



# Gutachterliche Stellungnahme zur projektierten Erweiterung des LIDL Lebensmitteldiscounters in Troisdorf-Mitte im Standortbereich ‚Frankfurter Straße 93‘

München Stuttgart Forchheim  
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH  
Eupener Straße 150 50933 Köln  
T 0221-93 729 620  
F 0221-93 729 621  
cima.koeln@cima.de  
www.cima.de

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Ansprechpartner:  
Dipl.-Geogr. Michael Karutz

Köln, August 2014

### Nutzungs- und Urheberrechte

Der Auftraggeber kann den vorliegenden Projektbericht innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Der Bericht fällt unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Die Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches durch andere als den Auftraggeber auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH, Köln.

## Inhalt

<b>1 Auftrag und Aufgabenstellung</b>	<b>5</b>
<b>2 Nahversorgungssituation in den relevanten Stadtteilen der Stadt Troisdorf</b>	<b>6</b>
2.1 Nachfragestrukturen in den relevanten Stadtteilen der Stadt Troisdorf	6
2.2 Angebotssituation in den relevanten Stadtteilen der Stadt Troisdorf	7
2.2.1 Strukturdaten im Überblick	7
2.2.2 Handelszentralitäten in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ in den relevanten Stadtteilen der Stadt Troisdorf	12
<b>3 Planvorhaben und Standort</b>	<b>14</b>
<b>4 Bewertung des Planvorhabens</b>	<b>16</b>

## Abbildungen

Abb. 1: Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ in den relevanten Stadtteilen der Stadt Troisdorf (in Mio. €) insgesamt	6
Abb. 2: Einzelhandelsrelevante Nachfragevolumina in der ‚Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ in den jeweiligen Stadtteilen	7
Abb. 3: Einzelhandelsstrukturen in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ in den relevanten Stadtteilen der Stadt Troisdorf	9
Abb. 4: Standorte der Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter in den relevanten Stadtteilen der Stadt Troisdorf	11
Abb. 5: Einzelhandelsstrukturen in den relevanten Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Troisdorf	12
Abb. 6: Handelszentralitäten in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ in den relevanten Stadtteilen der Stadt Troisdorf	13
Abb. 7: Umsatzerwartung der vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterung des LIDL Lebensmitteldiscounters am Standort ‚Frankfurter Straße 93‘	14
Abb. 8: Mikrostandörtliche Situation des Vorhabenstandortes	15
Abb. 9: Auszug aus dem Regionalplan	17
Abb. 10: Resultierende Umsatzverlagerungen bei Realisierung der vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterung des LIDL Lebensmitteldiscounters an der ‚Frankfurter Straße 93‘ um 409 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	18

# 1 Auftrag und Aufgabenstellung

## Auftrag

- Gutachterliche Stellungnahme zur Verkaufsflächenerweiterung des LIDL Lebensmitteldiscounters in Troisdorf am Standort ‚Frankfurter Straße 93‘ von 991 m<sup>2</sup> auf 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Auftraggeber: LIDL Immobilienbüro West GmbH & Co. KG, Köln

## Projektzeitraum

- August 2014 (Bestandserhebungen Anfang August 2014)

## Untersuchungsdesign

- Beschreibung des LIDL Standortes am Standort Frankfurter Straße 93‘ und Einordnung in die Versorgungsstrukturen der Stadt Troisdorf
- Bewertung des LIDL Standortes hinsichtlich der Einpassung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Troisdorf
- Darstellung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen auf die bestehenden Angebotsstrukturen und betroffenen Zentralen Versorgungsbereiche in den betroffenen Siedlungsbereichen der Stadt Troisdorf
- Bewertung des Planvorhabens auf Grundlage der raumordnerischen Vorgaben (u.a. Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW, BauGB)

## Methodik

- Im Kontext der hier vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme erfolgte eine Aktualisierung der Einzelhandelsbestandsdaten in den relevanten Stadtteilen Troisdorf-Mitte, Oberlar, Spich, Sieglar, Rotter See und Friedrich-Wilhelms-Hütte. Dabei erfolgte für die Zentralen Versorgungsbereiche Troisdorf Innenstadt, Oberlar, Sieglar, Spich und Friedrich-Wilhelms-Hütte sowie den Sonderstandort ‚Spicher Straße eine vollständige Aktualisierung der Bestandsdaten, darüber hinaus wurden nur maßgeblich relevante Nahversorger und Getränkemärkte erfasst.
- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgte über veröffentlichte Angaben bundesweit tätiger Unternehmen des Lebensmitteleinzelhandels, cima interne Unternehmensdaten sowie einer Inaugenscheinnahme der Unternehmen hinsichtlich ihrer Wettbewerbsfähigkeit.
- Die Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit des Planvorhabens erfolgt unter Zugrundelegung der Prüfungsanforderungen des BauGB sowie der Vorgaben des Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW (In Kraft getreten mit Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – Nr. 23 am 12.07.2013 und unter Berücksichtigung der Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgerkonzeptes der Stadt Troisdorf (CIMA GmbH, 2011).

## 2 Nahversorgungssituation in den relevanten Stadtteilen der Stadt Troisdorf

Für die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden LIDL Lebensmitteldiscounters im Standortbereich ‚Im Zehntfeld‘ in Troisdorf ist eine detaillierte Analyse der heutigen Angebotsstrukturen in der Kernstadt mit den Stadtteilen Mitte, Oberlar, Spich, Sieglar, Rotter See, Friedrich-Wilhelms-Hütte und Troisdorf-West erforderlich.

### 2.1 Nachfragestrukturen in den relevanten Stadtteilen der Stadt Troisdorf

Die Berechnung des vorhabenrelevanten Nachfragepotenzials<sup>1</sup> erfolgt auf der Basis der gemeindegrenzen Einwohnerzahlen<sup>2</sup> und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern.<sup>3</sup> Für die Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 2.087 € (BUND) für das Jahr 2014 zugrunde gelegt. Diese Beträge werden an das Kaufkraftniveau der jeweiligen Kommune mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst. Die Kaufkraftkennziffer beläuft sich für die Stadtteile Troisdorf-Mitte, Troisdorf-West und Friedrich-Wilhelms-Hütte auf 98,5 und für die Stadtteile Rotter See und Sieglar auf 103,5. In den Stadtteilen Oberlar und Spich beläuft sich die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer auf 99,3.

Insgesamt leben in der Stadt Troisdorf derzeit 74.750 Einwohner. In den hier berücksichtigten Stadtteilen Troisdorf-Mitte, Oberlar, Spich, Sieglar, Rotter See, Friedrich-Wilhelmshütte und Trier- West leben insgesamt 58.985 Einwohner. Das dort in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ vorliegende einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen beläuft sich auf 122,9 Mio. €.

Abb. 1: Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ in den relevanten Stadtteilen der Stadt Troisdorf (in Mio. €) insgesamt

relevante Stadtteile insgesamt	Nachfragevolumen (in Mio. €)
Lebensmittel, Reformwaren	122,9

Quelle: cima Kaufkraftanalysen 2014

Die nachfolgende Abb. 2 dokumentiert das einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen in der Warengruppe ‚Lebensmittel Reformwaren‘ für die einzelnen relevanten Stadtteile.

<sup>1</sup> Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung einer jeden Stadt, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

<sup>2</sup> Quelle: Stadt Troisdorf; Abruf auf [www.troisdorf.de](http://www.troisdorf.de) am 26.08.2014; Einwohner mit Hauptwohnsitz

<sup>3</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2013

Abb. 2: Einzelhandelsrelevante Nachfragevolumina in der ‚Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ in den jeweiligen Stadtteilen

CIMA Warengruppen	Troisdorf-Mitte	Troisdorf-Oberlar	Troisdorf-Sieglar	Troisdorf-Rotter See	Troisdorf-Spich	Troisdorf-Friedrich-Willhems-Hütte	Troisdorf-West	relevante Stadtteile insgesamt
Lebensmittel, Reformwaren	32,5	12,2	18,6	8,2	25,7	14,7	10,9	122,9
<b>EINWOHNER</b>	<b>15.823</b>	<b>5.866</b>	<b>8.617</b>	<b>3.803</b>	<b>12.404</b>	<b>7.154</b>	<b>5.318</b>	<b>58.985</b>

Quelle: cima Kaufkraftanalysen 2014

## 2.2 Angebotssituation in den relevanten Stadtteilen der Stadt Troisdorf

### 2.2.1 Strukturdaten im Überblick

Die nachfolgenden Einzelhandelsstrukturdaten basieren auf einer Aktualisierung der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestandsdaten in den relevanten Stadtteilen der Stadt Troisdorf im August 2014. Die abgeleiteten Umsatzvolumina erfolgten aufgrund der Inaugenscheinnahme des konkreten Warenangebots hinsichtlich Angebotsqualität und Sortimentsstruktur. Die Hochrechnung der Umsätze erfolgte über branchenübliche Flächenproduktivitäten.

Zusätzlich wurden alle branchenspezifischen Informationen aus Firmen-

und Verbandsveröffentlichungen sowie der relevanten Fachliteratur in die Auswertung mit einbezogen.

Folgende allgemeine Aussagen können zur aktuellen Betriebs- und Branchenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in den relevanten Stadtteilen der Stadt Troisdorf getroffen werden:

- Es wurden in den Stadtteilen Mitte, Oberlar, Sieglar, Rotter See, Spich, Friedrich-Wilhelms-Hütte und Troisdorf-West insgesamt 90 vorhabenrelevante Einzelhandelsbetriebe erfasst.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Berücksichtigt wurden auch Betriebe mit einem fremden Kernsortiment, aber einem Verkaufsflächenanteil von mehr als 20 m<sup>2</sup> in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘.

- Die Gesamtverkaufsfläche in den relevanten Stadtteilen Troisdorf-Mitte, Oberlar, Sieglar, Rotter See, Spich, Friedrich-Wilhelmshütte und Troisdorf-West beträgt im Segment Lebensmittel, Reformwaren 21.390 m<sup>2</sup>. Damit liegt in den relevanten Stadtteilen eine Verkaufsflächendichte von 0,36 m<sup>2</sup>. Sie liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 0,45 m<sup>2</sup> je Einwohner.
- Der in den relevanten Stadtteilen in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ realisierte Einzelhandelsumsatz beläuft sich auf 119,5 Mio. €.

In der stadtteilspezifischen Betrachtung sind folgende Befunde zu dokumentieren:

Im **Stadtteil Troisdorf-Mitte** beherbergen in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ 37 Betriebe eine Verkaufsfläche von 9.480 m<sup>2</sup>. Der dort realisierte Einzelhandelsumsatz beläuft sich auf 48,7 Mio. €.

Der Stadtteil Troisdorf-Mitte beherbergt den Zentralen Versorgungsbereich der Troisdorfer Innenstadt. Maßgebliche Anker im Segment Nahversorgung sind das KAUFLAND SB-Warenhaus sowie die Lebensmittelvollsortimenter REWE (Kölner Straße) und EDEKA (Frankfurter Straße). In der Innenstadt hat sich darüber hinaus ein ALDI Lebensmitteldiscounter etabliert. Östlich des Zentralen Versorgungsbereichs ‚Troisdorf Innenstadt‘ ist der hier in Rede stehende LIDL Lebensmitteldiscounter (Frankfurter Straße 93) etabliert.

Der **Stadtteil Oberlar** ist durch überwiegend kleinflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel geprägt. 8 Betriebe beherbergen eine Verkaufsfläche von 980 m<sup>2</sup>. Der dort realisierte Einzelhandelsumsatz beläuft sich auf 4,4 Mio. €. Maßgeblich relevanter Nahver-

sorger ist ein NETTO Lebensmitteldiscounter im Zentralen Versorgungsbereich ‚Oberlar‘ an der Sieglarer Straße.

Im **Stadtteil Sieglar** wurden 14 relevante Einzelhandelsbetriebe erfasst. Sie beherbergen eine Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup>. Der dort realisierte Einzelhandelsumsatz in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ liegt bei 7,8 Mio. €. Während der Zentrale Versorgungsbereich ‚Sieglar‘ insbesondere durch kleinflächige Anbieter und Ladenhandwerk geprägt ist, sind darüber hinaus außerhalb ein NETTO-Markt und ein Getränkemarkt am Standort ‚Im Kirchtal‘ relevant.

Der Einzelhandel im **Stadtteil ‚Rotter See‘** wird maßgeblich durch die Fachmarkttagglomeration ‚Spicher Straße‘ mit dem HIT Verbrauchermarkt und einer vorgelagerten Mall geprägt. Vis-à-vis dazu befinden sich im Standortbereich ‚Im Zehntfeld‘ ein LIDL Lebensmitteldiscounter und in unmittelbarer Nachbarschaft ein ALDI Lebensmitteldiscounter. Die Fachmarkttagglomeration wird abgerundet durch den ebenfalls in Nachbarschaft liegenden KNAUBER Bau- und Hobbyfachmarkt. Die Standorttagglomeration ist städtebaulich als ‚Sonderstandort‘ in nicht integrierter Lage einzuordnen. Der Stadtteil Rotter See beherbergt in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ 6 relevante Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 2.295 m<sup>2</sup>. Der dort realisierte Einzelhandelsumsatz beläuft sich auf 26,0 Mio. €.



Abb. 3: Einzelhandelsstrukturen in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ in den relevanten Stadtteilen der Stadt Troisdorf

**Stadtteil Troisdorf-Mitte**

CIMA Warengruppe	Anz. der Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
Lebensmittel, Reformwaren	37	9.480	48,4

**Stadtteil Oberlar**

CIMA Warengruppe	Anz. der Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
Lebensmittel, Reformwaren	8	980	4,4

**Stadtteil Sieglar**

CIMA Warengruppe	Anz. der Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Umsatzverteilung in %
Lebensmittel, Reformwaren	14	1.600	7,8	100,0%

Stadtteil Rotter See

CIMA Warengruppe	Anz. der Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
Lebensmittel, Reformwaren	6	2.295	26,0

Stadtteil Spich

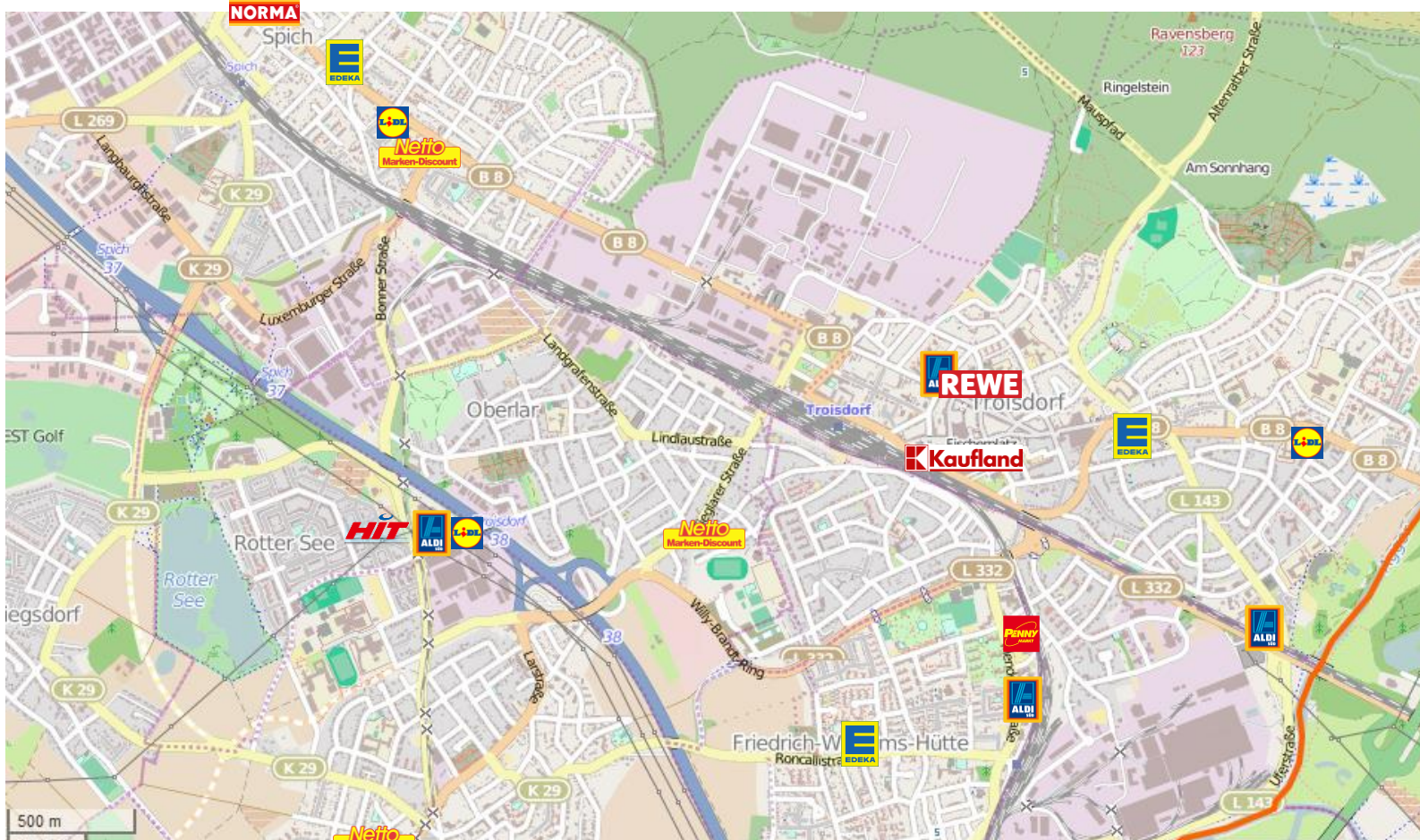
CIMA Warengruppe	Anz. der Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
Lebensmittel, Reformwaren	15	3.620	17,3

Stadtteile Friedrich-Wilhelmshütte und Troisdorf-West

CIMA Warengruppe	Anz. der Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
Lebensmittel, Reformwaren	10	3.415	15,6

Quelle: CIMA Bestandserhebungen 2014

Abb. 4: Standorte der Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter in den relevanten Stadtteilen der Stadt Troisdorf



© Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende; [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)

Der Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte beherbergt in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ 9 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 3.215 m<sup>2</sup>. Zusammen mit einem weiteren kleinflächigen Getränkemarkt in **Troisdorf-West** beläuft sich der in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ realisierte Einzelhandelsumsatz auf 15,6 Mio. €<sup>5</sup>. Der Einzelhandelsbesatz im Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte liegt ausschließlich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Friedrich-Wilhelms-Hütte.

Im **Stadtteil Spich** wurden in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ insgesamt 15 Einzelhandelsbetriebe aufgenommen. Sie realisieren einen Einzelhandelsumsatz von 17,3 Mio. €. Das Gros des Einzelhandelsbesatzes entfällt auf dem Zentralen Versorgungsbereich Spich in der Ortskernlage. Maßgeblich relevant sind hier der Vollsortimenter EDEKA und die drei Lebensmitteldiscounter LIDL, NETTO und NORMA.

Die Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels innerhalb der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ in den relevanten abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen sind in der nachfolgenden Abb. 5 dokumentiert.

Abb. 5: Einzelhandelsstrukturen in den relevanten Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Troisdorf

Zentraler Versorgungsbereich	Anz. der Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
Troisdorf Innenstadt	33	7.905	37,1
Oberlar	7	500	2,8
Spich	10	2.980	14,6
Sieglar	4	300	2,0
Friedrich-Wilhelmshütte	9	3.215	14,9

Quelle: cima Bestandserhebungen 2014

## 2.2.2 Handelszentralitäten in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ in den relevanten Stadtteilen der Stadt Troisdorf

Die rechts stehende Abb. 6 dokumentiert die Handelszentralitäten des Lebensmitteleinzelhandels in den relevanten Stadtteilen der Stadt Troisdorf. Im Standortraum insgesamt signalisiert eine Handelszentralität von 97 ein gutes Versorgungsniveau. Einem realisierten Einzelhandelsumsatz von 119,5 Mio. € steht ein einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Größenordnung von 122,9 Mio. € gegenüber.

<sup>5</sup> Aus Datenschutzgründen kann der Stadtteil ‚Troisdorf-West‘ nicht separat ausgewiesen werden.

Abb. 6: Handelszentralitäten in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ in den relevanten Stadtteilen der Stadt Troisdorf

Stadtteile	Umsatz (in Mio. €)	Nachfrage- volumen (in Mio. €)	Handels- zentralität	Kaufkraft- zu-/abfluss (in Mio. €)
Troisdorf-Mitte	48,4	32,5	149	15,9
Troisdorf-Oberlar	4,4	12,2	36	-7,8
Troisdorf-Sieglar	7,8	18,6	42	-10,8
Troisdorf-Rotter See / Spicher Straße	26,0	8,2	317	17,8
Troisdorf-Spich	17,3	25,7	67	-8,4
Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte / Troisdorf West	15,6	25,6	61	-10,0
<b>relevante Stadtteile insgesamt</b>	<b>119,5</b>	<b>122,9</b>	<b>97</b>	<b>-3,4</b>

Quelle: cima Kaufkraftanalysen und Bestandserhebungen 2014

Innerhalb des Stadtraumes bestehen jedoch deutliche Unterschiede im Versorgungsniveau. Die Fachmarkttagglomeration Spicher Straße im Stadtteil Rotter See bindet mit einer Handelszentralität von 316 mehr als das Dreifache des relevanten Nachfragevolumens im Stadtteil ‚Rotter See‘; deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umfeld bindet auch der Stadtteil ‚Troisdorf-Mitte‘ mit den im Zentralen Versorgungsbereich ‚Troisdorf Innenstadt‘ liegenden Vollsortimentern REWE und EDEKA sowie dem SB-Warenhaus KAUFLAND und dem Lebensmitteldiscounter ALDI. Die Handelszentralität beläuft sich hier auf 149.

Im Stadtteil Spich beläuft sich die Handelszentralität auf 67. Trotz der guten Ausstattung mit Lebensmittelmärkten (EDEKA, LIDL, NORMA, NETTO) zeigen sich deutliche Kaufkraftabflüsse insbesondere in Richtung der Fachmarkttagglomeration ‚Spicher Straße‘.

Noch deutlich schwächere Kaufkraftbindungen ‚vor Ort‘ in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ realisieren die Stadtteile Oberlar und Sieglar mit Handelszentralitäten von 36 bzw. 42. Die Bevölkerung aus beiden Stadtteilen orientiert sich primär auf die Fachmarkttagglomeration ‚Spicher Straße / Im Zehntfeld‘.

In den zusammengefassten Stadtteilen Friedrich-Wilhelms-Hütte / Troisdorf-West beläuft sich die Handelszentralität auf 67. Betrachtet man den Stadtteil ‚Friedrich-Wilhelms-Hütte‘ separat so liegt dort mit 101 eine hervorragende Handelszentralität vor. Die örtlichen Angebote decken die örtliche Nachfrage.

### 3 Planvorhaben und Standort

Die Fa. LIDL möchte den bestehenden Lebensmitteldiscounter am Standort ‚Frankfurter Straße 93‘ mit einer Verkaufsfläche von derzeit 991 m<sup>2</sup> auf 1.400 m<sup>2</sup> erweitern. Der LIDL Standort ‚Frankfurter Straße 93‘ liegt außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs, jedoch innerhalb des im Regionalplan dargestellten ‚Allgemeinen Siedlungsbereich‘ (ASB). Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Troisdorf wird der Standort als ergänzende stadtteilbezogene Nahversorgungslage ausgewiesen. Dementsprechend ist mit Blick auf die zu überprüfende Verkaufsflächenerweiterung des Projektvorhabens zu ermitteln, ob hierdurch eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Zentralen Versorgungsbereiche ausgelöst wird.

Abb. 7: Umsatzerwartung der vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterung des LIDL Lebensmitteldiscounters am Standort ‚Frankfurter Straße 93‘

Zentraler Versorgungsbereich	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatzerwartung der VKF-Erweiterung Mio. €	Flächenproduktivität (in € je m <sup>2</sup> )
LIDL VKF-Erweiterung	409	2,0	5.000
davon Lebensmittel, Reformwaren		1,3	
davon Randsortimente		0,7	

Quelle: cima Betriebseinschätzungen 2014

Mit der Verkaufsflächenerweiterung soll eine moderne, nachhaltige Verkaufsflächendimensionierung erreicht werden. Das Gros der Entwicklungsmaßnahme entfällt auf eine deutliche Verbreiterung der

Verkehrswege im Markt. Nur zum Teil geht das Verkaufsflächenwachstum in die Bindung zusätzlicher Umsätze. Die avisierte Verkaufsflächenerweiterung ertüchtigt den Markt nachhaltig seine Versorgungsfunktion zu übernehmen.

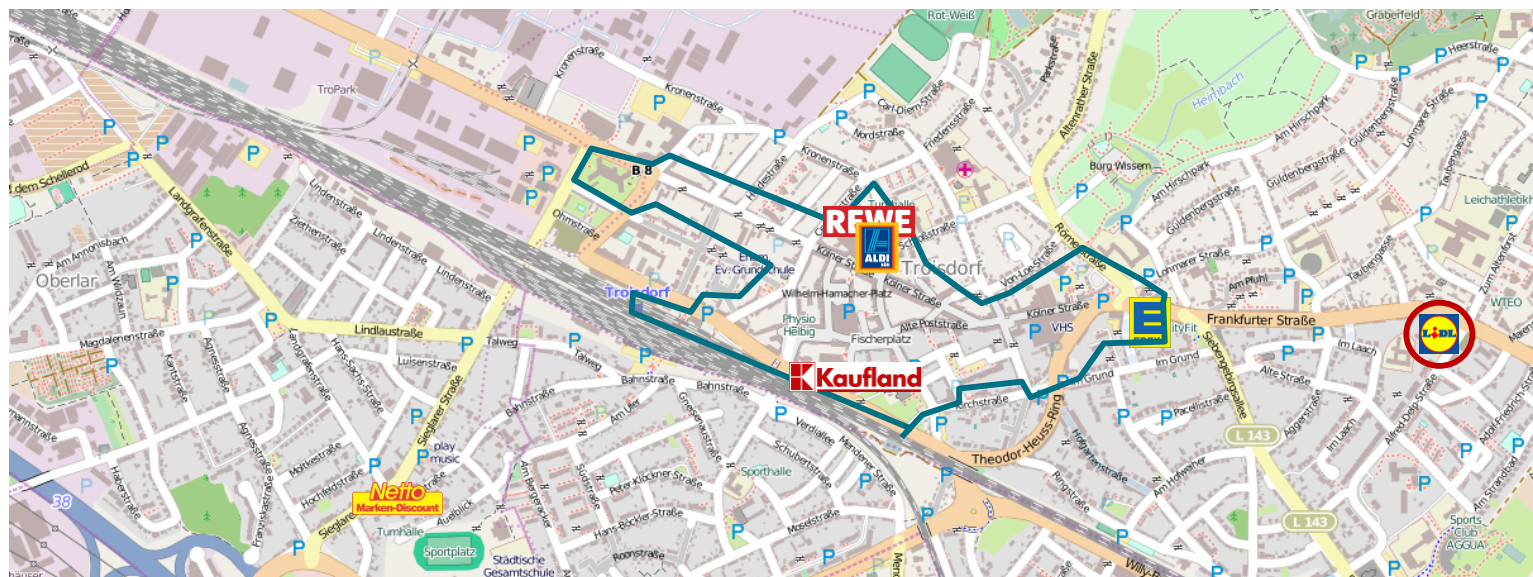
Auf die Verkaufsflächenerweiterung von 409 m<sup>2</sup> dürfte ein Mehrumsatz von 2,0 Mio. € entfallen. Davon dürften rd. 1,3 Mio. € auf die Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ und weitere rd. 0,7 Mio. € auf die ergänzenden Randsortimente entfallen.

Im Rahmen dieses Gutachtens ist somit zunächst die Frage zu klären, ob die Erweiterung und Modernisierung des bereits ortsansässigen LIDL Marktes zur nachhaltigen Verbesserung und langfristigen Sicherung der Nahversorgung in Troisdorf beiträgt.

Es ist weiterhin die Frage zu beantworten, ob das Erweiterungsvorhaben negative städtebauliche Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen im Nahbereich zur Folge hat und nicht im Widerspruch zu den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung steht.

Die nachfolgende Abb. 8 zeigt mikrostandörtliche Einbindung des Vorhabenstandortes in sein Umfeld. Er ist als wohnstandortorientierte Standortlage östlich der Innenstadt einzuordnen. Über die Frankfurter Straße ist der Standort gut an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Abb. 8: Mikrostandörtliche Situation des Vorhabenstandortes



-  Vorhabenstandort
-  Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich ‚Troisdorf Innenstadt‘

© Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende; [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)

## 4 Bewertung des Planvorhabens

Die Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens erfolgt unter Beachtung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung in Nordrhein-Westfalen sowie der Grundsätze der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Troisdorf (CIMA GmbH, 2011).

In diesem Zusammenhang ist zunächst die **Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Troisdorf** zu nennen. Folgende Auszüge sind für das Erweiterungsvorhaben in am Standort ‚Frankfurter Straße‘ relevant:

Der Vorhabenstandort wird als ergänzende integrierte Nahversorgungslage außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs eingeordnet.

Nach dem ‚Sachlichen Teilplanes Großflächiger Einzelhandel‘ zum LEP NRW vom 12.07.2013 sind als landesplanerische Zielvorgabe für den Standort ‚Frankfurter Straße 93‘ maßgeblich die Ziele 1 bis 3 relevant:

- **Ziel 1:** Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.
- **Ziel 2:** Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- Die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- Weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich

- eine Lage in den zentrale Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.



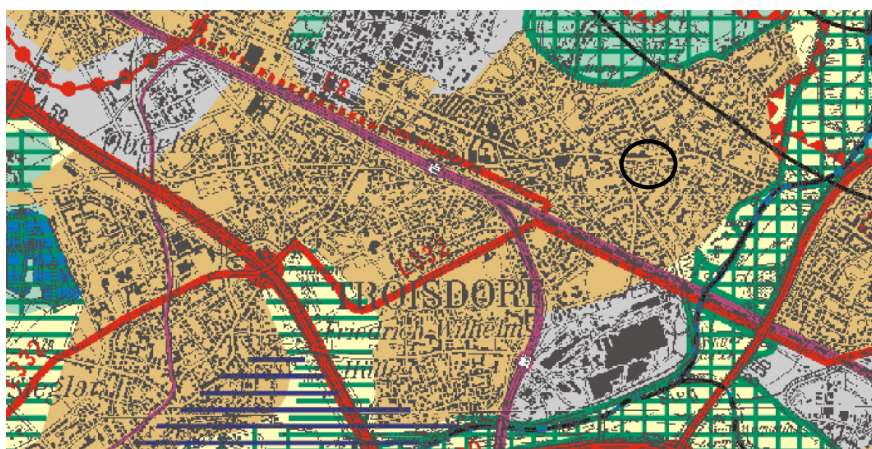
- **Ziel 3:** Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen Zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

Nachfolgend wird das Vorhaben anhand der Kriterien des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel überprüft.

### Ziel 1: Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich

Die im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel geforderte Lage innerhalb eines ‚Allgemeinen Siedlungsbereichs‘ (ASB) ist gegeben, Ziel 1 wird erfüllt.

Abb. 9: Auszug aus dem Regionalplan



○ Vorhabenstandort

Quelle: Auszug aus GEP vom 06.02.2004; Zeichnerische Darstellung Blatt Bonn / Rhein-Sieg

### Ziel 2: Lage in einem Zentralen Versorgungsbereich

Der Vorhabenstandort liegt außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs. Somit ist Ziel 2 zunächst nicht erfüllt. Es kann jedoch die Ausnahmeregel greifen, sofern die Weiterentwicklung des Standortes als Entwicklung einer nahversorgungsorientierten Lage bewertet werden kann. Der Standort gewährleistet dann wohnortnahe Versorgung. Voraussetzung zum Greifen der Ausnahmeregel ist, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Zentralen Versorgungsbereiche ausgeht.

### Ziel 3: Beeinträchtungsverbot

Die Einhaltung des Beeinträchtungsverbotes kann überzeugend mit der Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen belegt werden. Die Verkaufsflächenerweiterung des LIDL-Marktes um 409 m<sup>2</sup> dürfte in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ maximal einen Mehrumsatz von 1,3 Mio. € auslösen. Für diesen Mehrumsatz werden nachfolgend in Abb. 10 (siehe nächste Seite) die prognostizierten Umsatzverlagerungen ausgewiesen. Für die ergänzenden Randsortimente ist von einem Mehrumsatz von 0,7 Mio. € auszugehen. Ein Nachweis konkreter Umsatzverlagerungen kann aufgrund des geringen Volumens insgesamt nicht nachgewiesen werden.

Die ermittelten Umsatzverlagerungseffekte bewegen sich in Bezug auf die relevanten Zentralen Versorgungsbereiche zwischen 0,8 % und 1,9 %. Keine Auswirkungen sind für die Zentralen Versorgungsbereichen Oberlar, Spich und Sieglar zu erwarten.

Abb. 10: Resultierende Umsatzverlagerungen bei Realisierung der vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterung des LIDL Lebensmitteldiscounters an der ‚Frankfurter Straße 93‘ um 409 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Standortbereiche	Umsatzverlagerung in Mio. €	Umsatz in Mio. €	relative Umsatzverlagerung (in %)
ZVB Troisdorf Innenstadt	0,70	37,1	1,9%
ZVB Oberlar	0,00	2,8	0,0%
ZVB Spich	0,00	14,6	0,0%
ZVB Sieglar	0,00	2,0	0,0%
ZVB Friedrich-Wilhelmshütte	0,15	14,9	1,0%
Sonderstandort Spicher Straße	0,20	26,0	0,8%
zusätzliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb	0,25		
Umsatzerwartung der Verkaufsflächenerweiterung	1,30		

Quelle: cima Auswirkungsanalysen nach HUFF 2014

Der höchste Umsatzverlagerungseffekt entfällt mit 0,7 Mio. € auf den Zentralen Versorgungsbereich ‚Troisdorf Innenstadt‘. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerung von 1,9 %.

Die Auswirkungsanalyse dokumentiert deutlich, dass keine wesentliche Beeinträchtigung relevanter Zentraler Versorgungsbereiche gegeben ist. Damit wird Ziel 3 (Beeinträchtigungsverbot) erfüllt. Hieraus resultiert auch, dass die ‚Ausnahmeregel‘ des Ziels 2 greift. Dementsprechend wird auch Ziel 2 erfüllt.

Mit Blick auf die ermittelte ‚Geringfügigkeit‘ der eintretenden Umsatzverlagerungseffekte, erübrigt sich unseres Erachtens ergänzend zu prüfen, wie sich eine vollständige Neuansiedlung des LIDL-Marktes am Standort ‚Frankfurter Straße 93‘ auswirken würde.

Die CIMA Beratung + Management GmbH weist ausdrücklich darauf hin, dass solche ‚als ob‘-Betrachtungen wie sie der Einzelhandelsrat NRW empfiehlt und durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 29.11.2005 4 B 72.05 eingefordert werden, seriöser Weise nicht gerechnet werden können. Die bereits etablierten Flächen wirken bereits seit Jahren am Markt und es kann nicht so getan werden, als gäbe es den Markt bisher nicht. Hypothetisch müssten, dann ja Märkte im Wettbewerbsumfeld diesen Umsatz des hypothetisch nicht existenten Marktes binden. Die CIMA Beratung + Management GmbH beteiligt sich nicht an solchen spekulativen Rechenansätzen.

Die Erweiterung des LIDL Lebensmitteldiscounters im Standortbereich ‚Frankfurter Straße 93‘ von 991 m<sup>2</sup> auf 1.400 m<sup>2</sup> wird als verträglich eingeordnet. Die Zielsetzungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Troisdorf werden nicht verletzt. Die relevanten landesplanerischen Ziele und Grundsätze werden, wie dokumentiert, erfüllt.