

Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn
Geographisches Institut

Exposé Bachelorarbeit

Nachverdichtung von Standorten des großflächigen
Lebensmitteleinzelhandels

-

Eine Potenzialanalyse für Bonn

Betreuer: Prof. Dr. Claus-Christian Wiegandt

Beginn: 01. Juli 2019

Student: Thomas Ratte

Mail: thomas.ratte@uni-bonn.de

Inhalt

Inhalt.....	2
Problemstellung	3
Der Untersuchungsraum Bonn	4
Ziel und Erkenntnisinteresse.....	4
Konzept/Methodik	4
Eigene Motivation	5
Literaturverzeichnis des Exposés & vorläufige Literatur.....	6

Problemstellung

Der Begriff der Nachhaltigkeit wird immer präsenter in den Köpfen der Menschen und auch in der Politik. Wie kann eine nachhaltige Stadtentwicklung umgesetzt werden? Wichtige Institutionen wie die Vereinten Nationen diskutieren das Thema der Nachhaltigkeit schon lange. Dazu wurde zu Beginn dieses Jahrtausends die sogenannte Agenda 2030 beschlossen. Dort wurden zahlreiche Nachhaltigkeitsziele festgelegt, an die es sich zu halten gilt. Eines dieser Ziele heißt „Nachhaltige Städte- und Gemeinden“. Nachhaltigkeit soll nicht nur in die Stadtentwicklung aufgenommen werden, sie soll vielmehr die Basis bilden für zukünftige Stadtentwicklung. Im Rahmen dieser Ziele hat die Bundesregierung das sogenannte 30 Hektar-Ziel festgelegt. Dieses besagt, dass bis 2020 der tägliche Flächenverbrauch für Verkehrs- und Siedlungsflächen auf 30 Hektar reduziert werden soll. Grundsätzlich gilt also überall das Ziel der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung: Die grüne Wiese, wie es im Fachjargon heißt, soll grün bleiben und innerstädtische Flächen sollen wieder nutzbar bzw. umgenutzt werden. Die Ziele und Schwerpunkte für eine nachhaltige Stadtentwicklung in jeder wachsenden Stadt sind also im Wesentlichen die flächensparende, klimagerechte Innenentwicklung sowie die Stärkung der Stadtkerne. Natürliche Ressourcen sollen geschont und Umweltbelastungen, die sich beispielsweise durch den Verkehr ergeben, reduziert werden.

Eine Maßnahme der nachhaltigen Stadtentwicklung ist die Nachverdichtung. Nachverdichtungspotentiale müssen erkannt, bewertet und realisiert werden. Insbesondere in den kontinuierlich wachsenden Städten werden in der Folge des hohen Neubaubedarfs die einfach zu aktivierenden Innenentwicklungspotentiale knapp. Die aktuellen Wohnungsmarktengpässe können also nur überwunden werden, wenn weitere Innenentwicklungspotentiale mobilisiert werden. Die Aufstockung von Standorten des Lebensmitteleinzelhandels ist ein solches Potential. Durch solche und andere Nachverdichtungsmaßnahmen der Städte, d. h. mehr Nutzen aus bereits versiegelter Fläche ziehen, kann der weiteren Flächenversiegelung entgegengewirkt und die Wohnungsknappheit gemindert werden, ohne dass die Städte weiter in die Breite wachsen. Die Aufstockung von solchen Einzelhandelsstandorten ist also ein wichtiger Teil einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Der Untersuchungsraum Bonn

Bonn ist eine kreisfreie Großstadt in Nordrhein-Westfalen und ist in die vier Stadtbezirke Bad-Godesberg, Beuel, Bonn und Hardtberg unterteilt. Sie beherbergt ca. 325.000 Einwohner auf einer Fläche von rund 140km². Durch die Nähe zu Köln, die günstige Lage am Rhein und die Friedrich-Wilhelms-Universität im Herzen der Stadt ist Bonn ein attraktiver Wohnstandort für viele Bevölkerungsgruppen. Aufgrund des stetigen Zuzugs in die ehemalige Bundeshauptstadt am Rhein kommt es auch in Bonn zu erhöhter Wohnraumnachfrage und auch Bonn strebt danach, diese Nachfrage durch eine nachhaltige Stadtentwicklung zu bewältigen. Dass das Thema „Aufstockung von Standorten des Lebensmitteleinzelhandels“ in Bonn nichts Neues ist, sieht man an einzelnen Projekten, in denen durch Aufstockung nachverdichtet wurde. Zu nennen wäre beispielsweise die Aldi Süd Filiale an der Kennedyallee in Bonn Plittersdorf. Anzumerken ist zu diesem Beispiel, dass das Gebäude auf einer Brachfläche errichtet wurde und die oberen Geschosse nicht nachträglich „aufgestockt“, sondern beim Bau der Filiale direkt mit gebaut wurden. Dies widerspricht aber nicht dem generellen Interesse einer dichteren Siedlungsstruktur. Nachverdichtung durch Aufstockung von Standorten des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels kann somit der Flächenknappheit entgegenwirken und zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen.

Ziel und Erkenntnisinteresse

Ziel dieser Arbeit ist es, die Potenziale der Nachverdichtung durch Aufstockung von Standorten des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels in Form einer konkreten Wohnungszahl/-Spanne zu erarbeiten. Der Stadtbezirk Bonn soll als beispielhafter Untersuchungsraum dienen. Dabei soll zuerst der Hintergrund der Nachverdichtung und insbesondere seine Notwendigkeit erläutert werden. Des Weiteren soll der großflächige Lebensmitteleinzelhandel kartiert und im Anschluss daran das Mengenpotential einer solchen Nachverdichtung grob ermittelt werden. Probleme und Besonderheiten sollen erarbeitet und diskutiert werden.

Konzept/Methodik

Im Rahmen dieser Arbeit sollen Potentiale der Nachverdichtung durch Wohnungsbau auf Lebensmitteleinzelhändlern im Stadtbezirk Bonn untersucht werden. Folgende Fragestellungen sollen leitend sein:

- Warum ist Nachverdichtung wichtig?

- Welche Arten der Nachverdichtung gibt es?
- Welche Probleme können bei der Nachverdichtung entstehen?
- **Wie viele Wohneinheiten könnten im Stadtbezirk Bonn durch Aufstockung von Standorten des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels realisiert werden?**

Verschiedene Methoden sollen dazu dienen, die Frage zu beantworten. Zuerst soll die aktuelle Wohnungsmarktsituation und die demographische Entwicklung der Stadt Bonn durch quantitative Analyse dargestellt werden. Potentielle Flächen, d. h. großflächiger Einzelhandel, soll mit Hilfe von GIS-Software kartiert und ihre Grundfläche erfasst werden. Im Anschluss soll hochgerechnet werden, wie viele Wohneinheiten auf Grundlage der kartierten Flächen gebaut werden könnten. Die Grundfläche wird dem Liegenschaftskataster entnommen, anschließend werden pauschale Flächenabzüge für Nicht-Wohnflächen geleistet. Die mögliche Geschosszahl soll dabei der umliegenden Bebauung nach § 34 BauGB entnommen werden, auch wenn ein Bebauungsplan vorliegt. Das macht Sinn, weil Flächen für Einzelhandel oftmals als Sonderflächen (SO) gekennzeichnet sind und im Sinne der angesprochenen Nachverdichtung größtenteils sowieso einer Änderung unterzogen werden müssten. Nicht berücksichtigt werden jedoch statische Aspekte. Das heißt, das ermittelte Potential für Wohnungsbau stellt einen Maximalwert dar, die tatsächlichen Werte können je nach statischen Randbedingungen geringer ausfallen. Anschließend sollen Probleme einer solchen Nachverdichtungsmaßnahme diskutiert werden. Die Ergebnisse sollen dazu dienen, Aussagen über Potentiale auch in anderen Städten ähnlicher Struktur treffen zu können. Eine Literaturrecherche zum Thema Nachverdichtung wird den Hintergrund und die Basis der Arbeit bilden.

Eigene Motivation

Mein Interesse an nachhaltiger Stadtentwicklung hat sich im Laufe meines Studiums insbesondere durch Seminare im Themengebiet der Stadtentwicklung und durch Module in der Stadtplanung entwickelt. Das Thema ist von hoher Aktualität und auch unter ökologischen Aspekten sowie Aspekten des Umwelt- und Klimaschutzes von großer Bedeutung. Mit der Arbeit versuche ich, das Thema der Nachverdichtung zu diskutieren und das Potential einer solchen Nachverdichtung in Bonn aufzuzeigen. Ich möchte meine Kenntnisse im Bereich der Stadtentwicklung erweitern und vertiefen und zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen.

Literaturverzeichnis des Exposés & vorläufige Literatur

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung vom 13.06.2019. Abrufbar unter: <http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/> (Letzter Aufruf: 13.06.2019)

BBR (BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG) (Hrsg.) (2000): Nutzungsmischung im Städtebau: Endbericht. Bonn. Zitiert in: UMWELTBUNDESAMT (Hrsg.) (2004)

BBSR (BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG) (Hrsg.) (2014): Städtebauliche Nachverdichtung im Klimawandel. Bonn. Abrufbar unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ExWoSt/46/exwost46_1.pdf;jsessionid=5093765878D9867632CE09629323DFA6.live21303?__blob=publicationFile&v=3 (Letzter Aufruf: 13.06.2019)

BBSR (BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG) (Hrsg.) (2015): Das 30-Hektarziel der Nachhaltigkeitsstrategie. Bonn. Abrufbar unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumentwicklung/Flaechenpolitik/Projekte/30HektarZiel/30_ha_ziel.html?nn=413036 (Letzter Aufruf: 13.06.2019)

BBSR (BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG) (Hrsg.) (2018a): Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen. Bonn. Abrufbar unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ExWoSt/51/exwost-51-1.pdf?__blob=publicationFile&v=3 (Letzter Aufruf: 13.06.2019)

BBSR (BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG) (Hrsg.) (2018b): Erfolgsfaktoren für Wohnungsbauvorhaben im Rahmen der Innenentwicklung von dynamischen Städten. Bonn. Abrufbar unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2018/erfolgsfaktoren-wohnungsbauvorhaben-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (Letzter Aufruf: 13.06.2019)

BfLR (BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG) (Hrsg.) (1996): Nachhaltige Stadtentwicklung: Herausforderungen an einen ressourcenschonenden und umweltverträglichen Städtebau. Städtebaulicher Bericht. Bonn.

BMZ (BUNDESMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFTLICHE ZUSAMMENARBEIT UND ENTWICKLUNG) (2018) <https://17ziele.de/ziele/11.html> (letzter Aufruf: 13.06.2019)

DIE BUNDESREGIERUNG (Hrsg.) (2016): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie Neuauflage 2016. Berlin. Abrufbar unter: <https://www.bundesregierung.de/resource/blob/975292/730844/3d30c6c2875a9a08d364620ab7916af6/deutsche-nachhaltigkeitsstrategie-neuauflage-2016-download-bpa-data.pdf?download=1> (Letzter Aufruf: 13.06.2019)

FELDTKELLER, A. (2001): Strategien zur städtebaulichen Neuorientierung. In: Feldtkeller, A. (Hrsg.): Städtebau: Vielfalt und Integration, Neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen. München. Zitiert in: UMWELTBUNDESAMT (Hrsg.) (2004)

KEUDELL, S. (2019): Interview: „Wohnen überm Supermarkt“: Die Immobilienvisionen von REWE, Lidl & Co. Messe München (Hrsg.). München. Abrufbar unter: <https://blog.exporeal.net/de/interview-immobilien-investment-einzelhaendler-rewelidl/> (Letzter Aufruf: 13.06.2019)

KRAUTZBERGER, M. u. B. STÜER (2007): BauGB 2007: Stärkung der Innenentwicklung. Bonn/Berlin, Münster/Osnabrück. Abrufbar unter:

<https://www.krautzberger.info/assets/2012/03/dvbl0307.Krautzberger.Stueer.pdf> (Letzter Aufruf: 13.06.2019)

PFEIFFER, U., J. ARING (1993): Stadtentwicklung bei zunehmender Bodenknappheit. Stuttgart. Zitiert in: UMWELTBUNDESAMT (Hrsg.) (2004)

STRAUB, J (2018): Aldi baut 2000 Wohnungen über Filialen in Berlin. Qontentum GmbH (Hrsg.) Berlin. Abrufbar unter: <https://www.qiez.de/wohnungsbau-aldi-nord-berlin/> (Letzter Aufruf: 12.06.2019)

UMWELTBUNDESAMT (Hrsg.) (2004): Handlungsansätze zur Berücksichtigung der Umwelt-, Aufenthalts- und Lebensqualität im Rahmen der Innenentwicklung von Städten und Gemeinden – Fallstudien. Berlin. Abrufbar unter: https://www.ireus.uni-stuttgart.de/forschung/publikationen/Hutter_etal_2002.pdf (letzter Aufruf: 12.06.2019)