

TEILFORTSCHREIBUNG DES EINZELHANDELSKONZEPTES FÜR DIE GEMEINDE VETTWEIß

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Vettweiß

PROJEKTLEITUNG: Birgitt Wachs, Dipl.-Geogr.
Geschäftsführerin

PROJEKTBEARBEITUNG: Laura Kropff, B. Sc. Geographie

Köln, den 28.05.2024

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit bei Personenbezeichnungen die männliche Schriftform verwendet. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: GMA 2024

Forschen. Beraten. Umsetzen.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Niederlassung Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel 0221 / 989438-0 / Fax 0221 / 989438-19
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Die Gemeinde Vettweiß beauftragte die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, mit der Teilfortschreibung des von der GMA erstellten Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2020. Die Teilfortschreibung bezieht sich im Wesentlichen auf die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs; die übrigen Bestandteile bleiben unberührt.

Für die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung standen der GMA neben eigenen Daten und Erkenntnissen Informationen und Daten des Statistischen Bundesamtes, des Landesbetriebs IT.NRW, der Bundesagentur für Arbeit und der Gemeinde Vettweiß sowie Kennzahlen des EHI, des Hahn-Verlags und der Michael Bauer Research GmbH zur Verfügung. Im April 2024 erfolgte eine Erhebung des Einzelhandelsbestands im Gemeindegebiet sowie eine Kartierung der sonstigen zentrenprägenden Nutzungen und der Leerstände in dem zentralen Versorgungsbereich Vettweiß durch GMA-Mitarbeiter.

Sämtliche Ausgangdaten im vorliegenden Dokument sind von den Mitarbeitern der GMA mit der gebotenen Sorgfalt recherchiert und aufbereitet, der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität von sekundärstatistischen Daten, u. a. des Landesbetriebs IT.NRW und der Michael Bauer Research GmbH, kann die GMA keine Gewähr übernehmen. Die Untersuchung dient der Vorbereitung für kommunalpolitische und bauleitplanerische Entscheidungen der Gemeinde Vettweiß und stellt die Grundlage für eine Beschlussfassung durch die politischen Gremien dar.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, 28.05.2024
WA/KFL/jw

Inhaltsverzeichnis Seite

I. Grundlagen 5
1. Aufgabenstellung 5
2. Wesentliche Strukturdaten der Gemeinde Vettweiß 6
II. Angebotsstruktur 8
1. Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Vettweiß 8
2. Darstellung der Veränderungen im Einzelhandel seit 2020 9
3. Bewertung der aktuellen Nahversorgungssituation 11
III. Nachfragesituation 13
1. Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Vettweiß 13
2. Kaufkraftvolumen für den Einzelhandel in Vettweiß 13
IV. Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Vettweiß 15
1. Aktualisierung der Nutzungen und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs 15
2. Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung von Handelsnutzungen am Standort An d. Tankstelle 19
Verzeichnisse 21

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Vettweiß hat im Jahr 2020 ein Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen, welches als fachlich fundierte Grundlage zur Bewertung der branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten dient.

Im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes wurde der zentrale Versorgungsbereich „Gereonstraße“ begründet und abgegrenzt. Auf den hierin ausgewiesenen Potenzialflächen, nördlich des Drogeriemarktes Rossmann, wurden mittlerweile verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen entwickelt. Hierzu gehören die Bekleidungsfachmärkte NKD und Takko, das Bekleidungsgeschäft Ernsting's Family, die Nonfood-Discounter Action und TEDi, eine Bäckerei-Filiale sowie Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen. Die Neuansiedlungen folgten den Entwicklungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts 2020.

Nunmehr plant die Gemeinde Vettweiß eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs durch die Einbeziehung eines angrenzenden, freien Grundstückes an der Straße An d. Tankstelle und die Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich der Ausweisung eines Sondergebiets (SO). Für dieses Areal bestehen Pläne zur Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen. Die Planungen zu den konkreten Einzelhandelsnutzungen befinden sich derzeit noch in Abstimmung (vgl. Kap. IV.2).

Vor diesem Hintergrund bedarf es eines aktuellen städtebaulichen Konzeptes. Wesentlicher Bestandteil der Teilfortschreibung ist die Anpassung des zentralen Versorgungsbereichs. Hierfür werden die wesentlichen Eckdaten zum Makrostandort sowie die Angebots- und Nachfragesituation aktualisiert. Zudem ist eine Überprüfung des zentralen Versorgungsbereichs notwendig.

Die Fortschreibung basiert auf überwiegend **primärstatistischem Datenmaterial**, welches im April 2024 durch die GMA erfasst und ausgewertet wurde:

- Aufnahme aller Einzelhandelsbetriebe[1] im Gemeindegebiet von Vettweiß,
- Aufnahme aller Nutzungen[2] in dem zentralen Versorgungsbereich Gereonstraße.

Darüber hinaus standen der GMA **sekundärstatistische Daten** der Gemeinde Vettweiß, des Landesbetriebs IT.NRW, der Bundesagentur für Arbeit sowie Kennzahlen des EHI, des Hahn-Verlags und der Michael Bauer Research GmbH zur Verfügung.

[1] Darunter ist der „Einzelhandel im engeren Sinne“ bzw. der „funktionale Einzelhandel“ zu verstehen. Dieser umfasst den Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen und Brennstoffen.

[2] Erdgeschossnutzungen.

2. Wesentliche Strukturdaten der Gemeinde Vettweiß

Die Gemeinde Vettweiß liegt im Landkreis Düren und nimmt gemäß Landesentwicklungsplan NRW die **zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums** wahr. Das Gemeindegebiet grenzt im Norden an die Gemeinde Nörvenich, im Osten an die Stadt Erftstadt, im Süden an die Städte Zülpich und Nideggen und im Westen an die Gemeinde Kreuzau. Abgesehen vom Mittelzentrum Erftstadt sind die anderen Nachbarkommunen jeweils als Grundzentrum ausgewiesen.

Die Gemeinde umfasst **11 Ortsteile**: den Kernort Vettweiß sowie die Ortsteile Disternich, Froitzheim, Ginnick, Gladbach, Jakobwüllesheim, Kelz, Lüxheim, Müddersheim, Sievernich und Soller. Insgesamt leben derzeit **ca. 10.099 Einwohner**[3] in der Gemeinde Vettweiß, wobei der Einwohnerschwerpunkt im Kernort Vettweiß liegt:

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Vettweiß

Daten / Stadtteil	Einwohner		Veränderung 2018 / 2023	
	31.12.2018	31.12.2023	abs.	in %
Disternich	650	669	19	2,9
Froitzheim	786	769	-17	-2,2
Ginnick	360	359	-1	-0,3
Gladbach	709	690	-19	-2,7
Jakobwüllesheim	835	794	-41	-4,9
Kelz	1.070	1.269	199	18,6
Lüxheim	422	438	16	3,8
Müddersheim	713	750	37	5,2
Sievernich	448	516	68	15,2
Soller	774	798	24	3,1
Vettweiß	2.712	3.042	330	12,2
nicht zugeordnet	k. A.	5	n. a.	n. a.
Summe	**9.479**	**10.099**	**620**	**6,5**

Quelle: Gemeinde Vettweiß, Hauptwohnsitze; GMA-Darstellung 2024; k. A.: keine Angaben; n. a.: nicht ausweisbar.

Die Einwohnerzahl im Gemeindegebiet ist innerhalb der letzten 5 Jahre angestiegen. In den Stadtteilen Kelz, Sievernich und Vettweiß konnten die meisten Einwohner dazugewonnen werden. Gemäß Bevölkerungsfortschreibung des Landes Nordrhein-Westfalen[4] ist bis zum Jahr 2050 für die Gemeinde Vettweiß mit einem Bevölkerungszuwachs von ca. 10,5 % zu rechnen. Insgesamt ist daher in den nächsten Jahren von einer steigenden Nachfrageplattform für den Einzelhandel in der Gemeinde Vettweiß auszugehen.

In 2023 waren in Vettweiß 1.060 **sozialversicherungspflichtig Beschäftigte**[5] (ohne Freiberufler und Beamte) am Arbeitsort registriert. In Relation zur Einwohnerzahl lag ein geringer Besatz von 107 Beschäftigten je 1.000 Einwohnern vor. Dieser Wert liegt unter denen der Nachbar-

3 Quelle: Gemeinde Vettweiß, Einwohner mit Hauptwohnsitz, Stand 31.12.2023.

4 Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, 2024. Bevölkerungsvorausberechnung auf Basis des Zensus 2011; Stand 01.01.2023 und 01.01.2050.

5 Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort, Nürnberg, Stichtag 30.06.2022.

kommunen (u. a. Kreuzau: 200 Beschäftigte; Nideggen 160 Beschäftigte; Nörvenich 232 Beschäftigte – jeweils je 1.000 Einwohner). Innerhalb des Landkreises Düren bietet die rd. 14 km entfernte Stadt Düren mit ca. 45.189 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten das umfangreichste Arbeitsplatzangebot (485 Beschäftigte je 1.000 Einwohner). Die relativ geringe Bedeutung der Gemeinde Vettweiß als Arbeitsplatzstandort zeigt sich in einer hohen Auspendlerzahl: den 667 Einpendlern stehen 3.754 Auspendler gegenüber (Saldo: -3.087 Beschäftigte). Dieser Auspendleranteil ist insofern relevant für den Einkaufsstandort Vettweiß, da Einkäufe oftmals auf der Fahrt von und zur Arbeit erledigt werden. Vornehmlich wird Vettweiß demnach als Wohnstandort geschätzt.

Die verkehrliche Erreichbarkeit der Gemeinde Vettweiß wird im Wesentlichen durch Bundes- und Landesstraßen gewährleistet. So queren die Bundesstraßen 56 und 477 als Hauptverkehrsachsen das Gemeindegebiet und bieten Anbindung an die Bundesautobahnen 1 und 4. Ein unmittelbarer Autobahnanschluss besteht im Gemeindegebiet nicht. Ergänzend sichern mehrere Landes- und Kreisstraßen die Verbindung zwischen den Ortsteilen und zu den umliegenden Gemeinden und Städten. Im ÖPNV ist die überregionale Erreichbarkeit der Gemeinde Vettweiß über den Bahnhof ‚Vettweiß' in der Ortsmitte gegeben. Hier verkehren Züge der Rurtalbahn (Bahnlinie Euskirchen – Zülpich – Vettweiß – Nörvenich – Düren). Innerhalb des Stadtgebiets verkehren verschiedene Buslinien, welche die Gemeinde zusätzlich mit dem Umland verbinden.

II. Angebotsstruktur

1. Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Vettweiß

Zur Erfassung der Angebotssituation in Vettweiß wurde im April 2024 eine Vor-Ort-Erhebung des Einzelhandels durch GMA-Mitarbeiter durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Erhebungen stellt sich der Einzelhandelsbestand in Vettweiß wie folgt dar:

Tabelle 2: Einzelhandelsbestand nach Bedarfsbereichen

Bedarfsbereichen	Anzahl der Betriebe*	Verkaufs-fläche** in m²	Umsatz ** in Mio. €
kurzfristiger Bedarf gesamt	**12**	**3.795**	**22,2**
davon Nahrungs- und Genussmittel	10	2.950	16,9
davon sonstiger kurzfristiger Bedarf (Gesundheit / Körperpflege, Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften)	2	845	5,2
mittelfristiger Bedarf gesamt	**5**	**1.630**	**4,3**
langfristiger Bedarf gesamt	**5**	**1.435**	**3,8**
Einzelhandel gesamt	**22**	**6.860**	**30,3**

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

** Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Demnach liegt der Angebotsschwerpunkt in der Gemeinde Vettweiß bei Angeboten im **kurzfristigen Bedarfsbereich** und hier im **Nahrungs- und Genussmittelsegment**. Dieser Sortimentsbereich umfasst über die Hälfte der Einzelhandelsbetriebe sowie der Gesamtverkaufsfläche und erwirtschaftet rd. 73 % des gesamten lokalen Einzelhandelsumsatzes. Wesentlich sind hier die beiden großflächigen Lebensmittelfilialisten Rewe und Aldi, die sich beide im zentralen Versorgungsbereich Vettweiß befinden. Die mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche weisen weniger Betriebe auf. Dem **mittelfristigen Bedarfsbereich** lassen sich im Gemeindegebiet rd. 23 % aller Betriebe und knapp ein Viertel der Verkaufsflächen zuordnen, wobei der Angebotsschwerpunkt hier im Segment Bekleidung liegt (v. a. die Einheiten der Bekleidungsfachmärkte NKD und Takko). Zu dem **langfristigen Bedarfsbereich** gehören rd. 23 % aller Betriebe und gut ein Fünftel der Gesamtverkaufsflächen entfallen auf diesen Bereich. Wesentlich sind hier die Nonfood Discounter Action und TEDi.

Die Betrachtung nach **Betriebsgrößenstruktur** zeigt, dass knapp die Hälfte (10 bzw. rd. 45 %) aller Einzelhandelsbetriebe in Vettweiß eine Verkaufsfläche von unter 50 m² aufweisen, also sogenannte Kleinbetriebe sind (u. a. Bäckereien, Dorf- und Hofläden, Tankstellen-Shop, Lotto-Toto Geschäft). Vier bzw. ca. 18 % der Einzelhandelsbetriebe haben eine Verkaufsfläche von 50 bis unter 200 m² (u. a. Apotheke, Fachhandel für Haus- und Gartentechnik, Fachgeschäft für Heimtextilien, Modefachgeschäft). In die Betriebsgrößenkategorie 200 bis unter 800 m² Verkaufsfläche fallen sechs Betriebe bzw. rd. 27 %, darunter u. a. der Drogeriefachmarkt Rossmann, die Nonfood Discounter Action und TEDi, die Bekleidungs-Filialisten NKD und Takko, Fachhandel für Bäder und Fliesen). Bei den beiden großflächigen Betrieben (800 m² Verkaufsfläche und größer) handelt es sich um den Lebensmitteldiscounter Aldi und den Supermarkt Rewe.

Die Analyse nach **Standortlagen** (vgl. Tabelle 3) verdeutlicht, dass sich der Einzelhandelsschwerpunkt im Kernort Vettweiß innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befindet. In den übrigen Lagen im Ortskern von Vettweiß, sind bis auf ein Lotto-Toto-Geschäft und einen Tankstellen-Shop keine weiteren Einzelhandelsbetriebe ansässig. Im sonstigen Gemeindegebiet befinden sich ausschließlich kleinteilige Einzelhandelsbetriebe, die mit Ausnahme eines Fachanbieters für Bäder und Fliesen (Froitzheim) und eines Fachgeschäfts für Heimtextilien (Kelz) Einheiten unter 50 m² aufweisen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Hofläden und Spezialanbieter.

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand im Gemeindegebiet Vettweiß nach Standortlagen

Standortlage	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €
zentraler Versorgungsbereich Gereonstraße	11	6.240	28,6
Streulagen im Ortskern Vettweiß	2	70	< 0,5
Streulagen im sonstigen Gemeindegebiet	9	550	1,4
Einzelhandel gesamt	**22**	**6.860**	**30,3**

Quelle: GMA-Erhebung 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

2. Darstellung der Veränderungen im Einzelhandel seit 2020

Für die angebotsbezogenen **Entwicklungen des Einzelhandels in Vettweiß** sind für den Zeitraum **zwischen 2020 und 2024** folgende wesentliche Veränderungen zu verzeichnen:

- Wesentlich waren die Neuansiedlungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Gereonstraße auf der im Einzelhandelskonzept 2020 ausgewiesenen Potenzialfläche: die Bäckerei-Filiale Voigt, die Bekleidungsfachmärkte NKD und Takko, das Bekleidungsgeschäft Ernsting's Family und die Nonfood-Discounter Action und TEDi. Die hier angesiedelten Betriebstypen und Sortimentsbereiche folgten den Entwicklungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes 2020.
- Die sich im Jahr 2020 noch im Bau befindende Buir Bliesheimer Tankstelle mit kleinem Shop ist mittlerweile fertiggestellt. Diese befindet sich östlich des zentralen Versorgungsbereichs an der Straße An d. Tankstelle
- Geschäftsaufgabe der Fleischerei Peter Peetz und des Paketshops an der Gereonstraße im Ortskern Vettweiß. Beide ehemaligen Ladenlokale stehen derzeit leer.
- Wegfall der beiden Aquaristik-Fachgeschäfte im Ortsteil Vettweiß. Bei beiden Geschäften besteht kein Ladenlokal mehr – da diese jedoch in Wohnhäusern integriert waren, ist kein das Stadtbild prägender Leerstand entstanden.
- Im sonstigen Gemeindegebiet ist an der K 28 auf Gut Veitzheim ein Hofladen-Verkaufsautomat entstanden.
- die **Anzahl der Betriebseinheiten** ist trotz vereinzelter Betriebsaufgaben im Gemeindegebiet insgesamt gestiegen (+ 5 Betriebe), was im Wesentlichen auf die Neuansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich zurückzuführen ist.

Tabelle 4: Entwicklung des Einzelhandels in Vettweiß zwischen 2020 und 2024

	2020 [1]	2024	Veränderungen 2020/ 2024	
			absolut	in %
Einwohner	9.482	10.099 [2]	+ 617	+ 7
Betriebsanzahl, davon	17	22	+ 5	+ 29
Lebensmitteleinzelhandel	9	10	+ 1	+ 11
Nichtlebensmitteleinzelhandel	8	12	+ 4	+50
Verkaufsfläche (VK) in m², davon	4.060	6.860	+ 2.800	+ 69
Lebensmitteleinzelhandel	2.835	2.950	+ 115	+ 4
Nichtlebensmitteleinzelhandel	1.225	3.910	+ 2.685	+ 219
Einzelhandelsumsatz in Mio. €	18,6	30,3	+ 11,7	+ 63
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	57,6	69,0	11,4	+ 20
Zentralität	32	44	+ 12	

[1] GMA (2020): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Vettweiß; Quelle Einwohner: Gemeinde Vettweiß; nur Hauptwohnsitze; Stand 31.10.2019.

[2] Quelle Einwohner: Gemeinde Vettweiß; nur Hauptwohnsitze; Stand 31.12.2023.

GMA-Berechnungen 2024; (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich).

- die **Verkaufsflächenentwicklung** verlief deutlich positiv, was ebenfalls mit den Neuansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich in Verbindung steht. Insbesondere die Fachmärkte Action, Takko, TEDi und NKD sind mit Einheiten von über 700 m² bzw. über 400 m² VK vertreten.
- der **Einzelhandelsumsatz** in Vettweiß ist im Vergleichszeitraum ebenfalls deutlich gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf die Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich zurückzuführen. Des Weiteren sind auch die allgemeinen Umsatzgewinne im Lebensmitteleinzelhandel sowie der generelle Kaufkraftanstieg der letzten Jahre hierbei zu nennen.
- die **Zentralitätskennziffer** für den Einzelhandel insgesamt fällt höher aus als im Jahr 2020. Erklären lässt sich dies v. a. durch die Betriebsansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich.
  - Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** ist die Zentralität mit Ausnahme der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel leicht angestiegen. Im Segment Gesundheit / Körperpflege (103) liegt weiterhin eine sehr gute Ausstattung vor. Das Angebot bei Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf wird zwar durch die Teilsortimente der neu angesiedelten Betriebe Action und TEDi in gewissem Umfang ergänzt, dennoch sind bei einer Zentralität von 24 deutliche Kaufkraftabflüsse vorhanden. In der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** ist die Zentralität dagegen seit 2020 konstant geblieben. Die Zentralitätskennziffer von 57 deutet darauf hin, dass die zur Verfügung stehende Kaufkraft bei Nahrungs- und Genussmitteln weiterhin nicht ausschließlich durch Betriebe vor Ort gebunden wird. Dies ist u. a. auf berufs- und ausbildungsbedingte Pendlerbewegungen zurückzuführen. Daher bestehen in den Segmenten Nahrungs- und Genussmittel sowie zool. Bedarf weiterhin Entwicklungspotenziale für Vettweiß.
  - Im Vergleich zu 2020 sind die Zentralitätskennziffern im **mittelfristigen Bedarfsbereich** gestiegen. Hierunter fallen Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren

(41) sowie Bekleidung, Schuhe, Sport (48). Durch die Neuansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich (insbesondere die Bekleidungsfachmärkte sowie über die Teilsortimente der Nonfood-Discounter), wurde das Angebot bei Bekleidung sowie bei Papier-, Bastel- und Schreibwaren ausgeweitet. Die Kaufkraftabflüsse im mittelfristigen Bedarfsbereich fallen demnach deutlich geringer aus als im Jahr 2020.

- Auch im **langfristigen Bedarfsbereich** zeigt sich ein Anstieg der Zentralitätskennziffern, hier insbesondere in den Warengruppen Hausrat, Einrichtung, Möbel (36) sowie Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf (16). Angebotserweiterungen in diesen Warengruppen erfolgten im Wesentlichen durch die Teilsortimente der Nonfood-Discounter Action und TEDi. Der Sortimentsbereich Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck ist in Vettweiß bislang nicht vertreten. Bei Elektrowaren, Medien, Foto sowie sonstigen Sortimenten werden auch aktuell geringe Zentralitätswerte erzielt. Entsprechende Angebote sind in den benachbarten Grundzentren sowie dem Mittelzentrum Erftstadt lokalisiert bzw. werden verstärkt über den Online-Handel bezogen (z. B. Elektrowaren rd. 39 % Online-Marktanteil im Jahr 2023[6]).

3. Bewertung der aktuellen Nahversorgungssituation

Für ein Grundzentrum ist das Angebot an Betrieben mit kurzfristigen Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel, Schnittblumen, zoologischer Bedarf / Tiernahrung, Zeitschriften) für die Versorgungsqualität und -funktion maßgeblich. Von zentraler Bedeutung ist die räumliche Verteilung der größeren Lebensmittelmärkte, um eine möglichst wohnortnahe Versorgung gewährleisten zu können. Dabei ist stets auf die individuelle Siedlungsstruktur der jeweiligen Kommune bzw. der Region abzuzielen.

In Vettweiß wird die Angebotsstruktur und -qualität insbesondere durch den zentralen Versorgungbereich Gereonstraße geprägt. Hier befinden sich der Supermarkt Rewe, der Lebensmitteldiscounter Aldi und der Drogeriefachmarkt Rossmann an einem Fachmarktstandort in räumlicher Nähe zueinander.

Den beiden großflächigen Lebensmittelfilialisten kommt die wesentliche Versorgungsbedeutung im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** zu. Beide Einheiten verfügen über zeitgemäße Marktauftritte. Das Angebot bei Nahrungs- und Genussmitteln wird ergänzt durch Lebensmittelhandwerk (zwei Bäckereien, beide im zentralen Versorgungsbereich), einen Tankstellen-Shop sowie Hofläden bzw. Hof-Verkaufsautomaten in den Ortsteilen Froitzheim und Kelz sowie an dispers gelegenen Einzelstandorten (u. a. im Weiler Kettenhofen oder an der K 28 auf Gut Veitzheim). In Relation zur Einwohnerzahl ist – wie bereits im Einzelhandelskonzept 2020 ausgewiesen – eine unterdurchschnittliche Ausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln festzustellen. Die Kaufkraftkennziffer von 57 deutet auf Kaufkraftabflüsse ins Umland hin (vgl. Kap. II.2). In der Warengruppe **Drogeriewaren / pharmazeutische Artikel** ist Vettweiß mit dem Drogeriefachmarkt Rossmann, einer Apotheke sowie den Randsortimente im Supermarkt Rewe, im Lebensmitteldiscounter Aldi und in den Nonfood-Discountern Action und TEDi gut ausgestattet. Die gut frequentierte Rossmann Filiale liegt im zentralen Versorgungsbereich und weist eine marktübliche Verkaufsfläche auf. **Blumen / Pflanzen** werden in den Teilsortimenten des Supermarktes und des Lebensmitteldiscounters angeboten, ein entsprechendes

6 Quelle: HDE Online-Monitor 2024, S. 14.

Fachgeschäft existiert in Vettweiß nicht. Die Warengruppe **Zeitungen und Zeitschriften** wird über die Randsortimente im Supermarkt Rewe und im Tankstellen-Shop abgedeckt. Bei **zoologischem Bedarf / Tiernahrung** besteht in Vettweiß ein eingeschränktes Angebot. Die Warengruppe wird lediglich durch die Teilsortimente im Nonfood-Discounter Action sowie über die Sortimente des Supermarktes und des Lebensmitteldiscounters abgedeckt.

Für Bewertung der **räumlichen Versorgungssituation** haben sich im Vergleich zum Einzelhandelskonzept 2020 keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Für das Gemeindegebiet Vettweiß ist die weitläufige Siedlungsstruktur mit einer Vielzahl an deutlich vom Kernort abgesetzten Ortsteilen mit wenigen Einwohnern bezeichnend. Diese Struktur erschwert eine möglichst flächendeckende, wohnortnahe Nahversorgung mit größeren Lebensmittelbetrieben in diesen kleineren Ortsteilen. Der zentrale Versorgungsbereich mit seinen umfassenden Nahversorgungsangeboten ist aus den umliegenden Ortsteilen verkehrlich über die Kreisstraße(K 28) gut angebunden. Demnach übernehmen die im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Betriebe auch eine wesentliche Nahversorgungsfunktion für die dispers gelegenen Ortsteile in Vettweiß. Aus dem Kernort ist die fußläufige Erreichbarkeit der Betriebe im zentralen Versorgungsbereich trotz der Siedlungsrandlage weiterhin gegeben und wird durch Fußwegeverbindungen und die ebene Topographie begünstigt.

Insgesamt ist die räumliche Versorgungsstruktur für eine Gemeinde wie Vettweiß mit der Konzentration großer Lebensmittel- und Drogeriemärkte im Kernort günstig. In den kleineren Ortsteilen ist die Ansiedlung größerer Lebensmittelmärkte aufgrund des geringen Einwohner- und somit Kaufkraftpotenzials nicht möglich. Das Grundzentrum Vettweiß kommt seiner Versorgungsfunktion im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente nach. In den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie zool. Bedarf / Tiernahrung bestehen in gewissem Umfang Potenziale für Neuansiedlungen.

III. Nachfragesituation

1. Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Vettweiß

Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf den Einzelhandelsstandort orientieren. Bei der Abgrenzung wurden folgende Kriterien herangezogen:

- Angebotsstruktur in der Gemeinde Vettweiß sowie im weiteren Umland,
- siedlungs- und zentralörtliche Strukturen in der Gemeinde Vettweiß und im Umland,
- verkehrliche Gegebenheiten und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte.

Mit Blick auf diese Kriterien sowie auf die Versorgungsbedeutung als Grundzentrum wird das Marktgebiet – analog zum Einzelhandelskonzept 2020 – im Wesentlichen mit dem Gemeindegebiet Vettweiß gleichgesetzt und umfasst somit die Einwohner der Gemeinde Vettweiß.

Im Vergleich zum Jahr 2019 hat sich die Einwohnerzahl in Vettweiß um + 620 Einwohner auf aktuell ca. 10.099 Einwohner positiv verändert (vgl. Kap. I.2). Damit besteht für den Einzelhandel von Vettweiß eine stabile Nachfrageplattform.

Die Einzelhandelssituation in Vettweiß hat sich seit 2020 insbesondere durch die Neuansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich verändert. Einzelne Betriebe sowie spezialisierte Betriebe weisen in Teilen Umsatzzuflüsse aus dem Umland auf (z. B. die Nonfood-Discounter Action und TEDi, Fachhandel für Bäder und Fliesen, Fachgeschäft für Tischtennisbedarf). Bezogen auf den Einzelhandel mit kurzfristigen Kernsortimenten fallen die Zuflüsse aus dem Umland deutlich geringer aus, da die benachbarten Gemeinden / Städte wie Erftstadt, Kreuzau, Nideggen, Nörvenich oder Zülpich jeweils ein eigenes, umfangreiches Angebot im kurzfristigen Kernsortiment aufweisen.

2. Kaufkraftvolumen für den Einzelhandel in Vettweiß

Das Kaufkraftpotenzial wird für den stationären Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Autohandel) berechnet. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. 6.864 € /Jahr.[7] Davon entfallen auf:

- Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.930 €/Jahr
- Nichtlebensmittel ca. 3.934 €/Jahr

Im Vergleich zum Jahr 2019 haben sich die jährlichen Pro-Kopf-Ausgaben um ca. 829 € erhöht, davon um ca. 720 € im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und um ca. 109 € bei Nichtlebensmitteln.

Neben den Pro-Kopf-Ausgaben ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. In Vettweiß liegt mit 99,5 ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau (Bundesdurchschnitt = 100) vor. [8] Im Jahr 2018 lag das Kaufkraftniveau in Vettweiß mit 100,7 leicht über dem Bundesdurchschnitt.

---

7 Ohne Anteil verschreibungspflichtiger Sortimente bei Apotheken. Die Pro-Kopf-Ausgaben ermitteln sich aus den Einzelhandelsumsätzen der jeweiligen Branchen und beziehen sich auf das Jahr 2023.

8 Quelle: MB Research (2022): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022 in Deutschland.

Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet, d. h. in einem Raum mit hohem Einkommen und geringer Arbeitslosigkeit liegt ein hohes Kaufkraftniveau vor. Entsprechend des Kaufkraftniveaus wurde der durchschnittliche Ausgabesatz für den Einzelhandel gewichtet. Unter Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte für die Gemeinde Vettweiß ergibt sich ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen in Höhe von **ca. 69,0 Mio. € p. a.** Dieses verteilt sich wie in Tabelle 5 dargestellt auf die Branchen und Bedarfsbereiche. Im Jahr 2019 lag das Kaufkraftvolumen in Vettweiß insgesamt bei ca. 57,6 Mio. €, somit fand eine Steigerung um ca. 11,4 Mio. € statt, die neben der gestiegenen Einwohnerzahl insbesondere inflationsbedingt im Nahrungs- und Genussmittelsegment erfolgt ist.

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Vettweiß

Branchen	Kaufkraft in Mio. €	
	2019	2024
Nahrungs- und Genussmittel	21,1	29,4
Gesundheit / Körperpflege	4,3	4,7
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	1,9	2,1
Summe kurzfristiger Bedarf	**27,3**	**36,2**
Bücher, Schreib- / Spielwaren	2,3	2,4
Bekleidung, Schuhe, Sport	7,0	6,9
Summe mittelfristiger Bedarf	**9,3**	**9,3**
Elektrowaren, Medien, Foto	5,3	5,9
Hausrat, Einrichtung, Möbel	5,9	6,5
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	5,0	5,5
Optik / Akustik, Uhren / Schmuck	1,5	1,6
Sonstige Sortimente[1]	3,3	4,0
Summe langfristiger Bedarf	**21,0**	**23,5**
Nichtlebensmittel	**36,5**	**39,5**
Summe Einzelhandel	**57,6**	**69,0**

GMA-Berechnung 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

[1] sonstige Sortimente: Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder, Hometrainer), Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, großteilige Babyartikel wie Kinderwägen)

Gemäß Bevölkerungsfortschreibung des Landes Nordrhein-Westfalen ist bis zum Jahr 2050 für die Gemeinde Vettweiß mit einem Bevölkerungszuwachs von ca. 10,5 % zu rechnen (vgl. Kapitel I. 2.). Demnach sind für die nächsten Jahre in gewissem Umfang zusätzliche Kaufkraftpotenziale über Einwohnerzuwächse zu erwarten.

IV. Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Vettweiß

1. Aktualisierung der Nutzungen und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2020 wurde der **zentrale Versorgungsbereich Gereonstraße** im Kernort Vettweiß begründet und abgegrenzt. Der zentrale Versorgungsbereich erweist sich als sehr stabil: Die Magnetbetriebe und Frequenzbringer Aldi, Rewe und Rossmann stellen die größten Anbieter dar. Im Einzelhandelskonzept 2020 wurde eine Potenzialfläche zur Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben ausgewiesen. Hier wurden Neuansiedlungen gemäß der Empfehlung zu Sortimenten und Betriebstypen vollzogen, wie z. B. die Ansiedlung von der Bäckerei-Filiale Voigt, den Bekleidungsfachmärkten NKD und Takko, dem Bekleidungsgeschäft Ernsting's Family und den Nonfood-Discounter Action und TEDi. Bei den weiteren Nutzungen konnte das Angebot ebenfalls ausgeweitet werden, wie z. B. die Ansiedlung von einem Eiscafé, einem Bäckerei-Café und einem Fitnessstudio.

Insgesamt liegt eine Verkaufsfläche von ca. 6.240 m² in 11 Betrieben vor. Bezogen auf den Einzelhandel im gesamten Gemeindegebiet entfallen rd. 50 % aller Betriebe und rd. 91 % der Verkaufsflächen auf den zentralen Versorgungsbereich, d. h. es handelt sich um das Hauptzentrum der Gemeinde Vettweiß. Hinzu kommen ergänzende Nutzungen aus Dienstleistung, Gastronomie und Freizeit. Die wesentlichen Merkmale des zentralen Versorgungsbereichs lassen sich wie folgt darstellen:

Räumliche Situation:

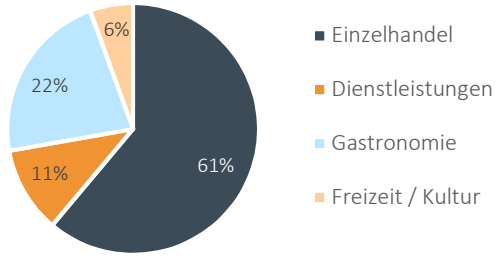
- Entsprechend der faktischen Prägung erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich zwischen Gereonstraße, Milocher Weg, An d. Tankstelle und der Umgehungsstraße K 28 und weist eine kompakte Struktur auf.
- Trotz Siedlungsrandlage weist der Standort Anschluss an Wohngebiete in mehrere Richtungen auf. Die ebene Topographie rund um den zentralen Versorgungsbereich begünstigt eine fußläufige Erreichbarkeit.
- Die nächstgelegene Bushaltestelle „Vettweiß, Sportheim“ befindet sich an der Gereonstraße in Höhe des Sportheims und ist rd. 280 m[9] vom zentralen Versorgungsbereich entfernt.

Einzelhandel:

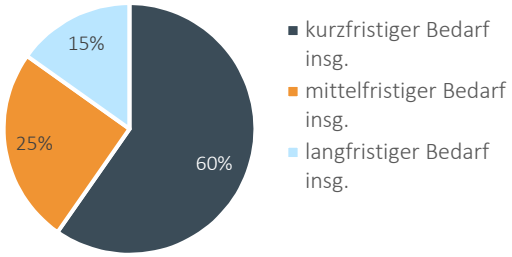
- 11 Einzelhandelsbetriebe u. a. Supermarkt Rewe, Lebensmitteldiscounter Aldi, zwei Bäckerei-Filialen, Drogeriefachmarkt Rossmann, Apotheke, Bekleidungsfachmärkte Takko und NKD, Bekleidungsgeschäft Ernsting's Family, Nonfood-Discounter Action und TEDi.
- Mit dem Supermarkt Rewe und dem Lebensmitteldiscounter Aldi sind zwei großflächige Magnetbetriebe vertreten.
- Der Einzelhandel ist gut vertreten und seit 2020 stabil bzw. zunehmend. Geschäftsaufgaben sind seither nicht zu verzeichnen.

[9] Luftliniendistanz von Bushaltestelle „Vettweiß, Sportheim“ bis Eingang Supermarkt Rewe.

Übersicht 1: Nutzungen im ZVB (EG, Anzahl der Betriebe in %)



Übersicht 2: Einzelhandel im ZVB nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



Quelle: GMA Erhebungen und Darstellung 2024.

Versorgungsfunktion:

- Die Betriebe übernehmen eine Versorgungsfunktion für die gesamte Gemeinde Vettweiß.
- Strukturprägende Magnetbetriebe im kurzfristigen Bedarf: Aldi, Rewe, Rossmann.
- weitere Betriebe im kurzfristigen Bedarf: zwei Bäckerei-Filialen, Apotheke.
- Betriebe im mittel- und langfristigen Bedarf: Action, Ernsting's Family, NKD, Takko, TEDi.
- Ergänzende Komplementärnutzungen u. a. Dienstleistung (Friseur), Freizeit (Fitnessstudio) und Gastronomie (zwei Bäckerei-Cafés, Eiscafé und Imbiss).
- Keine Leerstände

Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2020:

- Betriebsanzahl von insgesamt 5 Betrieben auf 11 Betriebe gestiegen.
- Neuansiedlungen im kurzfristigen Bedarf: Bäckerei-Filiale.
- Neuansiedlungen im mittel- und langfristigen Bedarf: Bekleidungsfachmärkte NKD und Takko, Bekleidungsgeschäft Ernsting's Family, Nonfood-Discounter Action und TEDi.
- Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche (von ca. 3.450 m² auf ca. 6.240 m²).

Foto 1: Zentraler Versorgungsbereich – Bäcker, TEDi, NKD



Quelle: GMA-Aufnahme 2024

Foto 2: Zentraler Versorgungsbereich – Magnetbetrieb Rewe Supermarkt

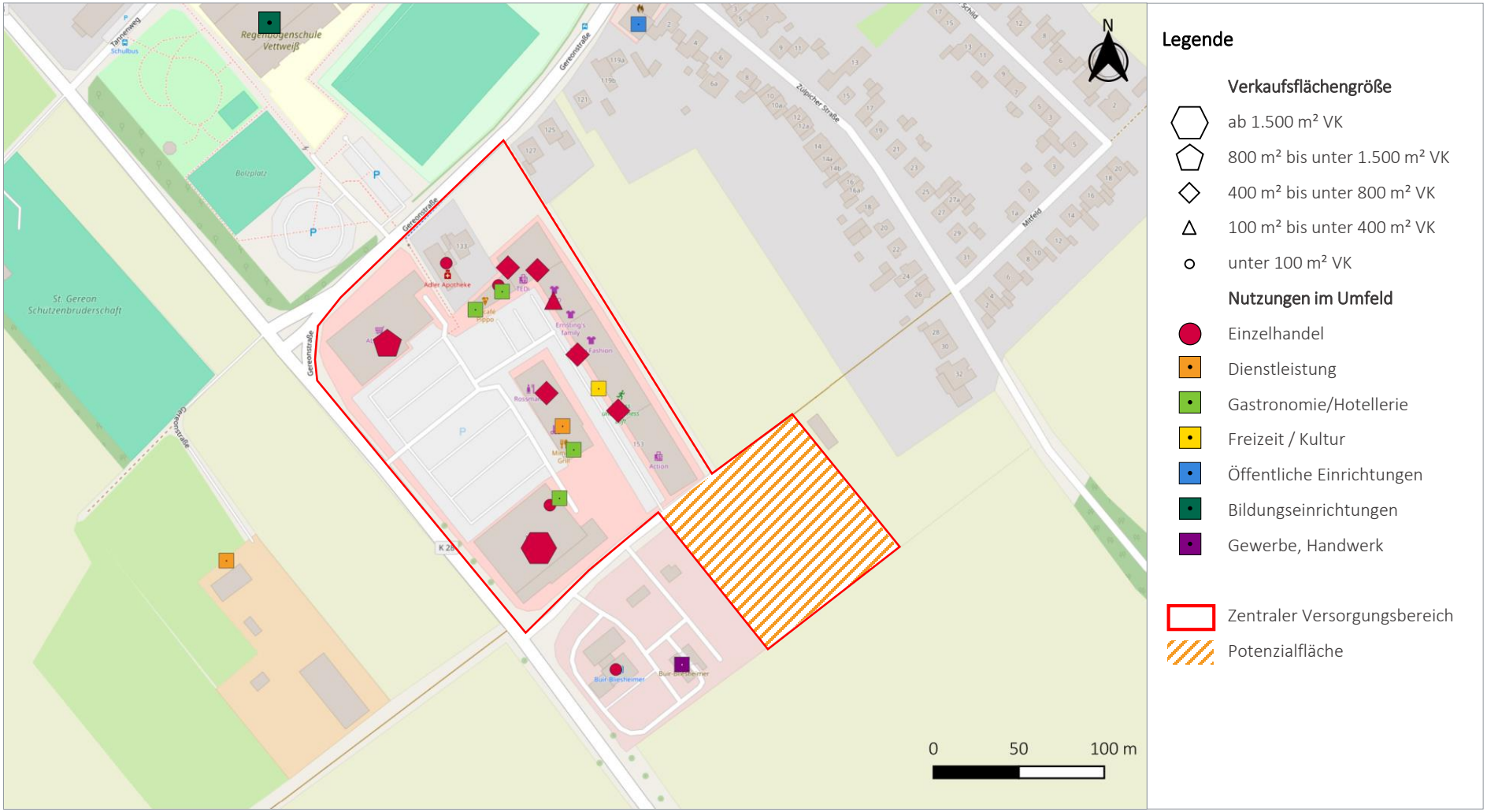


Quelle: GMA-Aufnahme 2024

Entwicklungspotenziale und -empfehlungen:

- Sicherung und Entwicklung als Hauptgeschäftsbereich der Gemeinde Vettweiß mit Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet.
- In Anlehnung an die Empfehlungen im Einzelhandelskonzept 2020: die Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, die aktuell in Vettweiß fehlen und die Einzelhandelsstruktur des Grundzentrums ergänzen. Unter Berücksichtigung der bereits vollzogenen Entwicklungen können fachmarktorientierte Anbieter sowie Fachgeschäfte aus den Sortimentsbereichen Blumen, Tiernahrung / zool. Bedarf, Schuhe sowie Anbieter, die mehrere Sortimente aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (z.B. Multisortimenter) das Einzelhandelsangebot in der Gemeinde sinnvoll ergänzen. Mögliche Ansiedlungen im Sinne von §11 Abs. 3 BauNVO sind versorgungsstrukturell und städtebaulich auf Verträglichkeit zu prüfen.
- Aufgrund der seit dem Jahr 2020 auf den Potenzialflächen vollzogenen Entwicklungen bestehen im zentralen Versorgungsbereich aktuell keine Flächen mehr für weitere Entwicklungen. Um weiterhin Entwicklungen zu ermöglichen und den Standort somit langfristig zukunftssicher aufzustellen wird die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs unter Ausweisung einer Potenzialfläche empfohlen. Die Abgrenzung der Potenzialfläche umfasst die Projektplanungen für ein künftiges Fachmarktzentrum (siehe hierzu im Detail Kap. IV.2). Dieses Areal ist v. a. aufgrund folgender Faktoren gut als Potenzialfläche für Einzelhandelsnutzungen geeignet:
  - das Areal liegt unmittelbar angrenzend an den derzeitigen zentralen Versorgungsbereich,
  - die Kompaktheit und die Wegebeziehungen des zentralen Versorgungsbereichs bleiben bestmöglich erhalten,
  - der Standort ist verkehrlich gut angebunden (Erreichbarkeit über K 28 und Straße An d. Tankstelle) und durch die Lage an der Kreisstraße gut einsehbar
  - die fußläufige Erreichbarkeit ist gegeben, vom bestehenden Fußweg von der Gereonstraße über die Parkplatzanlage sowie ergänzend über den Milocher Weg,
  - die Flächen bieten ausreichend Platz für das Ansiedlungsvorhaben eines Fachmarktstandortes inkl. Stellplatzflächen.
- Qualitative Verbesserung der Erreichbarkeit im ÖPNV: Prüfung der Einrichtung einer Bushaltestelle näher am zentralen Versorgungsbereich.

Karte 1: Zentraler Versorgungsbereich Vettweiß



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

2. Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung von Handelsnutzungen am Standort An d. Tankstelle

Im Süden des Kernortes Vettweiß bestehen am Standort An d. Tankstelle Ansiedlungspläne für ein Fachmarktzentrum. Die Planungen zu den konkreten Einzelhandelsnutzungen sowie den genauen Verkaufsflächengrößen der Einheiten befinden sich aktuell noch in Abstimmung.

Auf dem für das Vorhaben vorgesehenen Grundstück befinden sich derzeit Grünflächen sowie ein Regenrückhaltebecken. Dieses soll im Zuge der neuen Planungen verlagert werden, um den aktuellen Bestimmungen gerecht zu werden. Ein geeignetes Grundstück für die Verlagerung der ökologischen Ausgleichsfläche wird derzeit geprüft. Die Planungen für das Fachmarktzentrum sehen eine ebenerdige Stellplatzanlage vor den Märkten vor; die Zu und Abfahrt erfolgt voraussichtlich über die Straße An d. Tankstelle, die im Westen in die Umgehungsstraße K 28 mündet. Der Standort liegt in zweiter Reihe zur K 28, wäre aber dennoch gut einsehbar.

Der Planstandort soll auf der Potenzialfläche des zentralen Versorgungsbereichs Gereonstraße entstehen. Im Westen grenzt der Standort an das Areal der Tankstelle, südlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In östliche Richtung angrenzend bestehen Grünflächen bevor nach kurzer Distanz Wohnbebauung anschließt. Auf dem freien Grundstück nordöstlich des Action Marktes am Standort An d. Tankstelle / Milocher Weg soll das neue Gebäude der Feuerwehr Vettweiß entstehen. Hier sind demnach keine Einzelhandelsnutzungen vorgesehen.

Foto 3: Vorhabenstandort – Grundstück An d. Tankstelle



Quelle: GMA-Aufnahme 2024

Foto 4: Vorhabenstandort – Regenrückhaltebecken



Quelle: GMA-Aufnahme 2024

Für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens muss eine Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich der Ausweisung eines Sondergebietes (SO) erfolgen. Als Grundlage für das Bauleitplanverfahren ist eine Auswirkungsanalyse vorgesehen. Dem vorwegnehmend sind auf Grundlage des vorliegenden Einzelhandelskonzept für dieses Vorhaben zumindest qualitativ bereits folgende Aussagen zu treffen:

- Das Fachmarktzentrum soll auf einer Potenzialfläche im zentralen Versorgungsbereich Gereonstraße realisiert werden. Für den zentralen Versorgungsbereich gelten grundsätzlich keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen (vgl. Einzelhandelskonzept 2020, Kap. 3). D. h., dass sowohl großflächige[10] Betriebe als auch

[10] Großflächiger Einzelhandel größer 800 m² Verkaufsfläche.

nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten **innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs grundsätzlich zulässig**[11] sind.

- Die konkreten Einzelhandelsnutzungen des Fachmarktzentrums befinden sich noch in Abstimmung. Denkbar wäre die **Ansiedlung von verschiedenen Einzelhandelsnutzungen**, die aktuell in Vettweiß fehlen und die bestehenden Angebotsstrukturen sinnvoll erweitern würden (vgl. Kap. II.2 und II.3):
  - Im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** besteht eine unterdurchschnittliche Ausstattung. Daher könnte die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes das aktuelle Nahversorgungsangebot ergänzen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass für die Gemeinde Vettweiß bis zum Jahr 2050 Bevölkerungszuwächse prognostiziert werden und somit zusätzliche Kaufkraftpotenziale zu erwarten sind (vgl. Kap. III.2). Weiterhin wäre ein Lebensmittelmarkt ein zusätzlicher wichtiger Magnetbetrieb und Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich, v. a. für die Betriebe in der zurückverlagerten „zweiten Reihe".
  - Weiterhin denkbar wären **fachmarktorientierte Anbieter sowie Fachgeschäfte** aus den **Sortimentsbereichen** Blumen, Tiernahrung / zool. Bedarf, Schuhe sowie ggf. ein Anbieter, der mehrere Sortimente aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich „unter einem Dach" führt (z. B. Multisortimenter).
- Durch das Vorhaben wird der Einzelhandel in der Gemeinde Vettweiß weiterhin auf den zentralen Versorgungsbereich konzentriert, was für die gegebene Siedlungsstruktur mit den dispers gelegenen Ortsteilen günstig ist (u. a. Vermeidung von Verkehren).

Auf Grundlage dieser Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist ein Ansiedlungsvorhaben des Fachmarktstandortes auf der Potenzialfläche in Verbindung mit der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs Gereonstraße daher möglich. Die konkreten Auswirkungen der geplanten Nutzungen sowie die Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben sind im Rahmen einer Auswirkungsanalyse auf ihre städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen.

[11] Bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen großflächiger Betriebe sind die landesplanerischen Vorgaben zu beachten.

Verzeichnisse

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Zentraler Versorgungsbereich Vettweiß	18

Tabellen

Tabelle 1:	Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Vettweiß	6
Tabelle 2:	Einzelhandelsbestand nach Bedarfsbereichen	8
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand im Gemeindegebiet Vettweiß nach Standortlagen	9
Tabelle 4:	Entwicklung des Einzelhandels in Vettweiß zwischen 2020 und 2024	10
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Vettweiß	14

Übersichten

Übersicht 1:	Nutzungen im ZVB (EG, An- zahl der Betriebe in %)	16
Übersicht 2:	Einzelhandel im ZVB nach Bedarfsbereichen (VKF in %)	16

Fotoverzeichnis

Foto 1:	Zentraler Versorgungsbereich – Bäcker, TEDi, NKD	16
Foto 2:	Zentraler Versorgungsbereich – Magnetbetrieb Rewe Supermarkt	16
Foto 3:	Vorhabenstandort – Grundstück An d. Tankstelle	19
Foto 4:	Vorhabenstandort – Regenrückhaltebecken	19