

**Auswirkungs- und Potenzialanalyse für
standort- und stadtverträgliche einzel-
handelsbezogene Nutzungsoptionen für
eine Entwicklungsfläche
in Haan, Düsseldorfer Straße**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff

Dortmund, 25. Mai 2016

Im Auftrag von:

Lidl Immobilienbüro West GmbH & Co. KG
Gustav-Heinemann-Ufer 54
50968 Köln

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

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

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	2
3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	5
3.1 Stadt Haan	5
3.2 Vorhabenstandort	7
3.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen in Haan	7
4 Herleitung sortimentsbezogener Nutzungsoptionen	11
5 Überprüfung der Auswirkungen der hergeleiteten Nutzungsoptionen	18
5.1 Einordnung der Nutzungsoptionen in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013)	18
5.2 Einordnung der Nutzungsoptionen in die landesplanerischen Vorgaben	26
5.3 Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Haan	26
6 Zusammenfassung und Empfehlungen	33
Anhang	I
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	II
Literatur und sonstige Quellen	III

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
B	.....	Bundesstraße
BAB	.....	Bundesautobahn
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
BGF	.....	Bruttogeschosfläche
bspw.	.....	beispielsweise
BVerfGH	.....	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	.....	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	.....	beziehungsweise
d. h.	.....	das heißt
EW	.....	Einwohner
EH	.....	Einzelhandel
gem.	.....	gemäß
ggf.	.....	gegebenenfalls
GVKF	.....	Gesamtverkaufsfläche
i. d. R.	.....	in der Regel
inkl.	.....	inklusive
i. H. v.	.....	in Höhe von
i. S.	.....	im Sinne
L	.....	Landesstraße
LEP NRW	.....	Landesentwicklungsplan NRW
m	.....	Meter
m ²	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
NuG	.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NRW	.....	Nordrhein-Westfalen
NVZ	.....	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
o. g.	.....	oben genannt
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
p. a.	.....	per annum
rd.	.....	rund
S.	.....	Seite
s.	.....	siehe
s. o.	.....	siehe oben
s. u.	.....	siehe unten
siL	.....	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	.....	unter anderem
v. a.	.....	vor allem
VG	.....	Verwaltungsgericht
vgl.	.....	vergleiche
v. H.	.....	von Hundert
VKF	.....	Verkaufsfläche
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Haan ist am Standort an der Düsseldorfer Straße die Erweiterung durch Verlagerung eines Lebensmittelmarktes der Fa. Lidl von derzeit 799 m² auf 1.480 m² Gesamtverkaufsfläche (GVKF) geplant. Der aktuell bestehende Markt wird im Zuge der Vorhabenrealisierung durch Einzelhandel nachgenutzt, so dass perspektivisch eine Gesamtverkaufsfläche von 2.279 m² durch Einzelhandel genutzt werden wird. Die Verträglichkeit der Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Marktes ist von Stadt + Handel in einem separaten Gutachten dargelegt worden¹. Für die angestrebte Bauleitplanung für das Gesamtareal stellt sich die Frage, welche weiteren Sortimente in welchem Umfang auf der Fläche der Bestandsimmobilie verträglich entwickelt werden können.

Zur Herleitung sortimentsbezogener Nutzungsoptionen sind folgende Fragen zu klären:

- Welche Sortimentsgruppen sind gemäß Einzelhandelskonzept am Standort vorstellbar?
- Welcher grobe Verkaufsflächenumfang ergibt sich je Sortiment angesichts der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums unter Beachtung der Bestandssituation im Nahversorgungszentrum?
- In welchen Sortimentsbereichen sind marktgängige Anbieter im Rahmen der zuvor dargestellten Sortimentsgruppenbereiche/VKF-Größenordnungen heute und absehbar am Markt vertreten?
- Welche Auswirkungen entsprechender Nutzungsformate sind auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Haan zu erwarten?

Für die als städtebaulich sinnvoll erachteten Nutzungsoptionen erfolgt eine Würdigung für das anstehende Planverfahren:

- Verträglichkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO;
- Verträglichkeit gemäß LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel;
- Konformität zum kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Haan.

Stadt + Handel wurde angefragt, entsprechende standort- und stadtverträgliche einzelhandelsbezogene Nutzungsoptionen herzuleiten.

¹ „Verträglichkeitsanalyse für die geplante Verlagerung und Erweiterung eines Lidl-Marktes in Haan, Düsseldorfer Straße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ (Stadt + Handel, Stand: 24.05.2016).

2 Methodik

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

Zusammenstellung und Verdichtung der untersuchungsrelevanten Datenbasis

Die wesentlichen empirischen Arbeitsschritte der Bestandserhebung der untersuchungsrelevanten Sortimente, der städtebaulichen Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der städtebaulichen Bewertung des Vorhabenstandorts in Haan sind durch Stadt + Handel im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013) erfolgt. Im April 2016 erfolgte eine Teil-Aktualisierung der Daten durch eine Vor-Ort-Begehung (im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel).

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

Auf Basis der aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan im Jahr 2013 vorhandenen Datengrundlage (Erfassung durch Stadt + Handel 2011/2012) wurden die im Sinne der Untersuchungsfragestellung relevanten Sortimente² von Stadt + Handel hinsichtlich ihrer Aktualität überprüft.

Herleitung von Nutzungsoptionen

Basierend auf der dem Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße gem. Einzelhandelskonzept zugewiesenen Versorgungsfunktion kann die im zugewiesenen Gebiet auf Basis von Kaufkraftzahlen der IfH Köln 2015 zur Verfügung stehende Kaufkraft ermittelt werden. Aus der zugewiesenen Versorgungsfunktion, der Bestandsstruktur innerhalb des NVZ und der übrigen Lagen in der Stadt Haan, sowie den Vorgaben aus dem Einzelhandelskonzept ergibt sich zudem der Anteil der Kaufkraft, der von den Betrieben im Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße gebunden werden kann, bzw. in Hinblick auf eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur und –entwicklung in Haan perspektivisch gebunden werden soll.

Über die Herleitung realistischer Flächenproduktivitäten (s. folgender Methodik-Punkt) kann aus dem zur Verfügung stehenden jeweiligen sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzial ein Verkaufsflächenpotenzial ermittelt werden. Unter Berücksichtigung des sortimentspezifischen Verkaufsflächenbestandes und der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters lässt sich das verbleibende Verkaufsflächenpotenzial für das Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße herleiten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine

² Getränke; Bäcker/Metzger; Drogerie/Parfümerie/Kosmetik; Pharmazeutische Artikel (Apotheken); Blumen; Zeitungen/Zeitschriften; Bücher; Bekleidung; Schuhe/Lederwaren; GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör; Medizinische und orthopädische Artikel/Optik; Haus-/Bett-/Tischwäsche; Neue Medien/Unterhaltungselektronik; Papier/Bürobedarf/Schreibwaren (PBS).

einzelhandelsbezogene Nachnutzung der Bestandsimmobilie im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel kumulativ mit der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Marktes zu bewerten ist.

Herleitung der Flächenproduktivitäten und des Umsatzes (Einzelhandelsbestand/Nutzungsoptionen)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Nutzungsoptionen wurde im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe in den relevanten Sortimenten in der Stadt Haan durchgeführt.

Basis für die Herleitung der Flächenproduktivitäten bzw. des Umsatzes der untersuchungsrelevanten Betriebe sowie für die Umsatzprognose der diskutierten Ansiedlungen bilden:

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

Konkret ist eine Umsatzschätzung für die Hauptsortimente der diskutierten Nutzungsoptionen durchzuführen.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern und Einwohnerzahlen aus dem Jahr 2015 für die Stadt Haan.

Städtebauliche Analyse

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

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

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

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

Städtebauliche Auswirkungen der Nutzungsoptionen

Die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche in Haan und die tangierten Umlandkommunen dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen Worst Case-Ansatzes.

Die Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt auch vor dem Hintergrund der Zentrenrelevanz und der konkreten Einzelhandelsstruktur der untersuchungsrelevanten Sortimente vor Ort gemäß „Haaner Liste“ (vgl. Stadt + Handel 2013: S. 101 - 111).

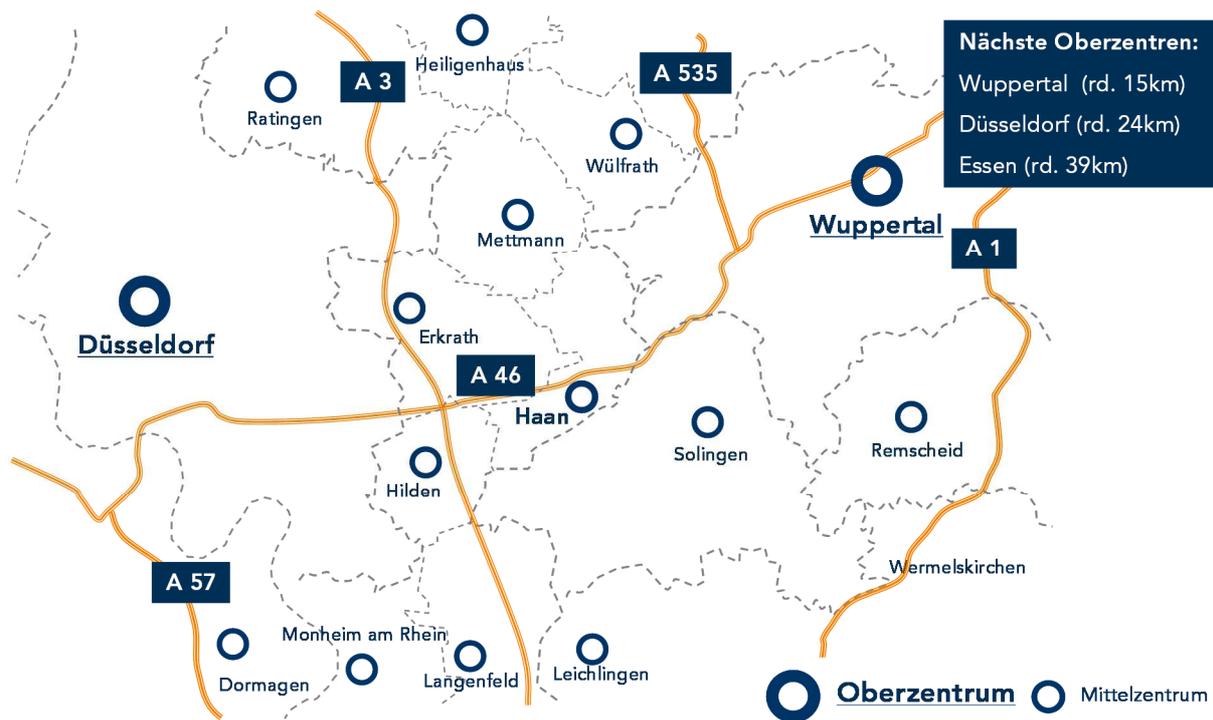
3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

3.1 Stadt Haan

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

(Stadt + Handel 2013: S. 16).

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



Quelle: Stadt + Handel 2013: S. 16.

In Haan leben aktuell 30.233 Einwohner³, „welche sich auf die neun Ortsteile Haan-Mitte, Haan-Nord, Haan-Süd, Haan-West, Unterhaan, Haan-Nachbarsberg, Oberhaan, Gruiten-Mitte und Gruiten-Nord verteilen [...]“. Der Siedlungsschwerpunkt der Stadt Haan liegt im

³ Eigene Berechnung auf Basis EHK Haan 2013 und IT.NRW 2016 (Stand: 30.06.2015).

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.“

(Stadt + Handel 2013: S. 17).

Tabelle 1: Bevölkerung in Haan nach Ortsteilen

Name Ortsteil	Einwohner
Haan-Mitte	1.453
Haan-Nord	5.820
Haan-Süd	4.074
Haan-West	4.201
Unterhaan	2.896
Haan-Nachbarsberg	5.605
Oberhaan	756
Gruiten-Mitte	5.026
Gruiten-Nord	402
Haan Gesamt	30.233

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis EHK Haan 2013 und IT.NRW 2016, Stand 30.06.2015.

„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.“

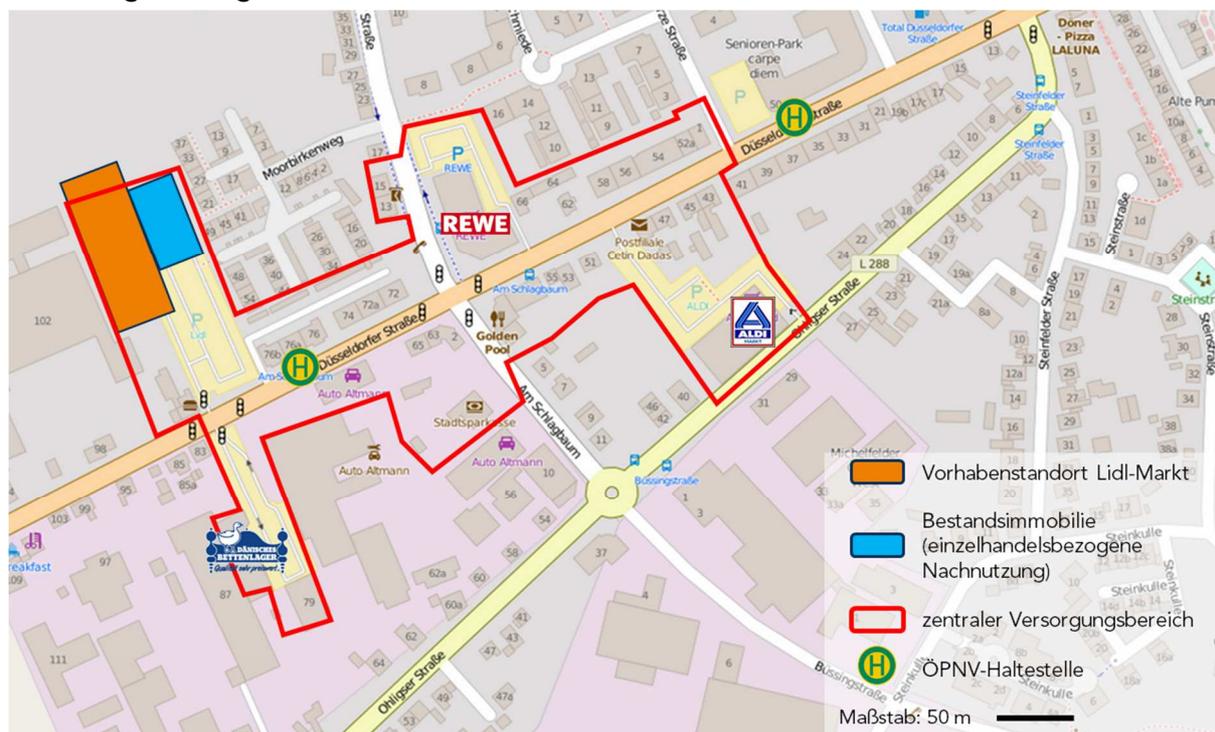
(Stadt + Handel 2013: S. 19).

3.2 Vorhabenstandort

Die Nachnutzungsoptionen werden für das innerhalb des NVZ Düsseldorf Straße befindliche Bestandsgebäude des Lidl-Marktes geprüft. Unmittelbar neben diesem Gebäude schließt der geplante verlagerte und erweiterte Lidl-Markt an. Weiter östlich folgt Wohnbebauung in verdichteter Reihenhausbebauung. Entlang der Düsseldorf Straße ist Geschosswohnungsbau vorhanden. Westlich und südlich vom Vorhabenstandort schließen Gewerbebetriebe an und in der Folge Wohnbebauung. Im Norden schließt nach einem Waldstück ebenfalls Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern an.

Die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter sind der rd. 200 m östlich gelegene Lebensmittelvollsortimenter REWE und der in rd. 300 m östlich gelegene Lebensmitteldiscounter Aldi Nord. Unmittelbar südlich vom Vorhabenstandort befindet sich eine Filiale des Anbieters Dänisches Bettenlager. Die weiteren Nutzungen im ZVB NVZ Düsseldorf Straße sind kleinteilige Shops.

Abbildung 2: Lage des Vorhabenstandortes in Haan



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 2011/2012 und Aktualisierung 2016; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

3.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen in Haan

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Haan wird ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen aufgezeigt (vgl. Stadt + Handel 2013: S. 34 - 45). Dieser dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – zur Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In

dem Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in Form von nach Branchen kumulierten Verkaufsflächenangaben aufbereitet.

Wie im EHK Haan 2013 beschrieben ist, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Planvorhaben, die die absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenspielräume überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Haan korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

Die nachstehende Tabelle zeigt den hergeleiteten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen differenziert nach Sortimentsbereichen gemäß Einzelhandelskonzept.

Tabelle 2: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Haan (in m² VKF)

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

Quelle: Stadt + Handel 2013: S. 42.

Es ist zu berücksichtigen, dass ein Teil des Entwicklungsrahmens auf die Planungen im Innenstadtzentrum entfällt. Auf der Potenzialfläche „Windhövel“ ist die Ansiedlung eines Einkaufszentrums geplant. Angedacht sind u.a. ein Verbrauchermarkt und ein Drogeriefachmarkt. Zudem haben sich einige Lebensmittelmärkte seit Erstellung des Einzelhandelskonzeptes erweitert oder verlagert bzw. werden kurzfristig noch erweitert (z. B. Standorte Aldi und Lidl Landstraße, Verlagerung Aldi Düsseldorfer Straße, Netto Gruitzen)⁴. Die größten Veränderungen haben folglich im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel stattgefunden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die genehmigten Mehrflächen i. d. R. nicht komplett dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zuzurechnen sind (üblicherweise rd. 80 %). Weiterhin hat sich das Kaufkraftpotenzial im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

⁴ Mit insgesamt 1.400 m² GVKF.

im Vergleich zum EHK um rd. 5,1 Mio. Euro erhöht⁵. Folglich hat sich die sortimentspezifische Kaufkraft deutlich positiver entwickelt als im EHK angenommen wurde, da dort von einem Rückgang bzw. einer Stagnation des Kaufkraftvolumens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ausgegangen wurde.

Diese geplanten oder bereits vollzogenen Entwicklungen haben somit insbesondere in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren Auswirkungen auf den in Tabelle 2 dargestellten Entwicklungsrahmen.

⁵ vgl. „Verträglichkeitsanalyse für die geplante Verlagerung und Erweiterung eines Lidl-Marktes in Haan, Düsseldorfener Straße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ (Stadt + Handel, Stand: 18.05.2016).

4 Herleitung sortimentsbezogener Nutzungsoptionen

An der Düsseldorfer Straße in Haan ist die Verlagerung und Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters Lidl geplant. Der Bestandsmarkt mit 799 m² Verkaufsfläche wird in diesem Zuge einer einzelhandelsbezogenen Nachnutzung zugeführt.

Folgende Sortimente werden hinsichtlich der Fragestellung für untersuchungsrelevant eingeschätzt⁶:

Tabelle 3: untersuchungsrelevante Sortimente

Sortimentsbereich
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
Getränke
Bäcker/Metzger
Blumen
Drogeriewaren
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
Zeitungen/Zeitschriften
zentrenrelevante Sortimente
Bücher
Bekleidung/Wäsche
Schuhe, Lederwaren
GPK*/Hausrat/Geschenkartikel
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche (HBT)
Neue Medien/Unterhaltungselektronik
Papier/Bürobedarf/Schreibwaren (PBS)
Parfümerie/Kosmetik

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2013.

* Glas/Porzellan/Keramik

Bei den Sortimenten Schuhe/Lederwaren und Parfümerie/Kosmetik handelt es sich aus fachgutachterlicher Sicht um klassische Innenstadtsortimente (vgl. hierzu Einzelhandelsbestand nach Lagebereichen in Haan; Stadt + Handel 2013: S. 23). Die Ansiedlung von Betrieben mit diesen Hauptsortimenten innerhalb eines Nahversorgungszentrums hätte daher negative Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion des ZVB Innenstadtzentrum Haan. Zum Schutz

⁶ Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind gem. Einzelhandelskonzept grundsätzlich innerhalb des ZVB zulässig. Hinsichtlich Ziel 8 des LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel ist zu berücksichtigen, dass von diesen Betrieben keine wesentliche Beeinträchtigung des Bestandes oder der Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Haan oder den Nachbarkommunen ausgehen darf.

der kleinteiligen Innenstadtstrukturen ist dieses Sortiment innerhalb des NVZ nur als deutlich untergeordnetes Randsortiment vorstellbar. Die Sortimente werden daher im Folgenden keiner Detailbetrachtung unterzogen.

Bei den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/Geschenkartikel, sowie Bettwaren/HBT ist laut absatzwirtschaftlichem Entwicklungsrahmen kein Flächenpotenzial in Haan mehr erkennbar. Weiterhin befindet sich bereits der Anbieter Dänisches Bettenlager innerhalb des NVZ Düsseldorfer Straße. Diese Sortimentsbereiche sind folglich als deutlich untergeordnete Randsortimente vorstellbar, wodurch nur geringe Umsatzanteile auf diese Sortimente entfallen würden. Daher werden diese Sortimente keiner tiefergehenden Betrachtung unterzogen.

Angesichts der in Kapitel 3.3 beschriebenen möglichen Entwicklung eines Drogeriefachmarktes („Windhövel“) und des relativ geringen Verkaufsflächenpotenzials in Haan, ist die Ansiedlung eines marktgängigen Drogeriefachmarktes nicht zu empfehlen. Eine marktgängige Ansiedlung würde in der Folge zu deutlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen und insb. auch auf die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Innenstadt Haan führen. Letztlich ist zu konstatieren, dass das Drogeriewarensortiment nur eine untergeordnete Rolle als Randsortiment einnehmen sollte. Folglich wird das Sortiment Drogeriewaren keiner tiefergehenden Analyse unterstellt.

Der ZVB Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße übernimmt gemäß Einzelhandelskonzept eine Versorgungsfunktion für die westlichen Siedlungsbereiche des Siedlungskörpers Haan mit rd. 7.500 Einwohnern. Diese Versorgungsfunktion erstreckt sich primär auf Waren aus dem „kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um die Grundversorgung in den sonstigen Bedarfsbereichen“ (vgl. Stadt + Handel 2013: S. 49). Die dem Nahversorgungszentrum gemäß Einzelhandelskonzept zugewiesene Versorgungsfunktion ist ein wichtiger Indikator für die Ableitung eines groben Verkaufsflächenumfanges für die untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen. Die Bestandssituation innerhalb des ZVB Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße ist dabei ebenso zu berücksichtigen wie die geplante Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes auf 1.480 m² GVKF.

Zur Herleitung wird zunächst der absehbare sortimentspezifische Umsatz der prüfungsrelevanten Sortimente ermittelt. Dies erfolgt anhand von plausibel erreichbaren Umsatzspannen, darunter auch Maximalwerten, anhand von spezifizierten Kennwerten (eigene Berechnungen auf Basis laufender Auswertungen von Fachliteratur) und unter Berücksichtigung der makro-, meso- und mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen.

Das NVZ Düsseldorfer Straße übernimmt gemäß Einzelhandelskonzept eine Versorgungsfunktion für die westlichen Siedlungsbereiche des Siedlungskörpers Haan mit rd. 7.500 Einwohnern (s.o.). In Tabelle 4 ist für die untersuchungsrelevanten Sortimente die im gemäß Einzelhandelskonzept zugeordneten Gebiet verfügbare Kaufkraft dargestellt.

Tabelle 4: Kaufkraft in den westlichen Siedlungsbereichen Haans (7.500 Einwohner)

Sortimentsbereich	Kaufkraft in den westlichen Siedlungsbereichen Haans* (in Mio. Euro)
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	
Getränke	3,2
Bäcker/Metzger	2,6
Blumen	0,5
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	4,5
Zeitungen/Zeitschriften	0,4
zentrenrelevante Sortimente	
Bücher	0,9
Bekleidung/Wäsche	5,1
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	4,2
PBS	0,4

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IfH 2015 (Kaufkraft), ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur (Flächenproduktivitäten), Angaben des Vorhabenträgers; Werte gerundet;

* Kaufkraft innerhalb des laut Einzelhandelskonzept dem Nahversorgungszentrum zugeordneten Bereiches Haan-West (rd. 7.500 EW)

Die Versorgungsfunktion, die das Nahversorgungszentrum für die westlichen Siedlungsbereiche Haans übernimmt, umfasst primär den kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um die Grundversorgung in den sonstigen Bedarfsbereichen (s.o.). Das Nahversorgungszentrum kann und soll unter Berücksichtigung dieser Versorgungsfunktion jedoch nur einen Teil der verfügbaren Kaufkraft binden. Von den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten kann und soll ein höherer Anteil der Kaufkraft innerhalb des Nahversorgungszentrums gebunden werden, während in den zentrenrelevanten Sortimenten nur ein geringer Teil im NVZ gebunden wird.

Der Großteil der Kaufkraft aus den westlichen Siedlungsbereichen Haans in den zentrenrelevanten Sortimenten soll und wird durch die Bestandsstrukturen im ZVB Innenstadtzentrum gebunden werden. Auf dieser Basis ist ein aus fachgutachterlicher Sicht realistischer Kaufkraftanteil ermittelt worden, der somit das vorhandene Potenzial im NVZ Düsseldorfer Straße bestimmt.

Für die zu prüfenden Sortimente gem. Tabelle 4 werden auf Basis folgender Grundlagen Flächenproduktivitäten abgeleitet:

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

Über diese Flächenproduktivitäten lässt sich das Verkaufsflächenpotenzial im NVZ Düsseldorfer Straße bestimmen, von dem der aktuelle Verkaufsflächenbestand abzuziehen ist (inkl. des hypothetisch bereits auf 1.480 m² GVKF erweiterten Lidl-Lebensmitteldiscounters). Es ergibt sich ein grober Verkaufsflächenumfang für die relevanten Sortimentsbereiche.

Tabelle 5: Herleitung verträglicher Verkaufsflächengrößen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten

Sortimentsbereich	Kaufkraft (in Mio. Euro)*	davon Potenzial im NVZ Düsseldorfer Straße ⁷		Flächenproduktivität (in Euro/m ² VKF)	VKF Potenzial (in m ²)	VKF Bestand nach Lidl-Umzug (in m ²)	verbleibendes VKF-Potenzial (in m ²)
		in %	in Mio. Euro				
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente							
Getränke	3,2	70%	2,2	1.800 - 2.000	1.110 - 1.230	440	670 - 790
Bäcker/ Metzger	2,6	60%	1,5	8.000 - 10.000	150 - 190	30	120 - 160
Blumen	0,5	80%	0,4	3.000 - 4.000	110 - 140	0	110 - 140
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	5,0	60%	3,0	Durchschnittsumsatz 2,2 Mio. Euro je Apotheke			
Zeitungen/ Zeitschriften	0,4	80%	0,3	3.500 - 4.500	70 - 90	60	10 - 30

⁷ Aus fachgutachterlicher Sicht kann i. d. R. nicht das gesamte sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial im zugeordneten Siedlungsbereich Haans gebunden werden. Dies gilt insbesondere, da Einkaufsverflechtungen zu anderen Standortbereichen bestehen und diese zum Teil attraktivere Angebotsstrukturen aufweisen. Vor allem bei den nicht-periodisch nachgefragten Sortimenten besteht ein geringerer Distanzwiderstand.

Fortsetzung Tabelle 5

zentrenrelevante Sortimente							
Bücher	0,9	10%	0,1	3.000 - 3.500	~ 30	0	~ 30
Bekleidung/ Wäsche	5,1	25%	1,3	2.000 - 2.500	510 - 640	120	390 - 520
Neue Medien/UE**	4,2	35%	1,5	5.000 - 7.000	210 - 290	10	200 - 280
PBS	0,4	35%	0,1	2.500 - 3.500	40 - 60	0	40 - 60

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IfH 2015 (Kaufkraft), ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur (Flächenproduktivitäten), Angaben des Vorhabenträgers; Werte gerundet;

* Kaufkraft innerhalb des laut Einzelhandelskonzept dem Nahversorgungszentrum zugeordneten Bereiches Haan-West (rd. 7.500 EW);

** Unterhaltungselektronik.

Bei den Sortimenten GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, sowie Bettwaren/HBT ist aufgrund des Bestandes und der damit verbundenen hohen Zentralität Haans im Einzelhandelskonzept kein Entwicklungsrahmen ausgewiesen. Ein Verkaufsflächenpotenzial ist daher am Vorhabenstandort nicht zu erkennen. Dies gilt insb. unter Berücksichtigung des vorhandenen Anbieters Dänisches Bettenlager südlich vom Vorhabenstandort (s. Abbildung 2).

Gleiches gilt analog für die Sortimente Schuhe/Lederwaren, sowie Parfümerie/Kosmetik, die als klassische Innenstadtsortimente auch perspektivisch nur in der Innenstadt angeboten werden sollten.

Für die übrigen Sortimentsbereiche wurde ein Verkaufsflächenpotenzial ermittelt. Nicht für alle Sortimentsbereiche sind jedoch entsprechende marktgängige Anbieter im Rahmen der zuvor dargestellten Sortimentsgruppenbereiche bzw. VKF-Größenordnungen heute und absehbar am Markt vertreten. In Tabelle 6 werden den ermittelten sortimentspezifischen Verkaufsflächenpotenzialen für den Vorhabenstandort marktgängige Anbieter gegenübergestellt.

Tabelle 6: Darstellung des Verkaufsflächenpotenzials und marktgängiger Anbieter

Sortimentsbereich	Verkaufsflächenpotenzial	Anbieter (Auswahl)
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Getränke	670 - 790	z.B. Fristo, Dursty, Trinkgut
Bäcker/Metzger	120 - 160	lokale/regionale Anbieter
Blumen	110 - 140	z.B. Blumen Risse oder Blume2000
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	„klassische“ Apotheke	lokale/regionale Apotheker
Zeitungen/Zeitschriften	10 - 30	lokale/regionale Anbieter (Kiosk)
zentrenrelevante Sortimente		
Bücher	~ 30	keine
Bekleidung / Wäsche	390 - 520	z.B. kik, Takko, ernstings Family, NKD
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	200 - 280	div. Elektronikfachmärkte, bzw. Telekommunikationsanbieter, ggf. mit zusätzlicher „weißer Ware“ *
Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren	40 - 60	ggf. gemeinsam mit Kiosk (s.o.)

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2014.

* Elektrogroßgeräte (z. B. Waschmaschinen, Wäschetrockner).

Zwischenfazit

In der Zusammenführung aus Verkaufsflächenpotenzial für den Standort NVZ Düsseldorfer Straße und dem Vorhandensein marktgängiger Anbieter verbleibt folgendes Portfolio an untersuchungsrelevanten Nutzungsoptionen, welche nachfolgend hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur in Haan zu bewerten sind.

- Getränke
- Bäcker/Metzger
- Blumen
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Zeitungen/Zeitschriften
- Bekleidung/Wäsche
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik
- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren

Die Sortimente für die kein Verkaufsflächenspielraum aufgezeigt werden konnte, bzw. für die kein marktgängiger Anbieter vorhanden ist, werden dementsprechend im Folgenden nicht weiter betrachtet.

5 Überprüfung der Auswirkungen der hergeleiteten Nutzungsoptionen

In diesem Kapitel erfolgt eine Einordnung der in Kapitel 4 hergeleiteten relevanten Sortimente in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013), die Darstellung der Auswirkungen der Nutzungsoptionen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen in Haan sowie eine Einordnung des Planvorhabens in die landesplanerischen Vorgaben.

5.1 Einordnung der Nutzungsoptionen in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013)

Die Stadt Haan hat im Jahr 2013 das aktuelle Einzelhandelskonzept verabschiedet (Stadt + Handel 2013). Im Folgenden werden die für die Nutzungsoptionen relevanten Grundsätze, Ziele und Entwicklungsleitlinien dargestellt und mit Blick auf die Nutzungsoptionen bewertet.

Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

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

Dieser sieht für die hergeleiteten Nutzungsoptionen folgende zusätzliche Verkaufsflächen bis 2017 bzw. 2022 vor:

- Getränke, sowie Bäcker/Metzger
(in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) bis zu rd. 3.500 m²
- Blumen (in der Warengruppe Blumen, zoologischer Bedarf) bis zu rd. 300 m²
- Drogeriewaren, Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
(in der Warengruppe Drog./Parfümerie/Kosmetik, Apotheken) bis zu rd. 300 m²
- Zeitungen/Zeitschriften; PBS
(in der Warengruppe PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher) bis zu rd. 600 m²
- Bekleidung/Wäsche bis zu rd. 2.700 m²
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik bis zu rd. 900 m²

Demnach ordnen sich die in Kapitel 4 hergeleiteten Verkaufsflächen überwiegend in den Entwicklungsrahmen ein. Lediglich in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Neue Medien/Unterhaltungselektronik wird der Entwicklungsrahmen unter Berücksichtigung aktueller oder geplanter Entwicklungen überschritten (s. Kapitel 3.3).

Hinsichtlich des Sortimentsbereiches Nahrungs- und Genussmittel ist darauf hinzuweisen, dass der Entwicklungsrahmen insbesondere der Steuerung der Lebensmittelsupermärkte

und Lebensmitteldiscounter dient. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um Spezialanbieter (Getränkemarkt, bzw. Lebensmittelhandwerksbetriebe). Weiterhin ist aktuell nur ein strukturprägender (> 400 m² GVKF) Getränkemarkt in Haan angesiedelt. Wie im Einzelhandelskonzept beschrieben, können und sollen die Prognosewerte des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens keine „Grenze der Entwicklung“ etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden (vgl. Stadt + Handel 2013: S. 43 f.). Auch Vorhaben, die die absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenspielräume überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes 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.

Im vorliegenden Fall handelt es sich damit um Betriebe, die einen Beitrag zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes (im vorliegenden Fall insbesondere der Verbesserung der Nahversorgung) liefern können, die zudem an einem stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort (ZVB) angesiedelt werden würden. Eine Überschreitung des Entwicklungsrahmens ist daher zu begründen.

Für das zentrenrelevante Sortiment Neue Medien/Unterhaltungselektronik würde eine Nutzungsoption für die Bestandsimmobilie den im EHK ausgewiesenen Entwicklungsrahmen unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklung auf der Fläche „Windhövel“ (Elektronikfachmarkt mit einer Verkaufsfläche im Sortiment Neue Medien/Unterhaltungselektronik von rd. 1.000 m²) überschreiten. Aus diesem Grund wird eine Begrenzung in Kapitel 5.3 betrachtet.

Übergeordnete Entwicklungszielstellungen

Im Einzelhandelskonzept werden zudem übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Haan definiert. Relevant für die in Rede stehenden Nutzungsoptionen sind hier insbesondere die Ziele 1 und 2 (s. Abbildung 3).

Abbildung 3: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen gemäß Einzelhandelskonzept

<p>1. Ziel: Weiterentwicklung des Zentrenetzes</p>	<p>2. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung</p>	<p>3. Ziel: Angepasste Sonderlagen des großflächigen Einzelhandels</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung der Zentren in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion ▪ Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sinnvolle Standorte sichern, stärken und ergänzen ▪ Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Zentren vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abrundung des gesamtstädtischen Angebots mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel ▪ Anpassung an Landesplanung ▪ Restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente

Quelle: Stadt + Handel 2013: S. 46.

Ziel 1 nimmt die Weiterentwicklung des Zentrenetzes in den Blick. Die Zentren sollen in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion gestärkt werden, sofern schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermieden werden. Die Verkaufsflächengrößenordnungen wurden unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion des NVZ Düsseldorf Straße hergeleitet und stärken damit die Versorgungsfunktion des NVZ. Mögliche schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung werden in Kapitel 5.3 betrachtet.

Ziel 2 hat die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung zum Ziel. Sinnvolle Standorte, wie z.B. Nahversorgungszentren, sollen gesichert, gestärkt und ergänzt werden, ohne schädliche Auswirkungen auf Zentren zu verursachen. Die hergeleiteten Nutzungsoptionen sind geeignet, die Angebotsvielfalt und -qualität im NVZ Düsseldorf Straße zu stärken und den ZVB mittelfristig zu sichern. Die Nutzungsoptionen entsprechen damit Ziel 2, wenn schädliche Auswirkungen auf die Zentren vermieden werden. Dies wird in Kapitel 5.3 geprüft.

Empfehlungen des Gutachtens für den ZVB Nahversorgungszentrum Düsseldorf Straße

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurden Empfehlungen zur funktionalen Verbesserung des Nahversorgungsangebotes im Nahversorgungszentrum Düsseldorf Straße aufgestellt (s. Abbildung 4). Diese sehen insbesondere die Ansiedlung eines Floristik-Fachgeschäftes und einer Apotheke vor. Hinsichtlich des Sortimentes Drogeriewaren wird die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes oder die Ausweitung des Randsortimentes Drogeriewaren im Lebensmittelhandel empfohlen.

Abbildung 4: Empfehlungen zur funktionalen Verbesserung des Nahversorgungsangebotes im NVZ Düsseldorfer Straße⁸

Zielperspektive	Betriebsstruktur	NVZ Düsseldorfer Straße
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LM-Vollsortimenter ▪ LM-Discounter ▪ Betriebe des LM-Handwerks 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓ ✓
(Schnitt-) Blumen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Floristik Fachgeschäft 	→ Empfehlung
Drogeriewaren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Drogeriefachmarkt ▪ oder ▪ Randsortiment in LM-Märkten 	→ Empfehlung
Pharmazeutische Artikel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apotheke 	→ Empfehlung
Zeitungen/ Zeitschriften	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fachgeschäft, ▪ Kioskbetriebe ▪ oder ▪ Randsortimente in LM-Märkten 	✓
Einzelhandelsnahe Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bank-SB-Terminals ▪ Ladenähnliche DL (z. B. Friseur, Reinigung, Schuster, Schlüsseldienst, Internetcafé, Versicherung...) ▪ Postagentur 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓ ✓
Gastronomie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imbiss, Café 	✓

Quelle: Stadt + Handel 2013: S. 84.

Die hergeleiteten Nutzungsoptionen entsprechen damit hinsichtlich des Floristik Fachgeschäftes, der Apotheke und der Ausweitung des Sortimentes Drogeriewaren (z. T. durch die Lidl Verlagerung und Erweiterung sowie durch die Apotheke) den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes für das Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße.

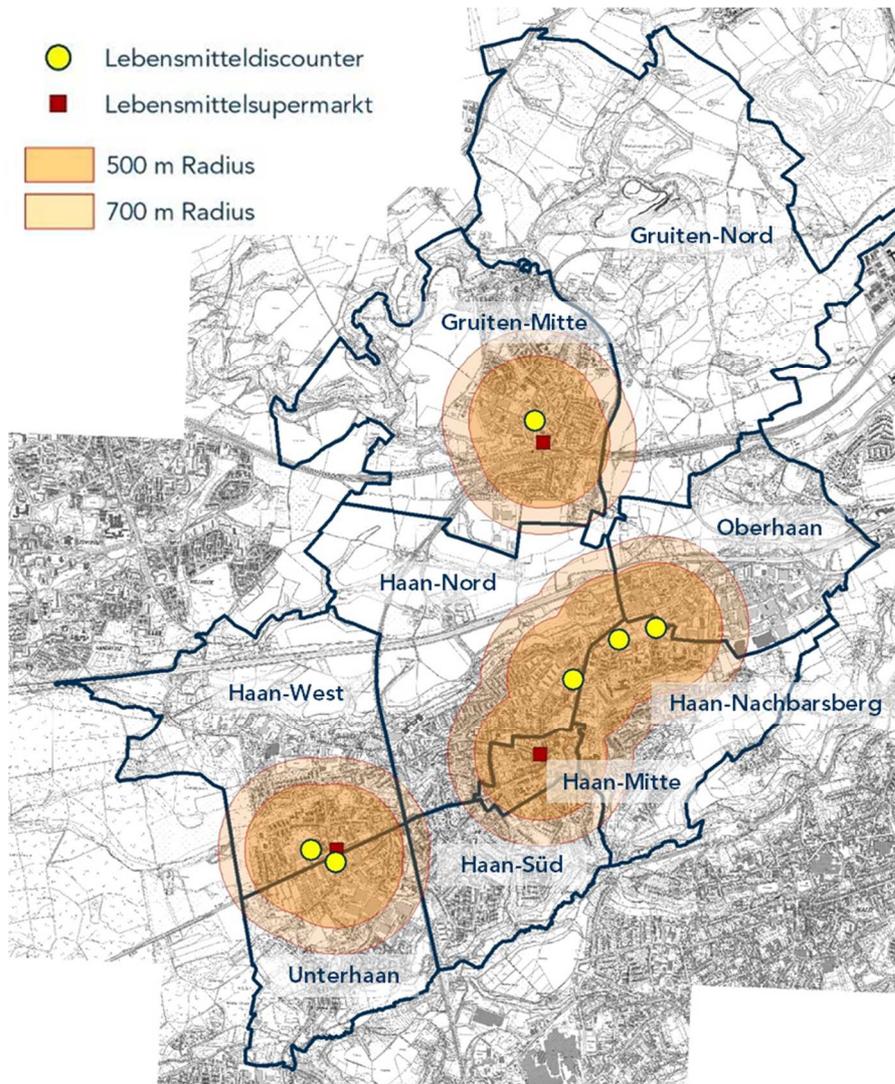
Nahversorgungskonzept

Der Vorhabenstandort liegt im zentralen Versorgungsbereich Düsseldorfer Straße. Dieser übernimmt laut Einzelhandelskonzept eine Versorgungsfunktion für die westlichen Siedlungsbereiche Haans (vgl. Stadt + Handel 2013: S. 49).

⁸ Die Ansiedlung eines marktgängigen Drogeriefachmarktes am Standort ist aus fachgutachterlicher Sicht nicht zu empfehlen. Letztlich ist zu konstatieren, dass das Drogeriewarensortiment nur eine untergeordnete Rolle als Randsortiment einnehmen sollte.

Abbildung 5 zeigt die aktuelle Nahversorgungsstruktur im Überblick:

Abbildung 5: Nahversorgungsstruktur in Haan



Quelle: Stadt + Handel 2013: S. 89.

Aufbauend auf die Bestandsdarstellung wurden übergeordnete Zielstellungen für die Nahversorgung abgeleitet. Für die Nutzungsoptionen ist Priorität 1 von Belang:

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

- *Sicherung der Standorte in den ZVBs durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch Erweiterungen/Neuansiedlungen außerhalb der Zentren resultieren könnten*
- *Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten, auch über das ermittelte VKF-Potenzial hinaus (...)*

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 Vermutungsregeln des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie die aktuellen landesplanerischen Vorgaben des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Die Verkaufsflächendimensionierung der jeweiligen Vorhaben hat sich daran zu orientieren.

(Stadt + Handel 2013: S. 92 - 93).

Der Vorhabenstandort (Bestandsimmobilie) liegt in einem ZVB und ist damit dann kongruent zu Priorität 1, wenn von den aufgezeigten Nutzungsoptionen keine Beeinträchtigungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und gemäß LEP NRW ausgehen. Diese werden in Kapitel 5.3 betrachtet.

Ansiedlungsleitsätze

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

Relevant für die in Rede stehenden Nutzungsoptionen sind die Ansiedlungsleitsätze I (hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente) und II (hinsichtlich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente):

Leitsatz I:

„Einzelhandel mit zentrenrelevantem (aber nicht nahversorgungsrelevantem) Hauptsortiment soll zukünftig im Innenstadtzentrum Haan im Rahmen der mittelzentralen Versorgungsfunktion – demnach zur Versorgung der gesamten Stadt Haan – angesiedelt und ausgebaut werden. [...]

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.“*

(Stadt + Handel 2013: S. 113).

Die aufgezeigten Nutzungsoptionen umfassen verschiedene zentrenrelevante Nutzungen (u.a. die Sortimente Bekleidung/Wäsche oder Neue Medien/Unterhaltungselektronik). Diese dürfen begrenzt auch im Rahmen der Versorgungsfunktion auch in Nahversorgungszentren angesiedelt werden, dürfen zum Schutz des Innenstadtzentrums aber kein zu deutliches Standortgewicht erhalten. Dies wird in Kapitel 5.3 betrachtet.

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.“

(Stadt + Handel 2013: S. 113 f.).

Die aufgezeigten Nutzungsoptionen sind hinsichtlich der hier relevanten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente kongruent zum Ansiedlungsleitsatz II, da sich der Vorhabenstandort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet.

Fazit der Einordnung der Nutzungsoptionen in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Haan

Tabelle 7 gibt einen Überblick über die Kongruenz der verschiedenen Nutzungsoptionen zu den Regelungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013).

Tabelle 7: Einordnung der in Rede stehenden Sortimente in das Einzelhandelskonzept (Übersicht)

Sortimente	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	Empfehlungen für NVZ	Nahversorgungs-Konzept	Ansiedlungs-leit-sätze	Entwicklungsziele
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente					
Getränke/ Bäcker/Metzger*	bis zu 3.500 m ²		1. Priorität: Fokus der Nahversorgung auf die ZVB:	Leitsatz II: erfüllt	1. Ziel: Weiterentwicklung des Zentrennetzes 2. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung: beide Ziele erfüllt, wenn keine negativen Auswirkungen auf ZVB
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Pharmazeutische Artikel (Apotheken)	bis zu 300 m ²	„klassische Apotheke“ Drogeriewaren nur in den Randsortimenten			
Blumen	bis zu 300 m ² (inkl. Zoologischer Bedarf)	Floristikfachgeschäft	ja		
PBS, Zeitungen/Zeitschriften**	bis zu 600 m ²				
zentrenrelevante Sortimente					
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	bis zu 100 m ²		nicht relevant	Leitsatz I:	1. Ziel: Weiterentwicklung des Zentrennetzes 2. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung: beide Ziele erfüllt, wenn keine negativen Auswirkungen auf ZVB
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	bis zu 900 m ²	-		nur im Rahmen der Versorgungsfunktion des NVZ; Schutz des Innenstadtzentrums; Punktueller Ergänzung des Nahversorgungsangebotes	

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2014; * im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel; ** Sortimentsbereich PBS/Zeitungen/Zeitschriften, Bücher.

→ Die aufgezeigten Nutzungsoptionen entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013) dann, wenn von diesen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen ausgehen und der Standort im Vergleich mit den Strukturen im Innenstadtzentrum kein zu deutliches Standortgewicht entfaltet. Dies wird in Kapitel 5.3 geprüft.

5.2 Einordnung der Nutzungsoptionen in die landesplanerischen Vorgaben

In diesem Kapitel erfolgt die Einordnung der hergeleiteten Nutzungsoptionen in den sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel des LEP NRW. Da es sich bei den Nutzungsoptionen um nicht-großflächige Einzelhandelsentwicklungen handelt, ist aufgrund der Einzelhandelsagglomeration nur Ziel 8 relevant. Es erfolgt eine Einordnung der Nutzungsoptionen im Kontext des Ziels:

8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

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

→ Der Vorhabenstandort befindet sich sowohl innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches wie auch innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Ob eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist, wird in Kapitel 5.3 geprüft.

→ Die aufgezeigten Nutzungsoptionen sind damit dann kongruent zu den landesplanerischen Vorgaben, wenn keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist (s. Kapitel 5.3).

5.3 Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Haan

Nachfolgend werden die Auswirkungen der in Rede stehenden Nutzungsoptionen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur in Haan dargestellt und bewertet. Die nachstehende Tabelle zeigt den Verkaufsflächenbestand in den relevanten Sortimenten gemäß Einzelhandelskonzept:

Tabelle 8: Verkaufsflächen und Umsätze in den untersuchungsrelevanten Sortimenten

Sortiment	Verkaufsflächenbestand in m ²		Umsatz in Mio. Euro	
	Haan gesamt	ZVB Innenstadt-zentrum	Haan gesamt	ZVB Innenstadt-zentrum
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente				
Getränke	2.500	200	4,3	0,4
Bäcker/Metzger	450	200	3,9	1,7
Blumen	150	50	0,6	0,3
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	300	250	2,4	1,9
Zeitungen/Zeitschriften	200	100	0,8	0,4
Zentrenrelevante Sortimente				
Bekleidung/Wäsche	2.100	1.850	6,2	5,5
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	850	500	6,1	3,6
Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren	250	150	0,8	0,6

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2011/2012; Werte gerundet auf 50 m², bzw. 0,1 Mio. Euro.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Sortiment Getränke

Im Sortimentsbereich Getränke ergibt sich ein der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Düsseldorfer Straße entsprechendes rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial von rd. 670 - 790 m² (s. Kapitel 4). Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Haan wird das Sortiment nur als Randsortiment in Lebensmittelmärkten angeboten. Selbst nachweisbare Umsatzumverteilungen würden hier perspektivisch nur zu einer Anpassung der Randsortimente, nicht jedoch zu Betriebsaufgaben führen. Städtebaulich negative Auswirkungen oder eine Beeinträchtigung der Nahversorgung sind damit nicht zu erwarten. Dies gilt vor allem, da ein Getränkemarkt einen Großteil an Artikeln mit Mehrwegsystem handelt. Die Lebensmitteldiscounter Aldi Nord und Lidl sind auf das Einwegsystem ausgerichtet. Der Lebensmittelvollsortimenter REWE wird folglich im Getränkesortiment am stärksten tangiert.

In Haan ist aktuell eine unterdurchschnittliche Ausstattung im vollsortimentierten Segment gegeben (rd. 0,09 m² VKF NuG/EW und kein Verbrauchermarkt bzw. SB-Warenhaus)⁹. Folglich ist davon auszugehen, dass der REWE-Markt eine deutlich überdurchschnittliche Flächenproduktivität erzielt. Insgesamt sind somit keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten. Dies gilt insbesondere, da das Getränkesortiment bei den strukturprägenden Lebensmittelanbietern auf einer untergeordneten Fläche angeboten wird.

Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gibt es mehrere kleinflächige Getränkemärkte (z.T. mit Spezialangeboten), sowie den strukturprägenden Getränkefachmarkt Trinkgut. Dieser befindet sich in städtebaulich nicht-integrierter Lage in der Flurstraße, rd. drei Autominuten entfernt und ist als systemgleicher Wettbewerber einzustufen. Negative Auswirkungen auf diesen Betrieb sind damit nicht auszuschließen. Diesem kommt jedoch aufgrund seiner Lage im Gewerbegebiet und der damit verbundenen Ausrichtung insbesondere auf autoorientierte Kunden nur eine eingeschränkte Nahversorgungsfunktion zu.

Falls es sich im Rahmen der Ansiedlung um eine Verlagerung des Trinkgut-Fachmarktes handeln sollte, wäre dies als Verlagerung eines Betriebes aus städtebaulich nicht-integrierter Lage in einen ZVB stadtentwicklungspolitisch durchaus wünschenswert.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstrukturen sind damit bei der Ansiedlung eines Getränkefachmarktes nicht zu erwarten.

Sortiment Bäcker/Metzger

Im Sortimentsbereich Bäcker/Metzger gibt es ein der Versorgungsfunktion des NVZ entsprechendes rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial von rd. 120 - 160 m² (s. Kapitel 4). Diese Fläche entspricht z.B. einer Metzgerei und einer Bäckerei mit angeschlossenem Café.

Es handelt sich bei diesen Lebensmittelhandwerksbetrieben um Spezialanbieter, die zu einer gem. Einzelhandelskonzept gewünschten qualitativen Aufwertung des Nahversorgungszentrums führen können.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstrukturen sind durch die Ansiedlung einer Metzgerei und/oder einer Bäckerei mit angeschlossenem Café nicht zu erwarten. Dies gilt insbesondere, da diese Betriebe i. d. R. nur einen sehr engräumigen Einzugsbereich ausbilden und überwiegend der Nahversorgung dienen.

⁹ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,13 m² VKF NuG/EW für Supermärkte, rd. 0,05 m² VKF NuG/EW für Verbrauchermärkte und rd. 0,08 m² VKF NuG/EW für SB-Warenhäuser, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2015: EHI handelsdaten aktuell 2015, S. 92; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Sortiment Blumen

Im Sortimentsbereich Blumen gibt es ein der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Düsseldorf Straße entsprechendes rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial von 110 - 140 m² (s. Kapitel 4). Die Ansiedlung eines Floristik-Fachgeschäftes im NVZ Düsseldorf Straße wird im Einzelhandelskonzept für die Stadt Haan empfohlen. Ein entsprechender Verkaufsflächenspielraum ist gemäß absatzwirtschaftlichem Entwicklungsrahmen vorhanden und das aktuelle Angebot ist als sehr gering zu bezeichnen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstrukturen sind bei der Ansiedlung eines Floristik-Fachgeschäftes nicht zu erwarten, da auch diese Betriebe ein sehr engräumiges Einzugsgebiet ausbilden und insb. die Versorgung für die umliegende Wohnbevölkerung sicherstellen.

Sortiment Pharmazeutische Artikel (Apotheke)

Im Sortimentsbereich Pharmazeutische Artikel (Apotheke) gibt es ein rechnerisches Potenzial für eine „klassische“ Apotheke (s. Kapitel 4). Die Ansiedlung einer Apotheke wird im Einzelhandelskonzept für das NVZ Düsseldorf Straße empfohlen.

Eine Apotheke erwirtschaftet durchschnittlich einen Umsatz i. H. v. rd. 2,2 Mio. Euro pro Jahr.¹⁰ Laut IfH 2015 existiert im Versorgungsgebiet des ZVB NVZ Düsseldorf Straße ein Potenzial in der Warengruppe „Pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel (rezeptpflichtig und freiverkäuflich)“ von rd. 3,0 Mio. Euro. Eine Apotheke im NVZ gibt es aktuell nicht. Unter Berücksichtigung des Durchschnittsumsatzes ist demnach Potenzial für eine Apotheke vorhanden.¹¹

Es ist darauf hinzuweisen, dass je nach Anbieter und Konzept auf teilweise nicht unwesentlichen Verkaufsflächen Drogeriewaren angeboten werden. Die Verkaufsfläche für Waren aus diesem Sortimentsbereich sollte begrenzt werden, d.h. im Randsortiment flächenmäßig deutlich untergeordnet angeboten werden. Apotheken hatten in Deutschland im Jahr 2009 eine durchschnittliche Verkaufsfläche von rd. 125 m²¹². Dieser Durchschnittswert umfasst neben klassischen Apotheken auch solche mit neuem Konzept, d.h. großen Verkaufsflächen im Randsortiment Drogerie/Parfümerie/Kosmetik. Vor diesem Hintergrund erscheint eine Begrenzung der Verkaufsfläche für die Apotheke auf 125 m² anzuraten, wodurch umfangreiche Randsortimente, z.B. aus dem Sortimentsbereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik ausgeschlossen wären.

¹⁰ Eigene Berechnungen auf Basis ABDA (2014): Netto-Umsätze in Deutschland.

¹¹ Dies gilt umso mehr, weil die Warengruppe „Pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel (rezeptpflichtig und freiverkäuflich)“ nur einen – wenn auch den größten Teil der Umsätze einer Apotheke ausmacht.

¹² Quelle: handelsdaten.de; Stand: 2009.

Sortiment Zeitungen/Zeitschriften

Im Sortimentsbereich Zeitungen/Zeitschriften gibt es ein der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Düsseldorf Straße entsprechendes rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial von rd. 10 - 30 m² (s. Kapitel 4). Dies entspricht in etwa einem Kiosk mit einer Verkaufsfläche von rd. 60 m² und würde damit auch der durchschnittlichen Verkaufsfläche von Kiosken in Haan entsprechen.

Ggf. könnte es sich um die Verlagerung des innerhalb des NVZ bestehenden Kioskes handeln und dies könnte dazu beitragen, diesen innerhalb des ZVB eine Vergrößerung und marktgerechte Aufstellung zu ermöglichen (ggf. in Verbindung mit dem Sortiment Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, s.u.).

Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstrukturen sind aufgrund der geringen Verkaufsfläche bei der Ansiedlung eines Kiosks nicht zu erwarten.

Zentrenrelevante Sortimente

Sortiment Bekleidung/Wäsche

Im Sortimentsbereich Bekleidung/Wäsche gibt es ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial im NVZ Düsseldorf Straße von rd. 390 - 520 m² (s. Kapitel 4). Eine Verkaufsfläche in dieser Größenordnung würde jedoch deutlich die Verkaufsflächengrößenordnungen im Innenstadtzentrum überschreiten. Zentrenrelevante Sortimente sollen innerhalb der Nahversorgungszentren jedoch nur begrenzt angeboten werden und im Vergleich mit dem Innenstadtzentrum kein zu deutliches Standortgewicht entfalten. Die größten Betriebe mit dem Hauptsortiment Bekleidung innerhalb des Innenstadtzentrums verfügen über Verkaufsflächen von bis zu rd. 300 m². Es ist zu empfehlen, dass sich die Verkaufsfläche im Sortiment Bekleidung/Wäsche innerhalb des NVZ Düsseldorf Straße dieser Verkaufsfläche unterordnet und dementsprechend auf maximal 300 m² begrenzt wird.

Ein Bekleidungsfachmarkt im NVZ Düsseldorf Straße in dieser Größenordnung würde eine Umsatzrelation im Vergleich zur Innenstadt von rd. 14 % erreichen (s. Bestandsdaten in Tabelle 8). Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass auch von anderen Standorten Umsätze in Richtung des NVZ Düsseldorf Straße umverteilt würden, liegen die Umsatzumverteilungen zu Lasten des Innenstadtzentrums bei deutlich unter 10 % und damit in einem Maße, welches städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum nicht erwarten lässt.

Sortiment Neue Medien/Unterhaltungselektronik

Im Sortimentsbereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik gibt es ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial für das NVZ Düsseldorf Straße von rd. 200 - 280 m² (s. Kapitel 4). Eine Verkaufsfläche in dieser Größenordnung würde jedoch ein deutliches Gewicht im Vergleich mit den Verkaufsflächengrößenordnungen im Innenstadtzentrum erreichen.

Zentrenrelevante Sortimente sollen innerhalb der Nahversorgungszentren jedoch nur begrenzt angeboten werden und im Vergleich mit dem Innenstadtzentrum kein zu deutliches Standortgewicht entfalten. Um auf eine verträgliche Verkaufsflächengrößenordnung zu kommen, müsste die Umsatzrelation im Vergleich mit dem Innenstadtzentrum rd. 10 % betragen. Unter Berücksichtigung von Umsatzumverteilungen zu Lasten weiterer Standorte würden die Umsatzumverteilungen zu Lasten der Angebotsstrukturen im Innenstadtzentrum damit deutlich unter 10 % betragen und damit ein verträgliches Niveau erreichen. Diese Umsatzrelation wäre bei einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf rd. 50 m² VKF gegeben. Dies würde in etwa der benötigten Verkaufsfläche eines Telekommunikationsanbieters entsprechen.

Eine Begrenzung der Verkaufsfläche wäre auch unter Berücksichtigung der beabsichtigten Entwicklungen im Innenstadtzentrum auf der Fläche „Windhövel“ zu empfehlen, um hier ein entsprechendes Potenzial aufrechtzuerhalten.

Sortiment Papier/Bürobedarf/Schreibwaren

Im Sortimentsbereich Papier/Bürobedarf/Schreibwaren gibt es ein der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Düsseldorfer Straße entsprechendes rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial von rd. 40 - 60 m² (s. Kapitel 4). Dieses Sortiment ist daher innerhalb des NVZ Düsseldorfer Straße insbesondere als Randsortiment vorstellbar (ggf. in Verbindung mit dem Kiosk, s.o.).

Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind aufgrund der geringen Verkaufsfläche nicht zu erwarten.

Zusammenfassende Einordnung der Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Haan

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Verkaufsflächenbegrenzungen ergeben sich keine wesentlichen Umsatzumverteilungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Haan. Gleiches gilt für das Innenstadtzentrum Haan und insb. dessen Entwicklungsmöglichkeiten.

Der zentrale Versorgungsbereich NVZ Düsseldorfer Straße würde durch die Ansiedlung weiterer Nutzungen gestärkt und damit mittelfristig gesichert werden.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche sind vorhabenbedingt nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Umlandkommunen

Unter Berücksichtigung der oben genannten sortimentspezifischen Verkaufsflächenbegrenzungen sind städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche innerhalb Haans nicht zu befürchten. Dies gilt insbesondere auch für das nahegelegene Innenstadtzentrum. Städtebaulich negative Auswirkungen sind damit auch für die zum Teil

deutlich weiter entfernt liegenden zentralen Versorgungsbereiche der Umlandkommunen nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf (sonstige) Nahversorgungsstrukturen

Auswirkungen auf sonstige Nahversorgungsstrukturen sind lediglich im Sortiment Getränke hinsichtlich des Getränkemarktes Trinkgut (Flurstraße) nicht auszuschließen. Bei diesem Betrieb handelt es sich jedoch hinsichtlich der Lage um einen autoorientierten Fachmarkt in einer städtebaulich nicht integrierten Lage. Selbst im Falle einer vorhabenbedingten Betriebsaufgabe sind negative Auswirkungen auf die (insbesondere fußläufige) Nahversorgung nicht zu sehen.

Ggf. handelt es sich zudem um die stadtentwicklungspolitisch wünschenswerte Verlagerung des Getränkemarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in einen zentralen Versorgungsbereich.

→ Die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen verdeutlicht, dass die Auswirkungen der hergeleiteten Entwicklungsoptionen auf zentrale Versorgungsbereich und Nahversorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der angegebenen Verkaufsflächenbegrenzungen als städtebaulich verträglich zu bewerten sind.

6 Zusammenfassung und Empfehlungen

In Haan ist am Standort an der Düsseldorfer Straße die Erweiterung durch Verlagerung eines Lebensmittelmarktes der Fa. Lidl von derzeit 799 m² auf 1.480 m² Gesamtverkaufsfläche (GVKF) geplant. Der aktuell bestehende Markt wird im Zuge der Vorhabenrealisierung durch Einzelhandel nachgenutzt, so dass perspektivisch eine Gesamtverkaufsfläche von 2.279 m² durch Einzelhandel genutzt werden wird. Die Verträglichkeit der Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Marktes ist von Stadt + Handel in einem separaten Gutachten dargelegt worden¹³. Für die angestrebte Bauleitplanung für das Gesamtareal stellt sich die Frage, welche weiteren Sortimente in welchem Umfang auf der Fläche der Bestandsimmobilie verträglich entwickelt werden können.

Zur Herleitung sortimentsbezogener Nutzungsoptionen wurden folgende Fragen geklärt:

- Welche Sortimentsgruppen sind gemäß Einzelhandelskonzept am Standort vorstellbar?
- Welcher grobe Verkaufsflächenumfang ergibt sich je Sortiment angesichts der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums unter Beachtung der Bestandssituation im Nahversorgungszentrum?
- In welchen Sortimentsbereichen sind marktgängige Anbieter im Rahmen der zuvor dargestellten Sortimentsgruppenbereiche/VKF-Größenordnungen heute und absehbar am Markt vertreten?
- Welche Auswirkungen entsprechender Nutzungsformate sind auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Haan zu erwarten?

Für die als städtebaulich sinnvoll erachteten Nutzungsoptionen erfolgte eine Würdigung für das anstehende Planverfahren:

- Verträglichkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO;
- Verträglichkeit gemäß LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel;
- Konformität zum kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Haan.

Stadt + Handel wurde angefragt, entsprechende standort- und stadtverträgliche einzelhandelsbezogene Nutzungsoptionen herzuleiten.

In der Zusammenschau sind folgende Nutzungen kongruent zu den Grundsätzen, Zielen und Entwicklungsleitlinien des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013) und verträglich für die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Haan und den Umlandkommunen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und des LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel:

¹³ „Verträglichkeitsanalyse für die geplante Verlagerung und Erweiterung eines Lidl-Marktes in Haan, Düsseldorfer Straße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ (Stadt + Handel, Stand: 24.05.2016).

- Getränkefachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von < 800 m² VKF;
- Metzgerei, Bäckerei mit angeschlossenem Café auf einer Gesamtfläche von bis zu 160 m²;
- Floristik-Fachgeschäft mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 130 m² VKF;
- „klassische“ Apotheke mit einer Gesamtfläche von bis zu 125 m² unter Begrenzung der Randsortimente (insbesondere Drogeriewaren);
- Kiosk mit Zeitungen/Zeitschriften, sowie ggf. Papier/Bürobedarf/Schreibwaren bis zu 60 m² Gesamtverkaufsfläche (Verteilung der Sortimente s. Kapitel 5);
- Bekleidungsfachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 300 m² VKF;
- Elektronikfachgeschäft (z.B. Telekommunikationsanbieter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 50 m² VKF.
- Das zentren- und nahversorgungsrelevante Sortiment Drogeriewaren sollte im NVZ Düsseldorfer Straße lediglich als Randsortiment, z.B. in den Lebensmittelmärkten, angeboten werden.
- Hinsichtlich der untersuchten weiteren zentrenrelevanten Sortimente (Bücher, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Geschenkartikel, Bettwaren/Haus-, Tisch- und Bettwäsche, Parfümerie/Kosmetik) ist zu empfehlen, diese im NVZ Düsseldorfer Straße lediglich als deutlich untergeordnete Randsortimente in sehr geringen Verkaufsflächenausprägungen vorzusehen.

Unter Berücksichtigung dieser Verkaufsflächenbegrenzungen

- sind die aufgezeigten Nutzungsoptionen kongruent zu den Grundsätzen, Zielen und Entwicklungsleitlinien des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013).
- sind die aufgezeigten Nutzungsoptionen kongruent zu den Grundsätzen und Zielen des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel.
- gehen von den aufgezeigten Nutzungsoptionen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Nahversorgungsstrukturen in Haan oder den Nachbarkommunen aus.

In der Gesamtschau der vorgenannten Argumente wird deutlich, dass unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenbegrenzungen negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO durch die Nutzungsoptionen in Haan bzw. den Umlandkommunen nicht zu erwarten sind und diese kongruent zum Einzelhandelskonzept der Stadt Haan (Stadt + Handel 2013) und zum LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel sind.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	„Lage in der Region“: Nachbarstädte, wesentliche Verkehrswege, landesplanerische Zentralitätsstufe der Nachbarkommunen	5
Abbildung 2:	Lage des Vorhabenstandortes in Haan	7
Abbildung 3:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen gemäß Einzelhandelskonzept	20
Abbildung 4:	Empfehlungen zur funktionalen Verbesserung des Nahversorgungsangebotes im NVZ Düsseldorfer Straße	21
Abbildung 5:	Nahversorgungsstruktur in Haan	22

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung in Haan nach Ortsteilen _____	6
Tabelle 2:	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Haan (in m ² VKF) __	9
Tabelle 3:	untersuchungsrelevante Sortimente _____	11
Tabelle 4:	Kaufkraft in den westlichen Siedlungsbereichen Haans _____ (7.500 Einwohner) _____	13
Tabelle 5:	Herleitung verträglicher Verkaufsflächengrößen in _____ den untersuchungsrelevanten Sortimenten _____	14
Tabelle 6:	Darstellung des Verkaufsflächenpotenzials und marktgängiger _____ Anbieter _____	16
Tabelle 7:	Einordnung der in Rede stehenden Sortimente in das _____ Einzelhandelskonzept (Übersicht) _____	25
Tabelle 8:	Verkaufsflächen und Umsätze in den untersuchungsrelevanten _____ Sortimenten _____	27

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

EHI (2015): EHI handelsdaten aktuell 2015, Köln.

Hahn Gruppe (2015): Hahn Retail Estate Report 2015/2016, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2015): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015, Köln.

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

Stadt + Handel (2014): Herleitung von standort- und stadtverträglichen einzelhandelsbezogenen Nutzungsoptionen für eine Entwicklungsfläche in der Düsseldorfer Straße in Haan, Dortmund.