

Vorlage, DS-Nr. 2020/0902

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Stadtentwicklungsausschuss	09.12.2020			
Haupt- und Finanzausschuss	15.12.2020			

Betreff: Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Troisdorf
hier: Behandlung der Stellungnahmen und abschließender Beschluss
über die Fortschreibung

Beschlussentwurf:

I. Behandlung der Stellungnahmen

A) Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

A 1) Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt davon Kenntnis, dass während der frühzeitigen Beteiligung an der Planung nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben haben, über die zu entscheiden ist.

A 1.1) Bezirksregierung Köln, Dez. 35 (Städtebau, Bauaufsicht, Bau-, Wohnungs- und Denkmalanlagen sowie -förderung), 50606 Köln
hier: Schreiben vom 24.09.2019

vielen Dank für die Beteiligung und Einladung zur 2. Sitzung des Arbeitskreises EHK Troisdorf 2019. Ich habe mir die PPP im Hinblick auf die neue Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche angeschaut. Ich bitte die Korrekturen im Konzept kurz schriftlich zu begründen. Grundsätzlich habe ich aber keine Bedenken gegen die neuen Abgrenzungen.

Beschlussentwurf zu A 1.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 24.09.2019 eingegangene Stellungnahme A 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die gewünschten Begründungen sind im schriftlichen Bericht zum Konzept enthalten.

A 2) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt davon Kenntnis, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung nachfolgende Stellungnahmen vorgebracht worden sind, über die zu entscheiden ist.

A 2.1) Einwender 1

hier: Öffentliche Anhörung am 14.10.2019

Zusammenfassung der Einwendungen (Protokoll siehe Anlage):

Im Nachgang zum Vortrag bzw. zur Vorstellung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme im Rahmen der öffentlichen Anhörung wurden drei Diskussionsrunden zu den Themen Innenstadt, Stadtteile und Aufgaben des Einzelhandelskonzeptes gestartet, zu der die Anwesenden eingeladen wurden. Folgende Anregungen wurden aus dem Publikum entgegengenommen:

- a) Warum werden viele Feste und Aktionen der Stadt (z.B. Erntedankfest) außerhalb der Fußgängerzone verortet? Von diesen Veranstaltungen profitiert der Einzelhandel nicht.
- b) Feste in der Innenstadt beleben das Geschäft. Jedoch sollten sie zeitlich anders gesetzt werden. Der Abendmarkt ist dann, wenn es sowieso schön ist und Kunden in die City kommen. Er sollte besser auch im Winter sein, wenn wenige Kunden unterwegs sind, damit sie in die City gelockt werden.
- c) Die Fußgängerzone wirkt grau und ist wenig begrünt. Schattenspendende Bäume fehlen.
- d) Die Sondernutzungssatzung behindere die Händler und bringe keine Vorteile, nur Nachteile für alle. Sie muss geändert werden.
- e) Warum gibt es in der Fußgängerzone keine E-Ladestationen für Fahrräder und ähnliches oder Ladezonen für Lieferanten? Die Händler haben dies bei Umbau der Fußgängerzone angeregt.
- f) Die Weihnachtsbaumdekoration ist problematisch. Tannen von der Stadt sind zu teuer (75 €), sie werden zudem schon 2 Wochen vor Weihnachten (= zu früh) entfernt und eigene Deko der Ladeninhaber wird mit zusätzlicher „Standgebühr“ belegt. Alles Kontraproduktiv.
- g) Es wird von mehreren Teilnehmern angeregt einen Beirat für die Innenstadt einzurichten, um besser mit der Stadt zu kooperieren und kommunizieren zu können. Gibt es eine Stabsstelle als Koordinator und Ansprechpartner für die Geschäftsleute?
- h) Gibt es schon Anfragen für eine Wohnnutzung in den Erdgeschossen? Wer gibt vor, wie die Erdgeschosse nutzbar sind? Ist dies die Stadt?

- i) Auf die Frage, was für die Anwesenden zur „Innenstadt“ zählt, kommen einheitlich die Antworten: Kölner Straße gerade runter im Bereich Fußgängerzone und rund um Galerie und Kaufland. Obere Kölner Straße nicht.
- j) Fahrradfahrer fahren zu schnell durch die Fußgängerzone.
- k) Zustand der Ladenlokale einiger ist schlecht. Sie könnten besser Instand gehalten oder dekoriert werden.

Beschlussentwurf zu A 2.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die in der öffentlichen Anhörung am 14.10.2019 vorgebrachten Stellungnahmen A 2.1 wie folgt zu entscheiden:

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Die Anregungen betreffen teilweise Themen, die nicht Gegenstand des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind, sondern den Bereich Stadtmarketing, Wirtschaftsförderung und ähnliches betreffen. Diese können daher im Konzept nicht berücksichtigt werden und wurden an die zuständigen Fachbereiche weitergeleitet.

Das Thema Wohnnutzung in Erdgeschossen (Punkt h) ist indirekt Gegenstand des Konzeptes. Die weniger besuchten (Rand-)Lagen sind Bereiche, die tlw. für Wohnen geöffnet werden könnten, da hier die Bedeutung des Handels zurücktritt und das Konzept darauf abzielt, primär die bestehenden zentralen Lagen zu halten oder sogar zu stärken. Die Einstufung der Lagen und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche dient somit als Grundlage für die Bauleitplanung welche Wohnen im Innenstadtbereich derzeit streng reguliert. Eine Öffnung wird im Rahmen von separaten Bauleitplanverfahren thematisiert.

Die Anregungen zur Einrichtung eines Innenstadt-Beirates (g) und zur Verbesserung der Sondernutzungssatzung (d) wurden in Kap. 7.5.2 des Konzeptes als Maßnahmen aufgenommen.

A 2.3) Einwender 2

hier: Ergebnisse der Online-Befragung vom 15.10.2019 - 23.11.2019

Die Ergebnisse der Online-Befragung sind als Anlage beigefügt. Ergänzend zu den Antwortmöglichkeiten im Fragebogen wurden vier weitere Stellungnahmen per E-Mail abgegeben, die weitere Anregungen für eine Belebung der Innenstadt enthielten. Diese lauten:

- 1) Mail vom 16.10.2019

als gebürtige und interessierte Troisdorferin habe ich eben an der Umfrage teilgenommen und auch einmal das Einzelhandelskonzept kurz „überflogen“ und erlaube mir hierzu einige Anmerkungen:

Den Ansatz zur Bewertung und Entwicklung der Stadt Troisdorf halte ich teilweise nicht für ganz zeitgemäß, da man nicht nur Zahlen für sich sprechen lassen sollte.

Ich finde es sehr wichtig, mit den Menschen zu kommunizieren und dabei gezielt auf dessen Wünsche und Bedürfnisse einzugehen.

Ebenso darf man meiner Meinung nach, nicht nur überlegen, was in anderen Städten besser ist. Denn das stuft Troisdorf ab. Stattdessen müsste man Dinge fördern und entwickeln, die Troisdorf von den anderen Städten abhebt und somit in eine Vorreiterposition bringt. So wäre z.B. ein Geschäft dem Trend der Zukunft entsprechend, das auf gesunde und gute Produkte achtet, die nicht für einen riesigen Verpackungsberg sorgen.

Auch leben viele ältere Menschen in Troisdorf, die mehr Service eventuell schätzen würden.

Des Weiteren kann auch noch einiges am Troisdorfer Stadtbild an sich getan werden, d.h. die zahlreichen Geschäfte, die momentan (leider) leerstehen, könnten beispielsweise wenigstens „nett“ von außen hergerichtet werden mit sinnvollen „Hinweisen“ zur Geschehen in der Stadt, zur Vermietung oder auch einfach nur mit hilfreichen Informationen versehen werden.

Stattdessen sieht es teilweise in Troisdorf schon fast gespenstisch aus...

Dies sollen nur einige Anregungen – und keine Kritik - sein, die mir gerade so einfallen und mein generelles Interesse an Troisdorf widerspiegeln, das immerhin meine Heimatstadt ist, zu der man sich im besten Fall zumindest etwas verbunden fühlen sollte...

2) Mail vom 20.10.2019

mir liegt unendlich viel daran den Bestand und die Qualität der Troisdorfer Geschäfte zu erhalten.

Es ist erschreckend zu sehen, wer alles schließen muss und was dafür eröffnet wird.

Solange Sie Ihren Bürgern die Parkmöglichkeiten wegnehmen, verkürzen und verteuern, wird es keinem Freude machen, einen Shoppingtag in Troisdorf zu genießen. Wer das noch kulinarisch abrunden möchte, wird das sicher nicht in der Troisdorfer Innenstadt tun.

Man hat KEINE Möglichkeit, sich Übernachtungsbesuch einzuladen, mit dem man immer gerne einen Einkaufsbummel macht, da bis in die entlegensten Ecken Strafzettel ausgestellt werden. Außerdem, sind Findlinge und angepinselte Baumstämme ,wie sie streckenweise zu finden sind, optisch nicht schöner als parkende Autos.

Der Einzelhandel lebt davon, dass es dem Bürger Spaß macht, einkaufen zu gehen.

Sonst werden nur noch Onlinegeschäfte getätigt.

3) Mail vom 06.11.2019

Da ich im vorgegebenen Fragebogen der Cima Seite leider nicht alle meine Punkte unterbringen kann, sende ich Ihnen diese formlos per Email stichpunktartig. Ich hoffe das ist o.k.?!

Troisdorf ist mein Heimatstadt und ich wohne mitten in der Fußgängerzone, daher liegt mehr sehr viel daran diese auch weiter attraktiv zu sehen.

Top ist bereits - und das ist wirklich großartig - egal wer es organisiert hat:

- Freitagsmarkt Fischerplatz im Sommer, Tolle Stände und angenehmes Publikum
- Weihnachtsmarkt an der Burg Wissem, dito
- Via Teatro vor der Kirche Kronprinzenstrasse/Viktoriastrasse
- Schlemmertour durch Troisdorf an einem Abend im Sommer
- Fahrradflohmärkte 2. Hand Kölner Platz
- Modenschau auf dem Hamacher-Platz (gabs 2019 nicht?)
- Pflanzentauschbörse Kölner Platz
- Nabu Wahner Heide Tag an der Burg Wissem im Frühjahr
- Aktuelle Bleibtroi Kampagne
- Die hochwertigen Fachgeschäfte, die es gibt, beraten auch sehr gut und haben Qualitätsware.
- Das "Fritz" Bistrot eine echte Bereicherung für Troisdorf. Zeitgemäße Gastronomie zum Wohlfühlen.
- Toll sind auch Institutionen wie die Kreativwerkstatt, das Kunstmuseum Troisdorf, der Innenhof der Burg Wissem mit dem Café, Industrie- Bilderbuchmuseum, die Nähe zum Wald/Wahner Heide.

Nicht gut, Vieles ist bekannt, ich führe es dennoch an:

- zu viele Suchtkranke in der Fußgängerzone, Alkohol, Pöbeleien, laute Streitigkeiten, Diebstahl, Urinieren an öffentlichen Plätzen, z.B. Tiefgaragen Ausgang Wilhelm-Hamacher-Platz (hier habe ich oft schon mit einer Gießkanne Wasser nachgespült), Passage bei der AWO (täglich riecht es hier sehr unangenehm)
- Die verstärkte Präsenz des Ordnungsamtes ist sichtbar aber reicht nicht. Z.B. Platz vor dem P&C oder am Fischerplatz Nähe Kaufland. Ansammlung von Suchtkranken (auch wenn sie friedlich sind), das stößt ab und lässt auch Fremde/neue Menschen nicht gerne nach Troisdorf kommen. Troisdorfer aus dem Umland auch nicht. Viele haben auch Angst. Da ist dann Siegburg, Bonn und Köln zu nah.
- Schaffen von Außenstandorten z.B. Ausbau Bahnhof Troisdorf in der Größenordnung sorgen nicht dafür, dass die Fußgängerzone belebt wird. Z.B. gerade junge Leute fehlen jetzt besonders in der Nähe des Forums, dadurch dass die Tanzschule Breuer aus der Stadt an den Bahnhof gezogen ist. Die 3 Magneten Theorie (70 oder 80er Jahre Idee?) hat das Gegenteil bewirkt die Fußgängerzone zu stärken.
- Bahnhof Troisdorf: ein Riesenkomplex, aber keine moderne, saubere öffentliche Toilette nach heutigem Hygienestandard - hat jede Autobahn Raststätte mittlerweile (Sanifair)
- Galerie Troisdorf sieht erstmal gut aus, aber viele Läden sind leer, kaum Kunden, wenn man in der Stadt wohnt, geht man oft da durch und nimmt das so wahr. Es wird ein Glück sein, wenn die Ankermieter bleiben.
- Die Fußgängerzone ist zwar für Millionen neu gemacht worden, aber insgesamt sehr grau, trotz ein paar neuer Bäume. Zu wenig "Lebendes". Plätze müssen optisch und vom Gefühl her zum Verweilen einladen, das ist nicht immer so. z.B. Kölner Platz, trotz ein paar Spielgeräten und dem Brunnen eine Betonwüste.
- Einzelne Veranstaltungen in der Fußgängerzone z.B. Winterwald nicht mehr zeitgemäß in dieser Form, zu lang, zu viele Lücken, zu wenig Weihnachten, zu viel Kirmes mit Pommes, Backfisch & Co. Das zieht auch kein gutes Klientel an - das Gegenteil vom wertigen Weihnachts-Markt an der Burg Wissen
- Befahrene Kölnerstrasse - der Leerstand dort ein Grauen. Die leeren Geschäfte sehen aus wie teils schon seit 30 Jahren nicht mehr betreten. Das lädt kaum ein weiterzufahren und in der Fußgängerzone anzukommen. Beklebung der Scheiben oder Öffnung für Wohnraum als Option?
- Zuviel Friseure, Nagelstudios, Spielhallen, billige Schnellimbisse. Das prägt auch ein Stadtbild und macht es sehr monothematisch.

Ideen zur Belebung (unsortiert):

- Nicht warten bis der große Einzelhandelsboom kommt (das Internet ist leider bedrohlich auf dem Vormarsch) sondern gezielt Anreize schaffen für Gewerbetreibende/andere Branchen sich hier anzusiedeln, z.B. Senkung der Gewerbesteuer für x Jahre - hier kenne ich mich nicht aus was möglich ist, aber wenn immer mehr schließt, kommt ja gar nichts rein
- Die Fußgängerzone als Gesamtheit betrachten - Einzelhandel und Dienstleistung und Events/Attraktives ?!
- **Neu und ganz anders denken, Außergewöhnliches tun! Platz und Raum schaffen mitten in der Stadt für Begegnungen, Aktionen, Interaktion zwischen Menschen, Andersdenker, Jung Designer, Kreative...das zieht auch neue Menschen an. Und kann letztlich auch den Einzelhandel beleben.**
- > z.B. Events wie Hobbykünstler oder auch Profis öffnen für einen Abend ihr Können/Wohnzimmer für jedermann oder stellen an einem Platz in der Fußgängerzone aus. (schönes Beispiel sind die "Kunstansichten Offenbach" wo es so etwas schon lange gibt)
- mehr kommunizieren "support your local dealer" in Stadtzeitungen - damit den Leuten klar wird wie eine Stadt werden/sterben kann, wenn keiner mehr da kauft (Bleib drei Kampagne schon die richtige Richtung) - ich persönlich versuche alles immer erst in Troisdorf zu finden/im Laden zu bestellen und erst wenn das nicht klappt, schaue ich woanders.
- Flohmarkt mitten in der Stadt/Fußgängerzone etablieren.
- **Urban gardening Flächen** mitten in der Fußgängerzone schaffen, Leute können hier selbst etwas pflanzen/säen vor der Haustür - Blumen, Gemüse - das erfordert Mut der Stadt von Reglementierung loszulassen, Regeln zu lockern, etwas Neues entstehen zu lassen und ja auch einfach mal ein Fleckchen Erde ohne Beton.
- In kostenlosen Zeitungen Ladenbesitzer und ihr Angebot regelmäßig vorstellen (eigene Rubrik) und darauf hinweisen, dass man z.B. auch im Buchladen in Troisdorf ein Buch bestellen kann, statt einen Onlinehandel (Amazon) zu nutzen

- Internet Auftritte der Läden selbst überhaupt in die Wege leiten, optimieren, Online Bestellungen möglich machen, Abholung im Laden und es gibt noch ein Schokolädchen oder was auch immer als Anreiz - ganz wichtig auch Suchmaschinen Optimierung. Würde jemand den Laden überhaupt finden im Internet?
- Einladung der Bevölkerung zu konkreten Event Ideen, fragen was sie sich wünschen würden, notfalls verknüpft mit einem Gewinnspiel.
- **Anmietung von 2-3 leer stehenden Ladenlokalen durch die Stadt** zur Nutzung für junge Künstler, Schmuckdesigner, Designer (frisch von der Uni) vollkommen Neues zieht auch Neues an. z.B, Aktionskunst, Poetry Slam, Second Hand Mode in "Schön", Reparatur Café, Pop-up stores für Vintage Kleidung, die es sonst so nur in Berlin gibt - zur Eröffnung legt ein DJ auf Wenn das läuft ausweiten.
- Sich ansehen, was andere Städte machen oder wie sich "Veedel" in Köln so entwickeln, z.B. Ehrenfeld - super hip geworden die letzten Jahre, tolle Frühstückscafés, Buchläden usw.
- Mit der Nähe zu Siegburg, Bonn und Köln muss sich Troisdorf ein positives Alleinstellungsmerkmal schaffen, damit es überhaupt attraktiv bleibt/wird.

aus einem Blog, nicht von mir:

- Mehr erlauben, z.B. Leute in der Fußgängerzone ihren Tisch aufstellen lassen um sich mit Freunden zu bekochen, an ein paar Tagen im Sommer, nicht dauerhaft
- Spielflächen als Treffpunkte etablieren, z.B. Boule, Schach
- Einmal im Monat 2-3 Schreibtische der Beamten aus dem Rathaus mitten in die Fußgängerzone stellen für den offenen Dialog und um so die Mitgestaltungsbereitschaft der Bürger zu fördern
- Kinder/Jugendliche aus deren Cocoons locken und Events, Wettbewerbe mitten in der Stadt schaffen, Tanzen, Theater etc.

Das war es erstmal meinerseits, vielleicht Einiges unrealistisch, aber ich wollte es loswerden.

4) Mail vom 25.11.2019

in der Zeitung las ich von Ihrem Anliegen, Vorschläge für die Innenstadtgestaltung von den Bürgerinnen und Bürgern zu sammeln.

Ich würde mir wünschen, einen Bioladen mit einem Angebot von unverpackten Lebensmitteln wie Frischware, Getreide und Cerealien, aber auch (Haar-)Seifen und weiteren geeigneten Produkten in der Troisdorfer City zu haben. Bisher fahre ich nach St. Augustin und Lohmar-Wahlscheid, um solche Waren kaufen zu können.

Es wäre sicherlich auch für andere Troisdorfer eine gute Idee, ein solches Angebot in unserer Stadt zu haben und entspricht auch dem Bestreben, die Umwelt zu erhalten.

Beschlussentwurf zu A 2.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die im Rahmen der Befragung eingegangene Stellungnahme A 2.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Anregungen werden im Konzept teilweise berücksichtigt.

Die Ergebnisse zum Einkaufsverhalten und die ergänzenden Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind, soweit sie das Einzelhandelskonzept betreffen, in den Entwurf des Konzeptes eingeflossen (insbesondere in Kap. 3 und 7). Der vom Stadtentwicklungsausschuss entsprechend beschlossene Entwurf des Konzeptes ist für die Beteiligung im Zuge der Offenlage verwendet worden. Die übrigen vorgebrachten Anregungen zur Verbesserung des Einzelhandels in Troisdorf und seiner Rahmenbedingungen können nicht über das Planungsinstrument „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ umgesetzt werden. Sie wurden und werden aber an die zuständigen Fachbereiche (z.B. Pressestelle, Verkehr, Wirtschaftsförderung, Werbegemeinschaften/Marketing) weitergegeben, um die

Anregungen dort gezielter bzw. in geeigneter Weise berücksichtigen zu können. Jedoch auch hier sind nicht alle Anregungen umsetzbar. Beispielsweise die Ansiedlung bestimmter Nutzungen, Läden oder Sortimente (Bioläden, Unverpackt-Läden) kann man nur versuchen durch positive Anreize (z.B. Ladenmiete/-zustand, Attraktivität öffentlicher Raum) vorzubereiten. Zwingen kann man die Anbieter nicht zu kommen. Auch die Qualität der Waren oder der Anbieter kann man nicht vorschreiben. Die Zwischennutzung von Leerständen ist ebenfalls nicht ohne Hindernisse möglich.

A 2.3) Einwender 3

hier: Schreiben vom 29.11.2019

Unsere Mandantschaft hat mit großem Interesse zur Kenntnis genommen, dass die Stadt Troisdorf derzeit das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 fortschreibt. Die Möglichkeit, sich daran zu beteiligen und Hinweise und Ideen mitzuteilen, nimmt sie gerne wahr. Denn es entspricht auch ihrem Selbstverständnis und ihrer Stellung als bedeutender Nahversorger der Stadt, die Nahversorgung in Troisdorf weiterhin zu sichern und zu verbessern.

Unserer diesbezüglichen Stellungnahme möchten wir nachfolgend eine kurze Erläuterung der allgemeinen Ziele unserer Mandantschaft in Bezug auf ihr Filialnetz und ihre Entwicklungsperspektiven voranstellen, bevor wir auf die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts eingehen.

I.

Ziele der Firma Lidl in Troisdorf

1. Unsere Mandantschaft beabsichtigt, die bestehenden Filialstandorte in Troisdorf zu modernisieren und an aktuelle und einheitlich geltende Filialstandards in Deutschland anzupassen. Durch die Modernisierung sollen insbesondere die Voraussetzungen geschaffen werden für
 - eine großzügigere Warenpräsentation ohne Sortimentsausweitung,
 - einen größeren Frische- und Kühlprodukteanteil im Sortiment,
 - eine verbesserte Kundenführung,
 - eine Optimierung der internen Logistikabläufe,
 - die Erweiterung und Modernisierung der Aufenthaltsräume für Mitarbeiter,
 - die Errichtung behindertengerechter Kundentoiletten sowie
 - die Einsparung von Energie.

Nur durch Modernisierungsmaßnahmen im vorgeschriebenen Sinne können der Bestand der Filialen und die bestehende Filialstruktur gesichert werden. Diese Ziele können allerdings nur erreicht werden, wenn mit der Modernisierung der Lidl-Filialen eine Verkaufsflächenerweiterung einhergeht. Denn die Modernisierungsmaßnahmen (großzügigere Warenpräsentation, breitere Gänge etc.) erfordern insbesondere mehr Flächen im Verkaufsraum. Eine solche Verkaufsflächenerweiterung geht zwar regelmäßig mit einer Umsatzsteigerung einher, führt allerdings zugleich zu einem Rückgang der Flächenproduktivität. Denn es wird mehr Raum geschaffen ohne die Flächen, auf denen Waren angeboten werden zu erweitern.

2. In diesem Zusammenhang hat die Firma Lidl ein Interesse daran, dass Standorte, die als zentrale Versorgungsbereiche oder als Nahversorgungslagen qualifiziert werden können, auch als solche ausgewiesen werden, um die eigenen Modernisierungsbestrebungen und darüber hinaus den städtebaulich wünschenswerten Nahversorgungsauftrag leichter umsetzen zu können. Denn außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungslagen wird eine Erweiterung der Verkaufsflächen nur noch bedingt möglich sein.

Vor diesem Hintergrund begrüßt unsere Mandantschaft nachdrücklich, wenn im weiteren Verfahren zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts die nachfolgenden allgemeinen und auf konkrete Standorte bezogenen Anmerkungen berücksichtigt werden würden.

II.

Erfassung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungslagen

Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 stellt auf den Seiten 42 und 43 den Bereich des zentralen Versorgungsbereichs „**Innenstadt**“ und auf den Seiten 8 und 31, 32 den Bereich der Standortagglomeration „**Spicher Straße/Im Zehntfeld**“ dar.

Im Rahmen dessen wurde die Lidl-Filiale Frankfurter Straße 93 nicht dem zentralen Versorgungsbereich „**Innenstadt**“ zugeordnet; die Standortagglomeration „**Spicher Straße/Im Zehntfeld**“ wurde weder als zentraler Versorgungsbereich, noch als Nahversorgungslage eingestuft.

Bei einer eingehenden Betrachtung der im Einzelhandelskonzept bislang vorgenommenen Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungslagen ist erkennbar, dass insbesondere diejenigen Standorte als zentrale Versorgungsbereiche bzw. als Nahversorgungslagen ausgewiesen worden sind, die eine Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, Gastronomiebetriebe und Dienstleistern aufweisen und in räumlicher Nähe zueinander liegen. Darüber hinaus ist erkennbar, dass die Standorte städtebaulich integriert und (größtenteils) von Wohnbebauung umgeben sind.

Dies entspricht auch dem Verständnis unserer Mandantschaft eines zentralen Versorgungsbereichs bzw. einer Nahversorgungslage. Denn nach der Rechtsprechung werden regelmäßig solche Bereiche als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen, denen aufgrund vorhandener oder noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen (häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungsangebote und Gastronomiebetriebe) eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt oder zukommen soll¹. Ein zentraler Versorgungsbereich muss also einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken². Darüber hinaus kann aber auch ein Nahversorgungszentrum, das darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, einen zentralen Versorgungsbereich darstellen³.

Vor diesem Hintergrund geht unsere Mandantschaft davon aus, dass auch der Bereich um den Lidl-Markt an der Frankfurter Straße 93 zum zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zu zählen ist. Darüber hinaus dürfte die Standortagglomeration „Spicher Straße/Im Zehntfeld“ ebenfalls als zentraler Versorgungsbereich, jedenfalls aber als Nahversorgungslage eingestuft werden.

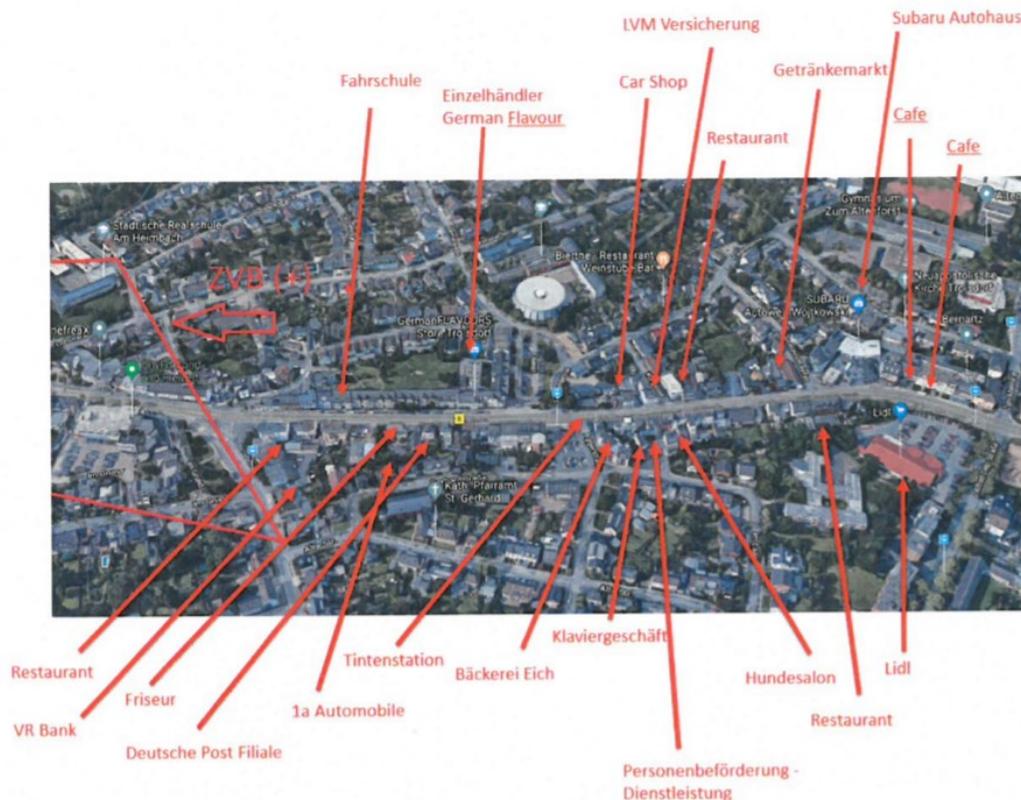
1. Lidl Filiale – Frankfurter Straße 93

Der Lidl-Markt in der Frankfurter Straße 93 zählt zum Troisdorfer Stadtteil Innenstadt. Die Lidl-Filiale liegt an der Frankfurter Str./B8 und westlich der Alfred-Delph-Straße. An der Frankfurter Straße – auf Höhe der Siebengebirgsallee – beginnt der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“. Der Bereich, in dem der Lidl-Markt liegt, wird zwar als Nahversorgungsstandort ausgewiesen, allerdings gehen wir davon aus, dass dieser Bereich vielmehr noch zum zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zu zählen ist.



- 1.1 Bei einer eingehenden Betrachtung der Gegebenheiten entlang der Frankfurter Straße sprechen gute Gründe dafür, den Bereich östlich der Siebengebirgsallee bis zur Alfred-Delph-Straße mit in den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ aufzunehmen und nicht als separaten Nahversorgungsstandort zu qualifizieren.

1.1.1 Dies ergibt sich insbesondere daraus, dass im räumlichen Bereich der Frankfurter Straße bis zur Alfred-Delph-Straße eine Agglomeration von Betrieben vorzufinden ist, wie dies auch östlich der Siebengebirgsallee der Fall ist. Die Siebengebirgsallee stellt keine Zäsur dar, die es rechtfertigen würde, an dieser Stelle eine Grenze zum zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zu ziehen. Entlang der Frankfurter Straße in Richtung Osten sind zahlreiche weitere Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe sowie Dienstleister vorzufinden, die sich **unmittelbar** an den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ anschließen. Beispielhaft verweisen wir auf die folgenden Anbieter:



1.1.2 Anhand der vorstehenden Abbildung wird deutlich, dass der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ nicht an der Siebengebirgsallee endet, sondern vielmehr an der Alfred-Delph-Straße (östlich des Lidl Marktes).

Bereits die Vielzahl und Vielfalt der Anbieter, die sich **unmittelbar** an den bislang als zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ ausgewiesenen Bereich anschließen, verdeutlicht, dass dieser Bereich mit in den zentralen Versorgungsbereich mitaufzunehmen ist. Anhaltspunkte, die für eine separate Ausweisung als Nahversorgungslage sprechen könnten, sind nicht ersichtlich.

1.2 Vor diesem Hintergrund erweist sich der gesamte Bereich entlang der Frankfurter Straße als zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“.

2. Lidl-Filiale – Im Zehntfeld 68

Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 weist den Bereich „Spicher Straße/Im Zehntfeld“ als Standortagglomeration mit stadtteilübergreifender und überörtlicher Versorgungsfunktion aus. Dieser Standort ist der für die Stadt Troisdorf nach der City bedeutsamste Einzelhandelsstandort in Troisdorf. Der Standortbereich übernimmt zum großen Teil die Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Stadtteile Rotter See, Oberlar und Sieglar hat.

so ganz ausdrücklich: Einzelhandelskonzept, Seite 8

Die Bedeutung des Standorts ergibt sich auch daraus, dass 19 % der Verkaufsfläche und 17 % des realisierten Umsatzvolumens der gesamten Stadt Troisdorf auf diesen Standort entfallen.

Einzelhandelskonzept, Seite 17

Vor diesem Hintergrund kann nicht nachvollzogen werden, aus welchen Gründen dem Standort bislang keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr eingeräumt worden sind.

vgl. Einzelhandelskonzept, Seite 32, 41

Bei einer eingehenden Betrachtung der räumlichen Umgebung im Bereich der Spicher Straße/Im Zehntfeld und unter Zugrundlegung der Bedeutung des Standorts erscheint es unserer Mandantin als geboten, den Bereich als zentralen Versorgungsbereich oder jedenfalls als Nahversorgungsstandort auszuweisen.

- 2.1 Im Bereich Spicher Str./Im Zehntfeld sind zahlreiche Einzelhandelsbetriebe vorzufinden. Die Betriebe sind hauptsächlich entlang der Spicher Straße und Im Zehntfeld auf einer Strecke von rund 570 m zwischen dem Lidl-Markt (Im Zehntfeld 68) und dem Hit Getränkemarkt (Spicher Straße 101) angesiedelt. Die Lidl-Filiale stellt in Richtung Osten den letzten Einzelhandelsbetrieb dar, der am Im Zehntfeld vorhandenen Einzelhandelsbetriebe dar. Der Hit Getränkemarkt schließt dagegen die Ansammlung der vorhandenen Betriebe in Richtung Norden ab.



2.2 Die Lage und Funktion dieses Standorts, die Konzentration der Einzelhandelsbetriebe auf einer fußläufig zurücklegbaren Strecke von ca. 550 m, sowie die Erreichbarkeit der Märkte sprechen für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs, jedenfalls aber für die Annahme eines Nahversorgungsstandorts.

2.2.1 Der Standort ist städtebaulich gut integriert; zwar beschränkt sich die umgebende Wohnbebauung weitestgehend auf die Bereiche westlich der Einzelhandelsbetriebe. Allerdings sind die Einwohner dieses Bereichs auch auf diesen Nahversorgungsstandort angewiesen. Denn darüber hinaus ist weder fußläufig, noch in kurzer Zeit mit dem PKW ein weiterer Einzelhandelsbetrieb zu finden. Aus diesem Grund gilt es diesen Standort zu erhalten und zu stärken.

2.2.2 Für die Annahme eines zentralen Versorgungsbereichs spricht auch, die über die unmittelbare Nahversorgung hinausgehende Versorgungsfunktion des Bereichs. Denn zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich gerade auch dadurch aus, dass sie nicht nur die unmittelbar angrenzende Wohnbevölkerung versorgen, wie dies bei Nahversorgungsstandorten der Fall wäre.

2.2.3 Im Übrigen spricht für die Ausweisung als zentralen Versorgungsbereich der vorhandene Betriebstypenmix. Es herrscht ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen den Discountern Aldi und Lidl und auf der anderen Seite dem großflächigen Hit-Markt mit angegliedertem Getränkemarkt.

2.3 Vor diesem Hintergrund erscheint es geboten, dem Standort Entwicklungsperspektiven einzuräumen, die dazu beitragen, dass der Standort erhalten und gestärkt wird.

Unsere Mandantschaft wäre dankbar, wenn Sie ihre Anmerkungen im weiteren Verlauf der Aufstellung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Troisdorf berücksichtigten. Zugleich möchte sie die Vorlage dieser Stellungnahme auch mit dem Angebot verbinden, mit Ihnen in einen weiteren Dialog zu den Standorten einzutreten.

Gerne steht unsere Mandantin Ihnen für weitere Gespräche und für Rückfragen zu ihrer Stellungnahme jederzeit zur Verfügung.

Beschlussentwurf zu A 2.3:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 29.11.2019 eingegangene Stellungnahme A 2.3 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Der LIDL-Markt an der Frankfurter Straße wird gem. Kap. 5.3 als nahversorgungsrelevantes Ergänzungsangebot in städtebaulich integrierter Lage zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung aufgefasst und im Konzept aufgeführt (vgl. Abb. 77). Ein Teil des zentralen Versorgungsbereiches ist der Standort nicht. Das Zwischenstück, welches zwischen dem LIDL-Markt und der Grenze des zentralen Versorgungsbereiches (ZV) liegt, erfüllt nicht die Kriterien eines ZV gemäß allgemein gültiger Definition (vgl. Konzept Kap. 6.1.1). Den Erläuterungen auf Seite 4f (Punkt 1) der Stellungnahme kann daher nicht gefolgt werden.

Auch den Erläuterungen auf Seite 6ff (Punkt 2) der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden. Zwar wird das Zehntfeld als gegeben und wichtig wahrgenommen und daher im Konzept als Sonderkategorie „Ergänzungsstandort mit stadtteilübergreifender Versorgungsfunktion“ stärker sichtbar gemacht – auch wenn dies keine Kategorie des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist – dem Standort des LIDL-Marktes „Im Zehntfeld“ und insgesamt der dortigen Handelsagglomeration fehlt es aber an einer städtebaulich integrierten Lage. Eine direkte Anbindung an Wohnnutzungen ohne räumliche Zäsur oder unterbrochen durch andere Nutzungen ergibt sich nur süd-/westlich des HIT-Komplexes. Er ist also weder „nahversorgungsrelevantes Ergänzungsangebot in städtebaulich integrierter Lage“ noch kann er als ZV eingestuft werden. Diese Einordnung wurde durch die Bezirksregierung Köln deutlich bestätigt. Hinzu kommt, dass hier nicht ein einzelner Lebensmittelmarkt, wie der an der Frankfurter Straße zu berücksichtigen ist, sondern eine Agglomeration von mehreren Märkten, die in Zusammenschau zu betrachten sind.

In dem vorliegenden Konzept wurde auf die Ausweisung von zusätzlichen Nahversorgungszentren verzichtet. Die Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Ergänzungsangeboten in städtebaulich integrierten Lagen außerhalb der ZV leitet sich aus der Ausnahmeregelung zum Ziel 6.5-2 des LEP NRW ab. Grundsätzlich können Erweiterungen auf mehr als 800 m² Verkaufsfläche nur auf Basis des Nachweises einer städtebaulichen Atypik (nach § 11 Abs. 3 BauNVO) oder einer Ausnahme gemäß Ziel 6.5-2 des LEP erfolgen. Daran ändert sich durch das nun fortgeschriebene Konzept nichts.

B) Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

B 1) Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt davon Kenntnis, dass während der Offenlage des Konzeptentwurfs die nachfolgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben haben, über die zu entscheiden ist.

B 1.1) Nachbarkommunen, Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange im Rahmen der 3. Sitzung des Arbeitskreises „EH-Konzept Troisdorf“
hier: 3. Arbeitskreissitzung vom 24.06.2020

Zusammenfassung der mündlichen Einwendungen:

Die Bezirksregierung Köln hat Bedenken, dass der Ortskern von Sieglar noch ein Zentraler Versorgungsbereich (ZV) ist. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und dessen planerische Sicherung ist zwingend Voraussetzung dafür. Wenn die Politik die planungsrechtliche Einstufung dieses ZV halten will, muss ein klarer politisch-planerischer Auftrag dazu erfolgen, dass mindestens das Erdgeschoss des Pastor-Böhm-Hauses zu bestücken ist. Dies ist im Konzept noch klarer zu formulieren. Wenn das Pastor-Böhm-Haus für Einzelhandel genutzt würde, ist ein ZV berechtigt, sonst nicht. Der ZV in Oberlar ist durch Ansiedlung des Nahkauf berechtigt. Die Troisdorfer Sortimentsliste ist in Ordnung.

Die Bezirksregierung führt weiter aus, dass der neue Edeka-Markt in Friedrich-Wilhelms-Hütte und das Zehntfeld im Konzept als nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort bezeichnet werden. Diese Kategorie gibt es im Raumordnungsrecht nicht. Am Heuserweg darf keine Neuansiedlung ermöglicht werden, auch nicht mit „nicht-zentrenrelevantem“ Sortiment. Denn der Bereich liegt laut Regionalplan im GIB (Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen). Die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Märkte im Zehntfeld muss im Konzept dargestellt werden. Dies ist unklar. Nur wenn noch kein Bebauungsplan bestünde, gäbe es die Möglichkeit für Entwicklungsoptionen gemäß LEP. Die Märkte haben dann nur Bestandsschutz ohne Entwicklungsoption. Geringfügige Erweiterungen zur Modernisierung sind durch Ziel 6.5-7 LEP bei bestehendem Planungsrecht nicht abgedeckt. Auch im Bereich Heuserweg gilt dies. Das Konzept ist dahingehend zu überarbeiten. Richtigerweise darf eine Erweiterung mit zentrenrelevanten Sortimenten im Zehntfeld nicht erfolgen. Um dort einen ZV ausweisen zu können, fehlen einige nötige ZV-Bestandteile/Eigenschaften, auch wenn der Standort laut Auskunft der Verwaltung politisch gewollt war und ist und faktisch von den Bürgern gerne besucht wird.

Die Einstufung des Sortiments Fahrräder wird in der Runde der Anwesenden angesprochen. Trotz aktuellem Trend sind die Läden in der Region meist kleinflächig, selten großflächig – bis auf wenige Ausnahmen. Laut Vertreterin der Stadt Bonn sind Fahrräder in Bonn zentrenrelevant. Die Stadt Siegburg stuft es als nicht zentrenrelevant ein. Eine konkrete Empfehlung oder Kritik für die Zentrenrelevanz gibt keiner der Anwesenden ab. Die ohnehin fehlende Wirkungskraft der Einstufung als zentrenrelevant wird anhand der Erweiterung von Zweirad Feld in Sankt Augustin kurz thematisiert.

Beschlussentwurf zu B 1.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die während der Arbeitskreissitzung am 14.10.2019 vorgebrachten Stellungnahmen B 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Die Anregungen der Bezirksregierung Köln werden im Konzept berücksichtigt. Das Sortiment Fahrräder wird als nicht zentrenrelevant eingestuft.

B 1.2) Einzelhandelsverband Bonn – Rhein-Sieg – Euskirchen e.V., Postfach 70 40,
53070 Bonn
hier: Schreiben vom 21.07.2020

Wir teilen Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken bestehen.

Beschlussentwurf zu B 1.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 21.07.2020 eingegangene Stellungnahme B 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Wird zur Kenntnis genommen.

B 1.3) Rhein-Sieg-Kreis – FB 01.3, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg
hier: Schreiben vom 10.07.2020

die Kreiswirtschaftsförderung begrüßt die Fortschreibung des Einzelhandels und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Troisdorf. Dadurch wird einer zeitgerechten und planungsrechtlich sicheren Entwicklungssteuerung des stationären Einzelhandels in der Stadt Troisdorf Rechnung getragen. Zudem kann durch das aktuelle Einzelhandelskonzept dem Rückgang der Nahversorgungsqualität, insb. in den einzelnen Stadtteilen, entgegengesteuert werden.

Beschlussentwurf zu B 1.3:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 10.07.2020 eingegangene Stellungnahme B 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Wird zur Kenntnis genommen.

B 1.4) Stadtverwaltung – FB Stadtplanung und Bauordnung, Planung und
Liegenschaften, 53754 Sankt Augustin
hier: Schreiben vom 17.07.2020

Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Sankt Augustin in Folge der Fortschreibung des Einzelhandels und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Troisdorf sind nicht erkennbar. Insofern bestehen seitens der Stadt Sankt Augustin keine Bedenken.

Es wird davon ausgegangen, dass im Sinne des Regionalen Einzelhandelskonzeptes auch zukünftig großflächige Ansiedlungsvorhaben des Einzelhandels im :rak vorgestellt und abgestimmt werden, wie beispielsweise im Falle einer angestrebten Nachnutzung des im Zentrenkonzept aufgeführten Ergänzungsstandortes 'Im Zehntfeld' (Standort Knauber).

Beschlussentwurf zu B 1.4:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 17.07.2020 eingegangene Stellungnahme B 1.4 wie folgt zu entscheiden:

Wird zur Kenntnis genommen. Der Rat wird wie gewohnt beteiligt.

B 1.5) Stadt Köln - Stadtplanungsamt, Stadthaus Deutz Westgebäude,
Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln
hier: Schreiben vom 21.07.2020

Die in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Troisdorf durch das beauftragte Gutachterbüro CIMA Beratung + Management GmbH dargestellten Analyseergebnisse und konzeptionellen Empfehlungen sind in ihrer Gesamtschau schlüssig und nachvollziehbar.

Ich möchte jedoch darauf hinweisen, dass es sich im Kapitel "3.3.2 Köln" auf Seite 37 bei dem relevanten zentralen Versorgungsbereich im Stadtteil Porz nicht um ein Stadtteilzentrum handelt. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln 2013 wird dieser Standortbereich als Bezirkszentrum, aufgrund der dort vorgehaltenen Angebotsstruktur in Bezug auf die Gesamtverkaufsfläche und Betriebsanzahl, qualifiziert.

Die in der vorliegenden Fortschreibung vorgenommene Änderung der Einstufung des Sortiments Fahrräder und Zubehör als nun nicht zentrenrelevant, stellt eine wesentliche Abweichung zu der Sortimentsliste der Stadt Köln dar. Die Einstufung von Fahrrädern und Zubehör als nicht zentrenrelevantes Sortiment sehen wir äußerst kritisch und bitten darum, die Einordnung noch einmal zu überprüfen. Zukünftig dürfte dies Auswirkungen bei Ansiedlungsbegehren entsprechender großflächiger Fachmarktkonzepte haben. Die Einstufung des Sortiments Fahrräder und Zubehör der Stadt Köln als zentrenrelevant resultiert aus den im Rahmen der im Entwurf vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Köln. Die Erhebungen des Einzelhandels haben gezeigt, dass im Kölner Stadtgebiet eine Vielzahl an entsprechenden Fachgeschäften die Quartiere und Veedel in städtebaulich integrierten Lagen sowohl funktional als auch sozial mitprägen. Insbesondere vor dem Hintergrund des anhaltenden demographischen Wandels und der Mobilitätswende sind diese integrierten Standorte eindeutig schützenswert.

Beschlussentwurf zu B 1.5:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 21.07.2020 eingegangene Stellungnahme B 1.5 wie folgt zu entscheiden:

Der Text in Kapitel 3.3.2 wird korrigiert. Die Hinweise zum Sortiment Fahrräder und Zubehör werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich obliegt es jeder Gemeinde eine an die örtlichen Strukturen angepasste Sortimentsliste unter Beachtung der Vorgaben des LEP zu beschließen. Fahrräder sind nach dem Landesentwicklungsplan kein zentrenrelevantes Sortiment. Aufgrund dieser Vorgabe und des derzeit begrenzten Angebotes innerhalb des gesamten Troisdorfer Stadtgebietes sowie der fehlenden Zentrenrelevanz wurde die Einstufung des Sortiments Fahrräder und Fahrradzubehör als nicht-zentrenrelevantes Sortiment vorgenommen. Die CIMA empfiehlt auch nach einer erneuten Überprüfung des Sachverhalts an der Einstufung festzuhalten. Es sollen so die verbesserten Voraussetzungen geschaffen werden, eine Angebotserweiterung im Stadtgebiet zu

ermöglichen. Die Einstufung in den Kommunen der näheren Umgebung ist zudem unterschiedlich, sodass Troisdorf kein Ausreißer wird. Die Interessen der Stadt Köln sind im Übrigen bei der Ansiedlung eines großflächigen Fahrradfachmarktes bei einem entsprechenden Bauleitplanverfahren und über den :rak zu berücksichtigen.

B 2) Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt davon Kenntnis, dass während der Offenlage des Konzeptentwurfes keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen sind.

II. Abschließender Feststellungsbeschluss

Nach Behandlung der Stellungnahmen beschließt der Rat die gemäß den vorgenannten Einzelbeschlüssen geänderte Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Troisdorf sowie die darin abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche und die Troisdorfer Sortimentsliste als städtebauliches Planungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt, in der Bauleitplanung und bei Entscheidungen über Einzelhandelsvorhaben die Ergebnisse des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu berücksichtigen.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Keine

Sachdarstellung:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.01.2018 die Verwaltung damit beauftragt, die zweite Fortschreibung des städtischen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes in die Wege zu leiten. In der Sitzung am 04.09.2019 wurden dem Ausschuss erste Zwischenergebnisse der Bestandserhebungen im örtlichen Einzelhandel vorgestellt. Basierend darauf und auf den Anregungen des Arbeitskreises „EHK Troisdorf 2019“ (2. Sitzung am 26.09.2019) – bestehend aus Vertretern der Fachöffentlichkeit, Trägern öffentlicher Belange, Politik und lokalen Experten – hatte die beauftragte CIMA Beratung + Management GmbH aus Köln zudem ein Standortkonzept erarbeitet und in der gleichen Sitzung präsentiert.

Im Nachgang der Sitzung hat die Verwaltung gemeinsam mit der CIMA die Ergebnisse von Bestandsaufnahme und Standortkonzept sowie die ersten Überlegungen für das Handlungskonzept in einer Bürgerveranstaltung am 14.10.2019 und in drei Expertenrunden mit Ortsvorsteher/innen und Akteur/innen aus

den Bereichen Einzelhandel und Immobilien (am 26.09., 28.10. und 30.10.2019) vorgestellt und diskutiert. Begleitet wurden die Arbeitsschritte von einer zweiten Sitzung des o.g. Arbeitskreises, inklusive der obligatorischen Beteiligung von Kreis, Bezirksregierung und Nachbargemeinden, sowie von fünf Experteninterviews mit Vertretern der örtlichen Werbegemeinschaften und zwei Eigentümern größerer Handelsimmobilien in Troisdorf. Die Bürgerinfoveranstaltung war ferner Auftakt für eine primär online stattfindende Befragung der Bürger/innen (Zeitraum 15.10.-30.11.2019), um die Öffentlichkeit frühzeitig einzubinden und Anregungen, auch von Auswärtigen, in den Bearbeitungsprozess aufnehmen zu können. Die Ergebnisse all dieser Beteiligungsformate sowie der vorangegangenen Erhebung und Analyse durch die CIMA wurden ausgewertet und sind in den Bericht bzw. das Konzept eingeflossen. Dieses wurde am 28.05.2020 zur Offenlage beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 15.06.2020 bis einschließlich 24.07.2020 durchgeführt. Zum Auftakt der Behördenbeteiligung hat zudem der Arbeitskreis am 24.06.2020 zum 3. Mal getagt.

Ferner hat der Stadtentwicklungsausschuss am 28.05.2020 beschlossen, dass die Bearbeitung des Konzeptes im Anschluss an die Offenlage nicht unmittelbar zum Abschluss gebracht werden soll. Sie soll weiter fortgesetzt werden mit dem Ziel, die jüngsten einzelhandelsrelevanten Entwicklungen im Stadtgebiet und insbesondere der Innenstadt sowie auch Konsequenzen aus der Corona-Pandemie in den noch laufenden Bearbeitungsprozess zu integrieren.

Auf Basis der Ergebnisse der Offenlagen und Rücksprache mit der Bezirksregierung Köln empfiehlt die Verwaltung diesem Beschluss nicht mehr zu folgen, sondern die Bearbeitung nun abzuschließen. Zu den Gründen:

Als besonders wichtige planerische Aussagen enthält das Konzept eine Abgrenzung und Hierarchie der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet sowie eine aktualisierte Troisdorfer Sortimentsliste. Beide dienen als Grundlage der planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels und damit zeitgleich auch der Orientierung für die zukünftige Entwicklung der Handelsstandorte. Diese entscheidenden Elemente, werden sich durch die Corona-Pandemie nicht abrupt wandeln. Was sich hingegen wandelt, ist das Einzelhandelsgeschehen allgemein und Anforderungen an Marktansiedlungen/-erweiterungen. Deren Zulässigkeit wird durch Planungsrecht reguliert, für welches das Konzept eine wichtige Entscheidungsgrundlage gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB liefert: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: [...] 11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“. Hierbei haben zentrale Versorgungsbereiche in Kombination mit der Sortimentsliste eine erhebliche Rechtswirkung, da zentrenrelevante Sortimente außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nur eingeschränkt zulässig sind.

Hier liegt besonderes Augenmerk auf dem Standort Im Zehntfeld. Nicht nur die Aufgabe des KNAUBER-Marktes im Sommer 2020 hat hier Relevanz und zu einer textlichen Ergänzung des Konzeptes geführt. Auch die benachbarten Märkte ALDI, FRESSNAPF und LIDL müssen planungsrechtlich neu geregelt werden.

Ergänzend zu der o.g. förmlichen Beteiligung der Behörden und TÖB hat die Verwaltung das Gespräch mit der Bezirksregierung Köln, Dez. 35 (Städtebau,

Bauaufsicht, Bau-, Wohnungs- und Denkmalangelegenheiten sowie -förderung) gesucht, um Entwicklungsperspektiven für die Agglomeration im Zehntfeld abzustimmen. Diese hat in Anlehnung an Ihre Stellungnahme zum Verfahren (vgl. Abwägung B 1.1) noch einmal dringend dazu geraten das Konzept zum Abschluss zu bringen, um eine aktualisierte planerische Grundlage für das laufende Bebauungsplanverfahren für diesen Bereich (S 118, Blatt 2, 2. und 3. Änderung, vgl. weitere Punkte der Tagesordnung) zu haben und um die bestehenden Zentren von Troisdorf schützen zu können. Wichtig sind hier vor allem die beiden folgenden Aspekte:

Um den ehem. KNAUBER und Fliesen KAYSER einer neuen Nutzung zuzuführen, muss in Absprache mit dem Eigentümer der Fläche ein Belegungskonzept erarbeitet werden. Sofern die Nutzung nicht den bisherigen Sortimenten bzw. dem noch rechtskräftigen Bebauungsplan entspricht, muss der Bebauungsplan geändert werden. Die angestrebten Nutzungen müssen dabei planungsrechtlich konkret abgebildet werden. D.h. möchte der Eigentümer hier beispielsweise ein Geschäft für Tierfutter ansiedeln, müsste dieses Sortiment konkret festgesetzt werden als einziges zulässiges Sortiment mit max. Verkaufsfläche und auf eine gültige Sortimentsliste gestützt werden. Eine verallgemeinernde Zulässigkeit von „nicht-zentrenrelevanten“ Sortimenten ist rechtlich nicht möglich. Da der Leerstand hier akut ist, wird empfohlen den Bebauungsplan nicht auf die alte Liste von 2011 zu stützen, sondern die aktualisierte Liste umgehend nutzbar zu machen.

Zweiter Aspekt ist die gewachsene Situation aus ALDI, FRESSNAPF und LIDL. Sie befinden sich in einem festgesetzten Gewerbegebiet. ALDI und LIDL sind hier in ihrer jetzigen Ausprägung eigentlich nicht zulässig, da beide bereits großflächig sind. Ein Sondergebiet muss festgesetzt werden. Das Sortiment ist zudem zentrenrelevant. Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten hat laut Vermutungsregel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ab einer Verkaufsflächengröße von 800 m² i.d.R. schädliche Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche. Deshalb ist es hier geboten, die Märkte auf ihre Bestandsituation festzuschreiben und keinen Erweiterungsspielraum zu geben. Für eine aktive planungsrechtliche Erweiterungsoption gibt es keine Rechtsgrundlage. Aktuell klagt die Fa. ALDI jedoch auf Erweiterung der Verkaufsfläche um 120 m² (Bestand: 850 m²). Die Rechtsunsicherheit des aktuellen Bebauungsplans wurde dem Ausschuss bereits erläutert. Aktuell gibt es noch eine Veränderungssperre für diesen Bereich, die die Ziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans sichern kann. Sobald diese ausläuft und sofern der bestehende Bebauungsplan im Rahmen eines Gerichtsverfahrens wegen Rechtsmängeln aufgehoben werden würde, ergäbe sich im schlimmsten Fall eine Zulässigkeit gem. § 34 BauGB. In diesem Fall müsste man dem Ansinnen der Firma ALDI auf Erweiterung stattgeben. Dem muss die Verwaltung laut Gesetz (§ 1 Abs. 3, Satz 1 BauGB) jedoch mit Planungsrecht entgegensteuern und ihre zentralen Versorgungsbereiche schützen. Dies bzw. ein Planungserfordernis hat sie und hat der Stadtentwicklungsausschuss im Jahr 2016 mit dem Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans S 118, Blatt 2, bereits bestätigt. Wenn das Verfahren nicht vorangetrieben wird und die o.g. 34er-Situation eintritt, wäre die Stadt Troisdorf selbst schuld, dass ihre zentralen Versorgungsbereiche bedroht werden, weil Sie nicht rechtzeitig gehandelt hat. Zudem riskiert sie damit förderschädlich zu werden. Zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und Zentren sind in der Vergangenheit Fördermittel beantragt und eingesetzt worden (z.B. Integriertes Handlungskonzept Innenstadt). Weitere

Konzepte befinden sich derzeit in Oberlar und Sieglar/Rotter See in Bearbeitung. Eine Fortschreibung für die Innenstadt soll es auch geben. Die Bezirksregierung gab zu Bedenken, dass man zukünftig in diesen Bereichen ggf. keine Fördermittel mehr bekommen würde, da man die geförderten Bereiche und Zentren durch das wissentliche Nicht-Handeln Im Zehntfeld schädigt.

Die Bezirksregierung rät daher dringend dazu, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zum Abschluss zu bringen, damit die Stadt Troisdorf eine aktuelle Planungsgrundlage für ihre gesamte Bauleitplanung hat und um insbesondere am Standort Im Zehntfeld die Bauleitplanung zeitnah vorantreiben zu können.

Die Pandemie hat sich seit der letzten Sitzung weiter fortgesetzt und auch heute kann noch immer nicht genau abgeschätzt werden, wie sie sich konkret auswirken wird. Die wichtigen Steuerungselemente des Konzeptes (ZV und Sortimentsliste) werden sich durch die Pandemie jedoch nicht ändern. Sie sind also nutzbar, ohne ein Corona-Update. Wenn man weiter abwartet, müssten die bereits erhobenen Daten der Bestandsaufnahme (ca. 1,5 Jahre alt) schon jetzt weitestgehend aktualisiert werden. Andererseits kann bei einer Nutzungsdauer des fertigen Konzeptes von rd. 6-7 Jahren nicht auf die Thematisierung von Corona verzichtet werden. Der Beschluss vom 28.05.2020 ist daher inhaltlich weiterhin berechtigt. Der Stadt Troisdorf steht es jedoch frei, ein beschlossenes Konzept in 1-2 Jahren aus gegebenem Anlass (hier Corona) zu aktualisieren, wenn auch die Auswirkungen der Pandemie beziffert werden können.

Ob man jetzt den Prozess in die Länge zieht oder später ein separates Update beauftragt – Die Kosten und der Zeitrahmen bis zum Vorliegen eines Ergebnisses sind ähnlich. Jedoch hätte eine Verzögerung den großen Nachteil, dass es an einer aktuellen Planungsgrundlage fehlt, die jetzt dringend benötigt wird.

In Vertretung

Technischer Beigeordneter
Walter Schaaf