



München Lübeck Hannover
Köln Leipzig Stuttgart Berlin
Frankfurt Forchheim Ried (A)

Untersuchung der Stadt- und Regionalverträglichkeit einer Erweiterung des Naturhofs Wolfsberg in Alfter-Witterschlick

CIMA Beratung + Management GmbH
Goethestraße 2 50858 Köln
T 02234-92965-17
F 02234-92965-18

www.cima.de

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Bearbeitung:
Dr. Wolfgang Haensch
Matthias Hartmann

Köln, 05. Juni 2020

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird. Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u. a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhalt

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung	5
2 Methodisches Vorgehen	6
3 Lage und Anbindung des Planstandortes	7
4 Grundlagen der Bewertung der Erweiterung des Naturhofs Wolfsberg	8
4.1 Planstandort	8
4.2 Planungsrechtliche Einordnung	8
4.3 Planvorhaben	9
4.4 Angebots- und Nachfrageanalyse	10
4.4.1 Erwartetes Einzugsgebiet	10
4.4.2 Lokale Wettbewerbssituation	10
4.5 Relevante Nachfragesituation in der Gemeinde Alfter	12
4.6 Gutachterliche Bewertung der aktuellen Nahversorgung im Versorgungsbereich Witterschlick	13
5 Auswirkungsanalyse für das Erweiterungsvorhaben	14
5.1 Methodische Vorbemerkungen	14
5.2 Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens	15
6 Stadt- und Regionalverträglichkeit des Planvorhabens	17
6.1 Übereinstimmung mit den Zielen und sonstigen Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Alfter und dem regionalen Einzelhandelskonzept :rezk	17
7 Abschließende Bewertung	19

Abbildungen

Abb. 1: Flächennutzungsplan der Gemeinde Alfter mit Planstandort	8
Abb. 2: Luftbild mit Planstandort	8
Abb. 3: Verkaufsfläche und Umsatz - Bestand und Planung	10
Abb. 4: Lokale Wettbewerbssituation für das Planvorhaben	11
Abb. 5: Verkaufsfläche und Umsatz in Alfter (Nahrungs- und Genussmittel)	11
Abb. 6: Kaufkraftpotenzial Versorgungsbereich Witterschlick und Gemeinde Alfter	12
Abb. 7: Auswirkungsanalyse Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	16

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Im nordwestlichen Bereich des Alfterer Gemeindeteils Witterschlick liegt der Hofladen des Naturhofs Wolfsberg der Fam. Mager. Auf derzeit rd. 250 m² Verkaufsfläche (VKF) wird vorrangig regionales Obst und Gemüse, überwiegend aus eigener Produktion, sowie entsprechende Verarbeitungsprodukte vermarktet. Die vorliegenden Planungen sehen nunmehr die Erweiterung des bestehenden Betriebs auf eine Verkaufsfläche von rd. 450 m² vor.

Die Gemeinde Alfter hat die cima mit der vorliegenden Untersuchung beauftragt. Dabei ist die Frage zu prüfen, ob die geplante Erweiterung des Naturhofs Wolfsberg negative Auswirkungen auf die Nahversorgung in der Gemeinde Alfter hat; von besonderer Bedeutung ist hierbei die Nahversorgung im Gemeindeteil Witterschlick, die im Schwerpunkt durch den Besitz innerhalb des dortigen Zentralen Versorgungsbereichs vorgehalten wird. Da es sich mit einer geplanten Verkaufsfläche von 450 m² um ein kleinflächiges Einzelhandelsvorhaben handelt, sind die planungsrechtlich relevante Aspekte für ein Vorhaben des großflächigen Einzelhandels für die vorliegende Untersuchung nicht zu berücksichtigen.

Mit der vorliegenden Untersuchung sollen folgende Fragestellungen behandelt werden:

- Wie stellt sich die Angebots- und Nachfragesituation in der Gemeinde Alfter bzw. im Einzugsbereich des Vorhabens dar?
- Welche Veränderungen der Kaufkraftströme sind durch das Erweiterungsvorhaben zu erwarten, insbesondere hinsichtlich möglicher Umsatzverluste für die projektrelevanten Anbieter in den Zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde Alfter?
- Welche städtebaulichen Auswirkungen sind für die ausgewiesenen Zentren und die wohnungsnahе Versorgung zu erwarten?
- Steht das Vorhaben im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Alfter?
- Welche abschließenden Empfehlungen zum weiteren Vorgehen können gegeben werden?

2 Methodisches Vorgehen

Um ein detailliertes Gesamtbild des projektrelevanten Einzelhandels in der Gemeinde Alfter zu erhalten und fundierte Aussagen ableiten zu können, wurden für die Erstellung des vorliegenden Gutachtens folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Auswertung der zur Verfügung gestellten Planunterlagen zu dem Planvorhaben
- Aufnahme und planungsrechtliche Bewertung des Standorts
- Durchführung einer Wettbewerbsanalyse im erwarteten Einzugsgebiet des Planvorhabens und in den angrenzenden Bereichen. Die cima definiert hierzu ein Untersuchungsgebiet, das über das erwartete Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens hinausgeht und auch die Mitbewerber einbezieht, die in das erwartete Einzugsgebiet einstrahlen.

Für die Analyse der Ist-Situation wurde die bestehende Vollerhebung aus dem Mai 2018 herangezogen, die im gesamten Gemeindegebiet Alfter durchgeführt wurde und somit alle projektrelevanten Einzelhandelsunternehmen (Anbieter in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel) umfasst. Hierbei wurden die Verkaufsflächen aller relevanten Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe nach Sortimenten differenziert aufgenommen und eine Umsatzschätzung durchgeführt. Ergänzt wurde diese Vollerhebung durch eine punktuelle Aktualisierung/ Überprüfung der projektrelevanten Bestandsdaten für den Gemeindeteil Witterschlick im Oktober 2019.

Die Erhebung bzw. Aktualisierung ermöglicht zum einen, die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Zentren detailliert zu untersuchen; zum anderen können auch die Veränderungen der Kaufkraftströme im gesamten Einzugsbereich des Planvorhabens aufgezeigt werden.

- Ermittlung des Kaufkraftpotenzials im Untersuchungsgebiet auf der Grundlage aktueller Bevölkerungszahlen, ortsspezifischer Kaufkraftkennziffern und bundesweiter Verbrauchsausgaben
- Ermittlung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens: Erwarteter Umsatz des Planvorhabens unter Berücksichtigung der Konkurrenzsituation und vertriebsformenspezifischer Leistungskennziffern, Ermittlung der mit dem Planvorhaben verbundenen Umsatzveränderungen bzw. Verlagerungseffekte im Einzugsgebiet, Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren und die wohnungsnahе Versorgung
- Gutachterliche Bewertung der Übereinstimmung des Planvorhabens mit den Zielen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
- Abschließende gutachterliche Stellungnahme und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Die Untersuchung wurde im Zeitraum Oktober 2019 – Januar 2020 durchgeführt.

3 Lage und Anbindung des Planstandortes

Die Gemeinde Alfter mit ihren rd. 24.000 Einwohnern¹ grenzt unmittelbar westlich an das Oberzentrum Bonn, gehört administrativ zum Rhein-Sieg-Kreis und ist dem Regierungsbezirk Köln zugeordnet. Die nordrhein-westfälische Landesplanung hat der Gemeinde die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Die Gemeinde Alfter entstand 1969 im Rahmen des Bonn-Gesetzes aus den vormals eigenständigen Gemeinden Alfter, Gielsdorf, Impekoven, Oedekoven und Witterschlick, die alle dem Landkreis Bonn angehörten.

Umgeben wird die Gemeinde (im Uhrzeigersinn) von den Kommunen Bornheim (rd. 48.300 Einwohner)¹, Bonn (rd. 327.700 Einwohner)¹, Meckenheim (rd. 24.700 Einwohner)¹, Rheinbach (rd. 27.000 Einwohner)¹ und Swisttal (rd. 18.800 Einwohner)¹. Dabei werden von der Landesplanung die Stadt Bonn als Oberzentrum und die Städte Bornheim und Rheinbach als Mittelzentren eingestuft; die Stadt Meckenheim sowie die Gemeinde Swisttal sind wie Alfter Grundzentren.

Der Planbereich liegt im östlichen Gemeindebereich von Alfter und befindet sich nordwestlich des Ortskerns des Gemeindeteils Witterschlick.

Für den Individualverkehr ist der Planstandort über die B 56 (Bonn - Euskirchen) und die Raiffeisenstraße aus dem Gemeindeteil Witterschlick sowie dem übrigen Gemeindeteilen zu erreichen.

Im Hinblick auf den ÖPNV wird der Planbereich über die Haltestellen Alfter Nettekoven sowie Alfter Witterschlick Friedhof in das regionale Nahverkehrsnetz eingebunden. Mit den von dort verkehrenden Linien bestehen Verbindungen in das gesamte Gemeindegebiet sowie in das Umland.

¹ Quelle: IT.NRW (Stand: 30.06.2019)

4 Grundlagen der Bewertung der Erweiterung des Naturhofs Wolfsberg

4.1 Planstandort

Der bestehende Naturhof Wolfsberg befindet sich im Gemeindeteil Witterschlick, nordwestlich des Ortskerns. Er liegt unmittelbar an der B 56, im Kreuzungsbereich mit der Raiffeisenstraße. Südlich angrenzend befindet sich das Gewerbegebiet Witterschlick-Nord, das im weiteren Verlauf in die nördlichen Wohnbereiche von Witterschlick übergeht.

Abb. 1: Luftbild mit Planstandort



Quelle: Land NRW (2019) - Datenlizenz Deutschland - Namensnennung-Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

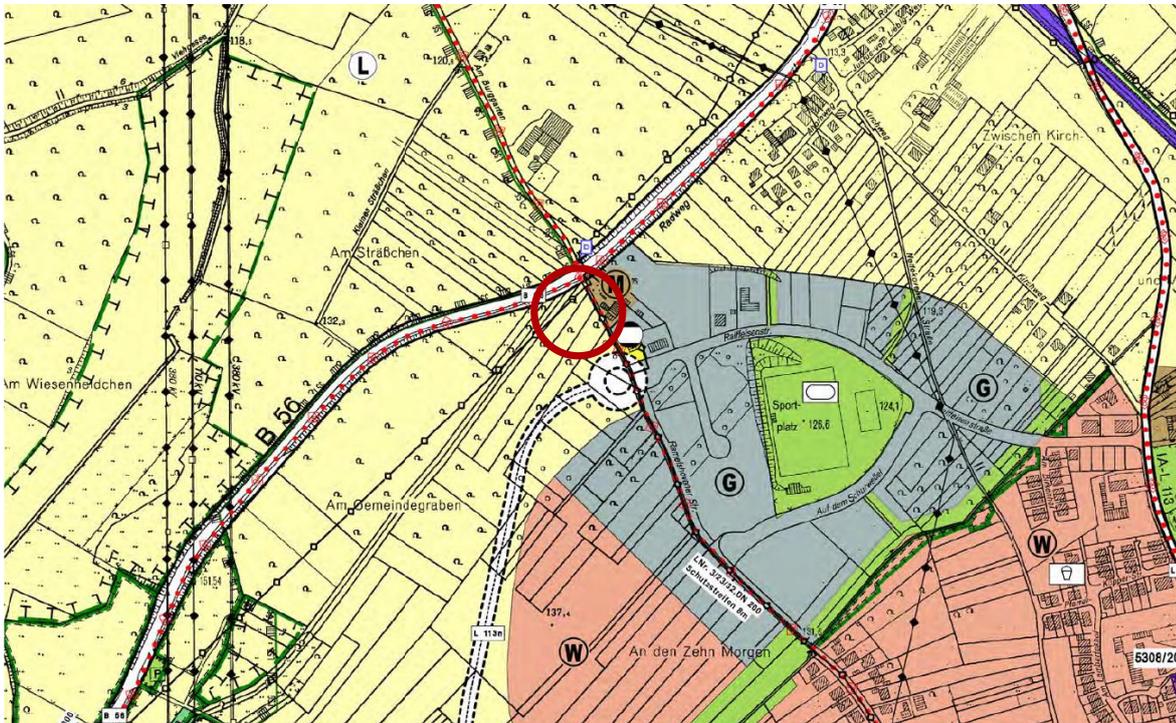
4.2 Planungsrechtliche Einordnung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilbereich Bonn/ Rhein-Sieg ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Alfter liegt der Planstandort in einer Fläche für die Landwirtschaft; in unmittelbar nordöstlich angrenzend befindet sich ein Mischgebiet, im Süden und Südosten grenzt ein Gewerbegebiet an.

Der Planstandort befindet sich innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 093 „Buschkauler Feld“ und zwar im nördlichen Gewerbegebiet. Für diesen Teilbereich soll im Hinblick auf die Einzelhandelsnutzung eine textliche Festsetzung getroffen werden, die die bestehende Planung aufgreift und die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung berücksichtigt.

Abb. 2: Flächennutzungsplan der Gemeinde Alfter mit Planstandort



Quelle: Gemeinde Alfter (2009); Bearbeitung: cima (2020)

4.3 Planvorhaben

Am Planstandort wird die Erweiterung des bestehenden Naturhofs Wolfsberg von aktuell rd. 250 m² auf 450 m² VKF verfolgt. Die Erweiterung soll durch einen Anbau an dem bestehenden Markt umgesetzt werden. Die derzeitige Sortimentsstruktur entspricht einem typischen Hofladen (Ab-Hof-Verkauf), der direkt an einen landwirtschaftlichen Produktionsbetrieb angeschlossen ist. Vorrangig wird das im Betrieb produzierte Obst sowie Verarbeitungserzeugnisse verkauft. Ergänzt wird das Sortiment durch saisonales Obst und Gemüse, das überwiegend von Erzeugern aus der näheren Umgebung zugekauft wird. Hinzu kommen weitere (regionale) Produkte wie Eier, Essige, Liköre, Öle, Wein etc. Mit der Erweiterung ergibt sich nach Aussage des Betreibers keine erhebliche Änderung in der Sortimentsstruktur. Die derzeitigen Planungen sehen vielmehr eine optimierte Ladeneinrichtung bzw. Warenpräsentation sowie die Einrichtung eines Hofcafés vor.

Umsatzerwartung des Planvorhabens

Unter Berücksichtigung der standortspezifischen Rahmenbedingungen und im Rückgriff auf branchenübliche Leistungskennziffern geht die cima davon aus, dass das Planvorhaben bei einer Erweiterung auf 450 m² VKF einen Gesamtumsatz von rd. 0,4 Mio. € erwirtschaften wird (+ 0,1 Mio. € gegenüber dem derzeitigen Bestand), der aufgrund der Sortimentsstruktur annähernd ausschließlich auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel entfällt. Die zu Grunde liegenden Flächenleistungen orientieren sich dabei an den publizierten Sekundärdaten zu Hofläden vergleichbarer Struktur im Bundesgebiet. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird dieser Wert für die folgenden Berechnungen angenommen.

Abb. 3: Verkaufsfläche und Umsatz - Bestand und Planung

	Bestand	Planung	Differenz
Verkaufsfläche (in m ²)	250	450	+ 200
Umsatz (in Mio. €)	0,3	0,5	+ 0,2

Quelle: cima (2020)

4.4 Angebots- und Nachfrageanalyse

4.4.1 Erwartetes Einzugsgebiet

Das erwartete Einzugsgebiet des Planvorhabens ergibt sich zum einen aus der Siedlungsstruktur des Raumes und den zu überwindenden Distanzen zum Einkaufen; zum anderen sind die branchenspezifische regionale Wettbewerbssituation und die marktüblichen Einzugsgebiete vergleichbarer Anbieter zu beachten.

Für das Planvorhaben ist mit Bezug auf die nachfolgende Wettbewerbsanalyse von einem Kerneinzugsbereich auszugehen, der weitestgehend mit dem Gebiet des Gemeindeteils Witterschlick übereinstimmt. Es nimmt somit auch die entsprechenden Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Alfter auf, das dem Zentralen Versorgungsbereich Witterschlick eine Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Gemeindeteil zuordnet. Ein größeres Einzugsgebiet ist zu vermeiden, da sich mit dem Planvorhaben vergleichbare Anbieter sowie Lebensmittelmärkte sowohl in Alfter als auch in allen Nachbarkommunen finden, so dass für die dortige Bevölkerung keine direkte Notwendigkeit besteht, zukünftig den Planstandort aufzusuchen. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass durch die Lage des Planvorhabens unmittelbar an der B 56 von nicht unerheblichen diffusen Zuflüssen auszugehen ist, da die B 56 eine stark genutzte Pendlerstrecke aus dem linksrheinischen Rhein-Sieg-Kreis, dem Kreis Euskirchen sowie über die Anbindung an die A 61 auch nordwestlich gelegene Kreise in das Oberzentrum Bonn ist.

Die cima geht davon aus, dass das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens vorrangig dem Gemeindeteil Witterschlick entspricht (5.928 Ew.; Stand: 31.12.2018)².

4.4.2 Lokale Wettbewerbssituation

Auch wenn das Einzugsgebiet des Planvorhabens nach den Ausführungen in Kap. 4.4.1 nicht über den Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums hinausreicht, hat die cima eine umfassende Wettbewerbsanalyse durchgeführt. Sie dient zum einen zur Aufnahme der in das Gemeindegebiet einstrahlenden Mitbewerber; zum anderen können so auch die Auswirkungen auf den Einzelhandelsbesatz in den Zentren der Nachbarkommunen aufgezeigt werden.

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsbesatzes in der Gemeinde Alfter befindet sich im Alma-Einkaufspark im Gemeindeteil Oedekoven, unmittelbar westlich der Gemeindegrenze zur Bundesstadt Bonn. Beim Alma-Einkaufspark handelt es sich um eine über die Jahre sukzessiv erweiterte Fachmarkttagglomeration, die mittlerweile über zahlreiche, u. a. großflächige Anbieter verfügt. Hierzu zählen z. B. der Baufachmarkt OBI, der Küchenfachmarkt MEDA sowie der Kleinmöbelmarkt DÄNISCHES BETTENLAGER; im nahversorgungsrelevanten Sortiment sind vorrangig das SB-Warenhaus REWE CENTER sowie der Lebensmitteldiscounter ALDI zu nennen. Zudem befinden sich am Standort ein Drogeriefachmarkt DM sowie ein Getränkefachmarkt TRINKGUT.

Im Gemeindeteil Witterschlick konzentriert sich der Einzelhandelsbesatz vorrangig entlang der Hauptstraße, innerhalb des abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums.

² Quelle: Gemeinde Alfter. Einwohner nach Hauptwohnsitzen

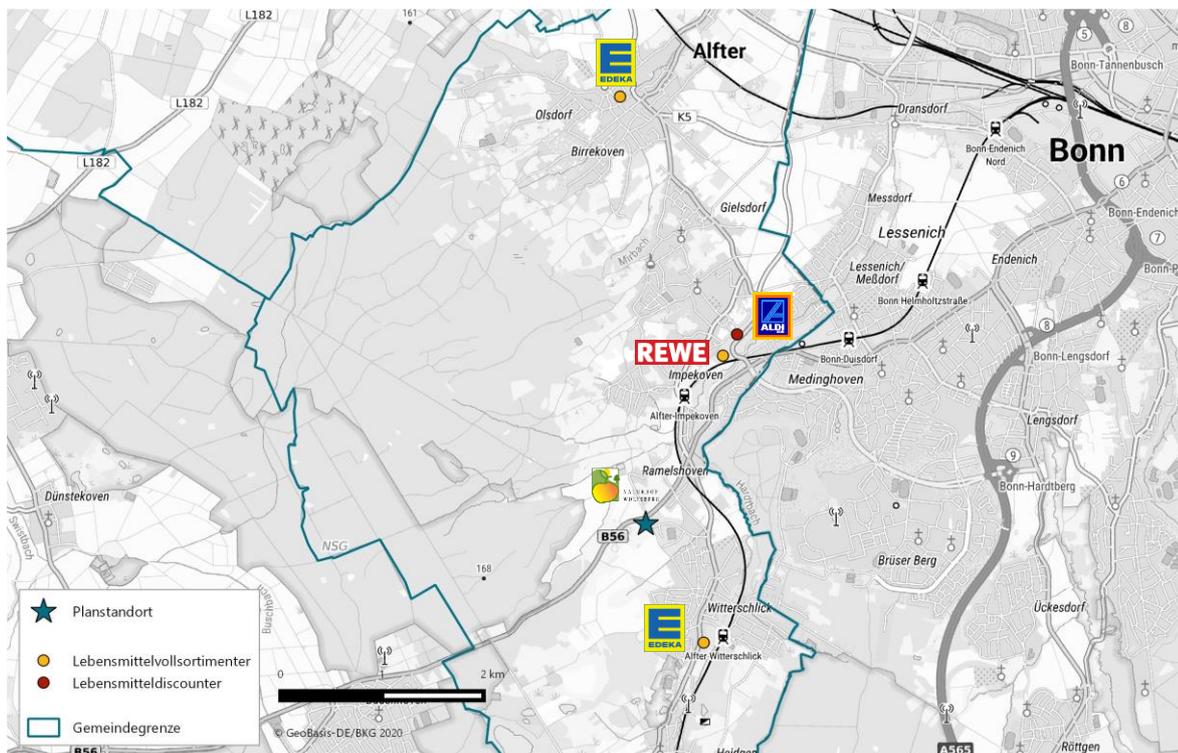
trums. Hauptanbieter ist hier ein Supermarkt EDEKA, der in seiner Funktion von Anbietern des Ladenhandwerks (Bäckereien, Metzgerei) ergänzt wird.

Bezogen auf die gesamte Gemeinde Alfter sowie die angrenzenden Gemeinden des linksrheinischen Rhein-Sieg-Kreises ist zudem ein erheblicher Besitz an ähnlich strukturierten Hofläden sowie vergleichbaren Angeboten zu konstatieren. Exemplarisch zu nennen sind hierbei u. a.:

- Hofladen Mandt, Alfter-Ort
- Biohof Bursch, Bornheim-Waldorf
- Bioland Apfelbacher, Bornheim-Brenig
- Gemüsehof Steiger, Bornheim

Die nachfolgende Darstellung gibt dazu einen Überblick über den projektrelevanten Einzelhandelsbesatz in der Gemeinde Alfter.

Abb. 4: Lokale Wettbewerbssituation für das Planvorhaben



Bearbeitung: cima (2020)

Neben dem Gemeindeteil Witterschlick verfügt auch der Gemeindeteil Alfter-Ort über einen nahversorgungsrelevanten Besitz in der Ortsmitte. Schwerpunkt bildet hier der Bereich Am Herrenwingert mit dem dort ansässigen Supermarkt EDEKA, der die maßgebliche Nahversorgungsfunktion im Gemeindeteil übernimmt. Ergänzt wird sein Angebot durch Anbieter des Ladenhandwerks, hierbei vorrangig Bäckereien, sowie weitere kleinflächige Anbieter, darunter auch der HOFLADEN MANDT, der unweit nördlich der Ortsmitte liegt.

Das Hauptzentrum Oedekoven verfügt mittlerweile über keinen strukturprägenden Einzelhandelsbesatz mehr. Somit muss auch eine entsprechende Nahversorgungsfunktion für den Zentralen Versorgungsbereich verneint werden; das Angebot erschöpft sich derzeit in einem Anbieter des Ladenhandwerks (Bäckerei) sowie einem kleinflächigen Anbieter (Kiosk).

Im weiteren Gemeindegebiet von Alfter ist kein nennenswerter Besitz anzutreffen, der über Angebote des Ladenhandwerks sowie wenige kleinflächige Anbieter (z. B. Getränkemarkt) hinausgeht.

Abb. 5: Verkaufsfläche und Umsatz in Alfter (Nahrungs- und Genussmittel)

	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (in m ²)	Umsatz Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)
Nahversorgungszentrum Witterschlick	570	4,0
Hauptzentrum Oedekoven*	< 100	< 1,0
Nahversorgungszentrum Alfter-Ort	760	4,6
Sonderstandort Alma-Einkaufspark	6.080	29,7
übriges Gemeindegebiet Alfter	570	2,1

*: Aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt nur eine Angabe nach Größenklassen.
Quelle: cima (2020)

4.5 Relevante Nachfragesituation in der Gemeinde Alfter

Das Marktpotenzial des Alfterer Einzelhandels resultiert im Wesentlichen aus der vorhandenen Nachfrage innerhalb des eigenen Gemeindegebiets. Für den Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Witterschlick ist hierbei zudem der Blick auf den Gemeindeteil Witterschlick zu richten.

Die Berechnung des Nachfragepotenzials erfolgt auf Basis der gemeinescharfen Einwohnerzahl nach Hauptwohnsitz und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer (106,9)³. Es wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 5.565 €⁴ für das Jahr 2019 zugrunde gelegt (Bund), der an das Niveau der Gemeinde mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst wurde.

Der daraus folgende einzelhandelsrelevante Ausgabesatz eines Einwohners der Gemeinde Alfter entspricht 5.949 € pro Jahr; d. h. jeder Alfterer Bürger gibt unabhängig vom Ort des Einkaufs pro Jahr durchschnittlich 5.949 € im stationären Einzelhandel aus; davon entfallen 2.395 € auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Wie die Kaufkraftkennziffer liegt auch der statistische Ausgabesatz pro Kopf in der Gemeinde Alfter somit über dem Bundesdurchschnitt.

Abb. 6: Kaufkraftpotenzial Versorgungsbereich Witterschlick und Gemeinde Alfter

cima-Warengruppe	Versorgungsbereich NVZ Witterschlick (in Mio. €)	Gemeinde Alfter (in Mio. €)
Periodischer Bedarf	17,5	71,0
- Nahrungs- und Genussmittel	14,2	57,5
- übriger periodischer Bedarf	3,3	13,5
Aperiodischer Bedarf	17,8	71,9
SUMME	35,3	142,9

Quelle: cima (2020)

Insgesamt beläuft sich das Nachfragepotenzial aus dem Gemeindegebiet auf rd. 142,9 Mio. €; davon entfallen rd. 57,5 Mio. € auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Für den Versorgungsbereich Witterschlick liegt das Nachfragepotenzial bei 35,3 Mio. €, wovon 14,2 Mio. € auf das Sortiment

³ Quelle: Michael Bauer Research GmbH (2019)

⁴ Quelle: CIMA Management + Beratung GmbH (2019)

Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Aufgrund des hohen regionalen Wettbewerbsdrucks kann für den Alfterer Einzelhandel nur von diffusen Zuflüssen aus den unmittelbar umliegenden Wohnbereichen der angrenzenden Kommunen sowie durch die unmittelbare Lage an der B 56 ausgegangen werden; allerdings keine der angrenzenden Kommunen ist dem Einzugsgebiet von Alfter bzw. dem Planvorhaben zuzuordnen.

4.6 Gutachterliche Bewertung der aktuellen Nahversorgung im Versorgungsbereich Witterschlick

Das aktuelle Nahversorgungsangebot im Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Witterschlick lässt sich aufbauend auf der Angebots- und Nachfrageanalyse wie folgt bewerten:

- Im **Zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrum Witterschlick** befindet sich mit dem Verbrauchermarkt EDEKA SCHWINDT der **maßgebliche Anbieter im Versorgungsreich**. Er übernimmt die Hauptlast bei der Versorgung der Einwohner in den Gemeindeteilen Volmershoven-Heidgen und Witterschlick. Ergänzt wird sein Angebot vornehmlich durch Anbieter des Ladenhandwerks (Bäckereien, Metzgerei). Damit verfügt der Versorgungsbereich Witterschlick über eine Grundausstattung in der Nahversorgung.
- Außerhalb des Nahversorgungszentrums findet sich im Versorgungsbereich Witterschlick noch ein kleinflächiger Getränkemarkt mit eingeschränkter Wettbewerbsfähigkeit und der Naturhof Wolfsberg der Fam. Mager.
- Mit Blick auf den Versorgungsbereich Witterschlick ist heute ein **eindeutiges Versorgungsdefizit im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel** zu konstatieren: Unter Betrachtung des bestehenden Bestandes ergibt sich ein Umsatz im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von 4,6 Mio. €. Ihm steht ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial von 14,2 Mio. € gegenüber. Die hieraus resultierende Zentralität im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von 32 sowie der Index Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner (0,10 m²/ Ew.) belegen die deutliche Unterversorgung. Auch für die gesamte Gemeinde Alfter ist von einem leichten Versorgungsdefizit auszugehen; zwar lag der Index Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner mit 0,38 m²/ Ew. im Bereich der Grundausstattung einer Nahversorgung, allerdings weist die Zentralität im Sortiment mit einem Wert von 72 auf ein Versorgungsdefizit hin.

5 Auswirkungsanalyse für das Erweiterungsvorhaben

5.1 Methodische Vorbemerkungen

Im Nachfolgenden werden die ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens ermittelt. Bei dem zugrunde gelegten Projektansatz handelt es sich um einen Worst-Case-Ansatz u. a. durch die Annahme einer hohen Flächenproduktivität für das Vorhaben und der Definition eines räumlich engen Haupteinzugsgebietes. Grundsätzlich sind bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen derartiger Vorhaben folgende Parameter zu überprüfen:

- Die **standörtlichen Parameter** zielen auf mögliche Kopplungspotenziale zu bestehenden Einzelhandelsstrukturen ab. Das Ausmaß der städtebaulichen Integration entscheidet darüber, ob ein zusätzlich zu realisierender Einzelhandelsbetrieb nur Wettbewerbsdruck erzeugt oder auch neue Verbundvorteile mit der nachhaltigen Absicherung eines Standortes geschaffen werden können.
- Die **ökonomischen Parameter** beschreiben konkret die wirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet. Bei warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen ab rd. 10 % des in einem Versorgungsbereich oder Zentralen Haupteinkaufsbereich vorliegenden Umsatzvolumens können die Entwicklungsperspektiven des ansässigen Einzelhandels deutlich beeinflusst werden.⁵ Andere Rechtsurteile haben deutlich gemacht, dass auch bei Umsatzverlusten von weniger als 10 % eine Gefährdung strukturprägender Betriebe gegeben sein kann (7 %) bzw. in Abhängigkeit von den jeweiligen Rahmbedingungen auch Umsatzverluste von über 10 % nicht zwingend zu Betriebsschließungen führen müssen. In jedem Fall ist eine einzel-fallbezogene Bewertung erforderlich.

Die cima greift bei derartigen Auswirkungsanalysen regelmäßig auf den ökonometrischen Modellansatz von HUFF zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Prognose der ökonomischen Auswirkungen ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen im Untersuchungsgebiet sowie die Kenntnis um die Attraktivität von Konkurrenzstandorten.

Es wird von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte. Somit konkurriert z. B. ein SB-Warenhaus oder ein Fachmarkt zunächst unmittelbar mit benachbarten Anbietern gleichen Betriebstyps.
- Große Unterschiede in den Angebotsqualitäten zwischen dem Planvorhaben und dem vorhandenen Einzelhandelsangebot führen schneller zu Veränderungen der Kaufkraftströme als bei der Konkurrenz gleichartiger Anbieter.
- Je besser die Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.
- Die prognostizierten Umsatzerwartungen der zu diskutierenden Projektvorhaben basieren auf warengruppen-, betriebstypen- und firmenspezifischen Flächenproduktivitäten. Neben eigenen

⁵ Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei dieser Größenordnung von einem abwägungsrelevanten Tatbestand gesprochen. Die entstehenden Umsatzverlagerungseffekte sind in der Abwägung eines Projektvorhabens zu würdigen. Siehe hierzu auch die umfangliche Kommentierung zum „Preußen-Park-Urteil“ des OVG Münster vom 7.12.2000.

Brancheninformationen werden entsprechende Veröffentlichungen und Branchenreports berücksichtigt.

Die cima interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird.

Im Folgenden werden für das Planvorhaben die entsprechende ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse durchgeführt.

5.2 Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Im Folgenden wird das Planvorhaben die entsprechende absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungsanalyse für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel durchgeführt.

Mit der Umsetzung des Planvorhabens ist für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von einem Umsatz pro Jahr von 0,5 Mio. € auszugehen. In Anlehnung an die Prüfkriterien für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind hier insbesondere die Umsatzverluste der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Alfter ausgewiesenen Zentren relevant. Aus planerischer Sicht sollen diese Zentren die Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten übernehmen. Sie stellen in diesem Sinne schützenswerte Bereiche dar. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die Betrachtung des Zentralen Versorgungsbereichs im Gemeindeteil Witterschlick, übernimmt er doch entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Nahversorgungszentrum die Versorgungsfunktion für den Gemeindeteil Witterschlick.

In der aktuellen Rechtsprechung werden Umsatzverlagerungen ab 7 % vielfach schon als abwägungsrelevant angesehen. Abwägungsrelevant bedeutet in diesem Zusammenhang, dass nicht automatisch beim Erreichen bzw. Überschreiten dieser Schwelle von einer Existenzgefährdung auszugehen ist, sondern eine vertiefende, auch qualitative Begutachtung erforderlich wird.

Mit einer prognostizierten Umsatzverlagerung von 1,2 % sind die Betriebe im rd. 1 km südöstlich liegenden Zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Witterschlick am stärksten von dem Planvorhaben betroffen. Allerdings ist zu bedenken, dass der Wert weit unterhalb der Schwelle der Abwägungsrelevanz liegt und somit keine negativen Auswirkungen für die Betriebe im Zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind. Hinzu tritt, dass der Naturhof Wolfsberg derzeit und absehbar auch nach der Erweiterung über ein sehr eingeschränktes Sortiment verfügt, dass nur mit einem geringen Anteil des im Zentralen Versorgungsbereich angebotenen Sortiments konkurriert. Auch der absolute Wert, der den Betrieben des Zentralen Versorgungsbereich verloren geht ist mit 50.000 € als gering einzustufen, zumal er sich auf mehrere Betriebe verteilt.

Als Hauptversorgungsstandort in der Gemeinde Alfter ist der rd. 2,5 km nördlich vom Planvorhaben gelegene Standortbereich Alma-Einkaufspark im Gemeindeteil Oedekoven ebenfalls von den Erweiterungsplanungen und dem damit verbundenen Umsatzplus betroffen. Allerdings sind auch hier die Umsatzumverteilungen gegenüber dem Planvorhaben mit 0,3 % weit unterhalb der Schwelle der Abwägungsrelevanz, zumal der Standortbereich kein Zentraler Versorgungsbereich ist und somit keinen besonderen Schutz genießt. Auch hier ist der absolute Betrag der Verlagerung mit 100.000 € als gering einzustufen. Weitere nennenswerte bzw. quantifizierbare Umsatzzuflüsse aus den weiteren Zentralen Versorgungsbereichen in der Gemeinde Alfter sind aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten.

Weitere 50.000 € an Mehrumsatz kommt aus diffusen Zuflüssen zum Planvorhaben zustande. Dieser Wert erscheint aufgrund der Lage und der damit verbundenen besonderen Lagegunst plausibel. Das Planvorhaben liegt unmittelbar an der B 56, einer stark genutzten Pendlerstrecke aus dem linksrheinischen Rhein-Sieg-Kreis, dem Kreis Euskirchen sowie über die Anbindung der A 61 auch den nord-

und nordwestlich gelegenen Kreisen und Städten (z. B. Rhein-Erft-Kreis). Es ist aus gutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass vor allem in den späten Nachmittagsstunden es zu einer erheblichen Kundenfrequenz im Sinne von Kopplungseinkäufen auf dem Arbeitsweg kommt.

Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass durch die geplante Erweiterung des Naturhofs Wolfsberg keine negativen Auswirkungen für die betrachteten Zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde Alfter sowie für die bestehenden Versorgungsstrukturen zu erwarten sind. Auch der Zentrale Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Witterschlick ist nur in einem sehr geringen Umfang von den Umsatzverlagerungen betroffen; es ist nicht davon auszugehen, dass es zu Betriebsschließungen kommen wird.

Im Hinblick auf die Struktur des Angebots ist zudem darauf zu verweisen, dass es sich bei Hofläden im Allgemeinen um ein spezielles Einzelhandels- bzw. Nahversorgungsangebot handelt, das sich u. a. dadurch auszeichnet, dass eine räumliche Nähe zum Produktionsort sowohl aus logistischen als auch vermarktungstechnischen Gründen angestrebt wird; diese notwendige räumliche Nähe lässt sich nur in Ausnahmefällen in Ortszentren umsetzen. Hierin unterscheiden sich klassische Hofläden z. B. von Bio- und Regionalläden, die häufiger auch in den Stadtzentren von Groß- und Mittelstädten anzutreffend sind. In diesem Sinne handelt es sich beim Naturhof Wolfsberg um einen klassischen Hofladen als Direktvertrieb.

Abb. 7: Auswirkungsanalyse Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Standortbereich	Umsatz	Umsatzumverteilung	
	(in Mio. €)	(in Mio. €)	Anteil am aktuellen Umsatz (in %)
Naturhof Wolfsberg (Bestand)	0,3	0,30	-
Witterschlick (ZV)	4,0	0,05	1,2
Witterschlick ^{6*}	< 1,0	0,00	-
Oedekoven (ZV)*	< 1,0	0,00	-
Alfter (ZV)	4,6	0,00	-
Alfter*	< 1,0	0,00	-
Gielsdorf	< 1,0	0,00	-
Alma-Einkaufspark	29,7	0,10	0,3
diffus		0,05	
SUMME		0,50	

*: Aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt nur eine Angabe nach Größenklassen.

ZV: Zentraler Versorgungsbereich

Quelle: cima (2020)

⁶ Nicht berücksichtigt ist hier der bestehende Naturhof Wolfsberg.

6 Stadt- und Regionalverträglichkeit des Planvorhabens

Im Folgenden wird das Erweiterungsvorhaben sowohl hinsichtlich der Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Alfter als auch der Ziele der übergeordneten Planungseinheiten überprüft. Die entsprechenden Vorgaben (BauGB, BauNVO, LEP NRW, Regionalplan und kommunales sowie regionales Einzelhandelskonzept) bilden die Grundlage für die gutachterliche Bewertung.

6.1 Übereinstimmung mit den Zielen und sonstigen Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Alfter und dem regionalen Einzelhandelskonzept :rezk

Das von der cima im September 2013 vorgelegte und vom Rat der Gemeinde Alfter in der Folge förmlich als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Alfter enthält drei zentrale Zielsetzungen (cima 2013, S. 33f):

- Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im Gemeindegebiet
- Förderung der Ortsmitten und des Rathausbereichs in Oedekoven als Versorgungsstandorte
- planungsrechtliche Steuerung gesamtgemeindlich angepasster Sonderlagen des großflächigen Einzelhandels

Die Erweiterung des Naturhofs Wolfsberg erfüllt somit das Ziel einer Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im Gemeindegebiet. Indem von dem Erweiterungsvorhaben, wie in Kap. 5 nachgewiesen, keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstandorte im Gemeindegebiet zu erwarten sind, wird das Ziel der Förderung der Ortsmitten sowie im Besonderen des Rathausbereichs in Oedekoven nicht gefährdet. Zudem werden durch die Geringfügigkeit der Erweiterung keine potenziellen Entwicklungspotenziale in der Gemeinde Alfter eingeschränkt.

Auch die im Zentrenkonzept der Gemeinde Alfter benannten Versorgungsfunktionen werden durch das Erweiterungsvorhaben gestärkt. Hierbei geht es insbesondere um die Möglichkeit der ergänzenden Nahversorgung. Zur mittelfristigen Stabilisierung der Nahversorgung in den Gemeindeteilen kann die Nischenpolitik ansässiger Betriebe in maßgeblichen Umfang beitragen. Hierzu zählt u. a. der Naturhof Wolfsberg mit seinem Angebot im Gemeindeteil Witterschlick.

Aufgrund der Größe des Planvorhabens erschöpft sich die Bewertung des Planvorhabens in der Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen der vorgesehenen Erweiterung auf die Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Alfter (Kap. 5) sowie der voran diskutierten Frage, inwieweit das Erweiterungsvorhaben den Zielen der Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Alfter entspricht.

Hier ist darauf hinzuweisen, dass sich die geplante Erweiterung des Naturhofs Wolfsberg in einem als gewerbliche Baufläche (GE) gekennzeichneten Bereich vollzieht. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird im Hinblick auf Einzelhandel in Gewerbegebieten ausgeführt, dass Handel mit nahversorgungs-/ zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden soll; Bestandsschutz genießen

hierbei bestehende Betriebe, die denen angemessene Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zulässig sein sollen.⁷

Aus gutachterlicher Sicht beziehen sich derartige Empfehlungen üblicherweise auf ausgedehnte gewerblich-industrielle Bereiche, um hier durch derartige Ausschlüsse das Einsickern von häufig großflächigen Einzelhandelsanbietern zu verhindern und damit zu gewährleisten, dass die gewerblich-industriellen Flächen ausschließlich ihrem eigentlichen Zweck entsprechend genutzt werden.

Im Fall der neu ausgewiesenen Gewerbefläche im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan BP 093 ist festzustellen, dass es sich hierbei um eine rd. 1 ha große Fläche handelt, aufgeteilt in drei Grundstücke, von denen eines bereits heute durch den Naturhof Wolfsberg genutzt wird. Es handelt sich mithin um eine im Kontext gewerblich-industrieller Bauflächen sehr kleine Flächeneinheit, die vielmehr der Arrondierung der bestehenden Gewerbeflächen im Gemeindeteil Witterschlick dient und somit eine kleinteilig-lokale Funktion erfüllt.

Es ist zudem noch einmal darauf zu verweisen, dass der Naturhof Wolfsberg, auch durch seine Erweiterung, einen erheblichen Beitrag zu Verbesserung der Nahversorgungssituation im Gemeindeteil Witterschlick leistet, auch und vor allem im Hinblick auf die neu entstehende Wohnbebauung; hier leistet er zudem einen wichtigen Beitrag zur Aufrechterhaltung bzw. Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung.

Eine Betrachtung der Vorgaben der Landesplanung, dargelegt im LEP NRW, kann entfallen, da dieser die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben prüft und das Planvorhaben mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 450 m² erheblich darunter liegt. Auch entfallen kann eine Betrachtung des für die Gemeinde Alfter relevanten regionalen Einzelhandelskonzepts :rezk, da dieses nur für Planvorhaben ab einer Gesamtverkaufsfläche von 500 m² und mehr Relevanz entfaltet.

Die Realisierung des Erweiterungsvorhabens im Gemeindeteil Witterschlick entspricht damit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Alfter.

⁷ Gemeinde Alfter: Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 51, 2013.

7 Abschließende Bewertung

Anlass für das vorliegenden Einzelhandelsgutachten ist die geplante Erweiterung des Naturhofs Wolfsberg der Fam. Mager im Alfterer Gemeindeteil Witterschlick von einer derzeitigen Verkaufsfläche von rd. 250 m² auf rd. 450 m². Dabei geht es der Gemeinde Alfter vorrangig um die Frage, ob durch die geplante Erweiterung die bestehenden Versorgungsstrukturen in der Gemeinde bzw. im Besonderen im Gemeindeteil Witterschlick in ihrer Funktion gefährdet werden.

Der Standort liegt am nördlichen Siedlungsrand des Gemeindeteils Witterschlick, unmittelbar an der von Bonn nach Euskirchen führenden B 56.

Eine zentrale Grundlage für das vorliegende Einzelhandelsgutachten bildet eine aktuelle Vollerhebung des projektrelevanten Einzelhandelsbesatzes mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel in der Gemeinde Alfter.

Aufbauend auf der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen kommt das vorliegende Einzelhandelsgutachten zu dem Ergebnis, dass von der geplanten Erweiterung des Naturhofs Wolfsberg keine schädlichen Auswirkungen auf die Zentren der Gemeinde Alfter sowie die übrige wohnungsnaher Versorgung ausgelöst werden.

Zudem entspricht das Planvorhaben den im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargestellten Zielen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Alfter. Aufgrund der Tatsache, dass das Erweiterungsvorhaben eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 450 m² vorsieht, kann von einer Betrachtung des LEP NRW sowie des regionalen Einzelhandelskonzepts :rezk abgesehen werden.

Die cima sieht daher die zu prüfenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Hofladens als erfüllt an und stimmt dem Erweiterungsvorhaben zu. Aus gutachterlicher Sicht wird daher der Gemeinde Alfter empfohlen, die entsprechende Formulierung im Entwurf des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 093 „Buschkauler Feld“ so abzufassen, dass die vorliegenden Erweiterungsplanung umgesetzt werden kann.