückgängen ist hierfür jedoch insbesondere die Zunahme vom Einwohner- und Kaufkraftpotenzial der Stadt Königswinter verantwortlich.
- Vor dem Hintergrund der derzeitigen Einzelhandelsausstattung und Marktpositionierung in Königswinter und einer prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung bis 2030 ergeben sich für den Königswinterer Einzelhandel Entwicklungsspielräume. Der Ausbau der

Verkaufsflächen wird jedoch nur innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche sowie zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung empfohlen. Hierfür sind innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche geeignete Ergänzungsflächen vorgeschlagen worden (vgl. Anhang).

- Für die Stadt Königswinter wurde ein Zentrenkonzept entwickelt, das fünf zentrale Versorgungsbereiche unterscheidet: Die Nebenzentren Altstadt und Oberpleis sowie die Nahversorgungszentren Ittenbach, Nieder-/Oberdollendorf und Stieldorf. Dabei kommt den Nebenzentren die höchste Bedeutung aller Einzelhandelsstandorte Königswinters zu.
- Im Rahmen der Entwicklung des Zentrenkonzepts wurden folgende Ziele formuliert:
 - Stabilisierung der mittelzentralen Versorgungsfunktion
 - Stärkung der Königswinterer Nebenzentren Altstadt und Oberpleis
 - Stabilisierung und Aufwertung der Nahversorgungszentren Ittenbach, Nieder-/Oberdollendorf und Stieldorf
 - Schutz der wohnungsnahen Versorgung
 - Vermeidung zentrenschädigender Einzelhandelsentwicklungen an sonstigen Standorten

Die Analyse konnte aufzeigen, dass die Stadt Königswinter in innenstadtrelevanten Leitsortimenten nicht vollumfänglich die Ausstattung eines Mittelzentrums aufweist, in weiten Teilen des Stadtgebietes jedoch eine wohnortnahe Grundversorgung bereitgestellt werden kann. Eine disperse Einwohner- und Siedlungsstruktur trägt dazu bei, dass sich in der Vergangenheit mehrere Versorgungslagen unterschiedlicher Einzelhandelsausstattung im Stadtgebiet gebildet haben. Daher werden auch zwei gleichrangige Nebenzentren an Stelle eines Hauptzentrums ausgewiesen. Doch während das Nebenzentrum in Oberpleis aktuell gute Angebotsstrukturen aufweist, bleibt die Aufgabe bestehen, den zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Altstadt zu entwickeln, um den Versorgungsauftrag eines Nebenzentrums adäquat wahrnehmen zu können.

Dank einer inhaltlichen Verzahnung und strategische Zusammenarbeit von Stadtplanung und Stadtmarketing bzw. Wirtschaftsförderung ist es in der Vergangenheit gelungen, Entwicklungspotenziale auf zentrale Versorgungsbereiche zu lenken und dezentrale Einzelhandelsansiedlungen weitestgehend zu verhindern.

Der Kosten- und Arbeitsintensität dieser planerischen Steuerungsstrategie wird durch die heutige Positionierung des Königswinterer Einzelhandels, insbesondere des Stadtteilzentrums Oberpleis, Rechnung getragen. Es wird empfohlen, auch zukünftig an den bisherigen Entscheidungsprämissen festzuhalten.

Zur Sicherung und Stärkung der städtebaulich integrierten Versorgungszentren ist eine Fortsetzung der konsequenten bauleitplanerischen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung – insbesondere hinsichtlich der Standorte mit nahversorgungs- sowie zentrenrelevanten Sortimenten – erforderlich. So kommt der Reglementierung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente an Standorten außerhalb der abgegrenzten, städtebaulich integrierten Versorgungsbereiche in Anbetracht der gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs eine Schlüsselrolle für eine städtebaulich ausgerichtete Einzelhandels- und Standortentwicklung zu. Der Stadt Königswinter wird daher empfohlen, die Fortschreibung der Zentrenhierarchie und die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sowie die aktualisierte „Königswinterer Sortimentsliste“ zu beschließen und in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Gleichmaßen sollte die Umsetzung der Handlungsempfehlungen, speziell zur Stabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche, durch städtische Akteure wie bisher weiterverfolgt werden.



9 Anhang

Tabelle 28: Zusammenfassende Bewertung der Ergänzungsstandorte in zentralen Versorgungsbereichen

Standort-Nr./Straße/ Bezeichnung/B-Plan/ Größe	Lage	Verkehrliche Erreichbarkeit und Außenwirkung	derzeitige Grundstücksnutzung und Planungsrecht	Nutzungen in der Nachbarschaft	Eignung für Einzelhandelsnutzungen	Fazit/Empfehlungen
<p>1. Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 10/36</p> <p>1a) Ehm. „Rheingold“: ca. 5.200 m²</p> <p>1b) Ehm. „Am Palastweiher“: ca. 5.200 m²</p>	Innerhalb der südöstlichen Abgrenzung des Stadtteilzentrums Altstadt Königswinter	Erreichbarkeit mittels MIV über die Winzerstraße (Anschluss an B 42 aus Richtung Bonn/Bad Honnef) und Drachenfelsstraße; ÖPNV Haltepunkte der Deutschen Bahn (Bf Königswinter), Buslinien 521 und 541 sowie der Straßenbahnlinie 66 im weiteren Umfeld	<p>Die Hälfte der Fläche „Rheingold“ wird derzeit durch Wohnnutzung geprägt, die übrige Fläche sowie das Gelände „Am Palastweiher“ dienen als Stellflächen für den ruhenden Verkehr sowie als Flächen für Freiluftveranstaltungen (Trödelmarkt, Kirmes).</p> <p>Kerngebiet (FNP) Bebauungsplan 10/36</p>	Öffentliche und private Versorgungseinrichtungen mit regionaler und teils internationaler Bedeutung (insbesondere Drachenfels), Wohnen, Bahngleise, Bauhandel Fassbender-Tenten	<p>Wegen Größe, Grundstückszuschnitt, Anbindung, Planungsrecht und Außenwirkung als Ergänzungsflächen für vornehmlich großflächigen Einzelhandel mit Ausrichtung zur Drachenfelsstraße geeignet, bspw. für die Ansiedlung von Anbietern mit vornehmlich zentrenrelevanten Kernsortimenten.</p> <p>Im Hinblick auf die funktionale Bedeutung des Standortbereichs ist auch eine Ausrichtung auf touristische Angebotsbereiche (To-go-Verzehr, Gastronomie, Geschenkartikel) möglich.</p>	<p>Ausrichtung auf touristische Bedürfnisse bspw. durch Angebotsergänzungen mit Fachmärkten großflächiger Formate, um keinen zusätzlichen Wettbewerb mit den Einzelhandelsstrukturen entlang der Hauptstraße zu entfachen. Angebote mit konsumigen Mitbringseln sowie aus dem Bereich Sport und Freizeit (Wanderausrüstung, Regenschutz, Kartenmaterial) oder auch Lebensmittel für den sofortigen Verzehr.</p> <p>Die Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Betriebs wird im Hinblick auf die zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale sowie die verkehrliche Erschließung nicht empfohlen.</p>
<p>2. „Baustoffhandel Fassbender-Tenten“</p> <p>ca. 5.600 m²</p>	Innerhalb der nordöstlichen Abgrenzung des Stadtteilzentrums Altstadt Königswinter	Erreichbarkeit mittels MIV über die Winzerstraße/ Bahnhofstraße (Anschluss an B 42 aus Richtung Bonn/Bad Honnef) und Am Palastweiher; ÖPNV Haltepunkte der Deutschen Bahn (Bf Königswinter), Buslinien sowie der Straßenbahnlinie im weiteren Umfeld	<p>Grundstücksfläche des Baustoffhandels Fassbender-Tenten</p> <p>Kerngebiet (FNP) § 34 BauGB</p>	Öffentliche und private Versorgungseinrichtungen gesamtstädtischer Bedeutung, Wohnen, Bahngleise, Friedhof	Wegen Größe, Grundstückszuschnitt, Anbindung, Planungsrecht und Außenwirkung als Ergänzungsfläche für großflächigen Einzelhandel mit Ausrichtung zur Bahnhofstraße geeignet, bspw. für die Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Betriebs.	Der Lagebereich der Bahnhofstraße ist perspektivisch dazu geeignet, die Versorgungsfunktionen für die Anwohnerschaft im Bereich der Nahversorgung zu übernehmen. Die Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Betriebs wird empfohlen.

Standort-Nr./Straße/ Bezeichnung/B-Plan/ Größe	Lage	Verkehrliche Erreichbarkeit und Außenwirkung	derzeitige Grundstücksnutzung und Planungsrecht	Nutzungen in der Nachbarschaft	Eignung für Einzelhandelsnutzungen	Fazit/Empfehlungen
3. „Östlich Siegburger Straße“ ca. 850 m ²	Innerhalb der nordöstlichen Abgrenzung des Stadtteilzentrums Oberpleis	Erreichbarkeit mittels MIV über die Siegburger Straße aus Richtung Norden und Dollendorfer Straße/Herresbacher Straße aus Richtung Süden, ÖPNV Haltepunkt des Zentralen Busbahnhofs Oberpleis im nahen Umfeld	Parkplatz Mischgebiet (FNP) B-Plan Nr. 60/2 (Aufhebungsverfahren eingeleitet)	Geringe Dichte an Einzelhandelsnutzungen, private und öffentliche Dienstleistungen mit stadtteilbezogener Bedeutung, Wohnen	Aufgrund der Größe und städtebaulich integrierten Lage gut für Einzelhandelsnutzungen geeignet, müsste jedoch in Randlage eigenständige Attraktivität entfalten.	Standort grundsätzlich geeignet zur Verdichtung des Einzelhandelsbesatzes entlang der Siegburger Straße, jedoch aufgrund der Flächengröße nur eingeschränkt für großflächigen Einzelhandel. Wünschenswert wäre am Standort die Entwicklung weiterer außergastronomischer Angebote.
4. „Westlich Siegburger Straße“ (ehem. Lebensmitteldiscounter Plus) ca. 1.800 m ²	Nördliche Grenze des Stadtteilzentrums Oberpleis, jedoch innerhalb der Abgrenzung	Erreichbarkeit mittels MIV über die Siegburger Straße aus Richtung Norden und Im Wiesengrund aus Richtung Südwesten, ÖPNV Haltepunkt des Zentralen Busbahnhofs Oberpleis im nahen Umfeld	Geschäftshaus mit vorgelegter Parkfläche Mischgebiet (FNP) B-Plan 60/13	Geringe Dichte an Einzelhandelsnutzungen, wenig private und öffentliche Dienstleistungen mit stadtteilbezogener Bedeutung, Wohnen	Aufgrund der Größe und städtebaulich integrierten Lage gut für Einzelhandelsnutzungen geeignet, müsste jedoch in Randlage eigenständige Attraktivität entfalten.	Standort perspektivisch geeignet, um Randbereich zu stabilisieren, derzeit Risiko der geringen Passantenfrequenz; jedoch Zufahrtsstraße zu den Nahversorgern des Standortbereichs „Am Offermannsberg“: Zu empfehlen wären Einzelhandels- oder Komplementärnutzungen mit hoher eigenständiger Attraktivität (bspw. Bekleidungs- oder Schuhfachmarkt, Ärztehaus).
5. „Bahnhofsgelände“ ca. 3.300 m ²	Nordwestliche Grenze des Nahversorgungszentrums Nieder-/Oberdollendorf	Erreichbarkeit mittels MIV über die Heisterbacher Straße und die Straße Am Proffenweg, Bahnhof Niederdollendorf und Straßenbahn/Bushaltepunkt Oberdollendorf im Umfeld	Vorwiegend Zufahrtsstraße und Freiflächen, ein denkmalgeschütztes Gebäude auf dem Gelände (Bahn AG) Südl. Mischgebiet, nördl. Gewerbegebiet (FNP) § 34 BauGB	Versorgungslage Proffenweg mit zwei Lebensmittel-SB-Betrieben und zwei Fachmärkten angrenzend, südlich Bahnhofsgelände und Wohnnutzungen, nördlich Gewerbe/ Industrie	Aufgrund Lage, Größe und Zuschnitt nur begrenzt für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen geeignet, vielmehr bietet sich die Fläche zur Erweiterung der Bestandsbetriebe oder der Stellflächen an.	Aufgrund der umgebenden Nutzungsstruktur grundsätzlich Standorteignung für Einzelhandel gegeben, Standortqualitäten begrenzen die eigenständige Entwicklung, Eignung zur Erweiterung der angrenzenden Einzelhandelsbetriebe oder Stellplätze, jedoch nicht für kleinere Einzelhandelsbetriebe wegen fehlender Sichtbeziehungen.
6. „Holzhandel Kinge“ ca. 1.100 m ²	Nordöstliche Grenze des Nahversorgungszentrums Nieder-/Oberdollendorf	MIV Erreichbarkeit über die Heisterbacher Straße und die Straße Am Proffenweg, Bahnhof Niederdollendorf und Straßenbahn/Bushaltepunkt Oberdollendorf im Umfeld	Gebäudegrundfläche, Lagerhalle des Holzhandels Mischgebiet (FNP) § 34 BauGB	Versorgungslage Proffenweg mit zwei Lebensmittel-SB-Betrieben und zwei Fachmärkten angrenzend, südlich Holzhandel, nördlich und östlich Industrie	Größe, Zuschnitt und Lage ermöglichen maximal kleinflächige Einzelhandelsnutzungen, Eignung eher im Zusammenhang mit dem Holzhandel.	Im Zusammenhang mit der Fläche des Holzhandels grundsätzlich gut geeignet zur Angebotsergänzung und Vernetzung der Standortbereiche am Proffenweg und Heisterbacher Straße.



Standort-Nr./Straße/ Bezeichnung/B-Plan/ Größe	Lage	Verkehrliche Erreichbarkeit und Außenwirkung	derzeitige Grundstücksnutzung und Planungsrecht	Nutzungen in der Nachbarschaft	Eignung für Einzelhandelsnutzungen	Fazit/Empfehlungen
7. „An der Schäferei“ ca. 2.700 m ²	Zentral im Nahversorgungszentrum Nieder-/Oberdollendorf	MIV Erreichbarkeit über die Heisterbacher Straße und die Straße Am Proffenweg, Bahnhof Niederdollendorf und Straßenbahn/Bushaltepunkt Oberdollendorf im Umfeld	Hausgärten, Wohn- und Geschäftshaus. Insgesamt 7 Eigentümer Mischgebiet (FNP) § 34 BauGB	Nördlich angrenzend Versorgungslage am Proffenweg, westlich Bahnhof Niederdollendorf, östlich Parkplatz am Proffenweg, südlich Wohn- und Geschäftshäuser der Heisterbacher Straße	Größe, Zuschnitt und Lage ermöglichen großflächige Einzelhandelsnutzungen, Eignung insbesondere im Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen, langfristig für die Sicherung der Einsehbarkeit des hinteren Standortbereichs sowie des Bahnhofs geeignet.	Im Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen grundsätzlich gut geeignet zur Angebotsergänzung und Vernetzung der Standortbereiche am Proffenweg und Heisterbacher Straße.
8a. „Nördlich Disselbachtalstraße“ ca. 5.400 m ²	Nordwestliche Grenze des Nahversorgungszentrums Stieldorf	MIV Erreichbarkeit über die Disselbachtalstraße, ÖPNV Haltepunkte (Buslinien) in ca. 250 m Entfernung; Fläche steigt topografisch Richtung Norden an und bietet eine gute Einsehbarkeit von der Straße	Freifläche Südlich Allgemeines Wohngebiet (FNP) nördlich Freifläche § 34 BauGB	Angrenzend Wohnen	Derzeit größte Entwicklungsfläche in Randlage des Nahversorgungszentrums; bisher eingeschränkte funktionale Verknüpfung; Größe erlaubt großflächigen Einzelhandel mit Frequenz erzeugender Funktion, idealerweise weiteren Nahversorger (bspw. Lebensmittel-discounter)	Zur Ergänzung von großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsnutzung gut geeignet; Gestaltung und Ausrichtung des Gebäudes/Eingangs sollten Weiterleitung in den Ortskern des Nahversorgungszentrums sicherstellen. Der Standort sollte mit Priorität einer großflächigen Einzelhandelsnutzung mit periodischem Bedarf dienen, um hohe Frequenz zu generieren. Installation eines weiteren Magneten in Randlage, um Auflage zwischen den Lebensmittel-SB-Betrieben zu generieren und die Ansiedlungschancen für kleinteilige Gewerbenutzungen zu stärken.

<p>8b. „Sportplatz Stieldorf“</p> <p>ca. 10.000 m²</p>	<p>Westliche Grenze des Ortsteiles; Entfernung zum bestehenden Nahversorgungszentrum Stieldorf ca. 500 m</p>	<p>MIV Erreichbarkeit über die Raiffeisenstraße/Vinxler Straße (L490), ggf. neue Anbindung an die Landesstraße erforderlich (Kreisverkehr); ÖPNV Bushaltestelle in ca. 300 bis 350 m Entfernung</p>	<p>Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz (FNP)</p>	<p>Angrenzend Wohnen, Sportplatz sowie Nutz- und Freiflächen im weiteren Umfeld; Übergangsweise Sammelunterkunft für Geflüchtete</p>	<p>Größe, Zuschnitt und Lage ermöglichen grundsätzlich eine Einzelhandelsansiedlung. Funktionale Bezüge zur Bestandslage können jedoch nicht aufgebaut werden, so dass eine Einbeziehung in den zentralen Versorgungsbereich nicht erfolgen könnte. Damit würde eine Einzelhandelsansiedlung dem zentralen Versorgungsbereich in jedem Fall Frequenzen entziehen, bzw. diese an anderer Stelle binden. Dies gilt auch für die wohnungsnaher Versorgung mit Lebensmitteln. Die Voraussetzungen für die Nutzung der landesplanerischen Ausnahmeregelung sind daher nicht gegeben, so dass kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig wäre.</p>	<p>Dieser von der Politik gewünschte Standort wird seitens des Gutachters und der Bezirksregierung kritisch gesehen, weil er der Stabilisierung eines zentralen Versorgungsbereichs in Stieldorf entgegenwirkt. Es besteht die Gefahr, dass der zweite Lebensmittelstandort innerhalb der Versorgungslage (8a) nicht realisiert wird und damit auch kein Kundenlauf durch die Ortsmitte entsteht. Damit werden auch die Erfolgsaussichten kleinteiliger Handels- und Dienstleistungsbetriebe beeinträchtigt. Es wird daher empfohlen, diesen Standort nicht zu verfolgen, um Investitionssicherheit zu schaffen, indem eindeutige Ziele für die Verbesserung der Versorgung in Stieldorf verfolgt werden.</p>
<p>9. „Königswinterer Straße 333“</p> <p>ca. 1.600 m²</p>	<p>Südwestlich im Nahversorgungszentrum Ittenbach</p>	<p>Erreichbarkeit des MIV über die Königswinterer Straße, ÖPNV Haltestelle im weiteren Umfeld</p>	<p>Wohnen, überwiegend Freifläche</p> <p>Allgemeines Wohngebiet (FNP) § 34 BauGB</p>	<p>Einzelhandels- und Komplementärnutzungen, Wohnen</p>	<p>Aufgrund von Größe, Zuschnitt und Lage grundsätzlich für Einzelhandelsansiedlung geeignet, müsste jedoch in Randlage eigenständige Attraktivität entfalten.</p>	<p>Zu empfehlen wären Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten oder Dienstleistungsnutzung mit hoher Frequenz (z. B. Ärzte, Jugendzentrum, Kindergarten, Musikschule).</p>
<p>10. „Königswinterer Straße 307 – 311“</p> <p>ca. 3.500 m²</p>	<p>Zentral im Nahversorgungszentrum Ittenbach, historischer Ortskern</p>	<p>Erreichbarkeit des MIV über die Königswinterer Straße, ÖPNV Haltestelle im weiteren Umfeld</p>	<p>Wohn- und Geschäftshäuser, überwiegend Freifläche</p> <p>Mischgebiet (FNP) § 34 BauGB</p>	<p>Historische Ortsmitte von Ittenbach, Einzelhandel (auch großflächig) sowie Komplementärnutzungen mit hoher Kundenfrequenz im Umfeld</p>	<p>Größe, Zuschnitt und Lage ermöglichen grundsätzlich großflächige Einzelhandelsnutzungen</p>	<p>Standortbereich ist gut geeignet zur Angebotsergänzung im historischen Ortskern, derzeit ist ein Ärztehaus mit Ladeneinheiten innerhalb des Erdgeschosses in Planung.</p>



Abbildungen

Abbildung 1: Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel 2006 – 2016* (in Mio. m ²)	11
Abbildung 2: Umsatz des Onlinehandels und jährliche Entwicklung (in Mrd. EUR und %)	12
Abbildung 3: Top Ten des deutschen Textileinzelhandels (in Mio. EUR)	12
Abbildung 4: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland (in Mrd. EUR und %)	13
Abbildung 5: Lage im Raum und zentralörtliche Gliederung	16
Abbildung 6: Beschäftigtenstruktur 2015 im Vergleich (in %)	19
Abbildung 7: Pendlerverflechtungen der Stadt Königswinter	20
Abbildung 8: Einzelhandelsausstattung in Königswinter nach Angebotsschwerpunkt (in %)	21
Abbildung 9: Verteilung des Einzelhandels in Königswinter nach Stadtteilen (in %)	24
Abbildung 10: Idealtypische Angebotsstruktur eines Nahversorgungszentrums	37
Abbildung 11: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Stadtteilzentrums Altstadt Königswinter	42
Abbildung 12: Schmuck-/Antiquitätenladen im Stadtteilzentrum Altstadt	43
Abbildung 13: Haupteinkaufsbereich entlang der Hauptstraße im Stadtteilzentrum Altstadt	43
Abbildung 14: Nahversorger an der Bahnhofstraße	44
Abbildung 15: Drachenfelsstraße in Höhe des Amtsgerichts	44
Abbildung 16: Gastronomie an der Rheinallee	45
Abbildung 17: Parfümerie Rüdell	52
Abbildung 18: Bekleidungsdiscounter NKD an der Kreuzung Probsteistraße	53
Abbildung 19: Standort des Lebensmittelvollsortimenters Rewe	54

Abbildung 20: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Stadtteilzentrums Oberpleis	55
Abbildung 21: Lebensmittelvollsortimenter Edeka an der Heisterbacher Straße	61
Abbildung 22: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Nieder-/Oberdollendorf	63
Abbildung 23: Agglomerationsstandort am Proffenweg	62
Abbildung 24: Nahversorger in Stieldorf	68
Abbildung 25: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Stieldorf	69
Abbildung 26: Königswinterer Straße in Ittenbach	74
Abbildung 27: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Ittenbach	75
Abbildung 28: Verkaufsflächen in Supermärkten und Discountern >400 m ² je Einwohner	85
Abbildung 29: Fußläufige Lebensmittelversorgung im Stadtgebiet	87
Abbildung 30: Vergleich der Sortimentsausstattung wichtiger Versorgungslagen	92
Abbildung 31: Ausgewählte Standortlagen des Königswinterer Einzelhandels 2017	94
Abbildung 32: Bewertungsmatrix für zukünftige Einzelhandelsansiedlungen und -erweiterungen	101



Tabellen

Tabelle 1: Sortimente, Warengruppe und Bedarfe	7
Tabelle 2: Räumliche Verteilung der Einwohner	17
Tabelle 3: Einwohnerentwicklung seit 2006	18
Tabelle 4: Einzelhandelsausstattung in Königswinter nach Angebotsschwerpunkt	22
Tabelle 5: Bereinigte Einzelhandelsausstattung in Königswinter	25
Tabelle 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Stadtteilen	27
Tabelle 7: Zentralitätskennziffern nach Warengruppen	29
Tabelle 8: Veränderungen der Einzelhandelsausstattung und der betrieblichen Leistungsfähigkeit (bereinigt)	32
Tabelle 9: Einzelhandelsentwicklung in ausgewählten Teilräumen seit 2010	34
Tabelle 10: Ausstattung des Stadtteilzentrums Altstadt Königswinter mit Einzelhandelsbetrieben	46
Tabelle 11: Ausstattung des Stadtteilzentrums Altstadt Königswinter mit Komplementärnutzungen	47
Tabelle 12: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage in der Altstadt Königswinter zur Einstufung als Stadtteilzentrum	49
Tabelle 13: Ausstattung des Stadtteilzentrums Oberpleis mit Einzelhandelsbetrieben	56
Tabelle 14: Ausstattung des Stadtteilzentrums Oberpleis mit Komplementärnutzungen	57
Tabelle 15: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage in Oberpleis zur Einstufung als Stadtteilzentrum	58
Tabelle 16: Ausstattung des Nahversorgungszentrums Nieder-/Oberdollendorf mit Einzelhandelsbetrieben	64
Tabelle 17: Ausstattung des Nahversorgungszentrums Nieder-/Oberdollendorf mit Komplementärnutzungen	64
Tabelle 18: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage in Nieder-/Oberdollendorf zur Einstufung als Nahversorgungszentrum	66

Tabelle 19: Ausstattung des Nahversorgungszentrums Stieldorf mit Einzelhandelsbetrieben	70
Tabelle 20: Ausstattung des Nahversorgungszentrums Stieldorf mit Komplementärnutzungen	70
Tabelle 21: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage im Stadtteil Stieldorf zur Einstufung als Nahversorgungszentrum	72
Tabelle 22: Ausstattung des Nahversorgungszentrums Ittenbach mit Einzelhandelsbetrieben	76
Tabelle 23: Ausstattung des Nahversorgungszentrums Ittenbach mit Komplementärnutzungen	77
Tabelle 24: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage im Stadtteil Ittenbach zur Einstufung als Nahversorgungszentrum	78
Tabelle 25: Verkaufsflächenbedeutung der Sortimente in den Stadtteilzentren Altstadt und Oberpleis	82
Tabelle 26: Königswinterer Sortimentsliste	83
Tabelle 27: Einordnung und Versorgungsbedeutung der Lebensmittel-SB-Betriebe in Königswinter	90
Tabelle 28: Zusammenfassende Bewertung der Ergänzungsstandorte in zentralen Versorgungsbereichen	105