

**Städtebauliche und raumordnerische
Verträglichkeitsanalyse
für die Erweiterung und Verlagerung des
Hagebaumarktes, Böttinger Straße 21
und
die Ansiedlung eines Zoofachmarktes, sowie weiterer
Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevantem
Hauptsortiment in Haan**

Verfasser:

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

Dortmund, 12. Dezember 2014

Im Auftrag

ISR Stadt und Raum GmbH & Co. KG
Zur Pumpstation 1
42781 Haan

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Hörder Hafenstr. 11
44263 Dortmund

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

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

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

Markt 9
04109 Leipzig

Tel. 0 341. 92 72 39 42
Fax. 0 341. 92 72 39 43

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	i
1 Ausgangslage und Untersuchungsziel	1
2 Methodik	3
3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	6
3.1 Stadt Haan	6
3.2 Vorhabenstandort Düsseldorfer Straße	8
3.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen in Haan	9
4 Vorhabendaten	12
5 Markt- und Standortanalyse	19
5.1 Einzugsgebiet/ Untersuchungsraum	19
5.2 Angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen	22
5.2.1 Wettbewerbsstrukturen Baumarktsortiment i. e. S., Pflanzen/ Gartenbedarf	22
5.2.2 Wettbewerbsstrukturen zoologischer Bedarf	23
5.2.3 Wettbewerbsstrukturen zentrenrelevante Randsortimente	24
5.3 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstrukturen im Untersuchungsraum	28
6 Einordnung und Bewertung des Vorhabens – Verträglichkeitsanalyse	39
6.1 Landesplanerische Einordnung	39
6.2 Einordnung der Vorhaben in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013)	49
6.3 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstrukturen – Absatzwirtschaftliche Einordnung	53
6.4 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung	59
7 Zusammenfassung der Ergebnisse	61
Anhang	I
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	I
Literatur und sonstige Quellen	III

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
bspw.	beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
EHK	Einzelhandelskonzept
EW	Einwohner
ggf.	gegebenenfalls
HZ	Hauptzentrum
i. d. R.	in der Regel
i. H. v.	in Höhe von
inkl.	inklusive
i. S. v.	im Sinne von
L	Landesstraße
LEP NRW	Landesentwicklungsplan NRW
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVS	Nahversorgungsstandort
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
rd.	rund
S.	Seite
s.	siehe
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 Ausgangslage und Untersuchungsziel

Der in Haan ansässige Hagebaumarkt erwägt eine Verlagerung¹ mit gleichzeitiger Verkaufsflächenerweiterung von aktuell rd. 3.200 m² VKF auf gut 6.600 m² VKF. Damit reagiert er auf den anhaltenden Konzentrations- und VKF-Wachstumstrend im Bereich Do it Yourself. Die grundsätzliche Standorteignung für einen Betrieb mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment wird im Rahmen des EHK für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013)² dargelegt. Dabei wird eine maßvolle Erweiterung im Sinne der bestehenden Entwicklungspotenziale empfohlen. Im Rahmen des EHK wird zudem ein vorsichtiger Umgang mit der Integration von zentrenrelevanten Randsortimenten in ein solches Vorhaben empfohlen.

In Ergänzung zu dem Baumarkt werden weitere nicht großflächige (max. 800 m²) Fachmarktnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.600 m² VKF in Erwägung gezogen, aktuell steht insbesondere ein Zoofachmarkt mit rd. 800 m² VKF in Rede. Hinsichtlich des Zoofachmarktes könnte es sich gemäß Auskunft des Vorhabenträgers um den Umzug eines bestehenden Betriebes innerhalb Haans handeln. Im Sinne einer worst-case-Betrachtung wird jedoch im Rahmen dieses Gutachtens von einem zusätzlichen Standort ausgegangen und eine mögliche Verlagerung nur im Rahmen der Auswirkungsanalyse betrachtet. Weitere (nicht-zentrenrelevante) Nutzungen werden diskutiert; Stadt + Handel wird einen entsprechenden zum EHK und dem LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel kongruenten Nutzungsumfang herleiten.

Im Rahmen des angestrebten B-Plan-Verfahrens (Sondergebiet 1 für den Baumarkt, Sondergebiet 2 für weitere nicht-großflächige Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten) sind folgende Aspekte zu erörtern und zu klären:

- Kongruenzprüfung der Baumarkt-Erweiterung, der Ansiedlung eines Zoofachmarktes und weiterer nicht-großflächiger Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich mit dem EHK.
- Kongruenzprüfung der Baumarkt-Erweiterung im zentrenrelevanten Randsortimentsbereich mit dem EHK.
- Abschließende Einordnung des Vorhabens Baumarkt-Erweiterung, Ansiedlung des Zoofachmarktes und weiterer nicht-großflächiger Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß EHK.

¹ Grundsätzlich wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass keine Nachnutzung des Hagebau-Altstandortes im Sortimentsbereich Baumarktsortiment i. e. S. erfolgen wird. Dies ist angesichts der Lagekriterien und Verkaufsflächenanforderungen aktueller Baumärkte, sowie des nach Erweiterung des Hagebaumarktes ausgeschöpften Potenzials und der Attraktivität des Hagebau-Marktes am neuen Standort (Lage, Kopplungseffekte, etc.) auch nicht wahrscheinlich.

² Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013) wurde am 17.12.2013 vom Rat der Stadt Haan beschlossen. Im Folgenden wird zur Vereinfachung vom EHK gesprochen.

- Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungsanalyse des Baumarktes und des Zoofachmarktes im regionalen Kontext/ Auswirkungen auf Nachbarkommunen (u. a. Hilden).
- Herleitung von verträglichen Verkaufsflächengrößenordnungen für die nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimente der nicht-großflächigen Betriebe des SO2.
- Einordnung des Planvorhabens gemäß LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel.

Die Untersuchungen und Ergebnisse werden im Rahmen einer städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse dargelegt. Sofern aus gutachterlicher Sicht Anpassungserfordernisse (VKF, Sortimente) für das Vorhaben zu empfehlen sind, werden diese ebenfalls dargelegt.

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 der untersuchungsrelevanten Sortimente, der städtebaulichen Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der städtebaulichen Bewertung des Vorhabenstandorts in Haan sind durch Stadt + Handel im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013) erfolgt.

Die Analyse des Einzelhandelbestands dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den 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 EHK für die Stadt Haan im Jahr 2012 vorhandenen Datengrundlage (Erfassung durch Stadt + Handel) wurden die im Sinne der Untersuchungsfragestellung relevanten Sortimente³ von Stadt + Handel hinsichtlich ihrer Aktualität überprüft und im – über die Stadt Haan hinausgehenden – Untersuchungsraum um strukturprägende Betriebe mit den Hauptsortimenten Baumarktsortiment im engeren Sinne, Pflanzen/ Gartenbedarf⁴, sowie zoologischer Bedarf ergänzt⁵.

Eine konkrete Bestandsdarstellung im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente der Betriebe wird für Umlandkommunen als nicht erforderlich angesehen, da die geplanten Erweiterungen der Verkaufsflächen der zentrenrelevanten Randsortimente keine Dimensionierungen erreichen, welche städtebaulich relevante Auswirkungen in Nachbarkommunen erwarten ließen.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/ Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens (Baumarkt-Verlagerung, Ansiedlung des Zoofachmarktes) wurde im Rahmen der Erstellung des EHK eine Umsatzschätzung⁶ der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente in der Stadt Haan

³ Siehe Kapitel 4: Baumarktsortimente i. e. S./ Pflanzen/ Gartenbedarf, sowie weitere nicht-zentrenrelevante Sortimente gem. Haaner Sortimentsliste.

⁴ Diese Warengruppe umfasst die Sortimente Pflanzen/ Samen und Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) gemäß Haaner Sortimentsliste.

⁵ Strukturprägend wurden im Sinne der Fragestellung Baumärkte (nicht jedoch Baustoffhandlungen) und Gartencenter eingestuft. Hinsichtlich der Zoofachhandlungen wurde unter Berücksichtigung der lokalen Situation und der Standortanforderungen expansiver Betriebe eine Verkaufsflächenuntergrenze von 300 m² angesetzt.

⁶ Sämtliche Umsatzangaben und Flächenproduktivitäten in diesem Bericht verstehen sich als Bruttoangaben per anno.

durchgeführt. Analog wurde hinsichtlich der relevanten Einzelhändler im Umland vorgegangen.

Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe sowie für die Umsatzprognose der geplanten Verlagerungen/ Neuansiedlungen bilden:

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

Konkret ist eine Umsatzschätzung für die Haupt- und Randsortimente des verlagernden Haagebaumarktes, sowie des Hauptsortimentes des Zoofachmarktes durchzuführen.

Umgang mit der Erweiterung

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsflächen und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben erheblich steigern können.⁷ Daher sind die prognostizierten Gesamtumsätze der sich durch die Erweiterungen neu strukturierten Betriebe, abzüglich der Bestandsumsätze, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz der neu strukturierten/ erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebe 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 aus dem Jahr 2013 für die Stadt Haan und der relevanten Umlandkommunen sowie auf den von der Kommune veröffentlichten Einwohnerzahlen.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche des EHK, sowie der Einzelhandelskonzepte der Umlandgemeinden 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 die Vorhaben ermittelt und dargestellt werden.

⁷ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch die Vorhaben (Baumarkt-Verlagerung, Ansiedlung des Zoofachmarktes) 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 (vgl. Kapitel 6.3).

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 der untersuchungsrelevanten Sortimente vor Ort gemäß Haaner Sortimentsliste (vgl. EHK: 101ff). Insbesondere auch im Hinblick auf das Haaner Innenstadtzentrum ist dies aus Sicht von Stadt + Handel ein notwendiger analytischer Schritt.

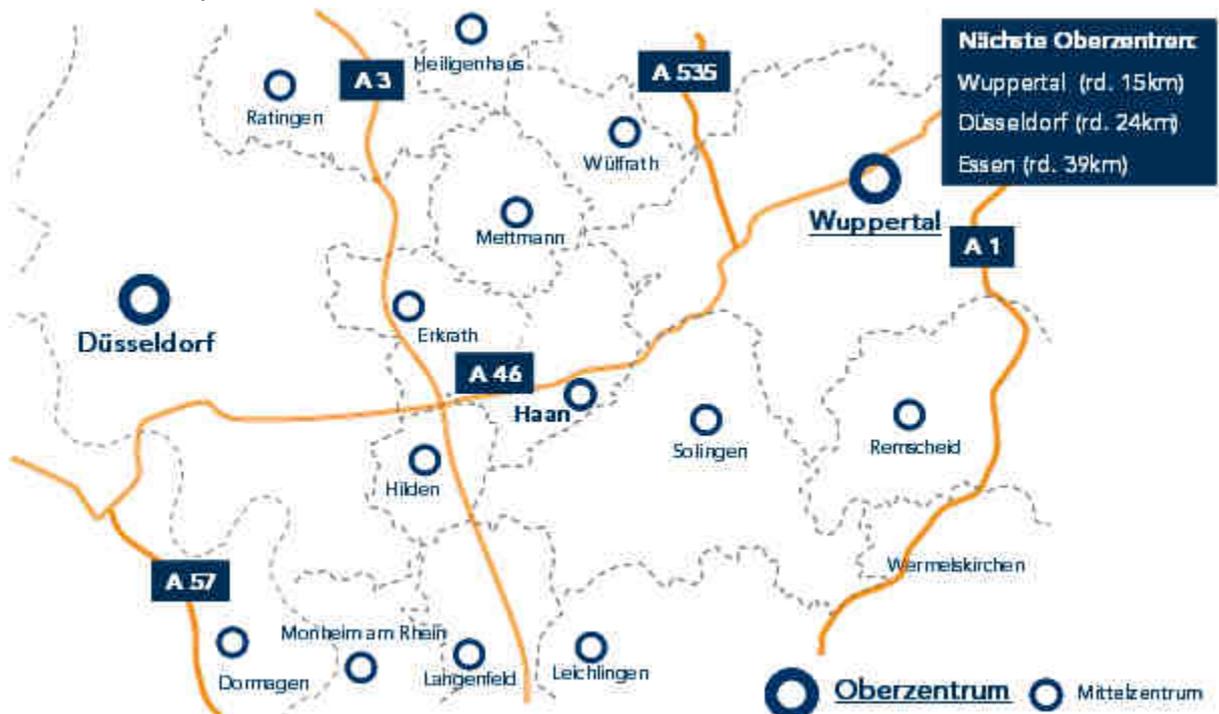
3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

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.“

(EHK für die Stadt Haan, Stadt+Handel 2013, S. 16)

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



Quelle: EHK für die Stadt Haan, Stadt+Handel 2013, S. 17.

„In Haan leben rd. 30.800 Einwohner⁸, 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.“

(EHK für die Stadt Haan, 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.“

(EHK für die Stadt Haan, Stadt+Handel 2013, S. 19)

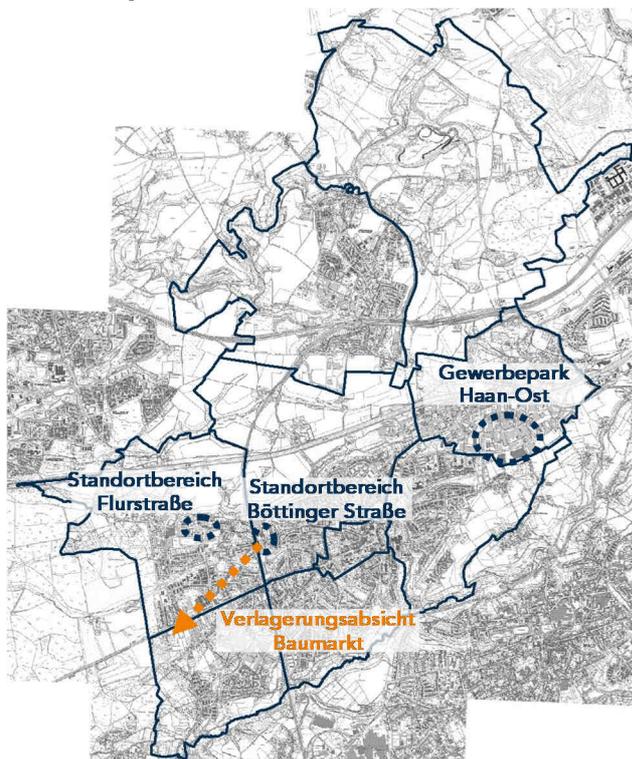
⁸ Fußnote 14 im Zitat: „Stadt Haan, Bevölkerungsstatistik (Stand: 19.05.2012); nur Hauptwohnsitz.“

3.2 Vorhabenstandort Düsseldorfer Straße

Der Vorhabenstandort, an welchem der erweiterte Hagebaumarkt, der Zoofachmarkt, sowie die weiteren Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden sollen, befindet sich an der Düsseldorfer Straße, der westlichen Ortsausfallstraße in Richtung Hilden. Der Standort ist durch eine Mischnutzung geprägt. Im Regionalplan ist er als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen (Änderung des Regionalplans am 19.09.2014 in Kraft getreten). Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich z. T. mehrgeschossige Wohngebäude.

Etwa 350 m östlich des Standortes liegt der im EHK ausgewiesene zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“. In diesem befinden sich insgesamt 7 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.850 m², sowie 8 Ladenlokale mit zentrenergänzenden Funktionen. Größte Betriebe sind der Lebensmittelsupermarkt Rewe, sowie die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl.

Abbildung 2: In Rede stehendes Vorhaben



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Haan, Stadt + Handel 2013, Seite 96.

Fazit zum Vorhabenstandort

Der Vorhabenstandort für die Verlagerung des Hagebaumarktes, sowie die Ansiedlung eines Zoofachmarktes und weiterer Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment befindet sich an der Düsseldorfer Straße, etwa 350 m westlich des ZVB Düsseldorfer Straße.

Im EHK wird der verkehrlich gut angebundene Standort als Entwicklungsfläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment empfohlen.

3.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen in Haan

Im EHK für die Stadt Haan ist ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen enthalten (vgl. (EHK: 34f.). 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.

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

Tabelle 1: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Haan (in m² 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
kurzfristiger Bedarfsbereich	4.600	4.600	4.600	4.700
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
mittelfristiger Bedarfsbereich	4.400	6.100	4.500	6.200
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	-	-	-	-
langfristiger Bedarfsbereich	600	1.200	600	1.400
Gesamt	9.500	11.900	9.700	12.200

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01+02/2012; v = untere Variante, Δ = obere Variante; Werte in m² VKF (auf 100 m² gerundet); Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen.
 PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Medien umfasst folgende Sortimente: Computer und Zubehör, Foto und Zubehör, Telekommunikationsgeräte, Unterhaltungselektronik.

Für die relevanten Sortimente ergeben sich folgende absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen bis zum Jahr 2022:

- Baumarkt-Sortiment i.e.S.: bis zu 2.300 m²
- Fahrräder und Zubehör (in Sportartikel/ Fahrräder/ Camping): bis zu 100 m²
- Sportgroßgeräte und Campingartikel (ohne Campingmöbel) (in Sportartikel/ Fahrräder/ Camping): bis zu 100 m²
- Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (in Blumen, zoologischer Bedarf): bis zu 300 m²
- für die übrigen Sortimente wurde kein Entwicklungsrahmen ausgewiesen

Die Verlagerung und Erweiterung des Hagebaumarktes würde damit das ermittelte Potenzial in der Warengruppe Baumarktsortiment i.e.S. vollständig binden. In den weiteren Warengruppen würde das Ansiedlungsvorhaben den Entwicklungsrahmen übersteigen.

Wie im Einzelhandelskonzept beschrieben (EHK: 43f.), können und sollen die Prognosewerte jedoch 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 gesamt-städtischen 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. Dies wird in Kapitel 6.2 geprüft.

4 Vorhabendaten

Der Hagebaumarkt in Haan erwägt eine Verlagerung von seinem jetzigen Standort Böttinger Straße 21 zur Düsseldorfer Straße. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche von aktuell rd. 3.200 m² auf rd. 6.600 m² erweitert werden. Am Planstandort Düsseldorfer Straße werden in Ergänzung zu dem Baumarkt weitere nicht großflächige (max. 800 m² VKF) Fachmarktnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt rd. 1.600 m² in Erwägung gezogen, aktuell steht insbesondere ein Zoofachmarkt mit rd. 800 m² Verkaufsfläche in Rede.

Baumarkt

Neben den Hauptsortimenten des Hagebaumarktes (Baumarktsortiment i. e. S., sowie Pflanzen/ Gartenbedarf) – sollen im zu erweiternden Hagebaumarkt auch Randsortimente angeboten werden bzw. die Verkaufsfläche der schon zurzeit angebotenen Randsortimente ebenfalls geringfügig erweitert werden. Gemäß des EHK ist der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen (vgl. Leitsatz III des EHK: 114).

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Stadt Haan sowie für den Mikrostandort Böttinger Straße wurde im Rahmen der Erstellung des EHK Haan die Bestandsumsätze des Betriebes abgeleitet. Dabei waren folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- ein stark überdurchschnittliches Kaufkraftniveau in Haan;
- Verkehrslage und Außenwirkung des Bestandsstandortes;
- das Wettbewerbsumfeld in Haan sowie das ausgeprägte Wettbewerbsumfeld in den Umlandkommunen der Region.

Nach dem BHB – Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e. V. – sind die Verkaufsflächen bei der Berechnung des Vorhabenumsatzes für großflächige DIY-Fachmärkte mit einer überdachten Verkaufsfläche von mind. 1.000 m² wie nachfolgend dargestellt zu gewichten. Die Gewichtung der Verkaufsflächen ist bei der Ableitung der Umsatzschätzung für die Bestandsbetriebe wie bei der Ableitung der Umsatzprognose für die beiden Erweiterungsvorhaben zu berücksichtigen.

Abbildung 3: Gewichtung der Verkaufsfläche der verschiedenen Bereiche von Bau- und Gartenfachmärkten für Umsatzprognosen nach BHB – Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e.V.



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis: Homepage Bundesverband Deutscher Heimwerker-, Bau- und Gartenfachmärkte e. V.; Gewichtung ist anzuwenden für großflächige DIY-Fachmärkte mit einer überdachten Verkaufsfläche von mind. 1.000 m².

Die für den bestehenden Hagebaumarkt zugrunde gelegte stark überdurchschnittliche Flächenproduktivität wurde aufgrund folgender Parameter festgelegt:

- eine durchschnittliche Flächenproduktivität von Hagebaumärkten von rd. 1.200 Euro/ m² VKF im Bundesdurchschnitt⁹
- ein stark überdurchschnittliches Kaufkraftniveau
- eine stark unterdurchschnittliche Außenverkaufsfläche des Bestandsbetriebes, kein Baustoff Drive-In
- eine unterdurchschnittliche Gesamtverkaufsfläche des Bestandsmarktes
- ein schwaches Wettbewerbsumfeld in Haan

⁹ lt. Statista GmbH (handelsdaten.de)

Unter Berücksichtigung dieser standortspezifischen Rahmenbedingungen wurden die nachfolgend dargestellten Umsätze ermittelt.

Tabelle 2: Umsatzschätzung Bestandsbetrieb Hagebau

Sortimente	VKF in m ^{2*}	Flächenproduktivität in Euro/ m ² VKF*	Umsatzschätzung in Mio. Euro*
Baumarktsortiment im engeren Sinne	1.700	durchschnittlich rd. 1.900	6,1
Pflanzen/ Gartenbedarf	700		
Sonstige Sortimente	800		
Gesamt	3.200	-	6,1

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis laufender Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Bestandserhebung Stadt + Handel 2012;
*Werte auf 5 m² bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet.

Auf Basis durchschnittlicher Verkaufsflächen vergleichbarer Vorhaben stellt sich das Flächenprogramm des Hagebaumarktes wie folgt dar:

Tabelle 3: Vorhabenplanung Verlagerung und Erweiterung Hagebaumarkt Haan

Sortimente	VKF in m ²		
	Bestand	Planung	Differenz*
Baumarktsortiment i. e. S.	1.700	max. 3.700	+ 2.000
Pflanzen/ Gartenbedarf	700	max. 2.000	+ 1.300
Sonstige Sortimente	800	max. 1.200	+ 400
Gesamt**	3.200	max. 6.600*	+ 3.400*

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis vergleichbarer Vorhaben, Werte auf 10 m² gerundet;
* im Sinne einer Flexibilisierung der Verkaufsflächenaufteilung übersteigt die Summe der Einzelsortimente die Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens;
** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Für die Hauptsortimente Baumarktsortiment i. e. S. (+ 2.000 m² VKF) sowie Pflanzen/ Gartenbedarf (+ 1.300 m² VKF) ist eine Erweiterung um max. rd. 3.300 m² auf rd. 5.700 m² VKF geplant. Die übrige Verkaufsfläche entfällt auf sonstige Sortimente, darunter bis zu rd. 660 m² zentrenrelevante Randsortimente (s. Kapitel 6.3). Die nicht-zentrenrelevanten Randsortimente nehmen daher nur eine untergeordnete Fläche ein und bleiben – basierend auf den Daten vergleichbarer Vorhaben – unter 800 m². Diese verteilen sich auf verschiedene Sortimente (z.B. Kfz-Zubehör, Leuchten/ Lampen, Teppiche, etc.), so dass Einzelsortimente keine Größenordnungen erreichen, von denen negative Auswirkungen ausgehen.

Durch die vorgesehene Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Baumarktes wird es zu einer Modernisierung und Anpassung an die Wettbewerbsstrukturen kommen. Eine

isolierte Betrachtung begrenzt auf die Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung in der Regel auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität eines Betriebes erheblich steigern können.¹⁰

In der folgenden Auswirkungsanalyse wird daher die Wirkung des Vorhabens bewertet. In diese Bewertung fließen somit die gesteigerte Gesamtattraktivität, die Verlagerung, die vergrößerte Verkaufsfläche sowie die sich dadurch veränderten sortimentspezifischen Flächenproduktivitäten mit ein. Durch dieses Vorgehen wird letztlich erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/ verlagerten und erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes korrekt in die Berechnung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird.

Folgende Aspekte sind bei der Ableitung der sortimentspezifischen Flächenproduktivität und Umsatzprognose für den erweiterten und verlagerten Hagebaumarkt zu beachten:

- Optimierte Standortrahmenbedingungen am neuen Standort,
- Kopplungspotenziale zwischen Hagebaumarkt und den anzusiedelnden Fachmärkten,
- eine deutlich erweiterte Außenverkaufsfläche (insbesondere im Sortiment Pflanzen/ Gartenbedarf)¹¹.

¹⁰ Vgl. u. a. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

¹¹ Der Anteil der Außenverkaufsfläche des Planvorhabens hat sich im Vergleich zum Bestandsbetrieb deutlich erweitert. Wie bereits in Abbildung 3 dargestellt, ist die Flächenproduktivität auf Außenverkaufsflächen geringer zu gewichten (bspw. Freifläche überdacht 50 %, nicht überdacht 25 %). Das Stadt + Handel aktuell vorliegende Flächenprogramm zeigt, dass der überwiegende Flächenanteil hierbei auf das Sortiment Pflanzen/ Gartenbedarf entfällt. Somit wird für dieses Sortiment eine gegenüber den weiteren Sortimenten des Planvorhabens geringere Flächenproduktivität (1.300 – 1.500 Euro/ m² VKF) angenommen.

Unter Berücksichtigung der angeführten Aspekte ergibt sich für das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben des Hagebaumarktes nachfolgend dargestellte sortimentsspezifische Flächenproduktivitäten und Umsatzprognosen in Spannweiten (moderate case und worst case).

Tabelle 4: Flächenproduktivität und Umsatzprognose für das Vorhaben Hagebau nach Verlagerung und Erweiterung auf 6.600 m² VKF in Spannweiten

Sortimente	VKF in m ²	Flächenproduktivität in Euro/ m ² VKF in Spannweiten	Umsatz in Mio. Euro in Spannweiten
Baummarktsortiment i. e. S.	max. 3.700	1.600 – 1.800	max. 5,9 – 6,7
Pflanzen/ Gartenbedarf	max. 2.000	1.300 – 1.500	max. 2,6 – 3,0
sonstige Sortimente	max. 1.200	1.600 – 1.800	max. 1,9 – 2,2
Gesamt**	max. 6.600*	-	max. 10,4 – 11,8

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis vergleichbarer Vorhaben, laufende Auswertung einzelhandelspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet;

* im Sinne einer Flexibilisierung der Verkaufsflächenaufteilung übersteigt die Summe der Einzelsortimente die Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Ergänzende Fachmärkte

Hinsichtlich der geplanten Fachmärkte ist bislang lediglich die Ansiedlung eines Zoofachmarktes mit rd. 800 m² VKF konkretisiert. Für die weiteren nicht-großflächigen (max. 800 m² VKF) Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten soll ein zum Einzelhandelskonzept und zum LEP NRW kongruenter Nutzungsumfang hergeleitet werden.

Es ergibt sich folgendes Flächenprogramm:

Tabelle 5: Vorhabenplanung weitere Fachmärkte

Fachmarkt mit dem Hauptsortiment ...	Verkaufsfläche im Hauptsortiment in m ²	Flächenproduktivität in Euro/ m ² VKF	Umsatzschätzung Hauptsortiment in Mio. Euro
Bettwaren	bis zu 800 m ²	1.600 – 2.000	1,3 – 1,6
Elektrogroßgeräte	bis zu 800 m ²	2.200 – 2.500	1,8 – 2,0
Fahrräder und Zubehör	bis zu 800 m ²	2.100 – 2.300	1,7 – 1,8
Heimtextilien/ Gardinen	bis zu 800 m ²	1.600 – 2.000	1,3 – 1,6
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	bis zu 800 m ²	3.000 – 3.400	2,4 – 2,7
Kinderwagen	bis zu 800 m ²	1.800 – 2.200	1,4 – 1,8
Leuchten/ Lampen	bis zu 800 m ²	2.000 – 2.400	1,6 – 1,9
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	bis zu 800 m ²	1.400 – 1.600	1,1 – 1,3
Sportgroßgeräte und Campingartikel (ohne Campingmöbel)	bis zu 800 m ²	1.400 – 1.600	1,1 – 1,3
Teppiche (ohne Teppichböden)	bis zu 800 m ²	1.000 – 1.500	0,8 – 1,2
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	bis zu 800 m ²	1.700 – 1.900	1,4 – 1,5

Quelle: Eigene Berechnungen auf Angaben des Vorhabenträgers. Berücksichtigt sind alle nicht-zentrenrelevanten Sortimente gem. Haaner Sortimentsliste außer den Hauptsortimenten des Baumarktes (Baumarktsortiment i.e.S./ Pflanzen/ Gartenbedarf).

Im Rahmen dieses Verträglichkeitsgutachtens wird auftragsgemäß davon ausgegangen, dass die Fachmärkte des SO2 nicht die Sortimente Baumarktsortiment i.e.S. und Pflanzen/ Gartenbedarf als Hauptsortiment und auch jeweils nicht dasselbe Hauptsortiment anbieten.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über den, in der Gegenüberstellung aus Altbetrieb und Neubetrieben zusätzlichen umsatzumverteilungsrelevanten Umsatz an den in Rede stehenden Standorten.

Wie bereits oben erläutert, werden diese Umsätze nicht vollständig aus dem Untersuchungsraum generiert werden. Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Es wird daher bezogen auf den Hagebaumarkt eine Umsatzherkunft von 10 % von außerhalb des Untersuchungsraumes („Streuumsatz“) angenommen. Für die nicht großflächigen Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten wird aufgrund der geringeren überregionalen Ausstrahlung, bzw. der vorhandenen überregionalen Wettbewerbsstrukturen dieses Betriebstyps ein für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums umsatzumverteilungsneutraler Umsatzanteil in Höhe von 5 % angenommen.

Demnach werden rd. 90 %, bzw. 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum:

Tabelle 6: Sortimentsspezifischer umzuverteiler Umsatz in Mio. Euro in Spannweiten in den Hauptsortimenten der Verlagerungs-, bzw. Ansiedlungsvorhaben

Sortimente	Umzuverteiler Umsatz in Mio. €* Für Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umsatzumverteilungsneutraler Umsatzanteil	
	im Untersuchungsraum	
Baummarktsortiment i. e. S.	2,4 – 3,1	~ 0,3
Pflanzen/ Gartenbedarf	1,1 – 1,5	0,1 – 0,2
Bettwaren	1,2 – 1,5	~ 0,1
Elektrogroßgeräte	1,7 – 1,9	~ 0,1
Fahrräder und Zubehör	1,6 – 1,7	~ 0,1
Heimtextilien/ Gardinen	1,2 – 1,5	~ 0,1
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	2,3 – 2,6	~ 0,1
Kinderwagen	1,4 – 1,7	~ 0,1
Leuchten/ Lampen	1,5 – 1,8	~ 0,1
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	1,0 – 1,2	~ 0,1
Sportgroßgeräte und Campingartikel (ohne Campingmöbel)	1,0 – 1,2	~ 0,1
Teppiche (ohne Teppichböden)	0,8 – 1,1	~ 0,1
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	1,3 – 1,4	~ 0,1

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Statistikportal www.handelsdaten.de, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur.

* auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

5 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die Angebots- und Nachfragekennziffern des Untersuchungsraums der Vorhaben aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf die Vorhaben bewertet.

5.1 Einzugsgebiet/ Untersuchungsraum

Bei der Ableitung des perspektivischen Einzugsgebiets sowie des Untersuchungsraums¹² werden die verkehrliche Erreichbarkeit, die Betriebstypen der Vorhaben (Fachmarktstandort, u.a. mit Baumarkt und Zoofachmarkt) sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber in den Sortimentsbereichen berücksichtigt.

Die jeweiligen Einzugsgebiete des Vorhabens werden zum einen durch die Standorte systemgleicher Wettbewerbsbetriebe in den Umlandkommunen bzw. der Region¹³ beschränkt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet der Vorhaben eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren.

Das Einzugsgebiet des Hagebaumarktes umfasst im Kern neben der Stadt Haan auch Teile der Stadt Erkrath, sowie – mit einer geringeren Marktabdeckung– auch Teile der südlich bzw. westlich angrenzenden Städte Solingen und Hilden.

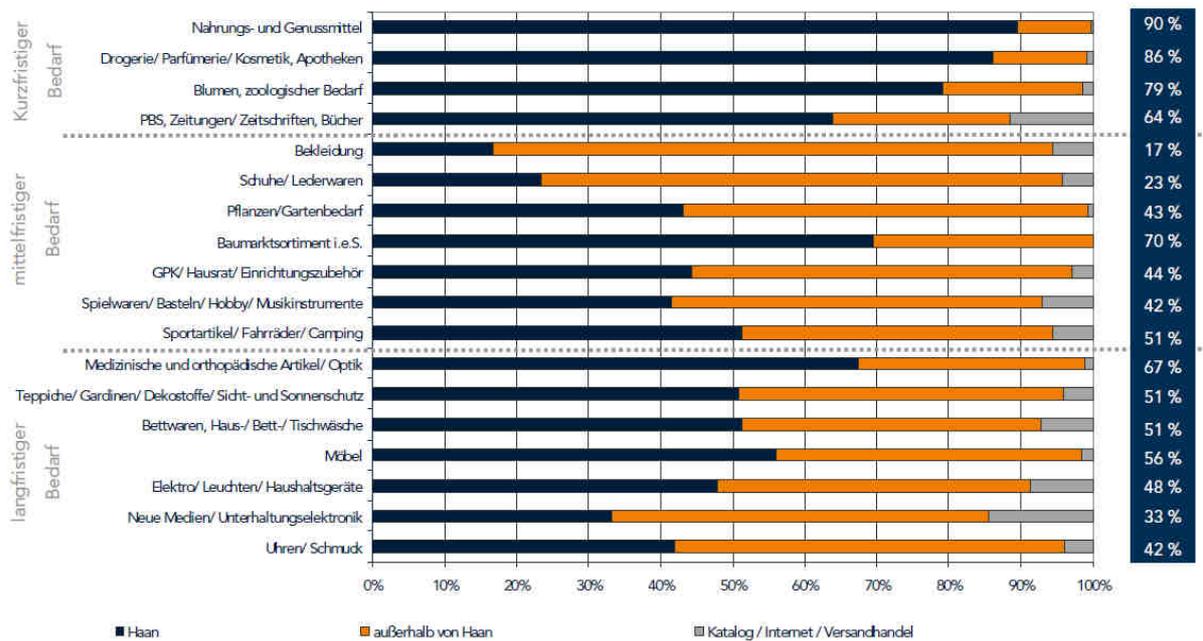
Das Einzugsgebiet für die weiteren Fachmärkte umfasst im Kern die Stadt Haan, mit einer geringeren Marktabdeckung auch die unmittelbar an Haan angrenzenden Stadtteile Erkraths, Hildens und Solingens.

Ein wichtiger Indikator für die Ableitung des Untersuchungsraums ist die Einkaufsorientierung der Einwohner von Haan in den relevanten Sortimenten. Nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die Einkaufsorientierung:

¹² Ein Untersuchungsraum ist weiträumiger als das direkte Einzugsgebiet eines Vorhabens zu fassen. Somit werden auch Bestandsstrukturen, welche z. T. außerhalb des originären Einzugsgebiets eines Vorhabens liegen, aufgrund der Überschneidungen der Einzugsgebiete der Bestandsstrukturen und des Vorhabens berücksichtigt.

¹³ Baumärkte/ Gartencenter u. a. in Haan, Erkrath, Mettmann, Hilden, Wuppertal-Vohwinkel und Solingen, Fachmärkte in Haan und Erkrath-Hochdahl.

Abbildung 4: Einkaufsorientierung in Haan



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung Stadt + Handel 08/2012, n=300.

PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Neue Medien umfasst folgende Sortimente: Computer und Zubehör, Foto und Zubehör, Telekommunikationsgeräte, Unterhaltungselektronik.

Die im EHK ermittelte Einkaufsorientierung liegt bei fast allen relevanten Sortimenten bei rd. 45 – 55 %, lediglich im Sortimentsbereich Baumarktsortiment i. e. S. beträgt die Einkaufsorientierung rd. 70 %, im Sortimentsbereich Blumen/ zoologischer Bedarf rd. 80 %. Damit fließt in den meisten in Rede stehenden Sortimenten ein erheblicher Anteil der Haaner Kaufkraft in Nachbarkommunen ab. Dies gilt insbesondere auch für das Hauptsortiment des Baumarktes (Baumarktsortiment i. e. S.). Umgekehrt bindet Haan auch Kaufkraft der Nachbarkommunen, beispielsweise im Sortimentsbereich Möbel (vgl. Kapitel 6.1).

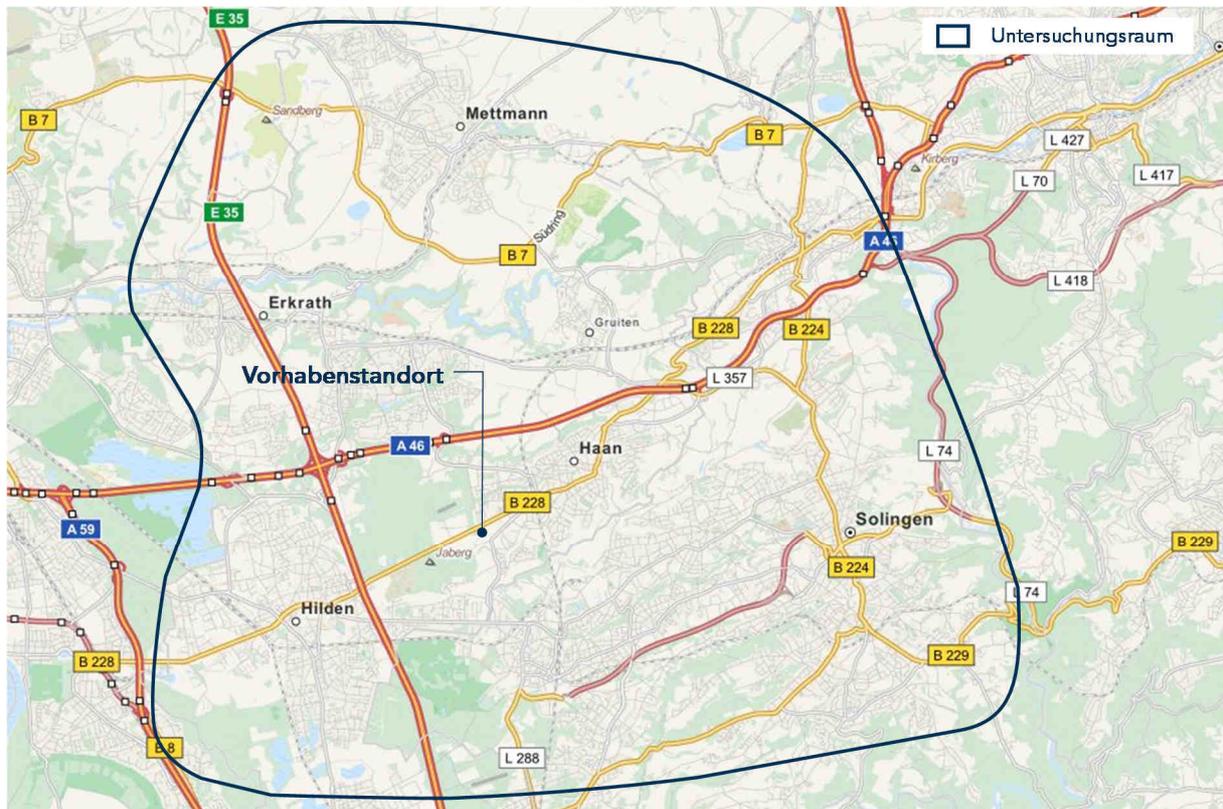
Die Zentralität liegt gem. Einzelhandelskonzept in den Sortimentsbereichen Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz (Heimtextilien), sowie Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche und Möbel bei über 100 %.

In den übrigen Sortimentsbereichen liegt die Zentralität jedoch unter 100 % (z.B. Baumarktsortiment i. e. S. (40 %), Pflanzen/ Gartenbedarf (94 %), Blumen/ zoologischer Bedarf bei 77 % (EHK: 26)).

Aufgrund der breiten Streuung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf eine Vielzahl von Wettbewerbsstandorten in den Umlandkommunen bzw. der Region wird der Untersuchungsraum für die relevanten Sortimente auf die Nachbarkommunen der Stadt Haan ausgeweitet. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die darüber hinausgehenden Gebiete werden anhand eines umsatzumverteilungsneutralen Umsatzanteils berücksichtigt. Die

folgende Abbildung stellt den Untersuchungsraum für das Verlagerungs-, bzw. Ansiedlungs-vorhaben dar:

Abbildung 5: Darstellung des Untersuchungsraumes



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: OpenStreetMap (2013).

Grundsätzlich ist zu beachten, dass es sich bei der Mehrzahl der relevanten Sortimente um nicht zentrenrelevante Sortimente in Haan wie auch in allen Umlandkommunen handelt, so dass nicht von negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen bzw. von negativen Auswirkungen auf Nahversorgungsstrukturen in den Nachbarkommunen (wie auch in Haan selbst) auszugehen ist¹⁴.

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Randsortimente werden sich aufgrund ihrer geplanten Dimensionierung(en) (vgl. Kapitel 5.2) allenfalls auf die Bestandsstrukturen in Haan selbst auswirken, sodass der Untersuchungsraum für diese ebenfalls auf die Stadt Haan beschränkt bleibt.

¹⁴ Hierbei handelt es sich um die Sortimente Baumarktsortiment i.e.S., Gartenartikel (ohne Gartenmöbel), Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör), Leuchten/ Lampen, Möbel (inkl. Garten- und Campingartikel), Pflanzen/ Samen, zoologischer Bedarf und lebendige Tiere.

5.2 Angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen

Nachfolgend werden die angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen für die Sortimentsbereiche Baumarktsortiment i. e. S., Pflanzen/ Gartenbedarf und zoologischer Bedarf, sowie für die zentrenrelevanten Randsortimente in Haan aufgezeigt.

5.2.1 Wettbewerbsstrukturen Baumarktsortiment i. e. S., Pflanzen/ Gartenbedarf

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

Tabelle 7: Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen in m² in den Sortimentsbereichen Baumarktsortiment i. e. S., Pflanzen/ Gartenbedarf in Haan

Standortbereich	Baumarktsortiment i. e. S.	Pflanzen/ Gartenbedarf
ZVB Innenstadtzentrum Haan	50	< 50
ZVB Stadtteilzentrum Gruiten	< 50	100
NVZ Düsseldorfer Straße	< 50	< 50
Sonstige Lagen in Haan*	400	4.850
Gesamt**	500	5.000

Quelle: Stadt + Handel 2013; auf 50 m² gerundet;

* ohne Bestandsbetrieb Hagebau;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Der Hagebaumarkt prägt im Sortimentsbereich Baumarktsortiment i. e. S. damit allein durch seine Verkaufsflächenausprägung (vgl. Kapitel 4) die Bestandsstrukturen in Haan.

Auf der oben dargestellten Verkaufsfläche werden in den Sortimentsbereichen Baumarktsortiment i. e. S. sowie Pflanzen/ Gartenbedarf folgende Umsätze generiert.

Tabelle 8: Umsatz in Mio. Euro in den Sortimentsbereichen Baumarktsortiment i. e. S., Pflanzen/ Gartenbedarf in Haan**

Standortbereich	Baumarktsortiment i. e. S.	Pflanzen/ Gartenbedarf
ZVB Innenstadtzentrum Haan	0,3	0,1
ZVB Stadtteilzentrum Gruiten	0,1	0,1
NVZ Düsseldorfer Straße	< 0,1	< 0,1
Sonstige Lagen in Haan*	1,0	2,6
Gesamt***	1,4	2,8

Quelle: Stadt + Handel 2013, Einzelhandelskonzepte der Kommunen; laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur;
 * ohne Bestandsbetrieb Hagebau;
 ** auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

5.2.2 Wettbewerbsstrukturen zoologischer Bedarf

Der Bestandsanalyse in Haan liegen die Bestandsdaten, welche im Rahmen der Erstellung des EHK (Stadt + Handel 2013) erhoben wurden, zugrunde. Strukturprägende Veränderungen in diesem Sortimentsbereich in Haan liegen nicht vor. Der Einzelhandelsbestand in dem Sortimentsbereich stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 9: Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen in m² im Sortimentsbereich zoologischer Bedarf in Haan

Standortbereich	zoologischer Bedarf
ZVB Innenstadtzentrum Haan	50
ZVB Stadtteilzentrum Gruiten	< 50
NVZ Düsseldorfer Straße	50
Sonstige Lagen in Haan*	600
Gesamt**	700

Quelle: Stadt + Handel 2013; auf 50 m² gerundet;
 * ohne Bestandsbetrieb Hagebau;
 ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Im Sortimentsbereich zoologischer Bedarf prägt der bestehende Fressnapf-Markt in der Hochdahler Straße 128 durch seine Verkaufsflächenausprägung die Bestandsstrukturen in Haan.

Auf den oben dargestellten Verkaufsflächen werden im Sortimentsbereich zoologischer Bedarf folgende Umsätze generiert.

Tabelle 10: Umsatz in Mio. Euro im Sortimentsbereich zoologischer Bedarf in Haan**

Standortbereich	zoologischer Bedarf
ZVB Innenstadtzentrum Haan	0,2
ZVB Stadtteilzentrum Gruiten	0,1
NVZ Düsseldorfer Straße	0,2
Sonstige Lagen in Haan*	1,6
Gesamt***	2,1

Quelle: Stadt + Handel 2013, Einzelhandelskonzepte der Kommunen; laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur;

* ohne Bestandsbetrieb Hagebau;

** auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

5.2.3 Wettbewerbsstrukturen zentrenrelevante Randsortimente

Insgesamt ist im Erweiterungsvorhaben Hagebau eine Erweiterung der Randsortimente um rd. 400 m² vorgesehen.

Diese Erweiterung verteilt sich vorwiegend auf Einrichtungszubehör und Haus-/ Bett-/ Tischwäsche (jeweils + 120 m²), sowie Elektrokleingeräte (+ 60 m²) und Pflanzenschutz (+ 50 m²).

Die übrigen zentrenrelevanten Randsortimente würden im Vergleich mit einem durchschnittlichen Hagebaumarkt nur um bis zu 10 m² VKF vergrößert werden.

Tabelle 11: Verkaufsflächen zentrenrelevante Randsortimente in m² Hagebaumarkt Haan (vor und nach Erweiterung und Verlagerung)

Sortiment	VKF Hagebau in m ² (Bestand)*	VKF Hagebau in m ² (nach Verlagerung)**
Bekleidung/ -schuhe (Arbeitsbekleidung)	10	10 (+- 0)
Pflanzenschutz (Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik)	-	50 (+ 50)
Einrichtungszubehör	20	140 (+ 120)
Elektrokleingeräte	-	60 (+ 60)
Glas/ Porzellan/ Keramik	-	< 10 (+- 0)
Handarbeitsbedarf/ Kurzwaren/ Meterware Stoffe	-	< 10 (+- 0)
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche (HBT)	-	120 (+ 120)
Haushaltswaren (Hausrat)	120	140 (+ 20)
Spielwaren/ Basteln	10	20 (+ 10)
Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren (PBS)/ Bücher	-	< 10 (+- 0)
Gesamt**	150	540 (+ 400)

Quelle: Stadt + Handel 2013; eigene Erhebungen;

* auf 10 m² gerundet;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

*** gem. durchschnittlicher Verkaufsfläche vergleichbarer Hagebaumärkte

Die folgende Tabelle zeigt demgegenüber den Einzelhandelsbestand in Haan in den zentrenrelevanten Randsortimenten des Hagebaumarktes.

Tabelle 12: Verkaufsflächen in m² in den zentrenrelevanten Randsortimenten (ohne Hagebaumarkt) in Haan

Sortiment	VKF in m ² *
Bekleidung/ -schuhe	2.500
Pflanzenschutz (Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik)	1.050
Einrichtungszubehör	1.650
Elektrokleingeräte	50
Glas/ Porzellan/ Keramik	1.300
Handarbeitsbedarf/ Kurzwaren/ Meterware Stoffe	350
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche (HBT)	750
Haushaltwaren (Hausrat)	650
Spielwaren/Basteln	200
Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren (PBS)/ Bücher	500
Gesamt**	9.250

Quelle: Stadt + Handel 2013;

* auf 50 m² gerundet; ohne Hagebaumarkt;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung im Untersuchungsraum und der dort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Die Städte, bzw. Stadtteile im Untersuchungsraum weisen gegenüber dem Bundesdurchschnitt durchschnittliche bis überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffern auf.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Kaufkraft in den Hauptsortimenten der Verlagerungs-, bzw. Ansiedlungsvorhaben dar.

Tabelle 13: Kaufkraft in Mio. Euro in den Sortimenten Baumarktsortiment i. e. S., Pflanzen/ Gartenbedarf und Blumen/ zoologischer Bedarf in Haan

Kommune	Einwohner im Untersuchungsraum ****	Kaufkraftkennziffer ***	Baumarktsortiment i.e.S.*	Pflanzen/ Gartenbedarf *	Blumen/ zoologischer Bedarf*
		in %	in Mio. €		
Haan	30.800	116	15,4	2,9	3,6
Mettmann**	36.300	103	17,7	3,1	3,9
Erkrath	46.000	110	24,0	4,2	5,3
Hilden**	5.600	109	2,8	0,5	0,6
Solingen**	125.600	100	59,1	10,3	13,2
Wuppertal**	35.400	100	16,6	2,9	3,7
Gesamt	279.400		135,7	23,8	30,3

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis: Einwohner: Angaben der Städte (Stand: 31.12.2010 – 31.12.2012); Kaufkraft: IFH Köln 2013;

* Werte gerundet auf 0,1 Mio. Euro.

** Enthält nur Teilbereiche der jeweiligen Stadt (siehe Abbildung 5)

*** Indexwert (Deutschland = 100)

**** Werte gerundet auf 100 Einwohner

5.3 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstrukturen im Untersuchungsraum

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus den Verlagerungs-, bzw. Ansiedlungsvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. Für die städtebauliche Analyse der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche in Haan, wurde auf die Analyse im EHK zurückgegriffen. Gleiches gilt für etwa betroffene zentrale Versorgungsbereiche in den übrigen Kommunen des Untersuchungsraumes.

Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

ZVB Innenstadtzentrum Haan

„Das Innenstadtzentrum liegt im Ortsteil Haan-Mitte. Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen erstreckt sich das gewachsene Innenstadtzentrum mit mehrheitlich geschlossener, mehrgeschossiger Bebauung zwischen der Kaiserstraße im Süden und der Mittelstraße bzw. Dieker Straße im Norden. Im Westen wird das Innenstadtzentrum durch den Schillerpark begrenzt. Städtebaulich weist es Zentrenmerkmale wie städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf.

Verkehrliche Erschließung des Innenstadtzentrums

Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine sehr gute Anbindung: Die überörtliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr wird durch die Nähe zur BAB 46 gewährleistet. Über die B 228, die das Innenstadtzentrum direkt erschließt, sowie über weitere (über-)örtliche Verbindungsstraßen ist das Innenstadtzentrum weiterhin sowohl aus dem gesamten Stadtgebiet als auch darüber hinaus gut zu erreichen. An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Innenstadtzentrum durch die Haltestelle Haan-Markt des Linienbusnetzes angeschlossen. Darüber hinaus befinden sich entlang der B 228 weitere Haltestellen. Im Wesentlichen kann das Innenstadtzentrum aus allen Ortsteilen per Linienbus erreicht werden. In einer Entfernung von rd. 1.000 m westlich des Innenstadtzentrums liegt der Bahnhof Haan, welcher eine Bahnanbindung gewährleistet. Wesentliche Stellplatzanlagen befinden am Rathaus im östlichen Bereich des Innenstadtzentrums. Zusätzlich bietet ein unterirdisches Parkhaus, welches über die Kaiserstraße angefahren werden kann, weitere Parkmöglichkeiten.

Innerhalb des Zentrums sind die Voraussetzungen für eine fußläufige Erschließung durch mehrere Stichwege (u. a. die Marktpassage), die kleinere Rundlaufmöglichkeiten bieten, sowie die Gestaltung des zentralen Bereichs des Zentrums als Fußgängerzone als gut zu bewerten. [...]

Angebots- und Nutzungsstrukturen im Innenstadtzentrum

Das Haaner Innenstadtzentrum umfasst 78 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 9.150 m². Mit einem Anteil von rd. 45 % aller Einzelhandelsbetriebe und rd. 14 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche bildet es somit den Einkaufsschwerpunkt im Stadtgebiet. [...]

Die Schwerpunkte des Einzelhandelsangebots im Innenstadtzentrum von Haan liegen gemessen an der sortimentspezifischen Verkaufsfläche mit rd. 1.850 m² im Bereich Bekleidung bzw. mit rd. 1.800 m² im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Die Verkaufsflächen der sonstigen Sortimentsgruppen betragen zwischen rd. 40 m² und 890 m². [...]

Die im Rahmen der Entwicklung der Innenstadt in Rede stehende Verkaufsflächenerweiterung von insgesamt rd. 9.650 m² VKF (Vorhabenvariante A)¹⁵ durch das Vorhaben Windhövel ist vor diesem Hintergrund zu bewerten. Dieses Vorhaben stellt eine Verdopplung der innerstädtischen Verkaufsflächen dar und führt rechnerisch zu einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,61 bis zu 0,67 m² VKF/ EW. [...]

Verkaufsflächenstruktur

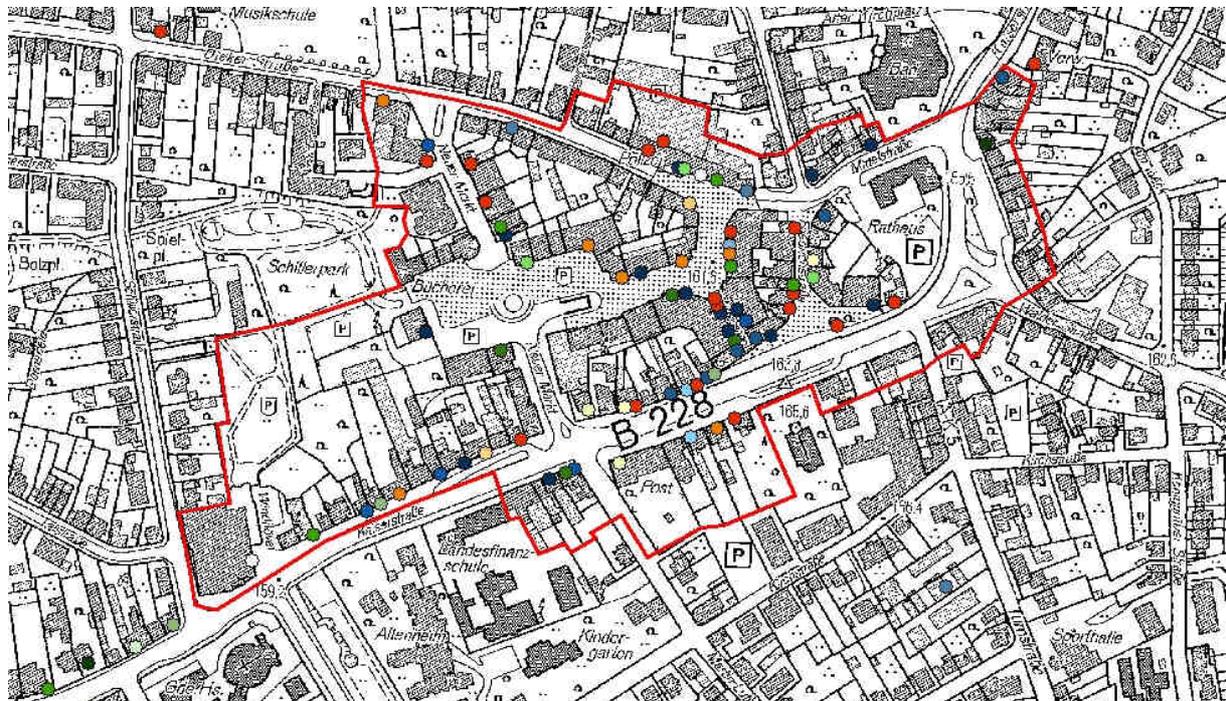
81 % der Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum verfügen über Ladengrößen von bis zu 200 m². [...] Die durchschnittliche Ladenlokalgröße beträgt rd. 120 m² VKF. [...]"

(EHK für die Stadt Haan, Stadt+Handel 2013, S. 50 ff.)

¹⁵ vgl. Stadt + Handel 2013 Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse: S.25ff

Die folgende Abbildung zeigt die Abgrenzung des Hauptzentrums Innenstadtzentrum Haan.

Abbildung 6: Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadtzentrum Haan



Kurzfristiger Bedarfsbereich

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken
- Blumen, zoologischer Bedarf
- PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher
- Zentraler Versorgungsbereich

Mittelfristiger Bedarfsbereich

- Bekleidung
- Schuhe/ Lederwaren
- GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör
- Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente
- Sportartikel/ Fahrräder/ Camping
- Baumarktsortiment i.e.S.
- Pflanzen/ Gartenbedarf

Langfristiger Bedarfsbereich

- Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik
- Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz
- Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte
- Neue Medien/ Unterhaltungselektronik
- Uhren/ Schmuck
- Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche
- Möbel
- Sonstiges

Quelle: EHK für die Stadt Haan, Stadt+Handel 2013, S. 50 ff.

ZVB Nahversorgungszentrum Gruiten

„Das Nahversorgungszentrum Gruiten ist verkehrsgünstig an der K 20 gelegen. Durch seine integrierte und zugleich zentrale Lage im Stadtteil Gruiten ist das Zentrum sowohl für den MIV als auch fußläufig für die Bewohner gut erreichbar. Zudem ist die Anbindung an das Schienennetz sowohl für den Regional- als auch S-Bahnverkehr mit dem Haltepunkt Haan-Gruiten gewährleistet. Darüber hinaus stellen zwei Haltestellen die Anbindung an den Busverkehr sicher.

Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich beidseitig des in Nord-Süd-Ausrichtung verlaufenden Straßenzugs Bahnstraße. Trotz der insgesamt als relativ dicht zu bezeichnenden Bebauung, ist eine eher disperse Verteilung der ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe festzustellen.

Angebotsmerkmale und Magnetbetriebe

Im Nahversorgungszentrum Gruiten sind insgesamt 15 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, was einem Anteil an der Gesamtzahl der Betriebe in Haan von rd. 9 % entspricht. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.100 m² machen sie etwa 2 % der Gesamtverkaufsfläche Haans aus. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch 15 Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe allein in Erdgeschosslage. Zum Zeitpunkt der Einzelhandelsbestandserhebung wurden nur zwei leerstehende Ladenlokale im Stadtteilzentrum Gruiten ermittelt.

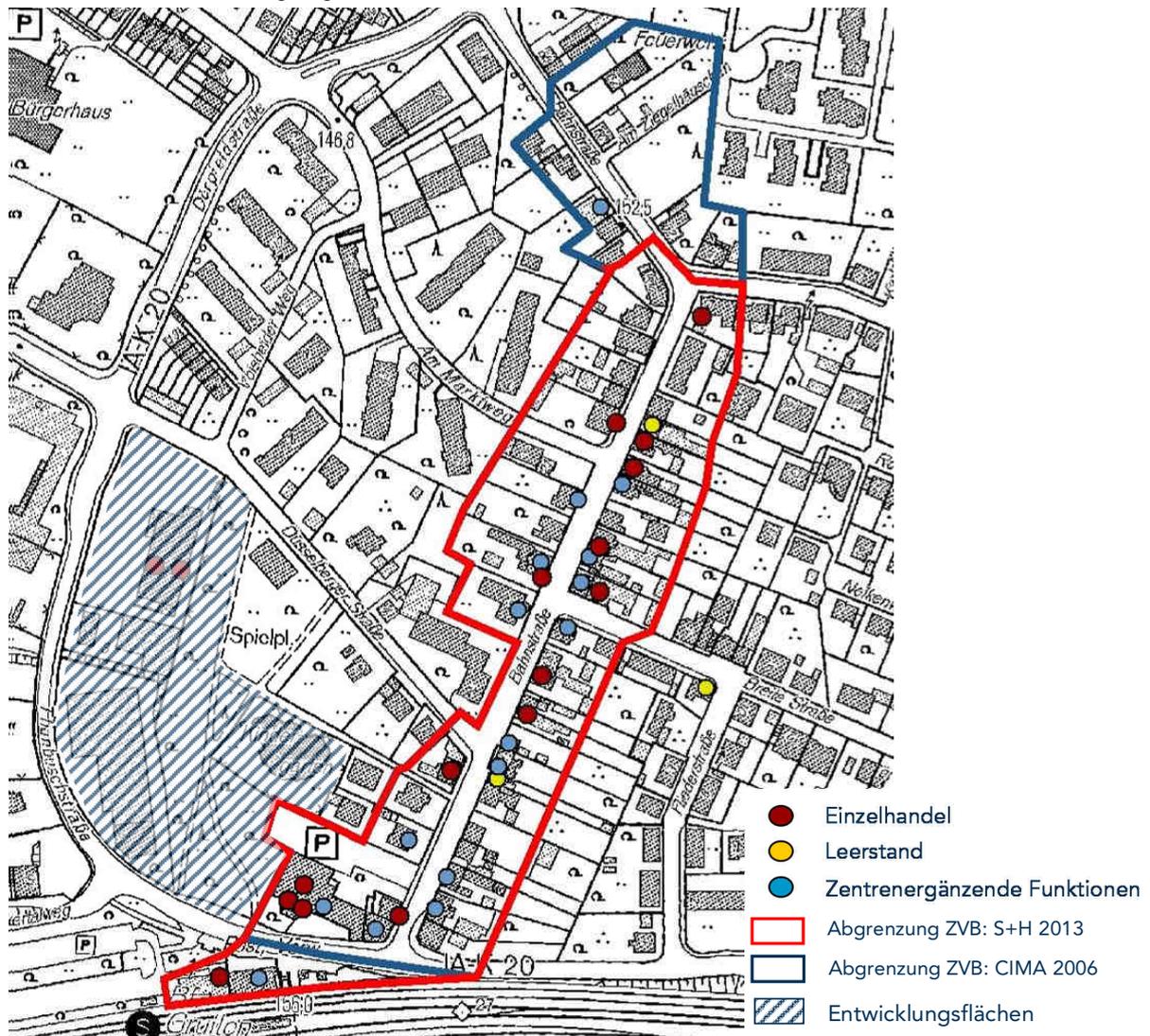
In Bezug auf die Verkaufsflächenanteile ist der größte Anteil bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie dem sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich (insgesamt 76 %) zu erkennen. Angebote für den mittel- und langfristigen Bedarf sind nur untergeordnet vorhanden, wodurch das Nahversorgungszentrum Gruiten überwiegend der Nahversorgung der im Stadtteil lebenden Bevölkerung dient.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Gruiten als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. [...] Die empfohlene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wird in der folgenden Abbildung dargestellt.“

(EHK für die Stadt Haan, Stadt+Handel 2013, S. 78 ff.)

Abbildung 7: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Gruitzen als zentraler Versorgungsbereich



Quelle: EHK für die Stadt Haan, Stadt + Handel 2013, S.80.

ZVB Nahversorgungszentrum Haan-Düsseldorfer Straße

„Südwestlich des Innenstadtzentrums gelegen befindet sich das Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße. Die Düsseldorfer Straße stellt die Grenze zwischen den Stadtteilen Haan-West und Unterhaan dar, weswegen sich das Nahversorgungszentrum auf beide Stadtteile aufteilt.

Das Zentrum erstreckt sich entlang der Düsseldorfer Straße zwischen der Kreuzung mit der Kurzen Straße im Nordosten über den Kreuzungsbereich Düsseldorfer Straße/Hochdahler Straße bzw. Am Schlagbaum bis zum Lebensmittelmarkt Lidl bzw. Aldi im Westen der Düsseldorfer Straße. Die verkehrliche Erschließung des Nahversorgungszentrums Düsseldorfer Straße erfolgt überwiegend über die in Ost-West-Richtung verlaufende L 228 (Düsseldorfer Straße), die die Stadt Haan, auch über das Innenstadtzentrum, mit der Stadt Hilden verbindet. Des Weiteren stellt eine Haltestelle die Anbindung an den Busverkehr sicher.

Angebotsmerkmale und Magnetbetriebe

Im Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße sind insgesamt 7 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, was einem Anteil an der Gesamtzahl der Betriebe in Haan von rd. 4 % entspricht. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.850 m² machen sie rd. 5 % der Gesamtverkaufsfläche Haans aus. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch 8 Ladenlokale mit zentrenergänzenden Funktionen allein in Erdgeschosslage. Zum Zeitpunkt der Einzelhandelsbestandserhebung wurde kein leerstehendes Ladenlokal im Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße ermittelt.

Die größten Betriebe im Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße sind der Lebensmittelsupermarkt Rewe sowie die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl. Diese erfüllen eine bedeutende Magnetfunktion und prägen die Struktur des Nahversorgungszentrums. Durch die Verlagerungs- und Erweiterungsabsichten der Lebensmitteldiscounter innerhalb des Nahversorgungszentrums ist eine Stärkung ihres Einflusses auf die Einzelhandelsstruktur zu erwarten.

Es ergibt sich somit ein deutlicher Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, welcher im Nahversorgungszentrum zurzeit einen Verkaufsflächenanteil von insgesamt 90 % ausmacht. Allein auf Nahrungs- und Genussmitteln entfällt über drei Viertel der Verkaufsfläche (78 %). Angebote für den mittel- und langfristigen Bedarf sind nur geringfügig vorhanden, wodurch das Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße überwiegend zur Nahversorgung der im südwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Haan lebenden Bevölkerung dient.

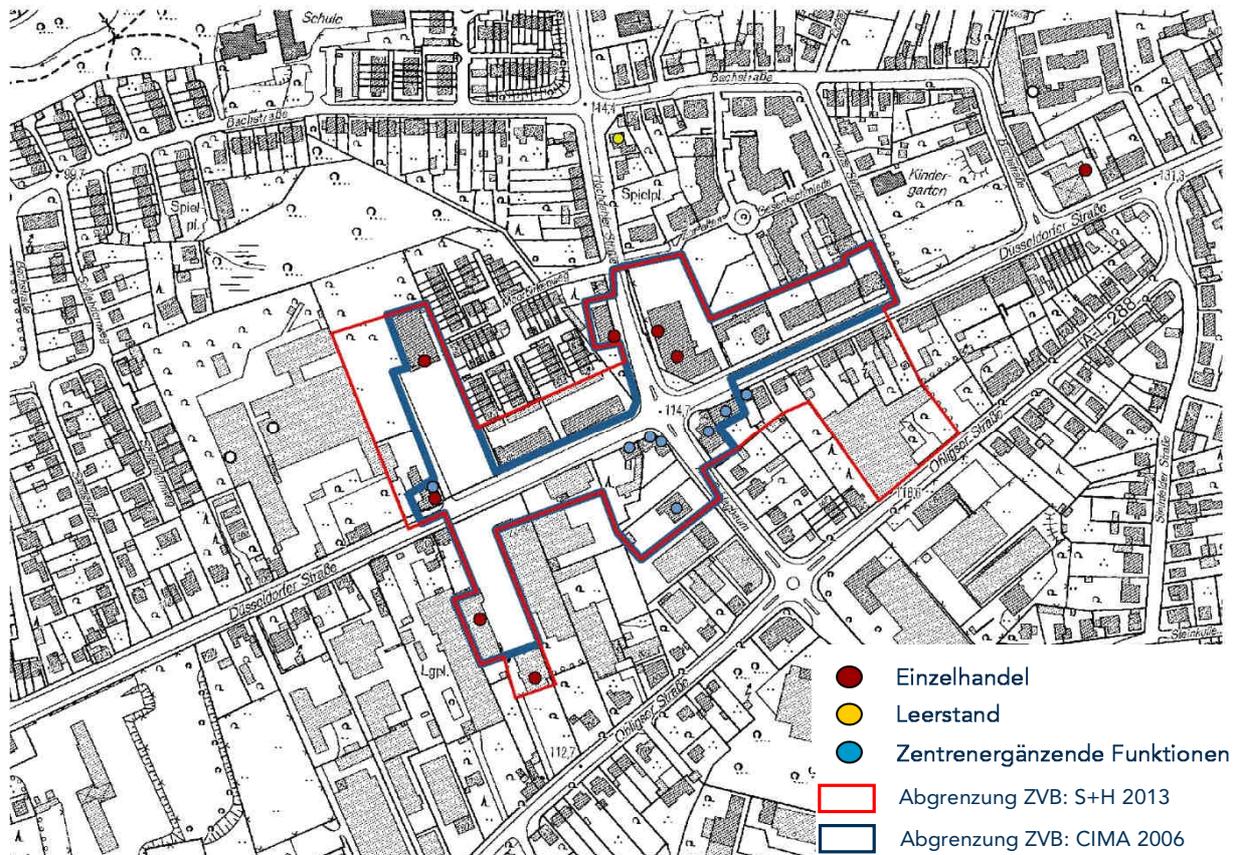
Der Einzelhandelsbesatz entlang der Düsseldorfer Straße weist eine funktionale städtebauliche Gestaltung auf und ist im Hinblick auf seine Aufenthaltsqualität verbesserungsfähig.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Düsseldorf Straße als zentraler Versorgungsbereich erforderlich [...]. Die empfohlene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wird in der folgenden Abbildung dargestellt.“

(EHK für die Stadt Haan, Stadt+Handel 2013, S. 82 ff.)

Abbildung 8: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Düsseldorf Straße als zentraler Versorgungsbereich



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2012, Kartengrundlage: Stadt Haan.

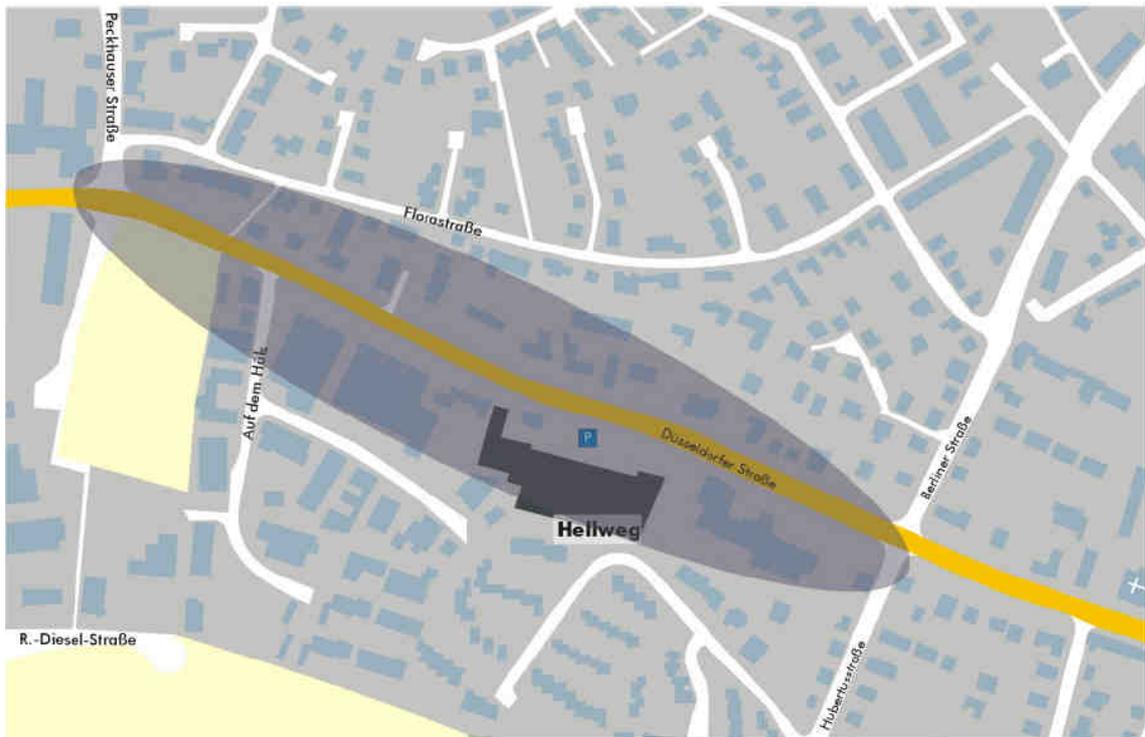
Sonderstandort Mettmann – Düsseldorfer Straße

„Der quantitativ betrachtet zweitgrößte Einzelhandelsstandort in Mettmann hat sich im Westen der Kernstadt entwickelt. Hier finden sich entlang der Düsseldorfer Straße (B 7) zwischen der Hubertusstraße im Osten bis hin zur Peckhauser Straße im Westen neben einer Vielzahl gewerblich genutzter Einheiten auch verschiedene einzelhandelsrelevante Strukturen mit einem Angebotsschwerpunkt in den langfristigen Warengruppen. Größte Anbieter vor Ort sind der Baumarkt Hellweg mit einer Verkaufsfläche in Höhe von 4.300 m² und der ca. 500 m² Verkaufsfläche umfassende Elektro-Küchen-Markt. Das weitere Umfeld ist auf Angebote „rund ums Auto“ geprägt, so finden sich neben verschiedenen Autohäusern und Motorradanbietern, vier Tankstellen sowie eine Niederlassung von ATU. Die gewerblichen Strukturen haben sich bandartig entlang der Düsseldorfer Straße entwickelt und werden im Westen der Straße zunehmend mit Büronutzungen und vereinzelt auch Wohngebäuden durchmischt. Insgesamt ist rund 6.000 m² einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche an diesem verkehrstechnisch optimalem Standort angesiedelt, der durch sein umfangreiches, nicht-zentrenrelevantes Angebot eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion übernimmt. Die Düsseldorfer Straße ist als Haupteinfallsstraße ins Mettmanner Stadtgebiet zu charakterisieren, die hier angesiedelten Angebote sind hauptsächlich auf Autokunden und nur deutlich eingeschränkt auf die Bewohner angrenzender Siedlungsbereiche ausgerichtet.“

(Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mettmann, Junker und Kruse; S. 32ff).

Im ZVB Mettmann – Düsseldorfer Straße befindet sich der strukturprägende Baumarkt Hellweg.

Abbildung 9: Räumliche Festlegung des Sonderstandortes Mettmann-Düsseldorfer Straße



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mettmann, Junker und Kruse 2009; S. 32).

ZVB Nebenzentrum Erkrath-Neuenhausplatz

„Das Versorgungszentrum Neuenhausplatz liegt am westlichen Rand von Unterfeldhaus, im Bereich Millrather Straße/ Niermannsweg. Ankernutzer ist hier ein REWE-Verbrauchermarkt. Weitere Betriebe vertreiben sowohl nahversorgungsrelevante Sortimente (Bäckerei etc.), als auch Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfsbereichs. Größter Non-Food-Anbieter ist ein Textildiscounter mit einer Fläche von rd. 800 m².

Der Einkaufsbereich Neuenhausplatz besteht im Wesentlichen aus einem mehrgeschossigen Einzelhandels- und Wohnkomplex aus den 70er Jahren. Neben Ladenlokalen im Erdgeschoss findet sich ein zusätzlicher Geschäftsbereich im ersten Obergeschoss. Während im Erdgeschoss aktuell nur ein Leerstand vorhanden ist, sind die Ladenlokale im ersten Obergeschoss mit wenigen Ausnahmen derzeit ungenutzt. Eine Revitalisierung des Obergeschosses durch Einzelhandelsnutzungen erscheint aus gutachterlicher Sicht wenig Erfolg versprechend.

Zusammengefasst ergibt sich folgendes Bild für den Neuenhausplatz:

- *16 Betriebe mit einer Verkaufsfläche in Höhe von rd. 3.850 m²*
- *Verbrauchermarkt REWE als Magnetbetrieb mit einem ausreichenden Stellplatzangebot*

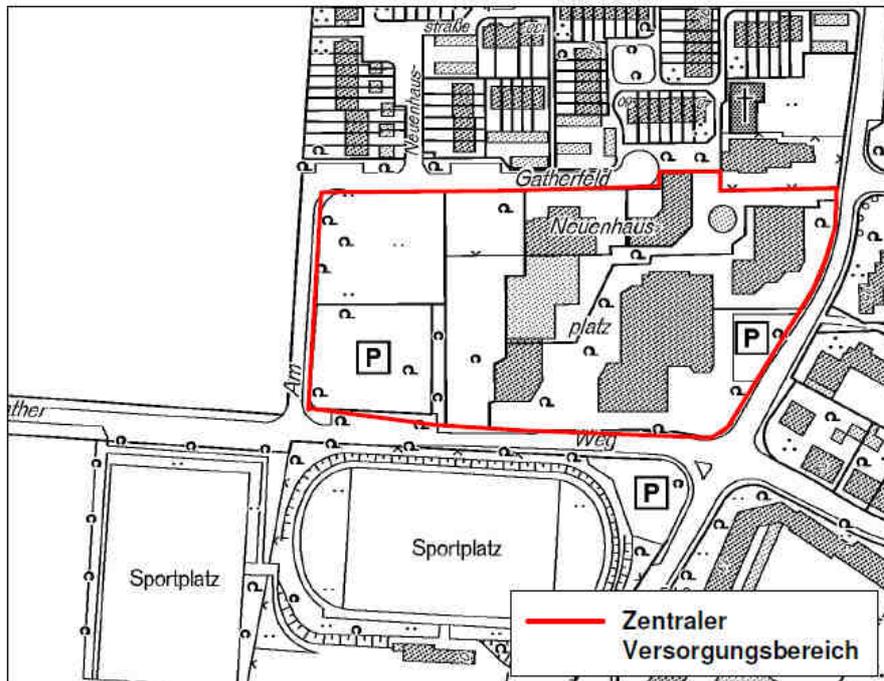
Bei einer Bewertung des Geschäftsbesatzes und der Standortgegebenheiten besonders hervorzuheben ist der im Frühjahr 2005 neu eröffnete REWE Verbrauchermarkt, der als Hauptmagnet Kunden anzieht und die Grundlage für die Einstufung des Standortes als funktionstüchtiges Nahversorgungszentrum bildet. Eine differenzierte Übersicht des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes findet sich in Abb. 21. Sie belegt die Kompetenzen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, zeigt zugleich aber auch den Ergänzungsbedarf bei den Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs.

Hinsichtlich der Standortqualitäten hervorzuheben ist die gute funktionale Anbindung des Standortes an die umliegenden Wohnbereiche. Der Neuenhausplatz ist mit dem PKW aus allen Richtungen sehr gut erreichbar und verfügt über eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen.

Als wesentliche Schwäche des Standortbereiches Neuenhausplatz ist die fehlende Aufenthaltsqualität hervorzuheben. Neben der unattraktiven Wirkung der Leerstände im ersten Obergeschoss des Geschäftszentrums ist auf architektonische und stadtgestalterische Defizite im zentralen Bereich des Neuenhausplatzes hinzuweisen.“

(Einzelhandelskonzept Erkrath, CIMA 2008, S. 32ff).

Abbildung 10: Abgrenzung ZVB Erkrath-Neuenhausplatz



Quelle: Einzelhandelskonzept Erkrath, CIMA 2008, S. 70).

In den übrigen zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum gibt es keine strukturprägenden Anbieter aus den Sortimentsbereichen Baumarktsortiment i. e. S., Pflanzen/Gartenbedarf oder zoologischer Bedarf. Die Stadt Hilden hat in ihrem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept keine ZVB dargestellt, beschrieben und räumlich abgegrenzt. Vor dem Hintergrund und der Ausprägung des Vorhabens erscheint eine textliche und grafische Darstellung nicht notwendig.

6 Einordnung und Bewertung des Vorhabens – Verträglichkeitsanalyse

6.1 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, einen vorgezogenen landesplanerische Regelungen zum großflächigen Einzelhandel in einem sachlichen Teilplan zum LEP NRW zu erarbeiten.

Der nunmehr vorliegende LEP NRW - sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel enthält folgende Ziele und Grundsätze, die im Hinblick auf das hier in Rede stehende Vorhaben relevant sind. Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Regelungen des LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel nur für großflächige Betriebe (d.h. für den Baumarkt im SO1) greifen. Hinsichtlich der nicht-großflächigen Betriebe im SO2 ist jedoch Ziel 8 (Einzelhandelsagglomerationen) relevant.

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 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

- Der Vorhabenstandort befindet sich nach der Änderung des Regionalplans (in Kraft getreten durch die Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW Nr. 25, S. 496) am 19.09.2014) in einem Allgemeinen Siedlungsbereich.

4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

Bezogen auf Grundsatz 4 ist zu prüfen, ob der Vorhabenumsatz in den nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten der großflächigen Betriebe das Kaufkraftpotenzial Haans übersteigt.

Grundsatz 4 ist bezogen auf die nicht-großflächigen Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment (Zoofachmarkt, weitere Fachmärkte im Sondergebiet 2) nicht relevant (s.o.), da dieser ein Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO voraussetzt. Nachrichtlich wird die Umsatz-Kaufkraft-Relation dennoch auch für diese Sortimente angegeben. Die ermittelten Werte können einen Anhaltspunkt für eine verträgliche Dimensionierung des jeweiligen Sortimentes bieten.

Tabelle 14: Umsatz/ Kaufkraft-Relation in den nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten des Vorhabens

Sortiment	Kaufkraft in Haan (in Mio. Euro)	prognostizierter Vor- habenumsatz (in Mio. Euro)	Anteil Vorhaben- umsatz an Kaufkraft (in %)
Großflächige Betriebe des Sondergebietes 1			
Baumarktsortiment i. e. S.	15,4	5,9 – 6,7	38 – 43 %
Pflanzen/ Gartenbe- darf	2,9	2,6 – 3,0	90 – 102 %
<i>Nachrichtliche Darstellung für nicht-großflächige Betriebe des Sondergebietes 2</i>			
<i>Bettwaren</i>	1,5	1,3 – 1,6	86 – 107 %
<i>Elektrogroßgeräte</i>	2,3	1,8 – 2,0	76 – 86 %
<i>Fahrräder und Zube- hör</i>	1,0	1,7 – 1,8	165 – 181 %
<i>Heimtextilien/ Gardi- nen</i>	1,4	1,3 – 1,6	89 – 111 %
<i>Kfz-Zubehör (inkl. Mo- torrad-Zubehör)</i>	***	2,4 – 2,7	-
<i>Kinderwagen</i>	0,2	1,4 – 1,8	794 – 971 %
<i>Leuchten/ Lampen</i>	1,6	1,6 – 1,9	98 – 117 %
<i>Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)</i>	11,7	1,1 – 1,3	10 – 11 %
<i>Sportgroßgeräte und Campingartikel (ohne Campingmöbel)</i>	2,8*	1,1 – 1,3	32 – 37 %
<i>Teppiche (ohne Tep- pichböden)</i>	0,9	0,8 – 1,2	85 – 128 %
<i>Zoologischer Bedarf**</i>	3,6	1,4 – 1,5	38 – 43 %

Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel 2014 auf Basis IFH 2013; Werte gerundet; *Sortimentsgruppe Sportartikel und Camping; **Sortimentsgruppe Blumen, zoologischer Bedarf; ***nicht durch IFH ermittelt.

- Der abwägungsrelevante Grundsatz 4 wird damit bezogen auf das Baumarktsortiment i.e.S. erfüllt. Im Fall der worst case – Umsatzprognose im Sortimentsbereich Pflanzen/ Gartenbedarf würde der Vorhabenumsatz die Kaufkraft marginal überschreiten.
- Weitere Betriebe im Sondergebiet 2 (nachrichtliche Darstellung):
 - Die Umsatz-Kaufkraft-Relation bleibt nur hinsichtlich der Sortimente Elektrogroßgeräte, Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel), Sportgroßgeräte und Campingartikel und zoologischer Bedarf und lebendige Tiere bei unter 100 %. In den übrigen Sortimenten übersteigt der Vorhabenumsatz die sortimentspezifische Kaufkraft Haans. Es ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Betrieben im Sondergebiet 2 ausschließlich um nicht-großflächige Betriebe handelt, für die Grundsatz 4 nicht relevant ist.

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.

5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

- Gemäß Ziel 5 und Grundsatz 6 des LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel ist eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente der großflächigen Betriebe (Baumarkt) auf max. 10 % der Verkaufsfläche des Betriebes, bzw. bezogen auf das SO1 max. 2.500 m² Verkaufsfläche vorzunehmen. Die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente wird nach aktuellem Stand nicht überschritten.

- Damit zentrale Versorgungsbereiche durch die zentrenrelevanten Randsortimente des Baumarktes nicht beeinträchtigt werden, werden in Kapitel 6.3 Obergrenzen für die einzelnen Sortimentsbereiche festgelegt.
- Gemäß Ziel 3 dürfen zentrenrelevante Sortimente die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinden nicht beeinträchtigen. Wie Kapitel 6.3 und 6.4 zeigen, ist dies nicht der Fall.

8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

- Der Vorhabenstandort befindet sich nach der Änderung des Regionalplans in einem Allgemeinen Siedlungsbereich. Das Ansiedlungsvorhaben enthält zudem keine Betriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Darüber hinaus haben die Gemeinden sicherzustellen, dass keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche durch Einzelhandelsagglomerationen (also auch durch die nicht-großflächige Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten im SO2) eintreten.
- Hinsichtlich der Sortimente des Baumarktes wird Ziel 8 erfüllt (vgl. Kapitel 6.3 und 6.4).
- Hinsichtlich der Betriebe des SO2 lässt sich folgendes festhalten (vgl. Tabelle 15):
 - Sämtliche hier zu prüfende Sortimente sind gem. Sortimentsliste der Stadt Haan als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Den Sortimenten kommt daher keine zentrenprägende Bedeutung für den Bestand oder die Entwicklungsperspektiven der zentralen Versorgungsbereiche zu. Somit ist nicht von negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen in Haan auszugehen.
 - **Zoofachmarkt:**
Vom Zoofachmarkt geht keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche aus (vgl. Kapitel 6.4).

- **Betriebe mit dem Hauptsortiment Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör), Leuchten/ Lampen, Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel):**

Weder in Haan noch in übrigen Kommunen im Untersuchungsraum sind diese Sortimente als zentrenrelevant eingestuft. Gemäß der Einzelhandelskonzepte fällt diesen Sortimenten daher keine zentrenprägende Bedeutung für den Bestand oder die Entwicklungsperspektiven zentraler Versorgungsbereiche zu. Somit ist nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen des Bestandes oder der Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen in Haan oder den Nachbarkommunen auszugehen.

- **Betrieb mit dem Hauptsortiment Sportgroßgeräte und Campingartikel:**

Dieses Sortiment wird auch in den Umlandkommunen überwiegend als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Gemäß der Einzelhandelskonzepte fällt diesem Sortiment daher überwiegend keine zentrenprägende Bedeutung für den Bestand oder die Entwicklungsperspektiven zentraler Versorgungsbereiche zu. Lediglich in Mettmann sind Sportgroßgeräte zentrenrelevant.

Die Umsatz-Kaufkraft-Relation von < 100 % verdeutlicht, dass das Vorhaben nicht als überdimensioniert zu bezeichnen ist. Aufgrund der geringen Zentralität in Haan im Sortimentsbereich Sportartikel/ Fahrräder/ Camping von aktuell rd. 74 % würde die Zentralität im diesem Sortimentsbereich auch unter Berücksichtigung eines Fachmarktes mit dem Hauptsortiment Sportgroßgeräte und Campingartikel – unter Beachtung von Umverteilungen in Haan - auf max. 100 % steigen. Die Versorgungsfunktion der Betriebe in Haan bezieht sich damit auch unter Berücksichtigung eines weiteren Fachmarktes auf die Stadt Haan selbst. Somit ist nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen des Bestandes oder der Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen in Haan oder den Nachbarkommunen auszugehen.

- **Betrieb mit dem Hauptsortiment Kinderwagen (inkl. Kinderautositze):**

Dieses Sortiment wird auch in den Umlandkommunen überwiegend als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Gemäß der Einzelhandelskonzepte fällt diesem Sortiment daher überwiegend keine zentrenprägende Bedeutung für den Bestand oder die Entwicklungsperspektiven zentraler Versorgungsbereiche zu. Lediglich in Mettmann sind Kinderwagen zentrenrelevant.

Einzelhandelsbestandserhebungen von Stadt + Handel haben verdeutlicht, dass die Angebotsstrukturen des Sortimentsbereiches Kinderwagen (inkl. Kinderautositze) vorrangig (etwa 2/3 der Verkaufsflächen) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verortet sind. Des Weiteren sind für diesen aperiodisch nachgefragten Sortimentsbereich weiträumige Einkaufsbeziehungen, welche deutlich über den Untersuchungsraum hinausreichen dürften, anzunehmen.

Ein nicht unwesentlicher Anteil der sortimentspezifischen Kaufkraft dürfte zudem durch den Online- und Versandhandel gebunden werden. Das aperiodisch nachgefragte Sortiment Kinderwagen (inkl. Kinderautositze) weist damit aktuell (wie auch zukünftig) für die zentralen Versorgungsbereiche keine bzw. nur eine sehr eingeschränkte zentrenprägende Funktion auf und trägt nicht bzw. nur sehr eingeschränkt zur Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche bei. Dies wird auch anhand der Sortimentslisten der Kommunen im Untersuchungsraum deutlich.

Aufgrund der voranstehenden Ausführungen und der Umsatzprognose für das Sortiment Kinderwagen (inkl. Kinderautositze) ist somit davon auszugehen, dass es zu keinen vorhabenbedingten wesentlichen Beeinträchtigungen des Bestandes oder der Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum kommen wird.

- **Betrieb mit dem Hauptsortiment Fahrräder und Zubehör:**

Dieses Sortiment wird auch in den Umlandkommunen überwiegend als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Gemäß der Einzelhandelskonzepte fällt diesem Sortiment daher überwiegend keine zentrenprägende Bedeutung für den Bestand oder die Entwicklungsperspektiven zentraler Versorgungsbereiche zu. Lediglich in Hilden sind Fahrräder und Zubehör zentrenrelevant.

Bei der angestrebten Verkaufsfläche von rd. 800 m² würde die Umsatz-Kaufkraft-Relation bis zu rd. 181 % betragen, die Zentralität auf rd. 125 % steigen. Der Betrieb wäre damit auf Kaufkraft aus Umlandkommunen angewiesen. Zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche in den Umlandkommunen ist eine Reduzierung der sortimentspezifischen Verkaufsfläche auf rd. 450 m² zu empfehlen. Damit würde die Umsatz-Kaufkraft-Relation auf bis zu rd. 100 % sinken, die sortimentspezifische Zentralität im Sortimentsbereich Sportartikel/ Fahrräder/ Camping (ohne Campingmöbel) würde – unter Beachtung von Umsatzumverteilungen in Haan – max. 100 % betragen.

Die Versorgungsfunktion der Betriebe in Haan bezieht sich damit auch unter Berücksichtigung eines weiteren Fachmarktes auf die Stadt Haan selbst. Daher ist bei einer Reduzierung der sortimentspezifischen Verkaufsfläche auf rd. 450 m² nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen des Bestandes oder der Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen in Haan oder den Nachbarkommunen auszugehen.

- **Betrieb mit dem Hauptsortiment Elektrogroßgeräte:**

Dieses Sortiment wird auch in den Umlandkommunen überwiegend als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Gemäß der Einzelhandelskonzepte fällt diesem Sortiment daher überwiegend keine zentrenprägende Bedeutung für den Bestand oder die Entwicklungsperspektiven zentraler Versorgungsbereiche zu.

Lediglich in Mettmann und Wuppertal sind Elektrogroßgeräte zentrenrelevant. In Hilden sind zudem elektronische Haushaltsgeräte insgesamt als zentrenrelevant eingestuft.

Bei der aktuell angestrebten Verkaufsfläche von rd. 800 m² im Hauptsortiment würde die Umsatz-Kaufkraft-Relation bis zu rd. 86 % betragen. Unter Berücksichtigung weiterer aktueller Erweiterungsvorhaben in Haan (rd. 400 m² im Sortiment Elektrogroßgeräte) wird jedoch die Kaufkraft perspektivisch vollständig in Haan gebunden (sortimentsspezifische Zentralität rd. 100 %). Weitere Verkaufsflächen würden die Zentralität auf über 100 % steigen lassen, die Betriebe in Haan wären damit auf Kaufkraft aus Umlandkommunen angewiesen. Wesentliche Beeinträchtigungen des Bestandes oder der Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen in den Nachbarkommunen sind daher nicht generell auszuschließen. Sollte die Ansiedlung eines Betriebes mit diesem Hauptsortiment im weiteren Verlauf geplant werden, wird der Nachweis der Verträglichkeit mittels eines entsprechenden Gutachtens empfohlen.

- **Betriebe mit dem Hauptsortiment Bettwaren, Heimtextilien/ Gardinen oder Teppiche (ohne Teppichböden):**

Diese Sortimente werden in den Umlandkommunen – abweichend von der Festlegung in Haan – überwiegend als zentrenrelevant eingestuft.

Die Umsatz-Kaufkraft-Relation liegt in diesen Sortimenten jeweils über 100 %, d.h. die Betriebe wären auf Kaufkraftzuflüsse aus Nachbarkommunen angewiesen. Zudem beträgt die Einzelhandelszentralität lt. Einzelhandelskonzept der Stadt Haan bereits heute jeweils (z.T. deutlich) über 100 %¹⁶. Unabhängig von einer möglichen Reduzierung der Verkaufsfläche der Betriebe ist daher zu vermuten, dass weitere Kaufkraft aus den Umlandkommunen in Haan gebunden wird. Wesentliche Beeinträchtigungen des Bestandes oder der Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen in den Nachbarkommunen sind daher nicht generell auszuschließen. Sollte die Ansiedlung eines Betriebes mit einem dieser Hauptsortimente im weiteren Verlauf geplant werden, wird der Nachweis der Verträglichkeit mittels eines entsprechenden Gutachtens empfohlen.

¹⁶ Bettwaren 230 % (in der Warengruppe Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche), Heimtextilien/ Gardinen und Teppiche 125 % (in der Warengruppe Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz).

Tabelle 15: Nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Haaner Liste: Vergleich mit der Einordnung in den Umlandkommunen

Sortiment	Einordnung gemäß Haaner Liste	Einordnung gemäß Sortimentslisten der Umlandkommunen*
Baumarktsortiment i. e. S.	nicht-zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)		
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)		
Leuchten/ Lampen		
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)		
Pflanzen/ Samen		
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere		
Bettwaren	nicht-zentrenrelevant	überwiegend zentrenrelevant
Elektrogroßgeräte		in Wuppertal, Mettmann und teilweise Hilden zentrenrelevant
Fahrräder und Zubehör		in Hilden zentrenrelevant
Heimtextilien/ Gardinen		in allen Umlandkommunen zentrenrelevant
Kinderwagen		in Mettmann zentrenrelevant
Sportgroßgeräte und Campingartikel		Sportgroßgeräte in Mettmann zentrenrelevant
Teppiche (ohne Teppichböden)		überwiegend zentrenrelevant

Quelle: Einzelhandelskonzepte der Kommunen Haan, Hilden, Solingen, Wuppertal, Mettmann und Erkrath; * Hilden, Solingen, Wuppertal, Mettmann, Erkrath.

Fazit

Sowohl das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben Hagebau, als auch die Ansiedlung eines Zoofachmarktes sind kongruent zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, sofern das zentrenrelevante Randsortiment des Baumarktes begrenzt wird.

Hinsichtlich der nicht-großflächigen Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten im SO2 ist folgendes festzuhalten:

- Wesentliche Beeinträchtigungen des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Haan oder den Nachbarkommunen sind bei Betrieben mit den folgenden Hauptsortimenten (jeweils max. 800 m² VKF) nicht zu erwarten:
 - Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
 - Leuchten/ Lampen
 - Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
 - Sportgroßgeräte und Campingartikel (ohne Campingmöbel)
 - Kinderwagen
 - zoologischer Bedarf
- Wesentliche Beeinträchtigungen des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Haan oder den Nachbarkommunen sind bei Betrieben mit dem folgenden Hauptsortiment unter Berücksichtigung einer Reduzierung der Verkaufsfläche nicht zu erwarten:
 - Fahrräder und Zubehör (bis zu 450 m² VKF)
- Wesentliche Beeinträchtigungen des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Haan oder den Nachbarkommunen sind bei Betrieben mit den folgenden Hauptsortimenten nicht ohne detaillierte Prüfung im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens auszuschließen:
 - Bettwaren
 - Elektrogroßgeräte
 - Heimtextilien/ Gardinen
 - Teppiche (ohne Teppichböden)

Das Vorhaben ist damit hinsichtlich der nicht-großflächigen Betriebe mit den Hauptsortimenten Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör), Leuchten/ Lampen, Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel), Sportgroßgeräte und Campingartikel (ohne Campingmöbel), Kinderwagen, zoologischer Bedarf, sowie Fahrräder und Zubehör (bis zu 450 m² VKF) kongruent zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel.

6.2 Einordnung der Vorhaben in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013)

Das EHK für die Stadt Haan legt für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Haan die Entwicklungsziele in Form eines Zentren- und Standortkonzepts, eines Nahversorgungskonzepts, eines Sonderstandortkonzepts, der Haaner Sortimentsliste sowie von Ansiedlungsleitsätzen fest. Im Folgenden wird das in Rede stehende Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben in die für das Vorhaben relevanten konzeptionellen Bausteine eingeordnet. Diese konzeptionellen Bausteine werden auf Basis eines absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens abgeleitet.

Einordnung in den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Ein Entwicklungsrahmen wurde nur für die Sortimente Baumarktsortiment i.e.S. (2.300 m²), Fahrräder und Zubehör, Sportgroßgeräte und Campingartikel (ohne Campingmöbel) (insgesamt bis zu 100 m²) sowie zoologischer Bedarf (inkl. Blumen bis zu 300 m²) aufgezeigt.

Die Verlagerung und Erweiterung des Hagebaumarktes würde damit das ermittelte Potenzial vollständig in der Warengruppe Baumarktsortiment i.e.S. binden. In den übrigen Sortimenten würden die Ansiedlungsvorhaben den Entwicklungsrahmen überschreiten.

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Verkaufsflächenerweiterung um rd. 3.400 m² VKF und im Baumarkt vorgehaltener Randsortimente aus anderen Sortimentsbereichen ist festzuhalten, dass der Verlagerung des Baumarktes der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen der Stadt Haan im Kern nicht entgegensteht. Vielmehr kann das Vorhaben in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen derzeit aus Haan abfließende Kaufkraft in einem angemessenen Rahmen zurückbinden (vgl. zur Zentralität und Kaufkraftbindung Kapitel 5.1). Dies gilt auch für den Sortimentsbereich Pflanzen/ Gartenbedarf, in dem zwar kein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen ermittelt wurde, jedoch die Zentralität bei rd. 94 % liegt, die Einkaufsorientierung bei rd. 43 %.

Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen ist jedoch generell nicht als absolute Verkaufsflächenobergrenze zu verstehen, sodass auch zusätzliche Betriebe zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen können, wenn diese „mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Haan korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden“ (vgl. EHK, Seite 43 f.). Die Verlagerungsabsicht des Hagebaumarktes zum Standort Düsseldorf Straße, sowie die dortige Ansiedlung weiterer Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment wird bereits im Einzelhandelskonzept diskutiert und befürwortet (vgl. EHK, Seite 100). Es handelt sich insofern um einen städtebaulich gewünschten Standort. Zudem ist zu berücksichtigen, dass es sich hinsichtlich des geplanten Zoofachmarktes voraussichtlich um die Verlagerung eines bestehenden Betriebes handelt.

Das Vorhaben ist damit kongruent zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen.

Einordnung in das Zentrenkonzept

Das vorrangige Ziel der Einzelhandelsentwicklung in Haan ist es, die empfohlenen zentralen Versorgungsbereiche entsprechend ihrer Funktionszuweisung zu sichern und zu stärken. Als bedeutende Frequenzbringer übernehmen Einzelhandelsbetriebe mit zentren-, sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment eine wichtige Funktion innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und sollen zukünftig primär in diesen angesiedelt werden.

Das Vorhaben verfügt ausschließlich über Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten und ist somit für den in Rede stehenden Standort grundsätzlich geeignet.

Einordnung in das Sonderstandortkonzept

Der Vorhabenstandort wird im EHK als eine zu empfehlende Sonderlage für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Daher soll dieser Standort Ansiedlungsraum insbesondere für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel sein.

Das in Rede stehende Vorhaben ordnet sich demnach positiv in das Sonderstandortkonzept ein.

Ansiedlungsleitsätze

Die Ansiedlungsleitsätze fassen die gesamtstädtischen Empfehlungen für die Einzelhandelsentwicklung in Haan zusammen und konkretisieren diese.

Der relevante Ansiedlungsleitsatz in Bezug auf die Vorhabenplanung ist Ansiedlungsleitsatz III.

Leitsatz III

Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment soll primär auf einen Standortbereich in Haan fokussiert werden. Eine Ansiedlung an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet ist grundsätzlich möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dafür sprechen.

Die gesamte Verkaufsfläche der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente je Vorhaben ist dabei auf bis zu maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen – eine weitere Begrenzung der zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

- Wie die oben stehenden Erläuterungen gezeigt haben, entspricht das in Rede stehende Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben des Baumarktes dem Ansiedlungsleitsatz für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment, sofern die Verkaufsflächen der zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente entsprechend begrenzt werden und die

Gesamtdimensionierung im Hinblick auf die Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den Vorgaben des LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel verträglich ist.

- Eine weitergehende Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente des Baumarktes wird in Kapitel 6.3 bewertet.
- Der geplante Zoofachmarkt und weitere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment sind als nicht-großflächige Betriebe grundsätzlich zulässig. Im Sinne des Leitsatzes III (und auch der landesplanerischen Vorgaben) ist eine Begrenzung der zentren-, bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum auch hinsichtlich der nicht-großflächigen Betriebe auf 10 % zu empfehlen. Damit einzelnen Randsortimenten keine prägende Bedeutung im Vergleich mit den Bestandsbetrieben insbesondere in zentralen Versorgungsbereichen in Haan zukommt, ist eine Begrenzung der Verkaufsfläche je zentren-, bzw. zentren- und nahversorgungsrelevantem Randsortiment auf max. 50 m² zu empfehlen (zur Herleitung siehe Tabelle 9 in Kapitel 6.3). Zudem soll gemäß Einzelhandelskonzept jeweils eine deutliche Zuordnung des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (vgl. EHK, Seite 115).

Das Verlagerungsvorhaben des Hagebaumarktes wird im EHK bereits diskutiert.

„Vor dem Hintergrund der Verlagerungsabsichten des am Standortbereich Böttinger Straße verorteten Baumarkts und den im Zuge der Projektrealisierung beabsichtigten Arrondierungen um weitere Einzelhandelsbetriebe ist im Rahmen des Sonderstandortkonzepts diese Entwicklung aufzugreifen. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sollten daher im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu dem projektierten Vorhabenstandort an der Düsseldorfer Straße erfolgen, so dass ein Standortbereich in Haan, der sich durch eine verkehrlich gute Anbindung auszeichnet, entwickelt werden kann, an dem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment weiterentwickelt werden kann. Die Weiterentwicklung an diesem Standort soll jedoch nur in nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen erfolgen. Zentrenrelevante Randsortimente sind im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze zu begrenzen [...]. Vor dem Hintergrund der landesplanerischen Vorgaben¹⁷ ist darauf hinzuweisen, dass der projektierte Standortbereich im Regionalplan als GIB ausgewiesen ist. Für künftige Einzelhandelsentwicklungen ist auf eine Änderung des Regionalplans abzielen.“

Als nachgeordnetes Ziel kann daher festgehalten werden, dass wenn besondere städtebauliche Gründe (u. a. zu geringe Flächenkapazitäten an den bestehenden

¹⁷ Fußnote 45 im Zitat: „LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (Stand: 17.04.2012): Ziel 1.“

Sonderstandorten) dafür sprechen nicht zentrenrelevanter Einzelhandel auch an anderen Standorten im Stadtgebiet entwickelt werden kann. Hierbei ist die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens zu prüfen.“

(EHK für die Stadt Haan, Stadt + Handel 2013, S. 100).

Das Vorhaben ist damit hinsichtlich des Bau-, sowie des Zoofachmarktes und der weiteren geplanten (nicht-großflächigen) Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment kongruent zu den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan, sofern die zentrenrelevanten Randsortimente entsprechend der Vorgaben begrenzt werden.

6.3 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstrukturen – Absatzwirtschaftliche Einordnung

Für die Hauptsortimente Baumarktsortiment i. e. S., Pflanzen/ Gartenbedarf, sowie zoologischer Bedarf, ist insbesondere das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen in Haan von Relevanz. Hinsichtlich der weiteren nicht-großflächigen Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten wurde ein zum EHK und dem LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel kongruenter Nutzungsumfang hergeleitet (vgl. Kapitel 6.1 und 6.2).

Hinsichtlich der Verlagerung des Baumarktes ist eine isolierte Betrachtung, begrenzt auf die Erweiterungsfläche und deren Auswirkung, unzulässig (siehe dazu Kapitel 2). Daher ist der prognostizierte Gesamtumsatz, der sich durch die Erweiterung und Verlagerung des Hagebaumarktes ergibt, abzüglich des Bestandsumsatzes des Betriebes in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen.

Die Berechnung der Umsatzumverteilungen erfolgt anhand von Varianten (moderate und worst case), die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Vorhabendaten (vgl. Kapitel 4) die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen (vgl. Kapitel 4 und 5). Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren/ Standortbereichen;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Vorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

Zu berücksichtigen ist ferner der Bestandsumsatz des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens (vgl. Kapitel 4), dieser ist vom Bestandsumsatz der Sortimentsbereiche

Baumarktsortiment i. e. S. und Pflanzen/ Gartenbedarf in Haan zu subtrahieren. Somit verbleibt der in Tabelle 16 dargestellte Bestandsumsatz in Haan und den Umlandkommunen in den relevanten Sortimentsbereichen.

Tabelle 16: Bestandsumsatz Sortimentsbereiche Baumarktsortiment i. e. S., Pflanzen/ Gartenbedarf und zoologischer Bedarf (ohne Hagebaumarkt)

Standortbereich	Baumarktsortiment i. e. S.	Pflanzen/ Gartenbedarf	zoologischer Bedarf
	Bestandsumsatz in Mio. €* Bestandsumsatz in Mio. €*		
ZVB Innenstadtzentrum Haan	0,3	< 0,1	0,2
ZVB Stadtteilzentrum Gruiten	0,1	0,1	0,1
ZVB Nahversorgungszentrum Düsseldorf StraÙe	< 0,1	< 0,1	0,2
sonstige Lagen Haan	1,0	2,6	1,6
Erkrath NZ Neuenhausplatz	< 0,1	< 0,1	< 0,1
sonstige Lagen Erkrath	< 0,1	4,4	1,1
sonstige Lagen Hilden	12,1	4,1	< 0,1
sonstige Lagen Mettmann	8,4	9,4	2,6
sonstige Lagen Solingen	20,3	6,1	5,7
sonstige Lagen Wuppertal	< 0,1	3,7	< 0,1
Gesamt**	42,2	30,5	11,6

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandserhebung Stadt + Handel 2012 und 2013, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur.

* auf 0,1 Mio. Euro gerundet

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt

Für die untersuchungsrelevanten Sortimente Baumarktsortiment i. e. S., Pflanzen/ Gartenbedarf und zoologischer Bedarf wird ein für die Bestandsstrukturen in Haan und seinem Umland umsatzumverteilungsneutraler Umsatzanteil („Streuumsatz“) angenommen. Damit wird sowohl der guten Verkehrslage des Vorhabenstandorts als auch den bestehenden Verflechtungen im Untersuchungsraum Rechnung getragen. Der umsatzumverteilungsneutrale Anteil für den Sortimentsbereich Baumarktsortiment i. e. S., sowie Pflanzen/ Gartenbedarf wird mit rd. 10 % veranschlagt. Für den Sortimentsbereich zoologischer Bedarf werden rd. 5 % angenommen (siehe Kapitel 4).

Die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Baumarktsortiment i. e. S., sowie Pflanzen/ Gartenbedarf, welche sich durch das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben des Hagebaumarktes in Haan und Umland ergeben, werden in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 17: Umsatzumverteilung in den Sortimentsbereichen Baumarktsortiment i. e. S. und Pflanzen/ Gartenbedarf

Standortbereich	Umsatzumverteilung Baumarktsortiment i. e. S.		Umsatzumverteilung Pflanzen/ Gartenbedarf	
	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %
ZVB Innenstadtzentrum Haan	*	*	*	*
ZVB Stadtteilzentrum Gruiten	*	*	*	*
ZVB Nahversorgungszentrum Düsseldorf Straße	*	*	*	*
sonstige Lagen Haan	~ 0,1	7 – 9	~ 0,2	6 – 8
Erkrath NZ Neuenhausplatz	*	*	*	*
sonstige Lagen Erkrath	*	*	0,3 – 0,4	7 – 8
sonstige Lagen Hilden	1,3 - 1,7	11 – 14	~ 0,3	6 – 8
sonstige Lagen Mettmann	~ 0,2	2 – 3	~ 0,2	~ 2
sonstige Lagen Solingen	0,8 – 1,0	4 – 5	~ 0,2	3 – 4
sonstige Lagen Wuppertal	*	*	~ 0,1	1 – 2
Gesamt**	2,4 – 3,1	6 – 7	1,1 – 1,5	4 – 5

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandserhebung Stadt + Handel 2012 und 2013; laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar (deutlich geringer als 0,05 Mio. Euro);

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Im Sortimentsbereich zoologischer Bedarf stellen sich die Umsatzumverteilungen wie folgt dar:

Tabelle 18: Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Zoologischer Bedarf

Standortbereich	Umsatzumverteilung zoologischer Bedarf	
	in Mio. Euro	in %
ZVB Innenstadtzentrum Haan	*	*
ZVB Stadtteilzentrum Gruiten	*	*
ZVB Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße	*	*
sonstige Lagen Haan	~ 0,7	40 – 45
Erkrath NZ Neuenhausplatz	*	*
sonstige Lagen Erkrath	~ 0,1	8 – 9
sonstige Lagen Hilden	*	*
sonstige Lagen Mettmann	~ 0,1	~ 4
sonstige Lagen Solingen	0,4 – 0,5	7 – 8
sonstige Lagen Wuppertal	*	*
Gesamt**	1,3 – 1,4	11 – 12

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandserhebung Stadt + Handel 2012 und 2013, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar (deutlich geringer als 0,05 Mio. Euro);

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Zentrenrelevante Randsortimente des Baumarktes

Baumärkte verfügen in unterschiedlichen Ausprägungen über zentrenrelevante Randsortimente. Je nach Dimensionierung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen können auch hieraus negative absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche resultieren. Um diese zu verhindern, ist die Festlegung entsprechender sortimentspezifischer Obergrenzen anzuraten, wodurch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen resultieren.

Ein Kriterium zur Ableitung neben einer Umsatzumverteilungsberechnung ist eine deutliche Unterordnung des Vorhabenumsatzes unter den Gesamtumsatz im jeweiligen Ort. Größenordnungsmäßig kann vereinfachend ein proportionaler Zusammenhang zwischen Verkaufsfläche zu Umsatz angenommen werden.

Empfehlenswert ist die Begrenzung der Vorhabenverkaufsfläche je zentrenrelevantem Sortimentsbereich auf maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche in Haan. Die Umsatzumverteilungen können sich damit rechnerisch auf maximal 15 % je ZVB belaufen. Praktisch verteilen sich diese Umsatzumverteilungen jedoch auf verschiedene zentrale Versorgungsbereiche, sowie sonstige Lagen innerhalb und außerhalb Haans. Damit ist annehmbar, dass die Umsatzumverteilungen je ZVB deutlich unter dem kritischen Schwellenwert von 10 % liegen und die zentrenrelevanten Randsortimente damit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen haben.

Aus diesen Annahmen ergeben sich folgende Obergrenzen für die zentrenrelevanten Randsortimente des Baumarktes.

Tabelle 19: Empfehlung für Begrenzungen zentrenrelevanter Randsortimente des Baumarktes

Sortiment	sortimentsbezogene Gesamtverkaufsfläche in Haan*	15 % entsprechen*	Begrenzung wird empfohlen auf
Bekleidung/ -schuhe**	2.500	350	< 50 m ²
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik***	1.050	150	< 50 m ²
Einrichtungszubehör	1.650	250	< 250 m ²
Elektrokleingeräte****	50	0	< 150 m ²
Glas/ Porzellan/ Keramik	1.300	200	< 200 m ²
Handarbeitsbedarf/ Kurzwaren/ Meterware Stoffe	350	50	< 50 m ²
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche (HBT)	750	100	< 100 m ²
Haushaltswaren (Hausrat)	650	100	< 100 m ²
Spielwaren/ Basteln	200	50	< 50 m ²
Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren (PBS)/ Bücher	500	50	< 50 m ²

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandserhebung Stadt + Handel 2012,

* ohne Hagebaumarkt; Werte gerundet auf 50 m²;

** im Hagebaumarkt bezogen auf Arbeitsbekleidung.

*** im Hagebaumarkt bezogen auf Pflanzenschutzmittel, Putzmittel, Haushaltsreiniger, etc.

**** In Haan besteht eine Unterversorgung in Bezug auf Elektrokleingeräte. Das Randsortiment darf in diesem Sortimentsbereich von den vorher gemachten Annahmen abweichen, sollte aber bezogen auf die durchschnittliche Betriebsgröße in den ZVB in Haan eine Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschreiten.

Die durchschnittlichen Verkaufsflächen¹⁸ der Baumärkte zeigen, dass diese üblicherweise in allen Sortimenten unterhalb dieser Verkaufsflächenfestsetzung bleiben.

Über die sortimentsgenaue Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist zu beachten, dass deren Gesamtverkaufsfläche nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche ausmachen darf und bezogen auf einen Baumarkt mit 6.600 m² VKF auf max. 660 m² zu beschränken ist.

¹⁸ Diese beruhen auf Erfahrungswerten und Bestandserhebungen von Stadt + Handel im gesamten Bundesgebiet zwischen 2005 und 2013.

6.4 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung

Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Haan und den umliegenden Kommunen sind durch die Vorhaben nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Haan

Durch die Vorhaben ergeben sich für die zentralen Versorgungsbereiche in Haan in den relevanten Sortimentsbereichen keine messbaren Umsatzumverteilungen (< 0,05 Mio. Euro).

Aufgrund dessen sind keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Haan

Durch die Vorhaben ergeben sich für die sonstigen Lagen in Haan prozentuale Umverteilungen i. H. v.

- rd. 7 – 9 % (rd. 0,1 Mio. Euro) (Baumarktsortiment i. e. S.),
- rd. 6 - 8 % (rd. 0,2 Mio. Euro) / Pflanzen/ Gartenbedarf), bzw.
- rd. 40 – 45 % (rd. 0,7 Mio. Euro) (zoologischer Bedarf).

Die Umsatzumverteilungen in den Hauptsortimenten des Baumarktes (Baumarktsortiment i. e. S./ Pflanzen/ Gartenbedarf) sind zwar messbar, da diese Sortimente hier jedoch überwiegend als Rand- und Nebensortiment angeboten werden, sind negative städtebaulichen Auswirkungen nicht zu erwarten.

Anders stellt sich die Situation im Sortimentsbereich zoologischer Bedarf dar. Die Umsatzumverteilung geht hier im Wesentlichen zu Lasten des bestehenden Fressnapf-Marktes (Hochdahler Straße 128). Zwei Zoofachmärkte in geringer Entfernung zueinander sind langfristig aus gutachterlicher Sicht nicht tragfähig, eine Betriebsaufgabe kann daher nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Lage wäre zu erwarten, dass der Bestandsmarkt Hochdahler Straße 128 hiervon betroffen wäre. Hier würde ein Leerstand der – allerdings hinsichtlich Verkaufsfläche, Andienung oder Parkplätzen ohnehin nicht mehr marktgängigen – Bestandsimmobilie drohen.

Nach Angaben des Vorhabenträgers könnte es sich um eine Verlagerungen des bestehenden Fachmarktes handeln. Aus gutachterlicher Sicht sollten der dann aufgegebenen Betriebsstandort bauplanungsrechtlich überplant werden, um eine Nachnutzung im Bereich zoologischer Bedarf auszuschließen.

Auswirkungen auf sonstige Lagen im Untersuchungsraum

Für die sonstigen Lagen in den Kommunen des Untersuchungsraumes ergeben sich z. T. messbare Umsatzumverteilungen. Anhand dieser sind jedoch vorhabenbedingte Betriebsaufgaben nicht zu erwarten. Demnach ergeben sich keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die entsprechenden Bestandsstrukturen.

Exemplarische Grobeinschätzung zu den Sortimentsbereichen Leuchten/ Lampen und Heimtextilien (bezogen auf Haan) (vgl. Kapitel 6.1)

Im Sortimentsbereich Leuchten/ Lampen bestand zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes eine Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² (ohne Hagebau). Hiervon befanden sich < 50 m² in zentralen Versorgungsbereichen. Hierbei handelt es sich um einen stark spezialisierten Facheinzelhändler. Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe ist nicht zu erwarten. Demnach ergeben sich keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Haan.

Im Sortimentsbereich Heimtextilien bestand zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes eine Verkaufsfläche von rd. 600 m² (ohne Hagebau). Hiervon befanden sich rd. 100 m² in zentralen Versorgungsbereichen. Bei diesem Betrieb handelt es sich um einen Handwerksbetrieb mit angeschlossenen Ausstellungsräumen. Die Einzelhandelsfunktion spielt eine eher untergeordnete Rolle. Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe ist nicht zu erwarten. Demnach ergeben sich keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Haan.

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

Der in Haan ansässige Hagebaumarkt erwägt eine Verlagerung an den Standort Düsseldorfer Straße und eine damit verbundene Verkaufsflächenerweiterung von aktuell rd. 3.200 m² auf rd. 6.600 m² Verkaufsfläche. Zudem ist die Ansiedlung weiterer nicht-großflächiger Fachmärkte am neuen Standort mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.600 m² geplant. In Rede stehen derzeit ein Zoofachmarkt und weitere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment¹⁹.

Die Vorhaben wurden hinsichtlich des LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, des EHK für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013) und hinsichtlich der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Haan und den umgebenden Kommunen geprüft und bewertet.

In der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse wurden zunächst die konkreten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den Sortimentsbereichen Baumarktsortiment i. e. S., Pflanzen/ Gartenbedarf, sowie zoologischer Bedarf ermittelt. Für die weiteren (nicht-zentrenrelevante) Nutzungen hat Stadt + Handel einen zum EHK und zum LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel kongruenten Nutzungsumfang hergeleitet.

In der Gesamtschau bleibt festzuhalten,

- dass sowohl das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben Hagebau, als auch die Ansiedlung eines Zoofachmarktes kongruent zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel sind, sofern das zentrenrelevante Randsortiment des Baumarktes begrenzt wird.
- dass die nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Sondergebiet 2 nur hinsichtlich des Ziel 8 unter die Bestimmungen des LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel fallen. Folgendes ist hinsichtlich dieser Betriebe festzuhalten:
 - Wesentliche Beeinträchtigungen des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Haan oder den Nachbarkommunen sind bei Betrieben mit den folgenden Hauptsortimenten (jeweils max. 800 m² VKF) nicht zu erwarten:
 - Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
 - Leuchten/ Lampen
 - Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
 - Sportgroßgeräte und Campingartikel (ohne Campingmöbel)
 - Kinderwagen

¹⁹ Im Rahmen dieses Verträglichkeitsgutachtens wurde davon ausgegangen, dass die Fachmärkte des SO2 nicht die Sortimente Baumarktsortiment i.e.S. und Pflanzen/ Gartenbedarf als Hauptsortiment und auch jeweils nicht dasselbe Hauptsortiment anbieten.

- zoologischer Bedarf
- Wesentliche Beeinträchtigungen des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Haan oder den Nachbarkommunen sind bei Betrieben mit dem folgenden Hauptsortiment unter Berücksichtigung einer Reduzierung der Verkaufsfläche nicht zu erwarten:
 - Fahrräder und Zubehör (bis zu 450 m² VKF)
- Wesentliche Beeinträchtigungen des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Haan oder den Nachbarkommunen sind bei Betrieben mit den folgenden Hauptsortimenten nicht ohne detaillierte Prüfung im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens auszuschließen:
 - Bettwaren
 - Elektro Großgeräte
 - Heimtextilien/ Gardinen
 - Teppiche (ohne Teppichböden)
- dass hinsichtlich der zentren-, bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente der Fachmärkte im SO2 zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum eine Begrenzung auf 10 % der Verkaufsfläche zu empfehlen ist. Damit einzelnen Randsortimenten keine prägende Bedeutung im Vergleich mit den Bestandsbetrieben insbesondere in zentralen Versorgungsbereichen in Haan zukommt, ist eine Begrenzung der Verkaufsfläche je zentren-, bzw. zentren- und nahversorgungsrelevantem Randsortiment auf max. 50 m² zu empfehlen. Zudem soll gemäß Einzelhandelskonzept jeweils eine deutliche Zuordnung des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (vgl. EHK, Seite 115).
- dass hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente des Baumarktes eine Begrenzung gemäß der Darstellungen in Kapitel 6.3 vorzunehmen ist.
- dass von der Baumarktverlagerung und der Ansiedlung des Zoofachmarktes keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Haan und den Umlandkommunen zu erwarten sind. Dies trifft auch in Hinblick auf die zentrenrelevanten Randsortimente des Baumarktes zu, sofern diese beschränkt werden.
- dass das Baumarkt- und das Zoofachmarktvorhaben, sowie die Ansiedlung von weiteren nicht-großflächigen Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten kongruent zu den Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013) sind.
- dass die sonstigen Lagen in den Sortimentsbereichen Baumarktsortiment i.e.S., Pflanzen/ Gartenbedarf, sowie zoologischer Bedarf nur bezogen auf Haan (Fressnapf-

Zoofachmarkt), sowie Hilden (Obi-Baumarkt) nennenswert betroffen sind. Nach Auskunft des Vorhabenträgers könnte es sich jedoch gegebenenfalls um die Verlagerung des bestehenden Zoofachmarktes handeln. In diesem Sinne handelt es sich bei der vorliegenden Analyse um eine worst-case-Betrachtung. Die Umsatzverluste des Obi-Baumarktes in Hilden würden jedoch lediglich bislang aus Haan nach Hilden abfließende Kaufkraft zurückbinden.

- sich somit die geplanten Vorhaben als kongruent im Kontext der zentralörtlichen Funktion Haans und der Entwicklungszielstellungen für Haan darstellen, sofern die getroffenen Empfehlungen für die Begrenzung der Sortimente im Bebauungsplan umgesetzt werden.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	„Lage in der Region“: Nachbarstädte, wesentliche Verkehrswege, landesplanerische Zentralitätsstufe der Nachbarkommunen _____	6
Abbildung 2:	In Rede stehendes Vorhaben _____	8
Abbildung 3:	Gewichtung der Verkaufsfläche der verschiedenen Bereiche von Bau- und Gartenfachmärkten für Umsatzprognosen nach BHB – Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e.V. _____	13
Abbildung 4:	Einkaufsorientierung in Haan _____	20
Abbildung 5:	Darstellung des Untersuchungsraumes _____	21
Abbildung 6:	Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadtzentrum Haan _____	30
Abbildung 7:	Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Gruiten als zentraler Versorgungsbereich _____	32
Abbildung 8:	Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Düsseldorfer Straße als zentraler Versorgungsbereich _____	34
Abbildung 9:	Räumliche Festlegung des Sonderstandortes Mettmann-Düsseldorfer Straße _____	36
Abbildung 10:	Abgrenzung ZVB Erkrath-Neuenhausplatz _____	38

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Haan (in m ² VKF) _	10
Tabelle 2:	Umsatzschätzung Bestandsbetrieb Hagebau _____	14
Tabelle 3:	Vorhabenplanung Verlagerung und Erweiterung Hagebaumarkt Haan _____	14
Tabelle 4:	Flächenproduktivität und Umsatzprognose für das Vorhaben Hagebau nach Verlagerung und Erweiterung auf 6.600 m ² VKF in Spannweiten _____	16
Tabelle 5:	Vorhabenplanung weitere Fachmärkte _____	17

Tabelle 6:	Sortimentspezifischer umzuverteiler Umsatz in Mio. Euro in Spannweiten in den Hauptsortimenten der Verlagerungs-, bzw. Ansiedlungsvorhaben _____	18
Tabelle 7:	Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen in m ² in den Sortimentsbereichen Baumarktsortiment i. e. S., Pflanzen/ Gartenbedarf in Haan _____	22
Tabelle 8:	Umsatz in Mio. Euro** in den Sortimentsbereichen Baumarktsortiment i. e. S., Pflanzen/ Gartenbedarf in Haan _____	23
Tabelle 9:	Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen in m ² im Sortimentsbereich zoologischer Bedarf in Haan _____	23
Tabelle 10:	Umsatz in Mio. Euro** im Sortimentsbereich zoologischer Bedarf in Haan _____	24
Tabelle 11:	Verkaufsflächen zentrenrelevante Randsortimente in m ² Hagebaumarkt Haan (vor und nach Erweiterung und Verlagerung) _____	25
Tabelle 12:	Verkaufsflächen in m ² in den zentrenrelevanten Randsortimenten (ohne Hagebaumarkt) in Haan _____	26
Tabelle 13:	Kaufkraft in Mio. Euro in den Sortimenten Baumarktsortiment i. e. S., Pflanzen/ Gartenbedarf und Blumen/ zoologischer Bedarf in Haan _____	27
Tabelle 14:	Umsatz/ Kaufkraft-Relation in den nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten des Vorhabens _____	41
Tabelle 15:	Nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Haaner Liste: Vergleich mit der Einordnung in den Umlandkommunen _____	47
Tabelle 16:	Bestandsumsatz Sortimentsbereiche Baumarktsortiment i. e. S., Pflanzen/ Gartenbedarf und zoologischer Bedarf (ohne Hagebaumarkt) _____	54
Tabelle 17:	Umsatzumverteilung in den Sortimentsbereichen Baumarktsortiment i. e. S. und Pflanzen/ Gartenbedarf _____	55
Tabelle 18:	Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Zoologischer Bedarf _____	56
Tabelle 19:	Empfehlung für Begrenzungen zentrenrelevanter Randsortimente des Baumarktes _____	58

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

IFH Köln (2013): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2013, Köln.

Stadt + Handel (2013): Einzelhandelskonzept für die Stadt Haan, Dortmund.

Junker und Kruse (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mettmann, Dortmund.

Cima (2008): Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept Stadt Erkrath, Köln.

Dähne-Verlag (2013): diy 04/2013

Sonstige Quellen

Statista GmbH (EHI handeldaten.de)

Factbook Einzelhandel

Landesentwicklungsplan NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel