

Städtebauliche und raumordnerische  
Verträglichkeitsanalyse  
für die Erweiterung eines Lidl Lebensmittelmarktes  
in Haan/ Düsseldorfer Straße

**Entwurf**

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
Dipl.-Geogr. Stefan Leister

Dortmund, 30. Mai 2014

---



**Im Auftrag von:**

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG

**Auftragnehmer**

**Stadt + Handel**

**Stadt + Handel**

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe

Markt 9  
04109 Leipzig

Tel. 0 231. 8 62 68 90  
Fax. 0 231. 8 62 68 91

0 721. 14 51 22 62  
0 721. 14 51 22 63

0 341 92 72 39 42  
0 341 92 72 39 43

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)  
[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)



## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
<b>1 Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>1</b>
<b>2 Methodik</b>	<b>2</b>
<b>3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
3.1 Stadt Haan	5
3.2 Vorhabenstandort Düsseldorfer Straße	7
3.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen in Haan	8
<b>4 Vorhabendaten</b>	<b>10</b>
<b>5 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>14</b>
5.1 Einzugsbereich/ Untersuchungsraum	14
5.2 Angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen	17
<b>6 Einordnung und Bewertung des Vorhabens - Verträglichkeitsanalyse</b>	<b>19</b>
6.1 Einordnung des Vorhabens in das im Entwurf vorliegende Einzelhandelskonzept für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013)	19
6.2 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen	24
6.3 Landesplanerische Einordnung	27
<b>7 Zusammenfassung und Empfehlungen</b>	<b>29</b>
<b>Anhang</b>	<b>I</b>
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	II
Literatur und sonstige Quellen	III

## Abkürzungsverzeichnis

Abb.....	Abbildung
Abs. ....	Absatz
ASB.....	Allgemeiner Siedlungsbereich
B .....	Bundesstraße
BAB .....	Bundesautobahn
BauGB .....	Baugesetzbuch
BauNVO .....	Baunutzungsverordnung
BGF .....	Bruttogeschossfläche
bspw. ....	beispielsweise
BVerfGH. ....	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG .....	Bundesverwaltungsgericht
bzw. ....	beziehungsweise
d. h. ....	das heißt
EHK.....	Einzelhandelskonzept
EW .....	Einwohner
ggf. ....	gegebenenfalls
i. d. R.....	in der Regel
i.H.v. ....	in Höhe von
i.e.S.....	im engeren Sinne
inkl. ....	inklusive
i.S.d.....	im Sinne des
i. S. v. ....	im Sinne von
km <sup>2</sup> .....	Quadratkilometer
L .....	Landesstraße
LEPro NRW .....	Landesentwicklungsprogramm NRW
LEP NRW .....	Landesentwicklungsplan NRW
m .....	Meter
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
max. ....	maximal
mind.....	mindestens
Mio. ....	Millionen
MIV .....	motorisierter Individualverkehr
NuG .....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVZ .....	Nahversorgungszentrum
o.g. ....	oben genannt
ÖPNV .....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG .....	Oberverwaltungsgericht
p.a.....	per anno
rd. ....	rund
REHK .....	Regionales Einzelhandelskonzept
S. ....	Seite
s. ....	siehe
s.o.....	siehe oben
siL .....	städtebaulich integrierte Lage
u. a. ....	unter anderem
v. a. ....	vor allem
VG .....	Verwaltungsgericht
VGH .....	Verwaltungsgerichtshof
vgl. ....	vergleiche

v. H. ....von Hundert  
VKF .....Verkaufsfläche  
VV .....Verwaltungsvorschrift  
ZVB .....zentraler Versorgungsbereich  
z. B. ....zum Beispiel  
z. T. ....zum Teil



## 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG plant einen Neubau eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in Haan/ Düsseldorf Straße. Der derzeitig ansässige Markt soll in diesem Zuge aufgegeben werden und einer nicht lebensmittelbezogenen Nachnutzung zugeführt werden (gemäß Informationen durch den Auftraggeber). Der neue, erweiterte Markt wird die Schwelle der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) überschreiten (Ziel 1.286 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Die grundsätzliche Standorteignung wurde im Zuge der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes positiv bewertet.

Als Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens wird eine Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und dem LEP NRW sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel eingefordert. In dieser wird überprüft, ob die Nahversorgungsstrukturen in der Umgebung und im Zentrum von Haan von der Erweiterung geschädigt werden. Eine Einordnung gemäß Einzelhandelskonzept sollte in diesem Kontext entsprechend der bisher dazu getätigten Aussagen ergänzt werden.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse gilt es gemäß der aktuellen städtebaurechtlichen und raumordnerischen Vorgaben zu überprüfen,

- ob negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und/oder zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in Nachbargemeinden zu erwarten sind,
- ob die Kongruenz zu den raumordnerischen Zielstellungen gegeben ist,
- eine Einordnung zur Kongruenz mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Haan.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen und die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit zu bewerten.

## 2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

### **Zusammenstellung und Verdichtung der untersuchungsrelevanten Datenbasis**

Die wesentlichen empirischen Arbeitsschritte der Bestandserhebung des untersuchungsrelevanten Sortimentes, der städtebaulichen Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der städtebaulichen Bewertung des Vorhabenstandorts in Haan sind durch Stadt + Handel im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013) erfolgt.

Die Analyse des Einzelhandelbestands dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und der absatzwirtschaftlichen Berechnungen. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 fand im Rahmen der Bestandserhebung Anwendung.

Auf Basis der aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan im Jahr 2013 vorhandenen Datengrundlage (Erfassung durch Stadt + Handel 2012)<sup>1</sup> wurde das im Sinne der Untersuchungsfragestellung relevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel<sup>2</sup> von Stadt + Handel hinsichtlich seiner Aktualität überprüft.

### **Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/ Planvorhaben)**

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde im Rahmen der Erstellung des EHK eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Haan und den angrenzenden Gebieten der Kommunen Erkrath, Hilden und Solingen durchgeführt.

Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe sowie für die Umsatzprognose der geplanten Erweiterung bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten.de, Factbook Einzelhandel),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum und
- konkrete Standort- und Betriebsrahmenbedingungen vor Ort.

---

<sup>1</sup> Für die möglicherweise betroffenen zentralen Versorgungsbereiche der Städte Erkrath, Hilden und Solingen lagen entsprechende Daten ebenfalls aus Untersuchungen im Rahmen der Fortschreibung des EHK vor.

<sup>2</sup> Diese Warengruppe umfasst auch Back- und Fleischwaren, sowie Getränke.

Konkret ist eine Umsatzschätzung für das Hauptsortiment des verlagernden und erweiternden Lebensmitteldiscounters durchzuführen.

## **Umgang mit der Erweiterung**

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z.T. mehr als unwesentlich steigern können.<sup>3</sup> Daher ist der prognostizierte Gesamtumsatz des durch die Verlagerung und Erweiterung neu strukturierten Betriebes, abzüglich seines Bestandsumsatzes, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des verlagerten, neu strukturierten und erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes korrekt in die Berechnung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird.

## **Nachfrageanalyse**

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern und Einwohnerzahlen aus dem Jahr 2013 für die Städte Haan, Erkrath, Hilden und Solingen.

## **Städtebauliche Analyse**

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche der vorliegenden Einzelhandelskonzepte sowie des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Bergische Städtedreieck herangezogen. Die Innenstädte und städtischen Nebenzentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen Zentren durch das Vorhaben ermittelt und dargestellt werden.

## **Absatzwirtschaftliche Auswirkungen**

Die Ermittlung der durch das Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein zentraler Analyseschritt des Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

---

<sup>3</sup> Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

## **Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens**

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche in Haan und den betroffenen Umlandkommunen dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen worst case.

Die Bewertung der Umsatzumverteilungswerte erfolgt auch vor dem Hintergrund der Zentrenrelevanz und der konkreten Einzelhandelsstruktur des untersuchungsrelevanten Sortimentes Nahrungs- und Genussmittel vor Ort gemäß Haaner Sortimentsliste (vgl. Stadt + Handel 2013: S. 101 – 111).

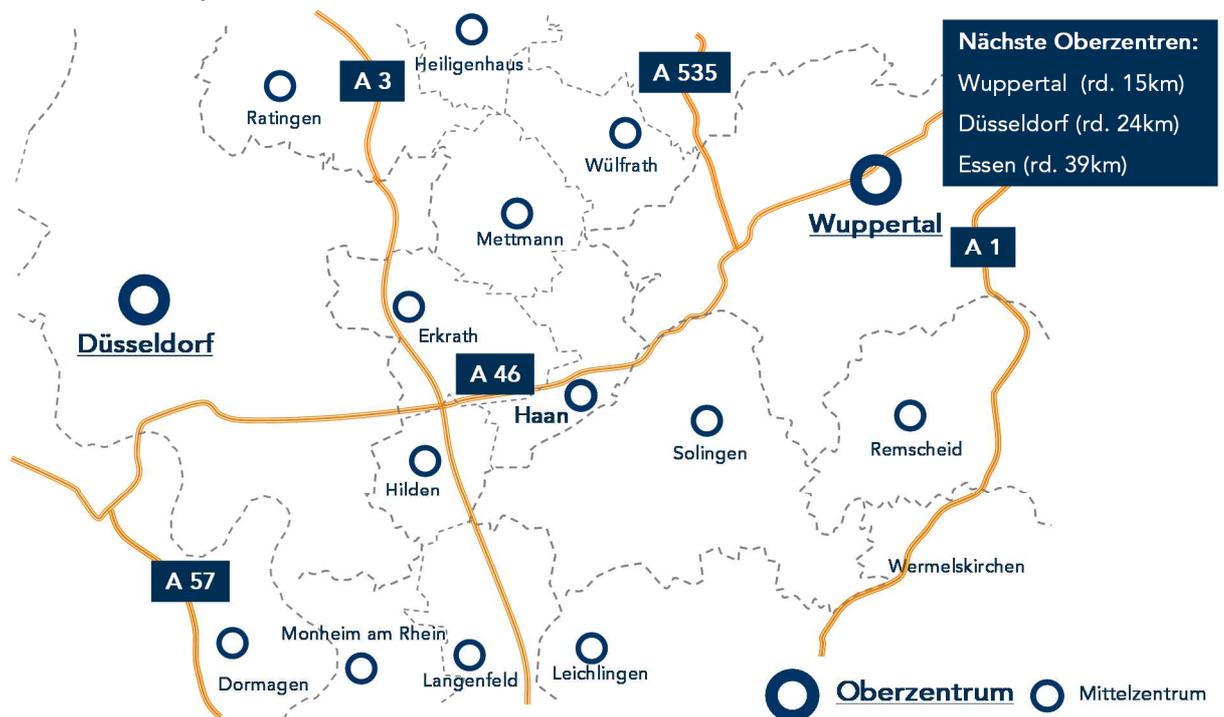
## 3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

### 3.1 Stadt Haan

„Die als Mittelzentrum klassifizierte Stadt Haan liegt im Osten des Kreises Mettmann. Die Stadt ist umgeben von einer Vielzahl weiterer Mittelzentren (u. a. Solingen, Hilden, Erkrath, Mettmann, Wülfrath, Ratingen). Die nächstgelegenen Oberzentren sind das im Nordosten direkt an Haan grenzende Wuppertal sowie die Landeshauptstadt Düsseldorf. Haan befindet sich folglich in einem siedlungsstrukturell eng verflochtenen Raum. Als wesentliche Rahmenbedingung ergibt sich hieraus zugleich, dass Haan als Einzelhandelsstandort mit den benachbarten Mittel- und Oberzentren [...] ein leistungsstarkes Konkurrenzumfeld umgibt. Kommunal eigenständige Grundzentren, die sich in ihrer funktionalen Zuordnung eindeutig auf Haan beziehen würden, sind nicht vorhanden.“

(Stadt + Handel 2013: S. 16)

Abbildung 1: „Lage in der Region“: Nachbarstädte, wesentliche Verkehrswege, landesplanerische Zentralitätsstufe der Nachbarkommunen



Quelle: Stadt + Handel 2013: S. 16.

*„In Haan leben rd. 30.800 Einwohner<sup>4</sup>, welche sich auf die neun Ortsteile Haan-Mitte, Haan-Nord, Haan-Süd, Haan-West, Unterhaan, Haan-Nachbarsberg, Oberhaan, Gruiten-Mitte und Gruiten-Nord verteilen [...]. Der Siedlungsschwerpunkt der Stadt Haan liegt im Süden des Stadtgebietes, in dem sich ein dichtes Siedlungsband in Richtung Ost-West erstreckt. Der Norden der Stadt Haan ist insgesamt dünner besiedelt. Die bevölkerungsreichsten Stadtteile innerhalb des gesamten Stadtgebiets bilden die Stadtteile Haan-Nord und Haan-Nachbarsberg.“*

(Stadt + Handel 2013: S. 17)

## **„Verkehrsinfrastruktur**

*Die Lage der Stadt Haan stellt sich als verkehrsgünstig dar. Die (überörtliche) Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) wird durch die Anbindung an die Bundesautobahn (BAB) 46 und die BAB 3 gewährleistet. Zusätzlich besteht durch die Bundesstraße (B) 228, welche die Städte Düsseldorf und Wuppertal verbindet und dabei durch Haan verläuft, eine interkommunale Verbindung. Der Schienenpersonennahverkehr bietet ebenfalls eine leistungsfähige Anbindung insbesondere in Richtung Köln und Wuppertal. Weitere Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs stellen die lokalen und regionalen Busliniennetze des Verkehrsverbunds Rhein-Ruhr dar.*

*Vor dem Hintergrund der unmittelbaren Lage zu weiteren Mittel- und Oberzentren sowie großflächigen Einzelhandelsagglomerationen in den Nachbarkommunen in Verbindung mit der verkehrsgünstigen Anbindung an das Umland ist auf regionaler Ebene von einem starken Wettbewerb der Einzelhandelsstandorte auszugehen.“*

(Stadt + Handel 2013: S. 19)

---

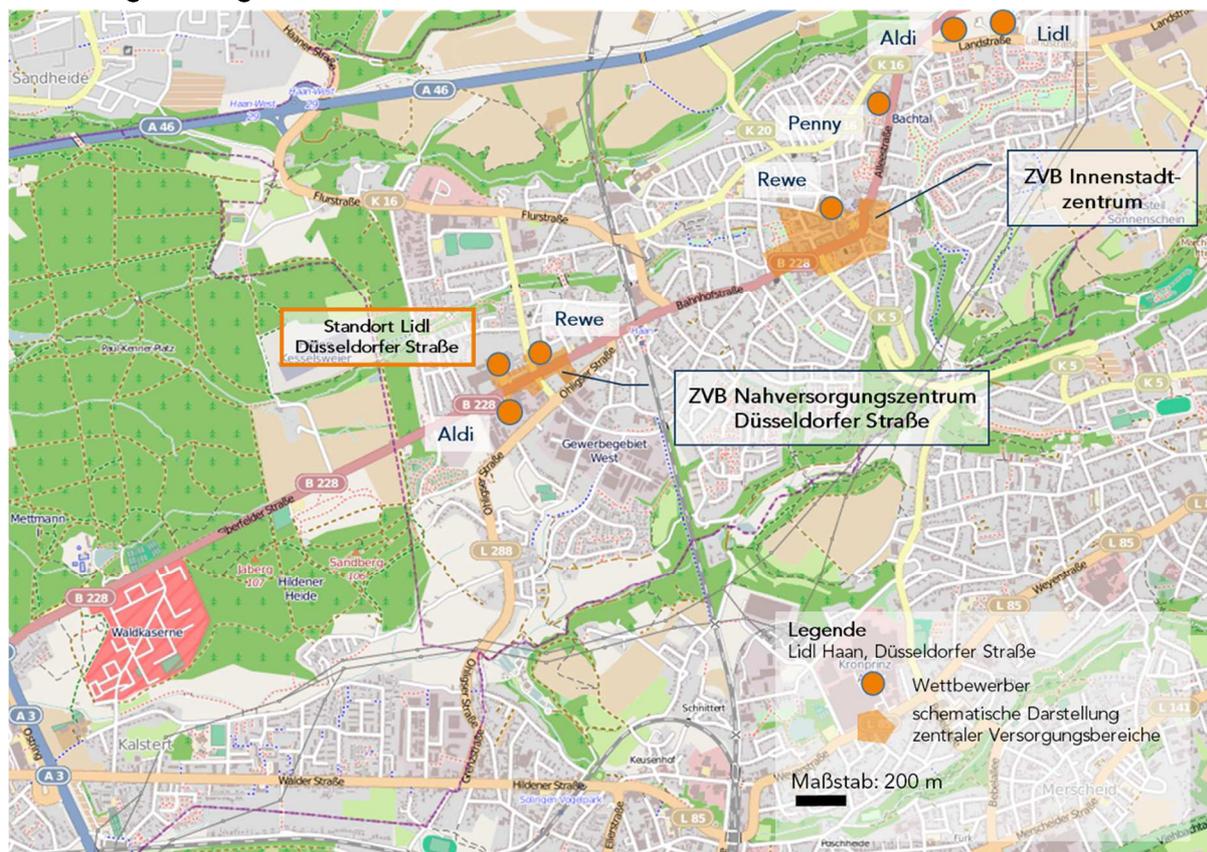
<sup>4</sup> Fußnote 14 im Zitat: „Stadt Haan, Bevölkerungsstatistik (Stand: 19.05.2012); nur Hauptwohnsitz“. Gemäß Zensus 2011 beträgt die Einwohnerzahl aktuell jedoch nur noch 29.600 (IT.NRW).

### 3.2 Vorhabenstandort Düsseldorfer Straße

Der Vorhabenstandort, an welchem der Lidl-Lebensmitteldiscounter verlagert und erweitert werden soll, befindet sich an der Düsseldorfer Straße, der westlichen Ortsausfallstraße Haans in Richtung Hilden. Der Standort ist durch eine Mischnutzung geprägt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich z. T. mehrgeschossige Wohngebäude. Der Standort kann als städtebaulich integriert bezeichnet werden. Aufgrund seiner günstigen Lage an der Bundesstraße 228 ist der Vorhabenstandort aus dem Standortumfeld gut erreichbar.

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße. In diesem befinden sich insgesamt 7 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.850 m<sup>2</sup>, sowie 8 Ladenlokale mit zentrenergänzenden Funktionen. Größte Betriebe sind der Lebensmittelsupermarkt Rewe, sowie die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl (Vorhabenbetrieb).

Abbildung 2: Lage des Vorhabenstandortes in Haan



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

### 3.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen in Haan

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Haan wird ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen aufgezeigt (vgl. Stadt + Handel 2013: S. 34 – 45). Dieser dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – zur Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In dem Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in Form von nach Branchen kumulierten Verkaufsflächenangaben aufbereitet.

Wie im Einzelhandelskonzept beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die die absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenspielräume überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Haan korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

Die nachstehende Tabelle zeigt den künftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen differenziert nach Sortimentsbereichen.

**Tabelle 1: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Haan (in m<sup>2</sup> VKF)**

Warengruppe	2017		2022	
	v	Δ	v	Δ
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	3.400	3.500	3.400	3.500
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	300	300	300	300
Blumen, zoologischer Bedarf	300	300	300	300
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	600	600	600	600
<b>kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>4.600</b>	<b>4.600</b>	<b>4.600</b>	<b>4.700</b>
Bekleidung	1.900	2.600	2.000	2.700
Schuhe/Lederwaren	500	700	500	700
Pflanzen/Gartenbedarf	-	-	-	-
Baumarktsortiment i.e.S.	1.600	2.300	1.700	2.300
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	-	-	-	-
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	300	500	300	500
Sportartikel/Fahrräder/Camping	-	100	-	100
<b>mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>4.400</b>	<b>6.100</b>	<b>4.500</b>	<b>6.200</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	-	100	-	100
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz	-	-	-	-
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	-	-	-	-
Möbel	-	-	-	-
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	-	200	-	300
Medien	500	900	600	900
Uhren/Schmuck	100	100	100	100
Sonstiges	-	-	-	-
<b>langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>600</b>	<b>1.200</b>	<b>600</b>	<b>1.400</b>
<b>Gesamt</b>	<b>9.500</b>	<b>11.900</b>	<b>9.700</b>	<b>12.200</b>

Quelle: Stadt + Handel 2013: S. 42.

Für Nahrungs- und Genussmittel besteht bis 2017 bzw. 2022 ein signifikanter zusätzlicher Entwicklungsrahmen von rd. 3.400 bis 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass nach derzeitigen Planungen hiervon rd. 2.500 m<sup>2</sup> VKF auf das Einkaufscenter am Projektstandort Windhövel entfallen könnten.

## 4 Vorhabendaten

An der Düsseldorfer Straße in Haan steht die Verlagerung des vorhandenen Lebensmittel-discounters Lidl an. Zugleich soll der Markt von rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf rd. 1.290 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden. Von den geplanten zusätzlichen rd. 490 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dürften rd. 390 m<sup>2</sup> auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen.

Das Flächenprogramm des Lebensmittelmarktes stellt sich demnach heute und zukünftig wie folgt dar.

Tabelle 2: Flächenprogramm des Planvorhabens (Bestand und Verlagerung/ Erweiterung)

Warengruppe	VKF in m <sup>2</sup> - Bestand -	VKF in m <sup>2</sup> - nach Erweiterung -	VKF-Änderung in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	640	1.030	+ 390
Sonstige Sortimente	160	260	+ 100
<b>Gesamt</b>	<b>800</b>	<b>1.290</b>	<b>+ 490</b>

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2012, Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächen auf 10 m<sup>2</sup> gerundet.

Nach Tabelle 2 ergibt sich für die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel **nach der Verlagerung/ Erweiterung** eine Verkaufsfläche von rd. 1.030 m<sup>2</sup>.

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Stadt Haan können Flächenproduktivitäten für das Vorhaben abgeleitet werden. Zudem werden die folgenden Faktoren berücksichtigt:

- eine durchschnittliche Flächenproduktivität des Lebensmitteldiscounters Lidl in den vergangenen Jahren von rd. 5.340 Euro/ m<sup>2</sup> VKF (vgl. website EHI)<sup>5</sup>;
- ein deutlich überdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Haan;
- ein insgesamt stark ausgeprägtes direktes Wettbewerbsumfeld;
- Lage des Vorhabenstandorts im Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße (Magnetbetrieb);
- die gute Verkehrslage an einer Erschließungsstraße und mit guter Sichtbarkeit.

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der in Rede stehende Lebensmittelmarkt heute eine über dem Bundesdurchschnitt liegende Flächenproduktivität erzielen kann. Diese wird für den Bestandsbetrieb mit rd. 6.200 Euro/ m<sup>2</sup> VKF angenommen.

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Vorhabens kommen. Die folgende Herleitung

<sup>5</sup> Mittelwert aus den Jahren 2008 bis 2012.

der künftigen Flächenproduktivität des Vorhabens berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Erweiterung um rd. 490 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und der damit einhergehenden gesteigerten Gesamtattraktivität, der erweiterten Verkaufsfläche und deren Umsatzrelevanz sowie der sich dadurch verändernden Flächenproduktivität.

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächen-dimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsbereich des Vorhabens zu begründen; von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsbereichs durch die Erweiterung kann aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum und der Dimensionierung der Verkaufsflächenerweiterung nicht ausgegangen werden.
- Vor diesem Hintergrund ist die lineare Fortschreibung der Flächenproduktivität mit 6.200 Euro/ m<sup>2</sup> VKF aus gutachterlicher Sicht als zu ambitioniert zu bezeichnen.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nach der Verlagerung/ Erweiterung eine geringere, jedoch weiterhin überdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 5.900 – 6.200 Euro/ m<sup>2</sup> VKF erreichen wird.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für den **Lebensmittelmarkt nach der Verlagerung/ Erweiterung** ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 7,6 – 8,0 Mio. Euro prognostiziert. Rund 6,0 – 6,3 Mio. Euro dürften hiervon auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen (s. folgende Tabelle).

**Tabelle 3: Flächenproduktivität und Umsatzprognose für das Vorhaben in Spannweiten (Bestand und Verlagerung/ Erweiterung)**

Warengruppe	Bestand		nach Verlagerung/ Erweiterung		Umsatz- Änderung in Mio. Euro p. a.
	Flächenproduktivität in Euro je m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro p.a.	Flächenproduktivität in Euro je m <sup>2</sup>	Umsatzprognose in Mio. Euro p. a.	
Nahrungs- und Genuss- mittel	6.100	~ 3,9	5.800 – 6.100	6,0 – 6,3	+ 2,1 – 2,4
Sonstige Sortimente	6.600	~ 1,1	6.300 – 6.600	1,6 – 1,7	+ ~ 0,6
<b>Gesamt*</b>	<b>6.200</b>	<b>~ 5,0</b>	<b>5.900 – 6.200</b>	<b>7,6 – 8,0</b>	<b>+ 2,6 – 3,0</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2012, Angaben des Vorhabenträgers; ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet auf 0,1 Mio. Euro;  
\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Der durch die Verlagerung/ Erweiterung zusätzliche Umsatz beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel 2,1 – 2,4 Mio. Euro und in den sonstigen Sortimenten rd. 0,6 Mio. Euro. Dieser zusätzliche Umsatz entstammt nicht vollständig dem Untersuchungsraum (vergleiche Kapitel 5.2). Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der verkehrsorientierten Lage zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird aufgrund der verkehrsgünstigen Lage mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden nur rd. 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum:

**Tabelle 4: Sortimentsspezifischer umzuverteiler Umsatz in Spannweiten des Verlagerungs-/ Erweiterungsvorhabens**

<b>Sortimentsspezifischer umzuverteiler Umsatz in Spannweiten des Verlagerungs-/ Erweiterungsvorhabens</b>	
<b>Für Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umzuverteiler Umsatzanteil</b>	
Nahrungs- und Genussmittel	1,9 – 2,1 Mio. Euro
Sonstige Sortimente	0,5 – 0,6 Mio. Euro
<b>Gesamt Untersuchungsraum</b>	<b>2,4 – 2,7 Mio. Euro</b>
<b>Für Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umsatzumverteilungsneutraler Umsatzanteil</b>	
Nahrungs- und Genussmittel	0,2 – 0,3 Mio. Euro
Sonstige Sortimente	~ 0,1 Mio. Euro
<b>Gesamt umsatzumverteilungsneutraler Umsatzanteil</b>	<b>~ 0,3 Mio. Euro</b>
<b>Gesamt*</b>	<b>2,6 – 3,0 Mio. Euro</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis ständiger Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet auf 0,1 Mio. Euro;

\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Angesichts des geringen Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachses in den sonstigen Sortimenten ist von negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum nicht auszugehen. Insofern werden die sonstigen Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht mehr betrachtet.

## 5 Markt- und Standortanalyse

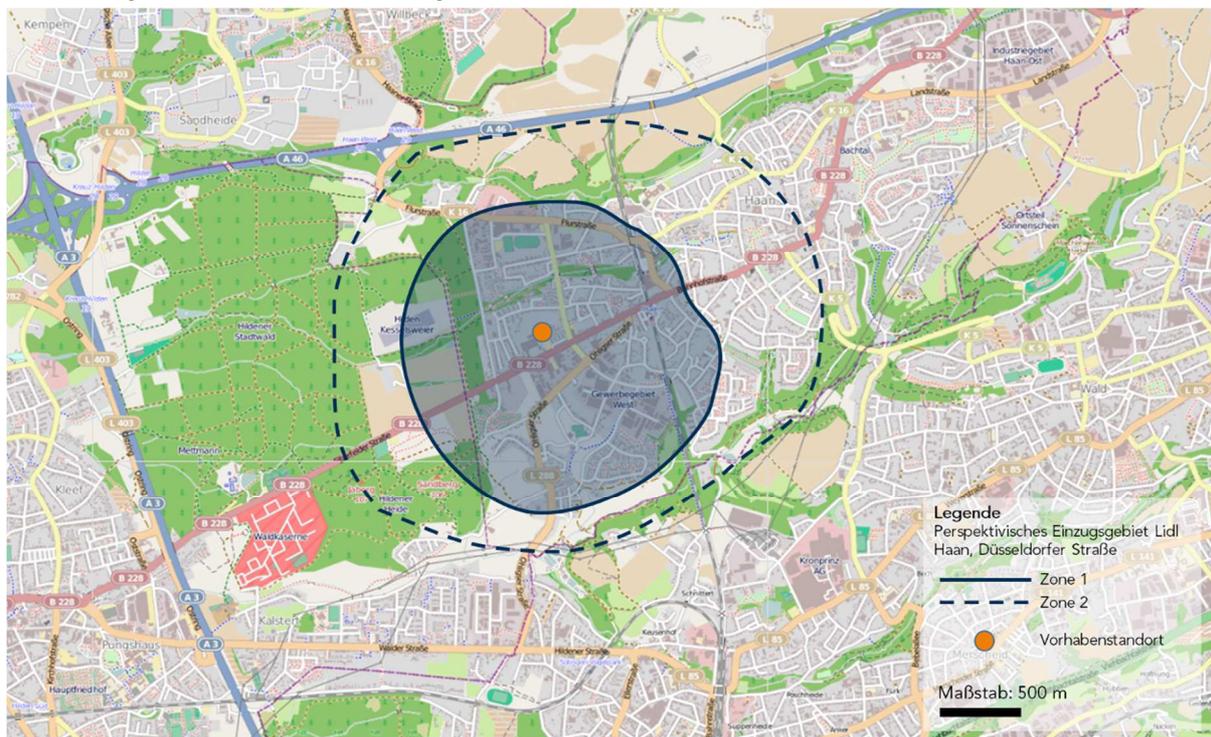
In diesem Analyseschritt werden die für das Vorhaben relevanten Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet.

### 5.1 Einzugsbereich/ Untersuchungsraum

Bei der Ableitung des perspektivischen Einzugsgebietes sowie des Untersuchungsraumes werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens (Lebensmitteldiscounter) sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber berücksichtigt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren.

Das Einzugsgebiet des Lidl-Lebensmitteldiscounters umfasst vorwiegend die Gebiete, deren Einwohner den Vorhabenstandort fußläufig erreichen können. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage umfasst der weitere Einzugsbereich des Planvorhabens auch die angrenzenden Gebiete, insbesondere in den Stadtteilen Haan-West und Unterhaan (vgl. Abbildung 3).

**Abbildung 3: Potenzieller Einzugsbereich**



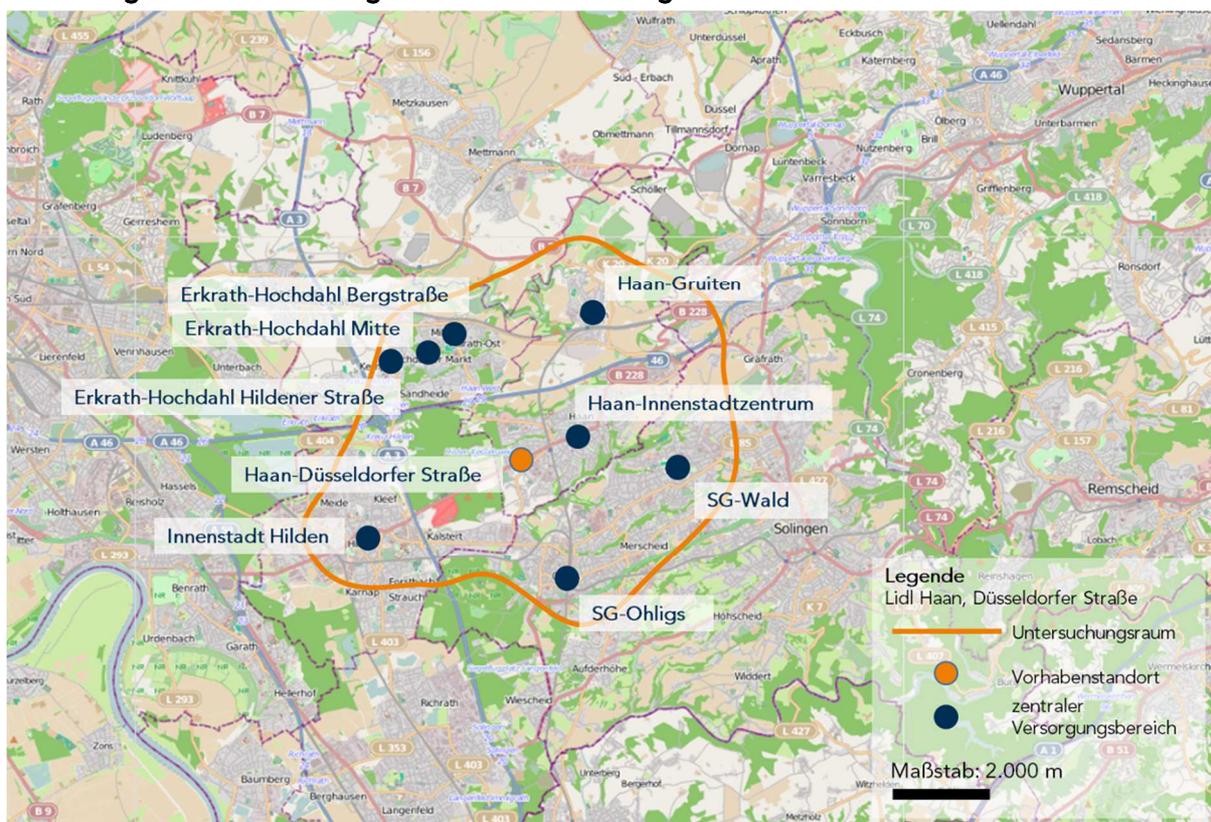
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Zentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in Haan liegt bei rd. 73 % (Stadt + Handel 2013: S. 26); dies bedeutet, dass aktuell sortimentsbezogene Kaufkraft in nicht unwesentlichem Umfang an Angebotsstandorte in den Umlandkommunen abfließt und umgekehrt kaum Kaufkraft aus den Nachbarkommunen gebunden werden kann. Eine vorhabenbedingte Kaufkraftrückbindung in Haan wird demnach auch zu absatzwirtschaftlichen

Auswirkungen in Umlandkommunen führen, da diese künftig in geringerem Maße von der Haaner Kaufkraft profitieren dürften.

Daher sind diese Märkte/ Standorte ebenfalls untersuchungsrelevant im Sinne potenzieller absatzwirtschaftlicher und ggf. städtebaulicher Auswirkungen und werden in die Modellberechnung eingestellt. Der Untersuchungsraum umfasst das gesamte Stadtgebiet Haan, sowie die angrenzenden Stadtteile der Städte Solingen, Hilden und Erkrath (vgl. Abbildung 4). Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die darüber hinausgehenden Gebiete werden anhand eines umsatzumverteilungsneutralen Umsatzanteils berücksichtigt (vgl. Kapitel 4).

**Abbildung 4: Untersuchungsraum des Erweiterungsvorhabens**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Nachfolgende zentrale Versorgungsbereiche sind somit mit ihren jeweiligen untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen als Untersuchungsbestand heranzuziehen:

- ZVB Innenstadtzentrum Haan,
- ZVB Nahversorgungszentrum Gruiten (Haan),
- ZVB Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße (Haan),
- ZVB Hochdahl-Mitte (Erkrath)
- ZVB Hildener Straße (Erkrath),
- ZVB Bergstraße (Erkrath),
- ZVB Innenstadt Hilden,
- ZVB Nebenzentrum Solingen-Ohligs,
- ZVB Nebenzentrum Solingen-Wald.

Zusätzlich zu den Bestandsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum werden die i. S. der Untersuchungsfragestellung relevanten strukturprägenden Bestandsbetriebe (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit einer sortimentspezifischen VKF mind. 400 m<sup>2</sup>) außerhalb zentraler Versorgungsbereiche bei den folgenden Berechnungen berücksichtigt.

## 5.2 Angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen

Nachfolgend werden die angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Haan und den Umlandkommunen aufgezeigt.

### Angebotsanalyse

Der Bestandsanalyse liegen die Bestandsdaten, welche im Rahmen der Erstellung des EHK erhoben wurden, zugrunde. Strukturprägende Veränderungen liegen nicht vor. Der Einzelhandelsbestand stellt sich wie folgt dar:

**Tabelle 5: Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro
ZVB Innenstadtzentrum Haan	1.800	12,0
ZVB Nahversorgungszentrum Gruiten (Haan)	600	3,6
ZVB Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße (Haan)*	1.500	8,9
sonstige Lagen Haan	3.100	17,3
ZVB Hochdahl-Mitte (Erkrath)	4.300	22,3
ZVB Hildener Straße (Erkrath)	100	0,9
ZVB Bergstraße (Erkrath)	200	1,2
ZVB Innenstadt Hilden	4.600	24,4
sonstige Lagen Hilden (insbesondere Standort Walder Straße)	2.000	10,9
ZVB Nebenzentrum Solingen-Ohligs	4.500	23,3
ZVB Nebenzentrum Solingen-Wald	5.900	29,0
<b>Gesamt**</b>	<b>28.800</b>	<b>153,8</b>

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2012;  
 Werte gerundet auf 100 m<sup>2</sup>, bzw. 0,1 Mio. Euro;  
 \* ohne Bestandsbetrieb Lidl;  
 \*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Betrachtung des Betriebstypenmixes (strukturprägende Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel) in Haan zeigt, dass dieser als leicht discountlastig (3 Supermärkte, 6 Lebensmitteldiscounter, inkl. Lidl Düsseldorfer Straße) einzuschätzen ist. Absehbar kann der Betriebstypenmix durch die innerstädtische Entwicklung am Standort Windhövel optimiert werden.

Die Zentralität in Haan liegt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bei rd. 73 % (s.o.). Der vor Ort getätigte Einzelhandelsumsatz in dieser Warengruppe liegt somit deutlich unter der lokal vorhandenen Kaufkraft. Die Zielzentralität liegt bei 100 %, sodass Potenzial für weitere Verkaufsflächen im Sortimentsbereich gegeben ist (vgl. Stadt + Handel 2013: S. 41).

## Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner Nahversorgungsfunktion im direkten Umfeld sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Die Stadt Haan weist insgesamt eine Kaufkraftkennziffer in Höhe von rd. 116,5 (IFH 2013) auf, d. h. sie liegt deutlich über dem Niveau des bundesdeutschen Durchschnitts (=100,0). Die Städte Erkrath (rd. 110,0), Hilden (rd. 108,6) und Solingen (rd. 101,0) liegen, bezogen auf die Gebiete im Untersuchungsraum, ebenfalls über dem Bundesdurchschnitt.

Die Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird im Folgenden für den Untersuchungsraum dargestellt.

**Tabelle 6: Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum**

Kommune	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro
Haan	30.800	76,9
Solingen*	41.000	90,0
Hilden*	37.600	87,9
Erkrath*	27.400	65,0
<b>Gesamt</b>	<b>95.400</b>	<b>216,8</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IFH 2013, Landesbetrieb Information und Technik NRW; Werte gerundet auf 100 Einwohner bzw. 0,1 Mio. Euro;

\* enthält nur Teilbereiche der jeweiligen Stadt (siehe Untersuchungsraum in Abbildung 4).

## **6 Einordnung und Bewertung des Vorhabens - Verträglichkeitsanalyse**

In diesem Kapitel erfolgt eine Einordnung des in Rede stehenden Verlagerungs-/ Erweiterungsvorhabens in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013), die Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die sonstigen Lagen im Untersuchungsraum sowie eine Einordnung des Planvorhabens in die landesplanerischen Vorgaben.

### **6.1 Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013)**

#### **Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung**

Aufbauend auf die Bestandsanalyse und -bewertung wurden im Einzelhandelskonzept Leitlinien für die künftige Entwicklung des Einzelhandels in Haan festgelegt. Diese enthalten u.a. einen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen (vgl. Kapitel 3.3).

Dieser sieht für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel zusätzliche Verkaufsflächen von rd. 3.400 – 3.500 m<sup>2</sup> bis 2017 bzw. 2022 vor. Unter Berücksichtigung des Vorhabens „Windhövel“ (Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten mit einer VKF im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 2.500 m<sup>2</sup>) sieht das Einzelhandelskonzept dieses Potenzial insbesondere in der Erweiterung bestehender Betriebe (vgl. Stadt + Handel 2013: S. 44).

Derzeit streben nach Angaben des Vorhabenträgers weitere Lebensmitteldiscounter (Aldi Landstraße und Düsseldorfer Straße, LIDL Landstraße) eine Verkaufsflächenerweiterung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. 800 m<sup>2</sup> an. Somit entfallen rd. 3.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aus dem Entwicklungsrahmen bereits auf vollzogene oder geplante Erweiterungen oder Neuansiedlungen, es verbleiben rd. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Bei dem in Rede stehenden Vorhaben ist die Erweiterung der Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. 390 m<sup>2</sup> beabsichtigt, womit der (als Orientierungswert zu verstehende) Entwicklungsrahmen bis 2017 unter Berücksichtigung der weiteren Vorhaben der kommenden Jahre um rd. 5 % überschritten würde.

Folgende Aspekte sind hinsichtlich der Überschreitung des Entwicklungsrahmens zu berücksichtigen:

- Grundsätzlich soll ein Entwicklungsrahmen keine „Grenze der Entwicklung“ etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Insofern können auch weitere Vorhaben zulässig sein, auch wenn sie die im Einzelhandelskonzept genannten absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenspielräume überschreiten. Voraussetzung hierfür ist, dass diese zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, mit dem

räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Haan korrespondieren und an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden (vgl. Kapitel 3.3).

- Dem ermittelten Entwicklungsrahmen liegt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Zielzentralität von 100 % zugrunde (Zentralität aktuell lt. Einzelhandelskonzept rd. 73 %; vgl. Stadt + Handel 2013: S. 25 ff.). Diese wäre bei einem sortimentspezifischen Umsatz in Haan von rd. 77 Mio. Euro gegeben (vgl. Kaufkraft in Tabelle 6). Unter Berücksichtigung der worst-case-Umsatzprognosen jedes einzelnen Erweiterungsvorhaben an der Landstraße (Aldi und LIDL), Düsseldorfer Straße (Aldi und LIDL) sowie des Projektes am Standort Windhövel würde der Umsatz weiterhin unter der sortimentspezifischen Kaufkraft bleiben, die Zentralität demnach weiter unter 100 % liegen. Die Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfalten damit überwiegend eine lokale Auswirkungen, von einer Kaufkraftumlenkung zu Lasten von Angebotsstandorten außerhalb Haans ist nicht auszugehen.
- Bei einer Umsetzung aller Erweiterungs-/ Ansiedlungsvorhaben wird zudem aufgrund von Kannibalisierungseffekten diese worst-case-Umsatzprognose der in Rede stehenden Erweiterungs-/ Ansiedlungsvorhaben nicht erreicht werden, die Zentralität dürfte damit de facto deutlich niedriger liegen. Somit dürfte auch nach Umsetzung der hier diskutierten Vorhaben ein weiterer absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen bestehen.
- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen ist abhängig von veränderlichen Eingangswerten. So können insbesondere zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes noch nicht absehbare Entwicklungen der Kaufkraft, der Einwohnerzahl, der Betriebstypen und -formate und der Flächenproduktivitäten<sup>6</sup> Auswirkungen auf den Entwicklungsrahmen haben. Dementsprechend, sowie vor dem Hintergrund der oben stehenden Ausführungen bleibt perspektivisch ein weiteres Verkaufsflächenpotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, über die in Rede stehenden Erweiterungs-/ Ansiedlungsvorhaben hinaus, bestehen.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte steht der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen dem Erweiterungsvorhaben (auch in der kumulierten Betrachtung mit weiteren Erweiterungs- / oder Ansiedlungsvorhaben) nicht entgegen.

Zudem werden im Einzelhandelskonzept übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Haan definiert. Von Belang ist hier insbesondere Ziel 1, das die Weiterentwicklung des Zentrennetzes in den Blick nimmt. Die Zentren sollen in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion gestärkt werden, sofern schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermieden werden.

---

<sup>6</sup> In den letzten Jahren ist – insbesondere aufgrund von Flächenerweiterungen – eine sinkende Flächenproduktivität im Discountsegment erkennbar.

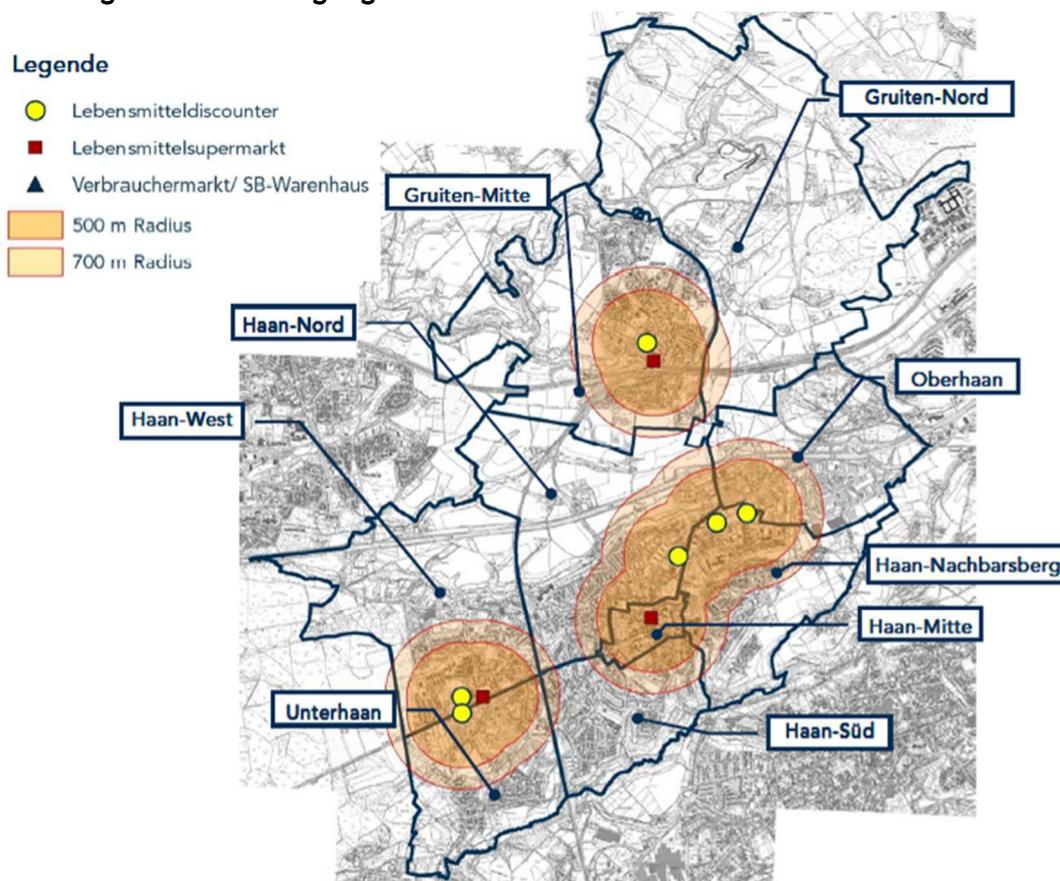
Das Vorhaben ist ein wichtiger Magnetbetrieb innerhalb des Nahversorgungszentrums Düsseldorfster Straße und entspricht damit Ziel 1, da keine schädlichen Auswirkungen auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen eintreten (vgl. Kapitel 6.2).

## Nahversorgungskonzept

Der Vorhabenstandort liegt im zentralen Versorgungsbereich Düsseldorfster Straße. Dieser übernimmt lt. Einzelhandelskonzept eine Versorgungsfunktion für die westlichen Siedlungsbereiche Haans (vgl. Stadt + Handel 2013: S. 49).

Abbildung 5 zeigt die aktuelle Nahversorgungsstruktur im Überblick:

**Abbildung 5: Nahversorgungsstruktur in Haan**



Quelle: Stadt + Handel 2013: S. 89.

Aufbauend auf die Bestandsdarstellung wurden übergeordnete Zielstellungen für die Nahversorgung abgeleitet. Hierbei ist Priorität 1 von Belang:

*„1. Priorität: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche*

- *Sicherung der Standorte in den ZVBs durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch Erweiterungen/Neuansiedlungen außerhalb der Zentren resultieren könnten*

- *Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten, auch über das ermittelte VKF-Potenzial hinaus (...)*

*Aufgrund der hohen Bedeutung, die die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben, sowie mit Blick auf die begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, ist zu empfehlen Einzelhandelsvorhaben mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär nur in den zentralen Versorgungsbereichen selbst anzusiedeln.*

*Im Rahmen des Beeinträchtigungsverbots gelten in erster Linie die Vermutungsregeln des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie die aktuellen landesplanerischen Vorgaben des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Die Verkaufsflächendimensionierung der jeweiligen Vorhaben hat sich daran zu orientieren.*

(Stadt + Handel 2013: S. 92 – 93)

Der Standort des Verlagerungs-/ Erweiterungsvorhabens liegt in einem ZVB und ist damit dann kongruent zu Priorität 1, wenn vom Vorhaben keine Beeinträchtigungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und gemäß LEP NRW ausgehen. Dies wird im Folgenden geprüft.

## **Ansiedlungsleitsätze**

Die Ansiedlungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für die Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben und ermöglichen somit eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Relevant für das Erweiterungsvorhaben ist Ansiedlungsleitsatz II:

***„Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt und ausgebaut werden.“***

*Aufgrund der hohen Bedeutung, die die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben sowie mit Blick auf den begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen selbst angesiedelt werden.*

(Stadt + Handel 2013: S. 113 f.)

Das Vorhaben ist kongruent zu Ansiedlungsleitsatz II, da es zur sich in einem zentralen Versorgungsbereich befindet.

→ Das Vorhaben entspricht damit den Zielen und Grundsätzen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013).

## 6.2 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen

### Absatzwirtschaftliche Einordnung

Ein zentraler Schritt zur Beurteilung der Auswirkungen ist die Berechnung der Umsatzumverteilungen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden. Als wichtige Eingangsgröße dient das Soll-Umsatzvolumen des Vorhabens. Hierzu werden die projektspezifischen Eckdaten in die Berechnung eingestellt.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe werden zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft führen. Diese dürfte allerdings aufgrund des bereits weitläufig abgegrenzten Untersuchungsraums gering ausfallen. Daher wird eine Umsatzherkunft von 10 % von außerhalb des Untersuchungsraumes („Streuumsatz“) angenommen (vgl. Kapitel 4).

Vor diesem Hintergrund wird zusammenfassend die städtebauliche Bedeutung der von dem Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt und bewertet.

Die Umsatzumverteilungen stellen sich in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

**Tabelle 7: Umsatzumverteilung Nahrungs- und Genussmittel**

Lagebereiche	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in %
ZVB Innenstadtzentrum Haan	12,0	~ 0,1	~ 1
ZVB Nahversorgungszentrum Gruitzen (Haan)	3,6	*	*
ZVB Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße (Haan)	8,9	~ 0,3	3 – 4
sonstige Lagen Haan	17,3	0,4 – 0,5	2 – 3
ZVB Hochdahl-Mitte (Erkrath)	22,3	0,2 – 0,3	~ 1
ZVB Hildener Straße (Erkrath)	0,9	*	*
ZVB Bergstraße (Erkrath)	1,2	*	*
ZVB Innenstadt Hilden	24,4	~ 0,2	~ 1
sonstige Lagen Hilden (insb. Standort Walder Straße)	10,9	0,4 – 0,5	4 – 5
ZVB Nebenzentrum Solingen-Ohligs	23,3	< 0,1	< 1
ZVB Nebenzentrum Solingen-Wald	29,0	< 0,1	< 1
Streuumsatz i. H. v. 10 % des Gesamtumsatzes	-	~ 0,2	
<b>Gesamt**</b>	<b>153,8</b>	<b>2,1 – 2,4</b>	<b>-</b>

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2012; ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet auf 0,1 Mio. Euro;  
 \* Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar (deutl. geringer als 0,05 Mio. Euro);  
 \*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

## **Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung**

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. In diesem Kontext gilt es, die städtebaulichen Konsequenzen des Vorhabens für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Lagen im Untersuchungsraum aufzuzeigen.

### Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Haan

In der Umsatzumverteilungsberechnung ergeben sich keine relevanten Umsatzumverteilungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Haan selbst. Die höchsten Umsatzumverteilungen sind für das Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße, in welchem das Erweiterungsvorhaben liegt, zu verzeichnen (rd. 0,3 Mio. Euro bzw. bis i. H. v. 3 – 4 %). Diese betreffen insbesondere den nahe gelegenen Aldi-Lebensmitteldiscounter. Die Umsatzumverteilungen erreichen jedoch keine Größenordnung, die diesen in seinem Bestand gefährden würde<sup>7</sup>. Betriebsaufgaben sind angesichts dieser Umsatzumverteilung jedoch nicht zu erwarten. Des Weiteren erfahren die Angebotsstrukturen durch die Erweiterung des Lidl-Markts vielmehr eine Aufwertung, so dass insgesamt keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Auch für die weiteren zentralen Versorgungsbereiche sind negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten nicht erwarten.

### Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in weiteren Untersuchungsraum

In der Umsatzumverteilungsberechnung ergeben sich ebenfalls keine relevanten Umsatzumverteilungen für die zentralen Versorgungsbereiche im weiteren Untersuchungsraum. Die Umsatzumverteilungen erreichen lediglich geringe Werte von bis zu rd. 0,3 Mio. Euro bzw. bis zu rd. 1 %. Diese geringen Werte lassen negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche nicht erwarten.

### Auswirkungen auf sonstige Nahversorgungsstrukturen

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen im Untersuchungsraum, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsbereichen übernehmen, ergeben sich die höchsten Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 4 – 5 % bzw. rd. 0,4 – 0,5 Mio. Euro für den Standort Walder Straße. Die Umsatzumverteilungen konzentrieren sich hier insbesondere auf den systemgleichen Wettbewerber Lidl. Der Betrieb stellt sich als überwiegend modern und leistungsfähig dar, sodass eine vorhabenbedingte Marktaufgabe aufgrund der Umsatzumverteilungen und eine damit einhergehende Beeinträchtigung der jeweiligen Nahversorgungsstrukturen nicht zu erwarten sind.

---

<sup>7</sup> Dieser Betrieb soll auf eine Verkaufsfläche von rd. 1.000 m<sup>2</sup> erweitert werden.

→ Die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen verdeutlicht, dass die Auswirkungen als städtebaulich verträglich zu bewerten sind.

### 6.3 Landesplanerische Einordnung

In den vergangenen Jahren haben sich die raumordnerischen Festlegungen zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel in NRW sehr dynamisch verändert: Der Verfassungsgerichtshof für das Land Nordrhein-Westfalen hatte am 26.08.2008 § 24a Abs. 1 Satz 4 LEPro - die landesplanerische Regelung zur Steuerung von Factory-Outlet-Center - für nichtig erklärt. Hinsichtlich der landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels insgesamt hatte das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) in seiner Entscheidung vom 30.09.2009 festgestellt, dass § 24a LEPro kein Ziel der Raumordnung darstelle. Die eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde wurde vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) am 14.04.2010 zurückgewiesen; womit das o. g. Urteil des OVG NRW Rechtskraft erlangte. In der Folge war § 24a LEPro damit von den Kommunen nur noch in ihrer Abwägung zu berücksichtigen und nicht – wie vorher – zu beachten. Das LEPro und damit auch die landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind am 31.12.2011 ausgelaufen. Die Erarbeitung eines Entwurfs für einen neuen umfassenden Landesentwicklungsplan, der auch Regelungen zum großflächigen Einzelhandel enthalten soll, wurde von der Landesregierung unterbrochen. Stattdessen hat die Landesregierung entschieden, vorgezogene landesplanerische Regelungen zum großflächigen Einzelhandel in einem sachlichen Teilplan zum LEP NRW zu erarbeiten.

Der kürzlich beschlossene sachliche Teilplan großflächiger Einzelhandel des LEP NRW enthält folgende im Hinblick auf das hier in Rede stehende Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze. Es erfolgt jeweils eine Einordnung des Vorhabens im Kontext des jeweiligen Ziels/Grundsatzes:

#### **1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

*Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.*

→ Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen Standort innerhalb eines ASB (vgl. Gebietsentwicklungsplan 1999 für den Regierungsbezirk Düsseldorf).

#### **2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

*Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:*

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

*dargestellt und festgesetzt werden.*

*Zentrenrelevant sind*

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

*Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:*

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

→ Das Vorhaben verfügt über ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment und liegt innerhalb eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches. Damit ist das Vorhaben kongruent zu Ziel 2.

### **3 Ziel Beeinträchtungsverbot**

*Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

→ Dem Beeinträchtungsverbot wird mit Verweis auf die absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung des Vorhabens entsprochen (s. Kapitel 6.2).

→ **Insgesamt kann dem Erweiterungsvorhaben somit eine Kongruenz zu den Zielen/ Grundsätzen des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel attestiert werden.**

## 7 Zusammenfassung und Empfehlungen

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG plant einen Neubau eines LIDL Lebensmitteldiscounters in Haan/ Düsseldorf Str. Der derzeitig ansässige Markt soll in diesem Zuge aufgegeben werden und einer nicht-lebensmittelbezogenen Nachnutzung zugeführt werden (gemäß Informationen durch den Auftraggeber). Der neue, erweiterte Markt wird die Schwelle der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> VKF) überschreiten (Ziel 1.286 m<sup>2</sup> VKF). Die grundsätzliche Standortteignung wurde im Zuge der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes positiv bewertet.

Als Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens wird eine Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und des LEP NRW sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel eingefordert. In dieser wird überprüft, ob die Nahversorgungsstrukturen in der Umgebung und im Zentrum von Haan von der Erweiterung geschädigt werden. Eine Einordnung gemäß Einzelhandelshandelskonzept sollte in diesem Kontext entsprechend der bisher dazu getätigten Aussagen ergänzt werden.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse gilt es gemäß der aktuellen städtebaurechtlichen und raumordnerischen Vorgaben zu überprüfen,

- ob negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und/oder zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in Nachbargemeinden zu erwarten sind,
- ob die Kongruenz zu den raumordnerischen Zielstellungen gegeben ist,
- eine Einordnung zur Kongruenz mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Haan.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen und die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit zu bewerten.

In der Zusammenschau folgender Aspekte sind die vorhabenbedingten Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens als städtebaulich verträglich zu bezeichnen:

- Das Verlagerungs-/ Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu den Grundsätzen, Zielen und Entwicklungsleitlinien der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013).
- Das Verlagerungs-/ Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu den Grundsätzen und Zielen des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel.
- Vom Erweiterungsvorhaben gehen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Lagen im Untersuchungsraum aus.

In der Gesamtschau der vorgenannten Argumente wird deutlich, dass negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Vorhaben im Untersuchungsraum nicht zu erwarten sind und das Vorhaben kongruent zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haan (Stadt + Handel 2013) und zum LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel ist.

## Anhang

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	„Lage in der Region“: Nachbarstädte, wesentliche Verkehrswege, landesplanerische Zentralitätsstufe der Nachbarkommunen _____	5
Abbildung 2:	Lage des Vorhabenstandortes in Haan _____	7
Abbildung 3:	Potenzieller Einzugsbereich _____	14
Abbildung 4:	Untersuchungsraum des Erweiterungsvorhabens _____	15
Abbildung 5:	Nahversorgungsstruktur in Haan _____	21

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Haan (in m <sup>2</sup> VKF)	9
Tabelle 2:	Flächenprogramm des Planvorhabens (Bestand und Verlagerung/ Erweiterung)	10
Tabelle 3:	Flächenproduktivität und Umsatzprognose für das Vorhaben in Spannweiten (Bestand und Verlagerung/ Erweiterung)	12
Tabelle 4:	Sortimentspezifischer umzuverteiler Umsatz in Spannweiten des Verlagerungs-/ Erweiterungsvorhabens	13
Tabelle 5:	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum	17
Tabelle 6:	Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum	18
Tabelle 7:	Umsatzumverteilung Nahrungs- und Genussmittel	24

## Literatur und sonstige Quellen

### Literatur und Handelsfachdaten

IFH (2013): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2013, Köln.

CIMA (2006): Einzelhandelskonzept Haan, Köln.

Stadt + Handel (2013): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan, Dortmund.

BBE (2006): Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck, Köln.

### Sonstige Quellen

Statista GmbH (EHI handeldaten.de)

Factbook Einzelhandel

Landesbetrieb Information und Technik NRW (www.it.nrw.de)

Landesentwicklungsplan NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel