



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

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

www.cima.de

Untersuchung der Stadt- und Regionalverträglichkeit eines Lebensmittelvollsortimenters im Ortsteil Alfter, Gemeinde Alfter

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Bearbeitung:
Dr. Wolfgang Haensch
Matthias Hartmann

Köln, den 21. Februar 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 Planstandort und vorliegende Planung	7
4 Planvorhaben	10
4.1 Angebots- und Nachfrageanalyse	11
4.1.1 Erwartetes Einzugsgebiet	11
4.1.2 Regionale Wettbewerbssituation	11
4.2 Relevante Nachfragesituation in der Gemeinde Alfter	15
4.3 Gutachterliche Bewertung der aktuellen Nahversorgung im Versorgungsbereich Alfter	16
5 Auswirkungsanalyse für das Planvorhaben	17
5.1 Methodische Vorbemerkungen	17
5.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens	18
5.3 Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens	20
6 Stadt- und Regionalverträglichkeit des Planvorhabens	22
6.1 Übereinstimmung mit den Zielen und sonstigen Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Alfter	22
6.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (:rezk)	22
6.3 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	24
7 Abschließende Bewertung	27

Abbildungen

Abb. 1:	Luftbild mit Planstandort	7
Abb. 2:	Planstandort Am Herrenwingert in Alfter Ort	8
Abb. 3:	Siegerentwurf des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens für Alfter-Ort (Entwurf Königs Architekten, Köln)	8
Abb. 4:	Flächennutzungsplan der Gemeinde Alfter mit Planstandort	9
Abb. 5:	Verkaufsfläche - Bestand und Planung	10
Abb. 6:	Umsatz - Bestand und Planung	10
Abb. 7:	Regionale Wettbewerbssituation für das Planvorhaben	12
Abb. 8:	Verkaufsfläche und Umsatz in Alfter (Nahrungs- und Genussmittel)	12
Abb. 9:	Verkaufsfläche und Umsatz in Bornheim (Nahrungs- und Genussmittel)	13
Abb. 10:	Verkaufsfläche und Umsatz im westlichen Stadtbezirk Bonn (Nahrungs- und Genussmittel)	14
Abb. 11:	Verkaufsfläche und Umsatz im westlichen Stadtbezirk Hardtberg (Nahrungs- und Genussmittel)	15
Abb. 12:	Kaufkraftpotenzial Versorgungsbereich Alfter und Gemeinde Alfter	15
Abb. 13:	Auswirkungsanalyse Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	18
Abb. 14:	Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg mit Planstandort	24

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Der Gemeindeteil Alfter bildet mit rd. 8.600 Einwohnern den einwohnerstärksten Gemeindeteil der Gemeinde Alfter. Das Ortszentrum von Alfter wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Alfter¹ als Nahversorgungszentrum mit Versorgungsfunktion für die Ortsteile Alfter und Gielsdorf mit insgesamt rd. 10.500 Einwohnern eingestuft.

Der Zentrale Versorgungsbereich ist gekennzeichnet durch einen aufgelockerten Besatz an Einzelhandelsbetrieben sowie ergänzenden Nutzungen, wobei sich der Schwerpunkt der Nutzungen im Bereich „Am Herrenwingert“ befindet mit dem dort ansässigen EDEKA Supermarkt sowie zahlreichen Anbietern des täglichen bzw. persönlichen Bedarfs (insgesamt 25 Betriebe mit 2.450 m² Verkaufsfläche). Abgerundet wird das Angebot durch öffentliche und private Dienstleistungsangebote, so z. B. einem Teil der Alanus Hochschule und der katholische Grundschule Alfter.

Zur städtebaulichen Aufwertung und langfristigen Sicherung der Versorgungsfunktion der Ortsmitte hat die Gemeinde Alfter 2019 ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für den Ortskern von Alfter beschlossen. Übergeordnetes Ziel des Konzeptes ist es, einem möglichen Funktionsverlust des Ortskerns entgegenzusteuern. Neben der Sicherung des Schul- und Einzelhandelsstandortes verfolgt das ISEK auch die städtebauliche Attraktivierung des zentralen Ortskerns. In den ISEK-Erarbeitungsprozess integriert war ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung für den Bereich Am Herrenwingert. Der ausgewählte städtebauliche Entwurf der Büros Königs Architekten und Stern Landschaften sieht u. a. wie in den Ausschreibungsunterlagen vorgegeben die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.500 m² Verkaufsfläche (VKF) vor. In einer Erstprüfung hatte die CIMA in Vorbereitung der Ausschreibung bereits einen Markt mit bis zu 1.600 m² VKF im Zusammenhang mit der Verlagerung des bestehenden EDEKA-Marktes als standortgerecht dimensioniert bewertet.

Mit dem vorliegende Verträglichkeitsgutachten soll nunmehr der im Rahmen der Bauleitplanung erforderliche vollumfängliche Nachweis der Stadt- und Regionalverträglichkeit für einen Vollsortimenter in der Ortsmitte Alfter erbracht werden. Zur Flexibilisierung der weiteren Planung wurde der Verträglichkeitsprüfung nicht der im Siegerentwurf enthaltene Vollsortimenter mit 1.503 m² VKF und einem separaten Backshop, sondern ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.600 m² VKF zugrunde gelegt. Konkret sollen dabei 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 Vorhaben zu erwarten, insbesondere hinsichtlich möglicher Umsatzverluste für die projektrelevanten Anbieter in den Zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde Alfter sowie den angrenzenden Stadtbereichen der Bundesstadt Bonn und der Stadt Bornheim?
- Welche städtebaulichen Auswirkungen sind für die ausgewiesenen Zentren und die wohnungsnaher Versorgung zu erwarten?
- Steht das Vorhaben im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Alfter sowie dem Regionalen Einzelhandelskonzept :rezk und den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung, dargelegt im LEP NRW?
- Welche abschließenden Empfehlungen zum weiteren Vorgehen können gegeben werden?

¹ CIMA Beratung + Management GmbH (2013): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Alfter. Köln.

2 Methodisches Vorgehen

Um ein detailliertes Gesamtbild des projektrelevanten Einzelhandels in der Gemeinde Alfter sowie den angrenzenden Stadtbereichen der Bundesstadt Bonn sowie der Stadt Bornheim zu erhalten und fundierte Aussagen ableiten zu können, wurden für die Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung 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 cima-Vollerhebung aus dem Mai 2018 herangezogen, die im gesamten Gemeindegebiet Alfter durchgeführt wurde und somit alle projektrelevanten Einzelhandelsunternehmen im Gemeindegebiet (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 aktuelle Aufnahme des entsprechenden Besatzes in der Bundesstadt Bonn sowie der Stadt Bornheim. Hierbei wurde in den abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichen eine Vollerhebung des projektrelevanten Besatzes durchgeführt, außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche wurden alle Anbieter mit einer Verkaufsfläche von ca. 400 m² und mehr aufgenommen.

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 wohnungsnaher Versorgung
- Gutachterliche Bewertung der Übereinstimmung des Planvorhabens mit den Zielen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
- Gutachterliche Bewertung der Übereinstimmung des Planvorhabens mit den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes :rezk
- Gutachterliche Bewertung der Übereinstimmung des Planvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW
- Abschließende gutachterliche Stellungnahme und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Die Untersuchung wurde im Zeitraum Januar – Februar 2020 durchgeführt.

3 Planstandort und vorliegende Planung

Makrostandort Gemeinde Alfter

Die Gemeinde Alfter mit ihren rd. 24.000 Einwohnern² 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.

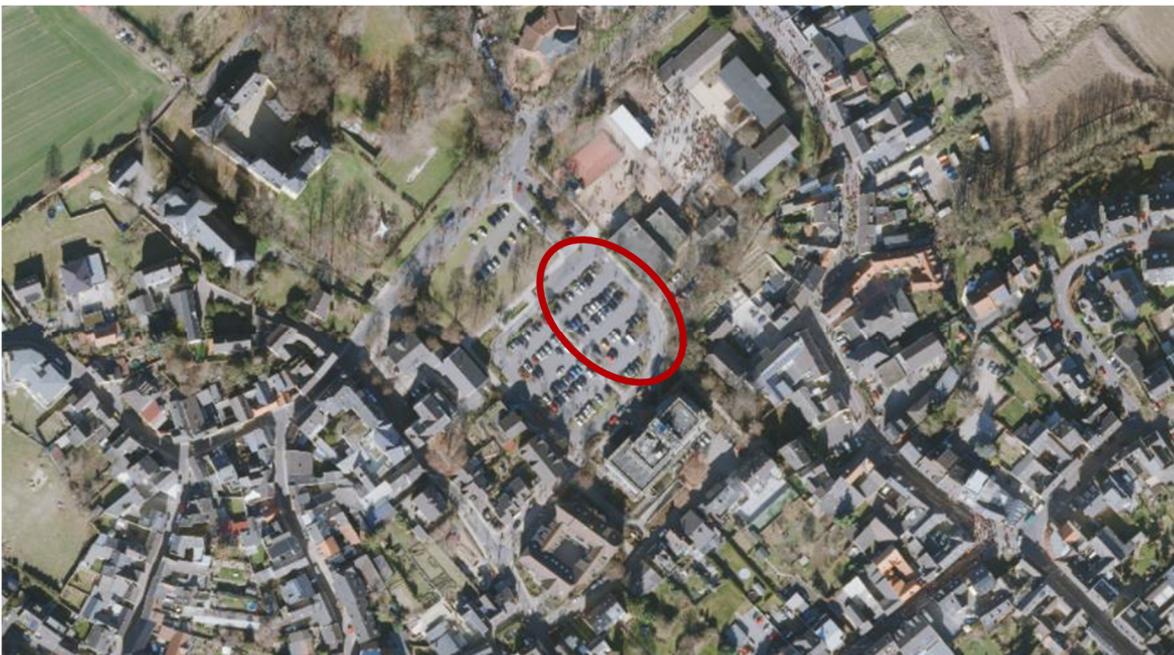
Die Gemeinde Alfter entstand 1969 im Rahmen des Bonn-Gesetzes aus den vormals eigenständigen Gemeinden Alfter, Gielsdorf, Impekoven, Oedekoven und Witterschlick, die alle dem früheren Landkreis Bonn angehörten.

Umgeben wird die Gemeinde (im Uhrzeigersinn) von den Kommunen Bornheim (rd. 48.300 Einwohner)³, Bonn (rd. 327.700 Einwohner)³, Meckenheim (rd. 24.700 Einwohner)³, Rheinbach (rd. 27.000 Einwohner)³ und Swisttal (rd. 18.800 Einwohner)³. 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.

Planstandort

Der Planbereich liegt im nördlichen Gemeindebereich von Alfter, unmittelbar im Ortszentrum des Gemeindeteils Alfter. Er wird derzeit mehrheitlich als zentraler Stellplatzanlage für die Kunden und Beschäftigten in Alfter Ort genutzt.

Abb. 1: Luftbild mit Planstandort



Quelle: Land NRW (2020) - Datenlizenz Deutschland - Namensnennung-Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

² Quelle: Gemeinde Alfter (2019): Einwohner nach Hauptsitz (Stand: 31.12.2018).

³ Quelle: IT.NRW (Stand: 30.06.2019).

In unmittelbarer Umgebung befinden sich neben dem städtebaulich dominierenden Schloss Alfter verschiedene Einzelhandelsbetriebe, darunter auch der zu verlagernde EDEKA-Markt, einem größeren Gebäudekomplex der VR-Bank Bonn sowie die katholische Grundschule..

Abb. 2: Planstandort Am Herrenwingert in Alfter Ort



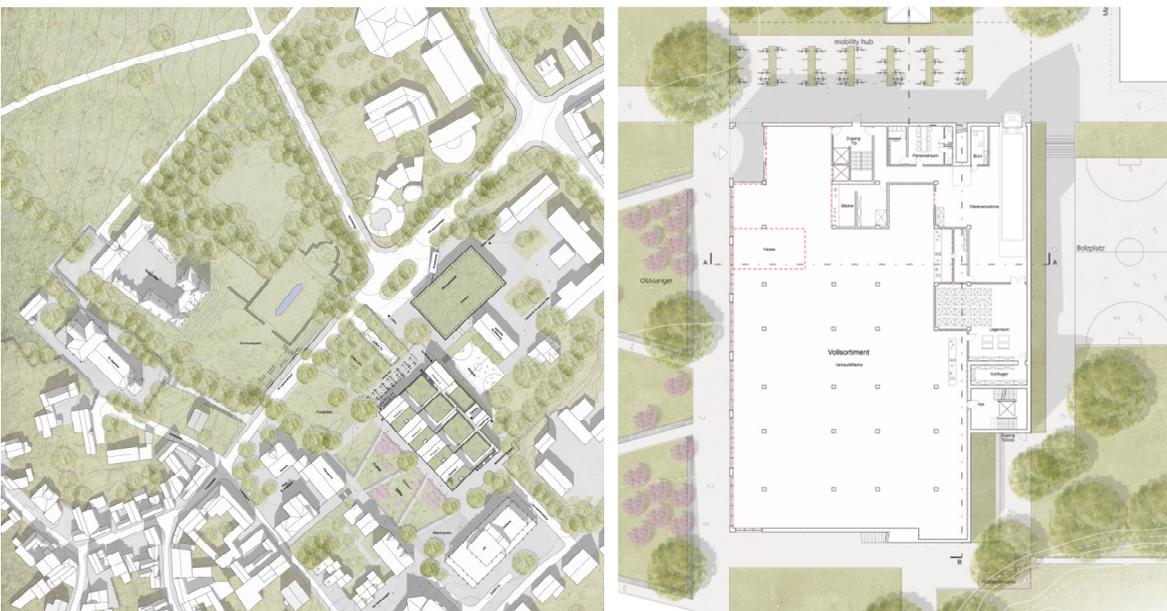
Quelle: cima (2020)

Ergebnis des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens

Im März – Juni 2019 wurde eine Mehrfachbeauftragung zur Überplanung des Standortbereichs „Am Herrenwingert“ im Rahmen eines städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens durchgeführt, der u. a. die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters vorsieht.

Der ausgewählte städtebauliche Entwurf der Büros Königs Architekten und Stern Landschaften sieht eine vollständige Neugestaltung des Platzes „Am Herrenwingert“ vor. Der Vollsortimenter bildet das Bindeglied zwischen dem Schulkomplex und dem vorhandenen VR-Gebäude. Die erforderlichen Stellplätze werden in Form einer zweigeschossigen Tiefgarage nachgewiesen. Der Markt weist eine Verkaufsfläche von 1.503 m² auf, hinzu kommt ein Backshop ohne Verkaufsflächenangabe. Für die Verträglichkeitsuntersuchung wurde daher ein Gesamtverkaufsfläche von max. 1.600 m² zugrunde gelegt.

Abb. 3: Siegerentwurf des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens für Alfter-Ort (Entwurf Königs Architekten, Köln)





Quelle: Königs Architekten, Köln (2019)

Für den Individualverkehr ist der Planstandort im Ortszentrum über die Kronenstraße sowie die Straße Am Herrenwingert aus dem Gemeindeteil Alfter sowie den übrigen Gemeindeteilen zu erreichen.

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

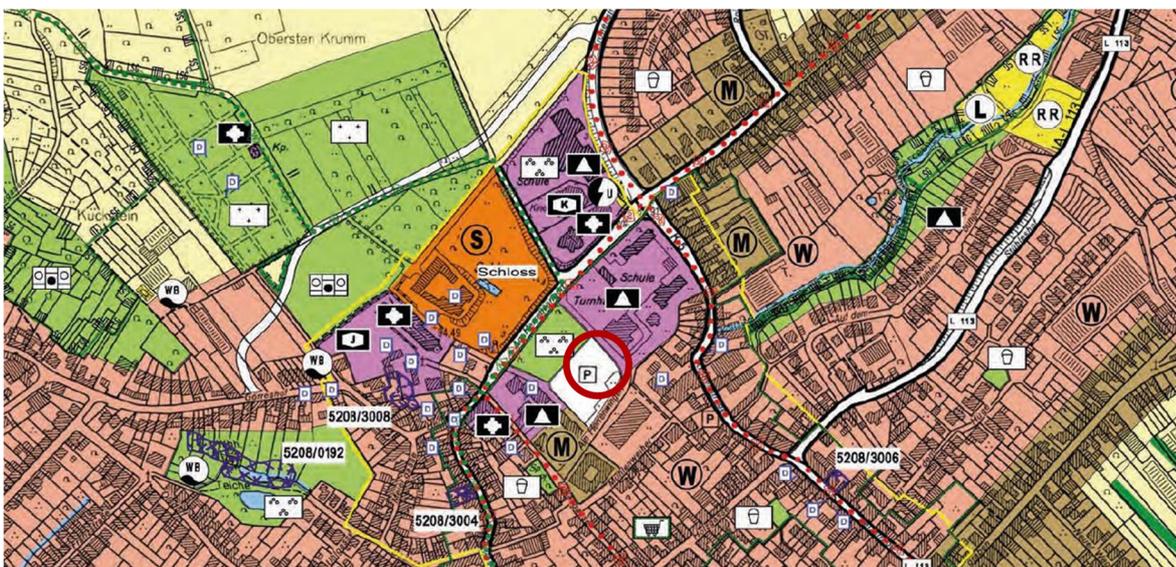
Planungsrechtliche Einordnung

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 als Parkplatz dargestellten Fläche; sie ist umgeben von gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf, die als Bereiche für Schulen gekennzeichnet sind.

Der Planstandort befindet sich innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 015 „Mühlenweg“, 7. Änderung. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird u. a. für den geplanten Bau eines Lebensmittelvollsortimenters Baurecht geschaffen werden.

Abb. 4: Flächennutzungsplan der Gemeinde Alfter mit Planstandort



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

4 Planvorhaben

Am Planstandort ist die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters vorgesehen. Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (mit Backshop) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.600 m²; im Zuge dieser Ansiedlung soll nach den bisherigen Planungen der im Ortszentrum derzeit bestehende EDEKA Supermarkt verlagert werden.

Umsatzerwartung des Planvorhabens

Unter Berücksichtigung der standortspezifischen Rahmenbedingungen und im Rückgriff auf branchenübliche Leistungskennziffern geht die cima davon aus, dass das Planvorhaben nach seiner Realisierung einen Gesamtumsatz von rd. 7,4 Mio. € erwirtschaften wird (+ 3,9 Mio. € gegenüber dem Bestand). Dabei werden für die einzelnen Sortimente die in Abb. 6 aufgeführten Umsätze erwartet. Die zugrunde liegende Flächenleistung orientiert sich an den publizierten Unternehmensdaten der Fa. EDEKA. Aufgrund der Lage sowie der Wettbewerbssituation in der Gemeinde Alfter und dem weiteren Umland wird unterstellt, dass der vorhandene Markt nach seiner Verlagerung und Erweiterung die durchschnittliche Flächenleistung einer Filiale der Fa. EDEKA erzielen wird; lt. EHI⁴ liegt dieser Wert bei rd. 4.600 € / m². Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird dieser Wert für die folgenden Berechnungen angenommen.

Abb. 5: Verkaufsfläche - Bestand und Planung

	Verkaufsfläche			
	SUMME (in m ²)	Nahrungs- und Genussmittel (in m ²)	übrige nahversor- gungsrelevante Sortimente (in m ²)	übrige Sortimente (in m ²)
EDEKA (Bestand)	680	570	70	40
EDEKA (Planung)	1.600	1.360	140	100
Differenz	+ 920	+ 790	+ 70	+ 60

Quelle: cima (2020)

Abb. 6: Umsatz - Bestand und Planung

	Umsatz			
	SUMME (in Mio. €)	Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	übrige nahversor- gungsrelevante Sortimente (in Mio. €)	übrige Sortimente (in Mio. €)
EDEKA (Bestand)	3,5	3,0	0,4	0,2
EDEKA (Planung)	7,4	6,3	0,6	0,5
Differenz	+ 3,9	+ 3,3	+ 0,2	+ 0,3

Quelle: cima (2020)

⁴ EHI Retail Institute (2019): Stationärer Einzelhandel Deutschland 2019. Köln.

4.1 Angebots- und Nachfrageanalyse

4.1.1 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 der Gemeindeteile Alfter und Gielsdorf übereinstimmt. Es nimmt somit auch die entsprechenden Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Alfter auf, das dem Zentralen Versorgungsbereich Alfter eine Versorgungsfunktion für die beiden Gemeindeteile zuordnet. Eine größeres Einzugsgebiet ist zu verneinen, da sich mit dem Planvorhaben vergleichbare Anbieter sowohl im weiteren Gemeindegebiet von Alfter als auch in allen Nachbarkommunen finden, so dass für die dortige Bevölkerung keine direkte Notwendigkeit besteht, zukünftig den Planstandort aufzusuchen.

Die cima geht davon aus, dass das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens vorrangig den Gemeindeteile Alfter und Gielsdorf entspricht (10.492 Ew.; Stand: 31.12.2018)⁵.

4.1.2 Regionale Wettbewerbssituation

Auch wenn das Einzugsgebiet des Planvorhabens nach den Ausführungen in Kap. 4.1.1 nicht über den Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums hinausreicht, hat die cima eine umfassende Wettbewerbsanalyse durchgeführt (s. auch Abb. 7). 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 Nachbarstädte aufgezeigt werden.

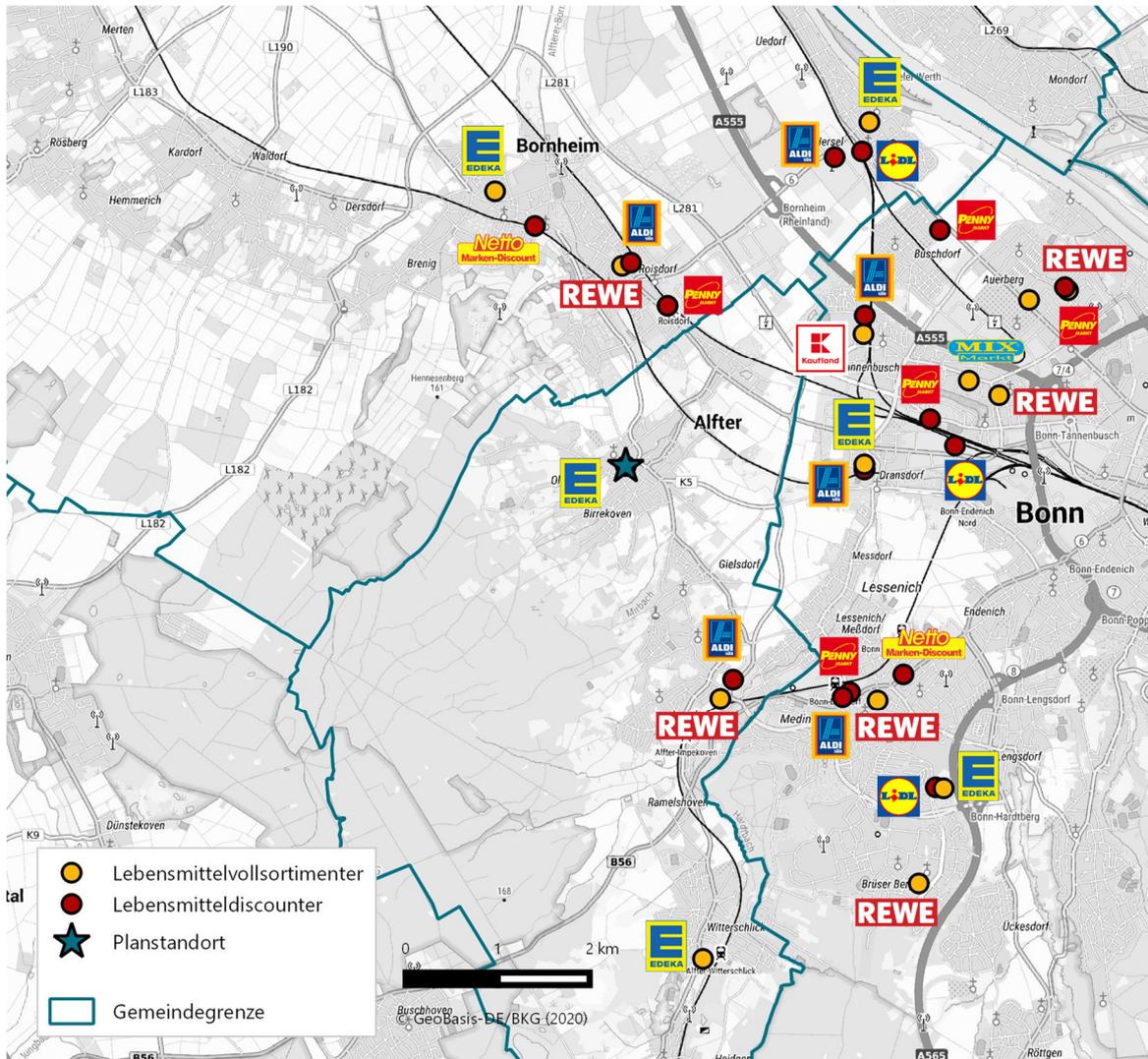
Gemeinde Alfter

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 OBI Baufachmarkt, der MEDA Küchenfachmarkt sowie der DÄNISCHES BETTENLAGER Kleinmöbelmarkt; im nahversorgungsrelevanten Sortiment sind vorrangig das SB-Warenhaus REWE CENTER sowie der ALDI Lebensmitteldiscounter zu nennen. Zudem befinden sich am Standort ein DM Drogeriefachmarkt sowie ein TRINKGUT Getränkefachmarkt. Die Distanz zum nordwestlich gelegenen Planstandort beträgt rd. 3 km.

Neben dem Alma-Einkaufspark verfügt die Gemeinde Alfter in den Gemeindeteilen Alfter, Oedekoven und Witterschlick über Versorgungszentren, die vorrangig der wohnortnahen Versorgung dienen. Im Gemeindeteil Alfter verteilt sich der Einzelhandelsbesatz eher weitläufig im historisch geprägten Ortszentrum; ein durchgehender Besatz ist nicht zu konstatieren. Einzig im Bereich Am Herrenwingert / Herterplatz ist eine Verdichtung festzustellen; hier befindet sich mit dem EDEKA Supermarkt sowie einigen kleinflächigen Anbietern des Ladenhandwerks (Bäckereien) auch der Schwerpunkt des nahversorgungsrelevanten Besatzes.

⁵ Quelle: Gemeinde Alfter (2019): Einwohner nach Hauptsitz (Stand: 31.12.2018).

Abb. 7: Regionale Wettbewerbssituation für das Planvorhaben



Bearbeitung: cima (2020)

Abb. 8: Verkaufsfläche und Umsatz in Alfter (Nahrungs- und Genussmittel)

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

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

Quelle: cima (2020)

Im Gemeindeteil Witterschlick konzentriert sich der Einzelhandelsbesatz vorrangig entlang der Hauptstraße, innerhalb des abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums. Hauptanbieter ist hier ein Supermarkt EDEKA, der in seiner Funktion von Anbietern des Ladenhandwerks (Bäckereien, Metzgerei) ergänzt wird.

Im Gemeindeteil Oedekoven ist nur ein rudimentärer Besatz in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten festzustellen. Auch aufgrund der Nähe zum Alma-Einkaufspark konnte sich hier kein entsprechendes Angebot etablieren.

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

Stadt Bornheim

Entsprechend ihrem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept verfügt die Stadt Bornheim über insgesamt drei Zentrale Versorgungsbereiche und zwar in den Stadtteilen Bornheim / Roisdorf, Hersel und Merten. Im Hinblick auf das Planvorhaben sind entsprechend Auswirkungen vorrangig für die Zentralen Versorgungsbereiche in Bornheim / Roisdorf sowie in Hersel zu prüfen; dementsprechend erfolgt hier eine detaillierte Betrachtung.

Der Einzelhandelsbesatz in Bornheim / Roisdorf konzentriert sich an zwei Standortbereichen, die in dem kommunalen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim zu einem gemeinsamen Zentralen Versorgungsbereich zusammengeschlossen wurden. Neben dem Bornheimer Stadtzentrum ist dies das rd. 1 km östlich liegende, 2017 nach erfolgter Umstrukturierung wiedereröffnete Suti-Center. Während im Stadtzentrum die Nahversorgung von einem EDEKA Supermarkt, einem NETTO Lebensmitteldiscounter sowie weiteren kleinflächigen Anbietern sowie Anbietern des Ladenhandwerks vorgehalten wird, hat sich nach dem Umbau des Suti-Centers hier ein SB-Warenhaus REWE CENTER angesiedelt; zudem wurde Ende 2018 ein ALDI Lebensmitteldiscounter eröffnet. Ergänzt wird das Angebot in der Nahversorgung durch Anbieter des Ladenhandwerks. Die Distanz zum südliche gelegenen Planstandort beträgt rd. 2,5 km.

Im Stadtteil Hersel konzentriert sich das Angebot entlang der Elbestraße sowie der Moselstraße. Hauptanbieter sind hier ein EDEKA Supermarkt sowie ein LIDL Lebensmitteldiscounter. Unmittelbar südwestlich anschließend befindet sich eine kleinerer Fachmarktstandort, der u. a. einen ALDI Lebensmitteldiscounter sowie einen ROSSMANN Drogeriefachmarkt beherbergt; entsprechend dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ist dieser Fachmarktstandort allerdings nicht Teil des Zentralen Versorgungsbereich. Die Distanz zum südwestlich gelegenen Planstandort beträgt rd. 5 km.

Abb. 9: Verkaufsfläche und Umsatz in Bornheim (Nahrungs- und Genussmittel)

	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (in m ²)	Umsatz Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)
Hauptzentrum Bornheim/ Roisdorf	5.580	30,7
Nahversorgungszentrum Hersel	1.250	7,7
übriges südöstliches Stadtgebiet Bornheim*	< 1.500	< 15,0

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

Außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche findet sich im östlichen Stadtgebiet von Bornheim noch ein PENNY Lebensmitteldiscounter im Stadtteil Roisdorf.

Bundesstadt Bonn

Im Hinblick auf den für das Planvorhaben relevanten Einzelhandelsbesatz in der Bundesstadt Bonn wird der Blick auf die unmittelbar an die Gemeinde Alfter angrenzenden bzw. betroffenen Stadtteile gerichtet. Hierzu zählen von Norden nach Süden die Stadtteile Auerberg, Buschdorf, Tannenbusch, Dransdorf, Lessenich/ Meßdorf, Duisdorf, Hardthöhe und Brüser Berg.

Während der Stadtteil Buschdorf neben einem PENNY Lebensmitteldiscounter über keinen weiteren nahversorgungsrelevanten Besatz verfügt, liegen im Stadtteil Auerberg die Zentralen Versorgungsbereiche Amsterdamer Straße (C-Zentrum) und Kölnstraße (D-Zentrum); hierbei ist für den Zentralen Versorgungsbereich Amsterdamer Straße ein adäquater Besatz mit einem REWE Supermarkt, einem PENNY Lebensmitteldiscounter sowie ergänzendem Ladenhandwerk zu konstatieren, wohingegen sich der Besatz im Zentralen Versorgungsbereich Kölnstraße auf einen kleinflächigen, ethnisch geprägten Nahversorgungsbetrieb sowie einen Anbieter des Ladenhandwerks beschränkt.

Abb. 10: Verkaufsfläche und Umsatz im westlichen Stadtbezirk Bonn (Nahrungs- und Genussmittel)

	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (in m ²)	Umsatz Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)
Amsterdamer Straße (C-Zentrum)	2.030	11,1
Neu-Tannenbusch (C-Zentrum)	4.140	25,7
Alt-Tannenbusch (D-Zentrum)*	< 1.000	< 5,0
Dransdorf (D-Zentrum)	1.880	14,0
Kölnstraße (D-Zentrum)*	< 1.000	< 2,5
übriger westlicher Stadtbezirk Bonn	2.630	15,8

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

Ebenfalls über zwei Zentrale Versorgungsbereiche verfügt der Stadtteil Tannenbusch. Dabei handelt es sich um den Zentralen Versorgungsbereich Alt-Tannenbusch (D-Zentrum), mit einem kleinflächigen NAHKAUF Frischemarkt als Hauptanbieter, sowie den Zentralen Versorgungsbereich Neu-Tannenbusch (C-Zentrum), der neben dem Tannenbusch-Center und dem dort ansässigen KAUF LAND SB-Warenhaus noch über einen ALDI Lebensmitteldiscounter verfügt; ergänzt wird das Zentrum um weitere kleinflächige Anbieter sowie Anbieter des Ladenhandwerks (Bäckereien).

Der Stadtteil Dransdorf zählt wie die voran dargestellten Stadtteile ebenfalls zum Stadtbezirk Bonn und verfügt im Bereich des Bahnhalt punkts Dransdorf über einen Zentralen Versorgungsbereich (D-Zentrum), in dem ein EDEKA Supermarkt sowie ein ALDI Lebensmitteldiscounter die nahversorgungsrelevanten Angebote vorhalten. Im weiteren Stadtbezirk Bonn finden sich außerhalb der dargestellten Zentren noch weitere relevante Anbieter, so u. a. ein LIDL Lebensmitteldiscounter sowie ein weiterer PENNY Lebensmitteldiscounter.

In den westlich gelegenen Stadtteilen des Stadtbezirks Duisdorf ist insbesondere der Zentrale Versorgungsbereich Duisdorf (B-Zentrum) als Einzelhandelsschwerpunkt, auch hinsichtlich seiner Nahversorgungsfunktion, zu benennen. Neben dem in der zur Fußgängerzone ausgebauten Rochusstraße liegenden REWE Supermarkt befinden sich hier, unmittelbar nordöstlich angrenzend die beiden Lebensmitteldiscounter ALDI und PENNY. Unweit nordöstlich des Zentralen Versorgungsbereiches liegt zudem ein NETTO Lebensmitteldiscounter.

Im Stadtteil Brüser Berg befindet sich ein weiterer Zentraler Versorgungsbereich (C-Zentrum), in dem die nahversorgungsrelevanten Angebote, neben Anbietern des Ladenhandwerks, vorrangig von einem REWE Supermarkt vorgehalten werden. Ergänzt wird der Zentrale Versorgungsbereich in seiner

Funktion für den Stadtteil durch den Standortbereich am Telekom Dome, unweit des Konrad-Ade-
nauer-Damms, an dem sich ein E-CENTER Verbrauchermarkt sowie ein LIDL Lebensmitteldiscounter
befinden.

Der dritte Zentrale Versorgungsbereich im Betrachtungsraum ist der Zentrale Versorgungsbereich
Medinghoven (D-Zentrum), der in den vergangenen Jahren allerdings einen erheblichen Bedeu-
tungsverlust erlitten hat, so dass er aus gutachterlicher Sicht nicht mehr über den Besitz und damit
die Funktion eines Nahversorgungszentrums verfügt. Weitere Anbieter sind im westlichen Stadtbe-
zirk Hardtberg nicht anzutreffen.

**Abb. 11: Verkaufsfläche und Umsatz im westlichen Stadtbezirk Hardtberg (Nahrungs- und
Genussmittel)**

	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (in m ²)	Umsatz Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)
Duisdorf (B-Zentrum)	2.030	11,1
Brüser Berg (C-Zentrum)	4.140	25,7
Medinghoven (D-Zentrum)*	< 100	< 1,0
übriger westlicher Stadtbezirk Hardtberg	2.630	15,8

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

4.2 Relevante Nachfragesituation in der Gemeinde Alfter

Das Marktpotenzial des Alfterer Einzelhandels resultiert im Wesentlichen aus der vorhandenen Nach-
frage innerhalb des eigenen Gemeindegebietes. Für den Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Alfter ist hierbei zudem der Blick auf die Gemeindeteile Alfter und Gielsdorf zu richten.

Die Berechnung des Nachfragepotenzials erfolgt auf Basis der gemeindeschaffen Einwohnerzahl
nach Hauptwohnsitz und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer (106,9)⁶. Es
wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 5.565 €⁷ für das Jahr 2020 zugrunde gelegt
(Bund), der an das Niveau der Gemeinde mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst wurde.

Abb. 12: Kaufkraftpotenzial Versorgungsbereich Alfter und Gemeinde Alfter

cima-Warengruppe	Versorgungsbereich NVZ Alfter (in Mio. €)	Gemeinde Alfter (in Mio. €)
Periodischer Bedarf	31,0	71,0
- Nahrungs- und Genussmittel	25,1	57,5
- übriger periodischer Bedarf	5,9	13,5
Aperiodischer Bedarf	31,4	71,9
SUMME	62,4	142,9

Quelle: cima (2020)

Der daraus folgende einzelhandelsrelevante Ausgabesatz eines Einwohners der Gemeinde Alfter ent-
spricht 5.949 € pro Jahr; d. h. ein Alfterer Bürger gibt unabhängig vom Ort des Einkaufs pro Jahr

⁶ Quelle: Michael Bauer Research GmbH (2019)

⁷ Quelle: CIMA Management + Beratung GmbH (2020)

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.

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 Alfter liegt das Nachfragepotenzial bei 62,4 Mio. €, wovon 25,1 Mio. € auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Aufgrund des hohen regionalen Wettbewerbsdrucks (siehe Kap. 4.1.2) kann für den Alfterer Einzelhandel nur von diffusen Zuflüssen aus den unmittelbar umliegenden Wohnbereichen der angrenzenden Kommunen ausgegangen werden; allerdings ist keine der angrenzenden Kommunen dem Einzugsgebiet von Alfter bzw. dem Planvorhaben zuzuordnen.

4.3 Gutachterliche Bewertung der aktuellen Nahversorgung im Versorgungsbereich Alfter

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

- Im **Zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrum Alfter** befindet sich mit dem Supermarkt EDEKA der **maßgebliche Anbieter im Versorgungsbereich**. Er übernimmt die Hauptlast bei der Versorgung der Einwohner in den Gemeindeteilen Alfter und Gielsdorf. Ergänzt wird sein Angebot vornehmlich durch Anbieter des Ladenhandwerks (Bäckereien). Damit verfügt der Versorgungsbereich Alfter derzeit über eine Grundausstattung in der Nahversorgung.
- Außerhalb des Nahversorgungszentrums findet sich im Versorgungsbereich Alfter nur noch einige kleinflächige Anbieter.
- Mit Blick auf den Versorgungsbereich Alfter 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 5,0 Mio. €. Ihm steht ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial von 25,1 Mio. € gegenüber. Die hieraus resultierende Zentralität im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von 20 sowie der Index Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner (0,09 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 zum Zeitpunkt der Erstellung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes 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 Planvorhaben

5.1 Methodische Vorbemerkungen

Im Nachfolgenden werden die ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens ermittelt. Bei dem zugrunde gelegten Ansatz handelt es sich um einen Worst-Case-Ansatz, u. a. durch die Annahme einer hohen Flächenproduktivität für das Planvorhaben und der Definition eines räumlich engen Einzugsgebiets. 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.⁸ 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 einzelfallbezogene 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

⁸ 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 umfangreiche 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 Auswirkungen des Planvorhabens

Im Folgenden wird für das Planvorhaben die entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse für das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel durchgeführt. Auf eine differenzierte Auswirkungsanalyse für die Randsortimente wird aufgrund des geringen Umfangs dieser Verkaufsflächen (insgesamt 240 m² bzw. + 130 m² gegenüber dem bestehenden EDEKA-Markt) und der Lage des Plangebietes innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches verzichtet.

Abb. 13: Auswirkungsanalyse Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Standortbereich	Umsatz	Umsatzumverteilung	
	(in Mio. €)	(in Mio. €)	Anteil am aktuellen Umsatz (in %)
EDEKA (Bestand)	3,0	3,0	
Alfter (ZV, ohne EDEKA)	1,6	0,1	3,1
Oedekoven (ZV)*	< 1,0	-	-
Witterschlick (ZV)	4,0	0,1	2,5
Alma-Einkaufspark	29,7	1,3	4,4
übrige Gemeinde Alfter	2,1	-	-
Bornheim/ Roisdorf (ZV)	30,7	1,2	3,9
Bornheim, Hersel (ZV)	7,7	0,1	1,3
übrige Stadt Bornheim (südöstlich)	< 15,0	0,1	< 2,5
Bonn, Amsterdamer Straße (C-Zentrum)	11,1	-	
Bonn, Neu-Tannenbusch (C-Zentrum)	25,7	0,1	0,4
Bonn, Alt-Tannenbusch (D-Zentrum)	< 5,0	-	
Bonn, Dransdorf (D-Zentrum)	14,0	-	
Bonn, Kölnstraße (D-Zentrum)	< 2,5	-	
übriger Stadtbezirk Bonn (westlich)	15,8	0,1	0,6
Bonn, Duisdorf (B-Zentrum)	19,9	0,1	0,5
Bonn, Brüser Berg (C-Zentrum)	4,2		
Bonn, Medinghoven (D-Zentrum)	< 1,0		
übriger Stadtbezirk Hardtberg (westlich)	22,5	0,1	0,4
diffus		0,1	
SUMME		6,3	

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

ZV: Zentraler Versorgungsbereich

Quelle: cima (2020)

Mit der Umsetzung des Planvorhabens ist für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von einem Umsatz pro Jahr von 6,3 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 sowie die in den angrenzenden Städten Bonn und Bornheim abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche 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.

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.

Aus gutachterlicher Sicht werden vorrangig zwei Standorte durch Verlagerungen zum erweiterten EDEKA Verbrauchermarkt im Gemeindeteil Alfter betroffen sein. Mit einer prognostizierten Umsatzverlagerung von 4,4 % zählen hierzu die Betriebe im rd. 3 km südlich liegenden Alma-Einkaufspark. Allerdings ist zu bemerken, dass der Wert weit unterhalb der Schwelle der Abwägungsrelevanz liegt und somit keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die dort ansässigen Betriebe zu erwarten sind. Hinzu tritt, dass der Standortbereich entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Alfter nicht als Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist und er somit keinen Schutzanspruch genießt.

Mit Umsatzverlagerungen von 3,9 % ist das Hauptzentrum Bornheim / Roisdorf vom Planvorhaben betroffen. Auch hier ist festzuhalten, dass der genannte Wert erheblich unterhalb der Schwelle der Abwägungsrelevanz liegt und somit keine negativen Auswirkungen für das Zentrum zu erwarten sind.

Die Zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde Alfter weisen mit Umsatzverlagerungsquoten von 3,1 % (Nahversorgungszentrum Alfter) und 2,5 % (Nahversorgungszentrum Witterschlick) ebenfalls Werte auf, die keine negativen Auswirkungen erwarten lassen; aufgrund des nur noch rudimentären Nahversorgungsbesatzes im Hauptzentrum Oedekoven ist aus gutachterlicher Sicht hier von keinen Umsatzverlagerungen auszugehen.

Die weiteren betrachteten Zentralen Versorgungsbereiche in der Bundesstadt Bonn sowie der Stadt Bornheim weisen ebenfalls Verlagerungsquoten aus, die deutlich unterhalb der Schwelle zur Abwägungsrelevanz liegen und somit keinen Hinweis auf mögliche negative Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen geben.

Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass durch die geplante Verlagerung und Erweiterung des EDEKA Supermarkts keine negativen Auswirkungen für die betrachteten Zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde Alfter sowie die der Nachbarstädte Bonn und Bornheim zu erwarten sind.

Kommt es nicht zur Verlagerung des vorhandenen EDEKA-Marktes, sondern zur Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist aus gutachterlicher Sicht nicht von einem Weiterbestand dieses Marktes auszugehen. Dies ist aus planerischer Sicht zu akzeptieren, da auch in diesem Fall eine **dauerhaft Nahversorgung in der Ortsmitte gesichert** wird. Die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die übrigen Wettbewerbsteilnehmer innerhalb und außerhalb der Gemeinde Alfter gelten unverändert.

Aus städtebaulicher Sicht ist einer solchen Entwicklung im Übrigen auch zuzustimmen, da für das in diesem Fall freiwerdende Ladenlokal eine **realistische Nachfolgenutzung** im Rahmen des ISEK-Planungsprozesses aufgezeigt wurde: Es handelt sich um ein Einzelhandelsobjekt im guten Zustand mit einer Verkaufsfläche von rd. 700 m²; aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem Standort des geplanten Vollsortimenters erfüllt das Ladenlokal aus Betreibersicht nach der Neuordnung der Ortsmitte über alle Voraussetzungen zur **Ansiedlung eines Drogeriemarktes**. Eine solche Entwicklung würde eine ideale Ergänzung des Vollsortimenters darstellen.

5.3 Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Aufbauend auf der Bestandsaufnahme des vorhandenen Einzelhandelsangebotes und des Nachfragepotenzials, der Planungsvorstellungen der Gemeinde Alfter sowie der dargestellten Auswirkungen der Planvorhaben auf die lokalen und regionalen Kaufkraftbewegungen erfolgt nachfolgend eine Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen des Planvorhabens.

Einordnung des Planvorhabens in die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Alfter

Das vom Rat der Gemeinde Alfter beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfiehlt, die zukünftige Einzelhandelsentwicklung an den folgenden zentralen Zielsetzungen zu orientieren:

- 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 geplante Verlagerung und damit verbundene Erweiterung des EDEKA Supermarktes im Ortszentrum des Gemeindeteils Alfter folgt den dargestellten Zielvorstellungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Alfter. Das Ortszentrum ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen und hat als Nahversorgungszentrum die Versorgungsfunktion für die nördlichen Gemeindeteile Alfter und Gielsdorf.

Mit der Durchführung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) hat die Gemeinde Alfter den planerische Willen bekundet, das Ortszentrum von Alfter städtebaulich aufzuwerten und in seiner Versorgungsfunktion langfristig und nachhaltig zu stärken und zu entwickeln; hierzu zählt auch die geplante kleinräumige Verlagerung und damit verbundene Erweiterung des bestehenden EDEKA Supermarkts als Teil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Somit fügt sich das Planvorhaben in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Alfter ein, was durch die folgend dargestellten Aspekte bestätigt wird:

- Aufgrund der kleinräumigen Verlagerung des EDEKA Supermarkts ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer Verschiebung des Versorgungsschwerpunkts im Ortszentrum des Gemeindeteils Alfter kommen wird. Vielmehr ist von einer erhöhten Frequenz durch ein attraktiveres Angebot auszugehen, von der durch Kopplungs- und Synergieeffekte der übrige Einzelhandel im Ortszentrum profitieren wird.
- Mit der geplanten Verkaufsfläche erreicht der EDEKA Verbrauchermarkt eine Verkaufsflächengröße, die der vergleichbarer Neubauvorhaben entspricht. Er löst damit einen Bestandmarkt ab, der vor allem in Hinblick auf die Verkaufsflächendimensionierung als nicht mehr marktgerecht bezeichnet werden muss.
- Mit der dargestellten Verlagerung und Erweiterung des EDEKA Supermarkts kann die Versorgung der Einwohner im Einzugsgebiet langfristig gesichert werden.

Zudem ist auf die Empfehlungen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für das Ortszentrum Alfter zu verweisen:

„Ziel der Entwicklung der Ortsmitte Alfter muss eine Erhaltung bzw. Aufwertung des städtebaulichen Bildes der gesamten Ortslage sein, vom Platz „Am Herrenwingert“ bis hinein in die engen, historischen Gassen, die den Ortskern erschließen. Auch eine attraktive Einbindung von Schloss Alfter (unmittelbar

an der Straße „Am Herrenwingert“ gelegen) kann ein Impuls für die städtebauliche Gesamtentwicklung darstellen.

Zum Erhalt der Funktionalität des Standortbereichs ist es darüber hinaus wichtig, dass der bestehende Einzelhandelsbesatz im Sinne seiner Funktion als Nahversorgungsstandort erhalten und gestärkt wird. Hierzu wäre vor allem die angedachte Erweiterung des bestehenden EDEKA Supermarktes auf eine marktgerechte Größe aus gutachterlicher Sicht zu befürworten.

Um eine attraktivere Gestaltung des Platzes „Am Herrenwingert“ zu ermöglichen wäre es zudem denkbar, einen Ausweichparkplatz für Dauerparker einzurichten, um den erforderlichen Spielraum für eine städtebauliche Neugestaltung des Platzes zu erhalten.“⁹

Das unmittelbare Einfügen des Planvorhabens in die verfolgte städtebauliche Entwicklung wird auch bestätigt durch den im Jahr 2019 durchgeführten Planungsprozess zur Ortsmitte Alfter, der u. a. auch ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung für den Bereich Am Herrenwingert umfasste. In einem Fachbeitrag „Einzelhandel“ wurde von der CIMA Beratung + Management GmbH die Bedeutung einer Neuordnung des Platzes Am Herrenwingert und einer Ansiedlung eines Vollsortimenters wie folgt zusammengefasst:¹⁰

„1. Die Ortsmitte Alfter bedarf einer städtebaulichen Neuordnung und Attraktivierung.

Die CIMA-Bestandsaufnahme zeigte den Handlungsbedarf zur städtebaulichen Aufwertung und zur verkehrlichen Neuregelung der Ortsmitte deutlich auf. Die heutige Aufenthaltsqualität rund um den Platz Herrenwingert entspricht nicht den Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum mit den entsprechenden Versorgungsaufgaben. Es fehlen Möglichkeiten des Verweilens und des Austausches, die außergastronomischen Möglichkeiten sind stark eingeschränkt. Wie auch die begleitenden Verkehrsuntersuchungen gezeigt haben, bestehen insbesondere im Umfeld der Schule häufig Konfliktsituationen, z.B. beim Ein- und Aussteigen der Schüler, sofern sie mit den PKW gebracht werden.

Die im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Alfter-Ort geführten Fachgespräche mit dem beauftragten Planungsbüro und dem Verkehrsgutachter sowie den zuständigen Fachstellen der Gemeinde Alfter bestätigten diese Einschätzung.

2. Die Funktion eines Nahversorgungszentrums für rd. 10.600 Einwohner (Ortsteile Alfter und Gliersdorf) ist dauerhaft durch einen Supermarkt marktüblicher Größe sicherzustellen.

Der vorhandene EDEKA-Supermarkt weist eine Betriebsgröße auf, die zum einen nicht die Voraussetzungen für eine zeitgemäße Versorgung der Bevölkerung im zugewiesenen Einzugsgebiet ermöglicht; zum anderen ist bereits kurzfristig eine Schließung des Betriebes aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht auszuschließen.

3. Als marktübliche Größe eines Vollsortimenters in vergleichbarer Lage ist eine Verkaufsfläche von rd. 1.600 m² anzusehen.“

Das Planvorhaben stimmt damit vollumfänglich mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Alfter überein.

⁹ CIMA Beratung + Management GmbH (2013, S. 55f): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Alfter. Köln.

¹⁰ CIMA Beratung + Management GmbH (2019): Einzelhandelsentwicklung Alfter-Ort 2019 - Dokumentation der Fachberatung. Köln.

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 Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Alfter

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 Zielsetzungen¹¹:

- 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 Verlagerung und Erweiterung des EDEKA Supermarkts erfüllt 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 erfüllt. Eine im Einzelhandelskonzept aufgeführte Einzelhandelsentwicklung im Umfeld des Rathauses in Oedekoven wird durch das Vorhaben nicht beeinflusst.

6.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (:rezk)

Der Regionale Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler (:rak) hat 2001 bzw. 2002 das regionale Einzelhandels- und Zentrenkonzept (:rezk) erarbeitet. In drei Workshops wurden in den Jahren 2009 und 2010 das Konzept fortgeschrieben und auf der Grundlage der aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen und Vorgaben verschiedene Änderungen, Ergänzungen und Klarstellungen der bisher gültigen :rezk-Vereinbarung vorgenommen. Der entsprechende Leitfaden bildet die Grundlage für die nachfolgende Überprüfung des Planvorhabens.

Gemäß der Arbeitshilfe zur Bewertung der regionalen Relevanz von Vorhaben ist zunächst von der zuständigen Gemeinde eine Vorprüfung vorzunehmen.

¹¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Alfter (2013), S. 33f.

Vorprüfung – Schritt 1 (regionale Abstimmung grundsätzlich verpflichtend erforderlich)¹²

Für Vorhaben ist immer eine regionale Abstimmung vorzunehmen, wenn

- die planende Kommune kein ordnungsgemäß erstelltes kommunales Einzelhandelskonzept aufweist,
- es sich um ein großflächiges Vorhaben außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt oder
- es sich um ein kleinflächiges Vorhaben außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten handelt.

Da für die Gemeinde Alfter ein vom Rat beschlossenes Einzelhandelskonzept vorliegt und das Erweiterungsvorhaben innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Alfter umgesetzt werden soll, kommt die Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass eine regionale Abstimmung nicht verpflichtend erforderlich ist.

Vorprüfung – Schritt 2 (regionale Abstimmung aus anderen Gründen erforderlich)¹³

Sofern auf das Planvorhaben die Kriterien des ersten Schritts nicht zutreffen, ist im Rahmen der Vorprüfung zu klären,

- ob das Vorhaben den landesplanerischen Vorgaben, ergänzt durch Anhang 3, entspricht (Prüfschritt 01),
- ob die vorhabenrelevante Kaufkraft im zugeordnetem Verflechtungsbereich vorhanden ist (Prüfschritt 02),
- ob durch das Vorhaben Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auszuschließen sind (Prüfschritt 03).

Sofern alle Prüfschritte mit „Ja“ zu beantworten sind, ist eine regionale Abstimmung nicht erforderlich.

Im vorliegenden Fall sind die drei aufgeführten Prüfschritte unter Berücksichtigung des :rezk-Leitfadens wie folgt zu beantworten:

- Prüfschritt 01: Das Erweiterungsvorhaben entspricht den landesplanerischen Vorgaben, da es innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Alfter umgesetzt werden soll.
- Prüfschritt 02: Entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Alfter sind dem Nahversorgungszentrum Alfter die Gemeindeteile Alfter und Gielsdorf als Versorgungsbereich zuzuordnen. Die vorhabenrelevante Kaufkraft als Kaufkraft im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ist im zugeordneten Versorgungsbereich vorhanden, da dem erwarteten Umsatz des Planvorhabens von 6,3 Mio. € im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel nach seiner Erweiterung eine entsprechende Kaufkraft im Versorgungsbereich von 25,1 Mio. € gegenübersteht.
- Prüfschritt 03: Wie die vorliegende Auswirkungsanalyse (Kap. 5) gezeigt hat, sind Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Damit ist abschließend festzustellen, dass entsprechend den Vorgaben des :rezk eine regionale Abstimmung für das Erweiterungsvorhaben nicht erforderlich ist.

¹² Fortschreibung der Vereinbarung des :rezk (2010), S. 2

¹³ Fortschreibung der Vereinbarung des :rezk (2010), S. 3

6.3 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Die Zulässigkeit des Planvorhabens setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. In diesem Zusammenhang ist vor allem der am 08.02.2017 in Kraft getretene LEP NRW zu beachten. Die dort enthaltenen zehn Ziele und Grundsätze sind die maßgeblichen Prüfkriterien bei der Fragestellung, inwieweit das Planvorhaben den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Ziel 6.5-1 - Standorte nur im Allgemeinen Siedlungsbereichen

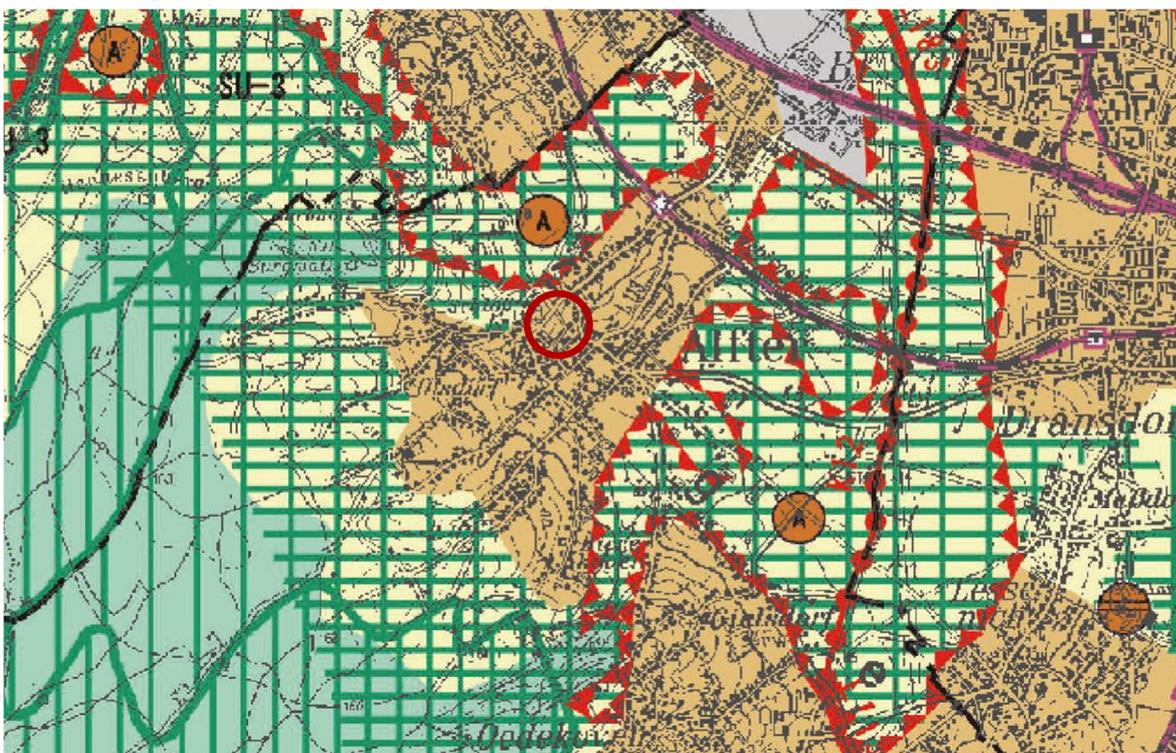
Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Die regionalplanerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche sind Gebiete, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen und aus denen – im Sinne der "Stadt der kurzen Wege" – Flächen unterschiedlichster Nutzungen entwickelt wurden oder werden sollen. Dies beinhaltet auch die Flächen für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg ist das Ortszentrum von Alfter und somit auch der Planstandort als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. **Das vorliegende Planvorhaben stimmt somit mit dem Ziel 6.5-1 des LEP überein.**

Damit wird auch das **Ziel 1 des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/ Rhein-Sieg** erfüllt.

Abb. 14: Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg mit Planstandort



Quelle: Bezirksregierung Köln (2004): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln

Ziel 6.5-2 - Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte 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.*

Wie zuvor dargestellt befindet sich der Planstandort im abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Alfter. **Somit erfüllt das Planvorhaben das Ziel 6.5-2 des LEP.**

Ziel 6.5-3 - 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.

Mit dem Beeinträchtigungsverbot wird den Zentralen Versorgungsbereichen im Einzugsbereich des Planvorhabens eine Schutzfunktion zuerkannt. Durch das Planvorhaben dürfen sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktionstüchtigkeit der ausgewiesenen Zentren ergeben.

Entsprechend der durchgeführten Auswirkungsanalyse für die Verlagerung und Erweiterung des EDEKA Supermarkts, deren Ergebnisse aus dem Kap. 5 hervorgehen, werden die Zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde Alfter sowie die der umliegenden Städte nicht negativ beeinträchtigt. **Das Planvorhaben stimmt daher mit dem Ziel 6.5-3 überein.**

Grundsätze 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6

Die Grundsätze 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 des LEP beziehen sich auf Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und sind daher für die vorliegende Planung nicht relevant.

Ziel 6.5-7 - Überplanung von vorhandenen Standorten

Abweichend von den Festlegungen 1 bis 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 Bestandschutz 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-zentrenrelevanter Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Der Planstandort liegt im Zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Alfter. **Daher findet das Ziel 6.5-7 hinsichtlich des Planvorhabens keine Anwendung.**

6.5-8 Ziel - Einzelhandelsagglomerationen

„Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch zentrenschädliche Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“

Das Ziel ist auf das Vorhaben nicht anzuwenden, da es sich um ein Planvorhaben innerhalb eines Allgemeiner Siedlungsbereiches sowie eines Zentralen Versorgungsbereiches handelt.

Grundsatz 6.5-9 - Regionale Einzelhandelskonzepte

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

Der Grundsatz 6.5-9 regelt die Aufstellung bzw. Änderung von Regionalplänen und kommt im Fall des Planvorhabens nicht zur Anwendung.

Ziel 6.5-10 - „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 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen.

Ziel 6.5-10 trifft eine Regelung bezüglich vorhabenbezogener Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO. Die Festlegung dient der Klarstellung, dass die in den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-8 enthaltenen Vorgaben des LEP auch auf die vorhabenbezogenen Bebauungspläne anzuwenden sind.

Das Planvorhaben erfüllt alle Ziele und Grundsätze des LEP NRW. Damit erfüllt das Planvorhaben auch das Ziel 6.5-10.

Die Ausführungen haben deutlich gemacht, dass das Erweiterungsvorhaben die Ziele und Grundsätze des LEP erfüllt, sofern sie denn für das Planvorhaben zur Anwendung kommen.

7 Abschließende Bewertung

Anlass für die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung ist die geplante Verlagerung und damit die verbundene Erweiterung des bestehenden EDEKA Supermarktes im Ortszentrum des Gemeindeteils Alfter auf eine Verkaufsfläche von rd. 1.600 m².

Eine zentrale Grundlage für die Verträglichkeitsuntersuchung bildet eine Vollerhebung des projekt-relevanten Einzelhandelsbesatzes mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel in der Gemeinde Alfter sowie dem entsprechenden projektrelevanten Besatz in Teilbereichen der angrenzenden Städte Bonn und Bornheim.

Aufbauend auf der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen kommt die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass von der geplanten Verlagerung und Erweiterung des EDEKA Supermarktes keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die Zentren der Gemeinde Alfter oder die Zentralen Versorgungsbereiche der Städte Bonn und Bornheim zu erwarten sind. Ebenso werden keine negativen Effekte für die übrige wohnungsnaher Versorgung ausgelöst. Diese Einschätzung gilt auch für die Neuansiedlung eines Vollsortimenters unter einem anderen Betreiber. In diesem Fall ist von der Betriebsaufgabe des vorhandenen Marktes auszugehen. Da auch in diesem Fall durch das Vorhaben eine dauerhafte Nahversorgung für Alfter-Ort sichergestellt wird und in Form der Ansiedlung eines Drogeriemarktes auch eine mögliche Nachnutzung des dann freierwerdenden Objektes benannt werden kann, ist auch einer solchen Lösung planerisch zuzustimmen.

Zudem entspricht das Planvorhaben den im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargestellten Zielen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Alfter. Auch erfüllt das Planvorhaben die Vorgaben des regionalen Einzelhandelskonzeptes :rezk sowie die Ziele und Grundsätze des Landesplanung, dargelegt im LEP NRW.

Die cima sieht daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Verlagerung und Erweiterung des EDEKA Supermarktes bzw. ersatzweise auch die Neuansiedlung eines Vollsortimenters im Ortszentrum Alfter als erfüllt an und stimmt dem Planvorhaben zu.

CIMA Beratung + Management GmbH
Köln, den 21. Februar 2020