

**01/2022**

# **Gut- achten**

**Teilfortschreibung EHK Haan**  
Bewertung Potenzialstandorte

# Impressum

---

## AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und  
Föhler Stadtplaner PartGmbB**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

### Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

### Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

### Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

### Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

---

## AUFTRAGGEBER

**Stadt Haan**

Die Bürgermeisterin

Amt für Stadtplanung und

Bauaufsicht

Alleestraße 8

42781 Haan

---

## VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler**

**M. Sc. Mathias Tetzlaff**

**M. Sc. Katharina Ruhr**

Dortmund 17.01.2022

---

## AUSGANGSLAGE UND ZIELSTELLUNG

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen raumordnerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie von Investoren in Einklang zu bringen sind.

Auch für die Stadt Haan gilt es, dem seit vielen Jahren erfolgenden Strukturwandel im Handel und der Entwertung von Innenstadtlagen zu begegnen. Um sich den aktuellen Rahmenbedingungen anzupassen, erarbeitet die Stadt Haan eine Überprüfung und Fortschreibung ihres bestehenden Kommunalen Einzelhandelskonzeptes<sup>1</sup> bezogen auf die Innenstadt (siehe dazu auch Stadt + Handel (2021): EHK Haan – Übergeordnete Ziele zur Innenstadtentwicklung). Ziel ist ein Profilierungskonzept für die Innenstadt, das Strategien für die zukünftige Entwicklung aufzeigt. Im Rahmen der Überprüfung und Fortschreibung des EHK Haan 2013 wird sich im vorliegenden Gutachten gezielt mit aktuellen Standortfragestellungen auseinandergesetzt, um auf Basis eines konsistenten Zielsystems passgenaue Entwicklungsempfehlungen zu formulieren.

Daraus ergeben sich Fragestellungen, die es im vorliegenden Gutachten zu beantworten gilt:

- Welche Nutzung ist für den **ehemaligen Standort der Post** im Eckbereich Martin-Luther-Straße/Kaiserstraße denkbar und sinnvoll?
- Ist im Bereich des **heutigen Rathauses** perspektivisch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sinnvoll? Besteht in Haan ein Bedarf für einen zusätzlichen Supermarkt? Welche Auswirkungen hätte die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf den bestehenden Rewe-Markt an der Dieker Straße? Ist alternativ die Ansiedlung eines Biosupermarktes denkbar? Welche Auswirkungen hätte dieser auf den Rewe-Markt? Sind sonstige Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschosszonen denkbar/sinnvoll? Welche innenstadtaffinen Nutzungen sind denkbar?
- Bei Ansiedlung eines neuen Supermarktes und eventueller Aufgabe des derzeitigen **Rewe-Marktes**: Welche Folgenutzung wäre in der Immobilie denkbar? Oder ist hierdurch ein längerfristiger Leerstand oder eine Nutzungsänderung zu befürchten?

Ziel der Stadt Haan ist es, das Nahversorgungsangebot in Haan weiter zu qualifizieren und die Innenstadt als funktionales Zentrum der Stadt weiter zu stärken. Stadt + Handel wurde daher angefragt, die aktuellen Standortfragestellungen zu untersuchen und eine Einschätzung möglicher Entwicklungen vorzunehmen:

---

<sup>1</sup> vgl. Stadt + Handel (2013): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Haan. Im Folgenden als **EHK Haan 2013** bezeichnet.

### **Tragfähigkeits- und Potenzialanalyse<sup>2</sup>**

- Rechnerische Prüfung, ob hinsichtlich der vorhandenen Angebote Potenziale zur Weiterentwicklung des Lebensmittelangebotes in Haan vorhanden sind.

### **Wirkungsscheck**

- Bewertung der absehbaren Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen bei Ansiedlung zusätzlicher Märkte entsprechend der aufgezeigten Potenziale im Zuge der Tragfähigkeits- und Potenzialanalyse.

### **Nutzungs- und Entwicklungsempfehlungen**

- Einordnung konkreter Standortfragestellungen in den Kontext der ermittelten Potenziale und absehbaren Auswirkungen sowie der übergeordneten Ziele zur Innenstadtentwicklung.

---

<sup>2</sup> Diese Berechnung ist nicht als Kontingenzierung von VKF für den Bezugsraum zu verstehen sondern als Grundlage für weitergehende und sodann städtebaulich begründete Empfehlungen; insofern ist das Vorgehen kompatibel zu der aktuellen Rechtsprechung des EuGH.

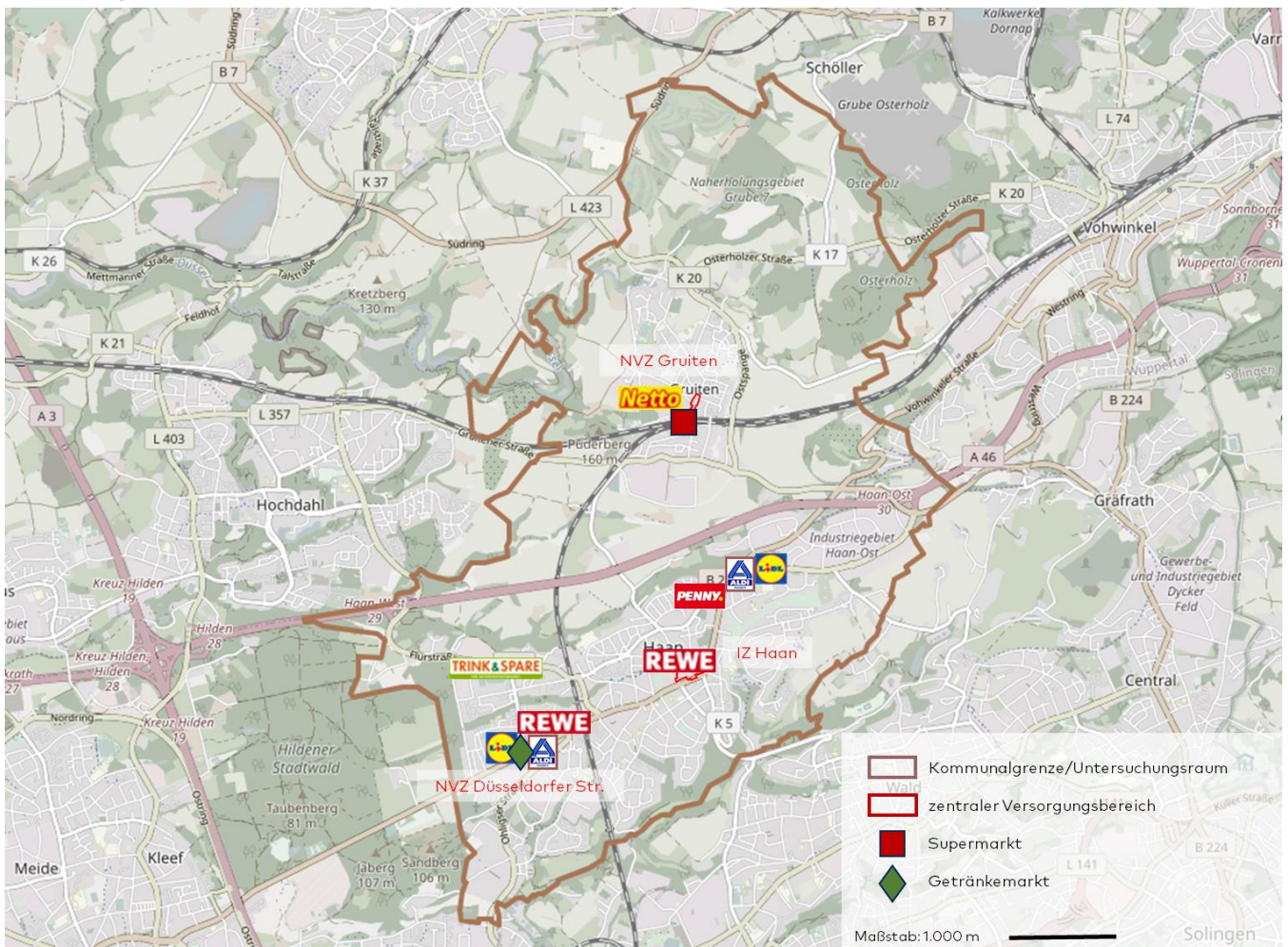
## TRAGFÄHIGKEITS- UND POTENZIALANALYSE

Zu überprüfen ist im Rahmen der Tragfähigkeits- und Potenzialanalyse, ob unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Angebotsstrukturen in Haan, Entwicklungspotenziale für Ansiedlungen oder Erweiterungen weiterer Lebensmittelmärkte gegeben sind. Für die Ableitung im Sinne einer tragfähigen Entwicklung des Lebensmittelangebotes ist neben der zu versorgenden Zahl der Einwohner als weitere Eingangsgröße die vorhandene Kaufkraft (Prognose 2026) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie das bestehende Angebot im Prognosejahr von Bedeutung.

### Perspektivische Kaufkraftbindung in Haan

Das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird in Haan aktuell primär von den strukturprägenden Lebensmittelmärkten Rewe (2 x), Lidl (2 x), Aldi Nord (2 x), Penny, Netto und dem inhabergeführten Lebensmittelmarkt Supernah bereitgestellt. Sekundär ergänzen zwei Getränkemarkte und kleinere Fachgeschäfte das Angebot.

Abbildung 1: Stadtgebiet Haan



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Aus fachgutachterlicher Sicht ist unter Berücksichtigung der bestehenden Angebotsstrukturen in der Stadt Haan (z. B. kein Verbrauchermarkt oder SB-Waren-

haus) davon auszugehen, dass perspektivisch keine 100 %-ige rechnerische Kaufkraftbindung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Stadtgebiet erfolgen wird. Weiterhin bindet auch der vorhandene Handelshof ein gewisses Kaufkraftpotenzial im Bereich Nahrungs- und Genussmittel aus der Stadtbevölkerung, wenngleich dieser aufgrund seiner Ausrichtung auf gewerbliche Kunden, in der nachfolgenden Betrachtung keine unmittelbare Berücksichtigung findet. In Verbindung mit der hohen Anzahl an Berufsauspendlern aus Haan (rd. 9.115<sup>3</sup>) und den erwartbaren Kopplungseinkäufen am Arbeitsort, ist aus gutachterlicher Sicht perspektivisch keine vollständige Kaufkraftbindung durch die vorhandenen Lebensmittelmärkte im Haaner Stadtgebiet realistisch. Die aktuelle Kaufkraftbindungsquote liegt bei rd. 74 % und zeigt auf, dass die vorhandene Kaufkraft nicht von den bestehenden Strukturen gebunden wird. In der Zusammenschau ist aus gutachterlicher Perspektive eine rechnerische Kaufkraftbindung von 85 % zukünftig und durch Umsetzung von Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben realistisch.

Unter Berücksichtigung eines prognostizierten Ausgabevolumens im Jahr 2026 pro Kopf i. H. v. 3.178 Euro ergibt sich somit im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt ein rechnerisch bindungsfähiges Kaufkraftpotenzial i. H. v. rd. 85,3 Mio. Euro in Haan.

### **Ermittlung versorgungsstrukturell angemessener Potenziale für Ansiedlungen oder Erweiterungen von Lebensmittelmärkten in Haan**

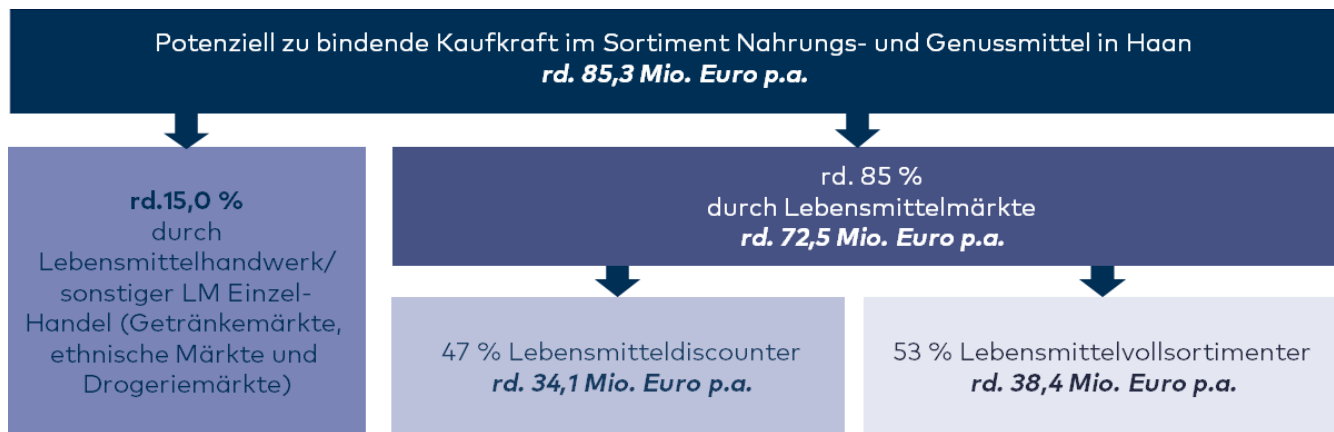
In der potenziell im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Haan zu bindenden Kaufkraft sind auch die perspektivisch zu generierenden Umsätze vom Lebensmittelhandwerk (beispielsweise Bäcker oder Metzger), von Tankstellen und von Einzelhandelsbetrieben, die Nahrungs- und Genussmittel als Randsortimente führen, enthalten. Auf Basis der durchgeführten Vor-Ort-Erhebung sowie der damit einhergehenden Umsatzschätzung wird dieser Anteil in Haan mit rd. 15 % angenommen. Das für strukturprägende Lebensmittelmärkte in Haan rechnerisch zur Verfügung stehende Kaufkraftvolumen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegt demnach bei rd. 72,5 Mio. Euro p. a. (Prognosehorizont 2026).

Gemäß Statista 2019 sowie EHI handelsdaten 2020 entfällt bei den Lebensmittelmärkten rd. 53 % des Kaufkraftpotenzials (= rd. 38,4 Mio. Euro) auf strukturprägende Lebensmittelvollsortimenter und ein Anteil von rd. 47 % (= rd. 34,1 Mio. Euro) auf Lebensmitteldiscounter.

---

<sup>3</sup> Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: 30.06.#2020?).

**Abbildung 2:** Kaufkraftpotenziale im Segment Nahrungs- und Genussmittel in Haan (Prognosehorizont 2026)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Berechnung Stadt + Handel; Kaufkraft: IfH 2021, Statista 2019 sowie EHI handelsdaten 2020.

Zur Ermittlung etwaiger rechnerischer Potenziale, werden dem Kaufkraftpotenzial die perspektivischen Bestandsumsätze (vorhandene Wettbewerbsstrukturen) in Haan gegenübergestellt. Die strukturprägenden Lebensmittelmärkte erzielen perspektivisch (Prognose 2026) einen Gesamtumsatz i. H. v. rd. 56,9 Mio. Euro. Durch Gegenüberstellung mit den Kaufkraftpotenzialen (rd. 72,5 Mio. Euro) wird ersichtlich, dass rechnerisch ein Kaufkraftpotenzial i. H. v. rd. 15,7 Mio. Euro zur Weiterentwicklung des strukturprägenden Einzelhandels in Haan zur Verfügung steht.

Eine differenzierte Betrachtung entsprechend den unterschiedlichen Betriebstypen zeigt auf, dass - analog zur Verkaufsflächenausstattung - das discountorientierte Segment in Haan deutlich überrepräsentiert ist. Dies zeigt sich auch bei einer Gegenüberstellung der perspektivischen Kaufkraftpotenziale i. H. v. rd. 34,1 Mio. Euro mit der erwarteten Kaufkraftbindung durch die vorhandenen Angebotsstrukturen im Prognosejahr 2026 von rd. 44,4 Mio. Euro. Es steht somit rechnerisch kein freies Kaufkraftpotenzial für Erweiterungen oder Ansiedlungen von Lebensmitteldiscountern zur Verfügung. In Haan ist demnach ein deutliches Übergewicht im discountierten Angebotssegment gegeben, vergleichbar mit den Durchschnittswerten in den neuen Bundesländern. Somit wird ein Teil des theoretisch im vollsortimentierten Segment verfügbaren Kaufkraftpotenzials durch die Lebensmitteldiscounter gebunden, da diese teilweise überschneidende Angebote mit Lebensmittelvollsortimentern aufweisen (Hybrid-Discounter wie Netto (relativ hohe Artikelanzahl) oder Penny (beide auch mit Mehrwegsortiment); ausgewählte Markenprodukte sowie Bioprodukte bei Lidl/Aldi Nord).

Hingegen stellt sich das Angebot im vollsortimentierten Segment mit nur drei vorhandenen Supermärkten aktuell unterdurchschnittlich dar. Aus einer Gegenüberstellung der perspektivischen Kaufkraftpotenziale mit der erwarteten Kaufkraftbindung durch die vorhandenen Angebotsstrukturen, ergeben sich rechnerische Potenziale i. H. v. rd. 21,2 Mio. Euro. Perspektivisch bestehen daher insbesondere im vollsortimentierten Lebensmitteleinzelhandel rechnerische Potenziale für Ansiedlungen oder Erweiterungen von Lebensmittelmärkten.

Die in Haan perspektivisch bestehenden Kaufkraftpotenziale für Lebensmitteldiscounter werden bereits vollständig ausgeschöpft. Es steht somit kein rech-

nerisches Kaufkraftpotenzial zur Weiterentwicklung des strukturprägenden Einzelhandels im discountorientierten Lebensmittelsegment zur Verfügung. Aufgrund der vorhandenen Angebotsstrukturen bestehen daher ausschließlich rechnerische Potenziale für Ansiedlungen oder Erweiterungen im vollsortimentierten Lebensmittelsegment. Diese belaufen sich auf rechnerisch rd. 21,2 Mio. Euro.

Wird das freie Potenzial i. H. v. rd. 21,2 Mio. Euro für Lebensmittelvollsortimenter mit der bundesdeutschen, durchschnittlichen Flächenproduktivität von Lebensmittelsupermärkten<sup>4</sup> verrechnet, so ergibt sich ein entsprechendes Verkaufsflächenpotenzial. Bei der Berechnung muss jedoch berücksichtigt werden, dass die in Haan verorteten Lebensmitteldiscounter mehr als die für diese Betriebsschiene im Durchschnitt zur Verfügung stehende Kaufkraft binden und somit der Anteil, der für diesen Betriebstyp durchschnittlich zur Verfügung stehenden Kaufkraft von 47 %, übersteigt (s. o.). In dem Zusammenhang wird daher das tatsächlich freie Potenzial zu Grunde gelegt, indem die bestehenden Potenziale der Betriebsschienen verrechnet werden. In Summe ergibt sich somit ein rechnerisch freies Potenzial für Lebensmittelvollsortimenter i. H. v. rd. 11,0 Mio. Euro. Wird dieses Potenzial mit der durchschnittlichen Flächenproduktivität von Lebensmittelmärkten verrechnet, ergibt sich in Summe ein Verkaufsflächenpotenzial von rd. 2.400 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen i. d. R. etwa 20 % Verkaufsfläche für Neben- und Randsortimente, sodass in der Zusammenschau in Haan ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial von rd. 3.000 m<sup>2</sup> für Ansiedlungen von Lebensmittelvollsortimentern resultiert.

### **Exkurs: Biosegment**

Da im vollsortimentierten Segment rechnerische Potenziale bestehen und die konkrete Frage der Ansiedlungsmöglichkeiten eines Biomarktes geprüft wird, wird nachfolgend das Biolebensmittelsegment, das eine vollsortimentierte Nische bedient, dezidiert untersucht.

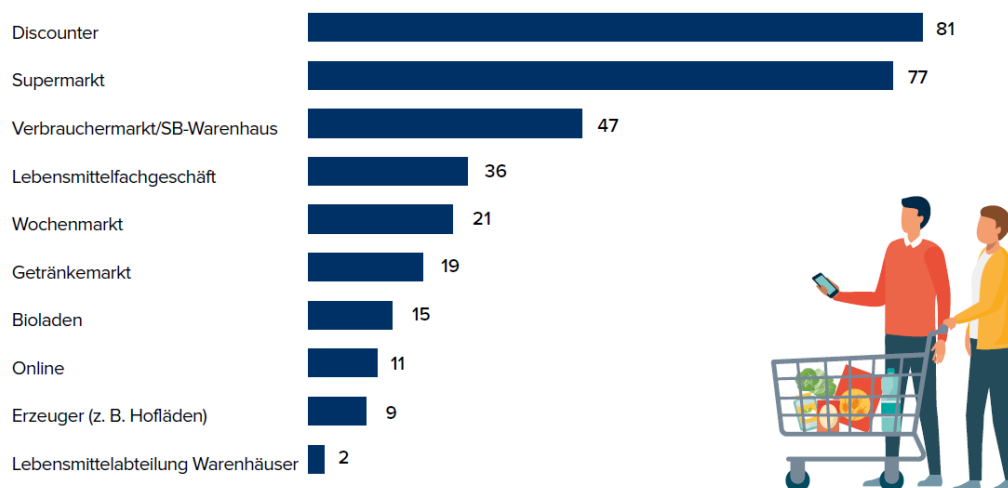
---

<sup>4</sup> Die durchschnittliche Flächenproduktivität von Lebensmittelsupermärkten beträgt gemäß Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2020 rd. 4.560 Euro/m<sup>2</sup> VKF.



### Abbildung 3: Einkaufsstättenportfolio für den Wocheneinkauf (stationär) 2019

Angaben in Prozent



Quelle: IfH Köln (2020): Handelsreport Lebensmittel (Corona-Update 2020), S. 12.

Aus Abbildung 3 geht hervor, dass v. a. die Betriebstypen Discounter und Supermarkt für den wöchentlichen Einkauf aufgesucht werden, aber auch Bioläden mit einem prozentualen Anteil von 15 % genannt werden. Der allgemein erzielte Umsatz von Biolebensmitteln in Deutschland hat im Jahr 2019 einen neuen Höchststand erreicht. Im Lebensmitteleinzelhandel wurde durch den Verkauf von Biolebensmitteln ein Umsatz von rd. 12,0 Mio. Euro generiert. Als Vergleichswert konnte dadurch der Umsatz in den vergangenen zehn Jahren (rd. 5,8 Mio. Euro in 2009) etwas mehr als verdoppelt werden<sup>5</sup>. Nach aktuellen GfK Daten konnte auch das Biosegment in Zeiten von COVID-19 einen weiteren Zuwachs erzielen. Im 1. Halbjahr des Jahres 2020 konnte eine Umsatzsteigerung von 22 % erwirtschaftet werden, welche sich wiederum aus verschiedene Betriebstypen zusammensetzt<sup>6</sup>.

Aufgrund der zunehmenden Nachfrage im Biosegment, wird im Folgenden untersucht, inwiefern die Stadt Haan als Standort gängiger Biomärkte in Frage kommt. Die Ansiedlung eines strukturprägenden Biomarktes (> 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) würde zu einer Ausweitung des Betriebstypenmix in Haan und somit zu einer Erhöhung der qualitativen Nahversorgungssituation führen, da das Biosegment aktuell nur in kleineren Fachgeschäften sowie als Randsortiment in den gängigen Lebensmittelmärkten bereitgestellt wird. Zur Beurteilung der Markteignung bedarf es einer Betrachtung der Anforderungen der gängigen Biomärkte, welche in der nachfolgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt werden:

<sup>5</sup> Statista 2021: Umsatz von Biolebensmitteln in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2019 – veröffentlicht 02/2020.

<sup>6</sup> Lebensmittelzeitung Ausgabe 36 / 2020: Tegut markiert Bio-Preiseinstieg.

**Tabelle 1:** Standortanforderungen gängiger Biomärkte (Auswahl)

Vorgaben	Alnatura	Basic	Denn's Biomarkt	SuperBioMarkt
<b>Lage</b>	City- beziehungsweise Stadtteillage, bestenfalls mit Parkmöglichkeiten und Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz; Fachmarktlage mit Lebensmittelmärkten im Umfeld	Gut frequentierte City- bzw. Stadtteillage; alternativ Fachmarktlage mit LM-Märkten im Umfeld; möglichst Anbindung an ÖPNV	sehr gute Erreichbarkeit und Sichtbarkeit; Nähe zum Wohn- und Arbeitsumfeld	Gepflegte Immobilien, die sich gut ins Stadtbild einfügen
<b>Notwendige Einwohner</b>	ab 40.000 im Kernort	mind. 200.000 im Einzugsgebiet	mind. 30.000 im Einzugsgebiet	Hochschulstädte mit mind. 100.000 Menschen
<b>Verkaufsfläche</b>	550 - 800 m <sup>2</sup> (ebenerdig) VKF, rd. 120 - 200 m <sup>2</sup> Nebenfläche	650 - 1.000 m <sup>2</sup> VKF, rd. 250 m <sup>2</sup> Nebenfläche	ab 400 m <sup>2</sup> VKF	600-700 m <sup>2</sup> VKF, mind. 150 m <sup>2</sup> Nebenfläche
<b>Parkplatzsituation</b>	Kundenparkplätze, falls möglich	„eventuell“ Kundenparkplätze (ggf. Tiefgarage/Parkhaus)	Parkplätze in ausreichender Anzahl	-

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Grundlage der Standortanforderungen der Unternehmen.

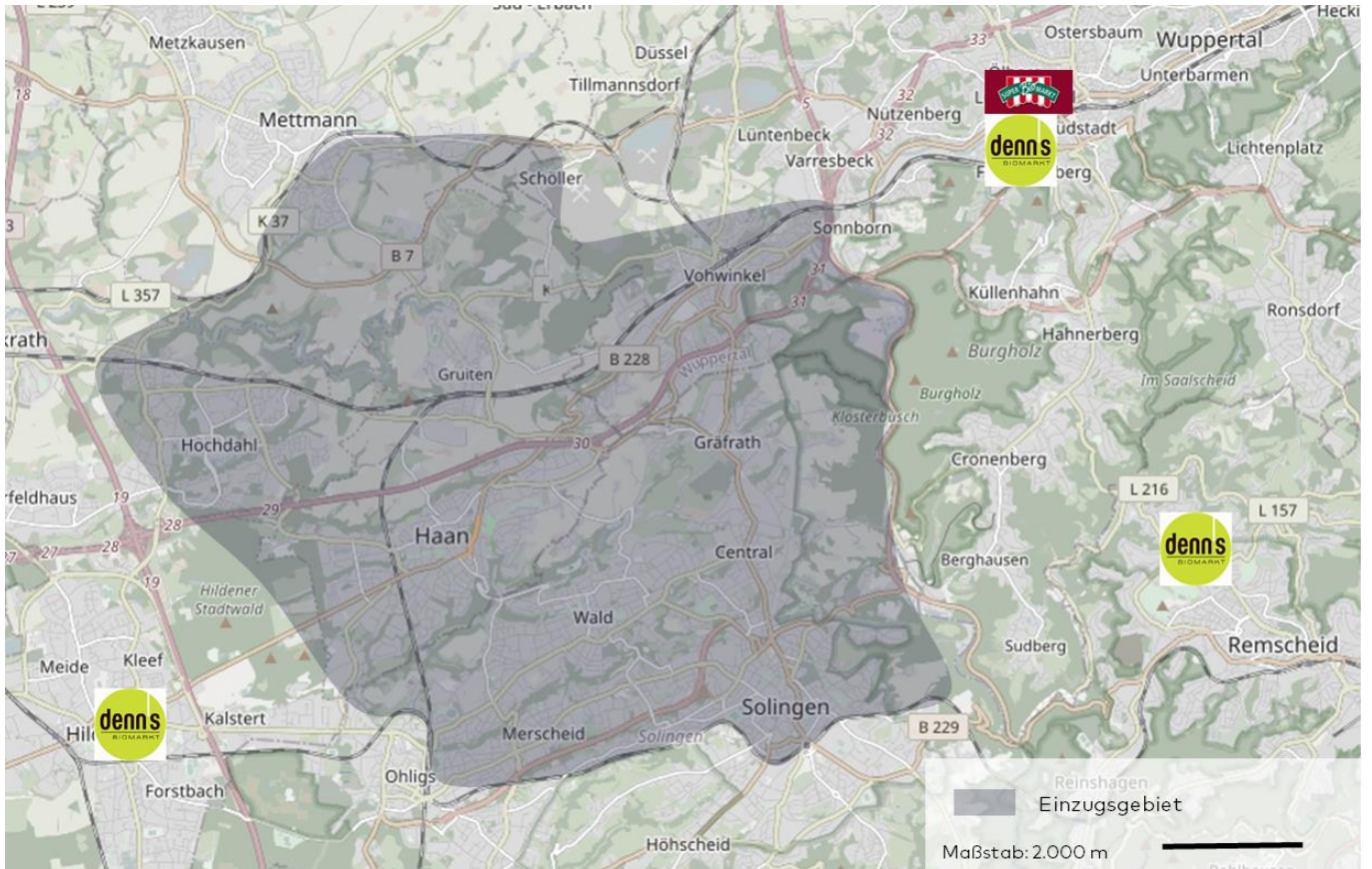
### Einordnung der Standortanforderungen

Für die Einordnung der Standortanforderungen ist auf makroräumlicher Ebene zunächst die Einwohnerzahl im Einzugsbereich von Relevanz. Das Einzugsgebiet für einen Biomarkt in der Stadt Haan stellt primär das eigene Stadtgebiet dar. In der Stadt Haan leben rd. 32.000 Einwohner<sup>7</sup>. Da sich aufgrund des weitmaschigen Angebotsnetzes die nächstgelegenen strukturprägenden Biomärkte in einer Entfernung von rd. 6 km in Hilden und rd. 13 km in Wuppertal befinden, ist davon auszugehen, dass sich das Einzugsgebiet mindestens auf die Stadt Haan erstreckt. Insbesondere in nördlicher und südlicher Richtung würde ein Biomarkt in Haan den nächstgelegenen Anbieter darstellen, sodass das Einzugsgebiet auch ebene Bereiche außerhalb der Stadt einschließt. In Summe umfasst das dargestellte Einzugsgebiet somit rd. 170.000 Einwohner<sup>8</sup>, wengleich in einigen Bereichen allenfalls marginale Marktanteile erzielt werden können. Damit würde in der Zusammenschau der Standort Haan insbesondere für den Betreiber Denn's Biomarkt vor dem Hintergrund des Einwohnerpotenzials in Frage kommen.

<sup>7</sup> Quelle: Stadt Haan 2021.

<sup>8</sup> vgl. IT.NRW (2021): Bevölkerungsstand – Gemeinden -Stichtag.

**Abbildung 4:** Einzugsgebiet eines Biomarktes in Haan



**Quelle:** Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Zur Einordnung der weiteren Standortanforderungen sind insbesondere mikro-räumliche Aspekte auf Betrachtungsebene der Quartiere oder einzelner Immobilien von Relevanz. Diese Aspekte finden bei der Formulierung von Nutzungs- und Entwicklungsempfehlungen für die einzelnen Standorte Berücksichtigung (s. u.).

In der Stadt Haan bestehen rechnerische Kaufkraftpotenziale für die Ansiedlung und Erweiterung von **Lebensmittelvollsortimentern**. Auf Grundlage der allgemein erkennbaren Trends im Lebensmitteleinzelhandel sowie der Standortanforderungen der Betreiber, würde der Standort Haan hinsichtlich makro-räumlicher Kriterien grundsätzlich für die Ansiedlung **eines Biomarktes** in Frage kommen.

---

## WIRKUNGSHECK

Wie dargestellt, bestehen in der Stadt Haan rechnerische Potenziale für die Ansiedlung oder Erweiterung von Lebensmittelvollsortimentern. Zudem würde Haan grundsätzlich auch für Ansiedlungen von Biomärkten in Frage kommen. Nachfolgend werden daher die Chancen und Risiken möglicher Ansiedlung für die Bestandsstrukturen in Haan aufgezeigt. Für den Fall der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentes am Standort des heutigen Rathauses, wird zudem dargestellt, inwiefern sich aus einer Ansiedlung in räumlicher Nähe Chancen bzw. Risiken für den bestehenden Rewe-Markt in der Innenstadt ergeben.

### **Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen in Haan**

Chancen:

- Erhöhung der qualitativen Nahversorgungssituation durch Ausbau des aktuell unterrepräsentierten vollsortimentierten Angebots
- Erhöhung der Angebotsvielfalt durch Ergänzung eines marktgerecht aufgestellten Biomarktes
- Sicherung marktgerecht aufgestellter Lebensmittelmärkte in Haan
- Erhöhung der Kaufkraftbindung und Attraktivität des Einkaufsortes Haan
- Verbesserung der quantitativen Nahversorgungssituation durch Erhöhung der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner
- teilweise Rückbindung von derzeit abfließenden Kaufkraftpotenzialen

Risiken:

- Wettbewerbsverschärfung und Umsatzumverteilungen insbesondere im vollsortimentierten Lebensmittelsegment

## Auswirkungen auf den bestehende Rewe-Markt an der Dieker Straße

Chancen:

- Kopplungseffekte durch Angebotsergänzung in räumlicher Nähe
- Erhöhung der Gesamtattraktivität der Innenstadt als Einkaufsort

Risiken:

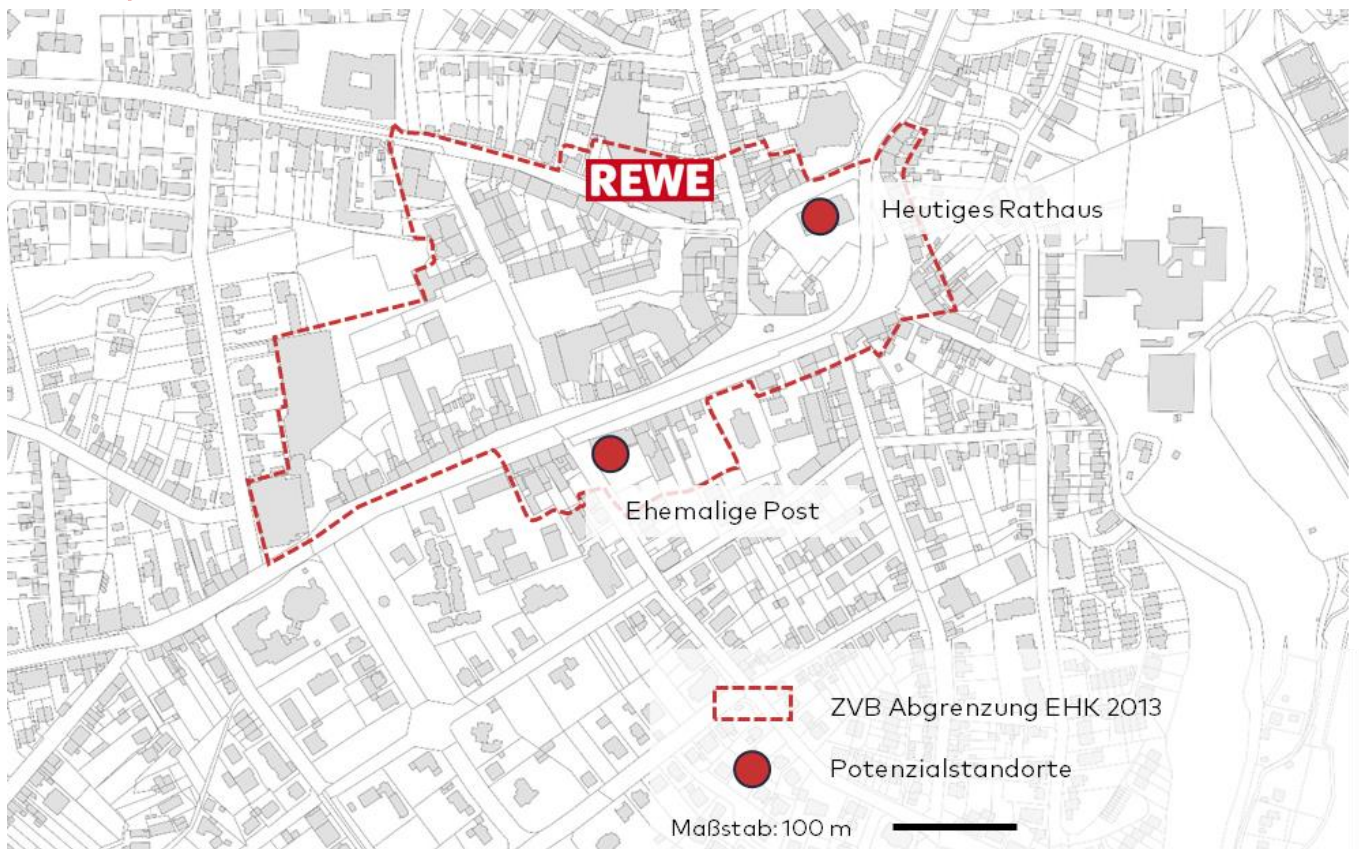
- Wettbewerbsverschärfung durch Ansiedlung eines Vollsortimenters
- Hohe Umsatzumverteilungen durch modern aufgestellten Vollsortimeter in räumlicher Nähe
- bei Eintritt des Worst Case-Szenarios: Marktaufgabe des Rewe-Marktes (aufgrund der bestehenden rechnerischen Potenziale für die Weiterentwicklung des vollsortimentierten Angebotes mindestens kurz- mittelfristig unwahrscheinliches Szenario)

Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters führt zu einer qualitativen und quantitativen Sicherung und Optimierung der Nahversorgung in der Stadt Haan. Gleichwohl resultieren aufgrund des identischen Betriebstyps und der räumlichen Nähe primär Umsatzverschiebungen zu Lasten des bestehenden Rewe-Marktes an der Dieker Straße. Inwiefern der wirtschaftliche Fortbestand des Marktes in Frage steht, muss im Rahmen einer umfänglichen Auswirkungsanalyse dezidiert untersucht werden. Eine Marktaufgabe ist aus gutachterlicher Sicht aufgrund der bestehenden rechnerischen Potenziale mindestens aus kurz-mittelfristiger Sicht unwahrscheinlich. Zugleich gilt es die im Zuge des Profilierungskonzeptes für die Innenstadt benannten Entwicklungsziele zu verfolgen, um im Sinne einer attraktiven Gesamtsituation einen Mehrwert für alle Angebotsstrukturen zu erzielen.

## NUTZUNGS- UND ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

Die vorgenannten Ausführungen zeigen auf, dass im vollsortimentierten Segment Kaufkraftpotenziale für Erweiterungen oder Ansiedlungen vorhanden sind und die Stadt Haan grundsätzlich auch für die Ansiedlungen von Biomärkten in Frage kommt. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters oder eines Biomarktes gehen Chancen für die Gesamtstadt und insbesondere auch die Innenstadt einher. Um die Chancen bestmöglich zu nutzen und die mit möglichen Ansiedlungen einhergehenden Risiken zu minimieren, werden nachfolgend konkrete Nutzungs- und Entwicklungsempfehlungen für in Frage stehende Standorte formuliert.

**Abbildung 5:** Potenzialstandorte



**Quelle:** Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Haan; ZVB-Abgrenzung: EHK Haan 2013.

**Abbildung 6:** Fotos der Potenzialstandorte



**Quelle:** Stadt + Handel.

### **Standort der ehemaligen Post**

Der Standort der ehemaligen Post befindet sich im Eckbereich der Martin-Luther-Straße und der Kaiserstraße im südlichen Bereich des Innenstadtzentrums. Das Gebäude der Post umfasst eine Grundfläche von ca. 500 m<sup>2</sup>. Perspektivisch ist eine anschließende Bebauung entlang der Martin-Luther-Straße geplant.

Das ehemalige Postgebäude befindet sich im südlichen Eingangsbereich an den vielfrequenzierten Einfallstraßen zur Haaner Innenstadt. Aufgrund der Integration in den Kernbereich der Innenstadt und der räumlichen Nähe zu weiteren Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen, ist für den Standort grundsätzlich eine frequenzbringende Nutzung zu avisieren, die Synergien zu weiteren Innenstadtnutzungen erzeugt.

Wie oben dargestellt, bestehen für die Stadt Haan rechnerische Potenziale für die Weiterentwicklung des Lebensmittelangebotes im vollsortimentierten Segment. Marktgängige Vollsortimenter verfügen i. d. R. über Verkaufsflächen von über 1.000 m<sup>2</sup> und Grundstücksgrößen ab rd. 4.000 m<sup>2</sup>, sodass das ehemalige Postgebäude in seiner heutigen Form nicht für derartige Ansiedlungen in Frage kommt.

Wenngleich Biomärkte kleinere Flächen nachfragen, ist der Standort der ehemaligen Post in seiner heutigen Form voraussichtlich aufgrund der Grundfläche von rd. 500 m<sup>2</sup> nicht für Ansiedlungen marktgängiger Biomärkte geeignet. Der Biomarkt Denn's fragt beispielsweise Verkaufsflächen ab 400 m<sup>2</sup> zzgl. Lager- und Nebenräumen nach, weswegen die Grundfläche von rd. 500 m<sup>2</sup> voraussichtlich nicht den Betriebsanforderungen entspricht oder zumindest im Bereich des unteren Schwellenwertes liegt (s. Tabelle 1).

Sollte im Zuge von Umbauarbeiten die Grundfläche erweitert werden, sollte tiefergehend untersucht werden, inwieweit der Standort für Biomärkte in Frage kommt. Nach einer ersten Einschätzung verfügt der Standort über eine verkehrsgünstige Lage, eine hohe Einsehbarkeit und Kopplungsmöglichkeiten mit weiteren innerstädtischen Nutzungen. An ebenjene Lage im Innenstadtgefüge kann sich eine frequenzstarke Nutzung positiv auf das direkte Umfeld auswirken.

Sofern keine marktgängigen Flächen für einen Biomarkt generiert werden können, sollte der Fokus auf kleinteiligere Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen gelegt werden. In Anlehnung an die Ergebnisse des Innenstadtkonzeptes können insbesondere Nutzungen aus den Bereichen Kultur, Freizeit und Soziales (beispielsweise Veranstaltungssaal, Kino, Theater, Begegnungsstätte) die Angebote in der Innenstadt sinnvoll ergänzen. Weiterhin könnten ein Fahrradgeschäft oder ein Fachmarkt aus dem Bereich Glas/Porzellan/Keramik sinnvolle Angebotsergänzungen in der Innenstadt darstellen.

### **Standort des heutigen Rathauses**

Mit dem Bau und der Verlagerung des heutigen Rathauses steht eine weitere Fläche in der Innenstadt für Entwicklungen zur Verfügung. Die potenzielle Fläche

umfasst eine Größe von rd. 4.000 m<sup>2</sup> und schließt den Bereich des heutigen Rathauses sowie die angrenzende Platzfläche ein. Die Grundstücksgröße kommt grundsätzlich für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelvollsortimenters in Frage und stellt das einzige Flächenpotenzial in dieser Größenordnung in der Innenstadt dar. Aufgrund der Lage an der Kaiserstraße als wichtigste Verbindungsstraße im Stadtgebiet, ist die Fläche verkehrlich gut zu erreichen. Die räumliche Nähe zu Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen sowie die Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt, entsprechen grundsätzlich den Standortanforderungen marktgängiger Betreiber.

Lebensmittelmärkte erzeugen hohe Kundenfrequenzen, sodass diese wesentlich zur Belebung und Attraktivität von Innenstädten beitragen. Es sollte daher immer das Ziel sein, Lebensmittelmärkte innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen und insbesondere Innenstadtlagen zu etablieren. Aufgrund fehlender weiterer Flächenpotenziale, die für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes in der Haaner Innenstadt in Frage kommen, sowie der ermittelten rechnerischen Potenziale für die Ansiedlung eines weiteren Marktes, sollte der Standort des heutigen Rathauses für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters vorgehalten werden. Aufgrund der fehlenden großflächigen Flächenpotenziale, die Anbieter von marktgängigen Lebensmittelvollsortimentern nachfragen, wird für diesen Standort die Ansiedlung eines Vollsortimenters gegenüber einem Biomarkt priorisiert. Biomärkte sind i. d. R. deutlich kleiner dimensioniert, sodass für die Ansiedlung eines Biomarktes weitere Flächen in der Haaner Innenstadt grundsätzlich in Frage kommen.

Auch das integrierte Handlungskonzept aus dem Jahr 2015<sup>9</sup> formuliert, dass am Standort größere ebenerdige Verkaufsflächen mit hoher Besucherfrequenz zu schaffen sind, sofern eine Verträglichkeit nachgewiesen wird. Gemäß Einzelhandelskonzept<sup>10</sup> befindet sich der Standort im ausgewiesenen Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt eine städtebauliche Ordnung der Fläche, wobei Einzelhandelsentwicklungen zum damaligen Zeitpunkt prioritär im Projektzusammenhang Windhövel stattfinden sollten. Da das Projekt Windhövel in seiner ursprünglich geplanten Entwicklung als Einkaufscenter mit Fokus auf nahversorgungsrelevante Sortimente nicht realisiert wurde, sind die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes zu relativieren. Es bestehen daher, wie nachgewiesen, weiterhin rechnerische Potenziale zur Weiterentwicklung des Angebots im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Für Ansiedlungsbestrebungen kleinteiligerer Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieb stehen in der Haaner Innenstadt Flächenpotenziale in Form von vorhandenen Leerständen bereit (siehe dazu auch EHK Haan – Übergeordnete Ziele zur Innenstadtentwicklung). Im Sinne der Gesamtstrategie zur

---

<sup>9</sup> vgl. Dr. Jansen, Stadt- und Regionalplanung (2015): Gartenstadt Haan - Integriertes Handlungskonzept Innenstadt Haan (S. 62).

<sup>10</sup> vgl. Stadt + Handel (2013): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Haan (S. 73).



Entwicklung der Innenstadt werden unterschiedliche Quartiere identifiziert, die aufgrund ihrer unterschiedlichen Potenziale auf das Gesamtgefüge der Haaner Innenstadt einwirken. In dem Kontext verfügen insbesondere die Quartiere Friedrichstraße und Neuer Markt über große Potenziale im Bereich der Gastronomie. Zur Stärkung und Weiterentwicklung der einzelnen Quartiere sollten perspektivische Ansiedlungen die Potenziale der bestehenden Quartiere aufgreifen und so zu einer positiven Weiterentwicklung der gesamten Innenstadt beitragen. Perspektivische Gastronomieansiedlungen sollten daher auf die Quartiere Friedrichstraße und Neuer Markt konzentriert werden, da diese Lagen bereits heute über ein hohes gastronomisches Potenzial verfügen und wesentlich durch die vorhandenen Gastronomien frequentiert werden. Eine Etablierung von weiteren Gastronomie-nutzungen am Standort des heutigen Rathauses würde die gewachsenen Lagen Friedrichstraße und Neuer Markt in ihrer Funktion schwächen. Die Haaner Fußgängerzone verfügt heute wie perspektivisch über ein hohes Potenzial durch Einzelhandelsnutzungen. Um die Funktionsfähigkeit dieser Lage nicht zu gefährden, sollten sich Einzelhandelsansiedlungen (sofern sie aufgrund der Verkaufsflächenanforderung realistischerweise umsetzbar sind) auf diese Lage konzentrieren.

Daher sollten aus fachgutachterlicher Sicht keine Ansiedlungen von kleinteiligen Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben an diesem Standort angestrebt werden, sondern die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort des heutigen Rathauses avisiert werden, da es für einen möglichen Vollsortimenter keine vergleichbaren Flächenpotenziale in der Innenstadt gibt.

### **Standort des heutigen Rewe-Marktes**

Sollte aus der Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelvollsortimenters in der Innenstadt bei Eintritt eines Worst Case-Szenarios eine Marktaufgabe des heutigen Rewe-Marktes resultieren, stände in der Innenstadt eine zusätzliche Potenzialfläche zur Verfügung. Eine Marktaufgabe ist aus gutachterlicher Sicht aufgrund der bestehenden rechnerischen Potenziale mindestens kurz- mittelfristig unwahrscheinlich. Aufgrund der überwiegend kleinteilig geprägten Einkaufsinnenstadt, eröffnet die Fläche (rd. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) Möglichkeiten für die Ansiedlung großflächiger Nutzungen. Aufgrund der Verkaufsflächengröße und den begrenzten Potenzialflächen dieser Größenordnung, ist ein struktureller Leerstand in dieser Immobilie unwahrscheinlich. Eine Ansiedlungsmöglichkeit liegt insbesondere in einem Biomarkt, der das Nahversorgungsangebot weiter qualifizieren würde. Neben einem Biomarkt könnte der Standort zur Ansiedlung eines größeren Fachmarktes mit dem Sortiment Glas/Porzellan/Keramik oder Fahrräder fungieren. Ansiedlungen sollten sich aufgrund der Lage und des Gebäudezuschnitts primär auf Einzelhandelsnutzungen fokussieren.

---

## ERGEBNISZUSAMMENFÜHRUNG

Im Rahmen der Überprüfung und Fortschreibung des EHK Haan 2013 wird sich gezielt mit aktuellen Standortfragestellungen auseinandergesetzt, um auf Basis eines konsistenten Zielsystems passgenaue Entwicklungsempfehlungen zu formulieren. Aktuelle Fragestellungen, die es im vorliegenden Gutachten zu beantworten gilt, sind:

- Welche Nutzung ist für den **ehemaligen Standort der Post** im Eckbereich Martin-Luther-Straße/Kaiserstraße denkbar und sinnvoll?
- Ist im Bereich des **heutigen Rathauses** perspektivisch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sinnvoll? Besteht in Haan ein Bedarf für einen zusätzlichen Supermarkt? Welche Auswirkungen hätte die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf den bestehenden Rewe-Markt an der Dieker Straße? Ist alternativ die Ansiedlung eines Biosupermarktes denkbar? Welche Auswirkungen hätte dieser auf den Rewe-Markt? Sind sonstige Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschosszonen denkbar/sinnvoll? Welche innenstadtaffinen Nutzungen sind denkbar?
- Bei Ansiedlung eines neuen Supermarktes und eventueller Aufgabe des derzeitigen **Rewe-Marktes**: Welche Folgenutzung wäre in der Immobilie denkbar? Oder ist hierdurch ein längerfristiger Leerstand oder eine Nutzungsänderung zu befürchten?

Ziel der Stadt Haan ist es, das Nahversorgungsangebot in Haan weiter zu qualifizieren und die Innenstadt als funktionales Zentrum der Stadt weiter zu stärken. Stadt + Handel wurde daher angefragt, die aktuellen Standortfragestellungen zu untersuchen und eine Einschätzung möglicher Entwicklungen vorzunehmen. Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammengefasst:

<b>Tragfähigkeits- und Potenzialanalyse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bestehende rechnerische Potenziale zur Weiterentwicklung des vollsortimentierten Lebensmittelsegments i. H. v. rd. 17,2 Mio. Euro</li> <li>▪ Rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial von rd. 3.000 m<sup>2</sup> (inkl. Rand- und Nebensortimenten) für Ansiedlungen von Lebensmittelvollsortimentern</li> <li>▪ Grundsätzliche Ansiedlungsmöglichkeit eines Biomarktes in Haan aufgrund makroräumlicher Kriterien</li> </ul>		
<b>Wirkungscheck: Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und/oder Biomarktes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Qualitative und quantitative Optimierung der Nahversorgungssituation in Haan</li> <li>▪ Primär negative Auswirkungen für den bestehenden Rewe-Markt an der Dieker Straße aufgrund des identischen Betriebstyps und der räumlichen Nähe</li> <li>▪ Marktaufgabe des Rewe-Marktes ist aus gutachterlicher Sicht aufgrund der bestehenden rechnerischen Potenziale unwahrscheinlich</li> </ul>		
<b>Nutzungs- und Entwicklungsempfehlungen</b>	<u>Standort der ehemaligen Post</u>	<u>Standort des heutigen Rathauses</u>	<u>Standort des heutigen Rewe-Marktes</u>
	Ansiedlungen aus dem Bereich Kultur, Freizeit, Soziales; Fachmärkte aus den Bereichen Glas/Porzellan/Keramik sowie Fahrräder	Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters	bei Eintritt des unwahrscheinlichen Worst-Case-Szenarios: Nachnutzung durch großflächigen Einzelhandel (z. B. Biomarkt)

In der Zusammenschau der vorstehenden Ausführungen ist aus fachgutachterlicher Sicht rechnerisches Potenzial für die **Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters** vorhanden. Die Ansiedlung eines Vollsortimenters sollte perspektivisch am Standort des heutigen Rathauses avisiert werden. Mit der Ansiedlung eines modernen Vollsortimentes ergeben sich Chancen für die gesamte Innenstadt, gleichwohl bestehen absatzwirtschaftliche Risiken insbesondere für den in direkter Nähe befindlichen Rewe-Markt. Eine **Marktaufgabe des Rewe** ist aus gutachterlicher Sicht aufgrund der bestehenden rechnerischen Potenziale **mindestens kurz- mittelfristig unwahrscheinlich**. Im Falle einer betriebsbedingten Marktaufgabe des Rewe-Marktes, würden sich Entwicklungsmöglichkeiten für Einzelhandelsnutzungen ergeben.

Zugleich kommt die Stadt Haan aufgrund makroräumlicher Kriterien grundsätzlich auch für **Betreiber von Biomärkten** in Frage.

Der **ehemalige Standort der Post** bietet darüber hinaus Potenziale für Angebotsergänzungen der Innenstadt in den Bereichen Kultur, Freizeit, Soziales oder Fachmärkte aus den Bereichen Glas/Porzellan/Keramik sowie Fahrräder.