Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Netto Lebensmitteldiscounters in Weilerswist Hausweiler-Derkum, Euskirchener Straße im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 130

PROJEKTLEITUNG: Monika Kollmar, Niederlassungsleiterin
Patrick Bergmann, Projektleiter

Köln, den 08.03.2023

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

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: eigene Aufnahme GMA

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 DSK GmbH (Erschließungstreuhänder der Gemeinde Weilerswist), Regionalbüro Bonn, erteilte der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Bewertung der Ansiedlung eines Netto Lebensmitteldiscounters in Weilerswist Hausweiler-Derkum, Euskirchener Straße mit max. 800 m² Verkaufsfläche.

Für die Bearbeitung der Untersuchung standen der GMA neben Angaben des Auftraggebers eigene Grundlagenzahlen, Daten der Gemeinde Weilerswist, des Statistischen Bundesamtes, der Bundesagentur für Arbeit sowie des Landesbetriebes für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT. NRW) zur Verfügung. Des Weiteren erfolgten eine Standortbesichtigung sowie eine aktuelle Erhebung der untersuchungsrelevanten Wettbewerbsbetriebe in Weilerswist und angrenzenden Teilräumen von Swisttal und Euskirchen durch die GMA. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffern) zurückgegriffen.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Gemeinde Weilerswist. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller sekundären Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, 08.03.2023
KO/BNP-aw

Inhaltsverzeichnis Seite

I. Aufgabenstellung und planungsrechtlicher Rahmen 5

1. Ausgangslage und Fragestellungen 5
2. Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Weilerswist (Entwurf 2023) 5
3. Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels 6

II. Standortbeschreibung 9

1. Makrostandort Weilerswist (-Hausweiler-Derkum) 9
2. Mikrostandort Hausweiler-Derkum, Euskirchener Straße 11

III. Nachfragesituation 15

1. Einzugsgebiet und Bevölkerung 15
2. Projektrelevante Kaufkraft 17

IV. Angebotssituation 18

1. Wesentliche Wettbewerber in Weilerswist 18
2. Wesentliche Wettbewerber im Umland 18
3. Zusammenfassende Betrachtung der Wettbewerbssituation 19

V. Auswirkungsanalyse 20

1. Methodischer Ansatz 20
2. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft 20
3. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen 21
4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen 22
5. Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Weilerswist 2023 (Entwurf) 23

VI. Zusammenfassung 25

Verzeichnisse 27

I. Aufgabenstellung und planungsrechtlicher Rahmen

1. Ausgangslage und Fragestellungen

Am Standort Euskirchener Straße in Weilerswist Hausweiler-Derkum ist die Ansiedlung eines Netto Lebensmitteldiscounters mit max. 800 m² Verkaufsfläche sowie eines Gastronomiebetriebs (Café / Bistro) mit einer Nutzfläche von max. 60 m² geplant. Auf den unmittelbar an den Planstandort angrenzenden Grundstücken soll ein Wohngebiet mit ca. 70 Einfamilienhäusern und ca. 100 Geschosswohnungen entwickelt werden.

Im Zuge der Planung soll der Bebauungsplan Nr. 130 "Derkum-Hausweiler, östl. der Euskirchener Straße" geändert werden. Für den Lebensmitteldiscounter ist die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Kleinflächiger Lebensmittelmarkt“ vorgesehen.

Da die geplante Verkaufsfläche des vorgesehenen Netto Lebensmitteldiscounters nicht über 800 m² liegt, handelt es sich um ein nicht großflächiges Einzelhandelsvorhaben. Zur Beurteilung des Vorhabens soll eine fachliche Auswirkungsanalyse erstellt werden, welche auf Basis des BauGB und der BauNVO die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit des Vorhabens prüft. Dabei sind insbesondere potenzielle Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Weilerswist zu untersuchen. Weiterhin soll das Vorhaben hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den Vorgaben aus dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Weilerswist aus dem Jahr 2023 (liegt im Entwurf vor) geprüft werden. Eine Überprüfung der Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben nach LEP NRW ist aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens nicht notwendig und daher auftragsgemäß nicht vorgesehen.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage werden mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Aspekte behandelt:

- Darstellung des Planvorhabens
- Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Weilerswist und des Mikrostandortes Hausweiler-Derkum, Euskirchener Straße
- Abgrenzung des Einzugsgebietes und Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials
- Darstellung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet sowie der zentralen Versorgungsbereiche im näheren Umfeld des Standortes
- Darstellung von Umsatzerwartung und Umsatzherkunft für das Vorhaben (Tragfähigkeitsberechnung)
- Darstellung der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet bzw. im näheren Umfeld des Standortes
- Bewertung der Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept Weilerswist 2023 (Entwurf)

2. Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Weilerswist (Entwurf 2023)

Über die dargestellten rechtlichen Vorgaben hinaus sind die Planungsabsichten der Gemeinde Weilerswist zu berücksichtigen. Das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Weilerswist wird derzeit erstellt und liegt der Politik im Entwurf zur Verabschiedung vor.[1] Da der Beschluss noch in der ersten Hälfte dieses Jahres erfolgen soll, wird für die vorliegende Untersuchung der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Weilerswist 2023 herangezogen. Diesem liegen folgende wesentliche **Ziele** zugrunde:

[1] vgl. GMA, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Weilerswist – Entwurf, Stand: Februar 2023.

- Steuerung der Einzelhandelsentwicklung nach städtebaulichen Kriterien
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität und -vielfalt des Grundzentrums
- Stabilisierung und Attraktivierung der Ortsmitte als Versorgungsschwerpunkt und zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde Weilerswist
- Erhaltung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung in der Gemeinde

Die Ziele werden durch die **Sortimentsliste** und die **Zentrenstruktur** konkretisiert. Mit der Sortimentsliste der Gemeinde Weilerswist werden nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente definiert. Mit der Zentrenstruktur soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen Lagen (= zentraler Versorgungsbereich), siedlungsräumlich integrierten und siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen erfolgen.

Im Einzelhandelskonzept wird der **zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte Weilerswist** definiert. Dieser umfasst den gewachsenen Geschäftsbereich entlang der Kölner Straße, zwischen Schützenstraße im Süden und Bachstraße im Norden.

Dazu wird der Nahversorgungsstandort Parkallee sowie der **perspektivische Nahversorgungsstandort Hausweiler / Derkum** ausgewiesen. Letzterer entspricht dem Vorhabenstandort für die geplante Ansiedlung des Netto Lebensmitteldiscounters an der Euskirchener Straße. Laut Einzelhandelskonzept wird hier die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters ausdrücklich empfohlen. Durch das Vorhaben könnte eine Versorgungslücke im südlichen Gemeindegebiet Weilerswists geschlossen und die Nahversorgung der Einwohner in den südlichen Ortsteilen sichergestellt werden.[2]

3. Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels

Im Einzelhandel wird zwischen verschiedenen Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. 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.[3] Ausgenommen sind Läger, Sozialräume, Kunden-WC und Parkierungsflächen, soweit diese als solche genutzt werden.

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) 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. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung 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[4].

---

2 vgl. ebd., Seite 74.

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

4 Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2022, Seite 375.

Die Definitionen für **Betriebstypen** liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Zur Einordnung der Betriebsform „Supermarkt" (Synonym für Lebensmittelvollsortimenter) und zur Abgrenzung gegenüber anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Konzepten des Lebensmitteleinzelhandels werden die Definitionen der gängigen Betriebstypen nachfolgend kurz definiert:[5]

Supermarkt:
Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt:
Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel führt.

SB-Warenhaus:
Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood-II-Angebot führt.

Discounter:
Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

LEH-Fachgeschäft:
Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.

Convenience Store:
Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

Kleines Lebensmittelgeschäft:
Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet.

Cash and Carry:
Ein Cash-and-Carry-Betrieb ist ein Großhandelsbetrieb, der Einzelhändlern und gewerblichen Kunden ein breites Sortiment an Nahrungs- / Genussmitteln und Gebrauchsartikeln anbietet. Der Begriff Cash & Carry weist darauf hin, dass der Kunde die Ware sofort bezahlt und abtransportiert.

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur, was v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich wird. Während ein Supermarkt in der Größenordnung von 1.500

[5] Quelle: ebd., Seite 373.

– 2.000 m² Verkaufsfläche zwischen 15.000 – 20.000 Artikel offeriert, ist bei Lebensmitteldiscountern heutzutage von ca. 2.500 bis 4.500 Artikeln im Stammsortiment auszugehen.

Bei beiden Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs. Während der Umsatzanteil von Lebensmittelsupermärkten im Lebensmittelbereich je nach Anbieter bei ca. 85 – 90 % liegt, beträgt der Umsatzanteil im Food-Bereich bei Lebensmitteldiscountern je nach Anbieter bei ca. 80 – 87 %.[6]

Per Definition ist das Vorhaben als **Lebensmitteldiscounter** einzustufen. Diese heben sich im Vergleich zu Lebensmittelvollsortimentern insbesondere durch ein vergleichsweise 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 Aktionswaren handelt es sich überwiegend, aber nicht ausschließlich, um Angebote außerhalb des Lebensmittelbereichs. Hier kommen ganz unterschiedliche Artikel zum Verkauf, wobei ein gewisser Schwerpunkt bei Bekleidung, Haushaltwaren und Elektrowaren liegt. Letztlich ist die Artikelzusammensetzung jedoch äußerst heterogen. Im Vergleich zu den Lebensmitteldiscountern Aldi und Lidl zeichnet sich das Sortiment des **Anbieters Netto** durch einen niedrigeren Anteil an Aktionswaren und einen größeren Umfang von Artikeln aus dem Stammsortiment aus.

6 Quelle: EHI handelsdaten online.

II. Standortbeschreibung

1. Makrostandort Weilerswist (-Hausweiler-Derkum)

Die Gemeinde Weilerswist liegt im Nordosten des Kreises Euskirchen innerhalb des Regierungsbezirkes Köln und ist in der landesplanerischen Hierarchie des Landes Nordrhein-Westfalen als **Grundzentrum** eingestuft. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich die Mittelzentren Erftstadt, Brühl, Bornheim und Euskirchen sowie die Grundzentren Swisttal und Zülpich. Die nächstgelegenen Oberzentren Köln und Bonn liegen knapp 20 km nordöstlich bzw. östlich von Weilerswist (vgl. Karte 1).

Insgesamt leben in Weilerswist derzeit **18.497 Einwohner**.[7] Diese verteilen sich auf den Kernort Weilerswist sowie die umliegenden 13 Ortsteile. Mit einem Einwohneranteil von rd. 48 % (8.940 Einwohner) bildet der Kernort den deutlichen Siedlungsschwerpunkt. Großvernich (2.598 Einwohner), Lommersum (2.000 Einwohner) und Metternich (1.979 Einwohner) stellen die nächstgrößeren Ortsteile der Gemeinde dar. In den sonstigen Ortsteilen sind geringere Bevölkerungswerte festzuhalten. Der Vorhabenstandort befindet sich zwischen den Ortsteilen Hausweiler und Derkum. Hier leben aktuell ca. 477 (Hausweiler) bzw. 360 Einwohner (Derkum). In dem geplanten Neubaugebiet zwischen den beiden Ortsteilen ist dazu die Errichtung von etwa 170 neuen Wohneinheiten vorgesehen, die Wohnraum für etwa 460 weitere Einwohner schaffen (zur Herleitung des errechneten Einwohnerpotenzials siehe Kapitel II., 2).

Für den **Zeitraum zwischen 2012 und 2021** konnte für Weilerswist ein deutliches Bevölkerungswachstum um rd. 12,7 % (ca. 2.089 Personen) nachgewiesen werden.[8] Auch in den kommenden Jahren ist eine positive Bevölkerungsentwicklung anzunehmen. Bis zum Jahr 2030 ist in Weilerswist ein Wachstum der Bevölkerung um rd. 612 Einwohner bzw. ca. 3,5 % gegenüber 2021 zu erwarten.[9]

Die Zahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** am Arbeitsort betrug Mitte 2021 rd. 4.660 Personen. Weilerswist weist mit rd. 6.332 Auspendlern gegenüber 3.550 Einpendlern einen deutlich negativen Pendlersaldo auf, was zeigt, dass Weilerswist vor allem als Wohnstandort geschätzt wird.[10]

Die **verkehrliche Anbindung** der Gemeinde Weilerswist an das überregionale Straßenverkehrsnetz wird insbesondere durch die Autobahnen A 61 und A 1 sichergestellt und ist insgesamt als gut zu bewerten. Für die regionale Anbindung des Gemeindegebietes stellen neben den genannten Autobahnen diverse Landes- und Kreisstraßen die wesentlichen Verkehrsträger dar. Die Ortsteile Hausweiler und Derkum sind über die Euskirchener Straße (L 194) an den Kernort Weilerswists in nördlicher Richtung sowie Euskirchen (u. a. Ortsteile Wüschheim, Großbüllesheim) in südlicher Richtung angebunden.

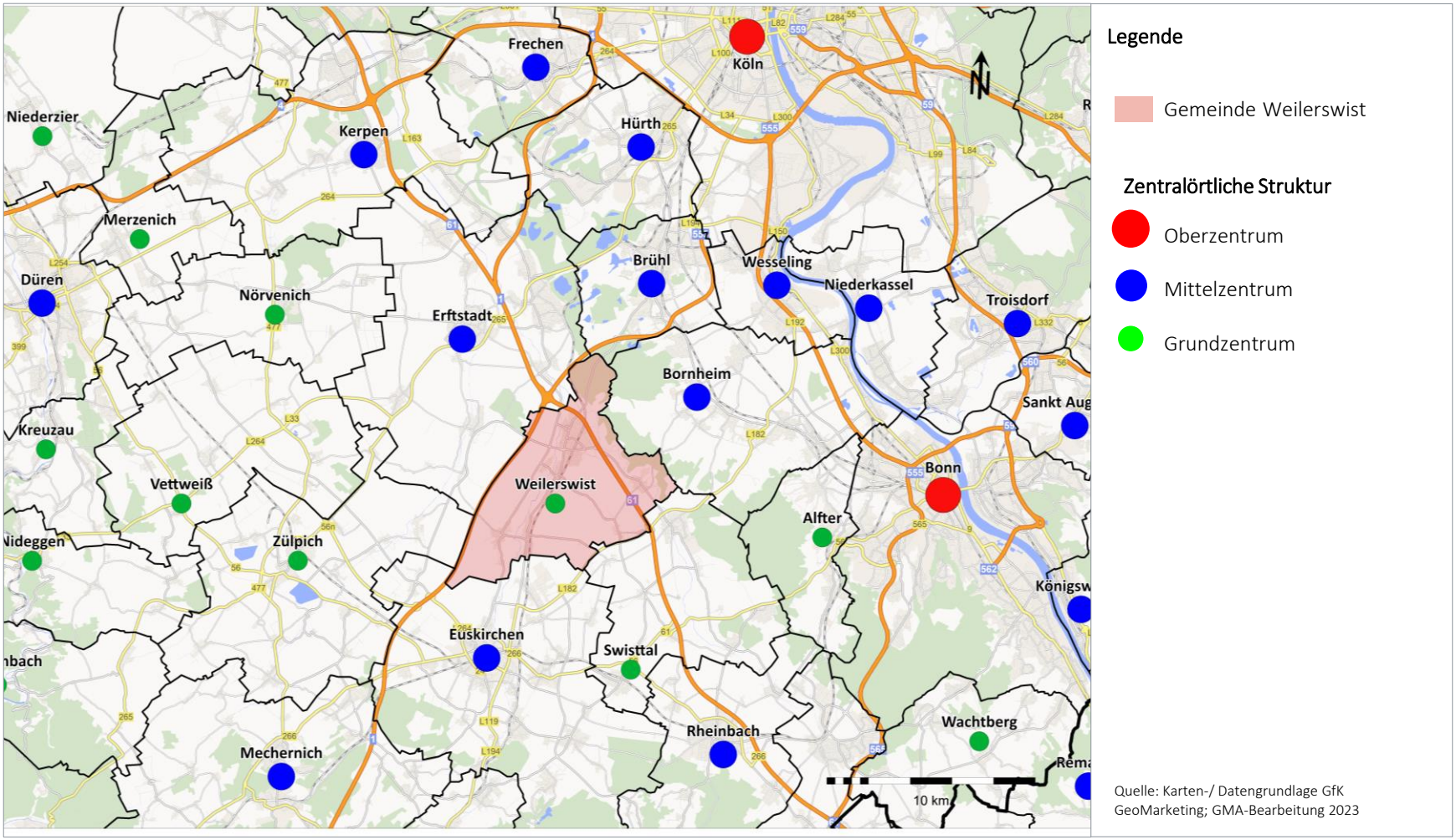
7 Quelle: Gemeinde Weilerswist, Stichtag: 31.12.2021, nur Hauptwohnsitze.

8 Quelle: Gemeinde Weilerswist, Stand: jeweils 31.12., nur Hauptwohnsitze

9 Quelle: IT.NRW 2022, Gemeindemodellrechnung (Gemeinde Weilerswist) bzw. Bevölkerungsvorausberechnung (Landkreis Euskirchen , NRW) auf Basis des Einwohnerbestandes zum 01.01.2021.

10 Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2021.

Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur in der Region

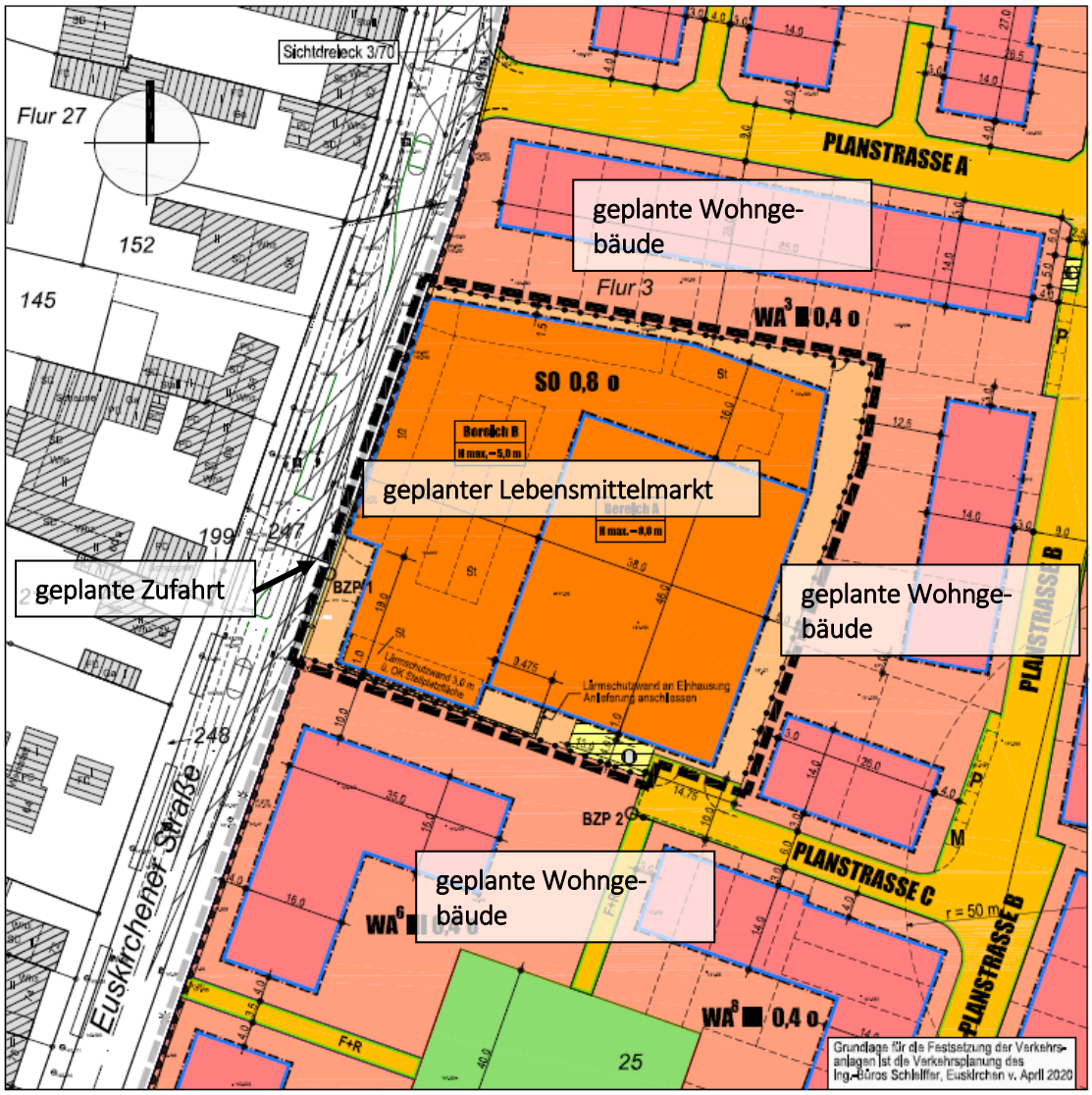


Quelle: Karten-/ Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2023

2. Mikrostandort Hausweiler-Derkum, Euskirchener Straße

Der Planstandort an der Euskirchener Straße liegt zwischen den Ortsteilen **Hausweiler** und **Derkum** im Süden des Gemeindegebiets von Weilerswist. Bei dem Grundstück handelt es sich gegenwärtig um eine Freifläche, welche im Zuge der Planung durch Wohnbebauung sowie den projektierten Lebensmitteldiscounter bebaut werden soll. Perspektivisch wird der Netto-Markt somit in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung direkt von Wohnbebauung umschlossen sein (vgl. Abbildung 1). In dem geplanten Neubaugebiet sind ca. 70 Einfamilienhäusern und ca. 100 Geschosswohnungen vorgesehen. Unter der Annahme eines Belegungsgrades in Höhe von ca. 3,0 Personen pro Wohneinheit für die Einfamilienhäuser und ca. 2,5 Personen pro Wohneinheit für die Geschosswohnungen ergibt sich ein zusätzliches Einwohnerpotenzial von ca. 460 Personen. In westlicher Richtung grenzt der Planstandort an die Euskirchener Straße (L 194) an, welche eine wichtige Verkehrsachse zwischen dem Kernort Weilerswists und den südlichen Ortsteilen der Gemeinde (Hausweiler, Derkum, Ottenheim) sowie der Stadt Euskirchen darstellt. Westlich der Euskirchener Straße – gegenüber dem Planstandort – ist ein kleinerer Gewerbebetrieb (Autoverwertung) ansässig. Das erweiterte Standortumfeld ist ansonsten überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt (vgl. Karte 2).

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 130 – 1.Änderung



Quelle: Stadtplanung Pütz, Bebauungsplan Nr. 130 "Derkum – Hausweiler, östl. der Euskirchener Straße" – 1. Änderung. Entwurf Stand: 9. Dezember 2022, GMA-Bearbeitung 2023.

Die Zufahrt des Vorhabenstandortes wird voraussichtlich über die Hauptverkehrsachse Euskirchener Straße (L 194) westlich des geplanten Marktgebäudes erfolgen (vgl. Abbildung 1). Damit wäre eine gute **verkehrliche Erreichbarkeit** des Projektstandortes für den motorisierten Individualverkehr gegeben. Für den Pkw-Verkehr bietet das Plangrundstück darüber hinaus eine ausreichend große Fläche für eine dem Vorhaben entsprechende Parkplatzanlage. Diese soll laut Planung westlich des Marktgebäudes errichtet werden. Die nächst gelegene ÖPNV-Haltestelle ist die Bushaltestelle „Weilerswist Hausweiler" (Haltestelle der Buslinien 769, 974 und 985), welche sich etwa 200 – 250 m nördlich des Planstandortes befindet. Aus den umliegenden bestehenden und neu geplanten Wohnquartieren in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung ist der Standort zudem fußläufig sehr gut zu erreichen. Aus Richtung Westen ist die fußläufige Erreichbarkeit aufgrund der Trennwirkung der Euskirchener Straße derzeit noch leicht eingeschränkt. Hier ist die Einrichtung einer geeigneten Querungsmöglichkeit für Fußgänger auf Höhe des geplanten Lebensmittelmarktes zu empfehlen.

Eine **Sichtbarkeit** des Marktgebäudes von der Euskirchener Straße ist voraussichtlich aus beiden Fahrtrichtungen gegeben. In beiden Richtungen ist eine Beschilderung zu empfehlen, welche auf den Lebensmitteldiscounter hinweist.

Foto 1: Projektstandort Euskirchener Straße (aus Richtung Süden)

Foto 2: Euskirchener Straße (aus Richtung Norden)

GMA 2022

Gemäß des Entwurfs für das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Weilerswist 2023 liegt das Grundstück **nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches**. Der nächst gelegene zentrale Versorgungsbereich ist die Ortsmitte Weilerswists (ca. 4,5 – 4,6 km Luftlinienentfernung nördlich des Planstandortes). Der Planstandort wird jedoch als **perspektivischer Nahversorgungsstandort Hausweiler-Derkum** ausgewiesen, an welchem die Ansiedlung eines Nahversorgermarktes zur Schließung einer Versorgungslücke ausdrücklich empfohlen wird.

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 des Planobjektes.

Positive Standortfaktoren:

+ städtebaulich integrierter Standort mit guter fußläufiger Anbindung an umliegende Wohngebiete
+ gute ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle Hausweiler) vorhanden
+ Lage an der Euskirchener Straße (L 194) und somit prinzipiell gute Pkw-Erreichbarkeit
+ Standort von Euskirchener Straße gut einsehbar
+ im Einzelhandelskonzept als perspektivischer Nahversorgungsstandort ausgewiesen, an dem die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters empfohlen wird

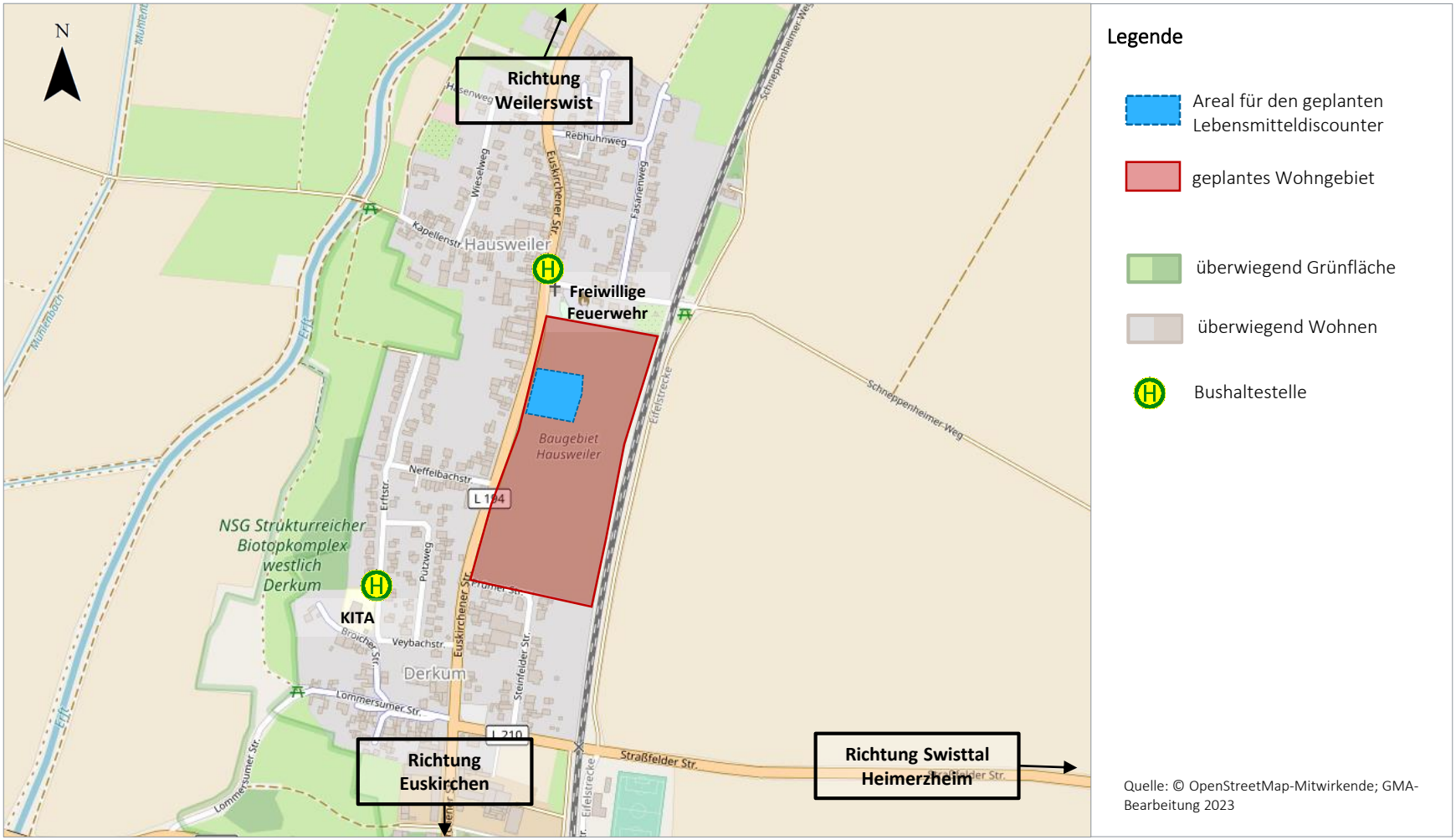
Negative Standortfaktoren:

- Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches
- geringe Einwohnerdichte in Hausweiler-Derkum schränkt Umsatzerwartung des Vorhabens ein (vgl. Kapitel V, 2)

Aus **betrieblicher Sicht** ist der Standort an der Euskirchener Straße in Weilerswist Hausweiler-Derkum grundsätzlich für die projektierte Einzelhandelsnutzung gut geeignet. Hierbei ist v. a. die gute verkehrliche Anbindung des Standortes über die Euskirchener Straße (L 194) als positiv zu bewerten.

Aus **städtebaulicher Sicht** ist anzuführen, dass der Standort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde Weilerswist gelegen ist. Allerdings ist der Standort im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes als perspektivischer Nahversorgungsstandort ausgewiesen, an dem die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Versorgung der südlichen Ortsteile Weilerswists ausdrücklich empfohlen wird. Im Standortumfeld überwiegen bereits aktuell Wohnnutzungen. Dazu ist ein Wohngebiet geplant, welches den Markt größtenteils umschließen soll. Demnach wird perspektivisch eine gute fußläufige Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes gewährleistet sein. Ein guter Anschluss an den ÖPNV ist ebenfalls im direkten Standortumfeld vorhanden. Insgesamt ist der Standort somit als städtebaulich integriert zu bewerten.

Karte 2: Mikrostandort Hausweiler-Derkum, Euskirchener Straße



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2023

III. Nachfragesituation

1. Einzugsgebiet und Bevölkerung

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für den anzusiedelnden Lebensmitteldiscounter ist Voraussetzung zur Ermittlung des Einwohnerpotenzials und zur Berechnung der projektrelevanten Kaufkraft. Als Einzugsgebiet wird derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden in der vorliegenden Untersuchung folgende Einflussfaktoren berücksichtigt:

- Betriebstyp, Betreiber und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- Attraktivität der sonstigen Nutzungen am Standort
- Siedlungsstrukturen im Untersuchungsraum
- projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum, vor allem nächst gelegene Systemwettbewerber
- verkehrliche und topografische Gegebenheiten im Untersuchungsraum
- ausgewählte Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte).

Vor diesem Hintergrund lässt sich für den projektierten Markt ein Einzugsgebiet abgrenzen (vgl. Karte 3), das wie folgt zoniert werden kann

Zone I:	Weilerswist-Hausweiler, -Derkum, -Ottenheim, Lommersum	ca. 3.580 Einwohner
Zone II:	Weilerswist-Klein-Vernich, -Groß-Vernich, -Horchheim, -Schneppenheim, -Bodenheim, Euskirchen-Wüschheim	ca. 4.186 Einwohner
Zone I – II gesamt		**ca. 7.664 Einwohner**[11]

Insgesamt leben im Einzugsgebiet gegenwärtig **ca. 7.664 Einwohner**[12], davon ca. 46 % in Zone I und ca. 54 % in Zone II.

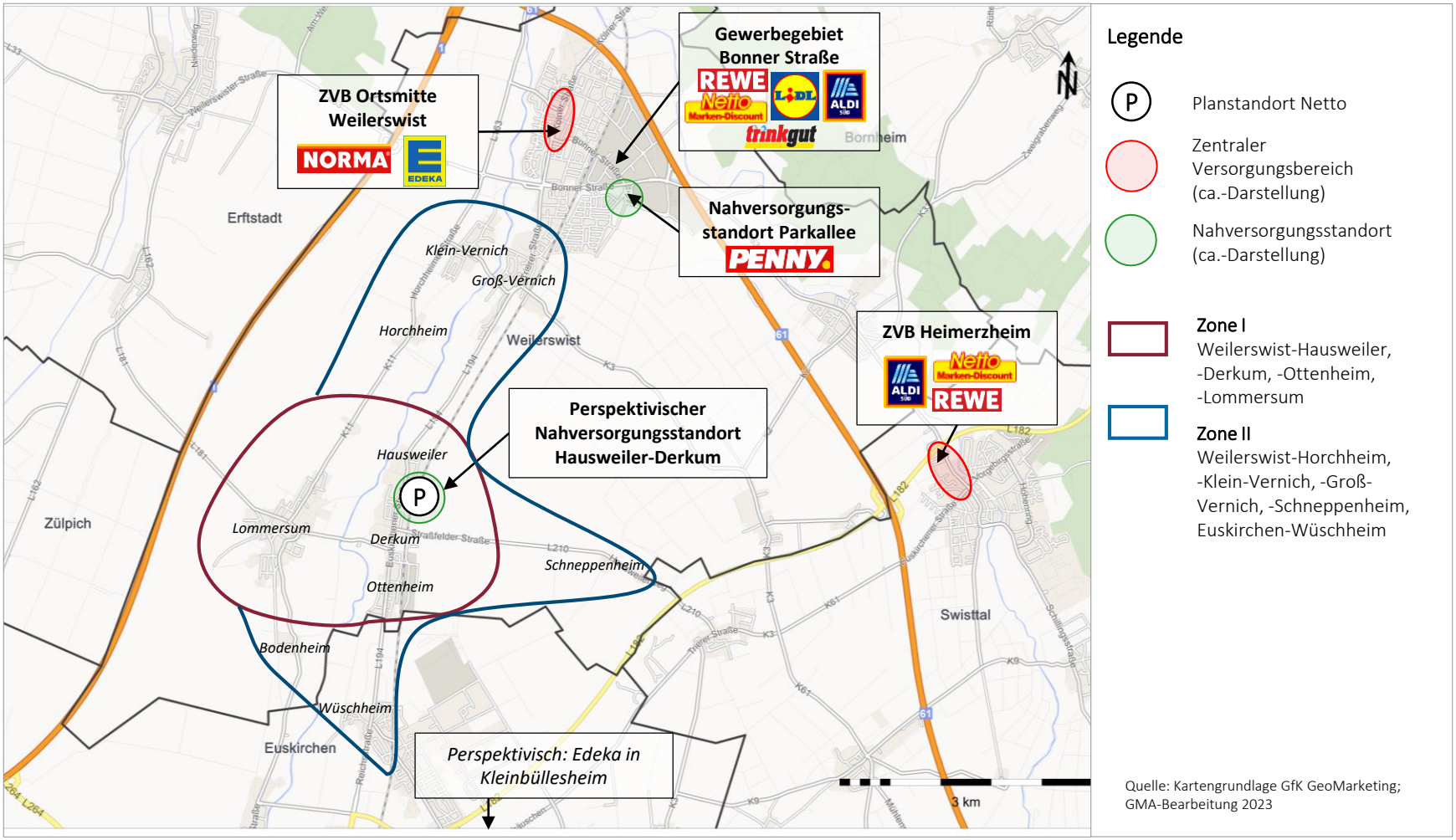
Das **Kerneinzugsgebiet (Zone I)** umfasst die südlichen Weilerswister Ortsteile Hausweiler, Derkum, Ottenheim und Lommersum. Hier findet aufgrund der räumlichen Nähe sowie dem Fehlen relevanter Wettbewerber in der unmittelbaren Nähe die größte Orientierung auf das Planvorhaben statt.

Der **Zone II** sind die Weilerswister Ortsteile Klein-Vernich, Groß-Vernich, Horchheim, Schneppenheim und Bodenheim sowie der Euskirchener Ortsteil Wüschheim zuzuordnen. Als Trennung zwischen Zone I und Zone II fungieren die jeweiligen Ortsteilgrenzen. Zwar sind auch in Zone II des Einzugsgebietes keine wesentlichen Lebensmittelanbieter ansässig. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Kernort Weilerswists im Norden, Swisttal-Heimerzheim im Osten sowie Euskirchen im Süden und den dortigen umfangreichen Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel (u. a. ZVB Ortsmitte Weilerswist mit Edeka und Norma, Gewerbegebiet Bonner Straße in Weilerswist mit Netto, Lidl, Rewe und Aldi, ZVB Heimerzheim mit Aldi, Rewe und Netto, geplanter Edeka-Vollsortimenter in Euskirchen-Kleinbüllesheim, vgl. Karte 3) liegt in Zone II jedoch bereits eine deutliche Mehrfachorientierung der Verbraucher vor. Dies spiegelt sich in deutlich niedrigeren Marktanteilen des Vorhabens in Zone II im Vergleich zu Zone I wider (vgl. Kapitel V., 2.).

[11] Quelle: Gemeinde Weilerswist, Stand: 31.12.2021; Stadt Euskirchen, Stand: 31.12.2021.

[12] Ohne zusätzliches Einwohnerpotenzial des Neubaugebietes in Hausweiler-Derkum in Höhe von ca. 460 Personen.

Karte 3: Einzugsgebiet des Vorhabens und Hauptwettbewerber



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2023

Eine weitere Ausdehnung des betrieblichen Einzugsgebietes ist aufgrund der geplanten Verkaufsfläche (max. 800 m²) des Discounters sowie der Wettbewerbssituation im Umfeld nicht abzuleiten. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zur Euskirchener Straße / L 194 ist in gewissem Umfang mit Umsätzen mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes zu rechnen (z. B. durch Pendlerverflechtungen). Diese werden in den nachfolgenden Berechnungen als sog. Streuumsätze berücksichtigt. Schwerpunktmäßig wird der Markt jedoch auf die Versorgung der südlichen Ortsteile Weilerswists ausgerichtet sein.

2. Projektrelevante Kaufkraft

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk pro Kopf der Wohnbevölkerung derzeit **ca. 6.760 €.** Unterteilt man den gesamten Bedarfsgüterbereich in die Nahrungs- und Genussmittel einerseits und in die Nichtlebensmittel andererseits, dann betragen die Pro-Kopf-Ausgaben für

- Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.826 €
- Nichtlebensmittel ca. 3.934 €

Aufgrund des Betriebstyps „Lebensmitteldiscounter“ ist für die vorliegende Untersuchung vorrangig der Nahrungs- und Genussmittelbereich relevant.

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau[13] zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Weilerswist, in dem das Einzugsgebiet des Planvorhabens größtenteils liegt, mit 105,8 über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).

Für das abgegrenzte Einzugsgebiet (vgl. Karte 3) beläuft sich das untersuchungsrelevante Kaufkraftpotenzial bei **Nahrungs- und Genussmitteln** auf **ca. 23,2 Mio. € p.a**.

Dieses verteilt sich wie folgt auf die Zonen des Einzugsgebietes:

- Zone I: ca. 10,7 Mio. € p.a. (ca. 46 %)
- Zone II: ca. 12,5 Mio. € p.a. (ca. 54 %)

Für die Zukunft ist vor dem Hintergrund der zu erwartenden positiven Einwohnerentwicklung in Weilerswist im Allgemeinen (vgl. Kapitel II., 1) sowie der Wohnbauentwicklung am Planstandort (neues Einwohnerpotenzial von ca. 460 Personen) ein Wachstum des Kaufkraftpotenzials im Nahrungs- und Genussmittelbereich zu erwarten. Die Entwicklung in einem überschaubaren Planungshorizont (bis 2025) ist somit grundsätzlich als konstant bzw. leicht steigend zu bewerten. Die Betrachtung der heutigen Nachfrage- und Angebotssituation bildet somit den „worst case“ ab, sodass im Folgenden mit den aktuellen Kaufkraftwerten gerechnet wird.

[13] Quelle: MB Research, Stand 2022.

IV. Angebotssituation

Im Rahmen der vorliegenden Analyse erfolgte eine aktuelle Erhebung des relevanten Einzelhandelsbestandes im Untersuchungsraum. Da der Angebotsschwerpunkt im Nahrungs- und Genussmittelsektor liegt, wurden in diesem Zusammenhang die wesentlichen Lebensmittelanbieter, d. h. vor allem Discounter, Supermärkte sowie Getränkemärkte berücksichtigt.

1. Wesentliche Wettbewerber in Weilerswist

In Weilerswist ist zunächst auf den **zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Weilerswist** hinzuweisen. Hier sind die Anbieter Edeka und Norma ansässig. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.600 m² verfügt der Lebensmittelvollsortimenters **Edeka** an der Bonner Straße über einen zeitgemäßen Marktauftritt, obschon das Parkplatzangebot des Marktes als leicht eingeschränkt zu bewerten ist. Demgegenüber ist das Erscheinungsbild des **Norma-Marktes** am Deutschen Platz als leicht veraltet zu beschreiben. Der Anbieter ist als Nahversorgermarkt zu bewerten, der überwiegend auf die Versorgung der umliegenden Wohngebiete im Ortskern von Weilerswist ausgerichtet ist.

Der Großteil der Lebensmittelmärkte in Weilerswist ist im **Gewerbegebiet Bonner Straße** in autokundenorientierter Lage ansässig. Mit **Rewe, Netto, Lidl** und **Aldi** sind hier die Hauptwettbewerber des Vorhabens zu finden. Die Märkte verfügen über zeitgemäße bis moderne Markauftritte und günstige Standortrahmenbedingungen (gute verkehrliche Erreichbarkeit an der Bonner Straße, überwiegend großzügige Stellplatzangebote, Agglomerationseffekte aufgrund der Nähe zueinander) und sind daher als leistungsstark einzustufen. Laut Aussagen der Gemeindeverwaltung wird der Lebensmitteldiscounter Aldi die Filiale in Weilerswist innerhalb der nächsten zwei Jahre auf 1.300 m² Verkaufsfläche erweitern. Für dieses Vorhaben besteht bereits eine rechtsgültige Baugenehmigung.

Darüber hinaus ist noch auf den Lebensmitteldiscounter **Penny** am **Nahversorgungsstandort Parkallee** hinzuweisen. Der Anbieter befindet sich in einer Fachmarktagglomeration zusammen mit dem Drogeriemarkt dm, den Bekleidungsfachmärkten Kik, Ernsting's family und Takko, dem Schuhfachmarkt K+K sowie dem Non-Food-Discounter Tedi. Somit kann auch der Anbieter Penny von Agglomerationseffekten profitieren, womit dieser ebenfalls als leistungsstark zu charakterisieren ist. Auf der gegenüberliegenden Seite des Kreisverkehrs an der Parkallee befindet sich außerdem der Getränkemarkt **trinkgut**, der einen Standortverbund mit dem Zoofachmarkt Fressnapf bildet.

Die **Verkaufsfläche** der untersuchungsrelevanten Wettbewerber in Weilerswist beläuft sich insgesamt auf **ca. 9.640 m²** (davon 2.350 m² Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Weilerswist). Die **Umsatzleistung beträgt schätzungsweise rd. 44,9 Mio. €** (davon 9,8 Mio. € im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Weilerswist) im Nahrungs- und Genussmittelbereich.

2. Wesentliche Wettbewerber im Umland

Außerhalb Weilerswists sind die Lebensmittelanbieter im **zentralen Versorgungsbereich Heimerzheim** sowie der geplante Edeka Vollsortimenter im Euskirchener **Ortsteil Kleinbüllesheim** (Luxemburger Straße) zu berücksichtigen.

Etwa 7,7 km (Fahrdistanz) östlich des Projektstandortes liegt der zentrale Versorgungsbereich Heimerzheim im gleichnamigen Ortsteil der zu Weilerswist benachbarten Gemeinde Swisttal. Im Norden des Zentrums am Standort Metternicher Weg befinden sich die Lebensmittelanbieter **Rewe (inkl. Getränkemarkt), Aldi** und **Netto**, welche als Magnetbetriebe des zentralen Versorgungsbereiches fungieren. Erst kürzlich haben sich diverse Entwicklungen am Standort ergeben. So wurde der Netto Lebensmitteldiscounter auf die gegenüberliegende Straßenseite verlagert und von ca. 800 m² auf 1.050 m² Verkaufsfläche erweitert. Dazu wurde die

Aldi Filiale von der Dützhover Straße an den Standort Metternicher Weg verlagert und auf 1.200 m² Verkaufsfläche erweitert. Noch ausstehend ist die Erweiterung des Rewe Vollsortimenters von ca. 1.300 auf ca. 1.800 m² Verkaufsfläche. Dabei ist vorgesehen, die 500 m² große Verkaufsfläche des direkt angrenzenden ehemaligen KiK-Bekleidungsfachmarktes als Rewe-Getränkemarkt umzufunktionieren.[14] Aufgrund der erst kürzlich erfolgten bzw. zeitnah zu erwartenden Erweiterungen präsentieren sich die Lebensmittelmärkte als (perspektivisch) moderne und leistungsstarke Anbieter. Summiert beträgt die Verkaufsfläche der untersuchungsrelevanten Wettbewerber im zentralen Versorgungsbereich Heimerzheim (inklusive perspektivischer Rewe-Erweiterung) ca. **4.050 m²**, bei einer geschätzten Umsatzleistung in Höhe von **ca. 18,5 Mio. €** bei Nahrungs- und Genussmitteln.

Etwa 4,0 km (Fahrdistanz) südlich des Vorhabenstandortes befindet sich der Standort der **geplanten Edeka-Ansiedlung in Kleinbüllesheim**. An der Luxemburger Straße im Norden des Ortsteils Kleinbüllesheim soll ein Vollsortimenter mit ca. 1.700 m² Verkaufsfläche angesiedelt werden. Der Anbieter hat bereits einen Bauantrag bei der Stadt Euskirchen eingereicht, sodass der Edeka-Markt als zukünftiger Wettbewerber des Vorhabens in Hausweiler-Derkum in Betracht gezogen werden kann. Die geschätzte perspektivische Umsatzleistung des Marktes bei Nahrungs- und Genussmitteln beträgt ca. 6,6 Mio. €.

3. Zusammenfassende Betrachtung der Wettbewerbssituation

Insgesamt weisen die projektrelevanten Lebensmittelanbieter im Untersuchungsraum eine **Verkaufsfläche von rd. 15.390 m²** mit einer **Umsatzleistung von ca. 70,0 Mio. €** bei Nahrungs- und Genussmitteln auf.[15]

Aus gutachterlicher Sicht werden die weiteren Wettbewerbsstandorte in den Nachbarkommunen (u. a. Kernstadt Euskirchen, Swisttal-Odendorf, -Buschhoven) aufgrund der räumlichen Entfernung sowie der weiteren Filialen von Systemwettbewerbern im Untersuchungsgebiet durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Weilerswist Hausweiler-Derkum, Euskirchener Straße, allenfalls marginal betroffen sein.

Neben den o. g. strukturprägenden Lebensmittelmärkten sind im Untersuchungsgebiet noch kleinere Getränkemärkte sowie eine Reihe von Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) und kleinere Spezialanbieter (u. a. kleineres Biogeschäft) ansässig. Diese sind aufgrund ihrer Sortimentsstruktur nicht als wesentliche Wettbewerber des Vorhabens einzustufen.

---

14 vgl. BBE, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal – Fortschreibung 2018 / 2019 (Stand: 27.04.2020), Seite 56 und Presseartikel des General-Anzeigers vom 20.10.2022.
Im Zuge der Verkaufsflächenerhebung durch die GMA Mitte Februar 2023 konnten die oben dargestellten Verkaufsflächen der erweiterten Lebensmittelmärkte bestätigt werden. Der Bekleidungsfachmarkt Kik wurde bereits in die Immobilie südlich der Metternicher Straße verlagert. Die alte Fläche des Bekleidungsfachmarktes direkt neben Rewe wurde mittlerweile geräumt, sodass von einer zeitnahen Erweiterung des Rewe Vollsortimenters / Getränkemarktes auszugehen ist.

15 Inklusive geplanter Edeka-Markt in Kleinbüllesheim sowie perspektivisch erweiterten Aldi-Markt am Standort Bonner Straße in Weilerswist und Rewe in Swisttal-Heimerzeim.

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 wirtschaftlichen, 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 Umsatzherkunft

Das Marktanteilkonzept geht von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes mit dem für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfragevolumen (= Kaufkraft) aus. Als wesentliche Kriterien bei der Ermittlung der Marktanteile werden die Art und Dimensionierung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung, die Lage und das Standortumfeld sowie die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im weiteren Umfeld berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund sind die in Tabelle 1 dargestellten Marktanteile und Umsatzleistungen zu erwarten.

Tabelle 1: Marktanteile und Umsatz des Vorhabens (max. 800 m² Verkaufsfläche)

	Kaufkraft in Mio. € p.a.	Marktanteil in %	Umsatz	
			in Mio. € p.a.	in % (NuG)
Zone I	10,7	18 – 19	2,1	65
Zone II	12,5	5 – 6	0,6 – 0,7	20
Einzugsgebiet	**23,2**	**11 – 12**	**2,7 - 2,8**	**85**
Streuumsätze (bei NuG)			0,5	15
Nahrungs- und Genussmittel gesamt			**3,2 – 3,3**	**100**
Randsortimente Nonfood (ca. 13 %)			0,5	-
Umsatz gesamt			**3,7 – 3,8**	**-**

NuG = Nahrungs- und Genussmittel; GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen).

Insgesamt kann für den geplanten Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² von einer Umsatzleistung in Höhe von **ca. 3,7 – 3,8 Mio. €** ausgegangen werden. Davon entfallen ca. 3,2 – 3,3 Mio. € auf das Nahrungs- und Genussmittelsegment und ca. 0,5 Mio. € auf Nonfood-Artikel. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Euskirchener Straße (L 194) ist von einem Streuumsatzanteil von ca. 15 % bei Nahrungs- und Genussmitteln auszugehen. Vor dem Hintergrund der Versorgungslücke in den südlichen Ortsteilen Weilerswists wird der Markt die höchste Versorgungsfunktion in Zone I des Einzugsgebietes haben; ca. 2,1 Mio. € Umsatz und damit rd. 65 % des geplanten Lebensmittelumsatzes werden voraussichtlich

mit der Bevölkerung in Hausweiler, Derkum, Ottenheim und Lommersum generiert. Damit liegt eine wohnortnahe Versorgungsfunktion des Planvorhabens vor.

Unter Zugrundelegung der geplanten Verkaufsfläche von max. 800 m² lässt sich eine Flächenproduktivität für den Lebensmitteldiscounter von ca. 4.700 € je m² ermitteln. Damit liegt die Flächenproduktivität des Planvorhabens im Durchschnitt des Betreibers Netto.[16] Vor dem Hintergrund der unterdurchschnittlichen Einwohnerzahl im Einzugsgebiet bildet der ermittelte Umsatz einen realistischen „worst-case"-Ansatz ab.

3. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Mit der Neuansiedlung bzw. der 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 Planvorhabens dar. Die im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile stellen dabei die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

Zur Ermittlung der Umsatzumverteilung im Nahrungs- und Genussmittelbereich werden die aus dem Marktanteilkonzept berechneten Umsätze gewichtet. In der Modellrechnung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- die aktuelle Ausstattung im Untersuchungsraum und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Ansiedlungsvorhaben
- die Versorgungsbedeutung einzelner Standortbereiche des Einzelhandels
- die aktuellen Kaufkraftströme im Untersuchungsgebiet
- die Wettbewerbssituation und Überlagerungen durch sonstige Einzelhandelsstandorte.

In die Berechnung fließen damit die derzeitigen Einzelhandelsausstattungen konkurrierender Einzelhandelsstandorte als Attraktivitätsfaktor und die Distanz zum Projektstandort 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.

Für die nachfolgende Betrachtung der Auswirkungen der geplanten Netto Neuansiedlung ist **der zu erwartende Gesamtumsatz im Nahrungs- und Genussmittelbereich von Relevanz.** Mit der Neuansiedlung des Planobjekts und der damit verbundenen Umsatzerwartung von rd. 3,2 – 3,3 Mio. € im Bereich Nahrungs- und Genussmittel werden **voraussichtlich folgende Umverteilungswirkungen ausgelöst**:

- Etwa 85 % und somit der überwiegende Großteil des Umsatzes (ca. 2,8 Mio. €) dürften gegenüber den Anbietern im Kernort Weilerswists umverteilungswirksam werden. Davon gehen etwa 0,5 Mio. € zu Lasten von Edeka und Norma im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Weilerswist.
- Vor dem Hintergrund der Wettbewerbsausstattung und der verkehrlichen Erreichbarkeit ist zu erwarten, dass etwa 10 % des Planumsatzes (etwa 0,3 – 0,4 Mio. €) zu Lasten von Anbietern im zentralen Versorgungsbereich Heimerzheim in Swisttal gehen werden.
- Auf den geplanten Edeka-Markt in Kleinbüllesheim dürften weitere knapp 5 % des Umsatzes (ca. 0,1 – 0,2 Mio. €) entfallen.

16 Laut Hahn Retail Real Estate Report Germany 2022 / 2023 liegt die durchschnittliche Flächenleistung von Netto aktuell bei ca. 4.700 € je m² bei einer durchschnittlichen Verkaufsflächengröße von ca.807 m².

Tabelle 3 gibt eine Übersicht über die zu erwartenden Umsatzumverteilungen nach Kommunen und Standortlagen, welche die Neuansiedlung des Lebensmitteldiscounters im Bereich Nahrungs- und Genussmittel auslösen wird, die nachfolgend unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Aspekten bewertet werden.

Tabelle 2: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben bei Nahrungs- und Genussmitteln

Städte / Standortlagen	Umsatz Bestand in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
ZVB Ortsmitte Weilerswist	9,8	0,5	5
sonstige Lagen Weilerswist (Gewerbegebiet Bonner Straße, Nahversorgungsstandort Parkallee)	35,1	2,3	6 – 7
Summe Weilerswist	**44,9**	**2,8**	**6 – 7**
ZVB Heimerzheim	18,5	0,3 – 0,4	1 – 2
Summe Swisttal	**18,5**	**0,3 – 0,4**	**1 – 2**
sonstige Lagen Kleinbüllesheim (geplante Neuansiedlung Edeka)	6,6	0,1 – 0,2	2 – 3
Summe Euskirchen	**6,6**	**0,1 – 0,2**	**2 – 3**
Summe insgesamt	**70,0**	**3,2 – 3,3**	**4 – 5**

GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Die durch das Ansiedlungsvorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen bei **Nahrungs- und Genussmitteln** sind hinsichtlich der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen wie folgt zu bewerten:

- Auf die Anbieter **in Weilerswist** entfallen Umsatzumverteilungswirkungen in Höhe von insgesamt ca. 2,8 Mio. € (Umverteilungsquote von ca. 6 – 7 %).
  - Für die Lebensmittelanbieter **im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Weilerswist** dürfte die Umverteilungsquote bei max. 5 % (Umverteilungswirkung von ca. 0,5 Mio. €) liegen. Da der Lebensmitteldiscounter Norma überwiegend auf die Versorgung der unmittelbar angrenzenden Wohnquartiere ausgerichtet ist, dürfte davon schwerpunktmäßig der Vollsortimenter Edeka an der Bonner Straße betroffen sein. Dieser Anbieter präsentiert sich als moderner und leistungsstarker Supermarkt und wird mögliche Umsatzeinbußen ausgleichen können. Die Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber dem Norma-Markt bewegen sich absolut betrachtet in einem unkritischen Bereich. Eine nachhaltige Betriebsschwächung eines der Anbieter im zentralen Versorgungsbereich ist demnach nicht zu erwarten, sodass eine Zentrenverträglichkeit des Vorhabens für die Ortsmitte Weilerswist gegeben ist.
  - Auf die Lebensmittelanbieter in den **sonstigen Lagen Weilerswists (Gewerbegebiet Bonner Straße und Nahversorgungsstandort Parkallee)** entfällt eine Umverteilungsquote von ca. 6 – 7 % (Umverteilungswirkung von ca. 2,3 Mio. €). Die Auswirkungen verteilen sich hier auf eine Vielzahl an Wettbewerbern, die allesamt über gute Standortrahmenbedingungen verfügen und aufgrund der Nähe zueinander von Agglomerationseffekten profitieren können. Auf einzelbetrieblicher Ebene sind damit keine schädlichen Auswirkungen in Folge der geplanten Netto-Ansiedlung in Hausweiler-Derkum zu erwarten. Dazu ist anzumerken, dass sich – mit

Ausnahme des Penny-Marktes am Nahversorgungsstandort Parkallee – alle betroffenen Anbieter an dezentralen, autokundenorientierten Standorten befinden und etwaige Umsatzumverteilungen gegenüber diesen Anbietern als reine wettbewerbliche Wirkungen ohne städtebauliche Relevanz bewertet werden können.

- Im zentralen Versorgungsbereich Heimerzheim in der Nachbargemeinde Swisttal wird es infolge der geplanten Neuansiedlung des Lebensmitteldiscounters zu Umsatzumverteilungen in Höhe von insgesamt max. 0,3 – 0,4 Mio. € kommen. Dies entspricht einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 1 – 2 % gegenüber den relevanten Wettbewerbern. In Folge der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen ist keine nachhaltige Betriebsschwächung der dort ansässigen Lebensmittelmärkte Rewe, Netto und Aldi zu erwarten.
- Der perspektivische Wettbewerber Edeka im Euskirchener Ortsteil Kleinbüllesheim wird voraussichtlich durch Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von rd. 2 – 3 % (0,1 – 0,2 Mio. €) betroffen sein. Die Auswirkungen liegen innerhalb einer unkritischen Größenordnung, sodass betriebsgefährdende Auswirkungen ausgeschlossen werden können.
- In den Nichtlebensmittelsortimenten werden rd. 0,5 Mio. € umsatzumverteilungswirksam, die sich auf mehrere Sortimente (u. a. Drogeriewaren, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Tiernahrung, Zeitschriften, (Schnitt-) Blumen, Haushaltsartikel) und damit auf eine Vielzahl von Anbietern verteilen, welche die Nichtlebensmittelsortimente sowohl als Hauptsortimente (u.a. Drogeriemärkte, Zoofachmärkte, Blumengeschäfte, Kioske, Bekleidungs-, Schuh-, Sportanbieter, Haushaltswarenmärkte u.v.m.) als auch als Randsortimente (u.a. Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte, Nonfood-Discounter u.v.m.) führen. Diese Anbieter verteilen sich zudem auf mehrere Standortlagen, sodass für einzelne Anbieter und Lagen städtebauliche Auswirkungen auszuschließen sind.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der geplanten Neuansiedlung des Lebensmitteldiscounters an der Euskirchener Straße in Weilerswist Hausweiler -Derkum weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Folgewirkungen einhergehen; auch werden zentrale Versorgungsbereiche nicht in ihrer Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit gefährdet.

Dazu ist davon auszugehen, dass durch die Steigerung der Einwohnerzahl in Folge der Wohnbauentwicklung am Planstandort (zusätzliches Einwohnerpotenzial von ca. 460 Personen) auch die bereits vorhandenen Wettbewerber im Untersuchungsraum von den neuen Kaufkraftpotenzialen profitieren werden. Im Zuge eines worst-case-Ansatzes wurde die zusätzliche Kaufkraft der Neueinwohner bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen nicht berücksichtigt.

5. Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Weilerswist 2023 (Entwurf)

Der projektierte Ansiedlungsstandort des Netto Lebensmitteldiscounters ist im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Weilerswist als perspektivischer Nahversorgungsstandort Hausweiler-Derkum ausgewiesen. Hier wird die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Versorgung der südlichen Ortsteile Weilerswists und damit der Schließung einer räumlichen Versorgungslücke ausdrücklich empfohlen.

Ferner ist durch die Ansiedlung des projektierten Lebensmitteldiscounters eine nachhaltige Schwächung oder der Wegfall einer der Betriebe im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Weilerswist nicht zu erwarten, sodass städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beeinträchtigungen nicht zu prognostizieren sind. Weitere Wettbewerber im Gemeindegebiet Weilerswists werden nicht nachhaltig geschwächt. Demzufolge gibt es keine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung in Weilerswist. Auch kann eine Zentrenverträglichkeit des Vorhabens für zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden festgestellt werden (vgl. Kapitel V., 4). Vielmehr kann durch die Ansiedlung des projektierten Lebensmitteldiscounters die derzeit bestehende Versorgungslücke in den südlichen Ortsteilen Weilerswists geschlossen werden.

Insgesamt steht das Vorhaben am Standort Euskirchener Straße in Hausweiler-Derkum somit in Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Weilerswist.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Planvorhaben / Projektstandort	▪ geplante Neuansiedlung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in Weilerswist Hausweiler-Derkum, Euskirchener Straße mit max. 800 m² Verkaufsfläche ▪ Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches am perspektivischen Nahversorgungsstandort Hausweiler-Derkum ▪ Wohnbauentwicklung im direkten Umfeld des Vorhabenstandortes. Entstehung eines Neubaugebietes mit ca. 70 Einfamilienhäusern und ca. 100 Geschosswohnungen (= ca. 460 neue Einwohner)
Analyse	▪ Prüfung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen auf Basis des BauGB und der BauNVO
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	▪ Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst die südlichen Ortsteile Weilerswists sowie den Euskirchener Ortsteil Wüschheim ▪ Zonierung des Einzugsgebietes in Zone I (Weilerswist-Hausweiler, -Derkum, Ottenheim und -Lommersum) und Zone II (Weilerswist –Klein-Vernich, -Groß-Vernich, -Horchheim, -Schneppenheim, -Bodenheim, Euskirchen-Wüschheim) ▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet insgesamt: rd. 7.664 Personen, davon rd. 3.580 Personen in Zone I (ohne zusätzliches Einwohnerpotenzial durch geplante Wohngebietsentwicklung), 4.186 Personen in Zone II ▪ Kaufkraftpotenzial bei Nahrungs- und Genussmitteln im gesamten Einzugsgebiet: ca. 23,2 Mio. €
Umsatzerwartung	▪ Die perspektivische Umsatzerwartung des Vorhabens beträgt ca. 3,7 – 3,8 Mio. €; davon entfallen ca. 3,2 – 3,3 Mio. € auf Lebensmittel und ca. 0,5 Mio. € auf Nichtlebensmittel
Bewertung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen	▪ Bei einer Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters Netto sind die stärksten Wettbewerbsauseinandersetzungen gegenüber den Lebensmittelanbietern in den sonstigen Lagen Weilerswists (Gewerbegebiet Bonner Straße, Nahversorgungsstandort Parkallee) zu erwarten. Diese verteilen sich auf eine Vielzahl an Wettbewerbern, die allesamt über gute Standortrahmenbedingungen verfügen und aufgrund der Nähe zueinander von Agglomerationseffekten profitieren können. Auf einzelbetrieblicher Ebene sind damit keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten. Negative Effekte für die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Weilerswist sind ebenfalls nicht zu ermitteln. Auch kann eine Verträglichkeit des Vorhabens gegenüber Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Lagen benachbarter Städte und Gemeinden konstatiert werden. Somit können insgesamt städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Weilerswist (Entwurf 2023)	▪ Lage am perspektivischen Nahversorgungsstandort Hausweiler-Derkum ▪ Eine nachhaltige Schwächung oder der Wegfall eines der Betriebe im zentralen versorgungsbereich Ortsmitte Weilerswist bzw. in zentralen Versorgungsbereichen benachbarter Städte und Gemeinden ist durch die Ansiedlung des projektierten Netto Lebensmitteldiscounters nicht zu erwarten. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beeinträchtigungen sind daher nicht zu prognostizieren. ▪ Durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters am Projektstandort kann die Versorgungslücke in den südlichen Ortsteilen Weilerswists geschlossen werden
Fazit	▪ Mit der geplanten Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters am Projektstandort Euskirchener Straße in Weilerswist Hausweiler-Derkum gehen keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen einher. Der vorgesehene Lebensmitteldiscounter wird eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die südlichen Ortsteile Weilerswists übernehmen.

GMA-Zusammenstellung 2023

Verzeichnisse

Seite

Fotoverzeichnis

Foto 1: Projektstandort Euskirchener Straße (aus Richtung Süden) 12

Foto 2: Euskirchener Straße (aus Richtung Norden) 12

Kartenverzeichnis

Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur in der Region 10

Karte 2: Mikrostandort Hausweiler-Derkum, Euskirchener Straße 14

Karte 3: Einzugsgebiet des Vorhabens und Hauptwettbewerber 16

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Marktanteile und Umsatz des Vorhabens (max. 800 m² Verkaufsfläche) 20

Tabelle 2: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben bei Nahrungs- und Genussmitteln22