

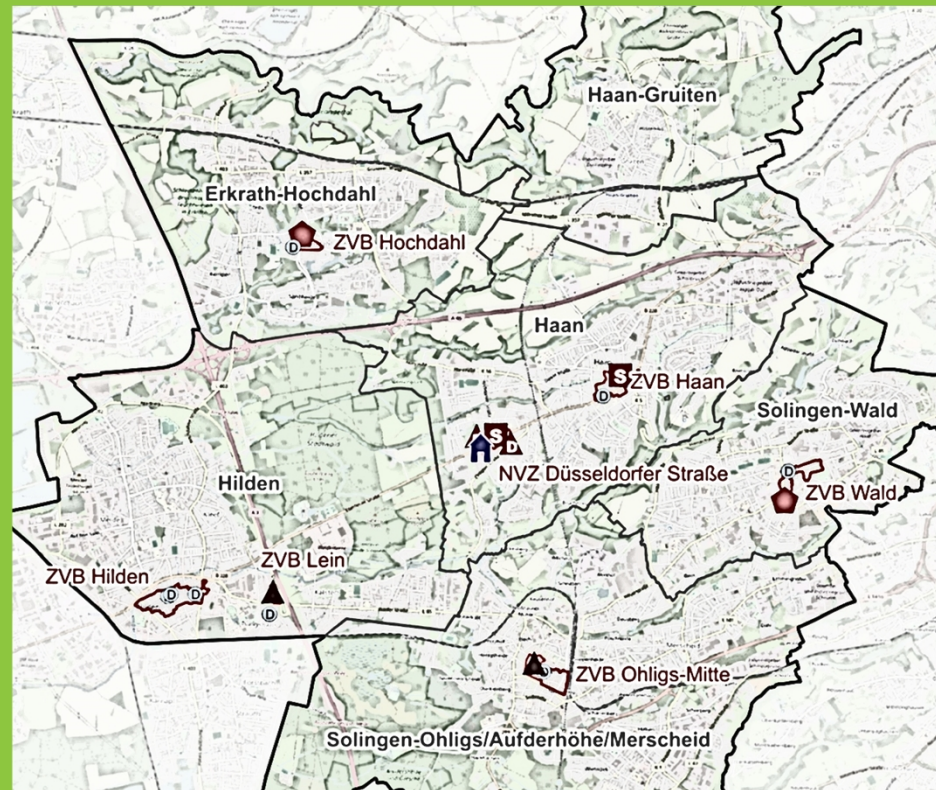
Modellrechnung und Bewertung möglicher schädlicher Auswirkungen i. S. v. § 34 (3) BauGB auf zentrale Versorgungsbereiche in Haan durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes im NVZ Düsseldorf Straße

Untersuchung im Auftrag der Stadt Haan

Stefan Kruse
Peter Helbig

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

Mai 2026



Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Aufgabenstellung	3
2. Methodische Vorgehensweise	5
3. Lage des Vorhabenstandorts	8
4. Vorhabenbeschreibung und erwarteter Umsatz des Vorhabens	10
5. Abgrenzung des Untersuchungsraums	11
6. Untersuchungsrelevante Nachfragesituation	13
7. Untersuchungsrelevante Angebotssituation	14
8. Potenzielle Auswirkungen des Vorhabens und Bewertung dieser	17
9. Potenzielle Auswirkungen des Vorhabens – Fazit	21

1. Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Im Zusammenhang mit einer angedachten Ansiedlung eines Drogeriemarktes am westlichen Rand des Nahversorgungszentrums Düsseldorfer Straße in Haan hat der Vorhabenträger im Rahmen des Antrags auf Bauvorbescheid u. a. ein Gutachten vorgelegt. Dieses bescheinigt, trotz festgestellter überdurchschnittlich hoher Umsatzumverteilungseffekte, die Nicht-Schädlichkeit der Ansiedlung.

Es bestehen jedoch Zweifel an der Plausibilität des Gutachtens, so dass die Stadt Haan das Büro Junker + Kruse mit einer Berechnung und Bewertung möglicher schädlicher Auswirkungen i. S. v. § 34 (3) BauGB beauftragt hat.

Grundlage für die Bewertungen und Einordnungen stellen die vorliegenden eigenen Erhebungen als auch die Daten aus dem Vorhabenträger-Gutachten von Dr. Lademann & Partner vom 26.03.2025 dar.

1. Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Folgende Fragestellungen stehen im Mittelpunkt der Untersuchung:

- Welchen Umsatz wird das Erweiterungsvorhaben voraussichtlich generieren?
- Wie stellt sich die lokale und regionale Nachfragesituation dar?
- Wie stellt sich die untersuchungsrelevante Versorgungs- und Konkurrenzsituation im Untersuchungsraum dar?
- Wie stellen sich die Bedeutung und Stabilität der untersuchungsrelevanten Angebotsstandorte – v. a. zentrale Versorgungsbereiche in Haan – im Einzugsgebiet des Vorhabens dar?
- Welche absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen – insbesondere für den ZVB Innenstadt Haan – wären mit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes im NVZ Düsseldorfer Straße verbunden?

Dabei werden Unterschiede zur Vorgehensweise und/oder zu den Ergebnissen des Vorhabenträger-Gutachtens aufgezeigt.

2. Methodische Vorgehensweise

Einzelhandelsbestand: Für die Stadt Haan Verwendung eigener Einzelhandelsdaten von 2024 inkl. Aktualisierung, für das sonstige Untersuchungsgebiet Verwendung der Daten aus dem Vorhabenträger-Gutachten.

Verkaufsflächendefinition: Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsprechung, insbesondere des Urteils des BVerwG – 4 C 10.04 vom 24.11.2005. Demnach ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums, Flächen für die Pfandrücknahme (soweit dem Kunden zugänglich), nicht für den Kunden zugängliche Thekenbereiche zur Auslage und zum Zerkleinern/ Abwiegen/Verpacken sowie Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

Nachfrageseite: Diese wird auf Basis von Bevölkerungsdaten sowie den sekundärstatistischen Daten (insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der IFH Retail Consultants, Köln) zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft für die Kommunen des Untersuchungsgebiets ermittelt und dargestellt. Dabei wird allein auf die untersuchungsrelevante Kaufkraft des stationären Einzelhandels abgestellt.

2. Methodische Vorgehensweise

Berechnung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen: Zentraler Bestandteil dieser Untersuchung ist es, die sich durch eine mögliche Umverteilung der Umsätze (bedingt durch sich ändernde Kaufkraftströme) ergebenden Wirkungsgrade möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen des Planvorhabens insbesondere auf den ZVB Innenstadt Haan zu untersuchen.

Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen hat sich der **Gravitationsansatz** bewährt. Dieser zeigt in einem Modell auf, wie sich durch die potenzielle Ansiedlung eines Drogeriemarktes im NVZ Düsseldorfer Straße sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge verändern würde, da hierdurch Umsätze und Kaufkraftströme von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.

Eingangswerte des Gravitationsmodells sind

- die vorhandenen untersuchungsrelevanten Verkaufsflächenangebote der Sortimentsgruppe Drogeriewaren nach Anbietern/Standorten,
- der sortimentsspezifische und summierte Umsatz der Anbieter/Standorte,
- die Widerstände (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die aus der Gesamtattraktivität der Anbieter/Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren,
- der zu erwartende Umsatz des geplanten Drogeriemarktes und
- die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum in der Sortimentsgruppe Drogeriewaren.

2. Methodische Vorgehensweise

Prognose möglicher städtebaulicher (Folge-)Wirkungen: Die Ermittlung der Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist bei der abschließenden Beurteilung allein nicht ausreichend. Der Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung ist als wesentlicher Indikator nicht identisch mit der Zumutbarkeitsschwelle, sondern Anlass, den Kaufkraftabfluss zu bewerten.

Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle, wenn ein Umschlagen von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht. Eine **städtebaulich relevante Umsatzumverteilung** liegt z. B. dann vor, wenn durch Geschäftsaufgaben die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist bzw. Ladenleerstände zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebots sowie zu abnehmender Frequenz, zu Niveauabsenkung und damit zu einer **Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit** des jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereichs führt.

Ein einschlägiges Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der **Funktionsstörung** eines zentralen Versorgungsbereichs als Herbeiführung eines Zustands der Unausgewogenheit, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann

3. Lage des Vorhabenstandorts

- § Das Vorhabenareal befindet sich am Standort Düsseldorfer Straße 86 im südwestlichen Stadtgebiet von Haan. Es ist aktuell von leerstehenden Gewerbeeinheiten geprägt.
- § Unmittelbar nördlich grenzt ein Einzelhandelsstandort mit einem Lidl-Discounter und einem Trinkgut-Getränkemarkt an.
- § Östlich befinden sich dichte Wohnstrukturen sowie Einzelhandelsbetriebe, u.a. ein Rewe-Supermarkt und ein Aldi-Lebensmitteldiscounter.
- § Westlich grenzen ein gemischt genutztes Quartier und in der Folge ein zusammenhängendes Wohngebiet an.
- § Südlich befinden sich gewerbliche Nutzungen, darunter auch ein Jysk-Möbelmarkt, und einzelne Wohnnutzungen.
- § **Das Vorhabenareal befindet sich, wie auch die o.g. Einzelhandelsbetriebe, im abgegrenzten NVZ Düsseldorfer Straße.**



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Grundlage von Datenerhebung Junker + Kruse 2024;
Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0 (www.openstreetmap.org/copyright)

3. Lage des Vorhabenstandorts

- § Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenareals erfolgt im Wesentlichen über die Düsseldorfer Straße (= Bundesstraße B 228). Diese verläuft von Süd-Ost nach Nord-West durch das Stadtgebiet von Haan und stellt eine bedeutende Verkehrsachse dar.
- § Die beidseitig entlang der Düsseldorfer Straße verlaufenden Gehwege binden das Vorhabenareal fußläufig an und sind auch für Radfahrende freigegeben. Ein separat ausgewiesener Radweg existiert im Bereich des Vorhabenareals nicht.
- § Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Bushaltstelle „Am Schlagbaum“ an der Düsseldorfer Straße bzw. an der Hochdahler Straße etwa 250 Meter nordöstlich des Vorhabenareals gegeben.
- § **Hinsichtlich der Bewertung des Vorhabenstandortes ergeben sich keine Abweichungen zu den Ausführungen des Vorhabenträger-Gutachtens.**

4. Vorhabenbeschreibung und erwarteter Umsatz des Vorhabens

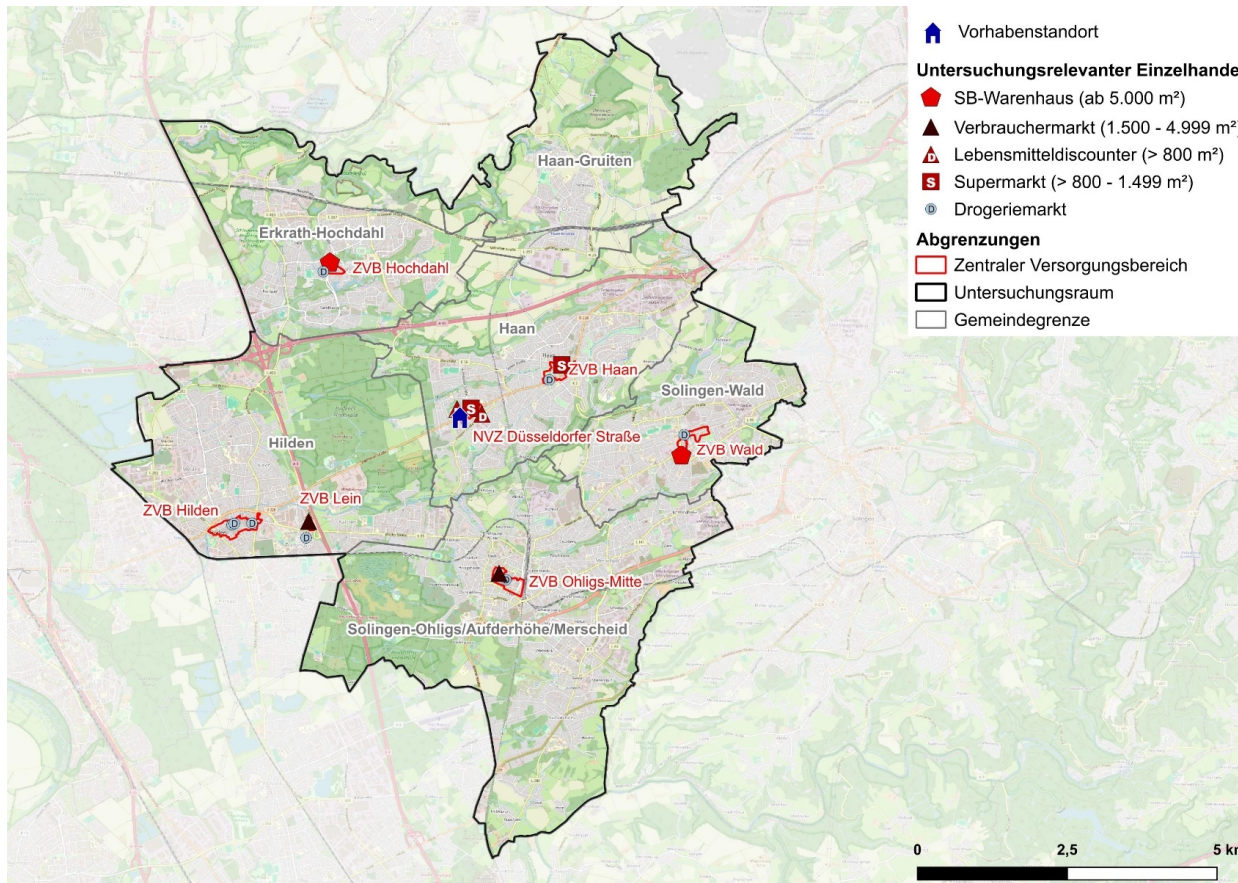
- § Für den am Vorhabenareal beabsichtigten Drogeriemarkt ist eine Verkaufsfläche von 756 m² geplant.
- § Als Betreiber ist die Fa. Rossmann vorgesehen.
- § Auf das Kernsortiment Drogeriewaren entfallen bei einem Rossmann-Drogeriemarkt dieser Größe nach Erhebungen vergleichbarer Einzelhandelsbetriebe rund 64 % der Gesamtverkaufsfläche. Dies bedeutet für das Vorhaben eine Verkaufsfläche von rund 484 m² im Kernsortiment Drogeriewaren.
- § Die Flächenleistung für den beabsichtigten Drogeriemarkt wird mit 6.861 Euro pro m² Verkaufsfläche angesetzt. Dies entspricht der durchschnittlichen Flächenleistung von Drogeriemärkten der Fa. Rossmann nach RETAIL REAL ESTATE REPORT GERMANY, 19. Ausgabe 2025/26 der Hahn Gruppe. Eine geringere Flächenleistung würde nicht dem in Verträglichkeitsuntersuchungen erforderlichen realitätsnahen Worst-Case-Szenario entsprechen.
- § Auf dieser Basis errechnet sich für das Planvorhaben im Kernsortiment Drogeriewaren ein Umsatz von rund 3,3 Mio. Euro.

- § **Hinsichtlich der Bewertung des Vorhabens wird gegenüber dem Vorhabenträger-Gutachten ein höherer Verkaufsflächenanteil im Kernsortiment Drogeriewaren angesetzt (rund 64 % anstatt rund 48 %).**
- § **Demzufolge liegt auch der untersuchungsrelevante Umsatz in diesem Sortiment mit rund 3,3 Mio. Euro höher als im Vorhabenträger-Gutachten mit rund 2,5 Mio. Euro.**
- § **Die angesetzte Flächenleistung des Vorhabenträger-Gutachtens ist mit rund 6.800 bis 6.900 Euro je m² Verkaufsfläche nahezu identisch.**

5. Abgrenzung des Untersuchungsraums

- § Die Abgrenzung des Untersuchungsraums dient als Grundlage zur Analyse der Wettbewerbssituation sowie zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Vorhabens. Dabei kann das potenzielle Einzugsgebiet eines Vorhabens nur ein theoretisches Konstrukt darstellen, da keine aktuellen empirischen Untersuchungen zu tatsächlichen Kundenströmen vorliegen.
- § Zwar ist die Nachfrage nach kurzfristigen Waren, wie z. B. Drogeriewaren, von einer steigenden Mobilität gekennzeichnet, aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten jedoch üblicherweise möglichst in der Nähe des Wohnorts getätigt.
- § **Vor diesem Hintergrund wird der Untersuchungsraum des Vorhabeträger-Gutachtens übernommen – ausgenommen dem in der Stadt Wuppertal gelegenen ZVB Vohwinkel: Dieser Standortbereich liegt knapp 20 Pkw-Minuten vom Vorhabenstandort entfernt, während die sonstigen im Vorhabenträger-Gutachten enthaltenen Untersuchungsstandorte außerhalb der Stadt Haan sich in einer Entfernung von bis zu 12 Pkw-Minuten zum Vorhabenstandort befinden.**
- § Der Untersuchungsraum umfasst somit den westlichen und mittleren Teil der Kernstadt von Haan inklusive dem ZVB Innenstadt Haan und die ZVBs Hochdahl (Stadt Erkrath), Innenstadt und Lein (Stadt Hilden) sowie Ohligs-Mitte und Wald (Stadt Solingen).
- § Die Nichtberücksichtigung des nördlich der A 46 gelegenen Haaner Stadtteils Gruiten als Angebotsstandort inklusive dem dort befindlichen NVZ ist aufgrund der Trennwirkung der A 46 und des Fehlens eines Drogeriemarktes sowie auch eines großen Lebensmittelbetriebs (Verbrauchermarkt, SB-Warenhaus) im NVZ Gruiten plausibel.

5. Abgrenzung des Untersuchungsraums



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Grundlage von Datenerhebung Junker + Kruse 2024 und Gutachten Lademann & Partner 2025;
Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0 (www.openstreetmap.org/copyright)

6. Untersuchungsrelevante Nachfragesituation

- § Zur Ermittlung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sind neben den Angebotsstrukturen auch die Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung.
- § Das gewichtete einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau beträgt nach IFH Retail Consultants, Köln in Haan 113,85, womit der Wert deutlich über dem Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) liegt. Die Kennziffern der weiteren Kommunen des Untersuchungsraums fallen mit 105,67 für Erkrath, 104,88 für Hilden und 98,99 für Solingen geringer aus.
- § Die statistische einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft (bezogen auf den stationären Einzelhandel) in der projektrelevanten Sortimentsgruppe Drogeriewaren beträgt in Haan 356 Euro. In den weiteren Kommunen des Untersuchungsgebiets liegen die entsprechenden Werte bei 285 Euro (Solingen) bis 318 Euro (Erkrath).
- § Auf Basis der Einwohnerzahlen lässt sich daraus das sortiments-spezifische Kaufkraftvolumen in der projektrelevanten Sortimentsgruppe ermitteln. Für die etwa 160.000 Einwohner im Untersuchungsraum ergibt sich ein Kaufkraftvolumen von rund 49,8 Mio. Euro in der Sortimentsgruppe Drogeriewaren.

Teil des Untersuchungsraums	Einwohner (auf 25 gerundet)	EH-relevante Kaufkraftkennziffer	EH-relevantes Kaufkraftvolumen des stationären Einzelhandels (in Mio. Euro.) Drogeriewaren
Haan – Kernstadt	24.475	113,85	8,7
Haan – Gruiten	5.450	113,85	1,9
Erkrath – Hochdahl	26.525	105,67	8,4
Hilden – Nord	18.950	104,88	5,9
Hilden – Innenstadt	11.650	104,88	3,7
Hilden – Ost/Stadtwald	6.175	104,88	1,9
Solingen – Ohligs/Auf der Höhe/Merscheid	42.575	98,99	12,2
Solingen – Wald	24.675	98,99	7,0
Gesamt	160.475		49,8

7. Untersuchungsrelevante Angebotssituation – Stadt Haan

Die nachstehenden Verkaufsflächen entstammen eigenen Erhebungen. Zur Umsatzberechnung wurden neben den Verkaufsflächen bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte für einzelne Branchen, Betriebsformen und Betreiber angesetzt sowie die konkrete Situation vor Ort und eigene Erfahrungswerte mitberücksichtigt.

- § In der Stadt Haan – soweit dem Untersuchungsgebiet auf Angebotsseite angehörend – sind 9 Einzelhandelsbetriebe mit einem signifikanten Angebot in der Sortimentsgruppe Drogeriewaren von insgesamt rund 935 m² Verkaufsfläche erfasst. Davon befinden sich 6 Betriebe mit rund 645 m² sortimentsgruppenspezifischer Verkaufsfläche im ZVB Innenstadt, darunter der einzige im Stadtgebiet Haan ansässige Drogeriemarkt. Die weiteren 3 Betriebe mit insgesamt rund 290 m² Verkaufsfläche in der Sortimentsgruppe Drogeriewaren sind im NVZ Düsseldorf Straße angesiedelt.
- § **Gegenüber dem Vorhabenträger-Gutachten ist die für das untersuchungsrelevante Stadtgebiet von Haan festgestellte Verkaufsfläche in der Sortimentsgruppe Drogeriewaren um rund 35 m² (geringfügig) größer, wobei für den ZVB Innenstadt 45 m² Verkaufsfläche weniger und für das NVZ Düsseldorf Straße 80 m² Verkaufsfläche mehr verzeichnet wurden.**
- § Der Umsatz in der Sortimentsgruppe Drogeriewaren innerhalb der Stadt Haan – wiederum soweit dem Untersuchungsgebiet auf Angebotsseite angehörend – beträgt rund 8,5 Mio. Euro. Davon entfallen rund 5,3 Mio. Euro auf den ZVB Innenstadt und rund 3,2 Mio. Euro auf das NVZ Düsseldorf Straße.
- § **Gegenüber dem Vorhabenträger-Gutachten ist der für das untersuchungsrelevante Stadtgebiet von Haan ermittelte Umsatz in der Sortimentsgruppe Drogeriewaren um rund 1,3 Mio. Euro größer, wobei für den ZVB Innenstadt 0,6 Mio. weniger und für das NVZ Düsseldorf Straße 1,9 Mio. Euro mehr verzeichnet wurden.**

7. Untersuchungsrelevante Angebotssituation – außerhalb der Stadt Haan

Die Angebotsstandorte und Verkaufsflächen für die im Untersuchungsgebiet liegenden ZVB in den Städten Erkrath, Hilden und Solingen wurden dem Vorhabenträger-Gutachten entnommen. Zur Umsatzberechnung wurden neben den Verkaufsflächen bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte für einzelne Branchen, Betriebsformen und Betreiber angesetzt sowie die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt.

- § Im **ZVB Hochdahl** (Stadt Erkrath) befinden sich 2 untersuchungsrelevante Betriebe – je ein Drogeriemarkt bzw. Verbrauchermarkt – mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 730 m² in der Sortimentsgruppe Drogeriewaren, für die ein Umsatz von rund 5,7 Mio. Euro ermittelt wurde. Dieser liegt rund 1,3 Mio. Euro über dem des Vorhabenträger-Gutachtens.
- § Im **ZVB Innenstadt Hilden** (Stadt Hilden) sind 3 Drogeriemarkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 1.900 m² in der Sortimentsgruppe Drogeriewaren ansässig. Für diese wurde ein sortimentsgruppenspezifischer Umsatz von rund 13,3 Mio. Euro errechnet. Dies sind rund 2,2 Mio. Euro mehr als im Vorhabenträger-Gutachten.
- § Im **ZVB Lein** (Stadt Hilden) sind 2 untersuchungsrelevante Betriebe – je ein Drogeriemarkt bzw. Verbrauchermarkt – mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 590 m² in der Sortimentsgruppe Drogeriewaren angesiedelt, für die ein Umsatz von rund 5,3 Mio. Euro ermittelt wurde. Dieser beträgt rund 0,9 Mio. Euro mehr als im Vorhabenträger-Gutachten.
- § Im **ZVB Ohligs-Mitte** (Stadt Solingen) sind 2 untersuchungsrelevante Betriebe – je ein Drogeriemarkt bzw. Verbrauchermarkt – mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 590 m² in der Sortimentsgruppe Drogeriewaren ansässig. Für diese wurde ein sortimentsgruppenspezifischer Umsatz von rund 5,1 Mio. Euro und somit rund 0,7 Mio. Euro mehr als im Vorhabenträger-Gutachten errechnet.
- § Im **ZVB Wald** (Stadt Solingen) befinden sich 2 untersuchungsrelevante Betriebe – je ein Drogeriemarkt bzw. SB-Warenhaus – mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 690 m² in der Sortimentsgruppe Drogeriewaren, für die ein Umsatz von rund 6,0 Mio. Euro ermittelt wurde. Dieser liegt rund 1,4 Mio. Euro über dem des Vorhabenträger-Gutachtens.

7. Untersuchungsrelevante Angebotssituation – Übersicht

Angebotsstandort	Stadt	Junker + Kruse		Vorhabenträger-Gutachten	
		Verkaufsfläche Drogeriewaren (gerundet auf 5 m²)	Umsatz Drogeriewaren (in Mio. Euro)	Verkaufsfläche Drogeriewaren (in m²)	Umsatz Drogeriewaren (in Mio. Euro)
ZVB Innenstadt	Haan	645	5,3	690	5,9
NVZ Düsseldorfer Straße	Haan	290	3,2	210	1,3
ZVB Erkrath	Erkrath	730	5,7	730	4,4
ZVB Innenstadt	Hilden	1.900	13,3	1.900	11,1
ZVB Lein	Hilden	590	5,2	590	4,4
ZVB Ohligs-Mitte	Solingen	590	5,1	590	4,4
ZVB Wald	Solingen	690	6,0	690	4,6

Die von Junker + Kruse für die einzelnen Angebotsstandorte errechneten Umsätze liegen aufgrund höher angesetzter Flächenleistungen durchgängig über denen des Vorhabenträger-Gutachtens.

8. Potenzielle Auswirkungen des Vorhabens und Bewertung dieser

- § Als **umverteilungsrelevantes Umsatzvolumen** wird im Folgenden der durch das Vorhaben zu erwartende Umsatz in der Warengruppe Drogeriewaren berücksichtigt, da dieser für die Beurteilung möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Angebotsstandorte im Untersuchungsraum entscheidend ist. Umverteilungsrelevant sind dementsprechend der Umsatz des Vorhabens, der in der Sortimentsgruppe Drogeriewaren generiert wird. Dieser beträgt **rund 3,3 Mio. Euro und damit – aufgrund einer höher veranschlagten Verkaufsfläche in der Sortimentsgruppe Drogeriewaren – deutlich mehr als der im Vorhabenträger-Gutachten prognostizierte sortimentsgruppenspezifische Umsatz von rund 2,5 Mio. Euro.**
- § Aufgrund der hohen Distanzempfindlichkeit der Warengruppe Drogeriewaren ist davon auszugehen, dass der weitaus überwiegende Anteil des potenziellen Vorhabenumsatzes innerhalb des Untersuchungsraums umverteilungswirksam ist. So werden – analog zum Vorhabenträger-Gutachten – **nur 5 % Umsatzanteil als Streuumsatz** für Kunden von außerhalb des Untersuchungsraums angesetzt. Dieser Streuumsatz von **rund 0,15 Mio. Euro** wird an einer Vielzahl von Standorten wirksam, sodass Umverteilungen an einzelnen Standorten dort rechnerisch nicht nachweisbar sind.
- § Letztlich werden 95 % des erwarteten Mehrumsatzes in der Warengruppe Drogeriewaren in das Gravitationsmodell eingestellt. **Der umverteilungsrelevante Umsatz liegt demzufolge bei rund 3,2 Mio. Euro und damit deutlich über dem im Vorhabenträger-Gutachten angesetzten umverteilungswirksamen Umsatz von rund 2,3 Mio. Euro.** Dieser Eingangswert fließt in die Berechnungen ein.
- § Die ermittelten Umsatzumverteilungen sind nicht per se als negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO einzustufen, sondern vielmehr sind neben der rein quantitativen Einordnung des Vorhabens vor allem seine **konkreten Auswirkungen auf die Angebotsstandorte** näher zu betrachten.

8. Potenzielle Auswirkungen des Vorhabens und Bewertung dieser

§ Die relative Umsatzumverteilung gegen den ZVB Innenstadt Haan stellt mit rund 18 % den mit Abstand größten Wert unter den Angebotsstandorten dar und weist ein vergleichbares Niveau mit dem entsprechenden Wert des Vorhabenträger-Gutachtens auf.

§ Für den Angebotsstandort NVZ Düsseldorf Straße wurde keine Umverteilung angesetzt, da das Vorhaben in diesem realisiert werden soll und dadurch eine höhere Gesamtattraktivität für den NVZ zu erwarten ist, zumal dort aktuell kein Drogeriemarkt existiert.

Angebotsstandort	Stadt	prognostizierte Umsatzumverteilung Junker + Kruse		prognostizierte Umsatzumverteilung Vorhabenträger-Gutachten
		absolut (in Mio. Euro)	relativ	relativ
ZVB Innenstadt	Haan	1,0	18%	16%
ZVB Erkrath	Erkrath	0,3	6%	3%
ZVB Innenstadt	Hilden	0,7	5%	4%
ZVB Lein	Hilden	0,4	8%	4%
ZVB Ohligs-Mitte	Solingen	0,4	8%	4%
ZVB Wald	Solingen	0,4	6%	4%

§ Die relativen Umsatzumverteilungen gegen die Angebotsstandorte außerhalb der Stadt Haan liegen deutlich über denjenigen des Vorhabenträger-Gutachtens, jedoch signifikant unter der 10 %-Schwelle, die einen Anhaltswert für potenzielle städtebauliche Auswirkungen darstellt. Derartige Auswirkungen sind dort – und auch an sonstigen Angebotsstandorten außerhalb der Stadt Haan – nicht zu erwarten. Die höheren relativen Umverteilungen sind im Übrigen auf die Nichtberücksichtigung der Angebote des ZVB Vohwinkel und des NVZ Düsseldorf Straße sowie auf den höheren umverteilungswirksamen Planumsatz zurückzuführen.

8. Potenzielle Auswirkungen des Vorhabens und Bewertung dieser

- § Die relative Umsatzumverteilung von rund 18 % gegen den ZVB Innenstadt Haan liegt deutlich über dem 10 %-Schwellenwert, der einen Anhaltswert für städtebauliche Auswirkungen bildet.
- § Dass das Planvorhaben bezogen auf die Sortimentsgruppe Drogeriewaren auch nach außerhalb der Stadt Haan abfließende Kaufkraft binden würde, wie im Vorhabenträger-Gutachten ausgeführt wird, ist unbestritten und wird durch die von Junker + Kruse ermittelten absoluten und relativen Umsatzumverteilungen bestätigt. Allerdings wird – auch im Vorhabenträger-Gutachten – ebenfalls deutlich, dass ein deutlicher Teil des Vorhabenumsatzes durch Umverteilung gegen den ZVB Innenstadt Haan erzielt wird.
- § Nach dem Vorhabenträger-Gutachten soll der im ZVB Innenstadt Haan ansässige dm-Drogeriemarkt als einziger Drogeriemarkt im Stadtgebiet Haan eine deutlich überdurchschnittliche Flächenleistung aufweisen. Dies wird aus der durchschnittlichen Flächenleistung von rund 8.550 Euro je m² Verkaufsfläche für den ZVB Innenstadt Haan des Vorhabenträger-Gutachtens nicht ersichtlich: Diese entspricht in etwa der durchschnittlichen Flächenleistung von dm-Drogeriemärkten nach dem RETAIL REAL ESTATE REPORT GERMANY, 19. Ausgabe 2024/25 bzw. 20. Ausgabe 2025/26 der Hahn-Gruppe, gleichwohl der dm-Drogeriemarkt das im ZVB Innenstadt Haan existierende Angebot in der Sortimentsgruppe Drogeriewaren in hohem Maße prägt.

8. Potenzielle Auswirkungen des Vorhabens und Bewertung dieser

- § Der dm-Drogeriemarkt wäre zudem in einem höheren Maße als die weiteren im ZVB Innenstadt Haan ansässigen Einzelhandelsbetriebe mit Angebot in der Sortimentsgruppe Drogeriewaren von einem Drogeriemarkt am Vorhabenstandort betroffen, da er die gleiche Betriebsform und eine weitestgehend vergleichbare Angebotsstruktur aufweisen würde.
- § Der dm-Drogeriemarkt weist im Vergleich zum Planvorhaben deutliche Standortnachteile, z.B. hinsichtlich Kundenstellplätzen und Verkaufsfläche, auf und ist somit in besonderem Maße sensibel bei Veränderungen der Angebotsstrukturen in seinem Kernsortiment Drogeriewaren im näheren Umfeld.

9. Potenzielle Auswirkungen des Vorhabens - Fazit

- § Vor dem Hintergrund der ermittelten, hohen relativen Umsatzumverteilungen von rund 18 % durch den im NVZ Düsseldorfer Straße beabsichtigten Drogeriemarkt gegen den Bestand im ZVB Innenstadt Haan sowie der beschriebenen Standortnachteile des dm-Drogeriemarktes sind Auswirkungen, d.h. die Schließung des dort aktuell ansässigen dm-Drogeriemarktes – entgegen der Aussage des Vorhabenträger-Gutachtens – mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten.
- § Schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 (3) BauGB sind bei einer Schließung des dm-Drogeriemarktes für den ZVB Innenstadt Haan jedoch nicht gegeben, da die zentralörtliche (Versorgungs-)Funktion des ZVB Innenstadt an sich nicht gefährdet ist und das zentrenprägende Sortiment Drogeriewaren nicht zur Gänze wegfallen würde, sondern durch andere Betriebe (Apotheken, Parfümerie, Rewe-Vollsortimenter) weiterhin angeboten wird.
- § Die bei Realisierung des Planvorhabens zu erwartende Schließung des dm-Drogeriemarktes würde dennoch den Wegfall eines bedeutenden Anbieters der ZVB Innenstadt Haan darstellen und das Angebot des ZVB Innenstadt Haan im Sortiment Drogeriewaren deutlich verschlechtern.
- § Zudem stellt der dm-Drogeriemarkt innerhalb des ZVB Innenstadt Haan einen wichtigen Frequenzbringer für sein Standortumfeld im Bereich des Neuen Marktes dar; dieser Bereich weist zudem bereits funktionale Schwächen auf.
- § **Aufgrund der Bedeutung des dm-Drogeriemarktes für die Angebotsstruktur des ZVB Innenstadt Haan insgesamt und seiner hohen Frequenzbringerfunktion für einen Teilbereich dieser wird empfohlen, das Planvorhaben nicht zu realisieren.**