

Evaluierung

des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haan für den Bereich des Nahversorgungszentrums Düsseldorfer Straße

Untersuchung im Auftrag der Stadt Haan

Stefan Kruse
Peter Helbig

**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

Markt 5
44137 Dortmund
Telefon: 02 31-55 78 58-0
Fax: 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de
info@junker-kruse.de

August 2024

Hinweise

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich alle Geschlechter angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Datenschutzerklärung

Das Gutachterbüro Junker + Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt, und ist im Rahmen der Erstellung der Untersuchung als städtebauliche Wirkungsanalyse erforderlich. Darüber hinaus werden die Daten im Rahmen weiterer Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen, verwendet (z. B. Bauleitplanverfahren, Raumordnungsverfahren).

Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald sie für die bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

Kontakt Daten der Verantwortlichen

Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Markt 5 | D-44137 Dortmund

Inhaber Dipl.-Geogr. Stefan Kruse

Tel. 0231 557858-0 | Fax 0231 557858-50

E-Mail: info@junker-kruse.de | www.junker-kruse.de

Inhalt

1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	4
2	Methodische Vorgehensweise	6
3	Lage der Vorhabenstandorte	8
4	Wesentliche untersuchungsrelevante Inhalte des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Haan.....	10
5	Marktsituation in den drei Zentren der Stadt Haan in den untersuchungsrelevanten Warengruppen	12
5.1	Verkaufsflächenanalyse	13
5.2	Analyse von Umsatz, Kaufkraftvolumen und Zentralitäten.....	15
5.3	Änderung der Marktsituation bei Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelbetriebs und eines Drogeriemarkts im NVZ Düsseldorfer Straße.....	17
6	Fazit.....	21

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Die Fortschreibung des Haaner Einzelhandelskonzepts dient - wie auch schon das Vorgängerkonzept - seit 2013 als bedeutsame Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt u.a. durch die Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen. Damit verfügt die Stadt Haan über ein wichtiges Steuerungsinstrument. Ein zentrales Element von solchen Einzelhandelskonzepten liegt in der Definition und konkret räumlichen Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. In der Stadt Haan sind das neben dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt die beiden Nahversorgungszentren: Gruiten und Düsseldorfer Straße. Da der Einzelhandel einer immerwährenden Veränderung unterliegt, was sich u.a. in Verkaufsflächenveränderungen, Weiterentwicklungen von Betriebskonzepten sowie weiterentwickelten Standortanforderungen ausdrückt, sind auch die Zentren durch diese Prozesse gekennzeichnet: Zum einen endogen durch entsprechende Veränderungen innerhalb der jeweiligen Abgrenzungen, zum anderen exogen durch Standortanfragen oder auch Projektumsetzungen außerhalb der Zentren. Diese Prozesse fanden und finden natürlich auch in der Stadt Haan statt.

Aktuell bestehen seitens eines Investors Bestrebungen, das nordwestlich an den zentralen Versorgungsbereich Düsseldorfer Straße angrenzende ehemalige Gelände der Firma Schwarze & Sohn zu entwickeln. Angedacht ist hier eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gesundheitsvorsorge und sonstigen gewerblichen Nutzungen. Auch die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen im Bereich der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege wurde angedacht. Zudem liegt ein Antrag zu einer Bebauungsplanänderung zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes südlich des bestehenden LIDL-Marktes vor.

Zwar grenzen die beiden o.g. Flächen unmittelbar an die westliche Grenze des Nahversorgungszentrums (NVZ) Düsseldorfer Straße an¹, was einer zukünftigen Einbeziehung dieses Standortes unter städtebaulichen Aspekten nicht grundsätzlich im Wege stehen würde. Es stellt sich jedoch die Frage, ob durch die Einbeziehung dieser Fläche sich nicht möglicherweise eine Überdimensionierung des Nahversorgungszentrums ergeben könnte, die ihrerseits negative Auswirkungen sowohl auf die Haaner Innenstadt als auch andere Standorte bzw. Standortbereiche im Haaner Stadtgebiet auslösen könnte. Im Rahmen der vorliegenden vertiefenden aktuellen Analyse und Bewertung wird daher die Frage beantwortet, ob eine räumliche und quantitative Erweiterung des NVZ sowohl aktuell als auch perspektivisch mit den Zielen des Haaner Einzelhandelskonzepts vereinbar ist.

¹ Die potenzielle Fläche für die Errichtung eines Drogeriemarkts befindet sich innerhalb der Abgrenzung des NVZ Düsseldorfer Straße, vgl. Karte 1, S. 9.

Konkret geht es um folgende Fragestellungen:

- Wie stellt sich die derzeitige quantitative und funktionale Ausstattung des NVZ Düsseldorf StraÙe dar? Für welchen Teilraum übernimmt das NVZ eine Versorgungsfunktion? Wie verändern sich diese Einordnungen unter Einbeziehung der geplanten Veränderung (i.S. einer Erweiterung)?
- Welchen Einfluss hätten zusätzliche Verkaufsflächenangebote auf die innere Struktur des NVZ Düsseldorf StraÙe?
- Welches Verhältnis nimmt das NVZ Düsseldorf StraÙe im Vergleich zu dem anderen NVZ Gruiten und der Haaner Innenstadt ein? Wie verändert sich diese Einordnung und Bewertung unter Einbeziehung möglicher Veränderungen (i.S. einer Erweiterung) sowie ggf. absehbarer Veränderungen innerhalb der beiden anderen Zentren?

Schlussendlich ist zu bewerten, ob eine räumliche und quantitative Veränderung im Einklang steht mit den Zielen des Haaner Einzelhandelskonzepts. Für den Fall einer erforderlichen Veränderung sowohl der räumlichen Abgrenzung als auch einer eventuellen Anpassung der hierarchischen Einordnung des NVZ Düsseldorf StraÙe in Verbindung mit angepassten Zielvorstellungen werden entsprechende Vorschläge erarbeitet.

Grundlage für die Bewertungen und Einordnungen stellen sowohl konkrete Ortsbegehungen als auch eine aktuelle Bestandserhebung der beiden Nahversorgungszentren Gruiten und Düsseldorf StraÙe dar. Mit Blick auf die anderen Standortbereiche (insbesondere die Haaner Innenstadt) kann auf Untersuchungen der jüngeren Vergangenheit (u.a. Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus 2022 für den Bereich der Innenstadt) zurückgegriffen werden.

2 Methodische Vorgehensweise

Methodisch stützt sich die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung vor allem auf Datengrundlagen aus primärstatistischen Erhebungen des **Einzelhandelsbestands** in den Nahversorgungszentren (NVZ) Düsseldorfer Straße und Gruiten der Stadt Haan, die im Mai 2024 durch das Büro Junker + Kruse durchgeführt wurden. Zudem wird hinsichtlich des Einzelhandelsbestands des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) auf die seitens der Stadt Haan im Jahr 2023 letztmalig fortgeschriebenen Daten der Einzelhandelserhebung im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts², das im November 2013 politisch beschlossen wurde, zurückgegriffen und der Fortbestand der Betriebe bis zum Mai 2024 mittels einer Online-Recherche verifiziert.

Der dieser Untersuchung zugrunde liegende Datensatz umfasst somit die wesentlichen städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorte der Stadt Haan, die für die Nahversorgung der Bevölkerung, insbesondere bezogen auf die **untersuchungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege**, von hoher Bedeutung sind. In den Betrachtungen wurden alle Betriebe mit dem Kernsortiment oder einem signifikanten Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt.

Zur **Verkaufsflächendefinition** wurde in der Untersuchung die einschlägige Rechtsprechung berücksichtigt. Gemäß dem Urteil vom BVerwG – 4 C 10.04 vom 24.11.2005 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß Rechtsprechung (Urteil OVG NRW - AZ 7 B 1767 / 08 vom 06. Februar 2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. Abstellflächen für Einkaufswagen gehören, soweit sie

² Quelle: Stadt + Handel: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Haan - Endbericht, Dortmund / Karlsruhe/ Leipzig, 11. November 2013.

Im Folgenden: EHK 2013

außerhalb des Gebäudes gelegen sind, laut Urteil des OVG NRW - AZ 7 B 1767 / 08 vom 06. Februar 2009 grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** werden nicht nur die untersuchungsrelevanten Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte berücksichtigt, sondern auch die konkrete Situation vor Ort beachtet. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum.

Die erforderliche **Nachfrageseite** wird auf Basis von Bevölkerungsdaten sowie den sekundärstatistischen Daten (insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der IFH Retail Consultants Köln, 2024³) zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in der Stadt Haan ermittelt und dargestellt, wobei allein auf die auf den **stationären Einzelhandel entfallende Kaufkraft** abgestellt wird.

Für die Stadt Haan liegen mit dem politisch beschlossenen EHK 2013 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung sowie ein instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept vor, die konkrete Aussagen zu Entwicklungszielen des Einzelhandels enthält. 2022 erfolgte für den Innenstadtbereich eine Teilfortschreibung⁴, in dem Ansiedlungsempfehlungen und Potenziale zur Sicherung und Stärkung dieses Bereichs formuliert wurden. **Das Vorhaben wird hinsichtlich seiner Kompatibilität mit den konzeptionellen Bausteinen des EHK 2013 bewertet. Von besonderer Bedeutung ist die ihm zugeordnete Versorgungsfunktion.**

³ Die Darstellung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Einzelhandelsgutachten und -analysen geschieht auf Grundlage sekundärstatistischer Daten. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine entsprechenden Daten über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch eine Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden. Dabei werden in der vorliegenden Untersuchung Werte der IFH Retail Consultants Köln, zu Grunde gelegt. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die in regelmäßigen Abständen aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Der Indexwert von 100 beschreibt den Bundesdurchschnitt bzw. dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Stadt Haan. Liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer einer Kommune unter dem Indexwert 100, so ist diese durch ein dem Prozentsatz entsprechendes, niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet und zeigt mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der Stadt auf. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin.

⁴ Quelle: Stadt + Handel: Teilfortschreibung - Einzelhandelskonzept für die Stadt Haan - Übergeordnete Ziele zur Innenstadtentwicklung - Bericht, Dortmund / Hamburg / Karlsruhe/ Leipzig, 06. 01. 2024.
Im Folgenden: Teilfortschreibung 2022

3 Lage der Vorhabenstandorte

Das in Kap. 1 aufgeführte Planungsvorhaben auf dem ehemaligen Gelände der Firma Schwarze & Sohn befindet sich nördlich der Düsseldorfer Straße und grenzt unmittelbar westlich an das NVZ Düsseldorfer Straße an, der angefragte Standort für einen Drogeriemarkt liegt hingegen im NVZ unmittelbar südlich des LIDL-Marktes.

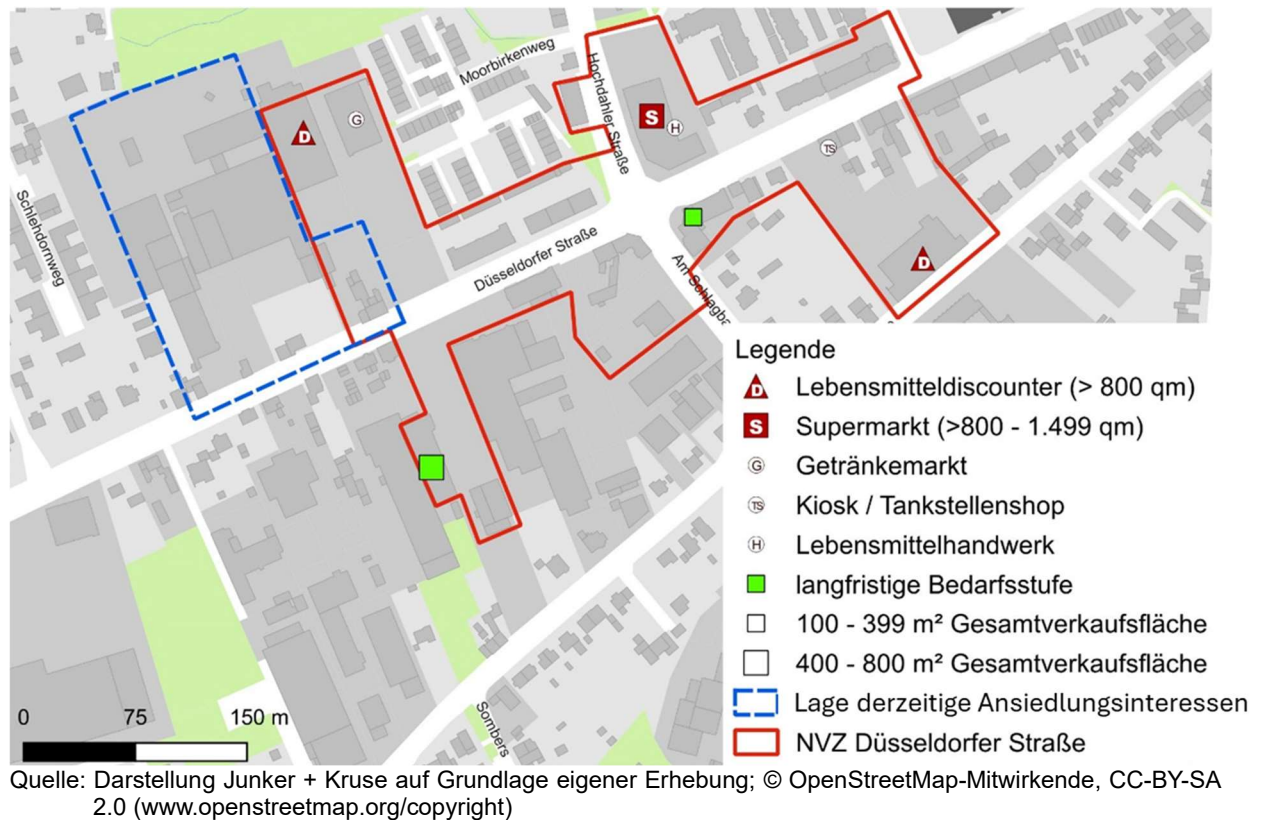
Das NVZ Düsseldorfer Straße hat seit dem Beschluss des EHK 2013 deutliche Umstrukturierungen und Verkaufsflächenzuwächse erfahren, die im Rahmen der Fortschreibung des EHK 2013 bereits in der Planung bzw. Umsetzung waren und durch eine Ausweitung des NVZ im Westen und im Osten berücksichtigt wurden:

- Der Aldi-Lebensmitteldiscounter wurde von der Düsseldorfer Straße an die Ohligser Straße verlagert und erweitert.
- Der LIDL-Lebensmitteldiscounter wurde in ein neues Gebäude verlagert und deutlich um rund 550 m² Verkaufsfläche vergrößert.
- Im Gebäude des ehemaligen LIDL-Markts wurde ein Trinkgut-Getränkemarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche angesiedelt.
- Im Bereich des ehemaligen Aldi-Marktes wurde eine Jysk-Filiale (ehemals Dänisches Bettenlager) mit etwa 700 m² Verkaufsfläche angesiedelt.

Entlang der Düsseldorfer Straße erstreckt sich das NVZ auf rund 400 m Länge; bei einer Zuordnung der angedachten Planungsvorhaben würde sich die räumliche Ausdehnung entlang der Düsseldorfer Straße auf gut 500 m vergrößern. Die angedachten Vorhaben grenzen unmittelbar westlich an den Standort des Lidl-Lebensmitteldiscounters und des Trinkgut-Getränkemarkts, die über einen gemeinsamen Kundenparkplatz verfügen, an. Westlich und nördlich grenzt zusammenhängende Wohnbebauung - sowohl Einfamilienhäuser als auch mehrgeschossige Wohngebäude - an. Südlich des Vorhabenstandorts - auf der gegenüberliegenden Seite der Düsseldorfer Straße - befinden sich Wohnnutzungen sowie gewerbliche Nutzungen wie z.B. Einzelhandel, Kfz-Handel und produzierendes Gewerbe.

Aufgrund der angrenzenden zusammenhängenden Wohnbereiche ist der Standort als städtebaulich integriert zu werten; eine Zuordnung zu dem unmittelbar angrenzenden NVZ Düsseldorfer Straße ist grundsätzlich plausibel bzw. wäre bei Realisierung von weiterem Einzelhandel folgerichtig.

Karte 1: Abgrenzung und Einzelhandelsbestand des NVZ Düsseldorf Straße sowie Lage der derzeitigen Ansiedlungsinteressen



4 Wesentliche untersuchungsrelevante Inhalte des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Haan

Das ursprüngliche Einzelhandelskonzept für die Stadt Haan stammt aus dem Jahr 2006⁵. 2013 erfolgte eine Fortschreibung des Konzepts⁶, die (u.a.) räumliche Ziele zur zukünftigen gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung⁷ sowie ein instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept mit einem funktionalen Zielkonzept der zentralen Versorgungsbereiche⁸ sowie Empfehlungen zur funktionalen und räumlichen Entwicklung für das NVZ Düsseldorfer Straße enthält.

Hinsichtlich der in der Fortschreibung enthaltenen übergeordneten Entwicklungsziele ist insbesondere auf das erste Ziel – Weiterentwicklung des Zentrennetzes – abzustellen, da die angedachten Planungen bei Realisierung von Einzelhandel dem NVZ Düsseldorfer Straße aufgrund seiner unmittelbaren Nachbarschaft zu diesem zuzuordnen wäre (vgl. Kap. 3). Nach diesem Ziel sind die Zentren in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion zu stärken und gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die (dezentrale) Nahversorgung zu vermeiden.

Nach dem funktionalen Zielsystem der zentralen Versorgungsbereiche des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts kommt dem NVZ Düsseldorfer Straße eine Versorgungsfunktion

- **primär im kurzfristigen Bedarfsbereich, d.h. im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente**
- **für die westlichen Siedlungsbereiche des Siedlungskörpers Haan mit etwa 7.500 Einwohner, demzufolge für die Stadtbezirke Haan-West und Unterhaan,**

zu.⁹

Dabei ist nach den Empfehlungen zur funktionalen Verbesserung des Nahversorgungsangebots im NVZ Düsseldorfer Straße im Bereich Nahrungs- und Genussmittel keine Weiterentwicklung erforderlich. Bezogen auf die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege wird die Ansiedlung einer Apotheke empfohlen. **Die Versorgung durch Drogeriewaren soll entweder durch das entsprechende Randsortiment von Lebensmittelbetrieben erfolgen, wobei zum Zeitpunkt der Fortschreibung bereits drei derartige Betriebe im NVZ Düsseldorfer Straße angesiedelt waren, oder durch einen Drogeriemarkt. Allerdings**

⁵ CIMA Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH: Einzelhandelskonzept Haan, Köln, September 2006.

⁶ Stadt + Handel: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Haan - Endbericht, Dortmund / Karlsruhe / Leipzig, 11. November 2013.

⁷ Ebda., S. 45 f.

⁸ Ebda. S. 84 ff.

⁹ Dem NVZ Gruiten wird an gleicher Stelle eine entsprechende Versorgungsfunktion für die Stadtteile Gruiten-Mitte und Gruiten-Nord mit insgesamt rund 5.500 Einwohnern zugeschrieben, dem ZVB Innenstadt eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion in allen Bedarfsbereichen.

wurde eine Ansiedlung eines Drogeriemarkts im NVZ Düsseldorfer Straße bereits in einer Auswirkungs- und Potenzialanalyse aus dem Jahr für die Nachnutzung des Gebäudes eines ehemaligen Lidl-Lebensmitteldiscounters nicht empfohlen¹⁰.

Hinsichtlich einer räumlichen Weiterentwicklung des NVZ Düsseldorfer Straße wird darauf gelegt, dass unter Berücksichtigung der funktionalen Entwicklungsempfehlungen keine weiteren Entwicklungsflächen über die in der Fortschreibung dargestellte Abgrenzung hinaus erforderlich sind.

¹⁰ Vgl. Stadt + Handel: Auswirkungs- und Potenzialanalyse für standort- und stadtverträgliche einzelhandelsbezogene Nutzungsoptionen für eine Entwicklungsfläche in Haan, Düsseldorfer Straße, Dortmund, 25. Mai 2016, S. 12.

5 Marktsituation in den drei Zentren der Stadt Haan in den untersuchungsrelevanten Warengruppen

Im Folgenden wird für den **ZVB Innenstadt** und die **beiden NVZ Düsseldorf Straße und Gruiten die Angebots- und Nachfragesituation** aufgezeigt. Dabei wird gemäß der im EHK 2013 für die NVZ beschriebenen **Versorgungsfunktion auf die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege** abgestellt: Zum einen sind diese beiden Sortimentsgruppen aufgrund ihres täglichen Bedarfs im besonderen Maße für die Grund-/ Nahversorgung relevant, zum anderen weisen größere/ große Betriebe mit entsprechendem Kernsortiment - z.B. Supermärkte/ Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter oder Drogeriemärkte – eine wesentliche Frequenzbringer- und Magnetbetriebsfunktion auf. Zudem gehören diese beiden Sortimentsgruppen nach der Sortimentsliste für die Stadt Haan des EHK 2013 den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an¹¹.

Für jedes der Zentren wird neben seiner absoluten Angebotssituation, veranschaulicht durch die Verkaufsfläche und den Umsatz in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege, auch seine Versorgungsfunktion mittels der Verkaufsflächen-ausstattung je Einwohner und der Zentralitäten (Umsatz-Kaufkraft-Relationen) dargestellt. Dabei werden vor dem Hintergrund der räumlichen Lage der Zentren und der räumlichen Gliederung von Haan in Stadtbezirke

- dem NVZ Düsseldorf Straße die Stadtbezirke Haan-West und Unterhaan (insgesamt rund 7.425 Einwohner¹²),
- dem NVZ Gruiten die Stadtbezirke Gruiten-Mitte und Gruiten-Nord (insgesamt rund 5.850 Einwohner) und
- dem ZVB Innenstadt die Stadtbezirke Haan-Mitte, Haan-Nord, und Haan-Süd (insgesamt rund 11.650 Einwohner¹³)

zugeordnet¹⁴.

Neben der Kenntnis der untersuchungsrelevanten Angebotsstrukturen sind auch die Gegebenheiten unter Berücksichtigung der Nachfrageseite von Bedeutung. Diese werden für die

¹¹ Explizit werden Drogeriewaren, Nahrungs- und Genussmittel, pharmazeutische Artikel (Apotheke) sowie Zeitungen/ Zeitschriften und (Schnitt-)Blumen als zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in der Sortimentsliste für die Stadt Haan eingestuft. Vgl. Stadt + Handel: EHK 2013, S. 107 ff.

¹² Bevölkerungsdaten - auch im Folgenden - der Einwohnerstatistik Stadt Haan nach Stadtbezirken vom 08.05.2024.

¹³ Entgegen dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept wird in der vorliegenden Analyse somit dem ZVB Innenstadt im Bereich der beiden nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege räumlich keine gesamtstädtische Versorgungsfunktion zugewiesen, da sowohl den beiden NVZ als auch anderen dezentralen Standorten im Sinne einer möglichst flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung eine entsprechende Funktion zukommt.

¹⁴ Für die Stadtbezirke Haan-Nachbarsberg und Oberhaan wird angenommen, dass die Grund-/ Nahversorgung vorrangig faktisch durch zwei dezentral an der Landstraße gelegene Lebensmitteldiscounter erfolgt.

projektrelevante Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege anhand der nachfolgend dargestellten, wesentlichen Kennwerte dargestellt.

5.1 Verkaufsflächenanalyse

In den drei Zentren - dem ZVB Innenstadt sowie den NVZ Düsseldorfer Straße und Gruitzen - sind insgesamt rund 6.100 m² **Verkaufsfläche** in der **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** zu verzeichnen. Auf das NVZ Düsseldorfer Straße entfällt mit rund 3.575 m² Verkaufsfläche, entsprechend einem Anteil von rund 59%, der überwiegende Teil dieses Angebots. Prägende Betriebe sind ein Supermarkt, zwei Lebensmitteldiscounter und ein Getränkemarkt. Die Verkaufsfläche des ZVB Innenstadt in dieser Warengruppe beträgt rund 1.825 m², was einem Anteil von rund 30% an der Verkaufsfläche der drei Zentren entspricht. Das Angebot wird insbesondere durch einen Supermarkt geprägt und durch einige Lebensmittelfachgeschäfte sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks ergänzt. Im NVZ Gruitzen beträgt die Verkaufsfläche dieser Warengruppe nur rund 700 m², was einen Anteil von rund 12% bedeutet. Das Angebot wird im Wesentlichen durch einen relativ kleinen Supermarkt sowie weitere kleinteilige Fachgeschäfte bzw. Betriebe des Lebensmittelhandwerks vorgehalten¹⁵.

Hinsichtlich der **einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung** in der **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** weist das NVZ Düsseldorfer Straße mit rund 0,48 m² je Einwohner einen deutlich höheren Wert auf als der ZVB Innenstadt mit rund 0,16 m² je Einwohner und das NVZ Gruitzen mit rund 0,12 m² je Einwohner¹⁶; zudem liegt der Wert des NVZ Düsseldorfer Straße über dem bundesweiten Durchschnitt von rund 0,45 m² je Einwohner.

In der **Warengruppe Gesundheit und Körperpflege** ist in den drei Zentren insgesamt eine **Verkaufsfläche** von rund 1.250 m² zu verzeichnen. Der mit Abstand höchste Anteil entfällt mit rund 71% -bei rund 900 m² Verkaufsfläche - auf den ZVB Innenstadt. Das Angebot wird durch einen Drogeriemarkt geprägt und zudem durch mehrere Apotheken sowie das Ergänzungs-/Randsortiment weiterer Betriebe, insbesondere mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel, ergänzt. Die Verkaufsfläche des NVZ Düsseldorfer Straße in dieser Warengruppe beträgt rund 300 m², was einem Anteil von rund 23% an der Verkaufsfläche der drei Zentren entspricht, und ist auf das entsprechende Ergänzungssortiment der drei im Zentrum ansässigen Lebensmittelbetriebe zurückzuführen. Im NVZ Gruitzen beträgt die Verkaufsfläche dieser Warengruppe nur rund 75 m², was einen Anteil von rund 5% bedeutet¹⁷. Das Angebot besteht aus einer Apotheke und dem Ergänzungssortiment des o.g. relativ kleinen Supermarkts.

¹⁵ Auf einer westlich an das NVZ Gruitzen angrenzenden Entwicklungsfläche, die jedoch keinen unmittelbaren städtebaulich-funktionalen Bezug zu diesem aufweist, sind ein Netto-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von rd. 950 m² Verkaufsfläche und einer Bäckereifiliale mit rd. 50 m² Verkaufsfläche angesiedelt. Sofern diese beiden Betriebe berücksichtigt werden, beträgt die Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel rd. 1.525 m².

¹⁶ Bei Berücksichtigung der beiden auf der o.g. Entwicklungsfläche ansässigen Betriebe liegt die Verkaufsflächen-ausstattung des NVZ Gruitzen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bei rd. 0,26 m² je Einwohner und somit immer noch deutlich unter dem entsprechenden Wert des NVZ Düsseldorfer Straße.

¹⁷ Unter Einbeziehung des auf der o.g. Entwicklungsfläche ansässigen Netto-Lebensmitteldiscounters ist für das NVZ Gruitzen eine Verkaufsfläche in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege von rd. 150 m² zu verzeichnen.

Bezogen auf die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege** ist für den ZVB Innenstadt mit rund 0,08 m² je Einwohner ein deutlich höherer Wert festzustellen als für das NVZ Düsseldorfer Straße mit rund 0,04 m² je Einwohner und das NVZ Gruiten mit rund 0,01 m² je Einwohner¹⁸.

Tabelle 1: Verkaufsflächenausstattung der drei Zentren in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege

Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	Verkaufsfläche		
	absolut in m ²	relativ in %	je Ew. in m ²
NVZ Düsseldorfer Straße	3.575	59%	0,48
NVZ Gruiten	700	12%	0,12
ZVB Innenstadt	1.825	30%	0,16
Gesamt	6.100	100%	0,26
Gesundheit und Körperpflege	Verkaufsfläche		
	absolut in m ²	relativ in %	je Ew. in m ²
NVZ Düsseldorfer Straße	300	23%	0,04
NVZ Gruiten	75	5%	0,01
ZVB Innenstadt	900	71%	0,08
Gesamt	1.250	100%	0,05

Quelle: Berechnungen Junker + Kruse; durch Rundungen sind Abweichungen in den Summen möglich

In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel besteht bezüglich der Angebotsverteilung in den drei Zentren ein deutliches Ungleichgewicht: Mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche befindet sich im NVZ Düsseldorfer Straße. Dieses Ungleichgewicht drückt sich auch in der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung dieser Warengruppe aus: Der Wert des NVZ Düsseldorfer Straße beträgt ein Mehrfaches des Werts des ZVB Innenstadt und des NVZ Gruiten.

In der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege nimmt der ZVB Innenstadt eine deutlich höhere Versorgungsfunktion wahr als die beiden NVZ, wie sich beispielsweise dem Verkaufsflächenanteil von rund 71% entnehmen lässt.

¹⁸ Bei Berücksichtigung der beiden auf der bereits erwähnten Entwicklungsfläche ansässigen Betriebe liegt die Verkaufsflächenausstattung des NVZ Gruiten in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege bei rd. 0,03 m² je Einwohner und somit immer noch deutlich unter dem entsprechenden Wert des ZVB Innenstadt.

5.2 Analyse von Umsatz, Kaufkraftvolumen und Zentralitäten

In den drei Zentren - dem ZVB Innenstadt sowie den NVZ Düsseldorf Straße und Gruitzen - wird in der **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** ein **Umsatz** von insgesamt 39,4 Mio. Euro erzielt. Der Großteil entfällt mit rund 24,5 Mio. Euro, entsprechend einem Anteil von rund 62%, auf das NVZ Düsseldorf Straße. Der Umsatz des ZVB Innenstadt in dieser Warengruppe beträgt rund 10,4 Mio. Euro, was einem Umsatzanteil von rund 26% entspricht. Im NVZ Gruitzen beträgt der Umsatz dieser Warengruppe nur rund 4,5 Mio. Euro¹⁹, was einen Anteil von rund 11% bedeutet.

In der **Warengruppe Gesundheit und Körperpflege** ist in den drei Zentren insgesamt ein **Umsatz** von rund 9,4 Mio. Euro zu verzeichnen. Der mit Abstand höchste Wert entfällt mit rund 5,7 Mio. Euro – entsprechend einem Anteil von rd. 61% - auf den ZVB Innenstadt. Der Umsatz des NVZ Düsseldorf in dieser Warengruppe beträgt rund 3,2 Mio. Euro, was einem Anteil von rund 34% entspricht. Im NVZ Gruitzen beträgt der Umsatz in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege nur rund 0,5 Mio. Euro²⁰, was einen Anteil von rund 5% bedeutet.

Das **gewichtete einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** in Haan liegt bei 113,85²¹, womit der Wert deutlich über dem Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) liegt.

Die statistische einzelhandelsrelevante **Pro-Kopf-Kaufkraft** in den projektrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege des stationären Einzelhandels liegt in Haan bei 3.420 bzw. 523 Euro²². Auf Basis der Einwohnerzahlen lässt sich daraus das sortimentspezifische Kaufkraftvolumen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen ermitteln. Für die insgesamt rund 24.925 Einwohner der o.g. Stadtbezirke ergibt sich ein Kaufkraftvolumen von rund 85,3 bzw. 13,0 Mio. Euro²³ in den projektrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege. Davon entfallen

- rund 25,4 bzw. 3,9 Mio. Euro (Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. Gesundheit und Körperpflege) auf die dem NVZ Düsseldorf Straße zugeordneten Stadtbezirke Haan-West und Unterhaan,
- rund 20,0 bzw. 3,1 Mio. Euro (Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. Gesundheit und Körperpflege) auf die dem NVZ Gruitzen zugeordneten Stadtbezirke Gruitzen-Mitte und Gruitzen-Nord sowie

¹⁹ Inklusive der beiden auf der bereits erwähnten Entwicklungsfläche ansässigen Betriebe beträgt der Umsatz des NVZ Gruitzen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel rd. 9,4 Mio. €.

²⁰ Bei Berücksichtigung der beiden auf der Entwicklungsfläche angesiedelten Betriebe beträgt der Umsatz des NVZ Gruitzen in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege rd. 1,1 Mio. €.

²¹ Quelle: IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2024

²² inkl. Lebensmittelhandwerk; IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2024

²³ eigene Berechnung auf Basis der Einwohnerzahlen der Stadt Haan (08.05.2024 sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2024)

- rund 39,8 bzw. 6,1 Mio. Euro (Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. Gesundheit und Körperpflege) auf die dem ZVB Innenstadt zugeordneten Stadtbezirke Haan-Mitte, Haan-Nord, und Haan-Süd.

Die **Zentralitäten** geben Auskunft darüber, in welchem Verhältnis Umsatz und Kaufkraft einer Warengruppe unter Berücksichtigung von Kaufkraftzu- und -abflüssen von außerhalb zueinander stehen. Eine Zentralität von weniger als 1,00 bedeutet, dass das bestehende Angebot die in einem Gebiet vorliegende Kaufkraft per Saldo nicht vollständig binden kann; bei einer Zentralität von mehr als 1,00 fließt per Saldo Kaufkraft von außen zu.

In der **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** verzeichnet das NVZ Düsseldorfer Straße bezogen auf die Kaufkraft der Bevölkerung der Stadtbezirke Haan-West und Unterhaan (s.o.) eine **Zentralität** von rund 0,96. Demzufolge wird durch das in dieser Warengruppe bestehende Angebot des NVZ per Saldo die warengruppenspezifische Kaufkraft der zugeordneten Stadtbezirke nahezu vollständig gebunden. Der ZVB Innenstadt und das NVZ Gruiten weisen deutlich geringere Zentralitäten von rund 0,26 bzw. 0,23 auf²⁴. Das Angebot dieser beiden Zentren vermag somit nur einen geringen Teil der in jeweils den zugeordneten Stadtbezirken (s.o.) bestehenden Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu binden.

In der **Warengruppe Gesundheit und Körperpflege** verzeichnet der ZVB Innenstadt - bezogen auf die Kaufkraft der Bevölkerung der Stadtbezirke Haan-Mitte, Haan-Nord, und Haan-Süd - hingegen eine vergleichsweise hohe **Zentralität** von rund 0,94. Demzufolge wird durch das Angebot des ZVB per Saldo annähernd die gesamte warengruppenspezifische Kaufkraft gebunden. Die Zentralität des NVZ Düsseldorfer Straße fällt mit rund 0,82 ebenfalls vergleichsweise hoch aus; auch hier kann der überwiegende Teil der Kaufkraft in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege gebunden werden. Das NVZ Gruiten weist demgegenüber eine deutlich geringere Zentralität von rund 0,16 auf²⁵. Das Angebot dieses Zentrums vermag somit nur einen geringen Teil der in den zugeordneten Stadtbezirken (s.o.) bestehenden Kaufkraft in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege zu binden.

²⁴ Inklusiv der beiden auf der Entwicklungsfläche ansässigen Betriebe liegt die Zentralität des NVZ Gruiten in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bei 0,47; somit wird per Saldo nur annähernd die Hälfte der entsprechenden Kaufkraft der dem NVZ Gruiten zugeordneten Stadtteile gebunden.

²⁵ Bei Berücksichtigung der beiden auf der Entwicklungsfläche ansässigen Betriebe beträgt die Zentralität des NVZ Gruiten in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege 0,37; per Saldo fließen demnach nahezu zwei Drittel der entsprechenden Kaufkraft der dem NVZ Gruiten zugeordneten Stadtteile ab.

Tabelle 2: Umsatz, Kaufkraftvolumen und Zentralität der drei Zentren in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege

Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel			
NVZ Düsseldorfer Straße	24,5	25,4	0,96
NVZ Gruiten	4,5	20,0	0,23
ZVB Innenstadt	10,4	39,8	0,26
Gesamt	39,4	85,3	0,46
Gesundheit und Körperpflege			
NVZ Düsseldorfer Straße	3,2	3,9	0,82
NVZ Gruiten	0,5	3,1	0,16
ZVB Innenstadt	5,7	6,1	0,94
Gesamt	9,4	13,0	0,72

Quelle: amtliche Bevölkerungsdaten der Stadt Haan; IFH Retail Consultants Köln 2024; Berechnungen Junker + Kruse; durch Rundungen sind Abweichungen in den Summen möglich

Das in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bereits bei der verkaufsflächenbezogenen Angebotsverteilung festgestellte Ungleichgewicht spiegelt sich auch bei den Umsätzen und Zentralitäten wider: Deutlich mehr als die Hälfte des Umsatzes wird durch das im NVZ Düsseldorfer Straße bestehende Angebot erzielt. Zudem wird die in den das Zentrum umgebenden Stadtbezirken zu verzeichnende Kaufkraft per Saldo vollständig gebunden, während dies der ZVB Innenstadt und das NVZ Gruiten nur in einem geringen Maße vermögen. Das NVZ Düsseldorfer Straße nimmt die ihm im EHK zugeordnete Versorgungsfunktion (vgl. Kap. 4) in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bereits nahezu vollständig wahr.

In der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege nehmen der ZVB Innenstadt und das NVZ Düsseldorfer Straße bei Zentralitäten von rund 0,94 und 0,82 jeweils eine vergleichsweise hohe Versorgungsfunktion wahr. Für das NVZ Düsseldorfer Straße bedeutet dies allenfalls noch ein geringes rechnerisches Potenzial vor dem Hintergrund der ihm im EHK zugeordneten Versorgungsfunktion (vgl. wiederum Kap. 4).

5.3 Änderung der Marktsituation bei Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelbetriebs und eines Drogeriemarkts im NVZ Düsseldorfer Straße

Im Folgenden wird dargelegt, wie sich die Marktsituation und -stellung des NVZ Düsseldorfer Straße verändern würde, sofern ein (weiterer) Lebensmittelbetrieb und ein Drogeriemarkt, d.h. zwei Betriebe mit hoher Grund-/ Nahversorgungsrelevanz am Planstandort angesiedelt würden. Dabei würden auf Grund

- des aktuellen Bestands im NVZ und der bestehenden Angebotsstrukturen in Haan,
- der siedlungsstrukturellen Lage und Versorgungsfunktion des Planstandorts sowie
- der Betreiberanforderungen hinsichtlich der Mindestverkaufsfläche

ein Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² und ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 500 m² veranschlagt. Die Verkaufsflächen dieser beiden Betriebe bewegen sich damit tendenziell am unteren Rand entsprechender derzeit realisierter Betriebe. Hinsichtlich der Sortimentsstruktur werden auf Grund von umfangreichen Erfahrungswerten folgende Verkaufsflächenanteile veranschlagt:

- Für den Supermarkt 87,5% in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie 5,0% in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege,
- für den Drogeriemarkt 12,5% in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie 72,5% in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege.

Zur Berechnung des Planumsatzes werden jährliche Produktivitäten für den Supermarkt von 5.320 Euro je m² Verkaufsfläche²⁶ und für den Drogeriemarkt von rund 6.780 Euro je m² Verkaufsfläche²⁷ angesetzt.

Auf diesen Grundlagen ergeben sich die nachfolgend dargestellten Verkaufsflächen bzw. Umsätze für das Beispielvorhaben in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel bzw. Gesundheit und Körperpflege. Dabei entfallen auf den im Beispielvorhaben enthaltenen Supermarkt mehr als 90% der Verkaufsfläche und des Umsatzes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, während der andere Betrieb des Beispielvorhabens, der Drogeriemarkt, mehr als 80% der Verkaufsfläche bzw. des Umsatzes in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege ausmacht.

Tabelle 3: Verkaufsflächen und Umsätze der Beispielvorhaben in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²			Umsatz in Mio. €		
	Supermarkt	Drogeriemarkt	Gesamt	Supermarkt	Drogeriemarkt	Gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	1.050	62,5	1.112,5	5,6	0,4	6,0
Gesundheit und Körperpflege	60	362,5	422,5	0,3	2,5	2,8
Sonstige Warengruppen	90	75	165	0,5	0,5	1,0
Gesamt	1.200	500	1.700	6,4	3,4	9,8

Quelle: Berechnungen Junker + Kruse; durch Rundungen sind Abweichungen in den Summen möglich

²⁶ Dies entspricht der bundesweiten durchschnittlichen Produktivität von EDEKA-Supermärkten; vgl. RETAIL REAL ESTATE REPORT GERMANY, 18. Ausgabe 2023/24.

²⁷ Dies entspricht dem Mittelwert der bundesweiten durchschnittlichen Produktivität von dm- und Rossmann-Drogeriemärkten; vgl. RETAIL REAL ESTATE REPORT GERMANY, 18. Ausgabe 2023/24.

Bei Realisierung des Beispielvorbahens wären in der **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** rd. 65% der Verkaufsfläche im NVZ Düsseldorfer Straße angesiedelt; die **Verkaufsfläche je Einwohner** läge mit rd. 0,63 m² je Einwohner deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt.

In der **Warengruppe Gesundheit und Körperpflege** würde die durchschnittliche Verkaufsfläche auf rund 0,10 m² **Verkaufsfläche je Einwohner** ansteigen und somit deutlich über dem entsprechenden Wert des ZVB Innenstadt liegen.

Tabelle 4: Verkaufsflächenausstattung der drei Zentren inklusive Beispielvorbahen in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege

Warengruppe	Verkaufsfläche		
	absolut in m ²	relativ in %	je Ew. in m ²
Nahrungs- und Genussmittel			
NVZ Düsseldorfer Straße	4.675	65%	0,63
NVZ Gruiten	700	10%	0,12
ZVB Innenstadt	1.825	25%	0,16
Gesamt	7.200	100%	0,29
Gesundheit und Körperpflege			
NVZ Düsseldorfer Straße	725	43%	0,10
NVZ Gruiten	75	4%	0,01
ZVB Innenstadt	900	53%	0,08
Gesamt	1.675	100%	0,07

Quelle: Berechnungen Junker + Kruse; durch Rundungen sind Abweichungen in den Summen möglich

Das bereits aktuell bestehende Ungleichgewicht würde sich durch die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelbetriebs (und eines Drogeriemarkts) im NVZ Düsseldorfer Straße weiter verstärken.

Die **Zentralität** des NVZ Düsseldorfer Straße würde sowohl in der **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als auch in der Warengruppe Gesundheit und Drogerie** auf deutlich mehr als 1,00 ansteigen²⁸; damit wäre per Saldo ein erheblicher Kaufkraftzufluss von außerhalb der zugeordneten Stadtbezirke erforderlich.

²⁸ Bei der überschlägigen Berechnung der Zentralitäten bei Realisierung des Beispielvorbahens wurden in den beiden Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege nur 90% von dessen Umsatz herangezogen, da in jedem Fall Umsatzumverteilungen gegen den Bestand innerhalb des NVZ Düsseldorfer Straße zu erwarten wären.

Tabelle 5: Umsatz, Kaufkraftvolumen und Zentralität der drei Zentren inklusive Beispielvorhaben in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege

Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel			
NVZ Düsseldorfer Straße	29,9	25,4	1,18
NVZ Gruiten	4,5	20,0	0,23
ZVB Innenstadt	10,4	39,8	0,26
Gesamt	44,8	85,3	0,53
Gesundheit und Körperpflege			
NVZ Düsseldorfer Straße	5,7	3,9	1,46
NVZ Gruiten	0,5	3,1	0,16
ZVB Innenstadt	5,7	6,1	0,94
Gesamt	11,9	13,0	0,91

Quelle: amtliche Bevölkerungsdaten der Stadt Haan; IFH Retail Consultants Köln 2024; Berechnungen Junker + Kruse; durch Rundungen sind Abweichungen in den Summen möglich

Bei Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelbetriebs und/ oder eines Drogeriemarkts würde das NVZ Düsseldorfer Straße entgegen seiner ihm im EHK zugeordneten Versorgungsfunktion demzufolge in deutlichem Maße Kaufkraft in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und/ oder Gesundheit und Körperpflege von außerhalb der umgebenden Stadtbezirke Haan-West und Unterhaan binden.

6 Fazit

Auf Grund des aktuell schon hohen Einzelhandelsbestands im NVZ Düsseldorf Straße in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel besteht im Standortgefüge der Stadt Haan, das im Wesentlichen durch den ZVB Innenstadt und die beiden NVZ Düsseldorf Straße und Gruiton geprägt wird, bereits ein deutliches Ungleichgewicht. Das im NVZ Düsseldorf Straße in dieser Warengruppe existierende Angebot, das insbesondere durch einen Supermarkt und zwei Lebensmitteldiscounter geprägt wird, stellt dabei per Saldo die Versorgung der beiden dem Zentrum zugeordneten Stadtbezirke Haan-West und Unterhaan sicher. Das NVZ gewährleistet somit die ihm im EHK 2013 zugeschriebene Versorgungsfunktion in dieser Warengruppe.

Bei Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelbetriebs wäre ein deutlicher Kaufkraftzufluss von außerhalb der beiden dem Zentrum zugeordneten Stadtbezirke erforderlich. Dies gilt auch für die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege bei Ansiedlung eines Drogeriemarkts.

Demzufolge wird - analog zum EHK von 2013 - empfohlen, das NVZ Düsseldorf Straße nicht räumlich weiter zu entwickeln und die bestehende Abgrenzung beizubehalten, zumal das Zentrum nach dem EHK Versorgungsfunktion primär im kurzfristigen Bedarfsbereich, d.h. in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zukommt und zur vollständigen Erfüllung dieser Funktion nur noch kleinteilige Angebotsstrukturen, beispielsweise eine Apotheke, erforderlich sind. Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe in den untersuchten Sortimentsbereichen wie z.B. im Bereich der ehemaligen Flächen der Firma Schwarze und Sohn und südlich des LIDL-Marktes sollte daher konsequent vermieden werden. Eine Neuabgrenzung des NVZ Düsseldorf Straße ist nicht erforderlich.