

Einzelhandelskonzept

für die Gemeinde Swisttal

Fortschreibung 2018/ 2019

Stand 27.04.2020

Auftraggeber:
Gemeinde Swisttal

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

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

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

© 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 - Berlin - Köln - Leipzig - Erfurt

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung	4
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung	4
1.2 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen	5
2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung	7
2.1 Lage und Verkehrsanbindung	7
2.2 Siedlungsstruktur und demografische Entwicklung	8
3 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Gemeinde Swisttal	10
4 Einzelhandelssituation in der Gemeinde Swisttal	13
4.1 Einzelhandelsausstattung nach Teilräumen	13
4.2 Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten	15
4.3 Einzelhandelszentralität und Kaufkraftbewegungen	20
5 Standortanalyse in den Ortsteilen	25
5.1 Städtebauliche Situation im Ortsteil Heimerzheim	25
5.2 Einzelhandelsausstattung im Ortsteil Heimerzheim	28
5.3 Städtebauliche Situation im Ortsteil Odendorf	29
5.4 Einzelhandelsausstattung im Ortsteil Odendorf	32
5.5 Städtebauliche Situation im Ortsteil Buschhoven	33
5.6 Einzelhandelsausstattung im Ortsteil Buschhoven	35
6 Wohnungsnahe Versorgung in der Gemeinde Swisttal	36
7 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung	40
8 Zentrenkonzept Swisttal	41
8.1 Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte aus Sicht der Landesplanung	41
8.2 Begriff des zentralen Versorgungsbereiches	43
8.3 Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Swisttal	45
8.4 Swisttaler Sortimentsliste	47
8.5 Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Empfehlungen zur Weiterentwicklung	53
8.5.1 Zentraler Versorgungsbereich Heimerzheim	53
8.5.2 Zentraler Versorgungsbereich Odendorf	56
8.5.3 Nahversorgungsstandort Buschhoven	59
9 Fazit und abschließende Empfehlungen	61

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1:	Einwohnerentwicklung der Gemeinde Swisttal	8
Abbildung 2:	Einwohner der Gemeinde Swisttal nach Ortsteilen	9
Abbildung 3:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Gemeinde Swisttal und in Nachbarkommunen	10
Abbildung 4:	Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in der Gemeinde Swisttal p. a. .	11
Abbildung 5:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten	12
Abbildung 6:	Verkaufsflächen und Umsätze in der Gemeinde Swisttal nach Teilräumen ...	13
Abbildung 7:	Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Swisttal.....	14
Abbildung 8:	Einzelhandelsangebot der Gemeinde Swisttal nach Sortimentsgruppen	15
Abbildung 9:	Lebensmittelangebot der Gemeinde Swisttal nach Betriebsformen	16
Abbildung 10:	Verkaufsflächen und Umsätze der Gemeinde Swisttal nach Sortimenten	18
Abbildung 11:	Verkaufsflächenentwicklung 2009 – 2018 (Saldobetrachtung auf Basis der CIMA-Sortimentsgliederung)	19
Abbildung 12:	Umsatz-Kaufkraft-Relation im Überblick.....	21
Abbildung 13:	Kaufkraftbewegungen.....	22
Abbildung 14:	Vergleich der Umsatz-Kaufkraft-Relation 2008 - 2018 (Gegenüberstellung auf Basis der CIMA-Sortimentsgliederung)	23
Abbildung 15:	Nutzungsstruktur im Geschäftsbereich Heimerzheim	27
Abbildung 16:	Verkaufsflächenverteilung im Ortsteil Heimerzheim.....	28
Abbildung 17:	Nutzungsstruktur im Geschäftsbereich Odendorf	31
Abbildung 18:	Verkaufsflächenverteilung im Ortsteil Odendorf	32
Abbildung 19:	Nutzungsstruktur Buschhoven.....	34
Abbildung 20:	Verkaufsflächenverteilung im Ortsteil Buschhoven	35
Abbildung 21:	Nahversorgung in der Gemeinde Swisttal	37
Abbildung 22:	Umsatz-Kaufkraft-Relationen bei Nahrungs- und Genussmitteln/ Drogeriewaren in der Gemeinde Swisttal nach Versorgungsbereichen.....	39
Abbildung 23:	Verkaufsflächenanteil nach Standortbereichen.....	48
Abbildung 24:	Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht- zentrenrelevanten Sortimente der Gemeinde Swisttal	51
Abbildung 25:	Zentraler Versorgungsbereich Heimerzheim.....	54
Abbildung 26:	Zentraler Versorgungsbereich Odendorf	58

1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Der Einzelhandel der Gemeinde Swisttal durchläuft einen umfangreichen Strukturwandel, sodass das kommunale Einzelhandelskonzept der Gemeinde Swisttal aus dem Jahre 2009 fortgeschrieben werden soll.

So wurde in Buschhoven ein Netto-Discountmarkt neu eröffnet und die im Jahre 2009 dort noch ansässigen Einzelhandelsbetriebe Edeka, Plus (später nachgenutzt durch Netto) und Schlecker wurden zwischenzeitlich geschlossen.

In Heimerzheim wurde der Edeka-Supermarkt an der Kölner Straße geschlossen und durch einen Pflanzenfachmarkt ersetzt. Darüber hinaus wird mittlerweile seitens Aldi aus Gründen der Neustrukturierung und Attraktivitätssteigerung die Erweiterung der Verkaufsfläche verfolgt, weshalb der im Gewerbegebiet-Nord ansässige Aldi-Discountmarkt in den Standortverbund von Rewe, Netto und Kik angesiedelt werden soll. Für das Vorhaben am Metternicher Weg ist das Bauleitplanverfahren (3. Änderung des Flächennutzungsplanes/ Bebauungsplan Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“) eingeleitet worden. Neben der Neustrukturierung der ansässigen Betriebe ist auch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes vorgesehen.

Auch in Odendorf sind umfassende Angebotsveränderungen zu beobachten. So wurde in Nachbarschaft von Aldi-Süd ein Rossmann-Drogeriemarkt eröffnet, der die nach Schließung des Schlecker-Marktes entstandene Versorgungslücke schließen konnte. Da am heutigen Standort die Flächenpotenziale fehlen, den Edeka-Supermarkt auf eine zeitgemäße Größe zu erweitern, wird darüber nachgedacht, diesen Lebensmittelmarkt auf ein Grundstück nördlich der Bahntrasse zu verlagern.

Aktualisierungsbedarf ergibt sich schließlich auch aus der Tatsache, dass die Landesregierung Nordrhein-Westfalen im Juli 2013 neue Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels beschlossen hat. Diese landesplanerischen Vorgaben weichen von den noch im Jahre 2009 wirksamen Steuerungsvorgaben des Landesentwicklungsprogramms ab und machen es zusätzlich erforderlich, auch die Inhalte des kommunalen Einzelhandelskonzeptes Swisttal fortzuschreiben.

Aufbauend auf einer Aktualisierung der Datenlage zur Einzelhandelssituation und unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich geänderten Rahmenbedingungen sollen konkrete Empfehlungen zum Umgang mit den bereits laufenden Planvorhaben und auch zur zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels im Gemeindegebiet erarbeitet werden.

Im besonderen Fokus steht dabei wiederum die Entwicklung des Einzelhandels in den Ortsteilen Heimerzheim, Odendorf und Buschhoven. Das vorliegende Konzept definiert in diesen Ortschaften zentrale Versorgungsbereiche, deren räumliche Abgrenzung zu überprüfen und ggf. anzupassen ist.

Über den wichtigen Aufgabenbereich der Ortskernentwicklung hinaus soll auch die Nahversorgungssituation in den übrigen Ortsteilen betrachtet werden. Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklungen sind dabei die markt- und standortseitigen Potenziale für eine langfristige Stabilisierung der wohnungsnahen Versorgung auf Ortsteilebene zu prüfen und konkrete Empfehlungen auszusprechen.

Die Analyseergebnisse und die konzeptionellen Vorschläge zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Swisttal sollen auch in konkrete Empfehlungen für die Steuerung des Einzelhandels über die Bauleitplanung überführt werden.

Die BBE Handelsberatung GmbH legt hiermit die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts auf Basis einer aktualisierten Datengrundlage vor.

1.2 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen

Die Untersuchung basiert auf folgenden Erhebungen und Datenquellen:

Betriebsstättenerhebung in der Gemeinde Swisttal

Im Juni 2018 wurde von der BBE eine Vollerhebung aller Einzelhandelsbetriebe¹ durchgeführt. Dabei wurden die Verkaufsflächen der Betriebe nach 17 Warengruppen differenziert erhoben. Darüber hinaus wurden in den Geschäftsbereichen Heimerzheim, Odendorf und Buschhoven die sonstigen publikumsintensiven Nutzungen (private Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) und die leerstehenden Ladenlokale kartografisch dokumentiert. Unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie der branchen- und betriebsformenspezifischen Leistungskennziffern wurde die Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe eingeschätzt. Die nachfolgenden Darstellungen beziehen sich auf den Datenstand Juni 2018.

¹ Als Einzelhandelsbetriebe werden die Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Dabei werden auch Ladenhandwerksbetriebe (Bäckereien, Konditoren, Metzgereien) und Apotheken berücksichtigt. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handels/ -Handwerks, des Handels mit Mineralölzeugnissen (außer größere „Tankstellenshops“) und ähnlichen Waren.

Weitere Grundlagen

Das Kaufkraftpotenzial basiert auf IfH-Daten zum Branchenumsatz (Brancheninformati-
onssystem Datenstand: 2017), aus dem die Pro-Kopf-Ausgaben berechnet werden. Zur Regionalisierung des Kaufkraftniveaus werden die sortimentsbezogenen Kaufkraftkennziffern aus der aktuellen MB-Research-Veröffentlichung „Kaufkraft nach Sortimenten 2017“ zugrunde gelegt.

Für die Konzeptentwicklung wurde auf relevante Daten der Gemeinde Swisttal, aus sekundärstatistischen Quellen sowie auf einzelhandelsbezogene Kenndaten der BBE Marktforschung zurückgegriffen. Vorliegende Planungsunterlagen der Gemeinde Swisttal wurden berücksichtigt.

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Swisttal aus dem Jahr 2009 wurde u. a. für einen Zeitvergleich ausgewertet.

2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

2.1 Lage und Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Swisttal ist dem Rhein-Sieg-Kreis zugeordnet und wird von der Landesplanung in Nordrhein-Westfalen als Grundzentrum eingestuft. Im Westen grenzt die Gemeinde Swisttal an die dem Kreis Euskirchen zugehörige Gemeinde Weilerswist und die Stadt Euskirchen, im Norden an die Stadt Bornheim, im Osten an die Gemeinde Alfter sowie im Süden an die Stadt Rheinbach.

Damit bilden die Nachbarstädte Euskirchen, Bornheim und Rheinbach einen Kranz von Mittelzentren. Die Entfernungen zu den Innenstädten der Oberzentren Bonn und Köln liegen bei rd. 15 bzw. 30 km.

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.

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.

Auch im Alltagsradverkehr besteht ein attraktives Netz an Routeninfrastruktur, das eine gute Anbindung der Geschäftsbereiche aus den Wohngebieten der Gemeinde Swisttal ermöglicht. Mit dem Konzept zum Alltagsradverkehr aus dem Jahr 2018 sollen mit einer Vielzahl von Einzelmaßnahmen zur Routenführung gemeindeweit Streckenlänge und Fahrzeiten nochmals verkürzt und Anstiege bzw. Gefälle der Radrouten angepasst werden.

2.2 Siedlungsstruktur und demografische Entwicklung

Die Gemeinde Swisttal weist aktuell 19.515 Einwohner (davon 18.863 Einwohner mit Hauptwohnsitz) auf und gliedert sich in 10 Ortschaften auf.² Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Swisttal ist im Zeitraum 2011 - 2018 um ca. 940 Einwohner (ca. 5,1 %) angestiegen. Der Rhein-Sieg-Kreis und das Land NRW verzeichnen im Zeitraum 2011 - 2017 ein Bevölkerungswachstum um ca. 3,3 % bzw. 2,0 %, so dass die Gemeinde Swisttal ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum aufweist.

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 sieben weitere Ortschaften.

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung der Gemeinde Swisttal

Jahr	Einwohner						
	2011	2013	2014	2015	2016	2017	2018
absolut	18.574	18.470	18.469	18.714	19.146	19.181	19.515
Veränderung zum Bezugsjahr 2011 in %	-	- 0,6	- 0,6	+ 0,8	+ 3,1	+ 3,3	+ 5,1
zum Vergleich: NRW in %	-	+ 0,2	+ 0,5	+ 1,8	+ 2,0	+ 2,0	k. A.

Quelle: Gemeinde Swisttal, jeweils Stand 02.01. bzw. 09.01.2018/ IT.NRW, jeweils 31.12. bzw. 30.06.2017

Die Empirica-Bevölkerungsprognose aus dem Jahre 2017 lässt für die Gemeinde Swisttal bis zum Jahre 2030 eine steigende Bevölkerungszahl (ca. + 3,5 %) erwarten.³ Auch für den Rhein-Sieg-Kreis wird für diesen Zeitraum ein deutliches Bevölkerungswachstum (+ 8,5 %) prognostiziert.

² Quelle: Gemeinde Swisttal, Stand 02.01.2018; die Unterschiede zwischen Angaben der Gemeinde und des Landesbetriebs für Information und Technik NRW (IT.NRW) sind auf unterschiedliche Methoden der Datenerfassung/ -fortschreibung zurückzuführen. So resultieren die Daten der Gemeinde aus der Auswertung der An- und Abmeldungen der Bürger, während IT.NRW-Daten eine Fortschreibung der Zensus-Zahlen aus dem Jahre 2011 sind.

³ Vgl. Empirica AG, Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis: Sonderauswertung für Swisttal, 2017, Seite 22 (Trendszenario)

Abbildung 2: Einwohner der Gemeinde Swisttal nach Ortsteilen

Teilraum	Einwohner		Veränderung
	2014	2018	in %
Buschhoven	3.244	3.268	+ 0,7
Dünstekoven	544	549	+ 0,9
Essig	393	361	- 8,1
Heimerzheim	6.100	6.398	+ 4,9
Ludendorf	559	617	+10,4
Miel	989	1.042	+ 5,4
Morenhoven	1.684	1.780	+ 5,7
Odendorf	3.746	4.183	+ 11,7
Ollheim	734	758	+ 3,3
Straßfeld	476	559	+ 17,4
Gemeinde Swisttal gesamt	18.469	19.515	+ 5,7

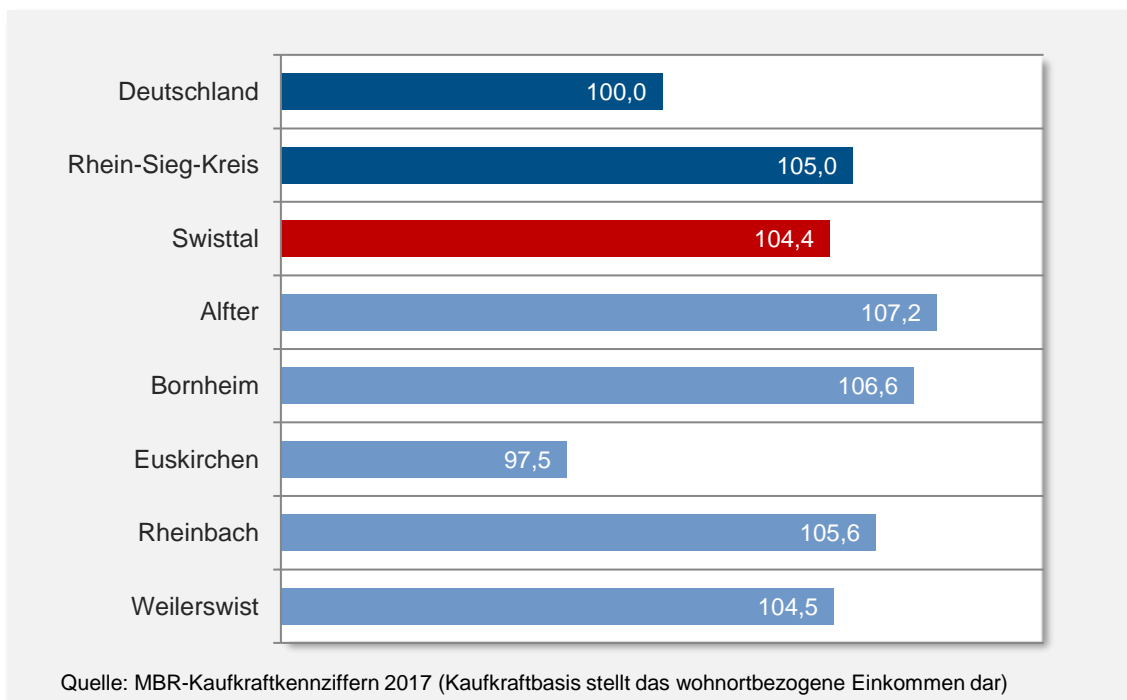
Quelle: Gemeinde Swisttal, Stand: jeweils 02.01. bzw. 09.01.2018.

3 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Gemeinde Swisttal

Zur Berechnung des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben in Deutschland sind demnach aktuell pro Jahr und Kopf insgesamt 6.232 € einzelhandelsrelevant.⁴

Die MB-Research-Kaufkraftkennziffern weisen für die Gemeinde Swisttal aktuell ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von 104,4 % aus. Damit liegt die Gemeinde Swisttal zwar über dem Bundesdurchschnitt, jedoch leicht unter dem Niveau des gesamten Rhein-Sieg-Kreises (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Gemeinde Swisttal und in Nachbarkommunen



⁴ Quelle: IfH Institut für Handelsforschung, Ergänzungen und Berechnungen der BBE (Marktvolumina 2017); unberücksichtigt bleiben u. a. die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

Abbildung 4: Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in der Gemeinde Swisttal p. a.

Sortiment	Deutschland	Gemeinde Swisttal	
	Pro-Kopf-Ausgaben	Pro-Kopf-Ausgaben	Kaufkraftpotenzial
	in €	in €	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	2.315	2.375	44,8
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	345	347	6,5
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, mediz., orthop. Artikel, Hörgeräte	656	678	12,8
Bekleidung, Schuhe, Lederwaren	654	689	13,0
Sport-, Campingartikel	101	111	2,1
Bücher, Zeitschriften	101	106	2,0
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	85	89	1,7
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	95	103	1,9
Möbel, Küchen, Bettwaren, Lampen/ Leuchten	444	476	9,0
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	61	64	1,2
Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Heimtextilien, Gardinen	48	52	1,0
Unterhaltungselektronik, Ton-/ Bildträger, Computer, Telekommunikation, Foto, Elektrohaushaltsgeräte	486	496	9,4
Optik, Uhren, Schmuck	124	133	2,5
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche, Zoobedarf	356	390	7,3
Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf	200	221	4,2
Fahrräder, Fahrradzubehör	52	56	1,0
Sonstiger Einzelhandel**	109	118	2,3
Gesamt	6.232	6.504	122,7

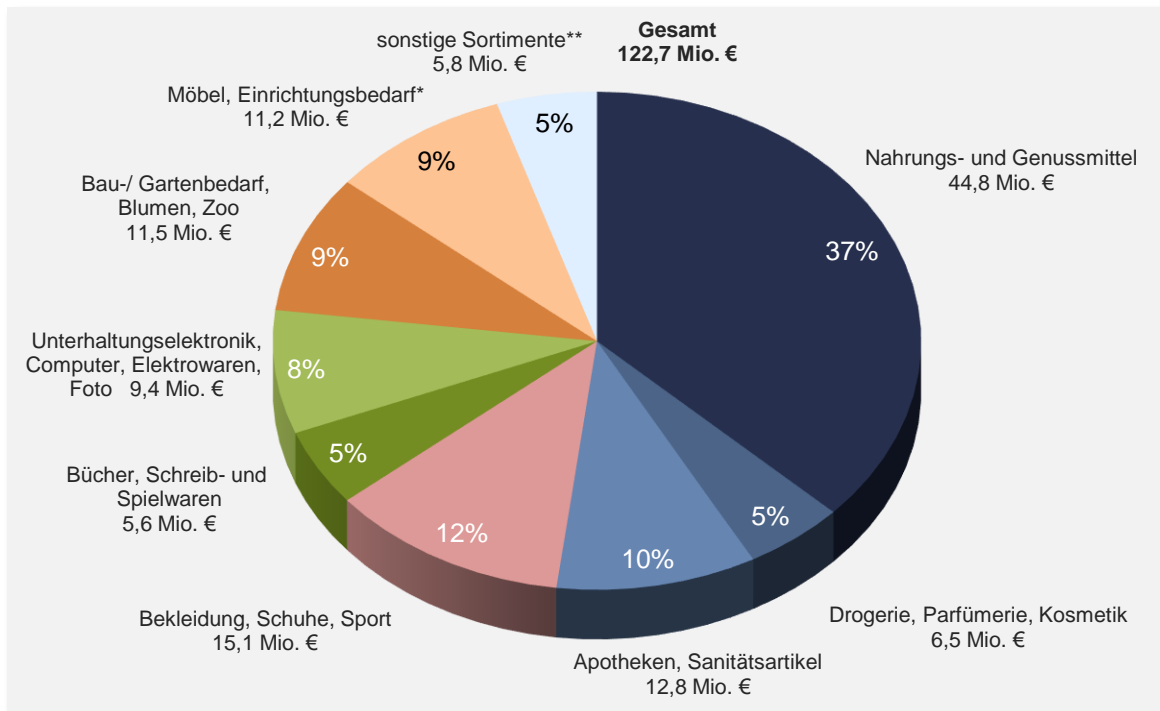
* Glas, Porzellan, Keramik ** u. a. Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken/ Münzen, Kinderwagen, Autozubehör
Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IfH-Daten und unter Verwendung der sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern 2017 und der Einwohnerzahlen der Gemeinde Swisttal 2018 (nur Hauptwohnsitze)

Für die Gemeinde Swisttal ergeben sich unter Beachtung des überdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus jährliche Pro-Kopf-Ausgaben in Höhe von 6.504 €. Multipliziert mit der Einwohnerzahl lässt sich aktuell ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Swisttal in Höhe von ca. 122,7 Mio. € errechnen (vgl. Abbildung 4).

Mit rund 37 % entfällt ein großer Teil des Kaufkraftpotenzials auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Addiert man die Sortimente Drogerie-, Parfümeriewaren sowie Apotheken und Sanitätsartikel hinzu, entfallen rd. 52 % des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Für die Leitbranchen Bekleidung/ Schuhe und Sport sowie Unterhaltungselektronik/ Elektrowaren stehen im Gemeindegebiet insgesamt ca. 24,5 Mio. € Kaufkraft (ca. 20 %) zur Verfügung. Auf Bücher/ Schreib- und Spielwaren entfallen ca. 5,6 Mio. €. Die jährlichen Ausgaben für Bau- und Gartenbedarf sowie Möbel und Einrichtungszubehör summieren sich auf ca. 22,7 Mio. € (ca. 18 %), die sonstigen Warengruppen umfassen ca. 5,8 Mio. € Kaufkraft bzw. ca. 5 % des Gesamtvolumens (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten



* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

** Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IfH-Daten und unter Verwendung der sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern

4 Einzelhandelssituation in der Gemeinde Swisttal

4.1 Einzelhandelsausstattung nach Teilräumen

Der Einzelhandelbestand der Gemeinde Swisttal weist aktuell 62 Einzelhandelsbetriebe auf, die über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 13.160 m² verfügen. Insgesamt erwirtschaften die Betriebe nach eigener Prognose einen Jahresumsatz von rd. 66,3 Mio. €.

Abbildung 6: Verkaufsflächen und Umsätze in der Gemeinde Swisttal nach Teilräumen

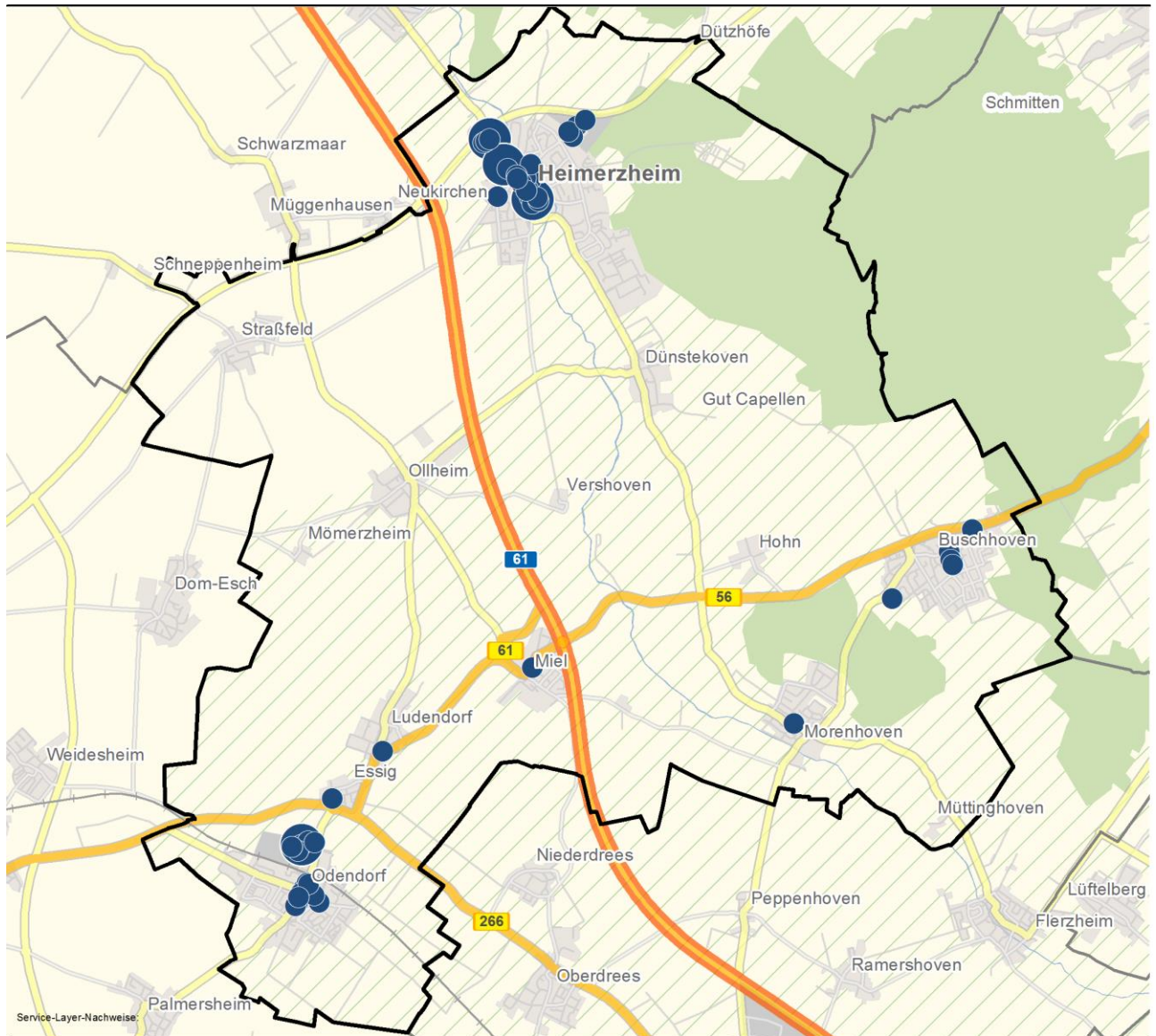
Ortsteil	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz		Einwohner	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %	abs.	in %
Heimerzheim	31	50,0	8.290	63,0	36,2	54,6	6.398	32,8
Odendorf	18	29,0	3.260	24,8	21,0	31,7	4.183	21,4
Buschhoven	8	12,9	1.020	7,8	6,9	10,4	3.268	16,8
Sonstige Ortsteile	5	8,1	590	4,4	2,2	3,3	5.666	29,0
Gemeinde Swisttal gesamt	62	100,0	13.160	100,0	66,3	100,0	19.515	100,0

Quelle: BBE-Erhebungen 2018

Zur Bewertung der Versorgungsstruktur der Gemeinde Swisttal ist u. a. die Relation zwischen der Einzelhandelsverkaufsfläche und der Einwohnerzahl heranzuziehen. Es ergibt sich ein Dichtewert (Arealitätsziffer) von 0,7 m² je Einwohner. Damit liegt die Flächenausstattung deutlich unter dem deutschen Durchschnittswert von ca. 1,6 m² je Einwohner, sodass nur eine ausschnittweise Versorgung gewährleistet werden kann.

Der räumliche Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes liegt im Ortsteil Heimerzheim. Darüber hinaus besteht in den Ortsteilen Odendorf und Buschhoven ein Grundversorgungsangebot. In Essig (Baumschule), Ludendorf (Fliesen), Miel (Bäckerei) und Morenhoven (Goldschmied und Glas/ Porzellan/ Keramik) sind Spezialanbieter ansässig. Die sonstigen Ortschaften verfügen über keine Einzelhandelsausstattung, sodass eine starke Einkaufsorientierung auf die Ortsteile Heimerzheim, Odendorf und Buschhoven besteht.

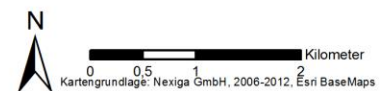
Abbildung 7: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Swisttal



Verteilung der Einzelhandelsbetriebe

Verkaufsfläche in m²

- ≤ 800
- > 800
- Gemeindegrenzen



Quelle: BBE-Erhebungen 2018

Der Einzelhandelsbesatz umfasst vier großflächige Betriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) mit insgesamt rd. 5.630 m² Verkaufsfläche. Dies entspricht einem Anteil von rd. 43 % an der Gesamtverkaufsfläche.

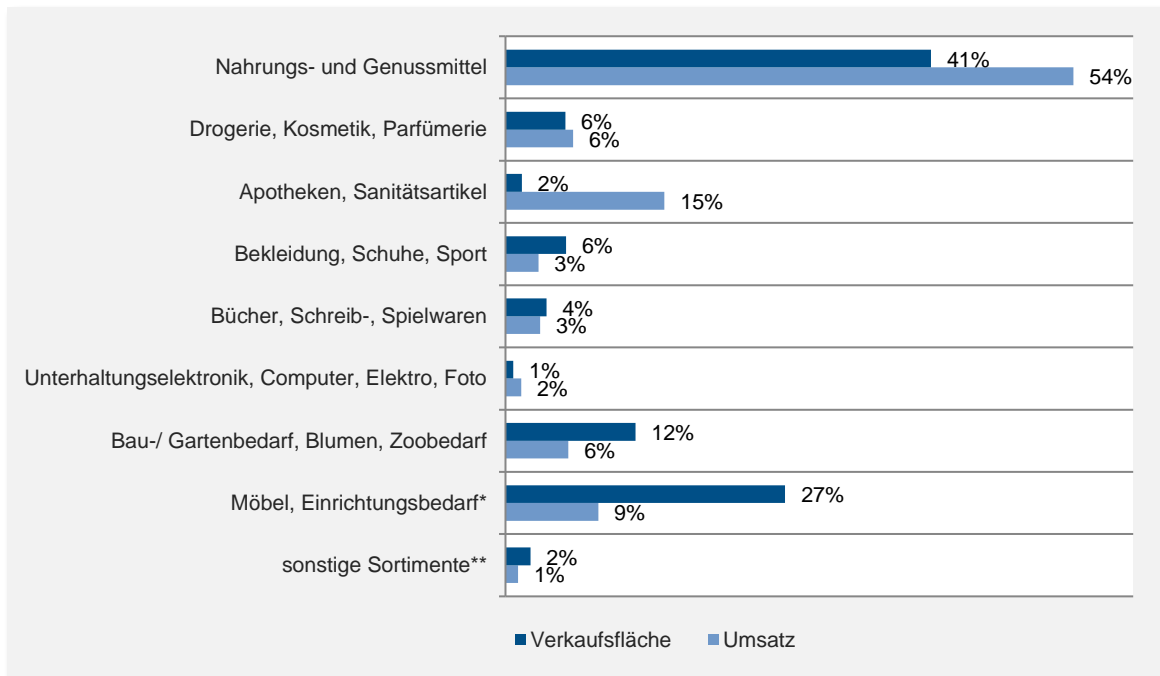
Zu den großflächigen Betrieben gehören die zwei Lebensmittelmärkte Rewe in Heimerzheim und Aldi in Odendorf, das Möbelhaus Rupperath und der Pflanzen-Fachmarkt „Die Grüne Halle“ in Heimerzheim.

Die gemeindliche Einzelhandelsstruktur ist damit neben kleinteiligen Betrieben durch wenige großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt. Deren Anteil liegt aber ebenfalls unter den Vergleichswerten größengleicher Kommunen (50 – 60 % der Verkaufsfläche entfallen i. d. R. auf großflächige Einzelhandelsbetriebe). Aufgrund der dispersen Bevölkerungsverteilung auf über 10 Ortsteile ist eine hohe Konzentration der Versorgungseinrichtungen in Heimerzheim, Odendorf und Buschhoven festzustellen. Demgemäß sind starke Verbundeffekte zwischen den Einzelhandelsnutzungen und ergänzenden öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen ablesbar.

4.2 Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten

Die Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Swisttal weist den Angebotsschwerpunkt bei den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Möbel und Einrichtungsbedarf sowie Pflanzen und Gartenbedarf auf (vgl. Abbildung 8).

Abbildung 8: Einzelhandelsangebot der Gemeinde Swisttal nach Sortimentsgruppen



* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

** Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Erhebungen 2018 (Rundungsdifferenzen möglich)

Prägend für das Angebot mit **Nahrungs- und Genussmitteln** sind in Heimerzheim die Lebensmittelmärkte Rewe, Netto und Aldi, in Odendorf die Märkte Aldi und Edeka sowie in Buschhoven der Netto-Markt. Eine kleinteilige Grundversorgung, vor allem durch das Lebensmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien) sowie den spezialisierten Lebensmitteleinzelhandel (u. a. Getränkehandel/ Kiosk, Obst & Gemüse), ergänzt die Nahversorgung; insgesamt sind 16 Betriebe mit knapp 1.000 m² Verkaufsfläche im Gemeindegebiet ansässig.

Das Ausstattungsniveau bei Lebensmittelmärkten liegt in der Gemeinde Swisttal aktuell mit rd. 0,27 m² Verkaufsfläche je Einwohner deutlich unter dem deutschen Durchschnittsniveau (ca. 0,44 m² Verkaufsfläche je Einwohner; vgl. Abbildung 9).⁵ Betriebstypenbezogen ist vor allem eine geringe einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung bei Supermärkten festzustellen.

Am Standort Metternicher Weg in Heimerzheim ist u. a. die Erweiterung des Rewe Lebensmittelsupermarktes (auf ca. 1.800 m² Verkaufsfläche), des Netto-Marktes (auf ca. 1.050 m²) und die Verlagerung/ Erweiterung des Aldi-Marktes (auf ca. 1.200 m²) projiziert. Diese Neuaufstellung der ansässigen Lebensmittelmärkte wird dazu beitragen, das Versorgungsdefizit abzubauen.

Abbildung 9: Lebensmittelangebot der Gemeinde Swisttal nach Betriebsformen

Vertriebstypen	Gemeinde Swisttal (19.515 EW)		Bundesdurchschnitt (82.522.000 EW)	
	Verkaufsfläche ¹	Arealität	Verkaufsfläche ¹	Arealität
	in m ²	in VK m ² /EW	in Mio. m ²	in VK m ² /EW
SB-Warenhäuser (> 5.000 m ² VKF)	-	-	5,9	0,07
Große Supermärkte (2.500 – 5.000 m ² VKF)	-	-	3,9	0,05
Supermärkte (400 – 2.500 m ² VKF)	1.930 (2.430) ²	0,10 (0,12) ²	11,2	0,14
Discounter	3.350 (4.000) ³	0,17 (0,21) ³	12,6	0,15
Lebensmittel-SB-Geschäfte ⁴ (< 400 m ² VKF)	-	-	2,5	0,03
Summe	5.280 (6.430)^{2,3}	0,27 (0,33)^{2,3}	36,1	0,44

¹ inkl. der Verkaufsfläche (VK) für Nonfood-Sortimente und Konzessionäre, ohne Getränkemärkte
² inkl. projizierte Erweiterung des Rewe-Marktes in Heimerzheim auf ca. 1.800 m² Verkaufsfläche
³ inkl. projizierte Erweiterungen des Aldi- und Netto-Marktes in Heimerzheim auf ca. 1.200 bzw. 1.050 m² VK
⁴ Lebensmittel-SB-Geschäft: Lebensmittel-Selbstbedienungsgeschäft
Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2018 (Stand: 2017), BBE-Berechnungen (Rundungsdifferenzen möglich)

⁵ Ohne Ladenhandwerk, Fachgeschäfte, Getränkemärkte

Der Nahversorgung dienen darüber hinaus die Angebotsbereiche **Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik sowie Pharmazie/ Sanitätswaren**. Der Drogeriebereich wird durch den Rossmann Drogeriemarkt in Odendorf sowie durch die Drogerieabteilungen der Lebensmittelmärkte ausgestattet. Ein weiterer Drogeriemarkt (dm) wird zukünftig am Standort Metternicher Weg in Heimerzheim realisiert.

Die Apothekenausstattung ist mit fünf Betrieben im Verhältnis zum Landesdurchschnitt leicht überdurchschnittlich.⁶ Die räumliche Verteilung mit drei Apotheken in Heimerzheim sowie mit je einer Apotheke in Odendorf und Buschhoven sichert auch in diesem Angebotssegment eine wohnortnahe Versorgung zu. Trotz der Tatsache, dass in Swisttal aufgrund der Gemeindegröße nicht alle Facharzt-disziplinen vertreten sind, besteht somit eine hohe Apothekenausstattung. Dagegen ist kein spezialisierter Anbieter von Sanitätsbedarf vorhanden.

Im Angebotssegment **Bekleidung, Schuhe und Sport** weist die Gemeinde ein begrenztes, überwiegend kleinteiliges Angebot auf. Drei Bekleidungsgeschäfte und ein spezialisiertes Sportgeschäft können kein umfassendes Angebot bereitstellen. Neben inhabergeführten Boutiquen im mittleren Angebotsbereich belegt der Filialist Kik das untere Preissegment. Schuhe und Lederwaren werden allerdings lediglich als Randsortimente branchenfremder Betriebe und des Lebensmittelhandels angeboten.

Der Angebotsbereich **Bücher, Schreib- und Spielwaren** ist durch jeweils eine Buchhandlung und ein Schreibwarenfachgeschäft in Heimerzheim und Odendorf geprägt. Im Segment Musikinstrumente besteht mit einem Piano-Fachgeschäft ein Spezialangebot. Darüber hinaus bieten Kioske vor allem Zeitschriften an. Insgesamt ist bei Büchern und Schreibwaren ein angemessenes Versorgungsangebot vorhanden.

Im Bereich **Möbel und Einrichtungsbedarf** wird das Angebot durch das Möbelhaus Rupperath und durch spezialisierte Fachhändler in den Bereichen Glas/ Porzellan/ Keramik/ Geschenkartikel, Wohnaccessoires sowie Raumausstattung bestimmt.

Ein hoher Verkaufsflächenanteil entfällt auf **Pflanzen/ Gartenbedarf sowie Fliesen/ Bodenbeläge und sonstigen Heimwerkerbedarf** (ca. 12 % der Verkaufsfläche,). Gleichzeitig werden in diesem Angebotssegment etwa 6 % des Swisttaler Einzelhandelsumsatzes generiert. Aus diesen Zahlen ist die flächenintensive Warenpräsentation der Anbieter von Pflanzen/ Gartenbedarf ablesbar. Die bedeutendsten Anbieter stellen der Pflanzenmarkt „Die grüne Halle“ in Heimerzheim und die Baumschule Brauweiler⁷ im Ortsteil Essig dar. Ein Baumarkt ist in der Gemeinde nicht vorhanden.

⁶ In der Gemeinde Swisttal liegt die Apothekendichte bei einer Apotheke je 3.900 Einwohner. Im NRW-Landesdurchschnitt wird ein Wert von ca. 4.250 Einwohnern je Apotheke erreicht (Quelle: ABDA-Statistik 2018).

⁷ Die der Produktion dienenden (Frei-)Flächen werden im Rahmen der vorliegenden Einzelhandelsuntersuchung nicht berücksichtigt, wenngleich diese auch dem Kunden zugänglich sind.

Abbildung 10: Verkaufsflächen und Umsätze der Gemeinde Swisttal nach Sortimenten

Sortiment	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	5.400	41,0	36,1	54,4
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	760	5,8	4,3	6,5
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, medizinische, orthopädische Artikel, Hörgeräte	210	1,6	10,1	15,2
Bekleidung, Schuhe, Lederwaren	600	4,6	1,6	2,4
Sport-, Campingartikel	170	1,3	0,5	0,7
Bücher, Zeitschriften	210	1,6	1,2	1,8
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	130	1,0	0,5	0,7
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	180	1,4	0,5	0,7
Möbel, Küchen, Bettwaren, Lampen/ Leuchten	2.250	17,1	4,1	6,2
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	840	6,4	1,1	1,7
Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Heimtextilien, Gardinen	460	3,5	0,7	1,2
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto, Elektrohaushaltsgeräte	100	0,8	1,0	1,5
Optik, Uhren, Schmuck	70	0,5	0,3	0,4
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche, Zooartikel	480	3,5	0,9	1,5
Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf	1.050	8,0	2,9	4,4
Fahrräder, Fahrradzubehör	180	1,4	0,3	0,4
Sonstiger Einzelhandel**	70	0,5	0,2	0,3
Gesamt	13.160	100,0	66,3	100,0

* Glas, Porzellan, Keramik
 ** u. a. Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken/ Münzen, Kinderwagen, Autozubehör
 Quelle: BBE-Erhebungen 2018 (Rundungsdifferenzen möglich)

Das Angebot an **Elektrowaren** beschränkt sich auf Randsortimente der Lebensmittelmärkte.

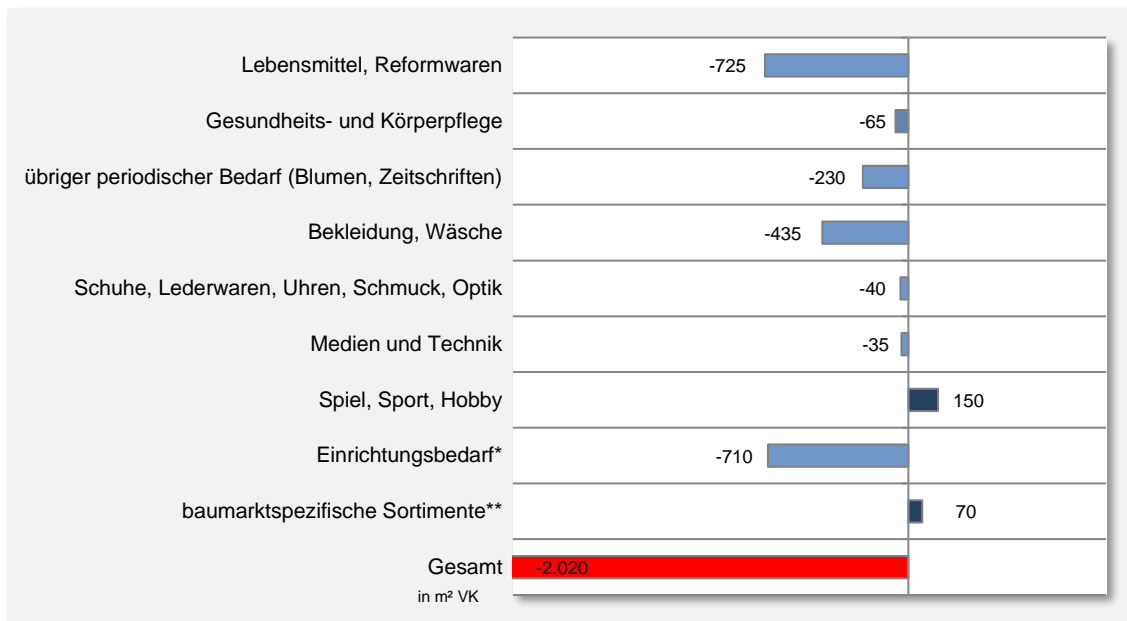
Die **sonstigen Sortimente** beziehen sich vor allem auf je ein Fachgeschäft für Optik und Uhren/ Schmuck sowie Fahrräder, die überwiegend der Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde Swisttal dienen.

Im Zeitraum 2009 – 2018 ist in der Gemeinde Swisttal ein Rückgang des Einzelhandelsbesatzes um 28 Betriebe und ca. 2.000 m² Verkaufsfläche festzustellen.⁸ Damit ist analog zum Bundestrend ein

⁸ Vgl. CIMA-Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal, 2009, Seite 32

Strukturwandel abzulesen, der eine rückläufige Zahl der Einzelhandelsbetriebe, jedoch eine Zunahme der durchschnittlichen Verkaufsfläche der Geschäfte aufzeigt.

Abbildung 11: Verkaufsflächenentwicklung 2009 – 2018
(Saldobetrachtung auf Basis der CIMA-Sortimentsgliederung)



* inkl. Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Gardinen, Heimtextilien

** vor allem Pflanzen/ Gartenbedarf

Quelle: BBE-Berechnungen unter Verwendung der CIMA-Daten 2009; Sortimentsgliederung nach CIMA

Eine positive Verkaufsflächenentwicklung gegenüber den CIMA-Daten aus dem Jahre 2009 ist in den Bereichen Spielwaren/ Musikinstrumente (+150 m²) und baumarktspezifischer Bedarf (inkl. Pflanzen, Gartenbedarf: + 70 m²) festzustellen. In allen anderen Sortimentsbereichen ist eine rückläufige Verkaufsflächenentwicklung festzustellen. Vor allem bei Nahrungs- und Genussmitteln (ca. - 700 m²) konnte der Strukturwandel bislang noch nicht bedarfsgerecht umgesetzt werden. So sind zwischenzeitlich die Lebensmittelmärkte in Heimerzheim (Edeka) und Buschhoven (Edeka, Plus) geschlossen worden. Eine Weiterentwicklung der wohnungsnahen Grundversorgung konnte durch die Ansiedlung des Netto-Marktes in Buschhoven und eine Erweiterung einzelner Lebensmittelmärkte erreicht werden. Quantitativ hat sich das Nahversorgungsangebot jedoch nicht bedarfsgerecht weiterentwickelt.

Auch das Angebot an Fachgeschäften für den persönlichen Bedarf (u. a. Bekleidung) und im Einrichtungsbedarf ist durch einen Rückgang gekennzeichnet.

Der deutlichste Angebotsrückgang ist in den peripheren Ortsteilen zu verzeichnen, hier bestehen aktuell 7 Betriebe weniger als im Jahre 2009. Der Verkaufsflächenrückgang beträgt ca. 430 m². In den Ortsteilen Heimerzheim, Odendorf und Buschhoven ist die Zahl der Einzelhandelsbetriebe ebenfalls rückläufig, die Verkaufsflächenausstattung hat sich jedoch in Odendorf positiv (+ 630 m²) entwickelt,

während in Heimerzheim ein Rückgang um ca. 2.100 m² zu verzeichnen ist. In Buschhoven sind zwischenzeitlich u. a. die beiden Lebensmittelmärkte und der Drogeriemarkt in der Ortsmitte geschlossen worden, gleichzeitig konnte ein Netto-Markt als Nahversorger für die Ortsteile Buschhoven/ Morenhoven angesiedelt werden, sodass in Buschhoven insgesamt ein negativer Flächensaldo von ca. 120 m² zu verzeichnen ist.

Zusammenfassend ist hervorzuheben, dass sich das Einzelhandelsangebot der Gemeinde Swisttal nach wie vor durch eine Konzentration auf die Ortsteile Heimerzheim, Odendorf und Buschhoven auszeichnet. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um ein auf die Nahversorgung bezogenes Sortimentsspektrum, während vor allem der persönliche Bedarf (Bekleidung, Sport, Schmuck, Optik) nur eine geringe Angebotsvielfalt aufweist. Auch im Bereich des Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarfs wird durch die Fachanbieter nur ein ausschnittweiser Bedarf gedeckt. Insbesondere die durch den zunehmenden Internethandel geprägten Sortimente (u. a. Spielwaren, Elektrowaren/ Computer) sind im Angebotsspektrum der Gemeinde Swisttal gar nicht mehr oder nur noch rudimentär vorhanden. Dagegen weist die Gemeinde ein bedarfsgerechtes Buch- und Schreibwarenangebot auf.

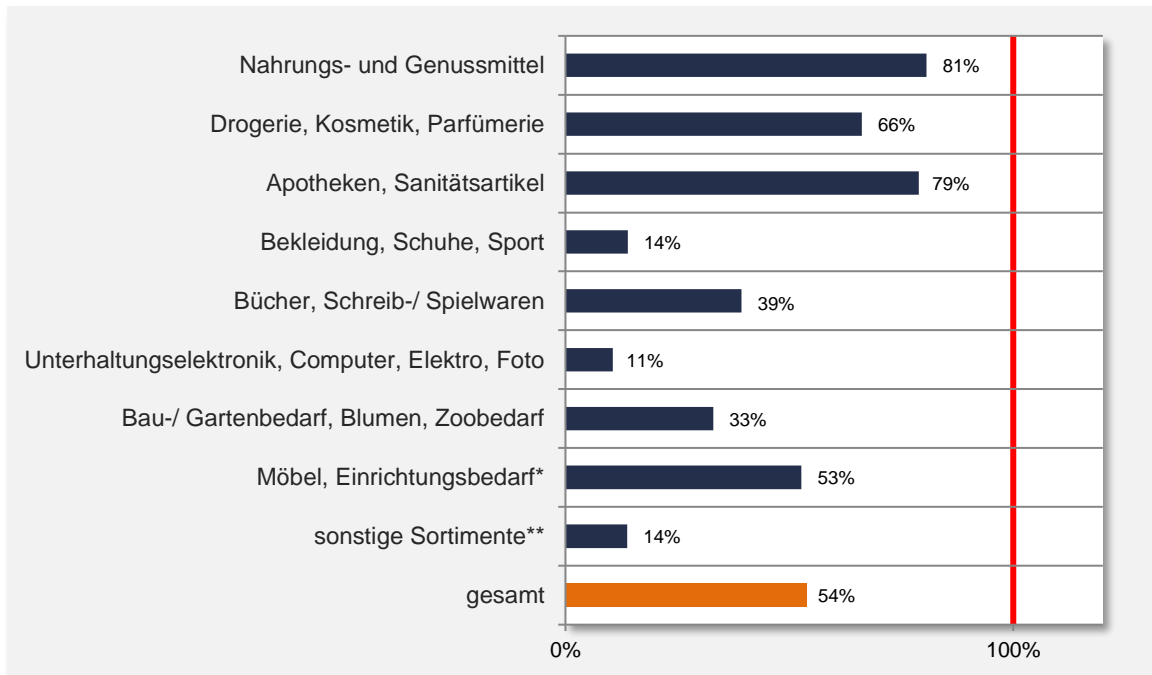
4.3 Einzelhandelszentralität und Kaufkraftbewegungen

Aufbauend auf den Ergebnissen der Angebots- und Nachfrageanalyse lässt sich die Versorgungsbedeutung des Einzelhandels mit Hilfe der Einzelhandelszentralität bewerten. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt das Verhältnis zwischen den erwirtschafteten Umsätzen des Einzelhandels in Swisttal und dem Kaufkraftpotenzial der Wohnbevölkerung dar. Für die Gemeinde Swisttal liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation bei ca. 54 %, sodass das vorhandene Kaufkraftpotenzial den erwirtschafteten Gesamtumsatz um ca. 46 %-Punkte überschreitet und somit per Saldo ca. 56 Mio. € Kaufkraft in die Region und in den Onlinehandel abfließen. Die Umsatz-Kaufkraft-Relationen nach Sortimenten lassen Rückschlüsse auf die Stärken und Schwächen des Einzelhandelsangebotes in der Gemeinde Swisttal in Verbindung mit der regionalen Wettbewerbssituation zu (vgl. Abbildung 12 und Abbildung 13).

Im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel dokumentiert die Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 81 % Defizite in der Grund- bzw. Nahversorgung der Bevölkerung, da üblicherweise nur ein geringer Anteil von nahversorgungsrelevanter Kaufkraft aufgrund von Pendlerverflechtungen und sonstigen persönlichen Präferenzen abfließt. Gerade Artikel des kurzfristigen Bedarfs werden vorwiegend am Wohnort eingekauft, sodass für die Gemeinde Swisttal mit einem Kaufkraftabfluss von per Saldo rd. 9 Mio. €

Versorgungsdefizite dokumentiert werden, die teilweise mit der projektierten Erweiterung der Lebensmittelmärkte in Heimerzheim (Rewe, Aldi- und Netto-Erweiterung) abgemildert werden.⁹

Abbildung 12: Umsatz-Kaufkraft-Relation im Überblick



* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

** Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder/ Fahrradzubehör, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Berechnungen

Gleiches gilt auch für den Bereich der Drogerie- und Parfümeriewaren. Mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 66 % fließt auch hier ein relativ großer Anteil der örtlichen Kaufkraft (ca. 2,2 Mio. € per Saldo) in das Umland ab. Mit der Ansiedlung des projektierten dm Drogeriemarktes im Ortsteil Heimerzheim wird allerdings eine deutliche Verbesserung der örtlichen Versorgung eintreten. Im ebenfalls der Nahversorgung zuzurechnenden Segment des Gesundheitsangebotes werden ca. 79 % der Kaufkraft gebunden. Die nicht gebundene Kaufkraft von ca. 2,7 Mio. € bezieht sich auch auf das durch die Apotheken nur ausschnittsweise besetzte Sanitätswarenangebot.

⁹ Im Rahmen der projektbezogenen Auswirkungsanalyse (Februar 2012) wurde ein Planumsatz von ca. 15,7 Mio. € zugrunde gelegt, davon sind ca. 14 Mio. € Umsatz den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren) zuzurechnen.

Abbildung 13: Kaufkraftbewegungen

Sortiment	Kaufkraft	Umsatz	Umsatz-Kaufkraft-Relation	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	44,8	36,1	81	-8,7
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	6,5	4,3	66	-2,2
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, mediz., orthop. Artikel, Hörgeräte	12,8	10,1	79	-2,7
Bekleidung, Schuhe, Lederwaren	13,0	1,6	12	-11,4
Sport-, Campingartikel	2,1	0,5	24	-1,6
Bücher, Zeitschriften	2,0	1,2	60	-0,8
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	1,7	0,5	29	-1,2
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	1,9	0,5	26	-1,4
Möbel, Küchen, Bettwaren, Lampen/ Leuchten	9,0	4,1	46	-4,9
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	1,2	1,1	92	-0,1
Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Heimtextilien, Gardinen	1,0	0,7	70	-0,3
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto, Elektrohaushaltsgeräte	9,4	1,0	11	-8,4
Optik, Uhren, Schmuck	2,5	0,3	12	-2,2
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche, Zoobedarf	7,3	0,9	12	-6,4
Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf	4,2	2,9	69	-1,3
Fahrräder, Fahrradzubehör	1,0	0,3	30	-0,7
Sonstiger Einzelhandel**	2,3	0,2	9	-2,1
Gesamt	122,7	66,3	54	-56,4

* Glas, Porzellan, Keramik
** u. a. Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken/ Münzen, Kinderwagen, Autozubehör
Quelle: BBE-Erhebungen 2018 (Rundungsdifferenzen möglich)

Innerhalb der Warengruppe Möbel/ Einrichtungsbedarf ist ein Angebot von Spezialgeschäften zu verzeichnen, das eine gute Versorgung in Teilbereichen sicherstellt. Dies gilt u. a. auch für Bücher/ Zeitschriften sowie Blumen/ Pflanzen/ Gartenbedarf. Ein umfassendes Heimwerkerangebot ist hingegen nicht vorhanden.

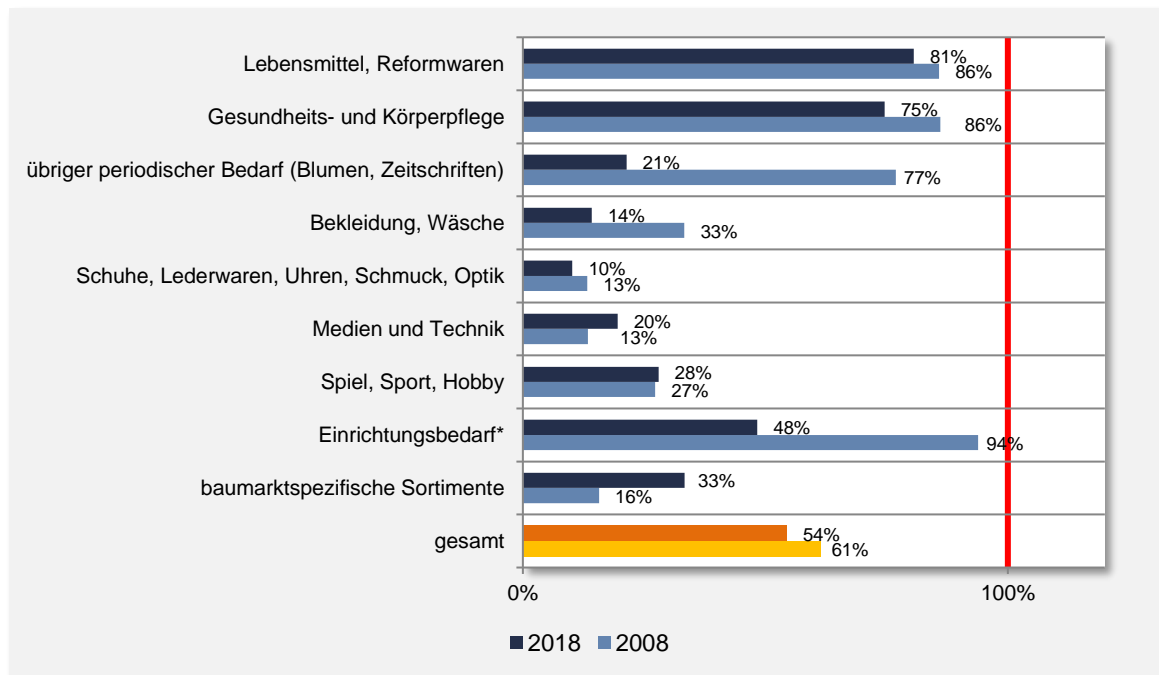
In allen anderen Sortimenten sind erhebliche Angebotsdefizite ablesbar. Dies gilt vor allem für die Sortimente, bei denen die Verbraucher die Angebotsvielfalt größerer Einkaufsstädte schätzen, wie Bekleidung, Schuhe, Sport sowie sonstiger persönlicher Bedarf (Uhren, Schmuck, Optik).

Die Gegenüberstellung der Kennzahlen zur Einzelhandelszentralität zwischen den Jahren 2008 und 2018 zeigt, dass die Gemeinde Swisttal insgesamt ihre Versorgungsbedeutung nicht behaupten konnte. So ist die Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 61 % auf 54 % zurückgegangen. Einzig in den

Bereichen Pflanzen/ Gartenbedarf und Medien (Bücher, Schreibwaren) konnte mehr Kaufkraft gebunden werden, während vor allem in der Nahversorgung eine Verschlechterung der Versorgungsqualität eingetreten ist.

Auch für das sonstige spezialisierte Einzelhandelsangebot in der Gemeinde Swisttal ist eine Verringerung der Versorgungsqualität festzustellen, die auf den Rückgang des spezialisierten Einzelhandelsangebotes zurückzuführen ist. In diesem Zusammenhang sind gleichermaßen die regionalen Wettbewerbsverschärfungen (z. B. Ausbau des Angebotes in Weilerswist und in Euskirchen-Flammersheim) wie auch der Bedeutungsgewinn des E-Commerce mit negativen Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel (z. B. bei Spielwaren, Elektrowaren, Bekleidung) anzuführen.

**Abbildung 14: Vergleich der Umsatz-Kaufkraft-Relation 2008 - 2018
(Gegenüberstellung auf Basis der CIMA-Sortimentsgliederung)**



* inkl. Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
Quelle: Eigene Berechnungen unter Verwendung der CIMA-Daten 2008; Sortimentsgliederung nach CIMA

Insgesamt bleibt der Umsatzzuwachs (ca. + 6,3 % nominal) in der Gemeinde Swisttal im Zeitraum 2009 – 2018 deutlich hinter der Kaufkraftentwicklung zurück (ca. + 20,8 % nominal). Auch in der Nahversorgung konnte die Kaufkraftsteigerung (+ 19 %) durch die Weiterentwicklung des Lebensmittel- und Drogeriewarenangebotes nicht in eine entsprechende Umsatzsteigerung (+ 9 %) überführt werden.

Im Fazit ist somit festzuhalten, dass die Gemeinde Swisttal eine auf die erweiterte Nahversorgung ausgerichtete Einzelhandelsausstattung aufweist. In den letzten Jahren ist ein deutlicher Rückgang der Einzelhandelsbetriebe bei einem gleichzeitig leichten Verkaufsflächenrückgang eingetreten. Für

die weitere Entwicklung in der Gemeinde Swisttal ist davon auszugehen, dass der Verkaufsflächenbedarf tendenziell steigen wird. Dies resultiert daraus, dass gerade im Nahversorgungseinzelhandel noch weiter steigende Betriebsgrößen zu erwarten sind. Auch in den ergänzenden Sortimenten liegen die Flächenansprüche möglicher Betreiber deutlich über den kleinteiligen Fachgeschäftsgrößen der Vergangenheit.

Angebotsergänzungen sind vor allem zur Weiterentwicklung bzw. Verbesserung der Nahversorgung in Heimerzheim, Odendorf und Buschhoven notwendig. In diesem Zusammenhang stehen die Ansiedlung eines Drogeriemarktes und mögliche Verkaufsflächenerweiterungen der (ansässigen) Lebensmittelmärkte in Heimerzheim sowie betriebliche Weiterentwicklungen in Odendorf und Buschhoven.

Zur Weiterentwicklung insbesondere des Ortskerns von Heimerzheim ist auch eine Stärkung der Angebotssegmente Bekleidung und Schuhe durch ergänzende Angebotsformate wünschenswert. Die Ansiedlung zusätzlicher Betriebe ist allerdings nur dann möglich, wenn im Ortskern ausreichend dimensionierte, attraktive Ladenflächen in Zusammenhang mit frequenzstarken Nachbarschaftsnutzungen realisiert werden können.

Dagegen bestehen für die sonstigen Sortimente aufgrund der wachsenden Online-Konkurrenz und der größeren Angebote in den Nachbarstädten nur begrenzte Entwicklungspotenziale im Rahmen von Nischenangeboten bzw. im Rahmen einer betrieblichen Weiterentwicklung.

5 Standortanalyse in den Ortsteilen

5.1 Städtebauliche Situation im Ortsteil Heimerzheim

Der Geschäftsbereich Heimerzheim stellt den größten Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort innerhalb des Gemeindegebietes dar. Der Geschäftsbereich ist wie folgt zu charakterisieren (vgl. Abbildung 15):

- Der Ortskern Heimerzheim ist durch eine starke Durchmischung von öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen geprägt. Die Nachbarschaft der Versorgungseinrichtungen führt zu Verbundeffekten bei Einkäufen und Erledigungen.
- Der Einzelhandelsbesatz erstreckt sich entlang der Kölner Straße. Einzig im Bereich Fronhof ist eine Aufweitung des Geschäftsbesatzes zu erkennen. In den angrenzenden Straßen (u. a. Kirchstraße) ist die Einzelhandelsdichte deutlich schwächer ausgeprägt. Größere bzw. großflächige Betriebe sind in Randlagen der Ortsmitte ansässig, übernehmen jedoch gleichzeitig eine wichtige Frequenzfunktion für den innerörtlichen kleinteiligen Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz.
- Die öffentlichen Einrichtungen, u. a. Bürgerbüro, St. Kunibert Kirche, Kindergarten und Grundschule flankieren den Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz, für den der Fronhof den städtebaulichen Kristallisationspunkt darstellt. Die Burg Heimerzheim nimmt eine südliche Randlage in der Swistbach-Niederung ein.
- Der Hauptgeschäftsbereich umfasst den innerörtlichen Bereich der Kölner Straße zwischen dem Metternicher Weg im Norden und der Brückenstraße im Süden sowie die parallel verlaufende Kirchstraße. Als Hauptverkehrsachse fungiert die Ortsdurchfahrt der L 163 mit einer linearen Anordnung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Die Längenausdehnung beläuft sich auf ca. 950 Meter. Damit ist der Hauptgeschäftsbereich im Rahmen des fußläufigen Einkaufsverkehrs nur eingeschränkt erlebbar.
- Der Geschäftsbesatz umfasst eine Mischung unterschiedlicher Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote, wobei in den letzten Jahren ein deutlicher Strukturwandel durch Aufgabe inhabergeführter Fachgeschäfte zugunsten von privaten Dienstleistungen zu beobachten ist.
- Die städtebauliche Situation des engeren Ortskerns wird im Bereich der Kölner Straße/ Fronhof durch eine verdichtete, kleinteilige Bebauung geprägt, in der vergleichsweise kleine Laden- und Gewerbeflächen in der Erdgeschosszone dominieren.
- Aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur des engeren Ortskerns haben sich in den letzten Jahrzehnten größere und teilweise großflächige Einzelhandelsbetriebe in Randlage im Bereich Metternicher Weg etabliert, die eine wichtige Ergänzungsfunktion zum kleinflächigen

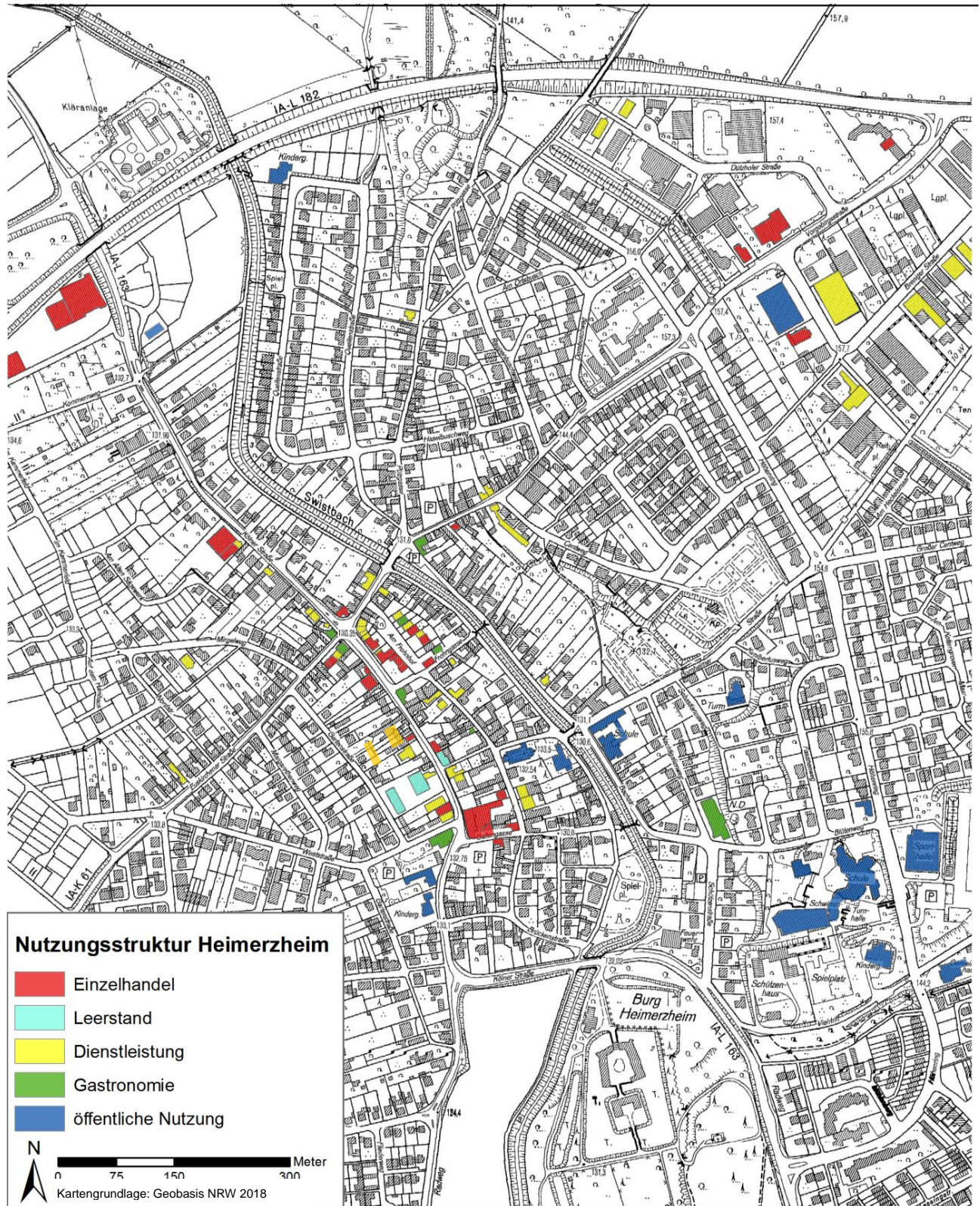
Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz der Ortsmitte wahrnehmen. Die ansässigen Lebensmittelmärkte bilden die Hauptfunktionsträger der Nahversorgung für die Wohnbevölkerung der nördlichen Gemeinde im Rahmen des Pkw-orientierten Einkaufs.

- Außerhalb des Ortskerns sind im Gewerbegebiet Heimerzheim ergänzende Einzelhandelsbetriebe (u. a. Aldi, Getränkehandel) ansässig.
- Zum Zeitpunkt der Vorort-Erfassung (Stand: Juni 2018) wurden im innerörtlichen Hauptgeschäftsbereich insgesamt nur ein Ladenleerstand erfasst,¹⁰ sodass eine sehr geringe Leerstandsquote festzustellen ist. Gleichwohl sind erhebliche Strukturprobleme darin begründet, dass in freigesetzten Geschäften offensichtlich kaum noch Einzelhandelsnutzungen realisiert werden können.
- Der Ortsteil Heimerzheim ist sehr gut in das regionale Busliniennetz eingebunden. So stellt die Haltestelle Fronhof einen wichtigen Umsteigepunkt der Buslinien 817 (Rheinbach-Bahnhof - Bornheim-Hersel), 845 (nach Bonn-Hbf.) und 986 (nach Weilerswist-Bahnhof) sowie im Schülerverkehr dar.
- Die Verkehrserschließung des Ortsteils Heimerzheim wird wesentlich durch die Landesstraßen 163 (Kölner Straße) und 182 (nördliche Umgehungsstraße mit Anschluss an die Autobahn 61) sichergestellt. Der innerörtlichen Erschließung dient darüber hinaus die Achse Euskirchener Straße (K 61)/ Vorgebirgsstraße.
- Für den Pkw-orientierten Kundenverkehr stehen straßenflankierende Parkplätze vor allem entlang der Kölner Straße, auf dem Gottfried-Velten-Platz und auf privaten Grundstücken entlang der Kölner Straße und Euskirchener Straße zur Verfügung. Insgesamt ist das Parkplatzangebot als quantitativ bedarfsgerecht einzuschätzen. Positiv ist zudem zu bewerten, dass die Stellplätze den Versorgungseinrichtungen direkt zugeordnet sind.
- Darüber hinaus ist Heimerzheim gut in das Swisttaler Alltagsradwegenetz (u. a. Nord-Süd-Route nach Odendorf, Ost-Nord-Routen nach Morenhoven bzw. Buschhoven) eingebunden.

Eine Entwicklungsfläche für eine Ergänzung des Einzelhandelsangebotes besteht nur am Metternicher Weg. Hier ist eine Erweiterung der ansässigen Lebensmittelmärkte Rewe und Netto, die Ansiedlung eines Drogeriemarktes sowie die Verlagerung/ Erweiterung des Aldi-Marktes geplant.

¹⁰ Als Leerstände wurden diejenigen Objekte aufgenommen, die augenscheinlich auch weiterhin als Ladenflächen genutzt werden können.

Abbildung 15: Nutzungsstruktur im Geschäftsbereich Heimerzheim

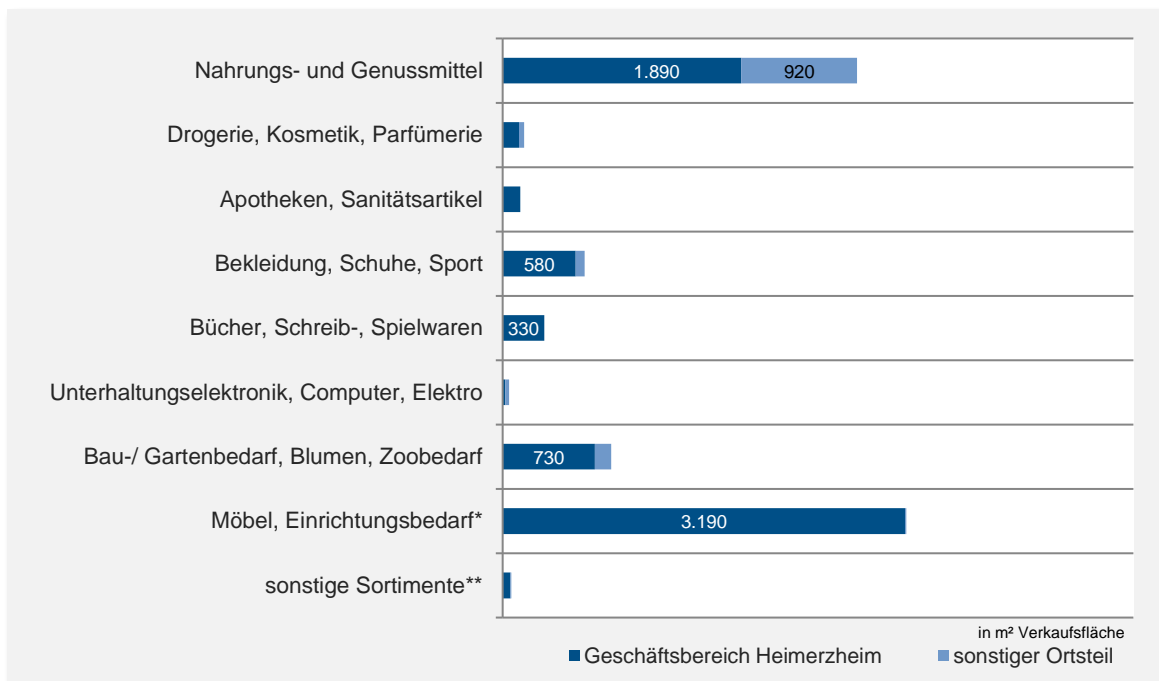


Quelle: BBE-Erhebungen 2018

5.2 Einzelhandelsausstattung im Ortsteil Heimerzheim

Der Einzelhandelsbesatz im Ortsteil Heimerzheim umfasst 31 Betriebe (ca. 50 % der Gemeinde) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 8.290 m² (ca. 63 %) und einem Umsatzvolumen von rd. 36,2 Mio. € (ca. 55 %). Davon sind dem Geschäftsbereich entlang der Kölner Straße/ Kirchstraße 26 Betriebe (ca. 42 %) mit ca. 7.070 m² Verkaufsfläche (ca. 54 %) zugeordnet. Außerhalb des Geschäftsbereiches sind Einzelhandelsbetriebe vor allem im Gewerbegebiet Heimerzheim (u. a. Aldi, Getränkehandel) anässig.

Abbildung 16: Verkaufsflächenverteilung im Ortsteil Heimerzheim



* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren

** Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder/ Fahrradzubehör, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Erhebungen 2018 (Rundungsdifferenzen möglich)

Die durchschnittliche Betriebsgröße im Geschäftsbereich Heimerzheim (Ortskern) ist mit ca. 272 m² Verkaufsfläche je Betrieb relativ groß und resultiert vor allem aus dem innerörtlichen Möbelhaus sowie den beiden Lebensmittelmärkten Rewe und Netto. Der verkaufsflächenbezogene Angebotsschwerpunkt liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs demgemäß auch in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Möbel/ Einrichtungsbedarf. Neben den vorgenannten Großbetrieben zeichnet sich das Heimerzheimer Angebot in diesen Bereichen auch durch ein kleinteiliges Spezialangebot aus (u. a. Bäckereien, Metzgereien, Obst- und Gemüsehandel bzw. Gardinen, Raumausstattung, Geschenkartikel).

Darüber hinaus weist das Angebotsspektrum eine differenzierte „erweiterte Nahversorgung“ im persönlichen Bedarf mit Apotheken, Buch- und Schreibwarenhandel, Optiker, Blumen- und Pflanzenhandel auf. Ein relativ geringes Angebot ist bei Bekleidung festzustellen, Schuhe werden gar nicht angeboten, dagegen ist ein Sportgeschäft ansässig.

Die Betriebe im Geschäftsbereich Heimerzheim erreichen nach eigener Prognose mit einem Umsatz von über 3.700 € je m² Verkaufsfläche eine relativ hohe Flächenleistung auf, die wesentlich aus der Kombination von leistungsfähigen Lebensmittelmärkten und produktiven Betrieben des Ladenhandwerks mit spezialisierten Fachgeschäften des persönlichen Bedarfs resultiert.

Dem Geschäftsbereich Heimerzheim ist eine gesamtgemeindliche Versorgungsbedeutung beizumessen. Im Bereich der Nahversorgung (vor allem Nahrungs- und Genussmittel) sind vor allem die Kunden aus den Ortsteilen Heimerzheim, Dünstekoven, Straßfeld und Ollheim auf das Heimerzheimer Angebot ausgerichtet.

5.3 Städtebauliche Situation im Ortsteil Odendorf

Der Ortsteil Odendorf stellt im Südwesten der Gemeinde einen wichtigen Versorgungsschwerpunkt für die Bevölkerung des eigenen Ortsteils sowie der benachbarten Siedlungsbereiche Essig, Ludendorf und Miel dar. Die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Situation ist wie folgt zu bewerten:

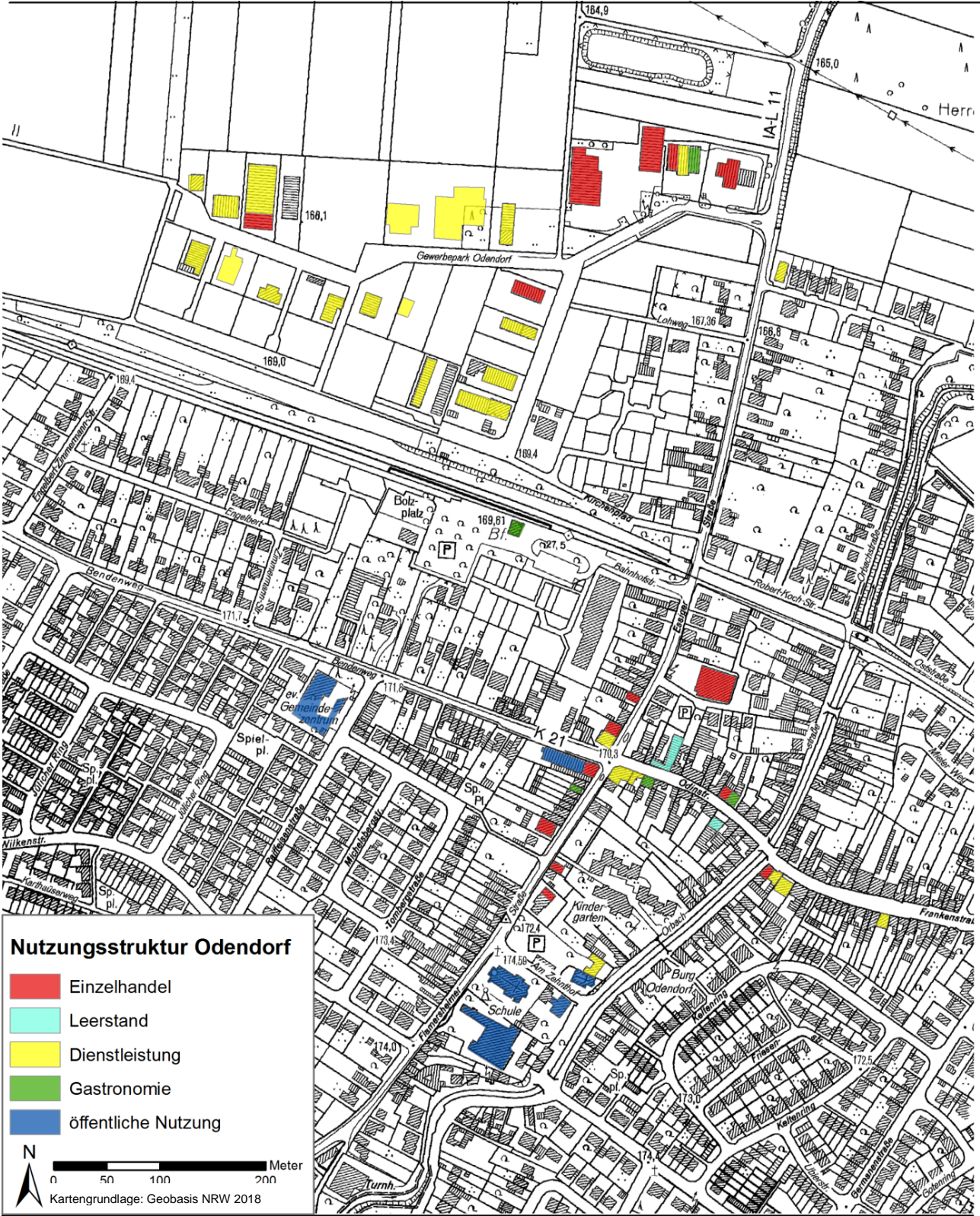
- Der gewachsene Ortskern von Odendorf befindet sich in der Orbach-Aue u. a. mit dem Zehnthaus und der alten katholischen Pfarrkirche. Der innerörtliche Geschäfts- und Dienstleistungsbereich erstreckt sich vor allem entlang der Flamersheimer Straße/ Essiger Straße. Die Querachse Odinstraße weist zwischenzeitlich nur noch wenige Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen auf. Die kleinteiligen Ladenlokale sind nur noch eingeschränkt für Einzelhandelsbetriebe nutzbar.
- Der Ortskern profitiert vor allem von der Frequenz des Edeka-Marktes und der öffentlichen Einrichtungen wie Schule und Kindergarten. Gleichzeitig ist der Verkehrsknotenpunkt des S-Bahnhaltepunktes von großer Bedeutung, sodass Odendorf eine Ausstrahlungskraft für die benachbarten Siedlungsbereiche entfalten kann.
- Aufgrund der S-Bahn-Anbindung hat Odendorf eine umfassende Wohnbauflächen-Entwicklung zu verzeichnen, die vor allem nördlich der S-Bahn-Trasse erfolgt ist. Mit der Neugestaltung des Haltepunktes ist es zudem gelungen, eine städtebauliche Einbindung des ebenfalls nördlich gelegenen Gewerbeparks Odendorf zu schaffen. So bestehen nun Fußwegeverbindungen zwischen dem gewachsenen Ortskern und dem attraktiven Wohngebiet, das im Quartier zwischen Essiger Straße und dem Straßenzug Gewerbepark Odendorf entsteht. Auch

südlich der Bahntrasse ist mit dem Bonifatius Seniorenheim eine städtebauliche Verdichtung erfolgt.

- Damit ist auch eine städtebauliche Einbindung der Versorgungseinrichtungen im nördlichen Abschnitt des Gewerbeparks Odendorf gegeben. Die ansässigen Nahversorger Aldi, Rossmann Drogeriemarkt und ein Getränkemarkt übernehmen wichtige Nahversorgungsfunktionen, die den aktuell noch an der Essiger Straße ansässigen Edeka-Markt ergänzen.
- Für den Edeka-Markt bestehen Überlegungen einer betrieblichen Weiterentwicklung, da der Markt aufgrund seiner geringen Größe und des Zuschnitts des Ladenlokals dauerhaft nicht wettbewerbsfähig erscheint. Da eine Neuaufstellung am bestehenden Standort aufgrund der verfügbaren Grundstücksgröße nicht möglich ist, wird eine Verlagerung des Betriebes an den Standort Gewerbepark Odendorf geprüft.
- Das Einzelhandelsangebot im gewachsenen Ortskern bezieht sich vor allem auf Betriebe der ergänzenden Nahversorgung. So sind Bäckereien, ein Café, eine Apotheke, ein Blumen-, ein Buch- und ein Schreibwarenhandel ansässig. Im Gewerbepark Odendorf sind spezialisierte Betriebe u. a. in den Bereichen Fahrrad, Stoffe/ Kurzwaren und Garten- und Forsttechnik vorhanden.
- Über den Bahnhof Odendorf (S 23 Bad Münstereifel/ Euskirchen – Bonn) und den Bushaltepunkt Bahnhof-Nord mit den Buslinien 747 und 748 (Odendorf – Rheinbach) besteht eine gute ÖPNV-Anbindung.
- Für die Verkehrsanbindung des Ortsteils ist die Landesstraße 11 von Bedeutung, die die Anbindung an die nördlich verlaufende Bundesstraße 56/ 266 und an die südlich gelegenen Euskirchener Stadtteile Palmersheim und Flamersheim herstellt. Es bestehen ausreichende Parkplatzkapazitäten durch straßenflankierende Stellplätze, größere öffentliche Parkplätze am Zehnhaus und am Bahnhof sowie durch Kundenparkplätze der größeren Einzelhandelsgeschäfte.
- Im Radwegenetz der Gemeinde Swisttal ist Odendorf vor allem in die Nord-Süd-Route (über Ludendorf und Dünstekoven nach Heimerzheim) eingebunden.

Entwicklungsflächen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Odendorf bestehen nur noch nördlich der Bahntrasse, da das südliche Bahnhofsumfeld mit einem Seniorenheim bebaut wurde und der historische Ortskern keine weiteren Potenzialflächen für den Einzelhandel aufweist. Insbesondere aufgrund der Neugestaltung des Bahnhaltdepot und der siedlungsstrukturellen Entwicklung nördlich des Bahnhofs, stellt der östliche Gewerbepark Odendorf einen städtebaulich integrierten Ergänzungsstandort des Geschäftsbereiches Odendorf dar.

Abbildung 17: Nutzungsstruktur im Geschäftsbereich Odendorf



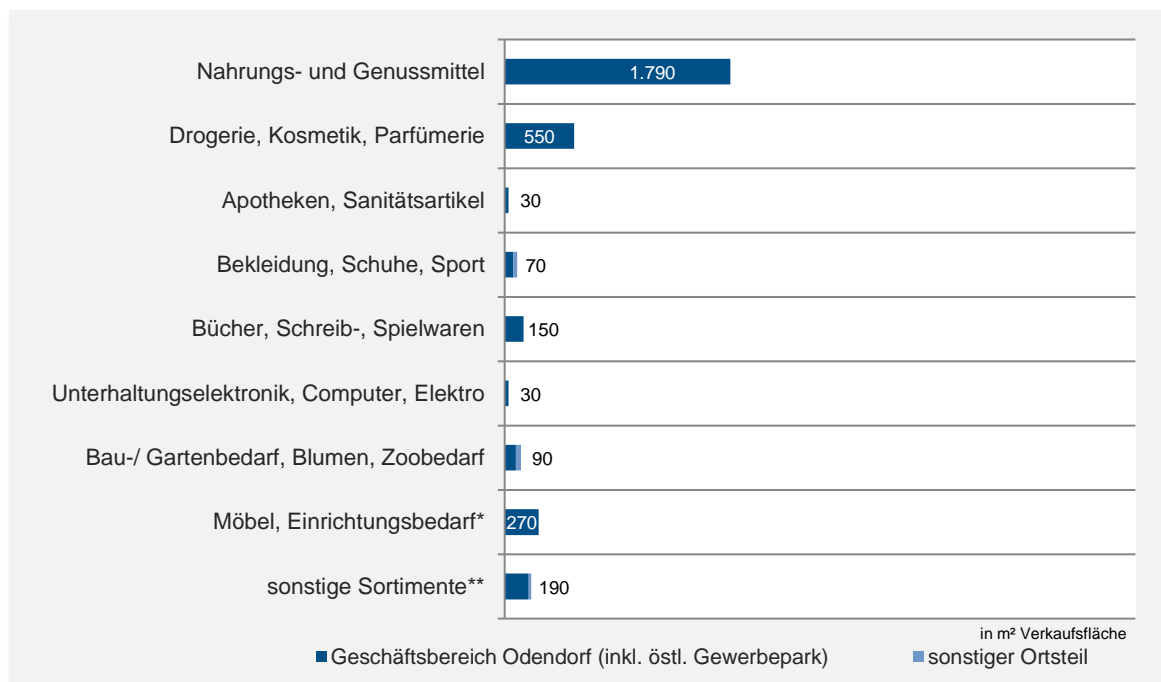
Quelle: BBE-Erhebungen 2018

5.4 Einzelhandelsausstattung im Ortsteil Odendorf

Der Einzelhandelsbesatz im Ortsteil Odendorf umfasst 18 Betriebe (ca. 29 % der Gemeinde) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.260 m² (ca. 25 %) und einem Umsatzvolumen von rd. 21,0 Mio. € (ca. 32 %). Dem Ortskern entlang der Essiger Straße/ Flamersheimer Straße sind 9 Betriebe und ca. 870 m² Verkaufsfläche zugeordnet. Im östlichen Gewerbepark Odendorf sind 6 Betriebe ansässig, die eine Verkaufsfläche von ca. 2.310 m² aufweisen und damit wesentlich zur Nahversorgung der Bevölkerung von Odendorf und den nördlich angrenzenden Ortsteilen Essig, Ludendorf und Miel beitragen.

Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. In den sonstigen Sortimentsbereichen der Nahversorgung (u. a. Apotheke, Blumen) sowie des persönlichen Bedarfs (Bücher, Schreibwaren) sind ergänzende Angebote vorhanden.

Abbildung 18: Verkaufsflächenverteilung im Ortsteil Odendorf



* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren

** Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder/ Fahrradzubehör, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Erhebungen 2018 (Rundungsdifferenzen möglich)

5.5 Städtebauliche Situation im Ortsteil Buschhoven

Der Ortskern Buschhoven weist eine kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur am Tonusplatz und den angrenzenden Straßenzügen Am Burgweiher und Alte Poststraße auf. Die ehemals vorhandenen Lebensmittelmärkte Edeka und Netto sowie der Drogeriemarkt Schlecker wurden zwischenzeitlich geschlossen. Eine Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt ist aufgrund der Größe und der sonstigen baulichen Rahmenbedingungen nicht zu erwarten.¹¹ Damit beschränkt sich das Einzelhandelsangebot in der gewachsenen Ortsmitte auf wenige kleinteilige Einzelhandelsbetriebe (u. a. Bäckerei, Apotheke, Blumen, Haushaltswaren, Schreibwaren). Darüber hinaus sind ergänzende Dienstleistungsbetriebe (Ärzte/ Physiotherapeut, Kreditinstitut, Friseur, Kosmetik u. a.) und öffentliche Einrichtungen (Schule, Kindergarten, Kirche) vorhanden.

In einem Entwicklungsverfahren für den Ortskern soll unter Bürgerbeteiligung mit dem DORV-Konzept eine „moderne Nahversorgung“ geschaffen werden, die Lebensmittel und andere Güter des täglichen Bedarf sowie vielfältige private und öffentliche Dienstleistungen umfassen soll.

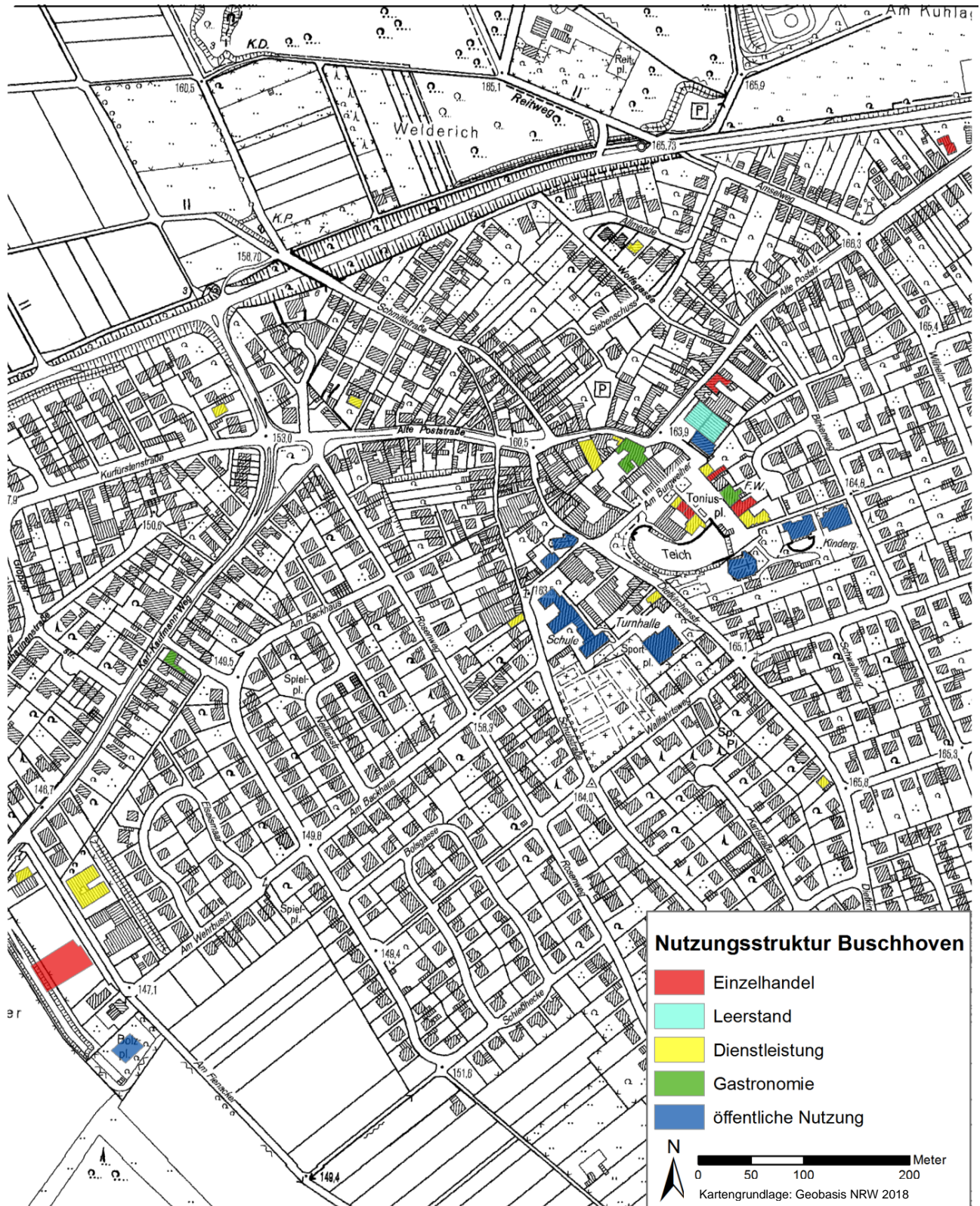
Wichtige Nahversorgungsfunktionen für die Ortsteile Buschhoven und Morenhoven übernimmt darüber hinaus der im südwestlichen Siedlungsbereich von Buschhoven ansässige Netto-Markt. Nach einer Kundenwohnorterhebung, die am 21./ 22.04.2018 in der Filiale durchgeführt wurde, kommen 83 % der Kunden aus den Ortsteilen Buschhoven und Morenhoven. Damit ist dem Markt ein hoher Nahversorgungsbezug beizumessen, sodass er die wohnungsnah Grundversorgung in diesen Ortsteilen sichert.

Die Verkehrsanbindung des Ortsteils wird wesentlich durch die den Siedlungsbereich nördlich tangierende Bundesstraße 56 als Verbindung zwischen Euskirchen und Bonn mit Anschluss an die Autobahnen 61 und 565 hergestellt. Den innerörtlichen Verkehr bündeln die Alte Poststraße und der Karl-Kaufmann-Weg (L 493 nach Morenhoven/ Rheinbach). In das regionale Busliniennetz ist der Ortsteil mit den Linien 747 (Rheinbach – Odendorf), 845 (Bonn – Heimerzheim) und 984 (Bonn - Weilerswist) sowie im Schülerverkehr funktionsfähig eingebunden.

Für den Alltagsradverkehr sind die Ost-Nord-Route nach Heimerzheim, die Ost-Süd-Route nach Bonn bzw. Rheinbach und die Verbindung nach Morenhoven von großer Bedeutung.

¹¹ Für das Edeka-Grundstück bestehen Nutzungsüberlegungen für die Schaffung einer Arztpraxis und Wohnungen in den Obergeschossen.

Abbildung 19: Nutzungsstruktur Buschhoven

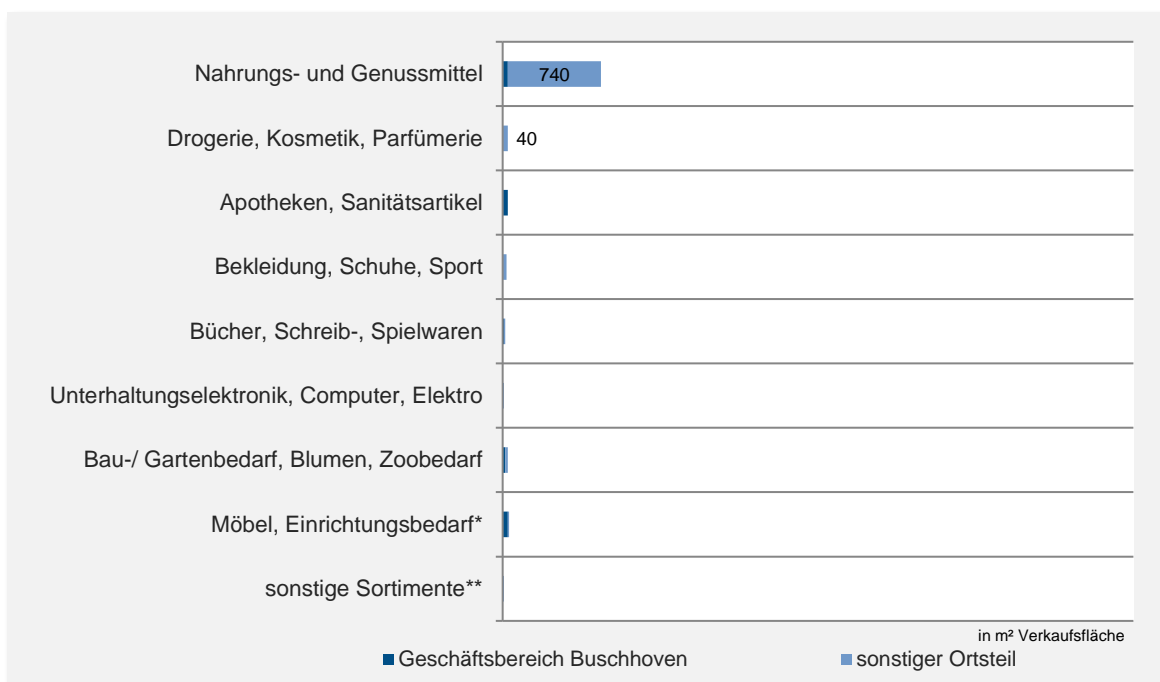


Quelle: BBE-Erhebungen 2018

5.6 Einzelhandelsausstattung im Ortsteil Buschhoven

Der Einzelhandelsbesatz im Ortsteil Buschhoven umfasst 8 Betriebe (ca. 13 % der Gemeinde) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.020 m² (ca. 8 %) und einem Umsatzvolumen von rd. 6,9 Mio. € (ca. 10 %). Den flächenmäßig größten Betrieb stellt der Lebensmittelmarkt Netto am Standort Am Fienacker dar. Dem Ortskern am Dorfweiher (Alte Poststraße/ Am Burgweiher/ Tonusplatz) sind 5 Betriebe und ca. 150 m² Verkaufsfläche zugeordnet.

Abbildung 20: Verkaufsflächenverteilung im Ortsteil Buschhoven



* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren

** Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder/ Fahrradzubehör, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Erhebungen 2018 (Rundungsdifferenzen möglich)

Entwicklungspotenziale bestehen im Ortsteil Buschhoven somit in einer kleinteiligen Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes im Ortskern, während die Lebensmittelmarktversorgung aufgrund der fehlenden Potenzialflächen im Umfeld des Burgweiher nicht mehr im gewachsenen Ortskern möglich ist. Der Netto-Markt am Standort Am Fienacker stellt einen wichtigen Ergänzungsstandort für die wohnungsnah Grundversorgung in den Ortsteilen Buschhoven und Morenhoven dar.

6 Wohnungsnahe Versorgung in der Gemeinde Swisttal

Als wohnungsnahe Grundversorgung wird die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs (vor allem Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren) verstanden, die möglichst in räumlicher Nähe zum Konsumenten (in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1.000 m) erfolgen soll.¹²

Die räumlichen Angebotsschwerpunkte des Lebensmitteleinzelhandels befinden sich in den Ortsteilen Heimerzheim, Odendorf und Buschhoven (vgl. Abbildung 21). In **Heimerzheim** soll die derzeitige Ausstattung am Standort Metternicher Weg mit einem Rewe Verbrauchermarkt und einem Netto Discountmarkt zukünftig durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes und die Verlagerung/ Erweiterung des Aldi-Marktes¹³ weiterentwickelt werden. Darüber hinaus ist ein differenziertes Fachgeschäftsangebot (Bäckereien, Metzgereien, Obst- und Gemüsehandel) im Ortskern vorhanden.

Aktuell ist damit eine fußläufige Nahversorgung für den Großteil der Bevölkerung im Ortsteil Heimerzheim gegeben. Einzig der Siedlungsbereich südlich der Burg Heimerzheim befindet sich außerhalb der fußläufigen Entfernung zu den bestehenden Lebensmittelmärkten. Mit der bevorstehenden Verlagerung des Aldi-Marktes verliert der Siedlungsbereich in Höhenlage den wohnungsnahen Versorger. Insgesamt sichert die Projektplanung eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgung für das nördliche Gemeindegebiet mit den Ortsteilen Heimerzheim, Dünstekoven, Straßfeld und Ollheim.

Der Ortsteil **Odendorf** weist einen Edeka-Markt in der gewachsenen Ortsmitte sowie einen Aldi Discountmarkt, einen Getränkemarkt und einen Rossmann Drogeriemarkt im Gewerbepark Odendorf auf. Damit besteht ein fußläufig erreichbares Nahversorgungsangebot für die Bevölkerung in den Ortsteilen Odendorf und Essig.

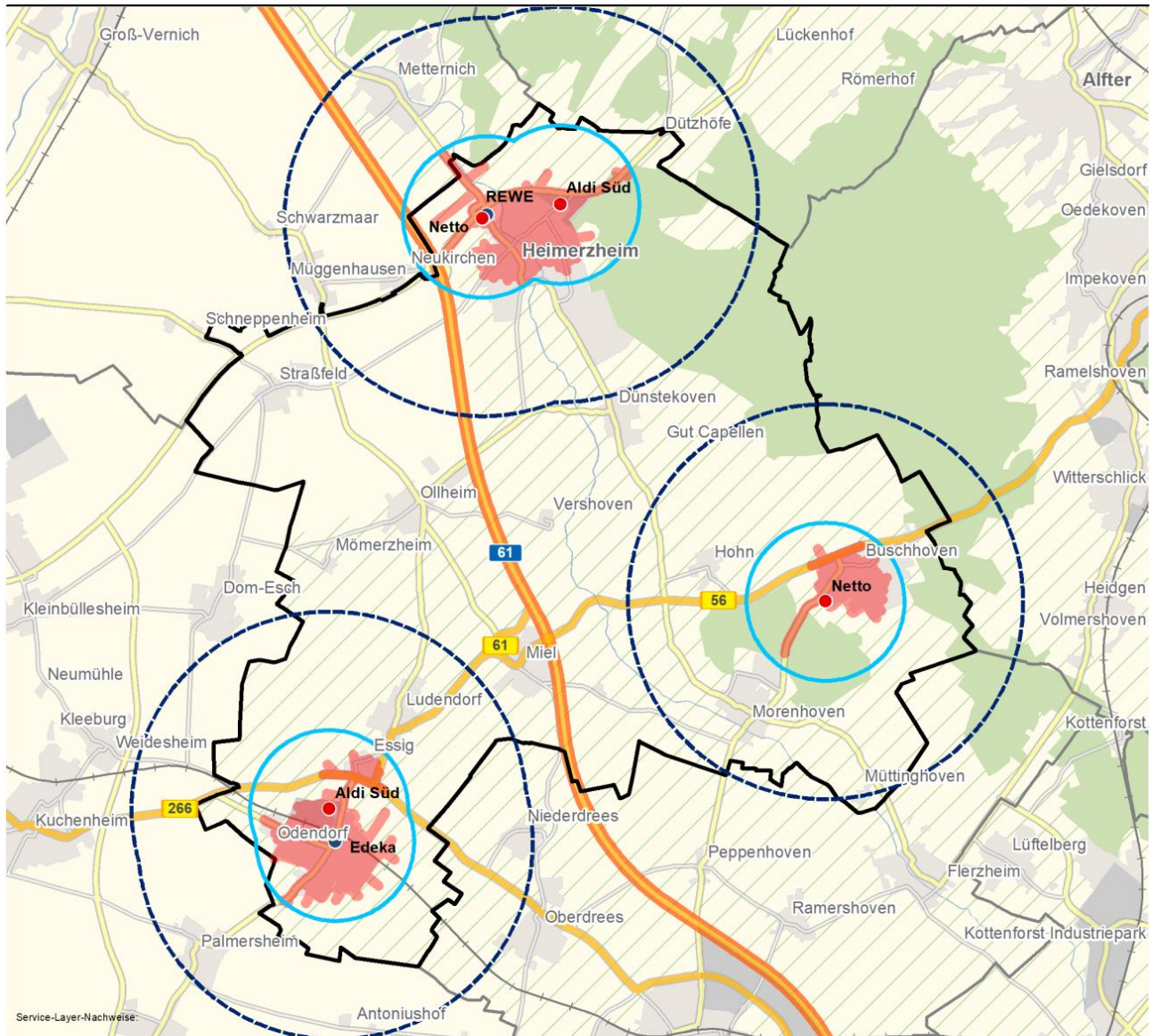
¹² Diese Distanz wird von Fußgängern in durchschnittlich 10 - 12 Minuten zurückgelegt und ist damit als maximal akzeptierte fußläufige Entfernung zu betrachten.

Um den unterschiedlichen Anforderungen an eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in verdichteten städtischen Bereichen einerseits und in dünner besiedelten ländlichen Räumen andererseits Rechnung zu tragen, wird bereits im Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Einzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ (in ZfBR 2002, 598, 601) empfohlen, dass der Nahbereich nach der Einwohnerdichte unterschiedlich abzugrenzen sei.

Da die Gemeinde Swisttal mit rd. 295 Einwohnern je km² über eine sehr geringe Einwohnerdichte verfügt, kann der Nahbereich deutlich größer als mit einem 1.000 m-Radius definiert werden, um eine bedarfsgerechte Entwicklung der wohnungsnahen Versorgungsausstattung zu gewährleisten.

¹³ Gleichzeitig soll der derzeitige Aldi-Standort im Gewerbegebiet Heimerzheim aufgegeben werden.

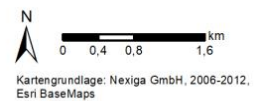
Abbildung 21: Nahversorgung in der Gemeinde Swisttal



Nahversorgung

Lebensmittelmärkte

- Supermarkt
- Discounter
- 2.500 m Radius
- 1.000 m - Radius
- fußläufige Distanz (1.000 m)
- Gemeindegrenzen



Quelle: BBE-Erhebungen 2018

Im Ortsteil **Buschhoven** belegt ein Netto Discountmarkt einen Standort in südwestlicher Siedlungsrandlage. Darüber hinaus ist im Ortskern eine Bäckerei ansässig. Der Lebensmittelmarkt sichert damit ein fußläufiges Nahversorgungsangebot, das nahezu den gesamten Siedlungsbereich von Buschhoven umfasst.

In den **sonstigen Ortsteilen** ist – abgesehen von einer Bäckerei in Miel – keine wohnungsnah Grundversorgung gegeben, sodass eine starke Ausrichtung auf die Versorgungseinrichtungen in Heimerzheim, Odendorf und Buschhoven ablesbar ist.

Dabei sind die Ortschaften Dünstekoven, Straßfeld und Ollheim auf das Nahversorgungsangebot in Heimerzheim ausgerichtet (insgesamt ca. 8.260 Einwohner). Die Nahversorger in Odendorf versorgen die Bevölkerung von Essig, Ludendorf und Miel (zusammen ca. 6.200 Einwohner) mit, während der Lebensmittelmarkt in Buschhoven auch auf den Nachbarortsteil Morenhoven (zusammen ca. 5.050 Einwohner) ausstrahlt.

Zur **quantitativen Beurteilung** der Nahversorgungssituation in der Gemeinde Swisttal wird als Indikator die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel nach Versorgungsbereichen herangezogen (vgl. Abbildung 22).

Die Gemeinde Swisttal verzeichnet bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren aktuell per Saldo Kaufkraftabflüsse. Einem Gesamtumsatz von rd. 40,4 Mio. € steht eine sortimentspezifischen Kaufkraft von rd. 51,3 Mio. € zur Verfügung. Somit fließen ca. 11 Mio. € Kaufkraftpotenzial an Umlandstandorte ab.

Die Gegenüberstellung von Umsatz und Kaufkraft nach Teilräumen zeigt, dass die Nahversorgung der Wohnbevölkerung in den Versorgungsgebieten von Heimerzheim und Odendorf nur geringe Versorgungsdefizite aufweisen. Mit der Umsetzung der Planungen in Heimerzheim wird sich die Schwerpunktsetzung in Heimerzheim noch vertiefen.

Die Nahversorgung im Versorgungsgebiet Buschhoven/ Morenhoven kann dagegen aktuell nur einen relativ geringen Anteil der verfügbaren Kaufkraft binden, so dass gleichermaßen die Ansiedlung des geplanten DORV-Ladens als auch eine Erweiterung des ansässigen Netto-Marktes einer Festigung der wohnungsnahen Versorgung dienen kann.

In der Gesamtbetrachtung der Gemeinde Swisttal weisen relativ hohe Kaufkraftabflüsse auf Defizite bei einer bedarfsgerechten Versorgung hin.

Abbildung 22: Umsatz-Kaufkraft-Relationen bei Nahrungs- und Genussmitteln/ Drogeriewaren in der Gemeinde Swisttal nach Versorgungsbereichen

Versorgungsbereich	Umsatz	Kaufkraft	Umsatz-Kaufkraft-Relation	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. € ¹
Heimerzheim (inkl. Dünstekoven, Straßfeld, Ollheim)	19,7	21,6	91	- 1,9
Odendorf (inkl. Essig, Ludendorf, Miel)	16,2	16,4	99	- 0,2
Buschhoven (inkl. Morenhoven)	4,5	13,3	34	- 8,8
Gemeinde Swisttal gesamt	40,4	51,3	79	- 10,9

Quelle: BBE-Berechnungen

Damit kommt der Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes in der Gemeinde Swisttal eine hohe Bedeutung zu. Hierbei sind eine marktgerechte Sicherung der bestehenden Versorgungsstrukturen und eine Ergänzung in denjenigen Teilräumen sinnvoll, die aktuell über keine angemessene wohnungsnahere Versorgung verfügen. Neben der bereits in Umsetzung befindlichen Angebotsergänzung im Ortsteil Heimerzheim (Erweiterung Rewe und Netto, Verlagerung Aldi sowie Ansiedlung Drogeriemarkt) sollte vor allem an den bestehenden Standorten in Odendorf und Buschhoven eine Weiterentwicklung der Lebensmittelversorgung erfolgen.

Die kleineren Ortschaften verfügen dagegen mit unter 1.000 Einwohnern über nur so geringe Nachfragepotenziale, dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Lebensmittelmarktes in diesen Orten nicht gewährleistet ist.

7 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung

Die Gemeinde Swisttal weist ein auf die erweiterte Nahversorgung ausgerichtetes Einzelhandelsangebot auf. Insgesamt umfasst der Bestand 62 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 13.160 m² und 66,3 Mio. € Umsatz. Auf den Ortsteil Heimerzheim entfallen ca. 63 % der Verkaufsfläche und ca. 55 % des Umsatzes der Gemeinde.

Im Vergleich zum Jahr 2009 ist eine rückläufige Einzelhandelsentwicklung zu verzeichnen. So ist die Einzelhandelsausstattung leicht um ca. 2.100 m² Verkaufsfläche zurückgegangen. Die Umsatzentwicklung liegt mit + 6 % gegenüber dem Jahre 2009 jedoch deutlich unter der Kaufkraftentwicklung im selben Zeitraum (+ 21 %), sodass sich die Versorgungsqualität in den vergangenen Jahren deutlich verschlechtert hat. Neben dem Rückgang im Bereich des persönlichen Bedarfes und des Einrichtungsbedarfs bestehen auch deutliche Kaufkraftabflüsse im Bereich der Nahversorgung (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren), sodass zusätzlich zu der in Planung befindlichen Neuaufstellung der Lebensmittel- und Drogeriemärkte in Heimerzheim auch der weitere bedarfsgerechte Ausbau der wohnungsnahen Versorgung in den anderen beiden Versorgungsstandorten Odendorf und Buschhoven im Vordergrund steht.

In den anderen Angebotssegmenten steht die Gemeinde Swisttal in einem starken regionalen Wettbewerb, sodass nur begrenzte Entwicklungsperspektiven (Weiterentwicklung der bestehenden Betriebe/ Nischenangebote) abzuleiten sind.

Für die Ortskerne Heimerzheim, Odendorf und Buschhoven stellt die Schaffung geeigneter Ladenlokale für marktübliche Betriebe nach wie vor die wichtigste Aufgabe dar.

8 Zentrenkonzept Swisttal

8.1 Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte aus Sicht der Landesplanung

Das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt die Ausgestaltung des landesplanerischen Steuerungsansatzes unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten dar. Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen der Bauleitplanverfahren in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen und somit auch den Rahmen für das kommunale Einzelhandelskonzept bilden:

- Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden (Ziel 6.5-1 LEP NRW).
- Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden (Ziel 6.5-2 LEP NRW).

Welche Sortimente als zentrenrelevant gelten, regeln die Gemeinden über ortstypische Sortimentslisten. Bei der Festlegung der Liste sind so genannte „zentrenrelevante Leitsortimente“ zu beachten.

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) dürfen ausnahmsweise auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden. Dazu ist nachzuweisen, dass eine Errichtung in integrierter Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, die Bauleitplanung der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient und zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigen (Ziel 6.5-3 LEP NRW).
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen so dimensioniert werden, dass der zu erwartende Gesamtumsatz die sortimentsbezogene Kaufkraft in der Gemeinde nicht überschreitet (Grundsatz 6.5-4 LEP NRW).
- Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn die zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt werden (Ziel 6.5-5 LEP NRW). Der Umfang der zentrenrelevanten

Randsortimente soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten (Grundsatz 6.5-6 LEP NRW).

- Die Gemeinden werden veranlasst, vorhandene Standorte großflächiger Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen über Bebauungspläne auf den Bestand zu begrenzen, der baurechtlichen Bestandsschutz genießt. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt (Ziel 6.5-7 LEP NRW).
- Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche und Agglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ist auf der Ebene der Bauleitplanung entgegenzuwirken. Dabei ist eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden (Ziel 6.5-8 LEP NRW).
- Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen zu berücksichtigen (Grundsatz 6.5-9 LEP NRW).
- Die Regelungen gelten auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Der „**Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen**“ in der Fassung vom 22. September 2008 fasst als Verwaltungsvorschrift wesentliche Punkte der gesetzlichen Rahmenbedingungen zusammen und erläutert diese. Dieser Erlass soll¹⁴

„ (...) den Trägern der Regionalplanung, den Bezirksregierungen, den Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung und den Bauaufsichtsbehörden als Grundlage für die Beurteilung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben i. S. v. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen und für Investitionswillige, Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer und den Einzelhandel Planungs- und Investitionssicherheit schaffen.“

Unter Punkt 4.1 „Gemeindliche Einzelhandelskonzepte“ führt der Einzelhandelserlass NRW einleitend aus:

¹⁴ Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW). Gem. RdErl. D. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4/VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie - 322/323 - 30.28.17. vom 22.09.2008.

„Mit der Aufstellung von gemeindlichen Einzelhandelskonzepten und der planungsrechtlichen Umsetzung dieser Konzepte durch Bauleitpläne unterstützen die Gemeinden die Entwicklung ihrer Zentren und Nebenzentren und sorgen für eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Einzelhandelskonzepte schaffen einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben, andererseits Planungs- und Investitionssicherheit für Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer.

In den Einzelhandelskonzepten legen die Gemeinden ihre Entwicklungsziele für den Einzelhandel fest. Dies beinhaltet neben dem angestrebten Zentrengefüge über die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche auch die Bestimmung der Sonderstandorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie sonstige Sonderstandorte. Dabei werden auf der Grundlage einer konkreten Bestandserhebung und -analyse der Einzelhandelssituation sowie der städtebaulichen Konzeption für die Einzelhandelsentwicklung die bestehenden tatsächlichen zentralen Versorgungsbereiche sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche räumlich und funktional festgelegt. Zu einem Einzelhandelskonzept gehört auch die ortsspezifisch zu entwickelnde Liste zentrenrelevanter Sortimente“.

Mit einem Bundesverwaltungsgerichtsurteil von 2013 wurde nochmals die Bedeutung von Einzelhandelskonzepten für die Bauleitplanung klargestellt. Demnach kann sich die Kommune bei der Rechtfertigung eines Bebauungsplans zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung allein auf das beschlossene Einzelhandelskonzept berufen.

8.2 Begriff des zentralen Versorgungsbereiches

Bei einem stadtplanerischen Konzept zur Steuerung des Einzelhandels handelt es sich - nach entsprechender Beschlussfassung durch den Rat der Gemeinde - um ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen ist.

Bei der Erarbeitung derartiger informeller Planungen liegt der Schwerpunkt darin, städtebauliche Belange zu konkretisieren, die in die Abwägung einzustellen sind. Insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB genannten Belange der Erhaltung und Entwicklung **zentraler Versorgungsbereiche** spielen dabei eine wichtige Rolle. Dieser Begriff findet im Übrigen Erwähnung in den Vorschriften der §§ 2 Abs. 2, 9 Abs. 2a, 34 Abs. 3, 34 Abs. 3a BauGB, 11 Abs. 3 BauNVO. Es handelt sich um einen Begriff des durch den Bundesgesetzgeber geregelten Bauplanungsrechts.

Ziel eines Einzelhandelskonzeptes ist es, auf Gemeindeebene die konkreten **Abgrenzungen und Funktionen** der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte zu bestimmen.

Für den einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB hat der Bundesgesetzgeber die Bedeutung von Einzelhandelskonzepten im Satz 2 ausdrücklich betont. Diese Regelung lautet wie folgt:

„Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält“.

Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der hierzu mittlerweile vorliegenden Rechtsprechung, insbesondere des OVG NRW sowie des Bundesverwaltungsgerichts, räumlich abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil vom 17.12.2009 (4C 2.08) weitergehend konkretisiert: Entscheidend ist danach, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff „zentral“ ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen.

Betont hat das Bundesverwaltungsgericht in der genannten Entscheidung auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine „**integrierte Lage**“ voraussetzt. Dies hatte das OVG NRW in seinem Urteil vom 19.06.2008 (7 A 1392/07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat ergänzend aufgezeigt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.

Ein zentraler Versorgungsbereich setzt auch keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. In dem OVG NRW-Urteil vom 15.02.2012 (10 D 32/11.NE bzw. 10 A 1770/09) wurden die Kriterien konkretisiert. Demgemäß muss die ansässige Einzelhandelsausstattung geeignet sein, „den allgemeinen Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum“ zu entsprechen. Als Grundvoraussetzung sollte im Allgemeinen mindestens ein moderner und zukunftsfähiger Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor ansässig sein. Bei einem zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Begründung auch belegen, dass die Entwicklung in einem überschaubaren Zeitraum wahrscheinlich ist bzw. durch den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint.

8.3 Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Swisttal

Ausgehend von den mit dem Einzelhandelskonzept 2009 verabschiedeten Leitzielen sollen auch zukünftig folgende Aspekte rahmengebend für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Swisttal sein:

■ **Erhalt und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion**

Der Einzelhandel der Gemeinde Swisttal soll auch zukünftig die grundzentralen Versorgungsfunktionen erfüllen, sodass eine nach städtebaulichen Kriterien ausgerichtete Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen erfolgen soll.

■ **Prioritäre Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der Ortskerne**

Die Ortskerne Heimerzheim, Odendorf und Buschhoven stellen die ortsgeschichtlich gewachsenen Geschäfts- und Dienstleistungsbereiche der Gemeinde dar, für die eine quantitative und qualitative Sicherung und Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen angestrebt wird.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Heimerzheim wurde bereits mit dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2009 über die historische Ortsmitte hinaus bis zum Metternicher Weg erweitert, um angemessene Versorgungsangebote baulich realisieren zu können. Auch in Odendorf ist die bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgungsausstattung notwendig, sodass nunmehr auch eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Odendorf vorgeschlagen wird, da die Umgestaltung des Bahnhaltepunktes einen „Sprung über die Bahn“ ermöglicht.

Auch in Buschhoven soll die Nahversorgung weiterhin gesichert werden. Dabei ist in der Ortsmitte aufgrund der baulichen Strukturen vor allem auf die Ansiedlung kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote (u. a. DORV-Laden) abzustellen.

Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und vor allem zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen zukünftig auf die beiden zentralen Versorgungsbereiche Heimerzheim und Odendorf sowie auf den Nahversorgungsstandort Buschhoven konzentriert werden. Die Konzentration auf zentrale Versorgungsbereiche gilt in besonderem Maße für großflächige Betriebe, die die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO erfüllen.

■ **Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung**

Die wohnungsnahen Versorgung soll erhalten und durch die bedarfsgerechte Ansiedlung/ Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten weiterentwickelt werden. Dazu ist neben der Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche die Weiterentwicklung von Nahversorgungsstandorten möglich.

Im begründeten Ausnahmefall können auch Angebotsergänzungen durch großflächige Lebensmittelmärkte erfolgen. Denn die mit Ziel 6.5-2 des LEP NRW formulierte Ausnahmeregelung erlaubt es, an siedlungsstrukturell integrierten Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, jedoch innerhalb der im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche, auch größere Nahversorger anzusiedeln, wenn

- die wohnungsnahе Versorgung nicht durch einen Standort in einem zentralen Versorgungsbereich sichergestellt werden kann,
- der Betrieb nach Standort, Sortiment und Größe der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung in dem zugeordneten Siedlungsbereich dient und
- keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

■ **Konzentration des Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf städtebaulich geeignete Standorte im Gemeindegebiet**

Durch die Konzentration des Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf ausgewählte Standorte soll eine Streuung des Einzelhandels innerhalb des Gemeindegebietes vermieden werden. Somit wird auch für den überwiegend nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel eine Konzentration möglicher neuer Betriebe auf im Gemeindegebiet gut erreichbare Standorte verfolgt, um Verbundeffekte zwischen den Nutzungen zu ermöglichen. Zudem wird durch die Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf ausgewählte Standorte der Ressourceneinsatz reduziert (Verbrauch von Flächen, Bau und Unterhaltung von Verkehrswegen).

Als Standorte für zusätzliche großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten kommt im Wesentlichen der Gewerbepark Odendorf infrage. Angebotsergänzungen wären darüber hinaus auch am Standort Metternicher Weg in Heimerzheim denkbar. Aufgrund der dort gegebenen Flächenkapazitäten sind die Ansiedlungsmöglichkeiten jedoch sehr begrenzt.

Da Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe gemäß Ziel 6.5-1 LEP NRW nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen zulässig sind, sind entsprechende Ansiedlungen an sonstigen Standorten im Gemeindegebiet nicht möglich. Dies schließt auch das Gewerbegebiet in der Höhenlage von Heimerzheim mit ein, das im Regionalplan als Gewerbe- und Industriefläche (GIB) dargestellt ist.

8.4 Swisttaler Sortimentsliste

Die Operationalisierung der vorab definierten Leitziele bedingt, dass auf der Ebene der Bauleitplanung definitorisch exakt zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden werden kann. Die „Swisttaler Sortimentsliste“ wurde letztmals mit dem Einzelhandelskonzept 2009 festgelegt.

Diese Untergliederung ist vor dem Hintergrund der Strukturen im örtlichen Einzelhandel und der Marktentwicklung im deutschen Einzelhandel zu überprüfen. Die zugrunde zu legenden Bewertungskriterien sind dabei unverändert:

- Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt bzw. eines Ortskerns prägend und daher für starke und intakte Versorgungszentren bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch neuwertige Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in zentralen Versorgungsbereichen führen können.
- Dagegen sind als nicht-zentrenrelevant Sortimente einzustufen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt bzw. in den Ortskernen vertreten sind und für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen. Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z. B. großer ebenerdiger Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerörtliche Bereiche integriert werden.
- Die Nahversorgungsrelevanz von Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind grundsätzlich auch zentrenrelevant.

Der LEP NRW definiert folgende zentrenrelevante Leitsortimente, die „von der Gemeinde bei der Erstellung ihrer ortstypischen Sortimentslisten zu beachten“ sind:

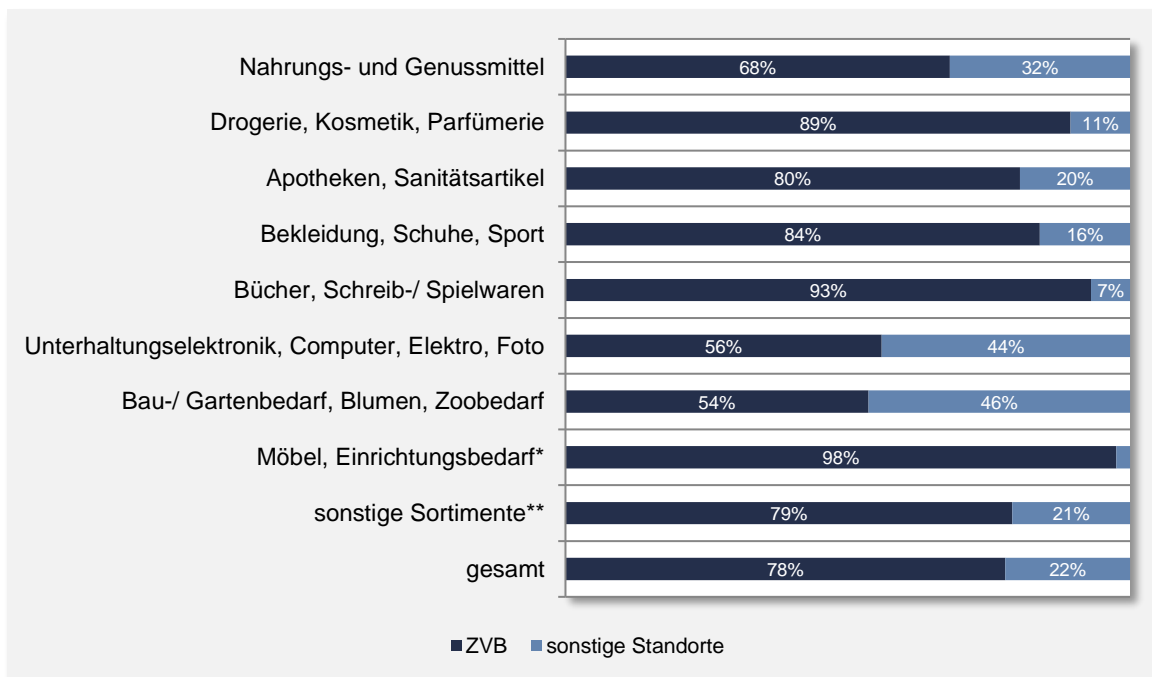
- Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik
- Spielwaren

- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
- Uhren, Schmuck
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

Für die Bewertung der Zentrenrelevanz der ausgewählten Sortimente wird folgende Vorgehensweise gewählt:

- Bewertung der Angebotsstruktur nach Standorten
- Bewertung der sortimentsbezogenen Ausstattung in den zentralen Versorgungsbereichen
- Bewertung der Bedeutung der Sortimente für die Funktionsfähigkeit und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Swisttal.

Abbildung 23: Verkaufsflächenanteil nach Standortbereichen



ZVB: zentraler Versorgungsbereich

* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

** Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Berechnungen (ZVB vgl. Abgrenzung in Kap. 8.5 für die zentralen Versorgungsbereiche Heimerzheim und Odendorf)

Die Überprüfung führt zu folgenden Ergebnissen:

- Die Nahversorgung wird aufgrund der Einkaufshäufigkeit durch die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel sowie Apothekenwaren sichergestellt.

Die strukturprägenden Betriebe mit diesen Sortimenten befinden sich in der Gemeinde Swisttal in den abzugrenzenden zentralen Versorgungsbereich bzw. an sonstigen wohnungsnahen Standorten. Sie sind als **zentrenrelevant und gleichzeitig auch als nahversorgungsrelevant** zu bewerten.

- In den zentralen Versorgungsbereichen sind die wesentlichen Angebote in den Sortimenten Blumen, Bekleidung/ Wäsche, Sportartikel, Bücher/ Zeitschriften, Schreibwaren, Spiel-/ Hobbywaren (inkl. Musikinstrumente), Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren, Haustextilien (Haus-, Bett-, Tischwäsche), Heimtextilien (Vorhänge, Gardinen, Dekorationsstoffe), Computer/ Telekommunikation und Optik konzentriert. Aufgrund der strukturellen Gegebenheiten sind diese Sortimente in der Gemeinde Swisttal faktisch als **zentrenrelevant** zu bewerten.
- Die Sortimentsbereiche Elektrokleingeräte/ Unterhaltungselektronik, Foto, Uhren/ Schmuck, Kunst, Bilder, -Rahmen, zeichnen sich durch ein relativ kleinteiliges Sortiment („Handtaschensortiment“) aus, das hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Leistungsfähigkeit (Flächenproduktivität) in die zentrale Geschäftslage integrierbar ist. Auch wenn aktuell in der Gemeinde Swisttal nur ein geringes Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen vorhanden ist, sind diese Sortimentsbereiche für einen attraktiven Branchenmix in den Ortskernen wünschenswert. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Sortiments ist auch eine grundsätzliche Entwicklungsfähigkeit in den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde Swisttal gegeben, sodass die Kriterien der Zentrenrelevanz erfüllt sind.
- Aufgrund der flächenintensiven Warenpräsentation und des großen Flächenbedarfs der Artikel sind die Sortimente Bau- und Gartenbedarf (inkl. Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Pflanzen) sowie Möbel/ Küchen (inkl. Bettwaren, Teppiche, Lampen/ Leuchten) in der Gemeinde Swisttal als **nicht-zentrenrelevant** zu bewerten. Auch wenn ein großes Einrichtungshaus im Ortskern Heimerzheim ansässig ist, so sind diese Sortimente nicht als strukturprägend für die zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten. Zudem ist keine Entwicklungsfähigkeit innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.
- Heimtierzubehör und lebende Tiere sollten in der Gemeinde Swisttal als nicht-zentrenrelevant eingestuft werden. Aufgrund des Flächenanspruchs ist eine Integration in die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Swisttal auch zukünftig nicht zu erwarten.
- Die Sortimente Elektrogroßgeräte (sog. „weiße Ware“) werden im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Swisttal gar nicht bzw. in nur sehr begrenztem Umfang angeboten. Aufgrund der Sperrigkeit der angebotenen Waren ist bei einer möglichen Ansiedlung keine Integration in den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten, sodass diese als nicht-zentrenrelevant zu bewerten sind.
- Auch für die Angebotssegmente Fahrräder und Campingartikel wird eine Einstufung als nicht-zentrenrelevante Sortimente empfohlen. Aktuell besteht zwar ein spezialisiertes Angebot im

Gewerbepark Odendorf, der Flächenbedarf und die geringe Flächenproduktivität eines umfassenden Angebotes in diesen Segmenten lassen eine weitere Zentrenintegration in der Gemeinde Swisttal jedoch nicht erwarten.

- In den Spezialsortimenten Reitsport, Angel- und Bootsbedarf sowie Baby- und Kinderartikel (u. a. Kinderwagen, Kindersitze, ohne Spielwaren, Bekleidung) sind aktuell keine Angebote in der Gemeinde Swisttal vorzufinden. Aufgrund der betriebswirtschaftlichen Aspekte werden sie sich auch zukünftig nicht zu prägenden Sortimenten für die Swisttaler Zentren entwickeln. Es wird empfohlen, diese Spezialsortimente als nicht-zentrenrelevant einzustufen, soweit es sich dabei nicht um Angebote aus zentren- und nahversorgungsrelevanten Warengruppen handelt (z. B. Bekleidung, Spielwaren, Haustextilien, Drogerieartikel).

Von den Vorgaben der Landesplanung ausgehend, wird für die Gemeinde Swisttal eine aktualisierte Sortimentsliste vorgeschlagen, die nahversorgungs- und zentrenrelevante Warengruppen in einer Positivliste sowie die nicht-zentrenrelevanten Sortimente in einer Negativliste darstellt. Veränderungen gegenüber der vorherigen Sortimentsliste ergeben sich aus der aktuellen Bewertung des Sortimentes Polstermöbel als nicht-zentrenrelevant und des Sortimentes Blumen als zentrenrelevant. Die Bezeichnung der Warengruppen stützt sich auf die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008).

Abbildung 24: Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Gemeinde Swisttal

Definition zentrenrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente*	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente**)			
47.1/ 47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
Bekleidung, Schuhe, Sport			
47.71	Bekleidung, Wäsche		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel
Bücher, Schreib- und Spielwaren			
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto			
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
47.63	Ton- und Bildträger		
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte)
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
Bau- und Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf			
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.76.1	Blumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)

Fortsetzung folgt

Definition zentrenrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente*	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
Möbel, Einrichtungsbedarf			
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	47.59.1	Wohnmöbel, Kucheneinrichtungen, Büromöbel
47.53	Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohhwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für dem Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren
Sonstige Sortimente			
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
		aus 47.78.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
		45.32	Kraftwagenteile und -zubehör
<p>* Aufzählung nicht abschließend ** gleichzeitig zentrenrelevant Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008), blau unterlegt: zentrenrelevante Leitsortimente gemäß Anlage 1 zum LEP NRW</p>			

8.5 Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Empfehlungen zur Weiterentwicklung

In Swisttal wird die Ausweisung von zwei gleichrangigen zentralen Versorgungsbereichen - Heimerzheim und Odendorf - empfohlen. Denn aufgrund der siedlungsräumlichen Lage der beiden Versorgungszentren in einer nördlichen bzw. südlichen Randlage des Gemeindegebietes, aus der auch räumlich getrennten Verflechtungsgebiete resultieren, ist es aus Sicht der BBE Handelsberatung nicht zielführend, eine Hierarchisierung in Haupt- und Nahversorgungszentrum vorzunehmen.

Auch der begrenzte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen außerhalb der Nahversorgung lässt einen gezielten Ausbau eines zentralen Versorgungsbereichs zu einem dominieren Hauptzentrum der Gemeinde Swisttal mit einem umfassenden Versorgungsauftrag in allen Sortimentsbereichen nicht sinnvoll erscheinen.

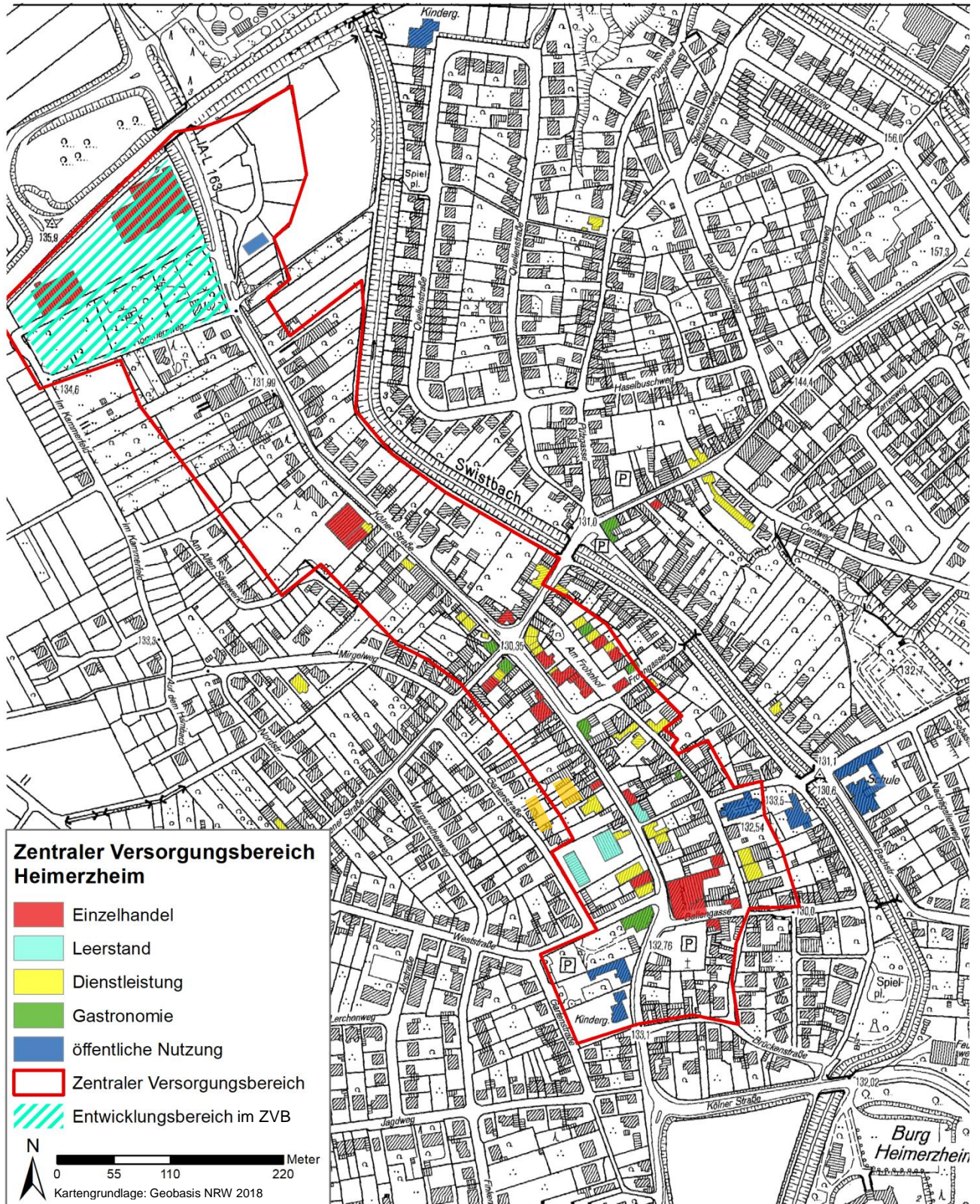
Der zentrale Versorgungsbereich Heimerzheim übernimmt Versorgungsfunktionen für das nördliche Gemeindegebiet mit den Ortsteilen Dünstekoven, Ollheim und Straßfeld, während der zentrale Versorgungsbereich Odendorf auch zukünftig für das südwestliche Gemeindegebiet (inkl. Ortsteile Essig, Lüdendorf und Miel) die Versorgung sicherstellen soll. Im Siedlungsbereich Buschhoven/ Morenhoven übernimmt der Nahversorgungsstandort Buschhoven ergänzende, ausschnittweise Versorgungsfunktionen.¹⁵ Mit der Ausrichtung der Versorgungsausstattung an der zu versorgenden Bevölkerung in den Verflechtungsbereichen werden wechselseitige Beeinträchtigungen der Entwicklungsoptionen der beiden zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen.

8.5.1 Zentraler Versorgungsbereich Heimerzheim

Bei der räumlichen Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches sind insbesondere die städtebauliche Situation sowie die Nutzungsstrukturen zu beachten. Die Analyse der Einzelhandelsstrukturen im Ortskern Heimerzheim zeigt auf, dass sich der Einzelhandelsbesatz und die ergänzenden Nutzungen der privaten und öffentlichen Dienstleistungen auf die Achse Kölner Straße sowie die Nebenbereich Fronhof und Kirchstraße konzentrieren (vgl. Abbildung 25).

¹⁵ Wie bereits dargelegt, ist dem Ortskern Buschhoven nach der Schließung wesentlicher Nahversorgungsbetriebe nicht mehr die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches zuzusprechen. Im Rahmen des CIMA-Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Swisttal aus dem Jahre 2009 wurde dem Standort die Funktion eines Nahversorgungszentrums zugeschrieben.

Abbildung 25: Zentraler Versorgungsbereich Heimerzheim



Quelle: BBE-Erhebungen 2018

Im Osten stellt der Swistbach eine stadträumliche Grenze des zentralen Versorgungsbereiches dar. In dem Quartier östlich des Bachlaufes sind nur noch vereinzelt publikumsintensive Nutzungen festzustellen. Die südliche Grenze findet das Geschäftsband im Kreuzungsbereich Brückenstraße. Dabei ist zu berücksichtigen, dass vor allem im Einzelhandel die Nutzungsdichte bereits in Höhe des Möbelhauses Rupperath deutlich abnimmt, gleichzeitig jedoch wichtige öffentliche Einrichtungen den südlichen Bereich des innerstädtischen Geschäftsbereiches prägen.

Im Westen orientiert sich die Abgrenzung des Versorgungszentrums an den Besitzstrukturen und umfasst die an die Kölner Straße angrenzenden Gebäude.

Im Norden stellt der Geschäftsstandort Metternicher Weg eine Ortskernerweiterung dar, die eine innerörtliche Entwicklung des nahversorgungsbezogenen Angebotes (vor allem Nahrungs- und Genussmittel) ermöglicht hat. Der Standort ist etabliert und wird durch ergänzende Nutzungen im östlichen Umfeld (u. a. Kindertagesstätte) in die Siedlungs- und Nutzungsstruktur des Ortsteils weiter integriert. Dem Standort kommt auch bei der weiteren Entwicklung der Versorgungsstrukturen eine wichtige Funktion zu.

Damit sind alle strukturprägenden Betriebe des Ortsteils Heimerzheim dem abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Die Längenausdehnung beläuft sich in Nord-Süd-Richtung auf ca. 950 Meter und damit auf eine Distanz, die eine Grenze der fußläufigen Erschließung markiert.

Für den zentralen Versorgungsbereich Heimerzheim ist eine moderate Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes zu empfehlen, sodass auch der ansässige Einzelhandel von Verbundeffekten profitieren kann. Dabei steht eine Diversifizierung des Nahversorgungsangebotes im Vordergrund, da sowohl bei Nahrungs- und Genussmitteln als auch bei Drogeriewaren Ergänzungs- bzw. Erweiterungsflächen notwendig sind.

Zur Weiterentwicklung des Ortskerns ist auch eine Stärkung der Angebotssegmente Bekleidung und Schuhe durch ergänzende Angebotsformate wünschenswert. Die Ansiedlung zusätzlicher Betriebe ist allerdings nur dann möglich, wenn im Ortskern ausreichend dimensionierte, attraktive Ladenflächen in Zusammenhang mit frequenzstarken Nachbarschaftsnutzungen realisiert werden.

Dagegen bestehen für die Angebote bei Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik, Büchern und Spielwaren aufgrund der starken Online-Konkurrenz und größeren Angeboten in den Nachbarstädten nur begrenzte Entwicklungspotenziale im Rahmen von Nischenangeboten.

Im Fazit wird sich der innerörtliche Flächenbedarf auf attraktive Verbundstandorte konzentrieren. Damit wird ein Flächenbedarf für moderne Betriebskonzepte einhergehen, während zu kleine oder in Randlagen befindliche Einzelhandelsflächen zunehmend abschmelzen werden. Für die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Heimerzheim ist somit auch von Bedeutung, dass es gelingt, weitere frequenzstarke Einzelhandelsbetriebe in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich zu integrieren. Dazu sind Entwicklungsflächen notwendig, die es ermöglichen, auch größere Angebotsformate anzusiedeln.

Innerhalb der zentralen Ortsmitte stehen keine größeren Entwicklungsareale zur Verfügung. So wurde zwischenzeitlich auch für das Grundstück Kölner Straße 35, in dessen rückwärtigen Bereich früher ein Plus-Lebensmittelmarkt ansässig war, die Genehmigung zur Errichtung eines Seniorenwohnheims erteilt. So sind in diesem Bereich keine weiteren baulichen Entwicklungen mehr möglich.

Als Potenzialfläche für eine Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe steht somit der **Entwicklungsbereich Metternicher Weg** zur Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs im Vordergrund.

Der Bereich beherbergt bereits die größten Nahversorgungsbetriebe des Ortsteils und bietet auf dem Grundstück selbst und ggf. unter Einbeziehung benachbarter Grundstücke die Möglichkeit einer Neuordnung der bestehenden Betriebe und Ergänzung weiterer überwiegend nahversorgungsrelevanter Nutzungen.

Der Entwicklungsbereich bietet aufgrund seiner Größe und Zuordnung die Möglichkeit, marktübliche Lebensmittel- und sonstige Fachmärkte und die notwendigen Stellplatzkapazitäten im Umfeld des innerörtlichen Geschäftsbereiches anzusiedeln, sodass vor allem die nahversorgungsbezogene Grundversorgung gesichert werden kann und die gewünschten Verbundeffekte mit dem gewachsenen Ortskern ausgelöst werden können. Damit wird eine städtebaulich wünschenswerte Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs gewährleistet.

Die aktuelle Planung sieht eine Erweiterung der ansässigen Lebensmittelmärkte Rewe (auf ca. 1.800 m² Verkaufsfläche) und Netto (auf ca. 1.050 m²), die Verlagerung/ Erweiterung des Aldi-Marktes (auf ca. 1.200 m²) und die Ansiedlung eines Drogeriemarktes (ca. 800 m²) und eines Textilfachmarkt (ca. 600 m²) vor. Damit werden die vorhandenen Entwicklungsflächen am Standort Metternicher Weg weitgehend ausgenutzt sein.

8.5.2 Zentraler Versorgungsbereich Odendorf

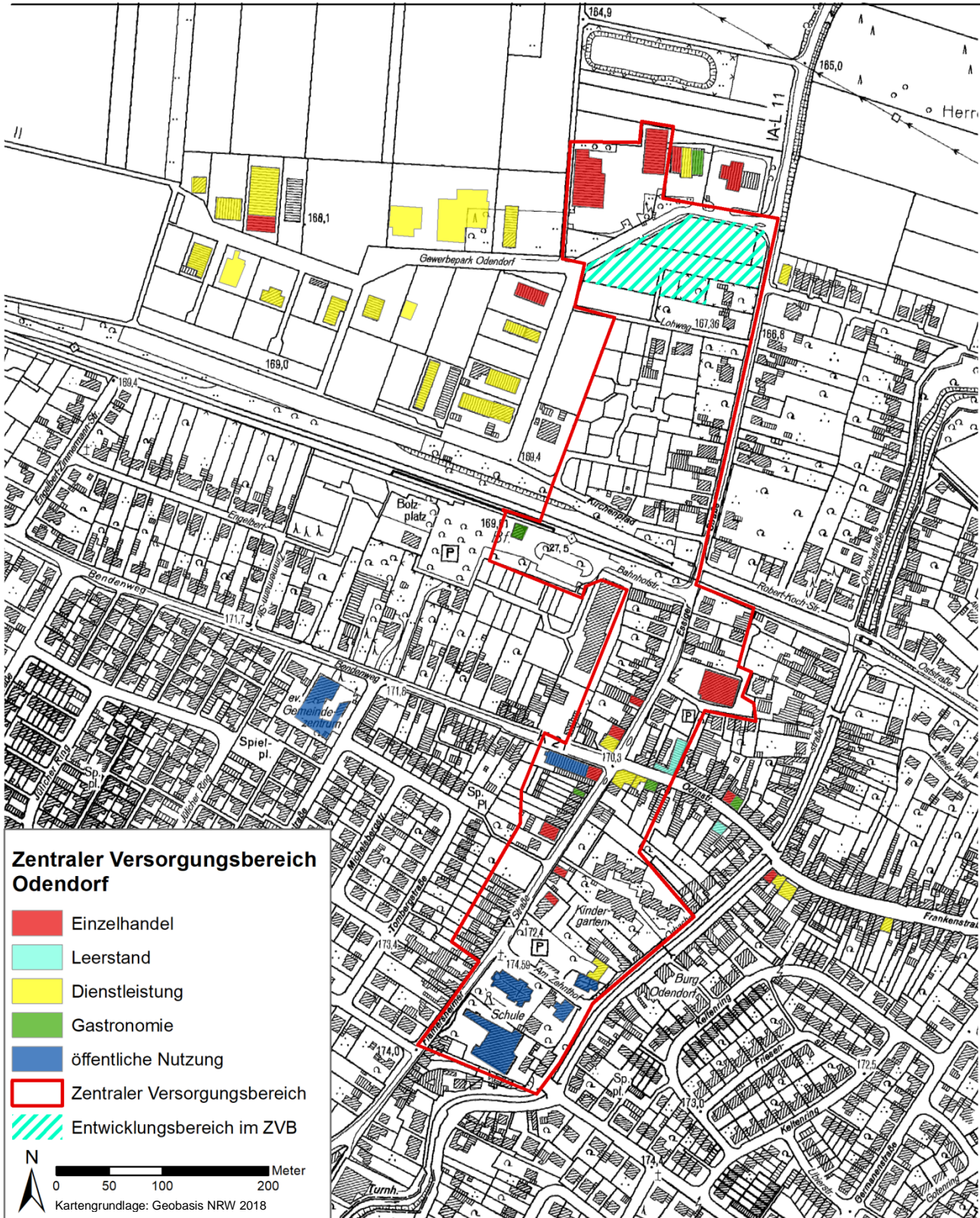
Der Ortskern Odendorf stellt einen nahversorgungsbezogenen Versorgungsschwerpunkt für das südwestliche Gemeindegebiet dar. Der angrenzende Gewerbepark Odendorf ist durch ergänzende Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe geprägt. Zwischen den gewachsenen Strukturen und dem Fachmarktzentrum besteht eine direkte fußläufige Verbindung über die Essiger Straße und damit ein Leistungsaustausch; das Bindeglied stellt auch der S-Bahnhaltepunkt dar. Aufgrund der Angebotsstruktur mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Betrieben, ergänzenden Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben sowie öffentlichen Infrastrukturen wie Kindergarten, Grundschule und kirchlichen Einrichtungen ist dem gesamten Standortbereich die **Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches** zuzuweisen.

Der zentrale Versorgungsbereich umfasst den achsenbezogenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz entlang der Flammersheimer Straße/ Essiger Straße. Die Nutzungsstruktur entlang der Odinstraße ist aufgrund der kleinteiligen Grundstücks- und Gebäudestrukturen in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Eine Wiederbelegung durch publikumsintensive Nutzungen ist aufgrund der baustrukturellen Gegebenheiten nur noch in Einzelfällen zu erwarten, sodass hier – auch im Vergleich zu der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Jahre 2009 – eine räumlich engere Abgrenzung vorgeschlagen wird. Im Süden bleiben die öffentlichen Einrichtungen von Schule, Kindertagesstätte und Kirche wichtige innerörtliche Nutzungen, die den zentralen Versorgungsbereich nach Süden begrenzen. Die nördliche Grenze des zentralen Versorgungsbereiches wird über die Bahntrasse hinaus erweitert. Die Verbindungsachse stellt die Essiger Straße dar (vgl. Abbildung 26). Von Bedeutung ist auch, dass mit der städtebaulichen Entwicklung im Bahnhofsumfeld (Nachverdichtung durch ein Seniorenheim, Neugestaltung des Haltepunktes und der Zuwegungen) und in den nördlich der Bahntrasse angrenzenden Siedlungsbereichen (Neubaugebiet Kleegarten) eine städtebauliche Integration des östlichen Bereiches des Gewerbeparks Odendorf erfolgt ist. So bilden faktisch die Fachmärkte im östlichen Gewerbepark Odendorf (u. a. Aldi, Rossmann) an der Zufahrtsstraße des Gewerbeparks die nördliche Grenze des Geschäftsbereiches Odendorf. Ausgeklammert werden hingegen die als Gewerbegebiete festgelegten Grundstücke des Gewerbepark Odendorf.

Der dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnete Verflechtungsbereich bezieht sich vor allem auf die Ortsteile Odendorf, Essig, Ludendorf und Miel. Mit dem derzeit ungenutzten Areal im Kreuzungsbereich Gewerbepark Odendorf/ Essiger Straße besteht eine mögliche Entwicklungsfläche, sodass dem zentralen Versorgungsbereich ein Potenzial zur Nachverdichtung der Nutzungen beizumessen ist. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das Grundstück des an der Essiger Straße ansässigen Edeka-Marktes nicht die Möglichkeit für eine Verkaufsflächenerweiterung auf eine heute für einen Lebensmittelsupermarkt erforderliche Größe bietet. Aus diesem Grund strebt der Betreiber an, den Markt auf das derzeit ungenutzte Areal im Kreuzungsbereich Gewerbepark Odendorf/ Essiger Straße nördlich des Bahnhofpunktes zu verlagern.

Die geplante kleinräumige Verlagerung des Vollsortimenters innerhalb des vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereiches dient der Sicherung der wohnortnahen Versorgung im südlichen Gemeindegebiet und ordnet sich somit in das vorgeschlagene Zentrenkonzept ein. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang nochmals die sehr gute Integration in den öffentlichen Nahverkehr. Denn der Standort ist einerseits fußläufig an den Bahnhofpunkt Odendorf angebunden, weshalb Auspendler ihren täglichen Weg zwischen Wohnung und Arbeitsstätte mit einem Einkauf im Lebensmittelmarkt koppeln können. Andererseits führt eine Buslinie mit zwei zusätzlichen Haltepunkten über den Kirschenpfad durch das Gewerbegebiet und schafft eine Verbindung zur Ortsmitte. 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.

Abbildung 26: Zentraler Versorgungsbereich Odendorf



Quelle: BBE-Erhebungen 2018

Bei Verlagerung ist für den Edeka-Alt-Standort eine Nachnutzung anzustreben, die weiterhin eine Frequenzwirkung für den Ortskern sicherstellt. Wie bereits aufgezeigt, sind die Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung des Gebäudes allerdings begrenzt. Größere Verkaufsflächenentwicklungen sind kaum möglich, da sich hierfür die Zahl der erforderlichen Stellplätze erhöhen würde. In diesem Fall müssten zusätzliche Kundenparkplätze auf Nachbargrundstücken eingerichtet werden, was nach Prüfung durch den Eigentümer des Edeka-Marktes und der Verwaltung nicht möglich erscheint.

Gleichwohl ist anzuraten, für den Fall einer Verlagerung des Edeka-Marktes das Gebäude des bestehenden Edeka-Marktes für eine einzelhandelsbezogene Nachnutzung prioritär zu prüfen.

8.5.3 Nahversorgungsstandort Buschhoven

Die Nutzungsstruktur am Standort Toniusplatz/ Burgweiher zeichnet sich durch eine Mischung von wenigen publikumsintensiven Nutzungen aus (u. a. Ärzte, Gastronomie, Friseur und Raiffeisenbank). Das Einzelhandelsangebot beschränkt sich vor allem auf eine Bäckerei, eine Apotheke, ein Blumengeschäft sowie Einzelhandel mit Haushalts- und Schreibwaren. Es ist die Ansiedlung eines Dorfladens im Ortskern vorgesehen.

Damit erreicht der Ortskern von Buschhoven nicht die für einen zentralen Versorgungsbereich notwendige Nutzungsvielfalt. Insbesondere im Bereich des Einzelhandels besteht kein zentrentypisches Angebot unterschiedlicher Betriebstypen und -größen sowie Sortimente. Vielmehr handelt es sich um einen siedlungsstrukturell integrierten Nahversorgungsstandort, der einer ausschnittweisen wohnungsnahen Versorgung der im Umfeld wohnhaften Bevölkerung dient.

Ziel ist es, die bestehende Funktion der Ortsmitte als Nahversorgungsstandort zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dabei ist aktuell vor allem auf die geplante Ansiedlung des DORV-Ladens zu verweisen.

Aufgrund des Fehlens geeigneter größerer Entwicklungsflächen in zentraler Lage und der Tatsache, dass eine bauliche Entwicklung nördlich der Bundesstraße 56 aufgrund landes- und regionalplanerischer Restriktionen¹⁶ nicht möglich wird, kommt dem am Standort „Am Fienacker“ ansässigen Netto-Markt eine hohe Bedeutung als ergänzender Nahversorgungsstandort zu. Der Markt übernimmt – wie bereits dargestellt – überwiegend Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Ortsteile Buschhoven und Morenhoven (ca. 83 % der Kunden stammen aus dem Nahbereich der Ortsteile Buschhoven/ Morenhoven).

¹⁶ Im Regionalplan Köln sind die Flächen nördlich der Bundesstraße 56 als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche ausgewiesen, sodass Einzelhandelsansiedlungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht mit den Zielen des Landesentwicklungsplans NRW vereinbar sind.

Trotz seiner Randlage zum Ortsteil Buschhoven ist der Standort mit ca. 3.000 Einwohnern im fußläufigen Nahbereich eines 1.000 m-Radius als städtebaulich-integriert zu bewerten. Hierbei ist von Bedeutung, dass weitere Wohnbauflächen südöstlich an den Standort heranrücken werden, sodass mit der bestehenden Wohnbebauung im Norden und Osten sowie den Gemeindebedarfseinrichtungen (u. a. Kindergarten, Feuerwehr) im Süden der Standort baulich gefasst ist. Westlich schließt ein Landschaftsschutzgebiet an. Gleichwohl ist auch eine gute Anbindung des benachbarten Ortsteils Morenhoven gegeben, für den Buschhoven u. a. mit der Grundschule, der evangelischen Kirche und dem Sportplatz auch Gemeinbedarfseinrichtungen zur gemeinsamen Nutzung vorhält.

Die Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes für die Ortsteile Buschhoven/ Morenhoven wird empfohlen, da dieser Siedlungsraum außerhalb der Verflechtungsräume der zentralen Versorgungsbereiche Heimerzheim und Odendorf liegt und somit einen „eigenständigen“ Nahversorgungsbereich darstellt. Wie bereits dargestellt wurde, fließt aktuell ein hoher Anteil der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft aus den Ortsteilen Buschhoven/ Morenhoven in die Nachbargemeinden ab, sodass eine Ergänzung der wohnungsnahen Versorgung sinnvoll ist, ohne dass sich hieraus Kaufkraftabschöpfungen aus den benachbarten Siedlungsräumen der Gemeinde Swisttal bzw. der Nachbarkommunen ergeben würden (vgl. Kap. 6, insbesondere Abbildung 22).

In diesem Zusammenhang ist auf die Bestrebungen des ansässigen Netto-Marktes zu verweisen, seine Verkaufsfläche auf bis zu 1.200 m² zu erweitern.¹⁷ Vor dem Hintergrund der deutlichen Angebotsdefizite im Bereich der wohnungsnahen Versorgung der Ortsteile Buschhoven und Morenhoven würde die Erweiterung des Marktes – gemeinsam mit der kleinteiligen Entwicklung der wohnungsnahen Versorgung in der Ortsmitte – zumindest eine Abmilderung der Nahversorgungsdefizite zur Folge haben.

¹⁷ Im Falle eines Bauleitplanverfahrens sind die Ziele der Landesplanung gemäß Kapitel 6.5 LEP NRW zu beachten.

9 Fazit und abschließende Empfehlungen

Zur Umsetzung des vorgeschlagenen Einzelhandelskonzeptes werden für die künftige Bauleitplanung zusammengefasst folgende Handlungsempfehlungen ausgesprochen:

- Für Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Sortimenten stellen die abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche Heimerzheim und Odendorf zukünftig gleichrangige Ansiedlungsstandorte dar.
- Sofern die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen bisher fehlen, ist die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche durch geeignete Bebauungspläne mit Festlegungen von Verkaufsflächen und Sortimenten nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu regeln.
- Der (großflächige) Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ist auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich geeigneten Standorten in Allgemeinen Siedlungsbereichen grundsätzlich zuzulassen, wenn die zentrenrelevanten Randsortimente auf ein zentrenverträgliches Maß beschränkt werden (i. d. R. max. 10 % der Verkaufsfläche). Als mögliche Entwicklungsstandorte stehen vor allem der Gewerbepark Odendorf und (mit eingeschränkter Flächenverfügbarkeit) auch der Standort Metternicher Weg (Heimerzheim) zur Verfügung.
- Die Weiterentwicklung der Nahversorgung soll sich vor allem in den zentralen Versorgungsbereichen Heimerzheim und Odendorf sowie im Nahversorgungsstandort Buschhoven 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.

Die vorliegende Untersuchung soll einer geordneten, städtebaulich verträglichen Einzelhandels- und Standortentwicklung der Gemeinde Swisttal im Rahmen der Bauleitplanung dienen. Um die notwendige Rechtssicherheit für die kommunale Planung herzustellen und zugleich den Investoren und Betreibern des Einzelhandels in der Gemeinde Planungssicherheit zu geben, ist ein Selbstbindungsbeschluss des Gemeinderates über die Grundzüge des Einzelhandelskonzeptes Swisttal erforderlich.

Dieser Beschluss sollte durch eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit vorbereitet werden. Hintergrund ist die aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, das mit seinen Urteilen vom 27.03.2013 (Az. 4C 13.11) klargestellt hat, dass es ausreicht, wenn in einem Zentrenkonzept die für die Funktionsfähigkeit der jeweiligen Zentren entscheidenden und mithin zentrenbildenden Sortimente


festgelegt werden und diese Sortimente darauf aufbauend in einem Bebauungsplan für ein Gebiet außerhalb der Zentren ausgeschlossen werden. Das Gericht sieht es somit als ausreichend an, wenn der konkrete Nachweis der Zentrenschädlichkeit eines Sortimente bereits mit der Erstellung des gesamtgemeindlichen Einzelhandelskonzeptes und nicht erst getrennt für jeden einzelnen, einen Einzelhandelsausschluss regelnden Bebauungsplan geführt wird. Die grundsätzliche Rechtfertigung eines Bebauungsplans zur Steuerung des Einzelhandels kann somit bereits mit dem gesamtgemeindlichen Einzelhandelskonzept geführt werden.

Das Instrument des kommunalen Einzelhandelskonzeptes wurde somit in seinem Gewicht zur Artikulierung gemeindlicher Planungsinteressen deutlich gestärkt. Bezogen auf die Nutzungsmöglichkeiten einzelner privater Grundstücke können bereits mit dem Konzept weitgehende Vorentscheidungen getroffen werden. Deshalb ist anzuraten, die Öffentlichkeit intensiv an der Erstellung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes zu beteiligen und im Rahmen des Beteiligungsverfahrens insbesondere deutlich zu machen, welche Bedeutung diese vorbereitende Planung für private Individualinteressen entfalten kann.

Köln, im Januar/ März 2020
BBE Handelsberatung GmbH

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Küpper'.

i. V. Corinna Küpper

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Schmidt-Illguth'.

i. V. Rainer Schmidt-Illguth