



Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Königswinter – Entwurf

AUFTRAGGEBER: Stadt Königswinter

PROJEKTLEITUNG: Kirsten Riedel,
Projektleiterin

PROJEKTBEARBEITUNG: Laura Kropff,
Projektbearbeiterin

Köln, den 23.12.2024

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit auf eine genderkonforme Schreibweise. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Foto Deckblatt: GMA



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner

Tel 0221 989438-0 / Fax 0221 989438-19
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Die Stadt Königswinter beauftragte die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2018.

Für die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung standen der GMA neben eigenen Daten und Erkenntnissen Informationen und Daten des Statistischen Bundesamtes, des Landesbetriebs IT.NRW, der Bundesagentur für Arbeit und der Stadt Königswinter sowie Kennzahlen des EHI, des Hahn-Verlags und der Michael Bauer Research GmbH zur Verfügung. Im Juli 2024 erfolgte eine Erhebung des Einzelhandelsbestandes im Stadtgebiet sowie eine Kartierung der sonstigen zentrenprägenden Nutzungen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie) und der Leerstände in den zentralen Versorgungsbereichen von Königswinter durch GMA-Mitarbeiter. Zudem fand während der Erarbeitung des Gutachtens eine intensive Abstimmung mit der Stadtverwaltung Königswinter und der Bezirksregierung Köln statt.

Sämtliche Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Königswinter und stellt die Grundlage für eine Beschlussfassung durch die politischen Gremien dar.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, 23.12.2024
MEK / KFL

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	6
1. Ausgangslage und Aufgabenstellung	6
2. Anforderungen an das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept	7
2.1 Anforderung 1: Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept als ganzheitliches strategisches Entwicklungsinstrument	8
2.2 Anforderung 2: Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept zur rechtssicheren räumlichen Steuerung des Einzelhandels	8
2.3 Anforderung 3: Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept als Anpassungsstrategie zu veränderten Konsumverhalten und Flächenbedarfen	10
3. Methodik und Untersuchungsablauf	13
4. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	16
4.1 Bauplanungsrecht	16
4.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan	16
4.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan	17
4.2 Landesplanung	17
4.3 Aufgabe und Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten	20
II. Einzelhandelsrelevante Rahmendaten der Stadt Königswinter	21
III. Angebots- und Nachfragesituation	25
1. Angebotssituation	25
1.1 Einzelhandelsbestand in der Stadt Königswinter	25
1.2 Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen	27
1.3 Einzelhandelsbestand nach Standortlagen	29
1.4 Darstellung der wesentlichen Veränderungen im Einzelhandel seit 2017	31
1.5 Nahversorgungssituation	33
1.6 Exkurs Ausnahmeregelung Ziel 6.5-2 LEP NRW	36
2. Nachfragesituation	43
2.1 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Königswinter	43
2.2 Kaufkraftprognose	44
2.3 Einzelhandelszentralität und Empfehlungen zur Handelsentwicklung	44
3. Zusammenfassende Bewertung des Einzelhandelsangebotes und der Potenziale	49

IV. Einzelhandelskonzept für die Stadt Königswinter	50
1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	50
2. Sortimentskonzept	51
2.1 Begriffsdefinition	51
2.2 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente	52
2.3 Fortschreibung der Sortimentsliste der Stadt Königswinter	54
3. Standortkonzept	57
3.1 Begriff „zentraler Versorgungsbereich“	57
3.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche	58
3.3 Überprüfung des Einzelhandelskonzepts (2018)	59
3.4 Fortschreibung des Standortkonzepts (2024)	60
3.5 Zentrale Versorgungsbereiche in Königswinter	62
3.5.1 Hauptzentrum Königswinter-Altstadt	62
3.5.2 Hauptzentrum Oberpleis	67
3.5.3 Nahversorgungszentrum Ittenbach	72
3.5.4 Nahversorgungszentrum Dollendorf	76
3.5.5 Nahversorgungszentrum Stieldorf	80
3.6 Sonstige Lagen	84
3.6.1 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (u. a. Nahversorgungslagen)	84
3.6.2 Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (u. a. Sonderstandorte Im Mühlenbruch und Oberpleis sowie weitere Gewerbegebiete)	86
4. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung in Königswinter	91
4.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	92
4.1.1 Zentrale Versorgungsbereiche Hauptzentren Königswinter-Altstadt und Oberpleis	92
4.1.2 Zentrale Versorgungsbereiche Nahversorgungszentren Dollendorf, Ittenbach und Stieldorf	92
4.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (sonstige Lagen)	92
4.2.1 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (inkl. Nahversorgungslagen)	92
4.2.2 Sonderstandorte (Im Mühlenbruch und Oberpleis)	93
4.2.3 Sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen	94
5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes	95

I. Grundlagen

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Stadt Königswinter (rd. 43.450 Einwohner)¹ liegt im Rhein-Sieg-Kreis und ist in der zentral-örtlichen Gliederung Nordrhein-Westfalens als Mittelzentrum eingestuft. In Königswinter wird die Einzelhandelsenentwicklung seit vielen Jahren über ein kommunales Einzelhandelskonzept gesteuert, welches zuletzt im Jahr 2018 fortgeschrieben wurde.² Darin wurden die zentralen Versorgungsbereiche „Stadtteilzentrum Altstadt“ und „Stadtteilzentrum Oberpleis“ festgelegt. Darüber hinaus wurden in Nieder- / Oberdollendorf, Stieldorf und Ittenbach drei Nahversorgungszentren i.S.v. zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen.

Seit 2018 haben sich die Einzelhandelsstrukturen in Königswinter verändert. Hier sind u. a. die Aufgabe von kleinteiligem Fachhandel aber auch Neueröffnungen (bspw. Kaufmannsladen Königswinter, Schneckihaus in der Altstadt oder Tante Ännie Unverpackt in Oberpleis) anzuführen (vgl. Kapitel III. 1.4). Darüber hinaus gab es in den vergangenen Jahren Veränderungen in den landesplanerischen Vorgaben zur Einzelhandelssteuerung, die im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Standortkonzeptes Königswinter zu berücksichtigen sind. Hierbei ist vor allem auf den Einzelhandelserlass NRW 2021 hinzuweisen. Da auch die Rechtsprechung zur Einzelhandelssteuerung, insbesondere zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, sich seither weiterentwickelt hat und auch die Rechtsprechung zwischenzeitlich maßgebliche Urteile zur Steuerung des Einzelhandels getroffen hat (vgl. Euskirchen-Urteil; OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 21.04.2023³), sind die entsprechenden Aussagen des bisherigen Einzelhandelskonzeptes genau zu analysieren und zu bewerten, ob diese weiterhin als Grundlage für eine rechtssichere Einzelhandelssteuerung gelten können.

Vor dem Hintergrund dieser Ausgangsrahmenbedingungen, den grundsätzlichen Entwicklungen im Einzelhandel deutschlandweit (vgl. Kapitel I, 2) und angesichts des langen Zeitraums seit der Erstellung des letzten Einzelhandelskonzeptes ist das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Königswinter zu überarbeiten. Dabei werden die wesentlichen Aussagen (u. a. Definition und Abgrenzung zentrale Versorgungsbereiche, Sortimentsliste für die Stadt Königswinter) überprüft, deren Grundlagen aktualisiert und bestehende Branchen- und Standortpotenziale herausgearbeitet.

Die vorliegende Analyse umfasst dabei im Wesentlichen folgende Inhalte:

- /// Darstellung der allgemeinen Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung
- /// Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel
- /// Darstellung und Bewertung des Einzelhandelsangebotes in Königswinter
- /// Analyse der gegenwärtigen Nachfragesituation
- /// Bewertung der Nahversorgungssituation

¹ Quelle: Stadt Königswinter, nur Hauptwohnsitze. Stand 31.12.2023.

² Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (2018): Stadt Königswinter – Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes.

³ OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 21.04.2023 - 7 D 291/21.NE.

- /// Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes
- /// Städtebauliche Zielsetzungen für die Einzelhandelsentwicklung in Königswinter
- /// Aktualisierung der Sortimentsliste für die Stadt Königswinter
- /// Überprüfung und Anpassung der Zentren- und Standortstruktur
- /// Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche nach funktionalen und städtebaulichen Kriterien
- /// Darstellung des Handlungsbedarfs und der Perspektiven für die zentralen Versorgungsbereiche
- /// Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung unter Berücksichtigung der landesplanerischen Entwicklungsziele sowie der Rechtsprechung

2. Anforderungen an das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept

In den zurückliegenden Jahren haben sich der Handel selbst und seine Umfeldbedingungen in Deutschland wie in Europa gewandelt:

- /// Der Handel verändert sich ständig: Die Einzelhandelsunternehmen setzen in einem ausdifferenzierten Wettbewerb der Betriebsformen⁴, Standorte und Vertriebskanäle⁵ zunehmend auf **ganzheitliche Marktbearbeitungsstrategien**⁶.
- /// In der europäischen Konkurrenz der Regionen und im regionalen Wettbewerb der Zentralen Orte stehen die **strategischen Zielsetzungen für die Handelsentwicklung** auf dem Prüfstand.
- /// Die **rechtlichen Rahmenbedingungen** haben ebenfalls Veränderungen erfahren. Hier ist neben der landes- und regionalplanerischen Steuerung zunächst die mittlerweile ausdifferenzierte Rechtsprechung (z. B. hinsichtlich der Begrifflichkeiten, der Festsetzungs- und Abgrenzungserfordernisse zentraler Versorgungsbereiche) zu nennen. Zudem beobachtet die EU die räumliche Einzelhandelssteuerung in Deutschland kritisch.⁷

Um den Handelsstandort Königswinter in einem sich dynamisch ändernden Marktumfeld zukunftsfähig aufstellen zu können, ist neben der strategischen und planungsbezogenen Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes eine ganzheitliche Betrachtung

⁴ Nach Standorten werden etwa im Lebensmitteleinzelhandel vom gleichen Betreiber unterschiedliche Betriebsformen eingesetzt, so z. B. kleinere Lebensmittelvollsortimenter wie auch größere Supermärkte oder SB-Warenhäuser.

⁵ Umgangssprachlich auch Multi-Channel-Selling oder Omni-Channeling.

⁶ Bis hin zu vertikalen Marktbearbeitungsstrategien im Textilhandel oder im Möbeleinzelhandel. Dort nutzen einzelne Anbieter die ganze Wertschöpfungskette vom Entwurf der Produkte über die Fertigung, eigene Logistik bis hin zur Beschickung in die Vertriebskanäle stationärer Handel und Onlinehandel, um Wettbewerbsvorteile auf unterschiedlichen Ebenen zu generieren.

⁷ Dabei ist auf das Urteil des Europäischen Gerichtshofs (Urteil C-31/16) vom 30. Januar 2018 hinzuweisen, wonach Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen am Maßstab der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie (RL 2006/123/EG) zu messen sind. Damit sind sie auf Verstöße gegen das Diskriminierungsverbot sowie auf ihre europarechtliche Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit zu prüfen. Niederlassungsfreiheit bedeutet aus GMA-Sicht hier, dass für ansiedlungswillige Unternehmen auch Standorte ermöglicht werden; einer Kontingentierung von Standorten oder Verkaufsflächen – etwa bedingt durch eine wie auch immer wahrgenommenen Marktsättigung – hat die Europäische Kommission eine klare Absage erteilt.

unabdingbar.⁸ Teilaspekte dieser Betrachtung sind neben der positiven Entwicklung der Kaufkraft der Wohnbevölkerung auch die Wettbewerbsverschärfung durch den Onlinehandel.

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Königswinter ist in diesem Sinne als strategisches Steuerungsinstrument zu verstehen und aus folgenden Gründen notwendig:

- /// Der Einzelhandel ist **ganzheitlich, strategisch und städtebaulich geordnet** zu entwickeln (Anforderung 1, Kapitel I., 2.1).
- /// Das Konzept muss ein **rechtssicheres räumliches Entwicklungsinstrument** sein (Anforderung 2, Kapitel I., 2.2), um so eine belastbare und transparente Steuerung von Einzelhandelsvorhaben zu gewährleisten. Es muss in die übergeordneten Planungssysteme der Landes- und Regionalplanung gemäß den rechtlichen Anforderungen eingebettet sein.
- /// Veränderte **Konsum- und Flächenentwicklungen** machen es notwendig, die Schlussfolgerungen zur strategischen Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Königswinter zu überprüfen (Anforderung 3, Kapitel I., 2.3).

Mit der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes kann die Stadt Königswinter den Wandel im Handel aktiv gestalten und begleiten. Ein solches Konzept bildet die fachliche Grundlage für die Bewertung von Einzelhandelsvorhaben und für eine rechtssichere Steuerung über die Bauleitplanung.

2.1 Anforderung 1: Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept als ganzheitliches strategisches Entwicklungsinstrument

Für das Mittelzentrum Königswinter sind der Erhalt (Mindestziel) und ggf. der Ausbau der zentralörtlichen Versorgungsfunktion (Maximalziel) mit leistungsfähigen, vitalen und starken Einzelhandelsstandorten wesentliche Ziele der Einzelhandelsentwicklung. Deshalb sind im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept die Möglichkeiten zur Erreichung dieser Ziele des Einzelhandels herauszuarbeiten, sortiments- bzw. standortbezogen abzuwägen und in ein strategisches Gesamtkonzept einzuarbeiten. Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ist eine informelle Entwicklungs- und Planungsgrundlage. Erst mit Beschluss des Stadtrates wird es zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), das im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen ist.

2.2 Anforderung 2: Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept zur rechtssicheren räumlichen Steuerung des Einzelhandels

Im Baugesetzbuch ist als Grundsatz der Einzelhandelssteuerung zunächst der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** verankert. Die Rechtsprechung hat die Anforderungen an die Begründung, Abgrenzung und die Inhalte der zentralen Versorgungsbereiche präzisiert⁹; durch die räumliche Konzentration wichtiger Einzelhandelsbetriebe auf zentrale Versorgungsbereiche sollen diese gestärkt werden.

Ein weiterer Aspekt der Begründung planerischer Steuerung ist die **Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung**. Auch in der Baunutzungsverordnung wird die verbrauchernahe Versorgung als „Schutzgut“ genannt (vgl. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung

⁸ Neben dem sehr dynamischen Handel werden vermehrt städtebauliche Aspekte (Verknüpfung von Handel mit anderen Funktionen der (Innen-)Städte im Wettbewerb der Standorte) zu berücksichtigen sein.

⁹ Vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az. 10 A 152/13.

(BauNVO)). Bürger denken beim Einkauf oft an den Lebensmitteleinkauf; auch in Königswinter kommt der Nahversorgung eine wichtige Rolle zu. Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters**¹⁰ bei anhaltender Flächenknappheit eine oft verfolgte Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar.

Das **Urteil des Europäischen Gerichtshofs** vom 30. Januar 2018 unterstreicht die Anforderungen an kommunale Planungskonzepte, die immer städtebaulich zu begründen sind.¹¹ In einer gesonderten Mitteilung der Europäischen Kommission wird verdeutlicht, wie wichtig ein zeitnaher und zügiger Marktzugang in Form von „Verkaufsstellen“ für Einzelhändler ist.¹² In der Folge sind insbesondere wirtschaftliche Bedarfsprüfungen, die letztlich zu einer wirtschaftlichen Bewertung einer Einzelhandelsaktivität führen, untersagt. Dagegen sind Regelungen für die weitere Einzelhandelsentwicklung, die städtebauliche und raumordnerische Ziele verfolgen, grundsätzlich möglich.

Wo Kommunen die weitere Handelsentwicklung auf Grundlage städtebaulicher Ziele steuern, haben sich kommunale Einzelhandelskonzepte mit Einsatz der folgenden Instrumente als rechtssicher erwiesen:

- /// **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** aufgrund nachvollziehbarer Kriterien (z. B. Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus),
- /// Ableitung einer **ortsspezifischen Liste** zur sortimentsgenauen Steuerung (Sortimentsliste),
- /// **Zuweisung von Entwicklungsmöglichkeiten** zu einzelnen Standortkategorien / Ausschluss von Handelstätigkeiten an anderen Standorten.

Mit Ratsbeschluss auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wird das Einzelhandelsstandortkonzept im Rahmen der kommunalen Planungshoheit als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Somit dient es als Grundlage zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben.

Für die großmaßstäbliche Einzelhandelsentwicklung und raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten sind – neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO – die Ziele der Raumordnung und Landesplanung festgelegt im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (LEP NRW) zu beachten (vgl. Kapitel I., 4.2). Das Einzelhandelskonzept dient als notwendiges Vermittlungsinstrument zwischen den raumordnerischen Anforderungen auf Ebene der Landes- und Regionalplanung und den bauleitplanerischen und bauordnungsrechtlichen Prozessen auf kommunaler Ebene.

¹⁰ Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten sind diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe zu sichern.

¹¹ Vgl. Urteil des EuGH vom 30.01.2018 (C-31/16).

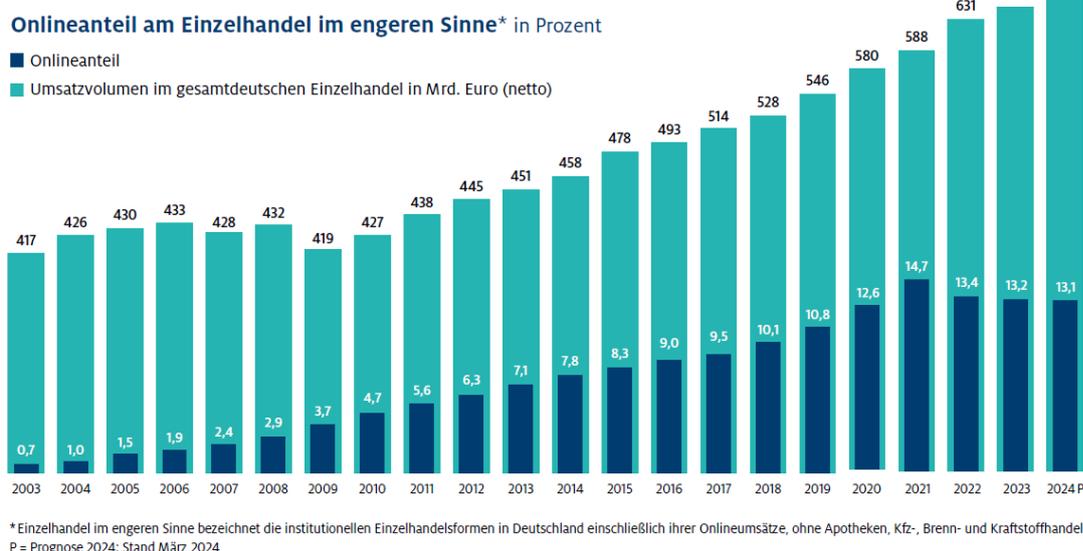
¹² Vgl. Mitteilung der Kommission an das europäische Parlament, den Rat, den europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen (2018): Ein den Anforderungen des 21. Jahrhunderts gewachsener europäischer Einzelhandel. Drucksache 127/18, Dokument COM (2018) 219 final vom 19.08.2018, Brüssel. Hierin setzt sich die Kommission mit der vielerorts beklagten Dauer und Komplexität der Niederlassungsverfahren in den Ländern der Union auseinander. Die Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen haben sich am Maßstab der europäischen Dienstleistungsrichtlinie zu messen.

2.3 Anforderung 3: Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept als Anpassungsstrategie zu veränderten Konsumverhalten und Flächenbedarfen

Diskussionen zur Einzelhandelsentwicklung waren in Deutschland noch bis vor wenigen Jahren v. a. durch den Gegensatz von „Grüner Wiese“ und innerstädtischen Geschäftslagen geprägt. Seit Beginn des letzten Jahrzehnts bestimmt jedoch die fortgeschrittene Digitalisierung und aktuell die möglichen Spätfolgen der Corona-Pandemie sowie die hohe Inflation in Folge des Ukrainekrieges maßgeblich die Diskussion um die Zukunft des stationären Einzelhandels:

- / War die Einzelhandelsentwicklung bis in die beginnenden 2010er Jahre noch durch ein beachtliches Verkaufsflächenwachstum gekennzeichnet, hat sich das Flächenwachstum bundesweit mittlerweile deutlich abgeschwächt bzw. ist gänzlich zum Stillstand gekommen.
- / Obwohl der gesamte Handelsumsatz infolge des insgesamt guten konjunkturellen Umfelds in Deutschland während der letzten Dekade kontinuierlich anstieg, entfällt ein großer Teil des Umsatzwachstums auf den Onlinehandel (vgl. Abbildung 1).
- / Durch die hohe Inflation ist aktuell jedoch eine andere Entwicklung zu erwarten; so wird sich der Umsatzzuwachs voraussichtlich nicht halten können. Gemäß Handelsverband Deutschland (HDE) führt vielerorts der russische Krieg in der Ukraine zu einer schlechteren Konsumstimmung und zur Verunsicherung der Verbraucher hinsichtlich der steigenden Inflation und Verbraucherpreise in Kombination mit Sorgen um die Stabilität von Arbeitsplätzen und Einkommen, sodass daraus eine Konsumzurückhaltung resultiert.¹³ Inwieweit sich diese Entwicklungen jedoch langfristig niederschlagen, ist bisher noch nicht abzusehen.

Abbildung 1: Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel zwischen 2003 und 2024



Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE), Online Monitor 2024

Die **Nahversorgung** gilt als wesentlicher **Treiber** der **Umsatz- und Einzelhandelsentwicklung**. Allerdings werden an attraktive Grund- und Nahversorgungsstandorte nach wie vor hohe funktionale und emotionale Anforderungen gestellt. Einer wohnortnahen Grundversorgung

¹³ Destatis.de

kommt vor dem Hintergrund der zentralen stadtentwicklungspolitischen Ziele der „Stadt der kurzen Wege“ und „Verkehrsmengenreduzierung“ eine hohe Bedeutung zu.

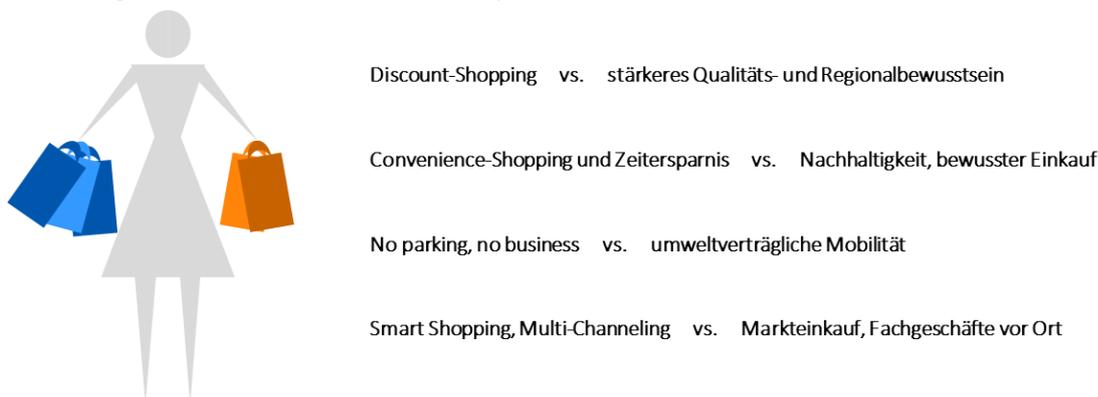
Infolge der fundamentalen Entwicklungen auf technologischer Seite unterscheiden viele Handelsunternehmen daher kaum noch zwischen „stationär“ und „virtuell“, sondern ermöglichen dem „hybriden Kunden“ den Zugang zur Ware sowohl „online“ als auch „offline“ (vgl. Abbildung 2). Diese Entwicklungen bleiben nicht ohne Auswirkungen auf die Ausbildung unterschiedlicher Betriebstypen im Einzelhandel, die zukünftig auch in verschiedenen Mischformen auftreten werden.

Abbildung 2: Anforderungen an Grund- und Nahversorgungstandorte



Quelle: GMA-Grundlagenforschung und -Darstellung 2024

Abbildung 3: Konsumententrends des „hybriden Kunden“



Quelle: GMA-Grundlagenforschung und -Darstellung 2024

Die Folgen der **Digitalisierung als Treiber der weiteren Einzelhandelsentwicklung** sind im Non-food-Segment bereits deutlich spürbar. Dabei zählen Textil- und Schuhanbieter sowie Elektronik- und Buchhandel zu den innenstadtorientierten Sortimenten, welche die höchsten Umsatzanteile an den Onlinehandel abgegeben haben (vgl. Abbildung 3). Im **Lebensmittelbereich** zeigt sich aktuell, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben. Gerade in Städten trifft die onlineaffine Kundenschaft i. d. R. auf ein sehr **engmaschig gewobenes Netz an Nahversorgern**¹⁴.

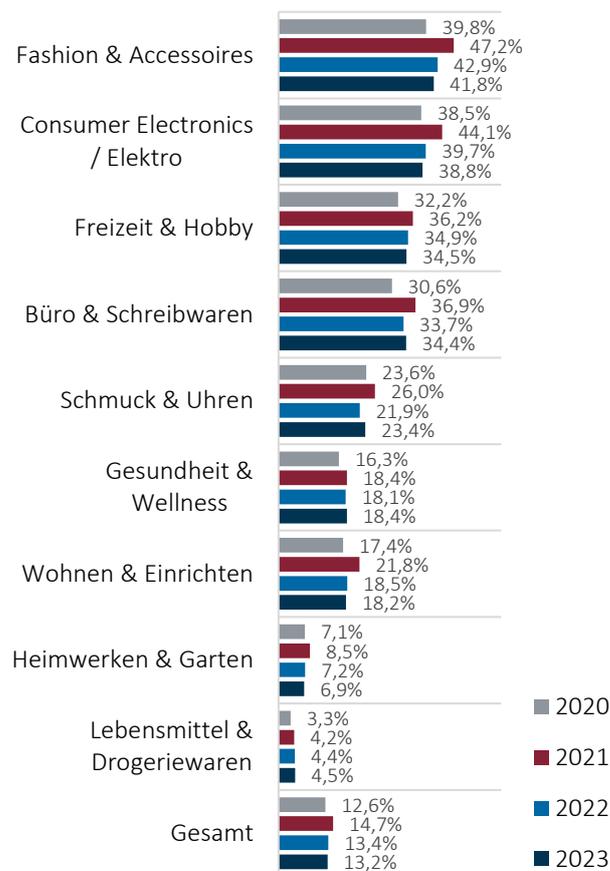
¹⁴ Z. T. auch mit erweiterten Öffnungszeiten; Kioske und Eckläden gestalten die Grenze zur Gastronomie fließend und sind teilweise bis weit in die Abendstunden geöffnet.

Insbesondere seit 2020 – angetrieben durch die Corona-Pandemie mit ihren Einschränkungen im stationären Handel und Tendenzen in Teilen der Bevölkerung, verstärkt Lieferdienste in Anspruch zu nehmen um Einkaufswege zu verringern / zu vermeiden – sind in großstädtischen Räumen vermehrt **Schnelllieferdienstanbieter** in den Markt getreten, die Lebensmitteleinkäufe per Fahrrad / E-Bike liefern (z. B. Gorillas, Flink). Dies hat bereits spürbare Folgen für den Immobilienmarkt, wo in den Zentren eine verstärkte Nachfrage nach mittelgroßen Flächen als Lebensmittellager der Lieferdienste vorherrscht, z. B. in Altflächen ehemaliger Lebensmittelmärkte, in denen bereits die notwendigen technischen Rahmenbedingungen wie Kühleinrichtungen vorliegen¹⁵. Im ländlichen Raum bzw. einwohnerschwächeren Räumen

hingegen, wo der Onlinelebensmittelhandel einen deutlich größeren Mehrwert im Sinne einer Versorgungssicherheit darstellen könnte, wurde bislang noch kein nachhaltig rentables Geschäftsmodell entwickelt. Kostendruck und Umweltschutz lassen eine ökonomisch nachhaltige Lösung der „Logistik der letzten Meile“ kaum möglich erscheinen.¹⁶ Aktuell versucht eine Reihe von Unternehmen im ländlichen Raum kleinteilige Spezialkonzepte ohne Personal, also SB-Läden in standardisierter Bauweise zu etablieren, welchen die Kunden per App oder mit EC- und Kreditkarte betreten können und auf diese Weise auch bezahlen (z. B. teo von tegut). Ob dieser Trend nachhaltig andauert, werden die kommenden Jahre zeigen.

Einigkeit besteht darin, dass der **digitale Handel als ergänzender Vertriebskanal** seinen festen Platz in der Konsumentenwelt gefunden hat. Insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente (z. B. Fashion und Accessoires, Bücher und Medien) werden vergleichsweise stark vom Onlinehandel bedient (vgl. Abbildung 4). Demnach werden in diesen Warengruppen künftig weniger Verkaufsflächen nachgefragt.

Abbildung 4: Online-Marktanteile nach Branchengruppen am jeweiligen Gesamtmarkt



Quelle: GMA-Berechnungen 2024 auf Basis von HDE Online-Monitoren der letzten Jahre.

¹⁵ Vgl. u. a. „Der Supermarkt sattelt aufs Fahrrad um“, Immobilienzeitung vom 15.07.2021, IZ 28/2021, S. 1

¹⁶ Vgl. u. a. Supermarkt statt online, Pressemitteilungen z. B. in der Süddeutschen Zeitung, Stuttgarter Zeitung, Hamburger Abendblatt et al.; 24.05.2018; Onlinelebensmittelhandel: die Verkürzung der letzten Meile; hi-heute.de; 07.08.2018, S. 4 ff.

An gut im Markt positionierten Standorten eröffnen sich hingegen auch für den stationären Handel weiterhin Chancen, da Entwickler und Handelsunternehmen vorrangig dort Standorte nachfragen werden. Hier ist am ehesten mit einer Zunahme im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu rechnen, während grundsätzlich von einer Stagnation des sonstigen Einzelhandels auszugehen ist. Dennoch ist in der City – wengleich überschaubar – auch von Entwicklungspotenzialen im zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Handel auszugehen. Im Ergebnis lässt die aktuelle Entwicklung eine Dreiteilung erwarten:

- /// **Zentrale Innenstadtlagen** und ausreichend große Einkaufszentren **von Metropolen und Großstädten** können nach wie vor eine anhaltend hohe Flächennachfrage erzeugen. Dort ist die Grundlage für einen guten Branchenmix mit attraktiven Marken und ausgeprägten Synergien vorhanden (z. B. Gastronomie, Kultur).
- /// Eine differenzierte Betrachtung ist für die **Mittelstädte**, wie Königswinter, vorzunehmen, wo die Herausforderungen durch den digitalen Wandel am größten sind. Unter Einzelhandels Gesichtspunkten werden jenen Zentren die größten Entwicklungschancen zugesprochen, die es ähnlich wie die Großstädte schaffen, ein umfassendes, freizeitorientiertes Angebot vorzuhalten und die von einem weitreichenden Einzugsgebiet profitieren können.
- /// Die Handelsbedeutung von **Kleinstädten** wird bis auf wenige Ausnahmen (z. B. Kultur- oder Tourismusorte) deutlich zurückgehen und sich auf die Nahversorgung (Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte u. a.) beschränken.

3. Methodik und Untersuchungsablauf

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um überwiegend primärstatistisches Datenmaterial, welches durch die GMA erfasst und ausgewertet wurde. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten der Stadt Königswinter, des statistischen Bundesamtes, des Landesbetriebs für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT NRW) sowie die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Königswinter aus dem Jahr 2018 zur Verfügung. Nachfolgend werden die im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens durchgeführten **primärstatistischen Erhebungen** in Kürze vorgestellt.

Die **Angebotssituation** wurde durch eine flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme der genutzten Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe¹⁷ im gesamten Stadtgebiet von Königswinter im Juli 2024 erfasst. Die Erhebung erfolgte auf Grundlage der in Tabelle 1 angeführten Sortimentsgruppen. Für die Darstellung und Auswertung der Einzelhandelsdaten wurden die einzelnen Sortimente den in Tabelle 1 aufgeführten Branchen zugeordnet.

¹⁷ Darunter ist der „Einzelhandel im engeren Sinne“ bzw. der „funktionale Einzelhandel“ zu verstehen. Dieser umfasst den Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen, Brennstoffen und verschreibungspflichtigen pharmazeutischen Artikeln; gängige Systematik vgl. auch EHI, handelsdaten aktuell, 2023, HDE (Handelsverband Deutschland) oder Statista GmbH.

Tabelle 1: GMA-Branchensystematik

Branchen	Sortimente	Bedarfsgruppe
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel (inkl. Back- und Fleischwaren), Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabak*	kurzfristiger Bedarf
Gesundheit/ Körperpflege	Drogerie, Kosmetik, Parfümerie- / Apotheker- / Sanitätswaren	kurzfristiger Bedarf
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	Schnittblumen, Zimmerpflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	kurzfristiger Bedarf
Bücher, Schreib- / Spielwaren	Bücher, Schreib-, Papierwaren, Büroartikel (inkl. Büromaschinen), Bastelbedarf, Spielwaren (ohne PC-Spiele), Modellbau	mittelfristiger Bedarf
Bekleidung, Schuhe, Sport	Oberbekleidung, Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Handtaschen, Koffer, Schirme, Hüte, Sport (Bekleidung, Schuhe)	mittelfristiger Bedarf
Elektrowaren, Medien, Foto	Elektrohaushaltsgeräte, Telekommunikation (Telefon, Fax, Mobil- und Smartphones), Unterhaltungselektronik (Audio, Video, Spiele, Speichermedien, Foto), Informationstechnologie (Computer, Drucker etc.)	langfristiger Bedarf
Hausrat, Einrichtung, Möbel	GPK (Glas / Porzellan / Keramik), Haushaltswaren, Möbel (inkl. Matratzen, Gartenmöbel, Badmöbel, Spiegel, Küchenmöbel / -einrichtung), Antiquitäten, Kunst, Rahmen, Bilder, Heimtextilien (Haus-, Tischwäsche, Bettwäsche, Bettwaren, Gardinen, Wolle, Stoffe), Leuchten und Zubehör	langfristiger Bedarf
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (inkl. Gartencenter, Pflanzen, Sanitär, Holz, Tapeten, Farben, Lacke), Teppiche, Bodenbeläge (Laminat, Parkett)	langfristiger Bedarf
Optik / Akustik, Uhren / Schmuck	Optik, Hörgeräte (inkl. Service-Flächen), Uhren, Schmuck	langfristiger Bedarf
Sonstige Sortimente	Autozubehör (ohne Multimedia), Motorradzubehör, -bekleidung, Sportgeräte (Fahrräder, Camping, u. a.), Sonstiges (Musikalien, Waffen, Gebrauchsgüter, Second-Hand, Münzen, Stempel, Briefmarken, Nähmaschinen)	langfristiger Bedarf

GMA-Darstellung 2024;

* inklusive Tankstellen-Shops ohne den Handel mit Brennstoffen

Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert:

„Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).“

Darüber hinaus erfolgte im Rahmen der Einzelhandelsbestandserfassung auch eine Zuordnung der Betriebe zu den folgenden **Lagekategorien**:

- /// **Zentrale Lagen:** Lagen in zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Königswinter basierend auf dem vorliegenden Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept. Hierbei wurde differenziert zwischen den Hauptzentren Königswinter-Altstadt und Oberpleis und den Nahversorgungszentren Ittenbach, Nieder- und Oberdollendorf sowie Stieldorf.
- /// **Siedlungsräumlich integrierte Lagen:** Lagen mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug mit Gewicht.¹⁸
- /// **Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen:** Lagen mit keinem bzw. nur geringem Wohngebietsbezug (ein baulicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in max. einer Himmelsrichtung).

Zur Darstellung wesentlicher Standortlagen des Einzelhandels in der Stadt Königswinter sind über den Einzelhandelsbesatz hinaus weitere Informationen über sonstige innenstadttypische Nutzungsstrukturen von Bedeutung. Zusätzlich zur Einzelhandelserhebung erfolgte im Juli 2024 eine **Aufnahme der Erdgeschossnutzungen** in den zentralen Versorgungsbereichen. Neben den genutzten Einheiten (z. B. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung) wurden dabei auch leerstehende Ladeneinheiten erfasst. Die Auswertung erfolgte auf Basis einer kartografischen Darstellung. Die Ergebnisse der Kartierungen dienen u. a. als wichtige Grundlage der sachgerechten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche.

Im Rahmen intensiver Vor-Ort-Arbeiten wurden durch Mitarbeiter der GMA auch die **städtebaulichen Rahmenbedingungen** der verschiedenen Einzelhandelslagen im Stadtgebiet von Königswinter analysiert und bewertet. Die Analyse der städtebaulichen Situation stellt im Zusammenwirken mit den vorhandenen Nutzungen einen unerlässlichen Arbeitsschritt für eine sachgerechte Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune dar.

¹⁸ Im weiteren Verlauf des Gutachtens werden an den entsprechenden Stellen detaillierte Hinweise zur Einordnung der Einzelhandelsstandorte zu diesen Kategorien außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gegeben.

4. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

Städte und Gemeinden haben mit dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann.

4.1 Bauplanungsrecht

4.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan

In Gebieten mit Bebauungsplänen kommt es auf deren Festsetzungen an. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO – teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe – in allen Baugebieten möglich¹⁹:

- Sie sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in urbanen Gebieten, Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO),
- in Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§§ 2 und 3 Bau NVO).

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete:

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

¹⁹ Dies gilt auch für solche Vorhaben, die in einem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB liegen, bei dem die Eigenart der näheren Umgebung jedoch einem der Baugebiete der BauNVO entspricht.

Wenn die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsvorhabens die Grenze zur Großflächigkeit von 800 m²⁰ und die Geschossfläche die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² nach § 11 Abs. 3 BauNVO überschreitet, so ist zunächst davon auszugehen, dass das Vorhaben den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt und damit kern- oder sondergebietspflichtig ist. Bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der auf Grund seiner Art der Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt, kann somit die Regelvermutung unabhängig von den tatsächlichen Auswirkungen des Vorhabens nicht überwunden werden.

Handelt es sich dagegen um einen Betrieb, der aus städtebaulichen oder betrieblichen Gründen gerade nicht unter die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt, obwohl er mehr als 800 m² Verkaufsfläche und mehr als 1.200 m² Geschossfläche aufweist, liegt eine sogenannte atypische Fallgestaltung vor.²¹ Dann sind in einem nächsten Schritt die konkreten Auswirkungen des Vorhabens auf Basis des § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen. Sollten keine potenziellen Auswirkungen ermittelt werden, sind solche Betriebe auch in anderen Gebietstypen der BauNVO zulässig (z. B. Baustoffhandel in einem Gewerbegebiet oder Lebensmittelhandel in einem Mischgebiet)²².

4.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO (z. B. Gewerbegebiet, Mischgebiet) entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen vom Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in einer Nachbarkommune ausgehen. Gemäß § 34 Abs. 3a BauGB kann im Einzelfall (z. B. bei Erweiterungen) vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden, wenn der Bestandsbetrieb zulässigerweise errichtet wurde, die Erweiterung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Für Einzelhandelsbetriebe, welche die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können, kann vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung dagegen nicht abgewichen werden.

Bei Gebieten ohne Bebauungsplan kann es sich auch um Gebiete im Außenbereich nach § 35 BauGB handeln; hier sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

4.2 Landesplanung

Für den großflächigen Einzelhandel legt der LEP NRW 2017 im Kapitel 6.5 folgende Ziele und Grundsätze fest:

²⁰ Einzelhandelsbetriebe sind großflächig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (BVerwG, Urteil vom 24. 11.2005 – 4 C 14.04). Sofern ein Betrieb demnach eine Verkaufsfläche von genau 800 m² aufweist, ist er noch nicht großflächig.

²¹ Eine betriebliche Atypik kann z. B. bei einem schmalen und schwer transportablen Warenangebot vorliegen (z. B. Baustoffhandel); eine städtebauliche Atypik z. B. bei einem Nahversorger, der vorrangig die Bevölkerung in einem fußläufigen Einzugsbereich versorgt und einen klaren Angebotsschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs hat.

²² Dies gilt auch für solche Vorhaben, die nach § 34 Abs. 2 BauGB zu bewerten sind, da die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht.

„6.5 Großflächiger Einzelhandel

Ziele und Grundsätze

6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

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

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

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

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

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

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

„6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot

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

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohnerinnen und Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb

von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben 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.

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

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

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

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

4.3 Aufgabe und Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Standortkonzeptes konkretisiert. Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete **Sortimentskonzept** (sog. „Sortimentsliste“) stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Mit Hilfe des **Standortkonzeptes** soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen erfolgen. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandelskonzept definiert wird. Die Grundlage des Sortiments- und Standortkonzeptes stellt die aktuelle Einzelhandels-situation in der jeweiligen Kommune dar, die im Rahmen der Konzepterarbeitung erhoben und ausgewertet wird.

Ein kommunales Einzelhandelskonzept ermöglicht folglich die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar. Durch einen Beschluss des jeweiligen Rates wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen. Im begründeten Einzelfall kann die Kommune von den Vorgaben eines Einzelhandelskonzeptes abweichen. Dies mindert jedoch das städtebauliche Gewicht des Konzeptes und stellt letztlich seine Steuerungswirkung und die rechtliche Bedeutung in Frage.

II. Einzelhandelsrelevante Rahmendaten der Stadt Königswinter

Die Stadt Königswinter liegt im Rhein-Sieg-Kreis im Regierungsbezirk Köln und ist in der landesplanerischen Hierarchie des Landes Nordrhein-Westfalen als Mittelzentrum eingestuft. Im Norden bzw. Nordosten grenzt Königswinter an die Mittelzentren Sankt Augustin bzw. Hennef (Sieg), im Osten an die Verbandsgemeinde Asbach-Buchholz mit grundzentraler Versorgungsfunktion (Rheinland-Pfalz), im Süden an das Grundzentrum Bad Honnef und im Westen, getrennt vom Rhein, an das Oberzentrum Bonn (vgl. Karte 1). Königswinter liegt zudem nur ca. 30 km (Luftlinie) vom Oberzentrum Köln entfernt. Demnach ist Königswinter starken Wettbewerbswirkungen mit den umliegenden Mittel- und Oberzentren ausgesetzt.

Siedlungsstrukturell besteht die Stadt aus rd. 80 Ortschaften, unterteilt in die einwohnerstatistischen Stadtbereiche²³ Königswinter-Altstadt, Nieder- und Oberdollendorf, Stieldorf, Thomasberg / Heisterbacherrott, Ittenbach, Oberpleis und Oberhau, die jeweils mehrere Stadtteile umfassen. Die polyzentrische Siedlungsstruktur ist – u. a. bedingt durch die naturräumlichen Gegebenheiten – geprägt durch ein Siedlungsband in Tallage sowie weitere Siedlungsbereiche im Bergbereich. Neben den einwohnerstärkeren Hauptsiedlungsbereichen Altstadt / Nieder- und Oberdollendorf (Tallage) sowie Oberpleis (Berglage) bestehen eine Vielzahl an kleineren Stadtteilen und Ortschaften.

Insgesamt leben derzeit **rd. 43.450 Einwohner**²⁴ in der Stadt Königswinter. Hierbei entfallen die größten Bevölkerungsanteile auf die Stadtbereiche Nieder- und Oberdollendorf (ca. 9.250 Einwohner bzw. rd. 21 %) und Oberpleis (ca. 9.010 Einwohner bzw. rd. 20 %) (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in den Stadtbereichen von Königswinter im Vergleich

Stadtbereich	Einwohner		Veränderung 2013 / 2023	
	31.12.2013	31.12.2023	abs.	in %
Königswinter-Altstadt	4.605	5.453	848	18,4
Nieder- und Oberdollendorf	8.931	9.253	322	3,6
Stieldorf	6.432	6.754	322	5,0
Thomasberg / Heisterbacherrott	6.625	6.834	209	3,2
Ittenbach	3.480	3.880	400	11,5
Oberpleis	8.618	9.011	393	4,6
Oberhau	2.080	2.196	116	5,6
nicht zugeordnet	26	68	42	-
Summe	40.797	43.449	2.652	6,5

Quelle: Stadt Königswinter, 31.12.2013 / 31.12.2023

Die **Bevölkerungsentwicklung** im Stadtgebiet verlief in der zurückliegenden Dekade insgesamt positiv. So ist für den Zeitraum 2013 – 2023 gemäß Einwohnermeldedaten der Stadt Königswinter ein Bevölkerungszuwachs von ca. 2.650 Einwohnern bzw. + 6,5 % zu verzeichnen²⁵,

²³ Entspricht den einwohnerstatistischen Stadtbereichen.

²⁴ Quelle: Stadt Königswinter, nur Hauptwohnsitze, Stand 31.12.2023.

²⁵ Der Bevölkerungszuwachs gemäß Bevölkerungstand von IT.NRW fällt von 2013 – 2023 leicht geringer aus und liegt bei +4,2 %.

wobei die Stadtbereiche Königswinter-Altstadt und Ittenbach die stärksten Einwohnerzuwächse verbuchen konnten.

Gemäß **Bevölkerungsfortschreibung**²⁶ des Landes Nordrhein-Westfalen ist bis zum Jahr 2040 für die Stadt Königswinter mit einem leichten Bevölkerungsrückgang von rd. - 0,9 % zu rechnen. Demgegenüber prognostiziert die kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung ein leichtes Bevölkerungswachstum von rd. 1,1 % bis zum Jahr 2040²⁷, zumal im Stadtgebiet Baugebiete ausgewiesen wurden oder sich in Planung befinden. So sollen bis zum Jahr 2034 größere Entwicklungen in Stieldorf (126 Wohneinheiten), Oberpleis (176 Wohneinheiten) und Vinxel (218 Wohneinheiten) entstehen. Auch in Königswinter-Altstadt (46 Wohneinheiten), Nieder- und Oberdollendorf (78 Wohneinheiten), Thomasberg (70 Wohneinheiten) und Ittenbach (37 Wohneinheiten) sind Wohnbauentwicklungen vorgesehen. Darüber hinaus bestehen kleinere Vorhaben in weiteren einwohnerschwächeren Stadtteilen.²⁸ Demnach ist für die Stadt Königswinter gemäß der kommunalen Daten in den nächsten Jahren von einer tendenziell konstanten bzw. leicht steigenden Nachfrageplattform für den Einzelhandel auszugehen.²⁹

In 2023 waren in Königswinter 9.415 **sozialversicherungspflichtig Beschäftigte**³⁰ (ohne Freiberufler und Beamte) am Arbeitsort registriert. In Relation zur Einwohnerzahl entfielen in Königswinter 227 Beschäftigte auf 1.000 Einwohner, was leicht unter dem Wert für den Rhein-Sieg-Kreis (280 Beschäftigte je 1.000 Einwohner) liegt. Wesentliche Arbeitsstandorte in der Umgebung sind Bad Honnef, Sankt Augustin, Troisdorf, Köln und Bonn. Die Stadt Königswinter dient laut Pendlersaldo neben dem Arbeitsort v. a. als Wohnstandort, so stehen den 6.539 Einpendlern 12.931 Auspendler gegenüber (Saldo: - 6.392 Beschäftigte). Dieser Auspendleranteil ist relevant für den Einkaufsstandort Königswinter, da Einkäufe oftmals auf der Fahrt von und zur Arbeit erledigt werden.

Der **Tourismus** spielt eine wesentliche Rolle in der Stadt Königswinter. Durch umfassende Naherholungsangebote (u. a. Rad- und Wanderwege) bedingt durch die Lage an Rhein und Siebengebirge sowie touristische Ziele im Stadtgebiet (u. a. Drachenfels mit Schloss Drachenburg, Kloster Heisterbach) stellt Königswinter ein attraktives Ziel für Tagestouristen und Kurzurlauber dar. Im Jahr 2023 verzeichnete die Stadt Königswinter rd. 120.070 Gästeankünfte und rd. 228.760 Übernachtungen; im Rhein-Sieg Kreis kommt Königswinter somit die größte touristischen Bedeutung zu.³¹

Die **verkehrliche Anbindung** an das überregionale Straßennetz erfolgt u. a. über die Bundesautobahn A 3 (Köln – Frankfurt a. M.) mit der Anschlussstelle „Siebengebirge“ im Süden des Stadtgebietes. Ergänzend dazu steht mit der Bundesstraße B 42 ein weiterer wesentlicher Verkehrsträger zur Verfügung, der im Talraum in Nord-Süd Richtung verläuft. Darüber hinaus wird das lokale Verkehrsnetz durch zahlreiche Landesstraßen verdichtet. Trotz der insgesamt guten

²⁶ Quelle: IT NRW, Düsseldorf, 2024., Bevölkerungsvorausberechnung 2021 bis 2050.

²⁷ Quelle: Schulten Stadt- und Raumentwicklung (2022): Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2040 für die Stadt Königswinter.

²⁸ Quelle: Stadt Königswinter.

²⁹ Die Stadt Königswinter verzeichnet bereits heute eine höhere Einwohnerzahl, als von IT.NRW Düsseldorf im Jahr 2023 für das Jahr 2035 prognostiziert wird. Bei einer Umsetzung der geplanten Wohnbauentwicklung (vgl. Kapitel II., 2.) und dem damit verbundenen Einwohneranstieg wird das Kaufkraftpotenzial in den kommenden Jahren weitaus mehr zunehmen.

³⁰ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Beschäftigte am Arbeitsort, Stichtag 30.06.2023.

³¹ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Rheinland-Pfalz, Stand 2024. Für das Jahr 2023 liegen keine Daten für die VG Trier-Land vor.

Ausbausituation des Straßennetzes ergeben sich aufgrund der spezifischen topographischen Gegebenheiten vor Ort in einigen Fällen längere Fahrzeiten zwischen den Stadtteilen. Beispielsweise beträgt die Fahrzeit zwischen Königswinter-Altstadt im Westen und Eudenbach im Osten mehr als 20 Minuten.

Im Hinblick auf den **öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** sind die Stadtteile von Königswinter überwiegend in die regionalen Busnetze integriert, die sowohl die Stadtteile innerhalb des Stadtgebietes verbinden als auch Anbindung ins Umland stellen. Zudem existiert mit der Straßenbahnlinie 66 eine Verbindung der Stadtteile innerhalb des Talraums Königswinter mit den Städten Bad Honnef, Bonn, Sankt Augustin und Siegburg. Mit Haltepunkten im Talraum ist Königswinter an das regionale Schienennetz angebunden; es bestehen Direktverbindungen über Köln und Bonn nach Mönchengladbach bzw. Koblenz mit der RB 27 und dem RE 8 (Rhein-Erft-Express).

Übersicht 1: Standortprofil der Stadt Königswinter

zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum
Einwohner (31.12.2023) ¹	43.449
bisherige Einwohnerentwicklung ²	2013 – 2023
Stadt Königswinter	steigend (+ 4,2 %)
Rhein-Sieg-Kreis	steigend (+ 4,9 %)
Nordrhein-Westfalen	steigend (+ 3,5 %)
Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex 2024 ³	Bundesdurchschnitt = 100
Stadt Königswinter	überdurchschnittlich (112,9)
Rhein-Sieg-Kreis	leicht überdurchschnittlich (104,2)
Nordrhein-Westfalen	leicht unterdurchschnittlich (98,7)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (30.06.2023) ⁴	9.415 Beschäftigte (227 / 1.000 Einwohner)
Pendlersaldo (30.06.2023) ⁴	- 6.392 (6.539 Einpendler – 12.931 Auspendler)
Arbeitslosenquote (06/2023) ⁵	
Stadt Königswinter	k. A.
Rhein-Sieg-Kreis	5,0 %
Nordrhein-Westfalen	6,8 %

¹ Quelle: Stadt Königswinter, Stand: 31.12.2023, nur Hauptwohnsitze.

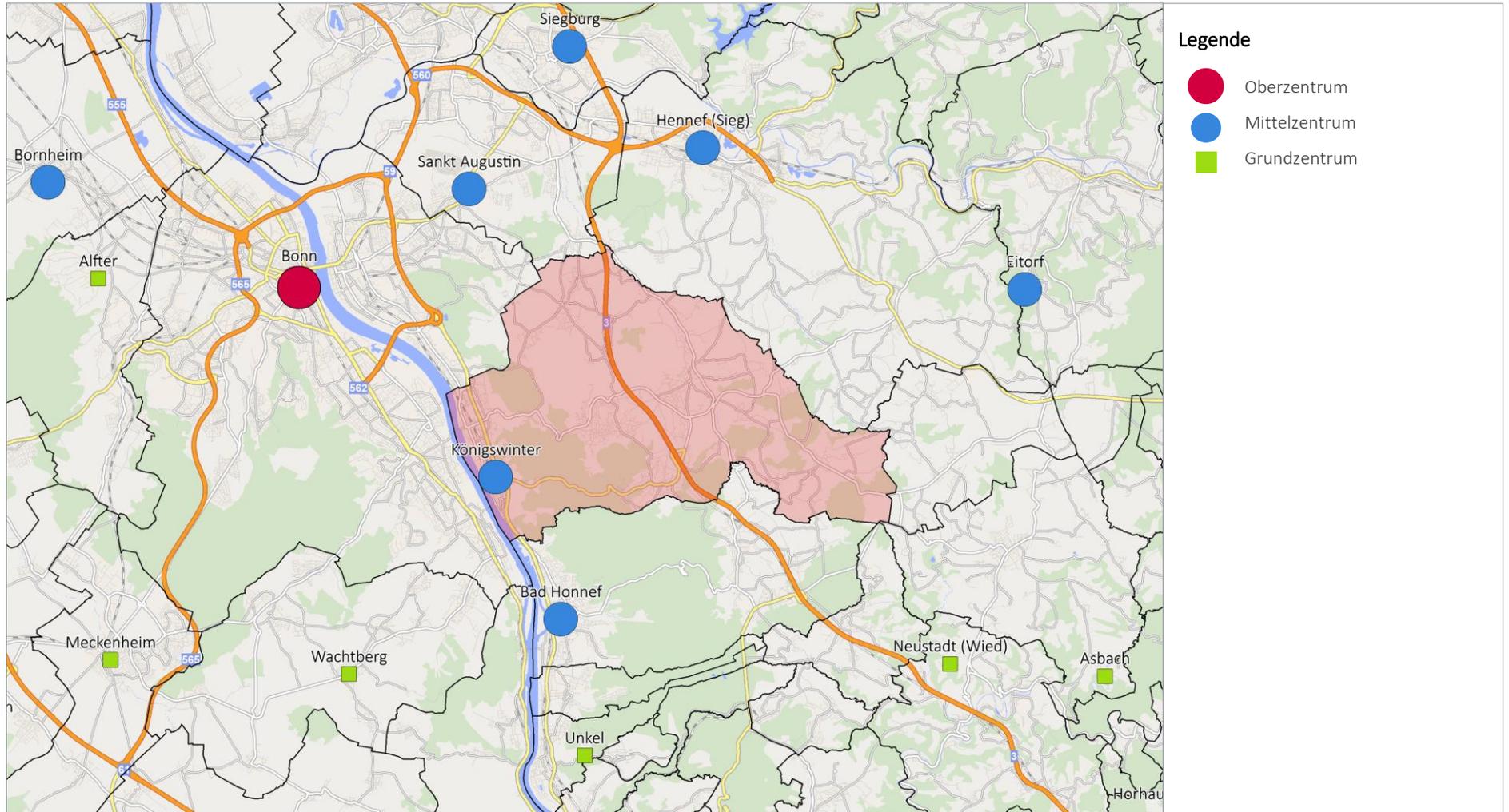
² Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, 2024; Stand: 31.12.2013 und 31.12.2023.

³ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2024 basierend auf © Statistisches Bundesamt.

⁴ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stichtag 30.06.2023.

⁵ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, bezogen auf zivile Erwerbspersonen.

Karte 1: Lage der Stadt Königswinter und zentralörtliche Funktion



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2024

III. Angebots- und Nachfragesituation

1. Angebotssituation

Zur Erfassung der Angebotssituation in Königswinter wurde im Juli 2024 eine Vor-Ort-Erhebung des Einzelhandels durch GMA-Mitarbeiter durchgeführt, deren Ergebnisse der nachfolgenden Bestandsanalyse zugrunde liegen.

1.1 Einzelhandelsbestand in der Stadt Königswinter

Zum Zeitpunkt der Erhebungen stellt sich der Einzelhandelsbestand in Königswinter wie folgt dar (zur Einordnung der Sortimente vgl. Kapitel I, 3; Tabelle 1):

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand nach Branchen

Branche	Anzahl der Betriebe*	Verkaufsfläche** in m ²	Umsatz ² in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	59	22.105	115,1
Gesundheit, Körperpflege	15	3.185	24,0
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	5	1.780	5,7
kurzfristiger Bedarf insgesamt	79	27.070	144,8
Bücher, Schreib- / Spielwaren	7	815	5,1
Bekleidung, Schuhe, Sport	20	3.420	12,4
mittelfristiger Bedarf insgesamt	27	4.235	17,4
Elektrowaren, Medien, Foto	5	350	3,5
Hausrat, Einrichtung, Möbel	17	7.630	19,1
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	6	21.390	24,3
Optik / Uhren, Schmuck	10	815	5,8
Sonstige Sortimente***	9	1.210	4,3
langfristiger Bedarf insgesamt	47	31.395	57,1
Nichtlebensmittel insgesamt	49	40.595	104,2
Einzelhandel insgesamt	153	62.700	219,3

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

** Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

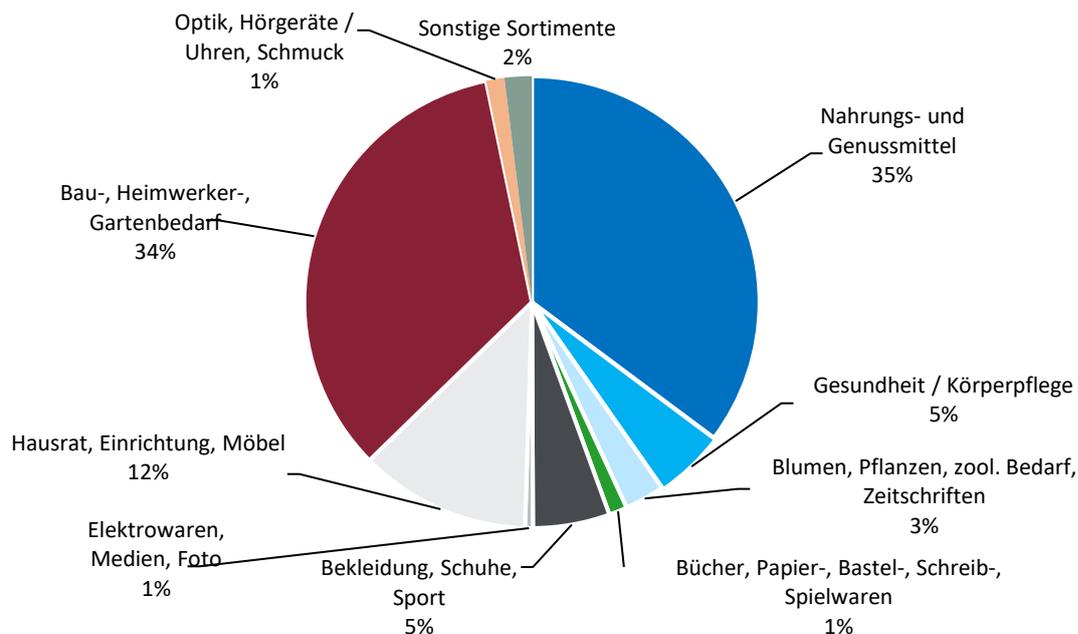
*** Sonstige Sortimente (z. B. Fahrräder, Gebrauchtwagen / Second-Hand)

Quelle: GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Demnach liegt der **Angebotsschwerpunkt** in Königswinter auf Angeboten im Nahrungs- und Genussmittelsegment. Dieser Sortimentsbereich umfasst mehr rd. 39 % der Betriebe sowie über ein Drittel der Gesamtverkaufsfläche und erwirtschaftet etwa die Hälfte des gesamten lokalen Einzelhandelsumsatzes. Weitere Verkaufsflächenschwerpunkte liegen, bedingt durch die Großflächigkeit der Betriebe, im Bau- Heimwerker- und Gartenbedarf (rd. 34 % der Gesamtverkaufsfläche sowie bei Hausrat, Einrichtung, Möbel (rd. 12 % der Gesamtverkaufsfläche). Wesentlich sind hier der Baumarkt OBI, der Baumarkt und Baustoffhandel Klein, der

Baustoffhandel Fassbender sowie das Einrichtungshaus Heider und das Möbelhaus Thomas. Im mittelfristigen Bedarfsbereich liegt mit ca. 5 % der Gesamtverkaufsfläche ein Schwerpunkt im Sortiment Bekleidung, Schuhe, Sport, wobei hier eine gewisse Kleinteiligkeit der Betriebsstrukturen auszumachen ist; so entfallen auf typisch zentrenrelevante Sortiment rd. 13 % aller Einzelhandelsbetriebe (20 Betriebe), die die sich lediglich auf eine Verkaufsfläche von ca. 3.420 m² (rd. 5 % der Gesamtverkaufsfläche) verteilen (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Verkaufsflächenanteile nach Sortimenten

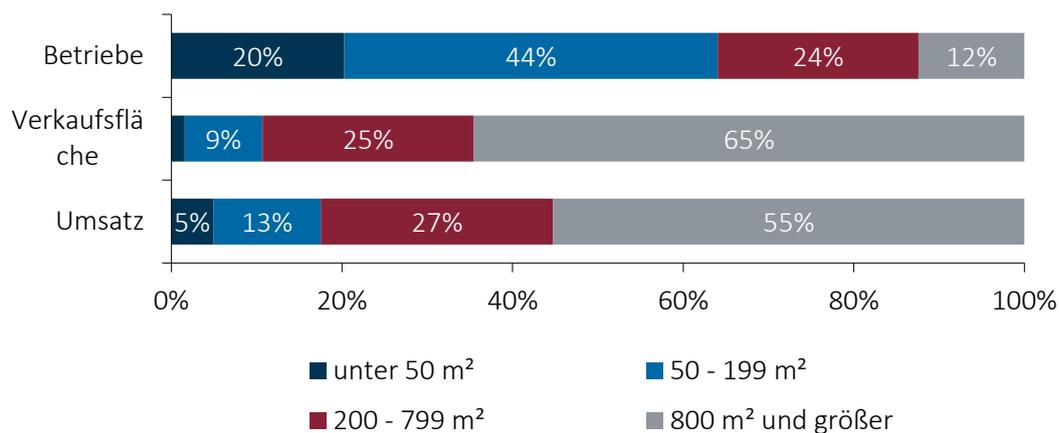


Quelle: GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Die Betrachtung nach **Betriebsgrößenstruktur** (vgl. Abbildung 6) zeigt, dass etwa jeder fünfte Betrieb (31 Betriebe bzw. 20 %) aller Einzelhandelsbetriebe in Königswinter eine Verkaufsfläche von unter 50 m² aufweisen, also sogenannte Kleinbetriebe sind (u. a. Bäckereien, Kioske, Fachgeschäfte). Fast die Hälfte (67 Betriebe bzw. 44 %) der Einzelhandelsbetriebe haben eine Verkaufsfläche von 50 bis unter 200 m² (u. a. Apotheken, Lebensmittelgeschäfte, Fachgeschäfte für Bekleidung oder Schmuck, Floristen, Optiker / Hörakustiker). In die Kategorie 200 bis unter 800 m² Verkaufsfläche fallen 36 Betriebe bzw. 24 %, darunter u. a. die Filialen von Netto Marken-Discount, Getränkefachmärkte der Betreiber Rewe oder Hoffmann, die Drogeriefachmärkte dm und Rossmann, die Textilfilialisten KiK und NKD, sowie Fachgeschäfte für Küchenmöbel oder Hausrat / Möbel. Als großflächige Betriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) lassen sich 19 bzw. 12 % aller Betriebe in Königswinter einordnen. In diese Größenkategorie fällt ein Großteil der Supermärkte und Lebensmitteldiscounter, der Baumarkt OBI, der Baumarkt und Baustoffhandel Klein, der Baustoffhandel Fassbender, Hess Teppichbodencenter sowie das Einrichtungshaus Heider und das Möbelhaus Thomas.

In Hinblick auf die **Betriebstypenstruktur** zeigt sich für Königswinter eine vorrangige Stellung der Fachgeschäfte /des filialisierter Einzelhandel. Mit 100 Betrieben und damit fast zwei Dritteln aller Betriebe entfällt der Schwerpunkt auf diesen Betriebstyp.

Abbildung 6: Betriebsgrößenstruktur



Quelle: GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

1.2 Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen

Differenziert nach Stadtteilen liegen die Einzelhandelsschwerpunkte in Nieder- / Oberdollendorf, in Oberpleis und der Altstadt von Königswinter. Hier sind sowohl die höchsten Verkaufsflächenausstattungen als auch die größte Anzahl an Betrieben vorzufinden. Eine vergleichsweise hohe Verkaufsflächenausstattung ist ebenfalls im Stadtteil Wahlfeld (vgl. Tabelle 4).

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen

Stadtteile	Anzahl der Betriebe*		Verkaufsfläche**	
	abs.	in %	in m ²	in %
Nieder- / Oberdollendorf	36	24	23.860	38
Heisterbacherrott	3	2	280	< 1
Ittenbach	15	10	6.090	10
Königswinter-Altstadt	34	22	9.010	14
Oberpleis	41	27	12.580	20
Stieldorf	8	5	1.470	2
Thomasberg	9	6	2.440	4
Berghausen, Stieldorferhohn, Vinxel, Wahlfeld ³²	7	5	6.970	11
Stadt Königswinter (insg.)	153	100	62.700	100

Quelle: GMA-Berechnungen 2024

* Zuordnung nach Umsatzschwerpunkt

** Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen von Mehrbranchenunternehmen wurden den jew. Branchen zugeordnet

Für die einzelnen Stadtteile sind folgende Aspekte festzuhalten:

In **Nieder- / Oberdollendorf** ist die höchste Verkaufsflächenausstattung (rd. 38 %) in Königswinter festzuhalten. Dies ist insbesondere auf die großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet Im Mühlenbruch zurückzuführen, wie u. a. OBI Baumarkt, die Lebensmitteldiscounter Aldi Süd, Netto Marken-Discount und Lidl und den Vollsortimenter Rewe. Zudem

³² Stadtteile mit dem geringsten Einzelhandelsbestand wurden zusammengefasst.

besteht im Stadtteil das Nahversorgungszentrum Dollendorf, in welchem 18 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 5.040 m² ansässig sind. Hier sind u. a. der großflächige Supermarkt Rewe, Netto Marken-Discount und der Drogeriefachmarkt dm sowie weitere kleinteilige Betriebe (bspw. Bäckereien, Bummelkiste, Moderne Blüte, Schmuckzeit), die wesentlich zur Sortimentsvielfalt beitragen, zu nennen.

In **Heisterbacherrott** befinden sich ausschließlich Betriebe im Nonfood-Segment mit einer insgesamt Verkaufsfläche von ca. 280 m². So sind hier neben einer Apotheke zwei Fachgeschäfte (Bücher und Bekleidung) mit Verkaufsflächen von jeweils unter 100 m² angesiedelt. Die Versorgung von Heisterbacherrott wird von den Betrieben in den östlich angrenzenden Stadtteilen Oberpleis und Thomasberg sichergestellt.

Der südlich gelegenen Stadtteil **Ittenbach** weist einen ausgewogenen Einzelhandelsbestand auf. Im Nahversorgungszentrum Ittenbach befinden sich rd. 94 % der Gesamtverkaufsfläche von Ittenbach, was im Wesentlichen auf die im Nahversorgungszentrum liegenden großflächigen Betriebe Rewe und Heider Wohnambiente zurückzuführen ist. Weitere Betriebe im Nahversorgungszentrum sind u. a. der Lebensmitteldiscounter Aldi Süd, der Drogeriemarkt dm und der Textilfilialist Takko, die ergänzt werden durch eine Vielzahl weiterer kleinteiliger Betriebe (u. a. Bäckereien, Blumen Oase, Goldene Zeiten Gold & Antiquitäten).

Die Einzelhandelslandschaft im Stadtteil **Königswinter-Altstadt** wird im Wesentlichen durch die Einzelhandelsstrukturen im Hauptzentrum Königswinter-Altstadt geprägt. Insgesamt sind in der Altstadt 34 Betriebe mit rd. 9.010 m² Verkaufsfläche ansässig, wovon der überwiegende Teil der Verkaufsfläche (rd. 76 %) auf Nonfood-Sortimente entfällt (u. a. NKD, Kaufmannsladen Königswinter, Drachenfels Second-Hand, Schneckihaus). Die größte Verkaufsfläche weist der Baustoffhandel Fassbender (ca. 5.600 m²) nordöstlich des Hauptzentrums in integrierter Lage auf. Netto City und Frischemarkt Frings sind als wesentliche Betriebe im Segment Nahrungs- und Genussmittel zu nennen, weisen beide jedoch eher geringe Verkaufsflächen auf.

Der Stadtteil **Oberpleis** weist mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 12.580 m² die zweitgrößte Verkaufsflächenausstattung im Stadtgebiet auf. Ein Großteil der Betriebe befindet sich im Hauptzentrum, wobei der Verkaufsflächenschwerpunkt im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt. Im Zentrum befinden sich als Magnetbetriebe die großflächigen Supermärkte Rewe und Edeka und der Lebensmitteldiscounter Aldi Süd. Zudem ist der Drogeriefachmarkt dm vertreten, durch den die Nahversorgung wesentlich verbessert wird. Das Nonfood-Segment besteht überwiegend aus kleinteiligen Fachgeschäften (u. a. Finca Leben & Wohnen, Seidel & Millinger Buchhandlung, Rüdell Parfümerie, Bummelkiste). Außerhalb des Hauptzentrums stellen Hess Teppichbodencenter und eine Filiale von Aldi Süd in dezentraler Lage die großflächigen Betriebe dar.

Der Stadtteil **Stieldorf** ist mit 8 Einzelhandelsbetrieben und einer Verkaufsfläche von ca. 1.470 m² ausgestattet. Die Verkaufsfläche ist im Wesentlichen auf den im Nahversorgungszentrum gelegenen Supermarkt Edeka Buchner zurückzuführen, welcher auf einer großflächigen Einheit vertreten ist. Die übrigen kleinteiligen Betriebe in Stieldorf, wie u. a. Bäckereien, eine Apotheke, ein kleinflächiger Bio-Markt und ein Bekleidungsfachgeschäft runden das Angebot ab.

Der Stadtteil **Thomasberg** weist 9 Betriebe und eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 2.440 m² auf. Über die Hälfte der Verkaufsfläche (rd. 57 %) entfällt auf den Supermarkt

Rewe. Weitere Betriebe sind neben kleinstrukturiertem Einzelhandel u. a. Rewe Getränke- markt oder ein Fachgeschäft für Reitsportbedarf.

Der Stadtteil **Berghausen** ist durch Wohnnutzung geprägt. Einziger Einzelhandelbetrieb ist ein kleinflächiges Fachgeschäft für Floristik und Dekorationsartikel.

Im südlich von Stieldorf gelegenen Stadtteil **Stieldorferhohn** ist ein Hofladen direkt am Orts- eingang mit einer Verkaufsfläche von unter 100 m² der einzige Einzelhandelsbetrieb. Die Ver- sorgungsfunktion im Nahrungs- und Genussmittelsegment für die Bewohner von Stieldorf wird durch den Supermarkt Edeka in Stieldorf oder den Rewe-Markt in Thomasberg abge- deckt.

In **Vinxel** sind mit ca. 330 m² Gesamtverkaufsfläche keine größeren Einzelhandelsstrukturen vorhanden. Einzige Betriebe sind eine Bäckerei sowie ein Gebrauchtwarenhandel für Möbel. Die Nahversorgung wird für die Bewohner von Vinxel durch den in Stieldorf ansässigen Edeka gewährleistet.

Im Stadtteil **Wahlfeld** sind 3 Einzelhandelsbetriebe ansässig, welche mit einer Verkaufsfläche von ca. 6.520 m² jedoch den viertgrößten Verkaufsflächenanteil im Stadtgebiet stellen. Zu nenne sind hier der Baumarkt sowie der Baustoffhandel Klein und Möbel Thomas. Die Nah- versorgung wird für diesen Stadtteil von den Betrieben im direkt angrenzenden Hauptzentrum Oberpleis übernommen.

1.3 Einzelhandelsbestand nach Standortlagen

Die Analyse nach **Standortlagen** (vgl. Tabelle 5) verdeutlicht, dass sich die meisten Einzelhan- delsbetriebe in Königswinter innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche³³ (hier insbeson- dere in den Hauptzentren) befinden, der Verkaufsflächenschwerpunkt demgegenüber jedoch in den dezentralen Lagen liegt.

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand nach Standortlagen

Standortbereich	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Anzahl	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Hauptzentren*	64	42	12.480	20	58,1	26
Nahversorgungszentren**	36	24	12.160	19	60,8	28
Streulagen	37	24	11.720	19	31,3	14
Dezentrale Lagen	16	10	26.340	42	69,0	31
Summe	153	100	62.700	100	219,3	100

* Hauptzentrum Königswinter-Altstadt und Hauptzentrum Oberpleis

** Nahversorgungszentren Dollendorf, Ittenbach, Stieldorf

GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Bei der Betrachtung nach Lagekategorien differenziert, befinden sich ca. 39 % der **Verkaufsflä- chen** innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Beide **Hauptzentren** vereinen einen Ver- kaufsflächenanteil von rd. 20 % (ca. 12.580 m²), wovon der Großteil auf die Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter, die Getränkefachmärkte und den Drogeriefachmarkt dm entfällt,

³³ Zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche s. Kapitel IV, 3)

wovon ein größerer Anteil aufgrund seiner umfassenden Angebotsstrukturen auf das Hauptzentrum Oberpleis entfällt. Rd. 19 % der Verkaufsfläche (ca. 12.160 m²) sind in den **Nahversorgungszentren** verortet; wobei hier v. a. die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit / Körperpflege prägend sind. In den Nahversorgungszentren entfallen die höchsten Verkaufsflächen auf die Vollsortimenter von Rewe (2x), Edeka (2x) und die Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto Marken-Discount sowie zwei dm Drogeriefachmärkte. Zudem ist auf das großflächige Möbelhaus Heider Wohnambiente im Nahversorgungszentrum Ittenbach zu verweisen. Auf die **sonstigen integrierten Lagen / Streulagen** entfällt der geringste Anteil der Verkaufsflächen, da hier neben den wenigen großformatigen Betrieben (Baustoffhandel Fassbender in der Altstadt, Rewe Bock in Thomasberg) im Wesentlichen kleinflächige Betriebsformen dominieren. Der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt in den **dezentralen Lagen** (ca. 42 %) von Königswinter was v. a. auf die großflächigen Fachmärkte im Segment Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf zurückzuführen ist. Hier ist insbesondere auf den am Standort Im Mühlenbruch ansässigen OBI Baumarkt sowie auf den Baumarkt und Baustoffhandel Klein und Möbel Thomas Wahlfeld oder Hess Teppichbodencenter in Oberpleis hinzuweisen.

Bei der Betrachtung der **Betriebsanzahl** liegt der Schwerpunkt in den Haupt- und Nahversorgungszentren; rd. 66 % aller Betriebe sind hier ansässig. In den **Hauptzentren** Königswinter-Altstadt und Oberpleis befinden sich rd. 42 % aller Betriebe, wovon der Großteil auf kleinstrukturierten Einzelhandel entfällt. Die **Nahversorgungszentren** vereinen ca. 24 % aller Betriebe (36 Betriebe); wovon sich die meisten in Dollendorf (18 Betriebe) und in Ittenbach (13 Betriebe) befinden. In Stieldorf ist mit 5 Einzelhandelsbetrieben die geringste Ausstattung festzustellen. Die **Streulagen** vereinen etwa ebenso viele Betriebe (24 %) wie die Nahversorgungszentren. Hier ist auf eine große Anzahl an kleinen und mittelgroßen Betrieben hinzuweisen (u. a. Bäckereien, Weinhändler, Kioske, Apotheken, Fahrradfachgeschäft, Fachgeschäfte für Wolle, Bekleidung, Bücher etc.). In den **dezentralen Lagen** ist, obgleich hier der Verkaufsflächenschwerpunkt vorzufinden ist, die geringste Anzahl an Betrieben (10 %) vorhanden, was vor allem auf die hier ansässigen großflächigen Formate zurückzuführen ist.

Der **Umsatzschwerpunkt** liegt in den Haupt- und Nahversorgungszentren (rd. 54 %). Obschon in den Nahversorgungsanlagen die Betriebsanzahl geringer ausfällt als in den **Hauptzentren**, erwirtschaften die Betriebe in den **Nahversorgungszentren** mehr Umsatz (ca. 28 %) als in den Hauptzentren (ca. 26 %). Dies ist auf das größere Verhältnis an leistungsfähigen, großformatigen Lebensmittelfilialisten und Drogeriefachmärkten in den Nahversorgungszentren zurückzuführen. Demgegenüber überwiegt in den Hauptzentren die Anzahl an kleinstrukturierten, weniger umsatzstarken Betrieben. In den **Streulagen** werden ca. 14 % des einzelhandelsrelevanten Umsatzes in Königswinter erwirtschaftet, wovon ein Großteil auf den Baustoffhandel Fassbender in der Altstadt, Rewe Bock in Thomasberg oder Netto Marken-Discount in Oberpleis entfällt. Die Betriebe in den **dezentralen Lagen** erwirtschaften, trotz der geringen Betriebsanzahl, mit rd. 31 % den zweithöchsten Umsatz, was u. a. durch die großflächigen und umsatzstarken Baumärkte (OBI-Markt, Baumarkt Klein) sowie den hier ansässigen Lebensmittel Einzelhandel zu begründen ist.

1.4 Darstellung der wesentlichen Veränderungen im Einzelhandel seit 2017

Nachfolgend wird eine vergleichende Betrachtung und Bewertung mit den Einzelhandelsdaten aus dem Jahr 2017 vorgenommen, wobei auf das letzte Einzelhandelskonzept zurückgegriffen werden konnte.³⁴ Hierbei ist zu beachten, dass diesem Konzept eine leicht abweichende Branchensystematik zu Grunde lag. Die Sortimente der Einzelhandelserhebung aus 2017 wurden daher zur besseren Vergleichbarkeit in dieser Analyse der GMA-Branchensystematik zugeordnet.

Insgesamt haben sich in der Stadt Königswinter zwischen 2017 und 2024 folgende Veränderungen im Einzelhandelsbestand ergeben:

Die **Anzahl der Betriebe** war insgesamt rückläufig (- 57 Betriebe), vor allem bei Betrieben im Nonfood-Segment war ein starker Rückgang zu verzeichnen. Die ist v. a. auf Betriebsaufgaben im inhabergeführten Fachhandel zurückzuführen, was dem deutschlandweiten Entwicklungstrend entspricht. Als Beispiele für Neuansiedlungen ist u. a. in Oberpleis auf das Lebensmittelgeschäft „Tante Ännie Unverpackt“ und den Nonfood Discounter Kodi hinzuweisen. In der Altstadt ist seit 2018 das Fachgeschäft „Schneckihaus“ mit Sortimenten bei Stoffen / Kurzwaren hinzugekommen. Mit dem „Kaufmannsladen“, welcher als Buchhandlung und Café sowohl Einzelhandel als auch gastronomische Nutzung vereint, konnte zudem ein modernes Nutzungskonzept für die Königswinterer Altstadt gewonnen werden. Der Rückgang der Einzelhandelsbetriebe stellt deutschlandweit für Städte größere Herausforderungen dar, da Handelsflächen nicht mehr einfach durch Einzelhandel belegt werden können – insbesondere kleinere Leerstände und Randlagen sind in der Vermarktung äußerst herausfordernd.

In Königswinter werden jedoch an mehreren Stellen bereits abseits des Handels Bemühungen sichtbar, die den Rückzug des Handels kompensieren sollen und weiterhin dazu beitragen sollen, die Zentren lebendig und aktiv in ihrer Funktion zu erhalten. Ziel ist hier die Nutzungsmischung aus Handel und ergänzenden Nutzungen bzw. Mixed-Use-Konzepten und die aktive Vermarktung der vorhandenen Flächen.

Als sichtbare Beispiele sind hier das ehemalige Sea Life Center und das Ideenschauenster (vgl. Foto 1) anzuführen. Das ehemalige Sea Life Gebäude in der Altstadt steht derzeit leer; hier wird sich aktiv um eine Zwischennutzung bemüht. Nachdem die Pläne für ein "Welcome Center" als Zwischennutzung im ehemaligen Sea Life-Gebäude in Königswinter nicht wie geplant umgesetzt werden konnten, wird nun ein multifunktionaler Ansatz angestrebt. Das Gebäude wird

Foto 1: Ideenschauenster, Hauptstraße



Quelle: GMA-Aufnahme 2024

³⁴ Quelle: Dr. Jansen GmbH (2018): Stadt Königswinter Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts, 2018. Die Einzelhandelserhebung fand im Jahr 2017 statt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass ein genauer Vergleich der Veränderungen nicht möglich ist, da der GMA keine Vollerhebungsdaten aus dem Jahr 2017 vorliegen und Veränderungen im Handelsbesatz auch aus unterschiedlichen Erhebungssystematiken und -zeiträumen resultieren können.

derzeit durch die Stadt Königswinter für geeignete Veranstaltungen genutzt und vergeben. Parallel dazu wird eine geeignete Nachnutzung gesucht.

Um die Leerstände in der Hauptstraße attraktiver zu gestalten, wurde ein „Ideenschaufenster“ in einem der Leerstände etabliert, welches kreativ die verschiedenen Möglichkeiten für Geschäftsleute in der Altstadt präsentiert. Dies verdeutlicht die aktiven Bemühungen der Stadt Königswinter die Leerstände in der Altstadt zu beseitigen.

Die **Verkaufsflächenentwicklung** verlief trotz des Rückgangs der Betriebsanzahl deutlich positiv (+ 7.280 m²). Insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel konnte in den letzten Jahren aufgrund gestiegener Flächenanforderungen Verkaufsflächenzuwächse verzeichnen; darüber hinaus weisen auch Betriebe aus dem Nonfood-Sektor wie bspw. Bau- und Gartenmärkte immer größere Flächenansprüche auf.

Der **Einzelhandelsumsatz** in Königswinter ist im Vergleichszeitraum ebenfalls gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf die allgemeinen Umsatzgewinne im Lebensmitteleinzelhandel sowie den generellen Kaufkraftanstieg in bestimmten Branchen der letzten Jahre zurückzuführen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist dabei stärker angestiegen als der Einzelhandelsumsatz in Königswinter. Dies lässt sich darauf zurückführen, dass die zusätzliche verfügbare Kaufkraft nicht vollständig im stationären Einzelhandel in Königswinter ausgegeben wird (u. a. aufgrund der Konkurrenz zu Wettbewerbsstandorten im Umland und Zuwachs Online-Handel).

Tabelle 6: Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Königswinter seit 2017 (Gesamtstadt)

Daten	2017	2024	Veränderungen 2017 / 2024		
			abs.	in %	Trend
Einwohner*	42.189	43.449	+ 1.260	+ 3	↗
Betriebsanzahl	210	153	- 57	- 27	↘
davon Lebensmittel	72	59	- 13	- 18	↘
davon Nichtlebensmittel	138	94	- 44	- 32	↘
Verkaufsfläche in m ²	55.420	62.700	+ 7.280	+ 13	↗
davon Lebensmittel	18.770	22.105	+ 3.335	+ 18	↗
davon Nichtlebensmittel	36.650	40.595	+ 3.945	+ 11	↗
Einzelhandelsumsatz in Mio. €	196,6	219,3	+22,7	+ 12	↗
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	286,2	336,7	+ 50,5	+ 18	↗
Zentralität	68	65	- 3	- 4	→

Quelle: GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich), GMA-Erhebung 07 / 2024 im Vergleich zur Einzelhandelserhebung von Jansen im Winter 2017, vgl. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Königswinter, 2018.

* Einwohnerstände: Stadt Königswinter, Stand: 31.12.2017 bzw. 31.12.2023 (nur Hauptwohnsitze).

1.5 Nahversorgungssituation

Zur **Bewertung der räumlichen Versorgungssituation** und zur Ableitung von Entwicklungspotenzialen für die Stadt Königswinter werden um die wesentlichen Lebensmittelmärkte (größer 400 m² Verkaufsfläche) **700 m-Radien** gelegt, die den Bereich der fußläufigen Erreichbarkeit markieren. Da es sich bei der Darstellung nach 700 m-Nahversorgungsradien lediglich um eine sehr theoretische Betrachtung der Versorgungssituation handeln würde, bei der u. a. topografische sowie örtliche städtebauliche Gegebenheiten (z. B. mehrspurige Straßen oder Bahntrassen als Zäsur) unberücksichtigt bleiben, wird auch die **tatsächliche fußläufige 10 Minuten-Netzabdeckung** (10 Minuten-Isochrone) dargestellt (vgl. Karten 2 – 5), sodass die örtlichen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten Berücksichtigung finden.³⁵ So wird aufgezeigt, wie viele Wohngebiete in kurzer Distanz zu einem Lebensmittelmarkt stehen und damit theoretisch als „versorgt“ zu klassifizieren sind.

Die vorhandenen Lebensmittelmärkte konzentrieren sich auf die einwohnerstärkeren Stadtteile und sind hier **räumlich** weitestgehend gut verteilt. In Oberpleis sind zwei Vollsortimenter (Edeka, Rewe) und drei Lebensmitteldiscounter (2 x Aldi, Netto Marken-Discount) vertreten. Auf den Bereich Königswinter-Altstadt entfallen eine Filiale von Netto City und der Frischemarkt Frings. In Nieder- / Oberdollendorf besteht mit drei Lebensmitteldiscountern (Aldi, Lidl, Netto Marken-Discount) und einem Supermarkt (Rewe) im Gewerbegebiet Im Mühlenbruch sowie mit zwei Supermärkten (Rewe, Edeka) und Netto Marken-Discount im Nahversorgungszentrum die umfassendste Ausstattung. Die fußläufigen Nahbereiche dieser Betriebe decken – abgesehen von östlichen und südlichen Randbereichen – weite Teile von Nieder- / Oberdollendorf ab. Die Versorgung des nördlich gelegenen Stadtteils Stieldorf wird durch den dort ansässigen Supermarkt Edeka gewährleistet.

Für Thomasberg / Heisterbacherrott stellt der Supermarkt Rewe den einzigen Nahversorger dar. Hier bestehen aufgrund der Ausdehnung der Wohngebiete Versorgungslücken in den südlichen und westlichen Wohngebieten. Auch in Ittenbach decken die Lebensmittelbetriebe Rewe und Aldi – abgesehen von den westlichen Randgebieten Ittenbachs – einen Großteil der Wohngebiete fußläufig ab. Somit befindet sich der überwiegende Anteil der Wohngebiete in den o. g. Stadtteilen im 10 Gehminuten-Radius der Supermärkte und Lebensmitteldiscounter, sodass vor dem Hintergrund der topographischen Gegebenheiten räumlich eine grundsätzlich gute Abdeckung der Wohngebiete vorhanden ist.

Weitere räumliche Versorgungslücken bestehen jedoch aufgrund der Siedlungsstruktur zudem in Bockeroth, Rauschendorf, Stieldorferhohn, Vinxel sowie in sämtlichen kleineren Stadtteilen im Stadtgebiet. Diese Lagen bieten aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials kein ausreichendes Nachfragevolumen zur Entwicklung größerer Supermärkte oder Lebensmitteldiscounter, sind jedoch zum Großteil verkehrlich gut an die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte bzw. Nahversorgungszentren angebunden. Im in den unterversorgten Wohngebieten wäre grundsätzlich eine Ergänzung der Nahversorgung durch Ansiedlung von Kleinflächenkonzepten denkbar, ist jedoch aufgrund der guten Versorgungssituation in den zentralen Versorgungsbereichen und am Sonderstandort im Mühlenbruch nicht wahrscheinlich.

³⁵ Die 10 Minuten-fußläufigen Entfernungen werden mithilfe einer Geomarketing-Software auf Basis der vorhandenen Straßenzüge berechnet. Dabei werden städtebauliche Gegebenheiten mit einbezogen (z. B. Autobahnen oder Bahntrassen als Zäsur), berücksichtigt werden jedoch größtenteils keine Abkürzungen oder „Schleichwege“ bspw. über Parkflächen oder Grünanlagen).

In Thomasberg / Heisterbacherrott wären theoretisch Einwohnerpotenziale vorhanden, jedoch besteht hier eine starke Einkaufsorientierung zu den Betrieben im benachbarten Oberpleis, sodass hier eine Angebotschaffung als nicht realistisch einzustufen ist und zur Sicherung des Hauptzentrums Oberpleis nicht zu empfehlen ist.

In Königswinter-Altstadt besteht zwar räumlich betrachtet keine Versorgungslücke, jedoch können die dort ansässigen Betriebe v. a. aufgrund ihrer geringen Größe keine adäquate Nahversorgung übernehmen, sodass qualitative und quantitative Defizite in der Versorgung der Bevölkerung bestehen.

Hinsichtlich der **qualitativen Bewertung** der Nahversorgung ist zunächst festzuhalten, dass in Königswinter die Betriebstypen Lebensmitteldiscounter und Vollsortimenter insgesamt in einem ausgewogenen Verhältnis vertreten sind. So sichern acht Vollsortimenter (3x Edeka, 5x Rewe), neun Discounter (4x Aldi, 1x Lidl, 4x Netto Marken-Discount) und kleinere Lebensmittelmärkte (Frischemarkt Frings, Cicek Market) die Nahversorgung im Stadtgebiet. Ergänzt wird das Angebot im Nahrung- und Genussmittelbereich durch mehrere Getränkefachmärkte, Weinhandlungen, Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgerei) sowie kleinere Spezialanbieter (u. a. Hofläden, Kioske, Unverpackt-Laden).

Der Großteil der Supermärkte und Lebensmitteldiscounter verfügt über zeitgemäße Marktauftritte. Für den im Nahversorgungszentrum Dollendorf ansässigen Edeka-Markt sowie den im Hauptzentrum liegenden Netto City sind jedoch **Modernisierungsbedarfe** zu konstatieren. Bei beiden Märkten sind jedoch keine ausreichenden Flächenpotenziale für eine Verkaufsflächenerweiterung vorhanden. Die mangelnde Nahversorgungsfunktion des Edeka-Marktes im Nahversorgungszentrum Dollendorf kann durch die zusätzlichen Betriebe im Zentrum (Rewe, Netto Marken-Discount) kompensiert werden, sodass hier kein Handlungsbedarf besteht.

In Königswinter-Altstadt besteht zwar räumlich betrachtet keine Versorgungslücke, jedoch können die dort ansässigen Betriebe v. a. aufgrund ihrer geringen Größe keine adäquate Nahversorgung für die ca. 5.450 Einwohner im Stadtteil bieten. Somit lassen sich deutliche Kaufkraftabflüsse aus der Altstadt in Richtung Dollendorf – sowohl in Bezug auf das Nahversorgungszentrum als auch auf den dezentralen Standort Im Mühlenbruch – und deutlich untergeordnet auch in Richtung Bad Honnef feststellen. Die Bedeutung von Bad Honnef könnte sich jedoch bei weiterhin bestehender Unterversorgung in der Altstadt von Königswinter, durch die geplante Rewe-Ansiedlung in Bad Honnefer Innenstadt, noch erhöhen. Wesentliches Ziel der Verbesserung der Nahversorgung ist demnach die Etablierung eines leistungsfähigen Lebensmittelmarktes in der Altstadt von Königswinter – hierfür wird im zentralen Versorgungsbereich auch weiterhin die Parkplatzfläche an der Drachenfelsbahn als Potenzialfläche für die Etablierung eines Lebensmittelmarktes ausgewiesen. Diese wird in den nächsten Monaten als Konstruktionsfläche für die geplante Bahnunterführung benötigt, welche die Fußgängeranbindung an den zentralen Versorgungsbereich perspektivisch verbessern soll, sodass die Potenzialfläche erst nach Abschluss der Baumaßnahmen zur Verfügung steht. Darüber hinaus ist auf Herausforderungen bei der Pkw-Anbindung der Fläche sowie die begrenzte Größe der Potenzialfläche hinzuweisen. Diese Standortrahmenbedingungen setzen eine aktive Vermarktung der Fläche für den Lebensmitteleinzelhandel und mögliche Investoren voraus.

Sollte aufgrund der genannten Hemmnisse keine Entwicklungen auf der Potenzialfläche möglich sein, sollte dennoch eine langfristige Verbesserung der Nahversorgung in der Altstadt angestrebt werden. Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelanbieters außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches geht mit größeren Anforderungen an den Standort und die Verträglichkeit der Planung einher – hier sind u.a. die Ziele der Landesplanung, insbesondere das Ziel 6.5-2 LEP NRW zu berücksichtigen (vgl. Kapitel III. 1.6).

Im Hauptzentrum Oberpleis ist zudem auf den hier ansässigen Supermarkt Rewe hinzuweisen, dessen Stellplatzanlage sowohl von der Straße In der Kümme als auch der Dollendorfer Straße anfahrbar ist. Aufgrund der räumlich beengten Situation auf dem Grundstück ergibt sich zu Stoßzeiten eine etwas unübersichtliche Parkplatzsituation. Eine Neustrukturierung der Stellplatzanlage wäre wünschenswert, sofern dies auf dem Grundstück möglich ist.

Insgesamt wird für Königswinter in den dezentralen Lagen keine Weiterentwicklung der bestehenden Märkte empfohlen. Demgegenüber sollten die bestehenden Lebensmittelmärkte in den Haupt- oder Nahversorgungszentren langfristig gesichert und diesen, wenn möglich, Weiterentwicklungsmöglichkeiten gegeben werden.

1.6 Exkurs Ausnahmeregelung Ziel 6.5-2 LEP NRW

Im Lebensmittelsegment setzen deutschlandweit tätige Unternehmen wie Supermärkte und Discounter bei Neubauten zunehmend auf großflächige Konzepte. Auch bestehende, ältere Filialen werden häufig überprüft und im Rahmen von Modernisierungen oder Erweiterungen in großflächige Formate umgewandelt. An wohnsiedlungsnahen Standorten kann diese Entwicklung, insbesondere zur Schließung von Versorgungslücken, durchaus einen sinnvollen Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgung leisten.

Hinsichtlich möglicher Veränderungen im Lebensmitteleinzelhandel sind die rechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Wesentlich für die Steuerung des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels ist der Landesentwicklungsplan NRW.

Unter **Ziel 6.5-2 des LEP NRW** ist festgelegt, dass Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (= Lebensmittelmärkte), zunächst nur in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden dürfen. Ausnahmen vom Ziel 6.5-2 LEP NRW (sog. Ausnahmeregelung) sind nur zulässig, wenn:

- /// die Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist,
- /// der Lebensmittelmarkt der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient,
- /// andere zentrale Versorgungsbereiche durch die Ansiedlung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Erfüllung dieser Ausnahmekriterien – die allesamt kumulativ zu erfüllen sind – ist maßgeblich, um im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens eine Ausnahme von Ziel 6.5-2 LEP NRW zu beantragen.

Seit dem Erlass des LEP NRW wurde durch die **Rechtsprechung** in mehreren Urteilen die Umsetzung von Ziel 6.5-2 konkretisiert. So haben v. a. das sog. Dortmund-Urteil von 2020 und das Euskirchen-Urteil von 2023 die Anforderungen an die Anwendung der Ausnahmeregelung stark verschärft.

Gemäß **Dortmund Urteil (2020)**³⁶ muss bei Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ein detaillierter Nachweis darüber erbracht werden, warum die Lage im zentralen Versorgungsbereich aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist. Die Gründe müssen lt. Urteil dabei in der „Beschaffenheit des Zentrums selbst“ liegen. Dies kann insbesondere bei der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisches Ortsbild oder bspw. „bei sehr kleinteilig parzellierten zentralen Versorgungsbereichen im ländlichen Raum“ erfüllt sein. Demgegenüber ist die Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung kein hinreichender Grund, um eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zuzulassen.

³⁶ Vgl. OVG NRW Urteil 7 D 49/16.NE vom 26.02.2020.

Die durch das Dortmund Urteil bereits engeren Vorgaben wurden im Rahmen des **Euskirchen Urteils (2023)**³⁷ nochmals verschärft:

- /// Die Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung in der Umgebung des Plangebietes – auch in größerer Distanz zu zentralen Versorgungsbereichen – ist klar den landesplanerischen Kriterien des 6.5-2 LEP NRW untergeordnet. So soll eine nachhaltige Raumentwicklung gemäß § 1 Abs. 2 ROG durch die Stärkung der Zentren, eine kompakte Siedlungsentwicklung und eine Reduzierung der Freirauminanspruchnahmen nicht durch Gemeinden unterlaufen werden können. Die Gründe für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche muss in der Beschaffenheit des zentralen Versorgungsbereichs selbst liegen.
- /// Auch privatwirtschaftliche Interessen beim Fehlen von Potenzialflächen sind irrelevant. So sind bspw. fehlendes Investoreninteresse, fehlende Verkaufsbereitschaft oder unklare Erbsituationen Gründe, die ebenfalls nicht in der Beschaffenheit des zentralen Versorgungsbereichs selbst liegen und somit nicht berücksichtigt werden.
- /// Weiterhin ist die Anzahl der Flurstücke einer Potenzialfläche nicht relevant. Die Zusammenlegung von Flurstücken wird als möglich angesehen, sodass eine kleinteilige Parzellierung allein keinen ausreichenden Grund darstellt. Als ausreichender siedlungsstruktureller oder städtebaulicher Grund ist die Parzellierung von Grundstücken erst dann in den Blick zu nehmen, wenn sich daraus ein Hindernis für die Umsetzung des Einzelhandelsvorhabens ergibt.

Die Anforderungen an die Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW haben demnach weiter zugenommen, was ebenfalls Einfluss auf die Handelsentwicklung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen in Königswinter nimmt. Hier sind insbesondere die Flächen „Am Kessel“ in Königswinter-Altstadt sowie eine im Einzelhandelskonzept 2018 ausgewiesene Potenzialfläche am Sportplatz in Stieldorf zu nennen, die nachfolgend kurz dargestellt werden.

Potenzialfläche Am Kessel in Königswinter-Altstadt

Um die Verbesserung der Versorgung der Einwohner in der Altstadt von Königswinter zu erzielen, ist die Etablierung eines leistungsfähigen Lebensmittelmarktes in der Altstadt anzustreben – vorrangig auf der Potenzialfläche an der Drachenfelsbahn im zentralen Versorgungsbereich (Potenzialfläche 1, vgl. Karte 7). Diese Fläche ist aufgrund ihrer Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Altstadt prioritär zu entwickeln. Sollte keine Entwicklung auf der Potenzialfläche möglich sein, da diese bspw. mit anderen Nutzungen überplant, und somit nicht mehr für die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel zur Verfügung steht, sollte dennoch eine langfristige Verbesserung der Nahversorgung in der Altstadt angestrebt werden. Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelanbieters an der Potenzialfläche Am Kessel geht mit größeren Anforderungen an den Standort und die Verträglichkeit der Planung einher. Die Fläche befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, daher sind u. a. die Ziele

³⁷ Vgl. OVG NRW Urteil 7 D 291/21.NE vom 21.04.2023.

der Landesplanung, insbesondere die Vereinbarkeit mit den Anforderungen an Ziel 6.5-2 LEP NRW zu prüfen:³⁸

- /// Hierbei ist zu untersuchen, ob eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich Altstadt aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist. Dies wäre der Fall, sofern für die Potenzialfläche 1 im zentralen Versorgungsbereich Altstadt bereits konkrete Planungen bestehen bzw. umgesetzt sind und die Fläche nicht mehr zur Verfügung steht. Weitere Flächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, die sich für eine Ansiedlung eignen, liegen nicht vor.
- /// Ein geplanter Lebensmittelmarkt muss der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen. Dies limitiert die mögliche Verkaufsflächengröße, da der Markt auf die wohnortnahe Versorgung fokussiert werden muss. Ziel wäre, in einem solchen Szenario, die Schaffung einer standortangemessenen Größenordnung für einen Lebensmittelmarkt.
- /// Andere zentrale Versorgungsbereiche dürfen durch die Ansiedlung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten Am Kessel wird sich deutlich zu Lasten der Nahversorgermärkte (Netto City, Frischmarkt Frings) im zentralen Versorgungsbereich Königswinter-Altstadt auswirken. Angesichts der geringen Größe dieser Betriebe und deren Modernisierungsbedarf, weisen diese bereits heute eine untergeordnete Versorgungsbedeutung für die Altstadt auf, die sich durch eine Neuansiedlung Am Kessel noch verschärfen dürfte, sodass die Gefahr von Betriebsaufgaben und einer Schädigung des Zentrums besteht. Dies wäre in einer Einzelfallprüfung zu untersuchen.

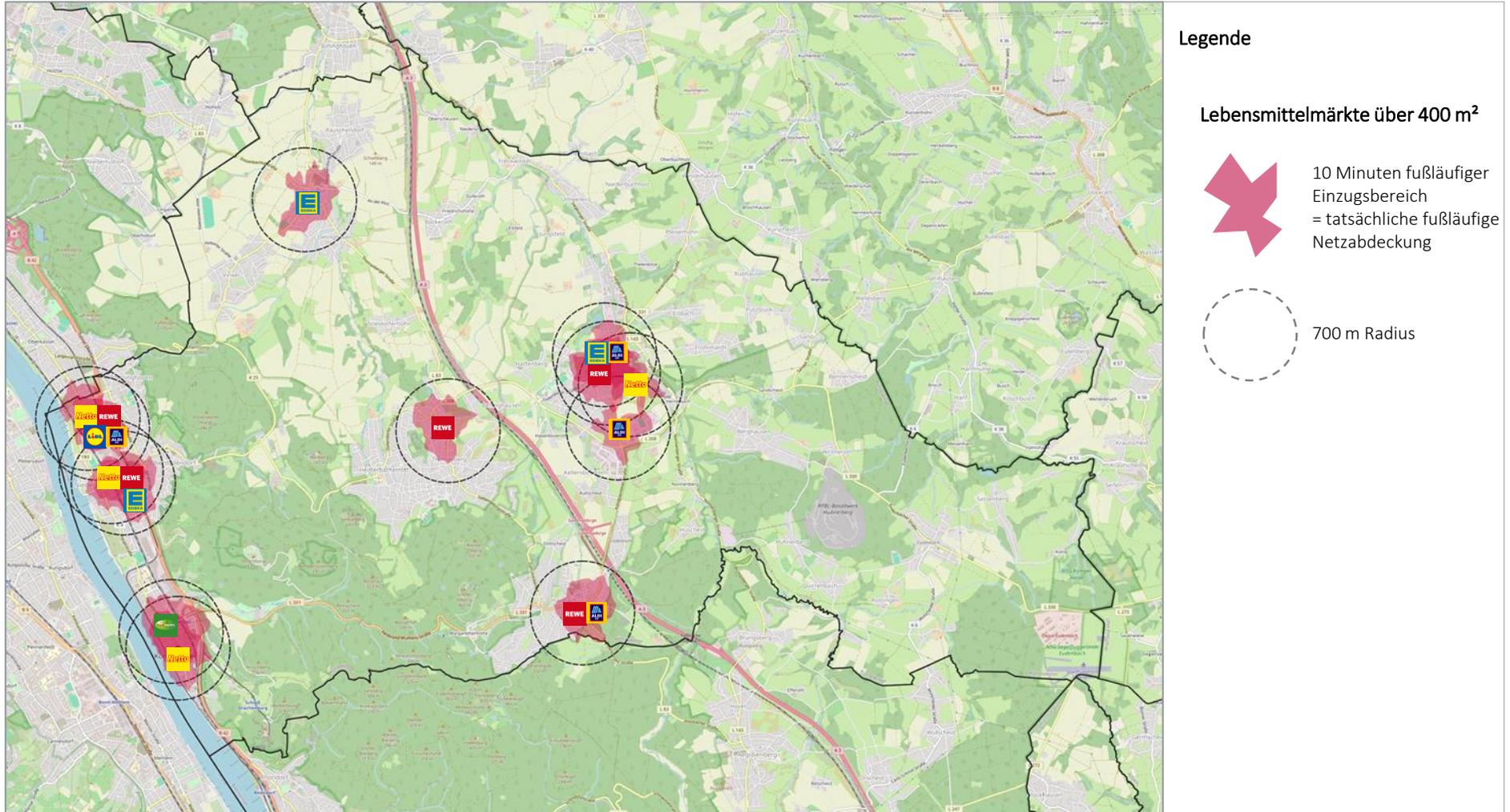
Ehemalige Potenzialfläche am Sportplatz in Stieldorf

Im Einzelhandelskonzept 2018 war noch eine Fläche am Sportplatz zwischen Stieldorf und Vinxel als Potenzialfläche für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes bzw. die Verlagerung des in Stieldorf ansässigen, großflächigen Edeka Supermarktes vorgesehen. Diese Fläche entfällt in der Fortschreibung, da eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht mit den Zielen des LEP NRW konform geht:

- /// Die Fläche am Sportplatz befindet sich in siedlungsräumlich nicht-integrierter Lage außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.
- /// Der Nachweis, dass die Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, kann nicht erbracht werden. Aktuell bestehen zwar keine geeigneten Potenzialflächen im zentralen Versorgungsbereich Stieldorf, jedoch handelt es sich bei dem Edeka-Markt um den einzigen Magnetbetrieb des Zentrums.
- /// Durch den Abgang des Edeka Supermarktes aus dem zentralen Versorgungsbereich Stieldorf fällt der Magnetbetrieb des Zentrums weg, was zu städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen führen würde.

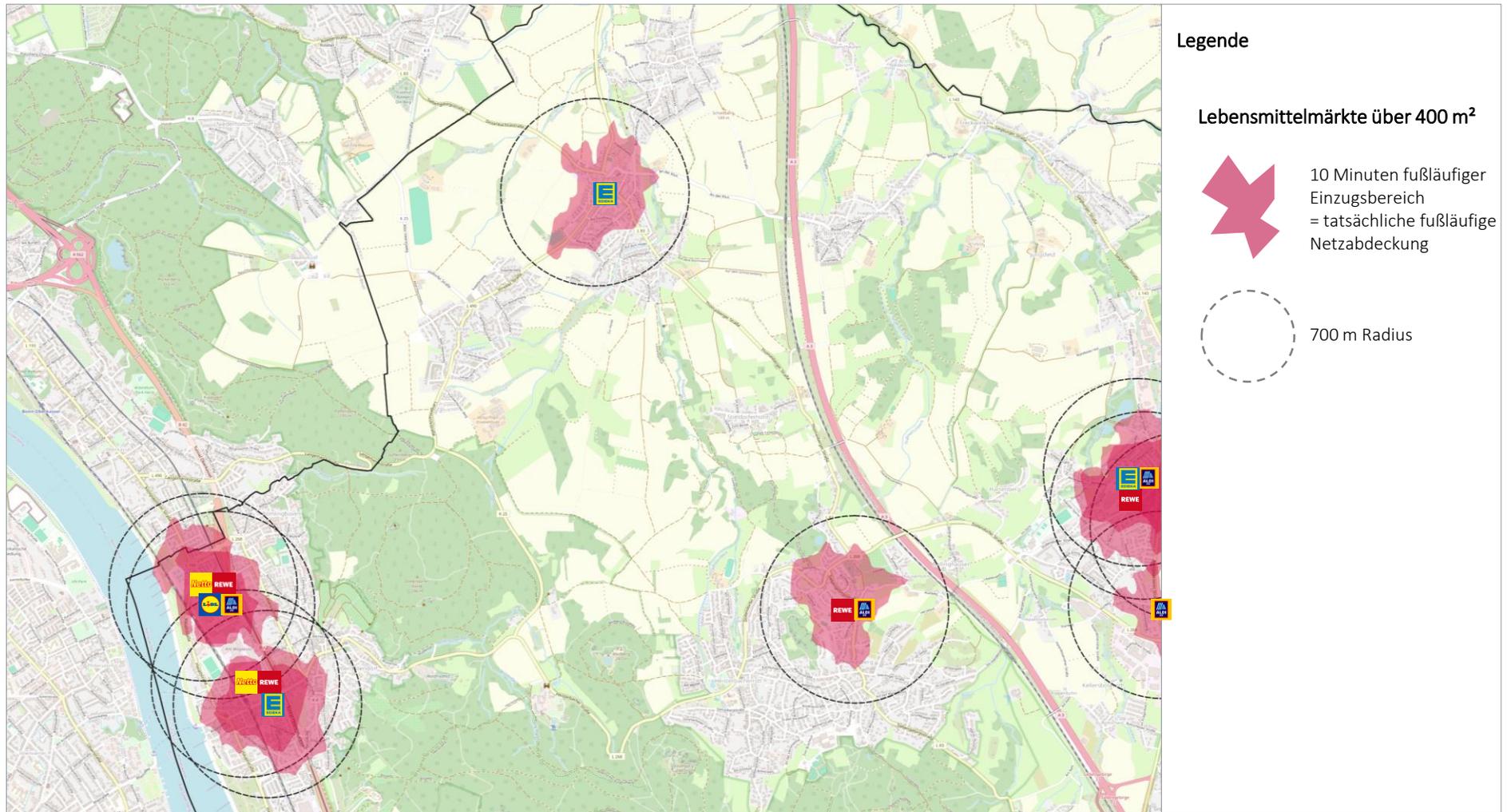
³⁸ Zur Bewertung können auf Grundlage des vorliegende Einzelhandelskonzepts bereits qualitativ erste Aussagen getroffen werden. Dies ersetzt jedoch keine Auswirkungsanalyse im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens.

Karte 2: Fußläufige Nahbereiche der Supermärkte und Lebensmitteldiscounter (Gesamtstadt)



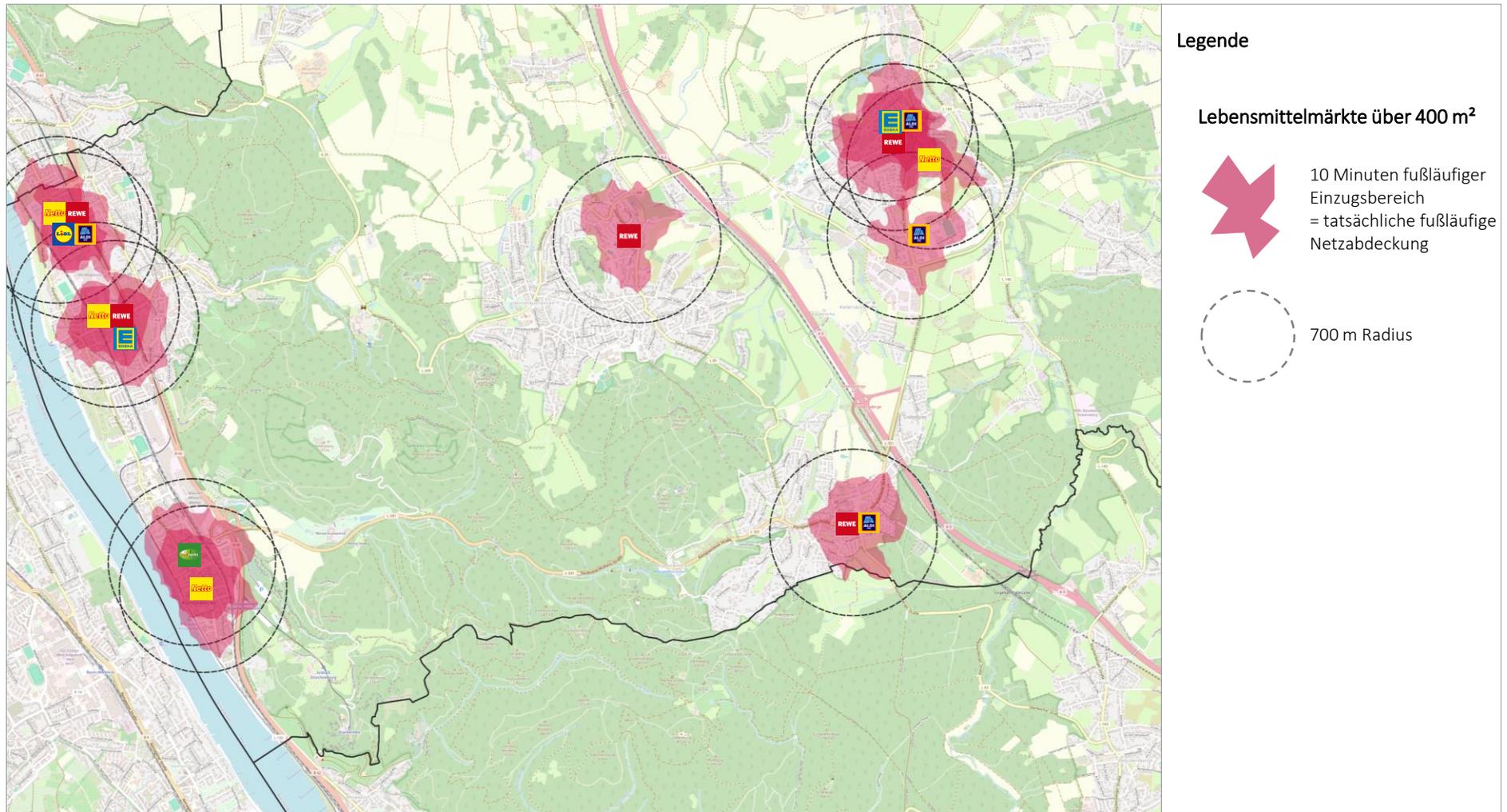
Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; panadress: Stand 2022; GMA-Bearbeitung 2024

Karte 3: Fußläufige Nahbereiche der Supermärkte und Lebensmitteldiscounter (Detailausschnitt nördliches Stadtgebiet)



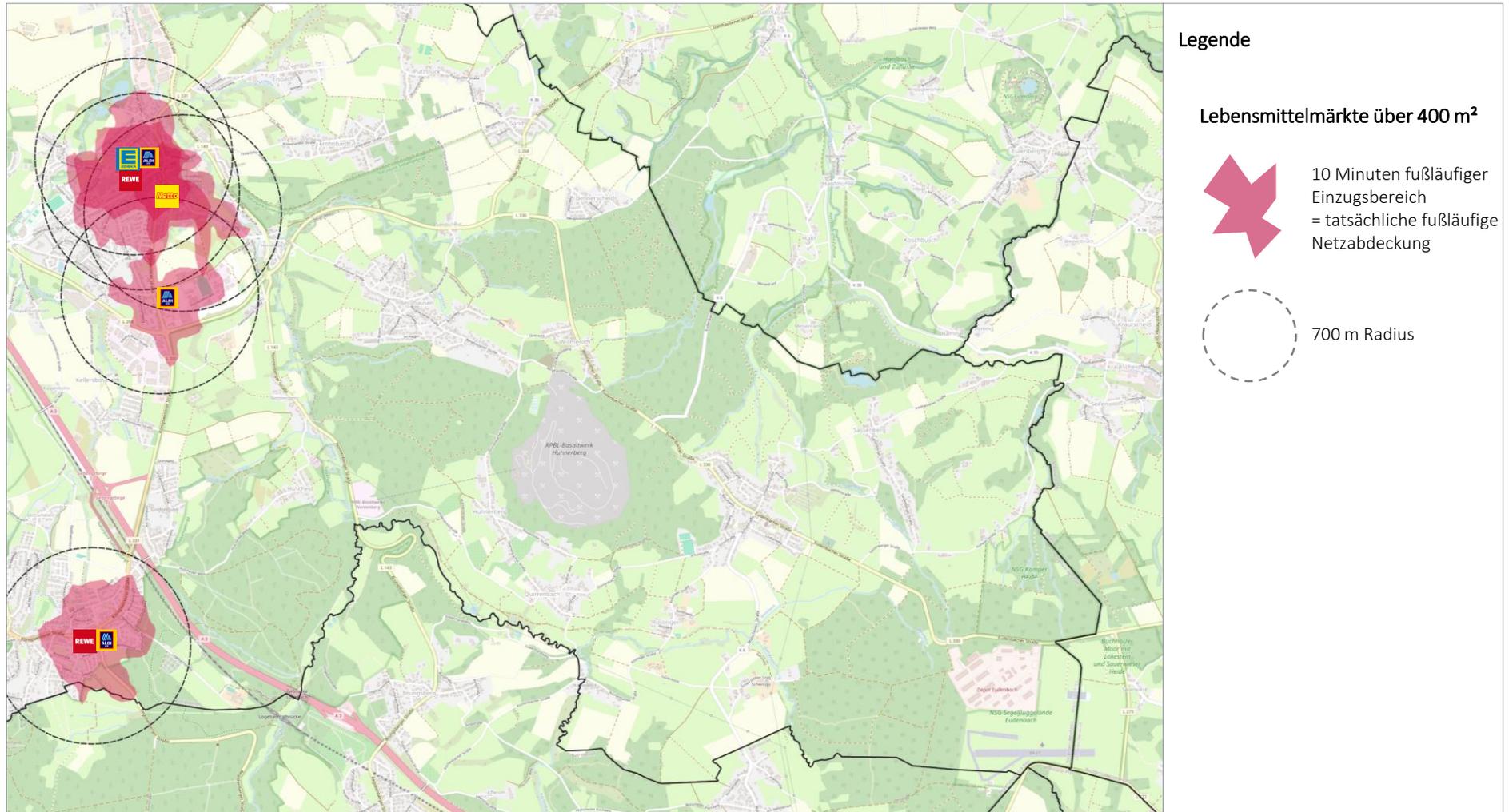
Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; panadress: Stand 2022; GMA-Bearbeitung 2024

Karte 4: Fußläufige Nahbereiche der Supermärkte und Lebensmitteldiscounter (Detailausschnitt südwestliches Stadtgebiet)



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; panadress: Stand 2022; GMA-Bearbeitung 2024

Karte 5: Fußläufige Nahbereiche der Supermärkte und Lebensmitteldiscounter (Detailausschnitt östliches Stadtgebiet)



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; panadress: Stand 2022; GMA-Bearbeitung 2024

2. Nachfragesituation

2.1 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Königswinter

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. 6.864 €/Jahr³⁹. Davon entfallen auf

- /// Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.930 € p. a.
- /// Nichtlebensmittel ca. 3.934 € p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Dieses wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet, d. h. in einer Kommune mit einkommensstarken Bürgern und geringer Arbeitslosigkeit liegt ein höheres Kaufkraftniveau als in Kommunen mit geringen Einkommen vor. Für die Stadt Königswinter lag im Jahr 2024 mit 112,9 über dem Bundesdurchschnitt (= 100).⁴⁰

Unter Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und des Kaufkraftniveaus errechnet sich für die Stadt Königswinter ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von rd. 336,7 Mio. € p. a. Nach Sortimenten und Bedarfsbereichen differenziert verteilt sich das Kaufkraftvolumen für die Stadt Königswinter wie in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 7: Kaufkraftvolumen nach Sortimenten in Königswinter

Sortiment	Kaufkraft in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	143,7
Gesundheit, Körperpflege	22,9
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	10,1
kurzfristiger Bedarf insgesamt	176,7
Bücher, Schreib- / Spielwaren	11,8
Bekleidung, Schuhe, Sport	33,6
mittelfristiger Bedarf insgesamt	45,6
Elektrowaren, Medien, Foto	28,9
Hausrat, Einrichtung, Möbel	31,5
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	26,9
Optik / Uhren, Schmuck	7,9
Sonstige Sortimente*	19,3
langfristiger Bedarf insgesamt	114,5
Nichtlebensmittel insgesamt	193,0
Einzelhandel insgesamt	336,7

GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

*sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren)

³⁹ Ohne Anteil verschreibungspflichtiger Sortimente bei Apotheken. Die Pro-Kopf-Ausgaben ermitteln sich aus den Einzelhandelsumsätzen der jeweiligen Branchen und beziehen sich auf das Jahr 2024.

⁴⁰ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2024 basierend auf Statistisches Bundesamt.

2.2 Kaufkraftprognose

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf einen Prognosehorizont bis 2040 im Rahmen der kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung von Schulten Stadt- und Raumentwicklung aus dem Jahr 2022.⁴¹ Prognosen über längere Zeiträume sind aufgrund der damit – naturgemäß – verbundenen Unsicherheiten (z. B. angesichts der eingangs skizzierten Marktentwicklungen im Einzelhandel, des künftigen Verbraucherverhaltens, konjunktureller und inflatorischer Einflüsse sowie der Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet) nicht belastbar. Zudem sind auch Entwicklungen an konkurrierenden Einkaufsorten zu berücksichtigen, welche den Einzelhandel in Königswinter beeinflussen können (insbesondere Entwicklungen in den umliegenden Ober- und Mittelzentren). Als weitere Rahmenbedingung ist der Online-Handel zu beachten. Dieser verzeichnet – angeschoben durch die Corona-Pandemie – kontinuierlich hohe Zuwachsraten.

Rückblickend auf die letzte Dekade weist die Stadt Königswinter insgesamt eine stabile Bevölkerungsentwicklung auf und verzeichnet für den Zeitraum 2013 – 2023 einen Bevölkerungszuwachs von ca. 2.652 Einwohnern bzw. + 6,5 %. Für die kommenden Jahre bis 2040 erwartet die kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für Königswinter ein leichtes Bevölkerungswachstum von rd. 1,1 % bis zum Jahr 2040. Dabei werden lokal getroffene Entscheidungen (z. B. Ausweisung neuer Wohnbauflächen) berücksichtigt.

Obwohl hinsichtlich der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Deutschland bislang eine Steigerung zu verzeichnen war, werden für den Prognosehorizont die aktuellen Pro-Kopf-Ausgaben im Sinne einer konservativen Vorausschau zugrunde gelegt. Auf diese Weise wird unvorhersehbaren, global wirksamen Phänomenen mit Auswirkungen auf das Ausgabe- und Konsumverhalten Rechnung getragen. Gleiches gilt für die lokalen Kaufkraftkoeffizienten innerhalb des Stadtgebiets. Die Kaufkraftprognose wird damit durch die Entwicklung der Einwohnerzahlen bestimmt. Somit errechnet sich für die Stadt Königswinter unter Zugrundelegung der Einwohnerprognose von Schulten Stadt- und Raumentwicklung bis 2040 ein leicht steigendes Kaufkraftpotenzial von ca. 370,4 Mio. € (plus 33,7 Mio. € zu 2023).

Demnach ist für die Stadt Königswinter in den nächsten Jahren von einer tendenziell konstanten bzw. leicht steigenden Nachfrageplattform für den Einzelhandel auszugehen.

2.3 Einzelhandelszentralität und Empfehlungen zur Handelsentwicklung

Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung des Einzelhandels einer Stadt bzw. Gemeinde sowie für deren Entwicklungspotenzial dient die Zentralitätskennziffer. Die einzelhandelsrelevante Zentralität zeigt das Verhältnis zwischen Umsatz und einzelhandelsbezogener Kaufkraft der Bevölkerung. Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Bedeutungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

Die Einzelhandelsbetriebe in Königswinter erwirtschafteten in 2024 einen Umsatz von ca. 219,3 Mio. €. Diesem Umsatz steht ein Kaufkraftvolumen von ca. 336,7 Mio. € gegenüber, sodass die Zentralität – bezogen auf alle Einzelhandelsbranchen – bei etwa 65 % liegt. Die

⁴¹ Quelle: Schulten Stadt- und Raumentwicklung (2022): Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2040 für die Stadt Königswinter.

Betrachtung der Einzelhandelszentralität in Königswinter zeigt, dass in nahezu allen Branchen im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen weniger Umsätze getätigt werden und dass Kaufkraftabflüsse in das Umland vorliegen (vgl. Abbildung 7). Für die Einzelhandelszentralität nach Branchen differenziert sind folgende Aussagen zu treffen:

- Im **kurzfristigen Bedarf** liegen die Zentralitätswerte für den Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** derzeit bei rd. 80, was in dieser Warengruppe auf Kaufkraftabflüsse in das Umland hinweist. Dies ist insbesondere zurückzuführen auf Kaufkraftabflüssen im Rahmen von Pendlerbewegungen (hoher Auspendleranteil, vgl. Kapitel II) sowie Abflüsse aus der unterversorgten Altstadt (vgl. Kapitel III, 1.5.). Durch eine Neuansiedlung im Bereich der Altstadt könnte ein Teil der abfließenden Kaufkraft nach Königswinter zurückgeholt werden. Darüber hinaus sind im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in den vergangenen Jahren die Kaufkraftpotenziale deutlich angestiegen, wobei jedoch keine größeren Neuansiedlungen von Lebensmittelanbietern zu verzeichnen waren. Zur Diversifizierung des Angebotes wären kleinflächige Betriebe mit Angeboten bei regionalen Spezialitäten, Weinen oder Biowaren eine gute Ergänzung zu den bestehenden Angeboten.
- Im Bereich **Gesundheit / Körperpflege** (105) liegt ein Bedeutungsüberschuss vor, was damit zusammenhängt, dass in Königswinter mit drei Drogeriefachmärkten, einer Parfümerie, Apotheken, einem Sanitätshaus sowie den Fachabteilungen in den Supermärkten (10x), Lebensmitteldiscountern (9x) und im Nonfood Discounter Kodi eine gute Ausstattung in diesem Sortiment vorliegt. Auch die Anzahl der Drogeriefachmärkte spricht für eine überdurchschnittliche Versorgung: Während im Bundesdurchschnitt in Deutschland rd. 16.490 Personen auf einen Drogeriefachmarkt entfallen, verfügt Königswinter mit rd. 43.450 Einwohnern über drei Drogeriefachmärkte (dies entspricht rd. 14.480 Einwohnern je Drogeriefachmarkt⁴²)
- In den Sortimenten **Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften** zeigen die Zentralitätswerte (56) ebenfalls Kaufkraftabflüsse. Die Nachfrage im Sortiment **Blumen und Pflanzen** wird durch verschiedene Fachgeschäfte, die Randsortimente der Supermärkte und Lebensmitteldiscounter sowie Angebote im Gartencenter des OBI Baumarkts jedoch gut abgedeckt, wobei vereinzelt in den Zentren noch Verbesserungsmöglichkeiten beim Angebot mit (Schnitt-)Blumen denkbar sind (z. B. Hauptzentrum Oberpleis oder Nahversorgungszentrum Stieldorf) ist. Auch bei **Zeitschriften**, die in den Randsortimenten der Supermärkte sowie in den Kiosken angeboten werden, besteht ein solides Angebot – weitere Diversifizierungen sind jedoch möglich. Sortimente des **zoologischen Bedarfs** (insbesondere Tiernahrung) werden über den Zoofachmarkt Fressnapf in Dollendorf sowie über Randsortimente in den Supermärkten und Discountern angeboten. Dringender Handlungsbedarf in der Versorgung im zoologischen Bedarf besteht nicht.

Im **mittelfristigen Bedarf** sind insgesamt Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen, was auf das eher geringe Einzelhandelsangebot in Königswinter, die Nähe zu den angebotsstarken Oberzentren Bonn und Köln sowie die Anteile im Onlinehandel zurückzuführen ist:

⁴² Den drei Drogeriefachmärkten in Königswinter (Rossmann, 2x dm) stehen 43.449 Einwohner (Stand 31.12.2023, nur Hauptwohnsitze, Einwohnermeldedaten der Stadt Königswinter) gegenüber.

- /// **Papier-, Bastel- und Schreibwaren** werden in den Schreibwarengeschäften „Bummelkiste“ in Dollendorf und Oberpleis geführt sowie als Randsortimente in den Drogeriefachmärkten. Auch das Sortiment **Bücher** wird in einigen inhabergeführten Fachgeschäften angeboten. Die Zentralitätswerte in diesen beiden Warenssegmenten (43) zeigen zwar deutliche Kaufkraftabflüsse, sodass eine Verbesserung des Angebotes grundsätzlich wünschenswert ist, jedoch aufgrund der hohen Marktanteile des Onlinehandels und der geringen Expansionsaktivität in dieser Branche unwahrscheinlich ist.
- /// Bei **Bekleidung** wird das untere Preissegment durch die Textildiscounter KiK, NKD und Takko gut abgebildet. Ergänzt wird das Angebot durch Fachgeschäfte für (Damen-)Bekleidung, die insbesondere in den beiden Hauptzentren ansässig sind. Die Sortimente **Schuhe und Sport** werden über Schuhfachgeschäfte und ein Sportwarenfachgeschäft abgedeckt sowie auch in geringem Umfang in den Abteilungen in den Bekleidungsgeschäften angeboten. Grundsätzlich ist eine Verbesserung und Diversifizierung (bspw. Wanderbekleidung, Sportbekleidung, junge Mode, nachhaltige Mode, Mixed-Used Konzepte) des Angebotes hier wünschenswert, jedoch sind größere Neuansiedlungen und damit die potenziellen höheren Steigerungsmöglichkeiten der Zentralität (37) aufgrund des hohen Onlinemarktanteils (rd. 42 % Online-Marktanteil im Segment im Jahr 2023⁴³), der Nähe zu den Oberzentren Köln und Bonn und der geringen Expansionsaktivität der Branche in Verbindung mit einer Vielzahl an Insolvenzen nicht wahrscheinlich.

Im **langfristigen Bedarf** ist Königswinter für ein Mittelzentrum seiner Größe insgesamt gut aufgestellt, insbesondere im Segment Bau-Heimwerkerbedarf:

- /// Das Sortiment **Elektrowaren** wird lediglich über kleine Fachgeschäfte für Elektrowaren oder Telekommunikation abgedeckt. Im Hinblick auf die Zentralitätskennziffer (12) wären in diesen Sortimenten noch ausreichend Potenziale für eine Neuansiedlung eines größeren Elektrofachmarktes vorhanden, allerdings fällt das Einzugsgebiet von Königswinter und die mögliche Marktdurchdringung eines Anbieters aufgrund der nahegelegenen Mittel- und Oberzentren moderat aus. Zudem sind in diesem Segment mit Blick auf den Onlinehandel (rd. 39 % Online-Marktanteil im Segment im Jahr 2023⁴⁴) nur geringe Entwicklungschancen vorhanden. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Expansionsaktivität der größeren Filialisten äußerst gering bzw. in kleineren Mittelzentren fast nicht vorhanden ist.
- /// In der Warengruppe **Haushaltswaren und Heimtextilien** sind neben dem Nonfood-Discounter Kodi in Oberpleis verschiedene inhabergeführte Fachgeschäfte (u. a. Bärbels Wolle mit Herz in Dollendorf oder Das Stockhäuschen in Thomasberg) vertreten – das Sortiment konnte mit dem Anbieter Schneckihaus (Altstadt) in den vergangenen Monaten auch eine Angebotsverbesserung erzielen. Im Sortiment **Einrichtung / Möbel** stellen Heider Wohnambiente in Ittenbach und Möbel Thomas in Wahlfeld die größten Betriebe dar. Ergänzt wird das Angebot durch den Anbieter JYSK sowie verschiedene Küchenanbieter, sodass im Segment Hausrat, Einrichtung, Möbel eine Zentralität von 61 erreicht werden kann. Insgesamt besteht für eine Stadtgröße wie Königswinter in Verbindung mit der räumlichen Nähe zu den Oberzentren ein gutes Angebot, wobei die

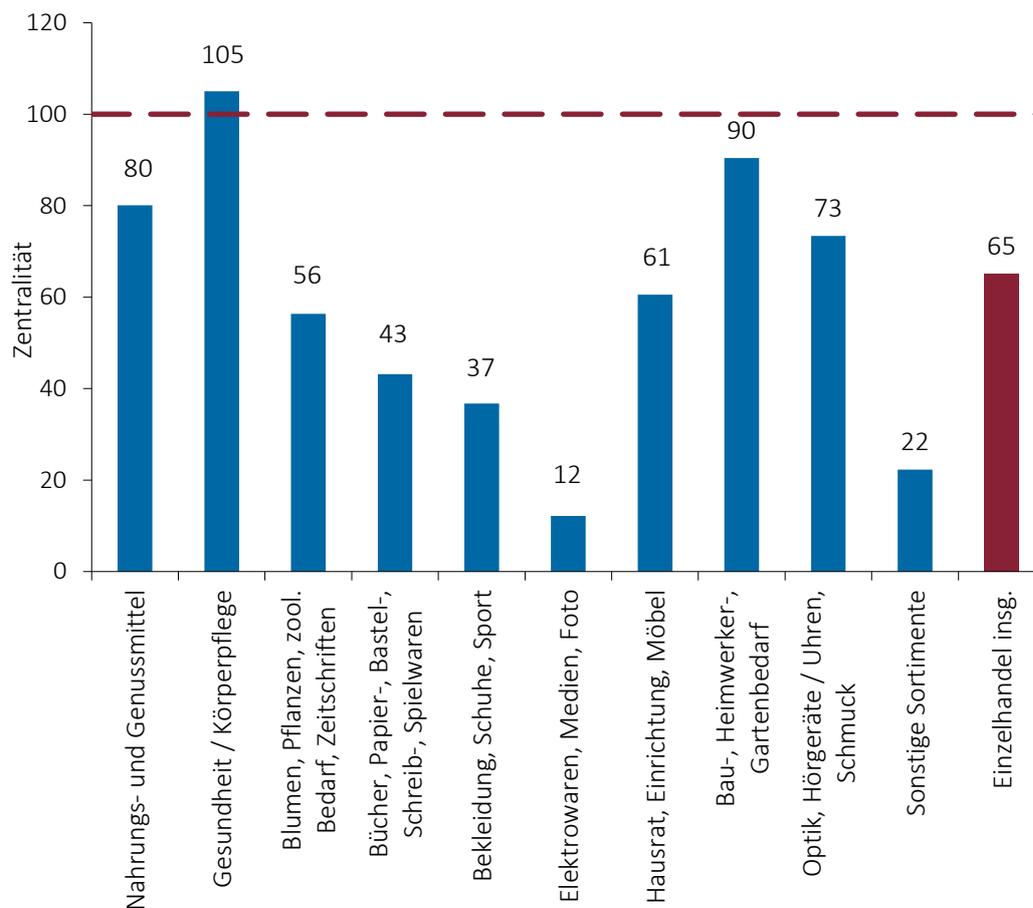
⁴³ Quelle: HDE Online-Monitor 2024, S. 14.

⁴⁴ Quelle: HDE Online-Monitor 2024, S. 14.

Ansiedlung von Spezialanbietern grundsätzlich zu einer weiteren Diversifizierung beitragen könnte (bspw. Gartenmöbel, nachhaltige Einrichtung, Konzepte regionaler Schreinereien / Tischlereien).

- /// Bei **Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf** (90) hält Königswinter ein umfassendes Angebot für ein Mittelzentrum vor. Hier ist insbesondere auf den Baumarkt OBI in Dollendorf, den Baustoffhandel Fassbender in Königswinter-Altstadt und den Baumarkt und Baustoffhandel Klein in Wahlfeld hinzuweisen. Diese Sortimente werden im Zuge der Aktionswaren zudem auch in den Lebensmitteldiscountern angeboten. Somit besteht im Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf kein Ansiedlungsdruck; Neuansiedlungen von spezialisierten Anbietern (bspw. Fachhandel für Gartenbedarf, Holz, Tapeten, Farben / Lacke, Fliesen, Sanitäranbieter) sind jedoch nicht auszuschließen.
- /// In den Sortimenten **Optik / Akustik** (73) liegt mit vier Optikern bzw. Akustikern eine gute Ausstattung vor, wobei anzumerken ist, dass sich diese räumlich alle auf das Hauptzentrum Oberpleis konzentrieren. Eine Verbesserung des Angebotes in den zentralen Versorgungsbereichen im Talbereich (v. a. im Hauptzentrum Altstadt, untergeordnet im Nahversorgungszentrum Dollendorf) ist anzustreben. **Uhren / Schmuck** werden über kleine Fachgeschäfte oder Ateliers in Dollendorf, Oberpleis oder der Altstadt vertrieben.
- /// **Sonstige Sortimente** sind in Form von Gebraucht- und Second-Hand-Waren (Bekleidung, Gebrauchtmöbel) in Königswinter zu finden. **Sportgeräte** (Fahrräder, Reitsportzubehör) sind in geringem Umfang vertreten und werden auf einigen wenigen kleinen bzw. mittelgroßen Einheiten vertrieben. Die Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes wäre demnach wünschenswert, jedoch ist hier die Nähe zu Wettbewerbsstandorten (u. a. Fahrrad XXL in Sankt Augustin) zu berücksichtigen.

Abbildung 7: Einzelhandelszentralität nach Branchen in Königswinter



100 = ausgeglichene Einzelhandelszentralität; GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass bei einem Zentralitätswert von 65 – bezogen auf alle Einzelhandelsbranchen – nur ein Teil des in der Stadt Königswinter vorhandenen Kaufkraftpotenzials durch den Einzelhandel vor Ort gebunden wird. Angesichts der bereits dargestellten räumlichen Lage der Stadt Königswinter in Nachbarschaft zu mehreren attraktiven Mittel- und Oberzentren (u. a. Bonn, Köln, Sankt Augustin, Siegburg) mit ausgeprägten Versorgungsstrukturen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich werden in einigen Sortimenten des Nichtlebensmittelsektors nur vergleichsweise geringe Zentralitätswerte erreicht. Dies ist teilweise aber auch auf eine immer stärkere Orientierung auf den Onlinehandel zurückzuführen und die Expansionstätigkeit in vielen Branchen ist gering bzw. in den Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Sport hat der Handel mit vielen Insolvenzen zu kämpfen. Zudem ist in Königswinter – bedingt durch die polyzentrische Siedlungsstruktur und Topographie – eine Teilung in Tallage und Bergraum mit zwei Hauptzentren entstanden, sodass sich kein einzelnes starkes Hauptzentrum etablieren konnte, welches mehr Kaufkraft binden könnte als zwei voneinander getrennte kleinere Hauptzentren. Bei einem Großteil der langfristigen Sortimente ist Königswinter für ein Mittelzentrum seiner Größe dennoch gut aufgestellt. Im Bereich des kurzfristigen Bedarfs zeigt sich, dass das Mittelzentrum Königswinter seiner Versorgungsfunktion im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente nachkommt – wobei im Bereich der Altstadt eine Verbesserung der Versorgung anzustreben ist. Ein Großteil der örtlichen Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel kann vor Ort gebunden werden.

3. Zusammenfassende Bewertung des Einzelhandelsangebotes und der Potenziale

Zusammenfassend sind hinsichtlich der branchenbezogenen Einzelhandelssituation sowie möglicher Entwicklungspotenziale unter Berücksichtigung der Einwohner- und Kaufkraftprognose für die Stadt Königswinter folgende Bewertungen und Empfehlungen zu treffen:

Im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** ist unter quantitativen und qualitativen Gesichtspunkten eine angemessene Ausstattung festzustellen. Die wesentliche Versorgungsbedeutung kommt den größeren Lebensmittelmärkten zu. Die fußläufigen Nahbereiche dieser Betriebe decken einen Großteil der Wohngebiete ab oder sind aus den umliegenden Stadtteilen gut angebunden. Während ein Großteil der Supermärkte und Lebensmitteldiscounter über zeitgemäße Marktauftritte verfügt, sind für Netto City in der Altstadt, den Edeka-Markt in Dollendorf **Modernisierungsbedarfe** zu konstatieren. Bei beiden Märkten sind jedoch keine ausreichenden Flächenpotenziale für eine Verkaufsflächenerweiterung vorhanden. Die mangelnde Nahversorgungsfunktion des Edeka-Marktes im Nahversorgungszentrum Dollendorf kann durch die zusätzlichen Betriebe im Zentrum (Rewe, Netto Marken-Discount) kompensiert werden. In Königswinter-Altstadt können die dort ansässigen Betriebe v. a. aufgrund ihrer geringen Größe keine adäquate Nahversorgung für die ca. 5.450 Einwohner im Stadtteil bieten. Daher ist eine Verbesserung der Nahversorgung in der Altstadt von Königswinter auf vorhandenen Potenzialflächen anzustreben.

In der unterversorgten Altstadt sind zudem noch Potenziale für die Neuansiedlung eines Supermarktes oder eines Lebensmitteldiscounters vorhanden.

- Im Bereich **Gesundheit / Körperpflege** liegt eine etwas überdurchschnittliche Ausstattung vor, sodass kein Handlungsbedarf besteht.
- In der Warengruppe **Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften** bestehen u. a. vor dem Hintergrund des vorhandenen Angebotes, der Wettbewerbssituation im Umland und des vorhandenen Einwohnerpotenzials in Königswinter Ansiedlungspotenziale.
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** zeigen **Bücher, Papier-, Bastel- und Schreibwaren** sowie **Bekleidung, Schuhe und Sport** zwar deutliche Kaufkraftabflüsse, sodass eine Verbesserung des Angebotes grundsätzlich wünschenswert wäre. Jedoch sind aufgrund der hohen Marktanteile des Onlinehandels und der geringen Expansionsaktivität in dieser Branche größere Neuansiedlungen unwahrscheinlich. Verbesserung des Angebotes (innerhalb zentraler Versorgungsbereiche) bzw. eine Diversifizierung, etwa über Wanderbekleidung, Sportbekleidung, junge Mode, nachhaltige Mode und Mixed-Used Konzepte (die beispielsweise Einzelhandel und Gastronomie vereinen), sind dennoch wünschenswert und wurden beispielsweise bereits mit dem „Kaufmannsladen“ in Königswinter, welcher als Buchhandlung und Café sowohl Einzelhandel als auch gastronomische Nutzung vereint, erfolgreich angesiedelt.
- Im **langfristigen Bedarfsbereich** ist Königswinter -abgesehen von Elektrowaren- insgesamt gut ausgestattet, insbesondere in den Bereichen **Bau- und Heimwerkerbedarf** sowie **Hausrat, Einrichtung, Möbel**. Hier ist aufgrund der guten Ausstattung kein Ansiedlungsdruck für weitere großflächige Formate zur Verbesserung der Versorgung in Königswinter gegeben, wobei Neuansiedlungen im Facheinzelhandel grundsätzlich zu einer weiteren Diversifizierung beitragen könnten.

IV. Einzelhandelskonzept für die Stadt Königswinter

Aufbauend auf den Analyseergebnissen zur Angebots- und Nachfragesituation sowie den abgeleiteten branchenbezogenen Empfehlungen wird das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2018 zur künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Königswinter fortgeschrieben. Dabei werden neben den **städtebaulichen Zielsetzungen** auch das **Sortimentskonzept** sowie das **Standortkonzept** überprüft und angepasst.

1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Die Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Königswinter wurden im Vergleich zum Einzelhandelskonzept von 2018 umformuliert und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Rahmenbedingungen (Konkurrenz durch den Online-Handel; Spätfolgen der Corona-Pandemie, Konsumzurückhaltung in Folge der hohen Inflation) ist der Fokus auf den Schutz und die Stabilisierung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Königswinter zu richten. Dementsprechend sind die folgenden Ziele zu formulieren:

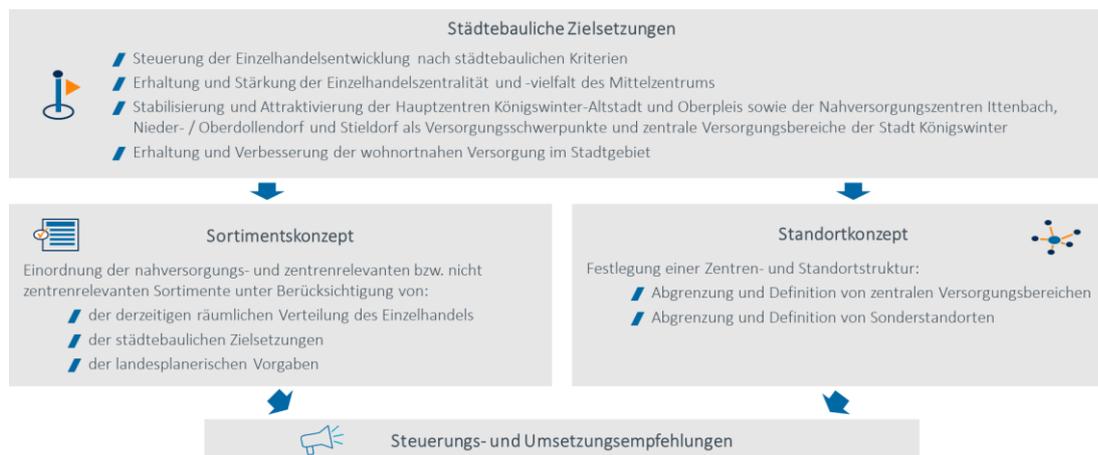
- /// Steuerung der Einzelhandelsentwicklung nach städtebaulichen Kriterien
- /// Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität und -vielfalt des Mittelzentrums
- /// Stabilisierung und Attraktivierung der Hauptzentren Königswinter-Altstadt und Oberpleis sowie der Nahversorgungszentren Ittenbach, Nieder- / Oberdollendorf und Stieldorf als Versorgungsschwerpunkte und zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Königswinter
- /// Erhaltung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung im Stadtgebiet

Zur Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene werden zwei einander bedingende und aufeinander aufbauende städtebauliche Konzepte benötigt (vgl. Abbildung 8).

- /// **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert ortsspezifisch die nahversorgungs- und zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient damit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels unter Berücksichtigung von der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels, den städtebaulichen Zielsetzungen und den landesplanerischen Vorgaben.
- /// **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung zentraler Versorgungsbereiche i. S. von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2 a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis erfolgt im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes die Abgrenzung und Definition von zentralen Versorgungsbereichen sowie Sonderstandorten.

Mit dem Sortiments- und Standortkonzept wird die Grundlage für eine zukunftsorientierte und geordnete Einzelhandelsentwicklung geschaffen. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass ein Einzelhandelskonzept nur die Rahmenbedingungen für eine adäquate Entwicklung bereitstellt. Es entbindet jedoch nicht von betrieblichen oder städtebaulichen Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen in den zentralen Versorgungsbereichen.

Abbildung 8: Wesentliche Bausteine des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes



GMA-Darstellung 2024

2. Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept bildet die branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandelsortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen.

2.1 Begriffsdefinition

Zur Einordnung der in der Praxis üblichen Differenzierung der **zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten** und **nicht zentrenrelevanten Sortimente** erfolgt zunächst eine Definition der Begriffe.

In Nordrhein-Westfalen wird im LEP NRW auf Basis der Untersuchung von Junker + Kruse⁴⁵ ein verbindlicher Kern an Sortimenten festgelegt, der stets als zentrenrelevant anzusehen ist. Gemäß LEP NRW prägen diese Sortimente in besonderem Maße die Angebotsstrukturen nordrhein-westfälischer Innenstädte. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes und tragen aufgrund ihrer Magnetfunktion zu einer Belebung sowie Attraktivität der Innenstädte bei.

Folgende Sortimente sind demnach stets **zentrenrelevant**:

- Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren

⁴⁵ Grundlagen für die Erarbeitung einer neuen landesplanerischen Regelung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels, Junker + Kruse, 2011.

- /// medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- /// Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
- /// Spielwaren
- /// Sportbekleidung, 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).

Darüber hinaus können ortsspezifische Sortimentslisten weitere zentrenrelevante Sortimente ausweisen. Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, die sich positiv auf die städtebauliche Attraktivität der Zentren auswirken. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe).

Des Weiteren sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, zugleich aber auch zentrenbildende Funktionen aufweisen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals die Woche) nachgefragt werden. Infolge dessen sollten diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten bzw. verbrauchernah in zentralen Versorgungsbereichen lokalisiert werden. Diese Sortimente sind als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen. Sie sind eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente.

Das Angebot von **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt im Allgemeinen auch an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großteilig und werden überwiegend mit dem Pkw transportiert.

2.2 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

Im Allgemeinen und auf Basis der GMA-Erfahrung erfolgt die Einordnung von Sortimenten bezüglich ihrer Zentren-, Nahversorgungs- bzw. Nichtzentrenrelevanz vor dem Hintergrund folgender Kriterien:

- /// Als erstes Bewertungskriterium ist die aktuelle **Verteilung des Einzelhandelsbesatzes** zu berücksichtigen. Zentrenrelevante Sortimente weisen hierbei i. d. R. einen hohen Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen auf, während nicht zentrenrelevante Sortimente überwiegend außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen ansässig sind. Darüber hinaus

sind jedoch auch die politischen und **städtebaulichen Zielsetzungen** der Stadt Königswinter bezüglich der weiteren Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen.

- / Als zweites Kriterium gibt die **„Bedeutung für die Attraktivität der Innenstadt“** Auskunft über die Zentrenrelevanz eines Sortiments. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass zentrenrelevante Sortimente eine breite Zielgruppe ansprechen und zu einem vielfältigen Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen beitragen.
- / Das dritte Kriterium **„Magnetfunktion“** bezieht sich auf die Bedeutung des Artikels bzw. Anbieters als Anziehungspunkt für Kunden. Betriebe mit einer hohen Bekanntheit und Attraktivität tragen in erheblichem Maße zur Attraktivität einer Einkaufsinnenstadt bei. Weist ein Sortiment eine hohe Attraktivität für die Allgemeinheit auf bzw. führt dazu einen Einkaufsstandort erheblich zu stärken, indem Kunden gezielt angezogen werden, kann ihm eine Magnetfunktion zugesprochen werden, welche auf eine Zentrenrelevanz hindeutet. Dies gilt auch für Angebote des kurzfristigen Bedarfs.
- / Als viertes Bewertungskriterium gehen die **„Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten“** in die Bewertung ein. Ein Artikel weist Synergieeffekte auf, wenn Kopplungseffekte zu anderen Sortimenten bestehen. Dies kann z. B. für Bekleidung in Verbindung mit Schuhen abgeleitet werden. In der Regel ist bei einer hohen Spezialisierung eines Sortiments davon auszugehen, dass Mitnahmeeffekte für andere Anbieter im Umfeld überschaubar sind, sodass dies ein Hinweis auf die fehlende Zentrenrelevanz eines Sortiments sein kann.
- / Das fünfte Kriterium wurde allgemein als **„Warenbeschaffenheit / Transport“** definiert. Dieses schließt neben der Größe des Artikels (Sperrigkeit) auch den Abtransport der Ware durch den Konsumenten ein. Dieser erfolgt bei sperrigen Artikeln i. d. R. mit dem Pkw, wodurch die Zentrentauglichkeit deutlich eingeschränkt ist.
- / Das sechste Kriterium **„Flächenbedarf“** zielt auf die Warenpräsentation und den dafür erforderlichen Flächenbedarf ab. Ist aufgrund der Beschaffenheit des Produktes eine hohe Verkaufsflächengröße unumgänglich, weist dies auf eine tendenzielle Nichtzentrenrelevanz hin. Dies liegt z. B. bei sperrigen Artikeln (z. B. Möbeln), aber auch bei Produkten im Freizeitbereich (z. B. Sportgroßgeräte) vor.

Übersicht 2: Kriterien der Zentrenrelevanz

Kriterium	Prüfmaßstäbe
1. Räumliche Verteilung sowie städtebauliche Zielsetzungen	Anteil der Verkaufsfläche / in den zentralen Versorgungsbereichen, städtebauliche Zielsetzungen
2. Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen	breite Zielgruppenansprache, Beitrag zu einem vielfältigen Branchenmix
3. Magnetfunktion	Bekanntheit, Anziehungseffekte auf Kunden, Erhöhung der Besucherfrequenz
4. Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten	Kopplungseffekte zwischen Sortimenten und anderen Nutzungen des Zentrums
5. Warenbeschaffenheit / Transport	Sperrigkeit, Abtransport
6. Flächenbedarf	Warenpräsentation, Verkaufsflächenbedarf

GMA-Darstellung 2024

2.3 Fortschreibung der Sortimentsliste der Stadt Königswinter

Die nachfolgende Übersicht stellt die zukünftige Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente in der Stadt Königswinter dar. Dabei ist zu beachten, dass sich die Abgrenzung nicht nur an der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Königswinter orientiert (vgl. Kapitel III., 1.5), sondern auch städtebauliche Zielsetzungen berücksichtigt. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden, sofern entsprechende Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen würden.

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Tabelle 8: Sortimentsliste der Stadt Königswinter (zusammenfassende Darstellung)

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
<ul style="list-style-type: none"> - <u>pharmazeutische Artikel</u> - Sanitätswaren, <u>medizinische, orthopädische Artikel</u> - <u>Bücher</u> - <u>Spielwaren</u> - <u>Papier-/ Bürobedarf / Schreibwaren</u> - Bastelartikel - <u>Bekleidung</u> (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), <u>Wäsche</u>, - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe - <u>Schuhe, Lederwaren</u> - <u>Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel</u> (ohne Großgeräte) - <u>Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik</u>, <u>Korbwaren</u> - Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel - Heimtextilien, Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Lacken), Zierkissen, Badtextilien, Gardinen und -zubehör - <u>Uhren, Schmuck</u> - Optik, Akustik - Musikalien, Musikinstrumente - Münzen, Briefmarken - Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln) - <u>Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogeräte, Leuchten)</u> - Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen) (außer Elektrogeräte) - Campingartikel (ohne Großgeräte und Campingmöbel) 	<ul style="list-style-type: none"> - Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf, lebende Tiere - Pflanzen, Pflege, Düngemittel, Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher) - Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Leitern - Sanitärartikel, Fliesen, Installationsbedarf - Rollläden, Sicht- und Sonnenschutz, Markisen - Möbel, Antiquitäten (inkl. Kücheneinrichtungen, Gartenmöbel, Büromöbel, Badmöbel) - Matratzen, Bettwaren (z. B. Bettdecken) - Elektroinstallationsbedarf - Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten - Elektrogroßgeräte - Büromaschinen - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper - Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel) - Sportgroßgeräte - Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse - Fahrrad / Zubehör (ohne Bekleidung), E-Roller - Angelbedarf, Jagdbedarf, Reitartikel - Erotikartikel - Auto- / Motorradzubehör - Kinderwagen, Autokindersitze ...
nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> - <u>Nahrungs- und Genussmittel</u>, Getränke, Tabak-, Reformwaren - <u>Gesundheits- und Körperpflegeartikel</u> (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) - Zeitschriften, Zeitungen - Schnittblumen 	

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

unterstrichen = zentrenrelevant gemäß Anlage 1 des LEP NRW.

GMA-Empfehlungen 2024, auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung.

Die Sortimentsliste für Königswinter ist an die lokale Situation angepasst und damit **ortsspezifisch**. Zur Einordnung der Sortimente im Vergleich zum Einzelhandelskonzept von 2018 ist auf folgende Aspekte gesondert hinzuweisen:

- /// **Pharmazeutische Artikel** wurden in 2018 als nahversorgungsrelevantes Einzelhandels-sortiment eingestuft. Gemäß Anlage 1 LEP NRW wird nun die Einstufung als zentrenre-levantes Sortiment empfohlen.
- /// Veränderungen in Bezug auf das Einzelhandelskonzept von 2018 ergeben sich außer-dem in den Sortimenten **Zeitschriften, Zeitungen, Schnittblumen**. Im Jahr 2018 wurden diese Sortimente als zentrenrelevante Sortimente eingestuft. Aufgrund ihrer Versor-gungsfunktion als Güter des täglichen Bedarfs werden die Sortimente Zeitschriften, Zei-tungen sowie Schnittblumen als nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente ein-gestuft
- /// Für die Sortimente **Fahrrad / Zubehör (ohne Bekleidung), Campinggroßartikel sowie Lam-pen, Leuchten**, welche in der Königswinterer Sortimentsliste von 2018 als zentrenrele-vant eingestuft wurden, wird künftig die Einstufung als nicht zentrenrelevant empfoh-len. Diese Sortimente benötigen i.d.R. großflächige Formate (u. a. Platzbedarf zur Aus-stellung) und tragen nicht wesentlich zur höheren Frequentierung von zentralen Ver-sorgungsbereichen bei. Bei diesen Sortimenten handelt es sich nicht um Mitnahmeer-tikel, sondern Produkte, die i.d.R. über einen geplanten Zielkauf erworben werden. Über die Einstufung als nicht zentrenrelevantes Sortiment soll die Ansiedlung auch au-ßerhalb zentraler Versorgungsbereiche ermöglicht werden.

3. Standortkonzept

Das Standortkonzept dient als Grundlage für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der zukünftigen Bewertung von Ansiedlungsvorhaben großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb der Standortkommune als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Aus diesem Grund erfolgt im Rahmen des Standortkonzepts eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen in Königswinter in eine Zentren- und Standortstruktur.

Des Weiteren werden die zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO festgelegt und räumlich abgegrenzt. Auf dieser Basis werden standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

3.1 Begriff „zentraler Versorgungsbereich“

Mit dem § 11 Abs. 3 BauNVO ist der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ bereits lange Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baurecht einen wesentlichen Bedeutungszuwachs⁴⁶ und wurde im Rahmen der weiteren Novellierung des BauGB im Jahr 2007 als zusätzlich zu berücksichtigender Belang im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne eingeführt (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“).

Folgende Schutznormen erfassen (auch) zentrale Versorgungsbereiche:

- /// **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ nicht nur unwesentlich auswirken können, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- /// **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Städte sowohl gegenüber Planungen anderer Städte als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- /// **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ zu erwarten sein dürfen.
- /// **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Gemeinden nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem sogenannten einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

⁴⁶ Quelle: Kuschnerus, Bishopink, Wirth (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn. vhw-Verlag, S. 87 f.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen. Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, sodass keine allgemein gültige Definition vorliegt. Das OVG Münster führt in einem Urteil (Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05) hierzu aus:

„Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Stadt zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Stadt - ggf. auch nur eines Teiles des Gemeindegebietes - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...].

Entscheidend ist, dass der zentrale Versorgungsbereich eine städtebaulich integrierte Einzelhandelslage darstellt und nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich übernimmt⁴⁷. In diesem Bereich ist Einzelhandel vorhanden, welcher aufgrund Qualität und Umfang einen über die eigenen Grenzen und über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich hat⁴⁸.

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration verschiedener Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei der Einzelhandel durch Komplementärnutzungen (bspw. Dienstleister, Ärzte, Gastronomie / Hotellerie, öffentliche Einrichtungen) ergänzt wird.

3.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche

Bei der Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich um eine Abwägung unterschiedlicher Kriterien, wenngleich die städtebauliche Integration und die Versorgungsfunktion als „Muss-Kriterien“ gelten. Die Abgrenzung⁴⁹ erfolgt anhand der faktischen Prägung, wobei folgende Anforderungen mindestens erfüllt sein müssen:

- /// **Städtebaulich integrierte Lage:** Diese ist durch die Einbettung in eine bzw. Zuordnung zu einer zusammenhängenden Wohnbebauung charakterisiert, d. h. es muss ein baulicher Zusammenhang mit einem Wohngebietsbezug mit Gewicht vorliegen. Fußläufige Austauschbeziehungen zwischen Wohnumfeld und Einzelhandel sind Voraussetzung. Städtebauliche, natürliche oder topografische Barrieren zwischen Geschäftslage und Wohnbereichen (z. B. Autobahn, Flüsse, Geländesprünge) mindern die Integrationsfähigkeit einer Lage, schließen sie jedoch per se nicht aus. Entscheidend ist die fußläufige Anbindung, welche über ergänzende Hilfsmittel (z. B. Ampelanlagen, Querungshilfen) sichergestellt werden kann. Grundlage ist die Bewertung der konkreten Situation vor Ort.
- /// **Zusammenhängende Versorgungslage:** Die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Kontext stehen. Dies wird v. a.

⁴⁷ vgl. u. a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

⁴⁸ vgl. u. a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

⁴⁹ BVerwG, Urteil vom 11.11. 2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.

durch kurze Entfernungen zwischen den Geschäften und wenigen Lücken im Besatz, z. B. durch reine Wohnhäuser, wahrgenommen.

- /// **Magnetbetriebe:** Eine hohe Kundenfrequenz wird maßgeblich von „Magnetbetrieben“ gewährleistet, wozu (großflächige) Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, Kauf- und Warenhäuser zählen.
- /// **Informelle Planungen**, wie z. B. integrierte Handlungskonzepte, können bei der Definition bzw. Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche herangezogen werden, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden⁵⁰ und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben⁵¹.
- /// In Abgrenzung zu Solitärstandorten des Einzelhandels zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch **Einzelhandel** und **ergänzende Nutzungen** (z. B. Dienstleister, Gastronomie, Kultur, Freizeit, öffentliche Einrichtungen) aus.
- /// **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus:** Die Betriebe in einem zentralen Versorgungsbereich können sowohl einen überörtlichen Versorgungsbereich als auch einen bestimmten örtlich begrenzten Teilraum als Versorgungsbereich abdecken. Ein übergemeindliches Einzugsgebiet ist nicht Voraussetzung. Auch Betriebe in einer Lage, welche auf die Nahversorgung eines örtlich begrenzten Einzugsgebietes zugeschnitten sind, können einen zentralen Versorgungsbereich ausmachen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherung der wohnortnahen Versorgung. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich haben und über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

Der Idealzustand eines zentralen Versorgungsbereichs ist durch eine durchgängige, kompakte Geschäftslage gekennzeichnet. Die Längenausdehnung spielt i. S. der **fußläufigen Erreichbarkeit** eine entscheidende Rolle. Ein weiterer Faktor ist die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** und eine ausreichende **Pkw-Erreichbarkeit**.

3.3 Überprüfung des Einzelhandelskonzepts (2018)

Das geltende Einzelhandelskonzept der Stadt Königswinter aus dem Jahr 2018 sieht eine hierarchisch angelegte Standortstruktur vor:

- /// Als **zentrale Versorgungsbereiche** wurden die Stadtteilzentren Königswinter-Altstadt und Oberpleis abgegrenzt. Nahversorgungszentren wurden in den Stadtteilen Ittenbach, Nieder-/ Oberdollendorf und Stieldorf ausgewiesen.

Zur Überprüfung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2018 wurden die fünf ausgewiesenen Zentren ergebnisoffen anhand aktueller Abgrenzungskriterien aus der Rechtsprechung, der aktuellen Verkaufsflächenausstattung sowie der Versorgungsbedeutung untersucht. Zentral waren dabei die Fragen, ob die 2018 ausgewiesenen Zentren den rechtlich bzw.

⁵⁰ vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

⁵¹ d. h. die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

städtebaulich begründeten Festlegungskriterien 2024 entsprechen und ihren zugewiesenen Versorgungsauftrag noch wahrnehmen (können).

3.4 Fortschreibung des Standortkonzepts (2024)

Unter Berücksichtigung der in Königswinter bestehenden Einzelhandelsausstattung und der damit ausgeübten Versorgungsfunktion und Entwicklungsfähigkeit ergibt sich vor dem Hintergrund der Überprüfung des Einzelhandelskonzepts 2024 die in Übersicht 3 dargestellte aktualisierte Zentren- und Standortstruktur.

Übersicht 3: Zentren- und Standortstruktur der Stadt Königswinter

Zentraler Versorgungsbereich i. S. v. BauGB und BauNVO		Hauptzentren	HZ Königswinter-Altstadt HZ Oberpleis	Zentraler Versorgungsbereich gemäß: § 1 Abs. 6 BauGB § 2 Abs. 2 BauGB § 9 Abs. 2a BauGB § 34 Abs. 3 BauGB § 11 Abs. 3 BauNVO § 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz ROG
		Nahversorgungszentren	NVZ Dollendorf NVZ Ittenbach NVZ Stieldorf	
Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche	siedlungsräumlich integrierte Lagen	Nahversorgungslagen	NVL Thomasberg / Heisterbacherrott	wohnnah, fußläufig erreichbare, siedlungsräumlich integrierte Lage; solitärer Nahversorgungsstandort (größerer Lebensmittelmarkt) mit weiteren kleinteiligen arrondierenden Handelsnutzungen, der nicht die Quantität und die Versorgungsbedeutung (über den unmittelbaren Nahbereich hinaus) von zentralen Versorgungsbereichen aufweist, jedoch eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete übernimmt; versorgungsstruktureller Schutzstatus gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO
		sonstige siedlungsräumlich integrierte Lagen		wohnnah, fußläufig erreichbare, siedlungsräumlich integrierte Lagen; versorgungsstruktureller Schutzstatus gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO
	siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen	Sonderstandorte	SO Im Mühlenbruch SO Oberpleis	autokundenorientierte, siedlungsräumlich nicht-integrierte Standorte, u. a. Gewerbe- und Industriegebiete
		sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen		

GMA-Empfehlung 2024

In Abgrenzung zum Einzelhandelskonzept 2018 werden in dieser Fortschreibung die **Begrifflichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche** „Königswinter-Altstadt“ (vgl. Kapitel IV, 3.5.1) sowie „Oberpleis“ (vgl. Kapitel IV, 3.5.2) konkretisiert: diese werden als **Hauptzentren** ausgewiesen (in 2018: Stadtteilzentren).

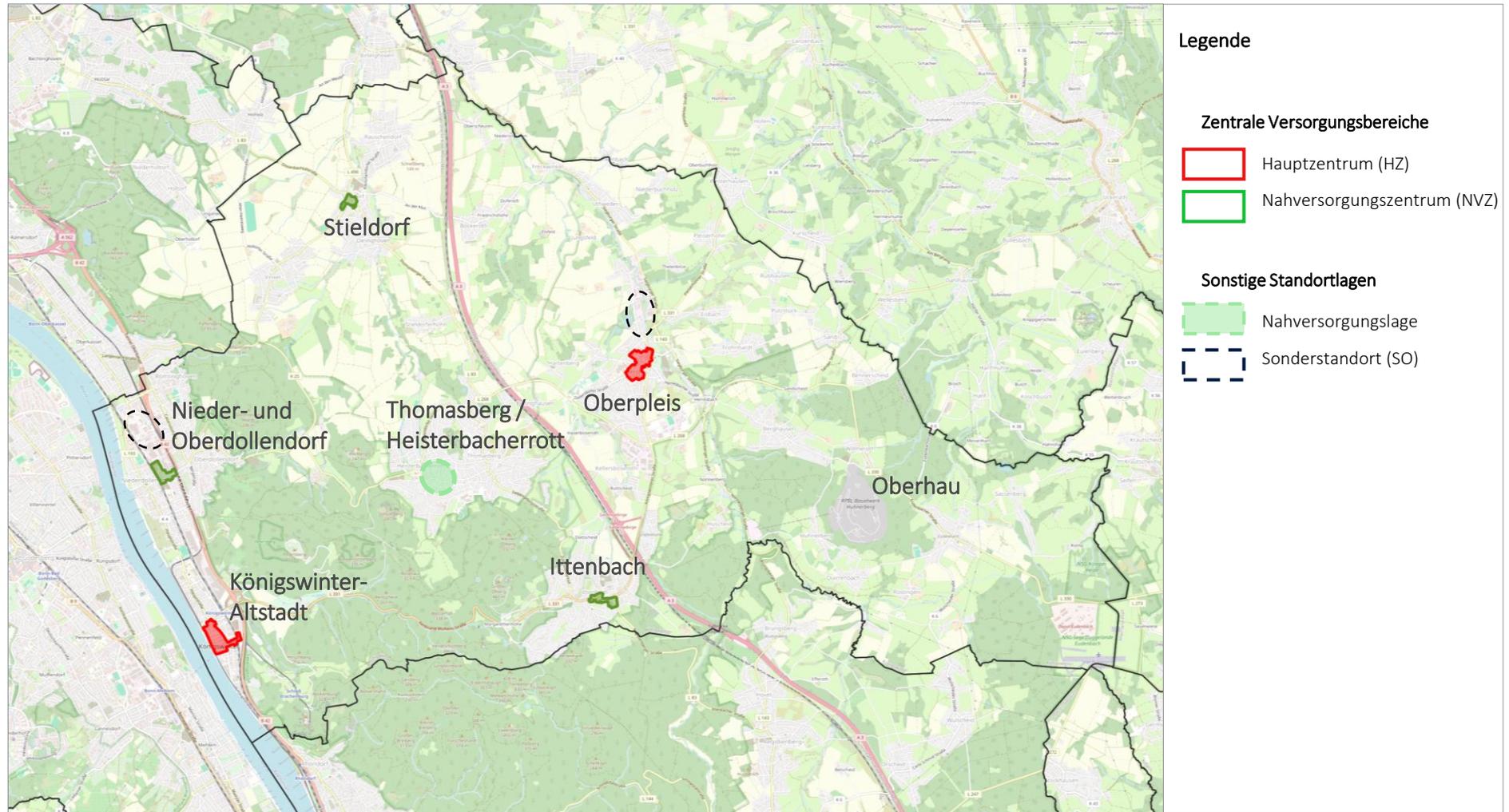
Darüber hinaus wird der Kreuzungsbereich Dollendorfer Straße / Oelbergstraße / Petrusstraße in **Thomasberg / Heisterbacherrott** als Nahversorgungslage (vgl. Kapitel IV., 3.6.1) ausgewiesen (in 2018: Versorgungsbereich). Hier sind kleinteilige Nahversorgungsstrukturen im Ortskern von Heisterbacherrott vorhanden. Im Einzelhandelskonzept von 2010⁵² wurde hier ein perspektivisches Nahversorgungszentrum ausgewiesen, das jedoch nach Prüfung der Bezirksregierung nicht planungsrechtlich umgesetzt werden konnte. Um der Bedeutung dieser Lage für Heisterbacherrott auch im heutigen Konzept Rechnung zu tragen, wurde der Bereich in Abstimmung mit der Stadtverwaltung weiterhin als Nahversorgungslage ausgewiesen.

Zudem werden die **Sonderstandorte Im Mühlenbruch und Oberpleis** (vgl. Kapitel IV, 3.6.2) festgelegt (in 2018: sonstiger nicht siedlungsintegrierter Standortbereich). Der Sonderstandort Im Mühlenbruch liegt im Norden von Dollendorf. Hier sind großflächige Einzelhandelbetriebe aus dem kurz- und langfristigen Bedarfsbereich angesiedelt. Am Sonderstandort Oberpleis in Wahlfeld sind demgegenüber ausschließlich Betriebe aus dem langfristigen Bedarfsbereich ansässig. Beide Sonderstandorte sind Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

⁵²

Quelle: BBE (2010): Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Königswinter.

Karte 6: Zentren- und Standortstruktur der Stadt Königswinter



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

3.5 Zentrale Versorgungsbereiche in Königswinter

3.5.1 Hauptzentrum Königswinter-Altstadt

Einwohner ⁵³	31.12.2023
▪ Stadtbereich Königswinter-Altstadt	5.453
▪ Stadt Königswinter (gesamt)	43.449

Versorgungsgebiet: Nahversorgungsfunktion für Hauptzentrum Königswinter-Altstadt sowie untergeordnet aufgrund der Dienstleistungen und gastronomischen Angebote für die Siedlungsbereiche in der Tallage, überörtliche Versorgungsbedeutung über gastronomische und touristische Nutzungen

Ausstattung

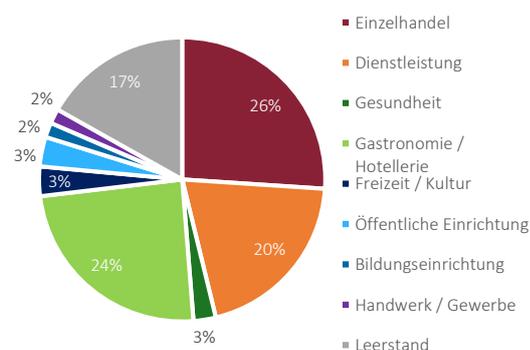
Einzelhandelsdaten	Betriebe ¹		Verkaufsfläche ²		Umsatz ²	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
kurzfristiger Bedarf	8	26%	1.090	33%	6,5	46%
Davon Nahrungs- und Genussmittel	6	75%	980	90%	5,4	83%
Davon Gesundheit / Körperpflege, Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	2	25%	110	10%	1,1	17%
mittelfristiger Bedarf	9	29%	1.095	33%	3,6	25%
langfristiger Bedarf	14	45%	1.095	33%	4,1	29%
Einzelhandel insgesamt	31	100%	3.280	100%	14,1	100%

¹ Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

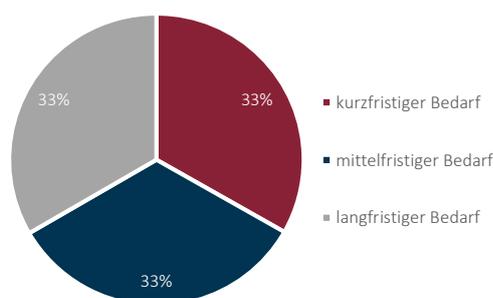
² Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

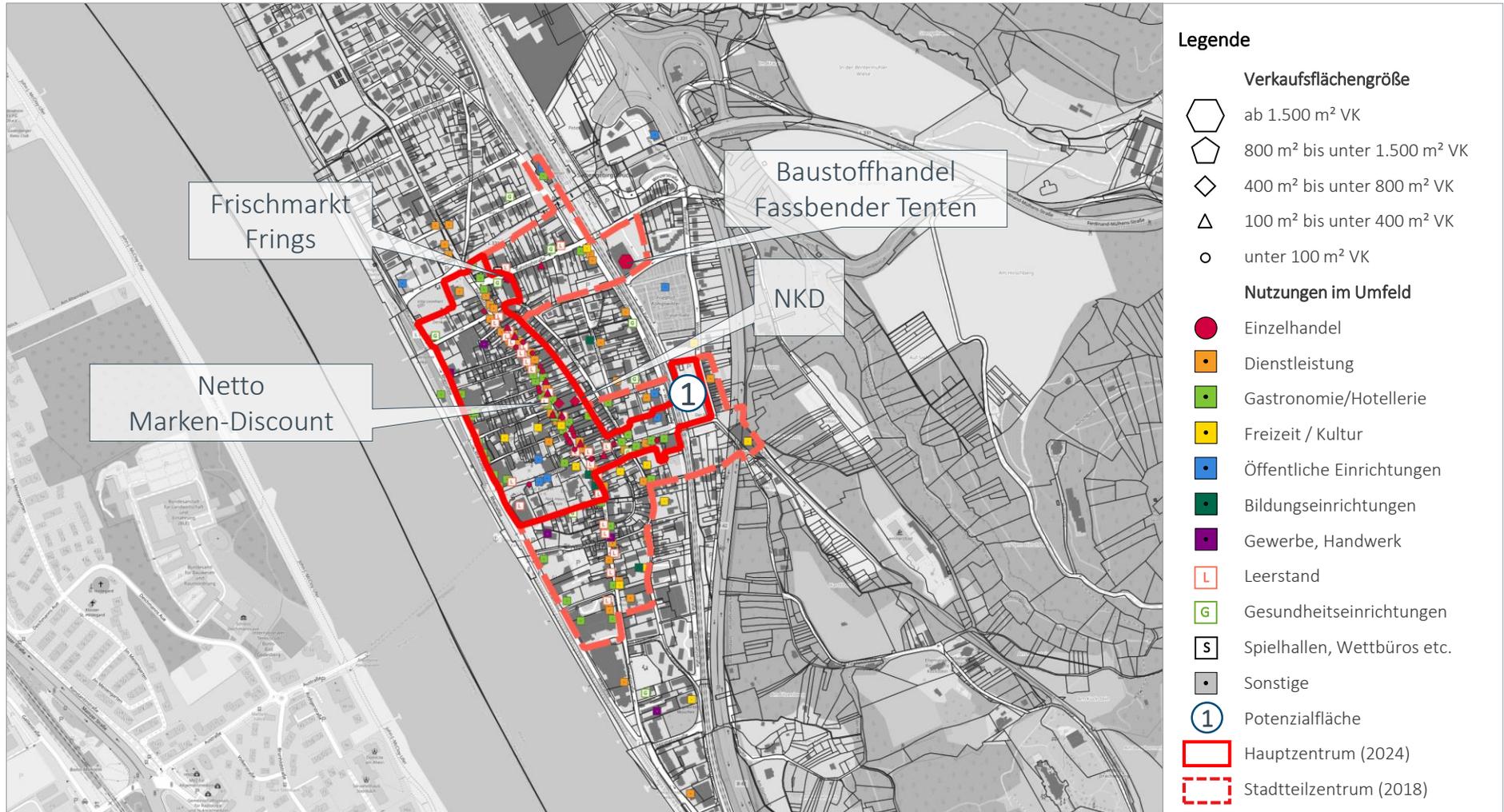


strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m² /
- größer 800 bis 1.500 m² /
- 400 bis 800 m² Netto City Marken-Discount, Ihr Frischmarkt Frings, NKD
- bis unter 400 m² u. a. Fashionlounge, Kaufmannsladen Königswinter, Adler Apotheke, Blumen Lopez, Drachenfels-Zwerge Second-Hand, Schneckihaus, Donna Schuhe und Leder, Antiquariat Tee Tempel.

⁵³ Quelle: Stadt Königswinter, Melderegisterauswertung, Stand: 31.12.2023, nur Hauptwohnsitze.

Karte 7: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Königswinter-Altstadt



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

Räumliche Situation

- Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Königswinter-Altstadt erfolgt auf Basis der durchgeführten Aufnahme der Erdgeschossnutzungen sowie anhand intensiver Vor-Ort-Besichtigungen.
- Entsprechend der faktischen Prägung umfasst der zentrale Versorgungsbereich große Teile der historisch gewachsenen Altstadt. Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs durch umgebende Wohnnutzungen und auslaufende Geschäftsbesätze. Das Zentrum erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße und reicht im Westen bis zur Rheinallee (hier fungiert der Rhein als naturräumliche Barriere) und im Norden bis zur Ferdinand-Mülhems-Straße. Dann umfasst es im Osten Teile der Bahnhofstraße (bis zum Frischemarkt Frings), die Drachenfelsstraße bis zur unten genannten Potenzialfläche und reicht im Süden bis zur Kreuzung Hauptstraße / Bungertstraße.
- Gegenüber 2018 erfolgte eine wesentliche Verkleinerung des zentralen Versorgungsbereichs (Reduktion, Konzentration): Im Nordosten erfolgte eine Reduzierung um die Flächen von Bahnhof (keine funktionale Anbindung an das Zentrum) und Fassbender Tenten (Flächen stehen nicht als Entwicklungsfelder zur Verfügung). Im Osten erfolgte eine Reduzierung um Bereiche der Schützenstraße (fehlende Nutzungsdichte). Ebenfalls im Osten wurde die Drachenfelsbahn aus dem Zentrum genommen, die als touristisches Ziel zwar Frequenz bringt, aber nicht für Einzelhandelsplanungen zur Verfügung steht. Im südlichen Bereich erfolgte die Reduktion des Zentrums aufgrund des fehlenden Einzelhandelsbesatzes. Zudem ist in diesem Bereich perspektivisch der Rückbau und die Umwidmung in Wohnnutzung vorgesehen.
- Ausweisung einer Potenzialfläche im zentralen Versorgungsbereich (vgl. Karte 7) auf Parkplatzfläche östlich der Bahntrasse. Die Fußgängeranbindung an das Zentrum wird durch die geplante Unterführung zur Drachenfelsstraße perspektivisch verbessert.

Angebots- und Nachfragesituation

- Die Haupteinkaufslage erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße zwischen der Bahnhofstraße und der Drachenfelsstraße. Neben Einzelhandelsnutzungen dominieren hier v. a. gastronomische Nutzungen sowie Dienstleistungen. Besonders im nordwestlichen Bereich der Hauptstraße sind vermehrt Leerstände vorzufinden. In den restlichen Lagen (u. a. Drachenfelsstraße) sind weniger Einzelhandelsnutzungen vorhanden und der Besatz an sog. Komplementärnutzungen (bspw. Dienstleister, Gastronomiebetriebe) nimmt zu.
- Im **Einzelhandel** bestehen insgesamt 31 Einzelhandelsbetrieben und rd. 3.280 m² Verkaufsfläche. Die Verkaufsflächenanteile verteilen sich nahezu gleich auf den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche, sodass sich kein Verkaufsflächenschwerpunkt besteht.
- Großflächige Betriebe bestehen nicht, die Betriebe mit der größten Verkaufsfläche stellen der Netto City Marken-Discount, Frischmarkt Frings und der Nonfood-Discounter NKD mit einer jeweiligen Verkaufsfläche von > 400 m² dar. Darüber hinaus wird der zentralen Versorgungsbereich überwiegend durch kleinteiligen Einzelhandel in den kurzfristigen Sortimenten (u. a. Bäckereien, Apotheke) und mittel- und langfristigen Sortimenten (u. a. Sauer Bekleidung, Donna Schuhe Sport, Kaufmannsladen Königswinter, Drachenfels Zwerg Second-Hand) geprägt.
- In Königswinter-Altstadt können die dort ansässigen Betriebe v. a. aufgrund ihrer geringen Größe keine adäquate Nahversorgung für die ca. 5.450 Einwohner im Stadtbereich bieten. Somit lassen sich deutliche Kaufkraftabflüsse aus der Altstadt feststellen. Es handelt sich demnach um ein Zentrum, das nur ein begrenztes Einzelhandelsangebot aufweist, jedoch aufgrund der ergänzenden Nutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich entfalten kann. Das Angebot an **Komplementärnutzungen** umfasst eine Vielzahl an Dienstleistungsbetrieben (u. a. Banken, Versicherungen, Friseure / Kosmetik), Gesundheitseinrichtungen (u. a. Psychotherapie, Fachärzte), Gastronomiebetriebe (u. a. Restaurants, Cafés, Imbisse), Kultur- und Freizeitangebote (u. a. Sportverein) und öffentliche Einrichtungen (u. a. Rathaus, Bürgerbüro, Standesamt) sowie Bildungseinrichtungen und Handwerksbetriebe. Neben den vorhandenen Angeboten ist auch das touristische Potential des Zentrums durch die Nähe zur Drachenfelsbahn, die Anschluss an das Schloss Drachenburg und den Drachenfels bietet, zu berücksichtigen. In Verbindung mit der v. a. an der Rheinpromenade ansässigen Gastronomie kann das Zentrum in Teilen auch eine überörtliche Versorgungsbedeutung erlangen.

Städtebauliche Situation / Verkehr und Parken

- Historische Altstadt mit guter Aufenthalts- und Verweilqualität und fußläufiger Erlebbarkeit in den Haupt- und Nebenlagen; touristisches Potenzial aufgrund Nähe zu Drachenfelsbahn und Rheinpromenade. Letztere soll umgestaltet und modernisiert werden, sodass verkehrliche, funktionale und gestalterische Defizite behoben werden und es zu einer Attraktivitätssteigerung des Zentrums kommt. Die Hauptstraße, als Hauptfrequenzlage, ist zwischen Höhe Drachenfelsstraße und Bahnhofstraße als Fußgängerzone ausgebaut.
- In der Altstadt besteht historisch bedingte eine enge Parzellierung und ein kleinteiliger Gebäudebestand. Die überwiegend historischen und z. T. denkmalgeschützten Gebäude aus Mittelalter, Barockzeit, Gründerzeit und Moderne machen jedoch die Attraktivität der Altstadt aus.
- Grundsätzlich gute örtliche und überörtliche verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Bundesstraße B 42 (Anbindung nach Bonn und die A 59 sowie Bad Honnef und Koblenz). In der Altstadt befinden sich jedoch aufgrund der engen Straßenquerschnitte zahlreiche Einbahnstraßen für Kfz, welches die Verkehrsführung erschwert. Erreichbarkeit im ÖPNV über die Bahn- und Bushaltstelle Clemens-August-Allee (Straßenbahnlinie 66 nach Bonn sowie Siegburg) sowie über den Bahnhof Königswinter (RE 8 und RB 27 Koblenz – Mönchengladbach) in räumlicher Nähe zum Zentrum.
- Ausreichendes Parkplatzangebot durch öffentliche Parkplätze im und um das Zentrum sowie große Stellplatzanlagen unweit des Zentrums östlich der Bahngleise. Teilweise straßenbegleitendes Parken in den Nebenstraßen.
- Für Fußgänger besteht aufgrund der Bahngleise aus östlicher Richtung derzeit eine eingeschränkte fußläufige Anbindung. Dies gilt ebenso für Touristen, welche vom Drachenfels bzw. Schloss Drachenburg kommen. Die fußläufige Anbindung aus Osten soll durch die Unterführung in den nächsten Monaten verbessert werden, wodurch die Drachenfelsstraße eine wichtige Verbindungsachse zum Zentrum darstellt. Daher ist empfehlenswert die funktionale Anbindung zu verbessern, z. B. indem die positive Entwicklung durch Neuansiedlungen (u. a. Kaufmannsladen) fortgesetzt wird und die bestehenden Leerstände beseitigt werden.
- Mit insgesamt 20 Leerständen besteht ein hohe Leerstandsquote (17 %); vor allem räumliche Konzentration entlang der Hauptstraße. Die hohe Konzentration von leerstehenden Ladenlokalen wirkt sich negativ auf die Attraktivität der Altstadt aus

Foto 2: Hauptstraße



Quelle: GMA-Aufnahme 2024

Foto 3: Drachenfelsstraße



Quelle: GMA-Aufnahme 2024

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ▶ Sicherung der Bedeutung als Hauptzentrum für die Bewohner der Tallage und Erhalt und Stärkung des gastronomischen und touristischen Potenzials
- ▶ Lenkung des zentrenrelevanten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereich
- ▶ Sicherung der Grundversorgung für die Bevölkerung im Stadtteil. Das aktuelle Nahversorgungsangebot in der Altstadt ist für die angrenzende Bevölkerung nicht ausreichend, daher ist ein Ausbau der Versorgungsfunktion notwendig. Die Etablierung eines Lebensmittelmarktes auf der Potenzialfläche wäre wünschenswert und würde zur Verbesserung der Nahversorgung beitragen.
- ▶ Bestehendes Potenzial für die Ansiedlung weiterer kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe oder Komplementärnutzungen in der Hauptlage des Zentrums (z. B. Cafés, Mixed-Used-Konzepte, sonstige Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, wie Optiker / Hörgeräteakustiker, Junge Mode, kleinteiliger Outdoor-Bedarf, Geschenkartikel, Weinhandlung, einem „Ableger“ des Unverpackt-Ladens für den Talraum), ergänzende, spezielle Angebotsformate (z. B. Dienstleistungsbetriebe, gastronomische Betriebe sowie soziale und kulturelle Einrichtungen).
- ▶ Insbesondere Stärkung der Verbindungsachse zur Potenzialfläche (Drachenfelsstraße) durch Neuan-siedlungen (s. o.) und Beseitigung der Leerstände, um funktionale Anbindung zu verbessern. Auch die gestalterische Verbindung ist anzustreben (z. B. durch einheitliche Gestaltung des öffentlichen Raums, Bepflanzung, Wegweiser), um die Hauptstraße funktional mit der Drachenfelsstraße zu verbinden
- ▶ Wiederbelebung der derzeit leerstehenden Ladenlokale zur Steigerung der Attraktivität in der Altstadt und damit einem Entgegenwirken des Trading-Down-Prozesses. Kleinteilige Einheiten können für spezialisierte Angebote und individuelle Konzepte genutzt werden, um den Einzelhandelsplatz in Zusammenschau mit den städtebaulichen Rahmenbedingungen zu profilieren. Hierzu ist jedoch ein gewisses Maß an Durchhaltevermögen und „Experimentierfreudigkeit“ nicht nur auf Seiten möglicher Gewerbetreibender, sondern auch auf Seiten der Vermieter notwendig.

3.5.2 Hauptzentrum Oberpleis

Einwohner ⁵⁴	31.12.2023
■ Stadtbereich Oberpleis	9.011
■ Stadt Königswinter (gesamt)	43.449

Versorgungsgebiet: Stadtbereich Oberpleis, Stadtbereich Thomasberg / Heisterbacherrott, Stadtbereich Oberhau, Stadtbereich Stieldorf, Stadtbereich Ittenbach

Ausstattung

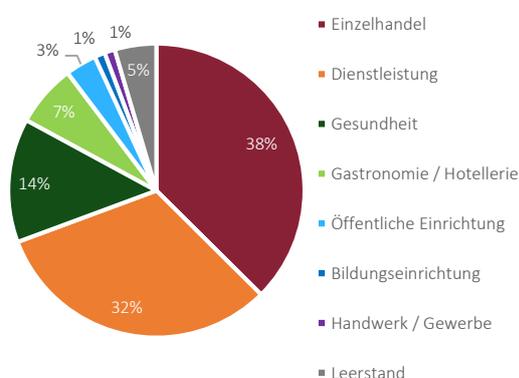
Einzelhandelsdaten	Betriebe ¹		Verkaufsfläche ²		Umsatz ²	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
kurzfristiger Bedarf	15	46%	6.145	67%	29,7	67%
Davon Nahrungs- und Genussmittel	9	60%	4.820	78%	22,2	75%
Davon Gesundheit / Körperpflege, Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	6	40%	1.325	22%	7,5	25%
mittelfristiger Bedarf	9	27%	1.705	19%	6,2	14%
langfristiger Bedarf	9	27%	1.360	15%	8,1	19%
Einzelhandel insgesamt	33	100%	9.200	100%	44,0	100%

¹ Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

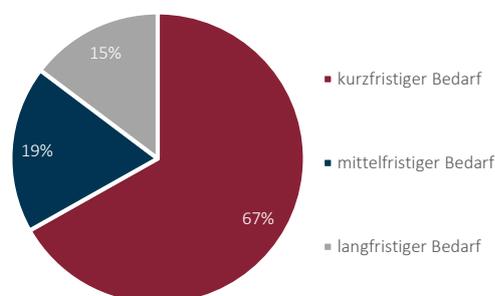
² Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich).

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

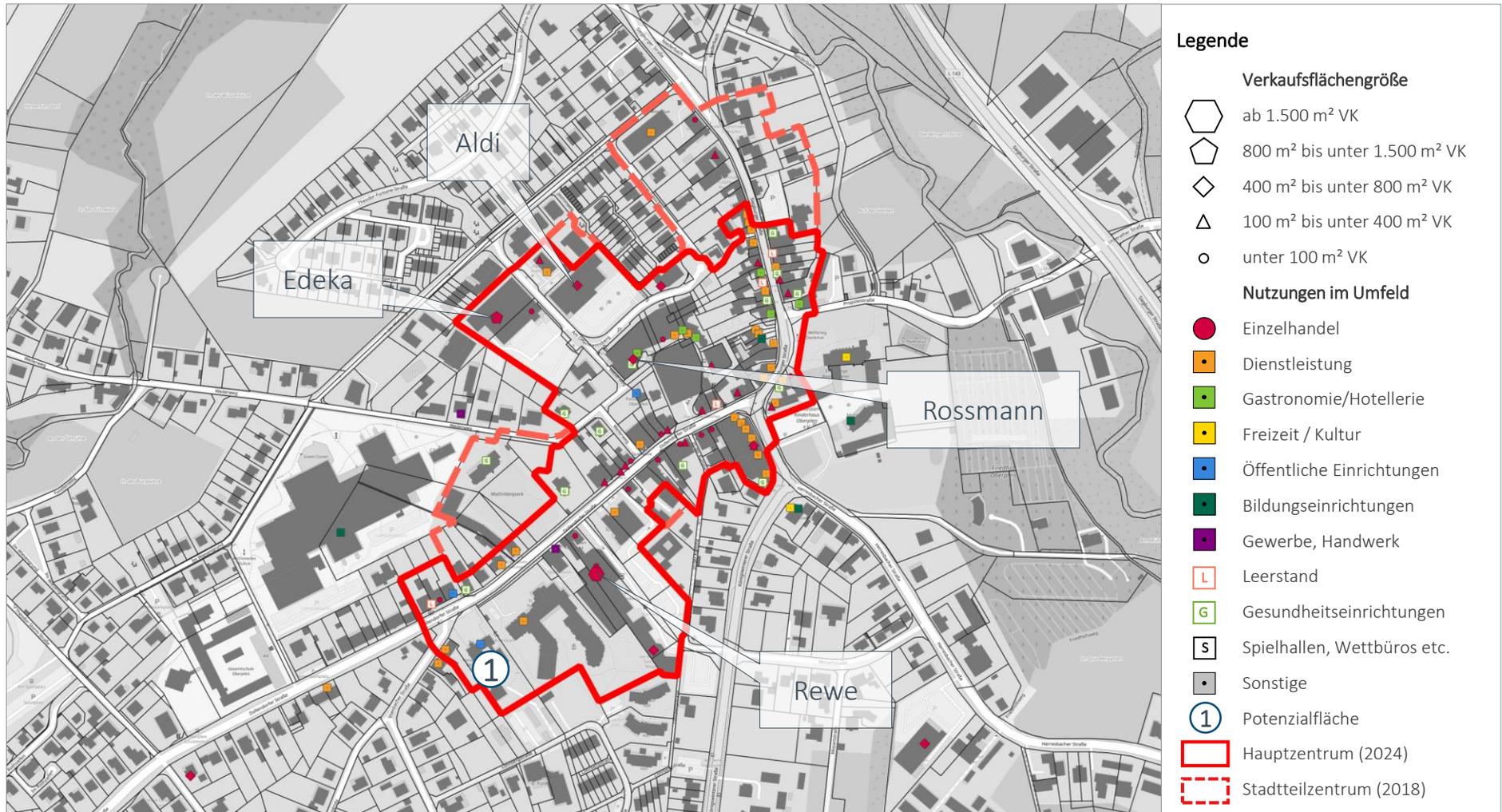


strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m² -
- größer 800 bis 1.500 m² Edeka Buchner, Rewe Fickeis, Aldi Süd
- 400 bis 800 m² Rossmann, Rewe Getränkemarkt, Getränkecenter Oberpleis, das Frauenzimmer, Küchen Steeg
- bis unter 400 m² u. a. Kodi, NKD, Seidel & Millinger Buchhandlung, Finca Leben & Wohnen, Team Sport Metzler, Optiker,

⁵⁴ Quelle: Stadt Königswinter, Melderegisterauswertung, Stand: 31.12.2023, nur Hauptwohnsitze.

Karte 8: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Oberpleis



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

Räumliche Situation

- Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Königswinter-Oberpleis erfolgt auf Basis der durchgeführten Aufnahme der Erdgeschossnutzungen sowie anhand intensiver Vor-Ort-Besichtigungen. In Einzelfällen wurde von der Parzellengrenze abgewichen z. B. wenn sich die baulichen Strukturen vor Ort nicht mit den Parzellenstrukturen decken (wie an der Dollendorfer Straße Höhe Mathildenspark).
- Entsprechend der faktischen Prägung erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich v. a. entlang der Dollendorfer Straße und Siegburger Straße. Im Westen wird der Bereich vorwiegend durch die Straße „Im Wiesengrund“ und im Osten durch die Straße „In der Kuppe“ bzw. der Königswinterer Straße eingegrenzt. Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches durch umgebende Wohnnutzungen und auslaufende Geschäftsbereiche in nördlicher, südlicher und östlicher Richtung; westlich Begrenzung durch das Schulzentrum Oberpleis.
- Gegenüber 2018 Verkleinerung des zentralen Versorgungsbereichs (Reduktion, Konzentration): Im Norden mit Blick auf die geringe Dichte an Einzelhandelsbetrieben in der Siegburger Straße und im Westen aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten auf Parkflächen. Zudem konnten die beiden in 2018 ausgewiesenen Potenzialflächen im Norden des Zentrums an der Siegburger Straße nicht beibehalten werden. Bei diesen Flächen handelt es sich zum einen um eine sehr kleine Parkplatzfläche, die für Besucher des Zentrums vorgehalten ist und von Wohnbebauung umschlossen wird. Die zweite Fläche ist bereits durch andere Nutzungen belegt (Immobilien-Management, Selbstverteidigungsschule).
- Ausweisung einer Potenzialfläche im zentralen Versorgungsbereich (vgl. Karte 8) auf Grundstück des Rathauses im südwestlichen Bereich des Zentrums. Hier ist die Verlagerung des Rathauses geplant, sodass perspektivisch Flächen für Neuansiedlungen zur Verfügung stehen.

Angebots- und Nachfragesituation

- Im **Einzelhandel** bestehen 33 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 9.200 m². Im Zentrum ist mit zwei Lebensmittelvollsortimentern, einem Lebensmitteldiscounter, einem Getränkefachmarkt, einem Drogeriefachmarkt sowie Bäckereien, Apotheken, etc. eine gute Ausstattung im kurzfristigen Bedarfsbereich vorhanden.
 - Verkaufsflächenschwerpunkt besteht mit Anteil von 67 % im kurzfristigen Bedarfsbereich und hier insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln (ca. 78 % der Verkaufsfläche). Deutlich niedrigere Anteile bestehen im mittel- (ca. 19 %) und langfristigen (ca. 15 %) Bedarfssegment, da hier v. a. kleinstrukturierte Betriebe ansässig sind (u. a. Finka Leben & Wohnen, Seidel & Millinger Buchhandlung, Optiker / Hörgeräteakustiker (4x), Lilli Schmuckatelier, Mondstein Schmuckwerkstatt), die jedoch wesentlich zur Versorgungsbedeutung des Zentrums beitragen und das Angebotsspektrum deutlich erhöhen.
 - Wesentliche Magnetbetriebe stellen Edeka, Rewe, Aldi Süd und Rossmann dar, die für eine Grundfrequentierung des Zentrums sorgen.
 - Versorgungsfunktion für den Stadtteil Oberpleis, sowie insbesondere die Stadtbereiche im Bergraum wie Oberpleis, Thomasberg / Heisterbacherrott, Oberhau, Stieldorf, Ittenbach).
 - Das Angebot bei **Komplementärnutzungen** in den Erdgeschossen umfasst u. a. Dienstleistungsangebote (u. a., Versicherungen, Friseure und Bestattungsunternehmen), Gesundheitseinrichtungen (u. a. Gemeinschaftspraxis, Psychotherapie und Krankengymnastik), Gastronomiebetriebe (Restaurants, Cafés und Imbisse), ein KiTa sowie Gewerbe- und Handwerksbetriebe.
-

Städtebauliche Situation / Verkehr und Parken

- Hier liegt ein gewachsener Geschäftsbereich mit groß- und kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen sowie verschiedenen Komplementärnutzungen entlang der Dollendorfer Straße vor.
- Da das Zentrum eine verhältnismäßig große räumliche Ausdehnung und eine hohe Pkw-Auslastung aufweist, ist die fußläufige Erlebbarkeit nicht in allen Bereichen uneingeschränkt gegeben. So wären entlang der Dollendorfer Straße zusätzliche Querungshilfen auf Höhe des Rewe-Marktes sowie auf Höhe des Busbahnhofs (Wegeverbindung zu Rossmann, Aldi, Edeka) wünschenswert.
- Verkehrliche MIV-Erreichbarkeit über Königswinterer Straße oder Siegburger Straße / Niederbach mit Anschluss an L 268 oder L 143. Anbindung des zentralen Versorgungsbereichs an den ÖPNV wird v. a. durch Bushaltestelle Busbahnhof Oberpleis sichergestellt.
- Es besteht ein gutes Parkplatzangebot durch öffentliche Parkplätze im und um das Zentrum sowie große Stellplatzanlagen der Lebensmittelmärkte. Bei der Stellplatzanlage des Rewe wäre eine Neustrukturierung wünschenswert, welche jedoch aufgrund des Grundstückszuschnittes herausfordernd ist. Teilweise ist straßenbegleitendes Parken im Zentrum möglich.
- Aufenthaltsqualität aufgrund der hohen Verkehrsbelastung entlang der Dollendorfer Straße / Siegburger Straße trotz des überwiegend gepflegten Stadtbildes des Zentrums etwas eingeschränkt. Der Laufweg zu den nördlich gelegenen Betrieben (u. a. Rossmann, Aldi, Edeka) am Standort Am Offermannsberg führt über den Busbahnhof. Es wäre daher wünschenswert, wenn dieser umstrukturiert und gestalterisch aufgewertet würde, sodass die städtebauliche Anbindung zu den Betrieben in diesem leicht zurückverlagerten Bereich verbessert wird.
- Die Leerstandssituation ist unkritisch; zum Erhebungszeitpunkt wurden vier Leerstände erhoben.

Foto 4: Dollendorfer Straße



Quelle: GMA-Aufnahme 2024

Foto 5: Am Offermannsberg,



Quelle: GMA-Aufnahme 2024

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ▶ Langfristige Sicherung des Standortes als Hauptzentrum.
- ▶ Erhalt der Magnetbetriebe Edeka, Rewe und Aldi zur Sicherung der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums.
- ▶ Ggf. Neustrukturierung der Stellplatzanlage des Rewe.
- ▶ Nachbelegung der Leerstände, mit Nutzungen aus Einzelhandel und Komplementärangeboten. Ansiedlung von Betrieben mit kleinflächigem nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel in den Hauptlagen des Zentrums, v. a. im mittelfristigen Bedarfsbereich, als Ergänzung der Grundversorgung sinnvoll. Das Hauptzentrum sollte jedoch hierbei nicht in Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich Königswinter-Altstadt treten – zwischen den Hauptzentren sollte eine abgestimmte Entwicklung erfolgen. Kleinflächige Betriebe mit Angeboten bei regionalen Spezialitäten, junger Mode, Second-Hand oder nachhaltiger Mode, Spielwaren, Schnittblumen oder ein Biomarkt / Reformhaus wären eine gute Ergänzung zu den bestehenden Angeboten.
- ▶ Der Erhalt und Ausbau bei Komplementärnutzungen, z. B. Cafés, Mixed-Used-Konzepte aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung; soziale Einrichtungen, Freizeit / Kultur).
- ▶ Ggf. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen entlang der Dollendorfer Straße / Siegburger Straße (Verdichtung von Quermöglichkeiten insbesondere entlang der Dollendorfer Straße auf Höhe des Rewe sowie auf Höhe des Busbahnhofs). Zudem wären eine Umgestaltung und Neustrukturierung des Busbahnhofs wünschenswert, da dieser die fußläufige Verbindung zu den nördlich gelegenen Betrieben darstellt.
- ▶ Nachfolgenutzungen für die Potenzialfläche prüfen (ggf. Verweilmöglichkeiten schaffen, Umnutzung des Rathauses (ggf. Gastronomie- Dienstleistungsangebote, Flächen für Kreativworkshops).

3.5.3 Nahversorgungszentrum Ittenbach

Einwohner ⁵⁵	31.12.2023
■ Stadtbereich Ittenbach	3.880
■ Stadt Königswinter (gesamt)	43.449

Versorgungsgebiet: Stadtbereich Ittenbach (umfasst u. a. Stadtteile Ittenbach, Gräfenhohn, Margarethenhöhe)

Ausstattung

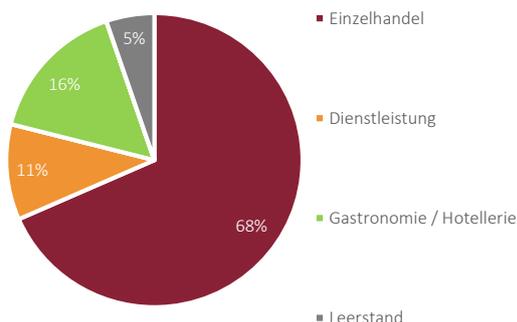
Einzelhandelsdaten	Betriebe ¹		Verkaufsfläche ²		Umsatz ²	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
kurzfristiger Bedarf	8	62%	3.190	56%	18,7	69%
mittelfristiger Bedarf	2	15%	490	9%	2,3	9%
langfristiger Bedarf	3	23%	2.050	36%	6,0	22%
Einzelhandel insgesamt	13	100%	5.730	100%	27,0	100%

¹ Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

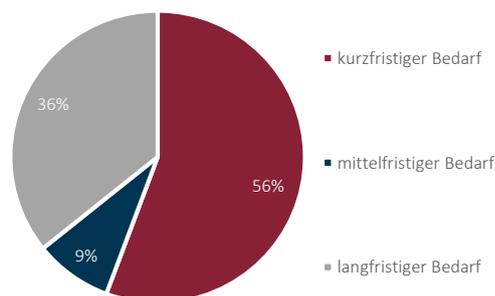
² Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich).

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

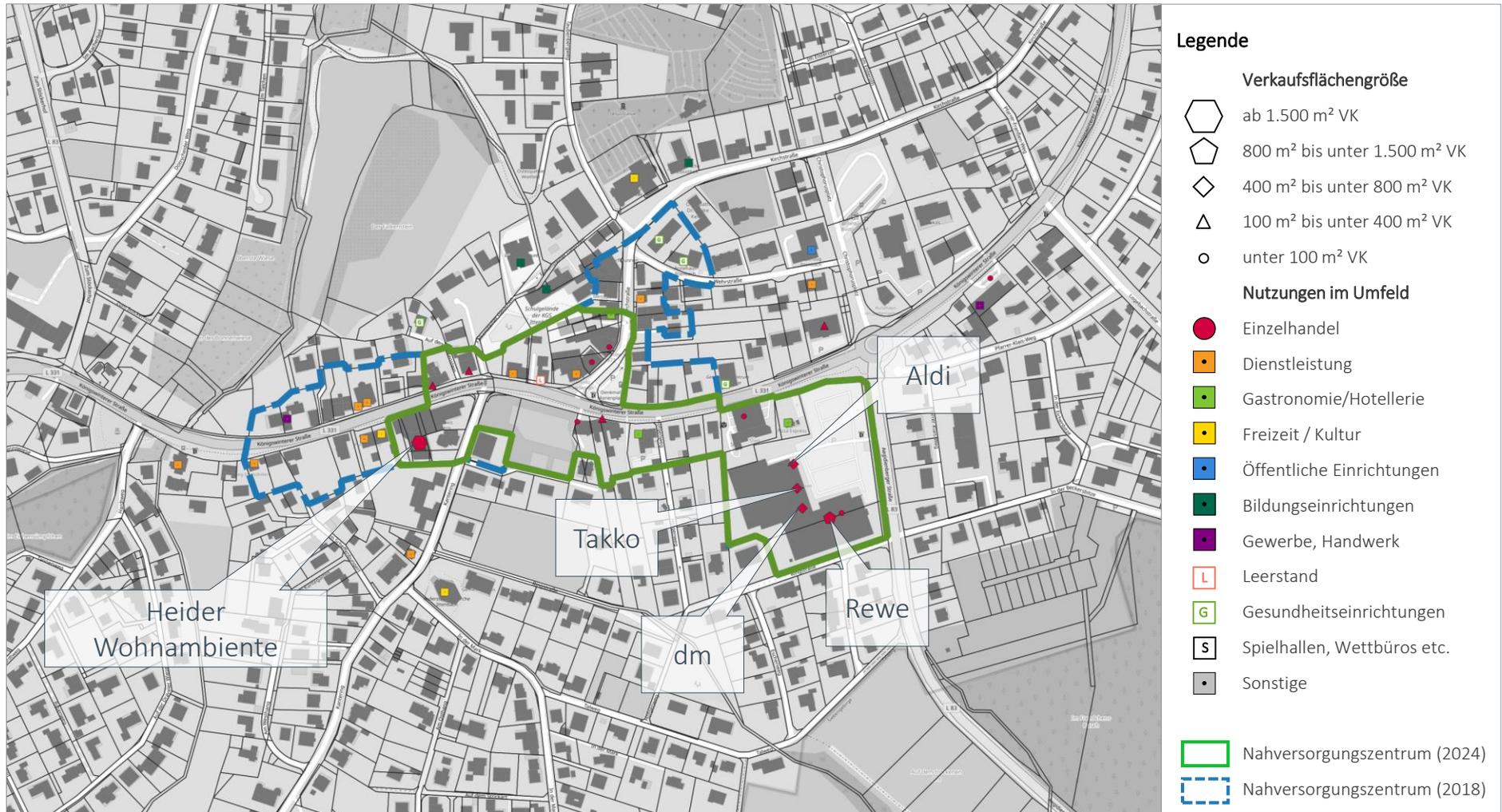


strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m² Heider Wohnambiente
- größer 800 bis 1.500 m² Rewe
- 400 bis 800 m² Aldi Süd, dm, Takko
- bis unter 400 m² Küchenkonzepte Heider, Goldene Zeiten Gold & Antiquitäten, Apotheke, Blumen Oase, Bäckereien

⁵⁵ Quelle: Stadt Königswinter, Melderegisterauswertung, Stand: 31.12.2023, nur Hauptwohnsitze.

Karte 9: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Ittenbach



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

Räumliche Situation

- Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Königswinterer Straße. Es reicht im Osten bis zur Kreuzung Königswinterer Straße / Aegidienberger Straße (Kreisverkehr), umfasst neben der Königswinterer Straße Teilbereiche von Kirchstraße und Kantering und reicht im Westen bis Höhe Möbelhaus Heider Wohnambiente.
- Gegenüber 2018 erfolgte eine engere Abgrenzung des Nahversorgungszentrums mit Blick auf die geringe Dichte an Einzelhandelsbetrieben in den Randbereichen im Westen im Bereich der Königswinterer Straße und im Norden im Bereich der Wehrstraße.

Angebots- und Nachfragesituation

- Im **Einzelhandel** bestehen insgesamt 13 Betriebe mit rd. 5.730 m² Verkaufsfläche. Mit dem Lebensmittelvollsortimenter Rewe, dem Lebensmitteldiscounter Aldi und zwei Bäckereien ist eine gute Ausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich vorhanden.
- **Verkausflächenschwerpunkt** liegt mit einem Anteil von rd. 56 % im kurzfristigen Bedarfsbereich: Hier ist neben den beiden Lebensmittelmärkten Aldi und Rewe auf den Drogeriefachmarkt dm, die Blumen Oase sowie die Bäckereien Backstube 1873 und StadtBROTBäcker hinzuweisen. Auf den mittelfristigen Bedarfsbereich entfallen rd. 8 % der Verkaufsfläche (u. a. Takko) und auf den langfristigen Bedarfsbereich rd. 36 % (u. a. Küchenkonzepte Heider oder Goldene Zeiten Gold & Antiquitäten). Größter Betrieb im langfristigen Bedarf ist das Möbelhaus Heider Wohnambiente im Westen des Nahversorgungszentrums.
- Großflächige Magnetbetriebe sind der Vollsortimenter Rewe, Lebensmitteldiscounter Aldi und das Möbelhaus Heider Wohnambiente.
- Versorgungsfunktion im Wesentlichen für den Stadtbereich Ittenbach.
- Geringe Anzahl arrondierender **Komplementärnutzungen** in den Erdgeschossen: u. a. Dienstleistungen (Friseur, Immobilienbüro) sowie Gastronomie (Eiscafé, persisches Restaurant, Imbiss) und eine Arztpraxis.

Städtebauliche Situation / Verkehr und Parken

- Gewachsener Geschäftsbereich mit groß- und kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen und Komplementärnutzungen entlang der Königswinterer Straße. Hierbei stellen das Fachmarktzentrum im Osten und Möbelhaus Heider Wohnambiente im Westen des Zentrums zwei starke Pole dar, zwischen denen die kleinteiligen Einzelhandels- und Komplementärnutzungen angesiedelt sind. Zwischen dem historischen Zentrum und dem Fachmarktzentrum im Osten besteht ein Höhenversatz, der die fußläufige Erreichbarkeit für immobile Personen erschwert.
- Gegenüber des Marienplatz an der Kirchstraße wird derzeit ein großes Bauvorhaben realisiert. Hier soll ein Wohnhaus mit inkl. barrierefreie Altenwohnungen entstehen
- Entlang der Königswinterer Straße besteht eine hohe Pkw-Auslastung, daher ist die fußläufige Erreichbarkeit leicht eingeschränkt. Querungshilfen für Fußgänger bestehen im Osten in der Nähe des Kreisverkehrs, auf Höhe der Kirchstraße und Nähe Kantering, sodass die fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist. Der Marienplatz bietet durch ein gepflegtes Erscheinungsbild sowie die Sitzbänke, die Begrünung, den Brunnen und einen Bücherschrank einladende und ansprechende Aufenthaltsflächen.
- Gute verkehrliche MIV-Erreichbarkeit durch direkten Anschluss an Königswinterer Straße und damit Anschluss an die A 3 (Anschlussstelle Siebengebirge); ÖPNV-Anschluss mit Bushaltestelle Ittenbach Busbahnhof vorhanden .
- Straßenbegleitendes Parken ist möglich. Zudem besteht ein kleiner Stellplatz an der Kirchstraße und ein Parkplatzangebot auf den bereitgestellten Stellplatzanlagen des Fachmarktzentrums.
- Kaum Leerstände: das Zentrum weist zum Zeitpunkt der Erhebung einen Leerstand auf.

Foto 6: Marienplatz



Quelle: GMA-Aufnahme 2024

Foto 7: Fachmarktzentrum



Quelle: GMA-Aufnahme 2024

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ▶ Langfristige Sicherung der Versorgungsfunktion im kurzfristigen Bedarf (v. a. Nahrungs- und Genussmittel) durch den Erhalt der dortigen Lebensmittelmärkte
- ▶ Sicherung des historischen Ortskerns als funktionale und städtebauliche Ergänzung zum Fachmarktzentrum
- ▶ Ergänzung der Komplementärnutzungen (Dienstleistungen, gesundheitsbezogene Einrichtungen, Freizeit / Kultur)

3.5.4 Nahversorgungszentrum Dollendorf

Einwohner ⁵⁶	31.12.2023
■ Stadtbereich Dollendorf	9.253
■ Stadt Königswinter (gesamt)	43.449

Versorgungsgebiet: Stadtbereich Dollendorf (umfasst u. a. die Stadtteile Niederdollendorf, Oberdollendorf, Römlinghoven)

Ausstattung

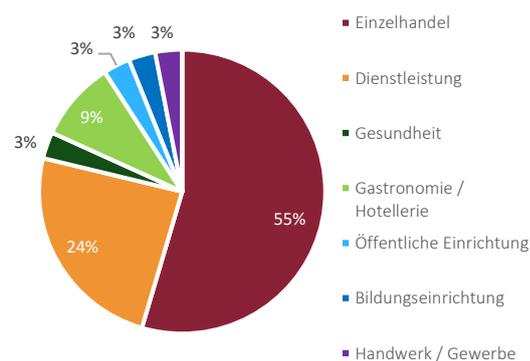
Einzelhandelsdaten	Betriebe ¹		Verkaufsfläche ²		Umsatz ²	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
kurzfristiger Bedarf	11	61%	3.965	79%	20,6	81%
mittelfristiger Bedarf	3	17%	555	11%	2,6	10%
langfristiger Bedarf	4	22%	520	10%	2,4	9%
Einzelhandel insgesamt	18	100%	5.040	100%	25,6	100%

¹ Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

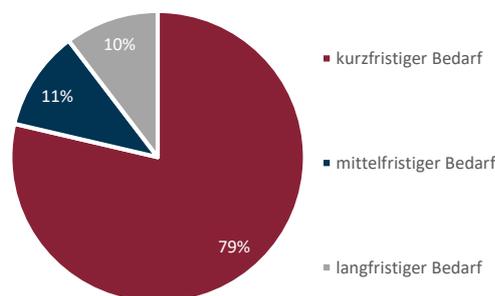
² Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2023 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich).

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m² Rewe
- größer 800 bis 1.500 m² -
- 400 bis 800 m² Netto Marken-Discount, dm, Edeka Brouwer, KiK
- bis unter 400 m² u. a. Apotheken, Bikeshop Vogt, Moderne Blüte, Schmuckzeit, Bummelkiste, Dollendorfer Bücherstube, Bäckereien

⁵⁶ Quelle: Stadt Königswinter, Melderegisterauswertung, Stand: 31.12.2023, nur Hauptwohnsitze.

Karte 10: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Dollendorf



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

Räumliche Situation

- Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Heisterbacher Straße und entlang des Proffenwegs. Im Westen und Osten wird das Zentrum durch den Verlauf der Bahnschienen begrenzt.
- Gegenüber 2018 erfolgten keine Anpassungen der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums. In 2018 waren noch drei Potenzialflächen im Nordwesten des Zentrums ausgewiesen. Diese stehen nicht weiter als Potenzialflächen für Einzelhandelsansiedlungen zur Verfügung (Flächen sind kleinteilig, ungünstig geschnitten und befinden sich z. T. in Privatbesitz).

Angebots- und Nachfragesituation

- Im **Einzelhandel** bestehen 18 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 5.040 m². Derzeit sichern im Wesentlichen zwei Supermärkte (Rewe und Edeka Brouwer) ein Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount) und ein Drogeriefachmarkt (dm) die Nahversorgung, die ergänzt werden durch verschiedene kleinteilige Betriebe (u.a. Bäckereien).
- Der **Verkaufsflächenschwerpunkt** liegt mit einem Anteil von rd. 79 % im kurzfristigen Bedarfsbereich, und die meisten Betriebe entfallen ebenfalls auf diesen Bedarfsbereich: u. a. Rewe, Netto Marken-Discount, Edeka Brouwer, dm Drogeriemarkt, Apotheken (2 x), Fachgeschäft für Floristik, Bäckereien (3x). Auf den mittelfristigen Bedarfsbereich entfallen rd. 11 % (Bummelkiste, KiK, Dollendorfer Bücherstube) und auf den langfristigen Bedarfsbereich rd. 10 % der Verkaufsfläche. Hier sind u. a. Bikeshop Vogt oder Schmuckzeit anzuführen.
- Magnetbetriebe sind der Supermarkt Rewe (ca. 1.630 m²), Netto Marken-Discount (ca. 790 m²) sowie der Drogeriefachmarkt dm (ca. 650 m²). Mit etwas geringerer Ausstrahlung aufgrund der kleineren Verkaufsfläche und des Marktauftritts ist ebenfalls Edeka Brouwer anzuführen.
- Versorgungsfunktion im Wesentlichen für den Stadtbereich Dollendorf, wobei das Zentrum derzeit aufgrund der bestehenden Unterversorgung in der Altstadt ebenfalls eine Versorgungsfunktion für die Bewohner der Altstadt einnimmt.
- Das Nahversorgungszentrum liegt sich nur ca. 4 -6 Pkw-Fahrminuten⁵⁷ vom Sonderstandort Im Mühlenbruch entfernt. Hier ist mit dem Supermarkt und den Lebensmitteldiscountern ein starker Wettbewerbsstandort, wodurch das Nahversorgungszentrum v.a. im Bereich Nahrungs- und Genussmittel höherem Wettbewerbsdruck ausgesetzt ist als die anderen Zentren.
- Angebote bei **Komplementärnutzungen** in den Erdgeschoss umfassen verschiedene Dienstleistungsbetriebe (u. a. Kreissparkasse, Fahrschule, Friseur, Nagelstudio), Gastronomiebetriebe (u. a. Rösterei und Café, Imbiss, Kneipe), Gesundheitseinrichtungen (u. a. Pflegedienst), eine Nachhilfe, Handwerk / Gewerbe (Dach- und Solartechnik) und den Bahnhof Niederdollendorf.

Städtebauliche Situation / Verkehr und Parken

- Im Nordwesten des Zentrums bildet das geplante Fachmarktzentrum mit Rewe, Netto Marken-Discount, dm und KiK einen starken Anziehungspol und Verkaufsflächenschwerpunkt. Entlang der Heisterbacher Straße ist demgegenüber in gewachsenen Strukturen ein kleinteiliger Besatz bestehend aus Einzelhandels- und Komplementärnutzungen vorzufinden, der in Ergänzung zum Fachmarktstandort steht. Zwischen dem Fachmarktzentrum und den kleinteiligen Strukturen an der Heisterbacher Straße ist die städtebauliche Anbindung eingeschränkt. Dies ist durch die große, den Märkten vorgelagerte Stellplatzanlage des Fachmarktzentums und den fehlenden funktionalen Zusammenhang der Laufanlage an der Proffenstraße zurückzuführen, wodurch kein eindeutig sichtbarer Zusammenhang besteht.

⁵⁷ Pkw-Fahrminuten lt. Google Maps Routenplanung vom Netto Marken-Discount im Nahversorgungszentrum Dollendorf bis zu Netto Marken-Discount im Mühlenbruch.

- Die Bahntrassen, welche das Zentrum an zwei Seiten begrenzen, stellen eine leichte Zäsur zu den östlich und westlich und gelegenen Wohngebieten dar. Aus den südlichen Wohnquartieren ist die fußläufige Erreichbarkeit sehr gut.
- Zeitweise relativ hohe Verkehrsbelastung entlang der Heisterbacher Straße, wenige Querungsmöglichkeiten und schmale Gehwege, daher fußläufige Erlebbarkeit leicht eingeschränkt.
- Durchschnittliche verkehrliche MIV-Erreichbarkeit durch direkten Anschluss an Heisterbacher Straße, die Bahnübergänge kreuzen die Heisterbacherstraße. Die Anbindung des Nahversorgungszentrums an den ÖPNV wird v. a. durch Bahn- / Bushaltestelle Königswinter Oberdollendorf und den Bahnhof Niederdollendorf sichergestellt.
- Gutes Parkplatzangebot aufgrund der großen Stellplatzanlagen des Fachmarktzentums. Diese Parkplatzflächen sind den Märkten vorgelagert und reichen bis zum Proffenweg. Edeka Brouwer verfügt ebenfalls über einige wenige Stellplätze an der Heisterbacher Straße unmittelbar vor dem Markt. Straßenbegleitendes Parken ist entlang der Heisterbacher Straße stellenweise möglich.
- Es wurde kein Leerstand festgestellt.

Foto 8: Heisterbacher Straße



Quelle: GMA-Aufnahme 2024

Foto 9: Heisterbacher Straße / Proffenweg



Quelle: GMA-Aufnahme 2024

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ▶ Langfristige Sicherung der Nahversorgungsfunktion durch den Erhalt der dortigen Lebensmittelbetriebe
- ▶ Eine Modernisierung des Edeka Brouwer wäre wünschenswert, ist jedoch angesichts der fehlenden Flächenverfügbarkeit am Standort kaum realisierbar. Für den Fall, dass es künftig aufgrund des starken Wettbewerbsdrucks durch den Sonderstandort am Mühlenbruch und der Fachmarktlage im Nahversorgungszentrum selbst zu einer Betriebsaufgabe kommt, ist eine adäquate Nachnutzung der Immobilie anzustreben.
- ▶ Die Lauflage am Proffenweg zwischen der Fachmarktlage und dem kleinteiligen Geschäftsbesatz an der Heisterbacher Straße könnte funktional-städtebaulich verbessert werden (z. B. durch bessere fußläufige Anbindung (v. a. im Bereich des Parkplatzes der Fachmarktlage) und – sofern möglich – durch Verdichtung der Nutzungen zwischen den Bereichen oder durch Schaffung einer gestalterischen Verbindung.

3.5.5 Nahversorgungszentrum Stieldorf

Einwohner ⁵⁸	31.12.2023
▪ Stadtbereich Stieldorf	6.754
▪ Stadt Königswinter (gesamt)	43.449

Versorgungsgebiet: Stadtbereich Stieldorf (umfasst u. a. die Stadtteile Bockeroth, Oelinghoven, Rauschendorf, Stieldorf, Stieldorferhohn, Vinxel)

Ausstattung

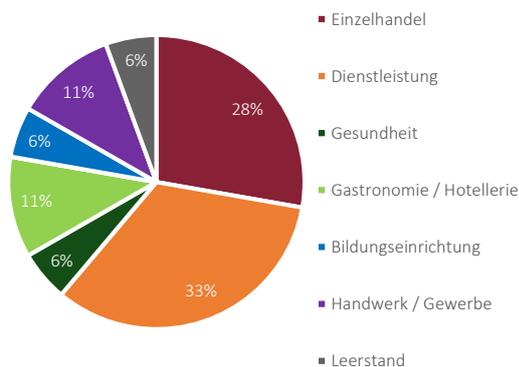
Einzelhandelsdaten	Betriebe ¹		Verkaufsfläche ²		Umsatz ²	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
kurzfristiger Bedarf	5	100%	1.390	100%	8,2	100%
mittelfristiger Bedarf	-	0%	-	0%	-	0%
langfristiger Bedarf	-	0%	-	0%	-	0%
Einzelhandel insgesamt	5	100%	1.390	100%	8,2	100%

¹ Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

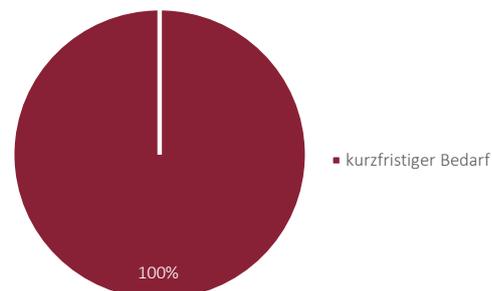
² Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich).

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m² -
- größer 800 bis 1.500 m² Edeka Buchner
- 400 bis 800 m² -
- bis unter 400 m² Apotheke, Bäckereien (2x), Bio-Markt

⁵⁸ Quelle: Stadt Königswinter, Melderegisterauswertung, Stand: 31.12.2023, nur Hauptwohnsitze.

Karte 11: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Stieldorf



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

Räumliche Situation

- Das Nahversorgungszentrum umfasst Bereiche entlang der Raiffeisenstraße und endet im Süden auf Höhe des Edeka-Marktes und reicht im Norden bis zur Kreuzung Raiffeisenstraße / Oelingshover Straße. In Ost-West Ausdehnung erstreckt sich das Zentrum bis zur Kreuzung Dissenbachtalstraße / Biringhovener Straße (Westen) und entlang der Oelingshover Straße bis Höhe der Bäckerei (Osten).
- Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs durch umgebende Wohnnutzungen und auslaufenden Nutzungsbesatz sowie im Süden zudem durch den Ortsausgang.
- Gegenüber 2018 Verkleinerung des zentralen Versorgungsbereichs (Reduktion, Konzentration) mit Blick auf Wegfall der in 2018 ausgewiesenen Potenzialfläche im Norden von Stieldorf, da hier Wohnbauentwicklungen vorgesehen sind und diese Fläche daher entgegen früherer Überlegungen nicht mehr für Einzelhandelsplanungen zur Verfügung steht. Zudem erfolgte im Osten eine geringfügige Erweiterung indem die ansässige Bäckerei mit in das Zentrum integriert wurde.
- Innerhalb des Zentrums kann aufgrund der engen baulichen Strukturen keine Potenzialfläche ausgewiesen werden; auch in direkter räumlicher Nähe zum Nahversorgungszentrum besteht keine freie Fläche, die für die Entwicklung des Zentrums in Frage käme. Eine im Einzelhandelskonzept 2018 ausgewiesene Potenzialfläche am Sportplatz entfällt in der Fortschreibung, da eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht mit den Zielen des LEP NRW konform geht (vgl. Kapitel III. 1.6).

Angebots- und Nachfragesituation

- Im **Einzelhandel** sind 5 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 1.390 m² ansässig. Das Zentrum wird ausschließlich durch Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten geprägt und weist insgesamt einen eher geringen Besatz auf. Als Einzelhandelsbetriebe sind neben dem großflächigen Edeka Supermarkt ein kleinflächiger Bio-Markt, eine Apotheke und drei Bäckereien ansässig.
- **Verkaufsflächenschwerpunkt** liegt einzig im kurzfristigen Bedarfsbereich und hier insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln; im mittel- und langfristigen Bedarfssegment sind keine Betriebe vorhanden.
- Einziger großflächiger Magnetbetrieb ist der Vollsortimenter Edeka Buchner (ca. 1.190 m² Verkaufsfläche).
- Versorgungsfunktion im Wesentlichen für den Stadtbereich Stieldorf. Trotz des vergleichsweise geringen Besatzes übernimmt das Zentrum eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bewohner in Stieldorf sowie in den angrenzenden Stadtteilen, die keinen eigenen Lebensmittelmarkt aufweisen.
- Das Einzelhandelsangebot wird durch eine Vielzahl an **Komplementärnutzungen** in den Erdgeschossen ergänzt, welche die Versorgungsbedeutung des Zentrums unterstützen. Der Angebotsumfang umfasst verschiedene Dienstleistungsbetriebe (u. a. Volksbank, Friseur, Versicherung, Altenheim), Gastronomiebetriebe (u. a. Restaurant, Eiscafé), eine Arztpraxis, Bildungseinrichtungen (Grundschule, Kindertagesstätte) sowie eine Kfz-Werkstatt. Dem Schulstandort kommt hierbei eine bedeutende frequenzfördernde Funktion zu.

Städtebauliche Situation / Verkehr und Parken

- Der Magnetbetrieb und Frequenzbringer Edeka liegt im Westen des Zentrums und bildet zusammen mit der Grundschule den funktionalen Schwerpunkt. Bedingt durch die Topographie liegt der Edeka unterhalb des Niveaus der Raiffeisenstraße. Zudem ist die Sichtbarkeit des Edeka durch den mit Bäumen bepflanzten Grünstreifen zwischen Straße / Gehweg und Markt leicht eingeschränkt. Im übrigen Zentrum sind ausschließlich kleinteilige Nutzungsstrukturen vorhanden. Die funktionale Anbindung entlang der Raiffeisenstraße ist ausreichend gegeben, jedoch weniger ausgeprägt entlang der Oelingshovener Straße durch den lückenhaften Nutzungsbesatz, welcher immer wieder durch Wohnnutzungen unterbrochen wird.
- Die fußläufige Erreichbarkeit ist durch Fußgängerwege und Querungsmöglichkeiten gegeben; aus den umliegenden Wohnquartieren sind die Nutzungen im Zentrum fußläufig erreichbar. Die fußläufige

Erlebbarkeit wird jedoch durch die beiden Verkehrsachsen, welche das Zentrum kreuzen, leicht gemindert.

- Gute verkehrliche MIV-Erreichbarkeit; über L 490 und Vinxeler Straße; ÖPNV-Anschluss mit Bushaltestelle Stieldorf Kirche im Zentrum vorhanden.
- Gutes Parkplatzangebot aufgrund der bereitgestellten Stellplatzanlagen von Edeka, einem öffentlichen Parkplatz sowie straßenbegleitendem Parken in Teilbereichen des Zentrums. Der Bäckerei Gilgens sowie die im Gebäude ansässige Arztpraxis im Osten des Zentrums verfügen über einen eigenen kleinen Parkplatz vorm Gebäude.
- Das Zentrum weist zum Zeitpunkt der Erhebung einen Leerstand auf.

Foto 10: Edeka Buchner



Quelle: GMA-Aufnahme 2024

Foto 11: Bio-Markt



Quelle: GMA-Aufnahme 2024

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ▶ Langfristige Sicherung des Standortes als Nahversorgungszentrum
- ▶ Erhalt des Magnetbetriebes Edeka zur Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums
- ▶ Eine Verlagerung des Edeka-Marktes aus dem Zentrum heraus ist nicht zu empfehlen und aufgrund der landesplanerischen Vorgaben nicht möglich.
- ▶ Nachbelegung des Leerstands im Zentrum (ggf. Vergrößerung der dort ansässigen Physiotherapie-Praxis, Ansiedlung Friseur oder eines Kiosks mit Sortimenten in Hinblick auf den Schulstandort)

3.6 Sonstige Lagen

Neben den zentralen Versorgungsbereichen sind Einzelhandelsbetriebe in **sonstigen Lagen** im Stadtgebiet (Streulagen) verteilt. Hierzu zählen sowohl **siedlungsräumlich integrierte Lagen** (u. a. Nahversorgungslage Heisterbacherrott) als auch dezentrale, **siedlungsräumlich nicht integrierte Standorte** in autokundenorientierten Lagen (Sonderstandorte Im Mühlenbruch und Oberpleis sowie sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen, z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten).

3.6.1 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (u. a. Nahversorgungslagen)

Nahversorgungslagen können allgemein z. B. aufgrund des geringen Besatzes, der fehlenden Versorgungsbedeutung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus oder der fehlenden städtebaulichen Qualität nicht als zentrale Versorgungsbereiche gewertet werden. Gleichzeitig besitzen sie jedoch aufgrund der vorhandenen Nutzungen (kleinteiliger Einzelhandel, Komplementärnutzungen) eine wichtige Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung.

Im Rahmen der Analyse konnte in Abstimmung mit der Stadtverwaltung der Standortbereich **Heisterbacherrott** als Nahversorgungslage ausgewiesen werden (in 2018: Versorgungsbe-
reich). Diese befindet sich im Stadtbereich Thomasberg / Heisterbacherrott am Kreuzungsbe-
reich Dollendorfer Straße / Oelbergstraße / Petrusstraße. Hier sind kleinteilige Nahversor-
gungsstrukturen im Ortskern von Heisterbacherrott vorhanden. Im Einzelhandelskonzept von
2010⁵⁹ wurde hier ein perspektivisches Nahversorgungszentrum ausgewiesen, das jedoch
nach Prüfung der Bezirksregierung nicht planungsrechtlich umgesetzt werden konnte. Um der
Bedeutung dieser Lage für Heisterbacherrott auch im heutigen Konzept Rechnung zu tragen,
wurde der Bereich in Abstimmung mit der Stadtverwaltung weiterhin als Nahversorgungslage
ausgewiesen. In der Nahversorgungslagesind wenige kleinteilige Nahversorgungstrukturen
vorhanden, so eine Apotheke, ein Buchladen und ein Fachgeschäft für Damenbekleidung. Dar-
über hinaus sind u. a. ein Eiscafé, ein Restaurant, ein Imbiss und weitere Dienstleistungs- oder
Gesundheitsangebote vorhanden. Auch wenn der Standortbereich nicht die Kriterien eines
zentralen Versorgungsbereichs erfüllt, so weist er doch eine Bedeutung für die Versorgung
der Bewohner in Heisterbacherrott auf.

Foto 12: NVL Heisterbacherrott



Quelle: GMA-Aufnahme 2024

Foto 13: NVL Heisterbacherrott



Quelle: GMA-Aufnahme 2024

In **sonstigen (siedlungsräumlich) integrierten Lagen** gibt es vereinzelt Betriebe, welche eben-
falls wichtige Nahversorgungsfunktionen übernehmen. Dabei handelt es sich um den

⁵⁹ Quelle: BBE (2010): Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Königswinter.

siedlungsräumlich integriert gelegenen Rewe-Markt in Thomasberg, Netto Marken-Discount in Oberpleis oder den Baustoffhandel Fassbender in der Altstadt. Ferner fallen in diese Kategorie weitere i. d. R. kleinflächige Angebotsformen mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z. B. kleine Lebensmittelmärkte, Bäckereien, Metzgerei, Hofläden, Fahrrad-fachgeschäfte).

Foto 14: Baustoffhandel Fassbender **Foto 15:** Hofladen Stieldorferhohn



Quelle: GMA-Aufnahme 2024



Quelle: GMA-Aufnahme 2024

3.6.2 Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (u. a. Sonderstandorte Im Mühlenbruch und Oberpleis sowie weitere Gewerbegebiete)

Bei **nicht integrierten / dezentralen Lagen** handelt es sich um autokundenorientierte Standorte in Gebieten, die i.d.R. ursprünglich primär für Gewerbebetriebe vorgesehen waren. Tatsächlich weisen sie jedoch auf der einen Seite einen Besatz mit z. T. großflächigen Betrieben des nicht zentrenrelevanten Fachmarktsektors auf (z. B. Bau- und Gartencenter, Möbelmärkte, Tierfutterfachmarkt), auf der anderen Seite sind hier oft Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu finden. Dies sind in erster Linie größere Lebensmittelmärkte, aber auch Fachmärkte mit anderen zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Schuhe, Bekleidung, Elektrowaren). Mit Ausnahme von gewerblichen Nutzungen sind dazu kaum ergänzende Nutzungen ansässig. Aufgrund der nicht integrierten Lage sowie der i. d. R. fehlenden Komplementärnutzungen sind diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche zu definieren.

Als **Sonderstandorte** des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels werden in Königswinter die Standortbereiche Im Mühlenbruch und Oberpleis ausgewiesen. Sie weisen einen Besatz mit z. T. großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit – v. a. am Sonderstandort Oberpleis – nicht zentrenrelevantem Kernsortiment auf.

Sonderstandort Im Mühlenbruch

- // Lage im Norden des Stadtteil Dollendorf, kein städtebaulich integrierter Standort.
- // **Einzelhandel kurzfristiger Bedarf:** Supermarkt Rewe, Lebensmitteldiscounter Aldi, Lidl, Netto Marken-Discount, Tankstellen-Shop, Fressnapf.
- // **Einzelhandel mittel- und langfristiger Bedarf:** OBI Baumarkt, JYSK.
- // 8 Einzelhandelsbetriebe mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von **ca. 17.010 m²**:
 - Davon entfallen ca. 4.620 m² auf **nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante**⁶⁰ Sortimente, v. a. auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bedingt durch die Lebensmittelmärkte, sowie auf Randsortimente von OBI oder JYSK (u. a. Haushaltswaren / Glas, Porzellan, Keramik, Heimtextilien).
 - Ca. 12.390 Verkaufsfläche entfallen auf **nicht-zentrenrelevante** Sortimente, v. a. auf die Sortimente Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf im OBI, Möbel (inkl. Matratzen) in JYSK und zoologischen Bedarf (Fressnapf).
- // **weitere Nutzungen:** u. a. Fitnessstudio, Imbiss, Agentur für Arbeit, Gewerbe.
- // verkehrliche Anbindung: Pkw Erreichbarkeit über B 42 und Hauptstraße sehr gut; ÖPNV: nächstgelegene Haltestelle: „Grüner Weg“ (ca. 330 m Luftliniendistanz)⁶¹; fußläufige Erreichbarkeit aus den nördlichen Wohngebieten teilweise gegeben und aus den östlichen Wohngebieten durch Bahntrasse und B 42 stark eingeschränkt.

⁶⁰ Zur Einordnung der Sortimente vgl. Sortimentsliste der Stadt Königswinter, s. Kapitel IV, 2.3.

⁶¹ Luftliniendistanz zwischen Haltestelle „Grüner Weg“ bis Eingangsbereich OBI Baumarkt.

Foto 16: OBI Baumarkt



Quelle: GMA-Aufnahme 2024

Foto 17: Netto Marken-Discount



Quelle: GMA-Aufnahme 2024

Sonderstandort Oberpleis

- // Lage in Wahlfeld, unmittelbar nördlich von Oberpleis, kein städtebaulich integrierter Standort.
- // Einzelhandel kurzfristiger Bedarf: keiner.
- // Einzelhandel mittel- und langfristiger Bedarf: Baumarkt und Baustoffhandel Klein, Möbel Thomas.
- // 3 Einzelhandelsbetriebe mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von **ca. 6.520 m²**:
 - Davon entfallen ca. 430 m² auf **nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante**⁶² Sortimente, v. a. auf die Sortimente Haushaltswaren / GPK als Randsortimente vom Baumarkt Klein.
 - Ca. 12.390 Verkaufsfläche entfallen auf **nicht-zentrenrelevante** Sortimente, v. a. auf die Sortimente Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf sowie Möbel.
- // **weitere Nutzungen:** Handwerk- und Gewerbe, Feuerwehr.
- // verkehrliche Anbindung: Pkw Erreichbarkeit über L 143 sehr gut; ÖPNV: nächstgelegene Haltestellen: „Oberpleis Feuerwehr“ und „Wahlfeld“ (ca. 340 m bzw. ca. 310 m Luftliniendistanz)⁶³

Foto 18: Baumarkt Klein



Quelle: GMA-Aufnahme 2024

Foto 19: Baustoffhandel Klein



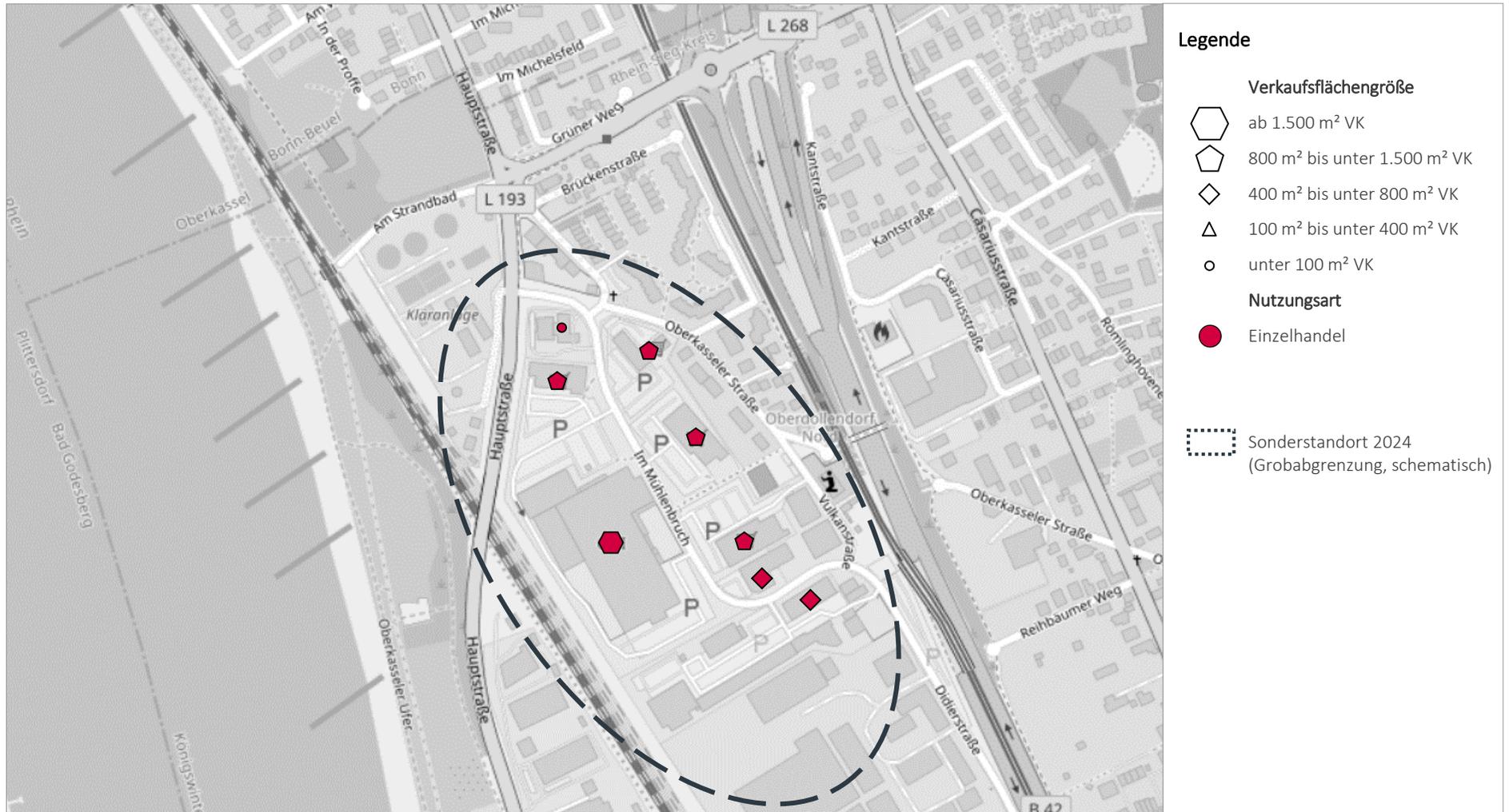
Quelle: GMA-Aufnahme 2024

⁶² Zur Einordnung der Sortimente vgl. Sortimentsliste der Stadt Königswinter, s. Kapitel IV, 2.3.

⁶³ Luftliniendistanz zwischen Haltestellen „Oberpleis Feuerwehr“ und „Wahlfeld“ bis zum Eingangsbereich Möbel Thomas.

Neben den Sonderstandorten Im Mühlenbruch und Oberpleis existieren **sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen** in Königswinter, welche sich über das Stadtgebiet verteilen und in erster Linie Gewerbe- und Industriegebiete (z. B. Gewerbegebiet Am Kraefeld) umfassen. Hier ist u. a. Hess Teppichbodencenter ansässig. Zu den sonstigen siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen zählt auch der Getränkefachmarkt Hoffmann an der Hauptstraße in Dollendorf oder Aldi Lebensmitteldiscounter an der Königswinterer Straße am südlichen Rand von Oberpleis.

Karte 12: Sonderstandort Im Mühlenbruch



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

Karte 13: Sonderstandort Oberpleis



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

4. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung in Königswinter

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich.⁶⁴ Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- /// Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Sortimente
- /// zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll.⁶⁵ Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten. Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in Königswinter branchen- und standortbezogene Empfehlungen zur Standortentwicklung gegeben. Abbildung 9 gibt hierzu einen Gesamtüberblick, der nachfolgend textlich erläutert wird.

Abbildung 9: Übersicht Steuerungsempfehlungen Einzelhandelsentwicklung Königswinter

Ansiedlung in ...		Zentraler Versorgungsbereich i. S. v. BauGB und BauNVO		sonstige Lagen		
		Hauptzentren	Nahversorgungs- zentren	städtebaulich integrierte Lagen (inkl. Nahversorgungs- lage)	Sonder- standorte	sonstige städtebaulich nicht integrierte Lagen
mit ...						
nahversorgungs- relevantem Kernsortiment	großflächig ¹⁾	✓	✓	🔍	✗	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✗	✗
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig ¹⁾	✓	✗	✗	✗	✗
	nicht großflächig	✓	🌀	🌀	✗	✗
nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig ¹⁾	🌀	🌀	🌀	✓ ²⁾	🔍 ²⁾
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✓	🔍

✓ Ansiedlung möglich bzw. städtebaulich zu empfehlen (Einzelfallprüfung bei großflächigen Vorhaben zu Auswirkungen erforderlich) / 🔍 Einzelfallprüfung erforderlich bzw. zu empfehlen / 🌀 Ansiedlung städtebaulich nicht zu empfehlen / ✗ Ansiedlung nicht möglich bzw. nicht zu empfehlen

1) großflächiger Einzelhandel größer als 800 m² VK i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO; 2) Randsortimentsregelungen (10 % Verkaufsflächenanteil zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente, max. 800 m² Verkaufsfläche), nur zulässig im allgemeinen Siedlungsgebiet; GMA-Empfehlungen 2024

⁶⁴ Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

⁶⁵ Das zugeordnete Versorgungsgebiet ist u. a. abhängig vom Betriebstyp und der Sortimentierung des jeweiligen Vorhabens. So beschränkt sich das zu versorgende Gebiet eines Lebensmittelmarktes häufig nur auf einzelne Quartiere, das Versorgungsgebiet eines Elektrofachmarktes umfasst hingegen oftmals ganze Stadtteile oder sogar Stadtgebiete.

4.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

4.1.1 Zentrale Versorgungsbereiche Hauptzentren Königswinter-Altstadt und Oberpleis

Für die zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Königswinter-Altstadt bzw. Oberpleis gelten grundsätzlich keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen; d. h., dass sowohl großflächige⁶⁶ Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich zulässig sind. Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist hier prinzipiell zulässig. Die Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen und sollte nicht Teil der Ansiedlungspolitik in Königswinter sein; sie sind vorrangig auf Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu lenken.⁶⁷ Etwaige Flächenpotenziale sollten Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Zentren eine frequenzerzeugende Wirkung haben.

4.1.2 Zentrale Versorgungsbereiche Nahversorgungszentren Dollendorf, Ittenbach und Stieldorf

Innerhalb der Nahversorgungszentren soll der Angebotsschwerpunkt bei Betrieben des kurzfristigen Bedarfsbereichs liegen, so dass hier grundsätzlich nahversorgungsrelevante Sortimente anzusiedeln bzw. weiterzuentwickeln sind. Großflächige Betriebe (ab 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevantem Einzelhandel (Ausnahme: nahversorgungsrelevante Sortimente) sind unter Berücksichtigung der Vorrangstellung der Hauptzentren den Nahversorgungszentren auszuschließen. Auch die Realisierung von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist aus städtebaulichen Gründen in Nahversorgungszentren nicht zu empfehlen. Betriebe unterhalb der Großflächigkeit sind im Sinne einer Angebotsergänzung für den entsprechenden Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums sowohl im zentrenrelevanten als auch im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich möglich. In diesem Fall ist ggf. eine Einzelfallprüfung erforderlich.

4.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (sonstige Lagen)

4.2.1 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (inkl. Nahversorgungslagen)

Bei den Nahversorgungslagen und sonstigen siedlungsräumlich integrierten Lagen handelt es sich um Standorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen sind. **Nahversorgungslagen** übernehmen Nahversorgungsfunktionen für die angrenzenden Wohnquartiere, wengleich die Gesamtausstattung nicht zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs ausreicht. Zu den sonstigen **siedlungsräumlich integrierten Lagen** zählen alle wohnortnahen Lagen wie Streulagen des Einzelhandels.

⁶⁶ großflächiger Einzelhandel größer 800 m² Verkaufsfläche

⁶⁷ Solche Betriebe haben i. d. R. einen hohen Flächenanspruch mit Geschäftsräumen und Parkplätzen. Diese Voraussetzungen sind in der Innenstadt nicht gegeben.

Im Lebensmittelsegment streben alle deutschlandweit agierenden Unternehmen (Supermärkte und Discounter) im Neubau mittlerweile die Großflächigkeit an, auch werden viele ältere Filialen auf den Prüfstand gestellt und oft Erweiterungen in die Großflächigkeit geplant. Im Sinne einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung kann dies an wohnsiedlungsräumlich integrierten Standorten, gerade bei Vorliegen von Versorgungslücken, durchaus sinnvoll sein. Allerdings sollten solche Vorhaben jeweils im Einzelfall auf ihre städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen hin geprüft werden. Grundsätzlich kann hier demnach die Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit möglich sein, sofern keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche vorliegt. Dabei ist zu differenzieren zwischen kleinteiligen Angeboten wie Bäckereien, und Apotheken etc. und mittelflächigen⁶⁸ Fachmarktangeboten wie z. B. Drogeriemärkten oder Lebensmittelanbietern. Hier muss im Zweifelsfall der Nachweis erbracht werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.⁶⁹ Die Ansiedlung von kleinflächigem zentrenrelevanten sowie großflächigem nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ist aus städtebaulichen Gründen in siedlungsräumlich integrierten Lagen (inkl. Nahversorgungslagen) nicht zu empfehlen. Betriebe unterhalb der Großflächigkeit sind im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich möglich. In diesem Fall ist ggf. eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Großflächige Ansiedlungsvorhaben im zentrenrelevanten Sortimentsbereich sind auszuschließen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortimentsbereich sind aufgrund ihres Platzbedarfs und der Kundenströme aus städtebaulichen Gründen nicht zu empfehlen, da die Voraussetzungen in Wohngebietslagen i.d.R. hierfür nicht gegeben sind; bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.

4.2.2 Sonderstandorte (Im Mühlenbruch und Oberpleis)

Um die zentralen Versorgungsbereiche Königswinters in ihrer bestehenden Struktur, ihrer Funktionsfähigkeit sowie ihrer Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu beeinträchtigen, ist an den Sonderstandorten Im Mühlenbruch und Oberpleis die Ansiedlung von weiteren Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) zukünftig auszuschließen.

Bestehende Betriebe, auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, genießen grundsätzlich **Bestandsschutz**.

Die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zur Vervollständigung / Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsbesatzes in Königswinter soll an den Sonderstandorten grundsätzlich möglich sein, jedoch besteht an beiden Sonderstandorten kein großes Flächenpotenzial für Neuansiedlungen.

⁶⁸ nicht großflächig, d. h. kleiner 800 m² VK, aber größer als ca. 400 m² VK. Die bisher von der Rechtsprechung definierte Grenze der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche könnte ggf. im Rahmen der BauNVO Novelle angehoben werden. Die Bauleitplanung ist jeweils an das entsprechende Baurecht anzupassen.

⁶⁹ In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass bestimmte Baugebiete nach BauNVO klein- und mittelflächige Betriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² Verkaufsfläche zulassen, so dass auch hier eine planungsrechtliche Steuerung erschwert ist.

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten **Randsortimente** bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentkonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, ist bei Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen erforderlich. **Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben** (größer 800 m² Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m² Verkaufsfläche notwendig⁷⁰. Um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Dimensionierung einzelner Sortimente zu prüfen. Auch dies könnte ansonsten zu einer Unterwanderung des Sortimentkonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen in Königswinter führen.

4.2.3 Sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen

Gewerbe- und Industriegebiete sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes sollten hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind im Stadtgebiet von Königswinter bedarfsgerechte Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe bereitzustellen, weshalb aktuell ein genereller Einzelhandelsausschluss (Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) in Gewerbe- und Industriegebieten im Rahmen der Bauleitplanung geboten ist.

In den **sonstigen siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen** sollte, unter der Voraussetzung einer Einzelfallprüfung, zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zur Vervollständigung / Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsbesatzes in Königswinter grundsätzlich möglich sein.

Bestehende Betriebe, auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, genießen grundsätzlich Bestandsschutz.

Randsortimentsregelung:

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist in den sonstigen siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen (u. a. Gewerbe- und Industriegebiete) eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Um der Gefahr einer Aushöhlung des Standortkonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, ist bei Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen erforderlich.

⁷⁰ Damit liegt der Schwellenwert noch unter dem Schwellenwert im LEP NRW (vgl. Ziel 6.5-5 und Grundsatz 6.5-6 LEP NRW); aus Gutachtersicht handelt es sich dabei um eine für die Stadt Königswinter angemessene Größenordnung.

Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (größer 800 m² Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m² Verkaufsfläche notwendig. Um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Dimensionierung einzelner Sortimente zu prüfen. Auch dies könnte ansonsten zu einer Unterwanderung des Sortimentskonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen in Königswinter führen.

Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen (sog. Annexhandel) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser

- /// in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- /// die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist und
- /// das Warenangebot aus eigener Herstellung oder in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit der vom Hauptbetrieb angebotenen Handwerksleistung steht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung der Stadt Königswinter zu erwarten. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein. In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, v. a. im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zu prüfen.⁷¹

5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes

Das vorliegende Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept wurde in Abstimmung mit der Stadt Königswinter erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser informellen Planung herzustellen, sollten folgende Punkte beachtet werden:

- /// **Beschluss des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes** als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens. Damit ist das vorliegende Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der (in-)kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:

⁷¹ Aus der Begründung zum Bebauungsplan muss eine Verkaufsflächenobergrenze deutlich werden. Empfohlen wird hier die Festsetzung einer absoluten Größe in Verbindung mit einer relativen Beschränkung (z. B. max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).

- **Städtebauliche Zielvorstellungen der Stadt Königswinter für die Einzelhandelsentwicklung**
- **Sortimentsliste der Stadt Königswinter**
- **Festlegung der Zentren- und Standortstruktur**
- **Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche**
- **Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung**

/ Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung

Es sollte geprüft werden, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Durch die konsequente Anwendung von bauleitplanerischen Festsetzungsmöglichkeiten kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung kann das auf der Grundlage dieses Gutachtens erstellte Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch den Rat der Stadt Königswinter beschlossen worden ist. Des Weiteren sind die Möglichkeiten der BauNVO, z. B. die Feinsteuerung von Baugebieten oder Fremdkörperfestsetzungen, in das bauleitplanerische Umsetzungsportfolio zur Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung einzubetten.

/ Kommunikation mit Investoren und Handelsunternehmen

Die vorliegende Untersuchung sollte genutzt werden, um hiermit sowohl Investoren als auch Handelsunternehmen gezielt auf Möglichkeiten zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Königswinter anzusprechen. Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept verdeutlicht zum einen die Ausstattungssituation und mögliche Entwicklungspotenziale im Stadtgebiet und vermittelt zum anderen – durch den Beschluss – Investitionssicherheit.

Das vorliegende Gutachten ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in Königswinter zu verstehen, welches insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung kein „Konzept für die Ewigkeit“ darstellt. Es handelt sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das i. d. R. mittelfristig einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

Verzeichnisse

Seite

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel zwischen 2003 und 2024	10
Abbildung 2:	Anforderungen an Grund- und Nahversorgungstandorte	11
Abbildung 3:	Konsumententrends des „hybriden Kunden“	11
Abbildung 4:	Online-Marktanteile nach Branchengruppen am jeweiligen Gesamtmarkt	12
Abbildung 5:	Verkaufsflächenanteile nach Sortimenten	26
Abbildung 6:	Betriebsgrößenstruktur	27
Abbildung 7:	Einzelhandelszentralität nach Branchen in Königswinter	48
Abbildung 8:	Wesentliche Bausteine des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes	51
Abbildung 9:	Übersicht Steuerungsempfehlungen Einzelhandelsentwicklung Königswinter	91

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Stadt Königswinter und zentralörtliche Funktion	24
Karte 2:	Fußläufige Nahbereiche der Supermärkte und Lebensmitteldiscounter (Gesamtstadt)	39
Karte 3:	Fußläufige Nahbereiche der Supermärkte und Lebensmitteldiscounter (Detailausschnitt nördliches Stadtgebiet)	40
Karte 4:	Fußläufige Nahbereiche der Supermärkte und Lebensmitteldiscounter (Detailausschnitt südwestliches Stadtgebiet)	41
Karte 5:	Fußläufige Nahbereiche der Supermärkte und Lebensmitteldiscounter (Detailausschnitt östliches Stadtgebiet)	42
Karte 6:	Zentren- und Standortstruktur der Stadt Königswinter	61
Karte 7:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Königswinter-Altstadt	63
Karte 8:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Oberpleis	68
Karte 9:	Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Ittenbach	73
Karte 10:	Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Dollendorf	77
Karte 11:	Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Stieldorf	81
Karte 12:	Sonderstandort Im Mühlenbruch	89
Karte 13:	Sonderstandort Oberpleis	90

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	GMA-Branchensystematik	14
Tabelle 2:	Einwohnerentwicklung in den Stadtbereichen von Königswinter im Vergleich	21
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand nach Branchen	25
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen	27
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand nach Standortlagen	29
Tabelle 6:	Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Königswinter seit 2017 (Gesamtstadt)	32
Tabelle 7:	Kaufkraftvolumen nach Sortimenten in Königswinter	43
Tabelle 8:	Sortimentsliste der Stadt Königswinter (zusammenfassende Darstellung)	55

Übersichtsverzeichnis

Übersicht 1:	Standortprofil der Stadt Königswinter	23
Übersicht 2:	Kriterien der Zentrenrelevanz	53
Übersicht 3:	Zentren- und Standortstruktur der Stadt Königswinter	60

Fotoverzeichnis

Foto 1:	Ideenschaukasten, Hauptstraße	31
Foto 2:	Hauptstraße	65
Foto 3:	Drachenfelsstraße	65
Foto 4:	Dollendorfer Straße	70
Foto 5:	Am Offermannsberg,	70
Foto 6:	Marienplatz	75
Foto 7:	Fachmarktzentrum	75
Foto 8:	Heisterbacher Straße	79
Foto 9:	Heisterbacher Straße / Proffenweg	79
Foto 10:	Edeka Buchner	83
Foto 11:	Bio-Markt	83
Foto 12:	NVL Heisterbacherrott	84
Foto 13:	NVL Heisterbacherrott	84
Foto 14:	Baustoffhandel Fassbender	85
Foto 15:	Hofladen Stieldorferhohn	85
Foto 16:	OBI Baumarkt	87
Foto 17:	Netto Marken-Discount	87
Foto 18:	Baumarkt Klein	87
Foto 19:	Baustoffhandel Klein	87