

cima Eupener Straße 150 50933 Köln

Frau

Veronique Jerichow

Portfoliomanagerin

LIDL Immobilien West GmbH & Co. KG

Gustav-Heinemann-Ufer 54

50968 KÖLN

CIMA Beratung + Management GmbH  
Eupener Straße 150 50933 Köln  
T 0221-93729620  
F 0221-93729621  
www.cima.de

Ihr Ansprechpartner:  
Michael Karutz  
karutz@cima.de

**Betreff: Ergänzende Stellungnahme zu unserem  
Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung der LIDL Filiale Troisdorf,  
Frankfurter Straße 93**

Köln, 12. Juni 2015

Sehr geehrte Frau Jerichow,

die CIMA Beratung + Management GmbH hat im August 2014 das Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung der LIDL Filiale Troisdorf, Frankfurter Straße 93 vorgelegt. Unseres Erachtens haben wir mit der vorgelegten Wirkungsanalyse zweifelsfrei nachgewiesen, dass die Erweiterung um 409 m<sup>2</sup> auf rd. 1.400 m<sup>2</sup> keinen relevanten Zentralen Versorgungsbereich wesentlich beeinträchtigt. Die entsprechende Umsatzverlagerungsprognose für den resultierenden Mehrumsatz von 1,3 Mio. € im Segment ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ haben wir in nachfolgender Abb. 1 nochmals dokumentiert. Die Umsatzverlagerungen im Segment ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ bewegen sich zwischen 0,8 % und 1,9 % der in den Zentralen Versorgungsbereichen realisierten Lebensmittelumsätze. Dieses Resultat weist deutlich nach, dass die Ziele 2 und 3 des Sachlichen Teilplanes Großflächiger Einzelhandel hinreichend erfüllt sind. Wir weisen auch nochmals ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei dem zu beurteilenden Standort um eine städtebaulich integrierte Lage handelt. Er übernimmt westlich der Innenstadt eine ergänzende Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im unmittelbaren und weiteren Standortumfeld.

Seitens der Bezirksregierung Köln wird trotz des eindeutigen Befundes eingefordert, die Regelvermutung zur Marktabschöpfung in einem Radius von 700 m zu überprüfen.

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Geschäftsführer  
Dipl.-Bw. Mario S. Mensing  
Dipl.-Geogr. Roland Wölfel  
Registergericht München  
HRB 85796  
Gerichtsstand München  
UID DE129314570  
Steuernummer 14312470390

Bankverbindung  
Postbank München  
IBAN DE18 7001 0080 0305 5228 05  
BIC PBNKDEFF  
BLZ 700 100 80, Kto. 305 522 805  
Volksbank Forchheim  
IBAN DE15 76391000 000 0077780  
BIC GENODEF1FOH  
BLZ 763 910 00, Kto. 77780

Abb. 1: Prognose der eintretenden Umsatzverlagerungen in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ bei Erweiterung des LIDL Lebensmitteldiscounters Troisdorf, Frankfurter Straße 93 um 409 m<sup>2</sup>

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 Verkaufsflächenenerweiterung	1,30		

Quelle: cima 2014

Im Einzugsbereich von 700 m des hier zu beurteilenden LIDL Lebensmitteldiscounters leben derzeit 7.659 Einwohner<sup>1</sup>. Unter Berücksichtigung der postleitbereichsbezogenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 96,8<sup>2</sup> errechnet sich für die Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ ein einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in Höhe von 15,5 Mio. €. Bezogen auf den relevanten Mehrumsatz von 1,3 Mio. € errechnet sich eine Marktabschöpfungsquote von 8,4 %. Diese verbleibt deutlich unter dem Schwellenwert von 35 % der Vermutungsregel.

Geht man jedoch vom zu erwartenden Gesamtumsatz der neu strukturierten LIDL-Filiale mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> aus, so ist unter Bezugnahme auf Abb. 2 von einem Umsatz im Segment ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ von 6,3 Mio. € auszugehen. Mit 40,6 %

<sup>1</sup> Ermittelt von der Stadt Troisdorf. Dieser Wert ist Basis der Berechnungsgrundlage für den 700 m-Radius. GEOPORT weist in der Potenzialanalyse für den 700 m-Radius um die Adresse Frankfurter Straße eine Einwohnerzahl von 5.604 Einwohnern aus. Quelle siehe unter Abb.3.

<sup>2</sup> Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer 2015 für PLZ 53840; Quelle: mb research, Nürnberg

Marktaberschöpfung wird bei diesem Rechenansatz der Schwellenwert der Vermutungsregel noch gerissen.

**Abb. 2: Umsatzerwartung des LIDL Lebensmitteldiscounters Troisdorf, Frankfurter Straße 93 nach Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.400 m<sup>2</sup>**

Zentraler Versorgungsbereich	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatzerwartung der VKF-Erweiterung Mio. €	Flächenproduktivität (in € je m <sup>2</sup> )
LIDL VKF-Erweiterung	1.400	7,7	5.500
davon Lebensmittel, Reformwaren		6,3	
davon Randsortimente		1,4	

Quelle: cima 2015

Da es sich um eine Vermutungsregel handelt, heißt ein ‚Reißen‘ des Schwellenwertes nicht automatisch eine wesentliche Beeinträchtigung der relevanten benachbarten Zentralen Versorgungsbereiche. Die aufgezeigte ökonomische Wirkungsanalyse der stattfindenden Verkaufsflächenerweiterung dokumentiert dies deutlich.

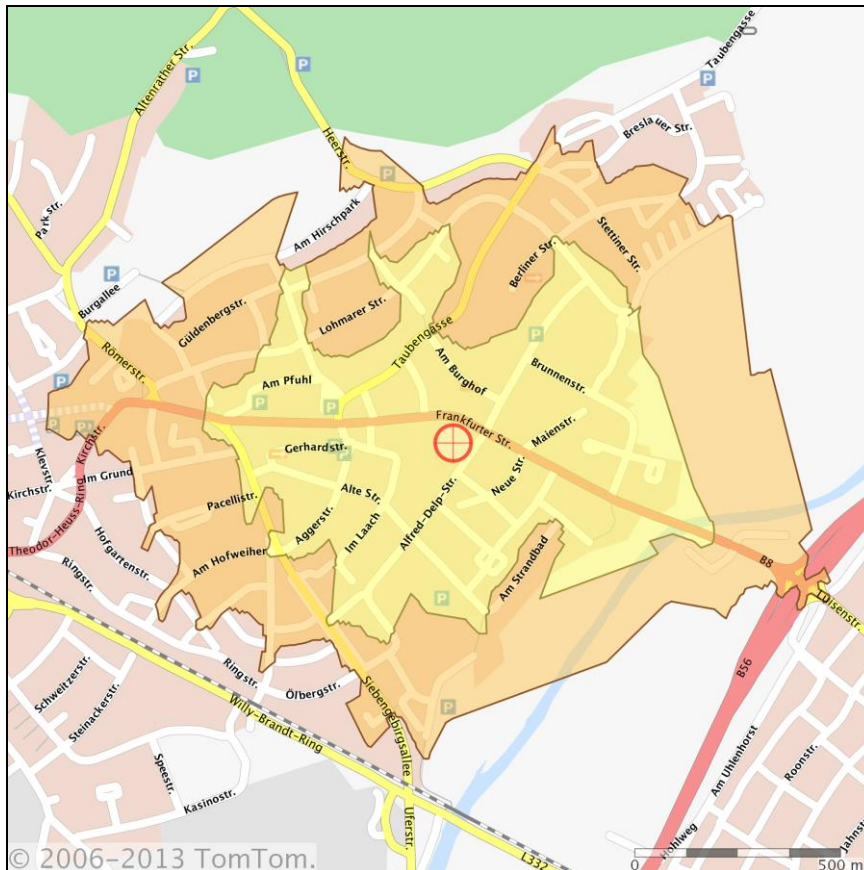
Darüber hinaus möchten wir darauf hinweisen, dass es sich bei dem hier zu beurteilenden Standort um einen sogenannten ‚Scharnierstandort‘ zwischen der Innenstadt und Troisdorf-West handelt. Legt man einen Einzugsbereich von 1.000 m zugrunde, so ist bereits von einem Einwohnerpotenzial von 8.244 Einwohnern<sup>3</sup> auszugehen. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich beläuft sich dann auf 16,7 Mio. €. Bezogen auf den tatsächlich eintretenden Mehrumsatz von 1,3 Mio. € resultiert eine Marktaberschöpfungsquote auf 7,8 %; unter Annahme des Gesamtumsatzes in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ von 6,3 Mio. € beläuft diese sich auf 37,7 %. Bei Betrachtung des Gesamtumsatzes in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ liegt somit die ermittelte Marktaberschöpfungsquote im Bereich des ‚35 %-Schwellenwertes‘.

Die Abb. 3 dokumentiert den fußläufigen 700 m und 1.000 m Einzugsbereich um den Standort Troisdorf, Frankfurter Straße 93.

---

<sup>3</sup> Ermittelt über GEOPORT Potenzialanalyse. Quellenachweis siehe unter Abb.3.

Abb. 3: GEOPORT – Potenzialanalyse: Troisdorf, Frankfurter Straße 93



**Legende:**

- Entfernung, Fußgänger 0,7 km
- Entfernung, Fußgänger 1 km

Quelle: Bevölkerungsanalyse der Firma on-geo GmbH, Dortmund, im Auftrag der CIMA Beratung + Management GmbH, Köln; Datengrundlage sind Potenzialdaten der Acxiom Deutschland GmbH, Neu-Isenburg, Stand: 4. Quartal 2013

In der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ vom 30. April 2002 (ZfBR 2002, S. 598) fand eine intensive Auseinandersetzung mit dem Begriff „Nahbereich“ statt. Es bestand Konsens darin, dass der Begriff „Nahbereich“ aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte wie folgt zu definieren ist:

- Bei einer Einwohnerdichte von 2.500 EW/ km<sup>2</sup> oder mehr wird der Nahbereich mit einem Radius von 1.000 Metern ausgehend von dem zu beurteilenden Lebensmittelmarkt angesetzt,

- bei einer Einwohnerdichte von weniger als 2.500 EW/ km<sup>2</sup> aber mehr als 1.250 EW/ km<sup>2</sup> wird der Nahbereich mit einem Radius von 1.500 Metern angesetzt,
- bei einer Einwohnerdichte von 1.250 EW/ km<sup>2</sup> oder weniger ein Radius von 2.500 Metern.

Die Einwohnerdichte liegt im 700 m-Radius bei 4.911 Ew. / km<sup>2</sup> und im 1000 m-Radius bei 4.792 Ew. / km<sup>2</sup>. Dementsprechend wäre der 1.000 m-Radius um den Standort anzusetzen. Legt man die Bevölkerungsdichte für die Stadt Troisdorf insgesamt von 1.199 Ew. / km<sup>2</sup> zugrunde, wäre sogar ein Einzugsbereich von 2.500 Metern heranzuziehen. In diesem Falle würde die Umsatzerwartung des erweiterten LIDL Lebensmitteldiscounters deutlich unter 35 % des Nachfragevolumens im 2.500 m-Radius liegen.

Ergänzend hierzu sei darauf hingewiesen, dass die typisierende Betrachtung in den Rechtskommentaren häufig sehr kritisch bewertet wird und eine auf das spezielle Vorhaben und die individuellen Standortbedingungen bezogene Einzelfallbetrachtung gefordert wird. KUSCHNERUS (2007, S. 58f) führt hierzu aus:<sup>4</sup>

*„Vor solchen (gemeint ist die „35 % Regelung“) pauschalisierten Ansätzen für die Widerlegung der Vermutungsregel kann nur gewarnt werden. Auf die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann nicht eine weitere Vermutungsregel gleichsam „aufgesattelt“ werden, vielmehr ist konkret den individuellen Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalls Rechnung zu tragen. Damit wird die praktische Rechtsanwendung zwar nicht – wie von der Verwaltung oft gewünscht – in mathematisierter Form vereinfacht, das ist jedoch dem Baurecht mit seinen zwangsweise mehr oder weniger unbestimmten Rechtsbegriffen auch sonst immanent.“*

Die cima hat im Kontext ihrer individuell erarbeiteten Wirkungsanalyse den örtlichen Gegebenheiten in besonderer Weise Rechnung getragen.

Darüber hinaus möchten wir nochmals hervorhaben, dass ehrlicherweise nur der zusätzlich entstehende Umsatz für die Ermittlung der Marktabschöpfungsquote in Rechnung gestellt werden sollte, da der Markt bereits heute in relevantem Umfang Kaufkraft bindet und als Nahversorger etabliert ist. Nur der zusätzlich entstehende Umsatz wirkt als neuer Wettbewerbsdruck. Legt man nur den zusätzlich ent-

---

<sup>4</sup> KUSCHNERUS, ULRICH (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn.

stehenden Umsatz der projektierten Verkaufsflächenerweiterung zugrunde liegt die Marktabschöpfung bei allen ggf. zu prüfenden Einzugsradien bei deutlich unter 35 %.

Wir hoffen, mit dieser ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme zur Klärung des Sachverhaltes beitragen zu können. Unseres Erachtens ist die projektierte Erweiterung der LIDL-Filiale Troisdorf, Frankfurter Straße 93 umfänglich stadt- und regionalverträglich.

Mit freundlichen Grüßen



Michael Karutz

Projektleiter / Dipl.-Geograph