



## Auswirkungsanalyse

# Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes in Swisttal-Odendorf

---

für die  
FN Projekt GmbH  
Jennerstraße 11-13  
53332 Bornheim

**Ihre Ansprechpartner**  
Dipl.-Volksw. Corinna Küpper  
(Senior Consultant)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth  
(Niederlassungsleiter)

**BBE Handelsberatung GmbH**  
Goltsteinstraße 87a  
50968 Köln  
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160  
Fax +49 221 789 41 169

E-Mail: [kuepper@bbe.de](mailto:kuepper@bbe.de)  
[schmidt-illguth@bbe.de](mailto:schmidt-illguth@bbe.de)

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Verfasser gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

**Wissen schafft Zukunft.**  
München - Hamburg - Köln - Leipzig - Erfurt

Köln, März/Dezember 2019

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Ausgangssituation und Zielsetzung .....4
2	Projektbeschreibung.....4
3	Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel .....5
3.1	Entwicklungstrends .....5
3.2	Distributionsstrukturen.....6
3.3	Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln .....10
4	Standortbezogene Rahmenbedingungen .....12
5	Wettbewerbssituation in der Gemeinde Swisttal und den Nachbarkommunen .....16
5.1	Wettbewerber in der Gemeinde Swisttal.....16
5.2	Wettbewerber in der Stadt Euskirchen.....18
5.3	Wettbewerber in der Stadt Rheinbach .....19
5.4	Fazit der Wettbewerbsanalyse .....19
6	Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung .....22
6.1	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial .....22
6.2	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens .....25
7	Bewertung der Auswirkungen .....27
7.1	Umsatzumverteilungseffekte .....27
7.2	Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens .....31
7.3	Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplans .....34
8	Fazit der Auswirkungsanalyse.....37

Abbildungsverzeichnis:

Seite

Abbildung 1:	Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland.....	6
Abbildung 2:	Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland .....	7
Abbildung 3:	Einkaufsanlässe nach Betriebstypen .....	8
Abbildung 4:	Gründe für die Wahl des Betriebstyps.....	9
Abbildung 5:	Onlineanteil Food/ Nonfood am Einzelhandel .....	10
Abbildung 6:	Einwohner der Gemeinde Swisttal nach Ortsteilen .....	12
Abbildung 7:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Odendorf .....	14
Abbildung 8:	Nutzungsstrukturen in den Geschäftsbereichen Heimerzheim und Odendorf .....	17
Abbildung 9:	Wettbewerbssituation .....	20
Abbildung 10:	Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum .....	21
Abbildung 11:	Projektrelevantes Einzugsgebiet .....	23
Abbildung 12:	Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet.....	24
Abbildung 13:	Prognoseumsätze und erwartete Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet .....	25
Abbildung 14:	Umsatzumverteilung des Planvorhabens .....	29

## **1 Ausgangssituation und Zielsetzung**

Im Gewerbepark Swisttal-Odendorf ist geplant, einen Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.600 m<sup>2</sup> zu errichten. In die Vorkassenzone des Marktes soll zusätzlich ein Café/ Bistro mit Backwarenverkauf und einer Mietfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> integriert werden.

Das Vorhaben erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Parallelverfahren wird auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes und ein Verfahren zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Landesplanung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW erforderlich.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist unter anderem ein Nachweis zu erbringen, dass das Vorhaben keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung in Swisttal und den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auslösen wird.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die als qualifizierte Abwägungsgrundlage im Genehmigungsverfahren Verwendung finden kann.

## **2 Projektbeschreibung**

Der projektierte Lebensmittelsupermarkt soll eine Verkaufsfläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup> zzgl. einer großzügigen Nutzfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> für Gastronomie (Café/ Bistro mit Backwarenverkauf) umfassen.

Die Ausrichtung der im Supermarkt vorgehaltenen Waren wird primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen, da der Verkaufsflächenanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren betriebsformenspezifisch bei mindestens 90 % der Verkaufsfläche liegt. Die Randsortimente beziehen sich üblicherweise auf ein ausschnittweises Angebot in den Bereichen Zeitschriften, Schreibwaren, Haushaltswaren, Blumen/ Pflanzen.

### 3 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

#### 3.1 Entwicklungstrends

Die Zahl der Einwohner in Deutschland wird langfristig voraussichtlich abnehmen, die Menschen werden immer älter werden und in immer kleineren Haushalten leben. Gleichzeitig nimmt die Disparität zwischen wachsenden Metropolregionen und strukturschwachen Räumen mit starken Einwohnerrückgängen zu. Insbesondere für die urbane Bevölkerung ändert sich dabei das Mobilitätsverhalten deutlich, da das motorisierte Individualverkehrsmittel an Bedeutung verliert. Aus den demografischen Rahmenbedingungen und der zunehmenden Digitalisierung ergeben sich zudem geänderte Anforderungen, nicht zuletzt an den Lebensmitteleinzelhandel.

Die Trends im Lebensmitteleinzelhandel führen daher u. a. zu mehr Convenience-Produkten, zu einer zunehmenden Kombination von Gastronomie und Handel, zu mehr Services wie Kartenzahlung und Lieferdienst. Im Wettbewerb um die Verbraucher werden auch die Trendthemen Regionalität, artgerechte Tierhaltung, vegane/ vegetarische Ernährung, Vermeidung von Verpackungen, aber auch Eventmarketing, gastronomische Angebote oder soziales Engagement zunehmend aufgegriffen.

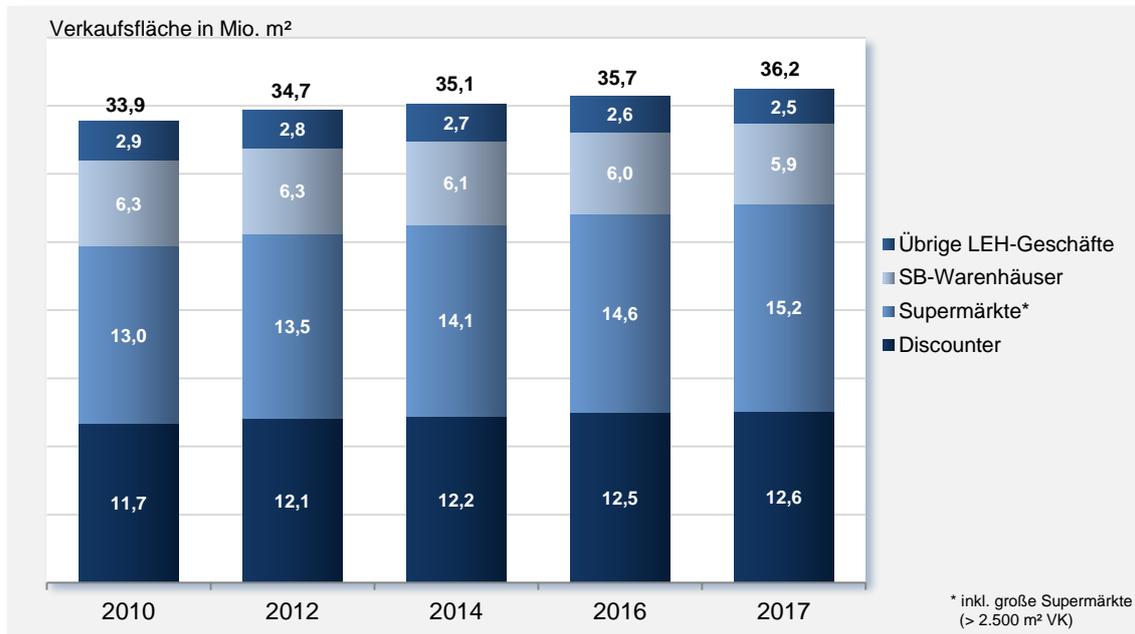
Dabei steigt das nahversorgungsbezogene Ausgabenbudget der Deutschen seit Jahren an. Von den jährlichen Einzelhandelsausgaben in Deutschland von ca. 523,7 Mrd. € entfallen aktuell ca. 43 % auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (ca. 226,3 Mrd. €).<sup>1</sup>

Auf der Angebotsseite hat der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland ebenfalls ein Wachstum zu verzeichnen. Wie die Abbildung 1 illustriert, ist die Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland (ohne Spezialgeschäfte und nicht-organisierte Betriebe) von ca. 33,9 Mio. m<sup>2</sup> im Jahre 2010 auf ca. 36,2 Mio. m<sup>2</sup> im Jahre 2017 angestiegen. Im statistischen Mittel steht jedem Bundesbürger somit eine Verkaufsfläche von ca. 0,44 m<sup>2</sup> zur Verfügung, wobei tendenziell geringere Ausstattungswerte gleichermaßen in Großstädten wie in ländlichen Gebieten festzustellen sind.

Besonders vom Flächenwachstum profitiert haben die Supermärkte (Supermärkte bis 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche + 17 %, große Supermärkte + 15%) und Discountmärkte (+ 8 %), während die SB-Warenhäuser (- 6 %) und insbesondere die sonstigen, überwiegend kleinteiligen Betriebsformen (- 14 %) Verkaufsflächen verloren haben.

<sup>1</sup> Vgl. IfH-Brancheninformationssystem, Marktvolumen 2017, BBE-Berechnungen 2018

**Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland**



Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2018, BBE-Darstellung 2019

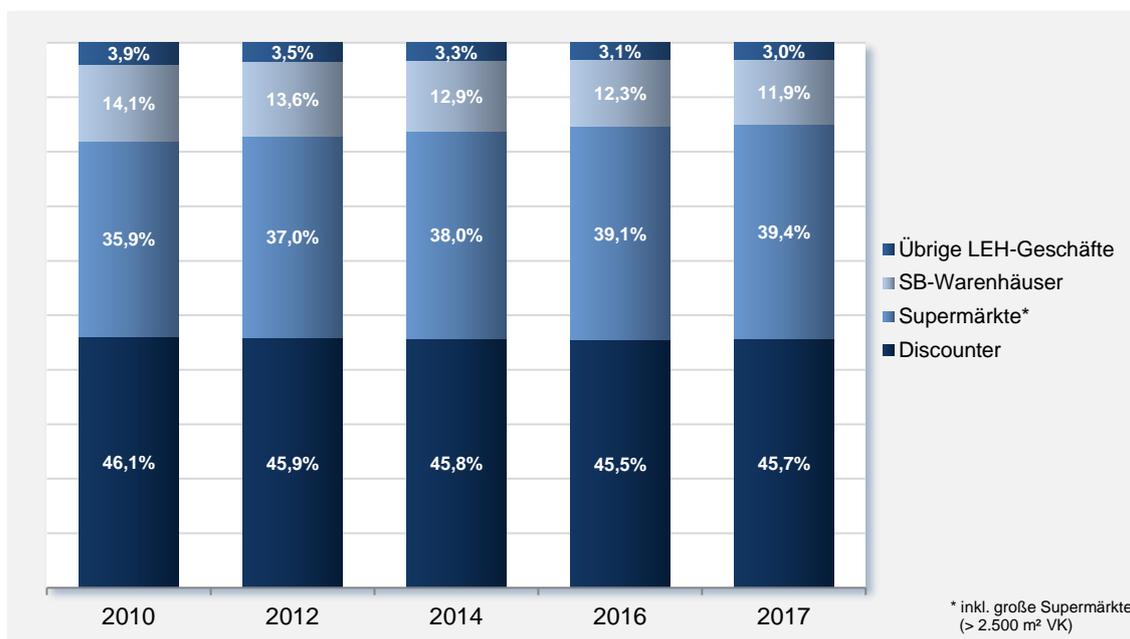
### 3.2 Distributionsstrukturen

Der Lebensmitteleinzelhandel wird wesentlich durch die Betriebstypen des Lebensmittelsupermarktes und -Discountmarktes geprägt. So stehen in Deutschland ca. 16.162 Discounter mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 780 m<sup>2</sup> ca. 12.049 Supermärkten mit durchschnittlich ca. 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gegenüber.<sup>2</sup>

Der Marktanteil der SB-Warenhäuser ist seit vielen Jahren – trotz Umstrukturierungen (u. a. mehr Lebensmittel, weniger Nonfood-Artikel) und Schaffung zusätzlicher Serviceangebote (u. a. Selbstbedienungskassen, Abholstationen für online bestellte Waren) – rückläufig. Das Aussterben der kleinen Lebensmittelgeschäfte mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird kaum aufzuhalten sein, wenngleich vor allem in Hochfrequenzlagen kleinformatische Convenience-Geschäfte entstehen, die jedoch im Regelfall nicht für den Versorgungseinkauf aufgesucht werden.

<sup>2</sup> Vgl. EHI, Handelsdaten aktuell 2018, Stand: 2017 (inkl. große Supermärkte mit mehr als 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)

Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland



Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2018, BBE-Darstellung 2019

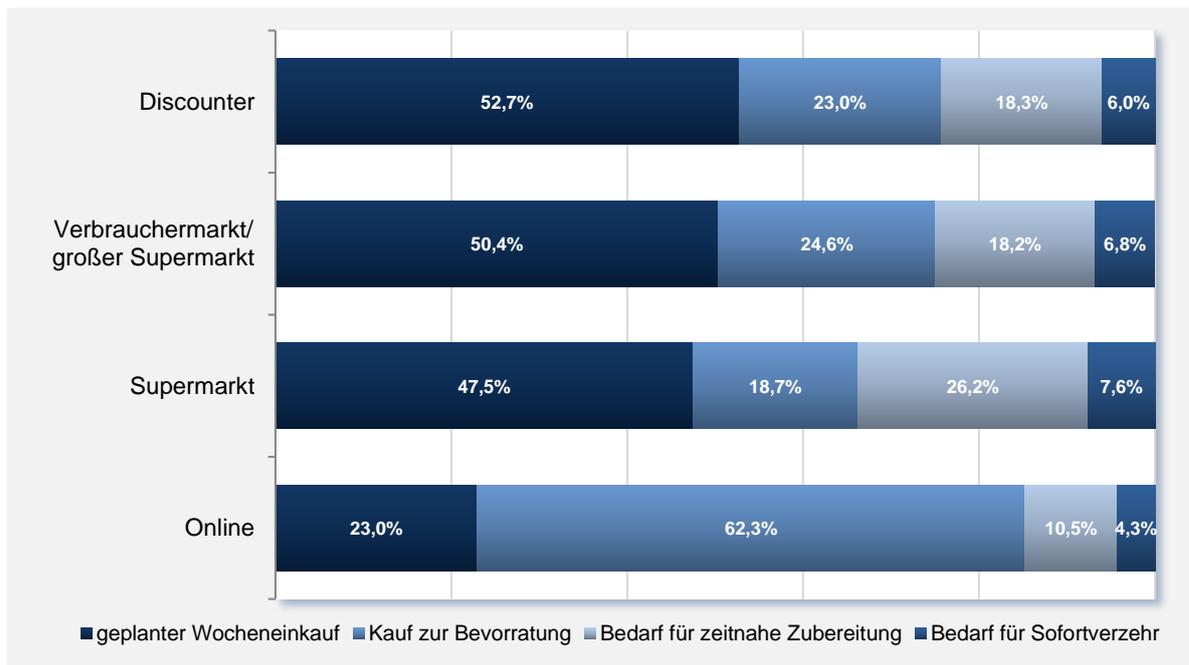
Die durchschnittliche Artikelzahl liegt bei den Discountern bei ca. 2.295, bei einem Supermarkt bei 11.830, große Supermärkte bieten durchschnittlich 25.005 Artikel und SB-Warenhäuser 48.870 Artikel.<sup>3</sup> Der Convenience-Store „Rewe To Go“ weist auf 100 – 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Angebot von ca. 1.000 – 1.400 Artikeln mit Schwerpunkt bei verzehrfertigen Produkten, Getränken und einem begrenzten Sortiment an gängigen Waren des täglichen Bedarfs auf. Das Angebotskonzept wird ausschließlich in Hochfrequenzlagen wie großstädtischen Fußgängerzonen, Bahnhöfen, Flughäfen und Tankstellen umgesetzt.

Discountmärkte und Verbrauchermärkte/ große Supermärkte werden von rd. drei Vierteln der Kunden für den regelmäßigen Versorgungseinkauf (Wocheneinkauf/ Bevorratung) aufgesucht. Auch der Supermarkt dient der Grundversorgung, gleichzeitig ist der Anteil der „spontanen Kaufanlässe“ (zeitnahe Zubereitung/ Sofortverzehr) mit etwa einem Drittel für diese Betriebsform deutlich höher. Demgemäß ist es den Supermarktbetreibern gelungen, in den letzten Jahren die Marktanteile auszubauen.

<sup>3</sup> Ebenda, Stand: 2016

**Auswirkungsanalyse – Lebensmittelmarkt in Swisttal-Odendorf**

**Abbildung 3: Einkaufsanlässe nach Betriebstypen**

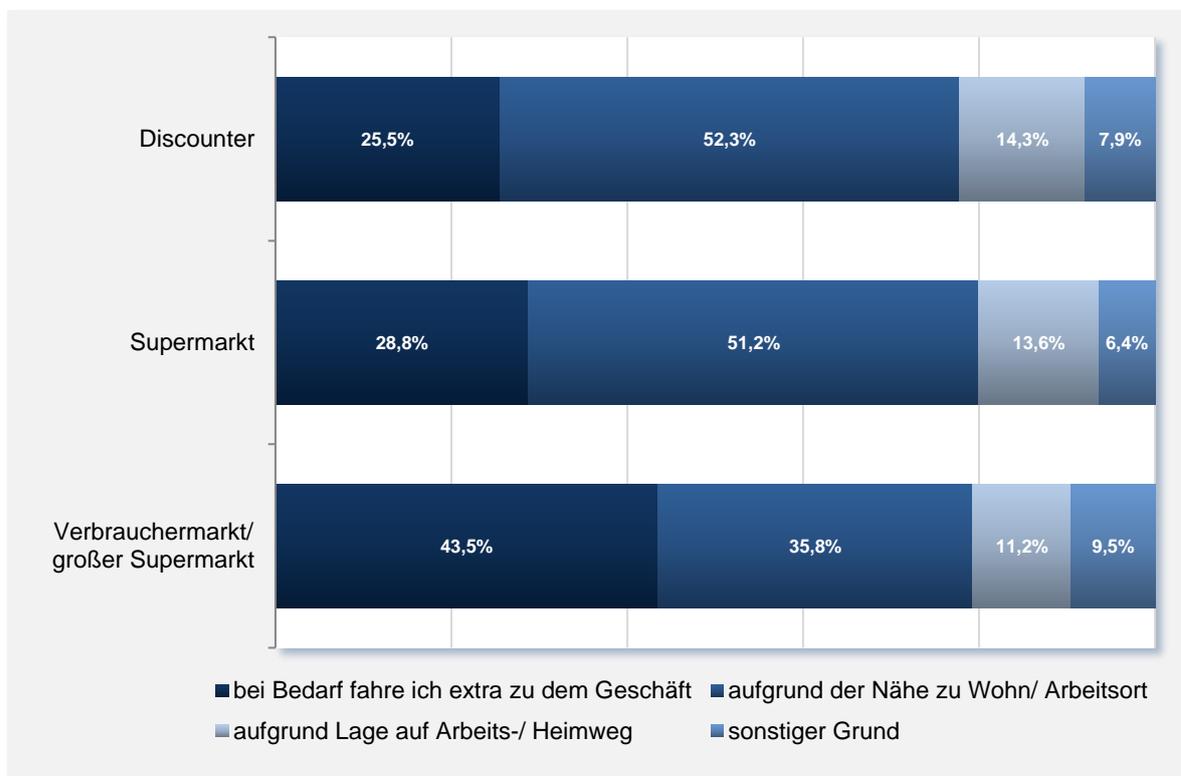


Quelle: HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung 2018, 719 ≤ n ≤ 1.176), BBE-Darstellung 2019

Die Verbraucher präferieren den bequemen, wohnort- bzw. arbeitsortnahen Lebensmittel-Einkauf, so dass sie ein umfassendes Angebot in jedem Betriebstyp des Lebensmittelhandels erwarten. Das steht jedoch nicht im Widerspruch zu einer abnehmenden Kundentreue, da der mobile Kunde nicht nur in seinem Wohnumfeld, sondern auch am Arbeitsplatz oder auf dem Weg zwischen Wohn- und Arbeitsplatz bzw. in Verbindung mit anderen Erledigungen Lebensmittel/ Drogeriewaren einkauft. Andererseits sind die Kunden nicht nur auf eine Betriebsform fokussiert. So werden neben den Lebensmittelmärkten auch regelmäßig andere Angebote wie Fachhandel, Wochenmarkt/ Hof-Verkauf, Online-Handel oder Convenience-Handel aufgesucht, ohne dass sich feste Einkaufshäufigkeiten ergeben. Die Verbraucher wechseln anlassbezogen.

Vor diesem Hintergrund haben die Supermärkte und die Discounter kontinuierlich ihr Angebot und ihr Erscheinungsbild geändert. Das Sortiment ist breiter und tiefer geworden, vor allem das Angebot frischer Waren wurde deutlich ausgebaut. Damit geht ein anhaltend steigender Verkaufsflächenbedarf einher.

Um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln, verfügen die Discounter der neusten Generation über min. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, bei Supermärkten sind heute 1.500 - 3.000 m<sup>2</sup> üblich.

**Auswirkungsanalyse – Lebensmittelmarkt in Swisttal-Odendorf**
**Abbildung 4: Gründe für die Wahl des Betriebstyps**


Quelle: HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung,  $719 \leq n \leq 1.176$ ), BBE-Darstellung 2019

Die Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte hat nicht nur zu einem größeren Flächenbedarf geführt, sondern auch zu einer Diversifizierung des Sortiments. Die Supermärkte setzen verstärkt auf Bioprodukte, Regionalität und Gesundheit, während die Discounter ihr Frische- und Markenangebot ausgebaut haben. Das Trading-up hat sich in Form wachsender Marktanteile und der Rückgewinnung jüngerer Konsumenten niedergeschlagen.

Der Markenkern der Supermärkte ist das umfassende Lebensmittelangebot mit Spezialitäten und unterschiedlichen Angebotsniveaus in Verbindung mit Aufenthaltsqualität und Serviceangeboten. Das „Trading-up“ im Lebensmitteleinzelhandel hat dazu geführt, dass die Verbraucher auch im Discountmarkt eine ansprechende Aufenthaltsqualität und ausreichende Auswahl z. B. an Bio-, Frische- und Markenwaren erwarten. Für die Discountmärkte steht dabei nach wie vor der Preis im Mittelpunkt der Vermarktungsstrategie, da z. B. mit dem Ausbau des Angebotes von Markenartikeln auch wieder der Preis als Profilierung dient. Die Preiswürdigkeit lässt sich besonders gut mit Produkten dokumentieren, die der Kunde als Markenprodukt schon aus dem Supermarkt kennt.

Die positive Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel geht mit einem Bedeutungszuwachs des Faktors Wohnortnähe einher. Im Durchschnitt können die deutschen Verbraucher innerhalb von fünf Pkw-Fahrminuten bereits 5 - 6 Geschäfte erreichen. Angesichts der demografischen Rahmenbedingungen

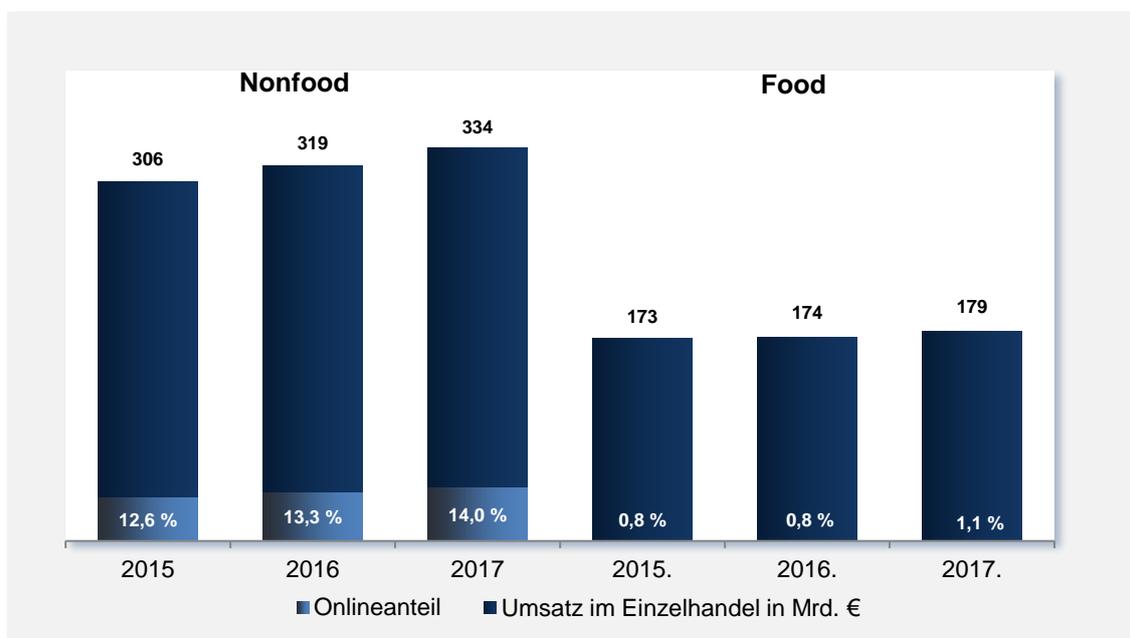
## Auswirkungsanalyse – Lebensmittelmarkt in Swisttal-Odendorf

wird der Aspekt der Nähe zum Kunden bei der Standortwahl in den nächsten Jahren weiter an Bedeutung gewinnen,<sup>4</sup> sodass auch neue Filialkonzepte (z. B. kleinere Lebensmittelmärkte in hochverdichteten Siedlungsstrukturen) realisiert werden.

### 3.3 Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln

Im Gegensatz zu der Onlineentwicklung im Nonfood-Handel weist der Lebensmittelbereich nur eine geringe Onlinebedeutung auf. Aktuell liegt der Onlineanteil mit Nahrungs- und Genussmitteln bei ca. 1,1 % des Umsatzes.<sup>5</sup> Dabei weist das Onlineangebot von „haltbaren Lebensmitteln“ z. T. deutlich höhere Marktanteile auf (z. B. Wein/ Sekt: ca. 5,6 %).

**Abbildung 5: Onlineanteil Food/ Nonfood am Einzelhandel**



Quelle: HDE/IFH Online-Monitor Lebensmittel 2018 (Onlineanteil in %), BBE-Darstellung 2019

Hintergrund ist, dass bislang kein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für den Onlinehandel mit Lebensmitteln existiert. Erprobt werden gleichermaßen die Lieferung an die Haustür der Kunden, Click & Collect oder Zustellung an verkehrsgünstig gelegene Abholstationen. Die Zustellung von Lebensmitteln ist jedoch zeit- und kostenaufwendig, sodass für die nahe Zukunft nur dann mit einem Durchbruch des Onlinehandels mit Lebensmitteln gerechnet werden kann, wenn eine betriebswirtschaftliche Lösung der Zustellung gefunden werden kann.

<sup>4</sup> Vgl. Habona-Report 2018, Seite 41

<sup>5</sup> Vgl. HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018

## Auswirkungsanalyse – Lebensmittelmarkt in Swisttal-Odendorf

Gleichzeitig ist der wöchentliche Umsatz des (stationären) Lebensmitteleinzelhandels – abgesehen von Spitzenwerten vor Weihnachten, Ostern und Pfingsten – im Jahresverlauf relativ konstant und liegt bei ca. 2,67 Mrd. €. <sup>6</sup>

Der stationäre Lebensmitteleinzelhandel ist damit wichtiger Bestandteil der regelmäßigen Grundversorgung der Bevölkerung. Eine differenzierte und gut erreichbare Nahversorgung ist wichtig für die Lebens- und Wohnqualität. Dabei messen die Verbraucher auch der Angebotsvielfalt eine hohe Bedeutung bei. Im Ergebnis erreicht der Onlinehandel (noch) keine ausreichende Rentabilität, da der stationäre Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinsichtlich Preis, Verfügbarkeit und Erreichbarkeit hohe Wettbewerbsvorteile aufweist. Gleichzeitig entfalten die Digitalisierung und der Onlinehandel jedoch wesentliche Auswirkungen auf die Filialkonzepte und die Standortwahl des stationären Lebensmitteleinzelhandels. Dabei steht die Kundennähe bei Angebot, Service, Standortwahl im Vordergrund.

---

<sup>6</sup> Vgl. Nielsen, Wöchentlicher LEH-Umsatz 2018, KW 43/2017 – 42/2018

## 4 Standortbezogene Rahmenbedingungen

Das Grundzentrum Swisttal befindet sich im südwestlichen Bereich des linksrheinischen Rhein-Sieg-Kreises und grenzt im Westen an die dem Kreis Euskirchen zugehörige Gemeinde Weilerswist und die Stadt Euskirchen, im Norden und Osten an die jenseits des Ville-Höhenzuges gelegene Stadt Bornheim und die Gemeinde Alfter sowie im Süden an die Stadt Rheinbach.

Die Gemeinde setzt sich aus 10 Ortschaften zusammen und verfügt über ca. 19.515 Einwohner.<sup>7</sup> Die Siedlungsschwerpunkte stellen die Ortsteile Heimerzheim mit ca. 33 % der Einwohner, Odendorf (ca. 21 %) und Buschhoven (ca. 17 %) dar. Die übrigen 29 % der Bevölkerung verteilen sich auf 7 weitere Ortschaften.

**Abbildung 6: Einwohner der Gemeinde Swisttal nach Ortsteilen**

Teilraum	Einwohner	
	abs.	in %
Buschhoven	3.268	16,7
Dünstekoven	549	2,8
Essig	361	1,9
Heimerzheim	6.398	32,8
Ludendorf	617	3,2
Miel	1.042	5,3
Morenhoven	1.780	9,1
Odendorf	4.183	21,4
Ollheim	758	3,9
Straßfeld	559	2,9
<b>Gemeinde Swisttal gesamt</b>	<b>19.515</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Gemeinde Swisttal, Stand: 09.01.2018

Das Gemeindegebiet Swisttal wird durch die Bundesstraßen 56 (Euskirchen – Bonn) und 266 (Euskirchen – Rheinbach) sowie durch die Landesstraßen 163 (Weilerswist – Meckenheim) und 182 (Euskirchen – Bornheim) erschlossen. Durch die Anbindung an die Autobahn 61 (Anschlussstellen Swisttal-Heimerzheim und Miel) besteht ein Anschluss an das überregionale Straßenverkehrsnetz und an eine wichtige Verkehrsachse zwischen Koblenz und dem Niederrhein.

<sup>7</sup> Vgl. Gemeinde Swisttal, Stand. 09.01.2018

## Auswirkungsanalyse – Lebensmittelmarkt in Swisttal-Odendorf

Die Gemeinde ist mit dem Haltepunkt Odendorf an die Voreifelbahn (Bonn – Euskirchen – Bad Münstereifel) angeschlossen. Durch den Regionalverkehr Köln (RVK) wird eine leistungsfähige lokale und regionale Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs hergestellt.

Die Zentrenstruktur der Gemeinde ist durch zwei gleichrangige zentrale Versorgungsbereiche in Heimerzheim und Odendorf geprägt. Der zentrale Versorgungsbereich Heimerzheim übernimmt dabei Versorgungsfunktionen für das nördliche Gemeindegebiet mit den Ortsteilen Dünstekoven, Ollheim und Straßfeld, während der zentrale Versorgungsbereich Odendorf auch zukünftig für das südwestliche Gemeindegebiet (inkl. Ortsteile Essig, Ludendorf und Miel) die Versorgung sicherstellen soll. Im Siedlungsbereich Buschhoven/ Morenhoven übernimmt der Nahversorgungsstandort Buschhoven ergänzende, ausschnittsweise Versorgungsfunktionen. Mit der Ausrichtung der Versorgungsausstattung an der zu versorgenden Bevölkerung in den Verflechtungsbereichen sollen wechselseitige Beeinträchtigungen der Entwicklungsoptionen der beiden zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.<sup>8</sup>

Der zentrale Versorgungsbereich Odendorf erstreckt sich entlang der Flamersheimer Straße/ Essiger Straße und umfasst den nördlich der Bahnlinie gelegenen Gewerbepark Odendorf mit den östlich gelegenen Grundstücken (u. a. Aldi, Rossmann). Insbesondere durch die städtebaulichen Entwicklung im Bahnhofsumfeld (Nachverdichtung durch ein Seniorenheim, Neugestaltung des Haltepunktes und der Zuwegungen) und in den nördlich der Bahntrasse angrenzenden Siedlungsbereichen (Neubaugebiet Kleegarten) ist eine städtebauliche Integration des östlichen Bereiches des Gewerbeparks Odendorf erfolgt, sodass ein Leistungsaustausch zwischen dem alten Ortskern und den Fachmärkten im östlichen Gewerbepark Odendorf gegeben ist.

Damit umfasst der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich alle wichtigen Versorgungseinrichtungen des Ortsteils. Im Norden sind u. a. die Fachmärkte Aldi und Rossmann ansässig, im Bereich der Flamersheimer Straße/ Essiger Straße sind u. a. Bäckereien, ein Café, eine Apotheke, ein Blumen-, ein Buch- und ein Schreibwarenhandel vorhanden. Der aktuell noch im Ortskern ansässige Edeka-Markt wird den Standort aufgrund der geringen verfügbaren Grundstücksgröße aufgeben. Es ist eine kleinräumige Verlagerung an den Planstandort vorgesehen. Im Süden begrenzen die öffentlichen Einrichtungen von Schule, Kindertagesstätte und Kirche den zentralen Versorgungsbereich.

Da der Erhalt der Versorgungsfunktionen des zentralen Versorgungsbereichs Odendorf für das südliche Gemeindegebiet von besonderer Bedeutung ist, empfiehlt das Einzelhandelskonzept die Betriebs-sicherung des Edeka-Marktes durch eine Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung. Für den derzeitigen Edeka-Standort soll eine Nachnutzung angestrebt werden, die weiterhin eine Frequenzwirkung für den Ortskern sicherstellt. Eine Nachnutzung durch einen vergrößerten Lebensmittelmarkt ist

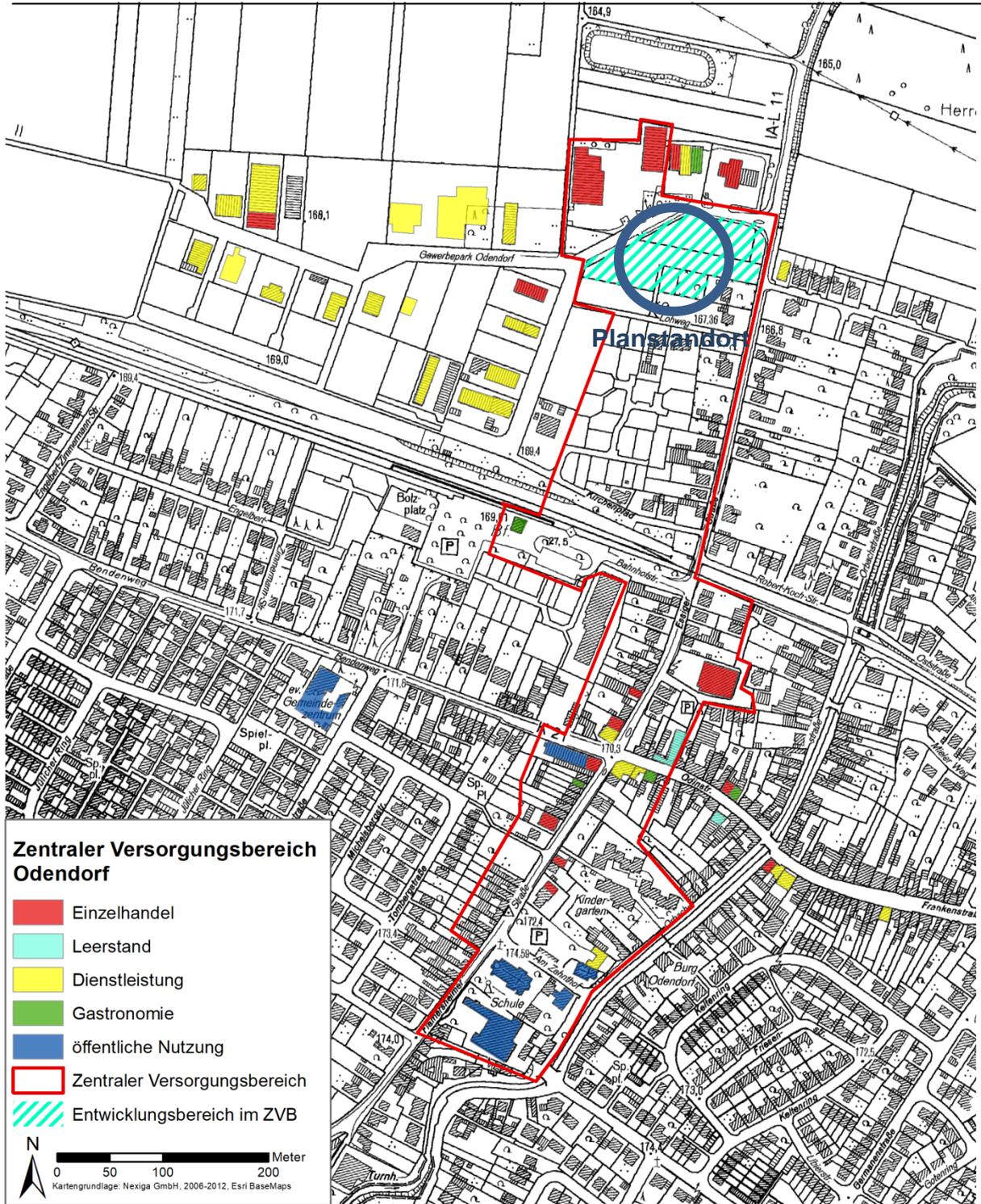
---

<sup>8</sup> Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal, Fortschreibung 2018/ 2019, Seite 53

**Auswirkungsanalyse – Lebensmittelmarkt in Swisttal-Odendorf**

aufgrund der Grundstücks- und Gebäudestrukturen sowie der Angebots- und Nachfragesituation jedoch nicht zu erwarten.

**Abbildung 7: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Odendorf**



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal, Fortschreibung 2018/ 2019, Seite 57

## Auswirkungsanalyse – Lebensmittelmarkt in Swisttal-Odendorf

Nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes stellen die abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche Heimerzheim und Odendorf für Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Sortimenten gleichrangige Ansiedlungsstandorte dar. Die Weiterentwicklung der Nahversorgung soll sich vor allem in den zentralen Versorgungsbereichen Heimerzheim und Odendorf vollziehen. Dabei sollen sich die Versorgungseinrichtungen an der zu versorgenden Bevölkerung in den zugeordneten Verflechtungsbereichen orientieren. Für den Siedlungsbereich Buschhoven/ Morenhoven übernimmt neben der Ortsmitte von Buschhoven auch der Nahversorgungsstandort „Am Fienacker“ Versorgungsfunktionen, die gesichert und versorgungsgerecht weiterentwickelt werden sollen. Darüber hinaus können im Einzelfall auch weitere Standorte mit Wohngebietsbezug weiterentwickelt werden, die der wohnungsnahen Versorgung dienen und keine städtebaulich negativen Auswirkungen auslösen.

Nach den Zielen der Landesplanung (LEP NRW) ist großflächiger Einzelhandel (Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) nur an Standorten genehmigungsfähig, die im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt sind (Ziel 6.5-1). Darüber hinaus sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Nur ausnahmsweise sind solche Betriebe auch außerhalb genehmigungsfähig (Ziel 6.5-2).

Der Projektstandort ist dem zentralen Versorgungsbereich Odendorf zugeordnet, der Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Ortsteile Odendorf, Essig, Ludendorf und Miel (ca. 6.200 Einwohner) übernehmen soll. Rund zwei Drittel der Bevölkerung im so definierten Nahversorgungsgebiet wohnen im Ortsteil Odendorf und sind dem Standort in einer fußläufigen Entfernung (max. 1.000 m) zugeordnet.

Die Verkehrserschließung des Planstandortes erfolgt über die Essiger Straße (L 11), die als Erschließungsstraße für den Ortsteil Odendorf fungiert und nach Norden den Anschluss an die Bundesstraßen B 56 und 266 sowie nach Süden an die Euskirchener Stadtteile Palmersheim und Flammersheim herstellt. Über den Bahnhof Odendorf (S 23 Bad Münstereifel/ Euskirchen – Bonn) und den Bushaltestpunkt Bahnhof-Nord mit den Buslinien 747 und 748 (Odendorf – Rheinbach) besteht eine gute ÖPNV-Anbindung des Standortes. Darüber hinaus ist eine weitere Bushaltestelle dem Planstandort unmittelbar zugeordnet.

Damit besteht neben der fußläufigen Anbindung innerhalb des Ortsteils Odendorf auch eine sehr gute Integration in den öffentlichen Nahverkehr. Denn der Standort ist einerseits fußläufig an den Bahnhof Odendorf angebunden, weshalb Auspendler ihren täglichen Weg zwischen Wohnung und Arbeitsstätte mit einem Einkauf im Lebensmittelmarkt koppeln können. Hinzu kommt das der S-Bahn-Halt eine wichtige Knotenpunktfunktion innerhalb des gemeindlichen Busliniennetzes übernimmt und deshalb auch nicht-motorisierte Kunden aus den umliegenden Ortsteilen den Standort mit zumutbarem Aufwand erreichen können.

## 5 Wettbewerbssituation in der Gemeinde Swisttal und den Nachbarkommunen

Der projektierte Lebensmittelmarkt in Odendorf wird nicht nur in Wettbewerbsbeziehungen zu Angebotsstandorten in Swisttal stehen. Denn aufgrund des vergleichsweise starken Einzelhandelsbesatzes der Nachbarkommunen übernehmen auch diese ergänzende Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung in der Gemeinde Swisttal. Für das Planvorhaben im südlichen Gemeindegebiet zählen deshalb auch die Städte Euskirchen und Rheinbach zum Untersuchungsraum.

Die Wettbewerbssituation in dem untersuchungsrelevanten Marktbereich (Lebensmittelmarkt) wird im Wesentlichen durch systemgleiche Betriebstypen geprägt, sodass vor allem größere Lebensmittelmärkte in die Betrachtung eingestellt werden, während nur eingeschränkte Wettbewerbsbeziehungen zu dem überwiegend kleinteiligen Fachhandel gegeben sind. Gleichwohl sind die entsprechenden Angebote der zentralen Versorgungsbereiche im nähere Umfeld (vor allem in Swisttal, Rheinbach und Euskirchen-Flamersheim, Kuchenheim und Stotzheim) in die Wettbewerbsbetrachtung einzustellen, um mögliche städtebauliche Auswirkungen abschätzen zu können.

Das projektierte Café/ Bistro stellt einen Gastronomiebetrieb dar, der auf einer untergeordneten Fläche auch einen Außerhausverkauf von Backwaren aufweist. Der Backwarenverkauf steht im näheren Umfeld auch mit Bäckereien im Wettbewerb, während im weiteren Umfeld vor allem vergleichbare Bäckerei-Shops in Vorkassenzonen von Lebensmittelmärkten von Bedeutung sind.

### 5.1 Wettbewerber in der Gemeinde Swisttal

In der Gemeinde Swisttal wird die (Nah-)Versorgung durch die Ortsteile Heimerzheim, Odendorf und Buschhoven geprägt.

Im **Ortsteil Odendorf** sorgen die Lebensmittelmärkte Edeka (Verlagerungsobjekt ca. 635 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Aldi (ca. 950 m<sup>2</sup>) und der Drogeriemarkt Rossmann im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich für die Nahversorgung. Darüber hinaus sind eine Bäckerei im Vorkassenbereich des zu verlagernden Edeka-Marktes sowie eine weitere Bäckerei und eine Konditorei im Ortskern ansässig (zusammen ca. 50 m<sup>2</sup>).

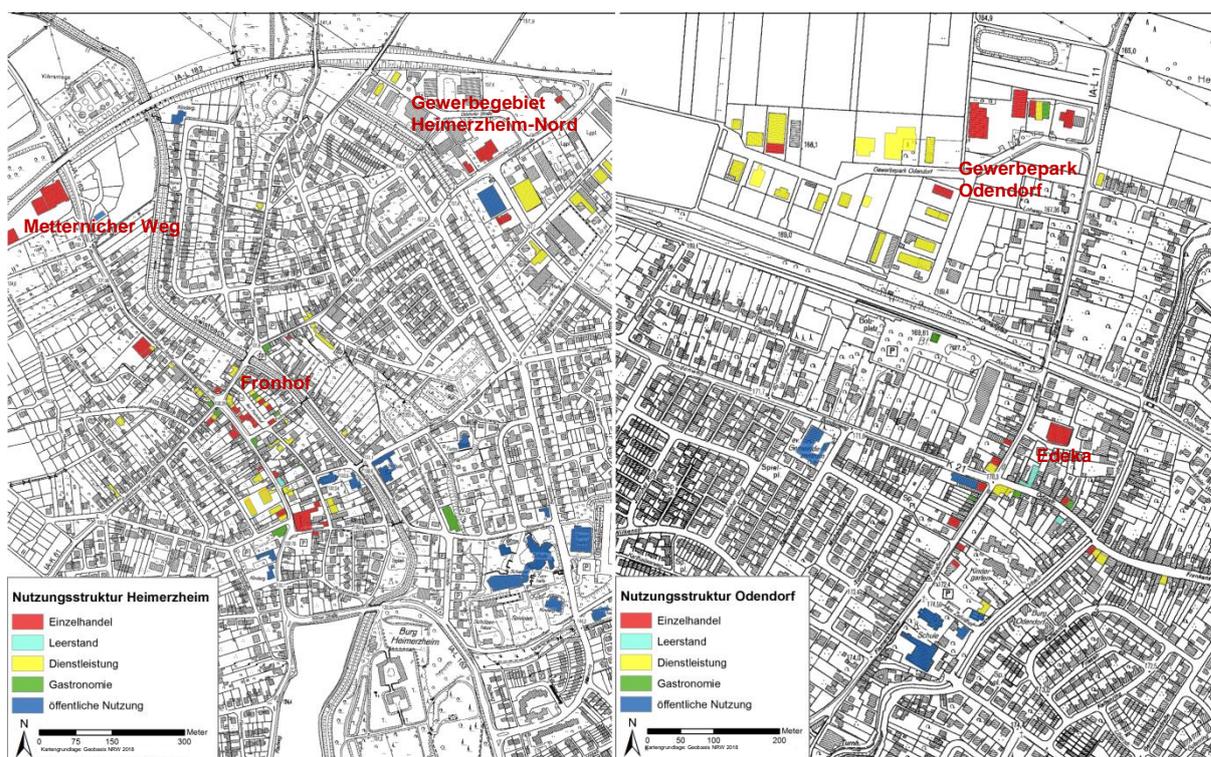
In **Heimerzheim** wird die Lebensmittelversorgung insbesondere durch die im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Lebensmittelmärkte Rewe und Netto (Verbundstandort Metternicher Weg) sichergestellt, für die eine Verkaufsflächenerweiterung (Rewe ca. 1.300 m<sup>2</sup> zzgl. Getränkemarkt ca. 500 m<sup>2</sup>; Netto ca. 1.035 m<sup>2</sup>) geplant ist. In diesem Rahmen sind auch die Verlagerung des heute an der Dützhofener Straße ansässigen Aldi-Marktes (nach Verlagerung ca. 1.200 m<sup>2</sup>) sowie die Ansiedlung eines Drogeriemarktes an diesen Standort vorgesehen. Das Einzelhandelsangebot der SB-Märkte wird im zentralen Versorgungsbereich Heimerzheim durch zwei weitere Bäckerei-Filialen, zwei Metzgereien sowie ein Fachgeschäft für Obst und Gemüse (zusammen ca. 150 m<sup>2</sup>) ergänzt.

## Auswirkungsanalyse – Lebensmittelmarkt in Swisttal-Odendorf

Ein weiterer Lebensmittelstandort befindet sich in **Buschhoven** im Südosten der Gemeinde Swisttal. Hier wird die wohnungsnaher Versorgung im Wesentlichen durch einen Netto-Markt mit Café (ca. 800 m<sup>2</sup>) am Nahversorgungsstandort „Am Fienacker“ gewährleistet.

Die Ortskerne Heimerzheim und Odendorf sind durch eine Durchmischung von öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen geprägt. Die Nachbarschaft der Versorgungseinrichtungen führt zu Verbundeffekten bei Einkäufen und Erledigungen.

### Abbildung 8: Nutzungsstrukturen in den Geschäftsbereichen Heimerzheim und Odendorf



Quelle: BBE-Erhebungen 2018

Dabei wird die städtebauliche Situation in den beiden Zentren (Kölner Straße/ Fronhof in Heimerzheim bzw. Flammersheimer Straße/ Essiger Straße in Odendorf) durch eine verdichtete, kleinteilige Bebauung geprägt, in der vergleichsweise kleine Laden- und Gewerbeflächen in den Erdgeschosszonen dominieren. In beiden Ortsteilen haben sich demgemäß Ergänzungsstandorte des größeren Einzelhandels in Randlagen (Metternicher Weg in Heimerzheim bzw. Gewerbepark Odendorf) gebildet, die gemeinsam mit dem kleinteiligen zentral gelegenen Geschäftsbesatz die Versorgung sicherstellen.

Das Einzelhandelsangebot in der gewachsenen Ortsmitte Buschhoven beschränkt sich der Schließung der zentral gelegenen Lebensmittel-SB-Geschäfte auf wenige kleinteilige Einzelhandelsbetriebe (u. a. Bäckerei, Apotheke, Blumen, Haushaltswaren, Schreibwaren), ergänzende Dienstleistungsbetriebe (Kreditinstitut, Friseur u. a.) und öffentliche Einrichtungen (Schule, Kindergarten, Kirche). Auch

## Auswirkungsanalyse – Lebensmittelmarkt in Swisttal-Odendorf

unter Berücksichtigung der geplanten Ansiedlung eines DORV-Ladens entspricht der Geschäftsbe-  
reich nicht mehr den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich.

Damit weist die Gemeinde Swisttal zwei sich gegenseitig ergänzende zentrale Versorgungsbereiche  
auf, die im Bereich der Nahversorgung und einem begrenzten ergänzenden Angebot die grundzent-  
rale Versorgungsfunktion erfüllen.

### 5.2 Wettbewerber in der Stadt Euskirchen

Das Einzelhandelsangebot in Euskirchen weist Schwerpunkte in der Innenstadt sowie an den dezent-  
ralen Sonderstandorten Roitzheimer Straße, Narzissenweg und Georgstraße auf. Darüber hinaus be-  
stehen differenzierte Nahversorgungsstandorte (u. a. Gerberstraße/ Bendenstraße, Kessenicher  
Straße/ Jülicher Ring, Stotzheim, Kuchenheim, Flamersheim).

Der zentrale Versorgungsbereich der Euskirchener Innenstadt ist vor allem durch die Sortimente Be-  
kleidung, Schuhe, Sport geprägt. Strukturprägende Betriebe stellen u. a. das Warenhaus Galeria  
Kaufhof sowie die Bekleidungsanbieter Prinz und C & A dar. Größter Lebensmittelanbieter in der In-  
nenstadt ist der Rewe-Markt im Veybach-Center (ca. 700 m<sup>2</sup>).

Die Stadt weist darüber hinaus drei dezentrale Sonderstandorte mit einem umfangreichen Fachmarkt-  
angebot auf. Im westlichen Stadtgebiet befindet sich der Sonderstandort Georgstraße u. a. mit den  
Lebensmittelmärkten Hit und Aldi, der im Untersuchungszusammenhang nicht von Bedeutung ist. Im  
Sonderstandort Roitzheimer Straße konzentrieren sich die Lebensmittelmärkte Hit (ca. 3.300 m<sup>2</sup> zzgl.  
Getränkemarkt ca. 700 m<sup>2</sup>), Aldi (ca. 900 m<sup>2</sup>), Lidl (ca. 930 m<sup>2</sup>) und Mix Markt (ca. 700 m<sup>2</sup>) sowie zahl-  
reiche Fachmärkte mit Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs. Der Sonderstandort  
Narzissenweg wird vor allem durch das Real SB-Warenhaus (ca. 5.000 m<sup>2</sup>) geprägt.

An der Kölner Straße sind mit Netto (ca. 800 m<sup>2</sup>) sowie im Bereich Kölner Straße/ Stresemannstraße  
mit Aldi (ca. 1.000 m<sup>2</sup>) und Trinkgut (ca. 700 m<sup>2</sup>) in der nördlichen Kernstadt weitere Einzelhandels-  
standorte mit Ausstrahlung auf die benachbarten Siedlungsbereiche vorhanden.

Im Nahversorgungszentrum des Ortsteils Flamersheim übernehmen die Lebensmittelmärkte Edeka  
(inkl. Getränkemarkt und Backshop ca. 1.900 m<sup>2</sup>) und Norma (ca. 800 m<sup>2</sup>) in Verbindung mit einer Bäck-  
erei-Filiale Lennartz die Versorgungsfunktionen für das südliche Stadtgebiet. Die Nahversorgungs-  
zentren Kuchenheim und Stotzheim verfügen mit den Anbietern CAP (ca. 600 m<sup>2</sup>) bzw. Rewe (ca.  
1.400 m<sup>2</sup> inkl. Backshop) jeweils über wohnungsnah gelegene Lebensmittelmärkte. Darüber hinaus ist  
im zentralen Versorgungsbereich Kuchenheim die Bäckerei-Filiale Lennartz ansässig.

Im Stadtteil Kleinbüllesheim hat die Stadt den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 9/ Orts-  
teil Kleinbüllesheim für den Bereich zwischen Luxemburger Straße und L 182 im Dezember 2016 ge-

## Auswirkungsanalyse – Lebensmittelmarkt in Swisttal-Odendorf

fasst, der die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortiments mit 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, für ein Café und für eine Vorkassenzone mit 150 m<sup>2</sup> (u. a. Blumen/ Pflanzen, Zeitschriften/ Tabak/ Lotto-Toto) herstellen soll.

Die Stadt Euskirchen weist damit eine differenzierte Nahversorgung auf; mit der Innenstadt und den dezentralen Fachmarkttagglomerationen bietet sie Angebotsstandorte, die eine große räumliche Ausstrahlungskraft entfalten. Im Zusammenhang mit dem Planvorhaben in Odendorf sind vor allem die Nahversorgungsstrukturen in den Ortsteilen Flamersheim und Kuchenheim von Bedeutung.

### 5.3 Wettbewerber in der Stadt Rheinbach

Die Stadt Rheinbach weist ebenfalls eine umfangreiche Ausstattung mit Lebensmittelmärkten auf, die sich auf die beiden – im Einzelhandelskonzept der Stadt ausgewiesenen – Nahversorgungszentren „Alte Molkerei“ im Westen und Meckenheimer Straße/ „An den Märkten“ im Osten der Kernstadt bezieht, während in der Innenstadt mit den zwei Bäckerei-Filialen Lennartz und Mauel, der Metzgerei Merzbach, dem Reformhaus Pothmann, dem Bioladen „Die Kräutertube“ und dem „Orient-Bazar“ nur kleinteiliger Lebensmitteleinzelhandel ansässig ist. Im Standortbereich „Alte Molkerei“ (Euskirchener Weg/ Aachener Straße) sind u. a. die Lebensmittelmärkte Rewe (ca. 2.300 m<sup>2</sup> inkl. Backshop), Aldi (ca. 1.200 m<sup>2</sup>) und Lidl (ca. 800 m<sup>2</sup>) ansässig. Der östliche Standortbereich Meckenheimer Straße /An den Märkten/ Eulenbach weist neben zahlreichen Fachmärkten die Lebensmittelmärkte Hit (ca. 3.000 m<sup>2</sup> inkl. Backshop), Aldi (ca. 950 m<sup>2</sup>), Lidl (ca. 900 m<sup>2</sup>) und Netto (ca. 800 m<sup>2</sup>) sowie eine Bäckerei-Filiale Rott im OBI-Markt auf.

In den sonstigen Stadtteilen sind keine Lebensmittelmärkte ansässig, sodass eine starke Orientierung der Rheinbacher Wohnbevölkerung auf die Nahversorgungsausstattung in der Kernstadt zu verzeichnen ist.

### 5.4 Fazit der Wettbewerbsanalyse

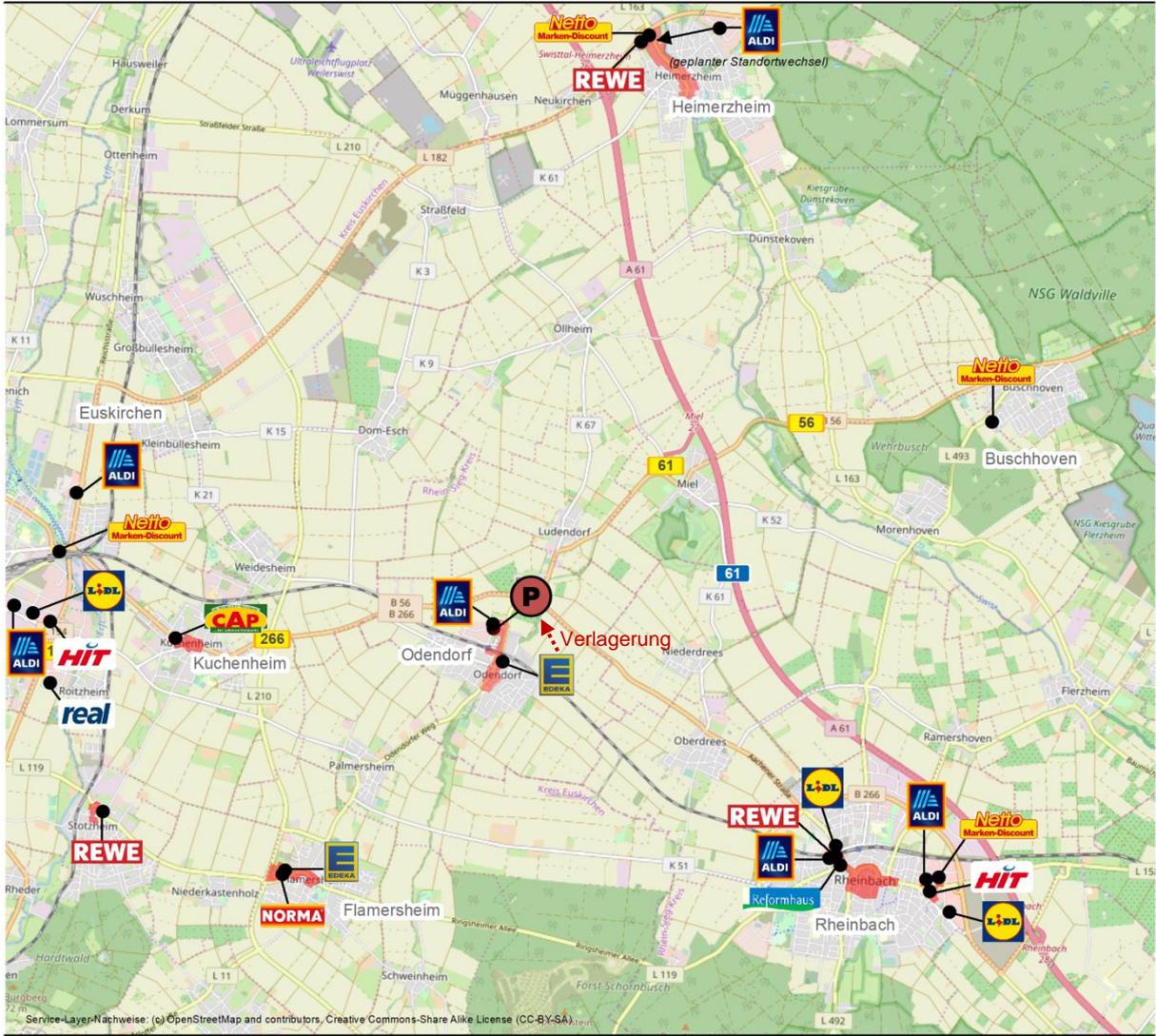
Im Fazit kann das Nahversorgungsangebot in der Gemeinde Swisttal auch nach Realisierung der Neuaufstellungen in Heimerzheim nur eine eingeschränkte Versorgung sicherstellen. Dies resultiert aus den differenzierten räumlichen Versorgungsbereichen. So übernimmt der Ortsteil Odendorf mit den Lebensmittelmärkten Edeka und Aldi vor allem Nahversorgungsfunktionen für das südliche Gemeindegebiet, wobei gleichzeitig hohe Kaufkraftabflüsse in die Nachbarstädte Euskirchen und Rheinbach festzustellen sind. Da der ansässige Edeka-Markt am derzeitigen Standort nicht die Möglichkeiten zu einer marktgerechten Neuaufstellung vorfindet, ist eine Schließung des Standortes und Verlagerung des Marktes an den Untersuchungsstandort geplant.

Eine „eigene“ Nahversorgung besteht im Ortsteil Buschhoven mit Ausstrahlung auf den benachbarten Ortsteil Morenhoven. Darüber hinaus sind die Einwohner im südlichen Gemeindegebiet vor allem nach

**Auswirkungsanalyse – Lebensmittelmarkt in Swisttal-Odendorf**

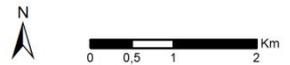
Euskirchen und Rheinbach orientiert. So strahlen die Nahversorgungsstrukturen im Euskirchener Orts-  
teil Flamersheim genauso auf die angrenzenden Siedlungsbereiche von Swisttal aus wie die Fach-  
markttagglomerationen in den Kernstädten von Euskirchen und Rheinbach.

**Abbildung 9: Wettbewerbssituation**



**Wettbewerbsanalyse**

- P Projektstandort
- Zentraler Versorgungsbereich



Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012, Esri BaseMaps

Quelle: BBE-Darstellung 2019

Abbildung 10: Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum

Standort	Einzelhandel gesamt	
	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
Zentraler Versorgungsbereich Odendorf* (inkl. Edeka-Verlagerungsobjekt)	1.635	13,5
Zentraler Versorgungsbereich Heimerzheim*	4.185	22,0
Nahversorgungsstandort Buschhoven	800	3,6
Hauptzentrum Euskirchen-Innenstadt	700	3,2
Nahversorgungszentrum Euskirchen-Flamersheim*	2.730	11,3
Nahversorgungszentrum Euskirchen-Kuchenheim*	630	2,8
Nahversorgungszentrum Euskirchen-Stotzheim*	1.400	5,5
Dezentrale Standorte Euskirchen Stresemannstr./ Ro- itzheimer Str./ Narzissenweg*	14.030	72,7
Hauptzentrum Rheinbach-Innenstadt*	260	2,4
Nahversorgungszentrum Rheinbach-Alte Molkerei*	4.300	23,7
Nahversorgungszentrum Rheinbach-Meckenheim Straße/ An den Märkten*	5.680	31,3
<b>Untersuchungsraum gesamt</b>	<b>36.350</b>	<b>192,0</b>

\* inkl. kleinteiliger Einzelhandel (u. a. Bäckereien, Metzgereien, Reformhaus, Obst- und Gemüsehandel)  
Quelle: BBE-Berechnungen 2019

## 6 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

### 6.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Das Einzugsgebiet des zu untersuchenden Nahversorgungsbetriebes umfasst den Raum, aus dem dieser den überwiegenden Teil seines Umsatzes generiert und dadurch einen hohen Marktanteil erreicht. Es markiert somit denjenigen Siedlungsraum, in dem das Ansiedlungs-/ Verlagerungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung für die wohnungsnah Versorgung übernimmt.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt prognostiziert. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,<sup>9</sup>
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität des Vorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Gemeinde bzw. des Ortsteils.

Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden.

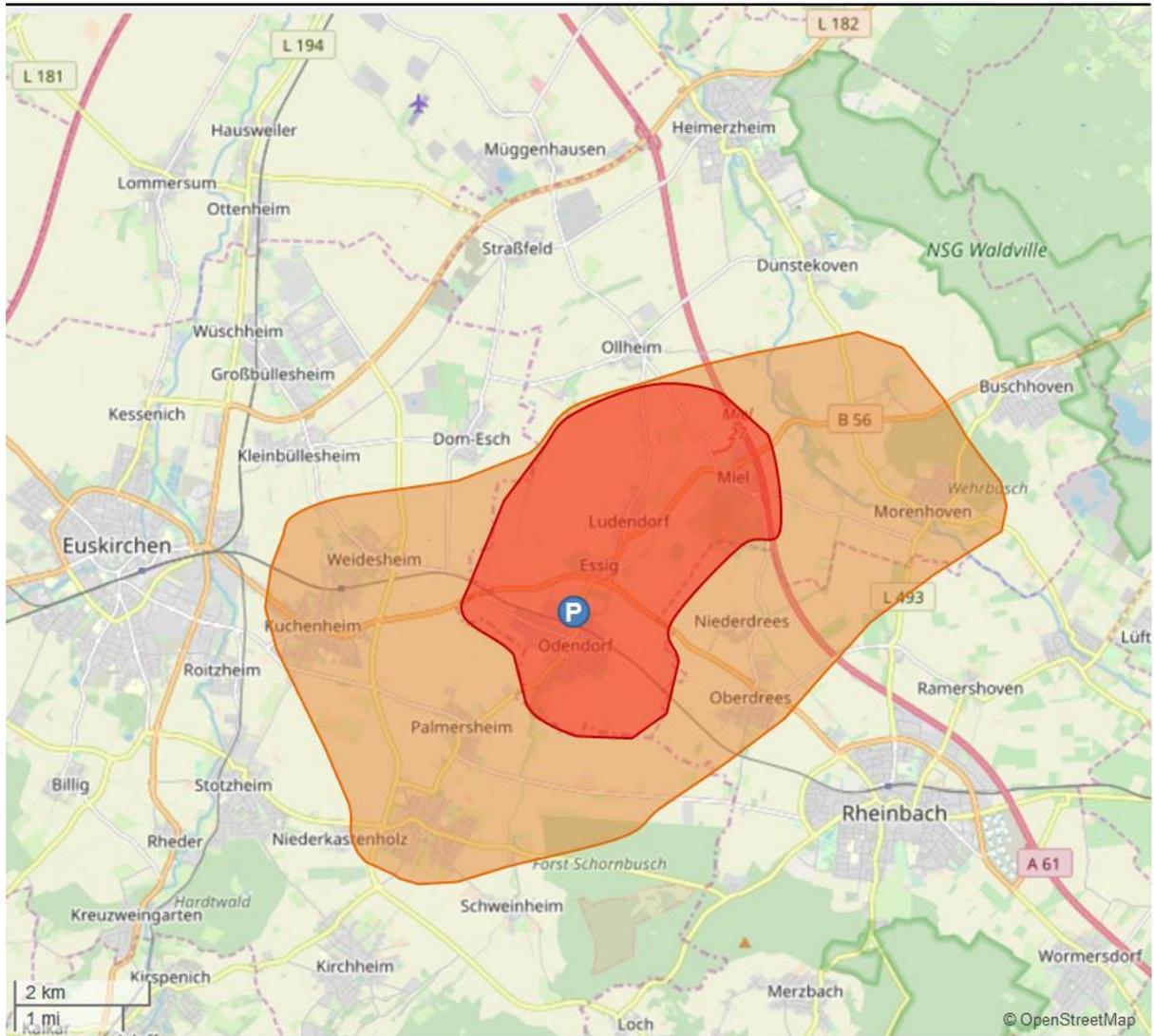
Das kommunale Zentrenkonzept weist dem zentralen Versorgungsbereich Odendorf einen Nahbereich mit den Ortsteilen Odendorf, Essig, Ludendorf und Miel zu. Darüber hinaus zählen auch die benachbarten Siedlungsbereiche der Städte Euskirchen (Palmersheim, Flamersheim, Weidesheim, Ku-

<sup>9</sup> Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

## Auswirkungsanalyse – Lebensmittelmarkt in Swisttal-Odendorf

chenheim) und Rheinbach (Niederdrees, Oberdrees) sowie der Swisttaler Ortsteil Morenhoven innerhalb einer räumlichen Entfernung von max. 5 km zum erweiterten Einzugsgebiet (Zone 2). Dies resultiert vor allem aus der verkehrsgünstigen Lage des Standortes im Umfeld des Bahnhaltepunktes der „Voreifelbahn“ und der Bundesstraße 56 und 266 sowie der Landesstraße 11 als Verbindungsachse nach Palmersheim/ Flamersheim, die als wichtige Pendlerverbindungen nach Bonn fungieren.

**Abbildung 11: Projektrelevantes Einzugsgebiet**



- P Planstandort
- Zone 1
- Zone 2

Quelle: BBE-Darstellung 2019

## Auswirkungsanalyse – Lebensmittelmarkt in Swisttal-Odendorf

Das projektrelevante Einzugsgebiet mit ca. 18.070 Einwohnern ist wie folgt zu untergliedern:

- Zone 1: Swisttal-Odendorf, Essig, Ludendorf, Miel ca. 6.200 EW
- Zone 2: Swisttal-Morenhoven,  
Euskirchen-Palmersheim, Flamersheim, Weidesheim,  
Kuchenheim, Rheinbach-Niederdreies, Oberdreies ca. 11.870 EW

Darüber hinaus sind geringe Streuumsätze auch mit sonstigen Kunden zu berücksichtigen.

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit den durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgabebeträgen von aktuell ca. 2.737 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren),<sup>10</sup> gewichtet mit den gemeindespezifischen Kaufkraftkennziffern.

Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des im Untersuchungsraum verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente liegt in Swisttal und Rheinbach mit 102,3 bzw. 102,9 über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0). In Euskirchen besteht ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau (97,5).<sup>11</sup>

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht im abgegrenzten Einzugsgebiet ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von ca. 49,6 Mio. € im Jahr für nahversorgungsrelevante Sortimente zur Verfügung.

**Abbildung 12: Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet**

Zone	Einwohner	Kaufkraft
	abs.	in Mio. €
Zone 1 (Swisttal-Odendorf, Essig, Ludendorf, Miel)	6.200	17,4
Zone 2 (Swisttal-Morenhoven, EU-Palmersheim, Flamersheim, Weidesheim, Kuchenheim, Rheinbach-Niederdreies, Oberdreies)	11.870	32,2
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>18.070</b>	<b>49,6</b>
Quelle:	BBE-Berechnungen 2019 unter Verwendung von IFH-Pro-Kopf-Ausgaben/ MBR-Kaufkraftkennziffern (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren)	

<sup>10</sup> Quelle: IFH-Marktvolumen 2018, BBE-Berechnungen und Ergänzungen

<sup>11</sup> Quelle: MBR, Kaufkraft nach Sortimenten 2017, PLZ 53179 und 53177

## 6.2 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum werden die von dem Planvorhaben innerhalb der Teilräume des Einzugsgebietes realisierbaren Marktanteile (Kaufkraftbindungsquoten) prognostiziert und auf dieser Basis die zu erwartenden Umsätze abgeleitet.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren kann der projektierte Lebensmittelsupermarkt im Naheinzugsgebiet (Zone 1) eine Kaufkraftbindung von max. 25 % bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten erreichen. Im erweiterten Einzugsgebiet (Zone 2) ist aufgrund der größeren räumlichen Entfernung und der Überschneidung mit den Versorgungsbereichen anderer Geschäftsstandorte (u. a. Swisttal-Buschhoven, Euskirchen-Flamersheim, Kuchenheim) eine Kaufkraftbindung von ca. 5 % realistisch.

Unter Berücksichtigung von Streuumsätzen und Umsätzen mit einem begrenzten Nonfood-Sortiment beläuft sich die Umsatzerwartung des erweiterten Supermarktes auf max. 7,0 Mio. €.

**Abbildung 13: Prognoseumsätze und erwartete Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet**

Betrieb/ Sortiment	Kaufkraft	Marktanteil	Umsatz
	in Mio. €	in %	in Mio. €
Zone 1	17,4	25	4,3
Zone 2	32,2	5	1,6
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>49,6</b>	<b>12</b>	<b>5,9</b>
Streuumsätze	./.	./.	0,6
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt</b>	<b>./.</b>	<b>./.</b>	<b>6,5</b>
Sonstige Sortimente <sup>1</sup>	./.	./.	0,5
<b>Planvorhaben gesamt</b>	<b>./.</b>	<b>./.</b>	<b>7,0</b>

<sup>1</sup> u. a. Schreibwaren, Haushaltswaren, Zeitschriften

Quelle: BBE-Berechnungen 2019 unter Verwendung von IFH-Pro-Kopf-Ausgaben/ MBR-Kaufkraftkennziffern

Mit rd. 7 Mio. € kann ein Nahversorger in Odendorf demnach eine Umsatzdimension generieren, die auch von einem großflächigen Lebensmittelmarkt wirtschaftlich tragfähig darstellbar ist. Der Markt kann bei 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine im Edeka-Filialnetz annähernd durchschnittliche Flächenproduktivität von ca. 4.400 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erzielen.<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Im Durchschnitt der 3.708 deutschen Edeka-Märkte wird auf einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 1.230 m<sup>2</sup> eine Flächenleistung von ca. 4.480 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erzielt. Vgl. Hahn Retail Real Estate Report Germany 2018/ 2019; S. 27

## **Auswirkungsanalyse – Lebensmittelmarkt in Swisttal-Odendorf**

Damit kann durch die projektierte Neuaufstellung des Lebensmittelmarktes in Odendorf eine deutliche Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung im südlichen Gemeindegebiet von Swisttal erreicht werden. Gegenüber dem aktuellen Umsatz des Edeka-Marktes ist eine Umsatzsteigerung um ca. 3,7 Mio. € zu erwarten, davon entfallen ca. 2,8 Mio. € auf Kunden aus der Gemeinde Swisttal, während mit auswärtigen Kunden ein Zusatzumsatz von ca. 0,9 Mio. € prognostiziert wird.

## 7 Bewertung der Auswirkungen

### 7.1 Umsatzumverteilungseffekte

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist der zu erwartende Umsatz der Projektplanung als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.

Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. Das Prognosemodell berücksichtigt folgende Faktoren:

- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet
- Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten
- Standorte, Dimension und Attraktivität der relevanten Wettbewerber.
- Agglomerationseffekte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Odendorf.

Auf der Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte bei Realisierung des neuen Lebensmittelmarktes in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen betroffen sein werden.

Im Rahmen der Prognose ist vorauszusetzen, dass der Umsatz, der im Realisierungsfall am Planstandort gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Denn weder ein erweiterter noch ein neuer Anbieter vergrößert den verfügbaren "Kaufkraftkuchen", sondern sorgt lediglich für eine räumliche Umverteilung des Umsatzes. Dies ist grundsätzlich als ein rechtlich tolerierbarer Wettbewerbseffekt zu sehen; sollten aber die vom Vorhaben induzierte Umsatzumverlagerungen dazu führen, dass andere zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung anderenorts unzumutbar beeinträchtigt werden, können sich dadurch städtebaulich negative Auswirkungen ergeben und die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens infrage gestellt werden.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Mit der Realisierung des neuen Lebensmittelmarktes in Odendorf wird der bestehende Edeka-Markt geschlossen. Eine Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt ist aufgrund der standort- und marktbezogenen Rahmenbedingungen nicht zu erwarten. Damit handelt es sich faktisch um eine Betriebsverlagerung. Aufgrund der räumlichen Nähe des neuen Standortes zum Altstandort kann der aktuelle Umsatz vollständig auf den neuen Lebensmittelmarkt übertragen werden.
- Die durch die Ansiedlungs-/ Verlagerungsplanungen hervorgerufenen weiteren Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare

## Auswirkungsanalyse – Lebensmittelmarkt in Swisttal-Odendorf

Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Supermarktes in erster Linie größere Lebensmittelmärkte anzusehen sind.

Der Backwarenverkauf des angeschlossenen Cafés/ Bistros wird gleichermaßen mit vergleichbaren Backshops in Vorkassenzonen von Lebensmittelmärkten in Wettbewerb treten.

- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

Die nachfolgenden Betrachtungen verstehen sich als Worst-Case-Szenario. Dabei wird unterstellt, dass das Planvorhaben eine hohe Leistungsfähigkeit sowie starke Agglomerationswirkungen erreicht und damit die denkbar stärksten Auswirkungen auf städtebaulich integrierte Wettbewerber in anderen zentralen Versorgungsbereichen und an Nahversorgungsstandorten entfaltet wird.

Die projektierte Neuaufstellung des Lebensmittelmarktes wird zu einer Festigung der Versorgungsbedeutung des zentralen Versorgungsbereiches in Odendorf führen. Durch eine marktgerechte Aufstellung des Supermarktes mit einer verbesserten Warenpräsentation ist mit einer Intensivierung der Kundenbeziehungen und einer deutlichen Verbesserung der Versorgungsfunktionen bei nahversorgungsbezogenen Sortimenten (Lebensmittel, Drogeriewaren) im südlichen Siedlungsbereich von Swisttal zu rechnen. Aktuell übernehmen vor allem die Lebensmittelmärkte in Euskirchen-Flamersheim sowie in Rheinbach am Standort Alte Molkerei ergänzende Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung im Untersuchungsraum, sodass durch das Planvorhaben Umlenkungen für diese Betriebe zu erwarten sind.

Mit der Projektrealisierung ist die Schließung des derzeitigen Edeka-Marktes vorgesehen. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft der beiden Standorte wird der heutige Lebensmittelmarktumsatz in Höhe von ca. 3,3 Mio. € zukünftig voraussichtlich vollständig durch den projektierten Lebensmittelsupermarkt gebunden werden.

Abbildung 14: Umsatzumverteilung des Planvorhabens

Umverteilung	Derzeit. Wettbewerberumsatz	Umsatzumverteilung	
Standort	in Mio. €	in Mio. €	in % des derzeit. Umsatz
Edeka im ZVB Odendorf*	3,3	3,3	100
Sonstiger zentraler Versorgungsbereich Odendorf (nur Ladenhandwerksbetriebe)	10,2	0,4	4
Zentraler Versorgungsbereich Heimerzheim*	22,0	0,2	1
Nahversorgungsstandort Buschhoven	3,6	(*)	(*)
Hauptzentrum Euskirchen-Innenstadt	3,2	(*)	(*)
Nahversorgungszentrum Euskirchen-Flamersheim*	11,3	0,9	8
Nahversorgungszentrum Euskirchen-Kuchenheim*	2,8	0,1	4
Nahversorgungszentrum Euskirchen-Stotzheim*	5,5	0,2	4
Dezentrale Standorte Euskirchen Stresemannstr./ Roitzheimer Str./ Narzissenweg*	72,7	0,6	1
Hauptzentrum Rheinbach-Innenstadt	2,4	(*)	(*)
Nahversorgungszentrum Rheinbach-Alte Molkerei*	23,7	0,6	3
Nahversorgungszentrum Rheinbach-Meckenheimer Straße/ „An den Märkten“*	31,3	0,3	1
Sonstige Standorte	./.	0,4	./.
<b>Wettbewerber gesamt</b>	<b>./.</b>	<b>7,0</b>	<b>./.</b>

\* inkl. Ladenhandwerksbetriebe  
Quelle: BBE-Berechnungen 2019 (Rundungsdifferenzen möglich)

Aufgrund der geringen Nahversorgungsausstattung im südlichen Gemeindegebiet von Swisttal bestehen heute hohe Kaufkraftabflüsse vor allem nach Euskirchen-Flamersheim und nach Rheinbach. Auch die Fachmarkttagglomerationen in der Kernstadt von Euskirchen stellen wichtige ergänzende Versorgungsstandorte für die Bevölkerung im Untersuchungsraum dar. Mit der Neuaufstellung des Lebensmittelmarktes kann zukünftig mehr Kaufkraft in Odendorf gebunden werden, die aktuell an die Wettbewerbsstandorte abfließt. Demgemäß werden für die Lebensmittelmärkte Edeka und Norma in Euskirchen-Flamersheim Umsatzverluste von ca. 0,9 Mio. € (gleichbedeutend ca. 8 % des derzeitigen Umsatzes) prognostiziert.

## Auswirkungsanalyse – Lebensmittelmarkt in Swisttal-Odendorf

Auf die Rheinbacher Nahversorgungszentren „Alte Molkerei“ (Rewe, Aldi, Lidl) und Meckenheimer Straße/ An den Märkten (Hit, Aldi, Lidl, Netto) entfallen Umsatzumverteilungen von ca. 0,6 Mio. € bzw. 0,3 Mio. € (gleichbedeutend ca. 3 bzw. 1 % des derzeitigen Umsatzes). Auch die dezentralen Fachmarkttagglomerationen Roitzheimer Straße und Narzissenweg in Euskirchen werden um ca. 0,6 Mio. € geringere Umsätze erzielen. Für die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarstädte sind nur geringe Umsatzverluste zu prognostizieren (u. a. Euskirchen-Stotzheim ca. 0,2 Mio. €, Kuchenheim ca. 0,1 Mio. €).

Innerhalb der Gemeinde Swisttal sind für die benachbarten Odendorfer Lebensmittel- und Getränkemarkte Umsatzeinbußen in Höhe von ca. 0,4 Mio. € (gleichbedeutend ca. 4 % des derzeitigen Umsatzes) zu erwarten. Dagegen sind für den zentralen Versorgungsbereich Heimerzheim (ca. 0,2 Mio. €) und den Nahversorgungsstandort Buschhoven (< 0,1 Mio. €) nur geringe Wettbewerbswirkungen aufzuzeigen.

Darüber hinaus sind geringe Umsatzumverteilungen für sonstige Versorgungsstandorte zu erwarten, die aktuell aufgrund der Angebotsdefizite im südlichen Gemeindegebiet von Kunden aus dem Untersuchungsgebiet aufgesucht werden.

Durch die Neuaufstellung des Lebensmittelmarktes im zentralen Versorgungsbereich Odendorf kann heute abfließende Kaufkraft nach Rheinbach und Euskirchen (inkl. Flamersheim) gebunden werden.

Das Planvorhaben im Versorgungszentrum Odendorf wird insgesamt die stärksten Wettbewerbswirkungen gegenüber den Wettbewerbern entfalten, die von der geringen Versorgungsausstattung im südlichen Gemeindegebiet von Odendorf profitieren. Demgemäß werden voraussichtlich 2,4 Mio. € weniger Kaufkraft aus Swisttal vor allem nach Euskirchen und Rheinbach abfließen. Gleichzeitig wird das Vorhaben einen zusätzlichen Kaufkraftzufluss von ca. 0,7 Mio. € auslösen. Die Umsatzumverteilungen innerhalb der Gemeinde Swisttal belaufen sich auf ca. 3,3 Mio. € gegenüber dem zu schließenden Edeka-Markt sowie ca. 0,6 Mio. € gegenüber den Wettbewerbern in Odendorf und Heimerzheim.

Das bedeutet, dass insbesondere die relativ hohen Kaufkraftumverteilungen gegenüber dem Nahversorgungsstandort Euskirchen-Flamersheim zu ca. 67 % (ca. 0,6 Mio. €) aus der „Rückholung“ von Swisttaler Kaufkraft resultieren, die aktuell aufgrund des Fehlens bedarfsgerechter Versorgungsstrukturen in Odendorf abfließen. Auch für die Versorgungsstandorte in der Rheinbacher und Euskirchener Kernstadt beziehen sich mit über 90 % der prognostizierten Umsatzumverteilungen auf die Umorientierung von Swisttaler Kunden auf die „eigene“ wohnungsnahere Versorgung in Odendorf.

Damit ist das Vorhaben geeignet, die Nahversorgung in der Gemeinde Swisttal bedarfsgerecht aufzustellen, ohne erhebliche Kaufkraftzuflüsse aus den Nachbarstädten auszulösen.

## Auswirkungsanalyse – Lebensmittelmarkt in Swisttal-Odendorf

Für den ergänzenden Backwarenverkauf des angeschlossenen Cafés/ Bistros beläuft sich die Umsatzerwartung auf max. 0,3 Mio. €. In erster Linie handelt es sich auch hier um die Verlagerung von Bestandsumsatz der in der Vorkassenzzone des heutigen Edeka-Marktes ansässigen Backshops. Die Wettbewerbswirkungen für andere Betriebe sind nur von untergeordneter Bedeutung, da sie sich auf eine Vielzahl von Betrieben und Standorten verteilen und die Wettbewerber allenfalls marginale Umsatzeinbußen zu erwarten haben.

### 7.2 Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens

Die prognostizierten Umverteilungseffekte des Vorhabens sind im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Swisttal und in den umliegenden Kommunen zu bewerten. Dabei stehen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund.

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte (andere) zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.<sup>13</sup> Diese nachteiligen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Neuaufstellung des Lebensmittelmarktes in Odendorf solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit anderer Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau benachbarter zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.

<sup>13</sup> Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen ist dabei maßgeblich angelehnt an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % zu Geschäftsaufgaben als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

## Auswirkungsanalyse – Lebensmittelmarkt in Swisttal-Odendorf

- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der (anderen) zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen bzw. zur Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgungsstrukturen verhindern könnte.

Dabei geht es nicht um Konkurrenzschutz für einzelne Anbieter, vielmehr soll eine städtebauliche Struktur erhalten werden, die sich durch Zentralität auszeichnet und der wohnungsnahen Versorgung dient. Damit sind die strukturellen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche Odendorf, Euskirchen-Flamersheim, -Kuchenheim und -Stotzheim sowie Rheinbach-„Alte Molkerei“ und -Meckenheimer Straße/ „An den Märkten“ im Einzelnen zu bewerten.

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Swisttal weist dem **zentralen Versorgungsbereich Odendorf** Versorgungsfunktionen für das südliche Gemeindegebiet zu. Dabei besteht im Bereich Essiger Straße/ Flamersheimer Straße ein gewachsener Geschäfts- und Dienstleistungsbereich mit einem kleineren Edeka Lebensmittelmarkt als Magnetbetrieb, der im Zuge der Projektrealisierung - aufgrund der eingeschränkt marktfähigen Betriebsgröße - geschlossen werden soll.

Der Planstandort befindet sich innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches, in direkter Nachbarschaft zu dem zentral gelegenen Bahnhof. Damit werden starke Verbundeffekte zwischen den bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten und dem geplanten Einzelhandelsbetrieb eintreten. Per Saldo ist für die anderen Nahversorgungsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich eine Umsatzumverteilung von ca. 4 % infolge der Attraktivitätssteigerung des Lebensmittelsupermarktes zu erwarten. Betriebsgefährdende Auswirkungen sind daraus nicht abzuleiten, zumal das Planvorhaben insgesamt zu einer Attraktivitätssteigerung des Geschäftsstandortes Odendorf beitragen wird.

Durch die Einbindung des projektierten Ansiedlungsstandortes in den Geschäftsbereich des zentralen Versorgungsbereiches Odendorf wird der geplante Lebensmittelmarkt (inkl. ergänzendem Café/ Bistro) eine marktgerechte Weiterentwicklung der Versorgungsfunktionen in Odendorf ermöglichen. Dabei ist die Projektplanung geeignet, die Versorgungsqualität für die Bevölkerung im zugewiesenen Versorgungsbereich mit den Ortsteilen Odendorf, Essig, Ludendorf und Miel angemessen weiterzuentwickeln, während nur geringe Kaufkraftzuflüsse aus den benachbarten Siedlungsbereichen generiert werden.

Mit der Projektrealisierung wird der ansässige Edeka-Markt geschlossen. Dabei ist das zentral gelegene Ladenlokal auch für eine Belegung durch andere Betriebstypen geeignet, sodass durch die Ansiedlung eines ergänzenden Fachmarktes als Nachnutzung ein langanhaltender Leerstand und städtebaulich relevante Auswirkungen auszuschließen sind. Mögliche Nachnutzungen außerhalb des Lebensmitteleinzelhandels können zudem ggf. im Nahversorgungszentrum bestehende Angebotslücken schließen.

## Auswirkungsanalyse – Lebensmittelmarkt in Swisttal-Odendorf

Mit dem **zentralen Versorgungsbereich in Heimerzheim** steht der projektierte Einzelhandelsbetrieb in Odendorf aufgrund der gegebenen Distanzbezüge nur in eingeschränkten Wettbewerbsbeziehungen. Eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit der innerörtlichen Strukturen infolge der geplanten nahversorgungsbezogenen Einzelhandelsansiedlungen in Odendorf ist aufgrund der geringen Überschneidungen der Einzugsgebiete auszuschließen.

Auch die Entwicklungspotenziale des zentralen Versorgungsbereiches Heimerzheim werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Hierbei ist von Bedeutung, dass der projektierte Einzelhandelsbetrieb überwiegend der Versorgung der Bevölkerung im südlichen Gemeindegebiet von Swisttal dient.

Die projektierte Neuaufstellung des Lebensmittelmarktes (inkl. Vorkassenzone) ist somit mit den Zielen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Swisttal vereinbar, da der Betrieb die Nahversorgungsfunktionen im Ortsteil Odendorf sinnvoll weiterentwickelt.

Hierbei ist von Bedeutung, dass der geplante Lebensmittelmarkt zwar auch starke absatzwirtschaftliche Umsatzumverteilungseffekte für die im **Nahversorgungszentrum Euskirchen-Flamersheim** ansässigen Lebensmittelmärkten auslösen wird, städtebaulich relevante Auswirkungen sind daraus jedoch nicht ableitbar, da es sich überwiegend um die „Rückholung“ von Swisttaler Kaufkraft handelt, die aktuell aufgrund der nicht-bedarfsgerechten Nahversorgungsausstattung in Odendorf abfließt. Die Umverteilung für diese Betriebe aufgrund einer Umlenkung von Flamersheimer Kunden beläuft sich nur auf ca. 3 % des aktuellen Umsatzes (ca. 0,3 Mio. €).

Dem Nahversorgungszentrum ist darüber hinaus ein über den eigenen Ortsteil hinausreichendes Einzugsgebiet beizumessen (u. a. Kirchheim, Schweinheim, Palmersheim), sodass die insgesamt prognostizierten Umsatzumverteilungen von ca. 8 % keine betriebsgefährdenden Auswirkungen erwarten lassen.

Die benachbarten **Nahversorgungszentren Euskirchen-Kuchenheim und Stotzheim** werden von Umsatzverlusten in Höhe von max. 4 % des derzeitigen Umsatzes betroffen sein, sodass keine Gefährdung der Nahversorgungsausstattung in den Geschäftsbereichen aufgrund der relativ geringen Umsatzverluste infolge des geringen Kaufkraftzuflusses aus Swisttal zu erwarten ist.

Auch die **Versorgungsstandorte Alte Molkerei und Meckenheimer Straße/ An den Märkten in Rheinbach** sind nur in geringem Maße von Wettbewerbswirkungen betroffen (Umsatzverluste von ca. 1 - 3 % des derzeitigen Umsatzes). Die geringe Überschneidung der Versorgungsbereiche lässt auch keine Einschränkung der Entwicklungsfähigkeit der Nahversorgungszentren durch die projektierte Neuaufstellung des Nahversorgers in Swisttal-Odendorf erwarten.

Die Auswirkungen auf die **Fachmarkttagglomerationen Roitzheimer Straße und Narzissenweg** in Euskirchen resultieren in erster Linie aus einer Reduzierung der derzeitigen Kaufkraftzuflüsse bei nah-

## Auswirkungsanalyse – Lebensmittelmarkt in Swisttal-Odendorf

versorgungsrelevanten Sortimenten aus der Gemeinde Swisttal. Die Fachmarktzentren entfalten aufgrund der Konzentration von verschiedenen Fachmarktangeboten eine regionale Ausstrahlungskraft. Mit der Realisierung eines attraktiven Versorgungsstandortes in Odendorf werden voraussichtlich weniger Kunden aus Swisttal die Pkw-orientierten Euskirchener Geschäftsstandorte zum Einkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufsuchen. Aus der prognostizierten Umsatzumverteilung lassen sich keine betrieblich relevanten Auswirkungen ableiten. Städtebaulich bedeutsame Auswirkungen sind zudem nicht gegeben, da es sich nicht um städtebaulich integrierte Versorgungsstrukturen handelt.

Im **Fazit** stellt das Planvorhaben (Lebensmittelsupermarkt, Café/ Bistro mit Backwarenverkauf) somit eine Weiterentwicklung der Versorgungsfunktionen des im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs Odendorf dar, die im Realisierungsfall eine umfassende wohnungsnah Grundversorgung für die Bevölkerung in dem zugewiesenen Versorgungsbereich gewährleisten kann.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Zentren und der wohnungsnahen Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können dabei ausgeschlossen werden. Hierbei ist auch von Bedeutung, dass es sich um eine an der zu versorgenden Bevölkerung ausgerichtete Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Odendorf handelt und dass für die betroffenen Versorgungsstandorte keine so hohen Umsatzverluste eintreten werden, dass zentrale Versorgungsbereiche bzw. schutzwürdige Nahversorgungsstandorte ihrem Versorgungsauftrag nicht mehr gerecht werden könnten.

### 7.3 Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplans

Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen. Für das Planvorhaben sind folgende Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

■ **Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

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

Der Regionalplan stellt für den Untersuchungsstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar, das landesplanerische Ziel wird somit gewahrt.

■ **Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO 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 Abs. 3 BauNVO 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 Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Planstandort befindet sich innerhalb des im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches Odendorf, der Versorgungsfunktionen für Odendorf und die benachbarten Ortsteile Essig, Ludendorf und Miel übernehmen soll. Auch die geplante Dimensionierung des Lebensmittelmarktes ist - bezogen auf das sortimentsrelevante Nachfragepotenzial im zugeordneten Verflechtungsbereich - als maßstabsgerecht zu bewerten.

Unter Berücksichtigung des Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzials im Nahversorgungsbereich (ca. 6.200 Einwohner/ ca. 17,4 Mio. € nahversorgungsrelevante Kaufkraft) ist die projektierte Dimensionierung des Lebensmittelmarktes mit ca. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als bedarfsgerecht zu bewerten. Der zu erwartende nahversorgungsrelevante Umsatz von max. 6,5 Mio. € (Gesamtumsatz: 7,0 Mio. €) entspricht ca. 37 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im zugeordneten Verflechtungsbereich.

## Auswirkungsanalyse – Lebensmittelmarkt in Swisttal-Odendorf

Das Planvorhaben entspricht somit der im kommunalen Einzelhandelskonzept vorgesehenen Versorgungsbedeutung des zentralen Versorgungsbereiches Odendorf und wahrt damit gleichzeitig das landesplanerische Integrationsgebot.

### ■ **Ziel 6.5-3: Beeinträchtungsverbot**

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen wird. Das Beeinträchtungsverbot wird somit gewahrt.

## 8 Fazit der Auswirkungsanalyse

- Im südlichen Swisttaler Ortsteil Odendorf ist am Standort Gewerbepark Odendorf die Neuaufstellung des ansässigen Edeka-Marktes vorgesehen, der am derzeitigen Standort an der Flammersheimer Straße eine Verkaufsfläche von ca. 635 m<sup>2</sup> belegt und keine Entwicklungsmöglichkeiten zur marktgerechten Neuaufstellung aufweist. Beide Standorte sind dem im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Swisttal ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Odendorf zugeordnet, der Versorgungsfunktionen für die Ortsteile Odendorf, Essig, Ludendorf und mit zusammen ca. 6.200 Einwohnern übernehmen soll.
- Die Gemeinde Swisttal kann in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur eine durchschnittliche Versorgung sicherstellen. Für das südliche Gemeindegebiet übernehmen die Nachbarstädte Euskirchen und Rheinbach wichtige Ergänzungsfunktionen. So sind aktuell Kaufkraftabflüsse vor allem nach Rheinbach an die - im Einzelhandelskonzept als Nahversorgungszentren definierten - Versorgungsstandorte „Alte Molkerei“ und Meckenheimer Straße/ „An den Märkten“, nach Euskirchen-Flammersheim und an die dezentralen Fachmarkttagglomerationen Roitzheimer Straße und Narzissenweg in der Euskirchener Kernstadt zu verzeichnen.
- Der projektierte Lebensmittelmarkt wird ca. zwei Drittel des zu erwartenden Umsatzes von 7 Mio. € mit Kunden aus dem Naheinzugsgebiet (= Verflechtungsbereich Odendorf, Essig, Ludendorf, Miel) erzielen. Damit übernimmt der projektierte Einzelhandelsbetrieb vornehmlich Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung im südlichen Gemeindegebiet von Swisttal.

Darüber hinaus sind Umsätze mit Kunden aus den benachbarten Siedlungsbereichen Swisttal-Morenhoven, Euskirchen-Palmersheim, -Flammersheim, -Weidesheim und -Kuchenheim sowie Rheinbach-Niederdrees und -Oberdrees in Höhe von ca. 26 % des Planumsatzes zu berücksichtigen. Die Streuumsätze mit sonstigen Kunden belaufen sich auf einen Anteil von unter 10 %.

- Das Planvorhaben mit einem Umsatz von max. 7 Mio. € wird zu Umverteilungen vom Altstandort des zu schließenden Edeka-Marktes in Odendorf in Höhe von ca. 3,3 Mio. € führen. Für die sonstigen Angebote in der Gemeinde Swisttal sind Umsatzverluste in Höhe von ca. 0,6 Mio. € zu erwarten. Die zusätzliche Kaufkraftbindung in der Gemeinde Swisttal wird sich auf ca. 2,4 Mio. € belaufen. Mit auswärtigen Kunden kann ein zusätzlicher Umsatz von ca. 0,7 Mio. € (Kaufkraftzufluss) generiert werden. Die zusätzliche Kaufkraftbindung und der zusätzliche Kaufkraftzufluss führen in den Nachbarstädten zu Umsatzumverteilungen.

## Auswirkungsanalyse – Lebensmittelmarkt in Swisttal-Odendorf

- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen beziehen sich vor allem auf Anbieter derselben Betriebstypen. Dabei werden insbesondere die Versorgungsstrukturen im benachbarten Nahversorgungszentrum Euskirchen-Flamersheim, in den Rheinbacher Nahversorgungszentren „Alte Molkerei“ und Meckenheimer Straße/ „An den Märkten“ sowie an den dezentralen Fachmarkstandorten Roitzheimer Straße und Narzissenweg von der Wettbewerbsverschärfung betroffen sein. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Kaufkraft von Swisttaler Kunden, die nach Verbesserung der Nahversorgung in Odendorf nicht mehr an auswärtige Einkaufsstandorte abfließt.
- Strukturgefährdende Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung in der Gemeinde Swisttal und in den Nachbarstädten Euskirchen und Rheinbach können somit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Für die städtebauliche Bewertung ist darüber hinaus relevant, dass es sich um eine städtebaulich-integrierte Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Odendorf handelt und für die anderen betroffenen Versorgungsstandorte in der Gemeinde Swisttal und in den Nachbarstädten keine so hohen Umsatzverluste eintreten werden, dass zentrale Versorgungsbereiche bzw. schutzwürdige Nahversorgungsstandorte ihrem Versorgungsauftrag nicht mehr gerecht werden können. Dies resultiert vor allem daraus, dass der südliche Swisttaler Siedlungsraum aktuell über keine bedarfsgerechte Nahversorgungsausstattung verfügt, sodass hohe Kaufkraftabflüsse in die Nachbarstädte zu verzeichnen sind.

- Im Fazit ist festzuhalten, dass die projektierte Neuaufstellung des Lebensmittelsupermarktes der Verbesserung der Versorgung in der Gemeinde Swisttal dienen wird. Aufgrund der Größe des Vorhabens und der Wettbewerbssituation sind städtebaulich negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnah Versorgung auszuschließen. Die geplante Ansiedlung von nahversorgungsbezogenen Einzelhandelsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich Odendorf ist mit den Vorgaben des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes und den landesplanerischen Zielsetzungen vereinbar.

---

Köln, im März/ Dezember 2019

**BBE Handelsberatung GmbH**



i. V. Corinna Küpper



i. V. Rainer Schmidt-Illguth