



München Lübeck Hannover
Köln Leipzig Stuttgart Berlin
Frankfurt Forchheim Ried (A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Goethestraße 2 50823 Köln
T 02234-92965-17
F 02234-92965-18
www.cima.de

Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Troisdorf (2. Fortschreibung 2020)

Auszug Kap. 6.1

Bearbeitung:
Dr. Wolfgang Haensch
Matthias Hartmann
Tim Köster

Köln, 30. Oktober 2020

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

 STADT TROISDORF Der Bürgermeister	Anlage 1 zur Begründung
Flächennutzungsplan 4. Änderung	

6 Konzeption

6.1 Zentrenkonzept für die Stadt Troisdorf

Aus den Zielvorstellungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Troisdorf lässt sich ein Konzept der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet ableiten. Es handelt sich hierbei um ein hierarchisches Netz verschiedener Standorte unterschiedlicher Wertigkeit (Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren, nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandorte, Sonderstandorte) mit unterschiedlichen Funktionszuweisungen:

Hauptzentrum (Innenstadt Troisdorf): Die Troisdorfer Innenstadt übernimmt als Hauptzentrum gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen mit Waren aller Art und zudem die Aufgabe der Nahversorgung für die Anwohner der Stadtteile Altenrath und Troisdorf.

Damit sind planungsrechtlich in dem Hauptzentrum grundsätzlich alle Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, sofern sie nicht zu einer Beeinträchtigung anderer Zentraler Versorgungsbereiche in Troisdorf oder einer Nachbarkommunen bzw. der wohnungsnahen Versorgung führen. Das Hauptzentrum wird räumlich als Zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt.

Nebenzentrum (Stadtteilzentrum Spich): Ein Nebenzentrum dient überwiegend der Nahversorgung des zugeordneten Stadtteils, darüber hinaus aber auch der Grundversorgung mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfes weiterer Stadtbereiche, die sonst nur über ein Nahversorgungsangebot verfügen.

Die in einem Nebenzentrum zulässigen Betriebe richten sich in Art und Umfang nach der Funktion und Struktur des Zentrums. Eine Gefährdung anderer Zentren innerhalb und außerhalb des Gemeindegebietes ist analog zum Hauptzentrum auszuschließen.

Hieraus folgt, dass ein Nebenzentrum entsprechend seiner Versorgungsfunktion auch über großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten verfügen kann. Gerade in Großstädten übernehmen die Nebenzentren häufig Versorgungsaufgaben für einwohnerstarke Stadtteile, die einen entsprechenden Geschäftsbesatz erforderlich machen. Nicht zulässig sind jedoch z. B. großflächige Einzelhandelsbetriebe in Nebenzentren mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, die ein gesamtstädtisches oder unter Umständen sogar regionales Einzugsgebiet aufweisen.

Nebenzentren werden räumlich als Zentrale Versorgungsbereiche begründet abgegrenzt, sie genießen, wie das Hauptzentrum, einen planungsrechtlichen Schutzanspruch.

In der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2010) wurde neben dem Ortszentrum des Stadtteils Spich auch das Ortszentrum des Stadtteils Sieglar als Nebenzentrum ausgewiesen. Zwar wird dem Ortszentrum von Sieglar auch weiterhin eine zentrale versorgende Funktion für den entsprechenden Stadtbereich mit den Stadtteilen Bergheim, Eschmar, Kriegsdorf, Mülleken, Rotter See und Sieglar zugewiesen, allerdings ist versorgungsstrukturell mittlerweile zu konstatieren, dass vor allem in den Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfes ein erheblicher Bedeutungsverlust zu verzeichnen ist. Eine entsprechende Versorgungsfunktion kann für das Ortszentrum in Sieglar somit nicht mehr aufrecht erhalten werden. Entsprechend wird das Ortszentrum von Sieglar in der vorliegenden Fortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes als Nahversorgungszentrum klassifiziert.

Nahversorgungszentren (Stadtteilzentren von Sieglar, Friedrich-Wilhelms-Hütte, Oberlar): Ein Nahversorgungszentrum dient ausschließlich der Versorgung der Bürger im Nahbereich mit Gütern des täglichen Bedarfs; ein leistungsfähiger Lebensmittelanbieter (Lebensmitteldiscounter mit rd. 800 - 1.200 m² VKF oder -vollsortimenter mit rd. 800 - 1.800 m² VKF) ist vorhanden sowie mindestens ein Betrieb aus dem Lebensmittelhandwerk (Bäckerei, Metzgerei). Ergänzend findet sich ein weiteres Angebot des täglichen Bedarfs mit Drogerie- / Parfümeriewaren, eine Apotheke oder ein Kiosk / Zeitschriftenladen. Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs sind hingegen nur vereinzelt oder als Randsortimente der Lebensmittelanbieter vorhanden bzw. fehlen häufig gänzlich. In Nahversorgungszentren sind damit grundsätzlich auch in begrenztem Umfang zentrenrelevante Sortimente zuzulassen, um die Versorgung der Bevölkerung mit weitergehenden Bedarfen sicherzustellen. Auch für die Nahversorgungszentren werden Zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgegrenzt.

Nach der Neueinschätzung des Ortszentrums von Sieglar verfügt die Stadt Troisdorf nunmehr über insgesamt drei Nahversorgungszentren. Dabei übernimmt das Nahversorgungszentrum Sieglar auch weiterhin die Versorgungsfunktion für die Stadtteile Bergheim, Eschmar, Kriegsdorf, Mülleken, Roter See und Sieglar und das Nahversorgungszentrum Friedrich-Wilhelms-Hütte für den gleichnamigen Stadtteil. Auch das Nahversorgungszentrum Oberlar bleibt in seiner Funktion Teil des Zentrenkonzeptes. Zwar verfügt das Ortszentrum nach den Schließungen der Filialen der Fa. NETTO und SCHLECKER sowie weiterer kleinerer Anbieter derzeit nur noch über einen rudimentären Besatz; mit der angekündigten Ansiedlung eines NAHKAUF Supermarktes wird das Zentrum wieder über die Mindestausstattung eines Nahversorgungszentrums verfügen.

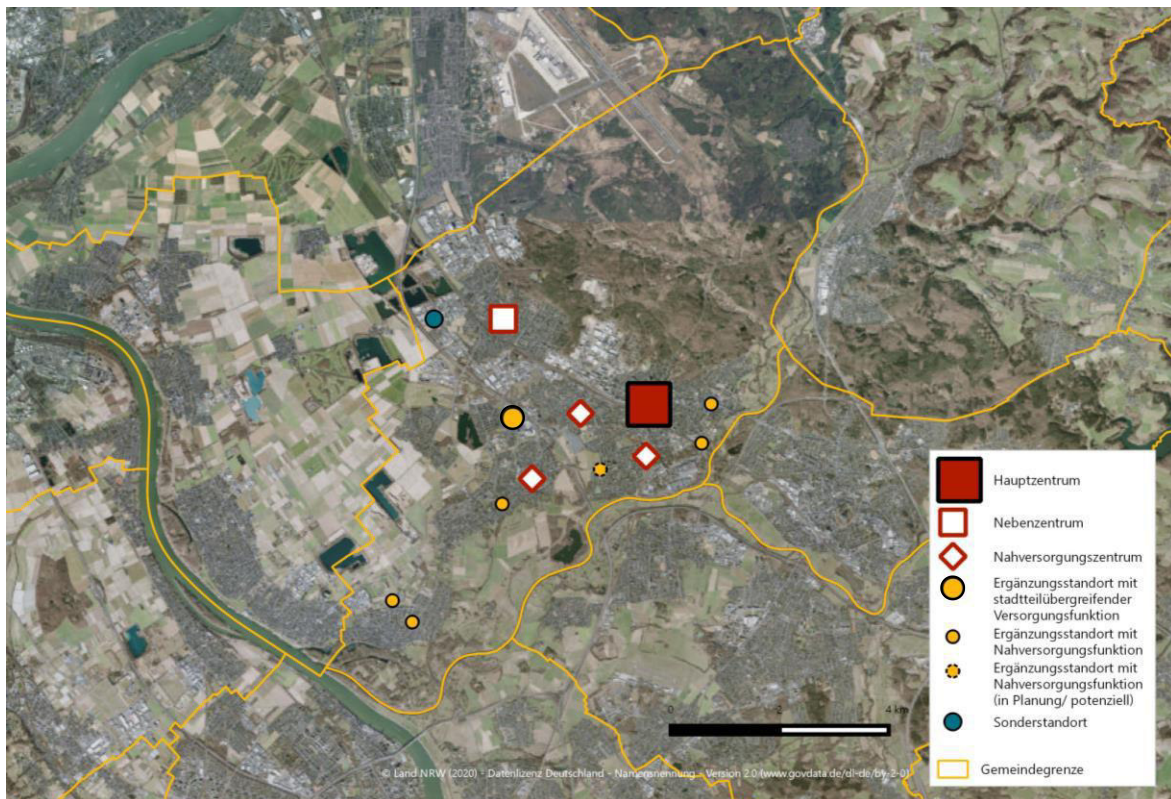
Neben den Zentralen Versorgungsbereichen werden im Zentrenkonzept zudem **Ergänzungsstandorte in städtebaulich integrierten Lagen** mit einer Nahversorgungsfunktion dargestellt. Es handelt sich dabei i. d. R. um solitäre Lebensmittelanbieter (Lebensmitteldiscounter, Supermarkt) mit zum Teil angeschlossenen Bäckereien und / oder Metzgereien oder kleinflächigen Anbietern in Ortszentren oder Stadtteilen ohne ein differenziertes Versorgungsangebot. Die Betriebe dienen mehrheitlich bis ausschließlich der Versorgung der Bürger des Stadtteils mit Gütern des täglichen Bedarfs. Ein Ausbau der Standorte zu funktionstüchtigen Nahversorgungszentren ist dabei wirtschaftlich nicht tragfähig oder planerisch nicht gewünscht, um die Entwicklung benachbarter Zentren nicht zu gefährden.

Für nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandorte in städtebaulich integrierten Lagen werden keine Zentralen Versorgungsbereiche räumlich abgegrenzt; sie genießen keinen besonderen planungsrechtlichen Schutzanspruch.

Eine Sonderrolle im Zentrenkonzept nimmt dabei der Standortbereich Im Zehntfeld ein. Aufgrund seiner zentralen räumlichen Lage im Stadtgebiet und der damit verbundenen guten Erreichbarkeit sowie seiner Angebotsstruktur und der vorhandenen Verkaufsflächen wird er als **Ergänzungsstandort mit stadtteilübergreifender Versorgungsfunktion** eingestuft.

Ferner wird in das Zentrenkonzept der Standort Heuserweg als **Sonderlage des großflächigen Einzelhandels** ohne nahversorgungs- oder zentrenrelevante Kernsortimente aufgenommen.

Abb. 77: Zentrenkonzept für die Stadt Troisdorf



Quelle: cima (2020)

Das Zentrenkonzept für die Stadt Troisdorf bildet den Ansatz für die zukünftige Entwicklung der gesamtstädtischen Versorgungsstrukturen, darunter insbesondere der Entwicklung der Nahversorgung, dargelegt im Kap. 6.2. Mit der Darstellung der Troisdorfer Innenstadt als Hauptzentrum, dem Ortszentrum von Spich als Nebenzentrum sowie den zentralen Bereichen von Friedrich-Wilhelms-Hütte, Oberlar und Sieglar als Nahversorgungszentren stellt es eine Weiterentwicklung des Zentrenkonzeptes 2010 dar, indem es die kleinräumigen strukturellen Veränderungen in der Troisdorfer Einzelhandelslandschaft durch eine Neueinstufung des vormaligen Nebenzentrums Sieglar vornimmt. Eine vergleichbare Konstanz zeigt auch das Netz der nahversorgungsrelevanten Standorte, da es im Zeitraum 2010 – 2020 zu keinen Neuansiedlungen im nahversorgungsrelevanten Sortiment gekommen ist. Ebenso verhält es sich im Hinblick auf die Sonderlagen des großflächigen Einzelhandels.

6.1.1 Zum Begriff des Zentralen Versorgungsbereiches

Bedeutung Zentraler Versorgungsbereiche für die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels

Der Begriff des „Zentralen Versorgungsbereiches“ erfuhr mit der Novellierung des Baugesetzbuches und der Einführung des § 34 Abs. 3 BauGB in das Baurecht einen erheblichen Bedeutungszuwachs. Demnach ist für die Genehmigung von Ansiedlungsvorhaben im sogenannten unbeplanten Innenbereich nicht nur das Einfügen in die nähere Umgebung Voraussetzung. Es wurde auch festgesetzt, dass „keine schädlichen Auswirkungen“ auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder benachbarten Gemeinden zu erwarten sein dürfen.

Der Begriff des Zentralen Versorgungsbereiches findet sich darüber hinaus in weiteren (Schutz-) Normen wieder. So weist § 11 Abs. 3 BauNVO großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich u. a. auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht nur unwesentlich auswirken können, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzungen festgesetzten Sondergebieten zu.

§ 9 Abs. 2a BauGB ermöglicht es den Gemeinden, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne von § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten baulicher Nutzungen nach § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zu steuern.

Begriffsdefinition und Kriterien zur räumlichen Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche

Was Zentrale Versorgungsbereiche konkret sind, wie sie abzugrenzen sind und worin sie sich konkret manifestieren, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgegeben. Verwiesen wird auf die Planungspraxis und die Kommentierung durch die Rechtsprechung. Gesetzgebungsinitiativen einzelner Bundesländer bzw. die Verankerung des Begriffes Zentraler Versorgungsbereich in Landesentwicklungsprogrammen oder Einzelhandelserlassen haben ebenfalls zu einer weiteren Ausgestaltung des neuen planungsrechtlichen Instrumentariums geführt.

Das Bundesverwaltungsgericht verwendet eine Definition des Begriffes Zentraler Versorgungsbereich, die bereits in zahlreichen Urteilen und Beschlüssen zitiert wurde und daher als allgemeingültig gelten kann:

„Zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB sind nach der Rechtsprechung des Senats räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geografisch im

Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Zentralität kann durchaus kleinteilig sein“.³⁴

Die Rechtsvorschriften und vorliegenden Rechtsurteile liefern weitere Vorgaben für die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche:

- Innerhalb eines Gemeindegebietes sind für die festgelegten Zentren die Zentralen Versorgungsbereiche räumlich abzugrenzen.
- Die Rechtsprechung hat klargestellt, dass eine Stadt mehrere Zentrale Versorgungsbereiche ausweisen kann. Dies gilt insbesondere für polyzentrisch strukturierte Städte mit eigenständigen Stadtteilen und Siedlungsbereichen oder Städte mit ausgeprägten Stadtteilstrukturen und deutlicher Aufteilung von Versorgungsbereichen.³⁵
- Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein. Es reicht nicht aus, sie vage, z. B. als kreisförmige Markierung, zu definieren. Es hat eine an den Grundstücksparzellen orientierte Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im Zentralen Versorgungsbereich liegen und somit schützenswert sind. „Parzellenorientiert“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass einzelne Grundstücke, die sich aufgrund ihres Zuschnittes und der kleinräumigen Gegebenheiten nicht vollständig einem Zentralen Versorgungsbereich zuordnen lassen, nur in Teilen einem Zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden können.
- Für die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche sind die nachfolgend aufgeführten Kriterien zu beachten: Vielfalt und Umfang der Angebote, Nutzungsmix, integrierte Lage, verkehrliche Erreichbarkeit. Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich somit idealtypisch durch ein gemischtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen) aus, die städtebaulich und funktional eine Einheit bilden.
- Neben den vorhandenen Strukturen sind Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ebenso wie sonstige raumordnerische oder städtebauliche Konzeptionen zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich, dass Zentrale Versorgungsbereiche zum Zeitpunkt der Festlegung nicht bereits vollständig als Zentrale Versorgungsbereiche entwickelt sein müssen; sie sollten zum Zeitpunkt der Festlegung jedoch bereits als Planung eindeutig erkennbar sein.
- Die Vielfalt der erforderlichen Angebote hängt von der Funktion eines Zentralen Versorgungsbereiches ab. In dem Hauptzentrum einer größeren Gemeinde ist das Angebot vielfältiger als in dem Hauptzentrum einer kleineren Gemeinde. Neben- und Nahversorgungszentren ordnen sich hinsichtlich ihrer Ausstattung mit Versorgungsangeboten dem Hauptzentrum einer Gemeinde unter. Bei der Beurteilung des Einzelhandelsangebotes sind die Betriebsformen, die nach Branchen differenzierten Angebote sowie die Sortimentsbreite und -tiefe zu beachten.
- Eindeutig nicht als Zentraler Versorgungsbereich abzugrenzen ist die bloße Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich nicht integrierten Lagen (z. B. der häufige Fall eines Vollsortimenters, eines benachbarten Discounters und weiterer Fachmärkte an einer Ausfahrtsstraße).

³⁴ BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 2.08

³⁵ Vgl. auch Berkemann, Halama (2005, S. 361): Erstkommentierung zum BauGB 2004. Bonn.

- Grundsätzlich gilt es, die aktuelle Situation und die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten gleichermaßen zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, hat die cima in Anlehnung an die angeführten Rechtsvorschriften folgende Bewertungsmaßstäbe angelegt:
 - Vielfalt und Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes,
 - Vielfalt und Umfang des vorhandenen Dienstleistungsbesatzes,
 - städtebaulich integrierte Lage,
 - Erreichbarkeit (insbesondere ÖPNV, fußläufige Erreichbarkeit),
 - vorhandene funktionale, städtebauliche und räumliche Strukturen,
 - heutige und geplante Versorgungsfunktion,
 - städtebauliche Planungen der Kommune.
- In der aktuellen Praxis der Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen ist dabei gegenüber Abgrenzungen in früheren Einzelhandelskonzepten vielfach eine Veränderung in der Form zu beobachten, dass randlich gelegene Grundstücke mit größeren Kultur-, Freizeit-, Verwaltungs- oder Wohnnutzungen nicht mehr in den Zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden.
- Auch in der Vergangenheit waren dies Grundstücke, die in der Regel nicht als Entwicklungsflächen des Handels in Betracht kamen. Die Verfasser früherer Einzelhandelskonzepte folgten damit den Vorgaben des § 24 a Landesentwicklungsplan (LEPro) aus dem Jahr 2007, nach denen sich Zentrale Versorgungsbereiche durch *„ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels“* auszeichnen. Im Vergleich dazu reduziert sich die Beachtung ergänzender Nutzungen im aktuellen Landesentwicklungsplan (Erläuterungen zu Ziel 6.5-2) auf folgenden Absatz: *„Zentrale Versorgungsbereiche sind demnach räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.“* Die Formulierung der Verordnung im aktuellen Landesentwicklungsplan zeigt eine nachgeordnete Bedeutung der ergänzenden Nutzungen bei der Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche. Kulturelle Nutzungen, Einrichtungen der Bildung und Verwaltungsgebäude werden in Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplans nicht mehr genannt.
- Dies wird in der einschlägigen Fachliteratur wie folgt aufgegriffen: *„Nach alledem setzt ein Zentraler Versorgungsbereich das Vorhandensein diverser Einzelhandelsnutzungen voraus, die aufgrund ihrer räumlichen Konzentration im Sinne eines Zentrums einen weitreichenden Versorgungsbedarf decken können (...). Das Vorhandensein von Dienstleistungsbetrieben – etwa Bank, Poststelle, Lotto / Toto, Friseur, Reinigung u.a.m. – wie auch gastronomischen Angeboten – Imbiss, Café, Eissalon, Restaurant u.a.m. – ist zwar nicht unabdingbare Voraussetzung für das Vorliegen eines Zentralen Versorgungsbereichs; eine entsprechende Nutzungsmischung vermag die Qualifizierung (...) aber regelmäßig zu verstärken.“*³⁶

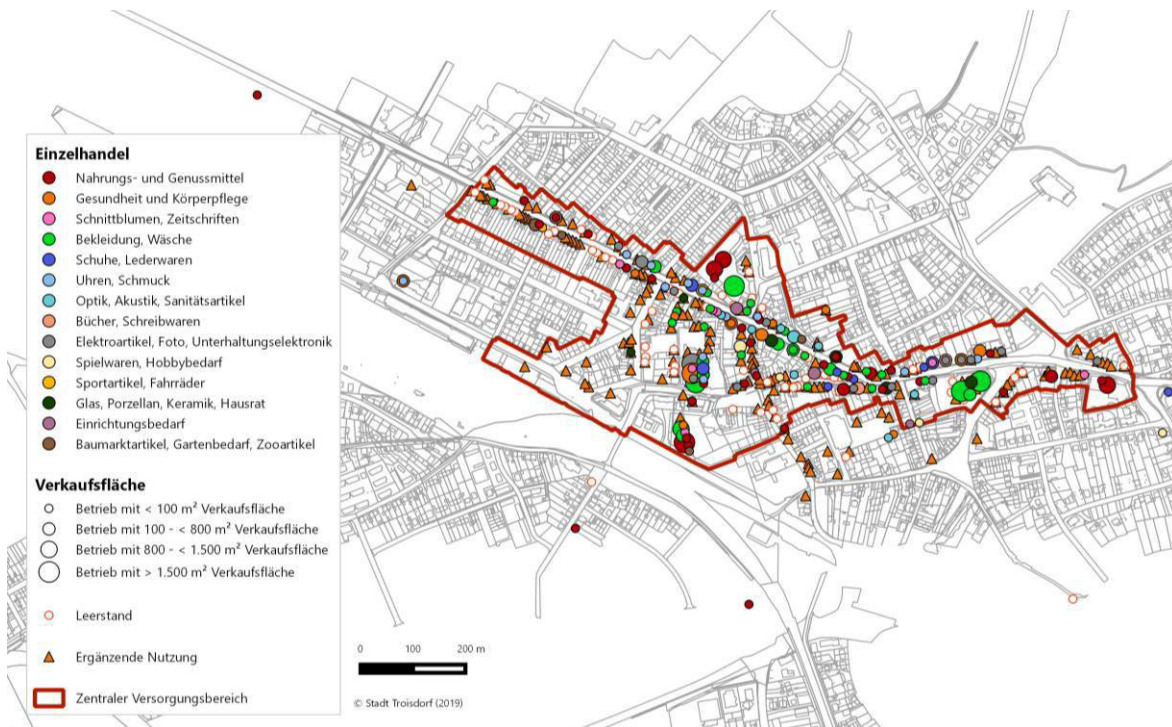
³⁶ Kuschnerus, Ulrich, Bishopink, Olaf, Wirth, Alexander (2018, S. 92): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn.

6.1.2 Zentraler Versorgungsbereich für das Hauptzentrum Troisdorf

Die Innenstadt von Troisdorf ist der eindeutige Handelsschwerpunkt. Sie weist nach wie vor den dichtesten und umfangreichsten Einzelhandelsbesatz innerhalb der Stadt Troisdorf auf und ist somit weiterhin als Hauptzentrum einzustufen.

Schwerpunkt der Einzelhandelsbesatz ist die Kölner Straße sowie die davon abgehenden Bereiche. Im Bereich Fischerplatz und Wilhelm-Hamacher-Platz erfährt der Standortbereich eine Erweiterung durch die dort ansässigen, großflächigen Einzelhandelsanbietern, u. a. die Galerie Troisdorf. Zudem ist zwischen dem rd. 700 Meter langen Kernbereich entlang der Kölner Straße, der zur Fußgängerzone ausgebaut ist und dabei auch den dichtesten Einzelhandelsbesatz aufweist, und dem westlich daran anschließenden Bereich bis zum Rathaus und dem östlich liegenden Bereich an der Kirchstraße bis zum Übergang in die Frankfurter Straße zu differenzieren.

Abb. 78: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Troisdorf-Innenstadt



Hinweis: Außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches wurden die ergänzenden Nutzungen nicht flächendeckend erhoben.

Quelle: cima (2020)

Neben dem kleinteiligen Besatz entlang der Kölner Straße sowie den anschließenden Zulaufwegen (z. B. Alte Poststraße, Hippolytusstraße) verfügt die Innenstadt mit dem City Center, dem Forum Troisdorf, der Galerie Troisdorf sowie dem Standortbereich KAUF LAND über vier große Einzelhandelsobjekte, die durch ihre Charakteristik und Struktur den Einzelhandelsstandort maßgeblich mitprägen.

Im Vergleich zur Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches in der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2010 haben sich kleinere Anpassungen dahin ergeben, dass im Bereich zwischen dem Standortbereich KAUF LAND und dem Forum Troisdorf der Zentrale Versorgungsbereich nach Norden zurückgenommen wurde. Dementsprechend ist der Bereich um den Pfarrer-Kentemich-Platz nicht mehr Teil des Zentralen Versorgungsbereiches. Die Korrektur berücksichtigt die

zwischenzeitlich rückläufige Entwicklung des Einzelhandels in diesem Bereich. Es kommt hinzu, dass auch zukünftig hier keine Konzentration des Handels planerisch verfolgt wird.

Eine Charakterisierung des Einzelhandelsbesatz innerhalb des neu abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiches erfolgt in Abb. 79; die Differenzen zu den Bestandsangaben im Analyseteil (u. a. Abb. 49) ergeben sich aus den vorgenommenen kleinräumigen Anpassungen des Zentralen Versorgungsbereiches.

Abb. 79: Einzelhandelsbestand im Hauptzentrum Troisdorf-Innenstadt

cima-Warengruppe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	(in m ²)	(in %)	(in Mio. €)	(in %)
Periodischer Bedarf insgesamt	11.590	33 %	56,7	43 %
Nahrungs- und Genussmittel	8.180	23 %	41,0	31 %
Gesundheit, Körperpflege	3.110	9 %	14,8	11 %
Schnittblumen, Zeitschriften	300	1 %	0,9	1 %
Aperiodischer Bedarf insgesamt	23.620	67 %	76,1	57 %
Bekleidung, Wäsche	11.360	32 %	29,3	22 %
Schuhe, Lederwaren	1.950	6 %	5,2	4 %
Bücher, Schreibwaren	1.270	4 %	5,0	4 %
Spielwaren, Hobbybedarf	790	2 %	2,7	2 %
Sportartikel, Fahrräder	230	1 %	0,5	0 %
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	3.410	10 %	19,8	15 %
Uhren, Schmuck	450	1 %	2,3	2 %
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	610	2 %	3,4	3 %
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1.770	5 %	4,1	3 %
Einrichtungsbedarf	1.130	3 %	2,2	2 %
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	440	1 %	1,6	1 %
SUMME	35.210	100 %	132,8	100 %

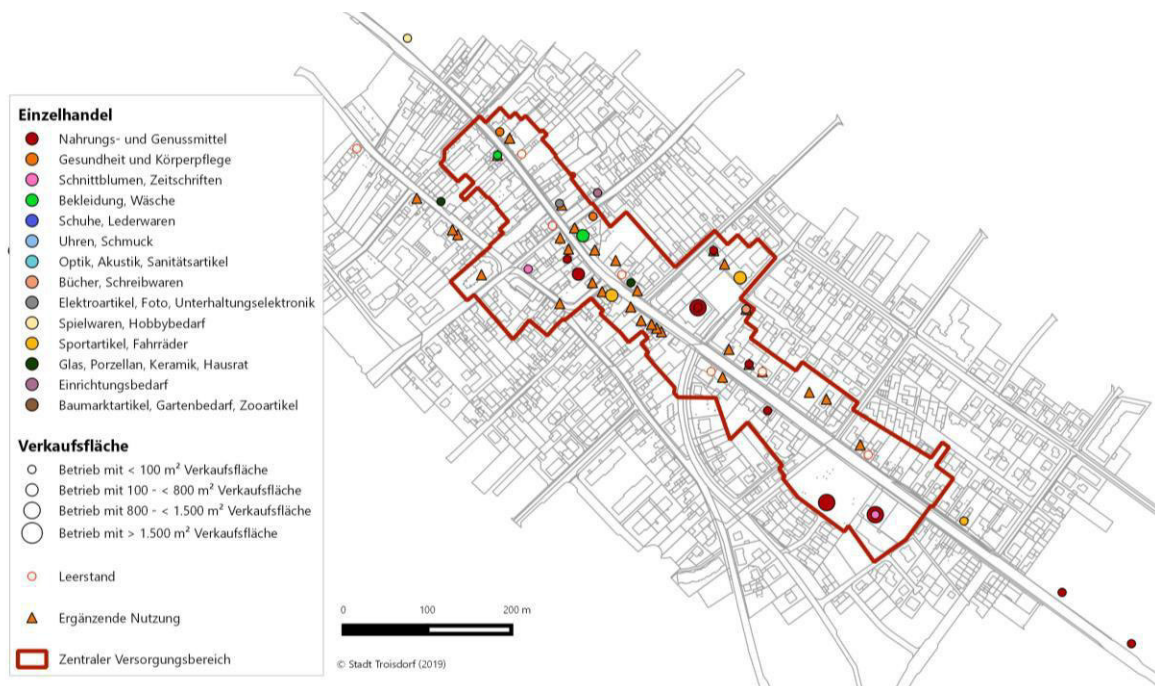
Quelle: cima (2020)

6.1.3 Zentraler Versorgungsbereich für das Nebenzentrum Spich

Mit der Einstufung des Stadtteilzentrums Spich als Nebenzentrum behält das Ortszentrum die Funktion, die ihm bereits in der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zugewiesen wurde. Der Einzelhandelsbesatz konzentriert sich nahezu ausschließlich entlang der erschließenden B 8 Hauptstraße, mit einer Ausdehnung im Bereich Freiheitsstraße / Im Kreuzfeld (rückwärtig zur Filiale der Fa. EDEKA). Die Abgrenzung des Nebenzentrums weist damit keine Änderungen zum Jahr 2010 auf. Dementsprechend ergibt sich für den weiterhin gültigen Zentralen Versorgungsbereich der in Abb. 81 dargestellte Einzelhandelsbesatz im Nebenzentrum Spich.

Als wichtigste Magnetbetriebe des Zentrums sind die Lebensmittelanbieter EDEKA, LIDL, NETTO und NORMA zu nennen. Aber auch inhabergeführte Betriebe wie z. B. das Bekleidungsgeschäft MODEN WASSER oder das Sportfachgeschäft LINDEN tragen zur Funktionalität des Ortszentrums bei.

Abb. 80: Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Spich



Hinweis: Außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches wurden die ergänzenden Nutzungen nicht flächendeckend erhoben.

Quelle: cima (2020)

Abb. 81: Einzelhandelsbestand im Nebenzentrum Spich

cima-Warengruppe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	(in m ²)	(in %)	(in Mio. €)	(in %)
Periodischer Bedarf insgesamt	3.880	76 %	20,6	84 %
Nahrungs- und Genussmittel	3.320	65 %	17,8	73 %
Gesundheit, Körperpflege	480	9 %	2,5	10 %
Schnittblumen, Zeitschriften	80	2 %	0,3	1 %
Aperiodischer Bedarf insgesamt	1.220	24 %	3,8	16 %
Bekleidung, Wäsche	410	8 %	1,0	4 %
Schuhe, Lederwaren	-	-	-	-
Bücher, Schreibwaren	120	2 %	0,4	2 %
Spielwaren, Hobbybedarf	-	-	-	-
Sportartikel, Fahrräder	290	6 %	0,8	3 %
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	120	2 %	0,3	1 %
Uhren, Schmuck	-	-	-	-
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	40	1 %	0,2	1 %
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	140	3 %	0,5	2 %
Einrichtungsbedarf	-	-	-	-
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	100	2 %	0,5	2 %
SUMME	5.100	100 %	24,4	100 %

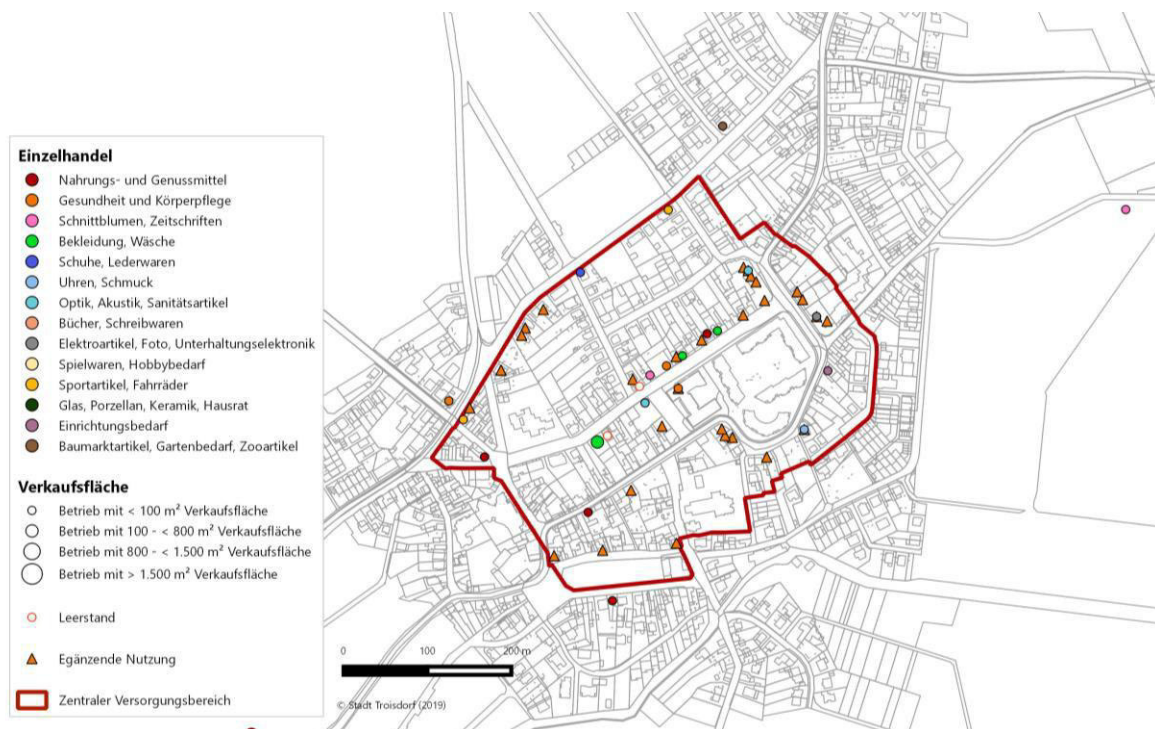
Quelle: cima (2020)

Das als Zentraler Versorgungsbereich räumlich abgegrenzte Zentrum von Spich stellt zwar keinen geschlossenen Einkaufsbereich dar; das Zentrum wird aber von den Kunden als ein eingeständiges Einkaufsziel wahrgenommen. Auch die städtebauliche Situation spricht für die vorgenommene räumliche Abgrenzung, die im Übrigen für zukünftige Ansiedlungen genügend Entwicklungspotenzial bietet.

6.1.4 Zentraler Versorgungsbereich für das Nahversorgungszentrum Sieglar

In der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2010 wurde das Ortszentrum Sieglar als Nebenzentrum eingestuft. Aufgrund des erheblichen Rückgangs der Einzelhandelsbetriebe, auch und vor allem in Form der Schließung von Geschäften mit Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs, kann diese Einstufung nicht beibehalten werden. Aufgrund der Bedeutung des Stadtteils Sieglar als Versorgungsstandort für den Stadtbereich Sieglar wird er nunmehr als Nahversorgungszentrum eingestuft, auch um die Entwicklungsperspektive des Aufbaus einer Nahversorgung innerhalb des Zentrums zu unterstreichen.

Abb. 82: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Sieglar



Quelle: cima (2020)

Neben der neuen Einstufung als Nahversorgungszentrum wird der Zentrale Versorgungsbereich auch räumlich angepasst. Die bislang ebenfalls enthaltenen Straßenzüge Larstraße (von der Kreuzung mit der Pastor-Hellen-Straße im Südwesten bis zur Einmündung in die Pastor-Böhm-Straße im Norden) sowie Pastor-Böhm-Straße (von der Einmündung der Leostraße bis zur Einmündung der Larstraße) sind zukünftig nicht mehr Teil des Zentralen Versorgungsbereichs, da sich hier nur noch ein rudimentärer Einzelhandelsbesatz befindet.

Somit konzentriert sich der Zentrale Versorgungsbereich zukünftig auf das Ortszentrum von Sieglar, eingefasst von der Pastor-Böhm-Straße im Norden, der Leostraße und Larstraße im Osten und

Südosten, dem Bereich um die St. Johannes-Kirche sowie den Marktplatz im Süden sowie entlang der Rathausstraße und Spicher Straße im Westen.

Zur Erhaltung der Funktion des Stadtteilzentrums als Nahversorgungszentrum ist die Nutzung der freiwerdenden Fläche des Pastor-Böhm-Hauses (ehem. Gemeindezentrum) als Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht nur wünschenswert, sondern zwingende Voraussetzung. Alternative Standorte stehen nicht zur Verfügung. Ohne einen derartigen Anziehungspunkt und Frequenzbringer ist mittelfristig mit weiteren Betriebsaufgaben in Sieglar zu rechnen. Die planungsrechtliche Begründung eines Nahversorgungszentrums wäre damit in Sieglar gefährdet.

Abb. 83: Einzelhandelsbestand im Nahversorgungszentrum Sieglar

cima-Warengruppe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	(in m ²)	(in %)	(in Mio. €)	(in %)
Periodischer Bedarf insgesamt	330	24 %	1,8	38 %
Nahrungs- und Genussmittel	160	12 %	1,0	21 %
Gesundheit, Körperpflege	140	10 %	0,7	16 %
Schnittblumen, Zeitschriften	30	2 %	0,1	2 %
Aperiodischer Bedarf insgesamt	1.050	76 %	2,9	62 %
Bekleidung, Wäsche	510	37 %	1,0	22 %
Schuhe, Lederwaren	-	-	-	-
Bücher, Schreibwaren	40	3 %	0,1	2 %
Spielwaren, Hobbybedarf	20	1 %	0,0	1 %
Sportartikel, Fahrräder	110	8 %	0,2	5 %
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	70	5 %	0,2	4 %
Uhren, Schmuck	50	4 %	0,4	9 %
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	130	9 %	0,7	16 %
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	20	1 %	0,0	0 %
Einrichtungsbedarf	100	7 %	0,2	3 %
Baummarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	0	-	-	-
SUMME	1.380	100 %	4,6	100 %

Quelle: cima (2020)

6.1.5 Zentraler Versorgungsbereich für das Nahversorgungszentrum Friedrich-Wilhelms-Hütte

Das Ortszentrum des Stadtteils Friedrich-Wilhelms-Hütte nimmt in Fortführung der bestehenden Einordnung auch weiterhin die Funktion eines Nahversorgungszentrums ein. Es ist allerdings festzuhalten, dass sich gegenüber dem Jahr 2010 erhebliche Veränderungen ergeben haben. Entsprechend den Ausführungen in Kap. 3.7.4 ist zu konstatieren, dass es im Zentralen Versorgungsbereich neben der Abnahme der Betriebsanzahl auch zu einem deutlichen Rückgang der Verkaufsfläche gekommen ist; namentlich zu nennen sind hier eine Filiale der Fa. SCHLECKER sowie ein Second-Hand-Warenhaus im Bereich des Haltepunkts Friedrich-Wilhelms-Hütte sowie der Anbieter INTERMARKT in der Roncallistraße. Schwerpunkt des Einzelhandelsbesatz bleibt damit der Bereich an der Mendener Straße, vom Haltepunkt Friedrich-Wilhelms-Hütte im Süden bis zur Kreuzung mit dem Eisbahnweg bzw. der Lahnstraße im Norden.

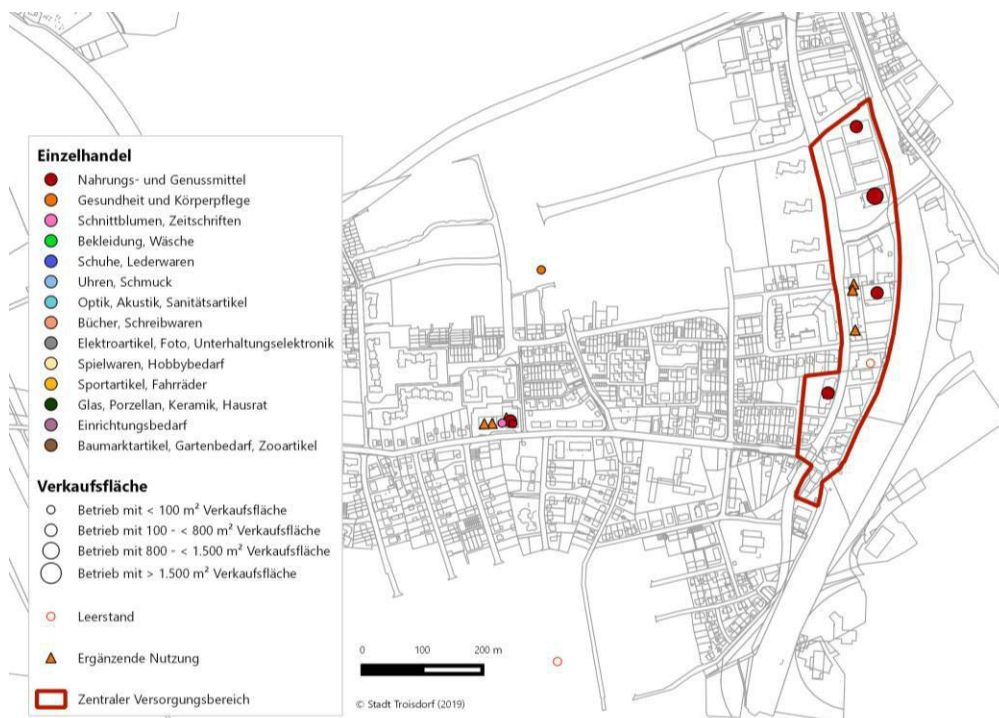
Der Besatz entlang der nach Westen führenden Roncallistraße hat sich dabei soweit reduziert, dass die Einbeziehung dieses Bereiches in den Zentralen Versorgungsbereich nicht mehr erfolgt. Hiermit wird auch der bestehende EDEKA Supermarkt nicht weiter innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches liegen. Nach dem derzeitigen Planungsstand wird der Anbieter in absehbarer Zukunft schließen und durch einen am westlichen Siedlungsrand geplanten EDEKA Verbrauchermarkt ersetzt.

Im Hinblick auf die weitere Stärkung des Nahversorgungszentrums ist zudem auf die geplante Erweiterung des bestehenden ALDI Lebensmitteldiscounters in der Mendener Straße sowie die Neuansiedlung eines ROSSMANN Drogeriefachmarktes auf dem Gelände der ehemaligen Bäckerei Eich hinzuweisen.

Die neue Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches weist somit folgende Veränderungen auf:

- Aufgrund des abnehmenden Besatzes an der Roncallistraße wird der Zentrale Versorgungsbereich hier zurückgenommen.
- Der Haltepunkt Friedrich-Wilhelms-Hütte bleibt aufgrund seiner infrastrukturellen Bedeutung weiterhin Teil des Zentralen Versorgungsbereiches.

Abb. 84: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Friedrich-Wilhelms-Hütte



Hinweis: Außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches wurden die ergänzenden Nutzungen nicht flächendeckend erhoben.

Quelle: cima (2020)

Der abgegrenzte Zentrale Versorgungsbereich stellt einen vom Kunden als Einheit wahrgenommenen Einkaufsbereich dar, der auch städtebaulich eindeutig gegenüber dem Umfeld abzugrenzen ist. Für die geplanten Einzelhandelsentwicklungen in diesem Bereich stehen die erforderlichen Grundstücke zur Verfügung, so dass das Zentrum auch die planerisch notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten aufweist.

Aufgrund der dargestellten Anpassung des Zentralen Versorgungsbereiches im Westen entspricht der Einzelhandelsbestand innerhalb der Grenzen des überarbeiteten Zentralen Versorgungsbereiches dem in Abb. 85 dargestellten Bestand.

Der neu geplante Lebensmittelvollsortimenter am westlichen Siedlungsrand wird im Zentrenkonzept als nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort in städtebaulich integrierter Lage berücksichtigt.

Abb. 85: Einzelhandelsbestand im Nahversorgungszentrum Friedrich-Wilhelms-Hütte

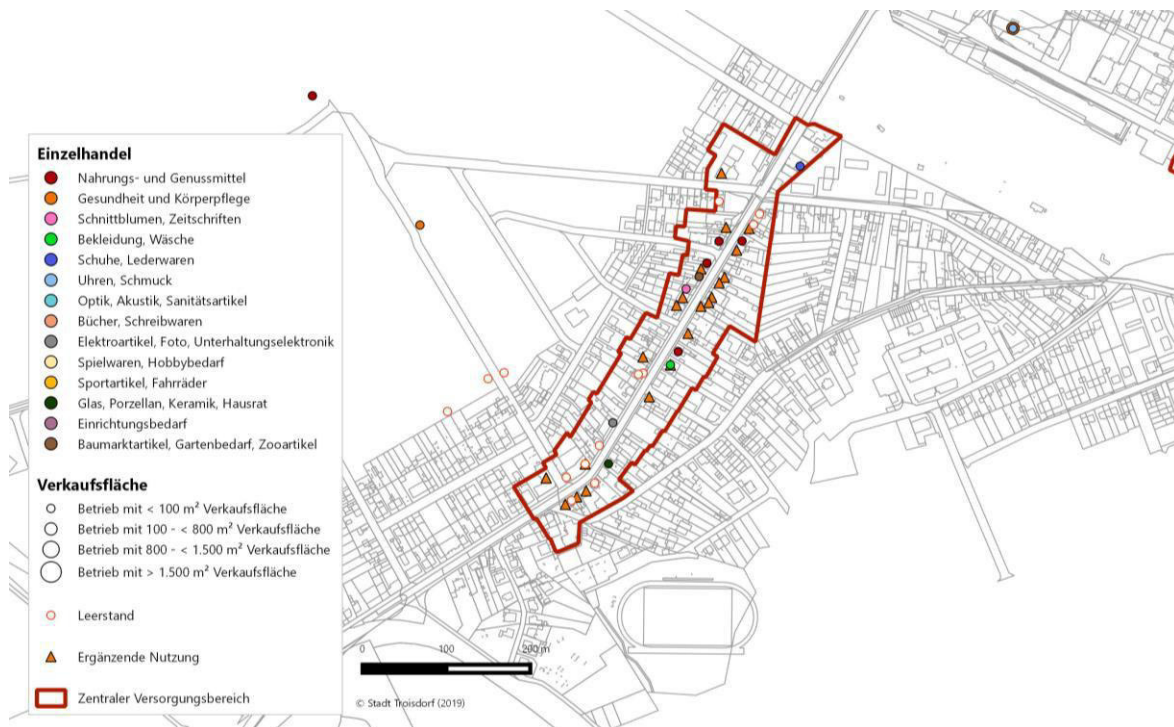
cima-Warengruppe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	(in m ²)	(in %)	(in Mio. €)	(in %)
Periodischer Bedarf insgesamt	2.840	94 %	15,2	93 %
Nahrungs- und Genussmittel	2.670	88 %	13,9	85 %
Gesundheit, Körperpflege	160	5 %	1,2	7 %
Schnittblumen, Zeitschriften	10	0 %	0,0	0 %
Aperiodischer Bedarf insgesamt	180	6 %	1,2	7 %
Bekleidung, Wäsche	60	2 %	0,4	2 %
Schuhe, Lederwaren	-	-	-	-
Bücher, Schreibwaren	-	-	-	-
Spielwaren, Hobbybedarf	-	-	-	-
Sportartikel, Fahrräder	-	-	-	-
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	40	1 %	0,4	2 %
Uhren, Schmuck	-	-	-	-
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	-	-	-	-
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	40	1 %	0,2	1 %
Einrichtungsbedarf	-	-	-	-
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	40	1 %	0,3	2 %
SUMME	3.020	100 %	16,4	100 %

Quelle: cima (2020)

6.1.6 Zentraler Versorgungsbereich für das Nahversorgungszentrum Oberlar

Für das Nahversorgungszentrum Oberlar wird auch weiterhin die Funktion eines Nahversorgungszentrums beibehalten, den das Ortszentrum bereits in der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes erhalten hat; trotzdem hat die Versorgungsfunktion in den letzten Jahren in erheblichem Maße abgenommen. Neben dem Abgang von kleineren Anbietern sind dabei vor allem Schließungen von Filialen der Firmen NETTO und NORMA zu nennen. Der verbleibende Einzelhandelsbesatz erstreckt sich entlang der erschließenden Sieglarer Straße, von der Kreuzung mit der Lindlaustraße bzw. dem Talweg im Norden bis zur Einmündung der Bahnstraße im Süden und ist mittlerweile erheblich ausgedünnt. Auch ist ein hoher Anteil an Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen zu konstatieren.

Abb. 86: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Oberlar



Quelle: cima (2020)

Abb. 87: Einzelhandelsbestand im Nahversorgungszentrum Oberlar

cima-Warengruppe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	(in m²)	(in %)	(in Mio. €)	(in %)
Periodischer Bedarf insgesamt	160	40 %	1,1	74 %
Nahrungs- und Genussmittel	120	30 %	1,0	67 %
Gesundheit, Körperpflege	-	-	-	-
Schnittblumen, Zeitschriften	40	10 %	0,1	6 %
Aperiodischer Bedarf insgesamt	240	60 %	0,4	26 %
Bekleidung, Wäsche	20	5 %	0,1	4 %
Schuhe, Lederwaren	20	5 %	0,1	4 %
Bücher, Schreibwaren	-	-	-	-
Spielwaren, Hobbybedarf	-	-	-	-
Sportartikel, Fahrräder	-	-	-	-
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	40	10 %	0,2	10 %
Uhren, Schmuck	-	-	-	-
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	-	-	-	-
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	60	15 %	0,0	2 %
Einrichtungsbedarf	-	-	-	-
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	100	25 %	0,1	6 %
SUMME	400	100 %	1,6	100 %

Quelle: cima (2020)

Die Einstufung als Nahversorgungszentrum und die damit verbundene Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches bleibt aber weiterhin erhalten, auch um vorhandene Entwicklungspotenziale entsprechend zu berücksichtigen. Hierzu zählt vor allem die Neuansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes am früheren Standort des NETTO Lebensmitteldiscounters. Eine entsprechende Umsetzung stärkt das Nahversorgungszentrum in seiner Funktion nachhaltig und dient der wohnortnahen Versorgung der umliegenden Wohnbereiche in Oberlar. Die Planungen rechtfertigen somit auch einer Einstufung als Nahversorgungszentrum.

Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches bleibt gegenüber dem Jahr 2010 unverändert, somit ergibt sich auch keine Änderung hinsichtlich des Einzelhandelsbestandes.

6.2 Nahversorgungskonzept

Auf Basis der dargestellten Zielvorstellungen formuliert das Nahversorgungskonzept der Stadt Troisdorf die Leitlinien zur Sicherung der wohnungsnahen Nahversorgung sowie die konzeptionellen Ansätze mit der Konzentration der Nahversorgungsangebote auf die fünf Zentren, die nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandorten in städtebaulich integrierten Lagen sowie den Ergänzungsstandort mit stadtteilübergreifender Versorgungsfunktion; hierzu gehören insbesondere die Vorgaben

- nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandorte in städtebaulich integrierten Lagen zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung zu erhalten und
- auf die Ausweisung zusätzlicher Nahversorgungszentren zu verzichten, um keine unerwünschte Konkurrenzsituation zur Versorgungsfunktion der fünf Zentren aufzubauen.

Zusätzlich zum genannten nahversorgungsrelevanten Besatz in den fünf Zentren verfügt die Stadt Troisdorf zudem noch über fünf nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandorte, die im Hinblick auf die wohnortnahe Versorgung eine wichtige Funktion übernehmen. Zunächst soll aber ein Blick auf die derzeitige Situation in der Nahversorgung gerichtet werden. Einleitend werden folgend anhand zentraler Indexwerte auf Ebene der Gesamtstadt und der Stadtbereiche die Versorgungsqualitäten der bestehenden Nahversorgung aufgezeigt.

6.2.1 Kenndaten der Nahversorgung auf Ebene der Stadt Troisdorf und der Stadtteile

Im Hinblick auf die Gesamtstadt kommt die Bestandsaufnahme zu dem Ergebnis, dass die Stadt Troisdorf insgesamt über ein ausreichendes Nahversorgungsangebot verfügt und weite Teile der Bevölkerung in fußläufiger Entfernung zu einem Nahversorgungsangebot leben.

Allerdings sind auch beim Hauptsortiment der Nahversorgung, dem Segment Nahrungs- und Genussmittel, Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet zu konstatieren; die zentralen Kenndaten zeigen somit auch hier, dass in Troisdorf kein Überangebot bei den Waren des täglichen Bedarfs besteht:

- Die warengruppenspezifischen Zentralitätswerte liegen bei Nahrungs- und Genussmittel mit 78 und bei Gesundheits- und Körperpflege mit 83 unter 100. Hieraus folgt, dass es auch bei diesen nahversorgungsrelevanten Warengruppen per Saldo zu Kaufkraftabflüssen kommt. Erst Zentralitätswerte von über 100 signalisieren per Saldo Kaufkraftzuflüsse in ein Betrachtungsgebiet.
- Der Index Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner liegt auf Stadtebene mit 0,35 m² am unteren Rande einer ausgewogenen Ausstattung. Zum Vergleich: Bundesweit gilt eine