Stadt + Handel

Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse

für die Erweiterung eines Lidl-Lebensmittelmarktes in Haan/ Landstraße

Verfasser:

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

Dortmund, 6. September 2013

Im Auftrag von:

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG

Auftragnehmer

Stadt + Handel
Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

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

Beiertheimer Allee 22
76137 Karsruhe

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

Markt 9
04109 Leipzig

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

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

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis ii

1 Ausgangssituation und Zielsetzung 1

2 Methodik 2

3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen 5

3.1 Stadt Haan 5
3.2 Vorhabenstandort Landstraße 7
3.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen in Haan 9

4 Vorhabendaten 11

5 Markt- und Standortanalyse 15

5.1 Einzugsbereich/ Untersuchungsraum 15
5.2 Angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen 18
5.3 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstrukturen im Untersuchungsraum 20

6 Einordnung und Bewertung des Vorhabens - Verträglichkeitsanalyse 30

6.1 Einordnung des Vorhabens in das im Entwurf vorliegende Einzelhandelskonzept für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013) 30
6.2 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen 36
6.3 Landesplanerische Einordnung 38
6.4 Einordnung der Auswirkungen in Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters 41
6.5 Einordnung Backshop 42

7 Zusammenfassung und Empfehlungen 43

Anhang I

Abbildungsverzeichnis I

Tabellenverzeichnis I

Literatur und sonstige Quellen III

Abkürzungsverzeichnis

Abb. ..... Abbildung
Abs. ..... Absatz
ASB ..... Allgemeiner Siedlungsbereich
B ..... Bundesstraße
BAB ..... Bundesautobahn
BauGB ..... Baugesetzbuch
BauNVO ..... Baunutzungsverordnung
BGF ..... Bruttogeschossfläche
bspw. ..... beispielsweise
BVerfGH. ..... Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG ..... Bundesverwaltungsgericht
bzw. ..... beziehungsweise
d. h. ..... das heißt
EHK ..... Einzelhandelskonzept
EW ..... Einwohner
ggf. ..... gegebenenfalls
i. d. R. ..... in der Regel
i.H.v. ..... in Höhe von
i.e.S. ..... im engeren Sinne
inkl. ..... inklusive
i.S.d. ..... im Sinne des
i. S. v. ..... im Sinne von
km² ..... Quadratkilometer
L ..... Landesstraße
LEPro NRW ..... Landesentwicklungsprogramm NRW
LEP NRW ..... Landesentwicklungsplan NRW
m ..... Meter
m² ..... Quadratmeter
max. ..... maximal
mind. ..... mindestens
Mio. ..... Millionen
MIV ..... motorisierter Individualverkehr
NuG ..... Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVZ ..... Nahversorgungszentrum
o.g. ..... oben genannt
ÖPNV ..... öffentlicher Personennahverkehr
OVG ..... Oberverwaltungsgericht
p.a. ..... per anno
rd. ..... rund
REHK ..... Regionales Einzelhandelskonzept
S. ..... Seite
s. ..... siehe
s.o. ..... siehe oben
siL ..... städtebaulich integrierte Lage
u. a. ..... unter anderem
v. a. ..... vor allem
VG ..... Verwaltungsgericht
VGH ..... Verwaltungsgerichtshof
vgl. ..... vergleiche

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

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG plant eine Erweiterung des Lidl Lebensmitteldiscounters in Haan/ Landstraße von 800 auf 1.200 m² VKF. Der erweiterte Markt wird die Schwelle der Großflächigkeit (800 m² VKF) überschreiten. Die grundsätzliche Standorteignung wurde im Zuge des im Entwurf vorliegenden Einzelhandelskonzeptes positiv bewertet.

Der an den bestehenden Lebensmitteldiscounter angegliederte, jedoch mit einem separaten Eingang versehene Backshop wird nach Angaben des Vorhabenträgers nicht verändert und verbleibt mit rd. 20 m² VKF am Standort.

Als Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens wird eine Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und dem LEP NRW sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel eingefordert. In dieser wird überprüft, ob die Nahversorgungsstrukturen in der Umgebung und im Zentrum von Haan von der Erweiterung geschädigt werden und ob das Vorhaben, bzw. die angestrebte Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient.

Eine Einordnung gemäß des im Entwurf vorliegenden Einzelhandelskonzepts[1] ist in diesem Kontext entsprechend der bisher dazu getätigten Aussagen erforderlich.

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

- ob negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und/oder zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in Nachbargemeinden zu erwarten sind und
- ob die Kongruenz zu den raumordnerischen Zielstellungen gegeben ist.
- Zudem soll eine Einordnung zur Kongruenz mit dem im Entwurf vorliegenden kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Haan erfolgen. Hier ist eine entsprechende Ausarbeitung gemäß der dort dargelegten Prüfroutinen angesagt.

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

[1] Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (Stadt + Handel 2013) liegt der Stadt Haan im Entwurf vor, ist jedoch noch nicht von den zuständigen Gremien verabschiedet. Am 25.06.2013 wurde die Offenlage des Berichtes beschlossen.

2 Methodik

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

Zusammenstellung und Verdichtung der untersuchungsrelevanten Datenbasis

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

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

Auf Basis der aus der Fortschreibung des EHK für die Stadt Haan im Jahr 2013 vorhandenen Datengrundlage (Erfassung durch Stadt + Handel 2012)[2] wurde das im Sinne der Untersuchungsfragestellung relevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel[3] von Stadt + Handel hinsichtlich seiner Aktualität überprüft.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/ Planvorhaben)

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

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

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

---

[2] Für die möglicherweise betroffenen zentralen Versorgungsbereiche der Städte Wuppertal und Solingen lagen entsprechende Daten ebenfalls aus Untersuchungen im Rahmen der Fortschreibung des EHK vor.

[3] Diese Warengruppe umfasst auch Back- und Fleischwaren, sowie Getränke.

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

Umgang mit der Erweiterung

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z.T. mehr als unwesentlich steigern können.[4] Daher ist der prognostizierte Gesamtumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, abzüglich seines Bestandsumsatzes, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/ erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatten Betriebes korrekt in die Berechnung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird.

Nachfrageanalyse

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

Städtebauliche Analyse

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

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

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

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

---

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

Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens

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

Die Bewertung der Umsatzumverteilungswerte erfolgt auch vor dem Hintergrund der Zentrenrelevanz und der konkreten Einzelhandelsstruktur des untersuchungsrelevanten Sortimentes Nahrungs- und Genussmittel vor Ort gemäß Haaner Sortimentsliste (vgl. EHK im Entwurf: 101 ff.).

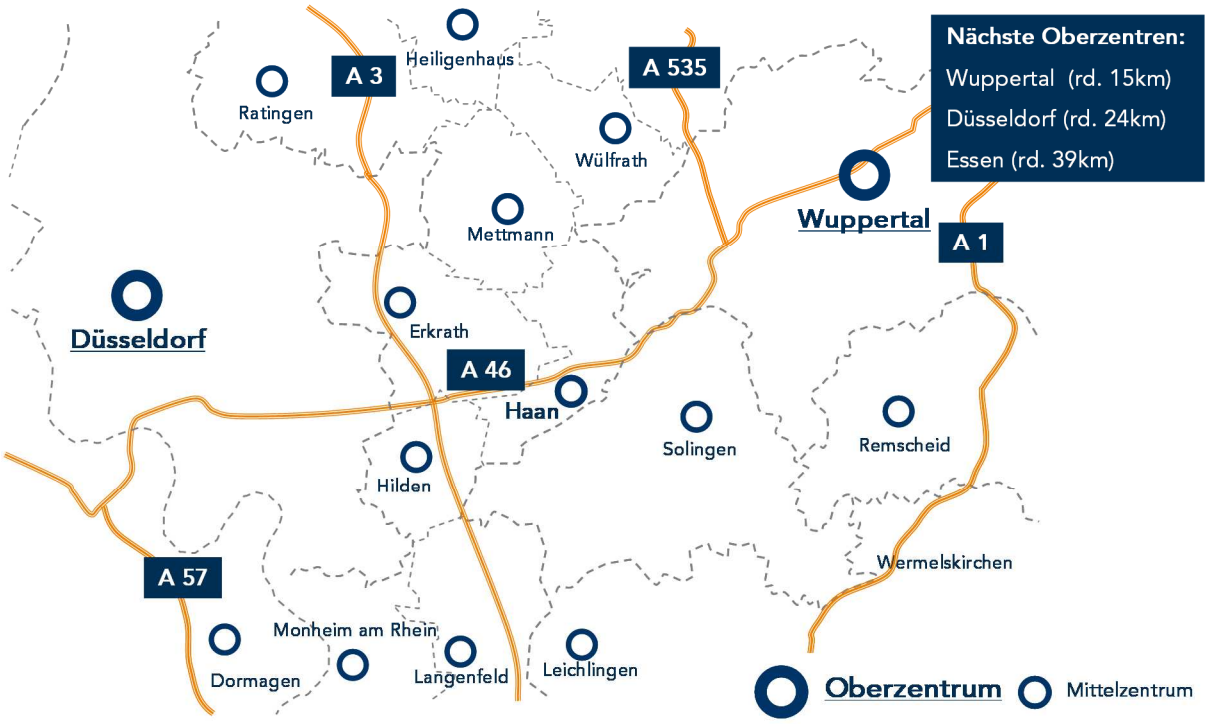
3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

3.1 Stadt Haan

„Die als Mittelzentrum klassifizierte Stadt Haan liegt im Osten des Kreises Mettmann. Die Stadt ist umgeben von einer Vielzahl weiterer Mittelzentren (u. a. Solingen, Hilden, Erkrath, Mettmann, Wülfrath, Ratingen). Die nächstgelegenen Oberzentren sind das im Nordosten direkt an Haan grenzende Wuppertal sowie die Landeshauptstadt Düsseldorf. Haan befindet sich folglich in einem siedlungsstrukturell eng verflochtenen Raum. Als wesentliche Rahmenbedingung ergibt sich hieraus zugleich, dass Haan als Einzelhandelsstandort mit den benachbarten Mittel- und Oberzentren […; siehe Abb. 1] ein leistungsstarkes Konkurrenzumfeld umgibt. Kommunal eigenständige Grundzentren, die sich in ihrer funktionalen Zuordnung eindeutig auf Haan beziehen würden, sind nicht vorhanden."

(EHK im Entwurf für die Stadt Haan, Stadt + Handel 2013, Seite 16)

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



Quelle: EHK im Entwurf für die Stadt Haan, Stadt + Handel 2013, Seite 16.

„In Haan leben rd. 30.800 Einwohner[5], welche sich auf die neun Ortsteile Haan-Mitte, Haan-Nord, Haan-Süd, Haan-West, Unterhaan, Haan-Nachbarsberg, Oberhaan, Gruiten-Mitte und Gruiten-Nord verteilen […]. Der Siedlungsschwerpunkt der Stadt Haan liegt im Süden des Stadtgebietes, in dem sich ein dichtes Siedlungsband in Richtung Ost-West erstreckt. Der Norden der Stadt Haan ist insgesamt dünner besiedelt. Die bevölkerungsreichsten Stadtteile innerhalb des gesamten Stadtgebiets bilden die Stadtteile Haan-Nord und Haan-Nachbarsberg."

(EHK im Entwurf für die Stadt Haan, Stadt + Handel 2013, Seite 17)

„Verkehrsinfrastruktur

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

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

(EHK im Entwurf für die Stadt Haan, Stadt + Handel 2013, Seite 19)

[5] Fußnote 14 im Zitat: „Stadt Haan, Bevölkerungsstatistik (Stand: 19.05.2012); nur Hauptwohnsitz". Gemäß Zensus 2011 beträgt die Einwohnerzahl aktuell jedoch nur noch 29.600 (IT.NRW).

3.2 Vorhabenstandort Landstraße

Der Vorhabenstandort, an welchem der Lidl-Lebensmitteldiscounter erweitert werden soll, befindet sich an der Landstraße, der Verbindungsstraße zwischen dem Innenstadtzentrum und der Autobahnzufahrt Haan-Ost. Im weiteren Straßenverlauf befindet sich in westlicher Richtung ein Aldi-Lebensmitteldiscounter, in östlicher Richtung u.a. das großflächige Möbelhaus Ostermann. Östlich grenzt gewerbliche Nutzung an den Standort an, die unmittelbar nördlich und westlich angrenzenden Grundstücke sind unbebaut. Südlich grenzt Wohnbebauung an. Der Standort kann daher als städtebaulich teilintegriert bezeichnet werden.

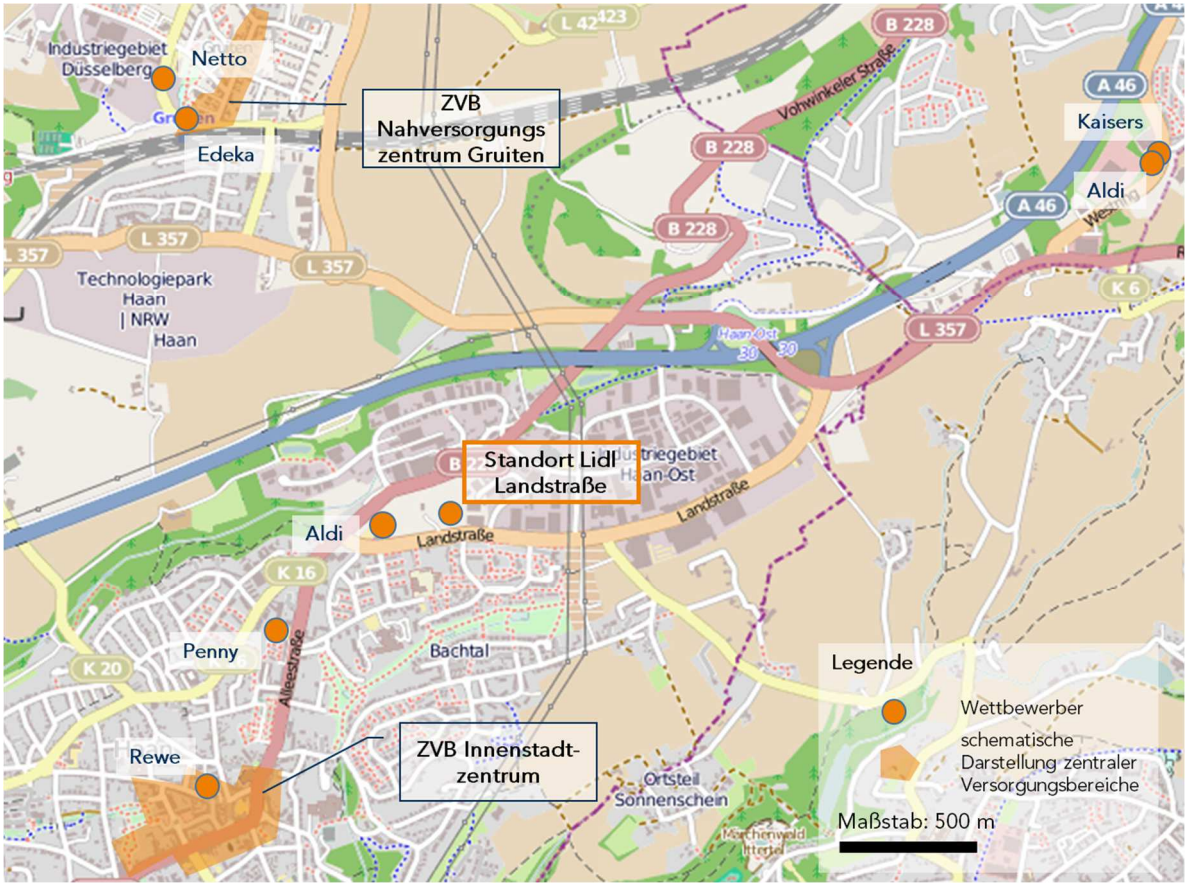
Aufgrund seiner günstigen Lage an der direkten Verbindung zwischen dem Stadtzentrum Haan und der Autobahnzufahrt Haan-Ost ist der Vorhabenstandort aus dem Standortumfeld gut erreichbar.

Im Regionalplan ist der Standort als ASB ausgewiesen, womit grundsätzlich auch großflächige Einzelhandelsentwicklungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO möglich sind.

Im Entwurf des EHK wird der verkehrlich gut angebundene Standort als nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort ausgewiesen.

Etwa 1.500 m südwestlich des Standortes liegt der im Entwurf des EHK ausgewiesene zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum. In diesem befinden sich insgesamt 78 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 9.150 m². Der Anteil des kurzfristigen Bedarfsbereiches an der Gesamtverkaufsfläche des ZVB Innenstadtzentrum liegt bei rd. 35 %. Dieser ZVB übernimmt eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern. Zu den größten Betrieben zählt der Lebensmittelsupermarkt Rewe mit einer VKF von mehr als 800 m² (vgl. EHK im Entwurf, Seite 50 ff.). Derzeit ist geplant, innerhalb des ZVB Innenstadtzentrum am Vorhabenstandort Windhövel ein Einkaufscenter zu errichten. Dieser Standort liegt rd. 1.900 m vom in Rede stehenden Lidl-Standort entfernt. Innerhalb des Einkaufscenters soll das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf rd. 2.500 m² VKF angeboten werden.

Abbildung 2: Lage des Vorhabenstandortes in Haan



Quelle: Eigene Darstellung (2013), Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL. Abgrenzung der ZVB gemäß Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013).

3.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen in Haan

Im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan wird ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen aufgezeigt (vgl. EHK im Entwurf, Seite 34 f.). Dieser dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – zur Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In dem Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in Form von nach Branchen kumulierten Verkaufsflächenangaben aufbereitet.

Wie im Entwurf des EHK beschrieben (EHK im Entwurf, Seite 43 f.), können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung" etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die die absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenspielräume überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Haan korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

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

Tabelle 1: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Haan (in m² VKF)

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

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01+02/2012; v = untere Variante, Δ = obere Variante; Werte in m² VKF (auf 100 m² gerundet); Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen.

Quelle: EHK im Entwurf für die Stadt Haan, Stadt + Handel 2013, Seite 42.

Für Nahrungs- und Genussmittel besteht bis 2017 bzw. 2022 ein signifikanter zusätzlicher Entwicklungsrahmen von rd. 3.400 bis 3.500 m² Verkaufsfläche. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass nach derzeitigen Planungen hiervon rd. 2.500 m² VKF auf das Einkaufscenter am Projektstandort Windhövel entfallen könnten.

4 Vorhabendaten

An der Landstraße in Haan steht die Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters Lidl von rd. 800 m² Verkaufsfläche auf rd. 1.200 m² Verkaufsfläche in Rede. Von den geplanten zusätzlichen rd. 400 m² Verkaufsfläche dürften rd. 320 m² auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen.

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

Tabelle 2: Flächenprogramm des Planvorhabens (Bestand und Erweiterung)

Warengruppe	VKF in m² - Bestand -	VKF in m² - nach Erweiterung -	VKF-Änderung in m²
Nahrungs- und Genussmittel	640	960	+ 320
Sonstige Sortimente	160	240	+ 80
Gesamt	**800**	**1.200**	**+ 400**

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2012, Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet.

Nach Tabelle 2 ergibt sich für die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel **nach der Erweiterung** eine Verkaufsfläche von rd. 960 m².

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

- eine durchschnittliche Flächenproduktivität des Lebensmitteldiscounters Lidl in den vergangenen Jahren von rd. 5.330 Euro/ m² VKF (vgl. EHI handelsdaten.de)[6];
- ein deutlich überdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Haan;
- ein insgesamt stark ausgeprägtes direktes Wettbewerbsumfeld (insbesondere hinsichtlich des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter);
- die bedeutende Versorgungsfunktion des Vorhabenstandorts für das fußläufige Einzugsgebiet, sowie für die unterversorgten Stadtteile Oberhaan, Nachbarsberg und Haan-Nord;
- die gute Verkehrslage an einer Erschließungsstraße und mit guter Sichtbarkeit.

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der in Rede stehende Lebensmittelmarkt heute eine über dem Bundesdurchschnitt liegende Flächenproduktivität erzielen kann. Diese wird für den Bestandsbetrieb mit rd. 5.900 Euro/ m² VKF angenommen.

[6] Mittelwert aus den Jahren 2009 bis 2012.

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Vorhabens kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Vorhabens berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Erweiterung um rd. 400 m² Verkaufsfläche und der damit einhergehenden gesteigerten Gesamtattraktivität, der erweiterten Verkaufsfläche und deren Umsatzrelevanz sowie der sich dadurch verändernden Flächenproduktivität.

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsbereich des Vorhabens zu begründen; von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsbereichs durch die Erweiterung kann aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum und der Dimensionierung der Verkaufsflächenerweiterung nicht ausgegangen werden.
- Vor diesem Hintergrund ist die lineare Fortschreibung der Flächenproduktivität mit 5.900 Euro/ m² VKF aus gutachterlicher Sicht als zu ambitioniert zu bezeichnen.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nach der Erweiterung eine geringere, jedoch weiterhin überdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 5.400 – 5.600 Euro/ m² VKF erreichen wird.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für den **Lebensmittelmarkt nach der Erweiterung** ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 6,5 – 6,7 Mio. Euro prognostiziert. Rund 5,1 – 5,3 Mio. Euro dürften hiervon auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen (s. folgende Tabelle).

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

Warengruppe	Bestand		nach Erweiterung		Umsatz-Änderung in Mio. Euro p. a.
	Flächenproduktivität in Euro je m²	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Flächenproduktivität in Euro je m²	Umsatzprognose in Mio. Euro p. a.	
Nahrungs- und Genussmittel	5.800	~ 3,7	5.300 – 5.500	5,1 – 5,3	+ 1,4 – 1,6
Sonstige Sortimente	6.300	~ 1,0	5.800 – 6.000	~ 1,4	+ ~0,4
Gesamt*	**5.900**	**~ 4,7**	**5.400 – 5.600**	**6,5 – 6,7**	**+ 1,8 – 2,0**

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

Der durch die Erweiterung zusätzliche Umsatz beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 1,4 – 1,6 Mio. Euro und in den sonstigen Sortimenten rd. 0,4 Mio. Euro. Dieser zusätzliche Umsatz entstammt nicht vollständig dem Untersuchungsraum (vergleiche Kapitel 5.2). Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der sehr verkehrsorientierten Lage zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz" wird mit 5 % allerdings für die Berechnungen eher konservativ angenommen, um letztlich mögliche absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen nicht zu „verwässern". Demnach werden nur rd. 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum:

Tabelle 4: Sortimentsspezifischer umzuverteilender Umsatz in Spannweiten des Erweiterungsvorhabens

Sortimentsspezifischer umzuverteilender Umsatz in Spannweiten des Erweiterungsvorhabens	
Für Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umzuverteilender Umsatzanteil	
Nahrungs- und Genussmittel	1,3 – 1,5 Mio. Euro
Sonstige Sortimente	~ 0,4 Mio. Euro
Gesamt Untersuchungsraum	1,7 – 1,9 Mio. Euro
Für Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umsatzumverteilungsneutraler Umsatzanteil	
Nahrungs- und Genussmittel	~ 0,1 Mio. Euro
Sonstige Sortimente	< 0,1 Mio. Euro
Gesamt umsatzumverteilungsneutraler Umsatzanteil	~ 0,1 Mio. Euro
Gesamt*	**1,8 – 2,0 Mio. Euro**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis ständiger Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet auf 0,1 Mio. Euro.
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

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

5 Markt- und Standortanalyse

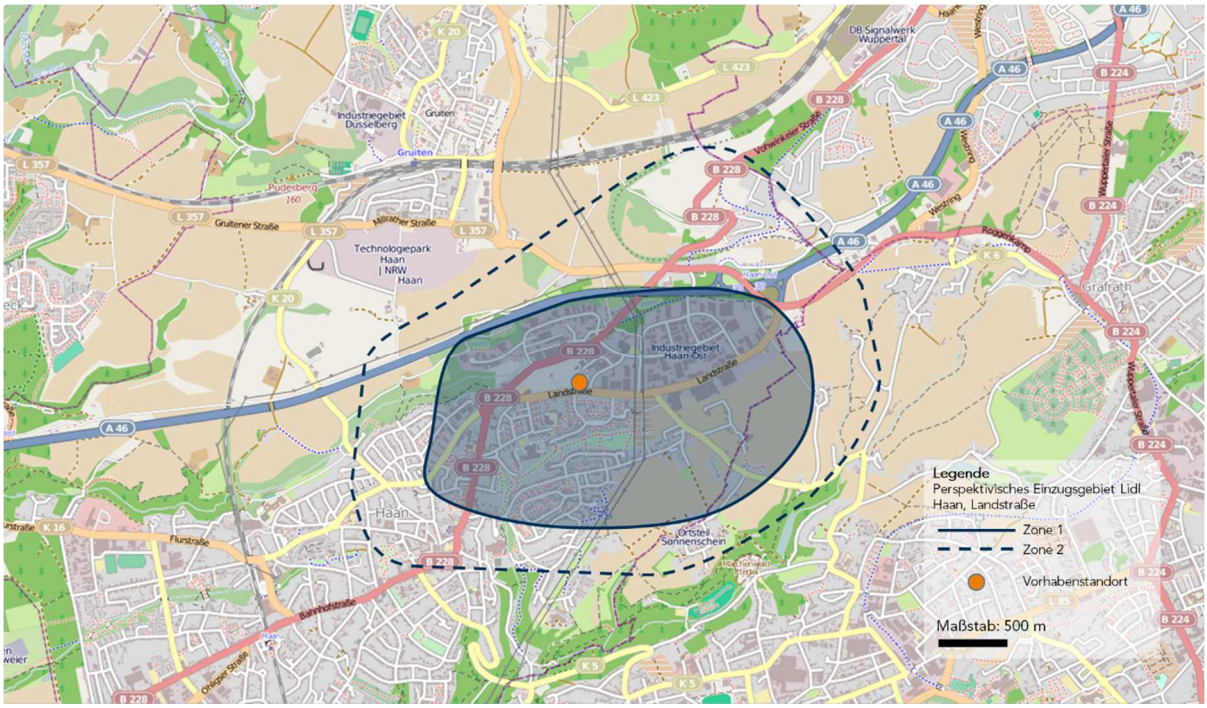
In diesem Analyseschritt werden die für das Vorhaben relevanten Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet.

5.1 Einzugsbereich/ Untersuchungsraum

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

Das Einzugsgebiet des Lidl-Lebensmitteldiscounters umfasst vorwiegend die Gebiete, deren Einwohner den Vorhabenstandort fußläufig erreichen können. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der Unterversorgung insbesondere des Stadtbezirkes Oberhaan umfasst der weitere Einzugsbereich des Planvorhabens auch die insbesondere westlich und nördlich angrenzenden Gebiete (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Potenzieller Einzugsbereich



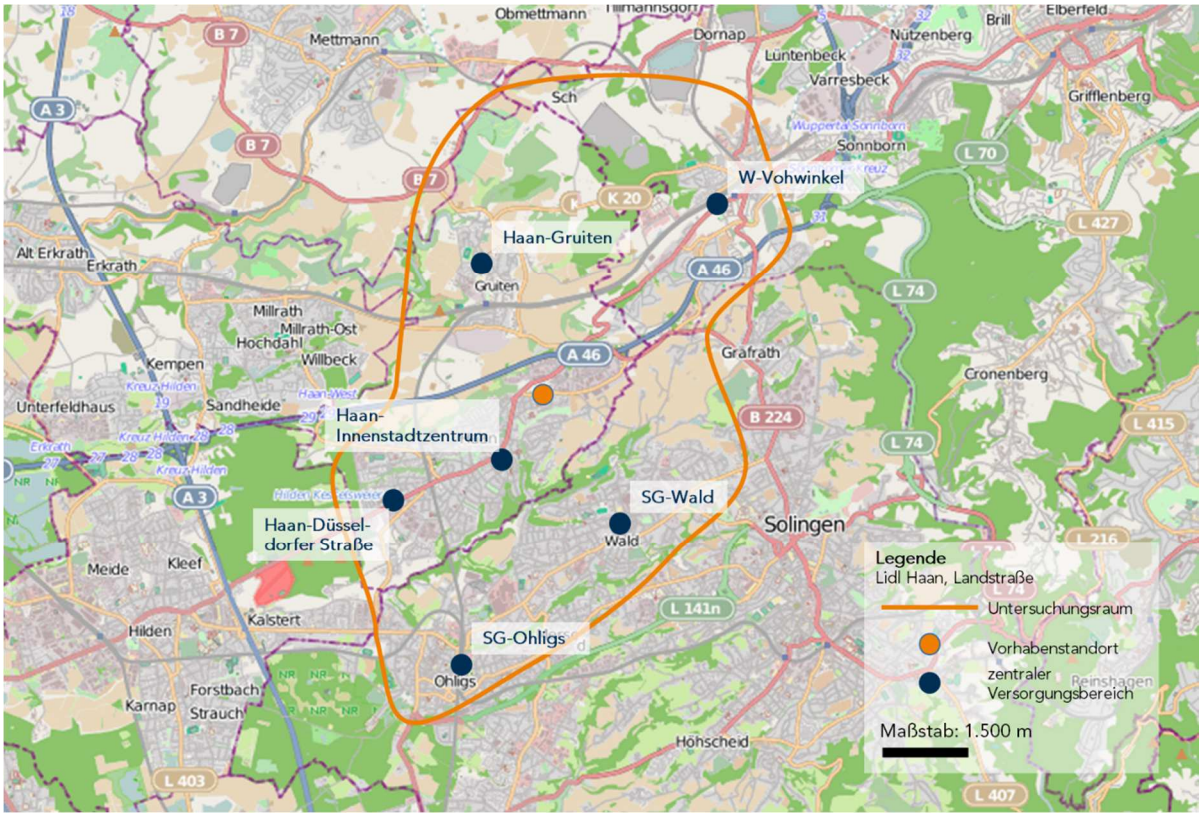
Quelle: Eigene Darstellung (2013), Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

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

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

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

Abbildung 4: Untersuchungsraum des Erweiterungsvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung (2013), Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

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

- ZVB Innenstadtzentrum Haan,
- ZVB Nahversorgungszentrum Haan-Düsseldorfer Straße,
- ZVB Nahversorgungszentrum Haan-Gruiten,
- ZVB Nahversorgungszentrum Wuppertal-Vohwinkel,
- ZVB Nahversorgungszentrum Solingen-Ohligs,

- ZVB Nahversorgungszentrum Solingen-Wald.

Zusätzlich zu den Bestandsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum werden die i. S. der Untersuchungsfragestellung relevanten strukturprägenden Bestandsbetriebe (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit einer sortimentsspezifischen VKF mind. 400 m²) in Haan bei den folgenden Berechnungen berücksichtigt.

5.2 Angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen

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

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

Tabelle 5: Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. Euro
ZVB Innenstadtzentrum Haan	1.800	11,9
ZVB Nahversorgungszentrum Haan-Düsseldorfer Straße	2.100	13,0
ZVB Nahversorgungszentrum Haan-Gruiten	600	3,5
sonstige Lagen Haan*	2.500	13,2
ZVB Nahversorgungszentrum Wuppertal-Vohwinkel	6.800	32,3
ZVB Nahversorgungszentrum Solingen-Ohligs	4.500	23,3
ZVB Nahversorgungszentrum Solingen-Wald	5.900	29,0
Gesamt**	24.200	126,3

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2012;
Werte gerundet auf 100 m², bzw. 0,1 Mio. Euro;
* ohne Bestandsbetrieb Lidl;
** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Betrachtung des Betriebstypenmixes (strukturprägende Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel) in Haan zeigt, dass dieser als leicht discountlastig (2 Supermärkte, 6 Lebensmitteldiscounter, inkl. Lidl Landstraße) einzuschätzen ist. Absehbar kann der Betriebstypenmix durch die innerstädtische Entwicklung am Standort Windhövel optimiert werden.

Die räumliche Nahversorgungssituation (fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte) ist insbesondere in Bereichen der Stadtteile Nachbarsberg, Oberhaan und Haan-Nord nicht optimal. Der Lidl-Lebensmitteldiscounter übernimmt daher neben der Versorgung der angrenzenden Siedlungsbereiche auch die Versorgung der Einwohner in diesen Stadtteilen. Eine langfristige Sicherung dieses Standortes sollte somit auch im Sinne des derzeit im Entwurf vorliegenden Einzelhandelskonzepts für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013) angestrebt werden.

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

Nachfrageanalyse

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

Die Stadt Haan weist insgesamt eine Kaufkraftkennziffer in Höhe von rd. 116,5 (IFH 2013) auf, d. h. sie liegt deutlich über dem Niveau des bundesdeutschen Durchschnitts (=100,0). Die Städte Wuppertal (rd. 99,5) und Solingen (rd. 100,6) liegen, bezogen auf die Gebiete im Untersuchungsraum, etwa im Bundesdurchschnitt.

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

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

Kommune	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro
Haan	29.600	73,9
Solingen*	41.000	89,4
Wuppertal*	24.800	53,5
Gesamt	**~ 95.400**	**~ 216,8**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IFH 2013, sowie Landesbetrieb Information und Technik NRW;
Werte gerundet auf 100 Einwohner bzw. 0,1 Mio. Euro;
* Enthält nur Teilbereiche der jeweiligen Stadt (siehe Untersuchungsraum in Abbildung 4).

5.3 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstrukturen im Untersuchungsraum

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Erweiterungsvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. Für die städtebauliche Analyse der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche in Haan wurde auf den Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan, bzw. auf das Regionale Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck zurückgegriffen. Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

ZVB Innenstadtzentrum Haan

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

Verkehrliche Erschließung des Innenstadtzentrums

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

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

Angebots- und Nutzungsstrukturen im Innenstadtzentrum

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

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

Die im Rahmen der Entwicklung der Innenstadt in Rede stehende Verkaufsflächenerweiterung von insgesamt rd. 9.650 m² VKF (Vorhabenvariante A)[7] durch das Vorhaben Windhövel ist vor diesem Hintergrund zu bewerten."

(EHK im Entwurf für die Stadt Haan, Stadt + Handel 2013, Seite 50 ff.)

Dieses Vorhaben würde zu einer Verdopplung der innerstädtischen Verkaufsfläche und rechnerisch zu einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,61 bis zu 0,67 m² VKF/ EW führen.

„Verkaufsflächenstruktur

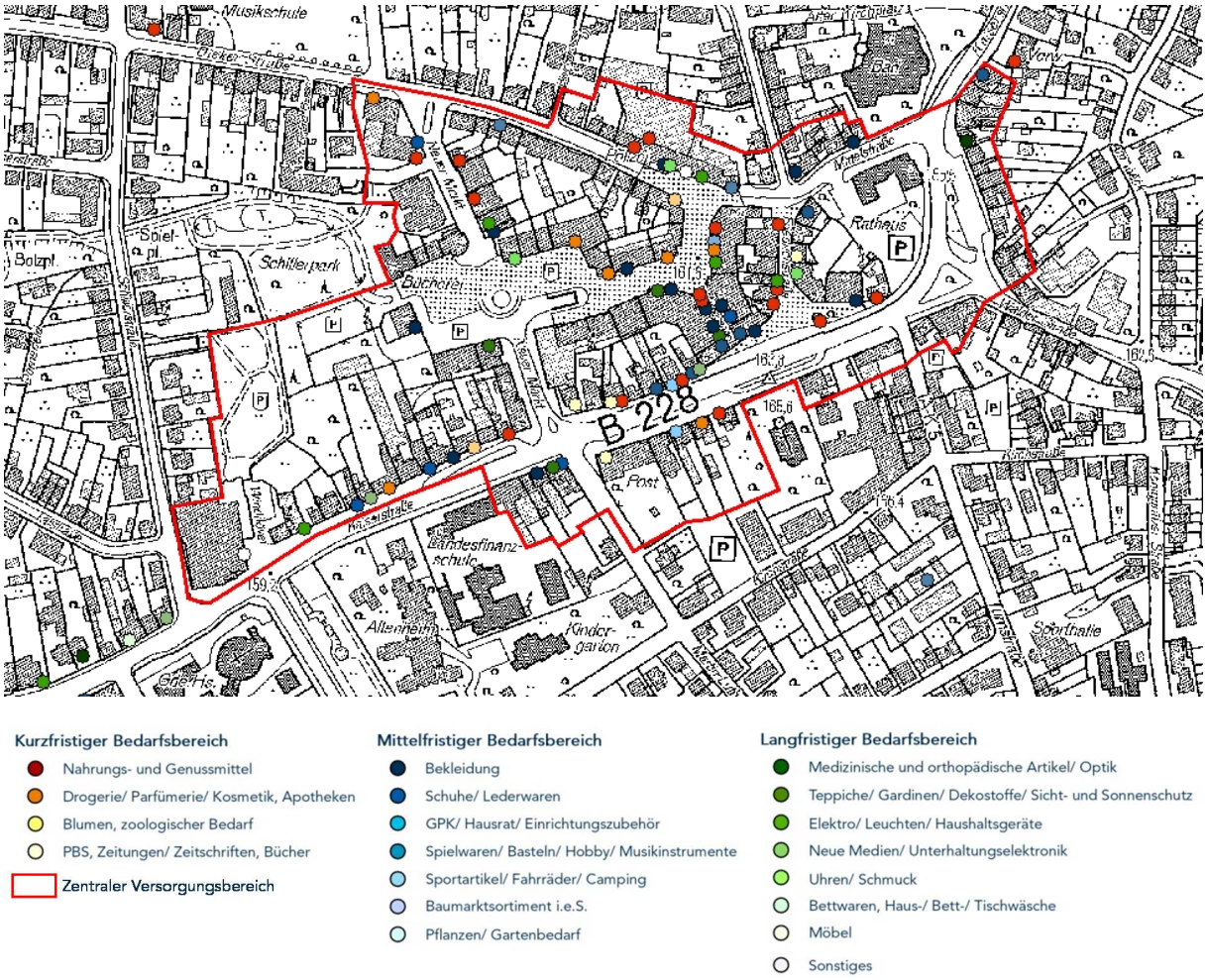
81 % der Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum verfügen über Ladengrößen von bis zu 200 m². […] Die durchschnittliche Ladenlokalgröße beträgt rd. 120 m² VKF. […]"

(EHK im Entwurf für die Stadt Haan, Stadt + Handel 2013, Seite 50 ff.)

[7] Fußnote im Originalzitat: „vgl. Stadt + Handel 2013 Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse: Seite 25 ff.".

Die folgende Abbildung zeigt die Abgrenzung des ZVB Innenstadtzentrum Haan.

Abbildung 5: Räumliche Festlegung des ZVB Innenstadtzentrum Haan



Quelle: EHK im Entwurf für die Stadt Haan, Stadt + Handel 2013, Seite 50 ff.

ZVB Nahversorgungszentrum Gruiten

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

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

Angebotsmerkmale und Magnetbetriebe

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

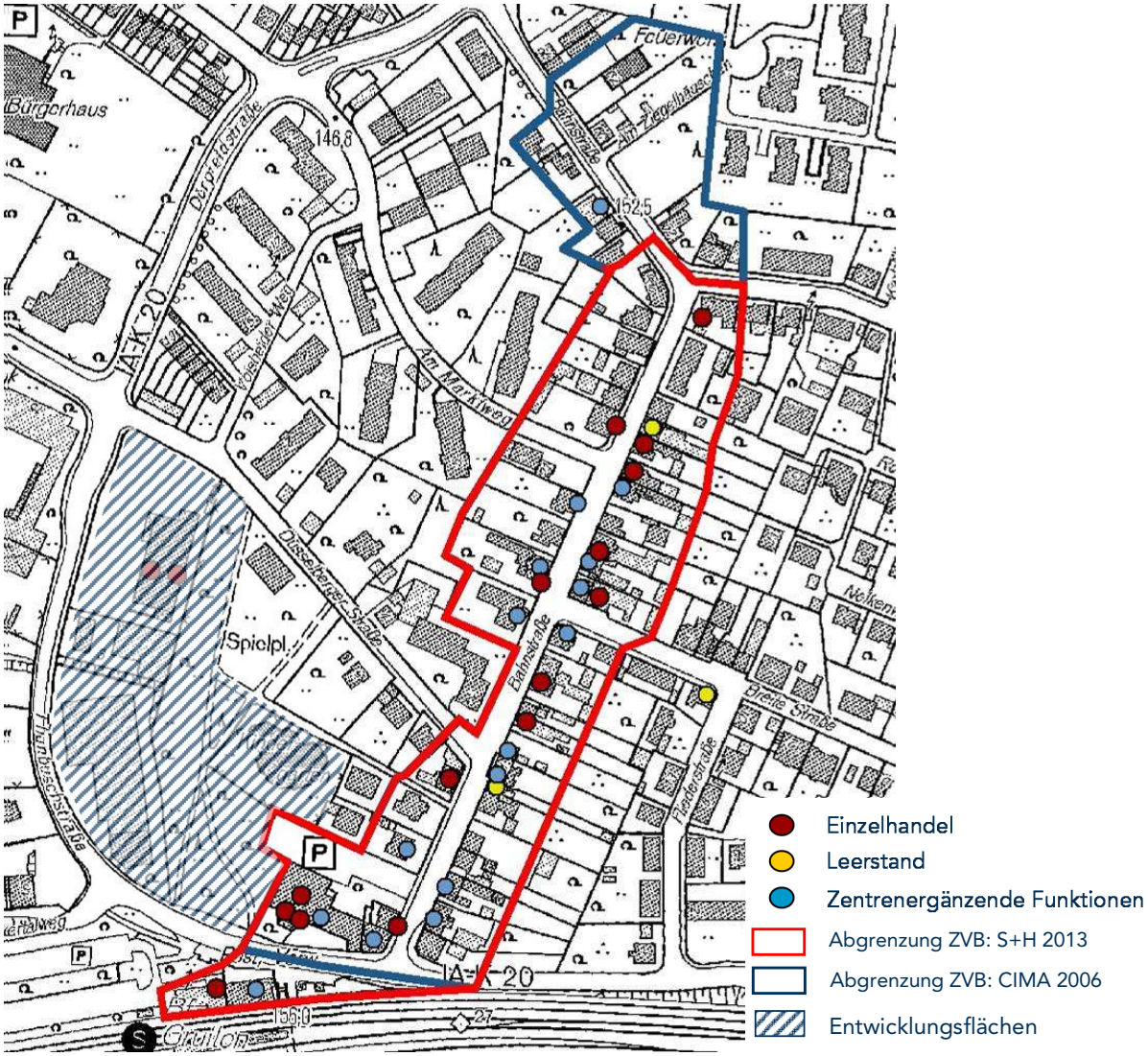
In Bezug auf die Verkaufsflächenanteile ist der größte Anteil bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie dem sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich (insgesamt 76 %) zu erkennen. Angebote für den mittel- und langfristigen Bedarf sind nur untergeordnet vorhanden, wodurch das Nahversorgungszentrum Gruiten überwiegend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

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

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

(EHK im Entwurf für die Stadt Haan, Stadt + Handel 2013, Seite 78 ff.)

Abbildung 6: Räumliche Festlegung des ZVB Nahversorgungszentrums Gruiten



Quelle: EHK im Entwurf für die Stadt Haan, Stadt + Handel 2013, Seite 80.

ZVB Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße

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

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

Angebotsmerkmale und Magnetbetriebe

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

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

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

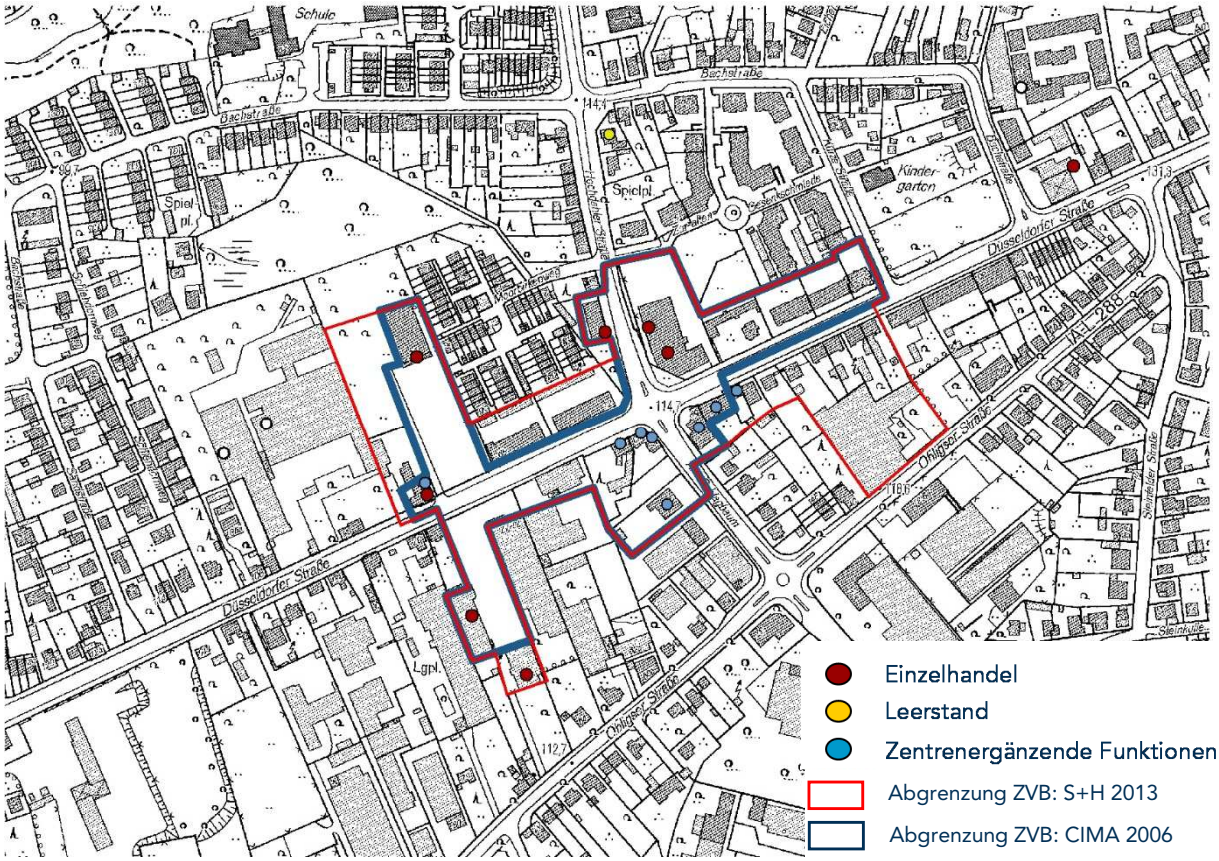
Der Einzelhandelsbesatz entlang der Düsseldorfer Straße weist eine funktionale städtebauliche Gestaltung auf und ist im Hinblick auf seine Aufenthaltsqualität verbesserungsfähig.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

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

(EHK im Entwurf für die Stadt Haan, Stadt + Handel 2013, Seite 82 ff.)

Abbildung 7: Räumliche Festlegung des ZVB Nahversorgungszentrums Düsseldorfer Straße



Quelle: EHK im Entwurf für die Stadt Haan, Stadt + Handel 2013, Seite 85.

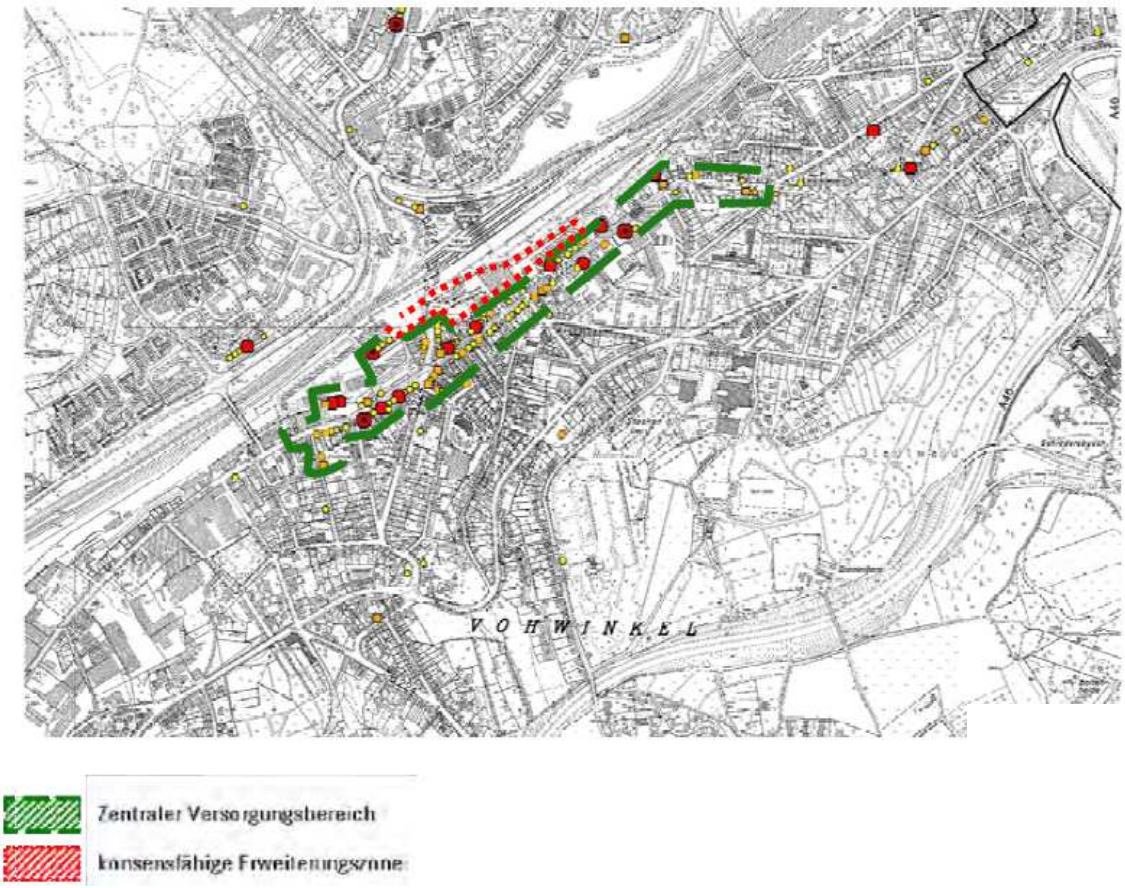
ZVB Nebenzentrum Wuppertal-Vohwinkel

„Der verdichtete Geschäftsbesatz des Nebenzentrums Vohwinkel erstreckt sich entlang der Kaiserstraße (B 228) auf einer Länge von mehreren hundert Metern. Etwas versetzt dazu befindet sich nördlich der Verbrauchermarkt Akzenta, gleichzeitig der größte Anbieter. Geprägt wird der Standort vor allem von mehreren größeren nahversorgungsrelevanten Betrieben und zahlreichen kleinteiligen Anbietern unterschiedlicher Branchen.

Die für ein Nebenzentrum geforderte Minimalausstattung ist in Vohwinkel vorhanden, der kleinteilige Besatz geht deutlich darüber hinaus. Wünschenswert wäre eine Aufwertung der Strukturen im mittelfristigen Bedarf (z.B. Bekleidung, Schuhe) auch durch größere Ladenlokale."

(Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck, BBE 2006, Seite 92)

Abbildung 8: Räumliche Festlegung des ZVB Nebenzentrum Wuppertal-Vohwinkel



Quelle: Regionales EHK für das Bergische Städtedreieck, BBE 2006, Seite 93.

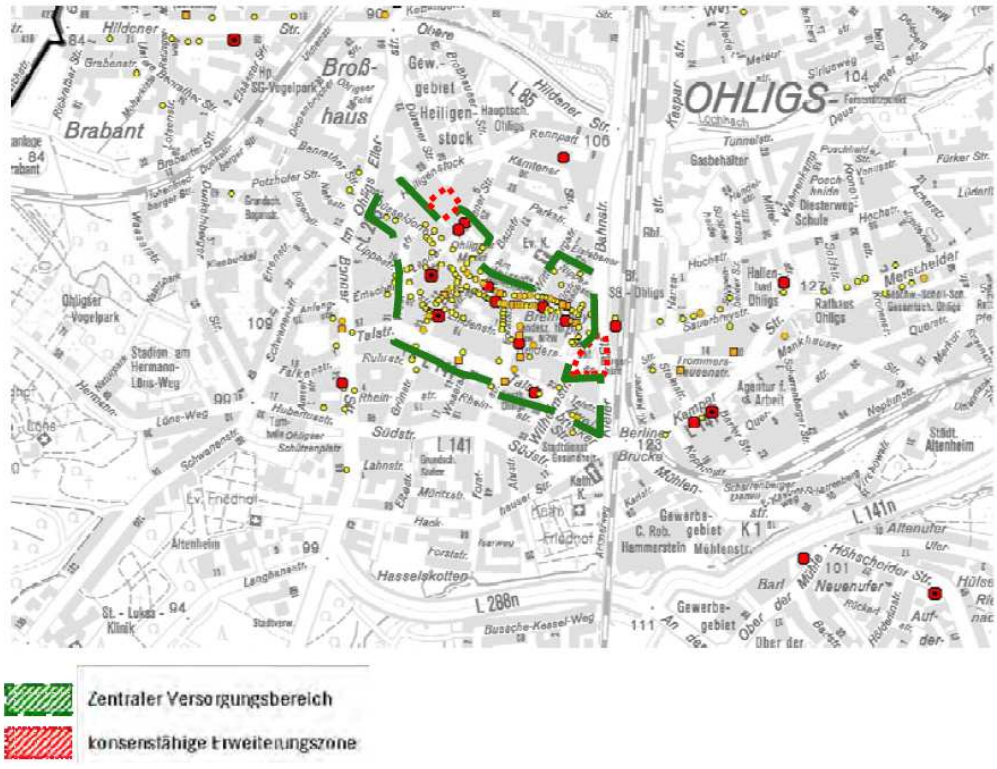
ZVB Nebenzentrum Solingen-Ohligs

„Der zentrale Versorgungsbereich in Solingen-Ohligs kann als eines der stärksten Nebenzentren im Bergischen Städtedreieck eingestuft werden. Der verdichtete Geschäftsbesatz erstreckt sich über die teilweise als Fußgängerzone ausgewiesene Düsseldorfer Straße, die Grünstraße und einige angrenzende Straßen und deckt nahezu alle zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereiche ab. Neben dem großen Verbrauchermarkt („SBWarenhaus") Globus[8], mehreren Lebensmittel- und Drogeriemärkten und Nonfood-Discountern gibt es zahlreiche Facheinzelhandelsbetriebe. Eine Ergänzung um einen Lebensmittel-Discounter innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches wäre wünschenswert.

Ansonsten erfüllt Ohligs die ihm zugedachte Funktion uneingeschränkt."

(Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck, BBE 2006, Seite 104)

Abbildung 9: Räumliche Festlegung des ZVB Nebenzentrum Solingen-Ohligs



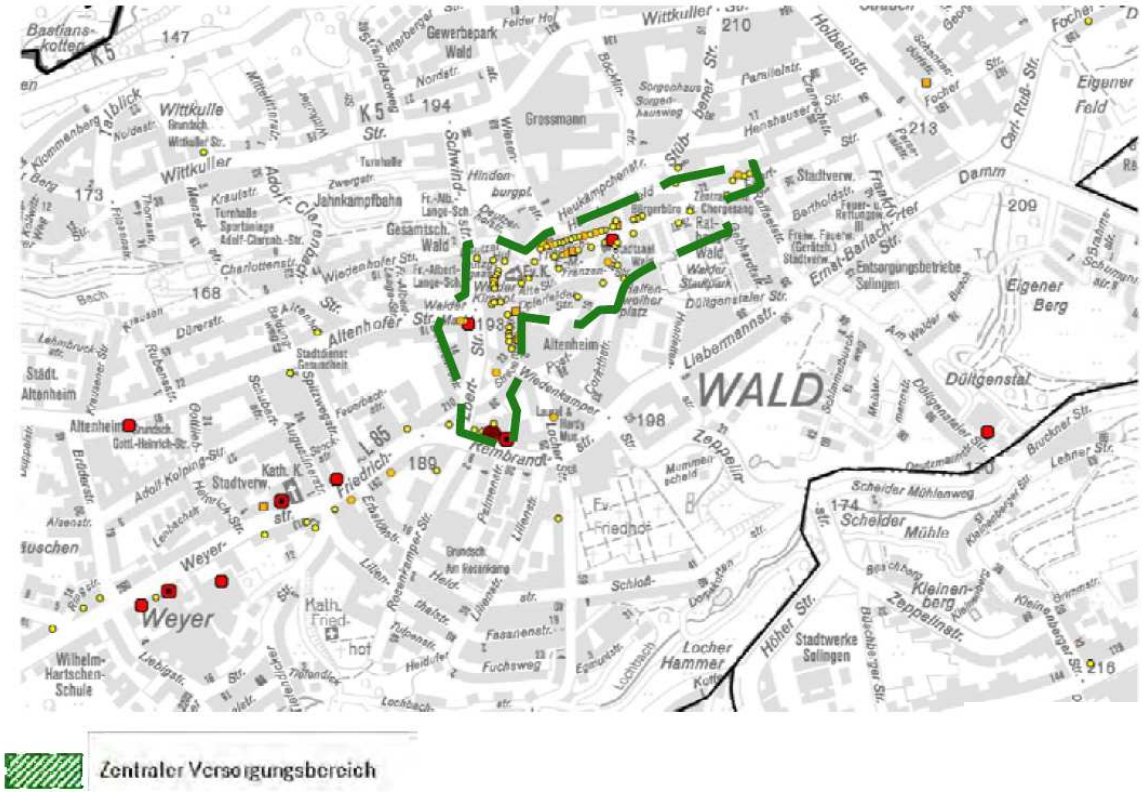
Quelle: Regionales EHK für das Bergische Städtedreieck, BBE 2006, Seite 104.

[8] Dieser Standort wurde zwischenzeitlich von Kaufland übernommen.

ZVB Nebenzentrum Solingen-Wald

> *„Entlang der Stresemannstraße und dem Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße zwischen dem Walder Kirchplatz und der Stübbener Straße bildet ein stark verdichteter Geschäftsbesatz mit einem relativ kleinen Supermarkt (Edeka) den wesentlichen Teil des Nebenzentrums Wald, ergänzt um einen weiteren Supermarkt (Kaiser's) im Westen und das SB-Warenhaus Globus im Süden[9]. Weitere Ansiedlungen vor allem zentrenrelevanter Sortimente sollten sich auf den zentralen Versorgungsbereich konzentrieren."*
>
> (Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck, BBE 2006, Seite 105)

Abbildung 10: Räumliche Festlegung des ZVB Nebenzentrum Solingen-Wald



Quelle: Regionales EHK für das Bergische Städtedreieck, BBE 2006, Seite 105.

[9] Dieser Standort wurde zwischenzeitlich von Kaufland übernommen.

6 Einordnung und Bewertung des Vorhabens - Verträglichkeitsanalyse

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

6.1 Einordnung des Vorhabens in das im Entwurf vorliegende Einzelhandelskonzept für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013)

Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

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

Dieser sieht für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel zusätzliche Verkaufsflächen von rd. 3.400 – 3.500 m² bis 2017 bzw. 2022 vor. Unter Berücksichtigung des Vorhabens „Windhövel" (mit einer VKF im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 2.500 m²) sieht der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes dieses Potenzial insbesondere in der Erweiterung bestehender Betriebe (vgl. EHK im Entwurf, Seite 44). Das Vorhaben entspricht damit dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen. Da der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in Haan und am nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandort Landstraße durch das Vorhaben noch nicht vollständig ausgeschöpft ist, dürften auch weitere marktbedingte Verkaufsflächenanpassungen tragfähig sein.

Zudem werden übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Haan definiert. Von Belang ist hier insbesondere Ziel 2, das die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in den Blick nimmt. Sinnvolle Standorte sollen gesichert, gestärkt und ergänzt werden, sofern schädliche Auswirkungen auf die Zentren vermieden werden.

Das Vorhaben ist geeignet, die Nahversorgung für die Stadtteile Nachbarsberg, Oberhaan und Haan-Nord zu stärken und entspricht damit Ziel 2, da keine schädlichen Auswirkungen auf die Zentren eintreten (vgl. Kapitel 6.2).

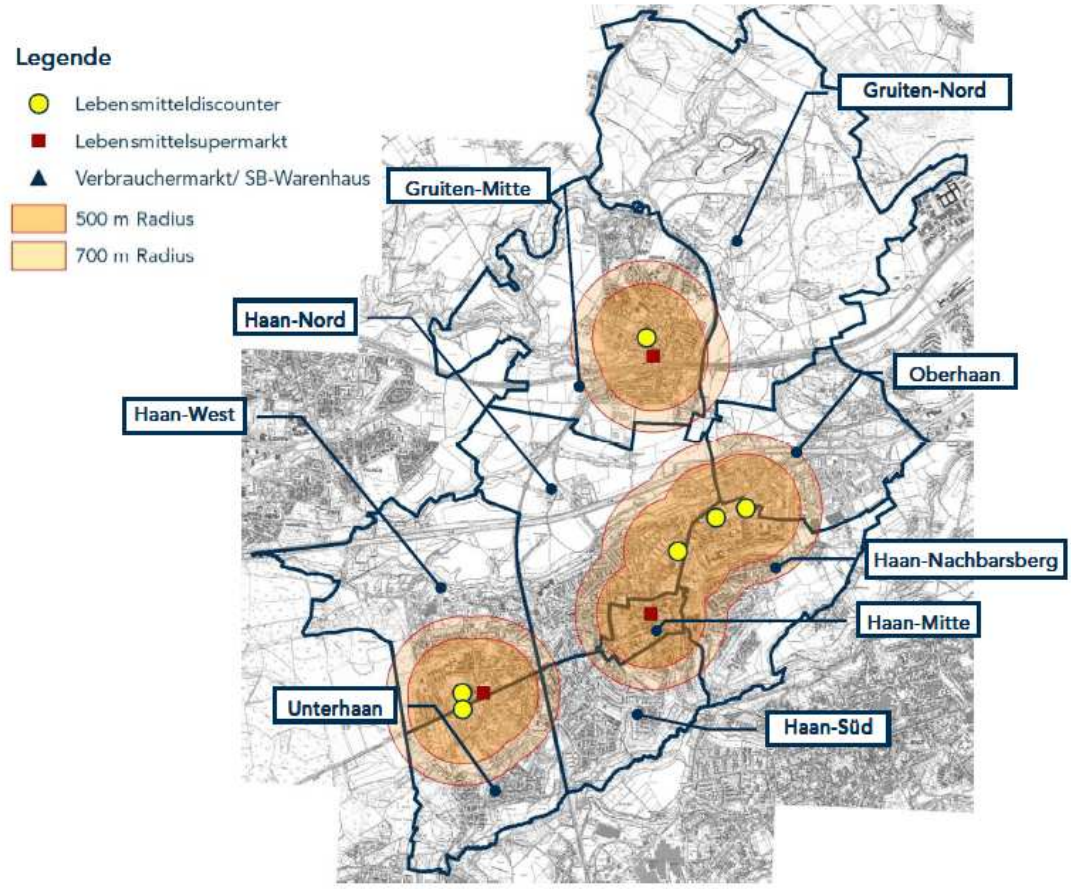
Nahversorgungskonzept

Im Zentrenkonzept wird der Standort als nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort ausgewiesen (vgl. Einzelhandelskonzept Haan, Cima 2006, Seite 61).

Die Ausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist in Haan mit 0,29 m² VKF je Einwohner unterdurchschnittlich (Bundesdurchschnitt 0,39 m² VKF je Einwohner), wie auch der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zeigt. Die Kaufkraftbindung beträgt gemäß Entwurf des EHK aktuell nur rd. 73 %.

Abbildung 11 zeigt die aktuelle Nahversorgungsstruktur im Überblick:

Abbildung 11: Nahversorgungsstruktur in Haan



Quelle: EHK im Entwurf für die Stadt Haan, Stadt + Handel 2013, Seite 89.

In den Stadtteilen Oberhaan (kein Angebot), Nachbarsberg (0,22 m² VKF je Einwohner) und Haan-Nord (0,15 m² VKF je Einwohner) liegt die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich NuG noch unter dem Durchschnitt der Stadt Haan.

Aufbauend auf die Bestandsdarstellung wurden übergeordnete Zielstellungen für die Nahversorgung abgeleitet. Hierbei ist Priorität 2 von Belang:

> *„2. Priorität: Verbesserung der wohnortnahen Versorgung*
>
> - *Sicherung der Standorte in integrierten Lagen*
> - *Ansonsten weitestgehender Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel"*
>
> (EHK im Entwurf, Seite 92)

> *„In den übrigen Wohnsiedlungsgebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (sonstige integrierte Standorte) kann ein Nahversorgungsangebot zugunsten der Gebietsversorgung unter Bezug auf den Einzelhandelserlass NRW (Ziffer 2.8) sowie die Kriterien der AG Strukturwandel empfohlen werden. Hierdurch soll (gemäß der Entwicklungsziele) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen. Aufgrund der bestehenden guten räumlichen Ausgangslage ist hierbei primär auf die Sicherung der bestehenden Angebotsstandorte der Nahversorgung abzuzielen."*
>
> (EHK im Entwurf, Seite 94)

Folgende Bewertungskriterien sind anzulegen:

- *Das Vorhaben muss ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment aufweisen.*

  Dieses ist beim Vorhaben gegeben (Nahrungs- und Genussmittel).

- *Der Standort muss sich in städtebaulich integrierter Lage befinden.*

  Die städtebauliche Lage kann als teilintegriert bezeichnet werden, da sich unmittelbar südlich an den Vorhabenstandort Wohnbebauung anschließt.

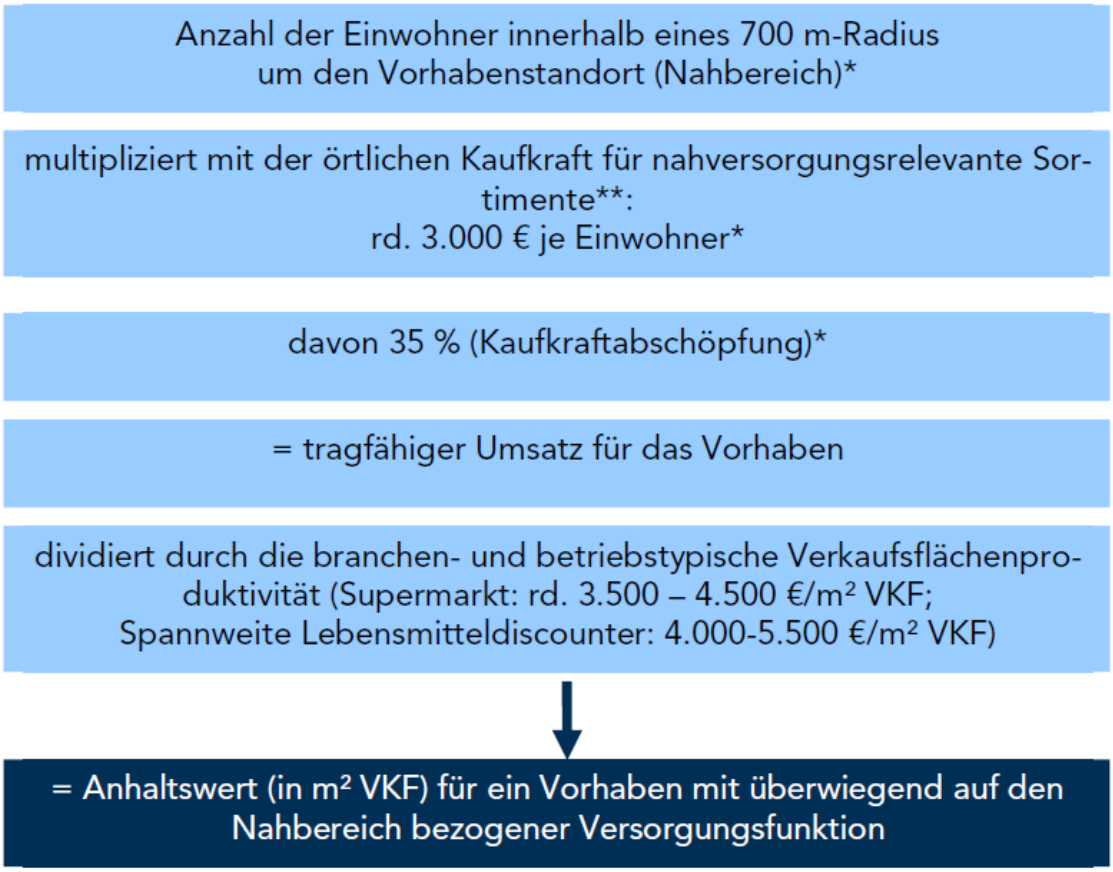
- *Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente darf 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten.*

  Dies ist bei Lebensmitteldiscountern regelmäßig nicht der Fall und sollte auch bauleitplanerisch ausgeschlossen werden.

- *Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Umsatzes muss aus dem fußläufigen Nahbereich rekrutiert werden.*

  Dieses Kriterium wird im Folgenden geprüft.

Abbildung 12: Prüfschema zur Ermittlung von Anhaltswerten für Größenordnungen von städtebaulich verträglichen Lebensmittelmärkten an Nahversorgungsstandorten und in städtebaulich integrierten Lagen



Quelle: EHK im Entwurf für die Stadt Haan, Stadt + Handel 2013, Seite 94;
* im Einzelfall unter Berücksichtigung standortbezogener und wettbewerblicher Besonderheiten anzupassen;
** Nahrungsmittel (inkl. Getränke, Bäckerei/ Fleischerei), Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie, Zeitungen/ Zeitschriften, zoologischer Bedarf und lebende Tiere, Blumen.

Die Anzahl der Einwohner im fußläufigen Nahbereich (= 700 m) beträgt rd. 4.200 Einwohner. Der Lebensmitteldiscounter am Vorhabenstandort übernimmt zudem die Versorgung der fußläufig unterversorgten Bereiche in den Stadtteilen Nachbarsberg, Oberhaan und Haan-Nord. In diesen leben weitere rd. 1.600 Menschen.

Tabelle 7: Prüfung der Nahversorgungsfunktion für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel gemäß Prüfschema des EHK (Entwurf)

Prüfung der Nahversorgungsfunktion für das Erweiterungsvorhaben gemäß EHK (Entwurf)	
Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich	4.200
Einwohner in den fußläufig unterversorgten Bereichen der Stadtteile Nachbarsberg, Oberhaan und Haan-Nord	1.600
Gesamt	**5.800**
Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel	2.497
Umsatzpotenzial in Mio. Euro	14,6
davon 35 % (Kaufkraftabschöpfung) in Mio. Euro	5,1
dividiert durch die vorhabenbezogene Verkaufsflächenproduktivität	rd. 5.300 – 5.500 Euro
Anhaltswert (in m² VKF) für ein Vorhaben mit überwiegend auf den Nahbereich bezogener Versorgungsfunktion	**930 – 960**
beabsichtigte Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel	960

Quelle: Eigene Berechnungen; Werte gerundet auf 100 Einwohner, 0,1 Mio. Euro bzw. 10 m².

Wie Tabelle 7 zeigt, bleibt die beabsichtigte Verkaufsfläche im Rahmen des Anhaltswertes aus dem Prüfschema und kann demnach als kongruent zu den nahversorgungsbezogenen Zielstellungen des Entwurfs EHK bezeichnet werden. Die Berechnung liefert wichtige Hinweise im Hinblick auf die landesplanerische Verträglichkeit.

Ansiedlungsleitsätze

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

Relevant für das Erweiterungsvorhaben ist Ansiedlungsleitsatz II:

> ***„Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt und ausgebaut werden.***
>
> *Aufgrund der hohen Bedeutung, die die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben sowie mit Blick auf den begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen selbst angesiedelt werden.*
>
> ***Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten angesiedelt bzw. ausgebaut werden, wenn die städtebaulichen***

Zielstellungen der Stadt Haan zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung nicht entgegen stehen.

Gemäß Nahversorgungskonzept kann das bestehende Nahversorgungsangebot nachrangig in städtebaulich integrierten Lagen weiterentwickelt werden, wenn hierdurch die flächendeckende Nahversorgung gesichert wird […].

Grundsätzlich sollen Einzelhandelsvorhaben i. S. v. § 11 Abs. 2 BauNVO mit Lebensmitteln als Hauptsortiment anhand des differenzierten Bewertungs- und Prüfschemas […] hinsichtlich ihrer Kongruenz zu den Zielstellungen dieses Einzelhandelskonzepts geprüft werden."

(EHK im Entwurf, Seite 113 f.)

Das Vorhaben ist kongruent zu Ansiedlungsleitsatz II, da es zur Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung beiträgt und dem Prüfschema entspricht.

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

6.2 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen

Absatzwirtschaftliche Einordnung

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

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe werden zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft führen. Diese dürfte allerdings aufgrund des bereits weitläufig abgegrenzten Untersuchungsraums gering ausfallen. Daher wird eine Umsatzherkunft von 5 % von außerhalb des Untersuchungsraumes („Streuumsatz") angenommen (vgl. Kapitel 4).

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

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

Tabelle 8: Umsatzumverteilung Nahrungs- und Genussmittel

Lagebereiche	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro*	in %
ZVB Innenstadtzentrum Haan	11,9	~ 0,1	< 1
ZVB Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße	13,0	~ 0,1	~ 1
ZVB Nahversorgungszentrum Gruiten	3,5	*	*
sonstige Lagen Haan	13,2	0,9– 1,1	7 – 8
ZVB Nebenzentrum Wuppertal-Vohwinkel	32,3	0,1 – 0,2	~ 1
ZVB Nebenzentrum Solingen-Ohligs	23,3	*	*
ZVB Nebenzentrum Solingen-Wald	29,0	~ 0,1	< 1
Gesamt**	**126,3**	**1,3 – 1,5**	**~ 1**

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

Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung

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

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

In der Umsatzumverteilungsberechnung ergeben sich keine relevanten Umsatzumverteilungen für die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum. Die Umsatzumverteilungen erreichen lediglich geringe Werte von bis zu rd. 0,2 Mio. Euro, bzw. bis zu rd. 1 %. Diese geringen Werte lassen negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche nicht erwarten.

Die Umsatzumverteilungen in den übrigen zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum sind empirisch nicht nachweisbar und sind daher ohne städtebauliche Relevanz.

Auswirkungen auf sonstige Nahversorgungsstrukturen in Haan

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen Haans, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsbereichen übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 7 - 8 % bzw. rd. 0,9 – 1,1 Mio. Euro. Die Umsatzumverteilungen konzentrieren sich hier auf die systemgleichen Wettbewerber Penny und insbesondere den benachbarten Aldi-Lebensmitteldiscounter. Die Betriebe stellen sich als überwiegend modern und leistungsfähig dar, sodass vorhabenbedingte Marktaufgaben aufgrund der Umsatzumverteilungen und eine damit einhergehende Beeinträchtigung der jeweiligen Nahversorgungsstrukturen nicht zu erwarten sind.

→ Die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen verdeutlicht, dass die Auswirkungen als städtebaulich verträglich zu bewerten sind. Diese Aussage wird auch dadurch untermauert, dass die Verkaufsflächenaussattung in Haan mit der Erweiterung des Lidl-Marktes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. 0,01 m² je Einwohner ansteigen wird und somit auch nach Erweiterung eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung festzustellen ist, die nicht auf einen sehr angespannten Wettbewerb in Haan hindeutet.

6.3 Landesplanerische Einordnung

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

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

1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

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

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

2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

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

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

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

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

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

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

→ Das Vorhaben verfügt über ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment und liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Es dient der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe Kapitel 6.1). Die nächsten zentralen Versorgungsbereiche sind das Innenstadtzentrum Haan (rd. 1,5 km entfernt) und das Stadtteilzentrum Gruiten (rd. 3,5 km entfernt) und können aufgrund ihrer Entfernung die fußläufige Nahversorgung weiter Teile der Bevölkerung in den Stadtteilen Oberhaan, Nachbarsberg und Haan-Nord nicht leisten. Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden werden nicht wesentlich beeinträchtigt (vgl. Kapitel 6.2). Damit ist das Vorhaben kongruent zu Ziel 2.

3 Ziel Beeinträchtigungsverbot

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

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

7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und

festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

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

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

6.4 Einordnung der Auswirkungen in Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters

Zeitgleich mit der Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters ist die Erweiterung des benachbarten Aldi-Marktes beabsichtigt. Im Folgenden werden daher die kumulierten Auswirkungen beider Vorhaben betrachtet.

Im Falle einer Erweiterung beider Lebensmitteldiscounter am Standort Landstraße wird sich die jeweils angenommene Flächenproduktivität der Erweiterungsvorhaben aufgrund der verstärkten Konkurrenz zueinander reduzieren. Angenommen wird in diesem Szenario hinsichtlich des hier in Rede stehenden Erweiterungsvorhabens eine Flächenproduktivität von rd. 5.100 – 5.300 € / m² VKF. Analog wurde hinsichtlich der Flächenproduktivität des Aldi-Lebensmitteldiscounters vorgegangen.

Absatzwirtschaftliche Einordnung und städtebauliche Bewertung der Umsatzumverteilungen

Aufgrund der geänderten Flächenproduktivitäten in der kumulierten Betrachtung ändern sich auch die prognostizierten Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Die bislang angenommenen Umsatzumverteilungen lassen sich daher nicht einfach aufsummieren.

Bezogen auf die zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum erreichen die Umsatzumverteilungen die höchsten Werte im NVZ Düsseldorfer Straße (bis zu rd. 3 %, bzw. rd. 0,3 – 0,4 Mio. €). Betroffen sind insbesondere die ebenfalls dort ansässigen Filialen von Aldi, bzw. Lidl. Die übrigen zentralen Versorgungsbereiche sind nur in einem (z.T. deutlich) geringeren Maße von Umsatzumverteilungen betroffen. Negative Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sind angesichts dieser geringen Umsatzumverteilungswerte nicht zu erwarten.

In den sonstigen Lagen in Haan erreichen die Umsatzumverteilungen mit rd. 5 – 6 %, bzw. rd. 0,6 – 0,7 Mio. € einen höheren Wert. Aufgrund der aktuell sehr geringen Wettbewerbsintensität (vgl. Kapitel 6.1) liegt dieser Wert jedoch in einem angemessenen Bereich, so dass negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind.

Kaufkraftabschöpfung in der kumulierten Betrachtung

Ausgehend von der oben angenommenen Flächenproduktivität sinkt die Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich für das Vorhaben auf deutlich unter 35 %. Selbst in der kumulierten Betrachtung ergibt sich für die beiden Erweiterungsvorhaben eine Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich von insgesamt rd. 66 - 69 %. Dieser Wert liegt weit unterhalb einer Grenze für kritische Auswirkungen und erscheint für die Nahversorgung der umliegenden Siedlungsbereiche angemessen.

→ Die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen verdeutlicht, dass die Auswirkungen auch in der kumulierten Betrachtung beider Erweiterungen als städtebaulich verträglich zu bewerten sind.

6.5 Einordnung Backshop

Am Vorhabenstandort befindet sich ein Backshop mit rd. 20 m² VKF, der an den bestehenden Lidl-Markt angegliedert ist. Der Backshop verfügt über einen separaten Eingang, ein direkter Zugang vom Lidl-Markt war im Bestand nicht möglich und wird auch nach der Erweiterung des Lidl-Marktes nicht möglich sein.

Von der Erweiterung des Lidl-Marktes wird der Backshop nicht tangiert, er bleibt in seiner ursprünglichen Form bestehen.

Da auch dem Lidl-Markt nach der Erweiterung eine Nahversorgungsfunktion zukommt, darf diese in besonderem Maße auch für den Backshop angenommen werden.

Negative Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgungsstandorte gehen von dem unveränderten Backshop nicht aus.

7 Zusammenfassung und Empfehlungen

Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG plant eine Erweiterung des Lidl Lebensmitteldiscounters in Haan/ Landstraße von 800 auf 1.200 m² VKF. Der erweiterte Markt wird die Schwelle der Großflächigkeit (800 m² VKF) überschreiten. Die grundsätzliche Standorteignung wurde im Zuge der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes positiv bewertet.

Der an den bestehenden Lebensmitteldiscounter angegliederte, jedoch mit einem separaten Eingang versehene Backshop wird nach Angaben des Vorhabenträgers nicht verändert und verbleibt mit rd. 20 m² VKF am Standort.

Als Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens wird eine Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und dem LEP NRW sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel eingefordert. In dieser wird überprüft, ob die Nahversorgungsstrukturen in der Umgebung und im Zentrum von Haan von der Erweiterung geschädigt werden und ob das Vorhaben, bzw. die angestrebte Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient.

Eine Einordnung gemäß des im Entwurf vorliegenden Einzelhandelskonzepts ist in diesem Kontext entsprechend der bisher dazu getätigten Aussagen erforderlich.

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

- ob negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und/oder zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in Nachbargemeinden zu erwarten sind und
- ob die Kongruenz zu den raumordnerischen Zielstellungen gegeben ist.
- Zudem soll eine Einordnung zur Kongruenz mit dem im Entwurf vorliegenden kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Haan erfolgen. Hier ist eine entsprechende Ausarbeitung gemäß der dort dargelegten Prüfroutinen angesagt.

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

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

- Die Versorgungsbedeutung des Vorhabens geht zwar über den rein fußläufigen Nahbereich hinaus. Es kann allerdings dazu beitragen, die räumliche Nahversorgungssituation in den räumlich auch perspektivisch nicht fußläufig versorgten Stadtteilen Nachbarsberg, Oberhaan und Haan-Nord langfristig zu sichern (diese Einschätzung erfolgt in enger Anlehnung an das EHK im Entwurf).
- Das Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu den Grundsätzen, Zielen und Entwicklungsleitlinien der im Entwurf vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013).

- Das Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu den Grundsätzen und Zielen des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel.
- Vom Erweiterungsvorhaben gehen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum, bzw. auf sonstige Lagen in Haan aus.
- Die vorgenannten Aspekte gelten auch in der kumulativen Betrachtung mit der Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters. Das Vorhaben schöpft den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen in Haan und am nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandort Landstraße noch nicht vollständig aus, so dass auch weitere marktbedingte Verkaufsflächenanpassungen (u.a. im Standortumfeld) tragfähig sein dürften.
- Vom an das Vorhaben angegliederten Backshop gehen keine negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgungsstandorte gehen von dem Backshop aus.

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

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: „Lage in der Region": Nachbarstädte, wesentliche Verkehrswege, landesplanerische Zentralitätsstufe der Nachbarkommunen 5

Abbildung 2: Lage des Vorhabenstandortes in Haan 8

Abbildung 3: Potenzieller Einzugsbereich 15

Abbildung 4: Untersuchungsraum des Erweiterungsvorhabens 16

Abbildung 5: Räumliche Festlegung des ZVB Innenstadtzentrum Haan 22

Abbildung 6: Räumliche Festlegung des ZVB Nahversorgungszentrums Gruiten 24

Abbildung 7: Räumliche Festlegung des ZVB Nahversorgungszentrums Düsseldorfer Straße 26

Abbildung 8: Räumliche Festlegung des ZVB Nebenzentrum Wuppertal-Vohwinkel 27

Abbildung 9: Räumliche Festlegung des ZVB Nebenzentrum Solingen-Ohligs 28

Abbildung 10: Räumliche Festlegung des ZVB Nebenzentrum Solingen-Wald 29

Abbildung 11: Nahversorgungsstruktur in Haan 31

Abbildung 12: Prüfschema zur Ermittlung von Anhaltswerten für Größenordnungen von städtebaulich verträglichen Lebensmittelmärkten an Nahversorgungsstandorten und in städtebaulich integrierten Lagen 33

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Haan (in m² VKF) 10

Tabelle 2: Flächenprogramm des Planvorhabens (Bestand und Erweiterung) 11

Tabelle 3: Flächenproduktivität und Umsatzprognose für das Vorhaben in Spannweiten (Bestand und Erweiterung) 13

Tabelle 4: Sortimentsspezifischer umzuverteilender Umsatz in Spannweiten des Erweiterungsvorhabens 14

Tabelle 5: Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum 18

Tabelle 6: Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum _____ 19

Tabelle 7: Prüfung der Nahversorgungsfunktion für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel gemäß Prüfschema des EHK (Entwurf) _____ 34

Tabelle 8: Umsatzumverteilung Nahrungs- und Genussmittel _____ 36

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

IFH (2013): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2013, Köln.

CIMA (2006): Einzelhandelskonzept Haan, Köln.

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

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

Sonstige Quellen

Statista GmbH (EHI handeldaten.de)

Factbook Einzelhandel

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

Entwurf des Landesentwicklungsplanes NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel