

AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR REALISIERUNG VON EINZELHANDELSNUTZUNGEN IN VETTWEIß, AN D. TANKSTELLE -

AUFTRAGGEBER:	B+P Holding GmbH
PROJEKTLEITUNG:	Birgitt Wachs, Dipl.-Geogr. Geschäftsführerin
PROJEKTBEARBEITUNG:	Laura Kropff, B.Sc. Geogr.

Köln, den 30.08.2024, angepasst am 26.05.2025

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 eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Quelle Titelbild: GMA Aufnahme 2024

Forschen. Beraten. Umsetzen.

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

Büro Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner

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

Vorbemerkung

Die B+P Holding GmbH, Zülpich beauftragte die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Bewertung der Realisierung von Einzelhandelsnutzungen am Standort An d. Tankstelle in Vettweiß.

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 erfolgten eine Standortbesichtigung sowie die Erhebung des untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbestands in Vettweiß und den umliegenden Kommunen durch GMA-Mitarbeiter.

Im August 2024 wurde die Auswirkungsanalyse mit Stand 28.05.2024 aktualisiert, da ein konkreter Betreiber für den vorgesehenen Lebensmitteldiscounter feststeht.

Im Mai 2025 wurde die Auswirkungsanalyse mit Stand 30.08.2024 aktualisiert. Im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens wurden einige Anregungen eingebracht, die in der nachfolgenden Fassung berücksichtigt wurden (z. B. Betrachtung des Nahversorgungszentrums Stockheim, Abstellen auf aktualisiertes Einzelhandelskonzept der Gemeinde Vettweiß).

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.

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

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, den 30.08.2024, angepasst am 26.05.2025
WA / KFL / jw

Inhaltsverzeichnis Seite

I. Grundlagen 5
1. Aufgabenstellung 5
2. Rechts- und Planungsrahmen zur Bewertung des Vorhabens 5
2.1 Regelungen der Baunutzungsverordnung 6
2.2 Landesplanung 7
2.3 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Vettweiß 9
3. Makrostandort Vettweiß 10
4. Mikrostandort An d. Tankstelle 11
5. Standortbewertung 13

II. Definition und Daten des Planvorhabens 15
1. Definition des Vorhabens 15
2. Daten und Angaben zum Planvorhaben 17

III. Nachfragesituation 20
1. Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial 20
2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet 21

IV. Projektrelevante Wettbewerbssituation 24
1. Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet 24
2. Relevante Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes 26

V. Auswirkungsanalyse 30
1. Methodischer Ansatz 30
2. Umsatzerwartung und Marktbedeutung des Vorhabens 30
3. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen 33
4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen 34
5. Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landesplanung 40
6. Vereinbarkeit mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Vettweiß 40

VI. Zusammenfassung 41

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

Im Ortsteil Vettweiß am Standort An d. Tankstelle bestehen Projektplanungen für die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums mit verschiedenen Einzelhandelsnutzungen (vgl. Kap. II.2.). Der Vorhabenstandort ist in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Vettweiß 2024 bereits entsprechend berücksichtigt, indem die Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs um die Potenzialflächen am Standort An d. Tankstelle erweitert wurde.[1]

Zur Realisierung des gesamten Vorhabens soll ein Bebauungsplan mit der Festsetzung als Sondergebiet (SO) aufgestellt werden. Dementsprechend sind die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 Bau NVO zu untersuchen sowie die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den landesplanerischen Vorgaben und dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Vettweiß zu prüfen. Die Untersuchung berücksichtigt alle wesentlichen Kriterien zur Beurteilung des Vorhabens und dient als Grundlage für das weitere Verfahren.

Mit Blick auf die rechtlichen bzw. planerischen Vorgaben werden in der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Untersuchungsschritte bearbeitet:

- Darlegung des Rechts- und Planungsrahmens,
- Beschreibung des Planvorhabens,
- Beurteilung des Makrostandortes Vettweiß und des Projektstandortes An d. Tankstelle,
- Abgrenzung des potenziellen betrieblichen Einzugsgebietes des Vorhabens,
- Ermittlung der Bevölkerungspotenziale und des projektrelevanten Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet,
- Darstellung der projektrelevanten Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum,
- Ermittlung der zu erwartenden Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen gegenüber bestehenden Standortlagen,
- Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen,
- Prüfung der Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben (Landesentwicklungsplan NRW),
- Prüfung der Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Vettweiß.

2. Rechts- und Planungsrahmen zur Bewertung des Vorhabens

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bei der Planung von Einzelhandelsstandorten stellen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

[1] Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Vettweiß aus dem Jahr 2020 wurde im Jahr 2024 von der GMA teilfortgeschrieben, am 27.06.2024 vom Rat der Gemeinde Vettweiß beschlossen und am 05.11.2024 durch die Bezirksregierung testiert.

2.1 Regelungen der Baunutzungsverordnung

Die Rechtsnorm, welche die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben regelt, ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO**. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus [2]:

> *„1. Einkaufszentren,*
>
> *2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*
>
> *3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,*
>
> *sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.*
>
> *Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“*

[2] Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

2.2 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) trat am 08. Februar 2017 in Kraft. Er legt folgende Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels fest:

„6.5 Großflächiger Einzelhandel

Ziele und Grundsätze

6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in 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.

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten 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.*

6.5-3 Ziel 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.

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 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 Bestandsschutz 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 zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Ansiedlungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

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

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

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

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

2.3 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Vettweiß

Über die dargestellten rechtlichen Vorgaben hinaus sind die Ziele und Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Vettweiß zu berücksichtigen. Für die Gemeinde Vettweiß besteht ein kommunales Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2020[3], welches im Jahr 2024 teilfortgeschrieben wurde.[4]

Wesentlicher Bestandteil der Teilfortschreibung ist die Anpassung des zentralen Versorgungsbereichs Gereonstraße. Aufgrund der seit dem Jahr 2020 auf den Potenzialflächen vollzogenen Ansiedlungen bestehen im zentralen Versorgungsbereich aktuell keine Flächen mehr für weitere Entwicklungen. Um weiterhin Entwicklungen zu ermöglichen und den Standort somit langfristig zukunftssicher aufzustellen, erfolgte in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2024 die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs unter Ausweisung einer Potenzialfläche. Die Abgrenzung der Potenzialfläche umfasst die Projektplanung für das künftige Fachmarktzentrum.

3 GMA (2020): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Vettweiß.

4 GMA (2024): Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Vettweiß. Dieses wurde am 27.06.2024 vom Rat der Gemeinde Vettweiß beschlossen und am 05.11.2024 durch die Bezirksregierung testiert.

3. Makrostandort 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**[5] 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[6] 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**[7] (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-

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

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

7 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 Deutschen Bahn AG (Bahnlinie Euskirchen – Zülpich – Vettweiß – Nörvenich – Düren). Innerhalb des Stadtgebiets verkehren verschiedene Buslinien, welche die Gemeinde zusätzlich mit dem Umland verbinden.

In Vettweiß wird die **Einzelhandelsstruktur** insbesondere durch den zentralen Versorgungbereich Gereonstraße geprägt. Hier befindet sich der Einzelhandelsschwerpunkt der Gemeinde. Die strukturprägenden Magnetbetriebe im kurzfristigen Bedarf und Frequenzbringer Aldi, Rewe und Rossmann stellen die größten Anbieter dar. Erweitert wird das Angebot im mittel- und langfristigen Bedarf durch den Nonfood-Discounter Action und die Bekleidungsfachmärkte und -geschäfte (Ernsting's Family, NKD, Takko, TEDi). In den übrigen Lagen im Ortskern sowie im sonstigen Gemeindegebiet befinden sich ausschließlich kleinteilige Einzelhandelsbetriebe, bei denen es sich im Wesentlichen um Hofläden und Spezialanbieter handelt.

4. Mikrostandort An d. Tankstelle

Der Standort der anzusiedelnden Einzelhandelsnutzungen befindet sich im Süden des Kernortes Vettweiß am Standort An d. Tankstelle. Gemäß der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Vettweiß 2024 handelt es sich um eine Potenzialfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Auf dem für das Vorhaben vorgesehenen Grundstück befinden sich derzeit Grünflächen sowie ein Regenrückhaltebecken. Dieses soll im Zuge der neuen Planungen verlagert werden. Ein geeignetes Grundstück für die Verlagerung der ökologischen Ausgleichsfläche wird derzeit geprüft. Auf dem ca. 8.287 m² großen Grundstück soll ein Fachmarktzentrum mit denen in Kap. II.2 genannten Einzelhandelsnutzungen entstehen. Die Planungen für das Fachmarktzentrum sehen rd. 88 bzw. 97 ebenerdige Stellplätze vor den Märkten vor; die Zu- und Abfahrt erfolgt 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.

Trotz der Siedlungsrandlage weist der Standort Anschluss an Wohngebiete auf. Über die Straße An d. Tankstelle / Mitfeld bzw. über den Milocher Weg / Gereonstraße sind die östlich bzw. nördlich gelegenen Wohngebiete fußläufig erreichbar. Im weiteren Umfeld des Vorhabenstandortes sind nördlich des zentralen Versorgungsbereichs ein Pflegewohnhaus, eine Grundschule, eine Kindertagesstätte und der derzeitige Sitz der freiwilligen Feuerwehr. Im weiteren Verlauf am Tannenweg ist ein Wohngebiet vorhanden, welches fußläufig über das Schulgelände an die Gereonstraße angebunden ist.

Foto 1: zentraler Versorgungsbereich Gereonstraße



Foto 2: Vorhabenstandort Grundstück An d. Tankstelle



Foto 3: Fußweg Milocher Weg und Planstandort Feuerwehr



Foto 4: Zufahrt Planstandort von der Umgehungsstraße K 28



Quelle: GMA-Aufnahmen 2024

Der Planstandort ist über die Parkplatzanlage im östlichen hinteren Bereich des zentralen Versorgungsbereichs erreichbar. Die verkehrliche Anbindung des Standortes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Straße An d. Tankstelle, die im Westen in die Umgehungsstraße K 28 mündet. Diese bietet Anschluss an die das Gemeindegebiet querende Land-

straße 33, wodurch der Vorhabenstandort auch aus den dispers gelegenen Ortsteilen der Gemeinde gut erreichbar ist. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Vettweiß, Sportheim“ befindet sich an der Gereonstraße in Höhe des Sportheims und ist rd. 280 m[8] vom zentralen Versorgungsbereich entfernt. Fußläufig ist der Standort aus weiten Teilen des Kernortes Vettweiß erreichbar, die ebene Topographie rund um den zentralen Versorgungsbereich begünstigt eine fußläufige Erreichbarkeit.

5. Standortbewertung

Die spezifischen Eigenschaften eines Standortes können in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Diese standortspezifischen Eigenschaften haben einen wesentlichen Einfluss auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und die damit korrespondierende Umsatzerwartung eines Planobjektes.

Positive Standortfaktoren:

+ Der Standort befindet sich lt. Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Vettweiß 2024 im zentralen Versorgungsbereich,
+ fußläufiger Anschluss an mehrere Wohngebiete,
+ ausreichende Flächenverfügbarkeit für Ansiedlungsvorhaben,
+ Planstandort mit dem MIV gut erreichbar,
+ durch die Lage an der Kreisstraße gute Sichtbarkeit.

Negative Standortfaktoren:

– in der Gemeinde Vettweiß bestehen insgesamt relativ geringe Einwohner- und somit Nachfragepotenziale.

Zusammenfassend sind aus **betrieblicher Sicht** die Standortbedingungen für die Ansiedlung von Einzelhandel am Planstandort An d. Tankstelle in Vettweiß als gut zu bewerten. Hervorzuheben ist v. a. die Lage innerhalb des in der Teilfortschreibung ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs sowie eine ausreichende Flächenverfügbarkeit am Planstandort. Aus **städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht** ist darauf zu verweisen, dass der Standort fußläufig aus weiten Teilen des Kernortes Vettweiß und ebenso mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus) zu erreichen ist. Durch seine verkehrsräumlich gute Lage am Ortseingang ist der Standort darüber hinaus aus den kleineren, dispers gelegenen Ortsteilen im Gemeindegebiet gut anfahrbar.

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

Karte 1: Mikrostandort „An d. Tankstelle“



Quelle: Kartengrundlage © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024.

II. Definition und Daten des Planvorhabens

1. Definition des Vorhabens

Im Einzelhandel wird zwischen verschiedenen **Betriebstypen** unterschieden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang.[9] Ausgenommen sind Lager, Sozialräume, Kunden-WC und Parkierungsflächen, soweit diese als solche genutzt werden.

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten **Nahrungs- und Genussmittel = „Food“)** und **ergänzenden Randsortimenten (= „Nonfood“)** zu unterscheiden. Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren. Als „Nonfood“ sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Dabei wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.[10]

Die Ausdifferenzierung der Betriebstypen ist für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Die Betriebsform **Lebensmitteldiscounter** wird wie folgt definiert: [11]

> *Discounter:*
> *Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche zwischen ca. 800 und 1.700 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel (Schnelldreher) konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot unterschiedlichster Sortimente aus dem Food- und Nonfood-Sortiment mit Schwerpunkt bei Nonfood-II-Artikeln führt. Es gibt keine Bedientheken; Backwaren werden regelmäßig über SB-Backstationen in Selbstbedienung angeboten.*

Lebensmitteldiscounter heben sich im Vergleich zu Lebensmittelvollsortimentern insbesondere durch ein vergleichsweises schmales Sortiment mit einem hohen Anteil an Eigenmarken und durch eine konsequente Niedrigpreisstrategie ab. Als weitere Besonderheit sind wechselnde Randsortimente, sog. „Aktionswaren“, zu nennen, deren Artikel nicht kontinuierlich geführt werden. Bei der Aktionsware handelt es sich überwiegend um Angebote außerhalb

9 vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04, Rd. Nr. 26.

10 Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2023, Seite 397.

11 Quellen u.a.: EHI handelsdaten aktuell 2023, Seite 394, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, S. 42 ff., eigene Marktforschung GMA.

des Lebensmittelbereichs. Hier kommen ganz unterschiedliche Artikel zum Verkauf, wobei ein gewisser Schwerpunkt bei Bekleidung, Haushaltswaren und Elektrowaren liegt. Letztlich ist die Artikelzusammensetzung jedoch äußerst heterogen. Der Schwerpunkt liegt auf Waren des kurzfristigen Bedarfs, wobei der Umsatzanteil im Food-Bereich bei Lebensmitteldiscountern je nach Anbieter bei ca. 80 – 87 % liegt.[12] Auch die Lebensmitteldiscounter streben größere Verkaufsflächen an; die gängigen deutschlandweit expandierenden Anbieter Aldi, Lidl, Netto und Penny streben im Neubau stets die Großflächigkeit (> 800 m² Verkaufsfläche) an, wobei bei den Marktführern Aldi und Lidl je nach Standort Verkaufsflächen zwischen ca. 1.200 und 1.700 m² realisiert werden, und auch Netto, Norma und Penny mittlerweile Verkaufsflächen bis zu 1.200 m² umsetzen.

Die am Standort An d. Tankstelle vorgesehenen **Zoo- bzw. Schuhanbieter** sind dem Betriebstyp **Fachmarkt** zuzuordnen.

> *„Ein **Fachmarkt** ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein branchenbestimmtes breites und tiefes Angebot weitestgehend in Selbstbedienung führt, dem Kunden jedoch auch Beratung und Service anbietet. Um ihre Zugehörigkeit zu einer bestimmten Branche erkennbar zu machen, bezeichnen sich die Fachmärkte als Drogeriemarkt, Baumarkt, Tapetenmarkt etc.“*[13]

Die GMA merkt an, dass – abweichend von der Definition des EHI – die Verkaufsfläche von Fachmärkten auch unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit liegen kann. Für die Einordnung eines Vorhabens als Fachmarkt kommt es nicht auf das Überschreiten von 800 m² Verkaufsfläche an, sondern vielmehr auf das Vorhandensein der sonstigen in der EHI-Definition genannten Merkmale.

Multisortimenter, wie u. a. Woolworth stellen eine Sonderform unter den Nonfood-Discountern dar.

> *„Ein **Nonfood**-Discounter ist ein Selbstbedienungsgeschäft, das auf umschlagstarke Artikel aus dem Hartwaren- und/oder Textilbereich konzentriertes Angebot führt und Verbraucher insbesondere über seine Niedrigpreispolitik anspricht.“*[14]

Eine allgemeingültige Definition des Betriebstyps Multisortimenter liegt in der Handelswissenschaft bislang nicht vor. Als Multisortimenter weist Woolworth eine Vielzahl an Sortimenten auf. Nach eigenen Angaben führt Woolworth in seinen deutschlandweit über 700 Filialen ganzjährlich rd. 18.000 Artikel[15], wobei der der Schwerpunkt bei Nonfood-Artikeln liegt. Laut aktuellem Sortimentskonzept entfallen die größten Verkaufsflächenanteile u. a. auf die Sortimente Haushaltswaren (inkl. Dekoration), Heimtextilien, Saisonfläche, Bekleidung (Damen, Herren, Kinder) und Schuhe und Lederwaren (vgl. Kap.II.2., Tabelle 2).

12 Quelle: EHI handelsdaten online.

13 Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2023, Seite 395.

14 Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2023, Seite 395.

15 Quelle: https://woolworth.de/unternehmen/ueber-uns, Stand Mai 2024.

2. Daten und Angaben zum Planvorhaben

Im Süden des Kernortes Vettweiß bestehen am Standort An d. Tankstelle Ansiedlungspläne für ein Fachmarktzentrum. Der Standort ist gemäß Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2024 als Potenzialfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Gereonstraße ausgewiesen. Auf dem ca. 8.287 m² großen Grundstück sind Einzelhandelsnutzungen als Neuansiedlung vorgesehen. Die Planungen (v. a. Kombination der Betriebstypen und Verkaufsflächen) befinden sich derzeit noch in Abstimmung, demnach wird von Ansiedlungen aus folgendem Flächenpool ausgegangen:

- Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount ca. 1.200 m² VK,
- Nonfood-Discounter / Multisortimenter Woolworth ca. 1.200 m² VK,
- Zoofachmarkt (Futterhaus) ca. 600 m² VK,
- Schuhfachmarkt ca. 600 m² VK.

Je nach Konzeptentwurf sind für die einzelnen Betriebe unterschiedliche Verkaufsflächen geplant. Daher werden für die folgenden Berechnungen im Sinne eines worst-case-Ansatzes die jeweils maximal geplanten Verkaufsfläche zu Grunde gelegt. Die genannten Nutzungen werden im Rahmen des Gutachtens sortiments- und flächenbezogen aufgeteilt.

Als Betreiber für den Lebensmitteldiscounter ist Netto Marken-Discount vorgesehen. Für den Lebensmitteldiscounter werden Verkaufsflächenanteile für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel von 87 % angesetzt. Dieser Wert stellt eine übliche Größe für Filialen von Netto Marken-Discount dar. Darüber hinaus führt ein Lebensmitteldiscounter weitere Sortimente wie bspw. Drogeriewaren, Tiernahrung und in geringem Umfang u. a. Schreibwaren, Bekleidung oder Haushaltswaren (im Zuge von Aktionswaren).

Für den Zoo- bzw. Schuhfachmarkt wird ein betriebstypenübliches Sortiment zugrunde gelegt, das einen Sortimentsschwerpunkt bei zool. Bedarf / Tiernahrung bzw. Schuhen / Lederwaren aufweist.

Als Multisortimenter weist Woolworth eine Vielzahl an zentrenrelevanten Sortimenten auf. Die Sortimente wurden gemäß betreiberspezifischen Angaben[16] zu den geplanten Warengruppen und Größenordnungen im Hinblick auf sinnvolle Sortimentsgruppen zusammengefasst[17]. Nach der Branchensystematik der GMA, die auch der Sortimentsliste des Vettweißer Einzelhandelskonzeptes zugrunde liegt, ergibt sich für die geplante Woolworth Filiale folgende Verteilung der Verkaufsflächen nach Sortimenten und Zentrenrelevanz:

16 Quelle: Woolworth, „EKB-Anteiligkeiten nach Fläche (in Prozent)“, 2024.

17 So wurden bspw. Lebensmittel und Getränke zu Nahrungs- und Genussmitteln zusammengefasst.

Tabelle 2: Verkaufsflächenanteile Woolworth nach (Haupt-)Warengruppen und Zentrenrelevanz[18]

Sortiment	Verkaufsflächenanteil	
	in %	in m²
Nahrungs- und Genussmittel	3	36
Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren)	2	24
nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente	**5**	**60**
Papier-, Bastel- und Schreibwaren	7	84
Spielwaren	3	36
Bekleidung (Herren, Damen, Kinder, Wäsche)	30	360
Schuhe und Lederwaren	8	96
Elektrokleingeräte, Medien (Unterhaltungselektronik)	3	36
Haushaltswaren (inkl. GPK / Deko), Heimtextilien	30	360
Uhren / Schmuck	1	12
zentrenrelevante Sortimente	**82**	**984**
Tiernahrung / zool. Bedarf	1	12
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	1	12
nicht zentrenrelevante Sortimente	**2**	**24**
Saisonfläche[19]	11	132
Summe	**100**	**1.200**

GPK = Glas/Porzellan/Keramik;
Quelle: GMA-Zusammenstellung nach Angaben Woolworth; 2024; ca. Angaben, ggf. Rundungsdifferenzen möglich.

Unter Berücksichtigung der projektierten Nutzungen und Verkaufsflächenanteile des Gesamtvorhabens sind die folgenden Hauptsortimente untersuchungsrelevant:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Tiernahrung / zool. Bedarf,
- Schreibwaren,
- Bekleidung,
- Schuhe / Lederwaren,
- Haushaltswaren und Heimtextilien.

Diese Sortimente stellen die Hauptsortimente der Fachmärkte (Schuh- und Zoofachmarkt) sowie des Lebensmitteldiscounters und dessen Randsortimente dar. Sonstige Sortimente, die v. a. als Randsortimente bzw. als Aktionswaren des Lebensmitteldiscounters geführt werden (z. B. Zeitschriften, Drogeriewaren, Bücher, Spielwaren), sind deutlich untergeordnet und nehmen geringe Verkaufsflächen ein, sodass keine Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel zu erwarten sind.

18 Gemäß Sortimentsliste der Gemeinde Vettweiß, vgl. GMA, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Vettweiß, 2020.

19 Saisonware lässt sich aufgrund der wechselnden Sortimente nicht eindeutig einer (Haupt-)Warengruppe zuordnen.

In Bezug auf den Nonfood-Discounter / Multisortimenter Woolworth handelt es sich um die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente mit größeren Flächenanteilen (ab ca. 80 m²) sowie Nahrungs- und Genussmittel. Andere zentrenrelevante Sortimente wie Spielwaren, Elektrokleingeräte oder Schmuck umfassen nur geringfügige Verkaufsflächengrößen, sodass keine negativen Auswirkungen auf andere Handelsstandorte im Umland ausgelöst werden. Bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind ebenfalls nur geringe Verkaufsflächen (ca. 12 m²) geplant, sodass auch hier keine negativen Beeinträchtigungen städtebaulicher oder versorgungsstruktureller Art eintreten werden. Bei den Saisonwaren sind Verkaufsflächen von ca. 132 m² geplant. Hierbei handelt es sich um ein wechselndes Warenangebot wodurch keine langfristigen Schädigungen umliegender Betriebe abzuleiten sind.

III. Nachfragesituation

1. Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für die geplanten Einzelhandelsnutzungen kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie / städtebauliche Zäsuren, Siedlungs- und Verkehrsstrukturen,),
- verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes,
- mögliche Betriebstypen, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens,
- Wettbewerbssituation in Vettweiß bzw. im Untersuchungsraum (vgl. Kapitel IV.).

Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien ist für die geplanten Einzelhandelsnutzungen ein Einzugsgebiet abzugrenzen, das das gesamte **Gemeindegebiet Vettweiß** sowie **Teilbereiche der angrenzenden Kommunen** umfasst und ein Einwohnerpotenzial von gegenwärtig ca. 23.563 Personen aufweist. Aufgrund der Größe des Einzugsgebietes und der Wettbewerbssituation erfolgt eine Unterteilung in zwei Zonen (vgl. Karte 2):

Zone I:	Gemeinde Vettweiß	ca. 10.099 Einwohner[20]
Zone II:	Stadt Erftstadt – Ortsteile Erp, Borr, Scheuren	ca. 3.048 Einwohner[21]
	Gemeinde Kreuzau – Ortsteile Stockheim, Thum	ca. 3.119 Einwohner[22]
	Stadt Nideggen – Ortsteile Embken, Muldenau	ca. 987 Einwohner[23]
	Gemeinde Nörvenich – Ortsteile Frauwüllesheim, Rommelsheim	ca. 1.226 Einwohner[24]
	Stadt Zülpich – Ortsteile Bessenich, Füssenich, Geich, Juntersdorf, Mülheim, Niederelvenich, Wichterich, Weiler in der Ebene	ca. 5.084 Einwohner[25]
Einzugsgebiet gesamt:		**ca. 23.563 Einwohner**

20 Quelle Einwohner: Gemeinde Vettweiß, Hauptwohnsitze, Stand 31.12.2023.

21 Quelle Einwohner: Stadt Erftstadt, Hauptwohnsitze, Stand 01.12.2023.

22 Quelle Einwohner: Gemeinde Kreuzau, Hauptwohnsitze, Stand 31.12.2023.

23 Quelle Einwohner: Gemeinde Nideggen, Hauptwohnsitze, Stand 31.12.2023.

24 Quelle Einwohner: Gemeinde Nörvenich, Hauptwohnsitze, Stand 29.02.2024.

25 Quelle Einwohner: Stadt Zülpich, Hauptwohnsitze, Stand 31.12.2023.

Die verschiedenen Betriebe am geplanten Fachmarktstandort weisen aufgrund der Fristigkeit der angebotenen Sortimente unterschiedliche Einzugsbereiche auf. 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. Demgegenüber werden die geplanten Fachmärkte sowie der Multisortimenter / Nonfood-Discounter u. a. bedingt durch die Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum in Teilen Umsatzzuflüsse aus dem Umland aufweisen.

Für die Auswirkungsanalyse wurde der geplante Fachmarktstandort als Gesamtansiedlung betrachtet und in Ansatz gebracht, dass bereits Einzelhandel am Standort vorhanden ist. Bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes wurde i. S. e. worst-case-Ansatzes unterstellt, dass der geplante Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten von Umsatzzuflüssen der Fachmärkte und des Multisortimenters / Nonfood-Discounters profitiert. Dementsprechend wurde für das Ansiedlungsvorhaben das größere Einzugsgebiet zu Grunde gelegt. Dabei wurde im Rahmen des Marktanteilkonzeptes für den Lebensmitteldiscounter selbstverständlich berücksichtigt, dass die Umsatzherkunft im Wesentlichen aus Zone I (Gemeinde Vettweiß) stammen wird. Aus Zone II und dem weiteren Umland werden dagegen deutlich untergeordnete Kaufkraftzuflüsse zu erwarten sein. Somit wird dem Umstand der geringeren räumlichen Ausstrahlung der nahversorgungsrelevanten Sortimente Rechnung getragen.

Aus gutachterlicher Sicht ist eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes auf größere Teile der Nachbarkommunen v. a. aufgrund der siedlungsräumlichen Gegebenheiten, der zu überwindenden Distanzen sowie der Wettbewerbsüberschneidung mit Konkurrenzstandorten nicht abzuleiten. Insbesondere das Mittelzentrum Düren mit zahlreichen Einzelhandelslagen und der Angebotskonzentration in der Dürener Innenstadt sowie unter anderem Fachmarktzentren in Erftstadt, Kreuzau, Nideggen, Nörvenich oder Zülpich grenzen das Einzugsgebiet ein. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Vorhaben Anteile seines Umsatzes mit Kunden außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes erwirtschaftet (u. a. durch berufs- und ausbildungsbedingte Pendlerbewegungen). Umsätze mit solchen Kunden werden in den nachfolgenden Berechnungen als sog. **Streuumsätze** einbezogen.

2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante[26] Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung **ca. 6.846 € p.a.** Davon entfallen auf **Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.930 €** und auf **Nicht-Lebensmittel ca. 3.934 €.** Für die untersuchungsrelevanten Sortimente wird in Deutschland ein durchschnittlicher jährlicher Pro-Kopf-Ausgabesatz in Höhe von insgesamt ca. 3.881 € angesetzt.[27]

[26] Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Brennstoffe, Kraftfahrzeuge etc.)

[27] Die durchschnittlichen Pro-Kopf-Kaufkraftwerte betragen für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.930 €, für Tiernahrung / zool. Bedarf ca. 72 €, für Schreibwaren ca. 85 €, für Bekleidung ca. 481 €, für Schuhe / Lederwaren ca. 133 € und für Haushaltswaren / Heimtextilien ca. 180 €.

Bei der Kaufkraftberechnung ist das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Vettweiß mit 99,5 leicht unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0). Das Kaufkraftniveau der übrigen Städte und Gemeinden im Einzugsgebiet liegt jeweils zwischen 98,8 (Zülpich) und 107,5 (Erftstadt).

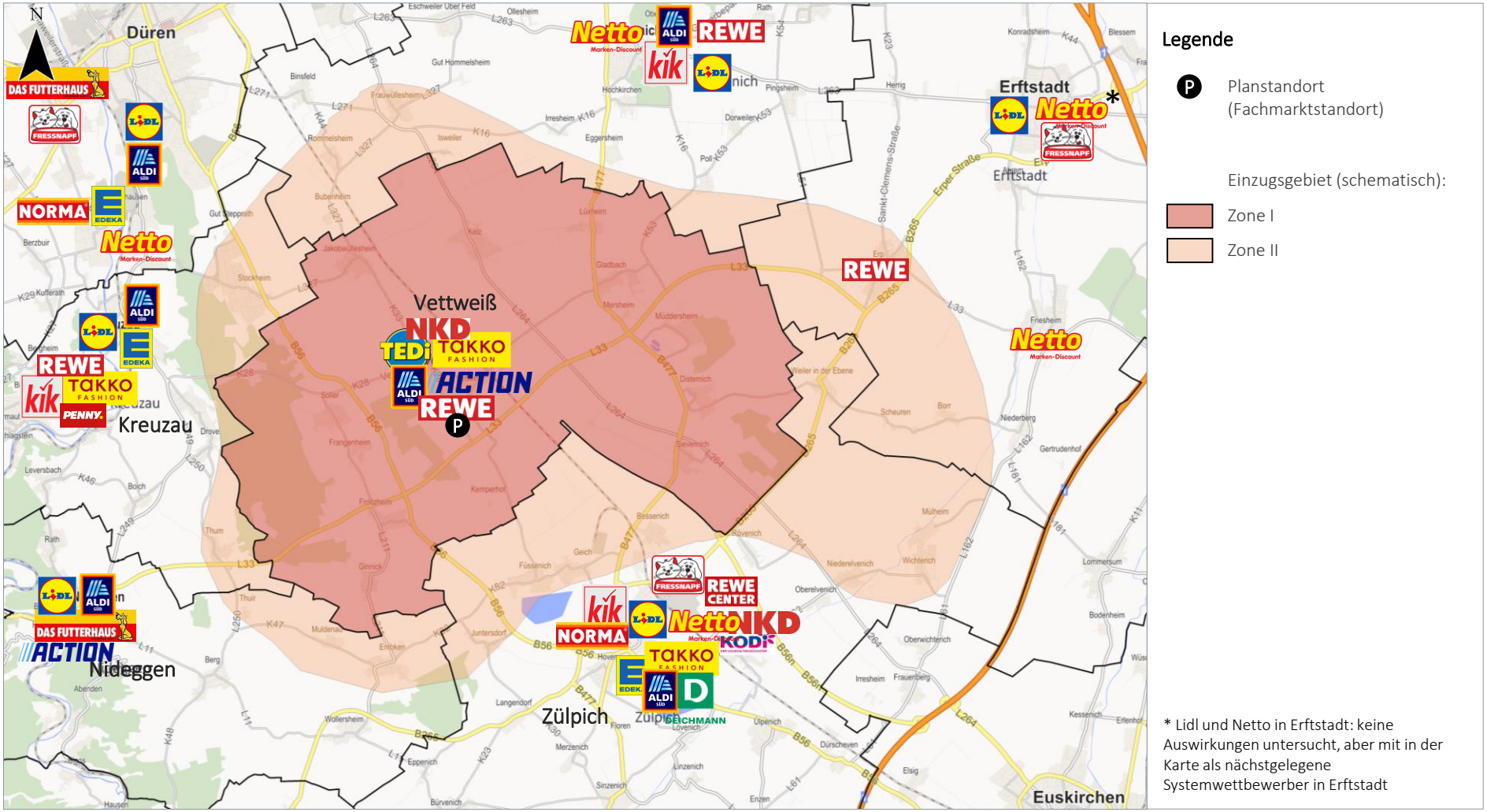
Für das abgegrenzte Einzugsgebiet beläuft sich das **projektrelevante Kaufkraftvolumen auf insgesamt rd. 92,3 Mio. €** und verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Sortimente:

Tabelle 3: Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Sortiment	Kaufkraft in Mio. €		
	Zone I	Zone II	Einzugsgebiet insgesamt
Nahrungs- und Genussmittel	29,4	40,3	69,7
Tiernahrung / zool. Bedarf	0,7	1,0	1,7
Schreibwaren	0,9	1,2	2,1
Bekleidung	4,8	6,6	11,4
Schuhe / Lederwaren	1,3	1,8	3,1
Haushaltswaren und Heimtextilien	1,8	2,5	4,3
Summe	**38,9**	**53,4**	**92,3**

GMA-Berechnungen 2024, Rundungsdifferenzen möglich.

Karte 2: Einzugsgebiet des Planvorhabens und untersuchungsrelevante Wettbewerber



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2024.

IV. Projektrelevante Wettbewerbssituation

Zur Bewertung der Wettbewerbssituation wurde von der GMA im April 2024 eine Bestandserfassung des projektrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet und im angrenzenden Untersuchungsraum durchgeführt. Der Untersuchungsraum umfasst die Kommunen Kreuzau, Nideggen, Nörvenich und Zülpich sowie südöstliche Teilräume des Stadtgebietes Erftstadt und südwestliche Teilbereiche des Stadtgebietes Düren.

Als Wettbewerber für die Ansiedlung der verschiedenen Betriebsformen gelten grundsätzlich alle Ladenlokale, in denen Warengruppen angeboten werden, welche Überschneidungen mit den Hauptsortimenten der geplanten Betriebe aufweisen. Infolge der Flächengrößen und der Betriebsformen ist davon auszugehen, dass die wettbewerbliche Auseinandersetzung stärker mit Anbietern der gleichen Betriebstypen erfolgen wird als mit den sonstigen Wettbewerbern.

Weiterhin ist auf das räumliche Angebot und Unterschiede bei den projektierten Betriebstypen hinzuweisen. Da die Planungen am Vorhabenstandort einen Lebensmitteldiscounter vorsehen, wird im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels in erster Linie dieser Betriebstyp betrachtet und somit Systemwettbewerber im Untersuchungsraum. Das Netz an Standorten von Lebensmittelmärkten ist dabei deutlich engmaschiger als bei den Betrieben mit Angeboten in den übrigen projektrelevanten Sortimenten (Tiernahrung / zool. Bedarf, Schreibwaren, Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Haushaltswaren Heimtextilien) sodass eine Berücksichtigung der Lebensmittelmärkte in weiter vom Vorhabenstandort entfernten Bereichen des Untersuchungsraums (z.B. Erftstadt, Dürener Innenstadt) nicht erfolgte.

Untersuchungsraumbegrenzend wirken somit im Wesentlichen die Standorte der Bekleidungs-, Schuh- und Zoofachmärkte, der Haushaltswarenanbieter bzw. Nonfood-Discounter. Als bedeutendste Standorte im Untersuchungsraum, die diesen gleichzeitig begrenzen sind zu nennen die Innenstadt Düren, das Fachmarktzentrum in Nörvenich, die Innenstadt Erftstadt, die Fachmarktzentren sowie der zentrale Versorgungsbereich in Zülpich, das Fachmarktzentrum Nideggen (zentraler Versorgungsbereich Thumer Weg) und der Fachmarktstandort in Kreuzau-Winden.

1. Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Im **Kerneinzugsgebiet (Zone I)** stellen die Betriebe im zentralen Versorgungsbereich Gereonstraße die Hauptwettbewerber dar:

- Nonfood-Discounter Action ca. 760 m² VK
- Lebensmitteldiscounter Aldi Süd ca. 1.000 m² VK,
- Bekleidungsgeschäft Ernsting's Family ca. 150 m² VK,
- Bekleidungsfachmarkt NKD ca. 410 m² VK,
- Supermarkt Rewe ca. 1.740 m² VK,
- Bekleidungsfachmarkt Takko ca. 730 m² VK,
- Nonfood-Discounter TEDi ca. 710 m² VK.

Ergänzt wird das Angebot bei Nahrungs- und Genussmitteln durch zwei Bäckerei-Filialen (eine davon in der Vorkassenzone des Rewe Supermarktes). Die Lebensmittelmärkte weisen ein durchschnittliches Erscheinungsbild auf, die Marktauftritte der in den letzten Jahren neu angesiedelten Bekleidungsbetriebe und Nonfood-Discounter ist zeitgemäß.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind im Kernort Vettweiß ein Tankstellen-Shop und ein Lotto-Toto-Geschäft vertreten. In den Ortsteilen ist neben kleinen Hof- und Dorfläden auf ein Fachgeschäft für Heimtextilien im Ortsteil Kelz hinzuweisen.

In **Zone II** des Einzugsgebietes ist als einziger relevanter Wettbewerber der Supermarkt Rewe in der Abt-Horchem-Straße in Erftstadt-Erp in integrierter Lage zu nennen. Dieser ist auf einer kleinflächigen Einheit (ca. 350 m² VK) mit durchschnittlichem Marktauftritt vertreten und führt als Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Die weiteren prüfrelevanten Sortimente wie Tiernahrung / zool. Bedarf, Schreibwaren, Haushaltswaren / Heimtextilien werden nur in geringem Umfang über die Randsortimente angeboten. Der Umsatz wird auf ca. 2,2 – 2,3 Mio. € geschätzt.

Darüber hinaus ist im Ortsteil Stockheim der Gemeinde Kreuzau (Zone II) auf das „Nahversorgungszentrum Stockheim“ hinzuweisen.[28] Aktuell liegt im Bereich des Nahversorgungszentrums kein Einzelhandelsbesatz vor; hier befinden sich derzeit Sport- bzw. Tennisplätze. Im Nahversorgungszentrum Stockheim ist gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Kreuzau die Ansiedlung eines Nahversorgermarktes vorgesehen. Diese Pläne sind seit Beschluss des Nahversorgungszentrums (am 07.02.2023) noch nicht hinreichend konkretisiert worden; so besteht seither kein entsprechender Bebauungsplan oder ein Aufstellungsbeschluss.

Da weder vorhandene noch (seit Beschluss in 2023) hinreichend konkrete Planungen für Einzelhandelsnutzungen im Nahversorgungszentrum Stockheim bestehen, liegt zwar ein von der Gemeinde Kreuzau ausgewiesener zentraler Versorgungsbereich vor, faktisch besteht jedoch kein solcher zentraler Versorgungsbereich.

Insgesamt verfügen die oben dargestellten, untersuchungsrelevanten Betriebe **innerhalb des Einzugsgebietes** zum Erhebungszeitpunkt über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 6.175 m², auf welcher ein Gesamtumsatz (inkl. sonstiger Sortimente) von ca. 28 – 29 Mio. € erzielt wird (vgl. Tabelle 5). Bezüglich der projektrelevanten Sortimente sind folgende Ergebnisse zusammenzufassen:

- **Nahrungs- und Genussmittel** werden als Kernsortiment der Lebensmittelmärkte, im Lebensmittelhandwerk, in den Hof- und Dorfläden, im Tankstellen-Shop sowie in den Randsortimenten des Nonfood-Discounters Action angeboten. Die Umsatzleistung in der Warengruppe beläuft sich auf ca. 18,5 – 18,6 Mio. €.
- Die Warengruppe **Tiernahrung / zool. Bedarf** ist derzeit kein Wettbewerber im Einzugsgebiet vertreten. Zu verweisen ist hier lediglich auf die Teilsortimente des Supermarktes und des Discounters sowie in geringem Umfang auf die Randsortimente der Nonfood-Discounter, welche einen Umsatz von insgesamt ca. 0,2 – 0,3 Mio. € erzielen.
- Bei **Schreibwaren** ist ebenfalls kein Wettbewerber im Einzugsgebiet angesiedelt. Die Warengruppe wird über die Teilsortimente der Nonfood-Discounter und der großen Lebensmittelmärkte angeboten sowie im Lotto-Toto Geschäft im Kernort. Die Umsatzleistung liegt bei ca. 0,4 – 0,5 Mio. €.

[28] Für die Gemeinde Kreuzau liegt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Futura Consult, 2019) vor. Inzwischen ist eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (Ratsbeschluss vom 07.02.2023) erfolgt, in dem das Nahversorgungszentrum Stockheim als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wird.

- Im Sortiment **Bekleidung** sind die Bekleidungsfachmärkte und das Bekleidungsgeschäft im zentralen Versorgungsbereich die Hauptwettbewerber. Darüber hinaus wird Bekleidung über Aktionswaren bzw. Randsortimente im Lebensmitteldiscounter bzw. im Supermarkt und in den Nonfood-Discountern angeboten. Diese Betriebe erwirtschafteten in der Warengruppe Bekleidung einen Umsatz von ca. 3,0 – 3,1 Mio. €.
- **Schuhe / Lederwaren** sind lediglich in geringem Umfang über die Randsortimente der Nonfood-Discounter und der Bekleidungsfachmärkte sowie über Aktionswaren im Lebensmitteldiscunter abgebildet und erreichen einen Umsatz von unter 0,1 Mio. €.
- In der Warengruppe **Haushaltswaren / Heimtextilien** ist auf die Teilsortimente beider Nonfood-Discounter, das Heimtextilien-Fachgeschäft in Kelz und die Randsortimente der Lebensmittelmärkte und der Bekleidungsfachmärkte zu verweisen. Die Umsatzleistung beläuft sich hier auf ca. 2,1 – 2,2 Mio. €.

2. Relevante Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes

Außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes wurden die wesentlichen Einzelhandelsbetriebe mit projektrelevanten Sortimenten in Kreuzau, Nideggen, Nörvenich und Zülpich erfasst. In Einzelsortimenten (Tiernahrung / zool. Bedarf) sowie bei den nächstgelegenen Systemwettbewerbern auch in relevanten Teilbereichen von Düren und Erftstadt. Die untersuchungsrelevanten Wettbewerber außerhalb des Einzugsgebietes sind in nachfolgender Tabelle (Tabelle 4) dargestellt. Zu der detaillierten Betrachtung der projektrelevanten Sortimente nach VK und Umsatz in den untersuchten Einzelhandelslagen vgl. Tabelle 5.

Tabelle 4: Untersuchungsrelevante Wettbewerber außerhalb des Einzugsgebietes

Lage	Name Betrieb	VK-Größenklasse in m²
Kreuzau		
zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Kreuzau[29]	Aldi Süd – Feldstraße	800 – 1.000
	Edeka Hubert Prinz – Hauptstraße	400 – 600
	Lidl – Windener Weg	800 – 1.000
	Rewe Getränkemarkt Teichstraße	400 – 600
sonstige Lage Kreuzau Fachmarktstandort EKZ Kreuzau-Winden	KiK – Maubacher Straße	400 – 600
	Penny – Maubacher Straße	600 – 800
	Rewe Hodyra – Maubacher Straße	1.400 – 1.600
	Takko – Maubacher Straße	400 – 600
Nideggen		
zentraler Versorgungsbereich Thumer Weg[30]	Action – Am Eisernen Kreuz	800 – 1.000
	Aldi Süd – Thumer Linde	800 – 1.000
	Bäckerei Kleins (im Rewe) – Am Eisernen Kreuz	< 50

29 Vgl. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Kreuzau, Futura Consult, 2023.

30 Vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Nideggen, GMA, Entwurf März 2024.

Lage	Name Betrieb	VK-Größenklasse in m²
zentraler Versorgungsbereich Thumer Weg[31]	Das Futterhaus – Am Eisernen Kreuz	200 – 400
	Lidl – Thumer Weg	800 – 1.000
	Rewe – Am Eisernen Kreuz	2.200 – 2.400
Nörvenich		
sonstige Lage Nörvenich Gewerbegebiet	Aldi Süd – Am Kreuzberg	800 – 1.000
	KiK – Am Kreuzberg	400 – 600
	Lidl – Am Kreuzberg	800 – 1.000
	Rewe Möller – Gewerbepark	1.400 – 1.600
zentraler Versorgungsbereich Nörvenich[32]	Aral Tankstellen Shop – Bahnhofstraße	< 50
	Bäckerei Schneider (im Netto) – Kastanienweg	< 50
	Bäckerei Kleins – Marktplatz	< 50
	Netto Marken-Discount – Kastanienweg	1.000 – 1.200
Zülpich		
sonstige Lage Zülpich Fachmarktstandort Zülpich-Hoven	Aldi Süd – Bonner Straße	1.000 – 1.200
	Deichmann – Bonner Straße	400 – 600
	Edeka Rosenzweig – Bonner Straße	2.000 – 2.200
	Takko – Bonner Straße	400 – 600
sonstige Lage Zülpich integrierte Lagen	Lidl – Römerallee	800 – 1.000
	Norma – Normannengasse	600 – 800
sonstige Lage Zülpich Gewerbegebiet Römerallee	Fressnapf – Bergheimer Straße	400 – 600
	Rewe Center – Karolingerstraße	> 3.000
sonstige Lage Zülpich Fachmarktstandort Römerallee	KODI – Römerallee	400 – 600
	Netto Marken-Discount – Römerallee	600 – 800
	NKD – Römerallee	400 – 600
zentraler Versorgungsbereich Zülpich[33]	Anzieh Fee – Kölnstraße	100 – 200
	Bäckerei Kaminiarz – Schumacherstr.	< 50
	Ernstings Family – Josef-Peiffer-Platz	100 – 200
	Heimtex-Studio Cremer – Kölnstraße	200 – 400
	KiK – Martinstraße	400 – 600
	La Donna – Kölnstraße	100 – 200
	Metzgerei Qizmoll – Kölnstraße	50 - 100
	Metzgerei Schmitz – Schumacherstr.	< 50
	Orthopädieschuh Gatzweiler – Kölnstr.	200 – 400
	Schreibshop Klein – Münsterstraße	50 - 100

31 Vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Nideggen, GMA, Entwurf März 2024.

32 Vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nörvenich, GMA, April 2023.

33 Vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Zülpich, J. Waldhausen-Apfelbaum, Geographisches Institut Universität Bonn, Februar 2006.

Lage	Name Betrieb	VK-Größenklasse in m²
Düren		
Nahversorgungszentrum Düren-Lendersdorf[34]	Bäckerei Kaminiartz – Hauptstraße	< 50
	Bäckerei Karduck (im Norma) – Rölsdorfer Straße	< 50
	Fleisch- und Wurstwaren (im Norma) – Rölsdorfer Straße	< 50
	Getränke Herrmanns – Rölsdorfer Straße	400 – 600
	Norma – Rölsdorfer Straße	800 – 1.000
sonstige Lage Düren nicht integrierte Lage Düren-Lendersdorf	Edeka Vogel & Lewandowski – Eisenstraße	2000 – 2.200
sonstige Lage Düren nicht integrierte Lagen	Aldi Süd – Gut Weyern	600 – 800
	Lidl – Nideggener Straße	600 – 800
sonstige Lage Düren nicht integrierte Lagen Düren-Rölsdorf	Das Futterhaus – Am Ellernbusch	800 – 1.000
	Fressnapf – Bahnstraße	600 – 800
sonstige Lage Düren integrierte Lage Düren-Niederau	Netto Marken-Discount – Cyriakusstraße	800 – 1.000
Erftstadt		
sonstige Lage nicht integrierte Lage Erftstadt-Friesheim	Netto Marken-Discount – Vor dem Buschtor	1.000 – 1.200
sonstige Lage Erftstadt Gewerbegebiet	Fressnapf – Zunftstraße	600 – 800

GMA-Erhebung / Zusammenstellung 2024

[34] Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Düren -Fortschreibung-, Stadt Düren, Amt für Stadtentwicklung, November 2020.

Tabelle 5: Projektrelevanter Einzelhandel im Untersuchungsraum

	Nahrungs- und Genussmittel		Tiernahrung / zool. Bedarf		Schreibwaren		Bekleidung		Schuhe / Lederwaren		Haushaltswaren und Heimtextilien		sonstige (Rand-)Sortimente	
	VK in m²	Umsatz in Mio. € p.a.	VK in m²	Umsatz in Mio. € p.a.	VK in m²	Umsatz in Mio. € p.a.	VK in m²	Umsatz in Mio. € p.a.	VK in m²	Umsatz in Mio. € p.a.	VK in m²	Umsatz in Mio. € p.a.	VK in m²	Umsatz in Mio. € p.a.
Einzugsgebiet:														
Zone I	2.950*	16,6 – 16,7	RS	0,2 – 0,3	RS	0,4 – 0,5	1.310*	3,0 – 3,1	RS	< 0,1	885*	2,0 – 2,1	405	3,1 – 3,2
Zone II	350	1,9 – 2,0	RS	< 0,05	RS	n. a.	RS	n. a.	RS	n. a.	RS	< 0,01	RS	0,2 – 0,3
Summe Einzugsgebiet	**3.300***	**18,5 – 18,6**	**RS**	**0,2 – 0,3**	**RS**	**0,4 – 0,5**	**1.310***	**3,0 – 3,1**	**RS**	**< 0,1**	**885***	**2,1 – 2,2**	**405***	**3,4 – 3,5**
Untersuchungsraum außerhalb Einzugsgebiets														
Kreuzau	5.265	27,0 – 27,1	RS	0,2 – 0,3	RS	0,1 – 0,2	780	2,8 – 2,9	RS	n. a.	RS	n. a.	RS	4,0 – 4,1
Nideggen	4.280*	24,0 – 24,1	330*	1,0	RS	0,2 – 0,3	RS	0,7 – 0,8	RS	n. a.	270	0,9 – 1,0	400	4,3 – 4,4
Nörvenich	4.385	24,0 – 24,1	RS	0,1 – 0,2	RS	0,1 – 0,2	370	1,5 – 1,6	RS	n. a.	80	< 0,1	RS	3,6 – 3,7
Zülpich	8.990*	42,3 – 42,4	470	1,5	80	0,4 – 0,5	1.470	4,4 – 4,5	765	1,8 – 1,9	410	1,2 – 1,3	365	7,0 – 7,1
Düren**	5.810	30,3 – 33,4	1.550	2,8 – 2,9	RS	0,1 – 0,2	RS	0,6 – 0,7	RS	n. a.	RS	0,4	RS	4,1 – 4,2
Erftstadt**	1.050	3,4 – 3,5	600	1,4 – 1,5	RS	n. a.	RS	n. a.	RS	n. a.	RS	n. a.	RS	0,4 – 0,5
Summe außerhalb Einzugsgebiets	**29.780***	**151,3 – 151,4**	**2.950**	**7,2 – 7,3**	**80**	**1,2 – 1,3**	**2.620**	**10,3 – 10,4**	**765**	**1,9 – 2,0**	**760**	**3,5 – 3,6**	**765**	**23,7 – 23,8**
Summe insgesamt	**33.080**	**169,8 – 169,9**	**2.950**	**7,4 – 7,5**	**80**	**1,7 – 1,8**	**3.930**	**13,3 – 13,4**	**765**	**2,0 – 2,1**	**1.645**	**5,6 – 5,7**	**1.170**	**27,1 – 27,2**

* inkl. Randsortimente; ** nur südöstliche Teilräume des Stadtgebietes Erftstadt (ohne Betriebe Zone II) und südwestliche Teilbereiche des Stadtgebietes Düren; n. a. = nicht ausweisbar / unterhalb einer gutachterlich nachweisbaren Größenordnung; RS = Randsortimente, GMA-Berechnung 2024 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

V. Auswirkungsanalyse

1. Methodischer Ansatz

Die möglichen Wettbewerbswirkungen im Untersuchungsraum werden im Folgenden vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumina und der dargelegten Angebotsstrukturen ermittelt. Daraus lassen sich anschließend die zu erwartenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ableiten. Hierzu werden zwei Berechnungsschritte durchgeführt:

- Ein erster Ansatz, das **Marktanteilkonzept**, stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens (= Marktanteile) aus dem Einzugsgebiet dar und verdeutlicht, aus welchen Teilräumen dem Vorhaben die Kaufkraft der Endverbraucher für die einzelnen Sortimente bzw. Betriebstypen zufließt.
- Mit einem zweiten Ansatz, dem **Umsatzumverteilungsmodell**, werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote im Einzugsgebiet sowie im Umfeld eingeschätzt. Damit wird aufgezeigt, wo – und in welchem Umfang – dem bestehenden Einzelhandel Umsätze verloren gehen.

2. Umsatzerwartung und Marktbedeutung des Vorhabens

Nach dem Marktanteilkonzept ergeben sich für die untersuchungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Tiernahrung / zool. Bedarf, Schreibwaren, Bekleidung, Schuhe / Lederwaren sowie Haushaltswaren und Heimtextilien die in nachfolgender Tabelle dargestellten Umsatzerwartungen:

Tabelle 6: Marktanteile und Umsätze des Vorhabens in untersuchungsrelevanten Sortimenten

Sortiment	Zone I			Zone II			Streuumsätze		Umsatz gesamt in Mio. € p.a.
	Kaufkraft in Mio. € p.a.	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. € p.a.	Kaufkraft in Mio. € p.a.	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. € p.a.	in % des Umsatzes	in Mio. € p.a.	
Nahrungs- und Genussmittel	29,4	12 – 13	3,7	40,3	2 – 3	1,0	10	0,5	**5,2**
Tiernahrung / zool. Bedarf	0,7	40	0,3	1,0	25 – 26	0,2 – 0,3	35	0,3	**0,8**
Schreibwaren	0,9	8 – 9	0,1	1,2	3 – 4	< 0,05	20	< 0,05	**0,1 – 0,2**
Bekleidung	4,8	9 – 10	0,4 – 0,5	6,6	4 – 5	0,3	20	0,2	**0,9 – 1,0**
Schuhe / Lederwaren	1,3	36 – 37	0,5	1,8	21 – 22	0,4	35	0,4 – 0,5	**1,3**
Haushaltswaren / Heimtextilien	1,8	19 – 20	0,3 – 0,4	2,5	11 – 12	0,3	20	0,2	**0,8**

* auf Basis der pro-Kopf-Kaufkraft der Hauptwarengruppe Haushaltswaren / Heimtextilien errechnet;
GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Tabelle 7: Umsatzerwartungen des Planvorhabens nach Betrieben

Geplanter Betrieb	voraussichtliche Umsatzleistung in Mio. € p.a.							Gesamt-umsatz-leistung in Mio. € p.a.	Gesamt-verkaufsfläche in m²	Flächen-produktivität in € / m²
	Nahrungs- und Genussmit-tel	Tiernah-rung / zool. Bedarf	Schreibwa-ren	Bekleidung	Leder-waren / Schuhe	Haushalts-waren / Heimtexti-lien	Sonstige Randsorti-mente*			
Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount)	5,2	< 0,1	< 0,1	n. a.	n. a.	< 0,1	0,7	6,0	1.200	4.990
Multisortimenter / Non-food—Discounter (Woolworth)	0,1	n. a.	0,1	0,5	0,1	0,7	0,4	1,9	1.200	1.600
Zoofachmarkt (voraus. Futterhaus)	n. a.	0,7	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	0,7	600	1.200
Schuhfachmarkt	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	1,2	n. a.	n. a.	1,2	600	2.000
Gesamt	**8,4**	**0,8**	**0,1 – 0,2**	**0,9 – 1,0**	**1,3**	**0,8**	**1,8**	**14,2 – 14,3**	**3.900**	**3.654**

* z. B. Blumen, Zeitschriften, Bücher, Spielwaren, Sport, Ton- und Bildträger / Medien, Aktionswaren / n. a. = nicht ausweisbar / unter einer gutachterlich nachweisbaren Größenordnung

GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Der **Lebensmitteldiscounter** (Netto Marken-Discount) wird auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² einen Gesamtumsatz von rd. 6,0 Mio. € p. a. (davon ca. 5,2 Mio. € im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel) erwirtschaften. Der Umsatz entspricht einer Flächenproduktivität von ca. 4.990 € / m² Verkaufsfläche. Für Lebensmitteldiscounter von Netto Marken-Discount in Deutschland liegt die durchschnittliche Verkaufsflächengröße derzeit bei rd. 811 m². Die durchschnittliche Flächenleistung beträgt ca. 4.990 € / m².[35] Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Filialumsatz von Netto von rd. 4,1 Mio. €. Der hier angesetzte Gesamtumsatz des geplanten Lebensmitteldiscounters liegt mit rd. 6,0 Mio. € deutlich über dem durchschnittlichen Filial-Umsatz von Netto Marken-Discount. Die Flächenproduktivität des Erweiterungsvorhabens entspricht der durchschnittlichen Flächenleistung einer Netto-Filiale. In der Handelswissenschaft ist unbestritten, dass mit einer zunehmenden Flächenausweitung nicht eine ebenso starke Ausweitung des Umsatzes einhergeht. Vielmehr sinkt die Flächenleistung pro m² Verkaufsfläche i. d. R. bei der Erweiterung der Verkaufsfläche. Demnach wird für das Vorhaben ein realitätsnahes **worst-case Szenario** abgebildet.

Der Gesamtumsatz des geplanten **Zoofachmarktes** (voraus. Futterhaus) mit einer Verkaufsfläche von ca. 600 m² beläuft sich auf rd. 0,7 Mio. €. Die Flächenproduktivität beträgt demnach ca. 1.200 € / m² und ist im unteren durchschnittlichen Bereich einzuordnen.[36] In Hinblick auf die Kaufkraft- und Einwohnerpotenziale ist eine Steigerung der bereits ambitioniert angesetzten Marktanteile und eine damit einhergehende Steigerung der Umsatzerwartungen jedoch nicht abzuleiten.

Für den geplanten **Schuhfachmarkt** ist davon auszugehen, dass bei einer Verkaufsflächengröße von ca. 600 m² ein Gesamtumsatz von ca. 1,2 Mio. € p. a. erzielt wird. Der Umsatz entspricht einer Flächenproduktivität von ca. 2.000 € je m² Verkaufsfläche. Je nach Betreiber, Sortiment, Verkaufsfläche und Standorteigenschaften variieren die Flächenleistungen stark, wobei Schuhfachmärkte im Durchschnitt eine Flächenproduktivität zwischen 1.700 und 2.300 €/m² VK aufweisen.[37] Demnach liegt die angesetzte Flächenproduktivität für das Planvorhaben im durchschnittlichen Bereich. Höhere Marktanteile und Umsätze sind in Hinblick auf das voraussichtliche Einzugsgebiet und die Einwohnerpotenziale nicht abzuleiten.

Mit Hinblick auf den projektierten **Nonfood-Discounter / Multisortimenters Woolworth** ist anzumerken, dass die Flächenproduktivitäten dieses Betriebstyps stark variieren. Nach gutachterlicher Einschätzung reicht hier die Spanne von etwa 800 € / m² Verkaufsfläche bis 3.000 € / m² Verkaufsfläche. Unter Berücksichtigung des Kaufkraftvolumens und Einwohnerpotenzials im Einzugsgebiet sowie der Wettbewerbssituation im Umfeld von Vettweiß wurde für den Nonfood-Discounter eine durchschnittliche Flächenproduktivität in Höhe von ca. 1.600 € / m² Verkaufsfläche angesetzt. Auch hier sind höhere Marktanteile und Umsätze

35 Quelle: Hahn Retail Real Estate Report Germany 2023 / 2024.

36 Nach Angaben des Baden-Württembergischen Industrie- und Handelskammertages liegen die Flächenproduktivitäten von Zoofachmärkten inkl. Fachabteilungen von Gartencentern zwischen ca. 1.200 und 1.900 € / m² Verkaufsfläche mit einem Durchschnitt von ca. 1.600 € / m² Verkaufsfläche. Ähnliche Werte werden von der bayerischen Landesregierung veröffentlicht, demnach liegen die Werte für Zoofachmärkte bei ca. 1.200 – 1.800 € / m² Verkaufsfläche mit einem Durchschnitt von ca. 1.500 € / m² Verkaufsfläche. Quellen: Industrie- und Handelskammertag Baden-Württemberg: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018 / 2019 Baden-Württemberg. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020.

37 Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (2024): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024, S.30.

in Hinblick auf das voraussichtliche Einzugsgebiet und die Wettbewerbssituation nicht abzuleiten.

Die ermittelten Umsatzerwartungen und Flächenleistungen der projektierten Einzelhandelsnutzungen entsprechen somit allesamt einem **realistischen worst-case-Ansatz**, auch unter Berücksichtigung von Agglomerationseffekten zwischen den Nutzungen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Sinne eines worst-case-Ansatzes die jeweils maximal geplanten Verkaufsflächen (vgl. Kap. II.2) zu Grunde gelegt wurden sowie eine gleichzeitige Ansiedlung aller möglichen Einzelhandelsnutzungen angenommen wurde.

Bei der nachfolgenden Ermittlung der Umsatzumverteilungen werden alle anzusiedelnde betriebe als **Neuansiedlungen** geprüft. Somit wird durch das Gesamtvorhaben ein **modellhafter Umsatz** von insgesamt rd. 9,2 – 9,3 Mio. € erwirtschaftet, wovon in den untersuchungsrelevanten Sortimenten folgende Umsätze umverteilungswirksam werden:

Tabelle 8: Umverteilungsrelevante Umsätze nach Sortimenten

Sortiment	umverteilungsrelevanter Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	5,2
Tiernahrung / zool. Bedarf	0,8
Schreibwaren	0,1 – 0,2
Bekleidung	0,9 – 1,0
Schuhe / Lederwaren	1,3
Haushaltswaren / Heimtextilien	0,8

GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

3. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Mit der Neuansiedlung bzw. Erweiterung eines Einzelhandelsobjektes werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen des zu untersuchenden Vorhabens dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen (d. h. Umsatzabzüge) auf den bestehenden Einzelhandel im Umfeld (vgl. Kapitel IV.2).

In der Modellrechnung zur Ermittlung der Umsatzumverteilung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- die aktuelle Ausstattung im Untersuchungsraum und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Vorhaben
- die Wettbewerbssituation im Umfeld inkl. der Überlagerung durch sonstige Einzelhandelsstandorte
- die Versorgungsbedeutung der Standortlagen im Umfeld

In die Berechnung fließen damit die derzeitigen Einzelhandelsausstattungen konkurrierender Standorte (z. B. benachbarte zentrale Versorgungsbereiche) als Attraktivitätsfaktor und die Distanz zum Vorhabenstandort als Widerstandsfaktor ein. Eine weitere Grundannahme der nachfolgenden Berechnungen ist, dass die Einkaufslagen, welche die größten Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden.

4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Auf Basis der getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen (vgl. Tabelle 9) sind folgende städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen durch die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Vettweiß im zentralen Versorgungsbereich am Standort An d. Tankstelle zu erwarten:

Die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen bei **Nahrungs- und Genussmitteln** in Höhe von ca. 5,2 Mio. € sind hinsichtlich der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen wie folgt zu bewerten:

- **Innerhalb des Einzugsgebietes** sind Umsatzumverteilungswirkungen von ca. 1,7– 1,8 Mio. € zu erwarten. Dabei werden die Anbieter in **Zone I** am stärksten betroffen sein:
  - Im zentralen Versorgungsbereich Gereonstraße sind Umsatzumverteilungswirkungen in Höhe von rd. 10 – 11 % bzw. 1,6 – 1,7 Mio. € zu erwarten. Diese werden insbesondere gegenüber dem Lebensmitteldiscounter Aldi und dem Supermarkt Rewe wettbewerbswirksam. Die Auswirkungen werden für diese beiden Betriebe zwar spürbar sein, aber nicht zu langfristigen Betriebsschädigungen führen. Da der Standort durch das gesamte Ansiedlungsvorhaben insgesamt gestärkt wird, ist nicht von einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs Vettweiß oder Betriebsaufgaben der dort ansässigen Wettbewerber auszugehen.
  - Die übrigen kleinstrukturierten Anbieter (Bäckerei-Filialen) sowie die Betriebe mit Randsortimenten bei Nahrungs- und Genussmitteln im zentralen Versorgungsbereich sind nicht als Hauptwettbewerber einzustufen, sodass hier keine Betriebsschädigungen zu erwarten sind.
  - Die weiteren Anbieter in sonstigen Lagen im Gemeindegebiet (u. a. Hof- und Dorfläden, Tankstellen-Shop) sind ebenfalls keine Hauptwettbewerber. Demnach sind trotz rechnerisch geringen Umverteilungen keine Auswirkungen zu prognostizieren.
- In **Zone II** des Einzugsgebietes ist als einziger bestehender relevanter Wettbewerber der Rewe Supermarkt in Erftstadt-Erp betroffen. Die Umverteilungsquoten liegen hier mit ca. 3 % bzw. unter 0,1 Mio. € in einer unkritischen Größenordnung.
- Im **Nahversorgungszentrum Kreuzau-Stockheim (Zone II)** sind aktuell keine relevanten Wettbewerber ansässig; derzeit befinden sich hier Sport- bzw. Tennisplätze. Die gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Kreuzau vorgesehene Ansiedlung eines Nahversorgers ist seit Beschluss des Nahversorgungszentrums (am 07.02.2023) noch nicht hinreichend konkretisiert worden; so besteht seither kein entsprechender Bebauungsplan oder ein Aufstellungsbeschluss. Faktisch liegt daher kein zentraler Versorgungsbereich vor, welcher durch das Ansiedlungsvorhaben in Vettweiß

geschädigt werden könnte. Die Frage einer wesentlichen Beeinträchtigung von umliegenden zentralen Versorgungsbereichen ist immer an konkreten Kaufkraftabflüssen zu messen. Wenn es aber weder im Ansatz eine konkrete Einzelhandelsplanung noch einen faktischen zentralen Versorgungsbereich gibt, lässt sich auch vor diesem Hintergrund keine konkrete Aussage treffen. Dies wiederum verdeutlicht, dass eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs im Ortsteil Stockheim nicht zu erwarten ist.
Sollte der vorgesehene Nahversorger im zentralen Versorgungsbereich Kreuzau-Stockheim zukünftig dennoch umgesetzt werden, ist aufgrund des nur teilweise überschneidenden Einzugsgebietes von maßvollen Auswirkungen auszugehen. Auch wird die möglicherweise vorgesehene Ansiedlung eines Nahversorgermarktes im zentralen Versorgungsbereich Kreuzau-Stockheim durch das Einzelhandelsvorhaben in Vettweiß nicht verhindert, da im Ortsteil Stockheim derzeit keine qualifizierte Nahversorgung besteht und der dort vorgesehene Markt diese lokale Versorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung in Stockheim unabhängig von den Planungen in Vettweiß erfüllen kann.

- **Außerhalb des Einzugsgebietes** sind Umsatzumverteilungswirkungen von ca. 3,4 Mio. € zu erwarten.
  - Die Umverteilungsquoten für die Wettbewerber der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche (NVZ Düren-Lendersdorf, ZVB Nideggen, ZVB Nörvenich, ZVB Zülpich) liegen zwischen 2 und 7 % (vgl. Tab. 9). Absolut gesehen werden Umsatzumverteilungen von jeweils ca. 0,1 bis 0,5 Mio. € wirksam. Diese verteilen sich auf eine Vielzahl an Wettbewerbern, wodurch keine einzelbetrieblichen Schädigungen ausgelöst werden dürften. Für die Netto-Filiale in Erftstadt-Friesheim ist bei einer Umverteilungsquote von 7 bis 8 % bzw. 0,2 – 0,3 Mio. € nicht von Betriebsschädigungen auszugehen. Auch für den Netto Marken-Discount im zentralen Versorgungsbereich Nörvenich ist mit einer Umverteilungsquote von 6 bis 7 % bzw. 0,3 – 0,4 Mio. € nicht von einer nachhaltigen betrieblichen Schwächung infolge der Ansiedlung auszugehen, zumal – wie oben dargestellt – hinsichtlich der Umsatzleistung des Planvorhabens ein worst-case-Szenario angesetzt wurde.
  - Die Umverteilungsquoten gegenüber den Wettbewerbern in sonstigen Lagen außerhalb des Einzugsgebietes sind auf 1 bis 8 % zu beziffern. Auch hier fallen diese absolut gesehen zu gering aus (0,2 bis 0,7 Mio. €), da diese sich auf mehrere Wettbewerber verteilen (vgl. Tab. 9).

Die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen bei **Tiernahrung / zool. Bedarf** in Höhe von ca. 0,8 Mio. € sind hinsichtlich der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen wie folgt zu bewerten:

- **Innerhalb des Einzugsgebietes** sind Umsatzumverteilungswirkungen von unter 0,1 Mio. € zu erwarten. In **Zone I** und **Zone II** des Einzugsgebietes sind keine relevanten Wettbewerber wie Zoofachmärkte oder Zoofachgeschäfte ansässig. Die Umverteilungswirkungen dürften demnach in Zone I v. a. zu Lasten des Lebensmitteleinzelhandels im zentralen Versorgungsbereich Gereonstraße gehen. Die Umverteilung bezieht sich lediglich auf die Randsortimente der Einzelhandelsmärkte mit anderen Kernsortimenten und sind somit nicht als betriebsschädlich zu bewerten. Der kleinflächige Supermarkt Rewe in Zone II weist ein zu geringes Angebot bei Tiernahrung / zool. Bedarf auf, sodass keine nachweisbaren Umverteilungswirkungen bestehen.

- Alle relevanten Fachanbieter im Untersuchungsraum befinden sich **außerhalb des Einzugsgebietes,** demnach werden hier ca. 0,7 Mio.€ umverteilt. Am stärksten betroffen sind die Standorte mit Zoofachmärkten (sonstige Lage Düren, sonstige Lage Erftstadt, ZVB Nideggen, sonstige Lage Zülpich). Die Umverteilungen fallen absolut gesehen jedoch zu gering aus, um zu einzelbetrieblichen Schädigungen zu führen. In den übrigen sonstigen Lagen und zentralen Versorgungsbereichen gehen die Umverteilungen in unkritischem Umfang zu Lasten der Teilsortimente der verschiedenen Supermärkte und Discounter.

Im Sortiment **Schreibwaren** werden Umverteilungen von insgesamt 0,1 – 0,2 Mio. € wettbewerbswirksam, davon weniger als 0,05 Mio. € innerhalb und ca. 0,1 Mio. außerhalb des Einzugsgebietes.

- **Innerhalb des Einzugsgebietes** sind weder in Zone I noch in Zone II relevante Wettbewerber vertreten. Die Umverteilungen wirken auf die in Vettweiß ansässigen Betriebe mit entsprechenden Teilsortimenten (u. a. Lebensmittelmarkt, Lebensmitteldiscounter, Nonfood-Discounter, Lotto-Toto-Geschäft). Da die Höhe der Umverteilungen unkritisch ist und zudem nur Teilsortimente betrifft, sind keine schädlichen Auswirkungen nachweisbar.
- **Außerhalb des Einzugsgebietes** wirken die Umsatzumverteilungen ebenfalls auf eine Vielzahl an Betrieben mit entsprechenden Teilsortimenten, sodass die Wirkungen gutachterlich nicht nachweisbar ausfallen.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen bei **Bekleidung** erreichen eine Höhe von ca. 0,9 – 0,1 Mio. € und sind hinsichtlich der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen wie folgt zu bewerten:

- Innerhalb des Einzugsgebietes sind Umverteilungswirkungen von ca. 0,2 – 0,3 Mio. € zu erwarten:
  - Die einzigen relevanten Wettbewerber in **Zone I** sind im zentralen Versorgungsbereich Gereonstraße ansässig. Hier liegt die Umverteilungsquote bei ca. 8 – 9 %. Absolut gesehen entspricht dies jedoch lediglich einer Umsatzumverteilung von ca. 0,2 – 0,3 Mio. €, welche sich auf die ansässigen Bekleidungsfachmärkte und -geschäfte (v. a. NKD, Takko, Ernstings Family) verteilt. Demnach werden diese Auswirkungen zwar bereits spürbar sein, aber insgesamt nicht zu Betriebsschädigungen führen.
  - In **Zone II** sind keine relevanten Wettbewerber im Bereich Bekleidung vertreten. Demnach werden hier keine Umsatzumverteilungen wirksam.
- **Außerhalb des Einzugsgebietes** sind Umverteilungswirkungen von ca. 0,4 – 0,5 Mio. € zu erwarten. Die Umverteilungsquoten liegen ca. zwischen 3 und 8 % bzw. ca. zwischen 0,05 und maximal 0,2 Mio. €. Die Auswirkungen an allen sonstigen Lagen und zentralen Versorgungsbereichen liegen in einer unkritischen Größenordnung, zumal sich die Auswirkungen hier auf mehrere Wettbewerber verteilen.

- **Außerhalb des Untersuchungsraums** werden ca. 0,2 Mio. € wettbewerbswirksam. Dies dürfte sich insbesondere gegenüber Betrieben im Mittelzentrum Düren oder in Erftstadt auswirken, sich hier jedoch auf eine Vielzahl an Standortlagen und Wettbewerbern verteilen.

Im Sortiment **Schuhe / Lederwaren** werden Umverteilungen von insgesamt ca. 1,3 Mio. € wettbewerbswirksam, davon weniger als 0,05 Mio. € innerhalb und ca. 0,2 Mio. außerhalb des Einzugsgebietes.

- **Innerhalb des Einzugsgebietes (Zone I und II)** sind keine relevanten Wettbewerber im Bereich Schuhe / Lederwaren vertreten. Die geringfügigen Wettbewerbswirkungen verteilen sich auf die Randsortimente unterschiedlicher Betriebe (u. a. Nonfood-Discounter, Lebensmittelmärkte, Bekleidungsfachmärkte) . Demnach sind keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten.
- **Außerhalb des Einzugsgebietes** ist der einzige relevante Wettbewerber (Schuhfachmarkt Deichmann) in Zülpich vertreten. Die Auswirkungen für diesen Betrieb (13 – 14 % bzw. 0,2 Mio. €) werden zwar spürbar sein, aber nicht zu einer Betriebsaufgabe führen, da für Deichmann infolge der Lage im Fachmarktstandort Zülpich-Hoven eine hohe Leistungsfähigkeit zu unterstellen ist. Darüber hinaus befindet sich der Betrieb nicht innerhalb eines schützenswerten, zentralen Versorgungsbereich. Es handelt sich daher um rein wettbewerbliche Wirkungen. Die übrigen Umverteilungen sind unkritisch und verteilen sich auf die verschiedenen Standorte und Bekleidungsfachmärkte sowie Nonfood-Discounter mit entsprechenden Teilsortimenten.
- **Außerhalb des Untersuchungsraums** werden aufgrund des fehlenden Angebotes im Einzugsgebiet sowie im Untersuchungsraum ca. 1,0 – 1,1 Mio. € wettbewerbswirksam. Dies dürfte sich insbesondere gegenüber Betrieben in den nächstgelegenen Mittelzentren Düren und in Erftstadt auswirken. Da sich die Auswirkungen hier auf eine Vielzahl an Standortlagen und Wettbewerbern verteilen, sind keine einzelbetrieblichen Schädigungen zu erwarten.

Die Umsatzumverteilungswirkungen bei **Haushaltswaren / Heimtextilien** in Höhe von ca. 0,8 Mio. € sind hinsichtlich der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen wie folgt zu bewerten:

- **Innerhalb des Einzugsgebietes** werden ca. 0,1 – 0,2 Mio. € wettbewerbswirksam.
  - In **Zone I** liegt die Umverteilungsquote gegenüber Anbietern im **zentralen Versorgungsbereich** bei ca. 10 – 11 %. Absolut gesehen entspricht dies jedoch lediglich einer Umsatzumverteilung von ca. 0,2 Mio. €, welche sich auf die ansässigen Betriebe mit entsprechenden Teil- oder Randsortimenten verteilt (v. a. Nonfood-Discounter Action und TEDi sowie Supermarkt und Lebensmitteldiscounter). Demnach werden diese Auswirkungen auf einzelbetrieblicher Ebene gering ausfallen, sodass langfristige Betriebsschädigungen zu verneinen sind.

- In sonstigen Lagen in Zone I im Gemeindegebiet Vettweiß sind die Auswirkungen gegenüber dem Heimtextilien-Fachgeschäft im Ortsteil Kelz zu gering, um gutachterlich nachweisbar zu sein. Dieser Betrieb ist kein Hauptwettbewerber und profiliert sich zusätzlich über ein ergänzendes Dienstleistungsangebot. Demnach sind keine Betriebsschädigungen zu prognostizieren.
- In Zone II sind keine relevanten Wettbewerber im Bereich Haushaltswaren /Heimtextilien vertreten. Demnach werden hier keine Umsatzumverteilungen wirksam.

- Außerhalb des Einzugsgebietes werden ca. 0,4 – 0,5 Mio. € wettbewerbswirksam. Diese verteilen sich auf das insgesamt relativ überschaubare vorhandene Angebot, welches lediglich Randsortimente der im Einzugsgebiet vorhandenen Lebensmittelmärkte, der Bekleidungsfachmärkte und Nonfood-Discounter umfasst.

- Außerhalb des Untersuchungsraums verteilen sich ca. 0,1 – 0,2 Mio. € auf verschiedene Anbieter , die kundenseitig bevorzugt, aber nicht im Untersuchungsraum vorhanden sind (u. a. Möbel- oder Bettenhäuser, Haushaltswaren-Fachgeschäfte). Die Umverteilungen fallen dabei insgesamt zu gering aus und verteilen sich auch hier auf unterschiedliche Betriebe und Standorte, sodass diese Wirkungen gutachterlich nicht nachweisbar sind.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Ansiedlungsvorhaben eines Fachmarktstandortes mit einem Lebensmitteldiscounter, einem Zoofachmarkt, einem Schuhfachmarkt und einem Multisortimenter / Nonfood-Discounters am Standort An der Tankstelle in Vettweiß in der aktuell geplanten Dimensionierung keine städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erwarten lässt.

Tabelle 9: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben in den projektrelevanten Sortimenten (p. a.)

		Nahrungs- und Genussmittel		Tiernahrung / zool. Bedarf		Schreibwaren		Bekleidung		Schuhe / Lederwaren		Haushaltswaren / Heimtextilien	
		in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Zone I	ZVB Gereonstraße Vettweiß	1,6 – 1,7	10 – 11	< 0,1	26 – 27*	n. a.	n. a.	0,2 – 0,3	8 – 9	n. a.	n. a.	0,1 – 0,2	10 – 11*
	sonstige Lagen in Vettweiß	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
Zone II	sonstige Lagen in Erftstadt-Erp	< 0,1	3	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
Umsatzumverteilung im Einzugsgebiet		**1,7 – 1,8**	**10 – 11**	**< 0,1**	**24 – 25**	**n. a.**	**n. a.**	**0,2 – 0,3**	**8 – 9**	**n. a.**	**n. a.**	**0,1 – 0,2**	**10 – 11**
NVZ Düren-Lendersdorf		0,1 – 0,2	3 – 4	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
sonstige Lagen in Düren		0,6 – 0,7	2 – 3	0,2 – 0,3	8 – 9	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
sonstige Lagen in Erftstadt		0,2 – 0,3	7 – 8	0,1 – 0,2	10 – 11	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
ZVB Thumer Weg in Nideggen		0,5 – 0,6	2 – 3	0,1 – 0,2	12 – 13	n. a.	n. a.	< 0,1.	5 – 6 .	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
ZVB Hauptzentrum Nörvenich		0,3 – 0,4	6 – 7	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
sonstige Lagen in Nörvenich		0,2 – 0,3	1 – 2	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	< 0,1	3 – 4	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
ZVB Zülpich		n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	0,1 – 0,2	7 – 8	n. a.	n. a.	< 0,1	16 – 17*
sonstige Lagen in Zülpich		0,6 – 0,7	1 – 2	0,1 – 0,2	8 – 9	< 0,1	9 – 10*	0,1 – 0,2	5 – 6	0,1 – 0,2	13 – 14	0,1 – 0,2	15 – 16*
ZVB Kreuzau		0,3 – 0,4	2 – 3	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
sonstige Lagen in Kreuzau		0,1 – 0,2	1 – 2	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	< 0,1	4 – 5	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
UUV außerhalb des Einzugsgebietes		**3,4**	**2 - 3**	**0,7**	**9 – 10**	**0,1**	**7 – 8**	**0,4 – 0,5**	**4 – 5**	**0,2**	**11 – 12**	**0,4 – 0,5**	**12 – 13**
außerhalb des Untersuchungsraums		**n. a.**	**–**	**< 0,1**	**–**	**n. a.**	**–**	**0,2**	**–**	**1,0 – 1,1**	**–**	**0,1 – 0,2**	**–**
Summe		**5,2**	–	**0,8**	–	**0,1 – 0,2**	–	**0,9 – 1,0**	–	**1,3**	–	**0,8**	–

ZVB = zentraler Versorgungsbereich, NVZ = Nahversorgungszentrum (ZVB), UR = Untersuchungsraum, UUV = Umsatzumverteilung,
n. a. = nicht ausweisbar, Wert unterhalb einer gutachterlich nachweisbaren Größenordnung;
* diese Umsatzumverteilungen beziehen sich lediglich auf die relevanten Teil- bzw. Randsortimente der jeweiligen Anbieter (z. B. Lebensmittelmärkte, Mehrbranchenbetriebe, Nonfood-Discounter) und sind somit auf gesamtbetrieblicher Ebene zu relativieren.
GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte, gerundet, Rundungsdifferenzen möglich)

5. Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landesplanung

Im Hinblick auf die ermittelten Auswirkungen der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Vettweiß sind in Bezug auf den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) folgende Anmerkungen zu treffen:

- Das Vorhaben entspricht **Ziel 6.5-1**, da es in einem regionalplanerisch ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereich liegt.
- Das Plangrundstück liegt gemäß Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Vettweiß 2024 im zentralen Versorgungsbereich Gereonstraße. **Ziel 6.5-2** wird somit eingehalten.
- Im Hinblick auf **Ziel 6.5-3** ist anzumerken, dass das Planvorhaben keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum auslöst. Durch die Ansiedlung am Vorhabenstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs entstehen keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen innerhalb der Gemeinde Vettweiß. Vielmehr entspricht das Vorhaben dem Ziel 6.5-3, da es im zentralen Versorgungsbereich Vettweiß liegt.
- Die **Grundsätze 6.5 -4 und -6 sowie die Ziele 6.5-5, 6.5-7 und 6.5-8** sind für das Vorhaben nicht von Relevanz.
- **Grundsatz 6.5-9** ist hier nicht von Belang, da das vorliegende Gutachten als Grundlage für die Abwägung und Entscheidungsfindung im Bauleitplanverfahren und nicht bei der Aufstellung oder Änderung von Regionalplänen dient.
- Zur Frage, ob **Ziel 6.5-10** eingehalten wird, ist auf die vorangegangenen Ziele und Grundsätze zu verweisen.

Insgesamt erfüllt das Vorhaben sämtliche relevante Voraussetzungen des LEP NRW.

6. Vereinbarkeit mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Vettweiß

Der Planstandort der projektierten Einzelhandelsnutzungen liegt laut aktueller Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Vettweiß 2024 im zentralen Versorgungsbereich Gereonstraße. Innerhalb dessen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben von klein- und großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie zentrenrelevanten (Kern-) Sortimenten grundsätzlich darstellbar.

Durch das Vorhaben wird der Einzelhandel in der Gemeinde Vettweiß weiterhin auf den zentralen Versorgungsbereich gelenkt, was für die gegebene Siedlungsstruktur mit den dispers gelegenen Ortsteilen günstig ist (u. a. Vermeidung von Verkehren).

Das Vorhaben steht somit im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Vettweiß.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Planvorhaben / Planstandort	▰ Am Standort An d. Tankstelle in Vettweiß bestehen Projektplanungen für die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums mit verschiedenen Einzelhandelsnutzungen ▰ Die Planungen befinden sich derzeit noch in Abstimmung, demnach wird von Ansiedlungen aus folgendem Flächenpool ausgegangen: o Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount) mit ca. 1.200 m² VK, o Nonfood-Discounter / Multisortimenter Woolworth mit ca. 1.200 m² VK, o Zoofachmarkt (Futterhaus) mit ca. 600 m² VK, o Schuhfachmarkt mit ca. 600 m² VK. ▰ Die Projektplanungen für das Fachmarktzentrum umfassen gemäß der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Vettweiß aus dem Jahr 2024 eine Potenzialfläche im zentralen Versorgungsbereich Gereonstraße.
Rechtsrahmen und Untersuchung	▰ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	▰ Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst das gesamte Gemeindegebiet Vettweiß sowie Teilbereich der angrenzenden Kommunen Erftstadt, Kreuzau, Nideggen, Nörvenich und Zülpich. ▰ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet rd. 23.563 Personen. ▰ Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet in den projektrelevanten Sortimenten: ca. 92,3 Mio. € (davon ca. 69,7 Mio. € Nahrungs- und Genussmittel, ca. 1,7 Mio. € Tiernahrung / zool. Bedarf, ca. 2,1 Mio. € Schreibwaren, ca. 11,4 Mio. € Bekleidung, ca. 3,1 Mio. € Schuhe / Lederwaren, ca. 4,3 Mio. € Haushaltswaren / Heimtextilien).
Umsatzerwartung	▰ Nahrungs- und Genussmittel: ca. 5,2 Mio. € ▰ Tiernahrung / zool. Bedarf: ca. 0,8 Mio. € ▰ Schreibwaren: ca. 0,1 – 0,2 Mio. € ▰ Bekleidung: ca. ca. 0,9 – 1,0 Mio. € ▰ Schuhe / Lederwaren: ca. 1,3 Mio. € ▰ Haushaltswaren / Heimtextilien: ca. 0,8 Mio. €
Bewertung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	▰ Das Ansiedlungsvorhaben eines Fachmarktstandortes mit einem Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount), einem Zoofachmarkt, einem Schuhfachmarkt und einem Multisortimenter / Nonfood-Discounters am Standort An der Tankstelle in Vettweiß in der aktuell geplanten Dimensionierung lässt keine städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erwarten.
Bewertung hinsichtlich der Landesplanung und des Einzelhandelskonzeptes	▰ Das Vorhaben erfüllt sämtliche relevante Voraussetzungen des LEP NRW. ▰ Das Vorhaben steht im Einklang mit der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Vettweiß 2024.

Verzeichnisse Seite

Fotoverzeichnis

Foto 1:	zentraler Versorgungsbereich Gereonstraße	12
Foto 2:	Vorhabenstandort Grundstück An d. Tankstelle	12
Foto 3:	Fußweg Milocher Weg und Planstandort Feuerwehr	12
Foto 4:	Zufahrt Planstandort von der Umgehungsstraße K 28	12

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Mikrostandort „An d. Tankstelle“	14
Karte 2:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und untersuchungsrelevante Wettbewerber	23

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Vettweiß	10
Tabelle 2:	Verkaufsflächenanteile Woolworth nach (Haupt-)Warengruppen und Zentrenrelevanz	18
Tabelle 3:	Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	22
Tabelle 4:	Untersuchungsrelevante Wettbewerber außerhalb des Einzugsgebietes	26
Tabelle 5:	Projektrelevanter Einzelhandel im Untersuchungsraum	29
Tabelle 6:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens in untersuchungsrelevanten Sortimenten	30
Tabelle 7:	Umsatzerwartungen des Planvorhabens nach Betrieben	31
Tabelle 8:	Umverteilungsrelevante Umsätze nach Sortimenten	33
Tabelle 9:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben in den projektrelevanten Sortimenten (p. a.)	39