

# Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Haan

- Endbericht -

11. November 2013



**Auftragnehmer**

**Stadt + Handel**

**Stadt + Handel**

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Hörder Hafenstr.11  
44263 Dortmund  
Tel. 0231. 8 62 68 90  
Fax. 0231. 8 62 68 91

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Tel. 0721.14512262  
Fax. 0721.14512263

Markt 9  
04109 Leipzig  
Tel. 0341.92723942  
Fax. 0341.92723943

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

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
Bauass. Dipl.-Ing. Tim Stein

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

---

## Inhalt

Inhalt	i
<b>1 Einführung und Ergebnisübersicht</b>	<b>1</b>
<b>2 Rechtliche Rahmenvorgaben</b>	<b>4</b>
2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts	4
2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	4
2.3 Landesplanerische Regelungen	9
<b>3 Methodik</b>	<b>12</b>
<b>4 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>16</b>
4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	16
4.2 Angebotsanalyse	20
4.3 Nachfrageanalyse	24
4.4 Bewertung des Einkaufsstandortes Haan aus Kundensicht	29
4.5 Übersicht über die Zentren- und Standortstruktur	31
4.6 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in Haan	32
<b>5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>34</b>
5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	34
5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen	34
5.1.2 Methodik und Berechnung	35
5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Haan	40
5.2 Fortschreibung der übergeordneten Entwicklungszielstellung für Haan	45
<b>6 Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept</b>	<b>47</b>
6.1 Das Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Haan	47
6.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum	50
6.2.1 Städtebaulich-funktionale Struktur des Innenstadtzentrums	50
6.2.2 Angebots- und Nutzungsstrukturen im Innenstadtzentrum	51
6.2.3 Bewertung des Innenstadtzentrums aus Kundensicht	64
6.2.4 Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Haaner Innenstadtzentrums	69

6.2.5	Entwicklungsziele und Empfehlungen für das Haaner Innenstadtzentrum	70
6.2.6	Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs	74
6.3	Nahversorgungszentren	76
6.3.1	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Gruitzen	78
6.3.2	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße	82
6.4	Das Nahversorgungskonzept	87
6.4.1	Analyse der Nahversorgungsstruktur in Haan	87
6.4.2	Übergeordnete Zielstellungen und Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Haan	92
6.5	Konzept für Sonderlagen des großflächigen Einzelhandels in Haan	96
6.5.1	Ausgangslage	96
6.5.2	Übergeordnete Zielstellungen und Empfehlungen zu den Sonderlagen des großflächigen Einzelhandels	98
6.6	Die Sortimentsliste für Haan	101
6.6.1	Rechtliche Anforderungen	101
6.6.2	Methodische Herleitung	101
6.6.3	Fortschreibung der Sortimentsliste für die Stadt Haan („Haaner Liste“)	107
6.7	Ansiedlungsleitsätze	111
6.7.1	Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze	111
6.7.2	Ansiedlungsleitsätze	113
6.7.3	Bestandsschutz	115
6.8	Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen	116
<b>7</b>	<b>Schlusswort</b>	<b>120</b>
	Literatur- und Quellenverzeichnis	CXXII
	Abbildungsverzeichnis	CXXIV
	Tabellenverzeichnis	CXXVI
	Glossar	CXXVIII

**Abkürzungsverzeichnis**

Abb. ....	Abbildung
Abs. ....	Absatz
Anz. ....	Anzahl
ASB .....	allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplan)
B .....	Bundesstraße
BAB .....	Bundesautobahn
BauGB .....	Baugesetzbuch
BauNVO .....	Baunutzungsverordnung
BGF .....	Bruttogeschosfläche
BID .....	Business Improvement District
B-Plan .....	Bebauungsplan
Bsp. ....	Beispiel
BVerwG .....	Bundesverwaltungsgericht
bzgl.....	bezüglich
bzw. ....	beziehungsweise
d. h. ....	dass heißt
Drog. ....	Drogeriewaren
EAG Bau .....	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EG .....	Erdgeschoss
EH .....	Einzelhandel
EHK .....	Einzelhandelskonzept
etc. ....	et cetera
EW .....	Einwohner
f. ....	folgende
ff. ....	fortfolgende
FNP .....	Flächennutzungsplan
FOC .....	Factory-Outlet-Center
FOS .....	Factory-Outlet-Shop
GE .....	Gewerbegebiet
gem. ....	gemäß
GEP .....	Gebietsentwicklungsplan
GFZ .....	Geschossflächenzahl
ggf. ....	gegebenenfalls
GIB .....	Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (Regionalplan)

GPK	Sortimentsbereich Glas/Porzellan/Keramik
GZ	Grundzentrum
i. d. R.	in der Regel
i. e. S.	im engeren Sinne
inkl.	inklusive
insb.	insbesondere
ISG	Immobilien- und Standortgemeinschaft
i. S. v.	im Sinne von
i. V. m.	in Verbindung mit
IZ	Innenstadtzentrum
k.A.	keine Angabe
Kap.	Kapitel
Kfz	Kraftfahrzeug
Km	Kilometer
KK	Kaufkraft
LEP NRW	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
LEPro NRW	Landesentwicklungsprogramm NRW
LM	Lebensmittel
m	Meter
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
max.	maximal
mind.	mindestens
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
Mrd.	Milliarden
MZ	Mittelzentrum
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
Nr.	Nummer
NuG	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
NV	Nahversorgung
NVK	Nahversorgungskonzept
nvr.	Nahversorgungsrelevant
NVS	Nahversorgungsstandort
NVZ	Nahversorgungszentrum
NZ	Nebenzentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr

OG .....	Obergeschoss
OVG .....	Oberverwaltungsgericht
OZ .....	Oberzentrum
PBS .....	Sortimentsbereich Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
Pkw .....	Personenkraftwagen
rd. ....	rund
Rn. ....	Randnummer
ROG .....	Raumordnungsgesetz
S. ....	Satz
s.....	siehe
SB (SB-Warenhaus) .....	Selbstbedienung
siL .....	sonstige städtebaulich integrierte Lage
sog. ....	sogenannt
SPNV .....	Schienenpersonennahverkehr
s. u. ....	siehe unten
Tab. ....	Tabelle
U .....	Umsatz (als Brutto-Jahresumsatz)
u. a. ....	unter anderem
u. ä. ....	und ähnliches
usw. ....	und so weiter
v. a. ....	vor allem
VGH .....	Verwaltungsgerichtshof
vgl. ....	vergleiche
VKF .....	Verkaufsfläche
WZ .....	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB .....	zentraler Versorgungsbereich
z. B. ....	zum Beispiel
z. T. ....	zum Teil
z. Z. ....	zurzeit





## 1 Einführung und Ergebnisübersicht

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandel in Haan zu erkennen. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmerseite, der Entwicklung neuer Betriebstypen und vor allem den stetig veränderten Standortanforderungen.

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Die Stadt Haan beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur, insbesondere des Haaner Innenstadtzentrums durch die Entwicklung eines Einkaufszentrums im Bereich Windhövel<sup>1</sup>, auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels die Vitalität und Attraktivität des Innenstadtzentrums stabilisieren bzw. ausbauen. Andererseits werden konkrete Entwicklungsziele auch für die Nahversorgungszentren und Nahversorgungsstandorte in Haan definiert. Nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und ggf. verbessert werden. Die vorliegende Konzeption schreibt dabei das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 fort.

Um eine solch ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Zudem enthält dieses Einzelhandelskonzept auch Leistungsbausteine, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Im Einzelnen wird in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zunächst der aktuelle Zustand der Haaner Einzelhandelsstruktur für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Sortimentsbereiche beschrieben und bewertet, mit einem besonderen Fokus auf die für die Einkaufszentrumsentwicklung im Bereich Windhövel wichtigen Rahmenbedingungen. Die Analyse legt folgende Standortstärken, aber auch gewisse Handlungsbedarfe zur Einzelhandelsstruktur offen:

---

<sup>1</sup> Zur Bewertung des Vorhabens siehe ergänzend die gesondert erstellte städtebauliche Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse (Stadt + Handel, 2013).

## Stärken und Potenziale der Einzelhandelsstruktur in Haan:

- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Haan liegt mit rd. 115<sup>2</sup> deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 100.
- Im Sortimentsbereich Möbel verfügt die Stadt Haan über ein Angebot mit regionaler Ausstrahlungskraft.
- Die Stadt Haan verfügt insgesamt über eine positive siedlungsräumliche Integration des Einzelhandelsangebots.
- Das Innenstadtzentrum bietet Flächenpotenziale zur Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe.

## Schwächen, Restriktionen und Handlungsbedarfe in Haan:

- Die Stadt Haan verfügt insgesamt über eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung, sofern das Einzelhandelsangebot mit regionaler Versorgungsfunktion am Standort Industriepark Haan-Ost unberücksichtigt bleibt. Die Stadt Haan weist demnach eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,0 m<sup>2</sup> VKF/ EW auf.
- Insgesamt erreicht die Stadt Haan eine Einzelhandelszentralität von rd. 91 %. Dieser Wert ist gemessen an der landesplanerisch ausgewiesenen Funktion eines Mittelzentrums ausbaufähig. Dies betrifft vor allem mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter. Zu berücksichtigen ist hier jedoch die Lage der Stadt Haan umgeben von weiteren Mittelzentren sowie den Oberzentren Düsseldorf und Wuppertal.
- Die Verkaufsfläche pro Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegt in Haan bei rd. 0,29 m<sup>2</sup>/ Einwohner und damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (rd. 0,4 m<sup>2</sup> VKF/ Einwohner). Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt rd. 73 % und ist als ausbaufähig zu werten. Hier ergeben sich demnach Entwicklungspotenziale.

Ausgehend von der analytischen Zustandsbewertung wird ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für alle Sortimentsbereiche aufgezeigt. Auf dieser Basis werden in diesem Einzelhandelskonzept zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Haan folgende übergeordnete, gesamtstädtische Entwicklungszielstellungen fortgeschrieben:

---

<sup>2</sup> Quelle: IfH Retail Consultants 2011

1. Stärkung der Zentren (in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion)
2. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
3. Bereitstellung ergänzender Standorte

In Verbindung mit diesen Zielstellungen werden schließlich konkrete Empfehlungen zur gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in Haan entwickelt. Gleichzeitig werden zudem die Haaner Liste zentrenrelevanter Sortimente fortgeschrieben (Sortimentsliste) und Musterfestsetzungen abgeleitet. Wesentliches Ergebnis dieses Einzelhandelskonzepts sind nicht zuletzt die sogenannten Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Das kommunale Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag<sup>3</sup> eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden.

---

<sup>3</sup> Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzepts ist u. a. der politische Beschluss dieses Konzepts.

## 2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die Abgrenzung und der Schutz der sog. zentralen Versorgungsbereiche vertieft erörtert. Auch die darauf zielende Sortimentsliste sowie ergänzende landes- und regionalplanerische Vorgaben werden nachfolgend skizziert.

### 2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessantesten Nutzungsmix der Innenstadt, in den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das BauGB und die BauNVO sowie die dazu ergangene Rechtsprechung.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

### 2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

Die Innenstädte, die städtischen Neben- und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungs-

bereiche der Stadt Haan bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

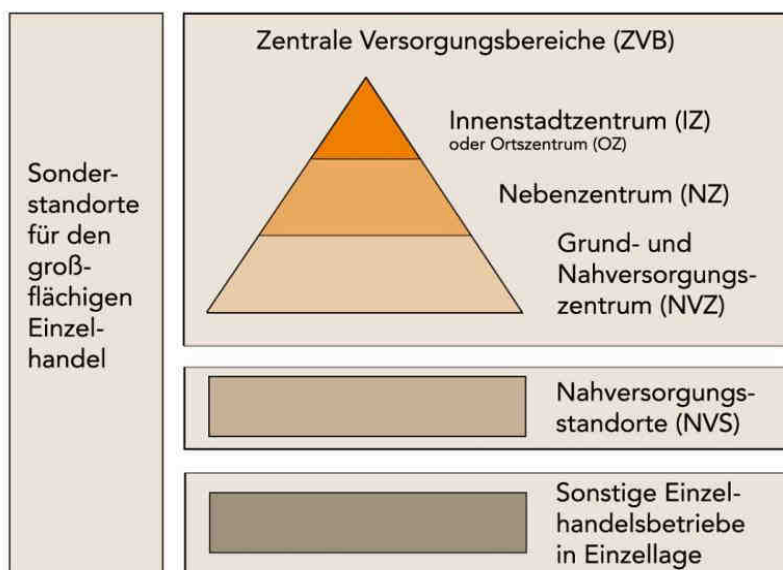
## Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB), und das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

## Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune i. d. R. ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Nebenzentren und/oder Grund- bzw. Nahversorgungszentren (vgl. folgende Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

**Abbildung 1: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)**



Quelle: Eigene Darstellung.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),

oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann<sup>4</sup>.

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt<sup>5</sup>.

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und auf Grund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs - sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung - zu erfüllen<sup>6</sup>.

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt<sup>7</sup>.

---

<sup>4</sup> Vgl. Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 1 5/2250, S. 54.

<sup>5</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

<sup>6</sup> Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06

<sup>7</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07

**Tabelle 1: Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)**

**Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein**

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebot geprägt ist.

Quelle: Eigene Darstellung.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.<sup>8</sup>

Ist die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

<sup>8</sup> Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

**Tabelle 2: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)**

Aspekte des Einzelhandels:
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,</li> <li>▪ aktuelle und/ oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional),</li> </ul>
Sonstige Aspekte:
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),</li> <li>▪ städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,</li> <li>▪ integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,</li> <li>▪ verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,</li> <li>▪ ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

In diesem Einzelhandelskonzept werden Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte ergänzend untersucht. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der zentralen Versorgungsbereiche werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände in Zentren erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.<sup>9</sup>

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen

<sup>9</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007).



können.<sup>10</sup> Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzelscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden.

## 2.3 Landesplanerische Regelungen

In den letzten Jahren haben sich die raumordnerischen Festlegungen zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel in NRW sehr dynamisch verändert: Der Verfassungsgerichtshof für das Land Nordrhein-Westfalen (VGH NRW) hatte am 26.08.2008 § 24a Abs. 1 Satz 4 LEPro - die landesplanerische Regelung zur Steuerung von Factory-Outlet-Center - für nichtig erklärt. Hinsichtlich der landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels insgesamt hatte das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) in seiner Entscheidung vom 30.09.2009 festgestellt, dass § 24a LEPro kein Ziel der Raumordnung darstelle. Die eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde wurde vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) am 14.04.2010 zurückgewiesen; womit das o. g. Urteil des OVG NRW Rechtskraft erlangte. In der Folge war § 24a LEPro damit von den Kommunen nur noch in ihrer Abwägung zu berücksichtigen und nicht – wie vorher – zwingend zu beachten. Das LEPro und damit auch die landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind am 31.12.2011 ausgelaufen. Die Erarbeitung eines Entwurfs für einen neuen umfassenden Landesentwicklungsplan, der auch Regelungen zum großflächigen Einzelhandel enthalten soll, wurde von der Landesregierung unterbrochen. Stattdessen hat die Landesregierung entschieden, vorgezogen landesplanerische Regelungen zum großflächigen Einzelhandel in einem sachlichen Teilplan zum LEP NRW zu erarbeiten. Ein entsprechender Entwurf wurde am 17.04.2012 vom Landeskabinett beschlossen. Die darin enthaltenen Ziele und Grundsätze befinden sich damit in Aufstellung und sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Raumordnungsgesetz in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, insbesondere in der Bauleitplanung in die Abwägung einzustellen.

Der nunmehr vorliegende Entwurf des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel<sup>11</sup> enthält folgende Ziele und Grundsätze:

### ***„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.*

<sup>10</sup> Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

<sup>11</sup> Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen, Landesplanungsbehörde Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Entwurf, Stand 17. April 2012.

## **2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

*Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Ausnahmsweise dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:*

- *eine integrierte Lage in den zentrale Versorgungsbereichen nicht möglich ist und*
- *die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

## **3 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot**

*Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

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

*Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.*

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

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

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

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

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

*Vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Verkaufsflächen in der Regel auf den genehmigten Bestand zu begrenzen. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandes notwendig sind und durch die Festlegung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.*

### **8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen**

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

### **9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte**

*Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“*

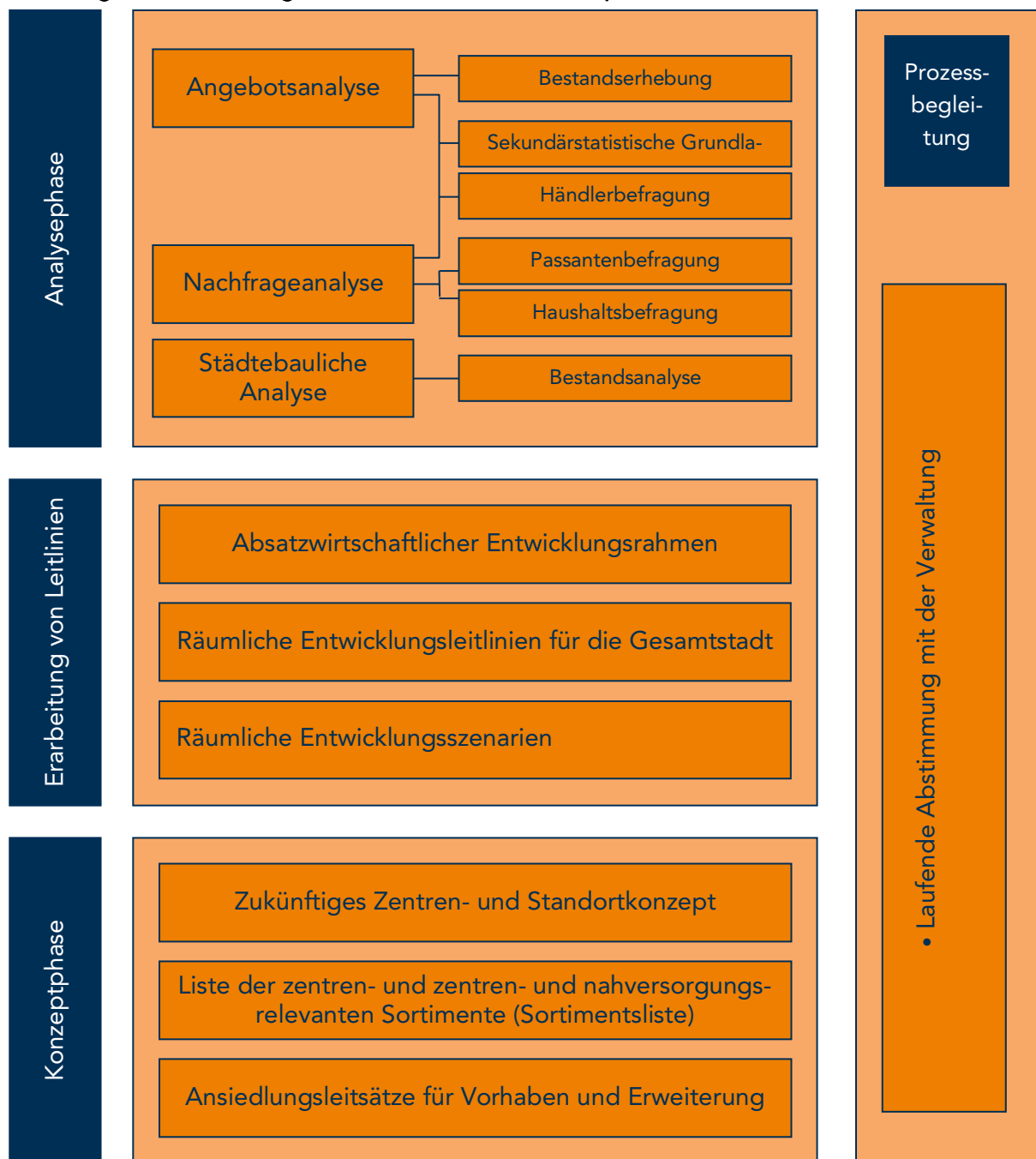
(Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen 2012, S. 6-7)

- Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für Haan wurden einer ersten – groben – Kongruenzprüfung zu den aufgeführten landesplanerischen Regelungen unterzogen. Das Gutachterbüro Stadt + Handel kommt zu der Einschätzung, dass der Entwurf des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel keine Zielvorgabe enthält, zu der das Einzelhandelskonzept in offensichtlichem Konflikt steht. Ob oder inwiefern sich Anpassungsbedarfe für das Einzelhandelskonzept ergeben, sollte nach endgültigem Inkrafttreten des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel im Zusammenspiel mit der kommunalen Anwendungspraxis des Einzelhandelskonzeptes laufend geprüft werden.

## 3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandelskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbau- steine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Abbildung 2: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept



Quelle: Eigene Darstellung.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

**Tabelle 3: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine**

	Bestands-erhebung	Haushaltsbefragung	Passantenbefragung	Einzelhändlerbefragung
Daten-	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch ein spezialisiertes Meinungsforschungsinstitut	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch Stadt + Handel
Zeitraum	August 2012	September 2012	September 2012	August 2012
Methode	flächendeckende Vollerhebung	telefonische Befragung n=300	Fragebogen n=402	flächendeckende schriftliche Befragung, Rücklauf n=24
Inhalt	Standortdaten  Verkaufsflächen und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe  städtebauliche Analyse/ zentrenergänzende Funktionen	Einkaufsort nach Sortimenten  Angebotslücken  Einschätzung zum Einzelhandelsstandort  Veränderung bei der Wahl der Einkaufsorte	Kundenherkunft (Einzugsbereiche)  Gekaufte Sortimente Angebotslücken  Einschätzung zum Einzelhandelsstandort	Umsatzherkunft (Einzugsbereiche)  Angebotslücken  Einschätzung zum Einzelhandelsstandort

Quelle: Eigene Darstellung.

## Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Stadt Haan flächendeckend durchgeführt worden; es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder

ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.

Die vom Büro Stadt + Handel durchgeführte Bestandserhebung aktualisiert und ergänzt die teils bereits vorliegenden Daten im Hinblick auf zwei zentrale Messgrößen: Zum einen werden die Warensortimente differenzierter aufgeschlüsselt und ermöglichen so – mit Blick auf die Identifizierung zentrenrelevanter Sortimente – eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels. Zum anderen werden die Verkaufsflächen der bestehenden Anbieter detailliert erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/ Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der VKF in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts<sup>12</sup> vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurde außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur unerlässlich.

## **Bestandsanalyse Städtebau**

Für die zentralen Versorgungsbereiche sowie die bedeutsamen sonstigen Standorte erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einkaufsstandorte werden dabei herausgestellt. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis der Haaner Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche bildet das Kernstück zukünftiger sortimentspezifischer räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

---

<sup>12</sup> Vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005.

### **Telefonische Haushaltsbefragung**

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden 300 Bürger und somit rund 1 % der Gesamtbevölkerung von Haan mittels telefonischer Interviews befragt. Die Bevölkerungsverteilung innerhalb der Stadt Haan ist dabei für die Befragungsstreuung äquivalent berücksichtigt worden, womit die Validität der Daten gewährleistet ist. Die Befragung wurde durch ein darauf spezialisiertes Marktforschungsunternehmen mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens durchgeführt.

Anhand der Haushaltsbefragung werden auf repräsentative Weise Daten des räumlichen Versorgungsverhaltens der Wohnbevölkerung nach Sortimenten differenziert gewonnen. So können Rückschlüsse hinsichtlich sortimentspezifischer örtlicher und überörtlicher Einkaufsorientierungen gezogen werden. Durch die Haushaltsbefragung werden insbesondere Aussagen zu aktivierbaren Kaufkraftpotenzialen aus der Stadt Haan selbst getroffen.

### **Passantenbefragung**

Die Passantenbefragung fand in der 36. und 37. Kalenderwoche 2012 auf Basis eines halbstandardisierten Fragebogens statt. An drei Werktagen und zu unterschiedlichen Tageszeiten wurden insgesamt 402 Passanten an verschiedenen Standorten in der Innenstadt befragt. Die Passantenbefragung dient vorrangig der Erfassung der Kundenherkunft in Haan: Neben den am Erhebungstag gekauften Sortimenten oder Kaufabsichten sowie dem Wohnort der Befragten wurden gleichwohl auch qualitative Einschätzungen zum Einkaufsstandort Haan abgefragt. Hierbei handelt es sich zum einen um die Bewertung der bestehenden Sortimentsbereiche im Hinblick auf Qualität und Vielfalt und zum anderen wurden u. a. die Aufenthaltsqualität, die Parkmöglichkeiten und die Erreichbarkeit durch die Passanten bewertet.

### **Einzelhändlerbefragung**

Die dem Einzelhandelskonzept zugrunde liegenden empirischen Untersuchungen wurden darüber hinaus durch die Ergebnisse einer standardisierten Befragung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Haan ergänzt. Die Befragungsbögen wurden flächendeckend im Stadtgebiet verteilt. Die Fragebögen sind halbstandardisiert und haben sowohl betriebsbezogene Daten als auch Einschätzungen zur Qualität der Einzelhandelsstruktur und Angebotsqualität in der Haaner Innenstadt abgefragt. Somit wurden neben statistischen Kenngrößen wie Gründungsjahr des Betriebs, Anzahl der Mitarbeiter oder Umsatzzahlen vorwiegend qualitative Bewertungen der Einzelhändler ermittelt. Die Informationen wurden vertraulich behandelt und für die weitere Verarbeitung im Hinblick auf die Betriebsnamen anonymisiert. Aufgrund des geringen Rücklaufs von 24 ausgefüllten Fragebögen lassen sich jedoch nur bedingt belastbare Aussagen und Schlüsse aus den vorliegenden Daten der Händlerbefragung ziehen, weswegen die einzelnen Aspekte nicht separat ausgewertet werden, sondern vielmehr in den jeweiligen Kapiteln darauf Bezug genommen wird.

## 4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Haan<sup>13</sup>. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

### 4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kapitel 5.1 näher erläutert.

#### Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Die als Mittelzentrum klassifizierte Stadt Haan liegt im Osten des Kreises Mettmann. Die Stadt ist umgeben von einer Vielzahl weiterer Mittelzentren (u. a. Solingen, Hilden, Erkrath, Mettmann, Wülfrath, Ratingen). Die nächstgelegenen Oberzentren sind das im Nordosten direkt an Haan grenzende Wuppertal sowie die Landeshauptstadt Düsseldorf. Haan befindet sich folglich in einem siedlungsstrukturell eng verflochtenen Raum. Als wesentliche Rahmenbedingung ergibt sich hieraus zugleich, dass Haan als Einzelhandelsstandort mit den benachbarten Mittel- und Oberzentren (s. Abb. 4) ein leistungsstarkes Konkurrenzumfeld umgibt. Kommunal eigenständige Grundzentren, die sich in ihrer funktionalen Zuordnung eindeutig auf Haan beziehen würden, sind nicht vorhanden.

---

<sup>13</sup> Siehe hierzu auch die städtebauliche Analyse der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungssituation in Kap. 6.



Abbildung 3: Lage in der Region

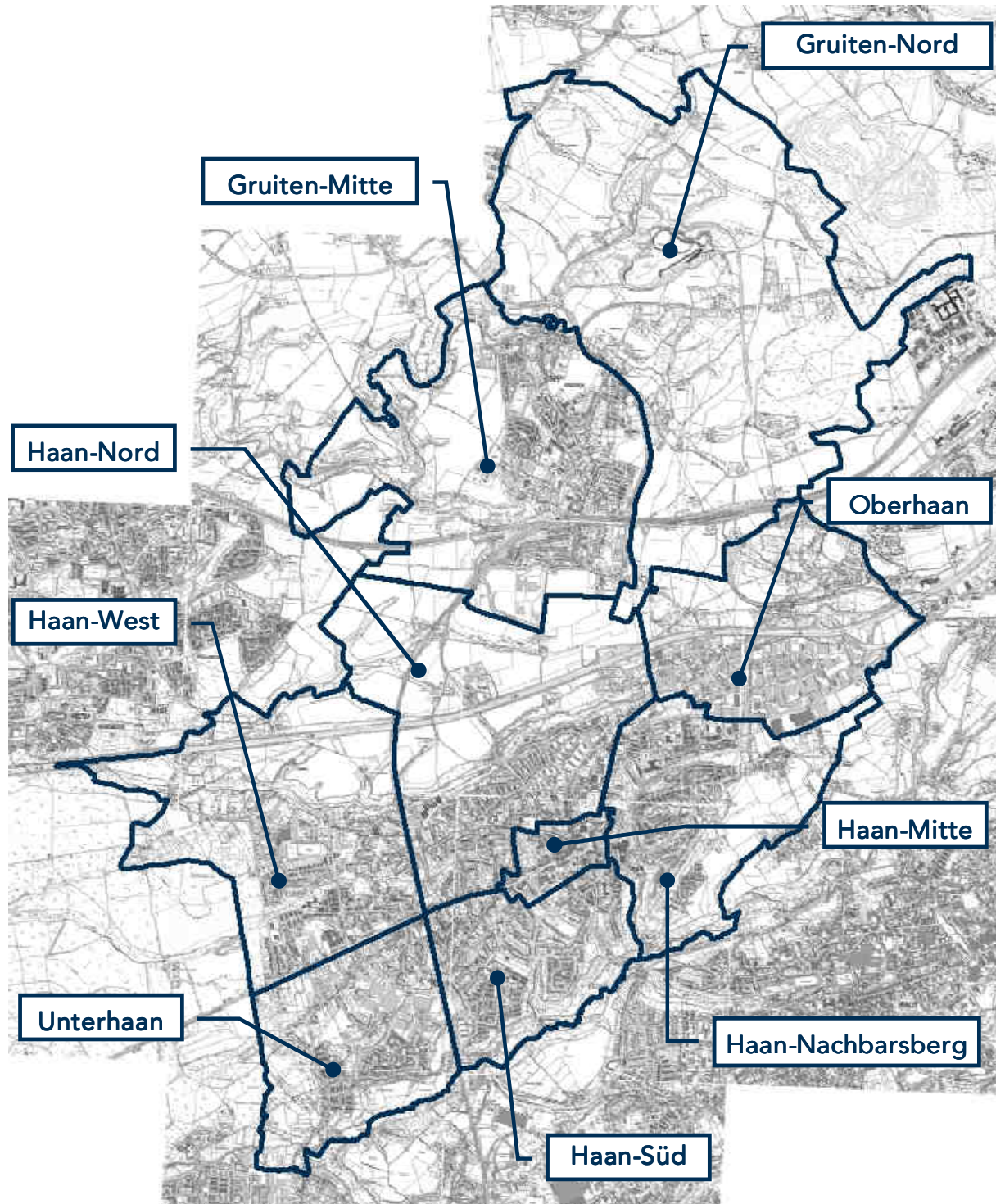


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: OpenStreetMap (2011)- Veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0; erarbeitet auf Basis LEP NRW; RP Düsseldorf.

In Haan leben rd. 30.800 Einwohner<sup>14</sup>, welche sich auf die neun Ortsteile Haan-Mitte, Haan-Nord, Haan-Süd, Haan-West, Unterhaan, Haan-Nachbarsberg, Oberhaan, Gruitens-Mitte und Gruitens-Nord verteilen (s. Abbildung 4). Der Siedlungsschwerpunkt der Stadt Haan liegt im Süden des Stadtgebietes, in dem sich ein dichtes Siedlungsband in Richtung Ost-West erstreckt. Der Norden der Stadt Haan ist insgesamt dünner besiedelt. Die bevölkerungsreichsten Stadtteile innerhalb des gesamten Stadtgebiets bilden die Stadtteile Haan-Nord und Haan-Nachbarsberg.

<sup>14</sup> Stadt Haan, Bevölkerungsstatistik (Stand: 19.05.2012); nur Hauptwohnsitz.

Abbildung 4: Siedlungsstruktur der Stadt Haan



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Haan.

**Tabelle 4: Die Bevölkerungsverteilung in Haan**

Ortsteil	Einwohner	Anteil in %
Haan-Mitte	1.480	5
Haan-Nord	5.930	19
Haan-Süd	4.150	14
Haan-West	4.280	14
Unterhaan	2.950	10
Haan-Nachbarsberg	5.710	19
Oberhaan	770	1
Gruiten-Mitte	5.120	18
Gruiten-Nord	410	0
Gesamt	30.800	100

Quelle: Stadt Haan, Bevölkerungsstatistik Stand 19.05.2012, nur Hauptwohnsitz.

### Verkehrsinfrastruktur

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

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

## 4.2 Angebotsanalyse

Die insgesamt 174 Betriebe in Haan verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 62.630 m<sup>2</sup>. Die Anzahl der erfassten Betriebe ist gegenüber der letzten Erhebung im Jahr 2006 (GMA 2006) um rd. 17 % gesunken, gleichzeitig wurde bei der aktuellen Bestandserhebung jedoch rd. 5.140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mehr erfasst (vgl. folgende Tabelle)<sup>15</sup>.

Diese zunächst als gegenläufig zu betrachtende Entwicklungen entsprechen dem bundesweit zu erkennenden Trend der Konzentration auf weniger, dafür aber größeren Einzelhandelsbetriebe und stellt somit keine Haan spezifische Besonderheit dar.

**Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Haan**

	Einzelhandelskonzept 2006 CIMA	Einzelhandelskonzept 2012 Stadt + Handel
Anzahl der Betriebe*	209	174
Gesamtverkaufsfläche*	rd. 57.490 m <sup>2</sup>	rd. 62.630 m <sup>2</sup>
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner	rd. 1,87m <sup>2</sup>	rd. 2,03 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche Sortimentsbereich NuG je EW	0,27 m <sup>2</sup> /EW	0,29 m <sup>2</sup> /EW

Quellen: CIMA 2006; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2012, VKF-Angaben gerundet.

\* ohne Leerstand

Bei der Betrachtung der Gesamtverkaufsfläche, bezogen auf die Einwohner der Stadt Haan, zeigt sich, dass Haan mit rd. 2,03 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner im Vergleich zum Bundesdurchschnitt über eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung verfügt. Bundesweit stehen jedem Einwohner im Schnitt rd. 1,46 m<sup>2</sup> VKF zur Verfügung. Allgemein liegt die Verkaufsfläche je Einwohner in Mittelzentren meist über 2,0 m<sup>2</sup> je Einwohner. Haan weist also im Vergleich zu anderen Mittelzentren eine vergleichbare Verkaufsflächenausstattung auf. Diese Wertung ist allerdings vor dem Hintergrund der großmaßstäblichen Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet Haan-Ost zu relativieren, die eine regionale

<sup>15</sup> Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005). Abweichungen gegenüber Drittgutachten können nach Einschätzung der Verfasser zudem durch methodische Erhebungsunterschiede begründet werden – so werden durch Stadt + Handel regelmäßig auch Apotheken und Tankstellenshops sowie im Rahmen der genannten höchstrichterlichen Anforderungen etwa die Vorkassenzonen voll erfasst.

Versorgungsfunktion aufweist. Ohne dieses Einzelhandelsangebot ist die Verkaufsflächenausstattung Haans mit einem Wert von rd.1,0 m<sup>2</sup> / EW als deutlich unterdurchschnittlich zu werten. Die Verkaufsflächenausstattung in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt mit 0,29 m<sup>2</sup>/ Einwohner ebenfalls deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts, der derzeit rd. 0,4 m<sup>2</sup>/Einwohner beträgt<sup>16</sup>.

Bei der detaillierteren Betrachtung des Verkaufsflächenbestandes nach einzelnen Ortsteilen ist das vielfältigste Einzelhandelsangebot mit 87 Betrieben im Ortsteil Haan-Mitte zu finden. Haan-Nord (21) und Gruiten-Mitte (20) verfügen ebenfalls über eine noch relativ hohe Anzahl an Ladeneinheiten. Hinsichtlich der anteilsbezogenen Verkaufsflächenausstattung pro Ortsteil wird deutlich, dass Oberhaan mit einer Verkaufsfläche von rd. 37.900 m<sup>2</sup> den höchsten Anteil (rd. 61 %) der gesamtstädtischen Verkaufsfläche verzeichnet. Dies liegt darin begründet, dass hier vor allem großflächige Angebotsformen in Form des Möbelhauses Ostermann/ Trends vorzufinden sind.

**Tabelle 6: Einzelhandelsbestand nach Ortsteilen**

	Haan-Mitte	Haan-Nord	Haan-Süd	Haan-West	Oberhaan	Gruiten-Mitte/ Gruiten-Nord	Übrige Ortsteile
Einwohner	1.480	5.930	4.150	4.280	770	5.530	8.670
Anzahl EH-Betriebe	87	21	14	14	10	20	8
Anteil gesamtstädtisch	50 %	12 %	8 %	8 %	6 %	11 %	5 %
Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	9.720	5.540	780	4.180	37.900	1.970	2.540
Anteil gesamtstädtisch	16 %	9 %	1 %	7 %	61 %	3 %	4 %

Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 08/2012; Einwohnerangaben: Stadt Haan; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen und Einwohner auf 10 gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen.

<sup>16</sup> Für die bundesdeutsche durchschnittliche Verkaufsfläche des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel werden je nach Quelle leicht unterschiedliche Daten angegeben: EHI Handel aktuell 2008/2009, Köln (0,395 m<sup>2</sup> VKF/ EW); Lebensmitteleinzelhandels-Atlas Deutschland 2009, Institut für Immobilienwirtschaft, Hamburg 2009 (0,416 m<sup>2</sup> VKF/ EW). Für die weitere Berichtsbearbeitung wird ein Durchschnittswert von 0,4 VKF/ EW verwendet.

Hinsichtlich der Verteilung der Verkaufsflächen und Betriebe auf die einzelnen städtebaulichen Lagebereiche ist hervorzuheben, dass die zentralen Versorgungsbereiche<sup>17</sup> mit einer Zahl von insgesamt 100 Betrieben die meisten Einzelhandelsbetriebe (rd. 58 %) auf sich vereinen. Sie weisen allerdings nur gut ein Fünftel der gesamten Verkaufsfläche auf (rd. 21 %). Mit zwar nur rd. 11 % der Betriebe, allerdings dem größten Anteil der Verkaufsfläche (rd. 65 %) erlangen die städtebaulich nicht integrierten Lagen gleichzeitig ein deutliches Gewicht, da hier insbesondere großformatige Angebotsformen, die i. d. R. aufgrund ihres flächenintensiven Charakters nicht für eine Ansiedlung im Innenstadtzentrum bzw. den weiteren zentralen Versorgungsbereichen geeignet sind, verortet sind. Namentlich sei diesbezüglich vor allem der Möbelmarkt Ostermann/ Trends im Industriepark Haan-Ost genannt.

**Tabelle 7: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen**

	Zentrale Versorgungsbereiche*	Sonstige städtebaulich integrierte Lagen (siL**)	Städtebaulich nicht integrierte Lagen (niL***)
<b>Anzahl der Betriebe</b>	100	55	20
<b>Anteil gesamtstädtisch</b>	57 %	32 %	11 %
<b>Verkaufsfläche (in m<sup>2</sup>)</b>	13.050	8.580	41.030
<b>Anteil gesamtstädtisch</b>	21 %	14 %	65 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2012; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen.

\* Zentrale Versorgungsbereiche gemäß Abgrenzung in Kapitel 6.1

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

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

Damit einhergehend zeigt ein Blick auf die Verteilung der Verkaufsflächen nach Sortimentsbereichen und Lagebereichen (s. Abbildung 5), dass sich die Angebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche überwiegend aus Sortimentsbereichen wie Baumarktsortiment, Pflanzen/ Gartenbedarf und Möbel zusammensetzen, also solchen Sortimentsbereichen, die in zentralen Versorgungsbereichen nicht sinnvoll untergebracht werden können.

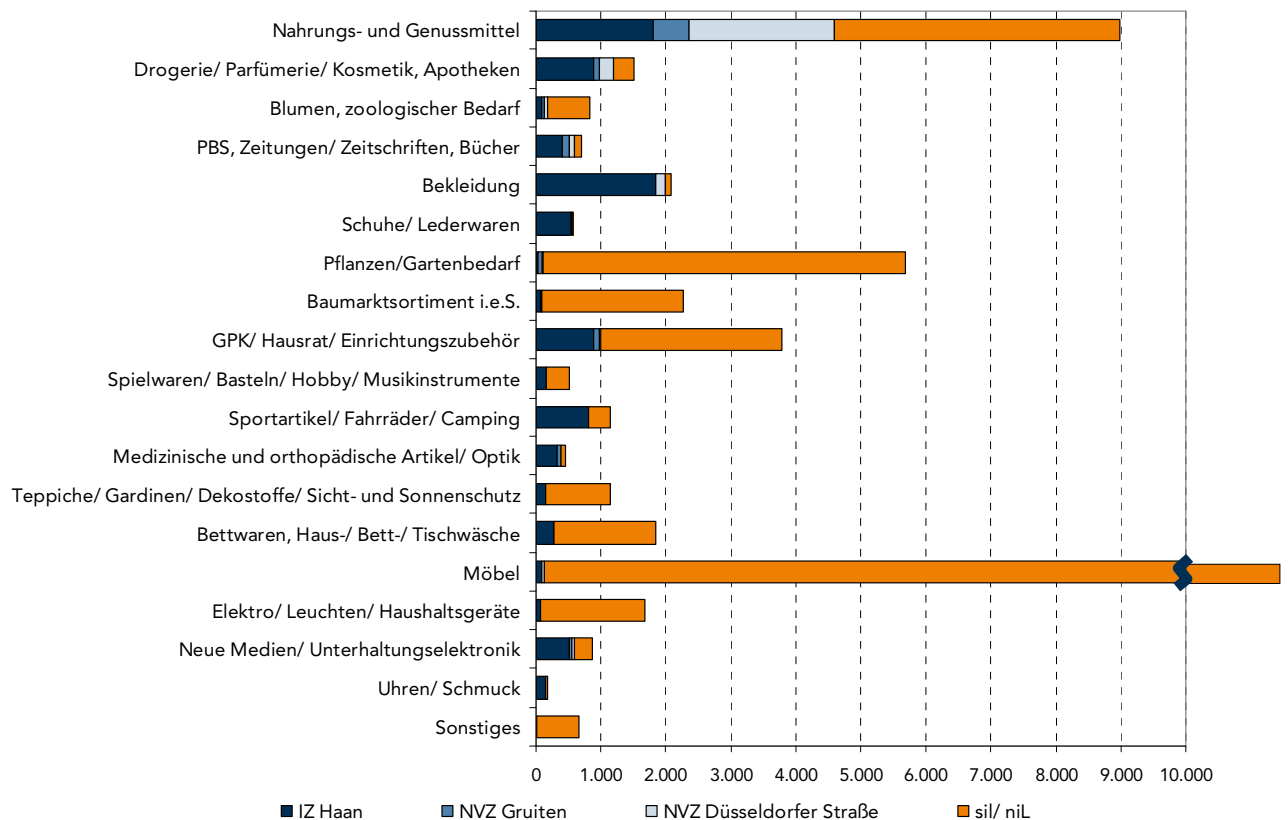
Einen gewissen Anteil in den sonstigen städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen hat aber auch das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, welches ebenfalls ein wichtiges Angebot für die Zentren ist. Auch weitere zentrenprägende Sortimente, wie Glas,

<sup>17</sup> Innenstadtzentrum, NVZ Gruiten und NVZ Düsseldorfer Straße (s. Kapitel 6.1).

Porzellan, Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör werden an diesen Standorten angeboten, was insbesondere durch entsprechende Randsortimentsflächen, z. B. im Möbelhaus, begründet ist.

In den klassischen zentrenrelevanten Sortimenten wie beispielsweise Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren ist der höchste Anteil in den zentralen Versorgungsbereichen verortet.

**Abbildung 5: Einzelhandelsbestand nach Sortimentsbereichen und Lagebereichen (in m<sup>2</sup> VKF)**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2012.

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

Die siedlungsstrukturelle Integration des Einzelhandels in Haan ist insgesamt als angemessen zu bewerten. Ein wesentlicher Teil der üblicherweise zentrenprägenden oder für die Nahversorgung relevanten Sortimentsverkaufsfläche befindet sich in den Zentren.

## 4.3 Nachfrageanalyse

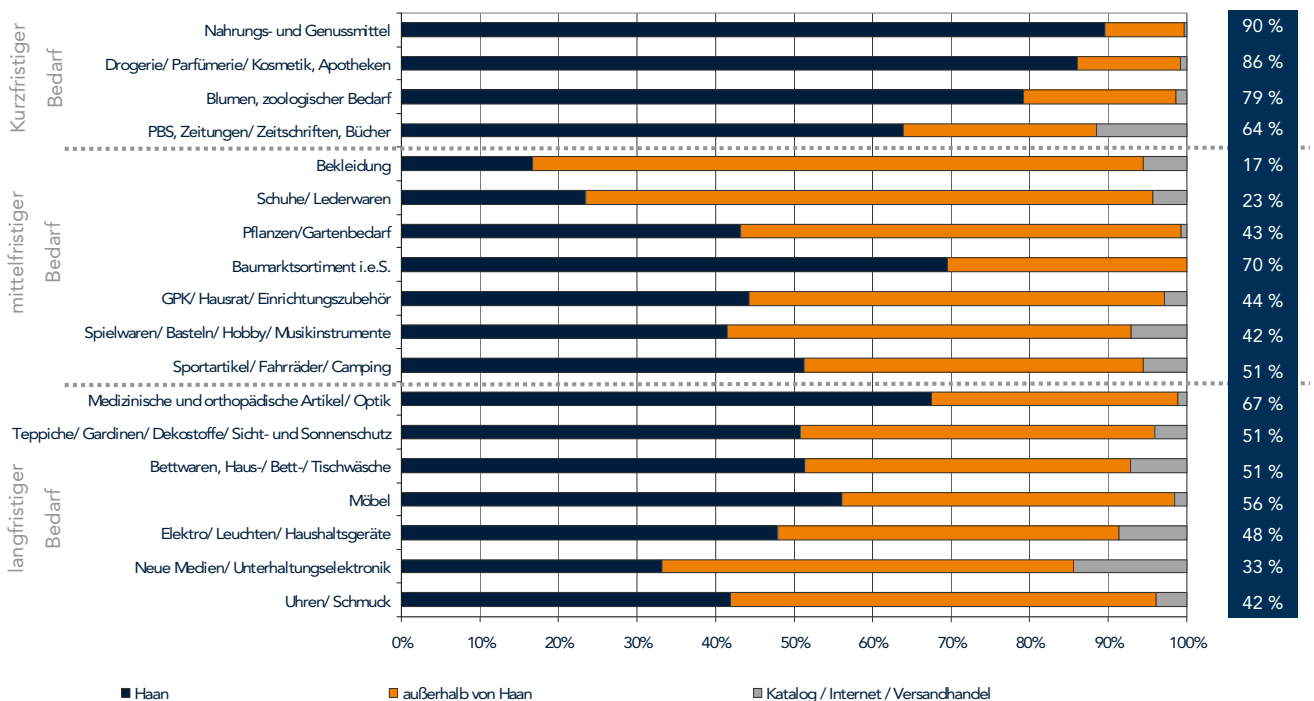
Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung u. a. auf sekundärstatistische Rahmendaten der IBH Retail Consultants GmbH (IBH, Köln) zurückgegriffen. Die Nachfrageanalyse wird ergänzt um qualitative Bewertungen des Einzelhandelsstandorts Haan.

### Einzelhandelsrelevante Kaufkraft und Einkaufsorientierung

Haan verfügt gemäß IBH über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 189,1 Mio. € pro Jahr. Für einen bundesweiten Vergleich wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer herangezogen. Haan weist laut IBH eine Kaufkraftkennziffer von rd. 115 auf, die damit deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von 100 liegt. Der Schwerpunkt der Kaufkraft liegt mit etwa 75,3 Mio. € je Jahr im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke).

Zur Ermittlung der Einkaufsorientierung der Haaner Bevölkerung dient die im September 2012 durchgeführte telefonische Haushaltsbefragung. Die Einkaufsorientierung der befragten Haushalte in Haan stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 6: Einkaufsorientierung (gesamstädtisch)



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

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



Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung zeigen, dass ein Teil der Haaner Kaufkraft außerhalb von Haan gebunden ist. Der Umfang der lokalen Einkaufsorientierung variiert dabei zwischen den untersuchten Sortimentsbereichen. Während im kurzfristigen Bedarfsbereich die Einkaufsorientierung besonders auf die Angebotsstandorte der Stadt Haan ausgerichtet ist, ist die Orientierung in den mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen, z. B. im Bereich Bekleidung oder Neue Medien<sup>18</sup> auf die Bestandsstrukturen der Umlandkommunen, z. B. nach Düsseldorf oder Hilden, deutlich zu erkennen.

## Umsatzermittlung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze<sup>19</sup> im Haaner Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Haan spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zu Grunde gelegt: Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Haan und dem Einzugsbereich) eine Datenübersicht des Umsatzes im Haaner Einzelhandel.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebs (Innenstadtzentrum [Haupt-, Neben-, Ergänzungslage], Gewerbegebiet, Streulage etc.).

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 172,2 Mio. € brutto je Jahr ermitteln. Jeweils rund 42 % dieses Umsatzes wird durch die überwiegend kurzfristigen sowie langfristigen Bedarfsgüter erzielt (vgl. nachfolgende Tabelle). Rund 17 % des Umsatzes entfällt auf mittelfristige Bedarfsgüter.

---

<sup>18</sup> Sortimentsbereich Neue Medien umfasst folgende Sortimente: Computer und Zubehör, Foto und Zubehör, Telekommunikationsgeräte, Unterhaltungselektronik.

<sup>19</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

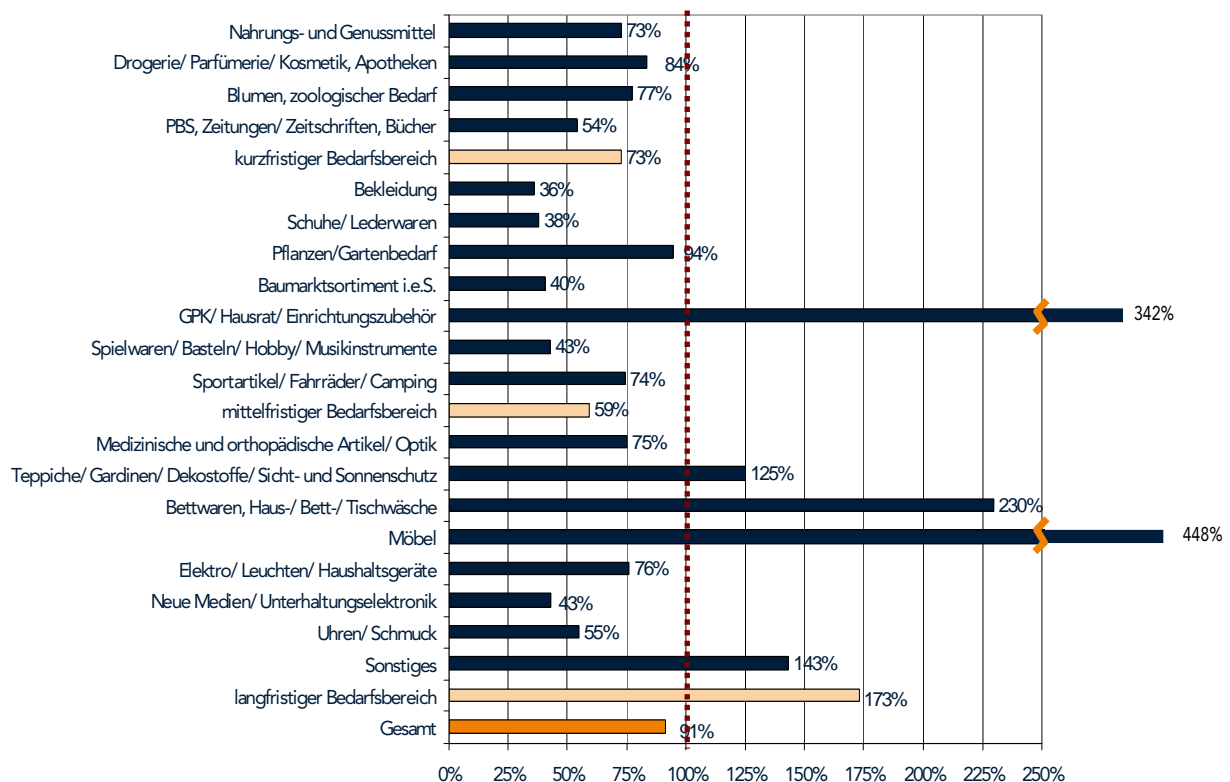
Tabelle 8: Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Haan

Sortimentsbereiche	VKF (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Zentralität (in %)	VKF (in m <sup>2</sup> )/ Einwohner
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	8.990	54,8	75,3	73	0,29
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	1.500	9,9	11,8	84	0,05
Blumen, zoologischer Bedarf	830	2,7	3,5	77	0,03
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	700	4,2	7,7	54	0,02
<b>kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>12.020</b>	<b>71,5</b>	<b>98,3</b>	<b>73</b>	<b>0,39</b>
Bekleidung	2.080	6,2	17,3	36	0,07
Schuhe/Lederwaren	580	1,7	4,6	38	0,02
Pflanzen/Gartenbedarf	5.670	2,6	2,7	94	0,18
Baumarktsortiment i. e. S.	2.270	6,0	14,9	40	0,07
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	3.780	8,3	2,4	342	0,12
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musik.	530	1,8	4,2	43	0,02
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	1.150	2,6	3,5	74	0,04
<b>mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>16.060</b>	<b>29,3</b>	<b>49,6</b>	<b>59</b>	<b>0,52</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	450	2,1	2,8	75	0,01
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	1.150	2,8	2,2	125	0,04
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	1.850	4,7	2,1	230	0,06
Möbel	27.720	48,1	10,7	448	0,90
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	1.670	4,2	5,5	76	0,05
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	870	6,1	14,4	43	0,03
Uhren/Schmuck	180	1,2	2,0	55	0,01
Sonstiges	600	2,2	1,5	143	0,02
<b>langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>34.550</b>	<b>71,4</b>	<b>41,2</b>	<b>173</b>	<b>1,12</b>
<b>Gesamt</b>	<b>62.630</b>	<b>172,2</b>	<b>189,1</b>	<b>91</b>	<b>2,03</b>

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2012, eigene Berechnungen auf Basis Statistikportal handelsdaten.de, laufende Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur, IBH 2011. PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Neue Medien umfasst folgende Sortimente: Computer und Zubehör, Foto und Zubehör, Telekommunikationsgeräte, Unterhaltungselektronik.

Haan kann im kurzfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von 73 % erreichen und verzeichnet demnach gegenwärtig in diesen Sortimentsbereichen einen deutlichen rechnerischen Kaufkraftabfluss<sup>20</sup>. In den weiteren Bedarfsgruppen und Sortimenten ergeben sich entsprechend des Einzelhandelsangebotes sehr starke Schwankungen. So weisen u. a. die Sortimentsgruppen „Bekleidung“, „Schuhe/ Lederwaren“, „Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente“, „Neue Medien<sup>21</sup>“ sowie „Uhren/ Schmuck“ jeweils eine Zentralität von z. T. deutlich unter 100 % auf. In diesen Sortimentsbereichen ist demnach ebenfalls ein rechnerischer Kaufkraftabfluss in andere Städte zu verzeichnen. Demgegenüber sind in den Sortimentsgruppen „Glas, Porzellan, Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör“, „Bettwaren/ Haus-/ Bett-/ Tischwäsche“ und „Möbel“ Zentralitätswerte von über 100 % zu verzeichnen. Diese hohen Zentralitätswerte stehen für entsprechend hohe rechn. Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland Haans.

**Abbildung 7: Sortimentsspezifische Zentralitätswerte in Haan**



Quelle: Eigene Berechnung Stadt + Handel.

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

<sup>20</sup> Im Rahmen der Vorhabenbewertung Einkaufszentrum Windhövel ist der rech. Kaufkraftabfluss in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen detailliert analysiert worden; vgl. hierzu Stadt + Handel 2013: S. 20f.

<sup>21</sup> Sortimentsbereich Neue Medien umfasst folgende Sortimente: Computer und Zubehör, Foto und Zubehör, Telekommunikationsgeräte, Unterhaltungselektronik.

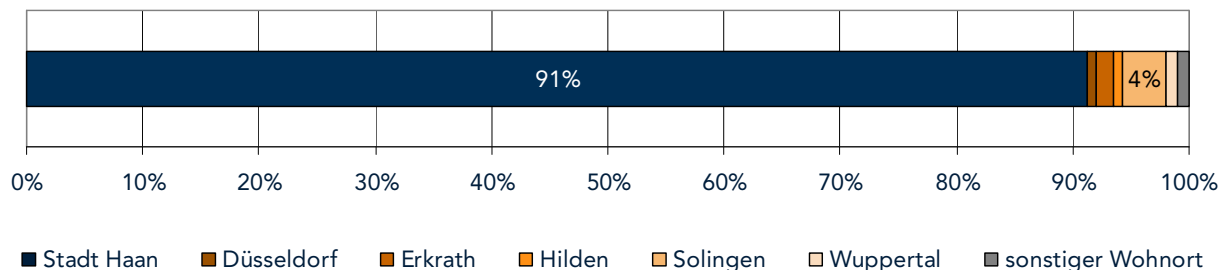
Die Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen und werden im Kap. 5.1 daher vertieft wieder aufgegriffen.

## Kundenherkunft und Einzugsbereich von Haan

Im näheren Umfeld der Stadt Haan sind keine Grundzentren ausgewiesen, die sich auf Haan orientieren könnten. Alle benachbarten Kommunen sind entweder ebenfalls Mittelzentren oder gar Oberzentren. Es ist also davon auszugehen, dass die Bedeutung der Nachbarkommunen dahin geht, die Bedürfnisse ihrer Bürger jeweils selber abzudecken. Durch die guten verkehrlichen Verbindungen wird es den potenziellen Kunden aus den benachbarten Mittelzentren gut ermöglicht, zum Erlebniseinkauf sowie auch zur Versorgung mit mittel- bis langfristig nachgefragten Gütern direkt in die Oberzentren Düsseldorf und Wuppertal zu fahren. Haan weist in der dicht besiedelten und infrastrukturell gut ausgebauten Region keine Erreichbarkeits- oder Lagevorteile gegenüber den Oberzentren auf, so dass nicht von solcherlei motivierten Besuchsgründen ausgegangen werden kann. Insgesamt weist Haan damit einen Einzugsbereich auf, der für ein landesplanerisch ausgewiesenes Mittelzentrum vergleichsweise klein ist und sich hauptsächlich auf das eigene Stadtgebiet beschränkt.

Dies lässt sich durch die Ergebnisse der im September 2012 von Stadt + Handel im Innenstadtzentrum Haans durchgeführten Passantenbefragung untermauern. Die Herkunft der Besucher (nach Wohnort) im Innenstadtzentrum stellt sich wie folgt dar:

**Abbildung 8: Herkunft (nach Wohnort) im Innenstadtzentrum Haan**



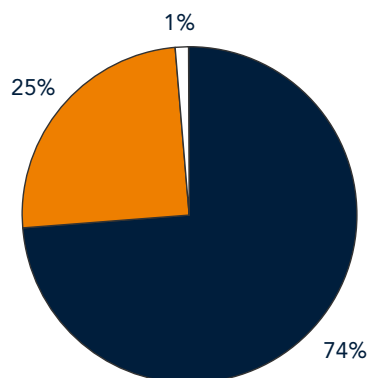
Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 09/2012, n=402.

Die Innenstadt von Haan wird ganz überwiegend von Bewohnern aus Haan selbst frequentiert. Rd. 4 % der Passanten stammen aus der südlich angrenzenden Nachbarkommune Solingen. Die übrigen Befragten stammen zu jeweils rd. 1 % aus weiteren Nachbarkommunen Haans.

#### 4.4 Bewertung des Einkaufsstandortes Haan aus Kundensicht

Im Zuge der Haushaltsbefragung wurden neben der Einkaufsorientierung ergänzend Aspekte qualitativer Art abgefragt. Diese qualitativen Einschätzungen der befragten Haushalte runden die quantitativen Analysen u. a. hinsichtlich vermisser Sortimente und der Zufriedenheit mit dem Einkaufsstandort Haan ab (vgl. folgende Abbildungen).

Abbildung 9: Vermisste Angebote in Haan



■ Ja ■ Nein □ K.A./weiß nicht

Quelle: Haushaltsbefragung Stadt + Handel 09/2012; Frage: „Gibt es Artikel oder Angebote, die Sie beim Einkauf in Haan vermissen?“; n = 300.

Es zeigt sich, dass der überwiegende Teil der Befragungsteilnehmer Artikel oder Angebote in Haan vermisst (rd. 74 %) und mit der gesamtstädtischen Angebotssituation daher nicht vollends zufrieden ist. Welche Angebote im Detail vermisst werden, veranschaulicht die nachstehende Tabelle.

Tabelle 9: Vermisste Angebote in Haan im Detail

Vermisste Angebote	Antworten
Bekleidung	83 %
Haushaltswaren; Elektrohaushaltsgeräte; Teppiche/ Gardinen	29 %
Kaufhaus/ Warenhaus	15 %
Glas/ Porzellan/ Keramik	15 %
Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren	12 %

Quelle: Haushaltsbefragung Stadt + Handel 09/2012; Frage: „Welche Artikel oder Angebote vermissen Sie in Haan?“; Mehrfachnennungen möglich; Antworten beziehen sich auf diejenigen, die etwas vermissen; jeweils fünf häufigste Nennungen.

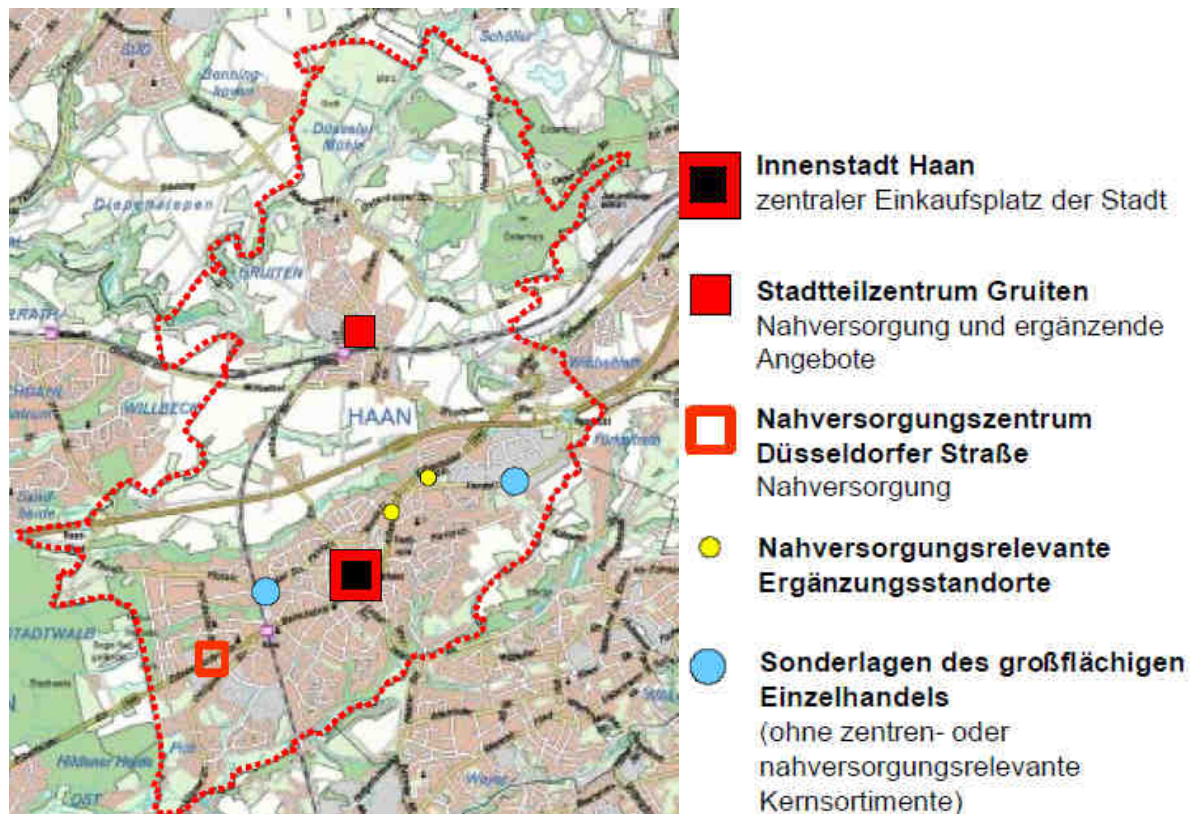
Zu den vermissten Angeboten zählt in erster Linie das Sortiment Bekleidung, welches von rd. 83 % derjenigen, die Angebote in Haan vermissen, benannt wurde. Mit Abstand folgen der Wunsch nach einem breiteren Angebot in den die Sortimenten Haushaltswaren, Elektrohaushaltsgeräte; Teppiche/ Gardinen (29 %), einem Kaufhaus/ Warenhaus (15 %), Glas/ Porzellan/ Keramik (15 %) und Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren (12 %).

Bei einer näheren Bewertung der vermissten Artikel oder Angebote ist zu berücksichtigen, dass in den Nennungen weitere Kundenanforderungen enthalten sind, die aber durch diese Abfrage nicht offen gelegt werden können (z. B. bestimmte Teilsortimente innerhalb der als vermisst genannten Sortimente, ein bestimmter Zielgruppenbezug wie etwa Junge Mode/ Mode für Senioren, sowie bestimmte Ansprüche an Warenqualität, Bedienung, Service und Shopperlebnis). Aus den Nennungen zu vermissten Angeboten ergeben sich daher nicht unmittelbar Hinweise auf marktgerechte Ansiedlungspotenziale (solche Ansiedlungspotenziale werden erst in Kapitel 5.1 näher untersucht). Die Aussagen zu vermissten Angeboten stellen jedoch einen ersten Hinweis auf eine Standort(un-)zufriedenheit sowie auf Handlungspotenziale dar, die im Weiteren näher überprüft werden müssen.

## 4.5 Übersicht über die Zentren- und Standortstruktur

Nachstehende Abbildung zeigt die aktuelle Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in der Stadt Haan auf Basis des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2006. Neben dem Innenstadtzentrum als dem wichtigsten städtischen Zentrum bilden die Zentren Gruitzen und Düsseldorf Straße weitere Versorgungskerne mit Versorgungsaufgaben für bestimmte Teilbereiche von Haan.

Abbildung 10: Bisheriges Zentrenkonzept



Quelle: CIMA 2006: S. 61

In der folgenden Tabelle wird das gesamtstädtische Gewicht des Innenstadtzentrums deutlich. Insgesamt 78 Betriebe und somit rd. 45 % aller Betriebe der Gesamtstadt sind im Innenstadtzentrum angesiedelt, während im Zentrum Gruitzen etwa 9 % der Einzelhandelsbetriebe und rd. 2 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche zu finden sind. Das Nahversorgungszentrum Düsseldorf Straße erreicht mit 7 Betrieben einen gesamtstädtischen Verkaufsflächenanteil von rd. 5 %.

Tabelle 10: Angebotsstruktur der bestehenden Zentren in Haan

	IZ Haan	Nahversorgungszentrum Gruitzen	Nahversorgungszentrum Düsseldorf Straße
Anzahl EH - Betriebe	78	15	7
Anteil gesamtstädtisch	45 %	9 %	4 %
Verkaufsfläche [m <sup>2</sup> ]	9.150	1.100	2.850
Anteil gesamtstädtisch	14 %	2 %	5 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2012, Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen.

Aus aktueller Sicht<sup>22</sup> heraus bewertet ergibt sich in Haan also eine Zentrenhierarchie, die aus einem Hauptzentrum und zwei nachgeordneten Zentren besteht.

Eine ausführliche Beschreibung, Bewertung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der weiteren Standortbereiche erfolgt in Kapitel 6. In diesem Kapitel werden die einzelnen Zentren und Standortbereiche näher analysiert und bewertet sowie abschließend sowohl Empfehlungen zur künftigen Versorgungsfunktion der einzelnen Zentren als auch die Optionen zur Weiterentwicklung der Zentren unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielstellung und der gesamtstädtischen Ansiedlungspotenziale näher dargestellt.

## 4.6 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsituation in Haan

Zu den für den Einzelhandel in Haan wesentlichen Rahmenbedingungen zählt:

- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Haan liegt mit rd. 115 deutlich über dem Bundesdurchschnitt.
- Haan liegt innerhalb eines siedlungsstrukturell eng verflochtenen Siedlungsraumes. Auf Grund der räumlichen Nähe zu den Oberzentren Wuppertal, Düsseldorf sowie zu zahlreichen Mittelzentren (u. a. Solingen, Hilden, Erkrath, Mettmann) besteht eine ausgeprägte Wettbewerbssituation des Einzelhandels in Haan mit dem Umland.
- Zugleich fehlen Grundzentren im näheren Einzugsbereich, die sich deutlich auf Haan ausrichten würden; daher hat Haan einen für ein Mittelzentrum verhältnismäßig kleinen Einzugsbereich.

<sup>22</sup> Ergänzend zur rein *bestandsorientierten* Bewertung wird in Kap. 6 zudem die stadtentwicklungspolitische Zielperspektive in die Festlegung der *künftigen* Zentrenhierarchie und -funktionen einbezogen.



Als positiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Haan weist insgesamt eine kompakte Siedlungsstruktur auf. Lediglich die Stadtteile Gruiten-Mitte und -Nord liegen etwas abgesetzt vom Siedlungsbereich im Süden.
- Die Stadt Haan verfügt insgesamt über eine positive siedlungsräumliche Integration des Einzelhandelsangebots.
- Von den 174 Einzelhandelsbetrieben ist nahezu die Hälfte im Innenstadtzentrum von Haan angesiedelt, allerdings verfügen diese nur über rd. 14 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Die Stadt Haan verfügt insgesamt über eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung, sofern das Einzelhandelsangebot mit regionaler Versorgungsfunktion am Standort Industriepark Haan-Ost unberücksichtigt bleibt. Die Stadt Haan weist demnach eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,0 m<sup>2</sup> VKF/EW auf.
- Die ermittelte gesamtstädtische Einzelhandelszentralität ist mit 91 % als unterdurchschnittlich zu bewerten. Ebenso weist die Einkaufsorientierung eine z. T. deutliche Orientierung der Kunden auf das Einzelhandelsangebot außerhalb von Haan auf. Dies lässt auf deutliche Kaufkraftabflüsse zu benachbarten Kommunen bzw. großflächigen Einzelhandelsagglomerationen im Umfeld der Stadt Haan schließen. Die Kaufkraftabflüsse sind insbesondere im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich erkennbar.
- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich rein aus den quantitativen Ausstattungsdaten ein stadtplanerisches Optimierungserfordernis: es besteht eine Zentralität von 73 % im kurzfristigen Sortimentsbereich.

In Haan ergibt sich aufgrund der vorhandenen Struktur des Einzelhandels, welche durch quantitativ z. T. unterdurchschnittliche Ausstattungskennwerte und einen für ein Mittelzentrum unterdurchschnittlichen Zentralitätswert geprägt wird, ein Handlungsbedarf.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Haans für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer sehr aktiven überörtlichen Konkurrenz, die ihr Angebot ständig fortentwickelt.

Andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Optimierungslösungen für diejenigen Aspekte entwickelt werden, die eher kritischer zu bewerten sind. Solche Lösungen sind in den nachfolgenden Teilbausteinen dieses Konzepts in städtebaulicher Sicht als auch funktional zu erarbeiten.

## 5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Bestandsanalyse und -bewertung konkrete Instrumente entwickelt und vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen sowie übergeordnete Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Haan zu erarbeiten.

### 5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In dem Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in Form von nach Branchen kumulierten Verkaufsflächenangaben aufbereitet.

#### 5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Er kann und soll aufgrund seines naturgegebenen, mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert), sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels darstellen.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Haan korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen ist. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Sortimentsbereichen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Haans gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

### 5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die gegenwärtigen und die vergangenen Entwicklungen sowie die angebots- und nachfrageseitigen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Haan werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

Abbildung 11: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens



Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Ziel-Zentralität aufgegriffen.

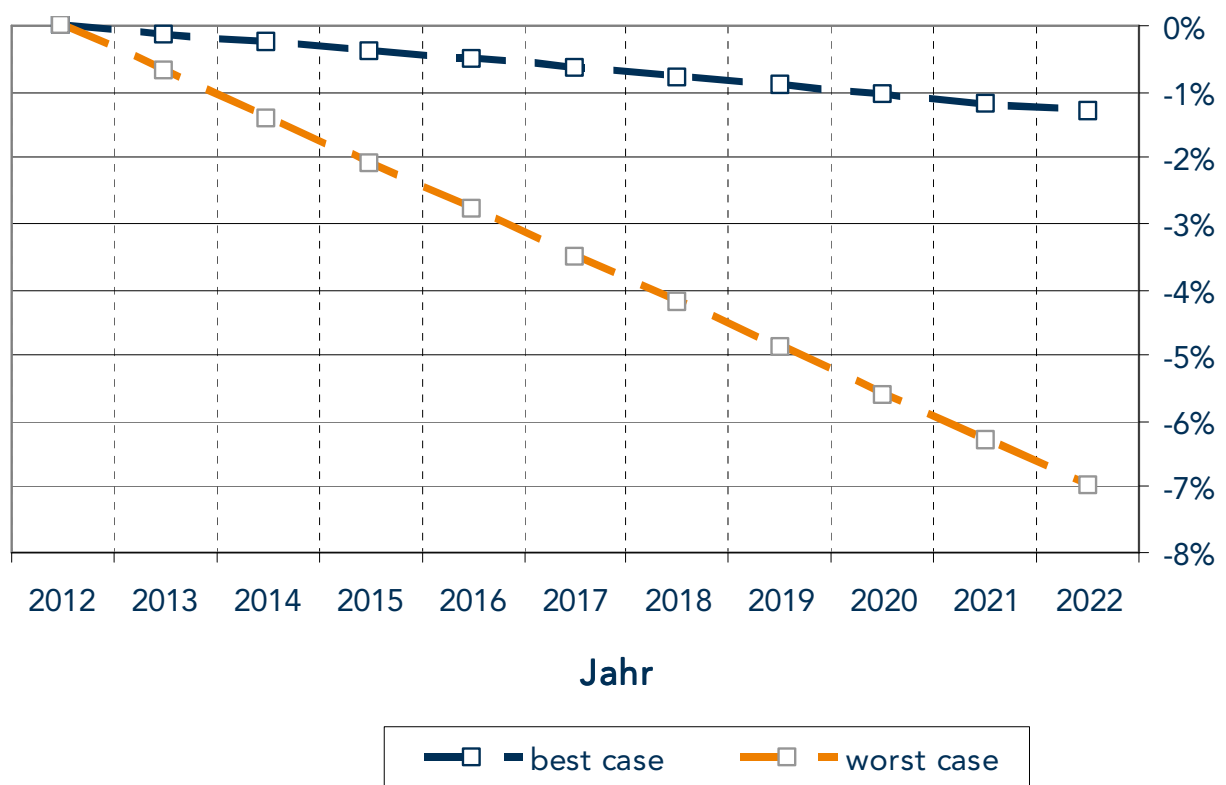
Durch die Darstellung von sowohl zeitlichen und inhaltlichen angebots- und nachfrageseitigen Spannweiten (obere und untere Variante) wird ein Korridor eröffnet, der ein Spektrum an möglichen Entwicklungen aufzeigt. Somit können Politik und Verwaltung sowohl fachlich abgesichert als auch mit der notwendigen Flexibilität – unter Berücksichtigung sich im Zeitverlauf verändernder, teilweise auch konkretisierender angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen – auf zukünftige Einzelhandelsentwicklungen reagieren.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

### Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen Kaufkraft in Haan werden verschiedene Bevölkerungsprognosen zugrunde gelegt. Diese Bevölkerungsprognosen umfassen verschiedene Entwicklungsvarianten, auf die hier zurückgegriffen werden kann: Im Ergebnis ist jedoch festzuhalten, dass für die Stadt Haan aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung – unabhängig von der zugrunde gelegten Variante – keine Impulse für die künftige Kaufkraft zu erwarten sind (vgl. Abbildung 12).

Abbildung 12: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Haan



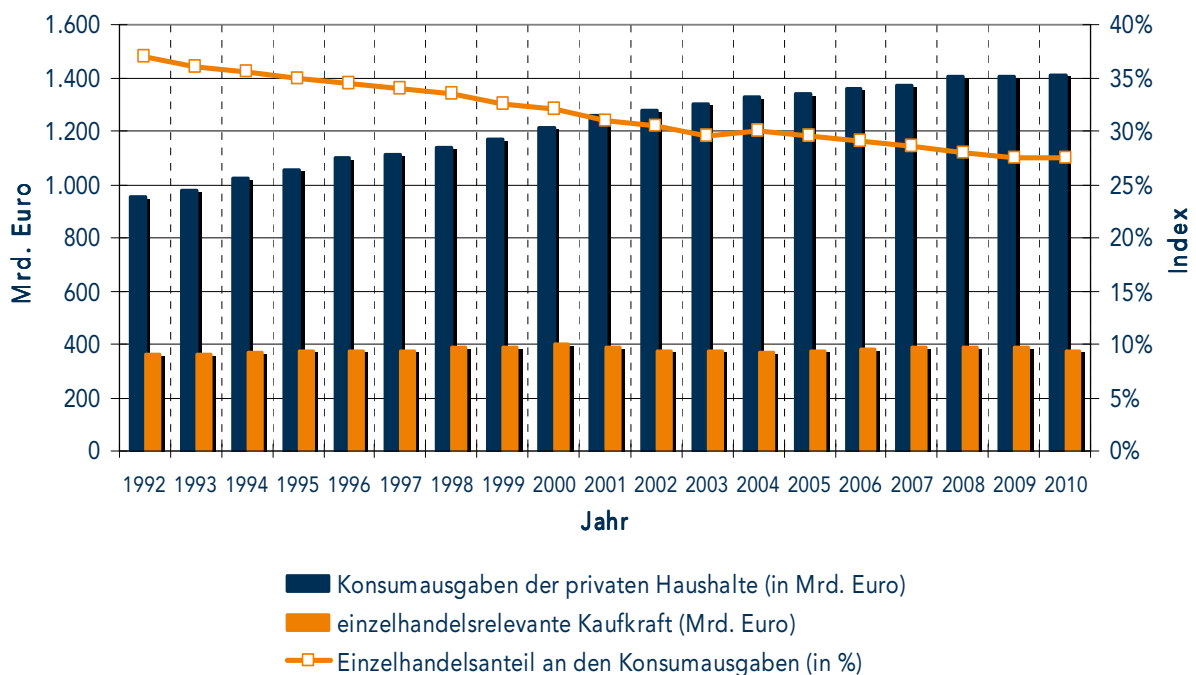
Quelle: Eigene Darstellung;  
 best case: Bevölkerungs- und Schulentwicklungsprognose der Stadt Haan, Stand: 22.11.2012;  
 worst case: IT.NRW 2008.

Neben der rein quantitativen Bewertung der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind in die Prognose der Verkaufsflächenpotenziale zudem die anderweitigen mit dem demografischen Wandel einhergehenden Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung einzustellen, insb. die Verschiebung in der Altersstruktur.

## Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um insgesamt knapp 34 % (rd. 350 Mrd. Euro) auf rd. 1.400 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen stagniert im gleichen Zeitraum bei etwa 360 bis 390 Mrd. Euro je Jahr. So lag der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 1992 noch bei 37 %, während er 2010 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch rd. 28 % ausmacht.

**Abbildung 13: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft**



Quellen: Hahn Gruppe: Real Estate Report - Germany 2006 bis 2010/ 2011; WABE-Institut: Einzelhandel Branchendaten 2007.

In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben<sup>23</sup> seit Jahren. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts der aktuellen unsicheren konjunkturellen Lage für den Einzelhandel und dessen einzelne Branchen nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens werden daher als mögliche Spannweite sowohl eine moderat steigende als auch eine stagnierende Entwicklung eingestellt.

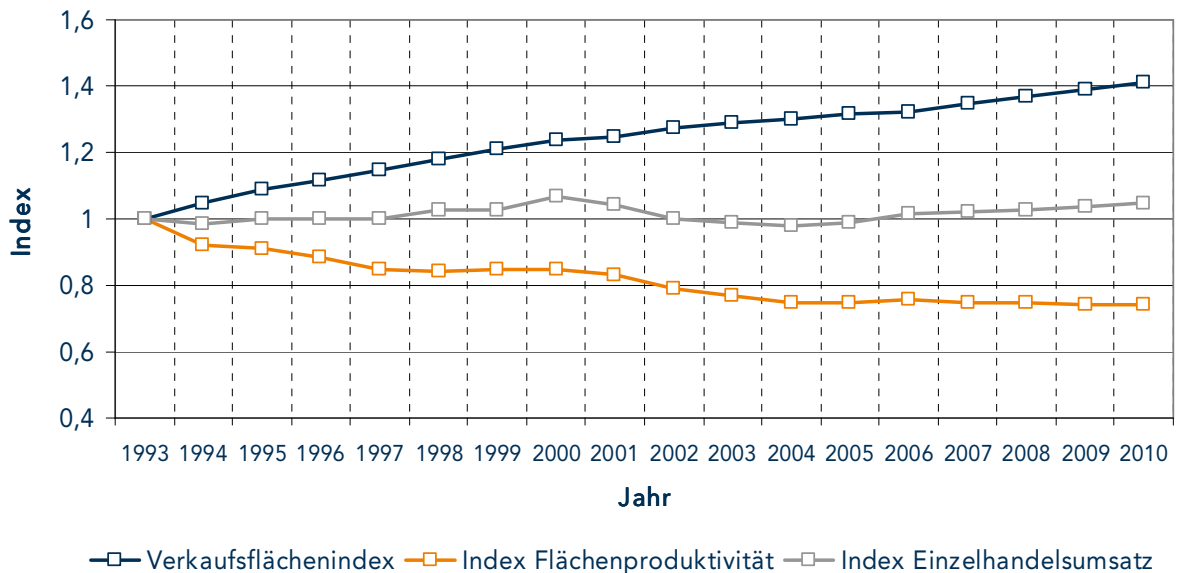
<sup>23</sup> Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf ein zusätzliches absatzwirtschaftlich tragfähiges Entwicklungspotenzial ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Berücksichtigung bei der Prognose der Konsumausgaben im Einzelhandel findet dabei zudem die Verschiebung der Vertriebswege, die einen stetig steigenden Anteil des E-Commerce als nicht stationärer Einzelhandel aufweist. Des Weiteren hat sich in den vergangenen Jahren eine Verschiebung der sortimentspezifischen Kaufkraft ergeben.

## Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 1993 bis 2010 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

Abbildung 14: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2010



Quellen: Hahn Gruppe: Real Estate Report - Germany 2006 bis 2010/ 2011; WABE-Institut: Einzelhandel Branchendaten 2007.

Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter gibt die folgende Tabelle:

**Tabelle 11: Eingangsparameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens**

	Entwicklungsperspektive für Haan bis 2017/ 2022
Bevölkerungsentwicklung	Abnahme bis max. 7 %
Altersstruktur	zunehmend höherer Anteil älterer Menschen
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft <u>pro Kopf</u>	Stagnation mit sortimentsbezogenen Unterschieden
Kaufkraftentwicklung in Haan	Aufgrund des hohen Kaufkraftniveaus und trotz der negativen Bevölkerungsentwicklung ggf. Stagnation der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft
Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	leichte Impulse, da tendenziell steigend

Quelle: Eigene Darstellung.

### 5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Haan

Die Prognose des absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens ergibt sich aus den Annahmen der vorstehend dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen.

Nachfrageseitig wird die Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens in Haan bestimmt durch das Sinken der Bevölkerungszahl und der damit einhergehenden Entwicklung der zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf (Verbrauchsausgabenentwicklung/ Anteil der einzelhandelsrelevanten Ausgaben an Verbrauchsausgaben). Die Prognose der Eingangswerte verdeutlicht max. eine Stagnation bzw. einen Rückgang dieser Eingangsgrößen in den nächsten Jahren, weshalb ein Entwicklungsimpuls im Bereich der Nachfrage nicht zu erwarten ist.

Angebotsseitig eröffnet sich nur in begrenztem Maße ein zusätzlicher absatzwirtschaftlich tragfähiger Verkaufsflächenrahmen durch weiter rückläufige Flächenproduktivitäten.



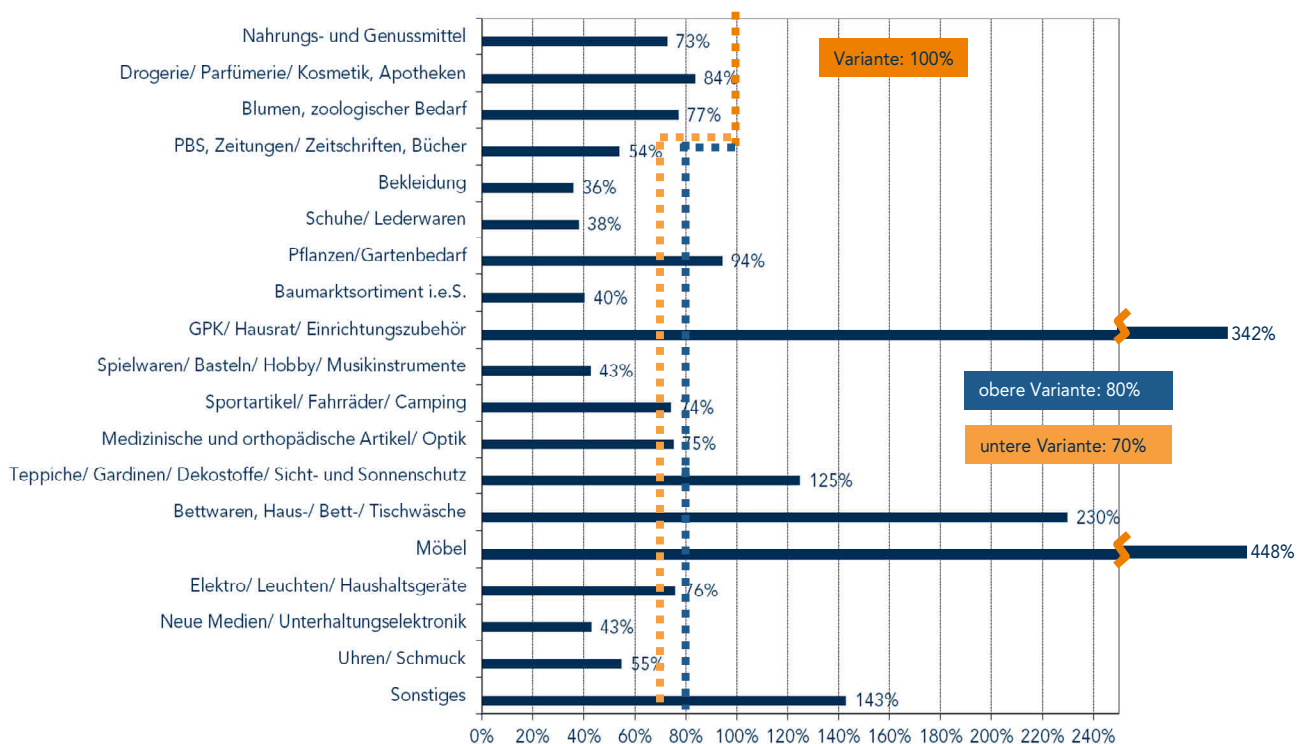
## Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität von Haan beträgt 91 % (vgl. Kap. 4). Hieraus erwachsen nur für einige der Sortimentsbereiche Erweiterungsspielräume bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität (vgl. folgende Abbildung; Ziel-Zentralität als gestrichelte Orientierungslinie).

Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ist dauerhaft eine Ziel-Zentralität von 100 % entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren Kaufkraft vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen.

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs wird in der unteren Variante eine Ziel-Zentralität von 70 % und in der oberen Variante von 80 % angelegt. Eine höhere Ziel-Zentralität wäre mittel- und langfristig zwar wünschenswert, kann aber aktuell aufgrund der Wettbewerbssituation, die geprägt ist durch die umliegenden Mittel- und Oberzentren, nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden. Gleichwohl resultieren bereits aus dieser Ziel-Zentralität Entwicklungsbedarfe für einige Sortimentsbereiche.

**Abbildung 15: Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Ziel-Zentralität**



Quelle: Eigene Annahmen auf Basis der ermittelten Zentralitätswerte.

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

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

**Tabelle 12: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Haan (in m<sup>2</sup> VKF)**

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

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01+02/2012; v = untere Variante, Δ = obere Variante; Werte in m<sup>2</sup> VKF (auf 100 m<sup>2</sup> gerundet); Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen.

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

Die Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume ergibt folgendes Potenzial für die Perspektive bis 2022: Es bestehen rechnerische Entwicklungsspielräume in einer Größenordnung von rd. 9.500 m<sup>2</sup> bis rd. 11.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in einem Betrachtungszeitraum bis 2017 sowie rd. 9.700 m<sup>2</sup> bis rd. 12.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bis zum Jahr 2022. Diese Größenordnung entspricht ca. 15 bis 19 % der aktuell vorhandenen Gesamtverkaufsfläche in Haan. Die Schwerpunkte des Entwicklungsrahmens liegen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, im Sortimentsbereich Bekleidung sowie im Sortimentsbereich Baumarktsortiment i. e. S.

Berücksichtigt man jedoch das bereits langfristig geplante Vorhaben Einkaufcenter Windhövel, wird der sich bietende Entwicklungsrahmen, durch die hierin genutzten Verkaufsflächenpotenziale, wiederum stark reduziert. Rechnerisch wäre demnach in den Sortimentsbereichen Drogeriewaren, Papier, Büro, Schreibwaren/ Bücher, Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren und Neue Medien<sup>24</sup> keine Verkaufsflächenpotenziale mehr vorhanden. Das Verkaufsflächenpotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wäre durch die projektierte Verkaufsflächen von rd. 2.500 m<sup>2</sup> erheblich reduziert.

Für Haan bedeuten diese Prognoseergebnisse,

- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Haans in einigen Sortimentsbereichen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- dass in den Sortimentsbereichen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern nur bedingt zu),
- dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Haaner Zentrenstruktur einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert,
- und dass angesichts des begrenzten Entwicklungsrahmens für einige Sortimentsbereiche der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell müssen diese Ansiedlungsspielräume stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotenzial entspricht einem für den jeweiligen Sortimentsbereich üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren<sup>25</sup> zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die die absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenspielräume überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung

<sup>24</sup> Sortimentsbereich Neue Medien umfasst folgende Sortimente: Computer und Zubehör, Foto und Zubehör, Telekommunikationsgeräte, Unterhaltungselektronik.

<sup>25</sup> Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.

in Haan korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

Beispielhaft werden im Folgenden die rechnerischen Entwicklungsrahmen für einige Sortimentsbereiche mit den zu erwartenden Entwicklungen erläutert.

## **Nahrungs- und Genussmittel**

In diesem Sortimentsbereich ist ein nennenswerter absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen zum Ausbau der Nahversorgung vorhanden. Die Summen (bis 2017 bzw. 2022 bis rd. 3.400 bzw. 3.500 m<sup>2</sup> VKF) entsprechen etwa dem sortimentsbezogenen Flächenbedarf von zwei bis drei mittelgroßen Lebensmittelmärkten. Vor dem Hintergrund der im Vorhaben Windhövel projektierten Verkaufsflächen in diesem Sortimentsbereich sind die Empfehlungen jedoch eher auf ein stark begrenztes Verkaufsflächenpotenzial zu richten, so dass das Verkaufsflächenpotenzial eher einer begrenzten Anzahl von Betriebserweiterungen entspricht. Nähere Empfehlungen zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur werden in Kapitel 6.4 vorgestellt.

## **Bau- und Gartenmarktsortimente**

Im Sortimentsbereich Baumarkt ergibt sich bis 2017 ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen von rd. 1.600 bis 2.300 m<sup>2</sup>. Vor dem Hintergrund der derzeit in Rede stehenden Verlagerungsabsichten des bestehenden Baumarkts von der Böttinger Straße an die Düsseldorfstraße und einer damit einhergehenden Verkaufsflächenerweiterung wäre das ermittelte Potenzial vollständig in diesem Vorhaben gebunden (vgl. Kap. 6.5). Daher ist im Folgenden zu berücksichtigen, dass gerade bei den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen das ermittelte Entwicklungspotenzial nicht als „Grenzwert“ zu interpretieren ist. Abhängig von der Gesamtheit der unternehmerischen Zielkriterien (Einzugsbereich, Marktstrategie auch gegenüber der Konkurrenz, Hinzunahme weiterer Sortimente und Dienstleistungen, Spezialisierung innerhalb des Sortimentsbereichs usw.) kann im Einzelfall eine über die genannte Größenordnung hinausgehende Betriebsansiedlung wirtschaftlich sein.

Stadtentwicklungspolitisch empfiehlt sich eine Verknüpfung zukünftiger Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsoptionen im Bereich der Bau- bzw. Gartenmarktsortimente mit den in diesem Konzept erarbeiteten Empfehlungen für solche großflächigen und nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (vgl. Kap.6.5).

### Üblicherweise zentrenrelevante Sortimentsgruppen

Im Bereich zentrenrelevanter Sortimentsbereiche besteht ein Entwicklungspotenzial für eine nennenswerte Erweiterung des Angebotes. Insbesondere im Sortimentsbereich Bekleidung umfasst das Verkaufsflächenpotenzial Werte von rd. 2.600 m<sup>2</sup> VKF bis 2017 und rd. 2.700 m<sup>2</sup> VKF bis 2022 in der jeweils optimistischen Berechnungsvariante. Im Hinblick auf das Ziel der Innenstadtstärkung ist es empfehlenswert, diese Ansiedlungspotenziale, wie durch das Vorhaben Windhövel planerisch avisiert, künftig schwerpunktmäßig zum Angebotsausbau im Innenstadtzentrum zu nutzen. Vor dem Hintergrund, dass das Vorhaben Einkaufscenter Windhövel die Verkaufsflächenpotenziale in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen beinahe vollständige nutzt bzw. gar leicht überschreitet (z.B. Glas, Porzellan, Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör) soll an dieser Stelle explizit hervorgehoben werden, dass der ermittelte Entwicklungsrahmen gerade dann, wenn der Standort stadtentwicklungspolitisch optimal ist<sup>26</sup> zugunsten einer positiven Gesamtentwicklung des Standortes, überschritten werden kann. Grenzen ergeben sich in solchen Fällen allenfalls aus landesplanerischen und städtebaurechtlichen Zielvorgaben, namentlich dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen.

## 5.2 Fortschreibung der übergeordneten Entwicklungszielstellung für Haan

Für die Stadt Haan werden verbindliche räumliche Ziele zur zukünftigen gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung dargestellt. Basis der künftigen räumlichen Entwicklungsziele sind die im bisherigen Einzelhandelskonzept der Stadt Haan (vgl. CIMA 2003) festgelegten Ziele. Diese wurden vor dem Hintergrund der Ergebnisse der aktualisierten Strukturanalyse, der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Haan, des ermittelten absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens sowie der aktuellen Standort- und Marktanforderungen der Betreiber überprüft und ggf. angepasst bzw. konkretisiert.

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Haan bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden. In Haan sollen zukünftig weiterhin folgende übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung verfolgt werden:

1. Weiterentwicklung des Zentrennetzes: Stärkung der Zentren in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion; gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden;
2. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung: Sinnvolle Standorte sichern, stärken und ergänzen, gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Zentren vermeiden;

<sup>26</sup> Dies trifft hinsichtlich des Innenstadtzentrums uneingeschränkt zu, wengleich dort zwischen einzelnen mikroräumlichen Lagemerkmale deutlich unterschieden werden sollte.

3. Bereitstellung angepasster Sonderlagen des großflächigen Einzelhandels: ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

Abbildung 16: Übergeordnete Entwicklungszielstellung



Quelle: Eigene Darstellung.

Zwischen diesen je nach Sortimentsbereich (zentrenrelevante, zentren- und nahversorgungsrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimente) jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, so dass die Verfolgung des einen Ziels nicht die Umsetzung eines anderen Ziels gefährdet.

Einerseits ist für diese Form der ausgewogenen Zielumsetzung eine genaue Definition der zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich (vgl. Kap. 6.6). Andererseits muss auch das Zentren- und Standortkonzept auf diese Entwicklungszielstellung näher eingehen und sie räumlich konkretisieren. Nicht zuletzt ist auch die Erarbeitung von auf diese Sortimentsgruppen bezogenen Ansiedlungsleitsätzen erforderlich, die in Kapitel 6.7 erfolgt.

## 6 Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept

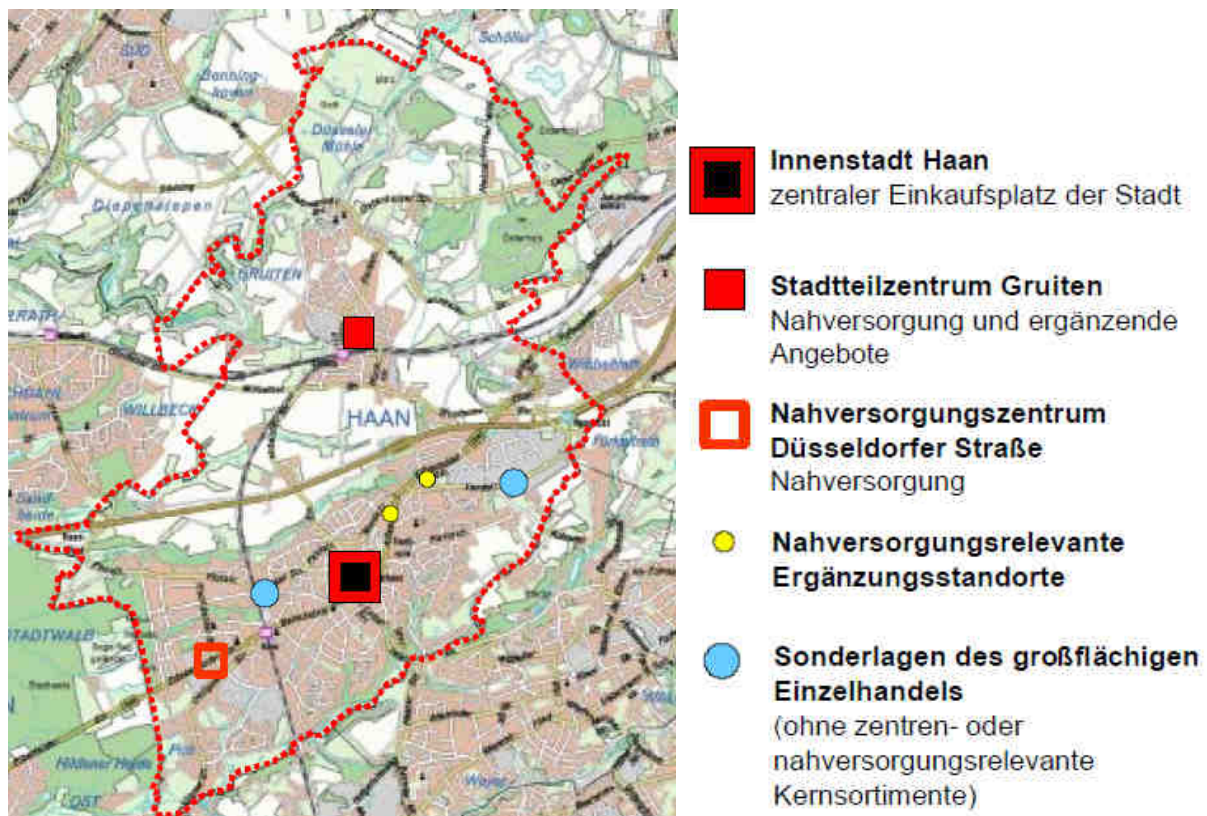
Aufbauend auf die im vorhergehenden Kapitel erörterten übergeordneten räumlichen Entwicklungsziele werden im Folgenden die konkreten konzeptionellen Umsetzungsinstrumente fortgeschrieben. Diese sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (Kapitel 6.1 bis 6.5) die Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Haaner Liste“, Kapitel 6.6) sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (Kapitel 6.7). Das Umsetzungs- und Steuerungskonzept wird komplettiert durch planungsrechtliche Festsetzungsempfehlungen für Haan (Kapitel 6.8).

### 6.1 Das Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Haan

Das Zentrenkonzept definiert die empfohlene künftige gesamtörtliche Zentrenstruktur für Haan unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens, der übergeordneten Entwicklungszielstellungen und der bestehenden städtebaulichen Zielstellungen aus dem bisherigen Einzelhandelskonzept.

Die bisherige Zentrenstruktur in Haan (gem. Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006) stellt sich wie folgt dar:

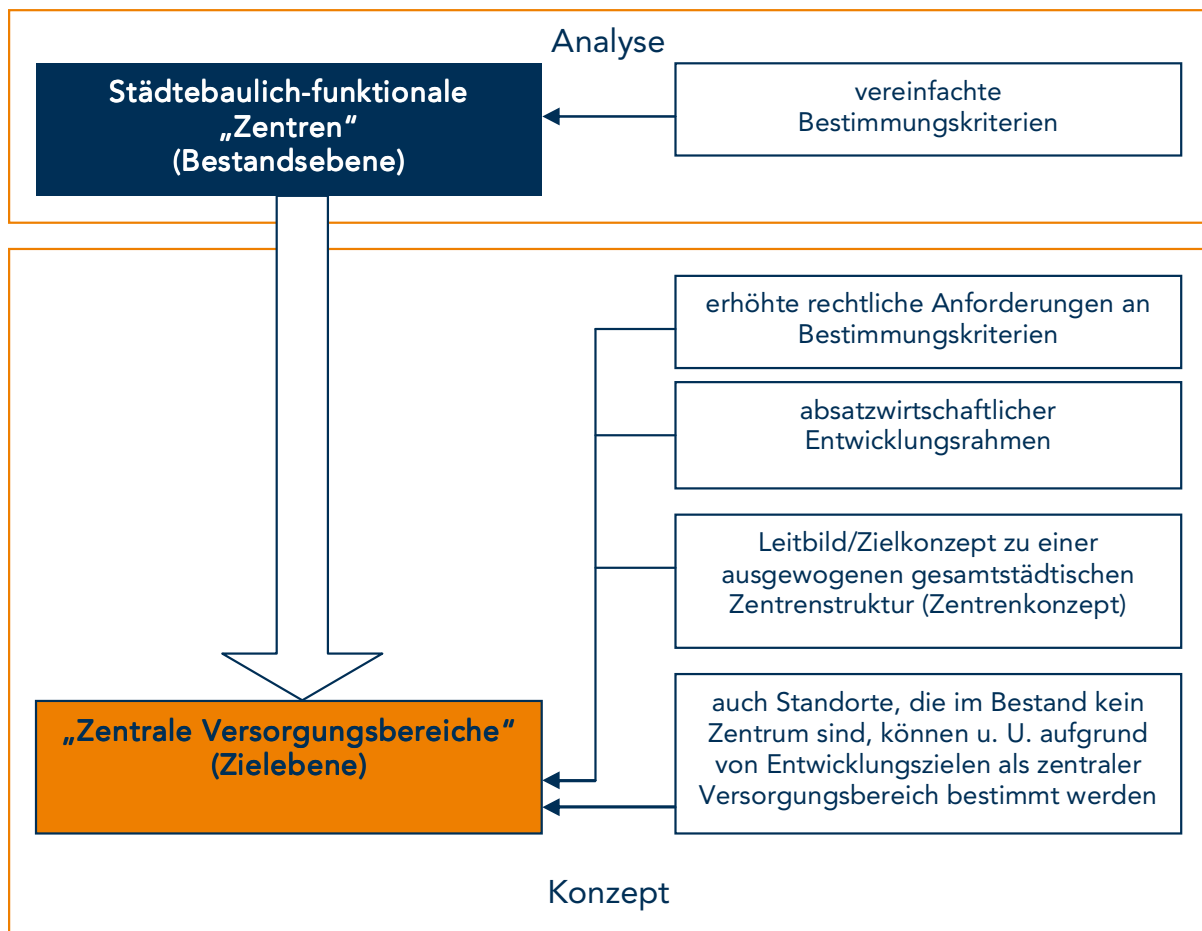
Abbildung 17: Bisheriges Zentrenkonzept



Quelle: CIMA 2006: S. 61

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzepts ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen Zentren als sog. zentrale Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zu legenden Festlegungskriterien werden in Kapitel 2.2 detailliert vorgestellt. Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standort-Bestandsstruktur hinausgeht.

**Abbildung 18: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren**



Quelle: eigene Darstellung.

Vor diesem Hintergrund werden in Haan weiterhin insgesamt drei Zentren als zentrale Versorgungsbereiche empfohlen. Allerdings wird vor dem Hintergrund der Entwicklung der bestehenden Zentren eine geänderte Zentrenhierarchie empfohlen (vgl. Kap. 4.5). Hierarchisch kommt dem Innenstadtzentrum weiterhin die größte Bedeutung zu, gefolgt von den zwei nun beide als Nahversorgungszentren eingestuften Bereiche Gruiten und Düsseldorfer Straße.

Dieser Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung, auf Basis des bestehenden



Einzelhandelbesatzes und unter Berücksichtigung der übergeordneten Entwicklungsziele zugrunde, gelegt, so dass es dauerhaft nicht zu einer wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche untereinander kommt. Das Zentrenkonzept enthält nicht zuletzt auch Empfehlungen zur Fortentwicklung der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche.

**Abbildung 19: Übersicht über das funktionale Zielsystem der zentralen Versorgungsbereiche (empfohlenes Zielkonzept)**

Hierarchische Einstufung	Zielfunktion	Versorgungsfunktion
<b>Innenstadtzentrum Haan</b> Anzahl EH-Betriebe: 78 Gesamt-VKF (in m <sup>2</sup> ): 9.150	Gesamtstädtische Versorgungsfunktion mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern	Gesamtstadt (rd. 30.800 EW)
<b>Nahversorgungszentrum Gruitzen</b> Anzahl EH-Betriebe: 15 Gesamt-VKF (in m <sup>2</sup> ): 1.100	Versorgungsfunktion primär im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um die Grundversorgung in den sonstigen Bedarfsbereichen für die zugeordneten Siedlungsbereiche	für die Stadtteile Gruitzen-Mitte und Gruitzen-Nord (rd. 5.500 EW)
<b>Nahversorgungszentrum Düsseldorf Straße</b> Anzahl EH-Betriebe: 7 Gesamt-VKF (in m <sup>2</sup> ): 2.850		für die westlichen Siedlungsbereiche des Siedlungskörpers Haan (rd. 7.500 EW)

Quelle: Eigene Darstellung.

Obschon mehrere weitere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen lassen, weisen sie nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf (s. Einzelhandelsbestand an der Bahnhofstraße). Insbesondere ist bei diesen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen usw.) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass diese Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten.

## 6.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

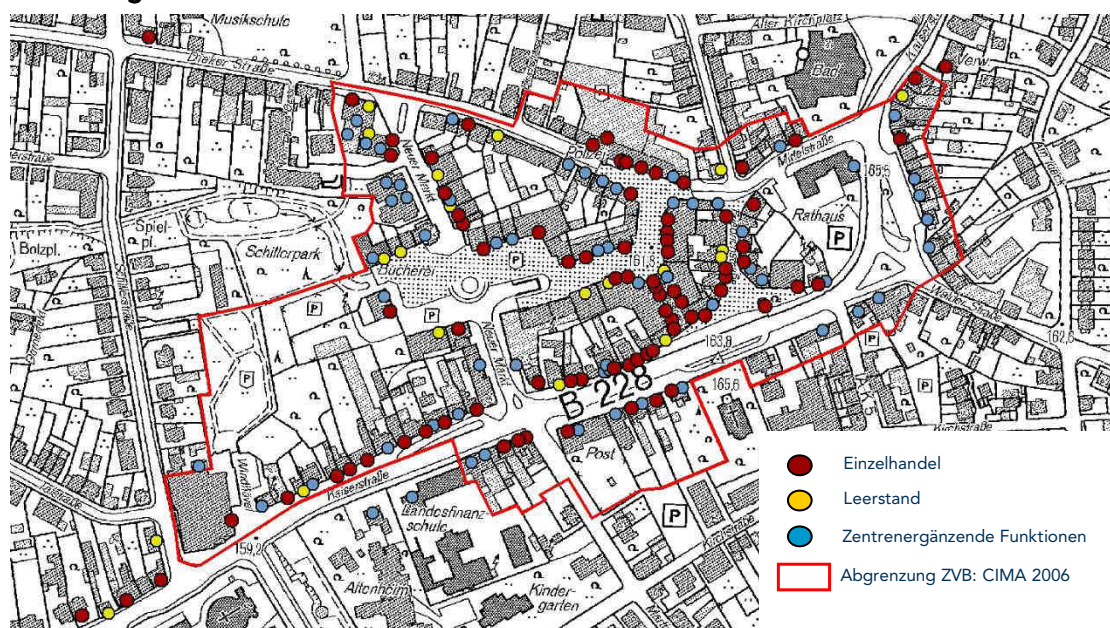
Das Innenstadtzentrum ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Haan. Als städtebauliches Zentrum der regionalplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll es grundsätzlich Angebotsschwerpunkte für kurzfristig sowie mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter.

Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen; er trägt somit erheblich zu einer vitalen kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei, unterstützt auch durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsstruktur sowie nicht zuletzt Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll das Innenstadtzentrum somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt fördern.

### 6.2.1 Städtebaulich-funktionale Struktur des Innenstadtzentrums

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

Abbildung 20: Haaner Innenstadtzentrum



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2012; Kartengrundlage: Stadt Haan.

### **Verkehrliche Erschließung des Innenstadtzentrums**

Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine sehr gute Anbindung: Die überörtliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr wird durch die Nähe zur BAB 46 gewährleistet. Über die B 228, die das Innenstadtzentrum direkt erschließt, sowie über weitere (über-)örtliche Verbindungsstraßen ist das Innenstadtzentrum weiterhin sowohl aus dem gesamten Stadtgebiet als auch darüber hinaus gut zu erreichen.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Innenstadtzentrum durch die Haltestelle Haan-Markt des Linienbusnetzes angeschlossen. Darüber hinaus befinden sich entlang der B 228 weitere Haltestellen. Im Wesentlichen kann das Innenstadtzentrum aus allen Ortsteilen per Linienbus erreicht werden. In einer Entfernung von rd. 1.000 m westlich des Innenstadtzentrums liegt der Bahnhof Haan, welcher eine Bahnanbindung gewährleistet.

Wesentliche Stellplatzanlagen befinden sich am Rathaus im östlichen Bereich des Innenstadtzentrums. Zusätzlich bietet ein unterirdisches Parkhaus, welches über die Kaiserstraße angefahren werden kann, weitere Parkmöglichkeiten.

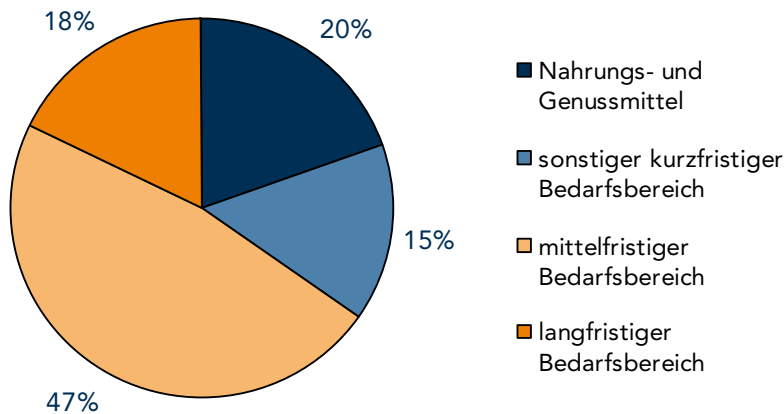
Innerhalb des Zentrums sind die Voraussetzungen für eine fußläufige Erschließung durch mehrere Stichwege (u. a. die Marktpassage), die kleinere Rundlaufmöglichkeiten bieten, sowie die Gestaltung des zentralen Bereichs des Zentrums als Fußgängerzone als gut zu bewerten.

### **6.2.2 Angebots- und Nutzungsstrukturen im Innenstadtzentrum**

Das Haaner Innenstadtzentrum umfasst 78 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 9.150 m<sup>2</sup>. Mit einem Anteil von rd. 45 % aller Einzelhandelsbetriebe und rd. 14 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche bildet es somit den Einkaufsschwerpunkt im Stadtgebiet.

Die Verkaufsflächenverteilung nach Fristigkeitsstufen ist gemessen an der landesplanerischen Zentralitätsstufe des Mittelzentrums insgesamt als der Funktion angemessen zu bewerten. Der Großteil der Verkaufsflächen ist demnach dem mittelfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen. Wie in vielen weiteren Mittelzentren stellt jedoch auch der kurzfristige Bedarfsbereich mit rd. 35 % der Verkaufsflächen – davon wiederum über die Hälfte Nahrung- und Genussmittel – einen bedeutenden Angebotsfaktor im Innenstadtzentrum dar.

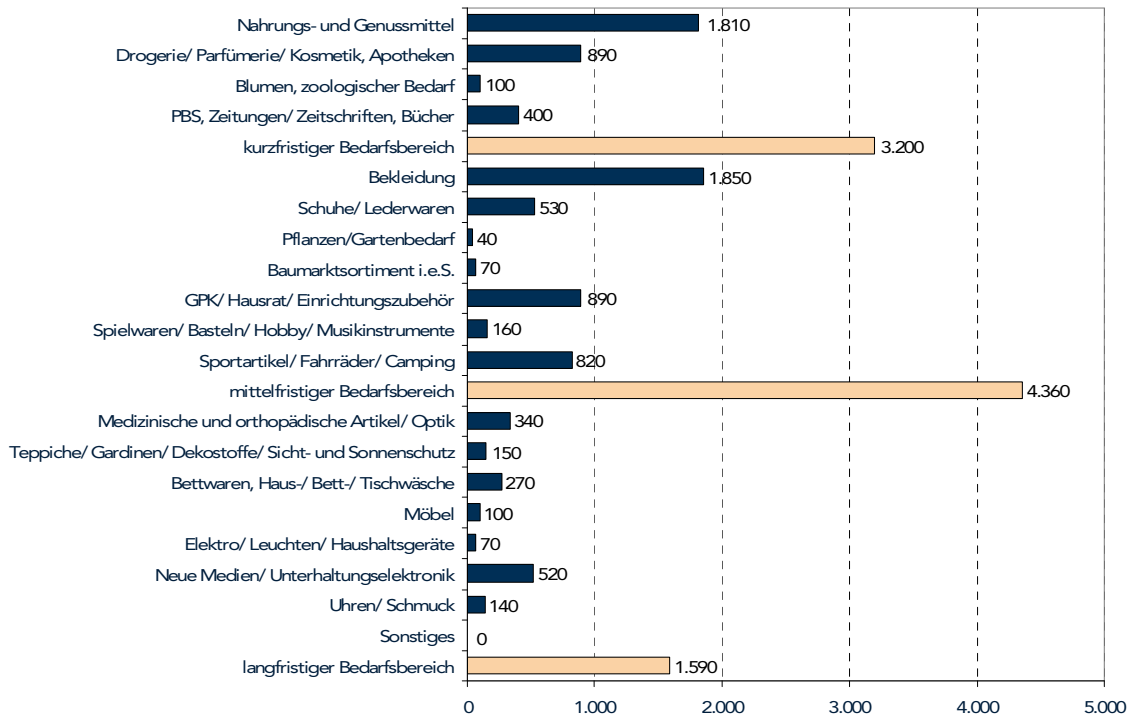
Abbildung 21: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2012.

Die Schwerpunkte des Einzelhandelsangebots im Innenstadtzentrum von Haan liegen gemessen an der sortimentspezifischen Verkaufsfläche mit rd. 1.850 m<sup>2</sup> im Bereich Bekleidung bzw. mit rd. 1.800 m<sup>2</sup> im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Die Verkaufsflächen der sonstigen Sortimentsgruppen betragen zwischen rd. 40 m<sup>2</sup> und 890 m<sup>2</sup>.

Abbildung 22: Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum



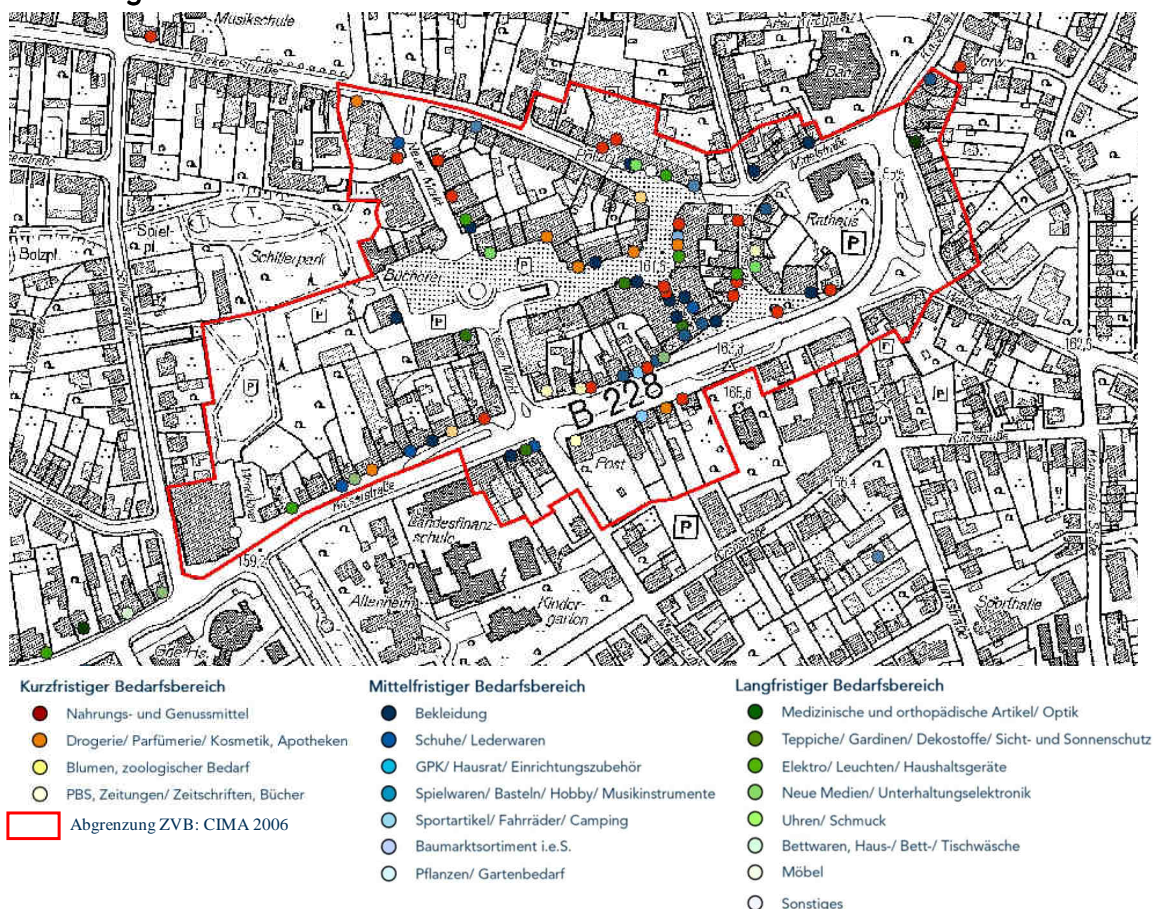
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2012, auf 10 m<sup>2</sup> gerundet.

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

Das Angebot generiert sich in der Summe überwiegend aus Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs (vgl. vorstehende Abbildung). Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs werden zu rd. einem Fünftel der Gesamtverkaufsfläche angeboten.

Insgesamt ist im Innenstadtzentrum eine räumliche Angebotsmischung gegeben, dennoch lassen sich auch kleinräumige Differenzierungen nach Sortimentsschwerpunkten feststellen. Der Standortbereich Dieker Straße übt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit einem Lebensmittelmarkt eine bedeutende Nahversorgungsfunktion aus. Der Bereich um die Marktpassage im Innenstadtzentrum weist hingegen einen gewissen Schwerpunkt im Bereich Bekleidung auf.

**Abbildung 23: Einzelhandelsbestand nach Branchen im Haaner Innenstadtzentrum**



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2012; Kartengrundlage: Stadt Haan.

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

Setzt man das Einzelhandelsangebot des Haaner Innenstadtzentrums mit vergleichbaren Innenstädten ins Verhältnis muss man jedoch feststellen, dass das Haaner Innenstadtzentrum quantitativ betrachtet mit einem Wert von rd. 0,3 m<sup>2</sup> VKF/ EW eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung aufweist (vgl. nachstehende Abbildung).

Abbildung 24: Vergleichende Betrachtung innerstädtischer Verkaufsflächen

Kommune	Verkaufsfläche im Hauptzentrum (in m <sup>2</sup> )*	Einwohner**	Relation VKF je EW (m <sup>2</sup> VKF/ EW)
Betzdorf	13.300	rd. 15.600	0,85
Borken	29.300	rd. 41.700	0,70
Coesfeld	37.800	rd. 36.200	1,05
Geldern	22.700	rd. 33.700	0,67
Ibbenbüren	29.200	rd. 51.600	0,56
Ochtrup	22.700	rd. 19.400	1,17
Mettmann	19.800	rd. 39.200	0,51
Hilden	36.200	rd. 55.500	0,65
Erkrath	12.500	rd. 46.000	0,27
Haan	9.200	rd. 30.800	0,30

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 8/2012; aktuelle Einzelhandelskonzepte der jeweiligen Kommunen; Stadt Haan: Einwohnerangaben Einwohnermeldeamt Stadt Haan, Stand 05/2012;

\*auf 100 gerundet;

\*\*Angaben auf den Websites der jeweiligen Kommunen.

Wie die vorherige Abbildung zeigt kann in vergleichbaren Mittelzentren ein Ausstattungsgrad von 1,0 bis zu 1,2 m<sup>2</sup> VKF/ EW erreicht werden.

Die im Rahmen der Entwicklung der Innenstadt in Rede stehende Verkaufsflächenerweiterung von insgesamt rd. 9.650 m<sup>2</sup> VKF (Vorhabenvariante A)<sup>27</sup> durch das Vorhabens Windhövel ist vor diesem Hintergrund zu bewerten. Dieses Vorhaben stellt eine Verdoppelung der innerstädtischen Verkaufsflächen dar und führt rechnerisch zu einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,61 bis zu 0,67 m<sup>2</sup> VKF/ EW. Dieser Wert ist für ein Mittelzentrum angemessen und stellt auch im regionalen Vergleich zu den umliegenden Mittelzentren keine übermäßige Verkaufsflächenerweiterung dar. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang zudem, dass Haans Nachbarkommunen ihr Einzelhandelsangebot z. T. auch in großmaßstäblichen Entwicklungsvarianten derzeit fortentwickeln<sup>28</sup>, so dass der Wettbewerb zwischen den Einkaufsstandorten in der Region sich verschärfen wird.

<sup>27</sup> vgl. Stadt + Handel 2013 Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse: S.25ff

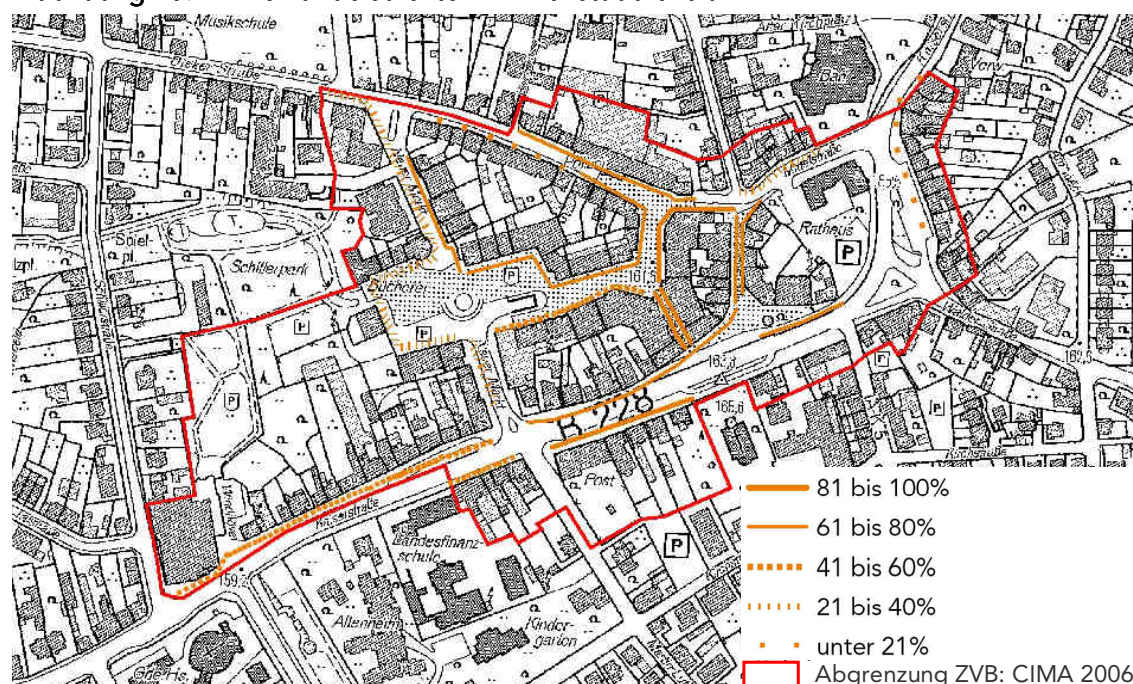
<sup>28</sup> z.B.: Königshof-Galerie und Kö-Karree in Mettmann.

## Vielfalt, Qualität und Dichte des Einzelhandelsangebots

78 Einzelhandelsbetriebe stellen aufgrund der reinen Anzahl ein nennenswertes Angebot dar, das zu einem hinreichenden Versorgungseinkauf und einer gewissen Angebotsvielfalt führt. In den meisten Sortimentsbereichen findet der Kunde im Innenstadtzentrum eine Auswahl an Einzelhandelsbetrieben, die diese als Hauptsortiment anbieten. So gibt es zum Beispiel 17 Betriebe mit dem Hauptsortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, 14 mit dem Hauptsortimentsbereich Bekleidung und 7 mit dem Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken. Selbst in Sortimentsbereichen, die üblicherweise zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zählen, findet der Kunde im Innenstadtzentrum Einzelhandelsbetriebe mit entsprechendem Haupthauptsortimentsbereich<sup>29</sup>.

Der Einzelhandelsbesatz konzentriert sich insbesondere auf die Marktpassage, den Neuen Markt einschließlich der Dieker Straße sowie ein Teilstück der Kaiserstraße. Die höchste Einzelhandelsdichte besteht in der Marktpassage sowie dem nördlich daran angrenzenden Bereich des Neuen Marktes. In diesen Bereichen besteht eine deutliche räumliche Konzentration des Einzelhandelsbesatzes. In den angrenzenden Lagen nimmt die Einzelhandelsdichte ab, insbesondere im westlichen Teil des Marktplatzes und der westlichen Kaiserstraße ist lediglich eine geringe Einzelhandelsdichte vorhanden.

**Abbildung 25: Einzelhandelsdichte im Innenstadtzentrum**



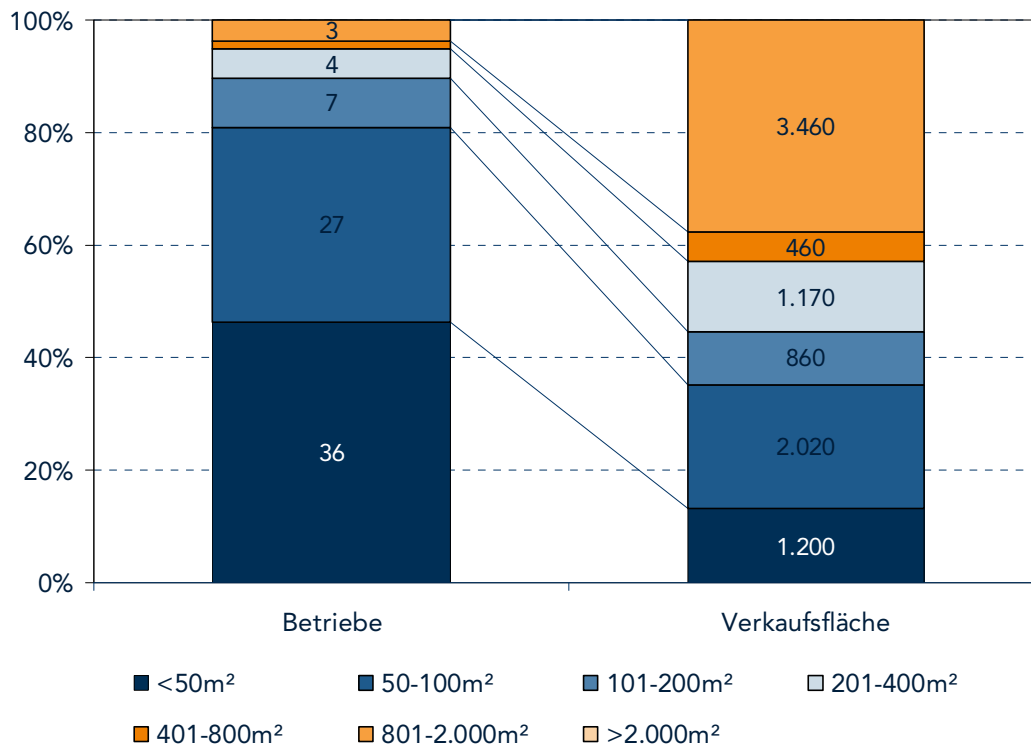
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2012 und 02/2012, Kartengrundlage: Stadt Haan.

<sup>29</sup> Die Vielfalt angebotener Sortimente stellt sich selbstverständlich als sehr viel größer dar, wenn man nicht ausschließlich das Hauptsortiment der Betriebe analysiert: die Einzelhändler komplettieren i. d. R. ihr Hauptsortiment durch weitere Randsortimente.

## Verkaufsflächenstruktur

81 % der Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum verfügen über Ladengrößen von bis zu 200 m<sup>2</sup>. Mittlere (201 m<sup>2</sup> bis 400 m<sup>2</sup>) und große Betriebe (401 m<sup>2</sup> bis > 800 m<sup>2</sup>) sind im Innenstadtzentrum Haans mit insgesamt nur 19 % vertreten. Die durchschnittliche Ladenlokalgröße beträgt rd. 120 m<sup>2</sup> VKF.

Abbildung 26: Betriebsgrößenstruktur im Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2012; VKF auf 10 m<sup>2</sup> gerundet.

Die Kleinteiligkeit (bzw. anders ausgedrückt Feingliedrigkeit) ist prinzipiell positiv zu bewerten, da sie auf gleicher Fläche zu einer größeren Sortimentsdichte und Angebotsvielfalt führt und daher aus Kundensicht einen überaus abwechslungsreichen Einkauf ermöglicht. Insofern ergänzt die Vielfalt der kleinen Fachgeschäfte städtebaulich-funktional die Bedeutung der großen Magnetbetriebe für die Funktionalität des Innenstadtzentrums.

Aus der Feingliedrigkeit ergibt sich erst dann ein Problem für die Innenstadt-Gesamtattraktivität, wenn

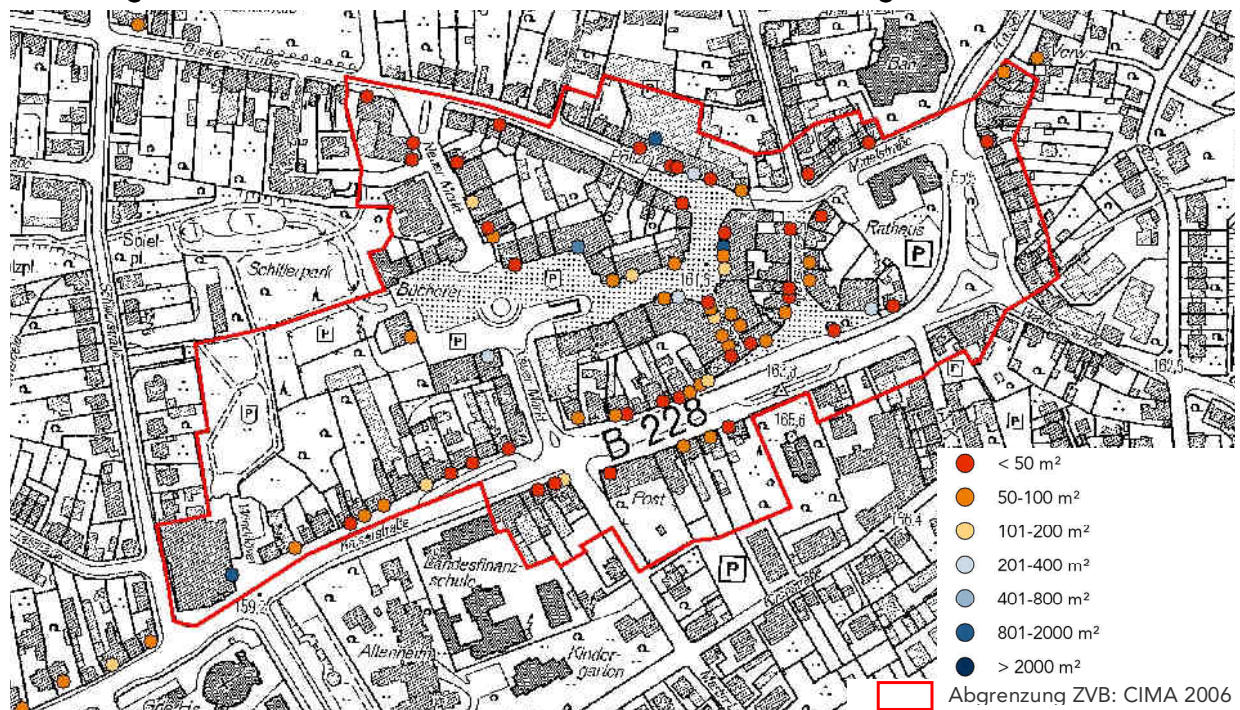
- den kleinen Fachgeschäften zu wenige große Anbieter gegenüberstehen oder die großen Magnetbetriebe gänzlich fehlen,
- eine räumliche Unausgewogenheit von großen bzw. kleinen Ladeneinheiten vorherrscht, so dass sich attraktive Kundenläufe nicht optimal entwickeln können,



- etwa aufgrund einer kleinteiligen historischen Bausubstanz bzw. Parzellenstruktur keine Ansiedlungsflächen für größere ansiedlungsinteressierte Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen
- oder wenn aufgrund der je Laden zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche insgesamt zwar eine breite, nicht aber eine tiefe Sortimentsstruktur angeboten werden kann.

Diese Problemlagen treffen auf das Haaner Innenstadtzentrum zu. Den vielen kleinteiligen Ladeneinheiten steht eine eher geringe Anzahl an großflächigen Magnetbetrieben gegenüber.

**Abbildung 27: Einzelhandelsbestand Innenstadtzentrum nach Ladengrößenklassen**



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

## Magnetbetriebe und Kundenläufe

Der größte Einzelhandelsbetrieb in der Innenstadt ist das Einrichtungs-Kaufhaus Strauss Innovation. Zu den größten Betrieben zählen weiterhin der Lebensmittelsupermarkt Rewe und Intersport-Nöcker mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup>.

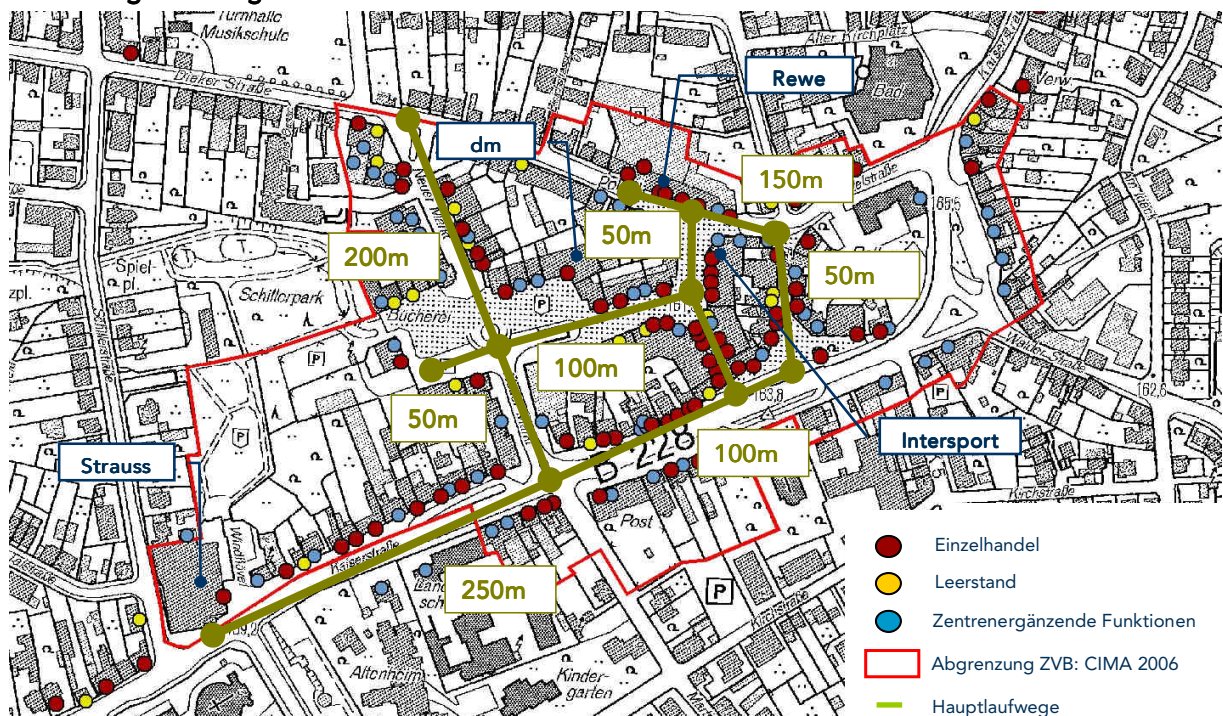
Tabelle 13: Die drei größten Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum

Betriebsname	Hauptsortiment
Strauss	Bekleidung
Rewe	Nahrungs- und Genussmittel
Intersport Nöcker	Sportartikel/ Fahrräder/ Camping

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2012.

Mit Strauss Innovation befindet sich der größte Magnetbetrieb etwas abgesetzt im Randbereich des Innenstadtzentrums. Dies führt im westlichen Teil des Innenstadtzentrums und in Richtung Kaiserstraße zu eher linearen Kundenläufen. Die übrigen Betriebe der Tabelle 16 befinden sich im Norden bzw. Nordosten innerhalb der Fußgängerzone und erfüllen als Magnetbetriebe eine bedeutende Frequenzfunktion.

Abbildung 28: Magnetbetriebe und Kundenläufe



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

Ein Kundenlauf ergibt sich im Wesentlichen entlang des als Fußgängerzone gestalteten Neuen Marktes, vom Marktplatz im Westen über die Marktpassage bis zur Dieker Straße.

Von diesem Hauptlauf zweigen mehrere Verbindungswege (u. a. die Marktpassage) zur Kaiserstraße ab. Die Kaiserstraße als klassifizierte Straße (B 228) trägt aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens jedoch nicht zur Attraktivität der gegebenen Rundlaufoptionen bei.

Trotz der unstreitig erkennbaren Leitfunktion des Einzelhandels ist der analytische Blick ergänzend auf die weiteren Zentrenfunktionen im Innenstadtzentrum zu richten, wenn die Struktur und die Funktionsweise des Zentrums vollständig dargestellt und bewertet werden soll: die großen wie auch kleineren Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen, Banken, Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie die Gastronomie- und Freizeitangebote übernehmen neben dem Einzelhandel selbst – wie oben bereits dargestellt – zusätzlich Magnetfunktionen. Nicht zuletzt fungieren auch die größeren Stellplatzanlagen und Bushaltestellen als Frequenzbringer, die Kunden in das Innenstadtzentrum leiten oder wieder abreisen lassen.

## **Zentrenergänzende Funktionen**

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen die Attraktivität eines Innenstadtzentrums. Daher beziehen die landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche öffentliche und private Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in die Bewertung der Nutzungsdichte und -vielfalt ein.<sup>30</sup>

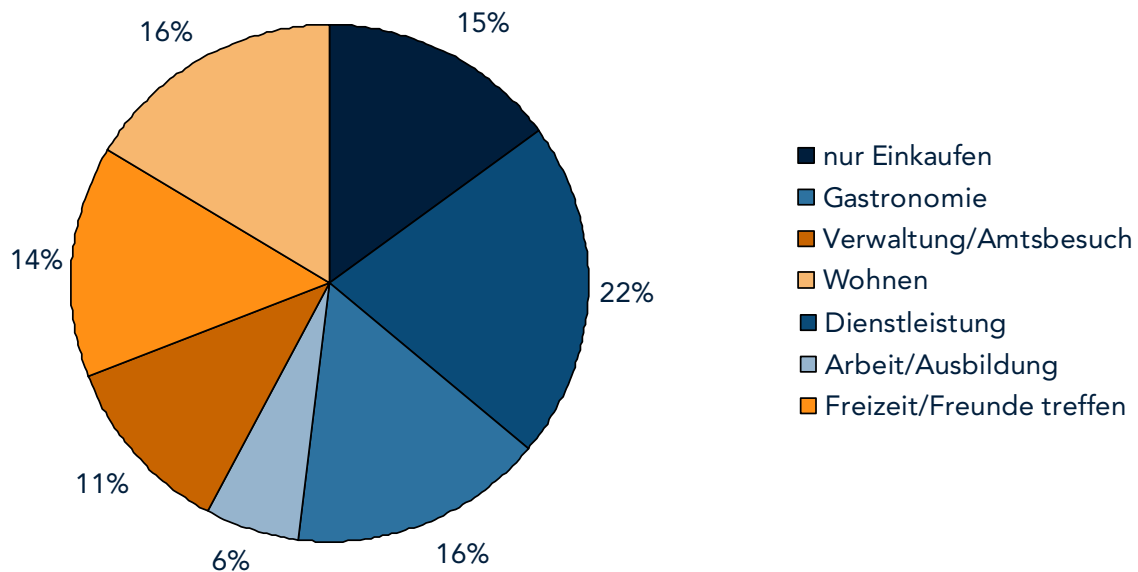
In Haan wurden neben 78 Einzelhandelsbetrieben ferner 85 ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen in Erdgeschosslage im Innenstadtzentrum kartiert. Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Reisebüros, Reinigungen, Schneidereien zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen dieser Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Wie oben bereits erörtert stellen größere Verwaltungsstellen, Schulen, Banken oder etwa die Post relevante Frequenzbringer für den Einzelhandel und alle übrigen Zentrennutzungen dar. Die zentrenergänzenden Funktionen sind räumlich ausgewogen über das Innenstadtzentrum verteilt. Teilräumliche Konzentrationen lassen sich lediglich im nördlichen Bereich des Neuen Markts sowie im östlichen Verlauf der Kaiserstraße feststellen (s. Abbildung 20). Prägend im östlichen Bereich der Innenstadt ist insbesondere das Rathaus an der Kaiserstraße.

Diese mit dem quantitativ hohen Besatz einhergehende große Bedeutung der zentrenergänzenden Funktionen für das Innenstadtzentrum wird auch bei Betrachtung der Besuchsründe deutlich. Lediglich 15 % der Befragten gaben an zum Einkaufen in das Haaner Innenstadtzentrum gekommen zu sein. Das Aufsuchen von gastronomischen bzw. sonstigen Dienstleistungsbetrieben sowie der Amtsbesuch waren zusammen betrachtet für rd. 50 % der ausschlaggebende Besuchsrund (s. Abbildung 29).

---

<sup>30</sup> Vgl. Einzelhandelserlass NRW.

Abbildung 29: Besuchsgrund Innenstadtzentrum



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 09/2012; Mehrfachnennungen möglich (n=844), Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 8/2012.

Auch der Wochenmarkt, der zweimal in der Woche im Haaner Innenstadtzentrum stattfindet, weist eine hohe Bedeutung für das Innenstadtzentrum auf. Rd. 68 % der befragten Passanten verknüpfen an Markttagen den Besuch des Innenstadtzentrums mit dem Einkauf auf dem Haaner Wochenmarkt (Passantenbefragung Stadt + Handel 09/2012).

## Ladenleerstand

Im Innenstadtzentrum standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (08/2012) insgesamt 19 Ladenlokale leer. Während es sich bei einem Großteil der Leerstände um kleinere Ladeneinheiten handelt, zählen auch zwei Ladenlokale mit jeweils rd. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am Neuen Markt dazu. Bezogen auf das Innenstadtzentrum ergibt sich insgesamt eine Leerstandsquote von rd. 12 % an allen verfügbaren Ladenlokalen. Dies stellt einen leicht überdurchschnittlichen Wert für ein Innenstadtzentrum eines Mittelzentrums dar. Diese Einschätzung ist allerdings vor dem Hintergrund, dass die Anzahl der leerstehenden Ladenlokale während der Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts zurückgegangen ist und der geringen Ladenlokalgröße, zu werten. Von der Nachnutzung leerstehender Ladenlokale kann demnach kein deutlicher Entwicklungsimpuls für das gesamte Innenstadtzentrum ausgehen.

Die Leerstände weisen eine überwiegend räumlich verstreute Lage über das gesamte Innenstadtzentrum auf, so dass sie aus Kundensicht weniger ins Auge fallen. Eine leichte Konzentration leerstehender Ladeneinheiten ist zum Erhebungszeitpunkt lediglich im Bereich der Marktpassage zu verzeichnen gewesen.

## **Städtebau und Stadtgestalt**

Das Innenstadtzentrum erstreckt sich rund um den Neuen Markt zwischen Dieker Straße, Schillerstraße und Kaiserstraße. Mit dem Rathaus sowie einigen Gebäudebeständen im Bereich der Fußgängerzone ist in diesem Bereich ein attraktives Raumensemble mit einer gewissen Aufenthaltsqualität entstanden. Durch die Kombination aus historisch gewachsenen Strukturen und während der Nachkriegszeit geprägten Abschnitten entstehen einige abwechslungsreiche Straßenräume, die sich jedoch auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Attraktivität unterscheiden. Die Fassaden sind überwiegend ansprechend gestaltet, zum Teil aber auch sehr funktional gehalten.

Der öffentliche Raum weist insbesondere im Bereich der Fußgängerzone mit dem dort vorgefundenen Mobiliar und Gestaltungselementen eine überwiegend moderne Gestaltung auf. Das Erscheinungsbild in der Innenstadt zeigt sich dennoch teils ambivalent und wird durch vereinzelte Aspekte in der Stadtgestaltung (z. B. punktueller Modernisierungsbedarf beim Bodenbelag und beim Mobiliar) und Bausubstanz beeinträchtigt.

Neben einzelnen sanierungsbedürftigen Fassaden sowie vernachlässigter leer stehender Ladenlokale, deren Erscheinungsbild in der Verantwortung der jeweiligen Immobilieneigentümer liegt, ist es der Stadt Haan insbesondere in Bezug auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes möglich, beispielsweise durch eine Gestaltungssatzung oder Bestimmungen zur Sondernutzung für Warenpräsentation und Außengastronomie, für eine einheitliche Gestaltung und ein für Kunden angenehmes Einkaufserlebnis Sorge zu tragen. Hier ergibt sich hinsichtlich der Warenpräsentation im öffentlichen Raum der Haupt- und Nebenlagen vereinzelt Handlungsbedarf.

## **Innere Organisation des Innenstadtzentrums**

Zur inneren Differenzierung der Haaner Innenstadt werden die Haupt- und Nebenlagen sowie die funktionalen Ergänzungsbereiche im zentralen Versorgungsbereich näher betrachtet. Die Einordnung erfolgt anhand der städtebaulichen und der handelsprägenden Struktur.

Innerhalb des Innenstadtzentrums in Haan bildet sich entlang des nordöstlichen Teils des Neuen Marktes einschließlich der Marktpassage sowie der Dieker Straße bis zum Ende der Fußgängerzone im Westen und der Mittelstraße im Osten eine Hauptlage aus. Der gesamte Bereich ist als Fußgängerzone ausgewiesen und bietet eine überwiegend ansprechende Gestaltung, ergänzende Gastronomieangebote und eine entsprechende Aufenthaltsqualität.

Die Hauptlage wird ergänzt durch weitere Einzelhandelsangebote in den Nebenlagen. Die Nebenlagen werden stärker als die Hauptlage auch durch weitere Zentrenfunktionen geprägt, wie etwa Dienstleistungsfunktionen und Gastronomie. Sie tragen zum Funktionieren des Innenstadtzentrums insgesamt wesentlich bei, da in ihnen wichtige Frequenzbringer

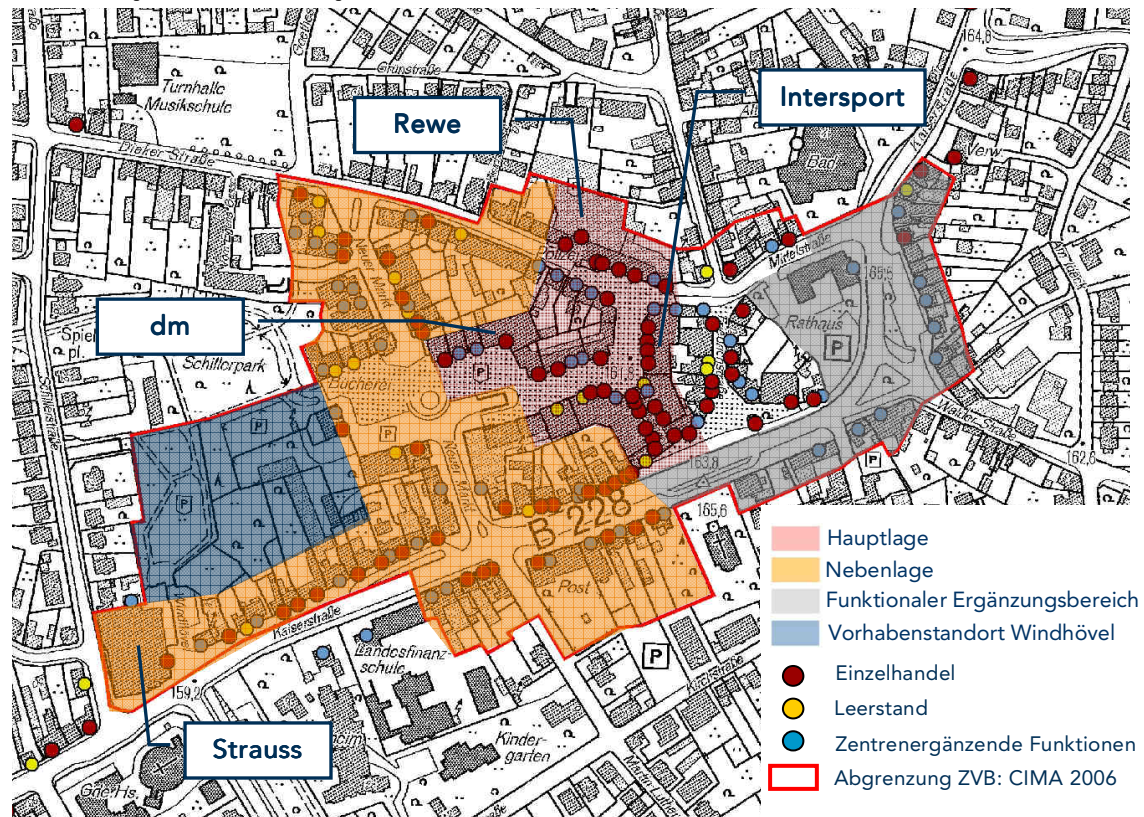
außerhalb des Einzelhandels angesiedelt sind (z. B. die Stadtverwaltung oder vielfältige gastronomische Einrichtungen).

Die als Nebenlagen zu klassifizierenden Bereiche im Innenstadtzentrum von Haan schließen sich an die Hauptlage an und folgen den Achsen Neuer Markt, Dieker Straße, Mittelstraße/Friedrichstraße sowie dem nördlichen Teil der Kaiserstraße.

Ein weiterer Bereich komplettiert als sog. funktionaler Ergänzungsbereich den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum. Er umfasst den Bereich rund um das Haaner Rathaus, zwischen der Mittelstraße im Norden und Kaiserstraße im Südosten.

Der Zusammenhang mit dem Zentrum spiegelt sich in einer noch gegebenen fußläufigen Distanz zur Hauptlage wider. Im Hinblick auf die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs muss dieser funktionale Ergänzungsbereich berücksichtigt und in die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs einbezogen werden. Er beinhaltet zwar nur wenige Einzelhandelsnutzungen, dafür allerdings leisten die zentrenergänzenden Funktionen einen bedeutsamen Beitrag zur Funktionalität des Stadtkerns, indem diese auch als Frequenzbringer für das gesamte Innenstadtzentrum agieren und zu einer zusätzlichen Nutzungsmischung des zentralen Versorgungsbereichs beitragen. In Haan besonders hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang die Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung im Rathaus an der Kaiserstraße.

Abbildung 30: Innere Organisation des Innenstadtzentrums

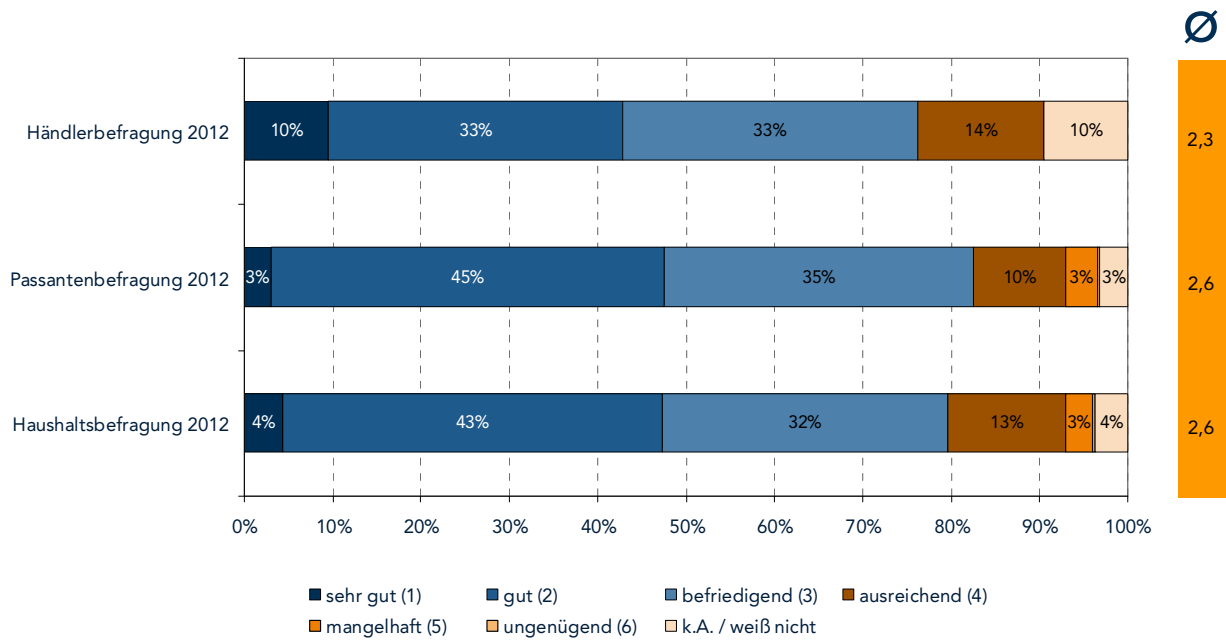


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2012; Kartengrundlage: Stadt Haan.

## 6.2.3 Bewertung des Innenstadtzentrums aus Kundensicht

Nachfolgend werden die im Rahmen der durchgeführten empirischen Bausteine zur Attraktivität der Innenstadt abgefragten Aspekte dargestellt und zentrale Aussagen näher erläutert.

Abbildung 31: Bewertung des Innenstadtzentrums – Qualität der Ware

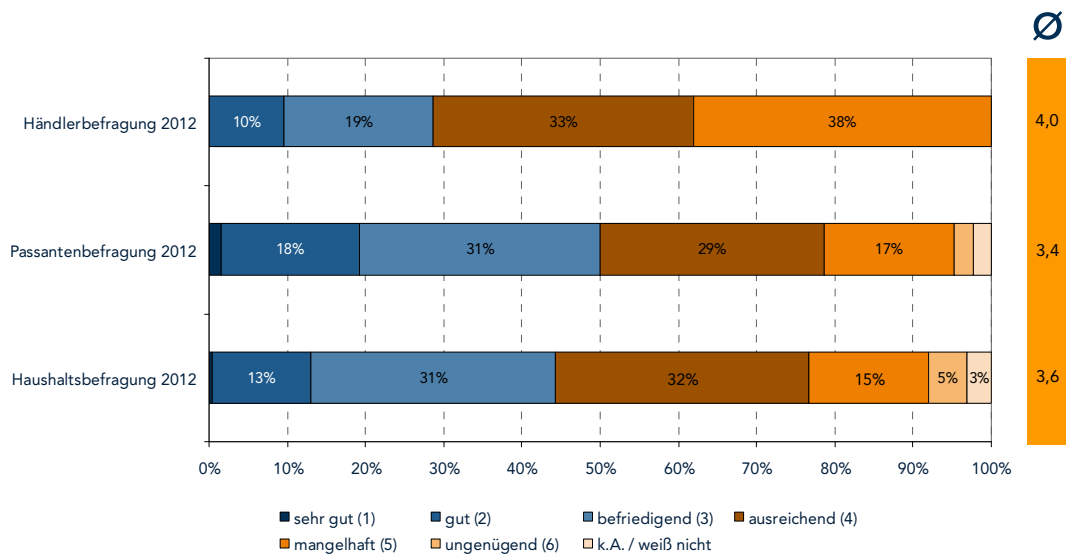


Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 09/2012, n=300; Passantenbefragung 09/2012, n=402; Händlerbefragung 08/2012, n= 24.

Die Qualität der Ware wird von der überwiegenden Mehrheit der Befragten als gut oder zumindest als befriedigend bewertet. Im Durchschnitt ergibt sich für diesen Aspekt sowohl von den Passanten als auch von den befragten Haushalten eine Bewertung von 2,6. Die Einzelhändler sehen die Warenqualität mit 2,3 besser an.



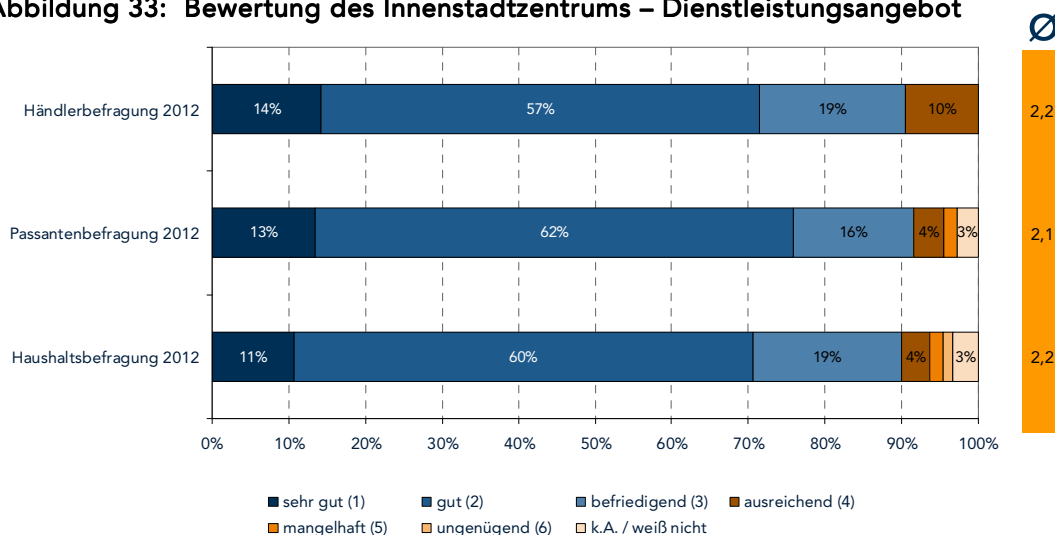
**Abbildung 32: Bewertung des Innenstadtzentrums – Vielfalt der Ware**



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 09/2012, n=300; Passantenbefragung 09/2012, n=402; Händlerbefragung 08/2012, n= 24.

Der Aspekt der Warenvielfalt wird im Vergleich zur Qualität der Waren deutlich schlechter bewertet. Dies korreliert mit dem in der Angebotsanalyse festgestellten unterdurchschnittlichen Einzelhandelsangebot im Haaner Innenstadtzentrum zusammen.

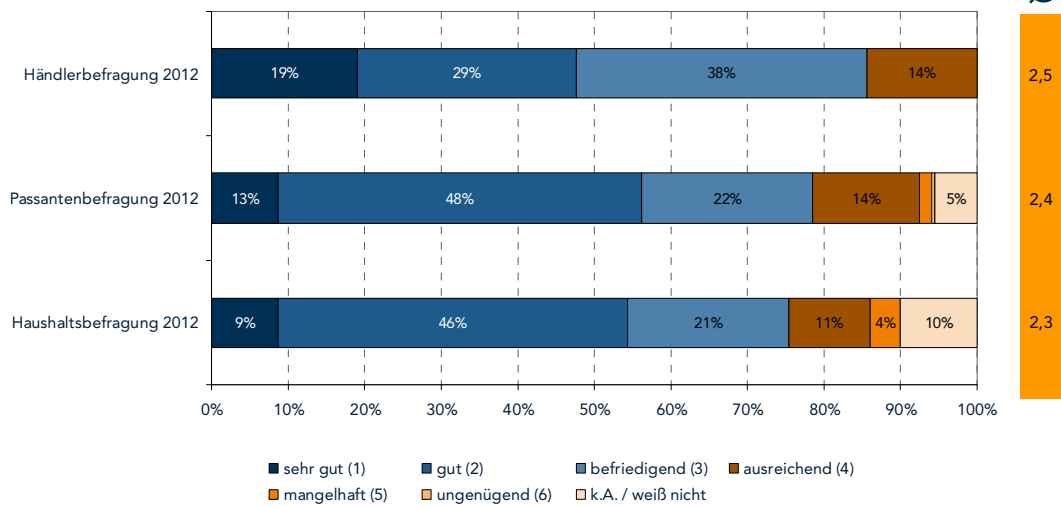
**Abbildung 33: Bewertung des Innenstadtzentrums – Dienstleistungsangebot**



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 09/2012, n=300; Passantenbefragung 09/2012, n=402; Händlerbefragung 08/2012, n= 24.

Über drei Viertel der Befragten erachten das Dienstleistungsangebot im Innenstadtzentrum als sehr gut bis gut. Dies spiegelt die hohe Bedeutung der zentrenergänzenden Funktionen für das Haaner Innenstadtzentrum wider.

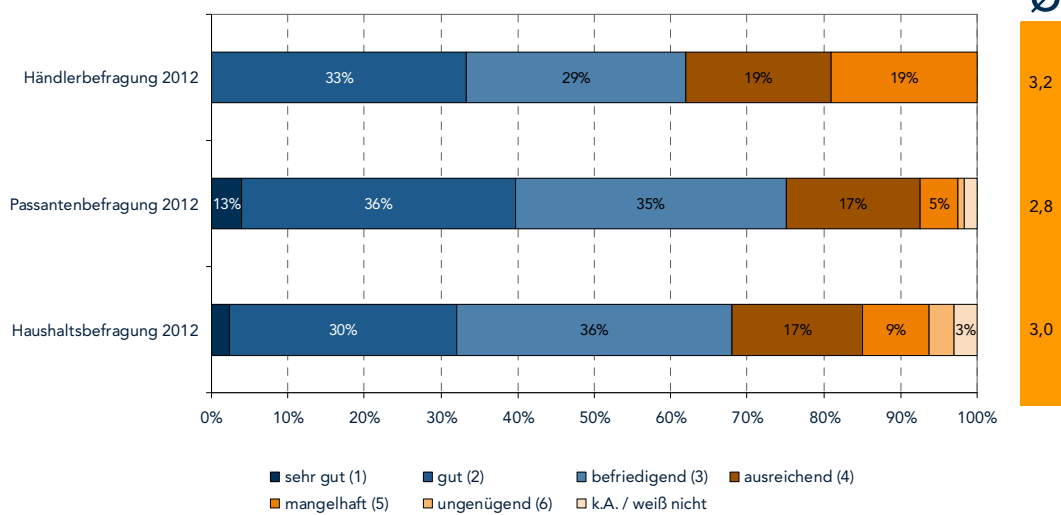
Abbildung 34: Bewertung des Innenstadtzentrums – Gastronomisches Angebot



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 09/2012, n=300; Passantenbefragung 09/2012, n=402; Händlerbefragung 08/2012, n= 24.

Das Gastronomische Angebot des Innenstadtzentrums wird von über der Hälfte der Befragten als sehr gut bis gut eingestuft. Auch dies unterstreicht die große Bedeutung dieser Nutzungsart für das Haaner Innenstadtzentrum.

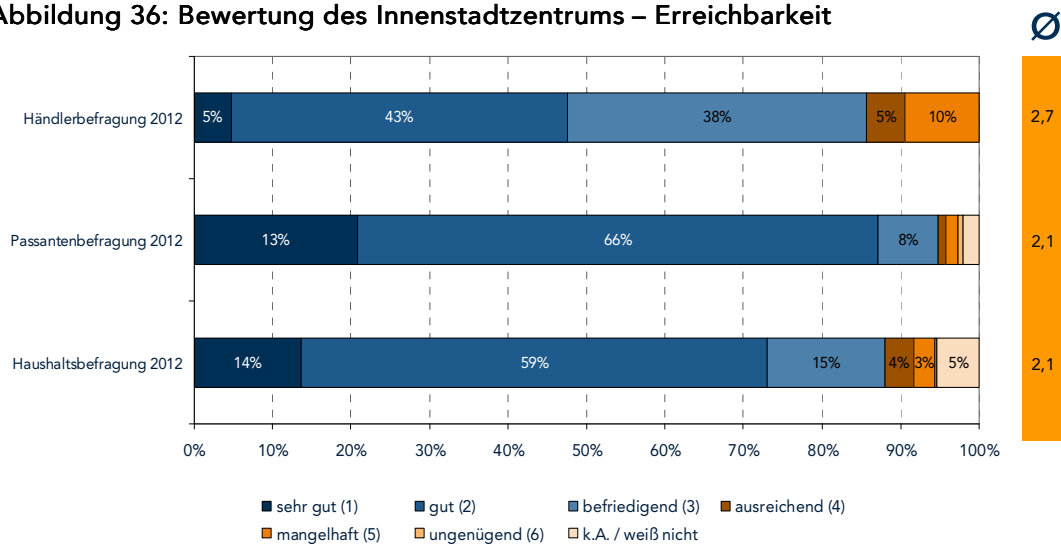
Abbildung 35: Bewertung des Innenstadtzentrums – Bauliches Erscheinungsbild



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 09/2012, n=300; Passantenbefragung 09/2012, n=402; Händlerbefragung 08/2012, n= 24.

Das bauliche Erscheinungsbild wird insgesamt positiv bewertet. Über die Hälfte der Befragten schätzt diesen Aspekt als sehr gut bis befriedigend ein.

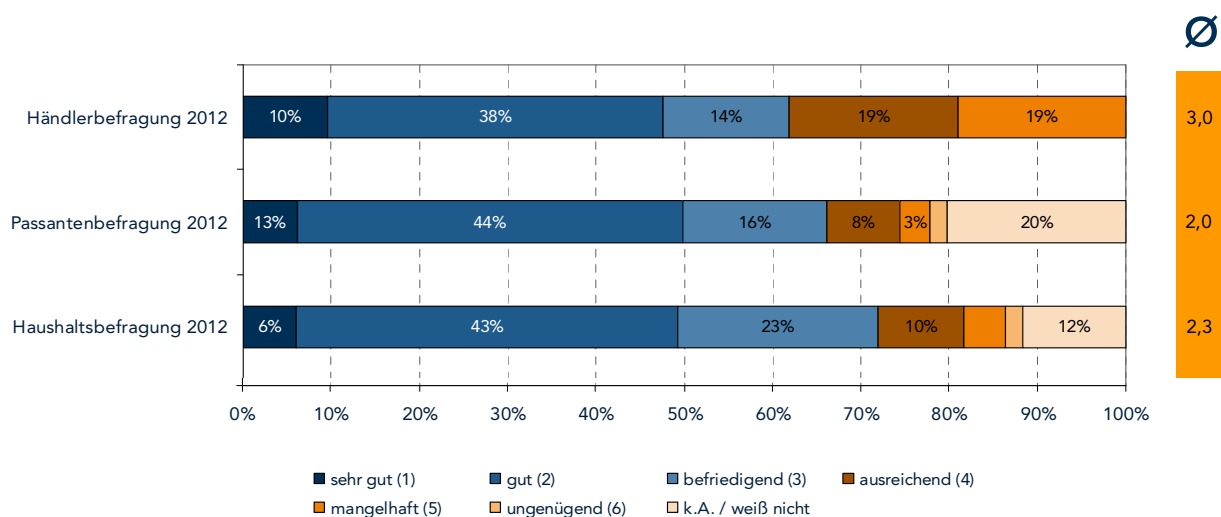
**Abbildung 36: Bewertung des Innenstadtzentrums – Erreichbarkeit**



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 09/2012, n=300; Passantenbefragung 09/2012, n=402; Händlerbefragung 08/2012, n= 24.

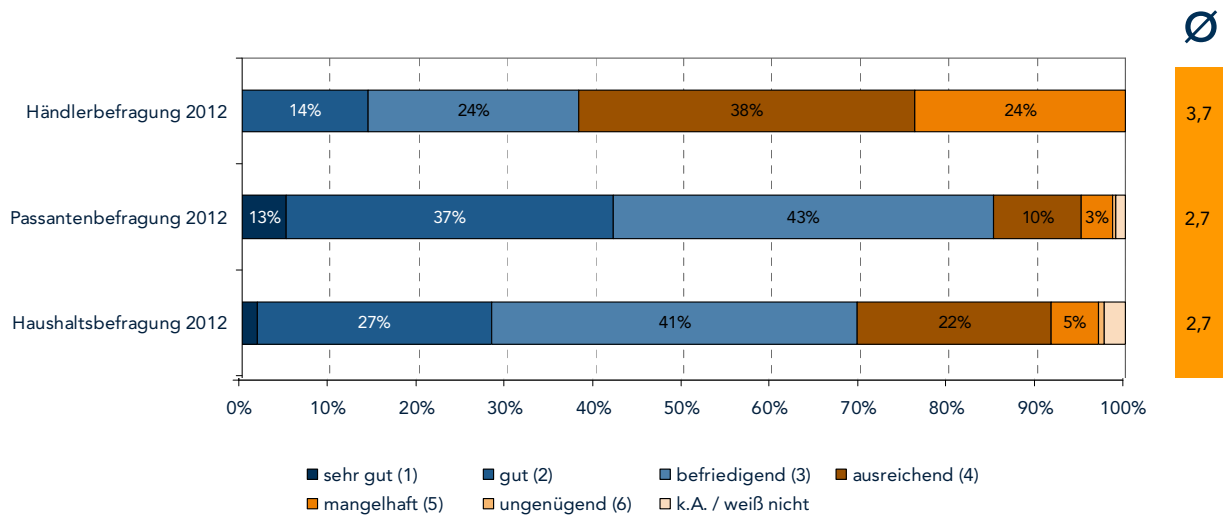
Die Erreichbarkeit des Innenstadtzentrums wurde im Rahmen der Befragung überwiegend positiv bewertet. Rd. drei Viertel der Befragten Haushalte und Passanten schätzten dieses Kriterium als gut bis sehr gut ein. Auch die befragten Einzelhändler sind durch aus mit der Erreichbarkeit des Innenstadtzentrums zufrieden. Dies zeigt auch die Einschätzung zum Parkplatzangebot:

**Abbildung 37: Bewertung des Innenstadtzentrums – Parkplatzangebot**



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 09/2012, n=300; Passantenbefragung 09/2012, n=402; Händlerbefragung 08/2012, n= 24; Stadt Haan 2009.

Abbildung 38: Bewertung des Innenstadtzentrums – Alles in allem



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 09/2012, n=300; Passantenbefragung 09/2012, n=402; Händlerbefragung 08/2012, n= 24; Stadt Haan 2009.

Zusammenfassend nach einem Gesamturteil befragt, äußern sich die befragten Haushalte, und Passanten bezüglich des Innenstadtzentrums mehrheitlich zufrieden. Bei den befragten Einzelhändlern fällt diese Zustimmung allerdings bei weitem nicht so umfassend aus. Allerdings wird eine mangelhafte oder schlechtere Gesamteinschätzung nur von maximal 24 % der Befragten vorgenommen, so dass im Saldo auch der positive Eindruck überwiegt.

Die Ergebnisse der zuvor angeführten qualitativen Einschätzungen zum Haaner Innenstadtzentrum verdeutlichen die Einstellungen der Kunden und Einzelhändler zu ihrem Innenstadtzentrum. Auf den ersten Blick überwiegen zwar die positiven Äußerungen, gleichwohl ist aus verschiedenen Äußerungen auch Handlungsbedarf abzulesen. Es kristallisiert sich insgesamt also eine positive Zufriedenheit heraus, die insb. in dem Teilaspekt Warenvielfalt noch erhöht werden könnte.

## 6.2.4 Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Haaner Innenstadtzentrums

Die Analyse des Haaner Innenstadtzentrums lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Der ZVB Innenstadtzentrum stellt gemessen an der Zahl der Einzelhandelsbetriebe den bedeutendsten Einzelhandelsstandort im Stadtgefüge Haans dar.
- Das Innenstadtzentrum wird neben dem Einzelhandel auch durch andere Nutzungsarten geprägt. Die daraus resultierende Multifunktionalität stellt einen der Besuchsgründe für das Innenstadtzentrum dar.
- Das Innenstadtzentrum weist eine überwiegend ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums mit z. T. hoher Aufenthaltsqualität auf. Allerdings weist der öffentliche Raum punktuell durchaus Modernisierungsbedarf (z. B. im Bereich des Bodenbelags bzw. des Mobiliars) auf.
- Die Haushalts-, Passanten- und Einzelhändlerbefragung lassen grundsätzlich eine insgesamt positive Zufriedenheit mit dem Innenstadtzentrum erkennen, die jedoch insb. in dem Teilaspekt Warenvielfalt noch erhöht werden muss.
- Im Vergleich zu anderen Mittelzentren jedoch stellt sich das Einzelhandelsangebot im Innenstadtzentrum als ausbaufähig dar. Die bisher erfolgte funktionale Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums erscheint insbesondere im Kontext der regionalen Entwicklungen, jedoch noch nicht hinreichend für eine angestrebte deutliche Positionierung als bedeutender Einkaufsstandort.
- Es dominieren überwiegend kleinteilige Ladenlokal- bzw. Immobilienstrukturen im Bereich der gewachsenen Einzelhandelslagen. Eine weitergehende endogene Entwicklung des Einzelhandelbesatzes im Innenstadtzentrum wird vor diesem Hintergrund nicht zur Erreichung der Zielstellung „Stärkung der Innenstadt“ führen.
- Eine impulsgebende, großmaßstäbliche Entwicklung des Haaner Innenstadtzentrums, wie mit dem Vorhaben Windhövel bereits seit Jahren angestrebt, ist daher weiterhin auch aus stadtentwicklungspolitischer Sicht zu empfehlen.

## 6.2.5 Entwicklungsziele und Empfehlungen für das Haaner Innenstadtzentrum

Für das Haaner Innenstadtzentrum können unter Berücksichtigung der angestrebten Versorgungsfunktion und der bestehenden städtebaulichen Ziele<sup>31</sup> insbesondere folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele ausgesprochen werden:

**Tabelle 14: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum**

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sicherung und Ausbau des Innenstadtzentrums als mittelzentraler Versorgungsstandort mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern, durch<ul style="list-style-type: none"><li>- Steigerung der gesamtstädtischen Zentralität durch Rückbindung abfließender Kaufkraft</li><li>- Arrondierung des Warenangebots</li><li>- Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Einzelhandelsangeboten</li></ul></li><li>▪ Sicherung und Stärkung der bestehenden Betriebsstruktur: (großflächige) Magnetbetriebe und kleinteilige Fach- und Spezialgeschäfte,</li><li>▪ Stärkung der städtebaulich-funktionalen Einzelhandelsschwerpunkte,</li><li>▪ Weiterentwicklung der Funktionsmischung (Gastronomie, Dienstleistung, Kultur, Verwaltung, Wohnen, Bildung, Verkehr etc.).</li></ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

Zum Erreichen dieser übergeordneten Erhaltungs- und Entwicklungsziele müssen konkretisierende Empfehlungen formuliert werden. Diese unterliegen allerdings folgenden Prämissen:

- Der für Haan ermittelte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen sollte gezielt und primär zur Umsetzung der o. g. Entwicklungsziele eingesetzt werden.
- Die räumlich-funktionale Einzelhandelsentwicklung des Innenstadtzentrums sollte weiterhin gemäß einer Weiterentwicklung der Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Haan aus dem Jahr 2006 erfolgen (vgl. CIMA 2006: S. 92ff):
  - Weiterverfolgung des Projekts Windhövel als Impulsgeber für die gezielte Arrondierung des Warenangebots im Innenstadtzentrum
  - Gezielte Weiterentwicklung der bestehenden Betriebe
  - Stärkung der Multifunktionalität der Innenstadt

Vor diesem Hintergrund werden folgende Empfehlungen im Detail formuliert:

1. Erweiterung und Stärkung des Innenstadtzentrums durch eine Entwicklung des Projekts Windhövel mit marktadäquaten und zukunftsfähigen Einzelhandelsangeboten. Hierbei ist allerdings die Entwicklung des Vorhabens Windhövel nicht als Selbstzweck zu verstehen.

<sup>31</sup> Vgl. Einzelhandelskonzept der Stadt Haan aus dem Jahr 2006; u. a. insbesondere Entwicklung Impulsgeber Windhövel, bzw. Steigerung der Multifunktionalität.

Das Vorhaben soll demnach so ausgestaltet sein, dass es Synergieeffekte für die bestehenden Einzelhandelslagen ermöglicht. Daher ist auf eine entsprechende Verkaufsflächendimensionierung zu achten<sup>32</sup>. Neben dieser funktionalen, auf die VKF bezogene, Abstimmung ist das Vorhaben jedoch auch aus städtebaulichen bzw. stadtgestalterischen Aspekten, insb. bezogen auf die Gestaltungselemente Gebäudekubatur, Fassadengestaltung und Eingangssituation bzw. Ausgestaltung von Rundlaufoptionen, mit den bestehenden Strukturen abzustimmen. Zudem kommt der Platzgestaltung am Neuen Markt eine hervorgehobene Bedeutung zu, da dieser perspektivisch eine sog. Scharnierfunktion zwischen dem Projekt Windhövel und den bestehenden Einkaufslagen bildet.

2. Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe und der vorhandenen Branchen- und Betriebsvielfalt auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Innenstadtzentrums resultieren könnten<sup>33</sup>.

3. Stärkung der vorhandenen Magnetbetriebe durch einen zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen (sofern die Angebotsstruktur dieser Magnetbetriebe nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entspricht), und zwar unmittelbar am Objekt selbst oder – sofern die verfügbaren Flächen hierzu nicht ausreichen sollten – in unmittelbarer räumlicher Nähe dazu.

4. Stärkung der Angebotsvielfalt im kurz- und mittelfristigen, teils auch im langfristigen Bedarfsbereich zur Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und zur Steigerung der gesamtstädtischen Zentralität.

5. Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze– insbesondere Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment zur Steigerung der Zentralität Haans.

6. Bildung räumlich-funktionaler Schwerpunkte; Innerhalb des Innenstadtzentrums sind mit der Haupt- und Nebenlage sowie dem funktionalen Ergänzungsbereich abgrenzbare Lagebereiche erkennbar, deren Vorprägung es gilt aufzugreifen und durch eine Strukturierung dieser Lagebereiche (auch durch Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion (bspw. Gastronomie)) sowie die Konzentration von Sortimentsbereichen weiter zu entwickeln und zu stärken.

7. Prüfung von Nachnutzungsoptionen bestehender Leerstände im Innenstadtzentrum; in diesem Kontext auch Prüfung der Anpassung der zumeist kleinteiligen Ladenstrukturen an

<sup>32</sup> Siehe zur Ableitung eines verträglicher städtebauliche verträglichen Verkaufsflächendimensionierung die Ausführungen in der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse (Stadt + Handel 2013).

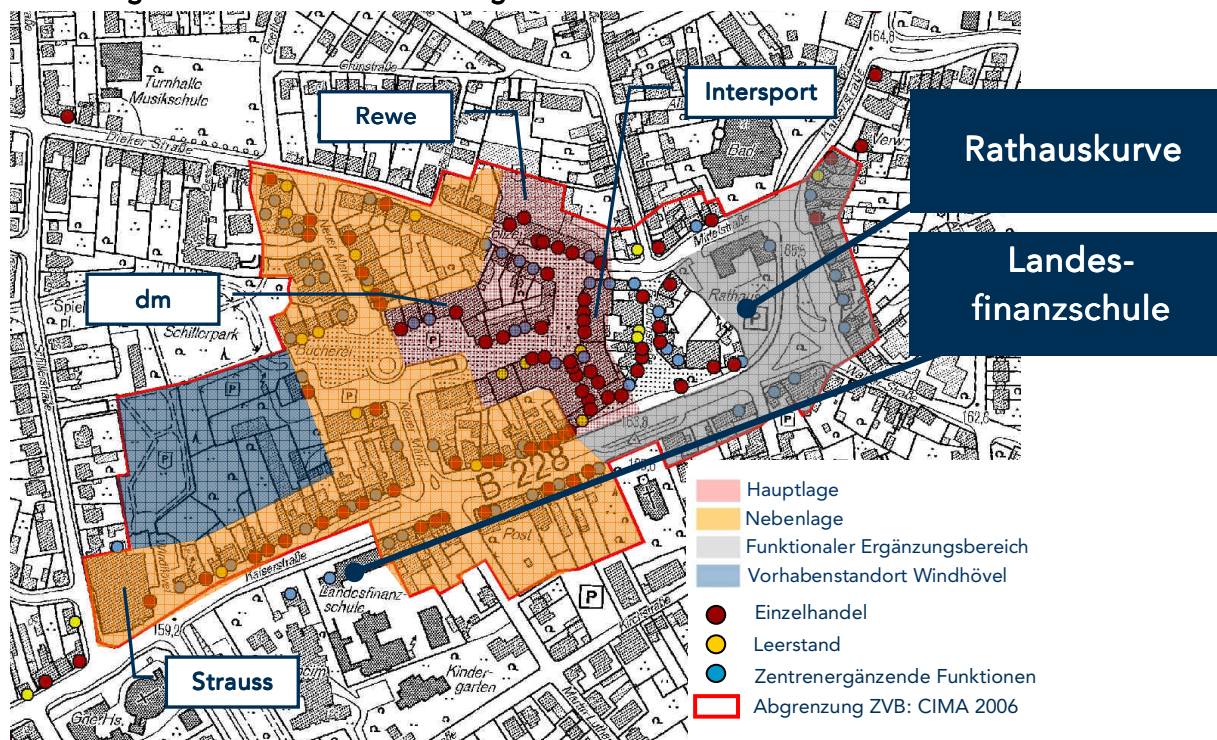
<sup>33</sup> Hierbei – wie bei allen Empfehlungen im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts – stehen nicht einzelne Anbieter im Fokus, sondern im Mittelpunkt der Ziele steht die unternehmens- und wettbewerbsneutrale Funktion der genannten Objekte für den Standort als Ganzes. Insofern ist es für die Empfehlungen und Ziele im Rahmen dieses Konzeptes irrelevant, ob bestimmte Anbieter im Einzelfall ihren Betrieb schließen, sofern sich funktionsgleiche oder -ähnliche Betriebe als Funktionsersatz oder -verbesserung ansiedeln.

gängige Flächenanforderungen (Zielgröße für Filialisten variabel, aber mindestens rd. 200 m<sup>2</sup>). Hierzu sollten Flächenzusammenlegungen als Option unter Einbeziehung der betroffenen Eigentümer erfolgen und die Wirtschaftsförderung lenkende Angebotsplanung betreiben. Für die Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums ist daher eine gezielte Fortführung des bereits seitens der Wirtschaftsförderung der Stadt Haan betriebenen Ladenflächen- bzw. Leerstandsmanagements zu empfehlen, so dass auch weiterhin Einzelhandelsbetriebe gezielt in die bestehenden Einzelhandelslagen gelenkt werden können.

8. Prüfung von Potenzialflächen im Innenstadtzentrum; Innerhalb des Innenstadtzentrums von Haan befinden sich mehrere potenzielle Entwicklungsflächen, die ggf. für einzelhandelsorientierte Umnutzungen bzw. Neunutzungen zugunsten der Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums grundsätzlich entwickelt werden könnten.<sup>34</sup>

Die Flächen wurden hinsichtlich ihres städtebaulich-funktionalen Beitrags zur Innenstadtentwicklung, ihrer Standortrahmenbedingungen sowie sonstiger fachlicher Belange geprüft, um zu einer ersten Einschätzung hinsichtlich der Priorisierung der Flächen aus städtebaulich-funktionaler Sicht zu kommen (s. nachfolgende Tabelle).

**Abbildung 39: Potenzielle Entwicklungsflächen in der Innenstadt von Haan**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2012; Kartengrundlage: Stadt Haan.

<sup>34</sup> Die fachgutachterliche Sicht auf mögliche Entwicklungsflächen ist als nicht abschließend zu verstehen. Ggf. können daher auch weitere Bereiche, die in diesem Einzelhandelskonzept nicht näher beschrieben werden, ergänzend ebenfalls als Entwicklungspotenzial in Erwägung gezogen werden.



Tabelle 15: Kurzcheck potenzieller Entwicklungsflächen innerhalb der Innenstadt von Haan

Potenzielle Entwicklungsflächen	Bewertungskriterien		
	Städtebaulich-funktionaler Beitrag zur Innenstadtentwicklung	Standort-rahmenbedingungen	Sonstige Fachbelange
<b>Rathauskurve</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Potenzial zur Ausbildung einer bipolaren Struktur</li> <li>▪ Potenzial zur Ausbildung einer städtebaulich attraktiven Raumkante</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage grenzt an Nebenlage im funktionalen Ergänzungsbereich</li> <li>▪ Flächengröße und –zuschnitt für Einzelhandelsentwicklung nur mäßig geeignet</li> <li>▪ Gute verkehrliche Erschließung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ derzeitige Nutzung: Parkplatz</li> </ul>
<b>Landesfinanzschule</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Potenzial für großflächige Einzelhandelsentwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ist nicht Teil des zentralen Versorgungsbereichs</li> <li>▪ Abgesetzte Lage zur Hauptlage des ZVBs aufgrund der Trennwirkung Kaiserstraße (Verkehrsbelastung)</li> <li>▪ Flächengröße und –zuschnitt für großmaßstäbliche Entwicklung geeignet</li> <li>▪ gute verkehrliche Erschließung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ derzeitige Nutzung: Landesfinanzschule</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Städtebauliche Ordnung der Fläche empfehlen</b></li> <li>▪ <b>Einzelhandelsentwicklung nur nachrangig zu empfehlen (Priorität Projekt Windhövel)</b></li> <li>▪ <b>Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen zu priorisieren</b></li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Primär keine Einzelhandelsentwicklung zu empfehlen, da geeignetere Flächen zur Stärkung des Innenstadtzentrums vorhanden sind</b></li> </ul>		

Quelle: Eigene Darstellung.

Sobald konkrete Einzelhandelsvorhaben für einzelne Standorte diskutiert werden, bietet sich eine tiefer gehende fachgutachterliche Bewertung an, um bestmögliche Entwicklungsimpulse für die Innenstadt zu generieren. In einer solchen Detailbewertung können Empfehlungen u. a. zu folgenden Aspekten erarbeitet werden:

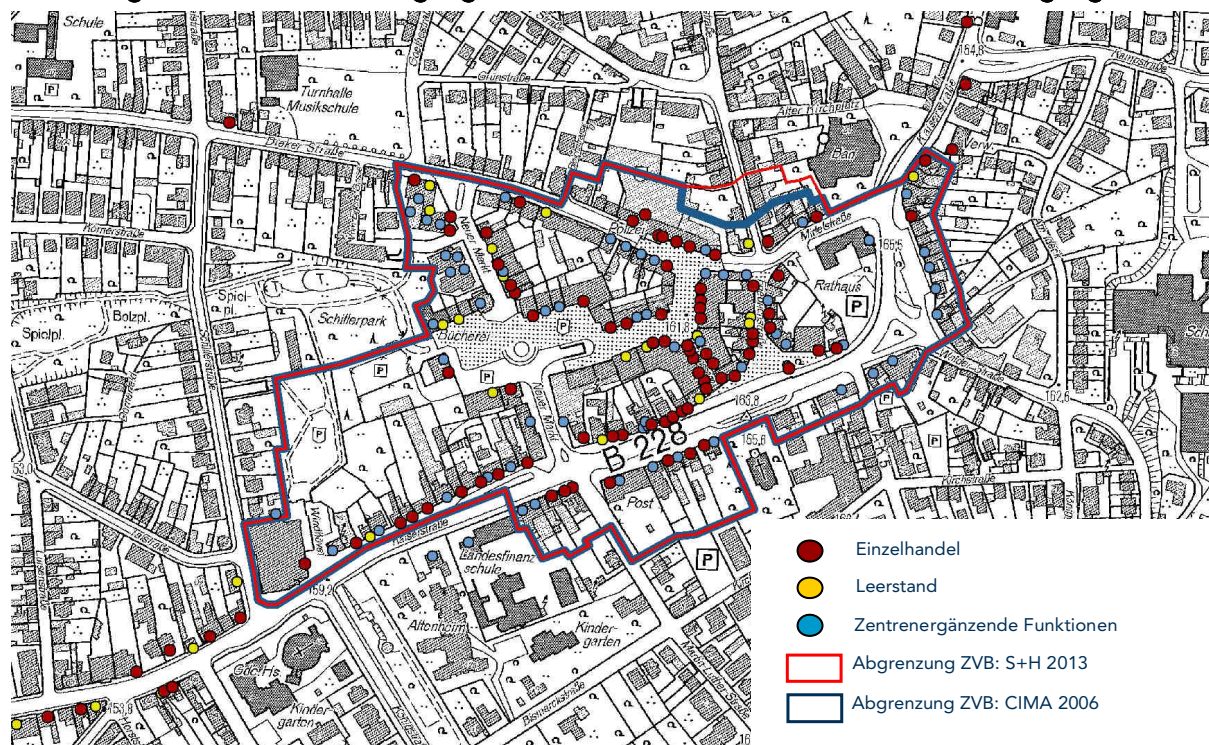
- Welche bauliche Ausprägung und Anbindung sollte auf den potenziellen Entwicklungsflächen verwirklicht werden, um jeweils größtmögliche Synergieeffekte mit den verschiedenen Teillagen des Innenstadtzentrums zu erreichen?

- Welche Ankermieter und welche weiteren Einzelhandelsangebote sind zur Bereicherung des Innenstadtzentrums auf den jeweiligen Potenzialflächen zu empfehlen? Wie kann der Branchenmix der Innenstadt verbessert werden?
- Welche Größenordnung einer Einzelhandelsansiedlung ist als noch verträglich für die verschiedenen Teillagen des Innenstadtzentrums zu bewerten?

## 6.2.6 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs liegen die in Kapitel 2 angeführten Angrenzungskriterien zugrunde; ein wesentliches Kriterium ist dabei der zusammenhängende Einzelhandelsbesatz. Die räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

**Abbildung 40: Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2012; Kartengrundlage: Stadt Haan.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum umfasst somit nicht nur die Hauptlage des Einzelhandels, sondern auch die beschriebenen Nebenlagen sowie funktionalen Ergänzungsbereiche und die Potentialfläche Windhövel. Und entspricht somit der Abgrenzung des bestehenden Einzelhandelskonzepts.

Die Festlegungsempfehlung berücksichtigt diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere also die Fußgängerzone mit ihren relevanten Kundenläufen und mit ihren Magnetbetrieben sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen.

Es ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kapitel 2.2) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs:

- Im Wesentlichen erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich auf den räumlichen Bereich zwischen der Dieker Straße im Norden, der Kaiserstraße im Süden und Osten sowie der Schillerstraße und dem Schillerpark im Westen. Im Südwesten wird der zentrale Versorgungsbereich um die Potenzialfläche des Vorhabens Windhövel, welches in direktem räumlichen Zusammenhang mit dem Kernbereich der Innenstadt steht, ergänzt.
- Im Norden orientiert sich die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs am Verlauf der Dieker Straße. Ab dem Kreuzungsbereich Dieker Straße/ Goethestraße nimmt der zentrale Versorgungsbereich die nördliche Bebauung mit ihrem Einzelhandelsbesatz sowie Bereiche entlang der Friedrichstraße mit auf. Die Abweichung von der bestehenden räumlichen Abgrenzung in diesem Bereich erklärt sich aus bestehenden städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Haan, die daher bauplanungsrechtlich diesen Bereich als Kerngebiete gem. § 7 BauNVO ausweisen. Im weiteren Verlauf orientiert sich die Abgrenzung entlang der Mittelstraße bis zur Kreuzung Mittelstraße/ Kaiserstraße, wobei die nördliche Häuserzeile auch einen Teil des zentralen Versorgungsbereiches darstellt.
- Der weitere Verlauf der östlichen Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches verläuft entlang der Kaiserstraße.
- Im Süden wird der zentrale Versorgungsbereich im Wesentlichen von der südlich angrenzenden Bebauung der Kaiserstraße bis zur Finanzschule begrenzt. Von dort aus schließt die Abgrenzung nur noch die nördliche Bebauung bis zur Einmündung der Schillerstraße mit der Potenzialfläche des Vorhabens Windhövel mit ein.
- Die westliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs orientiert sich am rückwärtigen Verlauf der östlichen Grundstücksgrenzen an der Schillerstraße, wobei zwei Parkplätze mit eingeschlossen werden. Von dort aus folgt die Begrenzung der Außengrenze des Schillerparks bis zur Vom-Eigens-Gasse und trifft dort auf die Dieker Straße.

## 6.3 Nahversorgungszentren

Nahversorgungszentren sind zentrale Versorgungsbereiche mit einer Versorgungsfunktion für die zugeordneten Siedlungsbereiche. Sie verfügen im Vergleich zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum über eine deutlich eingeschränkte Angebotsvielfalt sowie städtebauliche Dichte und Nutzungsmischung. Die wesentlichen Magnetbetriebe sind i. d. R. die vorhandenen Lebensmittelmärkte, so dass diesen eine hervorgehobene Bedeutung zukommt. In Haan gelten für die Weiterentwicklung der Nahversorgungszentren die im Folgenden aufgeführten Rahmenbedingungen:

- Die Priorität bei der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche liegt primär auf der Stärkung des Innenstadtzentrums.
- Die ermittelten Verkaufsflächenpotentiale (s. Kap. 5.1), insbesondere in den zentrenrelevanten Sortimenten, sollen vor diesem Hintergrund primär im Innenstadtzentrum gebunden werden.

Dies kann sich auf die Weiterentwicklungsperspektiven von Nahversorgungszentren auswirken.

Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen können für die beiden Nahversorgungszentren Gruitzen und Düsseldorfer Straße die folgenden übergeordnete Erhaltungs- und Entwicklungsziele festgehalten werden:

**Tabelle 16: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für die Nahversorgungszentren in Haan**

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Versorgungsfunktion für die jeweils zugeordneten Siedlungsbereiche</li><li>▪ Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Leitfunktion</li><li>▪ Sicherung und Stärkung von marktgängigen Angeboten primär aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich</li><li>▪ ergänzende Bereitstellung von der Nahversorgung dienenden Angeboten im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich,</li><li>▪ Weiterentwicklung einer der Grundversorgung dienenden Funktionsmischung (Gastronomie, Dienstleistung, Wohnen etc.).</li></ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

Damit die Nahversorgungszentren ihre Funktion als Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich wahrnehmen können, ist das Nahversorgungsangebot funktional zu prüfen und ggf. zu verbessern. Als Orientierungsrahmen kann die folgende idealtypische Angebotsstruktur dienen:

**Tabelle 17: Idealtypische Angebotsstruktur von Nahversorgungszentren**

Nahversorgungsrelevantes Sortiment	Betriebsstruktur
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lebensmittelvollsortimenter und</li> <li>▪ <b>Lebensmitteldiscounter</b> ergänzt um</li> <li>▪ <b>Fachgeschäfte des Lebensmitteleinzelhandels</b></li> <li>▪ <b>Betriebe des Lebensmittelhandwerks</b></li> </ul>
(Schnitt-) Blumen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Floristik Fachgeschäft</b></li> </ul>
Drogeriewaren	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Drogeriefachmarkt</b> oder</li> <li>▪ <b>Randsortiment in Lebensmittelmärkten</b></li> </ul>
Pharmazeutische Artikel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Apotheke</b></li> </ul>
Zeitungen/ Zeitschriften	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Fachgeschäft</b></li> <li>▪ <b>Kioskbetriebe</b> oder</li> <li>▪ <b>Randsortiment in Lebensmittelmärkten</b></li> </ul>
Einzelhandelsnahe Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Banken bzw. Bank-SB-Terminals</b></li> <li>▪ <b>Ladenähnliche DL (z. B. Friseur, Reisebüro, Reinigung, Kosmetik-/ Nagel-/ Sonnenstudio, Fotostudio, Schneiderei, Schuster, Schlüsseldienst, Internetcafé, Versicherung...)</b></li> <li>▪ <b>Post-Agentur</b></li> </ul>
Sonstige Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Ärzte</b></li> </ul>
Gastronomie	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Imbiss, Café</b></li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

Die im Folgenden dargelegten Empfehlungen für die jeweiligen Nahversorgungszentren sind durch eine konsequente Bauleitplanung (d. h. unter anderem Ausschluss von zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an dezentralen Standorten) umzusetzen.

## 6.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Gruiten

### Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

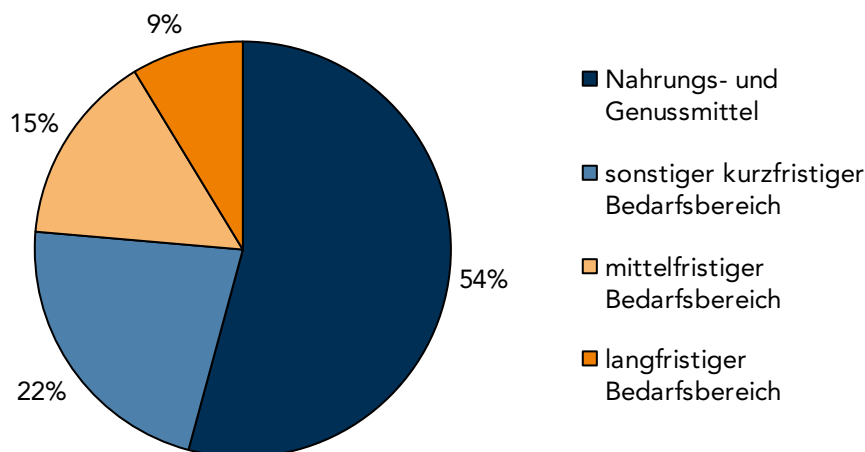
Das Nahversorgungszentrum Gruiten ist verkehrsgünstig an der K 20 gelegen. Durch seine integrierte und zugleich zentrale Lage im Stadtteil Gruiten ist das Zentrum sowohl für den MIV als auch fußläufig für die Bewohner gut erreichbar. Zudem ist die Anbindung an das Schienennetz sowohl für den Regional-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

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

### Angebotsmerkmale und Magnetbetriebe

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

Abbildung 41: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Gruiten



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2012.

In Bezug auf die Verkaufsflächenanteile ist der größte Anteil bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie dem sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich (insgesamt 76 %) zu erkennen.

Angebote für den mittel- und langfristigen Bedarf sind nur untergeordnet vorhanden, wodurch das Nahversorgungszentrum Gruitzen überwiegend der Nahversorgung der im Stadtteil lebenden Bevölkerung dient.

## Empfehlungen

Auf Basis der für die Nahversorgungszentren in Haan festgelegten Erhaltungs- und Entwicklungsziele können für das Nahversorgungszentrum Gruitzen folgende konkrete Empfehlungen festgehalten werden:

**Tabelle 18: Empfehlungen zur funktionalen Verbesserung des Nahversorgungsangebots im Nahversorgungszentrum Gruitzen**

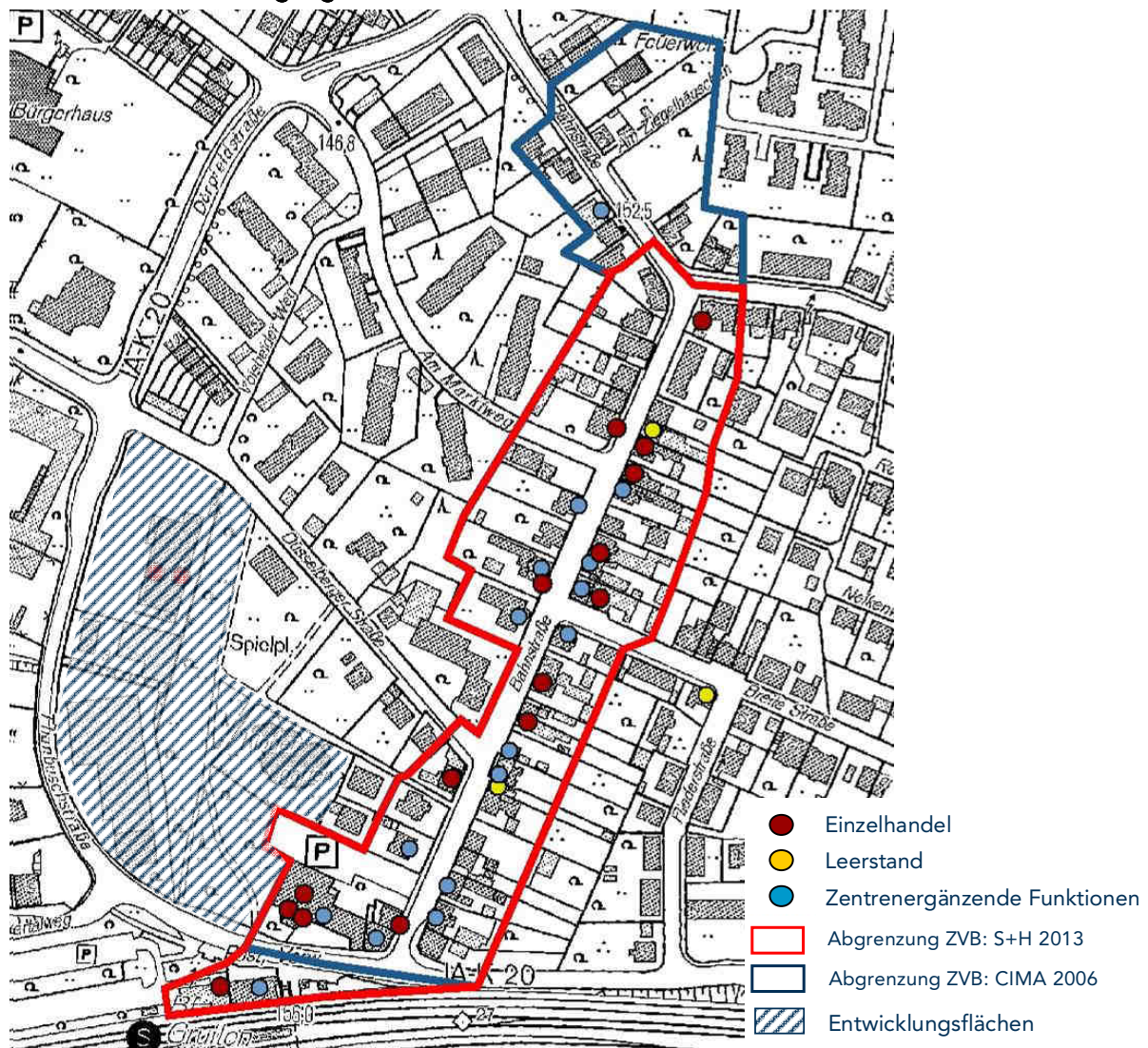
Zielperspektive	Betriebsstruktur	NVZ Gruitzen
Nahrungs- und Genussmittel	▪ LM-Vollsortimenter	→ ggf. Erweiterung
	▪ LM-Discounter ▪ Betriebe des LM-Handwerks	✓ ✓
(Schnitt-) Blumen	▪ Floristik Fachgeschäft	✓
Drogeriewaren	▪ Drogeriefachmarkt oder ▪ Randsortiment in LM-Märkten	→ Stärkung der Randsortimente in LM-Märkten
Pharmazeutische Artikel	▪ Apotheke	✓
Zeitungen/ Zeitschriften	▪ Fachgeschäft, ▪ Kioskbetriebe oder ▪ Randsortimente in LM-Märkten	✓
Einzelhandelsnahe Dienstleistungen	▪ Bank-SB-Terminals	✓
	▪ Ladenähnliche DL (z. B. Friseur, Reinigung, Schuster, Schlüsseldienst, Internetcafé, Versicherung...) ▪ Postagentur	✓ ✓
Gastronomie	▪ Imbiss, Café	✓

Quelle: Eigene Darstellung; ✓ = Betriebstyp vorhanden.

## Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Gruitens als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs liegen die in Kapitel 2 angeführten Abgrenzungskriterien zugrunde; ein wesentliches Kriterium ist dabei der zusammenhängende Einzelhandelsbesatz. Die empfohlene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

**Abbildung 42: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Gruitens als zentraler Versorgungsbereich**



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



Der zentrale Versorgungsbereich bleibt fast ausschließlich gemäß der beschlossenen Abgrenzung im Rahmen des bestehenden Einzelhandelskonzepts (vgl. CIMA 2006) bestehen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Haan:

- Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich beidseitig entlang der Bahnstraße.
- Begrenzt wird der zentrale Versorgungsbereich im Süden von der dort verlaufenden Bahntrasse. Entgegen der bestehenden Abgrenzung ist in die zu empfehlende Abgrenzung das südlich der Thunbuschstraße gelegene Bahnhofsgebäude mit den darin verorteten Ladenlokalen einbezogen.
- Im Norden orientiert sich die Abgrenzung an dem vorhandenen Einzelhandelsbestand und schließt mit der Kreuzung Bahnstraße mit der Gartenstraße ab. Die zuvor mit in den zentralen Versorgungsbereich einbezogenen Flächen im Norden der Bahnstraße, die für die Entwicklung eines weiteren Lebensmittelmarkts vorgesehen waren, werden zukünftig nicht mehr Teil des zentralen Versorgungsbereichs sein, da diese Entwicklung im Bereich Thunbuschstraße/ Düsseldorf Straße mit der Ansiedlung des Netto-Markts erfolgt ist und eine Einzelhandelsentwicklung in diesem Bereich zukünftig nicht mehr realistisch erscheint.

Auf Basis der dargelegten Entwicklungsempfehlungen wurde die räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs geprüft. Aufgrund der bestehenden städtebaulichen Struktur des zentralen Versorgungsbereichs ist davon auszugehen, dass ein Großteil der empfohlenen Weiterentwicklungen in den jeweiligen Sortimentsbereichen innerhalb der bestehenden städtebaulichen Struktur verwirklicht werden kann. Für den Fall, dass großmaßstäbliche Veränderungen im zentralen Versorgungsbereich projiziert werden, die sich nicht in die bestehenden städtebaulichen Strukturen einpassen, ist die dafür vorgesehene Entwicklungsfläche zu prüfen.

## 6.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße

### Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

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

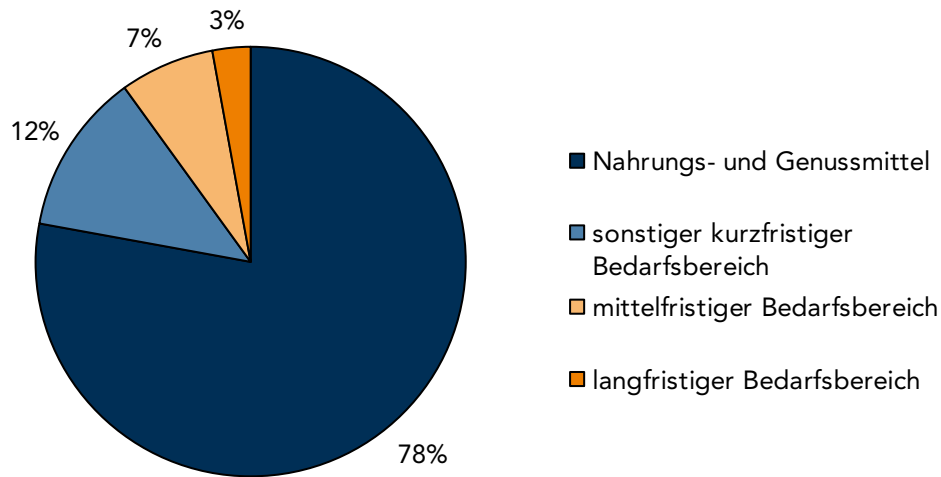
Das Zentrum erstreckt sich entlang der Düsseldorfer Straße zwischen der Kreuzung mit der Kurzen Straße im Nordosten über den Kreuzungsbereich Düsseldorfer Straße/ Hochdahler Straße bzw. Am Schlagbaum bis zum Lebensmittelmarkt Lidl bzw. Aldi im Westen der Düsseldorfer Straße. Die verkehrliche Erschließung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

### Angebotsmerkmale und Magnetbetriebe

Im Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße sind insgesamt 7 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, was einem Anteil an der Gesamtzahl der Betriebe in Haan von rd. 4 % entspricht. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.850 m<sup>2</sup> machen sie rd. 5 % der Gesamtverkaufsfläche Haans aus. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch 8 Ladenlokale mit zentrenergänzenden Funktionen allein in Erdgeschosslage. Zum Zeitpunkt der Einzelhandelsbestandserhebung wurde kein leerstehendes Ladenlokal im Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße ermittelt.

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

**Abbildung 43: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2012.

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

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

## Empfehlungen

Auf Basis der für die Nahversorgungszentren in Haan festgelegten Erhaltungs- und Entwicklungsziele können für das Nahversorgungszentrum Düsseldorf Straße folgende konkrete Empfehlungen festgehalten werden:

**Tabelle 19: Empfehlungen zur funktionalen Verbesserung des Nahversorgungsangebots im Nahversorgungszentrum Düsseldorf Straße**

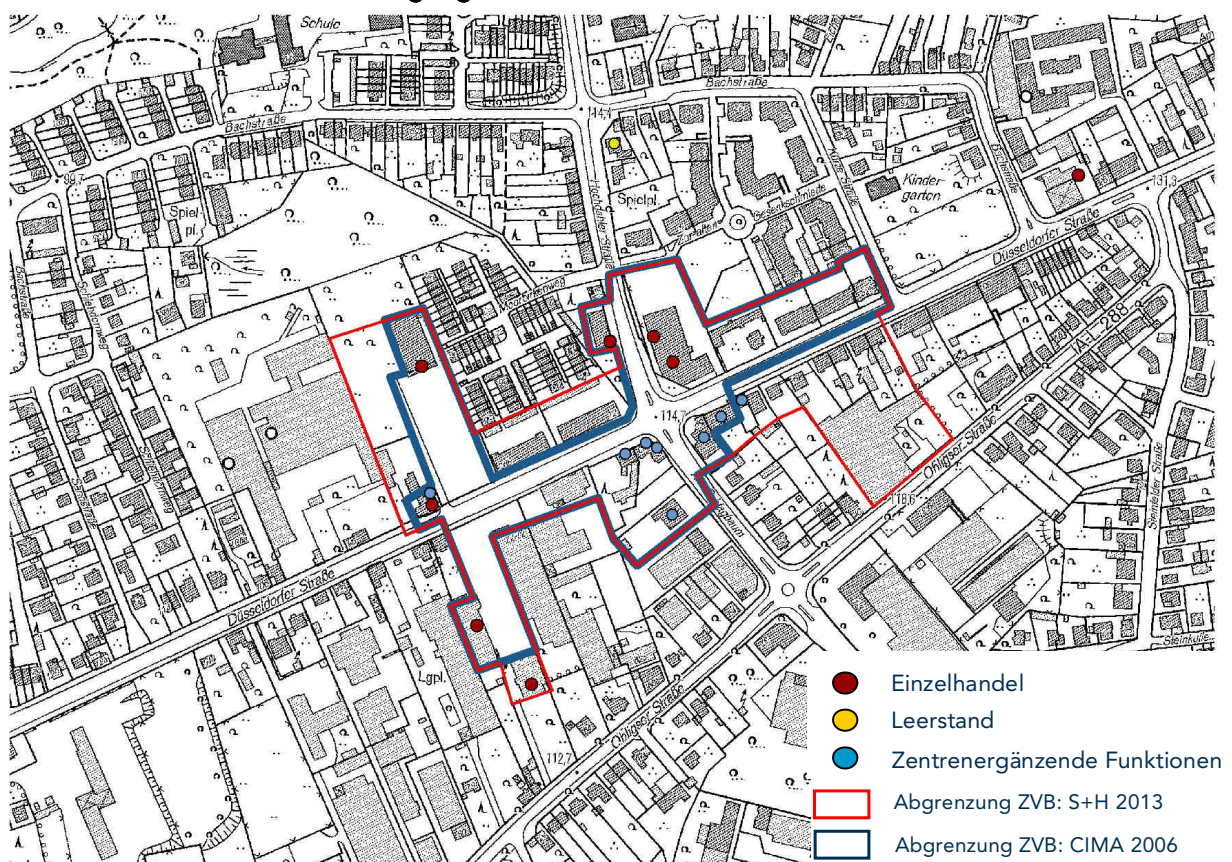
Zielperspektive	Betriebsstruktur	NVZ Düsseldorf Straße
Nahrungs- und Genussmittel	▪ LM-Vollsortimenter	✓
	▪ LM-Discounter	✓
	▪ Betriebe des LM-Handwerks	✓
(Schnitt-) Blumen	▪ Floristik Fachgeschäft	→ Empfehlung
Drogeriewaren	▪ Drogeriefachmarkt oder	→ Empfehlung
	▪ Randsortiment in LM-Märkten	
Pharmazeutische Artikel	▪ Apotheke	→ Empfehlung
Zeitungen/ Zeitschriften	▪ Fachgeschäft, Kioskbetriebe oder	✓
	▪ Randsortimente in LM-Märkten	
Einzelhandelsnahe Dienstleistungen	▪ Bank-SB-Terminals	✓
	▪ Ladenähnliche DL (z. B. Friseur, Reinigung, Schuster, Schlüsseldienst, Internetcafé, Versicherung...)	✓
	▪ Postagentur	✓
Gastronomie	▪ Imbiss, Café	✓

Quelle: Eigene Darstellung; ✓ = Betriebstyp vorhanden.

### Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Düsseldorf Straße als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs liegen die in Kapitel 2 angeführten Abgrenzungskriterien zugrunde; ein wesentliches Kriterium ist dabei der zusammenhängende Einzelhandelsbesatz. Die empfohlene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

**Abbildung 44: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Düsseldorf Straße als zentraler Versorgungsbereich**



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

Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Haan:

- Die räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs wird entgegen der bisherigen Abgrenzung derart modifiziert, dass die bestehenden Verlagerungsabsichten der beiden Lebensmittelmärkte Aldi und Lidl innerhalb des ZVBs abgewickelt werden können.
- In den sonstigen Bereichen orientiert sich die räumliche Festlegung an der bisherigen Abgrenzung des ZVBs.

- Einzig im Südwesten wird die bestehende Abgrenzung um einen Bereich, der derzeit durch eine Einzelhandelsnutzung geprägt, ist ergänzt.

Auf Basis der dargelegten Entwicklungsempfehlungen wurde die räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs geprüft. Aufgrund der bestehenden städtebaulichen Struktur des zentralen Versorgungsbereichs ist davon auszugehen, dass ein Großteil der empfohlenen Weiterentwicklungen in den jeweiligen Sortimentsbereichen innerhalb der bestehenden städtebaulichen Struktur verwirklicht werden kann, so dass vor dem Hintergrund der bereits erfolgten Modifikation der räumlichen Festlegung keine weitergehenden Entwicklungsflächen ausgewiesen werden.

## 6.4 Das Nahversorgungskonzept

In diesem Kapitel wird zunächst die Nahversorgungsstruktur der Stadt Haan analysiert, worauf aufbauend sowohl gesamtstädtische als auch ortsteilspezifische Entwicklungsziele erarbeitet werden.

### 6.4.1 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Haan

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Haan vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere in den Wohngebieten flächendeckend gewährleistet wird.

Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen. Als Folge des Strukturwandels wächst zwar i. d. R. die Verkaufsflächensumme insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentrationsprozesse auf weniger Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte. Neue, strukturell unterversorgte Wohngebiete sind nicht selten eine stadtentwicklungspolitisch ungewünschte Auswirkung – und dies nicht nur in ländlich strukturierten Räumen, sondern auch in Ballungsräumen und Großstädten.

Im Folgenden wird insbesondere die Frage geklärt, welche Siedlungsbereiche aktuell bereits nicht ausreichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt werden bzw. in welchen Bereichen diese kurz- bis mittelfristig wegfallen könnten.

#### Gesamtstädtische Angebotsdaten zur Nahversorgung

Die Stadt Haan verfügt gesamtstädtisch über eine unterdurchschnittliche quantitative Ausstattung im Bereich Nahversorgung. So liegt sie z. B. mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 0,29 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,39 m<sup>2</sup> (vgl. Tabelle 20). Die erreichte Kaufkraftbindung von 73 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (s. auch Kap. 4.3) verdeutlicht, dass ein überwiegender Teil der Haaner Bürger sich innerhalb Haans mit Lebensmitteln versorgt. Aus der Zentralität folgt aber auch, dass vorhandene Kaufkraft für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, aufgrund der geringen quantitativen Verkaufsflächenausstattung im selbigen Bereich, zu einem nicht unerheblichen Anteil in umliegende Kommunen abfließt.

Jedoch ist festzuhalten, dass im Bereich der Nahversorgung eine positive Entwicklung zu verzeichnen ist. Im Vergleich zu der Ausgangssituation in 2006 ist die Verkaufsfläche im Sortimentsbereich um rd. 600 m<sup>2</sup> angestiegen und auch die Zentralität hat sich von damals rd. 67 % auf rd. 73 % erhöht (vgl. CIMA 2006: S. 21).

Tabelle 20: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Haan gesamt

<b>Einwohner</b>	30.800
<b>Verkaufsflächenausstattung NuG</b>	8.990 m <sup>2</sup> VKF
<b>VKF-Ausstattung je Einwohner</b>	0,29 m <sup>2</sup> VKF/EW <small>(im Bundesschnitt 0,39 m<sup>2</sup>)</small>
<b>Verkaufsflächenanteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In zentralen Versorgungsbereichen: rd. 51 %</li> <li>▪ In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen: rd. 23 %</li> <li>▪ In städtebaulich nicht integrierten Lagen: rd. 26 %</li> </ul>
<b>Jahresumsatz NuG</b>	rd. 55,0 Mio. €
<b>Betriebstypenmix</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 6 x Lebensmitteldiscounter</li> <li>▪ 3 x Supermarkt</li> <li>▪ 1 x Getränkemarkt</li> <li>▪ ergänzt um 47 weitere Lebensmittel- Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske, Hofläden und Lebensmittel-Handwerk)</li> </ul>
<b>Zentralitätskennziffer NuG</b>	73 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2012; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2011, IBH 2011; Umsatz auf 0,5 Mio. € gerundet.

Der in Haan verortete Betriebstypenmix im Bereich der Lebensmittelmärkte verdeutlicht, dass das Angebot überwiegend discountlastig ausgeprägt ist. Zudem ist festzustellen, dass einige derzeit den Wettbewerb prägende Betriebsformen, wie z. B. große Lebensmittelsupermärkte (i. d. R. rd. 2.500 m<sup>2</sup> VKF) in Haan nicht vorhanden sind.

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einbezogen, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann. Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht das derzeitige Grundgerüst der Lebensmittel-Nahversorgung für das Stadtgebiet von Haan.

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m – 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.<sup>35</sup> In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr

<sup>35</sup> Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rd. 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rd. 10 Gehminuten entspricht, vgl. hierzu Einzelhandelserlass NRW 2008, Nr. 2.8.

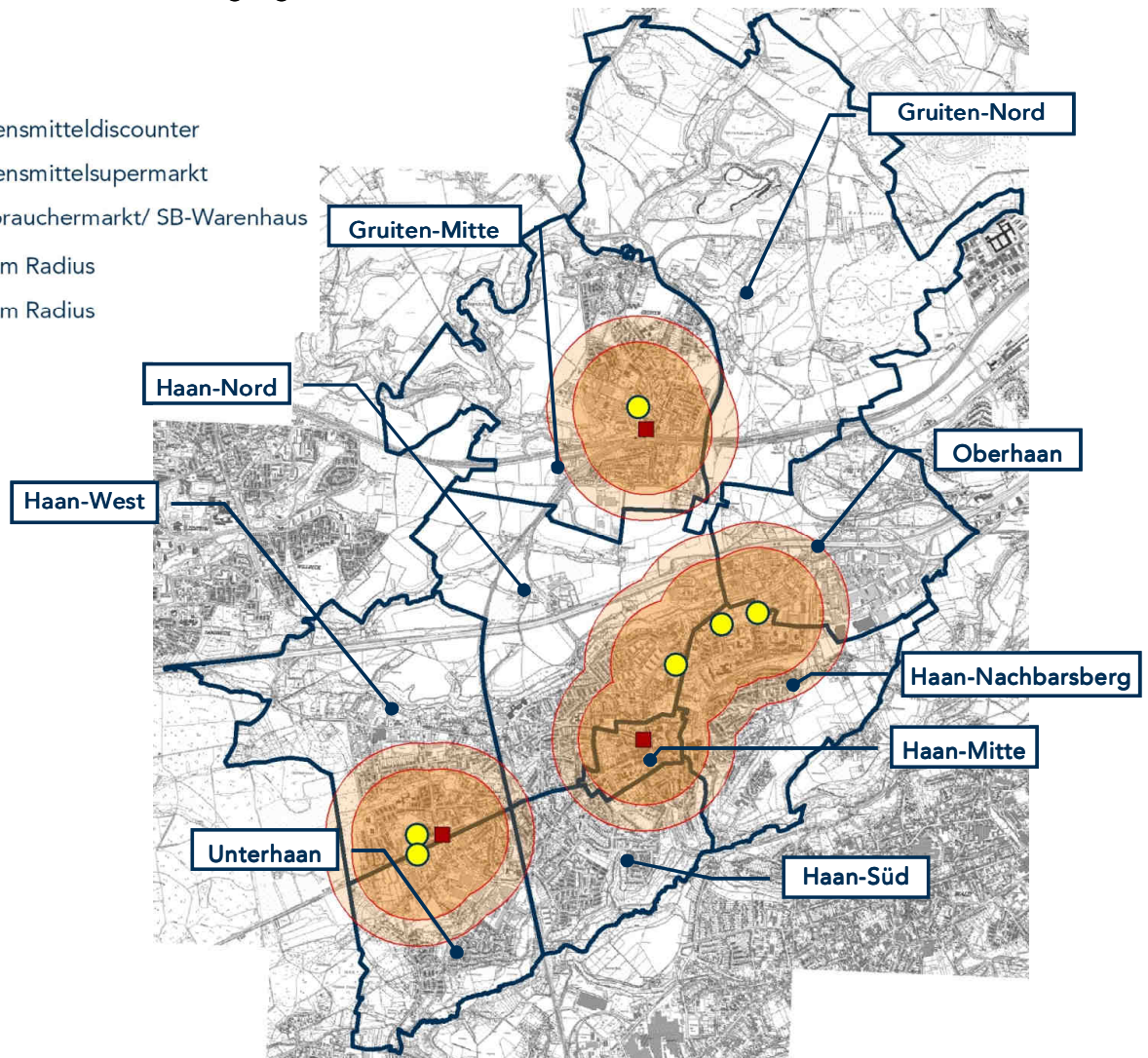


optimal zu werten. Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur in Haan.

**Abbildung 45: Die Nahversorgungsstruktur im Überblick**

**Legende**

- Lebensmitteldiscounter
- Lebensmittelsupermarkt
- ▲ Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus
- 500 m Radius
- 700 m Radius



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 08/2012; Kartengrundlage: Stadt Haan.

Die vorstehende Abbildung verdeutlicht, die für Haan grundsätzlich positiv zu bewertende räumliche Ausstattung mit Nahversorgungsangeboten. Die Angebotsstandorte im Lebensmitteleinzelhandel verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet, so dass der überwiegende Teil der Wohnsiedlungsbereiche in Haan in fußläufiger Entfernung zu Standorten des Lebensmitteleinzelhandels liegt. Dennoch weisen einige Wohnsiedlungsbereiche in Haan, z. B. in den Stadtteilen Haan-Süd oder Unterhaan, keine fußläufig erreichbare Nahversorgungsangebote auf. Die vorhandene Mantelbevölkerung von rd. 400 EW (in den unterversorgten Bereichen des Stadtteils Gruiten-Nord) bis rd. 2.500 EW (in den unterversorgten Bereichen des Stadtteils Haan-Süd) sowie in den anderen unterversorgten

Wohnsiedlungsbereichen im Stadtgebiet von Haan bieten jedoch, unter Berücksichtigung der i. d. R. handelseitig aufgerufenen Standortanforderungen kein Kaufkraftpotenzial für die Ansiedlung weiterer marktgängiger Lebensmittelmärkte. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Lebensmittelmärkte vielmehr eine Mitversorgungsfunktion für diese Bereiche übernehmen und dies auch zukünftig weiterhin übernehmen müssen.

## Angebotsdaten zur Nahversorgung in den Haaner Ortsteilen

Die Siedlungsstruktur der Stadt Haan weist einen kompakten Siedlungsbereich im Süden des Stadtgebiets, der sich aus verschiedenen Stadtteilen zusammensetzt, sowie den leicht abgesetzten und durch die BAB 46 vom übrigen Siedlungsbereich räumlich getrennten Siedlungsbereich Gruitzen auf. Vor diesem Hintergrund ist die Nahversorgungssituation nicht in Bezug auf einzelne Stadtteile zu, sondern auf Basis der städtebaulich-funktional zusammenhängenden Siedlungsbereiche Haan bzw. Gruitzen, die sich aus verschiedenen Stadtteilen zusammensetzen, zu werten. Die quantitative Ausstattung der einzelnen Stadtteile und somit der jeweiligen Siedlungsbereiche sollen jedoch im Folgenden der Vollständigkeit halber angeführt werden und stellen sich wie folgt dar:

**Tabelle 21: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) (ausgewählte Stadtteile mit Nahversorgungsangebot)**

	Gruitzen-Mitte	Haan-Mitte	Haan-Nord	Haan-West	Haan-Nachbarsberg	Unterhaan
<b>Einwohner</b>	5.120	1.480	5.930	4.280	5.710	2.950
<b>Verkausflächenausstattung NuG (in m²)</b>	1.350	1.860	910	2.750	1.280	560
<b>VKF-Ausstattung je Einwohner (m² VKF/EW)</b> <small>(im Bundesschnitt 0,39 m²)</small>	0,26	1,26	0,15	0,64	0,22	0,19
<b>Zentralität im Bereich NuG (in %)</b>	66	338	42	138	63	49

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2012; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2010, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, IBH 2011; Werte gerundet.

In den Stadtteilen Gruitzen-Nord, Haan-Süd und Oberhaan ist kein Lebensmittelbetrieb und verortet.

Für die zur Bewertung der Nahversorgung heranzuziehenden Siedlungsbereiche stellt sich die Nahversorgungssituation wie folgt dar:

**Tabelle 22: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Siedlungsbereiche Haan und Gruiten**

	Siedlungsbereich Haan	Siedlungsbereich Gruiten
<b>Einwohner</b>	25.270	5.530
<b>Verkaufsflächenausstattung NuG (in m<sup>2</sup>)</b>	7.640	1.350
<b>VKF-Ausstattung je Einwohner (m<sup>2</sup> VKF/EW)</b> <small>(im Bundesschnitt 0,39 m<sup>2</sup>)</small>	0,3	0,24
<b>Zentralität im Bereich NuG (in %)</b>	76	60

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2012; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2010, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, IBH 2011; Werte gerundet.

### **Ausgangslage: bestehende städtebauliche Zielstellungen**

Im bestehenden Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 wird in Bezug auf die Nahversorgung empfohlen großflächige Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung nur in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Nur Ausnahmsweise sollen Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung an sog. nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandorten zulässig sein, sofern keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Zentren zu erwarten sind und das Vorhaben der wohnortnahen Versorgung dient (vgl. CIMA 2006: S. 112).

### **Ausgangslage: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen**

Für die Weiterentwicklung der Nahversorgung in Haan ergibt sich ein Verkaufsflächenpotenzial von rd. 3.500 m<sup>2</sup> für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (vgl. Kap. 5.1). Unter Berücksichtigung des in Rede stehenden Vorhabens im Bereich Windhövel ist ein Großteil dieses Verkaufsflächenpotenzials bereits in diesem Vorhaben gebunden, so dass die künftige Entwicklung der Nahversorgung in Haan prioritätensetzend vollzogen werden muss.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Ausgangslage muss in den folgenden Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Haan somit die Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche sowie auch der Nahversorgung in der Fläche an städtebaulich integrierten Standorten im Fokus stehen, ohne jedoch die Bestandsstrukturen und Entwicklungsmöglichkeiten in den zentralen Versorgungsbereichen zu beeinträchtigen.

## 6.4.2 Übergeordnete Zielstellungen und Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Haan

Vor dem Hintergrund der im vorangegangenen Kapitel dargestellten Analyse der Nahversorgungsstruktur in Haan werden nachfolgend Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der fußläufigen Nahversorgung in Haan ausgesprochen.

Da das Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente nicht unbegrenzt ist, und da mit zunehmendem Überschreiten der ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Haan aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

**Tabelle 23: Übergeordnete Zielstellungen zur Nahversorgung**

Nahversorgung in Haan	
<b>1. Priorität: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung der Standorte in den ZVBs durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch Erweiterungen/Neuansiedlungen außerhalb der Zentren resultieren könnten</li> <li>▪ Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten, auch über das ermittelte VKF-Potenzial hinaus</li> </ul>
<b>2. Priorität: Verbesserung der wohnortnahen Versorgung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung der Standorte in integrierten Lagen</li> <li>▪ Ansonsten weitestgehender Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel</li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung.

Für diese übergeordneten Zielstellungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 6.7.2); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der Zentren (entsprechend ihrer jeweiligen Funktionszuweisung) als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

### 1. Priorität: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben, sowie mit Blick auf die begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, ist zu empfehlen Einzelhandelsvorhaben mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär nur in den zentralen Versorgungsbereichen selbst anzusiedeln.

Im Rahmen des Beeinträchtigungsverbots gelten in erster Linie die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie die aktuellen landesplanerischen Vorgaben des LEP NRW Sach-

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

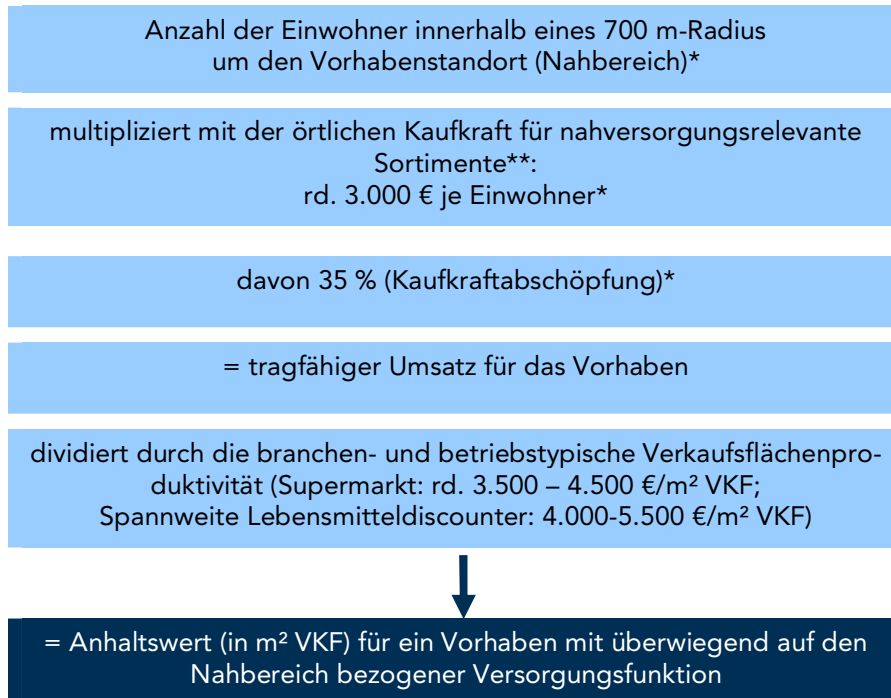
## 2. Priorität: Verbesserung der wohnortnahen Versorgung

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:

- Der Standort des Vorhabens muss in städtebaulich integrierter Lage (baulich verdichteter Wohnsiedlungszusammenhang, gute Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen) liegen.
- Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll sich der Einzugsbereich des Vorhabens (hier i. d. R. 700 m-Radius) möglichst wenig mit denen der umgebenden zentralen Versorgungsbereiche überschneiden.
- In Rede stehende Nahversorgungsvorhaben (Erweiterungen und Neuansiedlungen) sollen einen Beitrag zur Verbesserung der flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung leisten. Wenn ein neuer Markt mit seinem Einzugsbereich (hier i. d. R. 700 m-Radius) mehr als 50 % der Einwohner des Einzugsbereichs eines vorhandenen Markts abdeckt, wird meist nur eine geringe Verbesserung der fußläufigen Versorgung erzielt, da die Absatzgebiete sich zu stark überschneiden. Derartige Doppelstandorte sind zwar grundsätzlich möglich, aber nicht wünschenswert, da sie im Ergebnis einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung entgegenstehen. Zudem sollen solche ‚Kopplungsstandorte‘ als Alleinstellungsmerkmal primär den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein.
- Im Einzelfall sind mögliche Qualitätsoptimierungen u. a. durch die Verbesserung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes oder die Ergänzung des Betriebstypenmixes in diesem Prüfschritt zu beachten. Führt ein Vorhaben nicht zu einer räumlichen Optimierung der fußläufigen Nahversorgung sondern beispielsweise zu einer Ergänzung des Betriebstypenmixes ist ebenfalls von einer Optimierung der fußläufigen Nahversorgung auszugehen.

Im Rahmen des Beeinträchtigungsverbots gelten zudem die Vermutungsregeln des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie die aktuellen landesplanerischen Vorgaben des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, die in einer gesonderten Einzelfallprüfung<sup>36</sup> für alle Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche detailliert betrachtet werden sollen.

---

<sup>36</sup> Mindestinhalte einer solchen Verträglichkeitsuntersuchung: Nachvollziehbare Benennung der Eingangsgrößen der Untersuchung (u. a. Angaben zu sortimentspezifischen VKF-Daten und zur prognostizierten, in Spannweiten angegebenen Flächenproduktivität des geplanten Vorhabens), Ermittlung des Einzugsbereichs, ggf. Berücksichtigung von betriebstypologischen Besonderheiten, Ermittlung der Umsatzumverteilung in Spannweiten und bezogen auf einzelne betroffene städtebaulich und landesplanerisch relevante Standorte (u. a. zentrale Versorgungsbereiche), ggf. Berücksichtigung der vorhandenen Stärken und Schwächen der betroffenen Standorte, Gesamtbewertung des geplanten Vorhabens unter Bezug auf die städtebaulichen und landesplanerischen Gesetzesvorgaben.

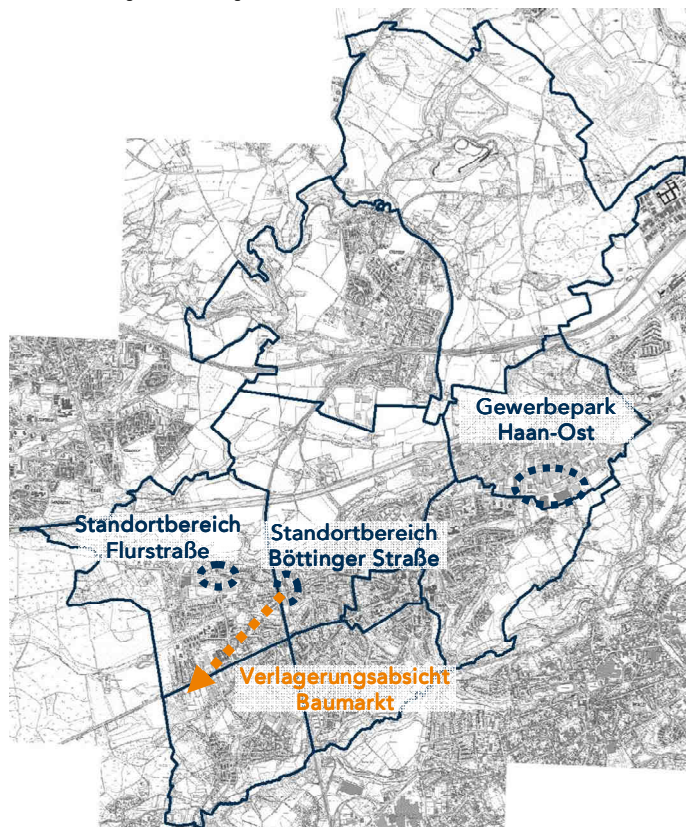
## 6.5 Konzept für Sonderlagen des großflächigen Einzelhandels in Haan

Neben den zentralen Versorgungsbereichen oder den Einzelstandorten des Einzelhandels bestehen in Haan weitere Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht. Im folgenden Kapitel wird erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für diese Standortbereiche zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind.

### 6.5.1 Ausgangslage

Die folgende Abbildung zeigt die bestehenden ergänzenden Standortbereiche des Einzelhandels in Haan außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Abbildung 47: Ergänzende Standortbereiche in Haan



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



### **Industriepark Haan-Ost**

Der Industriepark Haan-Ost liegt im östlichen Siedlungsgebiet Haans beidseitig entlang der Landstraße. Die Entfernung zum Innenstadtzentrum beträgt rd. zwei Kilometer. Die unmittelbare räumliche Umgebung ist durch Gewerbe- und Industriebetriebe geprägt. Es ist jedoch auch ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Anbieter Ostermann/ Trends dort verortet, der einen Angebotsschwerpunkt im Sortimentsbereich Möbel aufweist und der aufgrund der betrieblichen Ausgestaltung und der verkehrsgünstigen Lage eine regionale Versorgungsfunktion innehat und somit eine für Haan bedeutende Sonderlage des großflächigen Einzelhandel darstellt.

### **Standortbereich Flurstraße**

Der Standortbereich Flurstraße liegt im westlichen Siedlungsgebiet Haans und erstreckt sich entlang der Flurstraße zwischen Ginsterweg und Hochdahler Straße. Es befinden sich dort 5 kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.370 m<sup>2</sup>. Diese bieten überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente an, so dass keine Vorprägung durch eine Agglomeration von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten besteht. Zudem wird dieser Standortbereich durch den Großhandelsbetrieb Handelshof geprägt.<sup>37</sup>

### **Standortbereich Böttinger Straße**

Am Standortbereich Böttinger Straße befindet sich ein Hagebaumarkt in Solitärlage. Durch die Größe des Betriebs entfaltet der Standort jedoch innerhalb der Stadt Haan ein gewisses Gewicht. Die Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten sind an diesem Standort jedoch stark begrenzt, so dass der Betreiber des Baumarktes derzeit plant, seinen Standort an die Düsseldorfer Straße zu verlagern und in diesem Zuge seine Verkaufsfläche zu erweitern.

### **Bestehende städtebauliche Zielstellungen**

Im bestehenden Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 wird empfohlen die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment an einem Standortbereich zu bündeln. Aufgrund der bestehenden städtebaulichen Zielvorstellung den Standortbereich Industriepark Haan-Ost mit Ausnahme des vorhandenen Möbelmarkts Ostermann/ Trends, dessen zukunftsfähige Ausgestaltung seitens der Stadt Haan planerisch positiv begleitet wird, primär für die sonstige gewerbliche bzw. industrielle Entwicklung Haans zu nutzen, wird daher der Standortbereich Flurstraße/ Dieker Straße (K 16) als Sonderlage für den großflächigen Einzelhandel empfohlen (vgl. CIMA 2006: S. 104).

---

<sup>37</sup> Der Betrieb Handelshof stellt im Sinne des Bauplanungsrechts keinen Einzelhandels-, sondern einen Großhandelsbetrieb dar und unterliegt somit per definitionem nicht den Inhalten des vorliegenden Einzelhandelskonzepts.

## 6.5.2 Übergeordnete Zielstellungen und Empfehlungen zu den Sonderlagen des großflächigen Einzelhandels

Vor dem Hintergrund der bestehende Ausgangslage (s. o.), des in den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen ermittelten geringen Verkaufsflächenpotenzials (vgl. Kap. 5.1) und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Haan (vgl. Kapitel 5.2) sind im Sinne einer gesamtstädtischen Standortbalance mehrere übergeordnete Zielstellungen mit der Weiterentwicklung des Konzepts für Sonderlagen des großflächigen Einzelhandels verbunden.

Sonderlagen des großflächigen Einzelhandels sind in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den *großflächigen* Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in der Innenstadt oder anderen zentralen Versorgungsbereichen räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die die Zentren wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten in den Sonderlagen des großflächigen Einzelhandels also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von Sonderlagen des großflächigen Einzelhandels und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenden Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderlagen des großflächigen Einzelhandels ist sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im mittel-

zentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

Für die Stadt Haan ergeben sich auf Basis der dargestellten Rahmenbedingungen und der übergeordneten Zielstellung folgende Empfehlungen:

Der **Standortbereich Industriepark Haan-Ost** hat eine Schlüsselfunktion für die Entwicklung des Industriestandorts Haan. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben sind daher grundsätzlich nicht zu empfehlen.

Aufgrund der hohen – auch regionalen – Bedeutung des bestehenden Einzelhandelsangebots im Sortimentsbereich Möbel ist die Sicherung und marktgerechte Entwicklung des Möbelstandorts jedoch planerisch positiv zu begleiten. Die Sicherung und marktgerechte Entwicklung des Möbelstandorts, die Erweiterungen/ Verlagerungen innerhalb des Standortbereichs des bestehenden Möbelanbieters Ostermann/ Trends umfasst, ist daher zu empfehlen, sofern die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des jeweiligen Vorhabens in einer Einzelfallprüfung dargelegt wird.

Für bestehende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollte ein erweiterter Bestandsschutz nur im Rahmen des Bewertungs- und Prüfschemas, welches im Nahversorgungskonzept vorgestellt wurde (s. Kap. 6.4), gewährt werden. Für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem und nicht zentrenrelevantem Kernsortiment ist ein erweiterter Bestandsschutz nur insofern zu empfehlen, dass hierdurch die angestrebte städtebauliche Ordnung des Standortbereichs und die Zielstellung der Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nicht konterkariert werden. Im Rahmen der Prüfung, ob ein erweiterter Bestandsschutz gewährt werden kann, ist die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des jeweiligen Vorhabens in einer Einzelfallprüfung zu prüfen. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment am Standortbereich Haan-Ost sind vor dem Hintergrund der empfohlenen Entwicklungszielstellung – „Weiterentwicklung des Zentrennetzes“ und „Sicherung und Stärkung der Nahversorgung“ – nicht zu empfehlen.

Der **Standortbereich Flurstraße** stellt, wie die Strukturanalyse gezeigt hat, keinen Schwerpunkt von Einzelhandelsangeboten mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment dar. Damit dem an diesem Standortbereich überwiegend bestehendem zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebot kein bedeutendes Standortgewicht zuteilwird, ist die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel nicht zu empfehlen.

Vor dem Hintergrund der Verlagerungsabsichten des am **Standortbereich Böttinger Straße** verorteten Baumarkts und den im Zuge der Projektrealisierung beabsichtigten Arrondierungen um weitere Einzelhandelsbetriebe ist im Rahmen des Sonderstandortkonzepts diese Entwicklung aufzugreifen. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sollten daher im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu dem projektierten Vorhabenstandort an der Düsseldorfer Straße erfolgen, so dass

ein Standortbereich in Haan, der sich durch eine verkehrlich gute Anbindung auszeichnet, entwickelt werden kann, an dem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment weiterentwickelt werden kann. Die Weiterentwicklung an diesem Standort soll jedoch nur in nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen erfolgen. Zentrenrelevante Randsortimente sind im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze zu begrenzen (vgl. Kap. 6.7). Vor dem Hintergrund der landeplanerischen Vorgaben<sup>38</sup> ist darauf hinzuweisen, dass der projektierte Standortbereich im Regionalplan als GIB ausgewiesen ist. Für künftige Einzelhandelsentwicklungen ist auf eine Änderung des Regionalplans abzielen.

Als nachgeordnetes Ziel kann daher festgehalten werden, dass wenn besondere städtebauliche Gründe (u. a. zu geringe Flächenkapazitäten an den bestehenden Sonderstandorten) dafür sprechen nicht zentrenrelevanter Einzelhandel auch an anderen Standorten im Stadtgebiet entwickelt werden kann. Hierbei ist die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens zu prüfen.

---

Vgl. <sup>38</sup> LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (Stand: 17.04.2012): Ziel 1.

## 6.6 Die Sortimentsliste für Haan

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Haan als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann die Bauleitplanung oder kann im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder ob eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entspricht.

### 6.6.1 Rechtliche Anforderungen

Die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden.

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde *sortimentspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.<sup>39</sup>

### 6.6.2 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandels-Bestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Berücksichtigt werden sollten außerdem die Charakteristika (Besuchersfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit) der einzelnen Sortimente. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzepts zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.<sup>40</sup> Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz

<sup>39</sup> Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster, Urteil 7A D 92/99.NE vom 03.06.2002, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg, Urteil 8 S 1848/04 vom 02.05.2005.

<sup>40</sup> Vgl. hierzu den Beschluss 4 BN 33.04 des BVerwG vom 10.11.2004 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 1259/05 vom 30.01.2006.

oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

Über die Benennung zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente hinaus hat sich im Rahmen der Planungspraxis die Konkretisierung nahversorgungsrelevanter Sortimente bewährt. Wenngleich diese aufgrund ihrer Charakteristik nahezu immer auch zentrenrelevant sind, kommt diesen Sortimentsgruppen eine besondere Aufgabe im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge im Hinblick auf die Gewährleistung einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu. Zur Gewährleistung dieses Versorgungsziels werden im folgenden Kapitel konkrete Entwicklungsleitsätze für Einzelhandelsansiedlungen oder -erweiterungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten formuliert.

**Tabelle 24: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten**

**Zentrenrelevant** sind i. d. R. Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können,
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollten.

**Zentren- und Nahversorgungsrelevant** sind i. d. R. Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Lagen angesiedelt sind und dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

**Nicht zentrenrelevant** sind i. d. R. Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen,
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in zentralen Lagen eignen.

Quelle: eigene Darstellung.

Die aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen stellt sich wie folgt dar (vgl. nachstehende Abbildung):

**Tabelle 25: Städtebauliche Verortung der Verkaufsflächen der Einzelsortimente in Haan**

Sortimente	ZVB		siL*		niL**		Gesamt***
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	
Augenoptik	300	<b>100 %</b>	-	-	-	-	300
Baumarktsortiment im engeren Sinne	-	-	1.700	100 %	-	-	1.700
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	1.950	<b>98 %</b>	37	2 %	-	-	2.000
Bettwaren	50	<b>4 %</b>	600	55 %	450	41 %	1.100
Blumen	100	<b>57 %</b>	50	43 %	-	-	150
Bücher	250	<b>100 %</b>	-	-	-	-	250
Computer (PC-Hardware und – Software)	< 50	<b>13 %</b>	75	69 %	< 50	19 %	100
Drogeriewaren	800	<b>76 %</b>	100	10 %	150	14 %	1.050
Elektrogroßgeräte	< 50	<b>7 %</b>	< 50	13 %	150	80 %	150
Elektrokleingeräte	< 50	<b>47 %</b>	< 50	53%	-	-	50
Fahrräder und Zubehör	< 50	<b>3 %</b>	100	33 %	200	66 %	300
Foto und optische Erzeugnisse und Zubehör	< 50	<b>100 %</b>	-	-	-	-	< 50
Glas/ Porzellan/ Keramik	300	<b>24 %</b>	-	-	1.000	76 %	1.300
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	< 50	<b>5 %</b>	400	88 %	< 50	7 %	450
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	250	<b>31 %</b>	< 50	3 %	500	66 %	750
Hausrat	150	<b>21 %</b>	150	16 %	500	64 %	800
Heimtextilien/ Gardinen	100	<b>17 %</b>	100	13 %	400	70 %	600
Kfz-Zubehör (inkl. Motorradzubehör)	-	-	200	49 %	200	51%	350
Kinderwagen	-	-	-	-	150	100 %	150
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	50	<b>14 %</b>	300	86 %	-	-	350
Leuchten/ Lampen	< 50	<b>2 %</b>	250	19 %	1.100	79 %	1400
Medizinische und orthopädische Geräte	80	<b>50 %</b>	80	50 %	-	-	150
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	100	<b>0 %</b>	1.000	4 %	26.600	96 %	27.700

Fortsetzung Tabelle 26

Sortimente	ZVB		siL*		niL**		Gesamt***
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%		m <sup>2</sup>	%
Nahrungs- und Genussmittel	4.500	<b>51 %</b>	2.000	23 %	2.250	26 %	8.750
Orthopädische Artikel/ Sanitätswaren	130	<b>65 %</b>	70	35 %	-	-	200
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	200	<b>89 %</b>	< 50	11 %	-	-	250
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	300	<b>89 %</b>	35	11 %	-	-	300
Pflanzen/ Samen	50	<b>1 %</b>	500	10 %	4.600	89 %	5.200
Parfümerie/ Kosmetik	100	<b>100 %</b>	-	-	-	-	100
Schuhe, Lederwaren	550	<b>95 %</b>	< 50	5 %	-	-	550
Spielwaren	100	<b>60 %</b>	100	40 %	-	-	200
Sport- und Campingartikel (ohne Sportgroßgeräte/ Campingmöbel)	800	<b>94 %</b>	< 50	1 %	50	5 %	850
Telekommunikationsartikel	150	<b>69 %</b>	50	31 %	-	-	200
Teppiche (ohne Teppichböden)	50	<b>9 %</b>	-	-	500	91 %	550
Uhren/ Schmuck	150	<b>83 %</b>	< 50	17 %	-	-	200
Unterhaltungselektronik	400	<b>81 %</b>	100	19 %			500
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	500	<b>31 %</b>	150	8 %	1.000	61%	1650
Zeitungen/ Zeitschriften	100	<b>62 %</b>	50	22 %	<50	16%	200
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	100	<b>13 %</b>	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 Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz (Besuchfrequenz, 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/ Sanitätswaren 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“.

### 6.6.3 Fortschreibung der Sortimentsliste für die Stadt Haan („Haaner Liste“)

Tabelle 26: Sortimentsliste für die Stadt Haan („Haaner Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>41</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	<i>Augenoptiker</i>
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	<i>Einzelhandel mit Bekleidung</i>
Bücher	47.61	<i>Einzelhandel mit Büchern</i>
	47.79.2	<i>Antiquariate</i>
Computer (PC-Hardware und - Software)	47.41	<i>Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software</i>
Elektrokleingeräte	aus 47.54	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)</i>
Erotikartikel	aus 47.78.9	<i>Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen) (NUR: Erotikartikel)</i>
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	<i>Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)</i>
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	<i>Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren</i>
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)</i>

<sup>41</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Parfümerieartikel/ Kosmetik	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Parfümerieartikel/ Kosmetik)
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung ohne Sportgroßartikel und Campingartikel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingartikel, Anglerbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43 47.63	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
<b>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogeriewaren	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflege-mitteln (NUR: Drogeriewaren)
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

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)
Elektro Großgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektro Großgeräten 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 sowie Küchenmöbel)	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 Feinsteuering 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.

von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Leistungsbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Ansiedlungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Diese Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Haaner Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Haaner Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in Haan ansässiger Einzelhandelsbetriebe.<sup>44</sup>

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

- Zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur),
- Städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen und
- Verkaufsflächenumfang.

Die Ansiedlungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird gewährleistet.

---

<sup>44</sup> Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandelsentwicklungskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Haan.



## 6.7.2 Ansiedlungsleitsätze

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Haan empfohlen:

### Leitsatz I:

**Einzelhandel mit zentrenrelevantem (aber nicht nahversorgungsrelevantem) Hauptsortiment soll zukünftig im Innenstadtzentrum Haan im Rahmen der mittelzentralen Versorgungsfunktion<sup>45</sup> – demnach zur Versorgung der gesamten Stadt Haan – angesiedelt und ausgebaut werden.**

Damit kann das **Innenstadtzentrum Haan** in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solch wichtiger Einzelhandelsangebote sowie ein Ungleichgewicht der weiteren Standorte gegenüber dem Innenstadtzentrum verhindert. Der aufgezeigte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen dient im Innenstadtzentrum nur als Leitlinie (und nicht als Entwicklungsgrenze) deren Überschreiten im stadtentwicklungspolitisch bedeutsamen Innenstadtzentrum im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann.

**Einzelhandel mit zentrenrelevantem (aber nicht nahversorgungsrelevantem) Hauptsortiment soll zukünftig begrenzt im Rahmen der Versorgungsfunktion in den Nahversorgungszentren angesiedelt und ausgebaut werden, jedoch max. bis zur Grenze der Großflächigkeit.**

Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den **Nahversorgungszentren** begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht in den hierarchisch nachgeordneten Nahversorgungszentren. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein angemessener Entwicklungsrahmen für diese erhalten, um das überwiegend auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell begrenzt zu ergänzen.

### Leitsatz II:

**Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt und ausgebaut werden.**

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben sowie mit Blick auf den begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen selbst angesiedelt werden.

<sup>45</sup> Unter Berücksichtigung des städtebaulichen und landesplanerischen Nichtbeeinträchtigungsgebots.

**Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten angesiedelt bzw. ausgebaut werden, wenn die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Haan zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung nicht entgegen stehen.**

Gemäß Nahversorgungskonzept kann das bestehende Nahversorgungsangebot nachrangig in städtebaulich integrierten Lagen weiterentwickelt werden, wenn hierdurch die flächendeckende Nahversorgung gesichert wird (vgl. Kap.6.4).

Grundsätzlich sollen Einzelhandelsvorhaben i. S. v. § 11 Abs. 2 BauNVO mit Lebensmitteln als Hauptsortiment anhand des differenzierten Bewertungs- und Prüfschemas, wie in Kapitel 6.4 dargestellt, hinsichtlich ihrer Kongruenz zu den Zielstellungen dieses Einzelhandelskonzepts geprüft werden.

### **Leitsatz III:**

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

Ziel ist es, Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken. Daher ist in Haan eine städtebaulich-funktionale Fokussierung derartiger Angebote auf einen Standort zu empfehlen (vgl. Kap. 6.5).

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

Wird durch eine Sondergebietsfestsetzung ein Standort für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit einem nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment zugelassen, sollten die zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente des Einzelhandelsbetriebes begrenzt werden, um einer potenziellen Gefährdung des Entwicklungsziels für die zentralen Versorgungsbereiche entgegenzuwirken.

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.

## 6.8 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen

Im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in Haan werden in diesem Leistungsbaustein Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien sowie für Musterfestsetzungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen, die sowohl für neu zu erarbeitende Bebauungspläne als auch im Einzelfall für die Anpassung bestehender älterer Bebauungspläne herangezogen werden können.

### Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie andererseits „unerwünschte“ Standorte<sup>47</sup> bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben:

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben im Innenstadtzentrum gemäß den im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen.
- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Ansiedlungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Zentren- und Standortkonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen.
- Kurzfristiger Standortumbau an Standorten, die hierfür sofort in Frage kommen.
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen.
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar die eigenen zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen drohen und die gewünschte zusätzliche Ansiedlungspotenziale in den zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der eigenen mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Haaner Liste zentrenrelevanter Sortimente.

---

<sup>47</sup> „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzepts im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen.

## Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen

Die vorgenannten strategischen Empfehlungen beinhalten eine Vielzahl möglicher planungsrechtlicher Anwendungsfragestellungen, die je nach Vorhaben und Standort weiter differieren. Insofern können und dürfen keine dauerhaft gültigen generellen Musterfestsetzungen entworfen werden. Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf dieses Einzelhandelskonzept in Verbindung mit dem bestätigenden Beschluss des zuständigen politischen Gremiums bezieht. Dies sollte jedoch nicht als pauschales Zitat erfolgen, sondern als konkrete und standortbezogene Auseinandersetzung mit

- dem jeweils individuellen Planerfordernis,
- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zu den zentralen Versorgungsbereichen (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das Warenangebot prägende Sortimente und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.),
- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, der Nahversorgungsstruktur bzw. des ergänzenden Sonderstandortes sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll<sup>48</sup> (hierzu hält dieses Einzelhandelskonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor),
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzepts dieses Einzelhandelskonzepts,
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den o. g. übergeordneten „Ziel-Prioritäten“,
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden soll bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen.

Die Ansiedlungsleitsätze, die in diesem Einzelhandelskonzept enthalten sind, sollten als Abwägungsgrundsätze in die Erarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans übernommen werden.

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandelskonzepts<sup>49</sup> – bereits aus §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

<sup>48</sup> So z. B. die Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-Novelle 2007) bezogen auf die neuen B-Pläne der Innenentwicklung nach § 9 Abs. 2a BauGB (vgl. BT-Drs. 16/2496: S. 11).

<sup>49</sup> Das Einzelhandelskonzept selbst stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

Die Musterfestsetzungen selbst sind als Anregungen zur Ausgestaltung im Einzelfall gedacht, die je nach Vorhaben und Standort zu modifizieren sind. Sie sind als rein auf den Einzelhandel bezogene Empfehlungen zu verstehen, die weitere stadtentwicklungspolitische Abwägungserfordernisse sowie zu berücksichtigende weitere Aspekte der zu überplanenden Gebiete noch nicht enthalten. Für atypische Standorte und Vorhaben sollten diese Musterfestsetzungen nicht zugrunde gelegt werden.

Wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus besonderen städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen.<sup>50</sup>

Die Haaner Sortimentsliste sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.<sup>51</sup>

Sofern Bebauungspläne Standorte in zentralen Versorgungsbereichen überplanen, so sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dieser entsprechende zentrale Versorgungsbereich namentlich und ergänzend ggf. zeichnerisch bezeichnet werden; die Planzeichnung selbst eignet sich aufgrund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

## Empfohlene Musterfestsetzungen

a) Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen zur Art der Nutzung

„Das Baugebiet \*Name\* wird festgesetzt als Sondergebiet *Zweckbestimmung* nach BauNVO<sup>52</sup>. In diesem Sondergebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb \*Betriebstyp\* (z. B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter, Kiosk usw.)\* mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von \*xy\* m<sup>2</sup> und dem Hauptsortiment \*xy\* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Haaner Sortimentsliste).“

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz IV:

<sup>50</sup> Z. B. die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets, vgl. hierzu u. a. Kuschnerus 2007: Rn. 509 ff., die Gewährleistung real existierender Betriebstypen, vgl. hierzu BVerwG, Urteil 4 C 77.84 vom 22.05.1987 bzw. Kuschnerus 2007: Rn. 519 ff., oder die Vermeidung des sog. „Windhundprinzips“ in gebietsbezogenen Sondergebietsfestsetzungen, vgl. hierzu BVerwG, Urteil 4 CN 3.07 vom 03.04.2008.

<sup>51</sup> Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

<sup>52</sup> Dieser Gebietstyp sollte i. d. R. ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sein, da nur in einem solchen Baugebietstyp Einzelhandel über Verkaufsflächenobergrenzen präzise gesteuert werden kann (vgl. Kuschnerus 2007, Rn. 231 und 249 ff.). In allen anderen Baugebieten müssen die Festsetzungen einer Betriebstypendefinition entsprechen, was allerdings bislang nur für wenige Betriebstypen höchstrichterlich bestätigt ist. Für die Festsetzungen im Sondergebiet ist das sog. Windhundprinzip zu vermeiden (vgl. hierzu BVerwG, Urteil 4 CN 3.07 vom 03.04.2008).

„Für diesen Einzelhandelsbetrieb werden die max. zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Haaner Sortimentsliste) \*(entweder)\* auf insgesamt \*xy\* % der Gesamtverkaufsfläche \*(oder)\* max. \*xy\* m<sup>2</sup> begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen wie folgt begrenzt werden:

- Sortiment oder Sortimentsgruppe \*xy\* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Haaner Sortimentsliste): max. \*xy\* m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen).
- \*weitere Sortimente analog\*“.

Bei mehreren geplanten Einzelhandelsbetrieben innerhalb des gleichen Gebiets können die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans i. S. d. § 12 BauGB<sup>53</sup> auf jeden Betrieb einzeln bezogen werden oder über Sondergebiete für jede Betrieb. Beispiel:

Sind innerhalb eine Plangebiets mehrere Einzelhandelsbetriebe geplant, deren Verkaufsfläche jeweils vorhabenbezogen begrenzt werden sollen, muss für jeden einzelnen Betrieb ein eigenes Sondergebiet entsprechend dem vorstehenden Festsetzungsvorschlag festgesetzt werden.

#### b) Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen<sup>54</sup>

„Das Baugebiet \*Name\* wird festgesetzt als \*Gebietstyp nach BauNVO\*. In diesem Gebiet sind zulässig \*Benennung der zulässigen Nutzungsarten, etwa bestimmte Gewerbebetriebe\* [...]. In diesem Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment entsprechend der nachstehenden Haaner Sortimentsliste nicht zulässig. Nicht zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die mehrere der in der Haaner Liste angeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nebeneinander anbieten<sup>55</sup> (\*in der Begründung ist auf die beabsichtigte Stärkung der Zentren sowie ihre Erhaltung und Weiterentwicklung i. S. d. Einzelhandelskonzeptes einzugehen\*) nicht zulässig.“

<sup>53</sup> Für Angebotsbebauungspläne ist die Anwendung von baugebietsbezogenen Verkaufsflächengrenzen aufgrund des sog. „Windhundrennens“ nicht geeignet (vgl. auch BVerwG 4 CN 3.07 und BVerwG 4 CN 3.09).

<sup>54</sup> Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen umfassen stets auch Kioske. Ihre Bedeutung ist hinsichtlich des städtebaulich-funktionalen Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche allerdings eher marginal. Daher dürfte es stadtplanerisch regelmäßig in Betracht kommen, in den Bebauungsplanfestsetzungen eine Befreiungsmöglichkeit gem. § 31 Abs. 2 BauGB zur Ansiedlung von Kiosken einzuräumen (vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 109 ff. und 460).

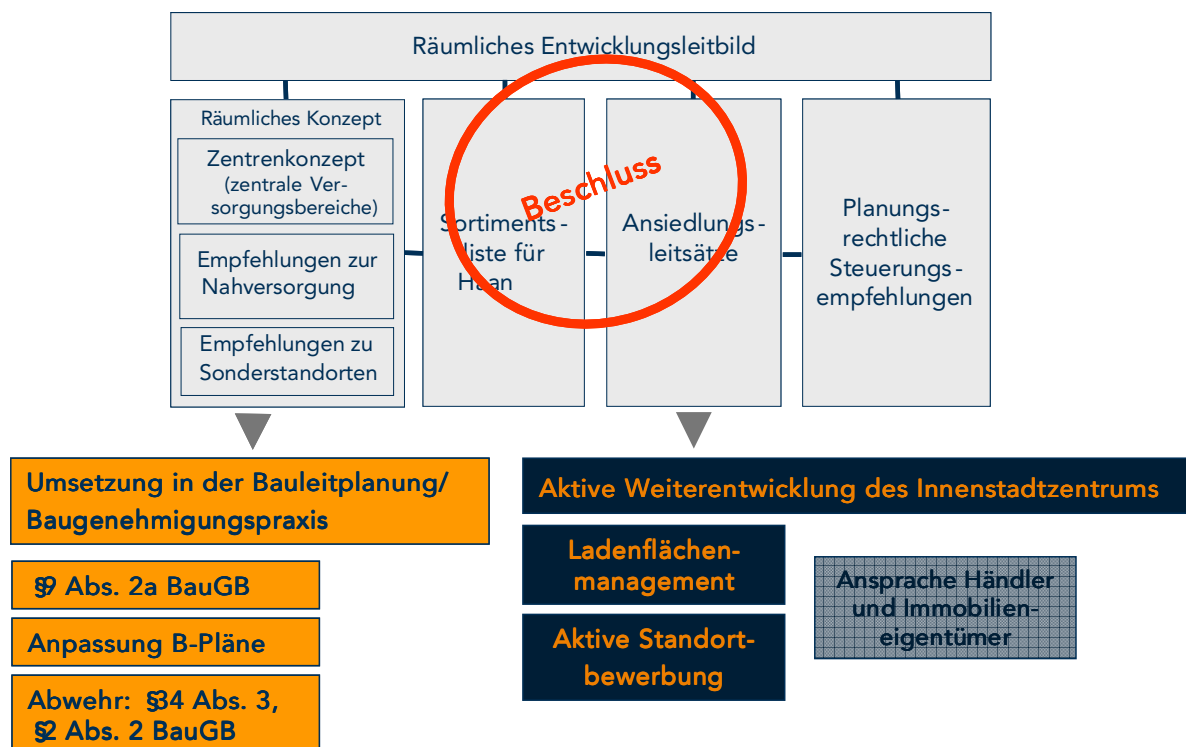
<sup>55</sup> In Form eines (Spezial-) Kauf- oder Warenhauses oder themenbezogene Kauf- oder Warenhäuser.

## 7 Schlusswort

Die Stadt Haan verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine solide Ausgangsbasis, die insbesondere bezogen auf das Innenstadtzentrum einer Stärkung und Weiterentwicklung der Einzelhandelsfunktion bedarf. Während der Erarbeitung dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung – Entwicklungsleitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss dieses Einzelhandelskonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

**Abbildung 48: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik**



Quelle: eigene Darstellung.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das



Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa im Innenstadtzentrum in Bezug auf das Vorhaben Windhövel), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix, dem Marktauftritt etwa der Nahversorgungszentren) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

## Anhang

### Literatur- und Quellenverzeichnis

#### Literatur und Handelsfachdaten

BMVBW (2002): Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO. Ohne Ort

Beckmann, Ralf / Böcker, Mone / Lindemann, Maik / Nyhues, Jens (2007): Leitfaden Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Berlin

CIMA (2006): Einzelhandelskonzept Haan. Köln

Deutscher Bundestag (2004): Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau). Bundestagsdrucksache 15/2250. Berlin

EHI Retail Institute (2005): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2005/2006. Köln

EHI Retail Institute (2006): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2006/2007. Köln

EHI Retail Institute (2007): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2007/2008. Köln

EHI Retail Institute (2008): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des internationalen Handels. Schwerpunkt Deutschland, Österreich, Schweiz Ausgabe 2008/2009. Köln

EHI Handel aktuell 2008/2009. Köln

Hahn-Immobilien (2006): Real Estate Report 06. Ohne Ort

Hahn-Gruppe (2008): Real Estate Report Germany 2008/2009. Bergisch Gladbach

IBH (2011): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2011. Köln

IfH Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln (2005): Branchendokumentation zum Betriebsvergleich Einzelhandel. Köln

Immobilien Zeitung (2008): Ausgabe 19/2008. Wiesbaden

Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn

Ministerium für Bauen und Verkehr, Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie (2008): Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW). Düsseldorf

Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (1995): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf (zitiert als LEP NRW)

Schoelen, Harald und Goebel, Christiane 2011: Haan 2030 – Bevölkerung im Wandel. Ein demografisches Entwicklungskonzept für die Stadt Haan. Mönchengladbach

Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen, Landesplanungsbehörde Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Entwurf, Stand 17. April 2012

Stadt + Handel (2013): Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine geplante Einkaufscenterentwicklung im Bereich Windhövel. Dortmund

Statistisches Bundesamt (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden

WABE-Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2006. Berlin

## **Sonstige Quellen**

Website Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de), abgerufen am 08.02.2012;

Website Handelsdaten: [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)

Website HDE, abgerufen 15.04.2010: [www.einzelhandel.de](http://www.einzelhandel.de)

Website Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de), abgerufen am 08.02.2012;

Website Statistisches Bundesamt (Destatis), abgerufen 28.09.2007: [www.destatis.de](http://www.destatis.de)

Website Soziale Stadt: [www.sozialestadt.de/programm](http://www.sozialestadt.de/programm)

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)	5
Abbildung 2:	Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept	12
Abbildung 3:	Lage in der Region	17
Abbildung 4:	Siedlungsstruktur der Stadt Haan	18
Abbildung 5:	Einzelhandelsbestand nach Sortimentsbereichen und Lagebereichen (in m <sup>2</sup> VKF)	23
Abbildung 6:	Einkaufsorientierung (gesamstädtisch)	24
Abbildung 7:	Sortimentspezifische Zentralitätswerte in Haan	27
Abbildung 8:	Herkunft (nach Wohnort) im Innenstadtzentrum Haan	28
Abbildung 9:	Vermisste Angebote in Haan	29
Abbildung 10:	Bisheriges Zentrenkonzept	31
Abbildung 11:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens	35
Abbildung 12:	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Haan	37
Abbildung 13:	Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft	38
Abbildung 14:	Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2010	39
Abbildung 15:	Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Ziel-Zentralität	41
Abbildung 16:	Übergeordnete Entwicklungszielstellung	46
Abbildung 17:	Bisheriges Zentrenkonzept	47
Abbildung 18:	Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren	48
Abbildung 19:	Übersicht über das funktionale Zielsystem der zentralen Versorgungsbereiche (empfohlenes Zielkonzept)	49
Abbildung 20:	Haaner Innenstadtzentrum	50
Abbildung 21:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum	52
Abbildung 22:	Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum	52

Abbildung 23:	Einzelhandelsbestand nach Branchen im Haaner Innenstadtzentrum _____	53
Abbildung 24:	Vergleichende Betrachtung innerstädtischer Verkaufsflächen ____	54
Abbildung 25:	Einzelhandelsdichte im Innenstadtzentrum _____	55
Abbildung 26:	Betriebsgrößenstruktur im Innenstadtzentrum _____	56
Abbildung 27:	Einzelhandelsbestand Innenstadtzentrum nach Ladengrößenklassen _____	57
Abbildung 28:	Magnetbetriebe und Kundenläufe _____	58
Abbildung 29:	Besuchsgrund Innenstadtzentrum _____	60
Abbildung 30:	Innere Organisation des Innenstadtzentrums _____	63
Abbildung 31:	Bewertung des Innenstadtzentrums – Qualität der Ware _____	64
Abbildung 32:	Bewertung des Innenstadtzentrums – Vielfalt der Ware _____	65
Abbildung 33:	Bewertung des Innenstadtzentrums – Dienstleistungsangebot ____	65
Abbildung 34:	Bewertung des Innenstadtzentrums – Gastronomisches Angebot_	66
Abbildung 35:	Bewertung des Innenstadtzentrums – Bauliches Erscheinungsbild__	66
Abbildung 36:	Bewertung des Innenstadtzentrums – Erreichbarkeit _____	67
Abbildung 37:	Bewertung des Innenstadtzentrums – Parkplatzangebot _____	67
Abbildung 38:	Bewertung des Innenstadtzentrums – Alles in allem _____	68
Abbildung 39:	Potenzielle Entwicklungsflächen in der Innenstadt von Haan ____	72
Abbildung 40:	Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich _____	74
Abbildung 41:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Gruiten _____	78
Abbildung 42:	Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Gruiten als zentraler Versorgungsbereich _____	80
Abbildung 43:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße _____	83
Abbildung 44:	Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße als zentraler Versorgungsbereich _____	85
Abbildung 45:	Die Nahversorgungsstruktur im Überblick _____	89
Abbildung 46:	Prüfschema zur Ermittlung von Anhaltswerten für Größenordnungen von städtebaulich verträglichen Lebensmittelmärkten	

	an Nahversorgungsstandorten und in städtebaulich integrierte Lagen _____	94
Abbildung 47:	Ergänzende Standortbereiche in Haan _____	96
Abbildung 48:	Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik _____	120

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	7
Tabelle 2:	Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	8
Tabelle 3:	Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine _____	13
Tabelle 4:	Die Bevölkerungsverteilung in Haan _____	19
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in Haan _____	20
Tabelle 6:	Einzelhandelsbestand nach Ortsteilen _____	21
Tabelle 7:	Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen _____	22
Tabelle 8:	Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Haan _____	26
Tabelle 9:	Vermisste Angebote in Haan im Detail _____	30
Tabelle 10:	Angebotsstruktur der bestehenden Zentren in Haan _____	32
Tabelle 11:	Eingangsparameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	40
Tabelle 12:	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Haan (in m <sup>2</sup> VKF) _____	42
Tabelle 13:	Die drei größten Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum _____	58
Tabelle 14:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum _____	70
Tabelle 15:	Kurzcheck potenzieller Entwicklungsflächen innerhalb der Innenstadt von Haan _____	73
Tabelle 16:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für die Nahversorgungszentren in Haan _____	76
Tabelle 17:	Idealtypische Angebotsstruktur von Nahversorgungszentren _____	77
Tabelle 18:	Empfehlungen zur funktionalen Verbesserung des Nahversorgungsangebots im Nahversorgungszentrum Gruiten _____	79

Tabelle 19:	Empfehlungen zur funktionalen Verbesserung des Nahversorgungsangebots im Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße _____	84
Tabelle 20:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Haan gesamt _____	88
Tabelle 21:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) (ausgewählte Stadtteile mit Nahversorgungsangebot) _____	90
Tabelle 22:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Siedlungsbereiche Haan und Gruiten _____	91
Tabelle 23:	Übergeordnete Zielstellungen zur Nahversorgung _____	92
Tabelle 24:	Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten ____	102
Tabelle 25:	Städtebauliche Verortung der Verkaufsflächen der Einzelsortimente in Haan _____	103
Tabelle 26:	Sortimentsliste für die Stadt Haan („Haaner Liste“) _____	107

## Glossar

### Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Seit neuester Zeit wird auch von Formaten und Vertriebschienen gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

### Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft).

### Business Improvement District (BID)

Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare betriebliche und städtische Umfeld zu verbessern. Von einem derartigen Public Private Partnership - Modell, also der Zusammenarbeit von öffentlich-rechtlichen und privaten Akteuren, können sowohl Städte und Gemeinden, als auch Verbraucher und Wirtschaft profitieren.

In Deutschland gibt es bislang noch keine bundesrechtliche Grundlage zur Gründung eines BID. Einige Länder haben jedoch den Ansatz aufgegriffen und als Lösungsansatz für Standorte diskutiert, die von Trading down-Prozessen betroffen sind. In Hamburg wurde das erste Landesgesetz zu der Einrichtung eines BID verabschiedet, in NRW wird die Gründung von so genannten Immobilien und Standortgemeinschaften (ISG) gefördert.

### Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.



**Einzelhandelsrelevante Nachfrage**

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

**Fabrikladen (Factory Outlet)**

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, i. d. R. mit minimierter Ausstattung und Selbstbedienung, in dem ein Hersteller im Direktvertrieb vor allem seine Warenüberhänge und seine Zweite-Wahl-Ware verkauft. Standort für einen Fabrikladen sind entweder ein größerer Raum beim Hersteller selbst oder ein verkehrsgünstig gelegener Verkaufsraum in der Nähe.

**Fachdiscounter**

Ein meist klein- bis mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service anbietet. Das Sortiment ist dabei flach und schmal und wird oft zu den niedrigen Preisen angeboten.

**Fachgeschäft**

Spezialisierte und branchengebundene Einzelhandelsbetriebe, die sich durch eine große Sortimenttiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnen. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m<sup>2</sup>. Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

**Fachmarkt**

Fachgeschäft der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigen Betrieben mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogerien), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup>. Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit rd. 800 m<sup>2</sup>, Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 m<sup>2</sup> (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 m<sup>2</sup>, Möbelmarkt bis zu 50.000 m<sup>2</sup>).

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittsortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

**Factory-Outlet-Center (FOC)**

Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikladen) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion

und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

## Grenzrentabilität

Grenze der Einnahmen-Kosten-Relation, unterhalb derer ein Einzelhandelsbetrieb – unter Berücksichtigung lokaler Nachfrage- und Wettbewerbsbedingungen sowie zeitgemäßer, handelstypischer Betriebsgestaltung – nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist.

## Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

Modell zur Aufwertung von Handelsstandorten, das auf Grundlage der Idee der BID die Bildung von Gemeinschaften aus Grund- und Immobilienbesitzern und öffentlichen Planungsträgern fördert. Die Mitgliedschaft in einer ISG ist freiwillig und unterscheidet sich so maßgeblich vom amerikanischen Modell des BID.

## Innenstadt

Das Gebiet einer Stadt, in dem sich die gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Institutionen konzentrieren. Der Begriff der Innenstadt ist i. d. R. nicht mit demjenigen des Innenstadtzentrums (IZ) gleichzusetzen, da die Abgrenzung neben der baulichen Dichte und der Dichte der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen auch die historische Entwicklung und Bedeutung von Zentrenbereichen berücksichtigt, weniger als der Begriff des IZ jedoch auf dem Einzelhandel beruht.

## Innenstadtzentrum (IZ)

Einzelhandelsrelevante Lagebezeichnung für städtebaulich-funktionell abgegrenzte Innenstadtbereiche. Bei der Abgrenzung des IZ gegenüber weiteren Innenstadtbereichen wird die Konzentration gesamtstädtisch und überörtlich bedeutender Funktionen ebenso berücksichtigt wie die Dichte des bestehenden Handelsbesatzes oder städtebauliche Eigenschaften. Da das IZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Das IZ ist je nach örtlicher Ausprägung nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit dem historischen oder statistischen Zentrum.

## Katalogschauraum

Kleinflächige Ausstellungsläden, in denen nicht verkauft wird, sondern jeder Artikel meist nur einmal vorhanden ist und bestellt werden kann. Er verbindet Versandhauswerbung mit der Verkaufsstätte.

## Kaufhaus

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Sortimentsbereiche. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m<sup>2</sup>

## Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen

Kredite, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

## **Kaufkraftbindung**

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremdregionen einem Marktgebiet zufließen.

## **Kaufkraftkennziffer**

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

## **Lebensmitteldiscounter**

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt zwischen 250 – 800 m<sup>2</sup>, in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 – 13 %.

## **Nahversorgungszentrum (NVZ)**

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

## **SB-Warenhaus**

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

## **Sortiment**

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern.

Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Sortimentsbereiche ein Händler führt.

## **Städtebaulich integrierte Lage (siL)**

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

## **Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)**

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

## **Ortsteilzentrum (STZ)/ Ortsteilzentrum (OTZ)**

Zum Ortsteil- bzw. Ortsteilzentrum zählen diejenigen sonstigen zentralen Bereiche einer Kommune, die wie das Innenstadtzentrum über einen hohen Besitz an Einzelhandelsbetrieben, über weitere Zentrenfunktionen sowie über städtebauliche Zentrenmerkmale verfügen. Hinsichtlich der Nutzungsdichte, der städtebaulichen Ausprägung und der Lage im Stadtgebiet bzw. der Verkehrsanbindungen ist das STZ/OTZ gegenüber dem Innenstadtzentrum allerdings als nachgeordnet zu bewerten. Da ein STZ/OTZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Ein Ortsteil- oder Ortsteilzentrum ist nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit einem historischen oder statistischen kommunalen Nebenzentrum.

## **Supermarkt**

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 1.500 m<sup>2</sup>, wobei hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze in der Handelsfachliteratur divergierende Auffassungen erkennbar sind.

## Trading down Prozess

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben.

Mit dieser Strategie versuchen z. B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese“ Paroli zu bieten. Dies geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „Trading down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „Trading down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

## Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standortes innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

## Urban Entertainment Center (UEC)

Kombination von großflächigem Einzelhandel, Gastronomie und thematisch integrierte Freizeit und Unterhaltungsangebote (z. B. Multiplex Kino oder Musical Theater).

## Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (rd. 1.500 - 5.000 m<sup>2</sup>), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 – 60 %; Umsatz 20 – 40 %.

## Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

## Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleis-

tungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m<sup>2</sup>, der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

## Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Ortsteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

## Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.