

# Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Küchenfachmarkts in Haan

unter besonderer Berücksichtigung  
des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO (Atypik-Regel)

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder  
Dipl.-Ing. Nina Droletz

Dortmund, 01. August 2012

---

**Im Auftrag:**

Einrichtungshaus Ostermann GmbH & Co. KG  
Fredri-Ostermann-Straße 1  
58454 Witten

**Auftragnehmer**

**Stadt + Handel**

**Stadt + Handel**

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Huckarder Straße 12  
44147 Dortmund  
fon 0 231. 8 62 68 90  
fax 0 231. 8 62 68 91

Hirschstraße 89  
76137 Karlsruhe  
fon 0 721. 14 51 22 62  
fax 0 721. 14 51 22 63

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

---

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Anlass und Untersuchungsziel</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Methodik</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
3.1	Stadt Haan	8
3.2	Vorhabenstandort	9
<b>4</b>	<b>Markt- und Standortanalyse</b>	<b>10</b>
4.1	Einzugsgebiet und Untersuchungsraum	10
4.2	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	11
4.3	Nachfrageanalyse	18
4.4	Zusammenfassung der Markt- und Standortanalyse	20
<b>5</b>	<b>Vorhabendaten</b>	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>Prüfung der städtebaulichen/ raumordnerischen Auswirkungen</b>	<b>23</b>
6.1	Städtebauliche Einordnung und Einordnung gemäß Einzelhandelskonzept Haan (CIMA 2006)	24
6.2	Betriebliche Einordnung	26
6.3	Absatzwirtschaftliche Einordnung: Umsatzumverteilungen	27
6.4	Einordnung in den Landesentwicklungsplan – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (Entwurf)	31
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>37</b>
	Abbildungsverzeichnis	40
	Tabellenverzeichnis	40
	Quellenverzeichnis	41
	Untersuchungsrelevante zentrale Versorgungsbereiche	42

## 1 Anlass und Untersuchungsziel

Die Firma Einrichtungshaus Ostermann GmbH & Co. KG plant die Ansiedlung eines Küchenfachmarktes mit 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Haan nördlich der Straße Schmachtenberg. In dem Vorhaben sollen auf rd. 4.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche das Sortiment Küchenmöbel angeboten werden, ergänzt um 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche des Sortiments Elektrogroßgeräte (Weiße Ware). Weitere Sortimente bzw. zentrenrelevante Randsortimente sind in der Konzeptionierung des Vorhabens nicht vorgesehen. Der Standort befindet sich in unmittelbarer Nähe zu dem bestehenden Möbelhaus und dem Möbelmitnahmemarkt Trends der Firma Ostermann und liegt derzeit z. T. in einem GIB und einem im Regionalplan dargestellten regionalen Grünzug. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Angebotstyp, welcher aufgrund der klaren Ausrichtung auf einen großformatigen nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Küchen, integriert: Elektrogroßgeräte) ohne die Hinzunahme zentrenrelevanter Randsortimente ggf. die Kriterien der sogenannten Atypik i. S. des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO erfüllt.

Zur Klärung der Frage der Genehmigungsfähigkeit sind somit folgende Aspekte zu klären:

- Welche städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen in Haan sind zu erwarten?
- Sind mehr als unwesentliche städtebauliche Auswirkungen auf Standortstrukturen in Haan oder in Nachbarkommunen/ im weiteren Einzugsbereich zu erwarten? Ist der Sortimentsbereich Elektrogroßgeräte ggf. in einer oder mehreren Nachbarkommunen als zentrenrelevant eingestuft? Welche Konsequenz kann dies auf die Entwicklung dortiger zentraler Versorgungsbereiche haben?
- Liegen insgesamt genügend Anhaltswerte dafür vor, dass von dem Vorhaben keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgehen?

Ziel des vorliegenden Gutachtens ist es, der Stadt Haan eine fachfundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsgrundlage für das weitere Planverfahren und die kommunale Abwägung bezüglich des geplanten Möbelfachmarkts unter besonderer Würdigung des Aspekts, ob Hinweise vorliegen, dass das Vorhaben nicht unter die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt und gemäß Satz 4 als ‚atypisch‘ zu bezeichnen ist.

## 2 Methodik

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

### Untersuchungsraum

Die Abgrenzung des Untersuchungsraums ist ein wesentlicher Schritt zur Vorbereitung der Modellberechnungen. Die Ableitung erfolgt v. a. unter Berücksichtigung der die Untersuchungsräume begrenzenden Konkurrenzstandorte sowie der Beachtung sortimentspezifischen Einkaufsverhaltens im Bereich Küchenmöbel und der verkehrlichen Anbindung des Vorhabenstandorts.

Aufgrund der Verflechtungsräume der Möbelbranche und im Speziellen im Spezialsortiment Küchenmöbel, die regelmäßig weiter zu fassen sind als für sonstige Sortimentsgruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, und der Konzentration wettbewerbsprägender Anbieter mit (teil-)regionaler Ausstrahlung, ist der Untersuchungsraum für das Vorhaben großräumig zu fassen (vgl. Kapitel 4.1).

### Einzelhandelsbestandserhebung

Für die im Sinne der Untersuchungsfragestellung relevanten Sortimente Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte wurde durch Stadt + Handel im August 2011 eine sortimentsspezifische Vor-Ort-Erhebung im Untersuchungsraum durchgeführt (vgl. Kapitel 4.1 und 4.2).

Die vorhabenbedingten zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Untersuchungsraum sind insbesondere abhängig von der Distanz des Vorhabenstandorts zu den Wettbewerbs- und Einzelhandelsstandorten sowie der Systemähnlichkeit dieser Wettbewerbsstrukturen zum Vorhaben. Mit Zunahme der Entfernung der Angebotstrukturen zum Vorhabenstandort werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf diese abnehmen, so dass für die weiter entfernt liegenden Kommunen insgesamt geringere absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu erwarten sind, als für die Bestandsstrukturen in Haan selbst oder in den direkten Nachbarkommunen.

Aufgrund der voran stehenden Aspekte erfolgt eine differenzierte, dreigliedrige Bestandserhebung im Untersuchungsraum (vgl. Kapitel 4.1):

- In der Stadt Haan selbst werden die untersuchungsrelevanten Sortimente Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte flächendeckend erhoben.
- In den Nachbarkommunen von Haan sowie in Wülfrath werden die im Sinne der Untersuchungsfragestellungen relevanten Sortimente Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte sowohl in den zentralen Versorgungsbereichen (nur Haupt- und Nebenzentren) wie auch die strukturprägenden Bestandsbetriebe<sup>1</sup> in sonstigen Lagen

---

<sup>1</sup> Küchenfachmärkte, Möbelfachmärkte mit Küchenabteilung, Baumärkte mit ausgeprägten Küchenfachabteilungen sowie Elektrofachmärkte.

erhoben. Auf vorliegende Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche durch kommunale Rahmenplanungen (z. B. Einzelhandelskonzepte) wurde dabei zurückgegriffen.

- Im weiteren Untersuchungsraum wurden nur die strukturprägenden Bestandsbetriebe<sup>2</sup> (Lage sowohl in zentralen Versorgungsbereichen wie auch in sonstigen Lagen) erhoben.

## **Umsatz (Umsatzschätzung Bestand / Umsatzprognose Vorhaben)**

Aufbauend auf der Erhebung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen erfolgt eine Umsatzschätzung<sup>3</sup> für die einzelnen Betriebe und Sortimente der Bestandsstrukturen sowie für das Vorhaben.

Basis für die Umsatzschätzung der Bestandsstrukturen bilden

- branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten.de, Factbook Einzelhandel 2011, Möbelkultur),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum,
- laufende Auswertung von Fachliteratur und
- Berücksichtigung der konkreten Standort- und Betriebsrahmenbedingungen vor Ort.

Die tatsächliche Betriebsbegehung und die sortimentspezifische Verkaufsflächenaufteilung der Bestandsstrukturen ist dabei notwendige Voraussetzung, um mögliche Abweichungen von branchenspezifischen Kennziffern anhand der konkreten örtlichen Situation fundiert bewerten zu können.

Die Umsatzprognose für das geplante Vorhaben orientiert sich an

- branchen- und betriebsüblichen Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten.de, Factbook Einzelhandel 2011, Möbelkultur),
- Kennwerten aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufender Auswertung von Fachliteratur,
- Abgleich vorliegender Einzelhandelsgutachten und
- Berücksichtigung der konkreten Standortrahmenbedingungen vor Ort.

---

<sup>2</sup> Küchenfachmärkte, Möbelfachmärkte mit Küchenabteilung, Baumärkte mit ausgeprägten Küchenfachabteilungen sowie Elektrofachmärkte.

<sup>3</sup> Alle Umsatzangaben brutto und per anno (p. a.).

## Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IBH-Kaufkraftkennziffern<sup>4</sup> aus dem Jahr 2011 für die Kommunen des Untersuchungsraumes unter Berücksichtigung der vom Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) veröffentlichten Einwohnerzahlen<sup>5</sup> der Kommunen.

## Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens

Die Ermittlung der durch das Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen wird in Ergänzung zur Analyse der städtebaulichen und betrieblichen Eigenschaften des Vorhabens (im Hinblick auf § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO) durchgeführt. Somit wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, welches Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen auf die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Einzelhandelsstrukturen in Haan sowie in den weiteren Kommunen im Untersuchungsraum zulässt. Anhand dieser Ergebnisse können sodann ergänzende Rückschlüsse gezogen werden, welche städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind und ob das Vorhaben die Kriterien der Atypik gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO erfüllt.

Als wichtige Eingangsgröße hierfür dient das Soll-Umsatzvolumen als absatzwirtschaftliches Volumen des geplanten Vorhabens, welches auf Grundlage von plausibel erreichbaren Umsatzspannen anhand von spezifizierten Kennwerten der Handelsforschungsinstitute und standortspezifischen Rahmenbedingungen für das Planvorhaben ermittelt wurde. Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt demnach anhand verschiedener Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ inkl. städtebaulichen worst case Annahmen wird ein hinreichender Abwägungsspielraum aufgezeigt.

Eingangswerte in die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens gemäß den vorstehenden Erläuterungen:

- aktuelle Verkaufsflächen nach Sortimentsgruppen, Anbietern und Standorten;
- spezifische Flächenproduktivitäten nach Sortimentsgruppen, Anbietern und Standorten;
- sortimentsgruppenspezifische und summierte Umsatzzahlen der Anbieter und Standorte;

---

<sup>4</sup> Ehemals Kaufkraftkennziffern der BBE Köln.

<sup>5</sup> Nur Hauptwohnsitz.

- Distanz und Raumwiderstände zwischen den Nachfrage- und Angebotsstandorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter/ Standorte (Kopplungsmöglichkeiten etc.) und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren/ Standortqualitätsgewichtung;
- der zu erwartende Umsatz eines Planvorhabens in realistischen Spannweiten (inkl. städtebaulichem worst case), darunter auch betreiberunabhängige Spannweiten; die räumliche Nähe zu den bestehenden Möbelanbietern der Firma Ostermann im Standortumfeld wird dabei ebenfalls berücksichtigt.
- einzelhandelsrelevante Kaufkraft für die relevanten Sortimentsgruppen im Untersuchungsraum.

Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung die Wettbewerbsrelevanz („Systemähnlichkeit“) der Anbieter und Angebotsstandorte zueinander.

Diese Kennwerte werden – jeweils nach Sortimentsbereich und Standorten differenziert – unter Berücksichtigung der Raumwiderstände nach Entfernung aufbereitet und in ein absatzwirtschaftliches Berechnungsmodell eingestellt.

## **Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens**

Die durch das Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen sind ein Bewertungsaspekt für die Einordnung des Vorhabens. Aus diesen wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und 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 auf zentrale Versorgungsbereiche und sonstigen Einzelhandelsstrukturen in Haan sowie im Untersuchungsraum zulässt. Dies ist ein Bewertungsparameter für die Beurteilung, ob das Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkungen der Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entgegen steht, oder ob es die Kriterien der Atypik gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erfüllt.

## **Betriebliche Besonderheiten des Vorhabens**

Der Einzelhandelserlass NRW konkretisiert die gesetzlichen Vorgaben der BauNVO und gibt in 2.7.2 Anhaltspunkte, wann für einen Einzelhandelsbetrieb wegen einer atypischen Fallgestaltung die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 nicht gilt. Es werden folgende betriebliche Besonderheiten für Einzelhandelsbetriebe angeführt:

- Warenangebot eines Betriebes, das üblicherweise mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten wird (z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt);
- Warenangebot eines Betriebes, das in einer gewissen Beziehung zu gewerblichen Nutzungen steht (z. B. Baustoffhandel, Büromöbelhandel);



- Warenangebot eines Betriebes, das geringe Zentrenrelevanz (Sortiment nicht zentrenrelevant) aufweist;
- Warenangebot eines Betriebes, das einen typischerweise großen Flächenbedarf aufweist.

(vgl. Einzelhandelserlass NRW 2008: S. 17 ff).

Anhand der Überprüfung der Aspekte der betrieblichen Besonderheiten kann bewertet werden, ob das Vorhaben die Kriterien der Atypik gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erfüllt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens können als zusätzliches Bewertungskriterium herangezogen werden.

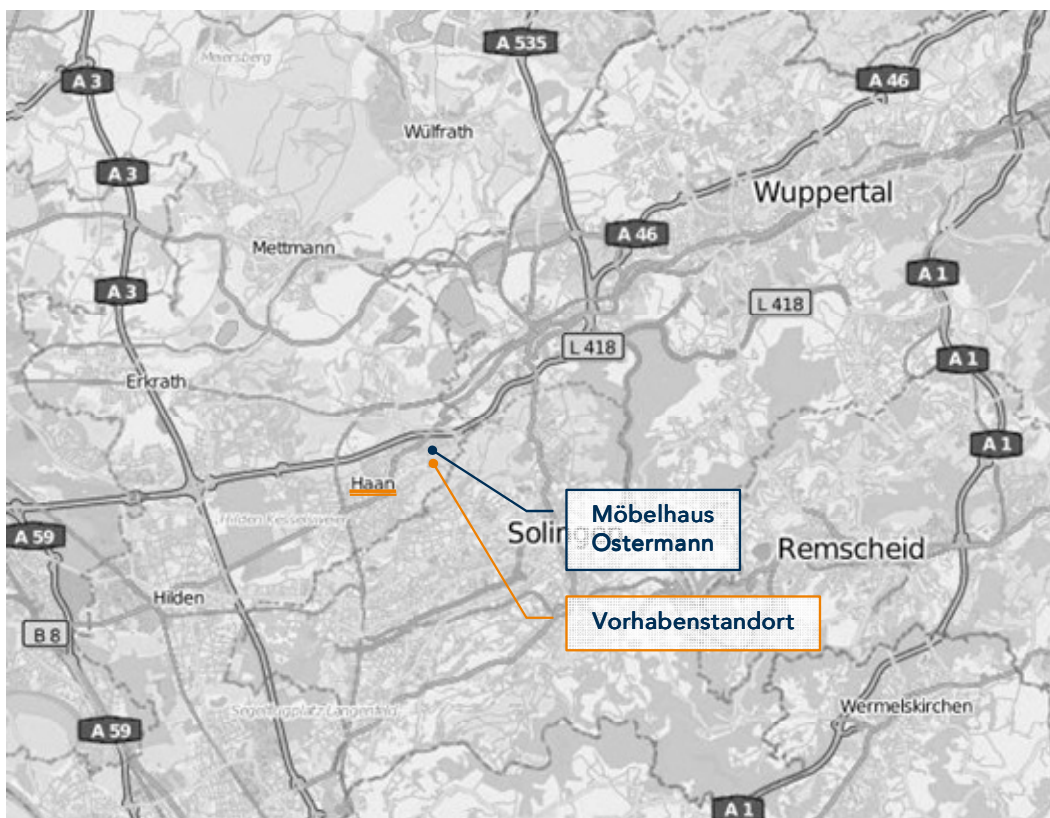
## 3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

### 3.1 Stadt Haan

Die Stadt Haan, im Kreis Mettmann gelegen, besteht aus den ehemals selbstständigen Orten Haan und Gruitzen. Die Einwohnerzahl liegt derzeit bei rd. 29.000<sup>6</sup>. Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist die Stadt Haan als Mittelzentrum klassifiziert. Sie ist umgeben von den ebenfalls als Mittelzentren eingestuften Kommunen Wülfrath, Mettmann, Erkrath, Hilden und Solingen sowie dem Oberzentrum Wuppertal (vgl. LEP NRW).

Die verkehrliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr ist aufgrund der Lage entlang der Bundesautobahn (BAB) 46 sowie der räumlichen Nähe zur westlich verlaufenden BAB 3 als sehr gut zu beschreiben. Der Bahnhof der Stadt Haan ermöglicht u. a. eine gute Anbindung in Richtung Leverkusen, Wuppertal und Düsseldorf.

Abbildung 1: Lageplan der Stadt Haan



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis OpenStreetMap – veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0.

<sup>6</sup> IT.NRW

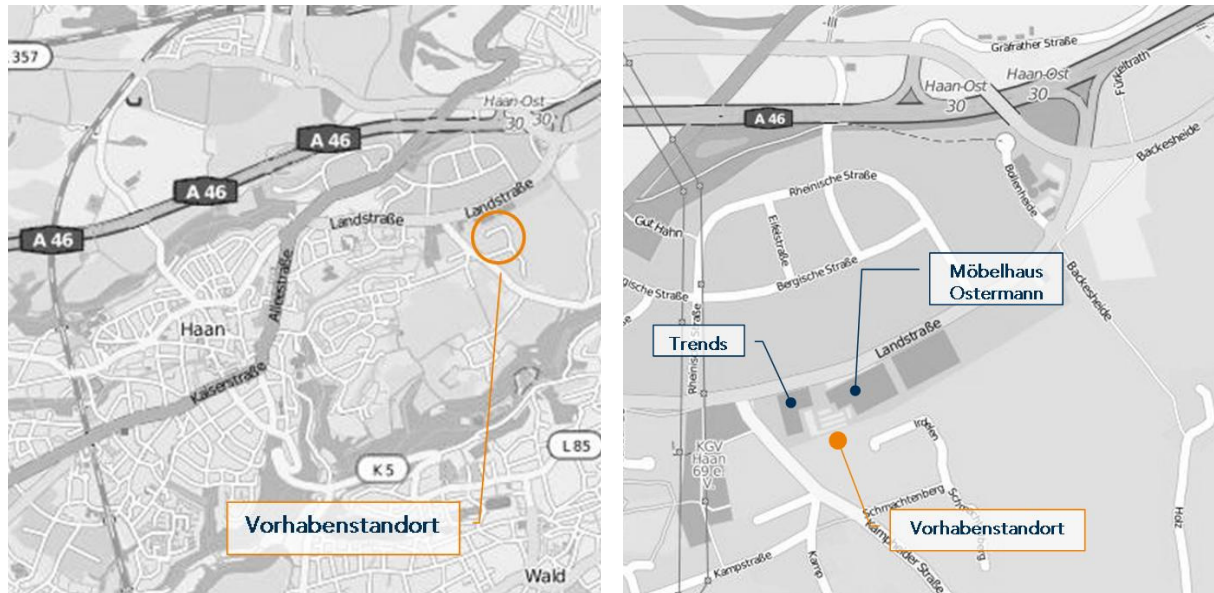
### 3.2 Vorhabenstandort

Der Vorhabenstandort des in Rede stehenden Küchenfachmarktes befindet sich in siedlungsräumlich integrierter Lage in direkter räumlicher Nähe zum bestehenden Möbelhaus Ostermann sowie Ostermann Trends an der Landstraße.

Nördlich des Vorhabenstandorts verläuft die BAB 46. Über die Anschlussstelle Haan-Ost ist eine Anbindung des Vorhabenstandorts an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch eine Haltestelle im Kreuzungsbereich der Landstraße mit der Rheinischen Straße gegeben. Hier verkehren Buslinien u. a. in Richtung Düsseldorf und Wuppertal. Der Standort ist jedoch vorwiegend autokundenorientiert auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) ausgerichtet.

Abbildung 2: Vorhabenstandort Küchenfachmarkt



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis OpenStreetMap – veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0.

## 4 Markt- und Standortanalyse

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

### 4.1 Einzugsgebiet und Untersuchungsraum

Das perspektivische Einzugsgebiet des in Rede stehenden Küchenfachmarkts in Haan wird im Wesentlichen durch die strukturprägenden Wettbewerber (Küchenfachmärkte, Möbelfachmärkte mit Küchenabteilung, Baumärkte mit ausgeprägten Küchenfachabteilungen sowie Elektrofachmärkte) im weiteren Umfeld begrenzt. Aufgrund

- der speziellen Ausprägung des geplanten Fachmarkts mit dem Spezialangebot Küchenmöbel und dem begrenzten Randsortiment Elektrogroßgeräte, das derzeit in dieser Form regional nicht in dieser Ausprägung angeboten wird,
- der sehr guten überörtlichen Verkehrsanbindung des Vorhabenstandorts in direkter Nachbarschaft zu dem bestehenden Möbelhaus Ostermann und dem Möbelmitnahmenmarkt Ostermann Trends

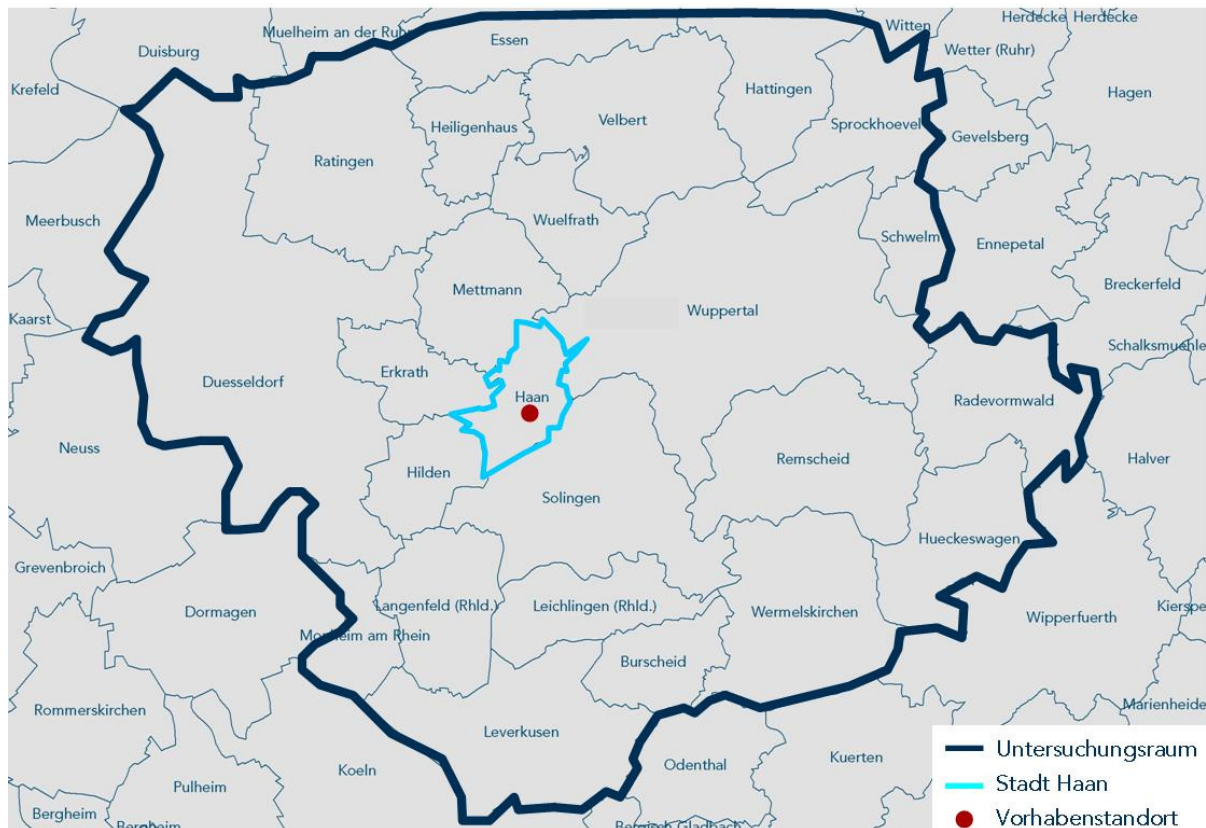
ist von einem (über-)regionalen Einzugsgebiet auszugehen.

Das originäre Einzugsgebiet des Vorhabens dürfte sich auf die Kommunen Wuppertal, Solingen, Hilden, Erkrath, Mettmann und Wülfrath beschränken. Die an diesen Bereich angrenzenden Kommunen dürften dem weiteren Einzugsgebiet des Vorhabens zuzurechnen sein, die Kaufkraftbindung durch den geplanten Küchenfachmarkt wird in diesem Bereich mit zunehmender Entfernung zum Vorhabenstandort aufgrund der dort sowie der außerhalb dieses weiteren Einzugsgebiets verorteten Wettbewerbsstrukturen bereits deutlich abnehmen.

Für die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in das direkte und indirekte Umfeld ist der Untersuchungsraum des Vorhabens weiter zu fassen als das Einzugsgebiet des Vorhabens. Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass auch die Einzugsbereichsüberschneidungen von Standorten, welche bisher die Kaufkraft aus dem jeweiligen Einzugsbereich gebunden haben, mit dem Vorhaben hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch diese Einzugsbereichsüberschneidung ergeben sich für diese Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Die nachfolgende Abbildung stellt den Untersuchungsraum dar.

Abbildung 3: Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung.

## 4.2 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

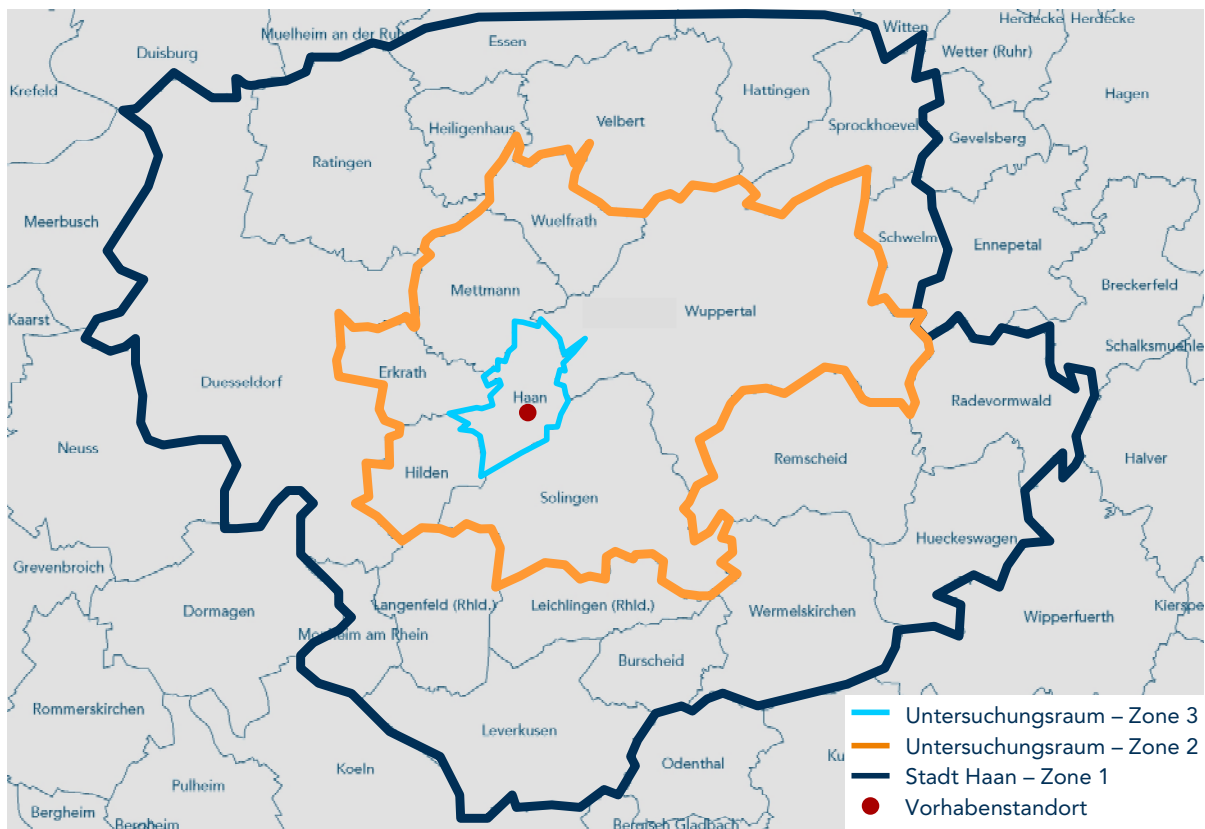
Die Bestandserhebung im Untersuchungsraum erfolgt vor dem Hintergrund der voran stehenden Aspekte (vgl. Kapitel 4.1) differenziert nach Zonen, so dass sich eine dreigliedrige Bestandserhebung im Untersuchungsraum ergibt:

- Zone I: Stadt Haan  
Flächendeckende Erhebung des untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbestands (Sortimente Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte)
- Zone II: Nachbarkommunen sowie Wülfrath  
Erhebung des untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbestands in den zentralen Versorgungsbereichen (nur Haupt-/ Nebenzentren) sowie strukturprägende Betriebe<sup>7</sup> in sonstigen Lagen

<sup>7</sup> Küchenfachmärkte, Möbelfachmärkte mit Küchenabteilung, Baumärkte mit ausgeprägten Küchenfachabteilungen sowie Elektrofachmärkte.

- Zone III: Weiterer Untersuchungsraum  
Erhebung der strukturprägenden Bestandsbetriebe<sup>8</sup> (Lage sowohl in zentralen Versorgungsbereichen wie auch in sonstigen Lagen)

Abbildung 4: Zonierung des Untersuchungsraums für die Bestandserhebung



Quelle: Eigene Darstellung.

Nachfolgend wird der untersuchungsrelevante Einzelhandelsbestand der Sortimentsbereiche Elektrogroßgeräte und Küchenmöbel im Untersuchungsraum nach Zonen gegliedert dargestellt. Dabei werden in den Zonen 2 und 3 nur die zentralen Versorgungsbereiche dargestellt, welche in einem der beiden Sortimentsbereiche Bestandsstrukturen aufweisen.

<sup>8</sup> Küchenfachmärkte, Möbelfachmärkte mit Küchenabteilung, Baumärkte mit ausgeprägten Küchenfachabteilungen sowie Elektrofachmärkte.

**Tabelle 1: Verkaufsflächen Sortimente Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte im Untersuchungsraum (in m<sup>2</sup>)\***

Kommune	Lage	Küchenmöbel	Elektrogroßgeräte
Haan (Zone I)	Innenstadt	-	< 50
	Stadtteilzentrum Gruiten	-	-
	Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße	-	-
	Sonstige Lagen	550	150
<b>Zone II – Engerer Untersuchungsraum</b>			
Erkrath	Hauptzentrum Hochdahl- Mitte	-	50
	Sonstige Lagen	1.700	350
Hilden	Hauptzentrum	50	300
	Sonstige Lagen	1.650	500
Mettmann	Hauptgeschäftsbereich	650	100
	Sonstige Lagen	50	< 50
Solingen	Hauptzentrum Mitte	300	1.150
	Nebenzentrum Ohligs	-	50
	Sonstige Lagen	1.800	500
Wülfrath	Hauptgeschäftsbereich	< 50	50
	Sonstige Lagen	1.100	50
Wuppertal	Hauptzentrum Barmen	950	800
	Hauptzentrum Elberfeld	200	950
	Nebenzentrum Cronenberg	600	250
	Nebenzentrum Oberbarmen	50	50
	Nebenzentrum Ronsdorf	-	150
	Sonstige Lagen	6.350	2.250
<b>Zone III – Weiterer Untersuchungsraum</b>			
Burscheid	Sonstige Lagen	< 50	< 50
Düsseldorf	ZVB	1.300	600
	Sonstige Lagen	6.600	5.000
Essen	Sonstige Lagen	500	100
Hattingen	ZVB	-	300
	Sonstige Lagen	100	100
Heiligenhaus	Sonstige Lagen	< 50	-
Hückeswagen	Sonstige Lagen	350	50
Langenfeld	ZVB	-	250
	Sonstige Lagen	7.400	7.500
Leichlingen	Sonstige Lagen	-	-

Kommune	Lage	Küchenmöbel	Elektro Großgeräte
Leverkusen		-	300
	Sonstige Lagen	3.100	1.400
Monheim am Rhein	Sonstige Lagen	1.100	350
Radevormwald	ZVB	600	150
Ratingen	Sonstige Lagen	6.100	1.200
Remscheid	ZVB	-	250
	Sonstige Lagen	1.950	400
Schwelm	Sonstige Lagen	3.300	400
Sprockhövel	Sonstige Lagen	50	50
Velbert	ZVB	-	350
	Sonstige Lagen	1.050	400
Wermelskirchen	Sonstige Lagen	400	100
<b>Gesamt**</b>		<b>50.050</b>	<b>27.100</b>

Quelle: Stadt + Handel 2011;

\* auf 50 m<sup>2</sup> gerundet;

\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Für die dargestellten Verkaufsflächen ergeben sich folgende Umsatzschätzungen:

**Tabelle 2: Umsatzschätzung Sortimente Küchenmöbel und Elektro Großgeräte im Untersuchungsraum (in Mio. Euro)\***

Kommune	Lage	Küchenmöbel	Elektro Großgeräte
Haan (Zone I)	Innenstadt	-	< 0,1
	Stadtteilzentrum Gruitzen	-	-
	Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße	-	-
	Sonstige Lagen	1,1	0,5
<b>Zone II – Engerer Untersuchungsraum</b>			
Erkrath	Hauptzentrum Hochdahl- Mitte	-	0,3
	Sonstige Lagen	3,7	1,0
Hilden	Hauptzentrum	0,1	1,2
	Sonstige Lagen	3,4	1,4
Mettmann	Hauptgeschäftsbereich	1,3	0,3
	Sonstige Lagen	0,1	< 0,1
Solingen	Hauptzentrum Mitte	0,6	5,0
	Nebenzentrum Ohligs	-	0,1
	Sonstige Lagen	3,6	1,5
Wülfrath	Hauptgeschäftsbereich	< 0,1	0,2
	Sonstige Lagen	2,1	0,1



Kommune	Lage	Küchenmöbel	Elektrogroßgeräte
Wuppertal	Hauptzentrum Barmen	2,0	2,9
	Hauptzentrum Elberfeld	0,5	3,8
	Nebenzentrum Cronenberg	1,2	0,8
	Nebenzentrum Oberbarmen	0,1	0,1
	Nebenzentrum Ronsdorf	-	0,5
	Sonstige Lagen	12,7	6,9

## Zone III – Weiterer Untersuchungsraum

Burscheid	Sonstige Lagen	< 0,1	< 0,1
Düsseldorf	ZVB	3,2	2,3
	Sonstige Lagen	14,6	18,6
Essen	Sonstige Lagen	1,0	0,2
Hattingen	ZVB	-	1,2
	Sonstige Lagen	0,2	0,2
Heiligenhaus	Sonstige Lagen	< 0,1	-
Hückeswagen	Sonstige Lagen	0,7	0,2
Langenfeld	ZVB	-	1,1
	Sonstige Lagen	15,8	21,0
Leichlingen	Sonstige Lagen	-	-
Leverkusen	ZVB	-	1,3
	Sonstige Lagen	6,3	4,7
Monheim am Rhein	Sonstige Lagen	2,2	0,8
Radevormwald	ZVB	1,1	0,4
Ratingen	Sonstige Lagen	12,6	3,4
Remscheid	ZVB	-	1,2
	Sonstige Lagen	3,8	1,1
Schwelm	Sonstige Lagen	6,9	1,1
Sprockhövel	Sonstige Lagen	0,1	0,1
Velbert	ZVB	-	1,3
	Sonstige Lagen	2,1	1,1
Wermelskirchen	Sonstige Lagen	0,9	0,3
<b>Gesamt**</b>		<b>103,9</b>	<b>88,1</b>

Quelle: Stadt + Handel 2011, Einzelhandelskonzepte der Kommunen, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur;

\* auf 0,1 Mio. Euro gerundet, Umsatz brutto;

\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Bestandsanalyse verdeutlicht, dass die Bestandstrukturen der Sortimentsbereiche Elektrogroßgeräte und Küchenmöbel vorrangig außerhalb der analysierten zentralen Versorgungsbereiche verortet sind: Das Sortiment Küchenmöbel weist im gesamten Untersuchungsraum eine Verkaufsfläche von rd. 50.000 m<sup>2</sup> auf; hiervon sind lediglich rd. 10 % in den

zentralen Versorgungsbereichen verortet. Im Sortimentsbereich Elektrogroßgeräte sind rd. 20 % der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen verortet. Aufgrund der Verortung der Angebotstrukturen in beiden Sortimentsbereichen vorrangig in dezentralen Lagen wird deutlich, dass diese aktuell nicht bzw. nur sehr eingeschränkt eine zentrenprägende Funktion aufweisen bzw. nur sehr eingeschränkt für die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung sind.

Dieser Umstand wird auch durch die Einordnung des Sortiments Küchenmöbel (bzw. Möbel) als nicht zentrenrelevantes Sortiment in allen Kommunen des Untersuchungsraums deutlich. Auch das Sortiment Elektrogroßgeräte ist im Untersuchungsraum zum größten Teil als nicht zentrenrelevant definiert.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass beide Sortimentsbereiche keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche aufweisen, zumal das Sortiment Elektrogroßgeräte zumeist als Randsortiment in Elektronikfachmärkten bzw. in Küchenfachmärkten keine strukturprägende Bedeutung und Wirkung für zentrale Versorgungsbereiche entfalten kann.

In den Kommunen des Untersuchungsraums stellt sich die Zentrenrelevanz der Sortimente Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte nach den kommunalen Sortimentslisten wie folgt dar:

**Tabelle 3: Zentrenrelevanz des Sortiments Küchenmöbel**

Kommune	Sortimentsbezeichnung	zentren-relevant	nicht zentren-relevant
Haan (Zone I)	Möbel (einschl. Küchen)		X
<b>Zone II – Engerer Untersuchungsraum</b>			
Erkrath	Möbel (einschl. Küchen)		X
Hilden	**		X
Mettmann	Möbel (einschl. Küchen)		X
Solingen	Wohnmöbel aller Art, Badezimmerelemente, Einbauküchen, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten- und Campingmöbel		X
Wülfrath	Möbel, Büromöbel, Küchenmöbel, Gartenmöbel		X
Wuppertal	Wohnmöbel aller Art, Badezimmerelemente, Einbauküchen, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten- und Campingmöbel		X
<b>Zone III – Weiterer Untersuchungsraum</b>			
Burscheid	*	-	-
Düsseldorf	Wohnmöbel, Küchenmöbel		X
Essen	Möbel, Matratzen		X
Hattingen	Möbel		X
Heiligenhaus	Möbel, Antiquitäten, Büromöbel, Betten, Matratzen		X

Kommune	Sortimentsbezeichnung	zentren-relevant	nicht zentren-relevant
Hückeswagen	*	-	-
Langenfeld	Möbel		X
Leichlingen	Möbel, KÜcheneinrichtungen, Büromöbel		X
Leverkusen	*	-	-
Monheim am Rhein	**		X
Radevormwald	Möbel, Küchen		X
Ratingen	Möbel		X
Remscheid	*	-	-
Schwelm	Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)		X
Sprockhövel	*	-	-
Velbert	Möbel		X
Wermelskirchen	Möbel, Antiquitäten		X

Quelle: Einzelhandelskonzepte der Kommunen

\* Einzelhandelskonzept liegt nicht vor;

\*\* lediglich Ausweisung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

**Tabelle 4: Zentrenrelevanz des Sortiments Elektrogroßgeräte**

Kommune	Sortimentsbezeichnung	zentren-relevant	nicht zentren-relevant
Haan (Zone I)	Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte ("Weiße Ware"))		X
<b>Zone II – Engerer Untersuchungsraum</b>			
Erkrath	Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte ("Weiße Ware"))		X
Hilden	Elektronische Haushaltsgeräte u. elektronische Erzeugnisse	X	
Mettmann	Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte ("Weiße Ware"))		X
Solingen	Elektronische Haushaltsgeräte u. elektronische Erzeugnisse	X	
Wülfrath	Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Elektrokleingeräte (z. B. Toaster etc.)	X	
Wuppertal	Elektronische Haushaltsgeräte u. elektronische Erzeugnisse	X	
<b>Zone III – Weiterer Untersuchungsraum</b>			
Burscheid	*	-	-
Düsseldorf	Elektrogroßgeräte für den Haushalt		X
Essen	Elektrogroßgeräte		X

Kommune	Sortimentsbezeichnung	zentren-relevant	nicht zentren-relevant
Hattingen	Elektrohaushaltsgeräte	X	
Heiligenhaus	Elektrogroßgeräte (Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen, etc.)		X
Hückeswagen	*	-	-
Langenfeld	Elektrogroßgeräte (weiße Ware)		X
Leichlingen	Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Ware)		X
Leverkusen	*	-	-
Monheim am Rhein	Unterhaltungselektronik, Computer, Kommunikationstechnik, Elektrohaushaltswaren, Lampen	X	
Radevormwald	Elektrogroßgeräte		X
Ratingen	Elektrogroßgeräte		X
Remscheid	*	-	-
Schwelm	Elektrogroßgeräte		X
Sprockhövel	*	-	-
Velbert	Elektrogroßgeräte		X
Wermelskirchen	Einzelhandel mit Einrichtungsgegenständen und sonstigem Hausrat (WZ 47.59 ohne Möbel)	X	

Quelle: Einzelhandelskonzepte der Kommunen;  
\* Einzelhandelskonzept liegt nicht vor.

### 4.3 Nachfrageanalyse

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

Die Stadt Haan weist eine überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 115,2 (vgl. IBH 2011) auf, d. h. sie liegt deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimenten stellt sich wie folgt dar:

**Tabelle 5: Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (in Mio. Euro)**

Kommune	Einwohner	Küchenmöbel	Elektrogroßgeräte
Haan (Zone I)	29.100	2,0	2,1
<b>Zone II – Engerer Untersuchungsraum</b>			
Erkrath	46.000	3,0	3,1
Hilden	55.400	3,7	3,8
Mettmann	39.300	2,6	2,6
Solingen	159.900	9,3	9,6
Wülfrath	21.300	1,3	1,3
Wuppertal	349.700	19,9	20,6
<b>Zone III – Weiterer Untersuchungsraum</b>			
Burscheid	18.600	1,1	1,2
Düsseldorf	588.700	37,7	38,8
Essen (nur Teilbereich entsprechend des Un- tersuchungsraums)	109.600	6,8	7,0
Hattingen	55.500	3,3	3,4
Heiligenhaus	26.700	1,6	1,7
Hückeswagen	15.600	0,9	0,9
Langenfeld	59.200	3,8	3,9
Leichlingen	27.500	1,8	1,9
Leverkusen	160.800	9,8	10,1
Monheim am Rhein	43.100	2,5	2,6
Radevormwald	22.500	1,3	1,4
Ratingen	91.100	6,4	6,6
Remscheid	110.600	5,0	5,2
Schwelm	28.600	1,7	1,8
Sprockhövel	25.400	1,6	1,6
Velbert	84.000	4,9	5,1
Wermelskirchen	35.400	2,2	2,2
<b>Gesamt*</b>	<b>2.203.600</b>	<b>134,1</b>	<b>138,6</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IBH Köln 2011; IT.NRW; Werte gerundet;  
\* Differenzen zur Gesamtsumme sind rundungsbedingt.

## 4.4 Zusammenfassung der Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse lässt sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Der Vorhabenstandort des in Rede stehenden Küchenfachmarkts befindet sich in siedlungsräumlich integrierter Lage in direkter Nähe des Möbelhauses Ostermann.
- Insbesondere für den MIV weist der Standort eine sehr hohe Verkehrsgunst auf.
- Aufgrund der Lage des Vorhabenstandorts sowie der Kopplungspotenziale durch das Möbelhaus Ostermann und Ostermann Trends ist ein (über-)regionales Einzugsgebiet abzuleiten.
- Die Darstellung des Einzelhandelsbestands im abgegrenzten Untersuchungsraum hat gezeigt, dass der Verkaufsflächenbestand in den Sortimentsbereichen Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte vorwiegend außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verortet ist.
- Das Sortiment Küchenmöbel ist in allen Kommunen des Untersuchungsraums als nicht zentrenrelevant definiert, das Sortiment Elektrogroßgeräte in einem überwiegenden Teil der Kommunen des Untersuchungsraums.
- Im Sortimentsbereich Küchenmöbel wird ein Umsatz von rd. 104 Mio. Euro durch die untersuchten Bestandstrukturen per anno generiert, im Sortimentsbereich Elektrogroßgeräte von rd. 88 Mio. Euro. Analog zu Strukturen der Verkaufsflächen wird dabei der überwiegende Anteil des Umsatzes in beiden Sortimentsbereichen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche generiert.
- Der Untersuchungsraum weist für den Sortimentsbereich Küchenmöbel eine Kaufkraft von rd. 134 Mio. Euro und für den Sortimentsbereich Elektrogroßgeräte rd. 138 Mio. Euro auf.
- Die Zusammenschau von sortimentspezifischen Umsatz und sortimentspezifischer Kaufkraft verdeutlicht, dass für beide Sortimentsbereiche Kaufkraftbeziehungen über den Untersuchungsraum hinaus anzunehmen sind.
- Die Verortung der Bestandsstrukturen in beiden untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen verdeutlicht, dass diese keine oder allenfalls eine sehr deutlich untergeordnete Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche aufweisen.

## 5 Vorhabendaten

In Haan steht die Ansiedlung eines Küchenfachmarkts mit einer Verkaufsfläche von 5.000 m<sup>2</sup> in direkter Nähe des Möbelhauses Ostermann in Rede. Die geplanten Sortimente Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte sind gemäß Haaner Sortimentsliste (vgl. CIMA 2006: S. 113 ff) als nicht zentrenrelevant eingestuft. Weitere zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente sind für das Vorhaben nicht vorgesehen.

Das Flächenprogramm des in Rede stehenden Küchenfachmarkts stellt sich wie folgt dar:

**Tabelle 6: Verkaufsflächenausprägung Küchenfachmarkt**

Sortimente	VKF	
	in m <sup>2</sup>	in %
Küchenmöbel	4.600	92
Elektrogroßgeräte	400	8
<b>Gesamt*</b>	<b>5.000</b>	<b>100</b>

Quelle: Angaben des Vorhabenträgers; Werte gerundet;  
\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Durch die Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Stadt Haan und den Mikrostandort werden die zu erwartenden Flächenproduktivitäten für das Vorhaben abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau in Haan;
- gute Verkehrslage und Außenwirkung des Vorhabenstandortes an der BAB 46;
- Kopplungspotenziale mit dem Einrichtungshaus Ostermann sowie Ostermann Trends;
- Spezialangebot im Sortimentsbereich Küchen mit (über-)regionaler Ausstrahlung.

Für das Ansiedlungsvorhaben ergeben sich unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen sowie der Angaben des Vorhabenträgers die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Flächenproduktivitäten und Umsätze in Spannweiten (moderate und worst case):

**Tabelle 7: Flächenproduktivität und Umsatz des Ansiedlungsvorhabens**

Sortimente	VKF in m <sup>2</sup>	Flächenproduktivität in Euro/ m <sup>2</sup> VKF	Umsatzprognose in Mio. Euro p. a.
Küchenmöbel	4.600	1.700 – 1.900	7,8 – 8,7
Elektrogroßgeräte	400	2.200 – 2.500	0,9 – 1,0
<b>Gesamt *</b>	<b>5.000</b>	<b>1.750 – 1.950</b>	<b>8,7 – 9,7</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Angaben des Vorhabenträgers, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet;

\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Berücksichtigung des dargestellten Untersuchungsraums, des aufgrund des Spezialangebots zu erwartenden (über-)regionalem Einzugsgebiets sowie der sehr verkehrsgünstigen Lage wird für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums ein umverteilungsneutraler Umsatzanteil i. H. von 10 % des Gesamtumsatzes des Vorhabens angenommen.

**Tabelle 8: Umsatzumverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz**

Sortiment	Umsatzprognose in Mio. Euro p. a.	Umsatzumverteilungs- neutraler Anteil		Umverteilungsrele- vanter Umsatz in Mio. Euro p. a.
		in %	in Mio. Euro	
Küchenmöbel	7,8 – 8,7	10	0,8 – 0,9	7,0 – 7,9
Elektrogroßgeräte	0,9 – 1,0	10	~ 0,1	0,8 – 0,9
<b>Gesamt*</b>	<b>8,7 – 9,7</b>	10	0,9 – 1,0	7,8 – 8,8

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Umsatzprognose für Vorhaben; Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.



## 6 Prüfung der städtebaulichen/ raumordnerischen Auswirkungen

Mit der geplanten Verkaufsfläche von 5.000 m<sup>2</sup> überschreitet der Betrieb die Grenze der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO, nach der bei Betrieben mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche negative Auswirkungen auf z. B. Verkehr, Infrastruktur, Umwelt und die Versorgung der Bevölkerung zu vermuten sind. Derartige Betriebe sind demnach i. d. R. nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig. Eine abweichende Beurteilung lässt § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO zu, „[...] wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen [...] bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht vorliegen“.

Bei Vorliegen einer entsprechenden ‚atypischen Fallgestaltung‘ kann von der Vermutungsregel abgesehen werden, dass negative Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb entstehen. Zu berücksichtigen sind insbesondere:

- die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und
- das Warenangebot des Betriebs.

Der Einzelhandelserlass NRW konkretisiert die gesetzlichen Vorgaben und gibt in 2.7.2 Anhaltspunkte, wann für einen Einzelhandelsbetrieb wegen einer atypischen Fallgestaltung die Regel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO nicht gilt:

*„Eine vom Antragsteller nachzuweisende atypische Fallgestaltung, die die rechtliche Vermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO widerlegt, liegt somit nur vor, wenn aufgrund betrieblicher Besonderheiten oder der konkreten städtebaulichen Situation der beabsichtigte Betrieb nicht zu der Art der Betriebe gehört, die von der Vermutung erfasst werden sollten.“*

*Betriebliche Besonderheiten, die von der typischen Fallgestaltung abweichen können, sind insbesondere gegeben:*

- *bei Artikeln, die üblicherweise mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt),*
- *bei Artikeln, die in einer gewissen Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen (z. B. Baustoffhandel, Büromöbelhandel)“* (vgl. Einzelhandelserlass NRW 2008: S. 17 ff).

Im Folgenden wird die konkrete Fallprüfung der in Rede stehenden Ansiedlung eines Küchenfachmarkts in der Stadt Haan hinsichtlich einer atypischen Fallgestaltung dargestellt.

## 6.1 Städtebauliche Einordnung und Einordnung gemäß Einzelhandelskonzept Haan (CIMA 2006)

Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts Haan (CIMA 2006) erfolgt eine Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche: die Innenstadt Haan, das Stadtteilzentrum Gruiten sowie das Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße.

### Haaner Sortimentsliste

Zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung wurde die *Haaner Sortimentsliste* (vgl. CIMA 2006: S. 116) aufgestellt, welche eine Klassifizierung der zentrenrelevanten, der nahversorgungsrelevanten sowie der nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente vornimmt. Bezüglich der Elektrohaushaltsgeräte wird festgehalten:

*„Bei den Elektrowaren ist zu unterscheiden zwischen Elektrogroß- und -kleingeräten. Aufgrund ihres hohen Flächenbedarfes und der Besonderheit des Transportes der Waren sollten aus gutachterlicher Sicht Elektrogroßgeräte als nicht-zentrenrelevant eingestuft werden. In der Haaner Innenstadt und in Gruiten findet sich kein größerer Anbieter von Elektrogroßgeräten, der aufgrund seiner Magnetfunktion eine besondere Schutzregelung erforderlich macht.“* (CIMA 2006: S. 114).

### Bewertung des Vorhabens im Kontext der Haaner Sortimentsliste

- Nach der Haaner Liste sind demnach sowohl das Sortiment Küchenmöbel wie auch das Sortiment Elektrogroßgeräte als nicht zentrenrelevant definiert.

### Empfehlungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment

Für die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten in Haan wird Folgendes festgehalten:

*„Wie die Analyse des Einzelhandelsbesatzes gezeigt hat, dominieren unter den großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten die beiden OSTERMANN-Möbelhäuser im Industriepark Haan-Ost. Durch den EXTRA BAUMARKT an der Böttinger Straße existiert im Stadtgebiet eine weitere Sonderlage für Betriebe des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrumstypischen Kernsortimenten. (...)*

*Sowohl unter dem Gesichtspunkt der geordneten städtebaulichen Entwicklung als auch der Nutzung möglicher Synergieeffekte sollte die Entwicklung räumlich im Stadtgebiet konzentriert werden. Von den beiden großflächigen Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten geprägten Standorten hat der Industriepark Haan-Ost als GI-Standort eine Schlüsselfunktion für die zukünftige Entwicklung des Industriestandortes Haan. Die CIMA empfiehlt daher, Betriebe, deren Kernsortiment weder als zentren- noch als nahversorgungsrelevant einzustufen ist, zukünftig im Bereich der Kreisstraße 16 (Flurstraße/ Dieker Straße) zu konzentrieren“* (CIMA 2006: S. 104).

### **Bewertung des Vorhabens im Kontext der Empfehlungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment**

- Der Empfehlung der Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wie auch zur Nutzung möglicher Synergieeffekte wird durch die direkte räumliche Nachbarschaft des Vorhabenstandorts zu den beiden bestehenden Betrieben Trends und Möbelhaus Ostermann entsprochen.
- Eine Verortung des Vorhabens an einem anderen Standort, etwa im Bereich der Kreisstraße 16 (Flurstraße/ Dieker Straße) würde zum einen möglichen Synergieeffekten entgegenstehen, zum anderen den bestehenden Standort nicht in seiner Funktion und Bedeutung stärken und somit nicht zur Standortsicherung der bestehenden Betriebe beitragen.
- Durch die Realisierung des Vorhabens am Vorhabenstandort würde zudem eine aus fachgutachterlicher Sicht sinnvolle und zielführende Bündelung von system-/ sortimentsgleichen Betrieben erreicht werden.
- Zwar weist der Industriepark Haan-Ost als GI-Standort eine Schlüsselfunktion für die zukünftige Entwicklung des Industriestandortes Haan auf, der Vorhabenstandort liegt jedoch einerseits in einem Bereich des Industrieparks, für den auf Grund seiner Lage zwischen bzw. direkt an den beiden Betrieben Trends und Möbelhaus Ostermann keine industrielle Entwicklung zu erwarten ist, zumal dort im Regionalplan ein regionaler Grünzug dargestellt ist.  
Die avisierte Entwicklung an dem Vorhabenstandort steht demnach einer Entwicklung des Industrieparks Haan-Ost nicht entgegen.
- In Hinblick auf eine zielführende, nach Versorgungsfunktionen differenzierte Einzelhandelsstandortentwicklung in Haan ist ein Alternativstandort derzeit nicht erkennbar.

### **Entwicklungsziele des Einzelhandelskonzepts**

Für die Entwicklung des Einzelhandelsstandorts Haan werden folgende Ziele formuliert:

- *„Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im Stadtgebiet, insbesondere in zentrenrelevanten Sortimenten, soweit möglich, auch erhöhte Bindung auswärtiger Kunden.*
- *Weiterentwicklung des Zentrennetzes mit einer attraktiven Innenstadt, einem stabilen Stadtteilzentrum Gruiten, einem Nahversorgungszentrum an der Düsseldorfer Straße sowie gesamtstädtisch angepassten Sonderlagen des großflächigen Einzelhandels.*
- *Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit der einzelnen Betriebe durch Verbesserung der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen und des einzelbetrieblichen Marketings“ (CIMA 2006: S. 61).*

## **Bewertung des Vorhabens im Kontext der Entwicklungsziele des Einzelhandelskonzepts**

- Der in Rede stehende Küchenfachmarkt kann in seiner spezifischen Ausprägung (insbesondere hinsichtlich der Dimensionierung) wesentlich zur Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel in Haan beitragen.
- Das Vorhaben steht einer Weiterentwicklung des Zentrennetzes mit einer attraktiven Innenstadt, einem stabilen Stadtteilzentrum Gruiten und einem Nahversorgungszentrum an der Düsseldorfer Straße nicht entgegen. Eine stadtentwicklungspolitisch sinnvolle Weiterentwicklung im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel des Standortbereichs im Industriepark Haan-Ost kann durch das Vorhaben erreicht werden.
- Durch eine Realisierung des Küchenfachmarkts am geplanten Standort kann zudem eine Minimierung von zusätzlichen Verkehrsströmen durch die Standortagglomeration aus dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel erreicht werden. Durch die geplante Mitnutzung der bestehenden Parkierungsflächen der Betriebe Trends und Möbelhaus Ostermann kann zudem der Flächenverbrauch reduziert werden.

### **Fazit:**

Das Vorhaben entspricht den im Einzelhandelskonzept Haan (CIMA 2006) formulierten stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen.

## **6.2 Betriebliche Einordnung**

### **Zentrenrelevante Randsortimente**

Die Sortimente des in Rede stehenden Küchenfachmarkts Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte sind in der Haaner Sortimentsliste (vgl. CIMA 2006: S. 113 ff) als nicht zentrenrelevant definiert. Nach der aktuellen Vorhabenplanung sind keine weiteren Sortimente (weder zentren- noch nicht zentrenrelevante Randsortimente) für den Küchenfachmarkt vorgesehen. Hierdurch liegen erste Hinweise auf eine Sonderstellung des Ansiedlungsvorhabens hinsichtlich der Bewertung einer potenziellen Atypik.

### **Weitere Spezifika hinsichtlich des Warenangebotes**

Das in Rede stehende Vorhaben zeichnet sich durch ein insgesamt ‚schmales‘ Warensortiment aus, welches sich auf das Sortiment Küchenmöbel sowie die in Ergänzung hierzu vorgesehenen Elektrogroßgeräte beschränkt. Es werden lediglich die gemäß Haaner Sortimentsliste (vgl. CIMA 2006: S. 113 ff) als nicht zentrenrelevant festgelegten Sortimente Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte angeboten. Auch dieser Aspekt ist ein Hinweis auf eine Sonderstellung des Ansiedlungsvorhabens hinsichtlich der Bewertung einer potenziellen Atypik.

### 6.3 Absatzwirtschaftliche Einordnung: Umsatzumverteilungen

Zur Einordnung der Auswirkungen eines Planvorhabens ist weiterhin das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen in Haan sowie im Einzugsgebiet von Relevanz. Die Berechnung der Umsatzumverteilungen erfolgt anhand von Varianten (moderate und worst case), die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Eingangswerte in die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Vorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß einzelhandelsspezifischer Fachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- 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 Umsatzumverteilungen für die Sortimente Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte werden in der folgenden Tabelle für das Ansiedlungsvorhaben dargestellt.

**Tabelle 9: Umsatzumverteilung Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte**

Kommune	Lage	Küchenmöbel		Elektrogroßgeräte	
		in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %
Haan (Zone I)	Innenstadt	*	*	*	*
	Stadtteilzentrum Gruiten	*	*	*	*
	Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	~ 0,1	~ 7	*	*
<b>Zone II – Engerer Untersuchungsraum</b>					
Erkrath	Hauptzentrum Hochdahl- Mitte	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	~ 0,4	9 – 11	*	*
Hilden	Hauptzentrum	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	~ 0,4	10 – 12	*	*
Mettmann	Hauptgeschäftsbereich	< 0,1	5 – 6	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Solingen	Hauptzentrum Mitte	*	*	< 0,1	~ 1
	Nebenzentrum Ohligs	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	0,3 – 0,4	9 – 10	*	*
Wülfrath	Hauptgeschäftsbereich	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	~ 0,2	10 – 12	*	*
Wuppertal	Hauptzentrum Barmen	~ 0,1	4 – 5	*	*
	Hauptzentrum Elberfeld	*	*	*	*
	Nebenzentrum Cronenberg	< 0,1	4 – 5	*	*
	Nebenzentrum Oberbarmen	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	0,8 – 0,9	7 – 8	< 0,1	~ 1
<b>Zone III – Weiterer Untersuchungsraum</b>					
Burscheid	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Düsseldorf	Innenstadtzentrum	0,1 – 0,2	5 – 6	*	*
	Sonstige Lagen	1,1 – 1,3	7 – 8	~ 0,2	~ 1
Essen	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Hattingen	ZVB	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Heiligenhaus	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Hückeswagen	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Langenfeld	ZVB	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	1,2 – 1,4	8 – 9	~ 0,2	~ 1
Leichlingen	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Leverkusen	ZVB	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	~ 0,1	4 – 5	*	*

Kommune	Lage	Küchenmöbel		Elektrogroßgeräte	
		in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %
Monheim am Rhein	Sonstige Lagen	~ 0,1	~ 5	*	*
Radevormwald	ZVB	*	*	*	*
Ratingen	Sonstige Lagen	0,9 – 1,0	7 – 8	*	*
Remscheid	ZVB	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	~ 0,2	6 – 7	*	*
Schwelm	Sonstige Lagen	~ 0,4	5 – 6	*	*
Sprockhövel	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Velbert	ZVB	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	~ 0,1	5 – 6	*	*
Wermelskirchen	Sonstige Lagen	*	*	*	*
<b>Untersuchungsraum gesamt</b>		<b>7,0 – 7,9</b>	<b>7 – 8</b>	<b>0,8 – 0,9</b>	<b>~ 1</b>
außerhalb des Untersuchungsraums		0,8 – 0,9	-	~ 0,1	-
<b>Gesamt **</b>		<b>7,8 – 8,7</b>	<b>-</b>	<b>0,9 – 1,0</b>	<b>-</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 2011, Einzelhandelskonzepte der Kommunen, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet;

\* Umsatzumverteilung empirisch nicht mehr nachweisbar (unter 0,05 Mio. Euro)

\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

## Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Die ermittelten Umsatzumverteilungswerte in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte verdeutlichen, dass durch das Ansiedlungsvorhaben durchaus nachweisbare absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf einzelne Angebotsstandorte im Einzugsgebiet resultieren dürften. Jedoch ergeben sich in beiden Sortimentsbereichen für die Bestandsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen zumeist keine empirisch nachweisbaren Umsatzumverteilungen, messbare absatzwirtschaftliche Auswirkungen entfallen größtenteils auf Bestandsstrukturen in dezentralen Lagen.

Für folgende zentrale Versorgungsbereiche sind im Sortimentsbereich Küchenmöbel absatzwirtschaftliche Auswirkungen empirisch nachweisbar<sup>11</sup>:

- Mettmann, Hauptgeschäftsbereich  
Küchenmöbel: < 0,1 Mio. Euro bzw. 5 – 6 %
- Wuppertal, Hauptzentrum Barmen  
Küchenmöbel: rd. 0,1 Mio. Euro bzw. 4 – 5 %
- Wuppertal, Nebenzentrum Cronenberg  
Küchenmöbel: < 0,1 Mio. Euro 4 – 5 %

<sup>11</sup> Umsatzumverteilung größer 0,05 Mio. Euro.

- Wuppertal, Nebenzentrum Cronenberg  
Küchenmöbel: < 0,1 Mio. Euro 4 – 5 %
- Düsseldorf, Innenstadtzentrum:  
Küchenmöbel: 0,1 – 0,2 Mio. Euro bzw. 5 – 6 %

Die für diese zentralen Versorgungsbereiche ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen bewegen sich einerseits in einer monetären wie prozentualen Höhe, von denen nicht angenommen werden kann, dass dadurch vorhabenbedingte Betriebsaufgaben resultieren. Andererseits ist in allen Kommunen des Untersuchungsraums das Sortiment Küchenmöbel als nicht zentrenrelevant definiert, d. b. dass die Bestandsstrukturen dieses Sortimentsbereichs von allen Kommunen des Untersuchungsraums als nicht strukturprägend und bedeutungsrelevant für die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche angesehen werden.

Für den zentralen Versorgungsbereich Solingen Hauptzentrum Mitte, ergeben sich im Sortimentsbereich Elektrogroßgeräte absatzwirtschaftliche Auswirkungen von unter 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 1 %, anhand dieses Umsatzumverteilungswerts können vorhabenbedingte Betriebsaufgabe ausgeschlossen werden.

Für die restlichen zentralen Versorgungsbereiche ergeben sich durch das Vorhaben keine empirisch nachweisbaren Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Elektrogroßgeräte.

Aufgrund der Dimensionierung des Vorhabens und der relativ eingeschränkten wettbewerbsrelevanten Angebotsstrukturen im Sortimentsbereich Küchenmöbel im Untersuchungsraum ergeben sich bedeutsame Auswirkungen. Wie die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen verdeutlicht hat, sind von diesen Auswirkungen die Bestandsstrukturen in dezentralen Lagen im Untersuchungsraum, wo auch der überwiegende Anteil der Bestandsstrukturen dieses Sortimentsbereich verortet ist, betroffen. In beiden untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen ergeben sich zudem keine bedeutsamen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche des Untersuchungsraums. Zudem ist anzuführen, dass das Hauptsortiment Küchenmöbel in allen Kommunen des Untersuchungsraums als nicht zentrenrelevant definiert ist und das Randsortiment Elektrogroßgeräte in Haan und im überwiegendem Anteil der Kommunen des Untersuchungsraums ebenfalls als nicht zentrenrelevant definiert ist.

Von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind zumeist v. a. Möbelhäuser in ihrem Teilsegment Küchenmöbel betroffen. Demnach betreffen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen größtenteils nur einen Teilbereich des Gesamtumsatzes von Möbelhäusern. Von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind z. T. auch Küchenmöbelfachgeschäfte betroffen, diese weisen jedoch keine strukturelle Bedeutung auf, selbst wenn Sie in zentralen Versorgungsbereichen verortet sind. Hier ist nochmals darauf zu verweisen, dass in allen Kommunen des Untersuchungsraums das Sortiment Küchenmöbel als nicht zentrenrelevant definiert ist und somit die Bestandsstrukturen dieses Sortimentsbereichs von allen Kommunen des Untersuchungsraums als nicht strukturprägend und bedeutungsrelevant für die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche angesehen werden.



Trotz der Einordnung von Elektrogroßgeräten als zentrenrelevantes Sortiment in einigen Kommunen des Untersuchungsraums sind durch das Vorhaben ausgelöste absatzwirtschaftliche Auswirkungen in diesem Sortimentsbereich für die untersuchten Lagen kaum nachweisbar. Durch das Vorhaben resultieren demnach keine relevanten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

#### **6.4 Einordnung in den Landesentwicklungsplan – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (Entwurf)**

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, vorgezogen landesplanerische Regelungen zum großflächigen Einzelhandel in einem sachlichen Teilplan zum LEP NRW zu erarbeiten. Die darin enthaltenen Ziele und Grundsätze befinden sich damit in Aufstellung und sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Raumordnungsgesetz in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, insbesondere in der Bauleitplanung in die Abwägung einzustellen.

Der nunmehr vorliegende Entwurf des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel enthält folgende Ziele und Grundsätze, die in Hinblick auf das hier in Rede stehende Vorhaben relevant sind. Gleichwohl gilt grundsätzlich zu berücksichtigen, dass bezüglich des in Rede stehenden Vorhabens Küchenfachmarkt aus fachgutachterlicher Sicht hinreichende Hinweise für eine atypische Fallgestaltung gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO vorliegen (vgl. Kapitel 6.2 und 7). Der Entwurf des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel bezieht sich jedoch in seinen Aussagen auf Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO. Diese Einschränkung ist in der nachfolgenden Einordnung des Vorhabens in die Ziele und Grundsätze des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel grundsätzlich zu berücksichtigen.

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 i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.*

→ Der Vorhabenstandort ist nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 1999 (GEP 99) z. T. in einem GIB und einem im Regionalplan dargestellten regionalen Grünzug gelegen. Eine Ausweisung des Vorhabenstandorts als ASB wäre demnach Voraussetzung, um die Kongruenz des Vorhabens zu Ziel 1 des Entwurfs des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel herzustellen.

## 4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

*Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 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.*

- Die Kaufkraft für die Sortimentsbereiche Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte beträgt insgesamt 4,1 Mio. Euro.<sup>12</sup>
- Der Umsatz, welcher in den Sortimentsbereichen perspektivisch umgesetzt wird, beträgt rd. 8,7 – 9,7 Mio. Euro.

Die Umsatz-Kaufkraft-Relation für die Sortimentsbereich Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte stellt sich differenziert wie folgt dar:

**Tabelle 10: Relation Vorhabenumsatz und in Haan zur Verfügung stehende sortimentspezifische Kaufkraft**

Sortiment	Umsatzprognose in Mio. Euro p. a.*	Kaufkraft in Mio. Euro*	Relation in %
Möbel	-	10,1	77 – 86
... davon Küchenmöbel	7,8 – 8,7	2,0	390 – 435
Elektrogroßgeräte	0,9 – 1,0	2,1	43 – 48

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Umsatzprognose für das Vorhaben, IBH 2011;  
\* Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

In dem wesentlichen nicht zentrenrelevantem Kernsortiment Küchenmöbel liegt die Umsatz-Kaufkraftrelation bei Zugrundelegung der gesamten Möbelkaufkraft bei rd. 77 – 86 %,

<sup>12</sup> Berechnungen auf Basis IBH 2011.

bezogen auf Küchenmöbel bei rd. 390 – 435 %, d. b. der prognostizierte Vorhabenumsatz in diesem (Spezial-)Sortimentsbereich überschreitet deutlich die entsprechende Kaufkraft der Einwohner von Haan.

Im Hinblick auf das spezielle Sortiment „Küchenmöbel“ ist jedoch ergänzend anzuführen, dass durch die Einordnung des Sortiments Küchenmöbel als nicht zentrenrelevantes Sortiment sowohl in Haan wie auch in allen Kommunen des Untersuchungsraums, die Vermutung, dass durch das Vorhaben negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und insbesondere Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung resultieren können, nicht zutrifft: Wie in Kapitel 6.3 dargelegt, resultieren durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum; da es sich um ein nicht zentrenrelevantes Spezialsortiment handelt, das nur aperiodisch nachgefragt wird, sind zudem keine negativen Auswirkungen auf eine verbrauchernahe Versorgung zu erwarten. In diesem Kontext ist auch darauf zu verweisen, dass in dem Vorhaben keine Randsortimente geplant sind.

Im Sortimentsbereich Elektrogroßgeräte liegt die Umsatz-Kaufkraftrelation bei rd. 43 – 48 %, so dass die Kongruenz zu dem Grundsatz 4 in diesem Sortimentsbereich gewahrt ist.

Auf Basis der ermittelten Bestandsstrukturen und des ermittelten Bestandsumsatzes im Untersuchungsraum kann in Zusammenschau mit der im Untersuchungsraum vorhandenen Kaufkraft im Sortimentsbereich Küchenmöbel die sortimentspezifische Zentralität ermittelt werden. Der Bestandsumsatz in diesem Sortimentsbereich beträgt rd. 103,9 Mio. Euro (vgl. Tabelle 2, S. 14), die Kaufkraft im Untersuchungsraum rd. 134,1 Mio. Euro (vgl. Tabelle 5, S. 19). Hieraus ergibt sich im Untersuchungsraum für den Sortimentsbereich Küchenmöbel eine Zentralität von rd. 77 %. Durch das Vorhaben würde die Zentralität dieses Sortimentsbereichs im Untersuchungsraum auf rd. 78 % (inkl. vorhabenbedingter Umsatzumverteilungen) steigen. Demnach würde das Vorhaben nicht zu einer Zentralität im Untersuchungsraum führen, bei welcher von erheblichen Kaufkraftzuflüssen von außerhalb des Untersuchungsraums auszugehen wäre. Vielmehr ist das Vorhaben dazu geeignet, Kaufkraft des Untersuchungsraums nachfragegerecht in diesem zu binden und den Kaufkraftabfluss aus diesem zu verringern.

→ Der prognostizierte Vorhabenumsatz im nicht zentrenrelevanten (Spezial-)Sortimentsbereich Küchenmöbel überschreitet deutlich die entsprechende Kaufkraft der Einwohner von Haan, so dass die Kongruenz des Vorhabens zu dem Grundsatz 4 des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel nicht gegeben ist. Durch das Vorhaben resultieren jedoch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum; da es sich zudem um ein nicht zentrenrelevantes Spezialsortiment handelt, dass nur aperiodisch nachgefragt wird, zudem sind keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten.

→ Im Sortimentsbereich Elektrogroßgeräte liegt die Umsatz-Kaufkraftrelation bei rd. 43 – 48 %, so dass die Kongruenz zu Grundsatz 4 des Entwurfs des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel in diesem Sortimentsbereich des Vorhabens gewahrt ist

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

*Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt. Dabei dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch den absoluten Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

→ In dem Vorhaben sind neben den beiden gemäß Haaner Sortimentsliste nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte keine weiteren zentren- oder nahversorgungsrelevanten Randsortimente geplant.

Selbst wenn das nicht zentrenrelevante Sortiment Elektrogroßgeräte aufgrund seiner Verkaufsflächendimensionierung (400 m<sup>2</sup>) im Kontext des Gesamtvorhabens (5.000 m<sup>2</sup> VKF) als Randsortiment eingeordnet würde, würde dessen Verkaufsflächenanteil nur 8 % der Gesamtverkaufsfläche betragen; zudem ist es nach Haaner Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant definiert, zudem sind negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum in diesem Sortimentsbereich nicht zu erwarten (vgl. Kapitel 6.3).

Das Vorhaben ist demnach kongruent zu Ziel 5 des Entwurfs des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel.

## **6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente**

*Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebiets für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment soll 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.*

→ In dem Vorhaben sind neben den beiden gemäß Haaner Sortimentsliste nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte keine weiteren zentren- oder nahversorgungsrelevanten Randsortimente geplant.

Selbst wenn das nicht zentrenrelevante Sortiment Elektrogroßgeräte aufgrund seiner Verkaufsflächendimensionierung (400 m<sup>2</sup>) im Kontext des Gesamtvorhabens (5.000 m<sup>2</sup> VKF) als Randsortiment eingeordnet würde, würde dessen Verkaufsflächenanteil 2.500 m<sup>2</sup> VKF nicht überschreiten.

Das Vorhaben ist demnach kongruent zu Grundsatz 6 des Entwurfs des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel.

## **Fazit zur Einordnung des Vorhabens in den Entwurf des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel**

- Das Vorhaben Küchenfachmarkt ist aufgrund seiner Lage z. T. in einem GIB und z. T. in einem regionalen Grünzug nicht kongruent zu Ziel 1 des Entwurfs des LEP Sachlicher Teilplans Großflächiger Einzelhandel; eine Ausweisung des Vorhabenstandorts als ASB wäre demnach Voraussetzung, um die Kongruenz des Vorhabens zu Ziel 1 des Entwurfs des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel herzustellen.
- Der prognostizierte Vorhabenumsatz im nicht zentrenrelevanten (Spezial-)Sortimentsbereich Küchenmöbel überschreitet deutlich die entsprechende Kaufkraft der Einwohner von Haan, so dass die Kongruenz des Vorhabens zu Grundsatz 4 des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel nicht gegeben ist. Durch das Vorhaben resultieren jedoch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum; da es sich zudem um ein nicht zentrenrelevantes Spezialsortiment handelt, das nur aperiodisch nachgefragt wird, zudem sind keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten.  
Im Sortimentsbereich Elektrogroßgeräte liegt die Umsatz-Kaufkraftrelation bei rd. 43 – 48 %, so dass die Kongruenz zu Grundsatz 4 des Entwurfs des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel in diesem Sortimentsbereich des Vorhabens gewahrt ist.
- Für das Vorhaben Küchenfachmarkt sind keine zentrenrelevanten Randsortimente geplant, das Vorhaben ist demnach kongruent zu Ziel 5 des Entwurfs des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel.

- Für das Vorhaben Küchenfachmarkt sind keine zentrenrelevanten Randsortimente geplant, das Vorhaben ist demnach kongruent zu Grundsatz 6 des Entwurfs des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel.
- Der Entwurf des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel enthält Ziele und Grundsätze, die sich auf Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO beziehen. In Hinblick auf das hier in Rede stehende Vorhaben ist jedoch grundsätzlich zu berücksichtigen, dass aus fachgutachterlicher Sicht hinreichende Hinweise für eine atypische Fallgestaltung gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO vorliegen (vgl. Kapitel 6.2 und 7).

## 7 Zusammenfassung

Die Einrichtungshaus Ostermann GmbH & Co. KG beabsichtigt in der Stadt Haan in unmittelbarer Nähe des bestehenden Möbelhauses Ostermann und des Möbelmitnahmemarkts Ostermann Trends einen Küchenfachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 5.000 m<sup>2</sup> zu entwickeln.

Zur Bewertung können für den in Rede stehenden Küchenfachmarkt folgende Sachverhalte angeführt werden:

### **Das Vorhaben entspricht den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Haan (2006):**

- Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung;
- Nutzung möglicher Synergieeffekte durch die direkte räumliche Nachbarschaft des Vorhabenstandorts zu den beiden bestehenden Betrieben Trends und Möbelhaus Ostermann;
- Standortsicherung der Bestandsbetriebe Trends und Möbelhaus Ostermann;
- Durch Ansiedlung des Vorhabens am geplanten Standort Minimierung von zusätzlichen Verkehrsströmen durch die Standortagglomeration aus dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel;
- Durch geplante Mitnutzung der bestehenden Parkierungsflächen der Betriebe Trends und Möbelhaus Ostermann Reduzierung des Flächenverbrauchs;
- Vorhaben steht Entwicklung des Industrieparks Haan-Ost nicht entgegen und führt zu einer stadtentwicklungspolitisch sinnvollen Weiterentwicklung im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel des Standortbereichs Ostermann im Industriepark Haan-Ost;
- Vorhaben steht einer Weiterentwicklung des Zentrennetzes mit einer attraktiven Innenstadt, einem stabilen Stadtteilzentrum Gruitzen und einem Nahversorgungszentrum an der Düsseldorfer Straße nicht entgegen;
- Vorhaben kann in seiner spezifischen Ausprägung (insbesondere hinsichtlich der Dimensionierung) wesentlich zur Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel in Haan beitragen.

### **Das Vorhaben ist nur teilweise kongruent zu den Zielen und Grundsätzen Entwurfs des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel:**

- Das Vorhaben Küchenfachmarkt ist aufgrund seiner Lage derzeit nicht kongruent zu Ziel 1 des Entwurfs des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel; eine Ausweisung des Vorhabenstandorts als ASB wäre demnach Voraussetzung, um die Kongruenz des

Vorhabens zu Ziel 1 des Entwurfs des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel herzustellen.

- Das Vorhaben mit dem nicht zentrenrelevanten (Spezial-)Sortiment Küchenmöbel ist nicht kongruent zu Grundsatz 4 des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Durch das Vorhaben resultieren jedoch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum; da es sich zudem um ein nicht zentrenrelevantes Spezialsortiment handelt, das nur aperiodisch nachgefragt wird, sind zudem keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten.  
Im Sortimentsbereich Elektrogroßgeräte liegt die Umsatz-Kaufkraftrelation bei rd. 43 – 48 %, so dass die Kongruenz zu Grundsatz 4 des Entwurfs des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel in diesem Sortimentsbereich des Vorhabens gewahrt ist.
- Das Vorhaben ist kongruent zu Ziel 5 des Entwurfs des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel.
- Das Vorhaben ist kongruent zu Grundsatz 6 des Entwurfs des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel.

## **Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung des Vorhabens**

- Von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind v. a. die Bestandsstrukturen in dezentralen Lagen im Untersuchungsraum betroffen, hiervon zumeist v. a. Möbelhäuser in ihrem Teilsegment Küchenmöbel. Demnach betreffen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen größtenteils nur einen Teilbereich des Gesamtumsatzes von Möbelhäusern. Zwar sind von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen z. T. auch Küchenmöbelfachgeschäfte betroffen, diese weisen jedoch keine strukturelle Bedeutung auf, selbst wenn diese in zentralen Versorgungsbereichen verortet sind.  
Hier ist nochmals darauf zu verweisen, dass in allen Kommunen des Untersuchungsraums das Sortiment Küchenmöbel als nicht zentrenrelevant definiert ist und somit die Bestandsstrukturen dieses Sortimentsbereichs von allen Kommunen des Untersuchungsraums als nicht strukturprägend und bedeutungsrelevant für die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche angesehen werden.  
Trotz der Einordnung von Elektrogroßgeräten als zentrenrelevantes Sortiment in einigen Kommunen des Untersuchungsraums sind durch das Vorhaben ausgelöste absatzwirtschaftliche Auswirkungen in diesem Sortimentsbereich für die untersuchten Lagen kaum nachweisbar.
- **Durch das Vorhaben resultieren demnach keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum.**



### Hinweise auf eine atypische Fallgestaltung

- Vor dem oben dargestellten Hintergrund ist das Vorhaben zunächst als verträglich im Kontext des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Negative Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind nicht zu erwarten.
- **Es liegen darüber hinaus aus fachgutachterlicher Sicht hinreichende Hinweise für eine atypische Fallgestaltung gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO vor:**
  - **Das Vorhaben entspricht den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Haan (2006).**
  - Das Vorhaben ist **auf ein schmales Warensortiment beschränkt** (ausschließlich Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte).
  - Für das Vorhaben sind neben den beiden geplanten nicht zentrenrelevanten Sortimenten **keine weiteren – insbesondere keine zentrenrelevanten – Randsortimente geplant.**
  - Die beiden **geplanten Sortimente** werden in der Haaner Sortimentsliste (vgl. CIMA 2006: S. 113ff) als **nicht zentrenrelevant** eingestuft.  
Das Sortiment Küchenmöbel ist in allen Kommunen des Untersuchungsraums als nicht zentrenrelevant definiert.  
Das Sortiment Elektrogroßgeräte ist im überwiegenden Teil der Kommunen des Untersuchungsraums als nicht zentrenrelevant definiert.
  - Durch das Vorhaben resultieren trotz seiner Dimensionierung **keine negativen Auswirkungen auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung.**
  - Durch das Vorhaben resultieren trotz seiner Dimensionierung **keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen.**

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan der Stadt Haan	8
Abbildung 2: Vorhabenstandort Küchenfachmarkt	9
Abbildung 3: Untersuchungsraum	11
Abbildung 4: Zonierung des Untersuchungsraums für die Bestandserhebung	12

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verkaufsflächen Sortimente Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte im Untersuchungsraum (in m <sup>2</sup> )*	13
Tabelle 2: Umsatzschätzung Sortimente Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte im Untersuchungsraum (in Mio. Euro)*	14
Tabelle 3: Zentrenrelevanz des Sortiments Küchenmöbel	16
Tabelle 4: Zentrenrelevanz des Sortiments Elektrogroßgeräte	17
Tabelle 5: Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (in Mio. Euro)	19
Tabelle 6: Verkaufsflächenausprägung Küchenfachmarkt	21
Tabelle 7: Flächenproduktivität und Umsatz des Ansiedlungsvorhabens	22
Tabelle 8: Umsatzumverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	22
Tabelle 9: Umsatzumverteilung Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte	28
Tabelle 10: Relation Vorhabenumsatz und in Haan zur Verfügung stehende sortimentspezifische Kaufkraft	32

## Quellenverzeichnis

### Literaturverzeichnis

**BBE Unternehmensberatung (2005):** Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Hilden, Köln.

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

**CIMA Stadtmarketing (2006):** Einzelhandelskonzept Haan, Köln.

**CIMA Stadtmarketing (2008):** Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept Stadt Erkrath, Köln.

**Junker und Kruse (2007):** Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mettmann, Dortmund.

**Junker und Kruse (2008):** Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wülfrath, Dortmund.

**IBH Köln (2011):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2011, Köln.

**Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen – Landesplanungsbehörde (2012):** Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Entwurf, Stand 17. April 2012, Düsseldorf.

### Sonstige Quellen

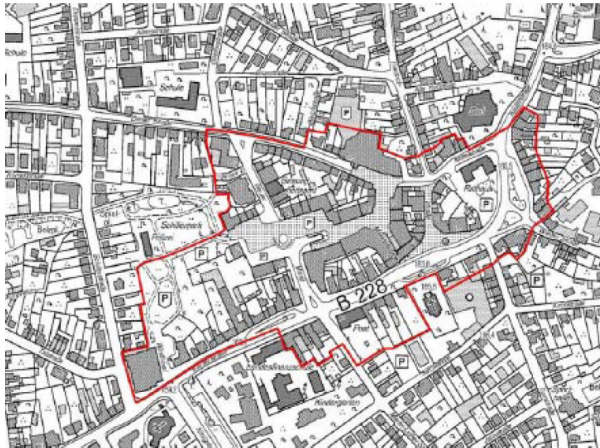
**Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) (2011):** Statistische Berichte: Bevölkerung der Gemeinden Nordrhein-Westfalens am 31. Dezember 2010, Düsseldorf.

Untersuchungsrelevante zentrale Versorgungsbereiche

## Haan „ZVB Innenstadt Haan“

### Abgrenzung und Funktion

ZVB Innenstadt Haan



Quelle: CIMA 2006: S. 107.

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 3 km
- Gewachsenes historisches Innenstadtzentrum

### Lage und Anbindung

- Lage zentral im Stadtgebiet
- Anbindung ÖPNV über lokale und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: B 228, K 5, K 16

### Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Historische Bausubstanz vor allem im östlichen Teil und in der Kaiserstraße
- Größtenteils als Fußgängerzone mit Sitz- und Verweilmöglichkeiten ausgebaut, hohe Aufenthaltsqualität

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Kleinteilig strukturierter Einzelhandelsbesatz
- Bestandsschwerpunkt Mittelstraße, Neuer Markt, Marktpassage, Dieker Straße
- Sehr gutes Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten

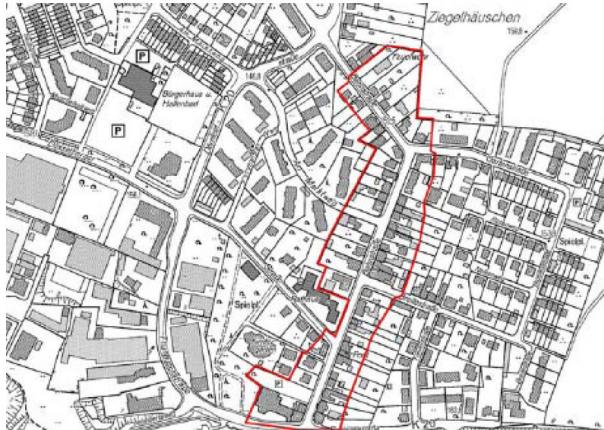
### Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Betrieb der Hauptbranche Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte (Stiebel Eltron) im ZVB Innenstadt Haan
- Drei Betriebe der Hauptbranche Möbel (designathome, Haussels & van Hees, Küchen Mansfeld) und ein Betrieb der Hauptbranche Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte (Kärcher) in direkter Nähe

## Haan „ZVB Stadtteilzentrum Gruiten“

### Abgrenzung und Funktion

ZVB Stadtteilzentrum Gruiten



Quelle: CIMA 2006: S. 108

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 4 km

### Lage und Anbindung

- Lage zentral im Stadtgebiet Haan
- Anbindung ÖPNV über Bahnhof Haan-Gruiten und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: L 357, K 20

### Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Bahnstraße: positives Erscheinungsbild
- Ansehnliche Gebäudesubstanz hauptsächlich aus der Jahrhundertwende 19./20., z.T. aufwendig renoviert

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Bahnstraße als zentrale Achse des Versorgungsbereiches
- Magnetbetrieb Edeka und weitere kleinflächige, inhabergeführte Betriebe
- Größtenteils Betriebe der Nahversorgung
- Öffentliche Einrichtungen im näheren Umfeld (Bürgerhaus und Hallenbad, Mehrzweckhalle, Schulen)

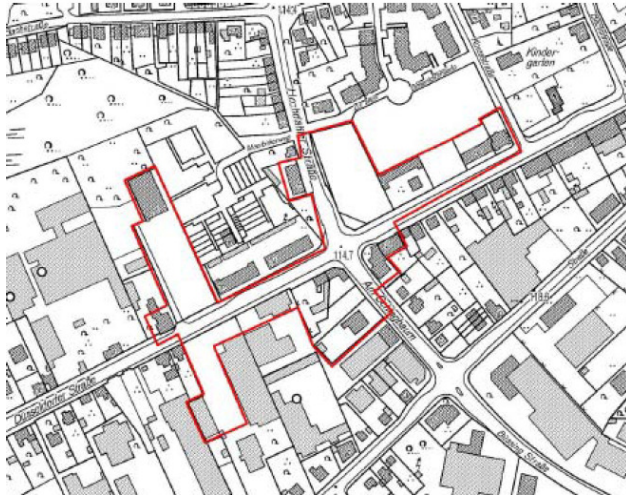
### Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Keine

## Haan „ZVB Nahversorgungszentrum Düsseldorf Straße“

### Abgrenzung und Funktion

ZVB Nahversorgungszentrum Düsseldorf Straße



Quelle: CIMA 2006: S. 108

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 4 km
- Keine gewachsenen Strukturen, in umliegende Siedlungsstrukturen eingebettet

### Lage und Anbindung

- Lage südlich im Stadtgebiet Haan
- Anbindung ÖPNV über Haan Bahnhof und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: B 228, L 288

### Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Einzelhandelsband entlang Verkehrsachse ohne bedeutende städtebauliche Besonderheiten

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Geprägt durch Lebensmittelmärkte (Rewe, Lidl, Aldi) und ergänzt durch weitere nahversorgungsrelevante Betriebe
- Dienstleistungen und gastronomische Einrichtungen

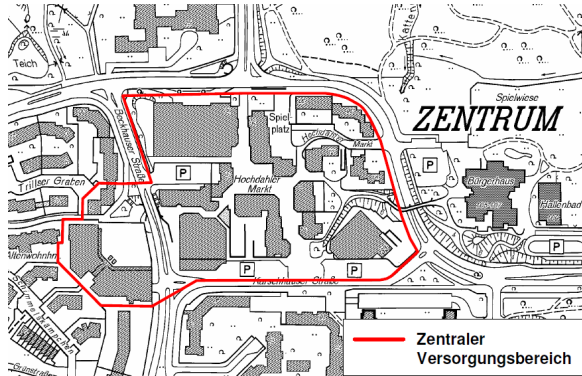
### Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Drei Betriebe der Hauptbranche Möbel (designathome, Haussels & van Hees, Küchen Mansfeld) und ein Betrieb der Hauptbranche Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte (Kärcher) in direkter Nähe

## Erkrath „ZVB Hauptzentrum Hochdahl-Mitte“

### Abgrenzung und Funktion

ZVB Hauptzentrum Hochdahl-Mitte



Quelle: CIMA 2008: S. 69

- Anbindung zum Vorhabenstandort: 8 km
- Zweites Hauptzentrum im Stadtteil Hochdahl

### Lage und Anbindung

- Lage im südöstlichen Stadtgebiet im Stadtteil Hochdahl
- Anbindung ÖPNV über Bahnhof Hochdahl (S 11) lokale und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: L 357, L 403, K 7

### Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Zweiteilung durch Beckhauser Straße in östlichen Hochdahl Markt (Fußgängerzone, Stadtzentrum der 1970er Jahre) und westliche Hochdahl Arcaden (Ergänzungsbereich für Hochdahl Markt)

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich in beiden Teilbereichen
- Angebotschwerpunkt im Bereich Hochdahl Markt (Fußgängerzone)

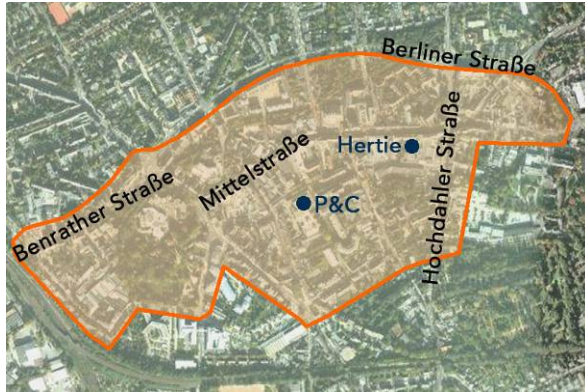
### Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Betrieb der Hauptbranche Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte (Elektro Hagenbeck) innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs

## Hilden „ZVB Hauptzentrum“

### Abgrenzung und Funktion

ZVB Hauptzentrum



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Hilden 2006

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 9 km
- Gewachsenes historisches Innenstadtzentrum

### Lage und Anbindung

- Lage zentral im Stadtgebiet Hilden
- Anbindung ÖPNV über Bahnhof Hilden und Bahnhof Hilden Süd, lokale/ regionale Buslinien
- Anbindung MIV: B 228, L 85, L 404, L 403

### Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Größtenteils als Fußgängerzone ausgebaut
- Hohe Aufenthaltsqualität

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Haupteinkaufslage Mittelstraße zwischen Hochdahler Straße und Schulstraße sowie Axlerhof zwischen Markt und Warrington Platz
- Trading-down-Tendenzen (Leerstände) am östlichen Warrington Platz sowie am Steinhäuser-Center

### Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

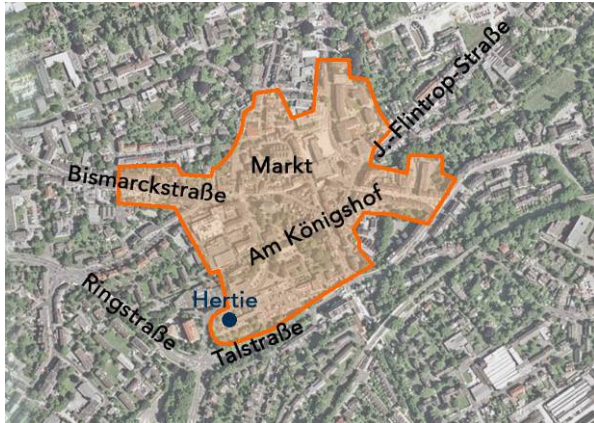
- Zwei Betriebe der Hauptbranche Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte (Electric Schaffrath, WWT Elektro Studio) und ein Betrieb der Hauptbranche Möbel (WWT Küchen Haus) in der Innenstadt Hilden



## Mettmann „ZVB Hauptgeschäftsbereich“

### Abgrenzung und Funktion

ZVB Hauptgeschäftsbereich



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mettmann 2007

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 10 km
- Gewachsenes historisches Stadtzentrum

### Lage und Anbindung

- Lage zentral im Stadtgebiet
- Anbindung ÖPNV Bahnhof Mettmann (DB, S 28), über lokale und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: B 7, L 156, L 403, L 423

### Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Ansprechende Gestaltung der historischen und z. T. renovierten Bausubstanz
- Jubiläumsplatz, Mühlen- und Freiheitsstraße, Oberstadt als größtenteils gut gestaltete Fußgängerzone
- Hohe Aufenthaltsqualität durch kleine Plätze mit Verweilmöglichkeiten

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Hauptlage rund um Jubiläumsplatz, Freiheitsstraße, Mühlenstraße
- Trading-down-Tendenzen im Bereich des ehemaligen Warenhauses Hertie (Leerstand)

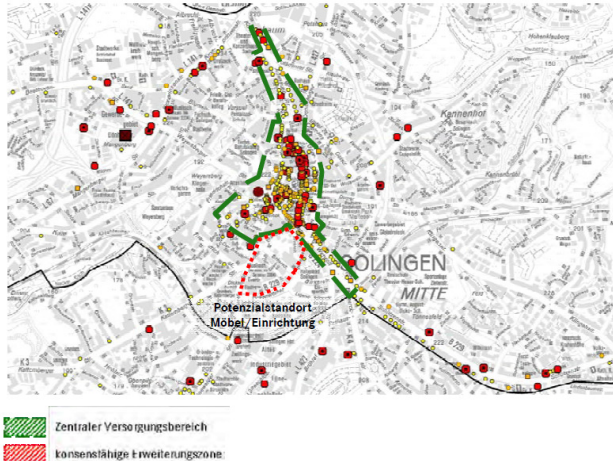
### Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Betrieb der Hauptbranche Möbel (Möbel Lensing) im Hauptgeschäftszentrum
- Hoher Stellenwert der Warengruppe Wohneinrichtungsbedarf/ Möbel/ Teppiche im Hauptgeschäftsbereich (Möbel Lensing, Röhe Wohneinrichtung und kleine Fachgeschäfte)

## Solingen „ZVB Hauptzentrum Mitte“

### Abgrenzung und Funktion

ZVB Hauptzentrum Mitte



Quelle: BBE 2006: S. 90

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 8 km
- Gewachsenes historisches Innenstadtzentrum

### Lage und Anbindung

- Lage zentral im Stadtgebiet Solingen
- Anbindung ÖPNV über Bahnhof Solingen-Mitte, Bahnhof Solingen Grünewald und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: B 224, B 229, L 427, K 4

### Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Hauptstraße als Fußgängerzone ausgebaut

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Einkaufszentrum Clemens-Galerien am nördlichen Rand der Fußgängerzone
- Trading-down-Tendenzen erkennbar entlang der Konrad-Adenauer-Straße, der Straßen Werwolf und Ufergarten und im südlichen Teil der Hauptstraße
- Innenstadtzentrum stellt vor allem Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sowie aus allen Niveaustufen bereit.
- Betriebe mit kurzfristigem, bzw. nahversorgungsrelevantem Angebot sind nur vereinzelt in der Innenstadt ansässig

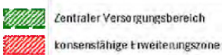
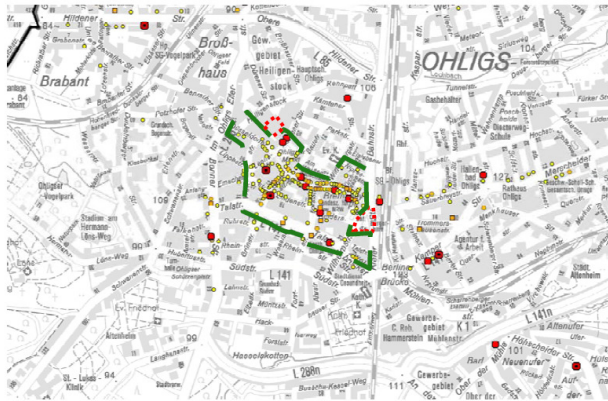
### Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Drei Betriebe der Hauptbranche Möbel (Norbert Weber Tischlerei + Küchenstudio, Möbel Demby, SOKA Solinger Kaufhaus) in direkter Nähe zum zentralen Versorgungsbereich

## Solingen „ZVB Nebenzentrum Ohligs“

### Abgrenzung und Funktion

ZVB Nebenzentrum Ohligs



Quelle: BBE 2006: S. 104

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 8 km

### Lage und Anbindung

- Lage südwestlich im Stadtgebiet Solingen
- Anbindung ÖPNV über Solingen-Hauptbahnhof, Bahnhof Solingen Vogelpark und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: L 85, L 141, L 288

### Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Teilweise als Fußgängerzone ausgewiesen (Bereich Düsseldorfer Straße) mit entsprechender Gestaltung des öffentlichen Raumes

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Hauptachse im Bereich Düsseldorfer Straße

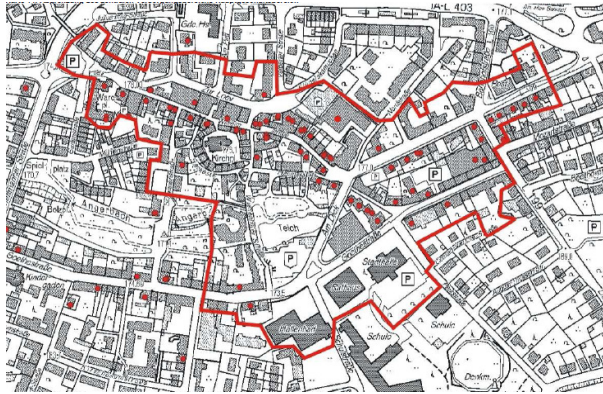
### Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Drei Betriebe der Hauptbranche Möbel (Hunold-Küchen, Möbel Hahn, Tischlerei Reuber) und ein Betrieb der Hauptbranche Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte (Elektro Verhoek) in der näheren Umgebung.

## Wülfrath „ZVB Hauptgeschäftsbereich“

### Abgrenzung und Funktion

ZVB Hauptgeschäftsbereich



Quelle: Junker und Kruse 2008: S. 128.

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 18 km
- Gewachsene historische Innenstadt

### Lage und Anbindung

- Lage zentral im Stadtgebiet Wülfrath
- Anbindung ÖPNV über regionale Buslinien
- Anbindung MIV: L 199, L 403, L 422

### Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Kleinteilige, historische Bausubstanz in mittelalterlichem Stadtgrundriss
- Gründerzeitliche Gebäude und Bauten der Nachkriegszeit
- Wilhelmstraße als Fußgängerzone ausgebaut
- Hohe Aufenthaltsqualität

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Trading-down-Tendenzen rund um den Ware-Platz
- Magnetbetriebe: drei integriert liegende Lebensmittelbetriebe (zwei am Rande und einer in der Mitte des zentralen Versorgungsbereichs)
- Ergänzend: Betriebe aus kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen, Dienstleistungsbetriebe und städtische Einrichtungen

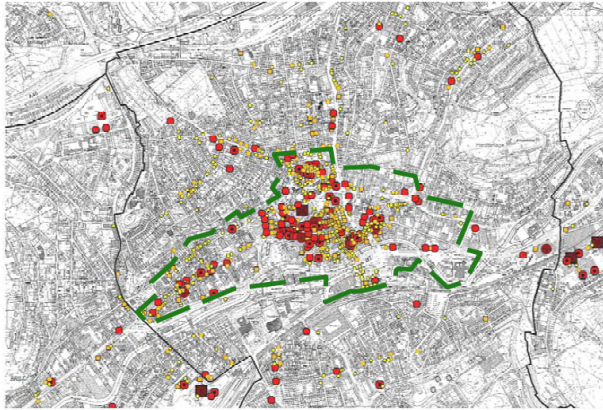
### Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen


- Zwei Betriebe der Hauptbranche Möbel (Poco Domäne Einrichtungsmarkt, Küchen Mewes) in direkter Nähe zum ZVB

## Wuppertal „ZVB Hauptzentrum Elberfeld“

### Abgrenzung und Funktion

ZVB Hauptzentrum Elberfeld



 Zentraler Versorgungsbereich

Quelle: BBE 2006: S. 85

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 14 km

### Lage und Anbindung

- Lage zentral im Stadtgebiet Wuppertal
- Anbindung ÖPNV über Wuppertal Hauptbahnhof, die Schwebebahn und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: B 7, L 70, L 429, K 9

### Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Hauptlage und Bereich um das Einkaufszentrum Rathaus Galerie als Fußgängerzone ausgebaut
- Gelungene städtebauliche Gestaltung in der Fußgängerzone

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Leitbetriebe: Warenhaus Kaufhof, Einkaufszentrum „City Arkaden“ , C & A, SinnLeffers, Wehmeyer und Strauss Innovation.
- Hauptlage: zwischen Einkaufszentrum City Arkaden im Südosten und der daran nach Norden und Westen anschließenden Fußgängerzone
- Herzogstraße und Friedrich-Ebert-Straße geprägt durch Gastronomie und hochwertigen Einzelhandel

### Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Zwei Betriebe der Hauptbranche Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte (Elektro Engelhardt, Sonderhoff & Mühlmeister) sowie ein Betrieb der Hauptbranche Möbel (Fichthorn & Hillmer) liegen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs
- Ein Betrieb der Hauptbranche Möbel (SB Möbel Boss) befindet sich in der weiteren Umgebung des Hauptzentrums Wuppertal-Elberfeld

## Wuppertal „ZVB Hauptzentrum Barmen“

### Abgrenzung und Funktion

ZVB Hauptzentrum Barmen



zentraler Versorgungsbereich

Quelle: BBE 2006: S. 86

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 17 km

### Lage und Anbindung

- Lage zentral im Stadtgebiet Wuppertal
- Anbindung ÖPNV über Bahnhof Wuppertal-Barmen, die Schwebebahn und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: B 7, L 217, K 14, K 19

### Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Gute städtebauliche Gestaltung der Fußgängerzone (Straße Werth )

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Magnetbetriebe (Saturn, Drogeriemarkt Müller) am westlichen Ende der Fußgängerzone (Platz Alter Markt)
- Fachgeschäfte der mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche
- Leichte Trading-down-Tendenzen ab dem Geschwister-Scholl-Platz erkennbar
- Zahlreiche öffentliche und private Dienstleistungseinrichtungen, sowie das Rathaus Wuppertal-Barmen schließen sich nördlich der Straße Werth an.

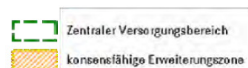
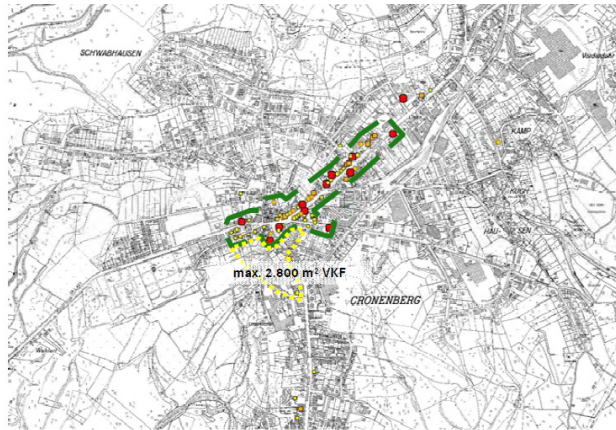
### Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Drei Betriebe der Hauptbranche Möbel liegen innerhalb bzw. direkt angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich (Sträter – Der Küchenspezialist, Alma Küchen, Möbel Pfeiffer/Peter Czapek Möbelmarkt)

## Wuppertal „ZVB Nebenzentrum Cronenberg“

### Abgrenzung und Funktion

ZVB Nebenzentrum Cronenberg



Quelle: BBE 2006: S. 94

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 14 km
- Historischer Ortskern

### Lage und Anbindung

- Lage südlich im Stadtgebiet Wuppertal
- Anbindung ÖPNV über regionale Buslinien
- Anbindung MIV: L 427

### Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Straßenbegleitendes Einzelhandelsband entlang der Hauptstraße zuzüglich eines neuen Einzelhandelpols im Südosten mit nahversorgungsrelevantem Schwerpunkt

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Hauptachse des zentralen Versorgungsbereiches bildet die Hauptstraße
- Vorrangig Fachgeschäfte vorhanden

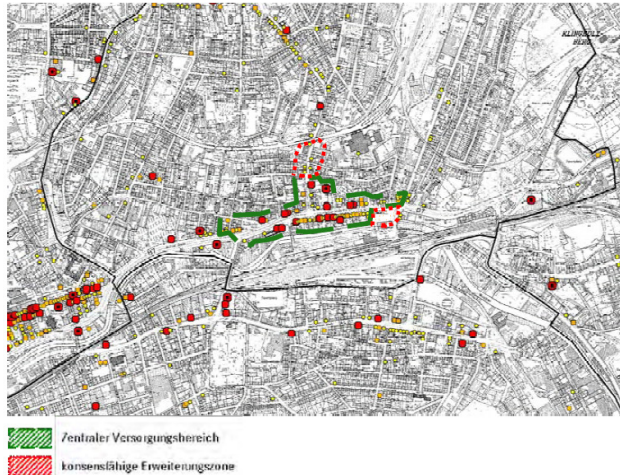
### Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Zwei Betriebe der Hauptbranche Möbel liegen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (a.m.biente, Flamme Küchen)

## Wuppertal „ZVB Nebenzentrum Oberbarmen“

### Abgrenzung und Funktion

ZVB Nebenzentrum Oberbarmen



Quelle: BBE 2006: S. 97

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 20 km

### Lage und Anbindung

- Lage nordöstlich im Stadtgebiet Wuppertal
- Anbindung ÖPNV über Bahnhof Wuppertal-Oberbarmen, die Schwebebahn und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: B 7, L 58,

### Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Verminderung der Aufenthaltsqualität durch die Berliner Straße (4-spurig)
- Ansprechende Gestaltung der Fußgängerbereiche mit Verweilmöglichkeiten
- Städtebaulich ansprechende Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes und Berliner Platzes, welche den zentralen Versorgungsbereich abschließen

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Lebensmittelmärkte (Rewe, Netto) als größte Einzelhandelsbetriebe
- Versorgungsbedeutung des Nebenentrums vorrangig Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs
- Trading-down-Tendenzen im westlichen und östlichen Ende des zentralen Versorgungsbereichs

### Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

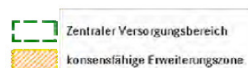
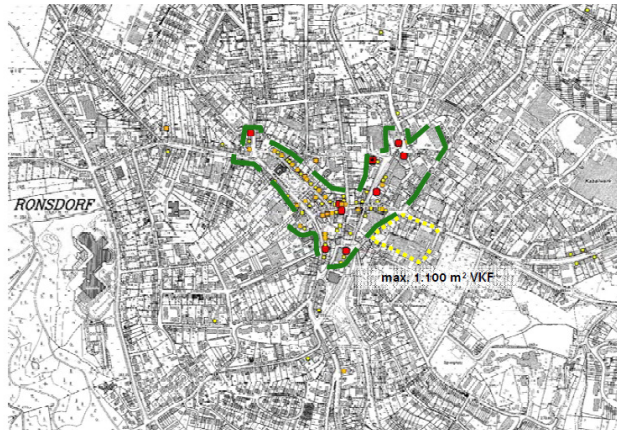
- Keine strukturprägenden Anbieter



## Wuppertal „ZVB Nebenzentrum Ronsdorf“

### Abgrenzung und Funktion

ZVB Nebenzentrum Ronsdorf



Quelle: BBE 2006: S. 96

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 17 km

### Lage und Anbindung

- Lage südlich im Stadtgebiet Wuppertal
- Anbindung ÖPNV über Bahnhof Wuppertal-Ronsdorf und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: L 417, K 4

### Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Straßenbegleitender Einzelhandelsbestand, gewachsenes Zentrum

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Staatsstraße / Lüttringhauser Straße,
- Schwerpunkt größere (Nahversorgung s-)Betriebe im Bereich Ascheweg

### Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- EP Czerny mit Elektrogroßgeräten