



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

Gutachterliche Stellungnahme zum Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 012 Nord „Gewerbegebiet Oedekoven“ in der Gemeinde Alfter

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

Köln, den 06.08.2021

Nutzungs- und Urheberrechte

Der Auftraggeber kann den vorliegenden Projektbericht 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.

Der Bericht fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Die Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches durch andere als den Auftraggeber auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH, Köln.

Inhalt

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung	5
2 Planungsanlass	7
3 Konzeptionelle Aussagen zur Entwicklung des Almaparks im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Alfter	8
4 Planungserfordernisse	10
4.1 Aufzeigen von möglichen Wechselwirkungen mit der verfolgten Entwicklung am Herrenwingert in Alfter-Ort	10
4.2 Aufzeigen von möglichen Wechselwirkungen mit der Nahversorgung in den übrigen Ortsteilen	11
4.3 Aufzeigen einer Betroffenheit der Stadt Bonn durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters	12
5 Abschließende Bewertung	13

Abbildungen

Abb. 1: Verkaufsfläche und Umsatz des Planvorhabens nach Warengruppen	7
Abb. 2: Auswirkungsanalyse zu dem Planvorhaben für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	10

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Der Alma-Einkaufspark in der Gemeinde Alfter hat sich seit seiner Einrichtung in den 1970er Jahren zu einem Einzelhandels- und Gewerbestandort mit z. T. überörtlicher Ausstrahlung entwickelt.

Der Standort wird dominiert durch eine Vielzahl von zumeist großflächigen Einzelhandelsnutzungen, die sukzessiv und ohne ein umfassendes Gesamtkonzept entstanden sind. Planungsrechtlich wird der Standortbereich Almapark im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Alfter als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ bzw. als Sondergebiet „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ dargestellt. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erlangte der Bebauungsplan Nr. 012 Nord „Gewerbegebiet Oedekoven“ 1987 Rechtskraft. Die mittlerweile vollzogene städtebauliche Entwicklung entspricht nicht mehr den ursprünglichen Zielvorstellungen des Bebauungsplans; es kommt hinzu, dass mit der Bekanntmachung vom 04.07.2015 eine Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 012 erfolgte. Die Teilaufhebung betrifft den Kernbereich des heutigen Almaparks, in dem sich u. a. ein OBI-Bau- und Gartenmarkt, ein DM-Drogeriemarkt und ein BABYONE-Babyfachmarkt befinden. Planungsrechtlich ist dieser Standortbereich derzeit nach § 34 BauGB zu bewerten.

In dem vom Rat der Gemeinde Alfter beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Alfter (2013)¹ wird der Almapark als Sonderstandort des Einzelhandels ohne nahversorgungs- und zentrenrelevante Kernsortimente klassifiziert. Diese Einstufung baut auf den zentralen Zielen des Einzelhandelskonzeptes auf, die der Förderung der Ortsmitten in der Gemeinde Alfter sowie des Rathausbereichs in Oedekoven als Versorgungsstandorte eine besondere Priorität einräumen.

Bereits in der Vergangenheit gab es mehrfach Ansiedlungsanfragen zum Ausbau des Einzelhandelsangebotes im Almapark. In den meisten Fällen handelte es sich um Anfragen zur Ansiedlung von Betrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Aktuell liegen Planungen zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters vor.

Die Gemeinde Alfter beabsichtigt, die städtebauliche Entwicklung des Almaparks gezielt zu steuern und Fehlentwicklungen vorzubeugen. Der Schutz der Zentren und speziell die für den Kernort Alfter verfolgte Ansiedlung eines Nahversorgers stehen dabei im Mittelpunkt. Hierzu soll der Bebauungsplan Nr. 012 Nord „Gewerbegebiet Oedekoven“ geändert und den aktuellen städtebaulichen Zielen der Gemeinde Alfter angepasst werden. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, soll zudem eine Veränderungssperre erfolgen.

Die Gemeinde Alfter hat die CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, im Juni 2021 mit der vorliegenden Stellungnahme als Grundlage für den anstehenden Aufstellungsbeschluss beauftragt. Die Stellungnahme sollte insbesondere folgende Aspekte umfassen:

- Konzeptionelle Aussagen zur Entwicklung des Almaparks im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Alfter
- Aufzeigen von möglichen Wechselwirkungen zwischen einer möglichen Entwicklung am Standort Almapark und der verfolgten Entwicklung am Herrenwingert in Alfter-Ort
- Aufzeigen von möglichen Wechselwirkungen zwischen einem möglichen Ausbau des Einzelhandelsangebotes am Standort Almapark und der Nahversorgung in den übrigen Ortsteilen
- Aufzeigen der möglichen Wechselwirkungen und der Betroffenheit der benachbarten Stadt Bonn durch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters

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

Die Stellungnahme baut auf dem von der cima erarbeiteten Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Alfter (2013), die nachfolgende Betreuung der Gemeinde zu einzelhandelsrelevanten Fragestellungen, die fachliche Begleitung der Mehrfachbeauftragung „Herrenwingert“ im Ortskern von Alfter (2019) sowie dem projektbegleitenden Austausch mit dem zuständigen Fachamt der Gemeinde Alfter über die aktuellen Planungen für den Almapark auf.

Die Stellungnahme wurde im Zeitraum Juni – August 2021 erarbeitet.

2 Planungsanlass

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 012 Nord „Gewerbegebiet Oedekoven“ ist die **Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters** der Firma LIDL geplant. Das Unternehmen realisiert derzeit verschiedenen Typen von Filialen; sie unterscheiden sich u.a. in Hinblick auf den Umfang der Verkaufsfläche (1.200 m² VKF, 1.400 m² VKF etc.). **Vorliegende Planungen sehen eine Filiale mit 1.400 m² Verkaufsfläche vor. Für eine Ersteinschätzung wird von einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² ausgegangen, um auch den Fall einer möglichen Reduzierung des Vorhabens zu überprüfen.** Es ist offensichtlich, dass mit einer größeren Verkaufsfläche die Stadt- und Regionalverträglichkeit kritischer zu bewerten ist.

Mit Rückgriff auf veröffentlichte Unternehmensdaten der Fa. LIDL wird nachfolgend eine durchschnittliche Flächenleistung von 7.400 € / m² angesetzt.² Bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² ergibt sich ein erwarteter Umsatz von 8,9 Mio. €. Der überwiegende Anteil der Verkaufsfläche und des Umsatzes entfällt mit 960 m² bzw. 7,1 Mio. € auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

Abb. 1: Verkaufsfläche und Umsatz des Planvorhabens nach Warengruppen

Vorhaben	VKF gesamt m ²	VKF Nahrungs- und Genussmittel m ²	VKF Drogerie- artikel m ²	übrige VKF m ²
Lebensmitteldiscounter	1.200	960	120	120

Quelle: cima (2021)

Vorhaben	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz Nah- rungs- und Genussmittel in Mio. €	Umsatz Droge- rieartikel in Mio. €	übrige Sortimente in Mio. €
Lebensmitteldiscounter	8,9	7,1	0,9	0,9

Quelle: cima (2021)

² Quelle: Hahn-Gruppe (2020): Hahn Retail Real Estate Report (2020 / 2021). Bergisch Gladbach bzw. Statista (2021) (www.satista.com)

3 Konzeptionelle Aussagen zur Entwicklung des Almaparks im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Alfter

Zur gezielten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im gesamten Gemeindegebiet hat die Gemeinde Alfter im August 2013 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Alfter als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB förmlich beschlossen.

Hieraus ergibt sich für die Gemeinde eine Bindungswirkung in der Form, dass die Ziele und Empfehlungen des Konzeptes bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Das Einzelhandelskonzept baut auf den nachfolgenden drei zentralen Zielsetzungen auf:

- 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

Bereits dieses Zielkonzept fordert die Gemeinde zu einer aktiven planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet auf (Ziel 03) und hebt die besondere Bedeutung der Ortsmitten und des Rathausbereichs in Oedekoven als Versorgungsstandorte hervor.

Folgerichtig enthält das Einzelhandelskonzept für die Ortsmitten von Alfter-Ort und Witterschlick sowie den Rathausbereich Oedekoven die begründete Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche als die planerisch verfolgten Standorte zur Konzentration der Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten.

Für den Standortbereich Almapark erfolgte keine Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereichs. Es wurde vielmehr explizit dargestellt, dass es sich um einen städtebaulich nicht-integrierten Standort handelt, der allein für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ohne zentren- oder nahversorgungsrelevante Kernsortimente vorzusehen ist:

„Der Standort kommt für eine über die im Rahmen des Bestandsschutzes hinausgehende Erweiterung des Einzelhandels mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht in Betracht, da es sich nach den einschlägigen Kriterien (u. a. städtebauliche und funktionale Verknüpfung mit Wohnbereichen, Nähe zu öffentlichen Einrichtungen) um einen nicht-integrierten Standort außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche handelt.“ (cima (2013, S. 44)).

Kapitel 9 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes setzt diese Zielvorgaben in konkrete Empfehlungen für die Praxis der Bauleitplanungen um:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur innerhalb Zentraler Versorgungsbereiche anzusiedeln.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche anzusiedeln.
- In Gewerbegebieten ist der Handel mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Kernsortimenten auszuschließen.
- In MI-Gebieten sind Einzelhandelsnutzungen bis 800 m² Verkaufsfläche im Allgemeinen zulässig.
- Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die keine nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimente aufweisen, darf der Umfang der nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente in Anlehnung an den Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, aber nicht mehr als 2.500 m² VKF betragen.

Aus den angeführten Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie des hierauf aufbauenden Zentrenkonzeptes und den Empfehlungen für die Bauleitplanungen lassen sich eindeutige Vorgaben für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung des Almaparks ableiten:

- keine Ansiedlung weiterer Betriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten
- Nutzung der Flächenpotenziale für die Ansiedlung von Fachmärkten ohne nahversorgungs- oder zentrenrelevante Kernsortimente (z.B. Möbel / Küchen, „Weiße Ware“, Lampen / Leuchten)

Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters steht damit eindeutig im Widerspruch zu den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Alf-ter.

4 Planungserfordernisse

4.1 Aufzeigen von möglichen Wechselwirkungen mit der verfolgten Entwicklung am Herrenwingert in Alfter-Ort

Die Gemeinde Alfter startete 2018 mit der Erarbeitung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und einer darauf aufbauenden Mehrfachbeauftragung zur Neugestaltung des Standortbereichs Herrenwingert einen umfangreichen Planungsprozess zur städtebaulichen und funktionalen Aufwertung der zentralen Ortsmitte von Alfter-Ort.

Ein zentrales Leitprojekt der Ortsmittinentwicklung ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, da der vorhandene Lebensmittelmarkt über keine zukunftsfähige Betriebsgröße verfügt und bereits mittelfristig die Nahversorgung in Alfter-Ort gefährdet ist.

Bestandteil des im Juni 2019 prämierten Entwurfs des Büros Königs Architekten ist die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² VKF. Die cima hat das Verfahren fachlich begleitet und die Stadt- und Regionalverträglichkeit der Ansiedlung eines Vollsortimenters mit bis zu 1.600 m² VKF in einer Verträglichkeitsuntersuchung vom Februar 2020 nachgewiesen. Die Übereinstimmung mit den Zielen und Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes leitet sich bereits aus der Lage des Planstandortes innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs für die Ortsmitte Alfter-Ort ab.

Auf der Grundlage der Daten und Berechnungen aus der Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Vollsortimenters in Alfter-Ort hat die cima eine erste Berechnung der Auswirkungen eines weiteren Lebensmitteldiscounters im Almapark durchgeführt.

Abb. 2: Auswirkungsanalyse zu dem Planvorhaben für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Standort	aktueller Umsatz	Verlagerung	
	in Mio. €	in Mio. €	in % des aktuellen Umsatzes
Alfter-Ort (ZV, nach Markteintritt Vollsortimenters)	7,8	0,80	10,3 %
Oedekoven (ZV)	0,4	0,00	0,0 %
Witterschlick (ZV)	3,9	0,45	11,5 %
Oedekoven (SO)	28,4	3,90	13,7 %
übrige Gemeinde Alfter	2,1	0,00	0,0 %
Bonn		1,70	
diffus		0,25	
Summe		7,10	

Quelle: cima (2021); Datengrundlage zum Bestand: CIMA Beratung + Management GmbH (2020): Untersuchung der Stadt- und Regionalverträglichkeit eines Lebensmittelvollsortimenters im Ortsteil Alfter, Gemeinde Alfter

Abb. 2 zeigt bezogen auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel die ökonomischen Auswirkungen eines solchen Vorhabens:

- Der für das Vorhaben erforderliche Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird zu Umsatzverlusten von 10 – 12 % des heutigen Umsatzes in den Zentralen Versorgungs-

bereichen Alfter-Ort und Witterschlick führen. Rechtsurteile und -kommentare zeigen, dass bei Umsatzverlusten von 10 % und mehr die Strukturen von Zentralen Versorgungsbereichen gefährdet sind und z. B. Schließungen strukturprägender Betriebe vertiefend zu prüfen sind. Andere Urteile sehen dies schon bei Umsatzverlusten von 7 % als möglich an.

Im konkreten Fall ist aus gutachterlicher Sicht zum einen zu befürchten, dass das Interesse potenzieller Betreiber für einen Lebensmittelmarkt in Alfter-Ort aufgrund der veränderten Marktsituation nicht mehr gegeben ist.

Zum anderen erscheint aus gutachterlicher Sicht der Bestand des vorhandenen Lebensmittelmarktes in Witterschlick bei einem Umsatzverlust von 11,5 % gefährdet. Wir verweisen auf das begrenzte Versorgungsgebiet dieses Zentralen Versorgungsbereichs und die räumliche Dichte der Märkte im erweiterten Umfeld dieses Anbieters.

Da sich sowohl der Planstandort Herrenwingert in Alfter-Ort als auch der EDEKA-Markt in Witterschlick innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs befinden, steht eine solche Entwicklung im Widerspruch zu den planerischen Zielen der Gemeinde Alfter zur Förderung der Ortsmitte von Alfter-Ort und Witterschlick.

Die in Abb. 2 dargestellten Umsatzverluste der vorhandenen Anbieter im Almapark sind zwar aus stadtplanerischer Sicht zu tolerieren, da der Standort im Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht als Zentraler Versorgungsbereich klassifiziert wurde. Aus stadtentwicklungspolitischen Gründen ist ein übermäßiger Kannibalismus unter vorhandenen Anbieter jedoch nicht zu begründen. Erfahrungsgemäß fördert ein erhöhter Wettbewerbsdruck häufig auch die Expansionsüberlegungen der Mitbewerber im direkten Umfeld. Es setzt ein nicht unproblematisches „Aufrüsten“ der vorhandenen Anbieter ein, das langfristig zu Betriebsaufgaben einzelner Märkte führt.

- Für die Nachbarstadt Bonn ist nach den durchgeführten Berechnungen von Umsatzverlagerungen zu Lasten der Bonner Lebensmittelbetriebe im Umfang von rd. 1,7 Mio. € auszugehen. Es bleibt einer vertiefenden Auswirkungsanalyse vorbehalten, die Betroffenheit der einzelnen Stadtteilzentren im Bonner Stadtgebiet zu untersuchen.

Nach den durchgeführten Berechnungen wird das Planvorhaben im Almapark die Realisierungschancen zur Neugestaltung der Ortsmitte Alfter-Ort aufgrund der sich ergebenden verschärften Wettbewerbssituation deutlich verringern. Aufgrund der zentralen stadtentwicklungspolitischen Bedeutung des Projektes Herrenwingert für Alfter-Ort ergibt sich aus gutachterlicher Sicht für die Gemeinde Alfter ein besonderes Planungserfordernis zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Almapark.

4.2 Aufzeigen von möglichen Wechselwirkungen mit der Nahversorgung in den übrigen Ortsteilen

Das Gemeindegebiet Alfter ist polyzentrisch strukturiert; nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Alfter sollen die Ortszentren von Alfter-Ort und Witterschlick sowie der Rathausbereich in Oedekoven die Nahversorgung in diesen und in den ihnen zugeordneten Ortsteilen übernehmen.

Auf die Auswirkungen eines Ausbaus der Nahversorgungsangebote im Almapark wurde bereits in Kap. 4.1 eingegangen. Abb. 2 zeigt, dass auch der Zentrale Versorgungsbereich des Ortsteils Witterschlick mit einem Verlust von rd. 11,5 % des derzeitigen NuG-Umsatzes in einem abwägungsrelevanten Umfang betroffen sein wird. Das dortige Angebot wird maßgeblich von dem EDEKA-Supermarkt in der Hauptstraße, der als strukturprägender Anbieter des Nahversorgungszentrums zu klassifizieren ist, bestimmt. Die prognostizierten Umsatzverluste würden mehrheitlich zu Lasten dieses Betriebes erfolgen. Nicht zuletzt aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Betrie-

bes kann eine Betriebsaufgabe im Zuge einer verschärften Marktsituation aus gutachterlicher Sicht nicht ausgeschlossen werden.

Zumindest mittel- bis langfristig erscheint die Nahversorgung in Witterschlick bei einer weiteren Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Almapark gefährdet. Wir verweisen auf das dort bereits bestehende umfangreiche Angebot (REWE, ALDI, TRINKGUT, DM) und die geringe Entfernung zwischen beiden Standorten von weniger als 10 Minuten PKW-Fahrzeit.

Unmittelbare Auswirkungen auf den ebenfalls als Zentralen Versorgungsbereich dargestellten Rathausbereich in Oedekoven sind nicht zu erwarten, da dieser Standort derzeit über keinen größeren Lebensmittelanbieter verfügt. Aufgrund der geringen Distanz von rd. 1.000 Meter Fußweg zwischen Rathaus und Almapark ist zugleich offensichtlich, dass bei einem weiteren Ausbau des Almaparks auch langfristig **kein Entwicklungspotenzial für die Etablierung eines Grundangebotes der Nahversorgung im Umfeld des Rathauses in Oedekoven** mehr besteht.

Über die Gefährdung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Alfter für die Entwicklung der Ortsmitte Alfter-Ort hinaus ist damit festzuhalten, dass sich auch aus den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Alfter formulierten Entwicklungszielen für die übrigen Ortsteile ein Planungserfordernis für den Bereich Almapark abzuleiten ist.

4.3 Aufzeigen einer Betroffenheit der Stadt Bonn durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters

Der Almapark befindet sich im äußersten Süden des Gemeindegebietes Alfter, der Standort wird vom Stadtgebiet Bonn lediglich durch die Wohnbebauung Almaweg und die Bahnlinie getrennt.

Hieraus ergeben sich zwangsläufig interkommunale Wechselwirkungen, die auch planerisch zu beachten sind. In Hinblick auf eine regional abgestimmte Einzelhandelsentwicklung hat sich die Gemeinde Alfter durch das Mitwirken am Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler zu einer entsprechenden Kooperation der Kommunen in der Region verpflichtet. Dies schließt u. a. die Abstimmung von Vorhaben des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche ein.³

Die in Kap. 4.1 enthaltene Modellrechnung zu den erwarteten Umsatzverlagerungen zu Lasten vorhandener Betriebe kommt zu dem Ergebnis, dass 1,7 der insgesamt 7,1 Mio. € Umsatz mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel zu Lasten der vorhandenen Bonner Betriebe erfolgen wird. Angrenzend an das Gemeindegebiet Alfter befindet sich u. a. der Stadtbezirk Hardtberg mit den Zentren Duisdorf, Medinghoven, Lengsdorf und Brüser Berg. Eine genaue Berechnung der jeweiligen Umsatzverluste bleibt einer entsprechenden Verträglichkeitsuntersuchung vorbehalten. Das Überschreiten des für die planungsrechtliche Bewertung relevanten Schwellenwertes von 10 % des derzeitigen Umsatzes ist aber nicht auszuschließen.

Aufgrund der räumlichen Nähe werden im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens die Auswirkungen auf die Zentren der Stadt Bonn vertiefend zu untersuchen sein. Abwägungsrelevante Umsatzverlagerungen zu Lasten einzelner Zentren sind nach dem derzeitigen Stand nicht auszuschließen, sodass ggfs. Anpassungen der Planungen erforderlich sein werden bzw. der regionale Konsens gemäß dem regionalen Einzelhandelskonzept nicht zu erzielen ist.

³ Hiervon unbenommen sind die Nachbarkommunen, die Träger Öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit im Rahmen eines ggfs. erforderlichen Bauleitplanverfahrens zu beteiligten.

5 Abschließende Bewertung

Anlass für die vorliegende Stellungnahme ist die geplante Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters im Almapark (Gemeinde Alfter). Bereits in der Vergangenheit ist es zu einer starken Konzentration von groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben an diesem Standort gekommen.

Der Standort liegt außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Alfter ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche. Der Standortbereich wird in dem Konzept als Standort für Einzelhandelsbetriebe ohne zentren- oder nahversorgungsrelevante Kernsortimente klassifiziert.

Die Gemeinde Alfter hat daher die CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, mit der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme beauftragt. Gegenstand der Begutachtung ist die Überprüfung der Planungsanfordernisse für den Standort Almapark. Aufgrund einer Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 012 Nord „Gewerbegebiet Oedekoven“ ist der Planstandort derzeit nach § 34 BauGB zu bewerten.

Die vorliegende Stellungnahme kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass ein Planungserfordernis vorliegt. Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist im vorliegenden Fall mit Verweis auf die nachfolgenden Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung gegeben:

- Das Vorhaben widerspricht sowohl den grundsätzlichen Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Alfter als auch den standortspezifischen Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung im Almapark bzw. den generellen Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet.
- Durch das Vorhaben ist die laufende städtebauliche Aufwertung der Ortsmitte Alfter-Ort gefährdet; es ist zu befürchten, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters aufgrund der veränderten Wettbewerbssituation nicht zu realisieren ist.
- Auch für die übrige Nahversorgung im Gemeindegebiet sind schädliche Auswirkungen nicht auszuschließen, dies betrifft insbesondere die Nahversorgung im Ortsteil Witterschlick.
- Abwägungsrelevanten Umsatzverlagerungen zu Lasten einzelner Zentren der Nachbarstadt Bonn sind nach dem derzeitigen Stand nicht auszuschließen, sodass ggfs. Anpassungen der Planungen erforderlich sein werden bzw. bei einem Bauleitplanverfahren der regionale Konsens gemäß dem regionalen Einzelhandelskonzept nicht zu erzielen ist.

Wir weisen darauf hin, dass sich die vorliegende Stellungnahme auf ein Vorhaben mit 1.200 m² VKF bezieht. Vorliegende Planungen sehen einen Markt mit 1.400 m² VKF vor. Die von der cima aufgezeigten Auswirkungen auf die vorhandenen Märkte und das Zentrenkonzept der Gemeinde Alfter würden sich in diesem Fall weiter verschärfen.

Die cima empfiehlt daher der Gemeinde Alfter, im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens in Kombination mit einer Veränderungssperre die städtebaulichen Ziele für das Plangebiet zu definieren und die Art und den Umfang der zulässigen Einzelhandelsnutzungen verbindlich festzulegen.

CIMA Beratung + Management GmbH
Köln, den 06. August 2021