

**Städtebauliche und raumordnerische  
Verträglichkeitsanalyse**  
für die Erweiterung des Ostermann Einrichtungshauses  
in Haan

unter besonderer Berücksichtigung  
des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel

**Verfasser:**

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

Dortmund, 08. November 2013

---

**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**

Hörder Hafestraße 11  
44263 Dortmund  
fon 0231.8626890  
fax 0231.8626891

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
fon 0721.14512262  
fax 0721.14512263

Markt 9  
04109 Leipzig  
fon 0341.92723942  
fax 0341.92723943

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

---

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass und Untersuchungsziel</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Methodik</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen</b>	<b>10</b>
3.1	Stadt Haan	10
3.2	Vorhabenstandort	11
<b>4</b>	<b>Markt- und Standortanalyse</b>	<b>12</b>
4.1	Einzugsgebiet und Untersuchungsraum	12
4.1.1	Einzugsgebiet und Untersuchungsraum Küchenfachmarkt	12
4.1.2	Einzugsgebiet und Untersuchungsraum Randsortimente Leuchten/ Lampen und Kinderwagen (inkl. Kindersitze)	13
4.2	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	16
4.2.1	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum – Küchenfachmarkt	16
4.2.2	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum – Sortiment Leuchten/ Lampen	24
4.2.3	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum – Sortiment Kinderwagen (inkl. Kinderautositze)	27
4.3	Nachfrageanalyse	29
4.4	Zusammenfassung der Markt- und Standortanalyse	32
<b>5</b>	<b>Vorhabendaten</b>	<b>34</b>
5.1	Küchenfachmarkt: Sortimente Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte	35
5.2	Erweiterungsplanung Sortiment Leuchten/ Lampen	36
5.3	Erweiterungsplanung Sortiment Kinderwagen (inkl. Kinderautositze)	39
5.4	Erweiterungsplanung Sortiment Möbel	40
<b>6</b>	<b>Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen</b>	<b>43</b>
6.1	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Küchenfachmarkts und des Sortiments Leuchten/ Lampen	43
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Sortiments Kinderwagen (inkl. Kinderautositze)	47
6.3	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen Erweiterung Sortiment Möbel	48
6.4	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche	49
<b>7</b>	<b>Landesplanerische Einordnung: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel</b>	<b>52</b>
<b>8</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>58</b>
	Abbildungsverzeichnis	62
	Tabellenverzeichnis	62
	Quellenverzeichnis	64
	Untersuchungsrelevante zentrale Versorgungsbereiche	65

## 1 Anlass und Untersuchungsziel

Die Firma Einrichtungshaus Ostermann GmbH & Co. KG plant die Erweiterung des Standorts Ostermann in Haan. Die Erweiterung soll als langfristige Standortortsicherungsmaßnahme vor dem Hintergrund aktueller wettbewerblicher Entwicklungen in der Region<sup>1</sup> dienen.

Aktuell sind am Vorhabenstandort insgesamt 32.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>2</sup> genehmigt, davon max. 2.500 m<sup>2</sup> VKF für zentrenrelevante Randsortimente, wobei für jedes einzelne zentrenrelevante Randsortiment nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> VKF zulässig sind. Der Standort besteht aus dem Einrichtungshaus Ostermann und dem Möbelmitnahmemarkt Ostermann Trends. Im Rahmen der Standortsicherung ist

- die Ansiedlung eines Küchenfachmarkts mit 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (davon 5.600 m<sup>2</sup> VKF Küchenmöbel und 400 m<sup>2</sup> VKF Weiße Ware),
- eine Erweiterung der VKF Möbel<sup>3</sup> von derzeit 29.500 m<sup>2</sup> um max. 2.000 m<sup>2</sup>,
- eine Erweiterung der VKF des (absehbar) in Haan nicht zentrenrelevanten Randsortiments<sup>4</sup> Leuchten von 400 m<sup>2</sup> auf max. 1.200 m<sup>2</sup> und
- die Schaffung von max. 500 m<sup>2</sup> VKF für das absehbar in Haan nicht zentrenrelevante Randsortiment<sup>5</sup> Kinderwagen (inkl. Kinderautositze)

geplant. Die Erweiterungsflächen sollen durch Umbauten des bestehenden Einrichtungshauses und des Möbelmitnahmemarkts Trends der Firma Ostermann sowie durch einen Neubau eines Küchenfachmarkts geschaffen werden. Für alle drei Standorte soll je ein Sondergebiet festgesetzt werden. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente soll insgesamt nicht erhöht werden. Es sind weiterhin max. 2.500 m<sup>2</sup> VKF für gemäß der im Entwurf vorliegenden Haaner Sortimentsliste ausgewiesene zentrenrelevante Randsortimente vorgesehen.

Der Vorhabenstandort befindet sich nach dem GEP 99 (Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf) in einem GIB. Nach *1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungs-*

---

<sup>1</sup> Baurechtlich gesicherte Standorte: Möbel Höffner, Duisburg; Möbel Ostermann, Duisburg. Darüber hinaus drei in Planung befindliche Vorhaben: Möbel Segmüller, Pulheim Möbel Höffner, Neuss; Möbel Höffner, Düsseldorf. Alle Vorhaben/ in Planung befindlichen Möbelhäuser weisen eine Verkaufsfläche von mind. 45.000 m<sup>2</sup> bis über 50.000 m<sup>2</sup> auf.

<sup>2</sup> Nachfolgend abgekürzt durch VKF.

<sup>3</sup> Die 2.000 m<sup>2</sup> der Erweiterung des Sortiments Möbel teilen sich wie folgt auf:  
1. Erweiterung 1.000 m<sup>2</sup> VKF Möbel Möbelmitnahmemarkt Trends durch Rückbau von Lagerflächen  
2. 1.000 m<sup>2</sup> temporäre VKF Bereich Sondergebiet Einrichtungshaus außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für Kernsortiment Möbel für saisonalen Verkauf von Gartenmöbeln.

<sup>4</sup> Das Entwurfskonzept der *Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Haan* (Stand 2013) wird aktuell im politischen Raum in Haan diskutiert. Nach der Haaner Sortimentsliste des Entwurfs wird das Sortiment Leuchten/ Lampen als nicht zentrenrelevant empfohlen.

<sup>5</sup> Nach der Haaner Sortimentsliste des Entwurfs der *Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Haan* (Stand 2013) wird das Sortiment Kinderwagen als nicht zentrenrelevant empfohlen.

*bereichen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden. 7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten enthält jedoch eine Ausnahmeregelung für die Erweiterung von Bestandsbetrieben:*

*„7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten*

*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 Bestandschutz 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.“*

Quelle: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, S. 8.

Zur Klärung der Frage der landesplanerischen Genehmigungsfähigkeit der geplanten Maßnahmen zur Standortsicherung und der damit einhergehenden Verkaufsflächenerweiterungen sind somit folgende Aspekte zu klären:

- Die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Haan und Nachbarkommunen in den Sortimentsbereichen, welche im Vergleich zum geltenden B-Plan eine Veränderung erfahren (und diesem nicht mehr entsprechen würden).  
Konkret sind dies die Sortimente Küchenmöbel, Weiße Ware, Leuchten und Kinderwagen (inkl. Kinderautositze).
- Nach einer entsprechenden Vorklärung ist ein Teil der künftig in Haan ggf. nicht-zentrenrelevanten Sortimente in Umlandkommunen als zentrenrelevant eingestuft und demnach hinsichtlich der potenziellen Auswirkungen zu beachten. Es handelt sich hier um Kinderwagen (inkl. Kinderautositze; rd. 500 m<sup>2</sup> VKF) und Leuchten (1.200 m<sup>2</sup> VKF).
- Für den geplanten Küchenfachmarkt sind die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Sortimente Küchenmöbel (5.600 m<sup>2</sup> VKF) und Elektrogroßgeräte (400 m<sup>2</sup> VKF) zu prüfen.

- Für die geringfügige Erweiterung des Sortimentsbereichs Möbel (um 2.000 m<sup>2</sup> VKF) erfolgt eine verbal-argumentative Begründung auf Basis überschlägiger Berechnungen.

Insgesamt gilt es demnach zu prüfen, ob durch die geplanten Erweiterungen im Rahmen der Standortsicherung mehr als unwesentliche städtebauliche Auswirkungen auf Standortstrukturen in Haan oder in Nachbarkommunen/ im weiteren Einzugsbereich zu erwarten sind.

Ziel des vorliegenden Gutachtens ist es, der Stadt Haan eine fachfundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsgrundlage für das weitere Planverfahren und die kommunale Abwägung bezüglich der geplanten Erweiterungen zur Standortsicherungen unter besonderer Würdigung von *7 Ziel des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel* zur Verfügung zu stellen.

## 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 Sortiment Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte großräumig zu fassen (vgl. Kapitel 4.1).

Die Randsortimente Leuchten/ Lampen und Kinderwagen (inkl. Kinderautositze) dürften gegenüber dem Sortiment Küchenmöbel einen deutlich geringeren Einzugsbereich aufweisen. Entsprechende Erkenntnisse liegen Stadt + Handel aus einer primärstatistischen Erfassung zur Kundenherkunft in unterschiedlichen Möbelhäusern im Ruhrgebiet vor.<sup>6</sup>

Somit ist von zwei unterschiedlich zu fassenden Untersuchungsräumen auszugehen:

1. Untersuchungsraum Sortimentsbereich Küchenmöbel/ Elektrogroßgeräte (Untersuchungsraum Küchenfachmarkt)
2. Untersuchungsraum Randsortimente Leuchten/ Lampen und Kinderwagen (inkl. Kinderautositze)

### Einzelhandelsbestandserhebung

Für die im Sinne der Untersuchungsfragestellung relevanten Sortimente Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte (Küchenfachmarkt) wurde durch Stadt + Handel im August 2011 eine sortimentspezifische Vor-Ort-Erhebung im Untersuchungsraum durchgeführt (vgl. Kapitel 4.1 und 4.2). Im Untersuchungsraum für die Randsortimente Leuchten/ Lampen und Kinderwagen (inkl. Kinderautositze) wurde durch Stadt + Handel im September/ Oktober 2013 eine sortimentspezifische Vor-Ort-Erhebung durchgeführt (vgl. Kapitel 4.1 und 4.2).

Die vorhabenbedingten zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im jeweiligen 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 Angebotsstrukturen

---

<sup>6</sup> Kundenbefragung Stadt + Handel in drei Möbelhäusern im Ruhrgebiet (darunter Möbel Ostermann Witten und Bottrop), 35./ 36. KW 2007 auf Basis eines standardisierten Fragebogens, insgesamt 1.800 Kunden.

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 voranstehenden Aspekte erfolgt eine differenzierte, dreigliedrige Bestandserhebung im Untersuchungsraum für Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte (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>7</sup> in sonstigen Lagen erhoben. Auf vorliegende Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche durch kommunale Rahmenplanungen (z. B. Einzelhandelskonzepte) wurde dabei zurückgegriffen.
- Im weiteren Untersuchungsraum wurden nur die strukturprägenden Bestandsbetriebe<sup>8</sup> (Lage sowohl in zentralen Versorgungsbereichen wie auch in sonstigen Lagen) erhoben.

Aufgrund der voranstehenden Aspekte erfolgt für die untersuchungsrelevanten Sortimente Leuchten/ Lampen und Kinderwagen (inkl. Kinderautositze) eine Bestandserhebung im entsprechenden Untersuchungsraum in betroffenen zentralen Versorgungsbereichen (nur Haupt- und Nebenzentren) sowie der sonstigen strukturprägenden Angebotsstandorte (vgl. Kapitel 4.1).

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

Aufbauend auf der Erhebung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen erfolgt eine Umsatzschätzung<sup>9</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 2013, Möbelkultur),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,

---

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

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

<sup>9</sup> Alle Umsatzangaben brutto und per anno (p. a.).



- 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 2013, Möbelkultur),
- Kennwerten aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufender Auswertung von Fachliteratur,
- Abgleich vorliegender Einzelhandelsgutachten und
- Berücksichtigung der konkreten Standortrahmenbedingungen vor Ort.

## **Nachfrageanalyse**

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern<sup>10</sup> aus dem Jahr 2013 für die Kommunen des Untersuchungsraumes unter Berücksichtigung der vom Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) veröffentlichten Einwohnerzahlen<sup>11</sup> der Kommunen.

## **Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens**

Die Ermittlung der durch ein Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein zentraler Analyseschritt eines Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen 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 in den untersuchungsrelevanten Sortimenten, auf die zentralen Versorgungsbereiche in Haan und – je nach Sortiment – auf die Kommunen im jeweiligen Untersuchungsraum zulässt.

Anhand dieser Ergebnisse können sodann Rückschlüsse gezogen werden, welche städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben bzw. die einzelnen untersuchten Sortimente zu erwarten sind und ob das Vorhaben kongruent zu *7 Ziel Überplanung von vorhandenen*

---

<sup>10</sup> Ehemals Kaufkraftkennziffern der BBE Köln bzw. der IBH Köln.

<sup>11</sup> Stand 31.12.2012, nur Hauptwohnsitz.

*Standorten* des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist.

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;
- 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 jeweiligen Untersuchungsraum zulässt. Dies ist der Bewertungsparameter für die Beurteilung, ob das Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkungen kongruent zu *7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel* ist.

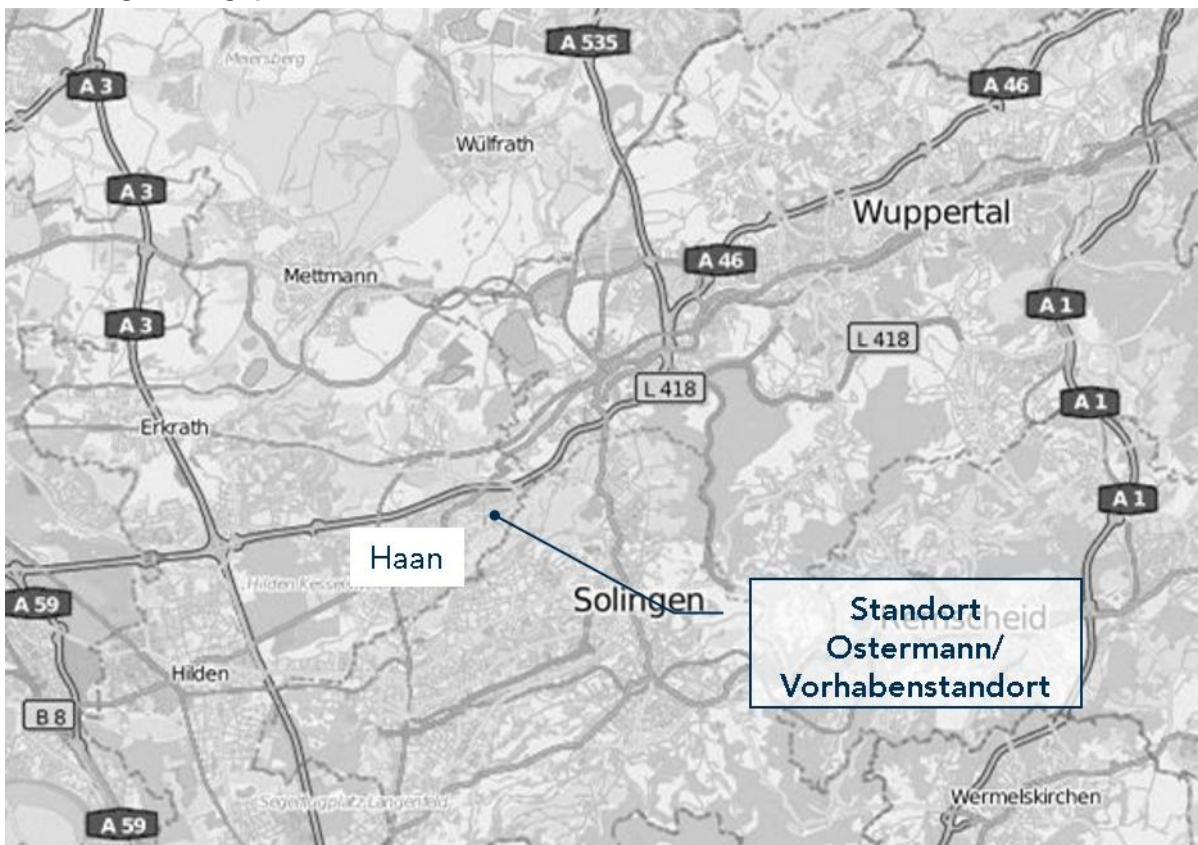
## 3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

### 3.1 Stadt Haan

Die Stadt Haan, im Kreis Mettmann gelegen, besteht aus den ehemals selbstständigen Orten Haan und Gruiten. Die Einwohnerzahl liegt derzeit bei rd. 29.300<sup>12</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>12</sup> IT.NRW, Stand 31.12.2012, nur Hauptwohnsitz.

### 3.2 Vorhabenstandort

Der Vorhabenstandort des in Rede stehenden Küchenfachmarkts befindet sich 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.

Im Entwurf des im Entwurf vorliegenden Einzelhandelskonzepts der Stadt Haan wird die Standortsicherung des Ostermann Standortes explizit als städtebauliches/ versorgungsstrukturelles Ziel benannt.

Der Standort Ostermann Haan befindet sich nach dem GEP 99 (Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf) in einem GIB. Es ist zudem darauf zu verweisen, dass der Standort Ostermann Haan nach der derzeitig laufenden Überarbeitung des Entwurfs des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf zukünftig als ASB dargestellt werden soll.

**Abbildung 2: Standort Ostermann / 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

#### 4.1.1 Einzugsgebiet und Untersuchungsraum Küchenfachmarkt

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 Möbelmitnahmemarkt 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 dortigen 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 Abbildung 3 (S. 15) stellt den Untersuchungsraum für die untersuchungsrelevanten Sortimente des Küchenfachmarkts dar.



## 4.1.2 Einzugsgebiet und Untersuchungsraum Randsortimente Leuchten/ Lampen und Kinderwagen (inkl. Kindersitze)

Der Untersuchungsraum für die beiden Randsortimente Leuchten/ Lampen und Kinderwagen (inkl. Kindersitze) unterscheidet sich nicht unwesentlich von dem großräumig zu fassenden Untersuchungsraum für die Sortimente des Küchenfachmarkts bzw. vom aktuellen Einzugsgebiet des nicht zentrenrelevanten Hauptsortiments Möbel.

Die deutlich engere Abgrenzung für den Untersuchungsraum der beiden untersuchungsrelevanten Randsortimente im Gegensatz zum Untersuchungsraum für die Sortimente des Küchenfachmarkts, lässt sich unter anderem durch die Erkenntnisse einer Kundenbefragung in drei ausgewählten – hinsichtlich Dimensionierung, Typus (Möbelvollsortimenter) und Lage in einem Verdichtungsraum mit dem potenziellen Vorhaben vergleichbaren – Möbelstandorten<sup>13</sup> im Ruhrgebiet empirisch untermauern.

Die Kundenbefragungen fanden in der 35. und 36. Kalenderwoche 2007 auf Basis eines standardisierten Fragebogens statt. An vier verschiedenen Werktagen wurden zu unterschiedlichen Tageszeiten insgesamt 1.800 Kunden, also rd. 600 Kunden je Befragungsstandort<sup>14</sup>, befragt. Um die Repräsentativität der Umfrage zu gewährleisten und ein auf alle Tage der Woche anwendbares Ergebnis wiederzugeben, befanden sich unter den Befragungstagen je ein Samstag und drei Wochentage. Die Befragung wurde in den Vorkassenzonen der Möbelmärkte vorgenommen. Die Anteile an den Geschlechtern verteilten sich repräsentativ gleichmäßig mit einem erwartungsgemäßen Überhang der weiblichen Personen. Ebenso wurden die Anteile der Altersgruppen bei der Befragung repräsentativ wiedergegeben.

Die Kundenbefragung dient vorrangig der Erfassung der Kundenherkunft der Möbelmärkte. Der Kundenherkunftsermittlung lag im Sinne der Untersuchungsfragestellung insbesondere die These zu Grunde, dass sich der Einzugsbereich des Hauptsortiments ‚Möbel‘ deutlich von den Einzugsbereichen der untersuchungsrelevanten zentrenrelevanten Randsortimente unterscheidet. Dies ist ein entscheidender Eingangsparameter bei der Modellberechnung zur Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (vgl. Kapitel 6) der Vorhaben in den jeweiligen Untersuchungsräumen.

Demzufolge wurden das Einkaufsverhalten und die Kundenherkunft für folgende, üblicherweise in Möbelvollsortimentern angebotene Sortimentsgruppen differenziert abgefragt:

- Möbel/ Küchenmöbel,
- Wohneinrichtungsbedarf, Hausrat, GPK,
- Haus-, Bett-, Tischwäsche, Bettwaren,

<sup>13</sup> Kundenbefragung Stadt + Handel in drei Möbelhäusern im Ruhrgebiet (darunter Möbel Ostermann Witten und Bottrop), 35./ 36. KW 2007 auf Basis eines standardisierten Fragebogens, insgesamt 1.800 Kunden.

<sup>14</sup> Das Stichprobenverfahren und die Streuung der Befragung auf drei Möbelmärkte gewährleistet die als repräsentativ zu bewertende Ausgangslage.

- Gardinen, Stoffe,
- Teppiche (Einzelware),
- Leuchten/ Lampen.

Die Kunden wurden u. a. bezüglich der gekauften Sortimente sowie zu ihrer Herkunft (Postleitzahlen) befragt.

Folgend werden die Ergebnisse – überwiegend kumuliert<sup>15</sup> über die drei Befragungsstandorte – dargestellt und mit Blick auf die Untersuchungsfragestellung bewertet:

- Der Anteil der Kunden, die Möbel gekauft haben, liegt bei den Möbelhäusern zwischen rd. 16 % und knapp 25 %. Es zeigt sich somit, dass – je nach Standort – nur jeder vierte bis sechste Kunde überhaupt Möbel eingekauft hat.
- Demgegenüber liegt der Anteil der befragten Kunden, die Randsortimente eingekauft haben, bei rd. 90 %.
- Rund zwei Drittel der befragten Kunden, die Randsortimente eingekauft haben, kommen aus einem Entfernungsbereich von maximal rd. 10 bis 12 km (Luftlinie) um den jeweiligen Befragungsstandort. Rund drei Viertel kommen aus einem Umkreis von rd. 15 Kilometern. Dahingegen beträgt dieser Anteil bei Möbeln ‚nur‘ 50 %.
- Rd. 85 % bis 92 % der Kunden, die Möbel eingekauft haben, wohnen in einem Umkreis von rd. 30 km um den jeweiligen Befragungsstandort.

Zur Herleitung des Untersuchungsraums für die beiden untersuchungsrelevanten Randsortimente Leuchten/ Lampen und Kinderwagen (inkl. Kindersitze) werden – die Kundenbefragung ergänzend – folgende Kriterien betrachtet:

- Branchen- und projektbezogene Wettbewerbssituation;
- Mikro- und makroräumliche Lage eines Standorts/ Agglomerationseffekte;
- Raumüberwindungswiderstände (sortimentsbezogen); Verkehrsanbindung des Vorhabenstandorts;
- Bekanntheitsgrad, Größe (Verkaufsfläche) und somit (relative) Attraktivität eines Anbieters bzw. eines Angebotsstandorts;

Die einzelnen Aspekte stellen sich für die Untersuchungsfragestellung am Standort Ostermann Haan folgendermaßen dar:

- Die Lage im Stadtgebiet und in der Region einschließlich der dargestellten Verkehrsanbindung sichert eine gute Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtgebiet Haans sowie über die BAB 46 und das restliche Straßennetz aus den Regionen Bergisches Städtedreieck sowie Großraum Düsseldorf.

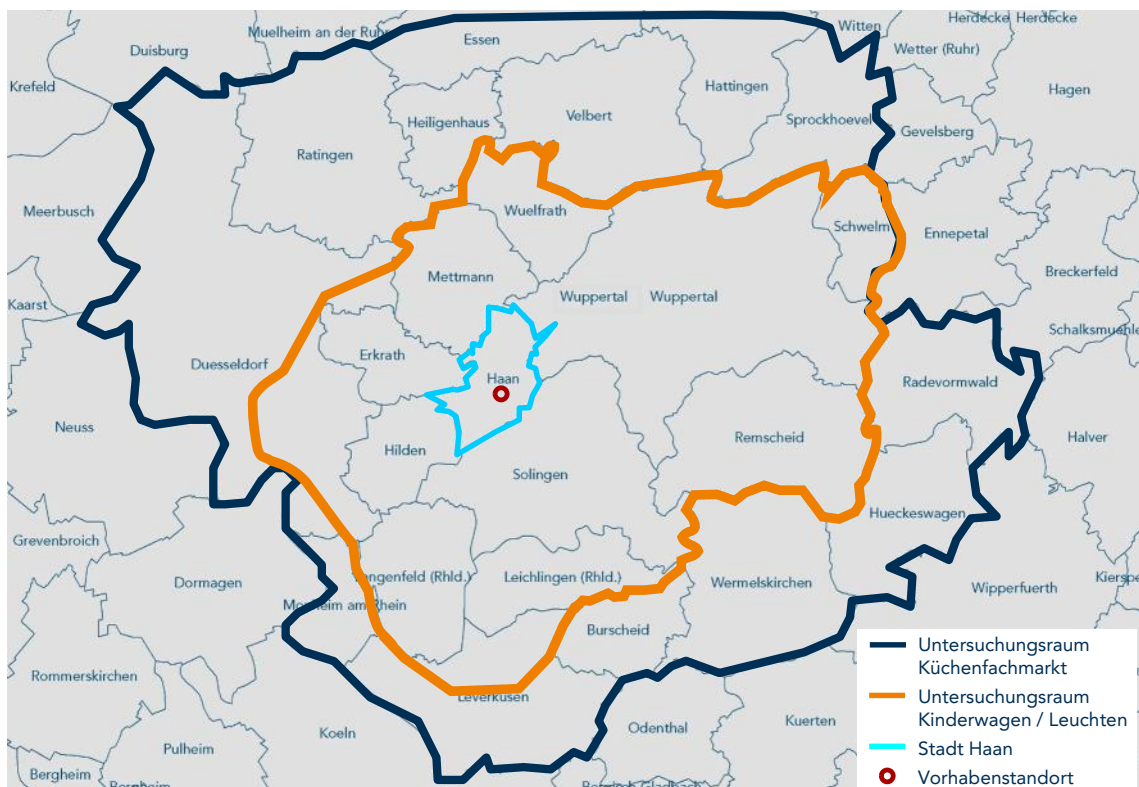
---

<sup>15</sup> Aus Datenschutzgründen.



Die Analyse der Wettbewerbsstrukturen und die Ergebnisse der Konsumentenbefragung verdeutlichen, dass sich das Haupteinzugsgebiet für Randsortimente auf Haan, die Kommunen des Bergischen Städtedreiecks sowie nach Westen und Süden leicht über die direkten Nachbarkommunen erstreckt. Demnach wird der in nachfolgender Abbildung dargestellte Untersuchungsraum für die beiden untersuchungsrelevanten Randsortimente Leuchten/ Lampen und Kinderwagen (inkl. Kindersitze) für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu Grunde gelegt. Mit der engeren Begrenzung des Untersuchungsraumes gegenüber dem weiträumigen Untersuchungsraum für den Küchenfachmarkt bzw. gegenüber dem Einzugsgebiet Möbel des Standorts wird auch dem dieser Analyse zu Grunde liegende städtebauliche worst case Ansatz Rechnung getragen, da die potenziellen Umsatzumverteilungen auf einen begrenzten Raum übertragen werden und somit eine ‚Atomisierung‘ von Umsatzumverteilungseffekten vermieden wird.

**Abbildung 3: Untersuchungsräume**



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 bzw. sortimentsspezifischen Einzugsgebieten.

### 4.2.1 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum – Küchenfachmarkt

Für die beiden untersuchungsrelevanten Sortimente des Küchenfachmarkts (Küchenmöbel, Elektrogroßgeräte) ergibt sich gemäß den voranstehenden Ausführungen eine dreigliedrige Bestandserhebung im Untersuchungsraum (vgl. nachfolgende Abbildung 4):

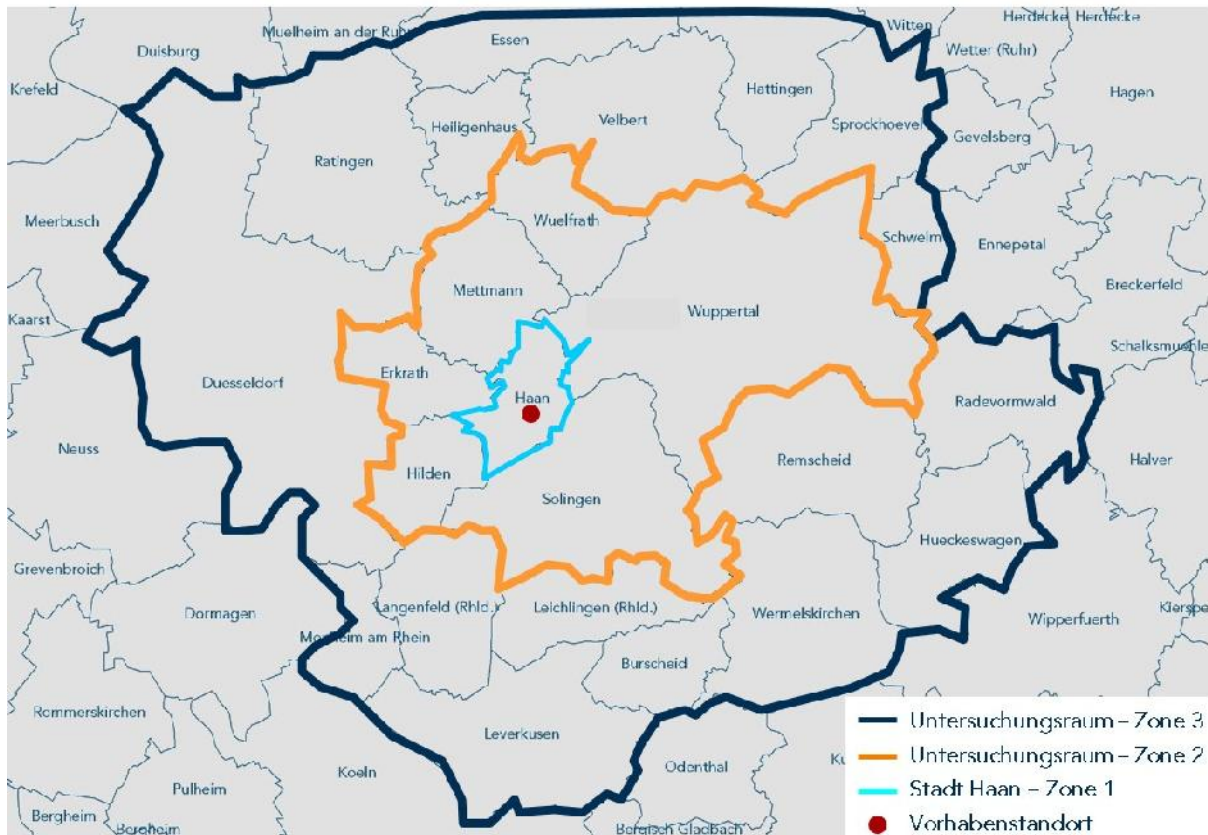
- Zone I: Stadt Haan  
Flächendeckende Erhebung des untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbestands (Sortimente Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte)
- Zone II: Nachbarkommunen sowie Wülfrath  
Erhebung des untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbestands in den zentralen Versorgungsbereichen (nur Haupt-/ Nebenzentren) sowie strukturprägende Betriebe<sup>16</sup> in sonstigen Lagen
- Zone III: Weiterer Untersuchungsraum  
Erhebung der strukturprägenden Bestandsbetriebe<sup>17</sup> (Lage sowohl in zentralen Versorgungsbereichen wie auch in sonstigen Lagen)

---

<sup>16</sup> Küchenfachmärkte, Möbelfachmärkte mit Küchenabteilung, Baumärkte mit ausgeprägten Küchenfachabteilungen sowie Elektrofachmärkte.

<sup>17</sup> Küchenfachmärkte, Möbelfachmärkte mit Küchenabteilung, Baumärkte mit ausgeprägten Küchenfachabteilungen sowie Elektrofachmärkte.

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.

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

Kommune	Lage	Küchenmöbel	Elektrogroßgeräte
Haan (Zone I)	Innenstadt	-	< 50
	Stadtteilzentrum Gruitzen	-	-
	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 Innenstadtzentrum	1.100	600
	ZVB Nebenzentrum Rath	200	< 50
	Sonstige Lagen	6.600	5.000
Essen	Sonstige Lagen	500	100
Hattingen	ZVB Innenstadtzentrum	-	300
	Sonstige Lagen	100	100
Heiligenhaus	Sonstige Lagen	< 50	-
Hückeswagen	Sonstige Lagen	350	50
Langenfeld	ZVB Innenstadtzentrum	-	250
	Sonstige Lagen	7.400	7.500
Leichlingen	Sonstige Lagen	-	-

Kommune	Lage	Küchenmöbel	Elektrogroßgeräte
Leverkusen	ZVB Hauptgeschäftszentrum Leverkusen	-	300
	Sonstige Lagen	3.100	1.400
Monheim am Rhein	Sonstige Lagen	1.100	350
Radevormwald	ZVB Hauptzentrum	600	150
Ratingen	Sonstige Lagen	6.100	1.200
Remscheid	ZVB Innenstadtzentrum	-	250
	Sonstige Lagen	1.950	400
Schwelm	Sonstige Lagen	3.300	400
Sprockhövel	Sonstige Lagen	50	50
Velbert	ZVB Innenstadtzentrum	-	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 2013;

\* 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 Elektrogroßgeräte im Untersuchungsraum (in Mio. Euro)\***

Kommune	Lage	Küchenmöbel	Elektrogroßgeräte
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
Wuppertal	Hauptzentrum Barmen	2,0	2,9

Kommune	Lage	Küchenmöbel	Elektrogroßgeräte
	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
<b>Zone III – Weiterer Untersuchungsraum</b>			
Burscheid	Sonstige Lagen	< 0,1	< 0,1
Düsseldorf	ZVB Innenstadtzentrum	2,7	2,3
	ZVB Nebenzentrum Rath	0,4	0,1
	Sonstige Lagen	14,6	18,6
Essen	Sonstige Lagen	1,0	0,2
Hattingen	ZVB Innenstadtzentrum	-	1,2
	Sonstige Lagen	0,2	0,2
Heiligenhaus	Sonstige Lagen	< 0,1	-
Hückeswagen	Sonstige Lagen	0,7	0,2
Langenfeld	ZVB Innenstadtzentrum	-	1,1
	Sonstige Lagen	15,8	21,0
Leichlingen	Sonstige Lagen	-	-
Leverkusen	ZVB Hauptgeschäftszentrum Leverkusen	-	1,3
	Sonstige Lagen	6,3	4,7
Monheim am Rhein	Sonstige Lagen	2,2	0,8
Radevormwald	ZVB Innenstadtzentrum	1,1	0,4
Ratingen	Sonstige Lagen	12,6	3,4
Remscheid	ZVB Innenstadtzentrum	-	1,2
	Sonstige Lagen	3,8	1,1
Schwelm	Sonstige Lagen	6,9	1,1
Sprockhövel	Sonstige Lagen	0,1	0,1
Velbert	ZVB Innenstadtzentrum	-	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 Bestandsstrukturen der Sortimentsbereiche Elektrogroßgeräte und Küchenmöbel vorrangig außerhalb der analysierten zentralen Versorgungsbereiche verortet sind: Das Sortiment Küchenmöbel weist im gesamten Untersuchungs-

ungsraum 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 Angebotsstrukturen 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 zentrenrelevant
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, Badezimmereinrichtung, Einbauküchen, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten- und Campingmöbel		X
Wülfrath	Möbel, Büromöbel, Küchenmöbel, Gartenmöbel		X
Wuppertal	Möbel, Kücheneinrichtungen, Einrichtungszubehör inkl. Matratzen		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
	zen		
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), Elektroklein- geräte (z. B. Toaster etc.)	X	
Wuppertal	Elektrogroßgeräte		X
<b>Zone III – Weiterer Untersuchungsraum</b>			
Burscheid	*	-	-
Düsseldorf	Elektrogroßgeräte für den Haushalt		X
Essen	Elektrogroßgeräte		X



Kommune	Sortimentsbezeichnung	zentren-relevant	nicht zentrenrelevant
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.

## 4.2.2 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum – Sortiment Leuchten/ Lampen

Für das untersuchungsrelevante Sortiment Leuchten/ Lampen bestehen gemäß den voranstehenden Ausführungen folgende Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum (vgl. Abbildung 3, S.15):

**Tabelle 5: Verkaufsflächen Sortimente Leuchten/ Lampen im Untersuchungsraum in m<sup>2</sup> \***

Kommune	Lage	Leuchten / Lampen
Düsseldorf (Teilbereiche)	ZVB Stadtteilzentrum Gerresheim	< 50
	Sonstige Lagen	3.050
Erkrath	Sonstige Lagen	50
Haan	ZVB Haan-Mitte	50
	Sonstige Lagen	250
Hilden	ZVB IZ Hilden	200
	Sonstige Lagen	1.400
Langenfeld	Sonstige Lagen	500
Leverkusen	ZVB Stadtteilzentrum Opladen	< 50
	Sonstige Lagen	350
Mettmann	Sonstige Lagen	300
Remscheid	ZVB Innenstadt Zentrum	< 50
	ZVB Nebenzentrum Lüttringhausen	< 50
	ZVB Nebenzentrum Lennep	< 50
	ZVB Nahversorgungsschwerpunkt Süd	< 50
	Sonstige Lagen	2.150
Schwelm	Sonstige Lagen	900
Solingen	ZVB Hauptzentrum Mitte	50
	Sonstige Lagen	850
Wülfrath	Sonstige Lagen	350
Wuppertal	ZVB HZ Elberfeld	150
	ZVB NZ Vohwinkel	< 50
	Sonstige Lagen	1.550
<b>Gesamt**</b>		<b>12.300</b>

Quelle: Stadt + Handel 2013;  
 \* auf 50 m<sup>2</sup> gerundet;  
 \*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Für die dargestellten Verkaufsflächen des Sortimentsbereichs Leuchten/ Lampen ergeben sich folgende Umsatzschätzungen:

**Tabelle 6: Umsatzschätzung Sortiment Leuchten/ Lampen (in Mio. Euro)\***

Kommune	Lage	Leuchten / Lampen
Düsseldorf (Teilbereiche)	ZVB Stadtteilzentrum Gerresheim	< 0,1
	Sonstige Lagen	7,9
Erkrath	Sonstige Lagen	0,1
Haan	ZVB Haan-Mitte	< 0,1
	Sonstige Lagen	0,5
Hilden	ZVB IZ Hilden	0,5
	Sonstige Lagen	2,7
Langenfeld	Sonstige Lagen	0,9
Leverkusen	ZVB Stadtteilzentrum Opladen	0,1
	Sonstige Lagen	0,7
Mettmann	Sonstige Lagen	0,4
Remscheid	ZVB Innenstadt Zentrum	< 0,1
	ZVB Nebenzentrum Lüttringhausen	< 0,1
	ZVB Nebenzentrum Lennep	< 0,1
	ZVB Nahversorgungsschwerpunkt Süd	< 0,1
	Sonstige Lagen	4,5
Schwelm	Sonstige Lagen	1,7
Solingen	ZVB Hauptzentrum Mitte	0,1
	Sonstige Lagen	1,8
Wülfrath	Sonstige Lagen	0,5
Wuppertal	ZVB HZ Elberfeld	0,4
	ZVB NZ Vohwinkel	< 0,1
	Sonstige Lagen	3,0
<b>Gesamt**</b>		<b>26,3</b>

Quelle: Stadt + Handel 2013;

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

\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Bestandsanalyse verdeutlicht, dass die Bestandsstrukturen des Sortimentsbereichs Leuchten/ Lampen vorrangig außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraums angesiedelt sind: Das Sortiment weist im gesamten Untersuchungsraum eine Verkaufsfläche von rd. 12.300 m<sup>2</sup> auf, von welchen lediglich rd. 5 % in den zentralen Versorgungsbereichen verortet sind. Das Angebot wird vorrangig durch Randsortimentsverkaufsflächen von Möbelhäusern, Baufachmärkten und nachgeordnet auch von Lampenfachmärkten geprägt. Aufgrund der Verortung der Angebotsstrukturen dieses Sortimentsbereichs nahezu ausschließlich 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.

Diesem Umstand wird auch durch die Einordnung des Sortiments Leuchten/ Lampen als nicht zentrenrelevantes Sortiment in den meisten Kommunen des Untersuchungsraums Rechnung getragen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass dieser Sortimentsbereich keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche aufweist, zumal das Sortiment zumeist als Randsortiment in Möbel- und Baufachmärkten keine strukturprägende Bedeutung und Wirkung für zentrale Versorgungsbereiche entfalten kann.

In den Kommunen des Untersuchungsraums stellt sich die Zentrenrelevanz des Sortiments Leuchten/ Lampen nach den kommunalen Sortimentslisten wie folgt dar:

**Tabelle 7: Zentrenrelevanz des Sortiments Leuchten / Lampen**

Kommune	Sortimentsbezeichnung	zentren-relevant	nicht zentrenrelevant
Haan	Leuchten / Lampen		X
Erkrath	Lampen und Leuchten		X
Hilden	Wohnraumleuchten (Wand- u. Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)	X	
Mettmann	Leuchten und Lampen, Leuchtmittel		X
Solingen	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel		X
Wülfrath	Leuchten und Leuchtmittel	X	
Wuppertal	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel, Elektroinstallation		X
Düsseldorf	Beleuchtungskörper, Lampen		X
Langenfeld	Leuchten	X	
Leichlingen	Beleuchtungskörper		X
Leverkusen	*		
Remscheid	Wohnraumleuchten (Wand- u. Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten) (nach REHK Bergisches Städtedreieck 2006)	X	
Schwelm	Leuchten / Lampen		X
Sprockhövel	*		
Velbert	Leuchten / Lampen		X

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

### 4.2.3 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum – Sortiment Kinderwagen (inkl. Kinderautositze)

Für das untersuchungsrelevante Sortiment Kinderwagen (inkl. Kinderautositze) bestehen gemäß den voranstehenden Ausführungen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nur sehr schwach ausgeprägte Bestandsstrukturen (vgl. Abbildung 3, S. 15):

**Tabelle 8: Verkaufsflächen Sortimente Kinderwagen (inkl. Kinderautositze) im Untersuchungsraum in m<sup>2</sup> \***

Kommune	Lage	Kinderwagen /-sitze
Langenfeld	ZVB Hauptzentrum Neue Stadtmitte	< 50
Remscheid	ZVB Innenstadt Zentrum	150
Wuppertal	ZVB HZ Elberfeld	200
	ZVB NZ Ronsdorf	< 50
<b>Gesamt**</b>		<b>400</b>

Quelle: Stadt + Handel 2013;  
 \* auf 50 m<sup>2</sup> gerundet;  
 \*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Weitere strukturprägende Bestandsstrukturen dieses aperiodisch nachgefragten Sortiments sind in der Größenordnung von rd. 800 m<sup>2</sup> VKF in dezentralen Lagen verortet, auf diesen wird ein Umsatz von rd. 2,4 Mio. Euro per anno generiert.

Für die dargestellten Verkaufsflächen der zentralen Versorgungsbereiche in diesem Sortimentsbereich ergeben sich folgende Umsatzschätzungen:

**Tabelle 9: Umsatzschätzung Sortiment Kinderwagen (inkl. Kinderautositze) (in Mio. Euro)\***

Kommune	Lage	Kinderwagen /-sitze
Langenfeld	ZVB Hauptzentrum Neue Stadtmitte	< 0,1
Remscheid	ZVB Innenstadt Zentrum	0,4
Wuppertal	ZVB HZ Elberfeld	0,7
	ZVB NZ Ronsdorf	0,1
<b>Gesamt**</b>		<b>1,3</b>

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

Die Bestandsanalyse verdeutlicht, dass die Bestandsstrukturen des Sortimentsbereichs Kinderwagen (inkl. Kinderautositze) vorrangig außerhalb der analysierten zentralen Versorgungsbereiche verortet sind, rd. 2/3 der Verkaufsfläche sind in dezentralen Lage verortet. Der Umsatz, welcher durch alle erfassten Bestandsstrukturen (inkl. der dezentralen Lagen)

generiert wird, beträgt rd. 3,6 Mio. Euro. Es ist weiterhin zu berücksichtigen, dass in diesem aperiodisch nachgefragten Sortimentsbereich weiträumige Einkaufsbeziehungen deutlich über den Untersuchungsraum hinaus bestehen und auch der Online- und Versandhandel in diesem Sortimentsbereich eine gewichtige Rolle spielt. Das aperiodisch nachgefragte Sortiment weist daher aktuell für die zentralen Versorgungsbereiche keine bzw. nur eine sehr eingeschränkte zentrenprägende Funktion auf und trägt nicht bzw. nur sehr eingeschränkt zur Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche bei.

Die Beurteilung der Zentrenrelevanz des Sortiments Kinderwagen erfolgt in den Kommunen des Untersuchungsraums sehr unterschiedlich. Es wird nahezu gleichermaßen als zentrenrelevant wie auch als nicht zentrenrelevant eingeordnet, wobei auffällig ist, dass das Sortiment in einigen Sortimentslisten nicht enthalten ist bzw. nicht klar wird, welchem Sortiment es zuzuordnen wäre.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Sortimentsbereich Kinderwagen (inkl. Kindersitze) keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche aufweist.

In den Kommunen des Untersuchungsraums stellt sich die Zentrenrelevanz der Sortimente Kinderwagen / Kindersitze nach den kommunalen Sortimentslisten wie folgt dar:

**Tabelle 10: Zentrenrelevanz des Sortiments Kinderwagen / Kindersitze**

Kommune	Sortimentsbezeichnung	zentren-relevant	nicht zentrenrelevant
Haan	Kinderwagen		X
Erkrath	Kinderwagen		X
Hilden	In Sortimentsliste nicht genannt	-	-
Mettmann	Baby- und Kinderartikel (einschl. Kinderwagen)	X	
Solingen	Kinderwagen		X
Wülfrath	Babyartikel, Spielwaren, Bastelbedarf im weitesten Sinne, Künstlerbedarf, Musikinstrumente, Sammlerbriefmarken, Pokale	X	-
Wuppertal	Kinderwagen / Autositze		X
Düsseldorf	Kinderwagen	X	
Langenfeld	In Sortimentsliste nicht genannt	-	-
Leichlingen	In Sortimentsliste nicht genannt	-	-
Leverkusen	*	-	-
Remscheid	In Sortimentsliste nicht genannt	-	-
Schwelm	Kinderwagen	X	
Sprockhövel	*		
Velbert	Kinderwagen	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. 116,45 (vgl. IfH Köln 2013) auf, d. h. sie liegt deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimenten stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 11: Kaufkraft in Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte in Mio. Euro

Kommune	Einwohner	Küchenmöbel	Elektrogroßgeräte
Haan (Zone I)	29.300	2,2	2,2
<b>Zone II – Engerer Untersuchungsraum</b>			
Erkrath	46.000	3,2	3,2
Hilden	55.700	3,8	3,8
Mettmann	38.800	2,7	2,7
Solingen	159.900	9,8	9,9
Wülfrath	21.100	1,4	1,4
Wuppertal	349.800	20,9	21,0
<b>Zone III – Weiterer Untersuchungsraum</b>			
Burscheid	18.600	1,2	1,2
Düsseldorf	596.400	41,6	41,4
Essen (nur Teilbereich entsprechend des Un- tersuchungsraums)	51.400	3,9	3,9
Hattingen	55.400	3,5	3,5
Heiligenhaus	26.500	1,8	1,8
Hückeswagen	15.500	0,9	0,9
Langenfeld	59.200	4,1	4,0
Leichlingen	27.400	2,0	2,0
Leverkusen	161.700	10,4	10,4
Monheim am Rhein	43.000	2,6	2,6
Radevormwald	22.200	1,4	1,4
Ratingen	90.900	6,8	6,8
Remscheid	108.800	5,2	5,2
Schwelm	28.200	1,8	1,8
Sprockhövel	25.100	1,8	1,8
Velbert	83.300	5,2	5,2
Wermelskirchen	35.000	2,3	2,3
<b>Gesamt*</b>	<b>2.149.200</b>	<b>140,5</b>	<b>140,3</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IfH Köln 2013; Einwohnerzahlen IT.NRW, Stand 31.12.2012 (nur Hauptwohnsitz); Werte auf 100 Einwohner bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;  
\* Differenzen zur Gesamtsumme sind rundungsbedingt.



**Tabelle 12: Kaufkraft in den Sortimentsbereichen Leuchten/ Lampen und Kinderwagen (inkl. Kindersitze) in Mio. Euro**

Kommune	Einwohner	Leuchten / Lampen	Kinderwagen
Düsseldorf	596.400	23,2	3,2
Erkrath	46.000	2,3	0,3
Haan	29.300	1,6	0,2
Hilden	55.700	2,7	0,3
Langenfeld	59.200	2,9	0,3
Leichlingen	27.400	1,4	0,2
Leverkusen	161.700	7,3	0,8
Mettmann	38.800	1,9	0,2
Remscheid	108.800	3,7	0,4
Schwelm	28.200	1,3	0,1
Solingen	159.900	7,0	0,8
Wülfrath	21.100	1,0	0,1
Wuppertal	349.800	14,8	1,6
<b>Gesamt*</b>	<b>1.682.300</b>	<b>71,1</b>	<b>8,5</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IfH Köln 2013; Einwohnerzahlen IT.NRW, Stand 31.12.2012 (nur Hauptwohnsitz); Werte auf 100 Einwohner bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;  
 \* Differenzen zur Gesamtsumme sind rundungsbedingt.

## 4.4 Zusammenfassung der Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse lässt sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Es handelt sich um den Standort der Bestandsbetriebe Einrichtungshaus Ostermann und Möbelmitnahmemarkt Ostermann Trends.
- Insbesondere für den MIV weist der Standort eine sehr hohe Verkehrsgunst auf.
- Das im Entwurf vorliegende Einzelhandelskonzept der Stadt Haan empfiehlt den Standort Möbel Ostermann als versorgungsstrukturell bedeutsamen Standortbereich zu sichern.
- Aufgrund der Lage des Vorhabenstandorts sowie der Kopplungspotenziale durch die Bestandsbetriebe Einrichtungshaus Ostermann und Möbelmitnahmemarkt Ostermann Trends ist für den Küchenfachmarkt ein überregionales Einzugsgebiet abzuleiten. Der Einzugsbereich für die beiden untersuchungsrelevanten Randsortimente Leuchten/ Lampen und Kinderwagen (inkl. Kinderautositze) dürfte sich hingegen eher regional ausprägen<sup>18</sup>.
- Die Darstellung des Einzelhandelsbestands in den jeweils abgegrenzten Untersuchungsräumen hat gezeigt, dass der Verkaufsflächenbestand in den Sortimentsbereichen Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte sowie in den Sortimentsbereichen Leuchten/ Lampen und Kinderwagen überwiegend 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, wie auch das Sortiment Leuchten/ Lampen.  
Das Sortiment Kinderwagen wird bezüglich seiner Zentrenrelevanz in den Kommunen des Untersuchungsraums sehr unterschiedlich beurteilt. Es wird nahezu gleichermaßen als zentrenrelevant wie auch als nicht zentrenrelevant eingeordnet, wobei auffällig ist, dass das Sortiment in einigen Sortimentslisten nicht enthalten ist bzw. nicht klar wird, welchem Sortiment es zuzuordnen wäre.
- Im Sortimentsbereich Küchenmöbel wird ein Umsatz von rd. 104 Mio. Euro durch die untersuchten Bestandsstrukturen per anno generiert, im Sortimentsbereich Elektrogroßgeräte sind es rd. 88 Mio. Euro. Im Sortimentsbereich Leuchten/ Lampen wird durch die erfassten Bestandsstrukturen ein Umsatz von rd. 26,3 Mio. Euro und durch die erfassten Bestandsstrukturen im Sortimentsbereich Kinderwagen (inkl. Kinderau-

---

<sup>18</sup> Hierbei ist jedoch zu beachten, dass in dem sehr aperiodisch nachgefragten Sortimentsbereich Kinderwagen (inkl. Kinderautositze) weiträumige Einkaufsbeziehungen, welche deutlich über den Untersuchungsraum hinausreichen dürften, anzunehmen sind. Ein nicht unwesentlicher Anteil der sortimentspezifischen Kaufkraft dürfte zudem durch den Online- und Versandhandel gebunden werden. Vgl. hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 6.2 S.47f.

tositze) ein Umsatz von rd. 3,6 Mio. Euro per anno generiert. 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, für den Sortimentsbereich Elektrogroßgeräte rd. 138 Mio. Euro, für den Sortimentsbereich Leuchten/ Lampen rd. 71 Mio. Euro und für den Sortimentsbereich Kinderwagen (inkl. Kinderautositze) rd. 8,5 Mio. Euro auf.
- Die Zusammenschau von sortimentspezifischem Umsatz und sortimentspezifischer Kaufkraft verdeutlicht, dass für alle untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Kaufkraftbeziehungen über den Untersuchungsraum hinaus anzunehmen sind. Dies auch insbesondere in den Sortimentsbereichen Leuchten/ Lampen und Kinderwagen (inkl. Kinderautositze).
- Die Verortung der Bestandsstrukturen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen verdeutlicht, dass diese keine oder allenfalls eine sehr deutlich untergeordnete Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche aufweisen.

## 5 Vorhabendaten

Aktuell sind am Vorhabenstandort insgesamt 32.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>19</sup> genehmigt, davon max. 2.500 m<sup>2</sup> VKF für zentrenrelevante Randsortimente, wobei für jedes einzelne Randsortiment nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> VKF zulässig sind. Der Standort besteht aus dem Einrichtungshaus Ostermann und dem Möbelmitnahmemarkt Ostermann Trends. Im Rahmen der Standortsicherung ist

- die Ansiedlung eines Küchenfachmarkts mit 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (davon 5.600 m<sup>2</sup> VKF Küchenmöbel und 400 m<sup>2</sup> VKF Weiße Ware),
- eine Erweiterung der VKF Möbel<sup>20</sup> von derzeit 29.500 m<sup>2</sup> um max. 2.000 m<sup>2</sup>,
- eine Erweiterung der VKF des nicht zentrenrelevanten Randsortiments<sup>21</sup> Leuchten von 400 m<sup>2</sup> auf max. 1.200 m<sup>2</sup> und
- die Schaffung von max. 500 m<sup>2</sup> VKF für das nicht zentrenrelevante Randsortiment<sup>22</sup> Kinderwagen (inkl. Kinderautositze)

geplant.

Die Erweiterungsflächen sollen durch Umbauten des bestehenden Einrichtungshauses und des Möbelmitnahmemarkts Trends der Firma Ostermann sowie durch einen Neubau eines Küchenfachmarkts geschaffen werden. Für alle drei Standorte soll je ein Sondergebiet festgesetzt werden.

---

<sup>19</sup> Nachfolgend abgekürzt durch VKF.

<sup>20</sup> Die 2.000 m<sup>2</sup> der Erweiterung des Sortiments Möbel teilen sich wie folgt auf:  
1. Erweiterung 1.000 m<sup>2</sup> VKF Möbel Möbelmitnahmemarkt Trends durch Rückbau von Lagerflächen.  
2. 1.000 m<sup>2</sup> temporäre VKF Bereich Sondergebiet Einrichtungshaus außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für Kernsortiment Möbel für saisonalen Verkauf von Gartenmöbeln.

<sup>21</sup> Das Entwurfskonzept der *Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Haan* (Stand 2013) wird aktuell im politischen Raum in Haan diskutiert. Nach der Haaner Sortimentsliste des Entwurfs wird das Sortiment Leuchten/ Lampen als nicht zentrenrelevant empfohlen.

<sup>22</sup> Nach der Haaner Sortimentsliste des Entwurfs der *Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Haan* (Stand 2013) wird das Sortiment Kinderwagen als nicht zentrenrelevant empfohlen.

## 5.1 Küchenfachmarkt: Sortimente Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte

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

Tabelle 13: Verkaufsflächenausprägung Küchenfachmarkt

Sortimente	VKF	
	in m <sup>2</sup>	in %
Küchenmöbel	5.600	92
Elektrogroßgeräte	400	8
<b>Gesamt *</b>	<b>6.000</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 Vorhabenstandorts an der BAB 46;
- Kopplungspotenziale mit Einrichtungshaus Ostermann sowie Ostermann Trends;
- Spezialangebot im Sortimentsbereich Küchen mit (über-)regionaler Ausstrahlung
- Flächenleistung der Bestandsbetreiber Einrichtungshaus Ostermann sowie Ostermann Trends;
- Branchenübliche Flächenleistung Küchenfachmärkte<sup>23</sup>.

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):

<sup>23</sup> Flächenleistung nach **BBE München** (2011): *Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010*, München:  
Wohnkaufhäuser (> 20.000 m<sup>2</sup> VKF): 1.100 – 1.200 – 1.300 Euro/ m<sup>2</sup> VKF (MIN – Ø - MAX)  
Mitnahmemöbelhäuser: 1.000 – 1.150 – 1.300 Euro/ m<sup>2</sup> VKF (MIN – Ø - MAX)  
Küchenfachmarkt: 2.100 – 2.500 – 2.900 Euro/ m<sup>2</sup> VKF (MIN – Ø - MAX).

**Tabelle 14: Flächenproduktivität und Umsatz des Ansiedlungsvorhabens Küchenfachmarkt**

Sortimente	VKF in m <sup>2</sup>	Flächenproduktivität in Euro/ m <sup>2</sup> VKF	Umsatzprognose in Mio. Euro p. a.
Küchenmöbel	5.600	2.200 – 2.500	12,3 – 14,0
Elektro Großgeräte	400	2.200 – 2.500	0,9 – 1,0
<b>Gesamt *</b>	<b>6.000</b>	<b>2.200 – 2.500</b>	<b>13,2 – 15,0</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-)regionalen Einzugsgebiets sowie der sehr verkehrsgünstigen Lage, wird für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums ein umverteilungsneutraler Umsatzanteil i. H. von 15 % des Gesamtumsatzes des Vorhabens angenommen<sup>24</sup>.

**Tabelle 15: Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz Küchenfachmarkt**

Sortiment	Umsatzprognose in Mio. Euro p. a.	Umsatzumverteilungs- neutraler Anteil		Umverteilungsrele- vanter Umsatz in Mio. Euro p. a.
		in %	in Mio. Euro	
Küchenmöbel	12,3 – 14,0	15	1,8 – 2,1	10,5 – 11,9
Elektro Großgeräte	0,9 – 1,0	15	0,1 – 0,2	0,7 – 0,9
<b>Gesamt *</b>	<b>13,2 – 15,0</b>	<b>15</b>	<b>2,0 – 2,3</b>	<b>11,2 – 12,8</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Umsatzprognose für Vorhaben;  
Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet;  
\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

## 5.2 Erweiterungsplanung Sortiment Leuchten/ Lampen

Für die geplante Erweiterung des Sortiments Leuchten/ Lampen ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass es sich nicht um eine Neuansiedlung handelt, sondern um die Erweiterung eines bestehenden Sortimentsangebots innerhalb der Bestandsbetriebe Einrichtungshaus Ostermann und Ostermann Trends.

<sup>24</sup> Vor dem Hintergrund der aperiodischen Nachfrage nach Küchen bzw. Elektro Großgeräten (für Küchen) dürfte die Raumüberwindungssensitivität in den beiden untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen niedriger sein als für sonstigen Sortimente des Einzelhandels. Hieraus resultiert – unter Berücksichtigung der Bekanntheit des Anbieters sowie der Verkehrsgunst des Vorhabenstandorts – der umverteilungsneutrale Umsatzanteil i. H. von 15 % für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums.

In der Auswirkungsanalyse (vgl. Kapitel 6.1) wird daher die Wirkung des Gesamtvorhabens – d. h. der erweiterten sortimentspezifischen Verkaufsfläche Leuchten/ Lampen sowie der Ansiedlung des Küchenfachmarkts, der Ansiedlung des Sortiments Kinderwagen (inkl. Kinderautositze) und der Erweiterung der Möbelverkaufsfläche um 2.000 m<sup>2</sup> – berücksichtigt. In diese Bewertung fließen somit die gesteigerte Gesamtattraktivität des Gesamtstandorts, die gesteigerte Verkaufsfläche sowie die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität mit ein. Im Rahmen des fachlich korrekten Umgangs mit der Erweiterung des Bestandbetriebs gilt es Folgendes zu berücksichtigen: Eine isolierte Betrachtung begrenzt auf die Verträglichkeit der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität des gesamten Betriebs erheblich steigern können<sup>25</sup>. Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Bestandsbetriebs (zzgl. der weiteren Maßnahmen zur Standort-sicherung) wird es zu einer Modernisierung und Anpassung des Betriebs an bestehende Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur) kommen. Unter Beachtung dieser Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass das am Standort nach der Erweiterung eine im Vergleich zur heutigen Flächenproduktivität leicht niedrigere bis leicht höhere Flächenproduktivität erzielt werden wird. Dies ist zum einen durch die höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsbereich des Standorts zu begründen, gleichzeitig kann jedoch nicht von einer grundsätzlichen Ausweitung des Einzugsbereichs durch die geplanten Maßnahmen – aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen in der Region – ausgegangen werden.

Für die bestehende Verkaufsfläche des Sortimentsbereichs ist unter Beachtung der Aspekte

- des überdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus in Haan sowie in Teilen des Untersuchungsraums,
- der guten Verkehrslage des Standorts,
- der ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum und
- des bereits innerhalb der Wettbewerbsstrukturen etablierten Standorts

folgende Umsatzschätzung zugrunde zu legen:

---

<sup>25</sup> Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

**Tabelle 16: Bestandsumsatz Sortiment Leuchten/ Lampen**

Sortiment	VKF in m <sup>2</sup>	Flächenpro- duktivität in Euro/ m <sup>2</sup> VKF	Umsatzschätzung in Mio. Euro
Leuchten/ Lampen	400	2.300	~ 0,9

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Angaben des Vorhabenträgers, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet;  
\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Gemäß voranstehenden Ausführungen ist davon auszugehen, dass am Standort nach der Erweiterung eine leicht niedrigere bis leicht höhere Flächenproduktivität im Vergleich zur Bestandsverkaufsfläche der Bestandsbetriebe erzielt werden wird.

**Tabelle 17: Umsatzprognose Erweiterung Sortiment Leuchten/ Lampen**

Sortiment	VKF in m <sup>2</sup>	Flächenpro- duktivität in Euro/ m <sup>2</sup> VKF	Umsatzprognose in Mio. Euro
Leuchten/ Lampen	1.200	2.000 – 2.400	2,4 – 2,9

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Angaben des Vorhabenträgers, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet;  
\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Durch das dargestellte Vorgehen wird letztlich erreicht, dass der Umsatz der Erweiterungsfläche bzw. des Gesamtstandorts, der mit einer höheren Ausstrahlungskraft als die Bestandsstrukturen ausgestattet sein wird, korrekt in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird. Zugleich wird berücksichtigt, dass es durch das Anwachsen der Verkaufsfläche nicht zu einem leichten Anstieg der Flächenproduktivität kommen kann, da der Standort nach der geplanten Neuausrichtung zur Standortsicherung zwar attraktiver sein wird, aber das zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial begrenzt ist. Durch die Differenz des Umsatzes der gesamten Erweiterungsfläche mit dem Bestandsumsatz ergibt sich der umverteilungsrelevante Umsatz für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum.



**Tabelle 18: Umsatz des Erweiterungssortiments Leuchten/ Lampen**

Sortiment	Umsatzschätzung Bestandsbetrieb in Mio. Euro	Umsatzprognose Erweiterungsvorhaben in Mio. Euro	Umverteilungsrelevanter Umsatz in Mio. Euro *
Leuchten/ Lampen	0,9	2,4 – 2,9	1,5 – 2,0

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-)regionalen Einzugsgebiets sowie der sehr verkehrsgünstigen Lage wird für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums ein umverteilungsneutraler Umsatzanteil i. H. von 15 % des Gesamtumsatzes des Vorhabens angenommen.

**Tabelle 19: Umverteilungsrelevanter Umsatz des Erweiterungssortiments Leuchten/ Lampen**

Sortiment	Umverteilungsrelevanter Umsatz in Mio. Euro *	Umsatzumverteilungsneutraler Anteil		Umverteilungsrelevanter Umsatz in Mio. Euro p. a.
		in %	in Mio. Euro	
Leuchten/ Lampen	1,5 – 2,0	15	0,2 – 0,3	1,3 – 1,7

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Umsatzprognose für Vorhaben;  
Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet;  
\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

### 5.3 Erweiterungsplanung Sortiment Kinderwagen (inkl. Kinderautositze)

Das Sortiment Kinderwagen (inkl. Kinderautositze) soll zukünftig 500 m<sup>2</sup> VKF am Standort Ostermann Haan aufweisen.

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

- ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau in Haan;
- gute Verkehrslage und Außenwirkung des Vorhabenstandorts an der BAB 46;
- Kopplungspotenziale mit Einrichtungshaus Ostermann sowie Ostermann Trends und dem geplanten Küchenfachmarkt;

- deutlich erkennbare Kaufkraftbeziehungen in diesem Sortimentsbereich über den Untersuchungsraum hinaus bzw. auch starke Stellung des Online- und Versandhandels in diesem Sortimentsbereich;
- Spezialangebot im Kinderwagen (inkl. Kinderautositze) mit (über-)regionaler Ausstrahlung.

Für das Sortiment Kinderwagen 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 20: Umsatzprognose Sortiment Kinderwagen (inkl. Kinderautositze)**

Sortiment	VKF in m <sup>2</sup>	Flächenproduktivität in Euro/ m <sup>2</sup> VKF	Umsatzprognose in Mio. Euro
Kinderwagen (inkl. Kinderautositze)	500	1.800 – 2.200	0,9 – 1,1

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Angaben des Vorhabenträgers, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet;  
\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

## 5.4 Erweiterungsplanung Sortiment Möbel

Für die geplante Erweiterung um 2.000 m<sup>2</sup> VKF des nicht zentrenrelevanten Hauptsortiments der Betriebe Einrichtungshaus Ostermann und Ostermann Trends ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass es sich nicht um eine Neuansiedlung handelt, sondern um die Erweiterung eines bestehenden Sortimentsangebots innerhalb der Bestandsbetriebe. Die Erweiterung um 2.000 m<sup>2</sup> VKF im Sortimentsbereich Möbel entfällt zum einen auf die Erweiterung um 1.000 m<sup>2</sup> VKF Möbel im Möbelmitnahmemarkt Trends durch den Rückbau von Lagerflächen. Zum anderen sollen 1.000 m<sup>2</sup> temporärer VKF außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Einrichtungshauses Ostermann für Kernsortiment Möbel für saisonalen Verkauf von Gartenmöbeln geschaffen werden.

In der Auswirkungsanalyse wird daher die Wirkung des Gesamtvorhabens – d. h. der erweiterten sortimentspezifischen Verkaufsfläche Möbel sowie der Ansiedlung des Küchenfachmarkts, der Erweiterung des Sortiments Leuchten/ Lampen und der Ansiedlung des Sortiments Kinderwagen (inkl. Kinderautositze) – berücksichtigt. In die Bewertung fließen somit die gesteigerte Gesamtattraktivität des Gesamtstandorts, die gesteigerte Verkaufsfläche sowie die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität mit ein. Berücksichtigung findet auch die nur saisonale/ zeitlich begrenzte Nutzung der 1.000 m<sup>2</sup> VKF für den Verkauf von Gartenmöbeln. Im Rahmen des fachlich korrekten Umgangs mit der Erweiterung des Bestandbetriebs gilt es Folgendes zu berücksichtigen: Eine isolierte Betrachtung begrenzt auf die Verträglichkeit der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da

mit einer Verkaufsflächenerweiterung qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität des gesamten Betriebs erheblich steigern können<sup>26</sup>. Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Bestandsbetriebs (zzgl. der weiteren Maßnahmen zur Standortsicherung) wird es zu einer Modernisierung und Anpassung des Betriebs an bestehende Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur) kommen. Unter Beachtung dieser Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass am Standort nach der Erweiterung eine im Vergleich zur heutigen Flächenproduktivität eine leicht niedrigere bis gleichbleibende Flächenproduktivität erzielt werden wird. Dies ist zum einen durch die höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsbereich des Standorts zu begründen, gleichzeitig kann jedoch nicht von einer grundsätzlichen Ausweitung des Einzugsbereichs durch die geplanten Maßnahmen – aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen in der Region – ausgegangen werden. Insbesondere ist bei einer Erweiterung von rd. 2.000 m<sup>2</sup> VKF im Sortimentsbereich Möbel (davon 1.000 m<sup>2</sup> saisonal begrenzt) bei einer Bestandsverkaufsfläche von aktuell 29.500 m<sup>2</sup> in diesem Sortimentsbereich davon auszugehen, dass durch die Erweiterung v. a. eine bessere Warenpräsentation erreicht werden wird, nicht jedoch eine grundsätzliche Ausweitung des Einzugsgebiets.

Für die bestehende Verkaufsfläche des Sortimentsbereichs ist unter Beachtung der Aspekte

- des überdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus in Haan sowie in Teilen des Untersuchungsraums,
- der branchenübliche Flächenleistung des Möbeleinzelhandels<sup>27</sup>,
- der guten Verkehrslage des Standorts,
- der ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum und
- des bereits innerhalb der Wettbewerbsstrukturen etablierten Standorts

folgende Umsatzschätzung zugrunde zu legen:

---

<sup>26</sup> Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

<sup>27</sup> Flächenleistung nach **BBE München** (2011): *Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010*, München: Wohnkaufhäuser (> 20.000 m<sup>2</sup> VKF): 1.100 – 1.200 – 1.300 Euro/ m<sup>2</sup> VKF (MIN – Ø - MAX)  
Mitnahmemöbelhäuser: 1.000 – 1.150 – 1.300 Euro/ m<sup>2</sup> VKF (MIN – Ø - MAX).

Tabelle 21: Bestandsumsatz Sortiment Möbel

Sortiment	VKF in m <sup>2</sup>	Flächenpro- duktivität in Euro/ m <sup>2</sup> VKF	Umsatzschätzung in Mio. Euro
Möbel	29.500	1.550	~ 45,7

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Angaben des Vorhabenträgers, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet;  
\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Gemäß voranstehenden Ausführungen ist davon auszugehen, dass am Standort nach der Erweiterung eine im Vergleich zur heutigen Flächenproduktivität leicht niedrigere bis gleichbleibende Flächenproduktivität erzielt werden wird.

Die Spannweite der Flächenproduktivität dürfte nach der Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen zur Standortsicherung inkl. Erweiterung im Sortimentsbereich Möbel bei rd. 1.500 – 1.550 Euro/ m<sup>2</sup> VKF liegen.

Vor diesem Hintergrund ist ein Umsatzzuwachs zwischen rd. 1,5 – 3,1 Mio. Euro zu prognostizieren.

## 6 Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen

Die Ermittlung der durch die geplanten Verkaufsflächenerweiterungen bzw. Neuansiedlung des Küchenfachmarkts und des Randsortiments Kinderwagen (inkl. Kinderautositze) ausgelösten Umsatzumverteilungen in den jeweils untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen ist ein zentraler Analyseschritt des Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen 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 in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen in den jeweiligen Untersuchungsräumen zulässt. Somit können die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO dahingehend qualifiziert werden, ob aus diesen mehr als unwesentliche städtebauliche Auswirkungen auf Standortstrukturen in Haan oder in Nachbarkommunen/ im weiteren Einzugsbereich zu erwarten sind. Aufbauend auf diesen Ergebnissen kann beurteilt werden, ob die geplanten Erweiterungen und Neuansiedlungen kongruent zur Ausnahmeregelung für die Erweiterung von Bestandsbetrieben von *7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel* sind (Kapitel 1).

Für die Sortimentsbereiche des geplanten Küchenfachmarkts sowie für das Sortiment Leuchten/ Lampen erfolgt eine Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch ein gravitationsbasiertes, absatzwirtschaftliches Berechnungsmodell auf Grundlage von Huff. Für den Sortimentsbereich Kinderwagen (inkl. Kinderautositze) und die Erweiterung des nicht zentrenrelevanten Hauptsortiments Möbel erfolgt jeweils eine verbalargumentative Auseinandersetzung mit den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen.

### 6.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Küchenfachmarkts und des Sortiments Leuchten/ Lampen

Als wichtige Eingangsgröße dient das Soll-Umsatzvolumen (absatzwirtschaftliches Volumen) der untersuchungsrelevanten Sortimente des Küchenfachmarkts sowie des Sortiments Leuchten/ Lampen. Hierzu werden für den Küchenfachmarkt (vgl. Kapitel 5.1) und das Sortiment Leuchten/ Lampen (vgl. Kapitel 5.2) realistischer Weise zu erwartende Eckdaten in die Berechnung eingestellt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand von Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen (moderate und worst case) als Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird eine fundierte Abwägungsgrundlage aufgezeigt.

Die Abgrenzung des Untersuchungsraums ist ein wesentlicher Schritt zur Vorbereitung der Modellberechnungen. Die Ableitung erfolgte v. a. unter Berücksichtigung der die Untersu-

chungsräume begrenzenden Konkurrenzstandorte sowie der Beachtung sortimentspezifischen Einkaufsverhaltens und der verkehrlichen Anbindung des Vorhabenstandorts<sup>28</sup>.

Eingangswerte der Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten der geplanten Einzelhandelsbetriebe auch die untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen der untersuchungsrelevanten Sortimente in den jeweiligen Untersuchungsräumen, d. h. die erhobenen sortimentspezifischen Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten und die daraus resultierenden Umsatzschätzungen (vgl. Kapitel 4.2.1 und 4.2.2).

Innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung werden auch die Gesamtattraktivität der Wettbewerbsstandorte sowie der individuelle Beeinträchtigungsgrad der Wettbewerbsstandorte berücksichtigt. In diesem Kontext sind folgende Aspekte von Relevanz:

- Gesamtverkaufsfläche, Branchenmix, Aufenthaltsqualität;
- Agglomerationswirkung;
- Wettbewerbsüberschneidung/ Systemähnlichkeit;
- Weitere Standortrahmenbedingungen wie die Erreichbarkeit, Parkmöglichkeiten, Außenwirkung etc.

Die sich aus diesen vorbereitenden Schritten ergebenden Kennwerte werden jeweils differenziert nach Sortimentsgruppen und Standorten und unter Berücksichtigung der Raumwiderstände<sup>29</sup> aufbereitet und in ein gravitationsbasiertes, absatzwirtschaftliches Berechnungsmodell eingestellt. Dabei werden auch mögliche Kopplungswirkungen zwischen den geplanten Einzelhandelsbetrieben und den zentralen Versorgungsbereichen bzw. den strukturprägenden Angebotsstandorten berücksichtigt.

Es sei darauf hingewiesen, dass Stadt + Handel die so genannte Systemähnlichkeit bestehender Angebotsformen in allen Berechnungsschritten für die geplanten Einzelhandelsbetriebe berücksichtigt.<sup>30</sup>

Der prognostizierte Umsatz der einzelnen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche wird nicht als Ganzes in die Berechnung der Umsatzumverteilung eingestellt, da eine Streuung über den jeweiligen Untersuchungsraum hinaus besteht (vgl. Kapitel 5.1 und 5.2). Dies ist insofern bedeutsam, da ein Eingangsparameter für die Berechnung der Umsatzumverteilung die Höhe des anzunehmenden Umsatzes der untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche der geplanten Einzelhandelsbetriebe ist, der auf Standorte außerhalb der Angebotsstandorte der jeweiligen Untersuchungsräume umverteilt wird.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

---

<sup>28</sup> Vgl. hierzu die ausführlichen Ableitungen zu jeweiligen Untersuchungsräumen in Kapitel 4.1.1 und 4.1.2.

<sup>29</sup> Fahrzeitdistanzen.

<sup>30</sup> Die Systemähnlichkeit bezieht sich sowohl auf die Angebotsform, Betriebstypik sowie Sortiments- und Qualitätsausrichtung

Die Umsatzumverteilungen für die Sortimente Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte werden in der folgenden Tabelle für das Ansiedlungsvorhaben dargestellt.

**Tabelle 22: Umsatzumverteilung Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte**

Kommune	Lage	Küchenmöbel		Elektrogroßgeräte	
		in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %
Haan (Zone I)	Innenstadt	*	*	*	*
	Stadtteilzentrum Gruitzen	*	*	*	*
	Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	~ 0,1	9 – 10	*	*
<b>Zone II – Engerer Untersuchungsraum</b>					
Erkrath	Hauptzentrum Hochdahl- Mitte	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	0,5 – 0,6	12 – 14	*	*
Hilden	Hauptzentrum	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	0,5 – 0,6	14 – 16	*	*
Mettmann	Hauptgeschäftsbereich	~ 0,1	8 – 9	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Solingen	Hauptzentrum Mitte	*	*	< 0,1	~ 1
	Nebenzentrum Ohligs	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	~ 0,5	12 – 14	*	*
Wülfrath	Hauptgeschäftsbereich	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	0,3 – 0,4	14 – 17	*	*
Wuppertal	Hauptzentrum Barmen	~ 0,1	7 – 8	*	*
	Hauptzentrum Elberfeld	*	*	*	*
	Nebenzentrum Cronenberg	< 0,1	~ 7	*	*
	Nebenzentrum Oberbarmen	*	*	*	*
	Nebenzentrum Ronsdorf	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	1,3 – 1,4	10 – 11	< 0,1	~ 1
<b>Zone III – Weiterer Untersuchungsraum</b>					
Burscheid	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Düsseldorf	ZVB Innenstadtzentrum	~ 0,2	7 – 8	*	*
	ZVB Nebenzentrum Rath	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	1,7 – 1,9	11 – 12	~ 0,2	~ 1
Essen	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Hattingen	ZVB Innenstadtzentrum	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Heiligenhaus	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Hückeswagen	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Langenfeld	ZVB Innenstadtzentrum	*	*	*	*

Kommune	Lage	Küchenmöbel		Elektrogroßgeräte	
		in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %
	Sonstige Lagen	1,8 – 2,1	11 – 12	~ 0,2	~ 1
Leichlingen	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Leverkusen	ZVB Hauptgeschäftszentrum Leverkusen	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	~ 0,2	6 – 7	*	*
Monheim am Rhein	Sonstige Lagen	~ 0,2	7 – 8	*	*
Radevormwald	ZVB Innenstadtzentrum	*	*	*	*
Ratingen	Sonstige Lagen	1,3 – 1,5	10 – 11	*	*
Remscheid	ZVB Innenstadtzentrum	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	0,3 – 0,4	9 – 10	*	*
Schwelm	Sonstige Lagen	0,5 – 0,6	7 – 8	*	*
Sprockhövel	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Velbert	ZVB Innenstadtzentrum	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	~ 0,2	7 – 8	*	*
Wermelskirchen	Sonstige Lagen	*	*	*	*
<b>Untersuchungsraum gesamt</b>		<b>10,5 – 11,9</b>	<b>10 – 11</b>	<b>0,8 – 0,9</b>	<b>~ 1</b>
außerhalb des Untersuchungsraums		1,8 – 2,1	-	~ 0,1	-
<b>Gesamt **</b>		<b>12,3 – 14,0</b>	<b>-</b>	<b>0,9 – 1,0</b>	<b>-</b>

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

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

\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.



**Tabelle 23: Umsatzumverteilung Leuchten/ Lampen**

Kommune	Lage	in Mio. Euro	in %
Düsseldorf (Teilbereiche)	ZVB Stadtteilzentrum Gerresheim	*	*
	Sonstige Lagen	0,4 – 0,5	5 – 6
Erkrath	Sonstige Lagen	*	*
Haan	ZVB Haan-Mitte	*	*
	Sonstige Lagen	*	*
Hilden	ZVB IZ Hilden	*	*
	Sonstige Lagen	0,1 – 0,2	5 – 7
Langenfeld	Sonstige Lagen	*	*
Leverkusen	ZVB Stadtteilzentrum Opladen	*	*
	Sonstige Lagen	*	*
Mettmann	Sonstige Lagen	*	*
Remscheid	ZVB Innenstadt Zentrum	*	*
	ZVB Nebenzentrum Lüttringhausen	*	*
	ZVB Nebenzentrum Lennep	*	*
	ZVB Nahversorgungsschwerpunkt Süd	*	*
	Sonstige Lagen	~ 0,2	4 – 5
Schwelm	Sonstige Lagen	~ 0,1	4 – 5
Solingen	ZVB Hauptzentrum Mitte	*	*
	Sonstige Lagen	~ 0,1	6 – 8
Wülfrath	Sonstige Lagen	*	*
Wuppertal	ZVB HZ Elberfeld	*	*
	ZVB NZ Vohwinkel	*	*
	Sonstige Lagen	~ 0,2	6 – 8
<b>Untersuchungsraum gesamt</b>		1,3 – 1,7	5 – 6
außerhalb des Untersuchungsraums		0,2 – 0,3	-
<b>Gesamt**</b>		<b>1,5 – 2,0</b>	<b>-</b>

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

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

\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

## 6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Sortiments Kinderwagen (inkl. Kinderautositze)

Die Bestandsanalyse für den Sortimentsbereich Kinderwagen (inkl. Kinderautositze) hat verdeutlicht (vgl. Kapitel 4.2.3), dass die Angebotsstrukturen vorrangig außerhalb der analysierten zentralen Versorgungsbereiche verortet sind, rd. 2/3 der Verkaufsfläche sind in dezentralen Lage verortet. Des Weiteren sind für diesen aperiodisch nachgefragten Sorti-

mentsbereich weiträumige Einkaufsbeziehungen, welche deutlich über den Untersuchungsraum hinausreichen dürften, anzunehmen. Dies spiegelt sich auch im Verhältnis der Kaufkraft dieses Sortimentsbereichs i. H. v. rd. 8,5 Mio. Euro und den auf den erfassten Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum genierten Umsatz i. H. v. 3,6 Mio. Euro wieder. Ein nicht unwesentlicher Anteil der sortimentspezifischen Kaufkraft dürfte zudem durch den Online- und Versandhandel gebunden werden. Die Bestandsanalyse hat verdeutlicht, dass das aperiodisch nachgefragte Sortiment Kinderwagen (inkl. Kinderautositze) aktuell (wie auch zukünftig) für die zentralen Versorgungsbereiche keine bzw. nur eine sehr eingeschränkte zentrenprägende Funktion aufweist und nicht bzw. nur sehr eingeschränkt zur Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche beiträgt. Dies wird auch anhand der Sortimentslisten der Kommunen im Untersuchungsraum deutlich, in welche eine uneinheitliche Einordnung des Sortiments bzgl. seiner Zentrenrelevanz erfolgt bzw. das Sortiment in einigen Sortimentslisten nicht enthalten ist bzw. nicht klar wird, welchem Sortiment es zuzuordnen wäre.

Aufgrund der voranstehenden Ausführungen und der Umsatzprognose für das Sortiment Kinderwagen (inkl. Kinderautositze) ist daher grundsätzlich davon auszugehen, dass es zu keinen vorhabenbedingten mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum kommen wird.

### **6.3 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen Erweiterung Sortiment Möbel**

Durch die Erweiterung des in allen Kommunen des Untersuchungsraums nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel um 2.000 m<sup>2</sup> VKF wurde in Zusammenhang mit den restlichen geplanten Erweiterungen und Ansiedlungen im Zuge der Standortsicherung des Standorts Ostermann Haan eine Umsatzsteigerung für den Sortimentsbereich Möbel von rd. 1,5 – 3,1 Mio. Euro (vgl. Kapitel 5.4) ermittelt. Für die beiden Betriebe Einrichtungshaus Ostermann und Ostermann Trends ist derzeit von einem (über-)regionalen Einzugsgebiet auszugehen. Vor dem Hintergrund

- der breiten Streuung des Umsatzzuwachses im Sortimentsbereich Möbel,
- der eindeutigen Einordnung des Sortiments Möbel als nicht zentrenrelevant in allen Nachbarkommunen von Haan und vermutlich in ganz Nordrhein-Westfalen,
- der damit dokumentierten Tatsache, dass das Sortiment Möbel für die zentralen Versorgungsbereiche keine bzw. nur eine sehr eingeschränkte zentrenprägende Funktion aufweist und nicht bzw. nur sehr eingeschränkt zur Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche beiträgt,
- der insbesondere in dezentralen Lagen angesiedelten Wettbewerbsstrukturen im Sortimentsbereich Möbel und

- des Bestandsumsatzes, der durch die Wettbewerbsstrukturen im Sortimentsbereich Möbel generiert wird,

ist vor dem Hintergrund einer Umsatzsteigerung i. H. v. 1,5 – 3,1 Mio. Euro durch die Verkaufsflächenerweiterung von 2.000 m<sup>2</sup> und weiteren Standortumstrukturierung nicht davon auszugehen, dass es zu vorhabenbedingten, mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche kommen wird. Neben der absatzwirtschaftlich geringen Auswirkungsintensität sei darauf hingewiesen, dass in keiner der Kommunen im Untersuchungsraum das Sortiment Möbel als zentrenrelevant eingeordnet wird.

## 6.4 Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Die ermittelten Umsatzumverteilungswerte in den Sortimentsbereichen Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte (Küchenfachmarkt) und Leuchten/ Lampen verdeutlichen, dass durch das Ansiedlungsvorhaben Küchenfachmarkt und die Erweiterung der sortimentspezifischen Verkaufsfläche Leuchten/ Lampen durchaus nachweisbare absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf einzelne Angebotsstandorte im Einzugsgebiet resultieren dürften. Jedoch ergeben sich in allen drei 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 in den Sortimentsbereichen Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte absatzwirtschaftliche Auswirkungen empirisch nachweisbar<sup>31</sup>:

- Mettmann, Hauptgeschäftsbereich  
Küchenmöbel: ~ 0,1 Mio. Euro bzw. 8 – 9 %
- Wuppertal, Hauptzentrum Barmen  
Küchenmöbel: rd. 0,1 Mio. Euro bzw. 7 – 8 %
- Wuppertal, Nebenzentrum Cronenberg  
Küchenmöbel: < 0,1 Mio. Euro ~ 7 %
- Düsseldorf, Innenstadtzentrum:  
Küchenmöbel: ~ 0,2 Mio. Euro bzw. 7 – 8 %
- Solingen, Hauptzentrum Mitte:  
Elektrogroßgeräte: < 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 1 %

Die für diese zentralen Versorgungsbereiche ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen bewegen sich einerseits in einer monetären wie prozentualen Höhe, von denen nicht

---

<sup>31</sup> Umsatzumverteilung größer 0,05 Mio. Euro.

angenommen werden kann, dass dadurch vorhabenbedingte Betriebsaufgaben resultieren. Andererseits ist in allen Kommunen des Untersuchungsraums das Sortiment Küchenmöbel als nicht zentrenrelevant definiert, d. h. 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 Betriebsaufgaben ausgeschlossen werden.

Für die restlichen zentralen Versorgungsbereiche ergeben sich durch das Vorhaben keine empirisch nachweisbaren Umsatzumverteilungen<sup>32</sup> im Sortimentsbereich Elektrogroßgeräte.

Für zentrale Versorgungsbereiche sind im Sortimentsbereich Leuchten/ Lampen absatzwirtschaftliche Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum empirisch nicht nachweisbar<sup>33</sup>.

Aufgrund der Dimensionierung des Küchenfachmarkts und der relativ eingeschränkten wettbewerbsrelevanten Angebotsstrukturen im Sortimentsbereich Küchenmöbel im Untersuchungsraum ergeben sich bedeutsame Auswirkungen. Wie die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Sortimente Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte verdeutlicht hat, sind von diesen Auswirkungen die Bestandsstrukturen in dezentralen Lagen im Untersuchungsraum, wo auch der überwiegende Anteil der Bestandsstrukturen dieser Sortimentsbereich verortet ist, betroffen. In beiden untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen sowie im Sortimentsbereich Leuchten/ Lampen 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 die Sortimente Elektrogroßgeräte und Leuchten/ Lampen in Haan und im überwiegenden 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 Kommu-

---

<sup>32</sup> Umsatzumverteilung größer 0,05 Mio. Euro.

<sup>33</sup> Umsatzumverteilung größer 0,05 Mio. Euro.

nen 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.

Trotz der Einordnung von Leuchten/ Lampen als zentrenrelevantes Sortiment in einigen Kommunen des Untersuchungsraums sind durch das Vorhaben ausgelöste absatzwirtschaftliche Auswirkungen in diesem Sortimentsbereich für die untersuchten Lagen kaum nachweisbar.

Für das Sortiment Kinderwagen (inkl. Kinderautositze) ist grundsätzlich davon auszugehen, dass es zu keinen vorhabenbedingten mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum kommen wird (vgl. hierzu Kapitel 6.2).

Für die Verkaufsflächenerweiterung von 2.000 m<sup>2</sup> im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel ist grundsätzlich davon auszugehen, dass es zu keinen vorhabenbedingten mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum kommen wird (vgl. hierzu Kapitel 6.3).

**Durch die geplanten Maßnahmen werden vorhabenbedingte, wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche**

- **durch die Ansiedlung des Küchenfachmarkts,**
- **die Erweiterungen des Sortiments Leuchten/ Lampen,**
- **die Ansiedlung des Sortimentsbereichs Kinderwagen (inkl. Kinderautositze) und**
- **die Verkaufsflächenerweiterung des Sortiments Möbel um 2.000 m<sup>2</sup>**

**nicht erfolgen.**

## 7 Landesplanerische Einordnung: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Am 12. Juli 2013 ist der LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel in Kraft getreten. Dieser enthält folgende Ziele und Grundsätze, die in Hinblick auf die geplanten Maßnahmen zur Standortsicherung des Standorts Ostermann Haan relevant sind. Grundsätzlich sei jedoch darauf verwiesen, dass sich der Standort Ostermann Haan nach dem GEP 99 (Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf) in einem GIB liegt<sup>34</sup>. Demnach sind die geplanten Erweiterungen am Standort Ostermann Haan zur Standortsicherung dahingehend zu prüfen, ob die Ausnahmeregelung für die Erweiterung von Bestandsbetrieben nach *7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten* für diese greifen (vgl. hierzu die abschließende Bewertung in Kapitel 8). Gleichwohl erfolgt eine Einordnung der Maßnahmen zur Standortsicherung des Standorts Ostermann in den Kontext der jeweiligen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel.

### **„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.“*

Quelle: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, S. 6.

Der Standort Ostermann Haan befindet sich nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 1999 (GEP 99) in einem GIB (Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen). Der Standort Ostermann Haan soll nach der derzeit laufenden Überarbeitung des Entwurfs des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf zukünftig als ASB dargestellt werden.

→ Durch die Verortung des Standorts Ostermann Haan in einem GIB sind die geplanten Maßnahmen zur Standortsicherung nicht kongruent zu *1 Ziel des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel*. Falls im Rahmen der derzeit laufenden Überarbeitung des Entwurfs des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf der Standortbereich als ASB dargestellt werden sollte, wären die Maßnahmen zur Standortsicherung und der damit einhergehenden Anpassung der Bauleitplanung kongruent zu dem genannten Ziel.

→ Gleichwohl gilt es die Ausnahmeregelung von *7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten* für die geplanten Maßnahmen zur Standortsicherung zu berücksichtigen:

### **„7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten**

---

<sup>34</sup> Der Standort Ostermann Haan soll nach der derzeit laufenden Überarbeitung des Entwurfs des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf zukünftig als ASB dargestellt werden.

*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.“*

Quelle: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, S. 8.

Ob die Voraussetzungen der Ausnahmeregelung von *7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten* für die geplanten Maßnahmen zur Standortsicherung des Standorts Ostermann Haan erfüllt werden, wird abschließend in Kapitel 8 bewertet.

### **„3 Ziel Beeinträchtungsverbot**

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

Quelle: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, S. 7.

→ Wie in Kapitel 6 dargelegt, resultieren durch die geplanten Maßnahmen zur Standortsicherung des Standorts Ostermann Haan keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Haan oder den Kommunen der jeweiligen Untersuchungsräume. Dem Beeinträchtungsverbot wird daher entsprochen.



## **„4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche**

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

Quelle: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, S. 7.

Das Kernsortiment der Standorts Ostermann Haan ist das Möbelsortiment (inkl. Küchen- und Gartenmöbel).

- Die Kaufkraft für den Sortimentsbereich Möbel (inkl. Küchen- und Gartenmöbel) in Haan beträgt aktuell rd. 11,1 Mio. Euro.<sup>35</sup>
- Die Umsatzprognose für den Standort Möbel Ostermann Haan beträgt (nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen zur Standortsicherung) 47,3 – 48,8 Mio. Euro im Sortimentsbereich Möbel.

Die Umsatz-Kaufkraft-Relation für den Sortimentsbereich Möbel beträgt demnach 426 – 440 %, d. h. der prognostizierte Umsatz im Sortimentsbereich Möbel überschreitet deutlich die entsprechende Kaufkraft der Einwohner von Haan.

Im Hinblick auf das Sortiment Möbel ist jedoch ergänzend anzuführen, dass durch die Einordnung des Sortiments 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 dargelegt, resultieren durch die geplanten Maßnahmen zur Standortsicherung 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. Da es sich zudem um die Erweiterung von Bestandsbetrieben handelt, sind weitere negative Folgeauswirkungen (z. B. im verkehrlichen Bereich) nicht zu erwarten.

Darüber hinaus sei grundsätzlich darauf verwiesen, dass die Regelung des 4 Grundsatz des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel in Hinblick auf Möbelvorhaben mit einer regionaler Ausrichtung und Versorgungsfunktion – insbesondere in Hinblick auf die Erweiterung von Bestandsbetrieben – nicht sinnvoll bzw. nicht zielführend erscheint.

---

<sup>35</sup> Eigene Berechnungen auf Basis IfH Köln 2013; Einwohnerzahlen IT.NRW, Stand 31.12.2012 (nur Hauptwohnsitz).



→ Der prognostizierte Umsatz des Standorts Ostermann Haan im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel überschreitet deutlich die entsprechende Kaufkraft der Einwohner von Haan, so dass die Kongruenz des Vorhabens zu *4 Grundsatz des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel* nicht gegeben ist. Durch die geplanten Maßnahmen zur Standortsicherung resultieren jedoch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum, zudem sind keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten.

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

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

Quelle: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, S. 7.

Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente des Standorts Ostermann Haan wird nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen zur Standortsicherung in der Gesamtheit 2.500 m<sup>2</sup> VKF nicht überschreiten, d. h. der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt bei einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 40.000 m<sup>2</sup> rd. 6 %. Dabei beträgt in keinem der drei geplanten Sondergebiete die Randsortimentsverkaufsfläche mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Sondergebiets.

→ Die geplanten Maßnahmen zur Standortsicherung sind demnach kongruent zu *5 Ziel des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel*.

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

*Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.“*

Quelle: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, S. 7.

Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente des Standorts Ostermann Haan wird nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen zur Standortsicherung in der Gesamtheit 2.500 m<sup>2</sup> VKF nicht überschreiten, d. h. der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt bei einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 40.000 m<sup>2</sup> rd. 6 %.

→ Die geplanten Maßnahmen zur Standortsicherung sind demnach kongruent zu *6 Grundsatz* des *Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel*.

### **Fazit zur Einordnung des Vorhabens in den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel.**

Die geplanten Maßnahmen zur Standortsicherung des Standorts Ostermann Haan sind durch die aktuelle Lage in einem GIB nicht kongruent zu den *1 Ziel* des *Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel*. Falls im Rahmen der derzeitig laufenden Überarbeitung des Entwurfs des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf der Standortbereich als ASB dargestellt werden sollte, wären die Maßnahmen zur Standortsicherung und der damit einhergehenden Anpassung der Bauleitplanung kongruent zu dem genannten Ziel.

Wie in Kapitel 6 dargelegt, werden zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt (Beeinträchtigungsverbot), so dass die geplanten Maßnahmen zur Standortsicherung des Standorts Ostermann Haan auch als kongruent zu *3 Ziel* des *Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel* einzustufen sind.

Der prognostizierte Umsatz des Standorts Ostermann Haan im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel überschreitet deutlich die entsprechende Kaufkraft der Einwohner von Haan, so dass die Kongruenz des Vorhabens zu *4 Grundsatz* des *Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel* nicht gegeben ist. Durch die geplanten Maßnahmen zur Standortsicherung resultieren jedoch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum, zudem sind negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung nicht zu erwarten.

Durch die Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 2.500 m<sup>2</sup> VKF, was rd. 6 % der Gesamtverkaufsfläche entspricht und der Tatsache, dass in keinem der drei geplanten Sondergebiete die Randsortimentsverkaufsfläche mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Sondergebiets beträgt, sind die geplanten Maßnahmen zur Standortsicherung kongruent zu *5 Ziel* und *6 Grundsatz* des *Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel*.

Der *Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel* enthält Ziele und Grundsätze, die sich auf Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO

beziehen. In Hinblick auf die geplanten Maßnahmen zur Standortsicherung des Standorts Ostermann Haan ist jedoch grundsätzlich zu berücksichtigen, dass *7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten* jedoch eine Ausnahmeregelung für die Erweiterung von Bestandsbetrieben enthält. Zur Klärung der Frage der landesplanerischen Genehmigungsfähigkeit der geplanten Maßnahmen zur Standortsicherung und der damit einhergehenden Verkaufsflächenerweiterungen ist demnach grundsätzlich zu klären, ob die Ausnahmeregelung von *7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten* des *Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel* für die geplanten Maßnahmen zur Standortsicherung greift. Dieser Aspekt wird abschließend in Kapitel 8 bewertet.

## 8 Zusammenfassung

Die Firma Einrichtungshaus Ostermann GmbH & Co. KG plant die Erweiterung des Standorts Ostermann in Haan. Die Erweiterung soll als langfristige Standortortsicherungsmaßnahme vor dem Hintergrund aktueller wettbewerblicher Entwicklungen in der Region<sup>36</sup> dienen.

Aktuell sind am Vorhabenstandort insgesamt 32.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>37</sup> genehmigt, davon max. 2.500 m<sup>2</sup> VKF für zentrenrelevante Randsortimente, wobei für jedes einzelne Randsortiment nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> VKF zulässig sind. Der Standort besteht aus dem Einrichtungshaus Ostermann und dem Möbelmitnahmemarkt Ostermann Trends. Im Rahmen der Standortortsicherung ist

- die Ansiedlung eines Küchenfachmarkts mit 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (davon 5.600 m<sup>2</sup> VKF Küchenmöbel und 400 m<sup>2</sup> VKF Weiße Ware),
- eine Erweiterung der VKF Möbel<sup>38</sup> von derzeit 29.500 m<sup>2</sup> um max. 2.000 m<sup>2</sup>,
- eine Erweiterung der VKF des nicht zentrenrelevanten Randsortiments<sup>39</sup> Leuchten von 400 m<sup>2</sup> auf max. 1.200 m<sup>2</sup> und
- die Schaffung von max. 500 m<sup>2</sup> VKF für das nicht zentrenrelevante Randsortiment<sup>40</sup> Kinderwagen (inkl. Kinderautositze)

geplant. Die Erweiterungsflächen sollen durch Umbauten des bestehenden Einrichtungshauses und des Möbelmitnahmemarkts Trends der Firma Ostermann sowie durch einen Neubau eines Küchenfachmarkts geschaffen werden. Für alle drei Standorte soll je ein Sondergebiet festgesetzt werden. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente soll insgesamt nicht erhöht werden. Es sind weiterhin max. 2.500 m<sup>2</sup> VKF für gemäß der im Entwurf vorliegenden Haaner Sortimentsliste ausgewiesene zentrenrelevante Randsortimente vorgesehen.

Zur Bewertung der geplanten Maßnahmen zur Standortortsicherung können folgende Sachverhalte angeführt werden:

---

<sup>36</sup> Baurechtlich gesicherte Standorte: Möbel Höffner, Duisburg; Möbel Ostermann, Duisburg. Darüber hinaus drei in Planung befindliche Vorhaben: Möbel Segmüller, Pulheim; Möbel Höffner, Neuss; Möbel Höffner, Düsseldorf. Alle Vorhaben/ in Planung befindlichen Möbelhäuser weisen eine Verkaufsfläche von mind. 45.000 m<sup>2</sup> bis über 50.000 m<sup>2</sup> auf.

<sup>37</sup> Nachfolgend abgekürzt durch VKF.

<sup>38</sup> Die 2.000 m<sup>2</sup> der Erweiterung des Sortiments Möbel teilen sich wie folgt auf:  
1. Erweiterung 1.000 m<sup>2</sup> VKF Möbel Möbelmitnahmemarkt Trends durch Rückbau von Lagerflächen  
2. 1.000 m<sup>2</sup> temporäre VKF Bereich Sondergebiet Einrichtungshaus außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für Kernsortiment Möbel für saisonalen Verkauf von Gartenmöbeln.

<sup>39</sup> Das Entwurfskonzept der *Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Haan* (Stand 2013) wird aktuell im politischen Raum in Haan diskutiert. Nach der Haaner Sortimentsliste des Entwurfs wird das Sortiment Leuchten/ Lampen als nicht zentrenrelevant empfohlen.

<sup>40</sup> Nach der Haaner Sortimentsliste des Entwurfs der *Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Haan* (Stand 2013) wird das Sortiment Kinderwagen als nicht zentrenrelevant empfohlen.

## **Die geplanten Maßnahmen entsprechen den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Haan (2006) und denen der im Entwurf vorliegenden Fortschreibung (2013):**

- Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung;
- Nutzung möglicher Synergieeffekte durch die Nutzung der Flächen der Bestandsbetriebe Einrichtungshaus Ostermann und Ostermann Trends;
- Standortsicherung der Bestandsbetriebe Einrichtungshaus Ostermann und Ostermann Trends vor dem Hintergrund aktuell absehbarer Entwicklungen im regionalen und überregionalen Wettbewerbsgefüge;
- Minimierung von zusätzlichen Verkehrsströmen und des Flächenverbrauchs durch die Standortagglomeration am Standort der Bestandsbetriebe Einrichtungshaus Ostermann und Ostermann Trends;
- Geplante Maßnahmen stehen der Entwicklung des Industrieparks Haan-Ost nicht entgegen und führen zu einer stadtentwicklungspolitisch sinnvollen Weiterentwicklung im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel des Standortbereichs Ostermann Haan im Industriepark Haan-Ost;
- Geplante Maßnahmen stehen einer Weiterentwicklung des Zentrennetzes mit einer attraktiven Innenstadt, einem stabilen Stadtteilzentrum Gruiten und einem Nahversorgungszentrum an der Düsseldorfer Straße nicht entgegen;
- Geplante Maßnahmen können wesentlich zur Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im den entsprechenden Sortimentsbereichen in Haan beitragen.

Stadt + Handel hat die konkreten städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche untersucht und bewertet. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der Ausnahmeregelung des *7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel*.

Die mit einem absatzwirtschaftlichen Berechnungsmodell ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erfolgten in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen auf Grundlage eines städtebaulichen worst case Ansatzes. Diesem lag zu Grunde, dass

- Spannweiten von realistisch für die einzelnen Maßnahmen und die verschiedenen Sortimentsbereiche zu erwartenden Flächenproduktivitäten inklusive eines maximal zu erwartenden Werts („worst case“) in die Berechnung eingestellt wurden;
- sortimentsbezogene differenzierte Einzugsgebiete/ Untersuchungsräume zu Grunde gelegt wurden;
- jeweils der sortimentspezifische Vorhabenumsatz unter Abzug eines für das jeweilige Sortiment angemessenen Streuumsatzes auf die Bestandsstrukturen im jeweiligen abgegrenzten Untersuchungsraum umverteilt wurde;

- durch die Berechnungsmethode auch die maximalen absatzwirtschaftlich zu erwartenden Umsatzumverteilungen ermittelt wurden.

Die vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen stellen sich in der Gesamtschau wie folgt dar:

- Von Auswirkungen der Vorhabenansiedlung sind vor allem wettbewerbliche Bestandsstrukturen (zumeist in städtebaulich nicht integrierten Lagen) in den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen Möbel, Küchenmöbel, Elektrogroßgeräte und Leuchten/ Lampen betroffen. **Wesentliche städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Haan und Nachbarkommunen** sind anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte **nicht zu erwarten**.
- **Wesentliche städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Haan und Nachbarkommunen im Sortimentsbereich Kinderwagen (inkl. Kinderautositze)** sind anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte **nicht zu erwarten**.

Der Standort Ostermann Haan befindet sich nach dem GEP 99 (Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf) in einem GIB. Nach *1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel* dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden. *7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten* enthält jedoch eine Ausnahmeregelung für die Erweiterung von Bestandsbetrieben:

*„Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“*

Quelle: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, S. 8.

Es ist zudem darauf zu verweisen, dass der Standort Ostermann Haan nach der derzeitigen Überarbeitung des Entwurfs des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf zukünftig als ASB dargestellt werden soll.

**Durch die geplanten Maßnahmen zur langfristigen Sicherung des Standorts Ostermann Haan werden vorhabenbedingte, wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche**

- durch die Ansiedlung des Küchenfachmarkts,
- die Erweiterungen des Sortiments Leuchten/ Lampen,
- die Ansiedlung des Sortimentsbereichs Kinderwagen (inkl. Kinderautositze) und

- die Verkaufsflächenerweiterung des Sortiments Möbel um 2.000 m<sup>2</sup>

nicht erfolgen.

Die geplanten Erweiterungen des Standorts Ostermann Haan zur langfristigen Sicherung des Standorts entsprechen demnach in der Zusammenschau der vorgenannten Argumente der Ausnahmeregelung von *7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel.*

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lageplan der Stadt Haan _____	10
Abbildung 2:	Standort Ostermann / Vorhabenstandort Küchenfachmarkt _____	11
Abbildung 3:	Untersuchungsräume _____	15
Abbildung 4:	Zonierung des Untersuchungsraums für die Bestandserhebung __	17

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkaufsflächen Sortimente Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte im Untersuchungsraum in m <sup>2</sup> * _____	18
Tabelle 2:	Umsatzschätzung Sortimente Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte im Untersuchungsraum (in Mio. Euro)* _____	19
Tabelle 3:	Zentrenrelevanz des Sortiments Küchenmöbel _____	21
Tabelle 4:	Zentrenrelevanz des Sortiments Elektrogroßgeräte _____	22
Tabelle 5:	Verkaufsflächen Sortimente Leuchten/ Lampen im Untersuchungsraum in m <sup>2</sup> * _____	24
Tabelle 6:	Umsatzschätzung Sortiment Leuchten/ Lampen (in Mio. Euro)* _____	25
Tabelle 7:	Zentrenrelevanz des Sortiments Leuchten / Lampen _____	26
Tabelle 8:	Verkaufsflächen Sortimente Kinderwagen (inkl. Kinderautositze) im Untersuchungsraum in m <sup>2</sup> * _____	27
Tabelle 9:	Umsatzschätzung Sortiment Kinderwagen (inkl. Kinderautositze) (in Mio. Euro)* _____	27
Tabelle 10:	Zentrenrelevanz des Sortiments Kinderwagen / Kindersitze _____	28
Tabelle 11:	Kaufkraft in Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte in Mio. Euro _____	30
Tabelle 12:	Kaufkraft in den Sortimentsbereichen Leuchten/ Lampen und Kinderwagen (inkl. Kindersitze) in Mio. Euro _____	31
Tabelle 13:	Verkaufsflächenausprägung Küchenfachmarkt _____	35
Tabelle 14:	Flächenproduktivität und Umsatz des Ansiedlungsvorhabens Küchenfachmarkt _____	36
Tabelle 15:	Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz Küchenfachmarkt _____	36
Tabelle 16:	Bestandsumsatz Sortiment Leuchten/ Lampen _____	38
Tabelle 17:	Umsatzprognose Erweiterung Sortiment Leuchten/ Lampen _____	38



Tabelle 18:	Umsatz des Erweiterungssortiments Leuchten/ Lampen _____	39
Tabelle 19:	Umverteilungsrelevanter Umsatz des Erweiterungssortiments Leuchten/ Lampen_____	39
Tabelle 20:	Umsatzprognose Sortiment Kinderwagen (inkl. Kinderautositze)___	40
Tabelle 21:	Bestandsumsatz Sortiment Möbel _____	42
Tabelle 22:	Umsatzumverteilung Küchenmöbel und Elektrogroßgeräte _____	45
Tabelle 23:	Umsatzumverteilung Leuchten/ Lampen_____	47

## Quellenverzeichnis

### Literaturverzeichnis

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

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

**BBE Handelsberatung GmbH München (2011):** Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010, München.

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

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

**IfH Köln (2013):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2013, Köln.

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

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

**Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen – Landesplanungsbehörde (2013):** Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Düsseldorf.

**Stadt Wuppertal (2013):** Fortschreibung Wuppertaler Sortimentskonzept („Wuppertaler Liste“), Stand: Januar 2013, Wuppertal, 2013.

### Sonstige Quellen

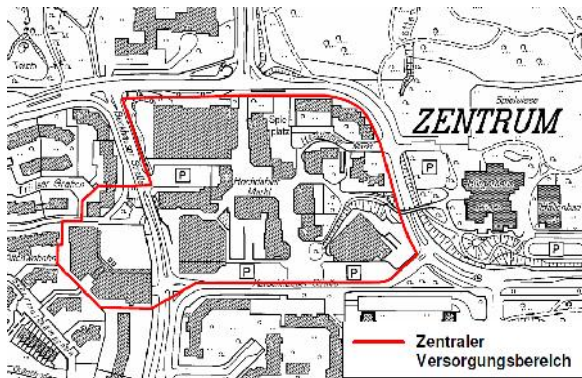
**Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) (2013):** Statistische Berichte: Bevölkerung der Gemeinden Nordrhein-Westfalens am 31. Dezember 2012, Düsseldorf.

## Untersuchungsrelevante zentrale Versorgungsbereiche

### 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 Hochdahler Markt (Fußgängerzone, Stadtzentrum der 1970er Jahre) und westliche Hochdahler Arcaden (Ergänzungsbereich für Hochdahler Markt)

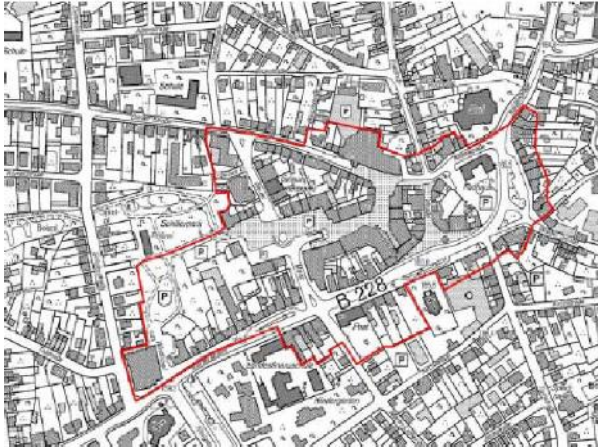
Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich in beiden Teilbereichen
- Angebotsschwerpunkt im Bereich Hochdahler Markt (Fußgängerzone)

## 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

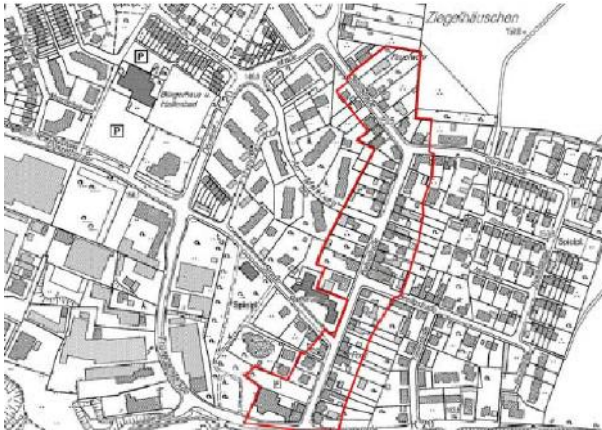
Städtebaulich-funktionale Lagen:

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

## 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

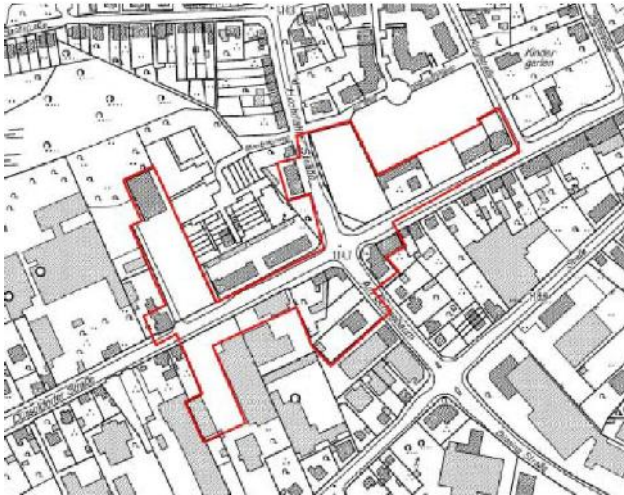
Städtebaulich-funktionale Lagen:

- 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)

## Haan „ZVB Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße“

### Abgrenzung und Funktion

ZVB Nahversorgungszentrum Düsseldorfer 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

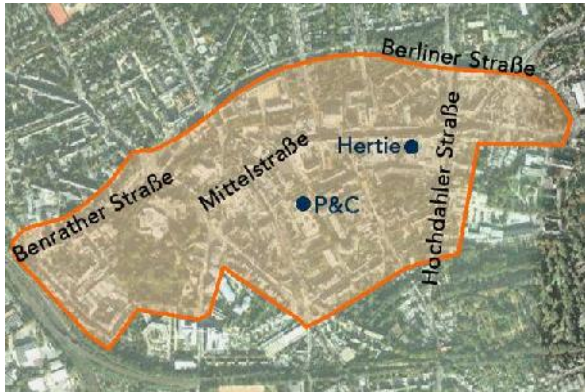
Städtebaulich-funktionale Lagen:

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

## 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







## Leverkusen „ZVB Stadtteilzentrum Leverkusen Opladen“

### Abgrenzung und Funktion

ZVB Stadtteilzentrum Leverkusen Opladen



Quelle: Junker und Kruse 2006: S. 55

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 27 km

### Lage und Anbindung

- Lage im Norden des Leverkusener Stadtgebiets
- Anbindung ÖPNV über Bahnhof Opladen und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: B 8 und BAB 3

### Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Hauptlage entlang der Kölner Straße, teilweise als Fußgängerzone

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Einkaufsort für die nördlichen Stadtteile und direkt angrenzende Nachbarkommunen
- Warenhaus Woolworth als Magnetbetrieb
- Kleinteilige und durch eine Vielzahl komplementärer Nutzungen zum Einzelhandel generierte multifunktionale Angebotsstruktur

## 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

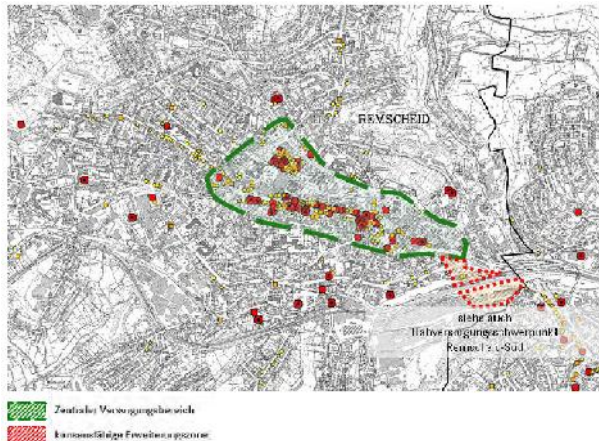
Städtebaulich-funktionale Lagen:

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

## Remscheid „ZVB Hauptzentrum Remscheid Innenstadt“

### Abgrenzung und Funktion

ZVB Hauptzentrum Remscheid Innenstadt



Quelle: BBE 2006: S. 88

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 17 km

### Lage und Anbindung

- Lage westlich im Stadtgebiet Remscheid
- Anbindung ÖPNV über Hauptbahnhof Remscheid und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: B 229, L 415

### Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Haupteinkaufsstraße als Fußgängerzone ausgebaut, gewachsenes Zentrum
- überwiegend funktionale Bauweise

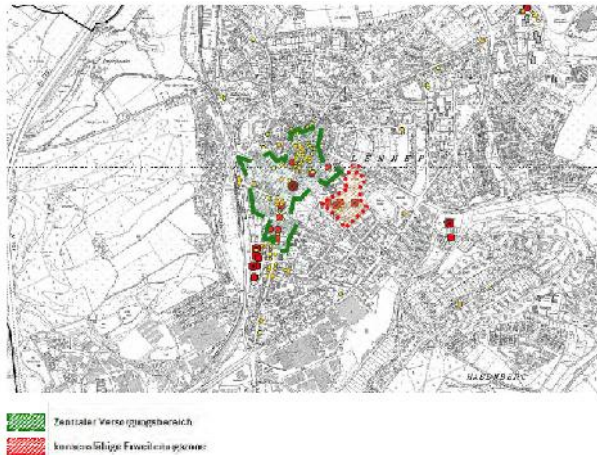
Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Hauptlage stellt die Fußgängerzone Alleestraße dar
- innerstädtisches Einkaufszentrum im Nordwesten
- große Angebotsvielfalt in fast allen Bedarfsbereichen
- Konzentration von großmaßstäblichen Anbietern (Magnetbetriebe) im Bereich der östlichen Alleestraße sowie innerhalb des Allee-Centers
- Ergänzung des Einzelhandelsbesatz durch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe

## Remscheid „ZVB Nebenzentrum Remscheid-Lennep“

### Abgrenzung und Funktion

ZVB Nebenzentrum Remscheid-Lennep



Quelle: BBE 2006: S. 102

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 25 km

### Lage und Anbindung

- Lage östlich im Stadtgebiet Remscheid
- Anbindung ÖPNV über Bahnhof Remscheid-Lennep und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: B 229, L 58

### Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- historisches Ortszentrum
- hohe Aufenthaltsqualität bedingt durch historische Bausubstanz
- südwestlicher Bereich geprägt durch funktionale Einzelhandelslage

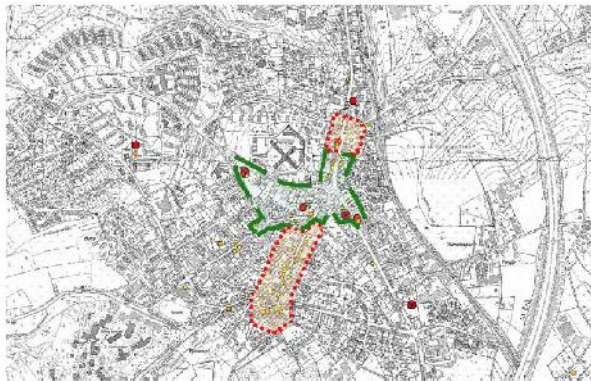
Städtebaulich-funktionale Lagen:

- historisches Zentrum als Kernbereich
- Versorgungsfunktion überwiegend für den zugeordneten Stadtbezirk
- Angebotsschwerpunkt sind kurzfristig nachgefragte Bedarfsgüter, ergänzt um Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Lebensmittelvollsortimenter Kaufpark, Lebensmitteldiscounter Lidl Drogeriefachmarkt Rossmann als wichtige Frequenzbringer

## Remscheid „ZVB Nebenzentrum Remscheid-Lüttringhausen“

### Abgrenzung und Funktion

ZVB Nebenzentrum Remscheid-Lüttringhausen



Zentrales Versorgungsbereich  
 kreischaftliche Einzelnutzungszone

Quelle: BBE 2006: S. 103

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 21 km

### Lage und Anbindung

- Lage nördlich im Stadtgebiet Remscheid
- Anbindung ÖPNV über Bahnhof Remscheid-Lüttringhausen und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: B 81, L 51, Nähe zur BAB 1

### Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- gewachsene Zentrenlage im Bereich Gartenbachstraße/ Richthofenstraße mit überwiegend kleinteiligem Geschäftsbesatz

Städtebaulich-funktionale Lagen:

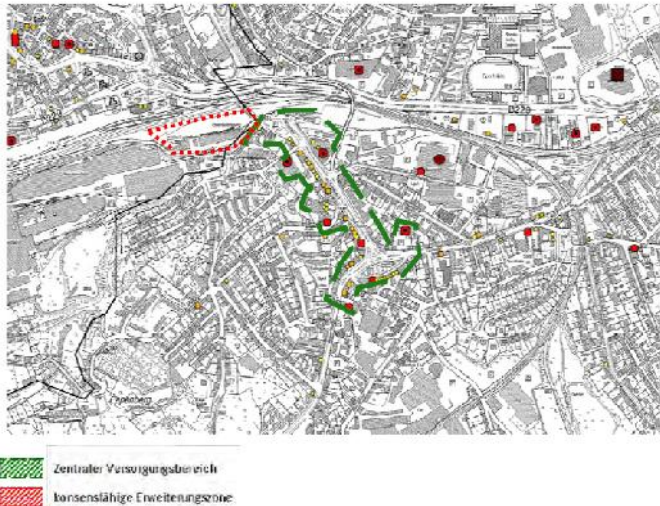
- Versorgungsfunktion überwiegend für den Stadtbezirk Lüttringhausen
- Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich
- Lebensmittelvollsortimenter Kaufpark, Lebensmitteldiscounter Lidl und Möbelhaus Kotthaus als Magnetbetriebe



## Remscheid „ZVB Nahversorgungsschwerpunkt Remscheid-Süd“

### Abgrenzung und Funktion

ZVB Nahversorgungsschwerpunkt Remscheid Süd



Quelle: BBE 2006: S. 103

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 19 km

### Lage und Anbindung

- Lage zentral im Stadtgebiet Remscheid
- Anbindung ÖPNV über Hauptbahnhof Remscheid und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: B 229, L 415, Nähe zur BAB 1

### Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Straßenbegleitender Einzelhandelsbestand

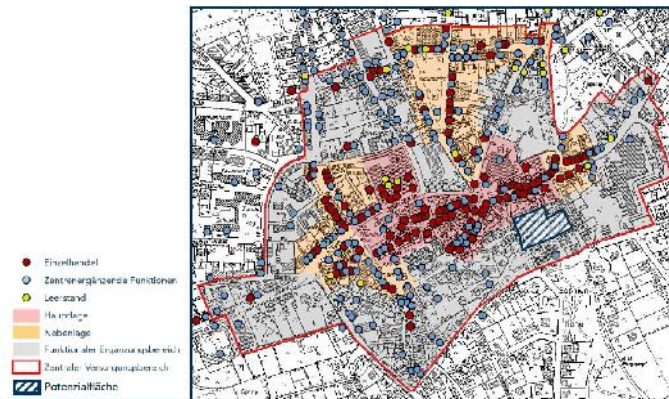
Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Bismarckstraße als Hauptgeschäftslage im zentralen Versorgungsbereichs
- Versorgungsfunktion für die südlichen Siedlungsbereiche Remscheids
- Lebensmittelvollsortimenter Kaufpark und Lebensmitteldiscounter Netto bilden zwei starke Pole im Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit einer bedeutenden Nahversorgungsfunktion

## Schwelm „ZVB Innenstadtzentrum Schwelm“

### Abgrenzung und Funktion

ZVB Innenstadtzentrum Schwelm



Quelle: Stadt und Handel 2012, S. 41

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 26 km

### Lage und Anbindung

- Lage zentral im Stadtgebiet Schwelm
- Anbindung ÖPNV über Bahnhof Schwelm und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: B 7, L 726, Nähe zur BAB 1

### Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Haupteinkaufsstraße als Fußgängerzone ausgebaut, gewachsenes Zentrum
- Innere Organisation des Innenstadtzentrums durch Haupt- und Nebenlagen sowie funktionale Ergänzungsbereiche geprägt

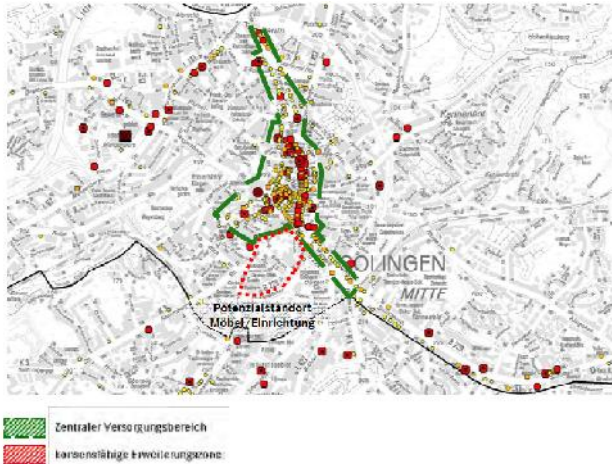
Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Hauptlage entlang der Hauptstraße und der Untermauerstraße sowie im Bereich des Altmarkts
- Nebenlage umfasst den Neumarkt und erstreckt sich im nördlichen Bereich über die Moltkestraße nach Osten bis zur Wilhelmstraße; weitere Nebenlage im östlichen Bereich der Hauptstraße zwischen Wilhelmstraße und dem Kreishaus
- Angebotsschwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um Angebote des kurz- und langfristigen Bedarfs
- funktionale Ergänzung der Einzelhandelsbetriebe durch Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe

## 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:

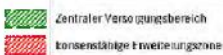
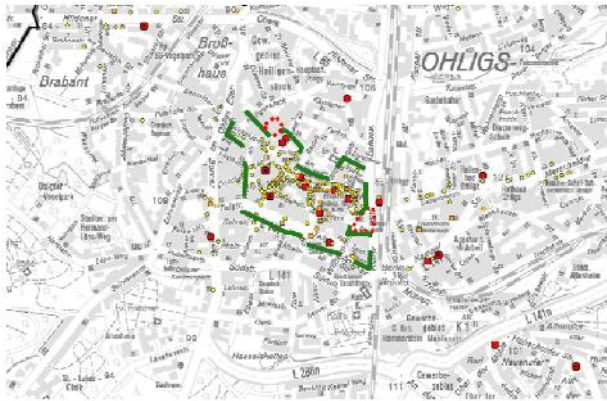
- Einkaufszentrum Clemens-Galerien am nördlichen Rand der Fußgängerzone
- Trading-down-Tendenzen erkennbar entlang der Konrad-Adenauer-Straße, der Straßen Werwolf und Ufergarten und im südlichen Teil der Hauptstraße
- Innenstadtzentrum stellt vor allem Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich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



## 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

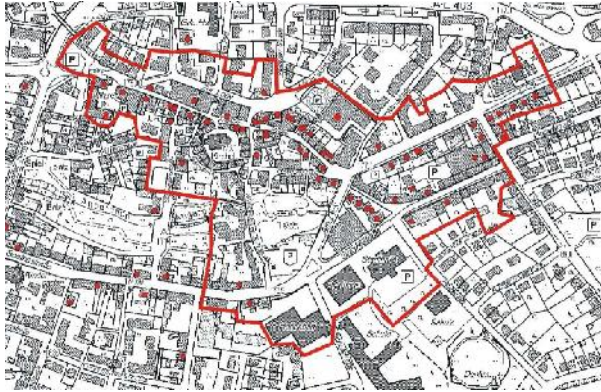
Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Hauptachse im Bereich Düsseldorfer Straße

## 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

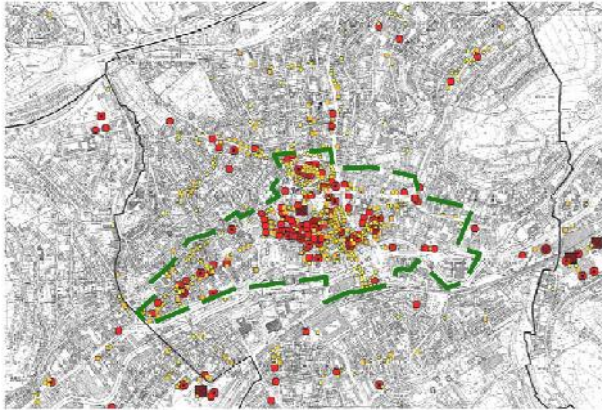
Städtebaulich-funktionale Lagen:


- 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

## Wuppertal „ZVB Hauptzentrum Elberfeld“

### Abgrenzung und Funktion

ZVB Hauptzentrum Elberfeld



 Zentrale 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

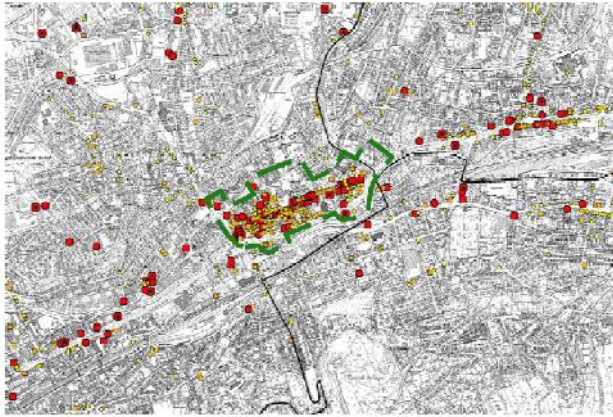
Städtebaulich-funktionale Lagen:


- 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

## 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 )

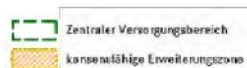
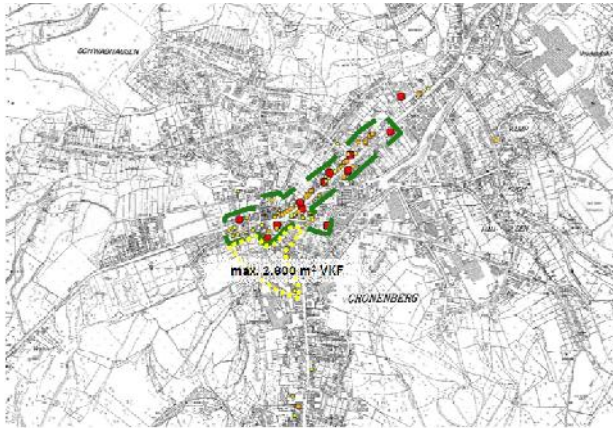
Städtebaulich-funktionale Lagen:

- 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.

## 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:

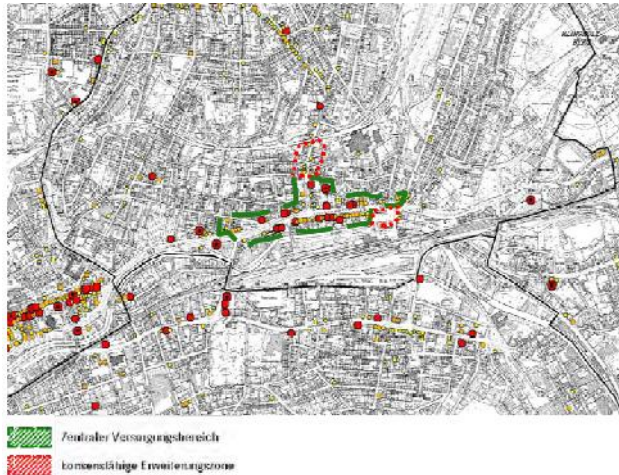
- Hauptachse des zentralen Versorgungsbereiches bildet die Hauptstraße
- Vorrangig Fachgeschäfte vorhanden



## 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

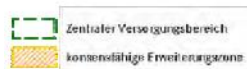
Städtebaulich-funktionale Lagen:

- 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

## 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

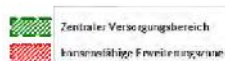
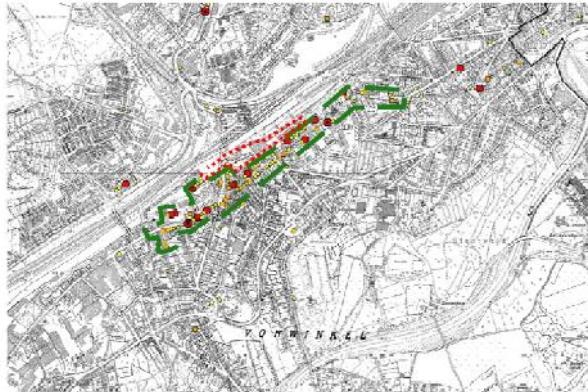
Städtebaulich-funktionale Lagen:

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

## Wuppertal „ZVB Nebenzentrum Vohwinkel“

### Abgrenzung und Funktion

ZVB Nebenzentrum Vohwinkel



Quelle: BBE 2006: S. 93

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 5 km

### Lage und Anbindung

- Lage westlich im Stadtgebiet Wuppertal
- Anbindung ÖPNV über Haltepunkt Vohwinkel und regionale Buslinien
- Anbindung MIV: B 224, B 228; Nähe zur BAB 46

### Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

Städtebauliche Anlage:

- Einzelhandel konzentriert sich bandartig entlang der Hauptachse des zentralen Versorgungsbereichs
- Für Aufenthaltsqualität im Zentrum sorgt die kleine Grünanlage am Stationsgarten, kleine atmosphärische Akzente setzen die alten Straßenlaternen an der Kaiserstraße

Städtebaulich-funktionale Lagen:

- Kaiserstraße/ Vohwinkeler Straße
- Überwiegend kleinteiliger Einzelhandelsbesatz, ergänzt durch großflächige Angebotsformen
- Sortimente des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs verfügbar
- Ergänzung des Einzelhandelsbesatz durch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe
- Leerstände vorhanden