

# Stellungnahme

## Gutachterliche Stellungnahme zu den Auswirkungen der geplanten Erweiterung von Aldi in Bonndorf

---

für die  
Stadt Bonndorf im Schwarzwald  
Martinstr. 8  
79848 Bonndorf im Schwarzwald

### Ihre Ansprechpartner

**Timm Jehne**  
Teamleiter Standort und Immobilie

**Mobil:** +49 152 0414 7365

**E-Mail** [jehne@bbe.de](mailto:jehne@bbe.de)

### **BBE Handelsberatung GmbH**

Briener Straße  
80333 München  
Deutschland

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

**Wissen schafft Zukunft.**

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Aufgabenstellung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Auswirkungsanalyse</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Einhaltung der Ziele der Landes- und Regionalplanung</b> .....	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Fazit</b> .....	<b>11</b>

# 1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Stadt Bonndorf befasst sich im Rahmen der Weiterentwicklung des örtlichen Einzelhandels, insbesondere der Nahversorgung, u.a. mit der Erweiterung des Aldi Lebensmittel-Discounters. Bereits im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013, erstellt durch die BBE Handelsberatung, wird zu einem Vorhaben auf den Studer-Areal Stellung genommen. Das Vorhaben sah neben der Erweiterung des bestehenden Lidl Lebensmittel-Discounters und Neuansiedlung eines Drogeriemarktes auch die Verlagerung und Erweiterung von Edeka und Aldi vor. In Summe sollte der Bestand von rund 2.900 m<sup>2</sup> auf rund 4.550 m<sup>2</sup> in Bonndorf erweitert werden.

Im Januar 2020 erstellte die BBE Handelsberatung eine neuerliche Analyse der ggf. möglichen ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen zum Vorhaben auf dem Studer-Areal, wobei sich die Entwicklung leicht verändert hatte. Infolge der zwischenzeitlichen Neuaufstellung von Edeka am Bestandsstandort (Neubau) und neuen Flächenanforderungen der übrigen geplanten Anbieter, verkleinerte sich das Vorhaben auf eine auswirkungsrelevante Verkaufsfläche von rund 1.800 m<sup>2</sup>. Hierbei umfasste die Projektentwicklung die Erweiterung des Lidl Lebensmittel-Discounters um rund 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes mit rund 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie die Verlagerung und Erweiterung von Aldi um 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die seinerzeitige Analyse bewertete das Vorhaben, analog zum Einzelhandelskonzept 2013, als zulässig und verträglich.

Aktuell möchte die Firma Aldi nicht mehr auf das Studer-Areal verlagern, sondern den Betrieb am Bestandsstandort um 190 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche maßvoll erweitern. Jedoch bestehen auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Aldi-Donaueschinger-Str. 17“ derzeit keine Erweiterungsmöglichkeiten, da die GRZ- und GFZ-Maße bereits ausgeschöpft sind, sodass ggf. eine Bauleitplanung erforderlich wäre.

Die Stadt Bonndorf wünscht im Kontext der geplanten Erweiterung eine gutachterliche Stellungnahme zu den ggf. möglichen ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung, wobei auf den bestehenden Analysen aufgebaut werden soll.

Der nachfolgenden Stellungnahme liegen folgende Analysen und Informationen zu Grunde:

- Einzelhandelskonzept Bonndorf im Schwarzwald (2013, BBE)
- Wirkungsanalyse für das Studer-Areal in 79848 Bonndorf im Schwarzwald (2020, BBE)
- Mail zum Erweiterungsvorhaben Aldi von der Stadt Bonndorf (21. April 2022)
- Umsatzmeldung Fa. Aldi für den Bestandsmarkt

Nachfolgend wird zu den ggf. möglichen ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens sowie der Einhaltung der Regularien der Landes- und Regionalplanung Stellung genommen.

## 2 Auswirkungsanalyse

Das **Vorhaben** sieht die Erweiterung des Bestandsgebäudes vor, die Verkaufsfläche wird im Rahmen der Umstrukturierung der Immobilie um rund 190 m<sup>2</sup> erweitert. Für den Bestandmarkt unterstellen die Gutachter gemäß Meldung der Firma Aldi einen **Umsatz** von rund 5,7 Mio. € p.a., was einer durchschnittlichen Raumleistung von rund 7.000 €/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entspricht. Der perspektivisch um 190 m<sup>2</sup> erweiterte Lebensmittel-Discounter erwirtschaftet im Worst-Case einen Umsatz von rund 7,4 Mio. € p.a., was einem zusätzlichen, auswirkungsrelevanten Umsatz von rund 1,7 Mio. € p.a. entspricht. Die durchschnittliche Raumleistung der Erweiterung wird mit 9.000 €/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche deutlich überzeichnet, was den geforderten Worst-Case-Ansatz widerspiegelt.

**Abbildung 1: Vorhaben und Umsatzprognose**

Gesamtvorhaben	Verkaufsfläche	Raumleistung	Planumsatz
	m <sup>2</sup>	in € pro m <sup>2</sup>	in Mio. €
Bestandmarkt Aldi	810	7.000	5,7
Erweiterung Aldi	190	9.000	1,7
<b>Aldi</b>	<b>1.000</b>	<b>7.400</b>	<b>7,4</b>
<b>Erweiterungsvorhaben Aldi</b>	<b>190</b>		<b>1,7</b>

Stand: 2022

Aufbauend auf den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse vom Januar 2020 stellt sich die **Bestandssituation** im Lebensmittelsegment in Bonndorf und der Region wie folgt dar:

- Strukturprägende Wettbewerber in der Ansiedlungsgemeinde sind, neben Aldi, die bestehenden Lebensmittelmärkte Edeka und Lidl. Zusammenfassend ist in Bonndorf eine Gesamtverkaufsfläche von rund 4.850 m<sup>2</sup> zu konstatieren, wobei das Gros mit rund 3.630 m<sup>2</sup> auf den zentralen Versorgungsbereich entfällt. Insgesamt dürfte, inkl. Aldi, ein Umsatz von rund 21,6 Mio. € p.a. generiert werden (zentraler Versorgungsbereich rund 14,3 Mio. € p.a.).
- Aufgrund der speziellen topografischen Lage im dünnbesiedelten ländlichen Raum sind intensivere Kundenbeziehungen auch nach Stühlingen (Rewe, Norma, Penny) und Ühlingen-Birkendorf (Edeka) sowie zu den Großflächen in Titisee-Neustadt (E-Center), Donaueschingen (Real, Zukunft unklar) und Waldshut-Tiengen (Kaufland, E-Center) gegeben. Im regionalen Umfeld von Bonndorf ist eine hohe Angebotsdichte v.a. in den Mittelzentren Waldshut-Tiengen, Titisee-Neustadt und Donaueschingen) festzustellen. Im regionalen Kontext beläuft sich die Gesamtverkaufsfläche auf rund 30.120 m<sup>2</sup> bzw. der erzielte Gesamtumsatz auf rund 146,2 Mio. € p.a.

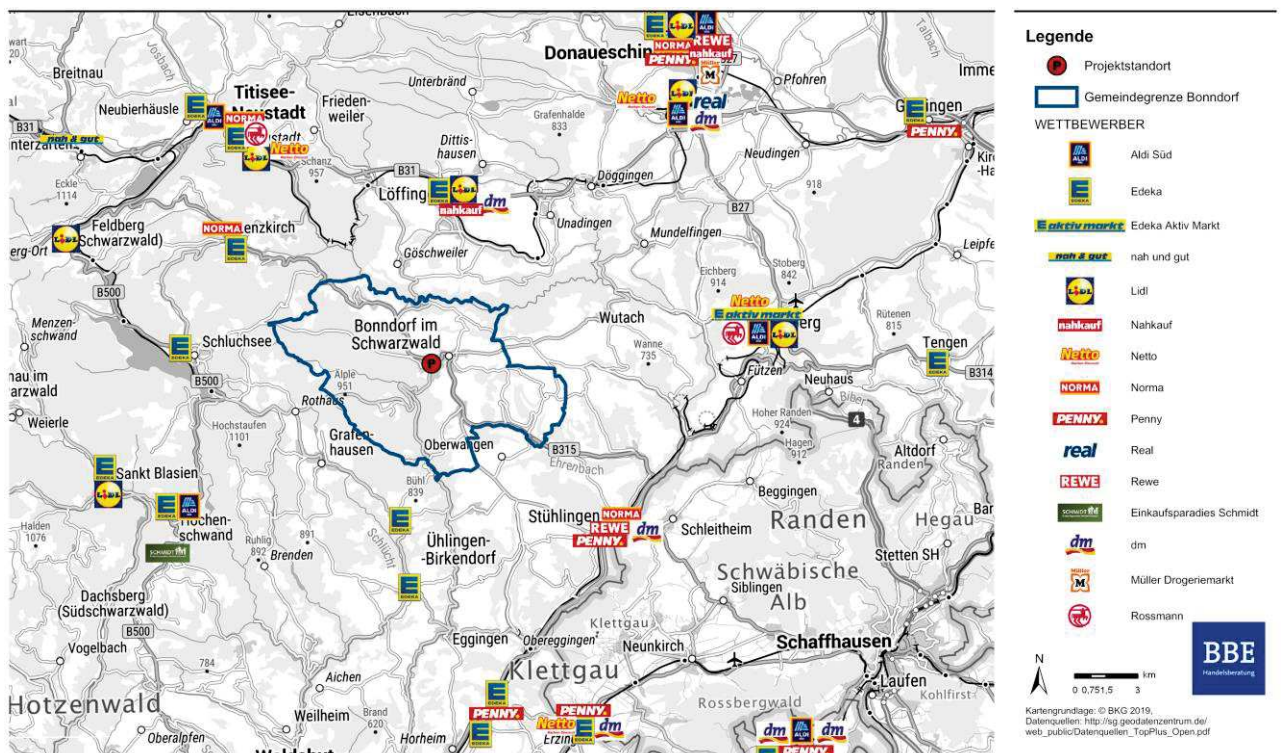
Abbildung 2: Lokale und regionale Angebotssituation im Lebensmittelsegment

Standortlage im Untersuchungsgebiet	Relevante Verkaufsfläche	Umsatz	Umsatzanteil
	m <sup>2</sup>	in Mio. €	in %
Bonndorf gesamt <sup>1</sup>	4.850	21,6	12,9
davon Bonndorf ZVB <sup>2</sup>	3.630	14,3	8,5
Grafenhausen <sup>3</sup>	1.000	4,4	2,6
Stühlingen <sup>4</sup>	3.150	15,5	9,2
Ühlingen-Birkendorf <sup>5</sup>	960	4,3	2,5
Löffingen <sup>6</sup>	2.150	9,9	5,9
Lenzkirch <sup>7</sup>	2.000	8,4	5,0
Titisee-Neustadt <sup>8</sup>	3.000	14,8	8,8
Donaueschingen <sup>9</sup>	8.660	39,0	23,2
Waldshut-Tiengen <sup>10</sup>	9.200	49,9	29,7
<b>Gesamt</b>	<b>34.970</b>	<b>167,8</b>	<b>100,0</b>
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>5.850</b>	<b>26,0</b>	<b>15,5</b>
<b>außerhalb Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>29.120</b>	<b>141,7</b>	<b>84,5</b>

Rundungsdifferenzen möglich. Stand:2020

<sup>1</sup> inkl. u.a. Edeka, Aldi, Lidl, Lebensmittelhandwerk  
<sup>2</sup> inkl. u.a. Edeka, Lidl, Lebensmittelhandwerk  
<sup>3</sup> inkl. u.a. 2x Edeka  
<sup>4</sup> inkl. u.a. Norma, Penny, Rewe  
<sup>5</sup> inkl. u.a. 2 x Edeka  
<sup>6</sup> inkl. u.a. Lidl, Teff 3000, Edeka  
<sup>7</sup> inkl. u.a. Norma, Edeka  
<sup>8</sup> inkl. u.a. E Center  
<sup>9</sup> inkl. u.a. Real, E Center  
<sup>10</sup> inkl. u.a. E Center, Kaufland

Abbildung 3: Karte zur regionalen Angebotssituation im Lebensmittelsegment

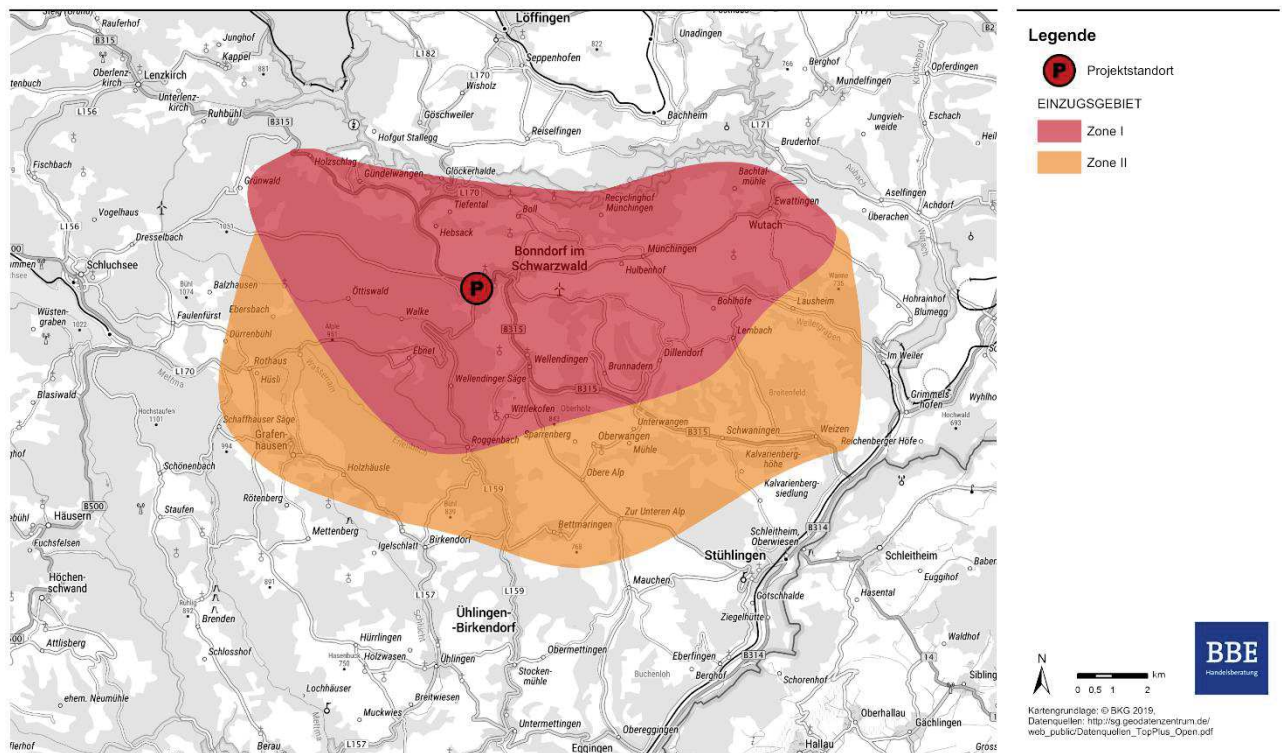


Die Anbieter in Bonndorf und damit auch Aldi dürften auf ein kompaktes, zweizonales **Einzugsgebiet** (Stand 2020) reflektieren, welches sich wie folgt zusammensetzt:

- Das **Kerneinzugsgebiet (=Zone I)** umfasst mit Bonndorf und Wutach den Nahbereich des Unterzentrums Bonndorf mit rd. 8.135 Einwohnern. In diesem Bereich wird die Marktdurchdringung am größten sein.
- Das **Naheinzugsgebiet (=Zone II)** umfasst die zu Stühlingen gehörenden Ortsteile Wangen, Bettmaringen, Schwaningen, Weizen, Blumegg und Lausheim sowie die Gemeinde Grafenhausen. Allerdings werden in Zone II auch schon engere Versorgungsbeziehungen nach Stühlingen und zum Teil nach Ühlingen-Birkendorf bestehen, so dass in Zone II die mögliche Marktdurchdringung des Vorhabens bereits niedriger sein wird als in Zone I. In Zone II leben 3.971 Einwohner. Der äußere Rand des abgegrenzten Einzugsgebietes entspricht in etwa einer 15 Minuten-Fahrzeitisochrone.

Insgesamt leben im Einzugsgebiet 12.106 Personen. Darüber hinaus besteht in Form von Streumsätzen durch Besucher, Touristen und dem Durchgangsverkehr ein weiteres Kaufkraftpotenzial, dass am Standort gebunden werden kann.

**Abbildung 4: Einzugsgebiet des Lebensmitteleinzelhandels in Bonndorf**



Quelle: BKG 2019, eigene Bearbeitung, BBE Handelsberatung GmbH.

Das relevante **Marktpotenzial** im Lebensmittelsegment umfasst, Stand 2020, rund 28,3 Mio. € p.a., was mit Blick auf den Bestand als ausreichend zu bewerten ist. Strukturell entfällt mit rund 19,0 Mio. € p.a. das Gros auf den Nahbereich von Bonndorf. Die Gegenüberstellung der Angebotssituation in Bonndorf sowie in der Zone II des Einzugsgebietes zeigt, dass aktuell eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von 92 erreicht wird, sprich Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet abfließt. Bei einer zonalen Betrachtung ist ein differenziertes Bild festzustellen. Während die Stadt Bonndorf bei einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von rund 114 Kaufkraftzuflüsse verzeichnet, fließt aus der Zone II Kaufkraft, u.a. in Richtung Bonndorf, ab (Umsatz-Kaufkraft-Relation 48). Die überdurchschnittliche Umsatz-Kaufkraft-Relation in Bonndorf dokumentiert zudem die sehr gute Ausstattung im Lebensmittelsegment sowie die hohe Bedeutung Bonndorfs als Versorgungsstandort für den

Nahbereich und das angrenzende Umland. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass infolge der hohen Umsatz-Kaufkraft-Relation in Verbindung mit der maßvollen Erweiterung von Aldi um lediglich 190 m² Verkaufsfläche, der auswirkungsrelevante Umsatz ganz überwiegend in Bonndorf umverteilt werden dürfte.

**Abbildung 5: Projektrelevantes Marktpotenzial im Einzugsgebiet und Umsatz-Kaufkraftrelation**

Zone	Einwohner	Lebensmittel			
		KK-Kennziffer	Marktpotenzial	Realisierter Umsatz *	Umsatz-Kaufkraft-Relation
Zone I gesamt	8.135	96,6	19,0	21,6	114
Zone II gesamt	3.971	96,4	9,3	4,4	48
<b>Gesamt</b>	<b>12.106</b>	<b>96,5</b>	<b>28,3</b>	<b>26,0</b>	<b>92</b>

Stand: 2022

Die Analyse zur räumlichen **Umsatzrekrutierung** des perspektivisch erweiterten Aldi Lebensmittel-Discounters zeigt, dass rund 25 % des relevanten Nachfragevolumens im Einzugsgebiet gebunden werden dürfte. Strukturell beträgt die Kaufkraftabschöpfung in der Zone I rund 31 % (absolut rund 5,9 Mio. € p.a.) und in der Zone II rund 12 % (absolut rund 1,1 Mio. € p.a.). Der Streuumsatz wird konservativ mit 5 % bzw. 0,4 Mio. € p.a. angesetzt. Die zur Umsatzerreichung notwendigen Abschöpfung sind mit Blick auf die Wettbewerbssituation als hoch, jedoch noch realistisch einzustufen, sodass dem notwendigen Worst-Case-Ansatz entsprochen wird.

**Abbildung 6: Kaufkraftabschöpfung und Umsatzrekrutierung**

Kundenherkunft	Aldi		
	relevantes Kaufkraftvolumen	erwartete Kaufkraftabschöpfung	Umsatzerwartung
	in Mio. €		in Mio. €
Zone I	19,0	31%	5,9
Zone II	9,3	12%	1,1
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>28,3</b>	<b>25%</b>	<b>7,0</b>
<b>Streuumsätze (5 %)</b>			<b>0,4</b>
<b>Gesamtumsatz</b>			<b>7,4</b>

Stand: 2022

Wie bereits vorstehend ausgeführt, dürfte der auswirkungsrelevante Umsatz ganz überwiegend in Bonndorf und aufgrund der Angebotssituation gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich umverteilt werden. Insofern sind im regionalen Kontext lediglich in den Gemeinden des Einzugsgebietes messbare Umsatzumverteilungen zu erwarten.

Die Analyse der zu erwartenden Umsatzumverteilungen zeigt, dass im Worst-Case rund 1,2 Mio. € p.a. im zentralen Versorgungsbereich umverteilt werden dürften, was einer absolut verträglichen Umsatzumverteilungsquote von rund 8,4 % entspricht.

In der Nachbargemeinde Grafenhausen summiert sich die Umsatzumverteilung auf rund 0,2 Mio. € p.a., was einer sehr niedrigen und absolut verträglichen Umsatzumverteilungsquote von 4,5 % entspricht.

Insgesamt beträgt die zu erwartende Umsatzumverteilung im Einzugsgebiet rund 6,6 %, sodass das Vorhaben im dargestellten Worst-Case-Szenario als verträglich einzustufen ist.

Zu den Streuumsätzen in Höhe von insgesamt rund 0,4 Mio. € p.a. ist zum einen anzumerken, dass bereits ohne Erweiterung Streuumsätze generiert und diese in Folge der Erweiterung etwas erhöht werden. Zum anderen werden diese Umsätze u.a. an Nahversorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebietes, wie z.B. in Löffingen oder Stühlingen umverteilt, sprich in Folge der Erweiterung von Aldi dürfte derzeit aus Bonndorf abfließende Kaufkraft an andere Nahversorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebietes zurückgeholt werden. Darüber hinaus umfassen Streuumsätze auch Umsätze von Besucher, Touristen und Durchgangsverkehren. Insofern sind diese Umsätze als Umverteilungen an nicht betrachteten Standorten außerhalb des Einzugsgebietes zu bewerten, die in ihrer absoluten Höhe je Standort nicht messbar sind und somit am Einzelstandort als nicht nachweisbar zu etikettieren sind, sich jedoch für den gesamten, erweiterten Markt auf rund 0,4 Mio. € p.a. aufsummieren. Von diesem Umsatzumverteilungen sind ausschließlich Betriebe außerhalb von Bonndorf und des Einzugsgebietes betroffen und aufgrund der geringen Höhe als absolut verträglich einzustufen.

**Abbildung 7: Lokale und regionale Umsatzumverteilung**

		Umsatzherkunft Vorhaben	
Vorhaben Erweiterung Aldi			
Umsatzumverteilung in bestehenden Angebotsstrukturen:		aktueller Umsatz	Umsatzumverteilung
davon Bonndorf ZVB <sup>1</sup>		14,3 Mio. €	8,4% 1,2 Mio. €
übriges Bonndorf <sup>2</sup>		2,4 Mio. €	n.n.
davon Grafenhausen <sup>3</sup>		4,4 Mio. €	4,5% 0,2 Mio. €
<b>Umsatzumverteilung Lebensmittel durch Erweiterungsvorhaben</b>		<b>21,1 Mio. €</b>	<b>6,6% 1,4 Mio. €</b>
<b>Bestandsumsatz</b>			<b>5,7 Mio. €</b>
<b>Streuumsatz (5 %)</b>			<b>0,4 Mio. €</b>
<b>Umsatzerwartung Vorhaben gesamt</b>			<b>7,5 Mio. €</b>
Rundungsdifferenzen möglich			
<sup>1</sup> inkl. u.a. Edeka, Lidl, Lebensmittelhandwerk		<sup>3</sup> inkl. u.a. 2x Edeka	

Unter qualitativen Gesichtspunkten ist infolge der geplanten Erweiterung, die mit einem überschaubaren auswirkungsrelevanten Mehrumsatz bei Aldi einhergeht, mit keinen substanziellen Beeinträchtigungen der wohnortnahen Versorgungsstrukturen in Bonndorf zu rechnen, sprich Geschäftsaufgaben sind aufgrund der festgestellten, maximalen prozentualen und absoluten Umsatzumverteilungen aus Gutachtersicht auszuschließen.

**So bleibt mit Blick auf die Auswirkungen abschließend festzustellen, eine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO kann aus Gutachtersicht ausgeschlossen werden.**



### 3 Einhaltung der Ziele der Landes- und Regionalplanung

Bei der Beurteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe/ -vorhaben sind neben den Regelungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung auch die landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen zu berücksichtigen. Auf der Ebene der Landes- und Regionalplanung sind dabei neben den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung in Baden-Württemberg auch die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung in der Region Hochrhein-Bodensee einzubeziehen, welche nachfolgend geprüft werden.

#### Konzentrationsgebot

*In der Landesplanung Baden-Württemberg wird ausgeführt, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen sollen. So dürften Einzelhandelsgroßprojekte i. d. R. nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.*

Diese Anforderung ist in Bonndorf erfüllt, da die Stadt als Unterzentrum ausgewiesen ist und damit großflächiger Einzelhandel grundsätzlich möglich ist.

#### Kongruenzgebot

*Gemäß LEP Baden-Württemberg soll die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich einer Kommune nicht wesentlich überschreitet.*

*Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg präzisiert diese Regelung und besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren errichtet werden dürfen und sich in ihrer Versorgungsfunktion am regionalplanerisch abgegrenzten Ober-, Mittel- bzw. Nahbereich orientieren sollen. Das Kongruenzgebot ist in der Regel verletzt, wenn mehr als 30 % des Umsatzes eines Einzelhandelsgroßbetriebes aus Räumen generiert werden, die außerhalb des landesplanerischen Verflechtungsbereiches liegen.*

Der zentralörtliche Versorgungsbereich des Unterzentrums Bonndorf (=Nahbereich) umfasst neben der Stadt auch noch die Gemeinde Wutach. Wie die Berechnungen gezeigt haben, werden rund 80 % des Umsatzes des perspektivisch erweiterten Aldi Lebensmittel-Discounters im Nahbereich rekrutiert, sodass keine wesentliche Überschreitung des zentralörtlichen Versorgungsbereiches durch das Vorhaben erfolgt.

Somit wird der zentralörtliche Verflechtungsbereich von Bonndorf im Schwarzwald durch das nicht wesentlich überschritten und das Kongruenzgebot eingehalten.

#### Beeinträchtigungsverbot

Gemäß Beeinträchtigungsverbot darf das Vorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit von zentralörtlichen Versorgungskernen sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen.

Gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg liegt eine wesentliche Beeinträchtigung von zentralörtlichen Versorgungskernen (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich dann vor, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. „Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von rd. 10 % und bei nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten von rd. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment“ (vgl. 3.2.2.3 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Vorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in Zentralen Versorgungsbereichen zu befürchten sind bzw.

- das Vorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Vorhaben (geplante) Ansiedlungen in Zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Wie anhand der Umlenkungsrechnung gezeigt werden konnte, werden die betroffenen Betriebe im Einzugsgebiet Umsatzrückgänge verzeichnen, wobei diese den o.g. Anhaltswert nicht überschreiten. Eine Gefährdung der Betriebe und damit im Umkehrschluss eine Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung oder Folgewirkungen auf die Stadt- und Ortskerne sowohl in Bonndorf als auch im Umland sind auszuschließen, zumal in den vergangenen Jahren die Strukturen in den Nachbarzentren gestärkt wurden, so dass hier überwiegend leistungs- und wettbewerbsfähige Strukturen anzutreffen sind.

**Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung in der Stadt Bonndorf im Schwarzwald sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.**

### **Integrationsgebot**

*Das Integrationsgebot weist das Ziel aus, dass Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten errichtet werden sollen. Ein integrierter Standort liegt innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs und verfügt über wesentliche Wohnanteile. Sie zeichnen sich durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit, insbesondere für Fußgänger, den Radverkehr sowie im ÖPNV, aus.*

*Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt aus, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll, sodass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist. „Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen.“ (vgl. Nr. 3.2.2.3 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).*

Im aktuell gültigen Einzelhandelskonzept der Stadt Bonndorf (2013, BBE Handelsberatung) wird der Standort des Aldi Lebensmittel-Discounters als sonstige integrierte Lage bewertet. So ist dieser Standort laut Konzept grundsätzlich noch auch aus dem Hauptgeschäftsbereich fußläufig zu erreichen, ist aber topografisch abgesetzt. Zudem ist der Standort über die nahegelegene Bundesstraße B 315 lokal und regional sehr gut verkehrlich erreichbar, die geringfügig entfernt gelegenen Bushaltepunkte Rathaus und Abzweig Boll sichern die Anbindung an den ÖPNV.

In Summe ist der Standort als städtebaulich integriert zu bewerten, sodass auch das Integrationsgebot eingehalten wird.

**Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung im Einklang steht.**

## 4 Fazit

**Die auf den bereits bestehenden Gutachten aufbauende Analyse der ggf. möglichen ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen für die maßvolle Erweiterung der bestehenden Aldi-Filiale in Bonndorf im Schwarzwald hat ergeben, dass von dem Vorhaben keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Insofern ist das Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO genehmigungsfähig.**

- Die fußläufige Erreichbarkeit durch die Wohnbevölkerung im Umfeld ist gegeben, genauso eine Anbindung an das örtliche ÖPNV-Netz. Es handelt sich somit um einen städtebaulich integrierten Standort mit Nahversorgungsfunktionen.
- Die verbrauchernahe Versorgung in Bonndorf erfährt durch das Vorhaben eine gewisse **Stärkung**, da Aldi sich zukunftsorientiert aufstellt und den Standort sichert. Die Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung, wie auch der gesamten Bevölkerung im Einzugsgebiet wird somit gesichert.
- Zentrale Versorgungsbereiche genießen im Planungsrecht besondere Schutzwürdigkeit. Durch ein möglichst flächendeckendes Netz soll sichergestellt werden, dass die verbrauchernahe Versorgung gewährleistet wird. Bei kleineren Orten besteht aus gutachterlicher Sicht oft die Besonderheit, dass fast alle Anbieter vor Ort einen wesentlichen Beitrag zur Nahversorgung liefern, sofern sie nicht in absolut dezentralen Lagen angesiedelt sind. Dies ist in Bonndorf und in den Orten im Einzugsgebiet bei allen Standorten der Nahversorgung der Fall, weshalb alle Lebensmittelbetriebe (also nicht nur in den eigentlichen Ortskernen) in einem schützenswerten Sinne analysiert wurden. Die qualitative und quantitative Analyse hat ergeben, dass die von den Umsatzumverteilungen betroffenen Lagebereiche nicht in ihrer Versorgungsfunktion und -fähigkeit wesentlich beeinträchtigt werden. Somit werden auch die zentralen Versorgungsbereiche, v.a. in Bonndorf nicht geschädigt. **Städtebauliche Auswirkungen gem. § 11 Abs.3 BauNVO können somit ausgeschlossen werden.**
- Das Vorhaben steht darüber hinaus im Einklang mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung. Es entspricht dem Kongruenzgebot, dem Beeinträchtigungsverbot und dem Integrationsgebot.