

**Verträglichkeitsanalyse  
für die geplante Verlagerung und  
Erweiterung  
eines Lidl-Marktes  
in Haan, Düsseldorfer Straße  
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

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

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
<b>1 Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>1</b>
<b>2 Methodik</b>	<b>3</b>
<b>3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
3.1 Stadt Haan	7
3.2 Vorhabenstandort	9
3.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen in Haan	9
<b>4 Vorhabendaten</b>	<b>13</b>
<b>5 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>17</b>
5.1 Einzugsbereich und Untersuchungsraum	17
5.2 Angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen	20
<b>6 Einordnung und Bewertung des Planvorhabens - Verträglichkeitsanalyse</b>	<b>23</b>
6.1 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen	23
6.1.1 Absatzwirtschaftliche Einordnung	23
6.1.2 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung	25
6.2 Einordnung des Planvorhabens in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013)	28
6.3 Empfehlungen zur Abgrenzung des ZVB NVZ Düsseldorfer Straße im Rahmen des Planvorhabens	31
6.4 Einordnung in die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen	33
<b>7 Zusammenfassung und Empfehlungen</b>	<b>36</b>
<b>Anhang</b>	<b>I</b>
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 <sup>2</sup>	.....	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 m<sup>2</sup> auf 1.480 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (GVKF) geplant, so dass perspektivisch eine Gesamtverkaufsfläche von 2.279 m<sup>2</sup> durch Einzelhandel genutzt werden wird. Der aktuell bestehende Markt wird im Zuge der Vorhabenrealisierung durch Einzelhandel nachgenutzt. Die möglichen Nutzungsoptionen werden in einem separaten Gutachten geprüft<sup>1</sup>. Die grundsätzliche Standorteignung wurde im Zuge des aktuellen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013) als positiv bewertet. Der Vorhabenstandort befindet sich zum größten Teil innerhalb der Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße. Der geplante neue Lidl-Markt wird die Schwelle zur Großflächigkeit (> 800 m<sup>2</sup> VKF/1.200 m<sup>2</sup> BGF) überschreiten. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zum kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Haan gegeben ist.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit schädlichen Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

### **Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen**

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in der Kommune oder in Nachbarkommunen sowie auf Nahversorgungsstandorte im Untersuchungsraum;

### **Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen**

- Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Haan;
- Städtebaulich-funktionale Begründung einer möglichen Neuabgrenzung des ZVB NVZ Düsseldorfer Straße.

### **Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen**

- Einordnung in den LEP NRW sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel (insb. Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbots).
- Einordnung in den GEP 99.

---

<sup>1</sup> „Auswirkungs- und Potenzialanalyse für standort- und stadtverträgliche einzelhandelsbezogene Nutzungsoptionen für eine Entwicklungsfläche an der Düsseldorfer Straße in Haan“ (Stadt + Handel, Stand: 24.05.2016).

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen auf:

- Daten und Bewertungen im Einzelhandelskonzept für die Stadt Haan;
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum geplanten Neuobjekt;
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

## 2 Methodik

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

### Angebotsanalyse

Die Stadt Haan hat im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2011/2012 die Einzelhandelsbestandsdaten aktualisiert. Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel im April 2016 eine Aktualisierung der Verkaufsflächen im Untersuchungsraum durchgeführt. Die Überprüfung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in dem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands in dem untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (= nahversorgungsrelevant gem. „Haaner Liste“, vgl. Stadt + Handel 2013, S. 109)<sup>2</sup> für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen in Haan (z. B. zentrale Versorgungsbereiche) weichen aufgrund des relativ hohen temporärer Versatzes zwischen beiden Verkaufsflächenerhebungen von den Angaben im Einzelhandelskonzept Haan 2013 (EHK Haan 2013) ab.

### Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

---

<sup>2</sup> Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel umfasst die Sortimentsgruppen Nahrungsmittel (ohne Getränke), Backwaren (in Bäckereien/Backshop), Fleischwaren (in Fleischereien), sowie Getränke. Im Folgenden wird die Warengruppe mit „Nahrungs- und Genussmittel“ bezeichnet, umfasst jedoch immer auch Back-, Fleischwaren und Getränke.

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

## **Umgang mit der Verlagerung und Erweiterung**

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z.T. mehr als unwesentlich steigern können<sup>3</sup>. Daher ist der prognostizierte Gesamtumsatz des durch das Planvorhaben neu strukturierten Betriebes, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen des Marktes, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzubeziehen. Methodisch wird dies durch eine Einstellung des tatsächlich zu erwartenden Mehrumsatzes in die Modellberechnungen erreicht. Das heißt der aktuelle Umsatz des Bestandsbetriebes wird perspektivisch durch das Planvorhaben gebunden. Letztlich verpflichtet dieses Vorgehen zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende Vorschädigungen etc. zu beachten sind. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Planvorhabens, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird.

## **Nachfrageanalyse**

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2015 für die Kommunen im Untersuchungsraum sowie auf von den Kommunen veröffentlichten Einwohnerzahlen.

## **Städtebauliche Analyse**

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren 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 zentralen Versorgungsbereiche durch das Vorhaben ermittelt und dargestellt werden.

---

<sup>3</sup> Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

## Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

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

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall<sup>4</sup> in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

---

<sup>4</sup> Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

## **Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens**

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum 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 realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

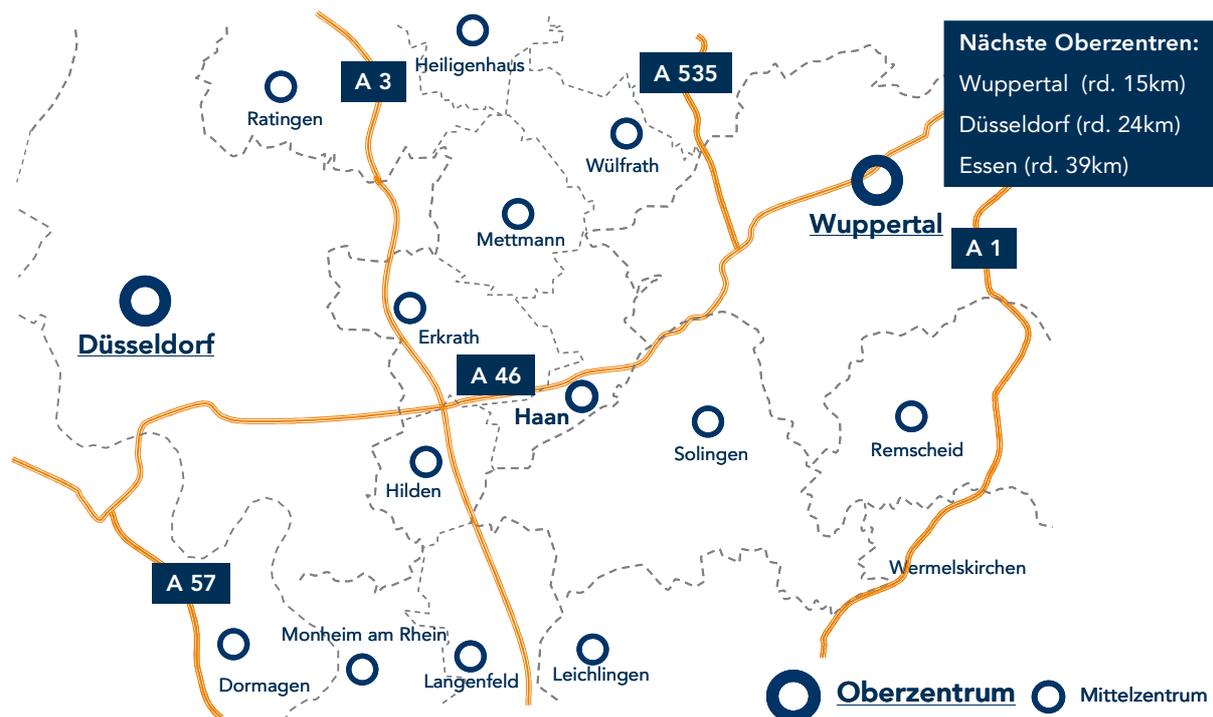
## 3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

### 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 Einwohner<sup>5</sup>, „, 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

<sup>5</sup> 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
<b>Haan Gesamt</b>	<b>30.233</b>

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.“*

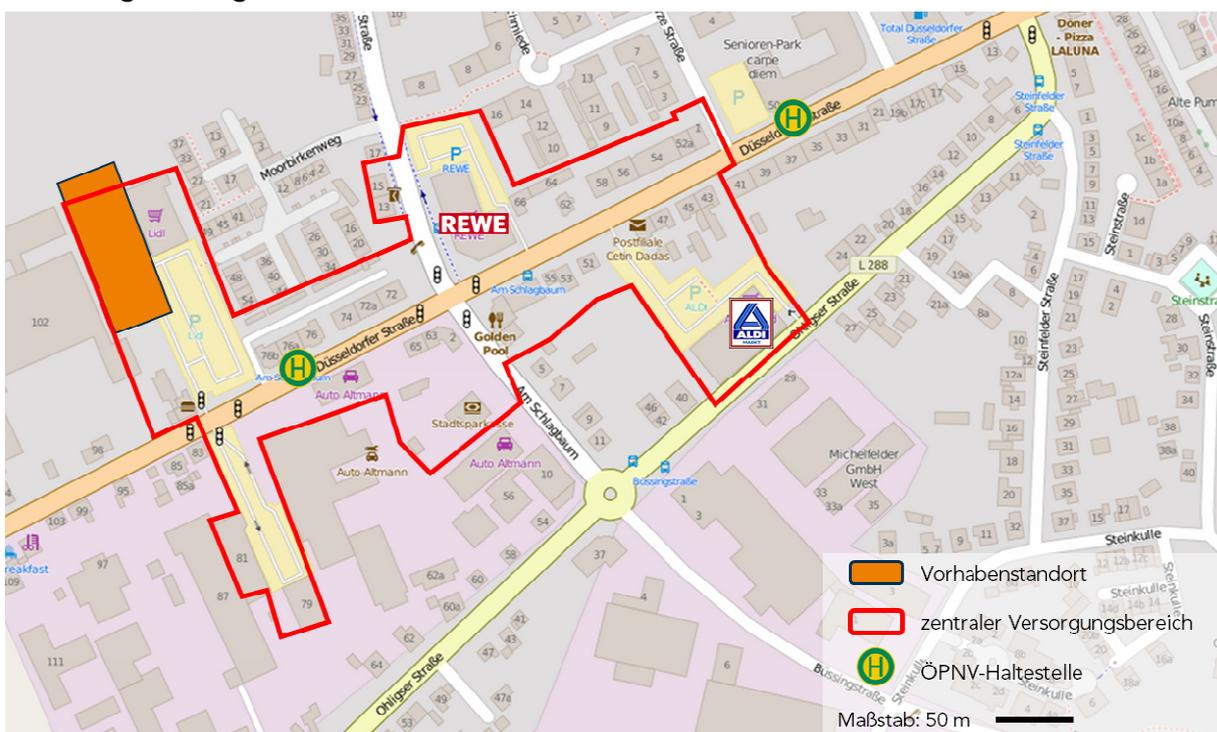
(Stadt + Handel 2013: S. 19).

### 3.2 Vorhabenstandort

Der Vorhabenstandort befindet sich zum größten Teil innerhalb der Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches NVZ Düsseldorf Straße. Die Zufahrt zum Markt wird über die Düsseldorf Straße gegeben sein. Unmittelbar östlich an den Vorhabenstandort grenzt das aktuelle Bestandsgebäude des Lidl-Marktes 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 Lebensmittel-discounter Aldi Nord.

Abbildung 2: Lage des Vorhabenstandortes in Haan



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung 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 der absatzwirtschaftliche 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 künftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen differenziert nach Sortimentsbereichen.

**Tabelle 2: 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: Stadt + Handel 2013: S. 42.

Für Nahrungs- und Genussmittel besteht bis 2017 bzw. 2022 ein signifikanter zusätzlicher Entwicklungsrahmen von rd. 3.400 bis 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass nach derzeitigen Planungen hiervon rd. 2.500 m<sup>2</sup> VKF auf das Einkaufscenter am Projektstandort „Windhövel“ entfallen könnten. Weiterhin wurden mittlerweile verschiedene Erweiterungsvorhaben oder Verlagerungsvorhaben realisiert bzw. werden noch kurzfristig realisiert (z. B. Standorte Aldi und Lidl Landstraße, Verlagerung Aldi Düsseldorfer Straße, Netto Gruiten)<sup>6</sup>. Die genehmigten Mehrflächen sind i. d. R. nicht komplett dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zuzurechnen (üblicherweise rd. 80 %). Weiterhin hat sich das Kaufkraftpotenzial im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Vergleich zum

<sup>6</sup> Mit insgesamt 1.400 m<sup>2</sup> GVKF.

EHK um rd. 5,1 Mio. Euro erhöht<sup>7</sup>. 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. In der Zusammenschau der Argumente wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen durch das Planvorhaben nicht wesentlich überschritten. Angesichts der relativ geringen Zentralität sowie der geringen Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner (s. Kapitel 5.2) im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist das Planvorhaben als positiv zu bewerten.

---

<sup>7</sup> Auf Basis IfH 2015, s. Kapitel 5.2.

## 4 Vorhabendaten

An der Düsseldorfer Straße in Haan steht die Verlagerung und Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters Lidl an. Zugleich ist geplant den Markt von 799 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche auf 1.480 m<sup>2</sup> VKF zu erweitern. Von den geplanten zusätzlichen 681 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen 545 m<sup>2</sup> auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Im Zuge der Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Marktes wird die derzeitige Bestandsimmobilie durch Einzelhandel nachgenutzt.

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

**Tabelle 3: Flächenprogramm des Planvorhabens (Bestand und nach Verlagerung/Erweiterung)**

Sortiment	VKF-Anteil In %	VKF-Anteil <u>Bestand</u> in m <sup>2</sup>	VKF-Anteil <u>Planvorhaben</u> in m <sup>2</sup>	VKF-Differenz in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	80	639	1.184	+ 545
Drogeriewaren	10	80	148	+ 68
Sonstige Sortimente	10	80	148	+ 68
<b>Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>799</b>	<b>1.480</b>	<b>+ 681</b>

Quelle: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Lebensmitteldiscounter nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2016.

Nach Tabelle 3 ergibt sich für die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel **nach der Verlagerung und Erweiterung** eine Verkaufsfläche von 1.184 m<sup>2</sup> (+ 545 m<sup>2</sup>).

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die Flächenproduktivität des Lebensmitteldiscounters abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Lebensmitteldiscounters Lidl beträgt rd. 6.820 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr<sup>8</sup>.
- Der Untersuchungsraum weist ein deutlich überdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 116; vgl. IfH 2015).
- ein insgesamt stark ausgeprägtes direktes Wettbewerbsumfeld aber eine in Haan deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner (s. Kapitel 5.2);

<sup>8</sup> Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2015.

- Lage des Vorhabenstandorts im Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße (Magnetbetrieb);
- Der Vorhabenstandort profitiert von seiner Lage an der hochfrequentierten Düsseldorfer Straße (B 228) und diesbezüglich aus der guten Sichtbarkeit des Marktes.
- Der bestehende Lebensmitteldiscounter ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben). Die derzeitige Verkaufsfläche des Marktes ist im Vergleich zu aktuellen Marktkonzepten als unterdurchschnittlich einzuordnen.

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der in Rede stehende Lebensmittelmarkt heute eine über dem Bundesdurchschnitt liegende Flächenproduktivität erzielen kann. Diese wird für den Bestandsbetrieb mit rd. 7.100 Euro/m<sup>2</sup> VKF angenommen.

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung durch Verlagerung des Lebensmitteldiscounters wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Planvorhabens kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Planvorhabens berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Erweiterung um insgesamt 681 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und der damit einhergehenden gesteigerten Gesamtattraktivität, der erweiterten Verkaufsfläche und deren Umsatzrelevanz sowie der sich dadurch verändernden Flächenproduktivität.

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters zu einer Modernisierung und Optimierung des Planvorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei nahezu gleichbleibender Sortiments- und Artikelanzahl die Flächenproduktivität eher absinkt, da lediglich die Präsentationsfläche zunimmt.
- Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des Vorhabens zu begründen; von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebietes durch die Erweiterung kann aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum nicht ausgegangen werden.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben nach der Verlagerung und Erweiterung eine geringere Flächenproduktivität von rd. 6.500 Euro/m<sup>2</sup> erreichen wird. Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes, wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von 6.700 Euro/m<sup>2</sup> VKF angenommen, welche marginal unter dem Bundesdurchschnitt des Lebensmitteldiscounters liegt. Hierbei ist zu

berücksichtigen, dass die Verkaufsfläche mit 681 m<sup>2</sup> um 85 % erweitert wird. Die Flächenproduktivität nimmt nach Berechnungen von Stadt + Handel mit 6.700 Euro/m<sup>2</sup> VKF im Worst Case deutlich geringer ab („minus“ rd. 6 %).

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case).

**Tabelle 4: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens**

Sortimentsbereich	Bestand		nach Verlagerung und Erweiterung		Umsatzdifferenz in Mio. Euro p. a.*
	Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	
Nahrungs- und Genussmittel	7.100	~ 4,5	6.500 - 6.700	7,7 - 7,9	3,2 - 3,4
Drogeriewaren		~ 0,6		~ 1,0	~ 0,4
sonstige Sortimente		~ 0,6		~ 1,0	~ 0,4
<b>Gesamt Lidl-Markt*</b>		~ 5,7		<b>9,6 - 9,9</b>	<b>4,0 - 4,2</b>

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzprognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2015; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;  
\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben insgesamt ein Jahresumsatz von rd. 9,6 - 9,9 Mio. Euro prognostiziert. Rund 7,7 - 7,9 Mio. Euro werden hiervon auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen (+ 3,2 - 3,4 Mio. Euro).

Angesichts des geringen Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachses (+ rd. 68 m<sup>2</sup> VKF bzw. + rd. 0,4 Mio. Euro) im Drogeriewarensortiment bzw. den sonstigen Sortimenten ist von negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen nicht auszugehen. Dies gilt insbesondere, da es sich bei den Drogeriewaren um Mitnahmeartikel im Zuge des Versorgungseinkaufes handelt und diese zudem auf einer untergeordneten Verkaufsfläche angeboten werden. Die sonstigen Sortimente umfassen überwiegend wöchentlich wechselnde Aktionswaren aus verschiedenen Sortimentsgruppen, wodurch pro Sortiment ein geringer Umsatzanteil erreicht wird. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

Der Mehrumsatz des Planvorhabens entstammt nicht vollständig dem Untersuchungsraum (s. Kapitel 5.1). Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der verkehrsorientierten Lage und der guten Sichtbarkeit zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser Streuumsatz begründet sich u. a. auch aus der

räumlichen Nähe zum Lebensmittelvollsortimenter (REWE), welcher ein zusätzliches Attraktivitätsmerkmal darstellt. Dieser „Streuumsatz“ wird aufgrund der verkehrsgünstigen Lage mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden rd. 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

## **5 Markt- und Standortanalyse**

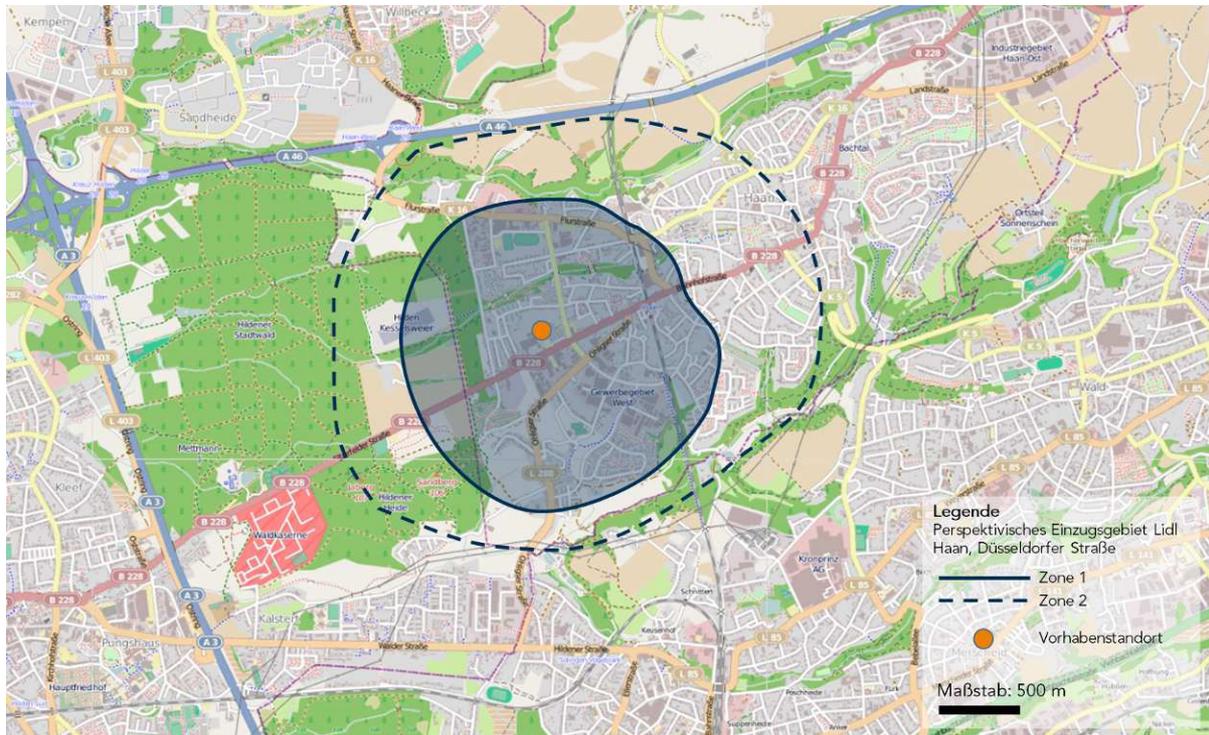
In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet.

### **5.1 Einzugsbereich und Untersuchungsraum**

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

Das Einzugsgebiet des Lidl-Lebensmitteldiscounters umfasst vorwiegend die Gebiete, deren Einwohner den Vorhabenstandort fußläufig erreichen können. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage umfasst der weitere Einzugsbereich des Planvorhabens auch die angrenzenden Gebiete, insbesondere in den Stadtteilen Haan-West und Unterhaan (s. Abbildung 3).

Abbildung 3: Potenzieller Einzugsbereich



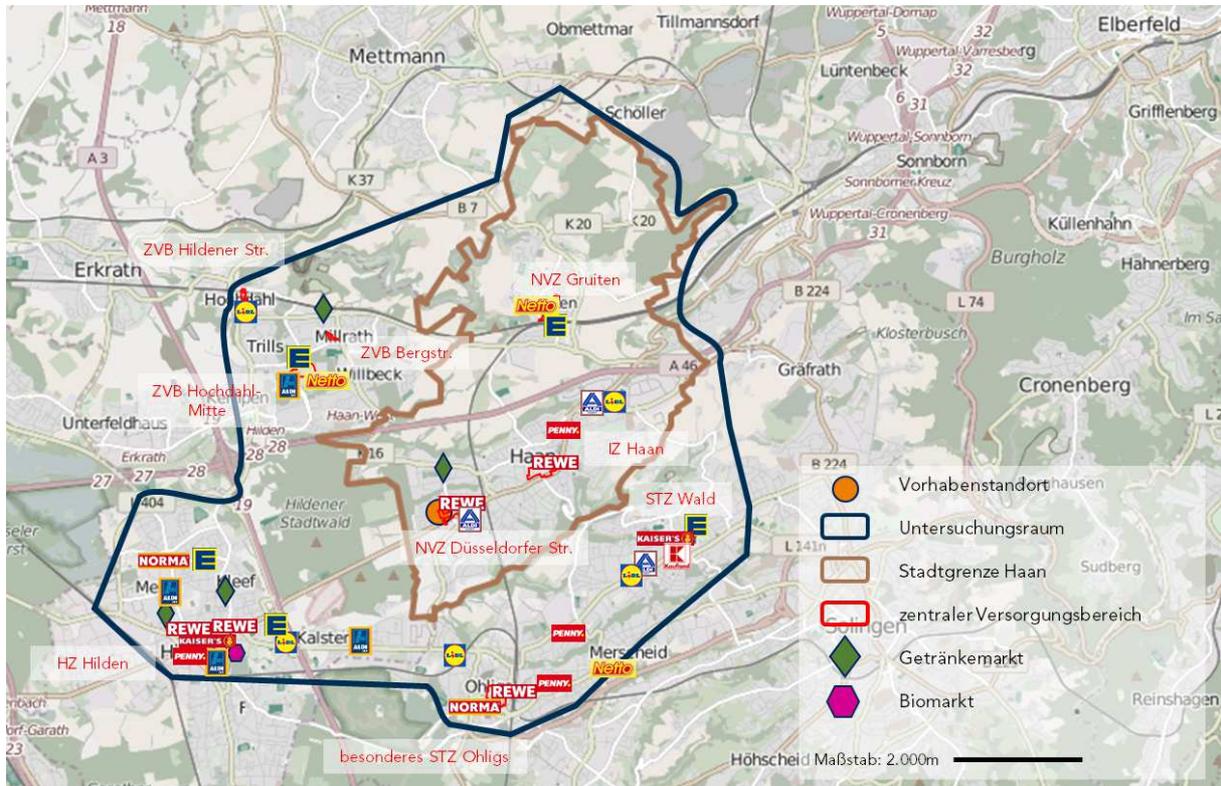
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Zentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in Haan liegt bei rd. 73<sup>9</sup> (Stadt + Handel 2013: S. 26); dies bedeutet, dass aktuell Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in einem nicht unwesentlichem Umfang an Angebotsstandorte in den Umlandkommunen abfließt. Eine vorhabenbedingte Kaufkraftrückbindung in Haan wird demnach auch zu absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Umlandkommunen führen, da diese künftig in geringerem Maße von der aus Haan abfließenden sortimentspezifischen Kaufkraft profitieren dürften.

Daher sind die umliegenden Standortbereiche ebenfalls untersuchungsrelevant im Sinne potenzieller absatzwirtschaftlicher und ggf. städtebaulicher Auswirkungen und werden in die Modellberechnung eingestellt. Der Untersuchungsraum umfasst das gesamte Stadtgebiet Haan, sowie die angrenzenden Stadtteile der Städte Solingen, Hilden und Erkrath (s. Abbildung 4). Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die darüber hinausgehenden Gebiete werden anhand eines umsatzumverteilungsneutralen Umsatzanteils berücksichtigt (sog. Streuumsatz).

<sup>9</sup> Im Zuge der Marktanpassungen innerhalb und auch außerhalb Haans, kam es in der Summe zu keinen wesentlichen Verschiebungen der Zentralität im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Die in etwa gleiche Zentralitätskennziffer im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist zudem durch den Anstieg der sortimentspezifischen Kaufkraft zu erklären.

Abbildung 4: Untersuchungsraum des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die nachfolgenden zentralen Versorgungsbereiche befinden sich innerhalb des Untersuchungsraumes:

- ZVB Innenstadtzentrum Haan,
- ZVB Nahversorgungszentrum Gruiten (Haan),
- ZVB Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße (Haan),
- ZVB Hochdahl-Mitte (Erkrath)
- ZVB Hildener Straße (Erkrath),
- ZVB Bergstraße (Erkrath),
- ZVB Innenstadt Hilden,
- ZVB besonderes Stadtteilzentrum Ohligs (Solingen),
- ZVB Stadtteilzentrum Wald (Solingen).

Zusätzlich zu den Bestandsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum werden die i. S. der Untersuchungsfragestellung relevanten strukturprägenden Bestandsbetriebe (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit einer GVKF von mind. 400 m<sup>2</sup>) außerhalb zentraler Versorgungsbereiche bei den folgenden Berechnungen berücksichtigt.

## 5.2 Angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen

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

### Angebotsanalyse

Im Untersuchungsraum sind 22 Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben), zehn Lebensmittelvollsortimenter, zwei Verbrauchermärkte und mit Kaufland ein SB-Warenhaus verortet. Das Angebot in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel wird durch vier Getränkemärkte und einen Biomarkt arrondiert. Insgesamt sind 18 der 36 strukturprägenden Wettbewerber (ohne Getränkemärkte) in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt.

In der Stadt Haan sind sechs Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben), drei Lebensmittelvollsortimenter und ein Getränkemarkt vorhanden. Insgesamt sind fünf der neun strukturprägenden Lebensmittelanbieter (ohne Getränkemarkt) in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt. Mit Aldi Nord, Lidl, Netto und Penny sind die wesentlichen bundesweit agierenden Lebensmitteldiscounter in Haan vertreten. Die Lebensmitteldiscounter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 650 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup> auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche der Lebensmitteldiscounter beträgt aktuell rd. 950 m<sup>2</sup>. Weiterhin sind in Haan drei Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt (2 x REWE, Edeka). Die Betriebe weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 500 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup> auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelvollsortimenter beträgt rd. 940 m<sup>2</sup>.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist in Haan aktuell als stark unterdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,28 m<sup>2</sup> NuG VKF/EW)<sup>10</sup>. Folglich ist davon auszugehen, dass die Bestandsbetriebe überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten erzielen. Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens steigt die Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf rd. 0,30 m<sup>2</sup> NuG VKF/EW an.

Absehbar kann der Betriebstypenmix durch die in Rede stehende innerstädtische Entwicklung am Standort „Windhövel“ optimiert werden.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

---

<sup>10</sup> **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,40 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2015: EHI handelsdaten aktuell 2015, S. 92; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>, inkl. Non-food-Flächen).

**Tabelle 5: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)**

Kommune	Lagedetail	VKF in m <sup>2</sup>	Umsätze in Mio. Euro
Haan	IZ Haan	1.900	11,9
	NVZ Düsseldorfer Straße*	2.600	15,3
	NVZ Gruiten	600	3,6
	sonstige Lagen	3.900	20,9
Erkrath	ZVB Hochdahl-Mitte	4.400	24,0
	ZVB Bergstraße	200	1,2
	ZVB Hildener Straße	100	0,9
	sonstige Lagen	1.700	7,3
Hilden	IZ Hilden	6.000	31,5
	sonstige Lagen	6.800	35,4
Solingen	STZ Wald	6.300	31,4
	STZ Ohligs	4.300	23,3
	sonstige Lagen	4.000	22,7
<b>Untersuchungsraum gesamt**</b>		<b>42.800</b>	<b>229,3</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2016; Umsatzprognose: laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

\* inkl. Bestandsbetrieb Lidl, Düsseldorfer Straße 76;

\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Zentralität in Haan liegt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bei rd. 73 (inkl. kleinteiliger Strukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche). Der vor Ort getätigte Einzelhandelsumsatz in dieser Warengruppe liegt somit deutlich unter der lokal vorhandenen sortimentsspezifischen Kaufkraft. Die Zielzentralität liegt gemäß EHZK Haan 2013 bei 100, sodass ein signifikantes Potenzial für weitere Verkaufsflächen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gegeben ist (vgl. Stadt + Handel 2013: S. 41).

## Nachfrageanalyse

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

Die Stadt Haan weist insgesamt eine Kaufkraftkennziffer in Höhe von rd. 116 (IfH 2015) auf, d. h. sie liegt deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Die Städte Erkrath (rd. 110), Hilden (rd. 106) und Solingen (rd. 101) liegen, bezogen auf die Lagen im Untersuchungsraum, ebenfalls über dem Bundesdurchschnitt. Insgesamt weist der Untersuchungsraum eine Kaufkraftkennziffer in Höhe von rd. 108 auf.

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

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

Kommune	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro
Haan	30.233	80,4
Solingen*	39.642	91,7
Hilden*	36.256	88,1
Erkrath*	26.468	66,5
<b>Gesamt</b>	<b>132.599</b>	<b>326,7</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IfH 2015, IT.NRW 2016 und Kommunaldaten; Werte gerundet auf 100 Einwohner bzw. 0,1 Mio. Euro;

\* enthält nur Teilbereiche der jeweiligen Stadt (siehe Untersuchungsraum in Abbildung 4).

## **6 Einordnung und Bewertung des Planvorhabens - Verträglichkeitsanalyse**

In diesem Kapitel erfolgt eine Einordnung des Planvorhabens in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013) und eine Würdigung für eine mögliche räumliche Ausdehnung des ZVB Düsseldorfer Straße. Weiterhin werden die Auswirkungen des Planvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die sonstigen Lagen im Untersuchungsraum sowie eine Einordnung des Planvorhabens in die landesplanerischen Vorgaben dargestellt.

### **6.1 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen**

Für die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist insbesondere das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum (s. Kapitel 5.1) von Relevanz.

Bei der Prognose der Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens ist von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt (vgl. Urteile des OVG NRW vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG 4 B 3.09 und 4 B 4.09)).

„Bei der Beurteilung ist daher der gegenwärtige Betrieb in der vorhandenen Größe mit seinen möglicherweise bereits bestehenden Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich mit dem Zustand zu vergleichen, der (prognostiziert) nach Umsetzung der geplanten Erweiterung bestehen wird“ (vgl. Begründung zum Urteil des OVG NRW (10 A 2601/07)).

#### **6.1.1 Absatzwirtschaftliche Einordnung**

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe und insb. die verkehrsgünstige Lage an der Düsseldorfer Straße (B 228) führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Es wird daher ein sogenannter ‚Streuumsatz‘ i. H. v. rd. 10 % angenommen, der nicht umverteilungsrelevant im aufgezeigten Untersuchungsraum ist. Dieser Streuumsatz begründet sich u. a. auch aus der räumlichen Nähe zum Lebensmittelvollsortimenter (REWE), welcher ein zusätzliches Attraktivitätsmerkmal darstellt. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes rd. 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel werden in der folgenden Tabelle für das Planvorhaben dargestellt.

Tabelle 7: Umsatzumverteilungen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Lagedetail	Bestandsumsatz	Nahrungs- und Genussmittel	
			in Mio. Euro p. a.	in %
Haan	IZ Haan	11,9	~ 0,2	~ 2
	NVZ Düsseldorfer Straße*	10,8	~ 0,8	7 - 8
	NVZ Gruiten	3,6	**	**
	sonstige Lagen	20,9	~ 0,4	~ 2
Erkrath	ZVB Hochdahl-Mitte	24,0	~ 0,2	~ 1
	ZVB Bergstraße	1,2	**	**
	ZVB Hildener Straße	0,9	**	**
	sonstige Lagen	7,3	**	**
Hilden	IZ Hilden	31,5	~ 0,2	~ 1
	sonstige Lagen (v. a. Walder Str.)	35,4	0,5 - 0,6	1 - 2
Solingen	STZ Wald	31,4	~ 0,1	< 1
	STZ Ohligs	23,3	< 0,1	< 1
	sonstige Lagen	22,7	~ 0,3	~ 1
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umsatzumverteilungsneutraler Vorhabenumsatz			~ 0,3	-
<b>Untersuchungsraum gesamt ***</b>		<b>224,7</b>	<b>3,2 - 3,4</b>	<b>-</b>

Quelle: Eigene Berechnungen; Umsatzprognose EHI (2015) handelsdaten aktuell; Werte gerundet;

\* ohne Bestandsbetrieb Lidl, Düsseldorfer Straße 76;

\*\* empirisch nicht mehr valide darstellbar/zudem ohne städtebauliche Relevanz;

\*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

### 6.1.2 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsbeziehung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. In diesem Kontext gilt es, die städtebaulichen Konsequenzen des Planvorhabens für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Lagen im Untersuchungsraum aufzuzeigen.

#### Stadt Haan

##### Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Haan

Vom Planvorhaben gehen Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 2 % bzw. rd. 0,2 Mio. Euro auf den zentralen Versorgungsbereich **Innenstadtzentrum Haan** aus. Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem den strukturprägenden Lebensmittelanbieter REWE. Der REWE-Markt unterscheidet sich hinsichtlich des Betriebstyps vom Planvorhaben (Lebensmittelvollsortimenter). Weiterhin ist aktuell in der Stadt Haan eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner festzustellen (s. Kapitel 5.2). Vor allem im vollsortimentierten Segment sind nur drei Anbieter (von denen zwei marktgängig aufgestellt sind) in Haan vorhanden. Folglich ist davon auszugehen, dass diese drei Anbieter Flächenproduktivitäten erzielen, welche deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegen. Insgesamt sind aufgrund der relativ geringen monetären und auch geringen prozentualen Umsatzumverteilung keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten. Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktion des Innenstadtzentrums ist nicht zu erwarten. Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum Haan in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten sind damit nicht zu erwarten.

Für den zentralen Versorgungsbereich **Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße** sind vorhabeninduzierte Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 7 - 8 % bzw. rd. 0,8 Mio. Euro zu erwarten. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen tangieren vor allem die zwei strukturprägenden Betriebe REWE und Aldi Nord. Die Höhe der Umsatzumverteilungen begründet sich insb. aufgrund der räumlichen Nähe der Betriebe zueinander. Der REWE-Markt wird aufgrund der bereits beschriebenen geringen Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelsegment (insb. LM-Vollsortiment) eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität erreichen. Weiterhin ist der REWE-Markt hinsichtlich seiner Verkaufsflächenausstattung gut aufgestellt und unterscheidet sich hinsichtlich des Betriebstyps vom Planvorhaben, wodurch der Markt über eine differenzierte Ausrichtung verfügt. Der Aldi Nord-Markt wurde im Zuge seiner Verlagerung erweitert und modernisiert. Folglich ist auch dieser Markt modern aufgestellt und verfügt als Hard-Discounter über eine leicht vom Planvorhaben differenzierte Ausrichtung. Zudem zählt Aldi Nord zu einem der leistungsfähigsten Anbieter im Lebensmittelsegment, wodurch der Markt die zu erwartenden Umsatzumverteilungen verkraften wird. Insgesamt ist festzuhalten, dass eine Anpassung des Lidl-Marktes an

marktgängige Anforderungen als positiv für das NVZ Düsseldorfer Straße zu bewerten ist. Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums ist nicht zu erwarten. Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB NVZ Düsseldorfer Straße in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten sind damit nicht zu erwarten.

Für den zentralen Versorgungsbereich **Nahversorgungszentrum Gruiten** sind empirisch nicht mehr valide darstellbare Umsatzumverteilungen zu erwarten, diese sind folglich ohne städtebauliche Relevanz. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums durch die einzelbetrieblich nicht nachweisbaren Umsatzumverteilungen, ist nicht zu erwarten. Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Nahversorgungszentrum Gruiten in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten sind damit nicht zu erwarten.

#### Auswirkungen auf sonstige Nahversorgungsstrukturen in Haan

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Haan**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich insgesamt Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 2 % bzw. rd. 0,4 Mio. Euro. Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem die weiteren Lebensmitteldiscounter im Stadtgebiet von Haan. Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung wie beispielsweise Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind allerdings angesichts dieser als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen pro Betrieb nicht zu erwarten.

#### Stadt Erkrath

##### Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Erkrath

Vom Planvorhaben gehen Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1 % bzw. rd. 0,2 Mio. Euro auf den zentralen Versorgungsbereich **Hochdahl-Mitte** aus. Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem die strukturprägenden Lebensmittelanbieter im ZVB. Bei dem zentralen Versorgungsbereich Hochdahl-Mitte handelt es sich um einen attraktiven Standort mit einem attraktiven Verbrauchermarkt (Edeka-Center) und zwei Lebensmitteldiscounter (Aldi Süd, Netto). Im ZVB sind zudem viele weitere Anbieter aus verschiedenen Branchen angesiedelt, welche ebenfalls zur Attraktivität des Zentrums beitragen. Angesichts der geringen monetären Auswirkungen sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten. Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Hochdahl-Mitte in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten sind damit nicht zu erwarten.

In den zentralen Versorgungsbereichen **Bergstraße und Hildener Straße** sind aktuell keine strukturprägenden Anbieter vorhanden. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen für diese zentralen Versorgungsbereiche sind empirisch nicht mehr valide darstellbar und folglich ohne städtebauliche Relevanz. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche durch die einzelbetrieblich nicht nachweisbaren Umsatzumverteilungen, ist nicht zu erwarten. Städtebaulich negative Auswirkungen auf die ZVBs in ihrem heutigen Bestand und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind damit nicht zu erwarten.

#### Auswirkungen auf sonstige Nahversorgungsstrukturen in Erkrath

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Erkrath**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich insgesamt Umsatzumverteilungen, welche empirisch nicht mehr valide darstellbar sind. Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung wie beispielsweise Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind allerdings angesichts dieser als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen pro Betrieb nicht zu erwarten.

### Hilden

#### Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Hilden

Vom Planvorhaben gehen Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1 % bzw. rd. 0,2 Mio. Euro auf den zentralen Versorgungsbereich **Innenstadt Hilden** aus. Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem die strukturprägenden Lebensmittelanbieter im ZVB. Bei dem zentralen Versorgungsbereich Hilden handelt es sich um einen attraktiven Standort mit vielfältigen Angebotsstrukturen, welche zur Attraktivität des Zentrums beitragen. Angesichts der geringen monetären Auswirkungen sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten. Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktion des ZVBs ist nicht zu erwarten. Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Hilden in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten sind damit nicht zu erwarten.

#### Auswirkungen auf sonstige Nahversorgungsstrukturen in Hilden

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Hilden**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich insgesamt Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1 - 2 % bzw. rd. 0,5 - 0,6 Mio. Euro. Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem die Lebensmittelbetriebe am Standort Walder Straße am östlichen Randbereich der Stadt Hilden. Dort befinden sich ein systemeigener Lidl-Markt und ein Edeka-Markt in einem attraktiven Fachmarktzentrum. Aufgrund der guten Anbindung über die Bundesstraße 228 und der autokundenorientierten Lage des Fachmarktstandortes ist hier mit höheren monetären Auswirkungen als im restlichen Stadt-

gebiet von Hilden zu rechnen. Aufgrund der hohen Leistungsfähigkeit des Standortes sowie der modern aufgestellten Lebensmittelbetriebe und auch insb. angesichts der vorhandenen Kopplungen sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.

## Solingen

### Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Solingen

Für die zentralen Versorgungsbereiche **Stadtteilzentrum Wald** und **Stadtteilzentrum Ohligs** sind Umsatzumverteilungen i. H. v. unter 1 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro zu erwarten. Die als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen werden einzelbetrieblich nicht spürbar sein und sind folglich ohne städtebauliche Relevanz. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche durch die einzelbetrieblich nicht nachweisbaren Umsatzumverteilungen, ist nicht zu erwarten. Städtebaulich negative Auswirkungen auf die ZVBs in ihrem heutigen Bestand und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind damit nicht zu erwarten.

### Auswirkungen auf sonstige Nahversorgungsstrukturen in Solingen

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Solingen**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich insgesamt Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1 % bzw. rd. 0,3 Mio. Euro. Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem den südlich gelegenen systemeigenen Lidl-Markt (Hildener Straße). Dieser Markt verfügt über eine gute Lage an der L 85. Weiterhin werden durch das Planvorhaben keine Umsatzumverteilungen induziert, welche eine Marktaufgabe erwarten lassen. Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung wie beispielsweise Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind allerdings angesichts dieser als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen pro Betrieb nicht zu erwarten.

→ Die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen verdeutlicht, dass die Auswirkungen als städtebaulich verträglich zu bewerten sind.

## **6.2 Einordnung des Planvorhabens in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013)**

### **Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung**

Aufbauend auf die Bestandsanalyse und -bewertung sind 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 den Bereich Nahrungs- und Genussmittel zusätzliche Verkaufsflächen von rd. 3.400 - 3.500 m<sup>2</sup> bis 2017 bzw. 2022 vor. Unter Berücksichtigung der in Rede stehenden Entwicklung „Windhövel“ (mit einer VKF im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 2.500 m<sup>2</sup>) sieht das Einzelhandelskonzept dieses Potenzial insbesondere in der Erweiterung

bestehender Betriebe (vgl. Stadt + Handel 2013: S. 44). Das Planvorhaben entspricht damit dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen.

Zudem werden übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Haan definiert. Von Belang ist hier insbesondere Ziel 1, das die Weiterentwicklung des Zentrenetzes in den Blick nimmt. Die Zentren sollen in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion gestärkt werden, sofern schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermieden werden.

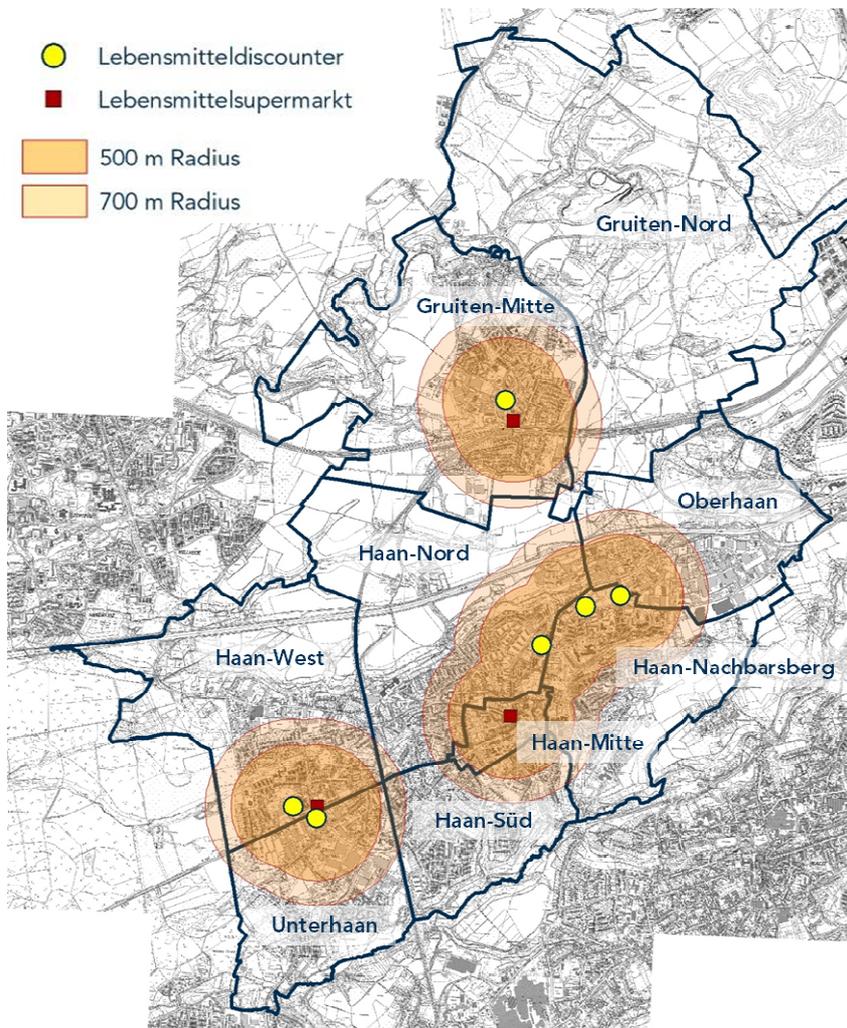
Das Planvorhaben ist ein wichtiger Magnetbetrieb innerhalb des Nahversorgungszentrums Düsseldorfer Straße und entspricht damit Ziel 1, da keine schädlichen Auswirkungen auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen eintreten (s. Kapitel 6.1).

### **Nahversorgungskonzept**

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

Abbildung 5 zeigt die aktuelle Nahversorgungsstruktur im Überblick:

Abbildung 5: Nahversorgungsstruktur in Haan



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

Aufbauend auf die Bestandsdarstellung wurden übergeordnete Zielstellungen für die Nahversorgung abgeleitet. Hierbei 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 Sortimenten 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).

Das Planvorhaben liegt zum größten Teil innerhalb der Abgrenzungen eines ZVB und ist damit dann kongruent zu Priorität 1, wenn vom Planvorhaben keine Beeinträchtigungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und gemäß LEP NRW ausgehen. Dies wird im Folgenden geprüft.

## **Ansiedlungsleitsätze**

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

Relevant für das Erweiterungsvorhaben ist Ansiedlungsleitsatz II:

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

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

(EHK im Entwurf, Seite 113 f.).

Das Planvorhaben ist kongruent zu Ansiedlungsleitsatz II, da es sich zum größten Teil in einem zentralen Versorgungsbereich befindet.

→ Das Planvorhaben entspricht damit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013).

## **6.3 Empfehlungen zur Abgrenzung des ZVB NVZ Düsseldorfer Straße im Rahmen des Planvorhabens**

Vor dem Hintergrund der dargestellten absehbaren Auswirkungen des Planvorhabens kann aus fachgutachterlicher Sicht die Integration des vollständigen Vorhabenstandorts in den ZVB NVZ Düsseldorfer Straße empfohlen werden.

Folgende Aspekte sind im Zusammenhang mit der empfohlenen Abgrenzung des ZVB NVZ Düsseldorfer Straße zu beachten:

- Der Lidl-Markt befindet sich aktuell innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und ist in den bestehenden Strukturen bereits etabliert. Zudem stellt der Markt die Versorgung im discountierten Lebensmittelsegment für die westlichen Siedlungsgebiete des Siedlungskörpers Haan dar (einziger Soft-Discounter<sup>11</sup>).
- Der Vorhabenstandort liegt zum größten Teil innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs NVZ Düsseldorfer Straße. Das Planvorhaben wird perspektivisch als frequenzerzeugender Magnetbetrieb fungieren.
- Durch die Integration des vollständigen Vorhabenstandortes in den ZVB NVZ Düsseldorfer Straße kommt kein neuer Lagebereich hinzu. Vielmehr wird die Grenze des bestehenden Zentralen Versorgungsbereiches nur um wenige Meter verschoben und damit arrondiert. Folglich wird der zentrale Versorgungsbereich nicht wesentlich vergrößert.
- Die aktuelle Verkaufsflächenausstattung (April 2016) im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist als deutlich unterdurchschnittlich zu bewerten (s. Kapitel 5.2). Insgesamt ist das Planvorhaben als positiv zu bewerten und ist zudem kongruent zum EHK Haan 2013 und zur Landesplanung (s. Kapitel 6.2 und Kapitel 6.4).

Folgende Empfehlungen zur zukünftigen räumlichen Festlegung des Nahversorgungszentrums Düsseldorfer Straße können gegeben werden:

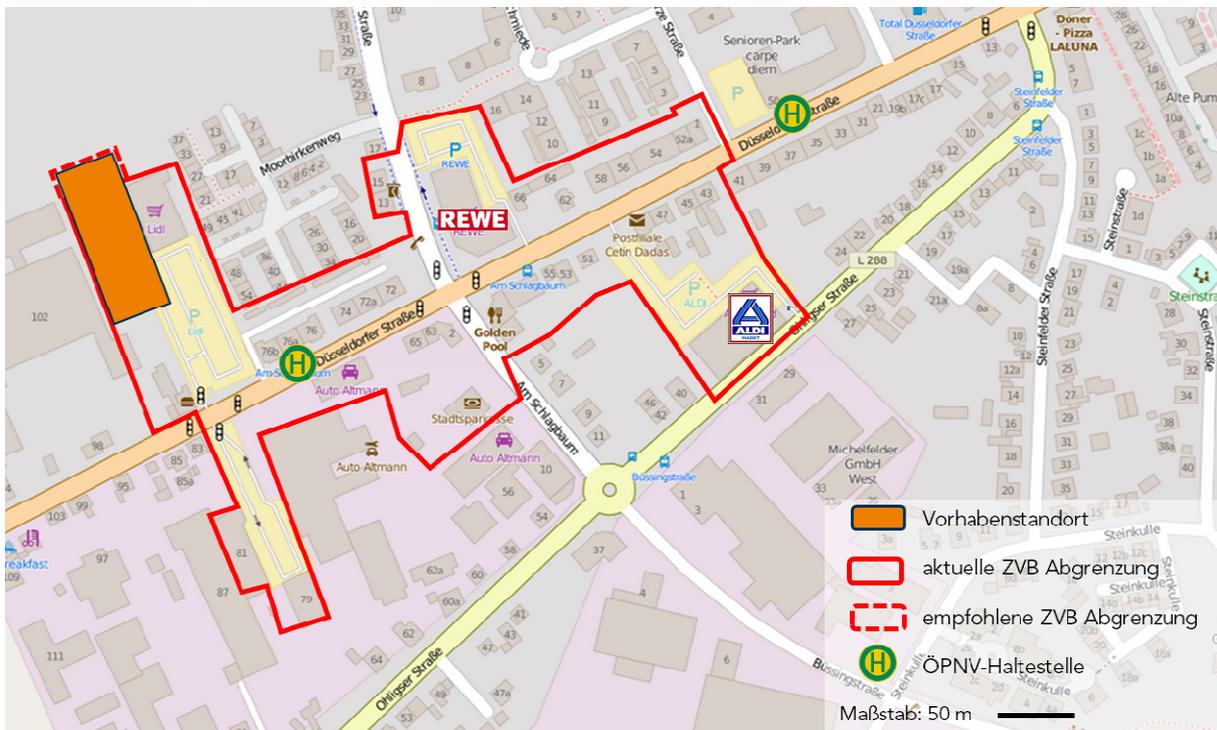
- Es wird empfohlen, den Vorhabenstandort vollständig in den zentralen Versorgungsbereich Düsseldorfer Straße zu integrieren. Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Düsseldorfer Straße schließt somit zukünftig einen Teil der nördlich liegenden Fläche ein. Den Abschluss des ZVB bildet das Vorhabengrundstück des Planvorhabens (s. nachfolgende Abbildung).
- Im Zuge der Neuabgrenzung des NVZ Düsseldorfer Straße sollte eine parzellenscharfe Abgrenzung erfolgen<sup>12</sup> (s. folgende Abbildung).

---

<sup>11</sup> Es kann zwischen Hard-Discountern wie Aldi bzw. Norma und den Soft- bzw. Markendiscountern wie Lidl oder Netto unterschieden werden. Hard-Discounter führen eine geringere Artikelanzahl und weisen einen höheren Anteil an Eigenmarken auf.

<sup>12</sup> Im Rahmen des aktuellen EHK Haan 2013 wird für die Abgrenzung der ZVB ebenfalls eine parzellenscharfe Abgrenzung empfohlen.

**Abbildung 6: Empfehlung der zukünftigen Abgrenzung des ZVB Nahversorgungszentrum Düsseldorf-Düsseldorfer Straße**



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

In der Zusammenführung der Argumente ist festzuhalten, dass durch die Neuabgrenzung des ZVB NVZ Düsseldorf-Düsseldorfer Straße und die damit einhergehende vollständige Integration des Vorhabenstandortes, die Grundsätze und die Intentionen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haan nicht konterkariert werden.

## 6.4 Einordnung in die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden trotz der kommunalen Planungshoheit die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel 2013) und der Regionalplanung (Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Düsseldorf – GEP 99) dargestellt.

### **1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

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

→ Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen Standort innerhalb eines ASB (vgl. GEP 99 - L4906).

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

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

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

*dargestellt und festgesetzt werden.*

*Zentrenrelevant sind*

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

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

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

→ Das Planvorhaben verfügt über ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment und liegt zum größten Teil innerhalb eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches. Aus Sicht von Stadt + Handel ist eine vollständige Integration des Vorhabenstandortes städtebaulich und funktional vertretbar. Damit ist das Planvorhaben kongruent zu Ziel 2.

## **3 Ziel Beeinträchtungsverbot**

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

→ Dem Beeinträchtigungsverbot wird mit Verweis auf die absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung des Planvorhabens entsprochen (s. Kapitel 6.1).

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

## 7 Zusammenfassung und Empfehlungen

In Haan ist am Standort an der Düsseldorfer Straße die Erweiterung durch Verlagerung eines Lebensmittelmarktes der Fa. Lidl von derzeit 799 m<sup>2</sup> auf 1.480 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (GVKF) geplant. Der aktuell bestehende Markt wird im Zuge der Vorhabenrealisierung durch Einzelhandel nachgenutzt, so dass perspektivisch eine Gesamtverkaufsfläche von 2.279 m<sup>2</sup> durch Einzelhandel genutzt werden wird. Die möglichen Nachnutzungsoptionen werden in einem separaten Gutachten geprüft<sup>13</sup>. Die grundsätzliche Standorteignung wurde im Zuge des aktuellen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan (Stadt + Handel 2013) als positiv bewertet. Der Vorhabenstandort befindet sich zum größten Teil innerhalb der Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße. Der geplante neue Lidl-Markt wird die Schwelle zur Großflächigkeit (> 800 m<sup>2</sup> VKF/1.200 m<sup>2</sup> BGF) überschreiten. In der Folge wurde geprüft, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zum kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Haan gegeben ist.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit schädlichen Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

### Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum sowohl in deren Bestand als auch hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist ausgehend von den ermittelten Umsatzumverteilungswerten nicht zu erwarten. (s. Kapitel 6.1).

### Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben befindet sich zu einem ganz überwiegenden Teil innerhalb des ZVB NVZ Düsseldorfer Straße.
- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen Betrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment. Dieser würde insb. im westlichen Teil zur Sicherung und Stärkung des ZVB NVZ Düsseldorfer Straße beitragen.

---

<sup>13</sup> „Auswirkungs- und Potenzialanalyse für standort- und stadtverträgliche einzelhandelsbezogene Nutzungsoptionen für eine Entwicklungsfläche an der Düsseldorfer Straße in Haan“ (Stadt + Handel, Stand: 24.05.2016).

- Die Realisierung des Planvorhabens führt zu keinen negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, welche zu einer strukturellen Schwächung oder gar zu Marktaufgaben innerhalb der ZVB führen würden (s. Kapitel 6.1).
- Aus Sicht von Stadt + Handel ist eine vollständige Integration des Planvorhabens in den ZVB NVZ Düsseldorfer Straße aus städtebaulicher und funktionaler Sicht vertretbar.

## **Empfehlungen zur Abgrenzung des NVZ Düsseldorfer Straße im Rahmen des Planvorhabens**

- Es wird empfohlen, den Vorhabenstandort vollständig in den zentralen Versorgungsbereich zu integrieren, da es sich um eine bestehende Struktur handelt und kein neuer Lagebereich hinzukommen würde.
- Vor allem angesichts der stark unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel pro Kopf (aktuell rd. 0,28 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW) ist das Planvorhaben als positiv zu bewerten.

## **Einordnung gemäß landesplanerischer- und regionalplanerischer Grundlagen**

- Der Vorhabenstandort befindet sich in einem regionalplanerisch ausgewiesenen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) (vgl. GEP 99 – L4906).
- Der Vorhabenstandort befindet sich zum größten Teil in einem zentralen Versorgungsbereich.
- Das Planvorhaben ist kongruent zu den Vorgaben des Beeinträchtigungsverbotes (s. Kapitel 6.1).

**In der Gesamtschau der vorgenannten Argumente wird deutlich, dass negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben im Untersuchungsraum nicht zu erwarten sind und das Planvorhaben kongruent zum Einzelhandelskonzept der Stadt Haan (Stadt + Handel 2013) und zum LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel ist. Zudem wird empfohlen den Vorhabenstandort vollständig in den zentralen Versorgungsbereich zu integrieren.**



## Anhang

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	„Lage in der Region“: Nachbarstädte, wesentliche Verkehrswege, landesplanerische Zentralitätsstufe der Nachbarkommunen	7
Abbildung 2:	Lage des Vorhabenstandortes in Haan	9
Abbildung 3:	Potenzieller Einzugsbereich	18
Abbildung 4:	Untersuchungsraum des Planvorhabens	19
Abbildung 5:	Nahversorgungsstruktur in Haan	30
Abbildung 6:	Empfehlung der zukünftigen Abgrenzung des ZVB Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße	33

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung in Haan nach Ortsteilen _____	8
Tabelle 2:	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Haan (in m <sup>2</sup> VKF) _	11
Tabelle 3:	Flächenprogramm des Planvorhabens (Bestand und _____ nach Verlagerung/Erweiterung) _____	13
Tabelle 4:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens_	15
Tabelle 5:	Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel _____ im Untersuchungsraum (bezogen auf _____ untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel _____ Methodik) _____	21
Tabelle 6:	Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel _____ im Untersuchungsraum _____	22
Tabelle 7:	Umsatzumverteilungen in der untersuchungsrelevanten _____ Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel _____	24

## Literatur und sonstige Quellen

### Literatur und Handelsfachdaten

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

CIMA Beratung + Management GmbH (2008): Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept Stadt Erkrath, Köln.

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.

Junker & Kruse (2014): Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Solingen, Dortmund.

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.