

licher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Die Verkaufsflächendimensionierung der jeweiligen Vorhaben hat sich daran zu orientieren.

## 2. Priorität: Verbesserung der wohnortnahen Versorgung

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

Für derartige Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind im Rahmen einer Prüfung der städtebaulich gewinnbringenden Entwicklung folgende **Bewertungskriterien** anzuwenden:

- Das Vorhaben muss ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment aufweisen.
- Der Standort des Vorhabens muss in städtebaulich integrierter Lage (baulich verdichteter Wohnsiedlungszusammenhang, gute Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen) liegen.
- Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente des Vorhabens muss bei weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche liegen.
- Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Umsatzes muss aus dem fußläufigen Nahbereich rekrutierbar sein. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn die Umsatzerwartung i. d. R. 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Einzugsbereich nicht überschreitet, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird. **Die 35% Kaufkraftabschöpfung sind dabei explizit „nur“ als erster Richtwert zu verstehen**, denn im Einzelfall sind jeweils die wettbewerblichen und siedlungsräumlichen sowie die topographischen Gegebenheiten zu beachten, so dass eine Kaufkraftabschöpfung im Sinne einer Nahversorgungsfunktion des Vorhabens im begründeten Einzelfall über die aufgeführten Werte hinaus gehen kann. Wie eine derartige Prüfung der Nahversorgungsfunktion erfolgt kann stellt die nachstehende Abbildung dar:

Abbildung 46: Prüfschema zur Ermittlung von Anhaltswerten für Größenordnungen von städtebaulich verträglichen Lebensmittelmärkten an Nahversorgungsstandorten und in städtebaulich integrierte Lagen



Quelle: Eigene Darstellung;

\* im Einzelfall unter Berücksichtigung standortbezogener und wettbewerblicher Besonderheiten anzupassen;

\*\* Nahrungsmittel (inkl. Getränke, Bäckerei/ Fleischerei), Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie, Zeitungen/ Zeitschriften, zoologischer Bedarf und lebende Tiere, Blumen;

\*\*\* Quelle Kaufkraftkennzahl: IBH 2011.

Kommt die Prüfung der Nahversorgungsfunktion (s. o.) zu dem Schluss dass die projektierte Verkaufsflächendimensionierung über die Nahversorgungsfunktion hinaus wirkt, ist ergänzend zu prüfen ob dem Vorhabenstandort eine Mitversorgungsfunktion für fußläufig unterversorgte Bereiche zukommt, die eine angemessen größere Dimensionierung der Verkaufsfläche rechtfertigt. Zudem sind hierbei die aktuellen Marktanforderungen der Handelsseite zu berücksichtigen.

Unabhängig von der ersten Einschätzung gemäß der oben aufgezeigten Prüfkriterien ist eine einzelfallbezogenen städtebauliche und landesplanerische Auswirkungsanalyse stets angeraten, um die konkreten Auswirkungen eines Vorhabens abbilden und bewerten zu können (s.u., S. 95).

Grundsätzlich ist wie empfohlen der Fokus bei der Sicherung der Nahversorgung in Haan auf die bestehenden Standorte von Lebensmittelbetrieben außerhalb der ZVBs zu legen. Bei besonderen städtebaulichen Gründen (z. B. im Rahmen der Entwicklung von größeren Wohngebieten) kann die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment sinnvoll sein. Hierbei ist ergänzend zu den bereits angeführten Bewertungskriterien zu prüfen:

Sortimente	ZVB		siL*		niL**		Gesamt***
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%		m <sup>2</sup>	
Nahrungs- und Genussmittel	4.500	51 %	2.000	23 %	2.250	26 %	8.750
Orthopädische Artikel/ Sanitätswaren	130	65 %	70	35 %	-	-	200
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	200	89 %	< 50	11 %	-	-	250
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	300	89 %	35	11 %	-	-	300
Pflanzen/ Samen	50	1 %	500	10 %	4.600	89 %	5.200
Parfümerie/ Kosmetik	100	100 %	-	-	-	-	100
Schuhe, Lederwaren	550	95 %	< 50	5 %	-	-	550
Spielwaren	100	60 %	100	40 %	-	-	200
Sport- und Campingartikel (ohne Sportgroßgeräte/ Campingmöbel)	800	94 %	< 50	1 %	50	5 %	850
Telekommunikationsartikel	150	69 %	50	31 %	-	-	200
Teppiche (ohne Teppichböden)	50	9 %	-	-	500	91 %	550
Uhren/ Schmuck	150	83 %	< 50	17 %	-	-	200
Unterhaltungselektronik	400	81 %	100	19 %			500
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	500	31 %	150	8 %	1.000	61%	1650
Zeitungen/ Zeitschriften	100	62 %	50	22 %	<50	16%	200
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	100	13 %	100	18 %	500	69 %	700
Antiquitäten	bei der Erhebung dem Sortiment Möbel zugeordnet						
Erotikartikel	derzeit in Haan nicht vorhanden						
Musikinstrumente und Musikalien	derzeit in Haan nicht vorhanden						
Sportgroßgeräte	derzeit in Haan nicht vorhanden						
Tiernahrung	bei der Erhebung dem Sortiment Zoologischer Bedarf zugeordnet						
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	derzeit in Haan nicht vorhanden						

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2011, Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03-04/2012; VKF auf 50 m<sup>2</sup> gerundet;

\* siL = städtebaulich integrierte Lage (siehe Glossar im Anhang)

\*\*niL = städtebaulich nicht integrierte Lage (siehe Glossar im Anhang)

\*\*\* Differenzen zur absoluten und prozentualen Gesamtsumme rundungsbedingt.

Obwohl in einigen Sortimenten eine räumlich nicht eindeutige Vorprägung (Verortung der Verkaufsflächen) erkennbar ist, weisen einzelne Sortimente aufgrund der angeführten Beur-

Obwohl in einigen Sortimenten eine räumlich nicht eindeutige Vorprägung (Verortung der Verkaufsflächen) erkennbar ist, weisen einzelne Sortimente aufgrund der angeführten Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz (Besucherfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität, Transportfähigkeit; s. hierzu Tabelle 24) die Voraussetzung zur Einordnung als zentrenrelevantes Sortiment auf. Da diese Sortimente – gemäß den in dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts formulierten Zielstellungen – zur Stärkung und Differenzierung der Bestandsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen von wesentlicher Bedeutung sind, werden folgende Sortimente trotz ihrer derzeitigen prozentual höchsten Verortung in den städtebaulichen Lagekategorien städtebaulich integrierte Lage (siL) und städtebaulich nicht integrierte Lage (niL) als zentrenrelevant definiert:

- Computer (PC-Hardware und -Software)
- Elektrokleingeräte
- Glas/ Porzellan/ Keramik
- Haus-/ Bett-/ Tischwäsche
- Hausrat
- Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche

Bezüglich der oben aufgeführten Sortimente ist festzuhalten, dass diese regelmäßig in (z. T. auch kleinflächigen) Fachgeschäften angeboten werden. Eine Integration in die Bestandsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche in Haan (insbesondere des Innenstadtzentrums) ist möglich. In einzelnen Sortimenten bestehen Verkaufsflächenpotenziale gemäß des dargestellten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens (s. Kap. 5.1), so dass insgesamt eine realistische Zielperspektive für die Ansiedlung der Sortimente in den Zentren in Haan festgestellt werden kann.

*Zu dem Bereich Orthopädische Artikel und Sanitätshäuser wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung Anregungen/ Hinweise formuliert. So solle die Einordnung des Sortiment Orthopädische Artikel und Sanitätshäuser als zentrenrelevant überdacht werden: Die Betriebe würden oftmals Handwerk und Verkauf vereinen, wären auf Parkmöglichkeiten angewiesen und bereits in nicht zentralen Lagen stark vertreten. Mindestens aber sollte aber im Rahmen der Bauleitplanung ein erweiterter Bestandsschutz für Betriebe außerhalb des ZVB gegeben werden.*

Die Bestandssituation stellt sich aktuell wie folgt dar:

Gesamt VKF: rd. 200 m<sup>2</sup> VKF

Anteil in ZVB: rd. 130 m<sup>2</sup> VKF

Anteil außerhalb ZVB: rd. 70 m<sup>2</sup> VKF

Darauf basiert entsprechend der aktuellen Bestandssituation in Verbindung mit der zentrenorientierten Zielperspektive der Stadt Haan die empfohlene zentrenrelevante Einordnung. Die Argumentation aus der Trägerbeteiligung kann gleichzeitig inhaltlich in Teilen nachvollzogen werden, so dass die Empfehlungen zum „erweiterten Bestandsschutz“ (siehe S. 98) für den Bereich Orthopädieartikel/ Sanitärwaren insbesondere zutreffen.

Gegenüber der Sortimentsliste aus dem Jahr 2006 (vgl. CIMA 2006, S. 113 f.) ergeben sich folgende allgemeine sowie sortimentspezifische Änderungen:

- Die Sortimente werden mit Bezug auf das Warengruppenverzeichnis 2008 dargestellt. Daraus ergeben sich folgende Abweichungen zur Sortimentssystematik der CIMA:
  - Geschenkartikel werden bei Stadt + Handel unter den jeweiligen Sortimentsgruppen erfasst (z. B. Glas, Porzellan, Keramik, Einrichtungszubehör, Papier, Büro, Schreibwaren).
  - Babyartikel werden bei Stadt + Handel unter den jeweiligen Sortimentsgruppen erfasst (z. B. Kinderbekleidung, Spielwaren). Daraus ergibt sich zudem, dass Kinderwagen als gesonderte Sortimentsgruppe erfasst werden.
  - Antiquitäten werden bei Stadt + Handel in der Sortimentsgruppe Möbel subsumiert.
  - Tiernahrung wird bei Stadt + Handel unter der Sortimentsgruppe Zoologischer Bedarf erfasst.
  - Im Vergleich zur CIMA wurde das Sortiment Medien in Telekommunikation, Computer und Unterhaltungselektronik aufgeteilt.
- Da die Sortimente Bettwaren, Heimtextilien/ Gardinen, Kinderwagen, Leuchten/ Lampen und Teppiche (ohne Teppichböden) ein klassisches Angebot in Fach-, Bau- und Möbelmärkten darstellen und sich in Haan derzeit jeweils der überwiegende Verkaufsflächenanteil außerhalb der Zentren befindet werden diese Sortimente als nicht zentrenrelevant bewertet (vormals zentrenrelevant, Bettwaren vorher nicht eingestuft).
- Aufgrund der fehlenden Entwicklungsdynamik im Bereich der kleinteiligen Zoogeschäfte wird das Sortiment Zoologischer Bedarf als nicht zentrenrelevant bewertet (vormals zentren- und nahversorgungsrelevant).

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen und der methodischen Herleitung ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Haan als sog. „Haaner Liste“.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	47.52 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Heimtextilien/ Gardinen	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen) <sup>42</sup>

<sup>42</sup> Die Zuordnung zu Haushaltsgegenständen begründet sich aus der Überleitung des WZ 2003 zum WZ 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>		
Leuchten/ Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel <u>sowie Küchenmöbel</u> )	47.59.1 47.79.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Sportgroßgeräte und Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Sportgroßgeräte und Campingartikel OHNE Campingmöbel, Campingartikel, Anglerbedarf und Boote)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01+02/2012.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.<sup>43</sup> Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

## 6.7 Ansiedlungsleitsätze

Die Ansiedlungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Haan und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

### 6.7.1 Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze

Zwar wurden bisher die übergeordneten räumlichen Entwicklungsziele, der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen sowie das künftige Zentren- und Standortkonzept vorgestellt. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung

<sup>43</sup> Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

Grundsätzlich sollten Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall<sup>46</sup> vorgenommen werden. Im Rahmen einer stringenten Bauleitplanung kann zur Begrenzung aller zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente für großflächige Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment ein Anteil aller Randsortimente von in der Summe max. 10 % an der Gesamtverkaufsfläche als geeigneter Indikator herangezogen werden. Dieser Wert leitet sich aus der in diesem Kontext anhaltenden Fachdiskussion und der Rechtsprechung ab (vgl. u. a. Kuschnerus 2007).

Zudem soll stets eine deutliche *Zuordnung* des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht jedoch z. B. Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert, zudem wird eine unerwünschte Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

*Nicht großflächige* Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können im Grundsatz an allen Standorten im Stadtgebiet zugelassen werden, wo dies nach den bauplanungsrechtlichen Vorgaben zulässig ist und städtebauliche Gründe nicht entgegen stehen, wobei zugunsten der oben genannten Faktoren ebenfalls die Ansiedlung zur Standortbündelung primär an den empfohlenen Sonderlagen des großflächigen Einzelhandels nahe zu legen ist.

### 6.7.3 Bestandsschutz

Um der Dynamik im Einzelhandel Rechnung zu tragen soll auch Betrieben außerhalb der über die Grundsätze 1 bis 3 priorisierten Lagen ein Bestandsschutz gewährt werden, welcher eine geringe Ausweitung der Betriebsstätten (plus rd. 10% der Verkaufsfläche in rd. 5 Jahren) ermöglichen soll. Entsprechende Marktanpassungen sind im jeweiligen Einzelfall hinsichtlich ihrer Verträglichkeit auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Haan hin zu überprüfen. Für den Bereich Orthopädie und Sanitätswaren sei ergänzend auf die Ausführungen auf Seite 1076 verwiesen. Die besonderen Anforderungen solcher Betriebe können im Rahmen der Einzelfallbewertung entsprechend gewürdigt werden, so dass hier im Einzelfall auch ein Überschreiten der oben benannten 10% denkbar ist.

<sup>46</sup> Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.