BBE
Handelsberatung

Auswirkungsanalyse

zur geplanten Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes am Standort Hauptstraße 75 in Troisdorf-Spich

[redacted]

STADT TROISDORF **Der Bürgermeister**	**Anlage 1** **zur Begründung**
Bebauungsplan SP 4, Blatt 1, 5. Änd.	

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 des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Münster · Erfurt

Köln, im Mai 2018

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise ... 3
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung ... 3
1.2 Methodische Vorgehensweise ... 3
2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel ... 5
3 Standortseitige Aspekte ... 8
3.1 Makrostandort ... 8
3.2 Mikrostandort ... 10
4 Wettbewerbssituation ... 12
5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen ... 15
5.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial ... 15
5.2 Umsatzleistung und Marktabschöpfung des Planvorhabens ... 19
6 Auswirkungsanalyse ... 22
6.1 Umsatzumlenkungseffekte ... 22
6.2 Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung ... 25
7 Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung ... 28
8 Fazit der Auswirkungsanalyse ... 31

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel ... 5
Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp ... 6
Abbildung 3: Lage der Stadt Troisdorf und zentralörtliche Gliederung ... 8
Abbildung 4: Fotos vom Projektstandort ... 10
Abbildung 5: Planstandort und Nutzungsstrukturen im Standortumfeld ... 11
Abbildung 6: Wettbewerbssituation ... 13
Abbildung 7: Einzugsgebiet des Planvorhabens ... 17
Abbildung 8: Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet ... 18
Abbildung 9: Marktanteile des Lebensmitteldiscountmarktes vor und nach Erweiterung ... 20
Abbildung 10: Umsatzumverteilung des Planvorhabens ... 24

1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Eigentümer und Betreiber planen, die Netto-Filiale am Standort Hauptstraße 75 in Troisdorf-Spich von heute rd. 830 m² auf zukünftig rd. 950 m² Verkaufsfläche (VKF) zu erweitern.

Das Planareal liegt innerhalb des mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Troisdorf abgegrenzten Nebenzentrums Spich. Aufgrund dieser städtebaulich integrierten Lage ordnet sich das Erweiterungsvorhaben in das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Troisdorf ein.

Der Planstandort befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der ein Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 950 m² ist der erweiterte Markt – wie auch die bereits bestehende Filiale – der Nutzungsart des großflächigen Einzelhandels zuzuordnen. Somit ist die Erweiterungsplanung innerhalb des gegebenen Bebauungsplans nur dann genehmigungsfähig, wenn für das Vorhaben eine „atypische Fallgestaltung" im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO festgestellt werden kann. In diesem Fall muss der Atypik-Nachweis insbesondere auf die städtebaulich integrierte Lage des Grundstücks innerhalb des Nebenzentrums Spich abstellen.

Neben der Atypik-Prüfung sind in der Auswirkungsanalyse die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auf andere zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung in Troisdorf und in den Nachbarkommunen nach den Vorgaben von § 11 Abs.3 BauNVO zu prüfen.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die unabhängig vom formalen Rahmen des anstehenden Genehmigungsverfahrens als fundierte Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Das vorliegende Gutachten basiert auf Vor-Ort-Recherchen im Untersuchungsgebiet. In Ergänzung erfolgte eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen wurden folgende Erhebungen und Recherchen durchgeführt:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes im April 2018,
- Erhebung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte (v. a. SB-Warenhäuser, Supermärkte und Lebensmitteldiscounter) im Untersuchungsgebiet im April 2018,
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Einzelhandelskonzepte der untersuchungsrelevanten Kommunen, soziodemografische Kennzahlen),

- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung der folgenden Faktoren durchgeführt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur, den Marktauftritt und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.[1]

Darauf aufbauend erfolgt zunächst die Bewertung der Faktenlage zur Begründung einer Atypik des Vorhabens im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO. Greift die Vermutungsregel wegen des Vorliegens einer atypischen Fallgestaltung nicht, ist zusätzlich abzuklären, ob die Realisierung des Vorhabens keine negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO bewirken wird.

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

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen und damit der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen werden auf Basis dieser Annahmen und in Anlehnung an eine wissenschaftliche Arbeit von Huff ("Defining and Estimating a Trading Area") für die jeweiligen projektrelevanten Warengruppen bzw. Betriebstypen die maximalen Umsatzleistungen prognostiziert.

---

[1] Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfes (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfes (u. a. Sportartikel oder Bekleidung/ Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

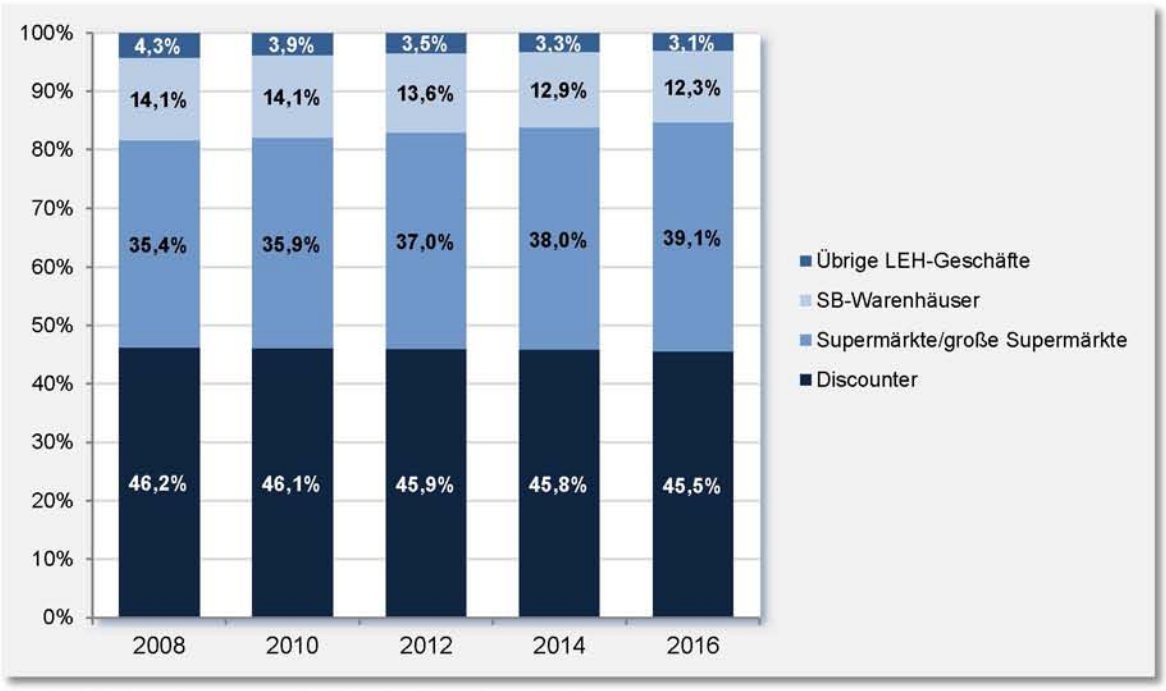
2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Einordnung des Vorhabens in einen übergeordneten Rahmen innerhalb der deutschen Handelslandschaft werden im Folgenden einige Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel aufgezeigt.

Der Ausgabenanteil für Lebensmittel hat im Gegensatz zu anderen Bereichen des Handels in den letzten Jahren leicht zugenommen. Dies resultiert zum einen aus Veränderungen der Nachfrage und steigenden Preisen sowie zum anderen aus einer Diversifizierung des Angebotes. Nachfrageseitig haben verschiedene Lebensmittelskandale ein Umdenken in Gang gesetzt, das bei den Verbrauchern zu einer leicht gestiegenen Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel geführt hat. Insbesondere lässt sich dies am boomenden Absatz von Bio-Lebensmitteln ablesen, die inzwischen zum Sortiment aller Lebensmittelmärkte - vom Lebensmitteldiscounter bis zum Bio-Supermarkt - zählen.

Von den Einzelhandelsausgaben der deutschen Verbraucher in Höhe von ca. 512 Mrd. € entfallen rd. 265 Mrd. € auf die Kernsortimente der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apothekenwaren).[2] Dies entspricht einem Anteil von rd. 52 % und dokumentiert die hohe Bedeutung dieses Marktsegmentes, insbesondere der Nahrungs- und Genussmittel.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2017, BBE-Darstellung 2018

[2] Vgl. IfH-Brancheninformationssystem, Marktvolumen 2016

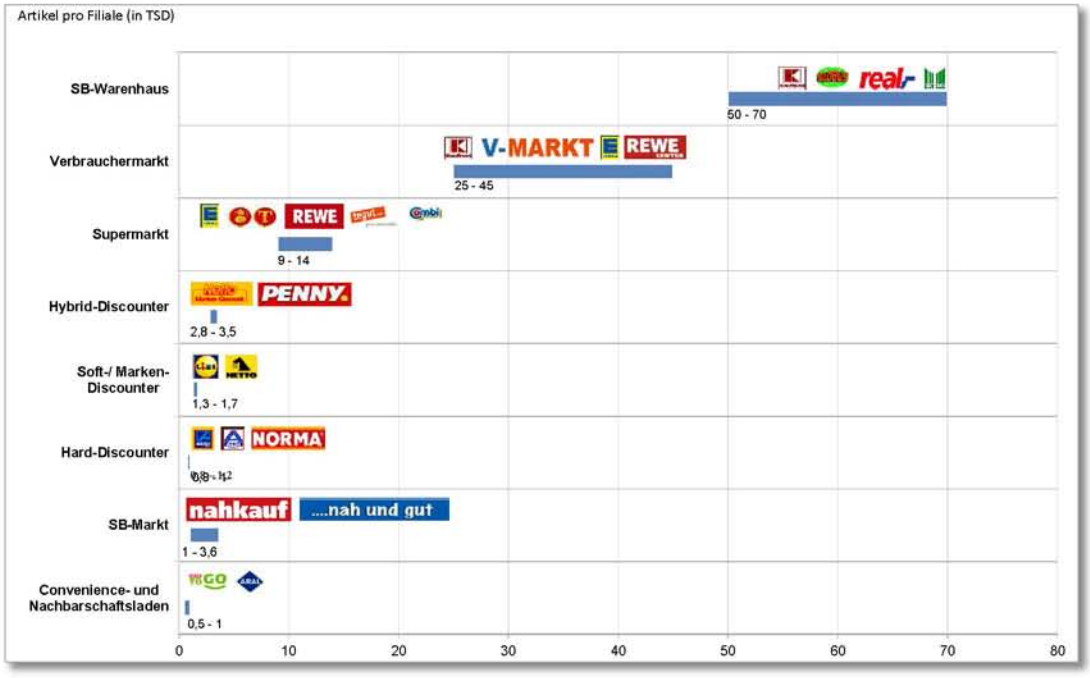
Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist insgesamt durch eine starke Dynamik geprägt, wobei das Wachstum der Branche vor allem durch zunehmende Nachverdichtung, Flächenausweitungen und Diversifizierung des Angebots generiert wird. Gleichzeitig weist die Branche eine hohe Konzentration auf Handels- und Lieferantenseite auf.

Aufgrund einer ausgeprägten Preisorientierung der deutschen Kunden und an veränderte Verbraucherwünsche angepasster Betriebskonzepte haben die Lebensmitteldiscounter in den letzten Jahrzehnten stark an Marktanteilen gewinnen können und sind seit einigen Jahren mit einem Marktanteil von ca. 46 % der am stärksten präsente Betriebstyp des Lebensmittelhandels (vgl. Abbildung 1).

Im Discountsegment werden seitens der Betreiber für Neubauten mittlerweile Verkaufsflächen zwischen 800 und 1.500 m² als marktgerecht angesehen.

Dabei ist zwischen den Hard-Discountern und den Soft- bzw. Markendiscountern zu unterscheiden (vgl. Abbildung 2). Hard-Discounter führen etwa 800 bis 1.200 verschiedene Artikel, wohingegen die Soft-Lebensmitteldiscounter mit bis zu 1.700 Artikeln eine deutlich höhere Artikelzahl anbieten. Charakteristisch für Lebensmitteldiscounter, insbesondere Hard-Discounter, ist der hohe Anteil an Eigenmarken. Eine Weiterentwicklung des Betriebstyps stellen die Supermarkt-Discount-Hybriden (oder Hybrid-Discounter) dar, zu denen in Deutschland u. a. Netto zählt. Netto positioniert sich hinsichtlich der Artikelzahl und des Getränkesortiments zwischen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter.

Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp



Quelle: BBE-Darstellung 2018

In der Praxis versorgt sich der Verbraucher nicht nur bei einer, sondern bei durchschnittlich 4 Betriebsformen. Idealtypischer Weise wird der Grundbedarf beim Lebensmitteldiscounter eingekauft, die Produkte, die dort nicht erhältlich sind oder die man dort nicht kaufen möchte, werden bei anderen Anbietern nachgefragt.

Die Lebensmitteldiscounter realisieren einen einheitlichen Marktauftritt, sodass der Kunde in jedem Markt des jeweiligen Betreibers dasselbe Sortiment vorfindet. Gleichzeitig wachsen die Verkaufsflächen der Lebensmitteldiscounter seit Jahren kontinuierlich. Hierfür sind vor allem folgende Ursachen anzuführen:

- Die Angebotsdiversifizierung und ansprechende Präsentation insbesondere von Frische-Produkten (Obst & Gemüse, Molkereiprodukten, Backwaren, Fleisch, Fisch) und Bio-Lebensmitteln hat neben einer qualitativen Aufwertung des Marktauftritts regelmäßig auch einen höheren Flächenbedarf zur Folge. Dagegen ist kein steigender Flächenbedarf für die Aktionswaren zu verzeichnen.
- Großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, tragen zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen bei, sodass die Kunden mehr Platz haben und gleichzeitig die Bestückung des Ladens effizienter erfolgen kann.
- Großzügigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen erleichtern vor allem den Kunden (u. a. auch mit Blick auf den demographischen Wandel und den höheren Anteil älterer Kunden) den Warenzugang.
- Großzügigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen erleichtern den Kunden (u. a. auch mit Blick auf den demographischen Wandel und den höheren Anteil älterer Kunden) den Warenzugang.

Größere Flächen führen dabei jedoch nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung. Gleichzeitig ermöglicht die größere Verkaufsfläche eine höhere Rentabilität z. B. durch Reduzierung der Transportkosten durch größere Liefermengen oder der Personalkosten durch effektivere Bestückung der Warenpräsentation.

Im Fazit positioniert sich Netto als Soft-Discounter zwischen Hard-Discountern und Vollsortimentern und bietet dabei ein umfassendes Frische- und Trockensortiment durch discountorientierte Eigenmarken und ausgewählte Markenprodukte, sodass ein Netto-Lebensmitteldiscountmarkt umfassende Nahversorgungsfunktionen übernehmen kann.

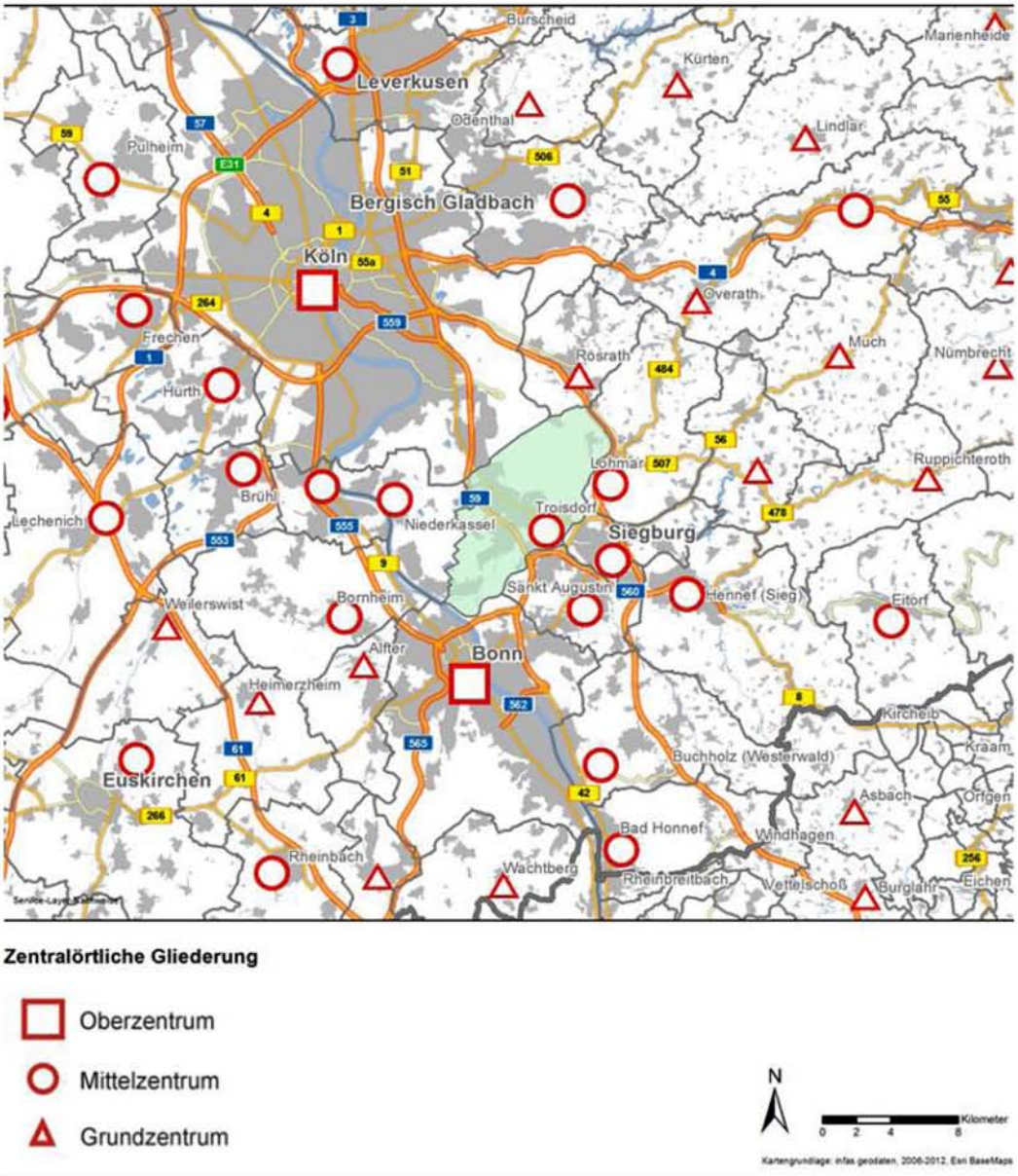
3 Standortseitige Aspekte

3.1 Makrostandort

Lage und Siedlungsstruktur

Die kreisangehörige Stadt Troisdorf liegt im rechtsrheinischen Rhein-Sieg-Kreis, in dem Troisdorf die größte Stadt darstellt. Im Norden grenzt Troisdorf an Köln und Rösrath, im Osten an Lohmar und Siegburg, im Südosten an Sankt Augustin, im Süden an Bonn und im Westen an Niederkassel. Der Stadt wird gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Abbildung 3: Lage der Stadt Troisdorf und zentralörtliche Gliederung



Quelle: BBE-Darstellung

Bevölkerungsdaten

Die Stadt Troisdorf, die sich aus zwölf Stadtteilen zusammensetzt hat über 77.667 Einwohner.[3] Die beiden einwohnerstärksten Stadtteile Troisdorf-Mitte und Spich verfügen über einen Bevölkerungsanteil von rd. 22 % (17.093 EW) bzw. 17 % (12.980 EW).

Basierend auf den Einwohnerzahlen von 2012, prognostiziert die Bertelsmann-Stiftung für Troisdorf bis zum Jahr 2030 eine Bevölkerungszunahme von rd. 4 %. Die zukünftige Entwicklung fällt demnach positiver aus als im Rhein-Sieg-Kreis (+ 2 %) bzw. in NRW (- 3 %).

Erreichbarkeit und Verkehr

Troisdorf verfügt über eine leistungsfähige Anbindung an das überregionale Straßennetz. So verfügt die Stadt über zwei Autobahnanschlussstellen an die Bundesautobahn A 59 (Köln – Königswinter). Zudem verläuft die Bundesstraße B 8 durch das Stadtgebiet.

Auch die ÖPNV-Anbindung lässt sich als gut bewerten, da Troisdorf DB-Haltepunkt von mehreren Regionalexpress- und Regionalbahnlinien ist und mit den Bahnhöfen Troisdorf und Spich über zwei S-Bahn-Haltepunkte verfügt. Der Haltepunkt Friedrich-Wilhelms-Hütte wird von der Regionalbahnlinie Köln – Bonn-Beuel – Koblenz angefahren. Auch das örtliche und regionale Busnetz ist als leistungsfähig zu charakterisieren.

Einzelhandelsstrukturen

Gemäß dem vom Rat der Stadt im Jahr 2010 beschlossenen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Troisdorf verfügt das Mittelzentrum Troisdorf mit einem Hauptzentrum (Troisdorf Innenstadt), zwei Nebenzentren (Spich und Sieglar) und zwei Nahversorgungszentren (Friedrich-Wilhelms-Hütte und Oberlar) über fünf zentrale Versorgungsbereiche. Die abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche übernehmen aufgrund ihres Angebotsspektrums unterschiedliche Versorgungsfunktionen.

Die Einzelhandelszentralität stellt das Verhältnis von einzelhandelsrelevanter Kaufkraft vor Ort und getätigten Umsätzen vor Ort dar. Die Zentralitätskennziffer wird von BBE!MB-Research regelmäßig für Gemeinden ab 10.000 Einwohnern ermittelt. Eine Zentralität über 100 zeigt an, dass die Gemeinde per Saldo von Kaufkraftzuflüssen profitiert, bei einer Zentralität von genau 100 halten sich Zu- und Abflüsse die Waage.[4]

Die Stadt Troisdorf weist eine Einzelhandelszentralität von insgesamt rd. 83,8 % auf. Dies sagt aus, dass der Gesamtumsatz rd. 16,2 % unter dem vor Ort vorhandenen Kaufkraftpotenzial liegt und somit per Saldo Kaufkraftabflüsse festzustellen sind.

Die direkte Konkurrenz durch die in der Nachbarschaft liegenden Oberzentren Bonn und Köln erklärt teilweise die insgesamt eher geringe Ausstrahlungskraft des Troisdorfer Einzelhandels.

---

[3] Quelle: Stadt Troisdorf, Stand: 31.12.2017

[4] Die Einzelhandelszentralität kann für den Einzelhandel einer Stadt oder eine Gebietseinheit (z. B. Landkreis, Bundesland) insgesamt, aber auch nur für einzelne Sortimente/ Warengruppen berechnet werden.

3.2 Mikrostandort

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Die zu betrachtende Netto-Filiale auf dem Grundstück Hauptstraße 75 befindet sich südlich der Hauptstraße im Troisdorfer Stadtteil Spich. Im Südosten verläuft die Walter-Rathenau-Straße. Im Osten grenzt ein Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt unmittelbar an das Plangrundstück an.

Der Netto-Markt bildet eine Standortgemeinschaft mit ergänzenden kleinteiligen Nutzungen (Lotto/ Toto, Sonnenstudio, gastronomische Angebote). Das weitere Standortumfeld wird neben dem Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt insbesondere durch Wohngebäude sowie durch kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen geprägt.

Abbildung 4: Fotos vom Projektstandort



Quelle: eigene Fotos

Verkehrliche Situation des Planstandortes

Verkehrlich wird das Projektareal über die Hauptstraße (B 8), die die Haupterschließungsstraße des Stadtteils Spich darstellt, erschlossen.

In den Öffentlichen Personennahverkehr eingebunden ist das Areal über den Bushaltepunkt „Troisdorf, Spich Asselbachstraße“, der dem Netto-Markt vorgelagert ist. Die Haltestelle wird von der Buslinie 503 angefahren und führt über den Troisdorfer Bahnhof in Richtung Siegburg.

Funktionale Lage

Im Hinblick auf die funktionale Lagesituation des Planstandortes lässt sich festhalten, dass dieser innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt.

Gemäß Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Troisdorf übernimmt der zentrale Versorgungsbereich Spich die Versorgungsfunktion eines Nebenzentrums. Der Verflechtungsbereich erstreckt sich über den Stadtteil Spich mit 12.980 Einwohnern.

Abbildung 5: Planstandort und Nutzungsstrukturen im Standortumfeld



Quelle: BBE-Darstellung 2018

4 Wettbewerbssituation

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplante Erweiterung des Discountmarktes hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im Umfeld des Planstandortes notwendig.

Die Wettbewerbssituation wird wesentlich durch die größeren Lebensmittelmärkte geprägt, während der kleinteilige Einzelhandel (Lebensmittelfachgeschäfte) nur in begrenztem Maße von der Vergrößerung des Netto-Marktes betroffen sein wird. Dies resultiert daraus, dass die Systemwettbewerber (= Discountmärkte, Supermärkte, Verbrauchermärkte/ SB-Warenhäuser) überwiegend dem Versorgungseinkauf dienen und eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen. Damit wird das Planvorhaben in erster Linie mit systemgleichen Betrieben in Wettbewerb treten.

Im Folgenden wird die Wettbewerbsbetrachtung auf die strukturprägenden Hauptwettbewerber im Standortumfeld des Planvorhabens bezogen:

Das Planvorhaben befindet sich im Stadtteil Troisdorf-Spich, sodass entsprechend auch die größten Wettbewerbswirkungen der geplanten Netto-Erweiterung in diesem Stadtteil zu erwarten sind. Somit sind die hier ansässigen Lebensmittelmärkte, die wie das Planvorhaben innerhalb des Nebenzentrums Spich lokalisiert sind, als Hauptwettbewerber des Planvorhabens zu bewerten.

Das **Nebenzentrum Spich** erstreckt sich entlang der Hauptstraße zwischen der Einmündung ‚Zur Hardt' im Nordwesten und der Standortagglomeration Netto/ Lidl im Südosten. Alle in diesem Bereich an die Hauptstraße anliegenden Liegenschaften sind in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen.

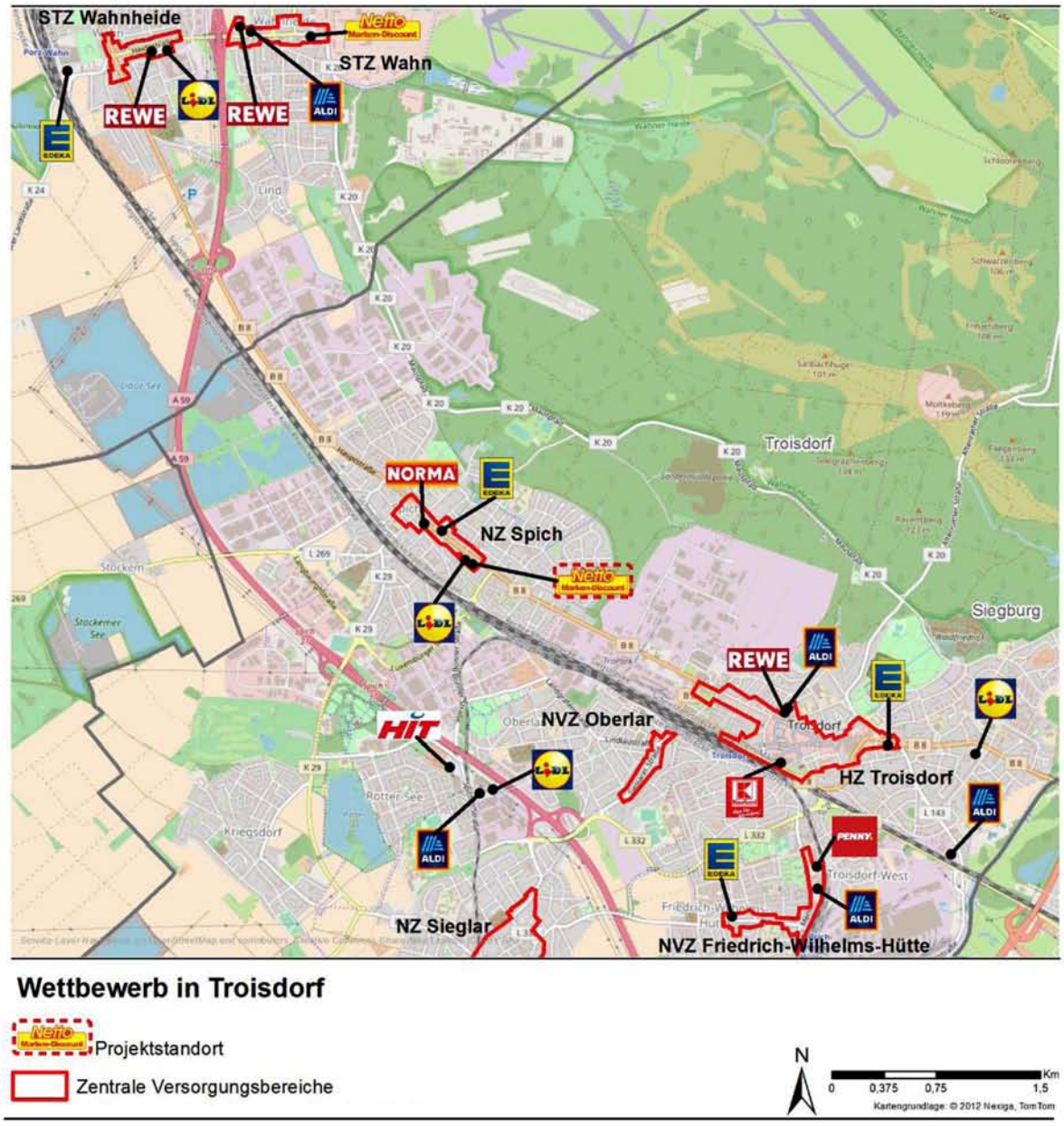
Der Angebotsschwerpunkt des Nebenzentrums ist in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszumachen.

Im unmittelbaren Standortumfeld des zu betrachtenden Netto-Marktes (rd. 830 m² VKF) ist im Südosten des zentralen Versorgungsbereich ein ebenfalls großflächiger Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt (rd. 1.200 m² VKF) ansässig. Darüber hinaus befinden sich im Nebenzentrum Spich ein moderner Edeka-Supermarkt (rd. 1.800 m² VKF, Bäcker als Konzessionär) sowie eine relativ klein dimensionierte Norma-Filiale (rd. 350 m² VKF).

Das projektrelevante Angebot bezieht sich auf eine Verkaufsfläche von rd. 4.180 m², auf der nach BBE-Prognose ein jährlicher Umsatz von rd. 22,0 Mio. € erwirtschaftet wird.

Weiterhin ist auf wenige ergänzende kleine Nahversorgungsbetriebe v. a. des Lebensmittelhandwerks hinzuweisen, die ebenfalls innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ansässig sind. Da die Anbieter jedoch jeweils nur über eine geringe Verkaufsfläche (unter 200 m²) verfügen bzw. nur Ausschnitte des Lebensmittelsortiments führen, sind sie nur nachrangig als Wettbewerber einzustufen.

Abbildung 6: Wettbewerbssituation



Quelle: BBE-Darstellung 2018

Es ist davon auszugehen, dass sich die Hauptwettbewerbsbeziehungen im Wesentlichen auf die o. g. im Nebenzentrum Spich ansässigen Lebensmittelmärkte Lidl, Edeka und Norma beziehen werden. Andere Wettbewerbsstandorte werden demgegenüber nur sehr eingeschränkt von den Wettbewerbswirkungen des Planvorhabens betroffen sein. In die Analyse einzubeziehen sind in diesem Zusammenhang noch folgende Angebotsstandorte:

- Im Stadtteil Sieglar, der sich im Süden an den Stadtteil Spich anschließt, befinden sich in rd. 3,5 km Entfernung zum Planvorhaben drei Lebensmittelmärkte (HIT, Aldi Süd und Lidl). Diese drei modernen Anbieter liegen innerhalb der dezentralen Fachmarktagglomeration „Spicher Straße/ Im

Zehnthof", in der darüber hinaus weitere größere Einzelhandelsbetriebe (Knauber-Hobby- und Freizeitmarkt, Fressnapf, dm, Takko und Siemes Schuh-Center) ansässig sind.

- Im Stadtteil Troisdorf sind im zentralen Versorgungsbereich „Troisdorf Innenstadt" ein SB-Warenhaus (Kaufland), zwei Supermärkte (Rewe, Edeka) und ein Lebensmitteldiscountmarkt (Aldi Süd) ansässig. Zwei Lebensmitteldiscountmärkte (Aldi Süd, Lidl) sind darüber hinaus an Nahversorgungsstandorten mit stadtteilbezogener Nahversorgungsfunktion lokalisiert.
- Im nördlich an die Stadt Troisdorf angrenzenden Stadtbezirk Köln-Porz stellen die beiden Stadtteilzentren Wahn bzw. Wahnheide die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche dar. Beide Stadtteilzentren verfügen über umfassende Lebensmittelangebote:

  In Köln-Wahnheide sind Filialen von Rewe, Aldi Süd und Netto vorhanden, die von mehreren kleinteiligen Nahversorgungsangeboten abgerundet werden.

  Das Stadtteilzentrum Köln-Wahn verfügt mit den beiden großflächigen Filialen von Rewe und Lidl ebenfalls über zwei attraktive Lebensmittelmärkte. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches findet sich mit dem Verbundstandort von Edeka und einem dm-Drogeriemarkt ein weiterer wichtiger Angebotsstandort.

5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen

5.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit das Gebiet dar, in dem das Erweiterungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen wird.

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

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,[5]
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt.

Für das Planvorhaben in Troisdorfer Stadtteil Spich sind insbesondere folgende Faktoren für die perspektivische Reichweite des Kundenherkunftsgebietes von Bedeutung:

---

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

- Da der für den Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs akzeptierte Zeitaufwand sehr begrenzt ist, muss auch von einer eingeschränkten Ausdehnung des Einzugsgebiets ausgegangen werden.
- Die an Spich angrenzenden Stadtteile von Troisdorf sowie die hieran angrenzenden Stadtbereiche des Oberzentrums Köln verfügen über leistungsfähige Nahversorgungsstrukturen, die das Einzugsgebiet des Untersuchungsvorhabens räumlich begrenzen.

Vor diesem Hintergrund ist vor allem aufgrund bestehender Wettbewerbsstrukturen, der siedlungsräumlichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen ein Einzugsgebiet abzugrenzen, das sich im Wesentlichen auf den Troisdorfer Stadtteil Spich erstreckt. Dabei weist das Einzugsgebiet des zu erweiternden Netto-Discountmarktes zwei Zonen unterschiedlich ausgeprägter Einkaufsintensitäten auf. Für den fußläufigen **Nahbereich**, der über ein Bevölkerungspotenzial von rd. 5.475 Einwohnern verfügt, übernimmt der Planstandort eine wichtige Funktion für die wohnortnahe Versorgung. Hinzu kommt ein **erweitertes Einzugsgebiet** mit rd. 7.505 Einwohnern, das den restlichen Stadtteil Spich umfasst.

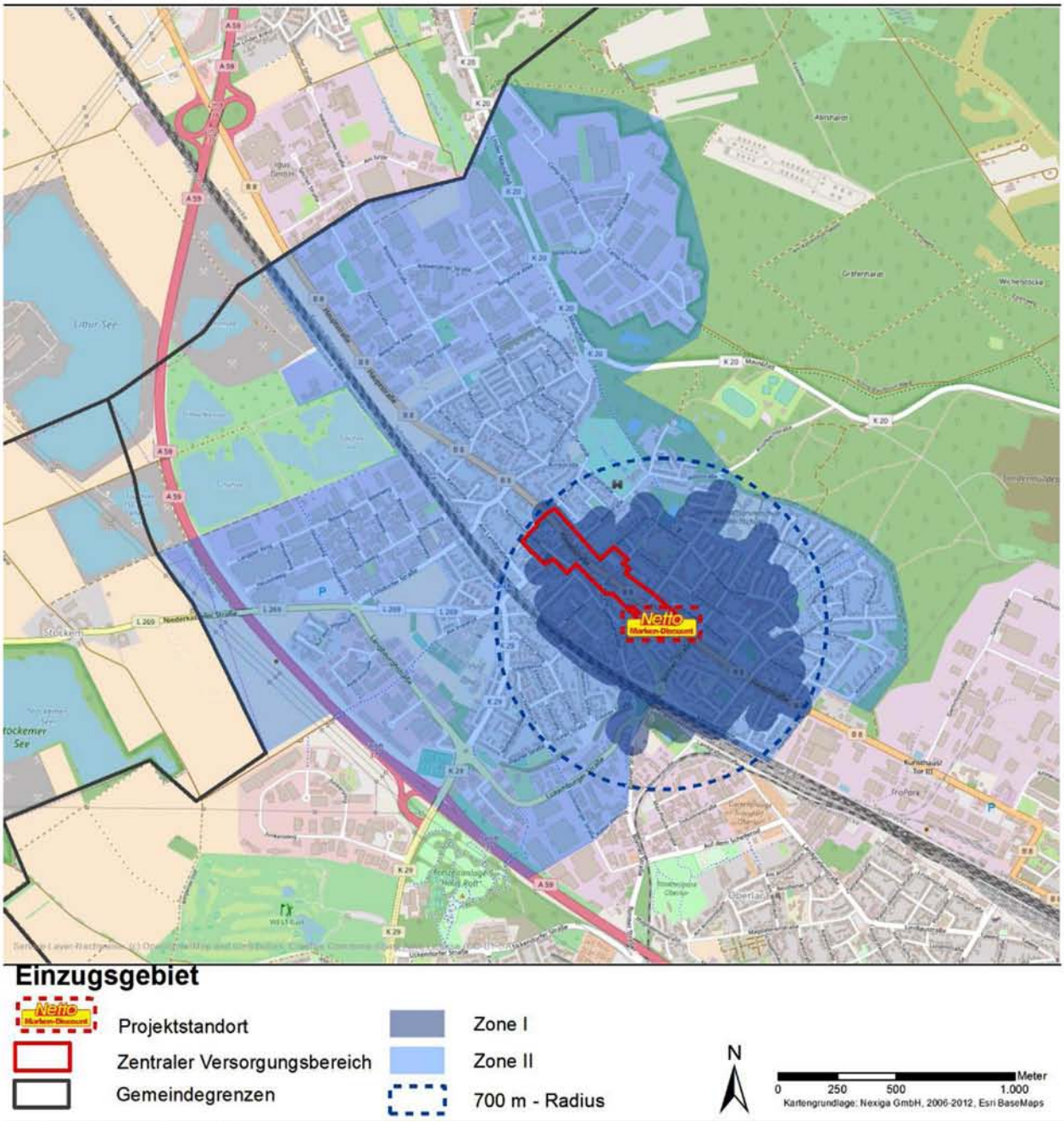
Insgesamt umfasst das Einzugsgebiet ein **Bevölkerungspotenzial** von **12.980 Einwohnern**.

Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind in nachgeordnetem Maße zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Dazu gehören v. a. Einwohner aus dem sonstigen Stadtgebiet von Troisdorf sowie Berufspendler aus dem erweiterten Umland. Diese werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. „**diffuse Umsatzzuflüsse**“ berücksichtigt.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Flächenerweiterung einen so hohen Attraktivitätsgewinn zur Folge haben würde, dass der Standort zukünftig in größerem Maße von Kunden aus dem weiteren Stadtgebiet von Troisdorf oder aus Umlandgemeinden aufgesucht würde. Somit wird auch der erweiterte Discounter zukünftig überwiegend der stadtteilbezogenen Versorgung dienen. Hierfür sprechen mehrere Gründe:

- Die Vergrößerung der Verkaufsfläche dient primär der verbesserten Warenpräsentation und der Vereinfachung der logistischen Abläufe.
- Die Netto-Filiale wird in Bezug auf ihr Sortiment somit künftig die gleichen Funktionen wie heute ausüben und somit im Wesentlichen die innerhalb des Einzugsgebietes lebende Bevölkerung ansprechen. Neue Warengruppen, die unter Umständen einen Einfluss auf das Einzugsgebiet ausüben könnten, werden nicht in das Angebot aufgenommen.
- Darüber hinaus ist die Netto-Filiale am Markt bereits lange etabliert, sodass sich die Einkaufsorientierungen und damit das Einkaufsverhalten der Verbraucher im Untersuchungsraum bereits im Wesentlichen herausgebildet haben. Die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung wird somit nicht mit einer grundlegenden Veränderung der bestehenden Kunden- und Kaufkraftströme einhergehen – damit sind zugleich Umsatzsteigerungen enge Grenzen gesetzt.
- Die Größenordnung der Erweiterung um ca. 120 m² Verkaufsfläche wird bei unveränderter Sortimentsausrichtung somit nicht dazu geeignet sein, die nach außen gerichtete Kundenansprache gravierend zu verändern.

Abbildung 7: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: BBE-Darstellung 2018

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet (12.980 Einwohner) mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 2.660 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)[6], gewichtet mit der gemeindespezifischen Kaufkraftkennziffer.

Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des im Einzugsgebiet verfügbaren Nettoeinkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die sortimentsspezifische Kaufkraftkennziffer der Stadt Troisdorf liegt bei 99,6. Die Kaufkraftkennziffern der Stadt Troisdorf bewegt sich somit leicht unterhalb des Bundesdurchschnitts (= 100,0).

Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter im abgegrenzten Einzugsgebiet in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von insgesamt rd. **34,4 Mio. €** im Jahr zur Verfügung.

Abbildung 8: Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

Einzugsgebiet	Einwohner[1]	Pro-Kopf-Kaufkraft* (in €)	Kaufkraft (in Mio. €)
Nahbereich	5.475	2.649	14,5
Erweitertes Einzugsgebiet	7.505	2.649	19,9
Einzugsgebiet gesamt	**12.980**	**2.649**	**34,4**

* BBE/IFH-Verbrauchsausgaben 2017
Quelle: BBE-Berechnungen 2018

6 Quelle: BBE-Berechnungen auf Basis von IfH-Daten (Stand Dezember 2015)

5.2 Umsatzleistung und Marktabschöpfung des Planvorhabens

Die Einschätzung der nach der Netto-Erweiterung zu erwartenden Mehrumsätze bildet die Voraussetzung für die Prognose der Umsatzumlenkungen und die Ableitung der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Umsatzprognose basiert auf einer Marktanteilsprognose, mit der die am Vorhabenstandort unter Beachtung der Wettbewerbssituation bindungsfähigen Kaufkraftanteile (= Kaufkraftbindungsquoten) ermittelt werden.

Die Umsatzerwartung wird wesentlich bestimmt durch den Betriebstyp (Lebensmitteldiscountmarkt) und das spezifische Vertriebskonzept des Betreibers (Netto). Darüber hinaus sind auch die Höhe des Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet sowie die Wettbewerbsdichte wichtige Bestimmungsfaktoren für die generierbare Umsatzleistung.

In der folgenden Tabelle sind die Umsätze und Kaufkraftbindungsquoten für nahversorgungsrelevante Sortimente für den bestehenden und den zu erweiternden Netto-Lebensmitteldiscountmarkt im Einzugsgebiet zusammengefasst dargestellt.

Nach der BBE-Prognose erwirtschaftet die bestehende Netto-Filiale mit Kunden aus dem Einzugsgebiet, d. h., aus dem Troisdorfer Stadtteil Spich, ca. 90 % des prognostizierten nahversorgungsrelevanten Umsatzes (ca. 2,7 Mio. €), sodass diese Filiale für die dortige Bevölkerung bereits heute einen wichtigen Funktionsträger der wohnortnahen Versorgung darstellt. Demnach erreicht die Netto-Filiale bezogen auf das im Einzugsgebiet verfügbare nahversorgungsrelevante Kaufkraftvolumen einen Marktanteil von ca. 8 %.

Insbesondere aufgrund der verkehrsgünstigen Lage werden zudem rd. 10 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes (ca. 0,3 Mio. €) mit Kunden generiert, die von außerhalb des Einzugsgebietes stammen.

Im Zuge der Erweiterung wird der Netto-Markt seinen Marktanteil auf rd. 9 % ausbauen können. Mit ca. 3,1 Mio. € werden ebenfalls rd. 90 % des nahversorgungsbezogenen Umsatzes mit Kunden aus dem Stadtteil Spich generiert. Wie beim bestehenden Netto-Markt ist am Standort auch nach der Erweiterung nur in untergeordnetem Maße von diffusen Zuflüssen auszugehen. Diese werden sich in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zukünftig auf rd. 0,4 Mio. € des zu erwartenden nahversorgungsrelevanten Umsatzes belaufen.

Damit resultiert der durch die Erweiterung zu erwartende Mehrumsatz insbesondere aus einer erhöhten Kaufkraftbindung im heutigen Einzugsgebiet; eine räumliche Ausdehnung des Marktgebietes ist angesichts der Siedlungs- und Wettbewerbsstrukturen nicht zu erwarten.

Laut sekundärstatistischen Daten beträgt der durchschnittliche Umsatz einer Netto-Filiale in Deutschland derzeit rd. 3,3 Mio. €. Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Filialgröße von ca. 780 m² Verkaufsfläche einer Flächenproduktivität von ca. 4.250 € je m² Verkaufsfläche.[7] Grundsätzlich gilt für die Netto-Märkte, dass unabhängig von der Filialgröße in allen Märkten dasselbe Angebot vorgehalten wird. Damit

[7] vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2017/ 2018

geht tendenziell einher, dass die kleineren Filialen (mit einem höheren Personalaufwand) einen auf die Fläche bezogenen höheren Umsatz erzielen können als die Filialen, die dasselbe Angebot auf einer größeren Fläche präsentieren (und damit weniger häufig Ware nachlegen müssen).

Abbildung 9: Marktanteile des Lebensmitteldiscountmarktes vor und nach Erweiterung

Umsatzherkunft	Kaufkraft-potenzial	Bestand (830 m² VKF)		Planung (950 m² VKF)		Differenz (+ 120 m² VKF)	Umsatz-anteil
	in Mio. €	MA* in %	Umsatz in Mio. €	MA* in %	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €	in %
Einzugsgebiet (Stadtteil Spich), davon	34,4	8	2,7	9	3,1	+ 0,4	90
■ *Nahbereich*	*14,5*	*10*	*1,5*	*12*	*1,8*	*+ 0,3*	*51*
■ *Erweitertes Einzugsgebiet*	*19,9*	*6*	*1,2*	*7*	*1,3*	*+ 0,1*	*39*
Diffuse Zuflüsse	./.	./.	0,3	./.	0,4	+ 0,1	10
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	**./.**	**./.**	**3,0**	**./.**	**3,5**	**+ 0,5**	**100**
Nonfood-Sortimente	./.	./.	0,4	./.	0,5	+ 0,1	./.
Summe	**./.**	**./.**	**3,4**	**./.**	**4,0**	**+ 0,6**	**./.**

* MA = Marktanteil
Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Der erzielbare Umsatz einer Netto-Filiale steigt damit nicht linear mit der Verkaufsfläche. Auch ist zu berücksichtigen, dass dieser Durchschnittswert starke Schwankungen überdeckt, die aus der Wettbewerbssituation, dem Nachfragepotenzial und der konkreten Standortsituation resultieren.

Gemäß oben stehender Prognose der Marktanteile gehen die BBE-Gutachter davon aus, dass sich der Umsatz der bestehenden Netto-Filiale unter Berücksichtigung der zusätzlichen Umsätze mit Nonfood-Sortimenten gegenwärtig in der Größenordnung des Filialnetz-Durchschnitts (rd. 3,4 Mio. € pro Jahr) bewegt. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen hiervon rd. 3,0 Mio. € und auf Nonfood-Sortimente rd. 0,4 Mio. €. Bei den Nonfood-Sortimenten handelt es sich vornehmlich um wöchentlich wechselnde Aktionswaren.

Da die **Aktionsware eines Lebensmitteldiscountmarktes** häufig wechselt, sind Zuordnungen der Fläche und Umsätze auf einzelne Warengruppen nur bedingt möglich. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Aktionswarenprogramm sämtliche Warengruppen des Einzelhandels umfasst, wobei neben speziellen Lebensmitteln und Drogeriewaren insbesondere folgende Sortimentsbereiche regelmäßig im Angebot zu finden sind:

- Bekleidung/ Textilien
- Schuhe/ Lederwaren
- Papier/ Schreibwaren/ Bücher
- Haushaltswaren
- Spielwaren und Sportartikel
- Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik
- Heimwerker-/ Gartenbedarf.

Nach gutachterlichen Berechnungen auf Basis von Branchenveröffentlichungen und Ergebnissen der BBE-Marktforschung stellt das Textilsortiment unter den Nonfood-Artikeln von Lebensmitteldiscountmärkten das umsatzstärkste Teilsortiment dar. Im Durchschnitt über alle Discountmärkte entfallen rd. 6,0 % des Gesamtumsatzes auf das Textilsortiment. An zweiter Stelle folgt mit rd. 3,5 % des Umsatzes das Segment (Unterhaltungs-) Elektronik. Für die sonstigen Nonfood-Sortimente liegen die durchschnittlichen Umsatzanteile bei rd. 0,5 - 1,0 %.

Im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes wird unterstellt, dass die projektierte Verkaufsflächenerweiterung um ca. 120 m² auf ca. 950 m² zu einem deutlichen Umsatzzuwachs führen wird. Demgemäß wird im Folgenden davon ausgegangen, dass nach der Verkaufsflächenerweiterung ein **Umsatz von max. 4,0 Mio. €** erwirtschaftet werden kann. Dies entspricht einem jährlichen **Mehrumsatz von max. 0,6 Mio. €**. Damit wird die Filiale nach der projektierten Erweiterung ein deutlich über dem durchschnittlichen Netto-Filialumsatz (ca. 3,3 Mio. €) liegendes Leistungsniveau erreichen.

Höhere Umsatzzuwächse als vorab dargelegt sind aus folgenden Gründen nicht zu erwarten:

- Die geplante Erweiterungsmaßnahme dient nicht der Ausweitung des Sortimentsangebotes. Vielmehr hat die Erweiterung den Zweck, die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, verbesserte Kundenführung und Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen.
- Da die geplante Erweiterungsmaßnahme zudem nicht zu einer vom Kunden bewusst wahrnehmbaren Veränderung bei der bestehenden Standort- und Objektsituation führen wird, wird das Vorhaben auch nicht mit einer nennenswerten Veränderung der bestehenden Kunden- und Kaufkraftströme einhergehen.
- Die Netto-Filiale ist bereits am gegenwärtigen Standort etabliert. Gleiches gilt auch für die Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum, sodass sich die Einkaufsorientierungen und damit das Einkaufsverhalten der Verbraucher bereits im Wesentlichen herausgebildet haben.
- Der Netto-Markt kann durch die Erweiterung um rd. 120 m² Verkaufsfläche keine wesentliche Verbesserung der Wettbewerbsposition gegenüber den relevanten Wettbewerbern im Standortumfeld erreichen, da mit der Flächenausweitung keine wesentlichen Veränderungen des Marktgebietes einhergehen werden. Gleichwohl kann die projektierte Erweiterung die Rentabilität der Filiale deutlich verbessern.

6 Auswirkungsanalyse

6.1 Umsatzumlenkungseffekte

Im vorherigen Abschnitt wurden die Umsätze und Abschöpfungsquoten im Einzugsgebiet des Vorhabens prognostiziert und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung der Netto-Lebensmitteldiscountmarkt nach der geplanten Erweiterung übernehmen kann.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Planvorhaben induzierten Umlenkungseffekte gegenüber den ansässigen Betrieben relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Erweiterungsfall am Standort zu erwartende Mehrumsatz zwangsläufig Wettbewerbern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den verschiedenen Wettbewerbsstandorten umgelenkt wird.[8]

Da die Bestandsfiliale ihre Wettbewerbswirkungen somit bereits in der Vergangenheit entfaltet hat, ist im Zuge des Erweiterungsvorhabens nur der – im Worst-Case-Szenario – zu erwartende Mehrumsatz zu berücksichtigen. Diese Methodik ist in den letzten Jahren mehrfach vom OVG Münster – u. a. im Zuge der CentrO-Erweiterung in Oberhausen - bestätigt worden.[9] Bei der Beurteilung, ob im Rahmen einer Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune oder benachbarter Kommunen zu erwarten sind, ist demnach zu beachten, dass der zu erweiternde Einzelhandelsbetrieb mit seiner bisherigen (genehmigten) Größe am Erweiterungsstandort bereits vorhanden ist.

Diese Verfahrensweise hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 12.02.2009 grundsätzlich bestätigt.[10] Dort heißt es wörtlich: „Dass das Oberverwaltungsgericht bei der Prognose, ob schädliche Auswirkungen in diesem Sinne zu erwarten sind, berücksichtigt hat, dass die Klägerin am Erweiterungsstandort bereits ein genehmigtes Lebensmitteldiscountgeschäft mit einer Verkaufsfläche von 699,11 m² betreibt, dass es also nicht die Auswirkungen der Neuansiedlung eines Discounters mit einer Verkaufsfläche von 900,08 m², sondern der Erweiterung eines Geschäfts mit 699,11 m² um 200,97 m², das dadurch großflächig wird, ermittelt hat (UA S. 19), steht zu der dargelegten Rechtsprechung nicht in Widerspruch. Bei der Prognose der Auswirkungen ist […] von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt."

Die Umstrukturierung bzw. Erweiterung eines bereits am Markt tätigen Einzelhandelsbetriebes stellt folglich keine Neuansiedlung dar, sodass bei der Beurteilung etwaiger schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Wesentlichen auf die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung und den sich ggf. hieraus ergebenden zusätzlichen Attraktivitätsgewinn abzustellen ist.

---

8 Dabei werden „Worst-Case-Annahmen" u. a. hinsichtlich der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche / wohnungsnahe Standorte) getroffen.

9 Vgl. die Urteile des OVG Münster vom 06.06.2005; Aktenzeichen: 10 D 148/04.NE sowie vom 06.11.2008; Aktenzeichen 10 A 1417/07 bzw. 10 A 2601/07

10 BVerwG 4 B 3.09

Wie bereits dargestellt, ist im Falle der Erweiterung des Netto-Discountmarktes ein Mehrumsatz in Höhe von max. 0,6 Mio. € zu prognostizieren. Davon wird der Großteil (rd. 0,5 Mio. €) auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen; die sonstigen Sortimente (Aktionswaren) werden voraussichtlich rd. 0,1 Mio. € erzielen.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte gehen die Gutachter von folgenden Annahmen aus:

- Die durch die Einzelhandelsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens die im Umfeld ansässigen größeren Lebensmittelanbieter – insbesondere die Lebensmitteldiscountmärkte – anzusehen sind.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

  Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.

  So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufsfrequenz eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf.

Die vorstehenden Annahmen haben im Hinblick auf die durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung zu erwartenden Umsatzverlagerungen folgende Konsequenzen:

- Das Planvorhaben wird mit rd. 0,4 Mio. € den Großteil seines Mehrumsatzes durch Umsatzumlenkungen gegenüber den Lebensmittelmärkten generieren, die sich im unmittelbaren Standortumfeld des Planvorhabens, d. h., ebenfalls im Nebenzentrum Spich befinden.

  Dies führt im Nebenzentrum Spich zu einer Umverteilungsquote von max. 2 % des derzeitigen Umsatzes. Von den Umverteilungseffekten wird insbesondere der benachbarte Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt betroffen sein.
- Die Anbieter Hit, Lidl und Aldi Süd in der Fachmarktagglomeration „Spicher Straße/ Im Zehnthof“ im Stadtteil Troisdorf-Sieglar sind aufgrund ihrer Nähe zum Planstandort und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit zwar absatzwirtschaftlich betroffen, jedoch ist hier von quantitativ deutlich untergeordneten Umsatzeinbußen auszugehen, die sich auf insgesamt max. 0,1 Mio. € summieren werden. Die Umsatzeinbußen münden nicht in eine Betriebsgefährdung einzelner Anbieter.
- Darüber hinaus liegt die Umsatzumlenkung bei Betrieben mit Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben (diffuse Umverteilung) bei max. 0,1 Mio. €. Hiervon werden vor allem die Le-

bensmittelmärkte in den weiteren benachbarten Stadtteilen von Troisdorf und im nördlich an Troisdorf angrenzenden Stadtbezirk Köln-Porz betroffen sein.

Aufgrund der geringen Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte sowie der Vielzahl der potenziellen Wettbewerbsbetriebe ist nicht davon auszugehen, dass hierdurch einzelne Wettbewerber in ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit gefährdet werden.

Abbildung 10: Umsatzumverteilung des Planvorhabens

Umverteilung	Derzeitiger Wettbewerberumsatz[1]	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in % des derzeitigen Umsatz[1]	in Mio. €
Nebenzentrum Spich	18,7	2	0,4
Fachmarktagglomeration „Spicher Straße/ Im Zehnthof“	29,3	< 1	0,1
Diffuse Umverteilung	./.	./.	0,1
Gesamt	**./.**	**./.**	**0,6**

[1] v. a. Lebensmittelmärkte (inkl. Nonfood-Sortimente), Umsatz ohne zu untersuchenden Netto-Markt
Quelle: BBE-Berechnungen 2018 (Rundungsdifferenzen möglich)

6.2 Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung

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

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.[11] Diese nachteiligen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der projektierten Erweiterung des Netto-Marktes solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau benachbarter zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen zu befürchten sind bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass infolge der geplanten Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes am Standort Hauptstraße 75 in Troisdorf-Spich keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Troisdorf sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.

---

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

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Eine städtebauliche Besonderheit ergibt sich dadurch, dass das Planvorhaben einem im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Nebenzentrum zugeordnet ist. Die Erweiterung des bereits heute schon großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist demnach mit dem Zentrenkonzept vereinbar und trägt somit zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs bei.
- Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist von Bedeutung, dass das Planvorhaben einen Nahversorgungsbetrieb in einer marktüblichen Größe (ca. 950 m² VKF) darstellt. Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren werden nur in untergeordnetem Umfang sonstige Nonfood-Sortimente (v. a. Aktionswaren) angeboten.
- Die für den Netto-Markt geplante Verkaufsflächenerweiterung ist vor dem Hintergrund der Flächenentwicklung im deutschen Lebensmitteleinzelhandel als standortsichernde Maßnahme zu bewerten.
- Es wurde aufgezeigt, dass sowohl in der Ist-Situation als auch nach der Erweiterung der weit überwiegende Umsatzanteil in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren) getätigt wird. Derzeitig entfallen ca. 3,0 Mio. € von insgesamt ca. 3,4 Mio. € Umsatz auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente. Nach erfolgter Erweiterung werden in der „Worst-Case-Betrachtung“ von insgesamt max. 4,0 Mio. € etwa 3,5 Mio. € mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten erwirtschaftet.
- Im Falle der „Worst-Case-Betrachtung“ würde die Neuaufstellung zu einer Umsatzsteigerung von insgesamt max. 0,6 Mio. € führen. Auf den Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente dürfte dabei mit max. 0,5 Mio. € der größte Umsatzanteil entfallen. Dieser wird insbesondere aus einer intensivierten Abschöpfung im Einzugsgebiet stammen. Für den Bereich der sonstigen Sortimente bzw. Aktionswaren wird ein Umsatzzuwachs von max. 0,1 Mio. € erwartet.
- Aufgrund des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments wird die Netto-Filiale auch nach erfolgter Erweiterung vornehmlich der wohnortnahen Versorgung der im Nahbereich bzw. im Troisdorfer Stadtteil Spich lebenden Bevölkerung dienen.
- Wie vorab dargestellt, werden sich die größten Wettbewerbswirkungen gegenüber den nächstgelegenen Wettbewerbern, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen, einstellen. Als Hauptwettbewerber, die im Falle der Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes im Stadtteil Spich am stärksten von Umsatzverlusten betroffen wären, sind die größeren Lebensmittelmärkte und dabei insbesondere die Lebensmitteldiscountmärkte in der Stadt Troisdorf zu bewerten.

  Mögliche, durch das Vorhaben hervorgerufene Umsatzumlenkungen bewegen sich im Rahmen üblicher Wettbewerbswirkungen.
- Wie oben dargestellt, ist für die städtebauliche Bewertung des Erweiterungsvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zunächst entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte **zentrale Versorgungsbereiche** in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden.

  Aufgrund der Lage des Planvorhabens innerhalb des **Nebenzentrums Spich** und der hier gegebenen Wettbewerbssituation wird der Großteil des Mehrumsatzes durch Umsatzumverteilungen innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches generiert. Hierbei ist für das Nebenzentrum eine Umverteilungsquote von höchstens 2 % des derzeitigen Umsatzes zu prognostizieren.

Bei der Bewertung der Umverteilungsquote ist zu berücksichtigen, dass sich die Umsatzumverteilung insbesondere auf den Anbieter Lidl konzentriert, bei dem es sich ebenfalls um einen Lebensmitteldiscountmarkt in unmittelbarer Nähe des Planvorhabens handelt. Insgesamt wird sich die Umsatzumverteilungsquote jedoch mit max. 4 % des derzeitigen Umsatzes auf einem Niveau bewegen, bei dem eine Existenzgefährdung grundsätzlich auszuschließen ist.

Gegenüber den weiteren Wettbewerbsbetrieben innerhalb des Nebenzentrums Spich, d. h., insbesondere gegenüber den Lebensmittelmärkten Edeka und Norma, sind sogar noch niedrigere Umverteilungsquoten zu erwarten, sodass auch hier Betriebsschließungen ausgeschlossen werden können.

Für andere zentrale Versorgungsbereiche werden aufgrund geringerer Angebotsüberschneidungen bzw. einer größeren Entfernung zum Planvorhaben deutlich geringere Umsatzumlenkungen ausgelöst, sodass ebenfalls keine städtebaulich negative Auswirkungen zu erwarten sind.

Insgesamt ist festzuhalten, dass keine städtebaulich relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Troisdorf und in den umliegenden Kommunen zu erwarten sind.

- Neben der Frage, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden, ist zudem entscheidend, ob die **wohnungsnahe Versorgung** in Wohngebieten in der Stadt Troisdorf oder in Nachbarkommunen gefährdet wird. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Lebensmittelmärkte zu betrachten, die sich an siedlungsintegrierten Standorten befinden und deshalb eine besondere Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung haben.

  Gegenüber den Lebensmittelmärkten der Stadt Troisdorf oder in Nachbarkommunen, die außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ansässig sind, wird das Vorhaben nur marginale Wettbewerbswirkungen auslösen. Damit bewegen sich die Umverteilungseffekte in Größenordnungen, die keine Betriebsaufgaben zur Folge haben werden.

Abschließend lässt sich festhalten, dass im Erweiterungsfall des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes im Stadtteil Troisdorf-Spich die prognostizierten Umsatzverlagerungen keine Größenordnungen erreichen, die mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Troisdorf und in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO erwarten lassen.

7 Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung

Mit Realisierung des Planvorhabens soll die am Standort Hauptstraße 75 in Troisdorf-Spich gelegene Netto-Bestandsfiliale neu aufgestellt werden. Im Zuge der geplanten Modernisierung und Neuaufstellung soll die Verkaufsfläche von ca. 830 m² auf max. 950 m² vergrößert werden. Mit einer Verkaufsfläche von ca. 830 m² liegt die Betriebsgröße bereits vor der Erweiterung oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit.

Der Planstandort befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festsetzt. Eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens außerhalb eines Kern- oder Sondergebietes ist dann gegeben, wenn die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt und damit eine „atypische Fallgestaltung" begründet werden kann.

Anhaltspunkte für die Widerlegung der Vermutungsregel können sich in erster Linie aus dem Standort des Betriebes und der betrieblichen Eigenart, insbesondere aus dem Warenangebot ergeben. Insofern kann die Atypik aus betrieblichen oder städtebaulichen Besonderheiten des konkreten Sachverhaltes resultieren.

Dabei können **städtebauliche Besonderheiten** beispielsweise vorliegen,

- wenn der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereichs des Betriebs keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind oder
- wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll und das Vorhaben aufgrund des Nachfragepotenzials im Nahbereich überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen wird.

Betriebliche Besonderheiten können vorliegen,

- bei einer Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche, d. h., wenn der Anteil der Verkaufsfläche trotz Überschreitung des Schwellenwertes von 1.200 m² Geschossfläche unter 800 m² liegt,
- wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment,
- bei Artikeln, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt).

Bei der Prüfung auf Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung ist im vorliegenden Fall auf städtebauliche Besonderheiten abzustellen. Für den zu erweiternden Netto-Markt ergibt sich folgende Bewertung:

- Für das Planvorhaben ist als städtebauliche Besonderheit geltend zu machen, dass sich der Standort innerhalb des mit dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Troisdorf festgelegten zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Spich befindet. Der zu erweiternde Netto-Markt liegt somit innerhalb desjenigen Standortbereichs, der nach den Zielvorstellungen des kommunalen Einzelhandelskonzepts als prioritärer Ansiedlungsstandort für Einzelhandelsbe-

triebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten vorgesehen ist. Dies gilt explizit für großflächige Betriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche.

- Aufgrund seines nahversorgungsrelevanten Kernsortiments sowie der Siedlungsstruktur und der Wettbewerbssituation wird der Netto-Markt auch nach seiner Erweiterung insbesondere Nahversorgungsfunktionen für den zugewiesenen Verflechtungsbereich übernehmen. So konnte in Kapitel 5.2 dargelegt werden, dass das Planvorhaben aufgrund eines hohen Nachfragepotenzials im Nahbereich überwiegend von der lokalen Nachfrage der 12.980 Einwohner des Stadtteils Spich getragen wird.
- Gleichzeitig muss das Vorhaben der Nahversorgung dienen und darf keine zentralen Versorgungsbereiche gefährden.

  Im Standortumfeld des Planvorhabens befindet sich dichte Wohnbebauung. Das Bevölkerungspotenzial im Standortumfeld ist mit rd. 5.475 Einwohnern vergleichsweise hoch, sodass der bestehende Netto-Markt der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung dient.

  Die fußläufige Erreichbarkeit für die umgebende Wohnbevölkerung ist durch straßenbegleitende Fußgängerwege gesichert. Zudem ist das Planareal mit dem ÖPNV durch einen ÖPNV-Haltepunkt in fußläufiger Entfernung angebunden.

  Insgesamt handelt es sich um einen bereits seit mehreren Jahren etablierten Standort der Nahversorgung in Troisdorf-Spich, der bereits heute wichtige (Grund-) Versorgungsfunktionen für weite Teile der Bevölkerung - insbesondere im Stadtteil Spich - übernimmt. Dieser Nahversorgungsstandort würde durch das Planvorhaben gesichert und gestärkt.
- Der Standort muss verbrauchernah sein; d. h., der Lebensmittelmarkt muss der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung dienen.

  Das OVG Lüneburg (Beschuss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15 – BauR 2015, 1944) geht davon aus, dass eine wohnortnahe Versorgung gegeben ist, wenn mindestens 50 % der Kaufkraft im Nahbereich, also in fußläufiger bzw. entsprechend weiter zu ziehender Entfernung abgeschöpft werden.

  In Kapitel 5.2 konnte dargelegt werden, dass das Planvorhaben mehr als 50 % seines nahversorgungsrelevanten Umsatzes durch Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich generiert (vgl. Abbildung 9), sodass unter den Vorgaben der Rechtsprechung von einer Nahversorgungsfunktion des Marktes ausgegangen werden kann.

  Darüber hinaus umfasst das Einzugsgebiet des Netto-Marktes den restlichen Stadtteil Spich. Auch nach der Erweiterung wird der Netto-Markt mit rd. 90 % den Großteil seines Umsatzes mit Kunden aus dem Stadtteil Spich generieren, sodass sich das Planvorhaben in den Verflechtungsbereich des Nebenzentrums Spich einfügt.

  Darüber hinaus konnte mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse belegt werden, dass infolge der geplanten Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes am Standort Hauptstraße 75 in Troisdorf-Spich keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Troisdorf sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.
- Ergänzend wird bezüglich der Bewertung, ob das Planvorhaben der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung dient, auf die Vorgaben des **Einzelhandelserlasses NRW** eingegangen. Ge-

mäß Einzelhandelserlass NRW sind negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs dann gegeben, wenn durch seine Kaufkraftbindung die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich gefährdet wird. Eine derartige Gefährdung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten regelmäßig nicht anzunehmen, wenn der voraussichtliche Gesamtumsatz des zu betrachtenden Lebensmittelmarktes 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt und der Lebensmittelmarkt somit selbst der verbrauchernahen Versorgung dient.

Zudem muss sich das Sortiment mindestens bei 90 % der Verkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Angebote (i. d. R. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) beziehen.

- Der zu erwartende nahversorgungsrelevante Gesamtumsatz des Planvorhabens liegt bei rd. 3,5 Mio. € (rd. 3,0 Mio. € des Bestandobjektes und rd. 0,5 Mio. € des Erweiterungsvorhabens). Gemessen am Kaufkraftpotenzial im (tatsächlichen) fußläufigen Nahbereich (14,5 Mio. €) entspricht dies einem Anteil von rd. 24 %. Damit liegt das Planvorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 950 m² deutlich unterhalb jener Obergrenze für den Verhältniswert von Umsatz und Kaufkraft von 35 %, die der Einzelhandelserlass (für großflächige Nahversorgungsanbieter) dahingehend definiert, dass ein entsprechender Betrieb noch überwiegend der Nahversorgung dient.
- Im Regelfall bilden nahversorgungsrelevante Sortimente den eindeutigen Sortimentsschwerpunkt eines Supermarktes. Stellt der Betreiber sicher, dass der Markt Nonfood-Sortimente auf max. 10 % anbietet, wird auch dieser Empfehlungswert des Einzelhandelserlasses NRW eingehalten.

Im Fazit ist somit festzuhalten, dass für das Planvorhaben aufgrund der städtebaulich integrierten Lage im Nebenzentrum Spich und der ausgeprägten Nahversorgungsfunktion des Marktes für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche eine atypische Fallgestaltung geltend gemacht werden kann. Folgt man dieser Einschätzung, kann das Vorhaben auch innerhalb des festgesetzten Mischgebietes genehmigt werden, so dass die Änderung des Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Kerngebietes oder eines speziell auf das Vorhaben zugeschnittenen Sondergebietes verzichtbar ist.

Grundvoraussetzung für eine Genehmigung ist allerdings, dass die Realisierung des Vorhabens keine negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO bewirken wird. Dieser Nachweis wurde mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse erbracht.

8 Fazit der Auswirkungsanalyse

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der in Troisdorf-Spich geplanten Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgende Punkte:

- Eigentümer und Betreiber planen die Erweiterung des in der Stadt Troisdorf im Stadtteil Spich ansässigen Netto-Discountmarktes von derzeit ca. 830 m² auf ca. 950 m² Verkaufsfläche.

  Mit einer Verkaufsfläche von rd. 950 m² ist der erweiterte Markt – wie die bereits bestehende Filiale – der Nutzungsart des großflächigen Einzelhandelsbetriebs zuzuordnen.

- Die Ausrichtung der im Bestandsobjekt und auch im Planvorhaben vorgehaltenen Waren liegt primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die geplante Erweiterungsmaßnahme zielt somit nicht auf eine Veränderung des Sortimentsschwerpunktes ab. Vielmehr sollen durch die Erweiterungsmaßnahme in erster Linie die Voraussetzungen für eine Diversifizierung des Nahversorgungsangebotes, eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen werden. Das Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind damit als Maßnahmen zu bewerten, die vor allem der Stabilisierung der erreichten Marktposition dienen.

- Der Untersuchungsstandort befindet sich in einem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich (Nebenzentrum Spich). Der Netto-Markt fungiert hier als wichtiger Versorgungsstandort für den Troisdorfer Stadtteil Spich.

- Für den Untersuchungsstandort setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Dort sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn sie – entgegen der Regelvermutung – trotz des Überschreitens der 1.200 m² Geschossfläche voraussichtlich keine negativen Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO verursachen.

  Somit ist die Erweiterungsplanung innerhalb des gegebenen Bebauungsplans nur dann genehmigungsfähig, wenn für das Vorhaben eine „atypische Fallgestaltung“ im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO festgestellt werden kann.

  Eine atypische Fallkonstellation ergibt sich im vorliegenden Fall insbesondere aus der Lage innerhalb des mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Troisdorf festgelegten zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Spich und der Tatsache, dass das Planvorhaben der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung dient.

- Gemäß den Prognoseberechnungen erreicht das Gesamtvorhaben eine jährliche Umsatzleistung von max. 4,0 Mio. €. Durch die Erweiterung wird hiervon eine jährliche Umsatzsteigerung von ca. 0,6 Mio. € prognostiziert. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen bei der Erweiterung ca. 0,5 Mio. € und auf die sonstigen Sortimente/ Aktionswaren ca. 0,1 Mio. € Mehrumsatz.

- In dem Einzugsgebiet, das sich auf den Stadtteil Spich bezieht, leben 12.980 Einwohner, die über ein Nachfragevolumen in den relevanten Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren von rd. 34,4 Mio. € verfügen.

  Mit einer Ausdehnung des Einzugsgebietes wird infolge der Erweiterung des Netto-Marktes von Seiten der Gutachter nicht gerechnet. So wird der Lebensmittelmarkt auch nach der Erweiterung den Großteil seines nahversorgungsrelevanten Umsatzes (ca. 90 %) mit Kunden aus dem Stadtteil Spich generieren.

- Der prognostizierte Zusatzumsatz wird sich zum Großteil zu Lasten der im Stadtteil Troisdorf-Spich ansässigen Lebensmittelmärkte auswirken und hier insbesondere die systemgleichen Wettbewerber (Lebensmitteldiscountmärkte) betreffen.

- Im Rahmen der Auswirkungsanalyse konnte aufgezeigt werden, dass die durch das Erweiterungsvorhaben maximal zu erwartenden Wettbewerbswirkungen in keinem Fall die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen werden.

- Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können nach den Ergebnissen der Analyse somit ausgeschlossen werden.

Köln, im Mai 2018

BBE Handelsberatung GmbH

i. V. Joachim Schulte

i. V. Rainer Schmidt-Illguth