

Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsuntersuchung

für die Verlagerung und Erweiterung eines
Lebensmittelmarktes in Ratingen
(Nahversorgungszentrum Ost)

Verfasser:

Dipl.-Ing. Ralf M. Beckmann
Dipl.-Ing. Christina Linnhoff

Dortmund, 25. Juni 2010

Im Auftrag von:

**Edeka Rhein Ruhr,
Moers**

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR
Huckarder Str. 12
44147 Dortmund

Tel. 0 231. 8 62 68 90
Fax. 0 231. 8 62 68 91
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
1 Anlass und Untersuchungsziel	1
2 Methodik	2
3 Vorhabenstandort	5
4 Markt- und Standortanalyse	7
4.1 Untersuchungsrelevante Sortimentsgruppen	7
4.2 Wettbewerbssituation und Untersuchungsraum	7
4.3 Angebotsanalyse	11
4.4 Nachfrageanalyse	13
4.5 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstruktur im Untersuchungsraum	16
4.5.1 Innenstadtzentrum	16
4.5.2 Nebenzentrum Ost	18
4.5.3 Nebenzentrum West	19
4.5.4 Nahversorgungszentrum Hösel	21
4.6 Zusammenfassende Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	23
5 Projektdaten	24
6 Auswirkungsanalyse	29
6.1 Relevante landes- und kommunalplanerische Rahmenbedingungen	29
6.1.1 LEPro NRW	29
6.1.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen	29
6.2 Relation des Nahversorgungszentrums Ost zu anderen zentralen Versorgungsbereichen in Ratingen	30
6.3 Versorgungsfunktion des NVZ Ost	32
6.4 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen – Absatzwirtschaftliche Einordnung	33
6.5 Städtebauliche Einordnung der Auswirkungen der geplanten Lebensmittelmarkt-Verlagerung und Erweiterung	34
7 Zusammenfassung und Empfehlungen	37
Anhang	I
Kartenverzeichnis	I
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	I
Literatur und sonstige Quellen	III

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
B	.....	Bundesstraße
BAB	.....	Bundesautobahn
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
bspw.	.....	beispielsweise
bzw.	.....	beziehungsweise
d. h.	.....	dass heißt
EW	.....	Einwohner
ggf.	.....	gegebenenfalls
HZ	.....	Hauptzentrum
i. d. R.	.....	in der Regel
i. H. v.	.....	in Höhe von
inkl.	.....	inklusive
i. S. v.	.....	im Sinne von
L	.....	Landesstraße
LEPro NRW	.....	Landesentwicklungsprogramm NRW
m	.....	Meter
m ²	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
MIV	.....	motorisierter Individualverkehr
NuG	.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVS	.....	Nahversorgungsstandort
NVZ	.....	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
rd.	.....	rund
S.	.....	Seite
s.	.....	siehe
u. a.	.....	unter anderem
v. a.	.....	vor allem
VG	.....	Verwaltungsgericht
VGH	.....	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	.....	vergleiche
v. H.	.....	von Hundert
VKF	.....	Verkaufsfläche
VV	.....	Verwaltungsvorschrift
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil

1 Anlass und Untersuchungsziel

Die EDEKA Rhein-Ruhr, Moers beabsichtigt den vorhandenen Lebensmittelmarkt innerhalb des Nahversorgungszentrums Ratingen Ost zu verlagern und zu erweitern (von rd. 1.200 m² auf 2.500 m² VKF). Es gibt ein Interesse seitens der Stadt Ratingen, die Verlagerungsoption am in Rede stehenden Standort aufbauend auf den Aussagen des Einzelhandelskonzepts zu prüfen.

Zur Klärung der Frage der Verträglichkeit hinsichtlich des § 11 Abs. 3 BauNVO, des kommunalen Einzelhandelskonzepts, des Einzelhandelserlasses NRW sowie der landesplanerischen Regelungsinhalte des § 24a LEPro NRW¹ sind folgende wesentlichen Aspekte relevant:

- Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Analyseergebnisse.
- Berücksichtigung finden im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse aktuelle Entwicklungen, wie die Marktaufgabe des Kaisers und eines türkischen Lebensmittelhändlers in der Innenstadt, inkl. der Bewertung der Bedeutung für die Nahversorgung im Standortumfeld des Planvorhabens.
- Zu berücksichtigen ist ebenfalls der Verlagerungsaspekt unter Beachtung von Nutzungsoptionen sowie des bestehenden Baurechts des Bestandmarktes. Auch die avisierte die Substitution eines Getränkefachmarktes auf dem Maschinenfabrikgelände ist von Relevanz für die Berechnungen/ Bewertungen.

Ergebnis ist eine fachgutachterliche Empfehlung zur im Kontext der Entwicklungsziele des Einzelhandelskonzeptes städtebaulich und funktional verträglichen Einzelhandelsentwicklung auf der Planfläche.

¹ Die im Juni 2007 beschlossene Änderung des Landesentwicklungsprogramms NRW enthielt im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtende Ziele (§ 24 a LEPro NRW) an Lage und Dimensionierung von SO- oder kerngebietspflichtigen Einzelhandelsvorhaben. Mit den Urteilen zum EOC Ochtrup (vgl. VerFGH NRW, Urteil 18/08 vom 26.08.2009 sowie OVG NRW, Urteil 10 A 1676/08 vom 30.09.2009) wurde die Zielqualität dieser Regelungen aufgehoben; demzufolge sollten die aktuellen Inhalte des § 24 a bis zu einer etwaigen Neufassung des LEPro NRW nunmehr von den Kommunen als sog. Grundsatz der Raumordnung im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

2 Methodik

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

Einzelhandelsbestandserhebung

Auf Basis der im Rahmen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ratingen vorhandenen Datengrundlage (Erfassung durch Stadt + Handel in 2007) wurden die im Sinne der Untersuchungsfragestellung relevanten Sortimente von Stadt + Handel hinsichtlich ihrer Aktualität überprüft.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz)

Aufbauend auf der vorliegenden Datengrundlage zum Einzelhandelsbestand und der Aktualisierung der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen erfolgt eine Umsatzschätzung anhand der branchen- und betriebsüblichen Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, laufende Auswertung LM-Zeitung) der einzelnen Betriebe und Sortimente unter Berücksichtigung der sortimentsspezifische Verkaufsflächenaufteilung sowie der konkreten Standortrahmenbedingungen vor Ort.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen BBE-Kaufkraftkennziffern² aus dem Jahr 2008 für die Stadt Ratingen und auf von der Kommune veröffentlichten Einwohnerzahlen (Stand: 31.12.2009).

Städtebauliche Analyse

Für die untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche in Ratingen wird auf die durch Stadt + Handel im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ratingen erstellten städtebaulichen Analysen zurückgegriffen. Stärken und Schwächen der zentralen Versorgungsbereiche werden ebenso herausgestellt wie die Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und die städtebauliche Struktur. Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der Zentren und Nahversorgungsstrukturen durch das Vorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Einordnung (Umsatzumverteilungen)

Die Quantifizierung der durch das Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein zentraler Analyseschritt des Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesen wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resul-

² Kaufkraftkennziffern BBE Köln 2008.

tierenden Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen der Stadt Ratingen zulässt.

Als wichtige Eingangsgröße hierfür dient das Soll-Umsatzvolumen als absatzwirtschaftliches Volumen des geplanten Vorhabens, wie eingangs genannt. Dieses wurde für die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes der Firma Edeka in plausibel erreichbaren Umsatzspannen anhand von spezifizierten Kennwerten der Handelsforschungsinstitute und standortspezifischen Rahmenbedingungen für das Planvorhaben ermittelt. Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt demnach anhand von Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird – auch mit Blick auf die Rechtsprechung – eine fundierte Abwägungsgrundlage geschaffen.

Eingangswerte in die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens gemäß den vorstehenden Erläuterungen:

- Verkaufsflächen nach Sortimentsgruppen, Anbietern und Standorten;
- Spezifische Flächenproduktivitäten nach Sortimentsgruppen, Anbietern und Standorten;
- Sortimentsgruppenspezifische und summierte Umsatzzahlen der Anbieter und Standorte;
- Distanz und Raumwiderstände zwischen den Nachfrage- und Angebotsstandorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter/ Standorte (Kopplungsmöglichkeiten etc.) und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren/ Standortqualitätsgewichtung;
- Der zu erwartende Umsatz des Planvorhabens in realistischen Spannweiten;
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraft für die relevanten Sortimentsgruppen in der Stadt Ratingen.

Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Verkaufsflächenausstattung, verkehrlichen Erreichbarkeit, Entfernung zum Vorhabenstandort und der Kopplungswirkungen nach Einzelhandels- und Dienstleistungsgesichtspunkten sowie die Wettbewerbsrelevanz („Systemähnlichkeit“) der Anbieter und Angebotsstandorte zueinander.

Diese Kennwerte werden – jeweils nach Sortimentsgruppen und Standorten differenziert – aufbereitet und in ein gravitationsbasiertes absatzwirtschaftliches Berechnungsmodell eingestellt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtung

tungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Sie wird im großräumigen Kontext, jedoch auch im Einzelfall, bei deutlich über 10 % liegen. Notwendig zur Abwägung ist die Darstellung der branchen- bzw. sortimentsgruppenspezifischen Umsatzumverteilung.

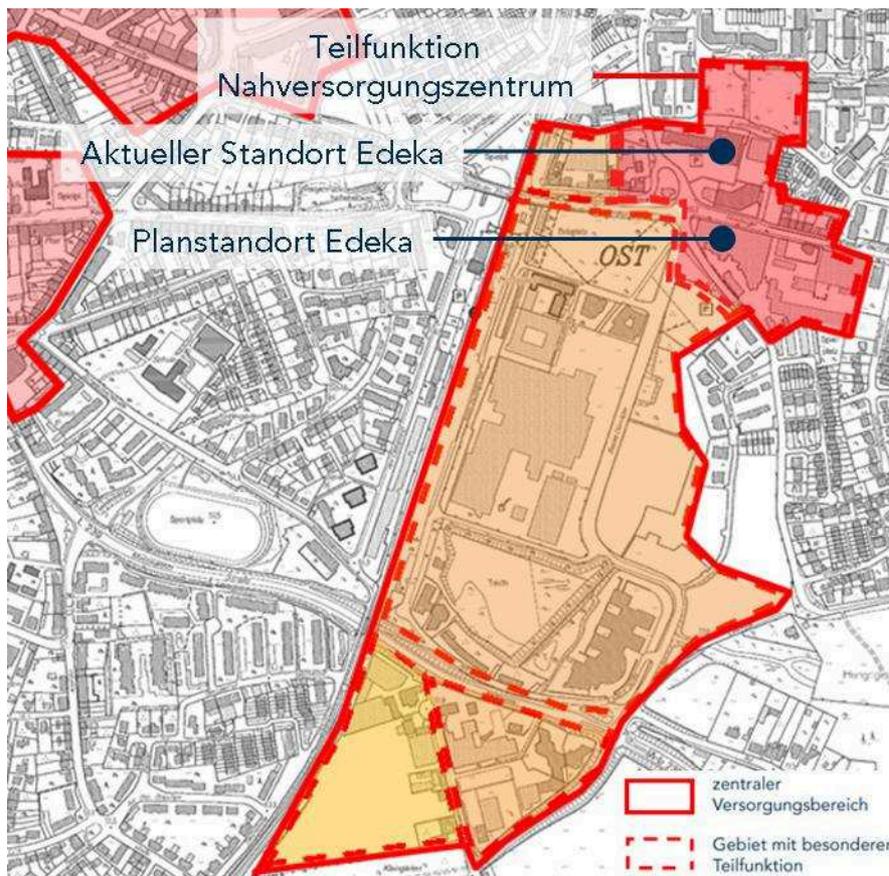
Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens

Die durch das Vorhaben branchenspezifisch zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die wettbewerbsrelevanten Betriebe nach städtebaulichen Lagen differenziert aufbereitet. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche sowie für die relevanten Standorte sonstiger städtebaulicher Lagen im potenziellen Einzugsbereich jeweils in Spannweiten dargestellt und mit den bewerteten Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft. Dadurch werden die Auswirkungen anhand spezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen worst case.

3 Vorhabenstandort

Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtteil Ratingen-Ost an der Homberger Straße. Er liegt innerhalb des im Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen ausgewiesenen Nebenzentrums Ost, welches in verschiedene Gebiete mit besonderer Teilfunktion unterteilt ist. Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des nördlichen Teilbereiches mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums.

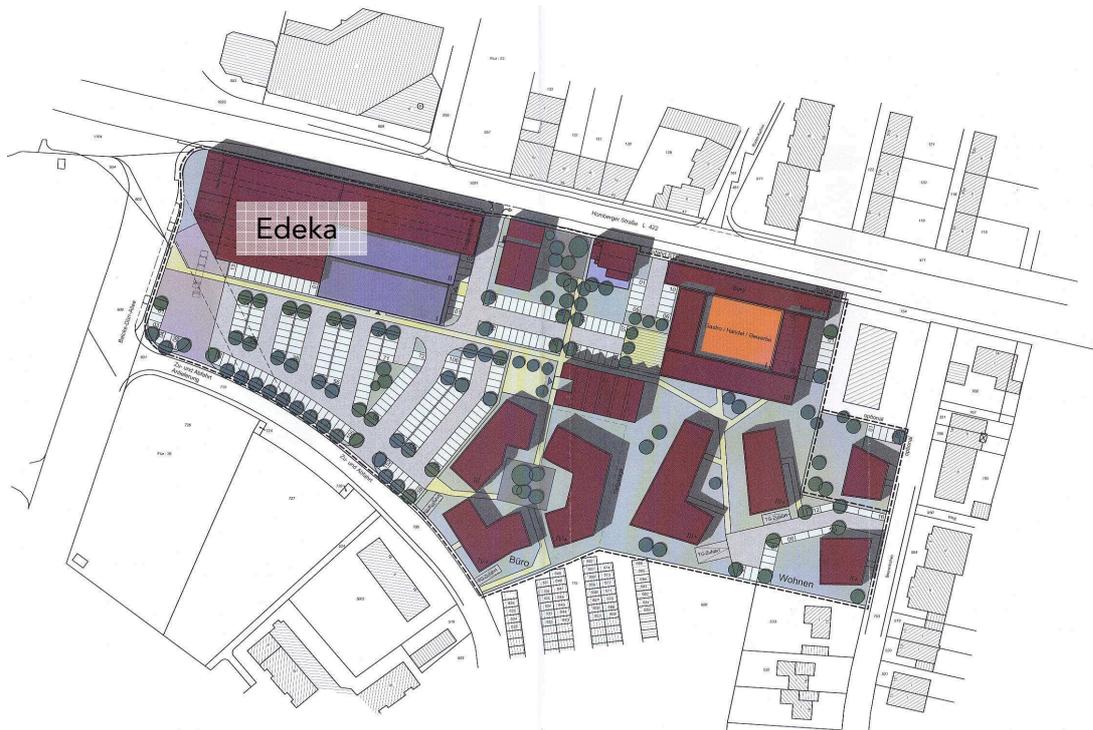
Karte 1: Aktueller und Plan-Standort Edeka im NZ Ost



Quelle: Einzelhandelskonzept Stadt Ratingen Fortschreibung 2009, S. 16; eigene Bearbeitung.

Auf dem Vorhabengelände südlich der Homberger Straße befinden sich derzeit die Gebäude einer ehemaligen Maschinenfabrik. Es besteht dort bereits eine Vorprägung durch Einzelhandelsnutzungen. Für den ansässigen Getränkemarkt ist eine Verlagerung zum heutigen Standort des Edeka-Lebensmittelmarktes nördlich der Homberger Straße geplant. Das städtebauliche Konzept zur Entwicklung des Maschinenfabrik-Geländes sieht den Neubau eines Lebensmittelmarktes im nord-westlichen Bereich des Geländes an der Kreuzung Homberger Straße/ Balcke-Dürr-Allee vor (s. Karte 2). Südlich des Betriebsgebäudes sind Stellplätze geplant, welche von der Balcke-Dürr-Allee über die Oststraße erreichbar sind. Des Weiteren ist auf dem Gelände die Errichtung von Büro- und Wohngebäuden vorgesehen.

Karte 2: Städtebauliches Konzept Vorhabenstandort



Quelle: Planungsteam Wiemer 2010.

Im Norden des Vorhabenstandortes – auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Homberger Straße – befindet sich der derzeitige Standort des zu verlagernden Edeka-Supermarktes (inkl. Bäcker) mit anschließender Ladenzeile sowie ein Bürokomplex einschließlich einer Sparkasse. Östlich sowie nord- und süd-östlich des Vorhabenstandortes ist die Umgebung überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Südlich und westlich entsteht derzeit ein Dienstleistungs- und Büroquartier auf ehemals industriell genutzten Flächen im Bereich Josef-Schappe-Straße und Balcke-Dürr-Allee. Westlich der Josef-Schappe-Straße entfaltet die Bahntrasse eine städtebauliche Barriere.

Der Vorhabenstandort liegt an einer überörtlich bedeutsamen Hauptverkehrsstraße (L 422). Diese übernimmt eine wichtige Verbindungsfunktion in Richtung Innenstadt bzw. Ratingen-Homburg und führt östlich des Vorhabengeländes zudem zur Anschlussstelle Ratingen-Ost der BAB 44. Die Außenwirkung des Vorhabenstandortes ist durch diese verkehrsgünstige Lage als gut zu beurteilen. Durch seine städtebaulich integrierte Lage ist der Vorhabenstandort sowohl per MIV als auch fußläufig aus den umliegenden Siedlungsstrukturen gut zu erreichen.

Anschluss an den ÖPNV erhält der Vorhabenstandort über die in unmittelbarer Nähe des Vorhabenstandortes gelegene Bushaltestelle Festerstraße. Zudem befindet sich in rd. 300 Meter Entfernung der S-Bahnhof Ratingen Ost.

4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die relevanten Angebots- und Nachfragekennziffern des Untersuchungsraumes aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet.

4.1 Untersuchungsrelevante Sortimentsgruppen

Untersuchungsrelevant im Sinne der Untersuchungsfragestellung ist aus fachgutachterlicher Sicht die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, die aktuell rd. 92 % der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelmarktes einnimmt, sowie die Warengruppe Drogeriewaren, welche das größte Randsortiment des Lebensmittelmarktes stellt. Die übrige Verkaufsfläche entfällt anteilig u. a. auf zoologische Artikel und Zeitschriften. Negative Auswirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen sind angesichts des geringen Verkaufsflächenanteils in diesen Warengruppen nicht zu erwarten.

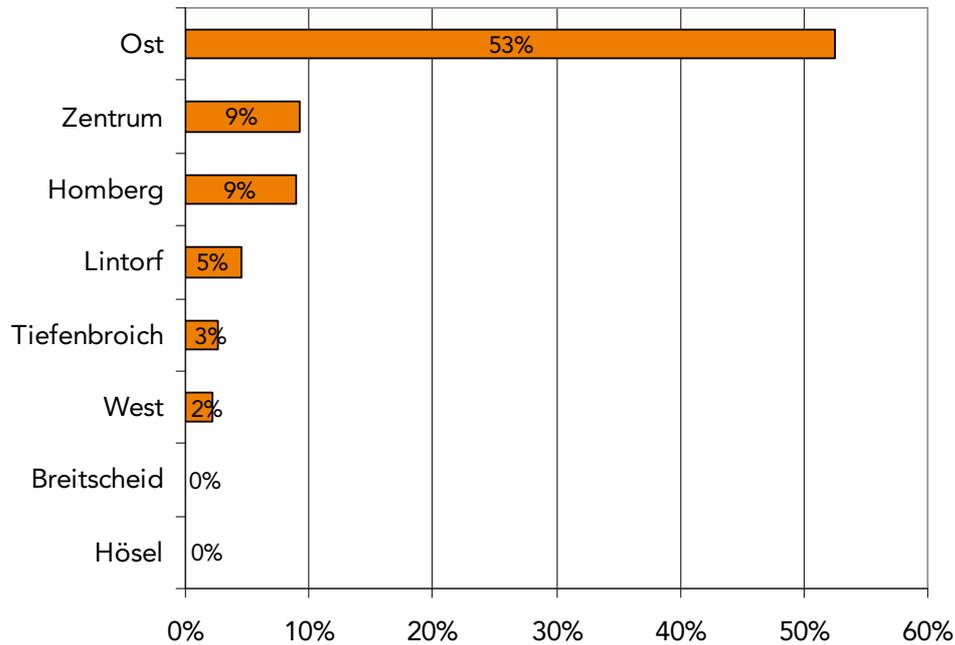
Zum untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbestand im Bereich Nahrungs- und Genussmittel werden neben dem Ladeneinzelhandel auch das Lebensmittelhandwerk (Metzger, Bäcker), Tankstellenshops, Kioske sowie Nahrungs- und Genussmittel als Randsortiment in Betrieben mit anderen Hauptsortimenten im Untersuchungsraum gezählt. Der Bereich Drogeriewaren umfasst Drogeriemärkte und -fachgeschäfte, Parfümerien sowie ebenfalls Drogerieartikel als Randsortiment in Betrieben mit anderen Hauptsortimenten.

4.2 Wettbewerbssituation und Untersuchungsraum

Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtteil Ratingen-Ost und besitzt einen räumlichen Bezug zu den angrenzenden Wohnbereichen. Aufgrund der Verkehrslage an Homberger Straße ist der Vorhabenstandort aus dem Standortumfeld gut erreichbar.

Der Einzugsbereich des Vorhabens wird u. a. durch die Standorte von Wettbewerbern des Lebensmitteleinzelhandels begrenzt. Folgende Karte zeigt die Standorte der strukturprägenden Wettbewerber in Ratingen.

Abbildung 1: Nachfragebindung aus den Stadtteilen durch den bestehenden Edeka im NVZ Ost

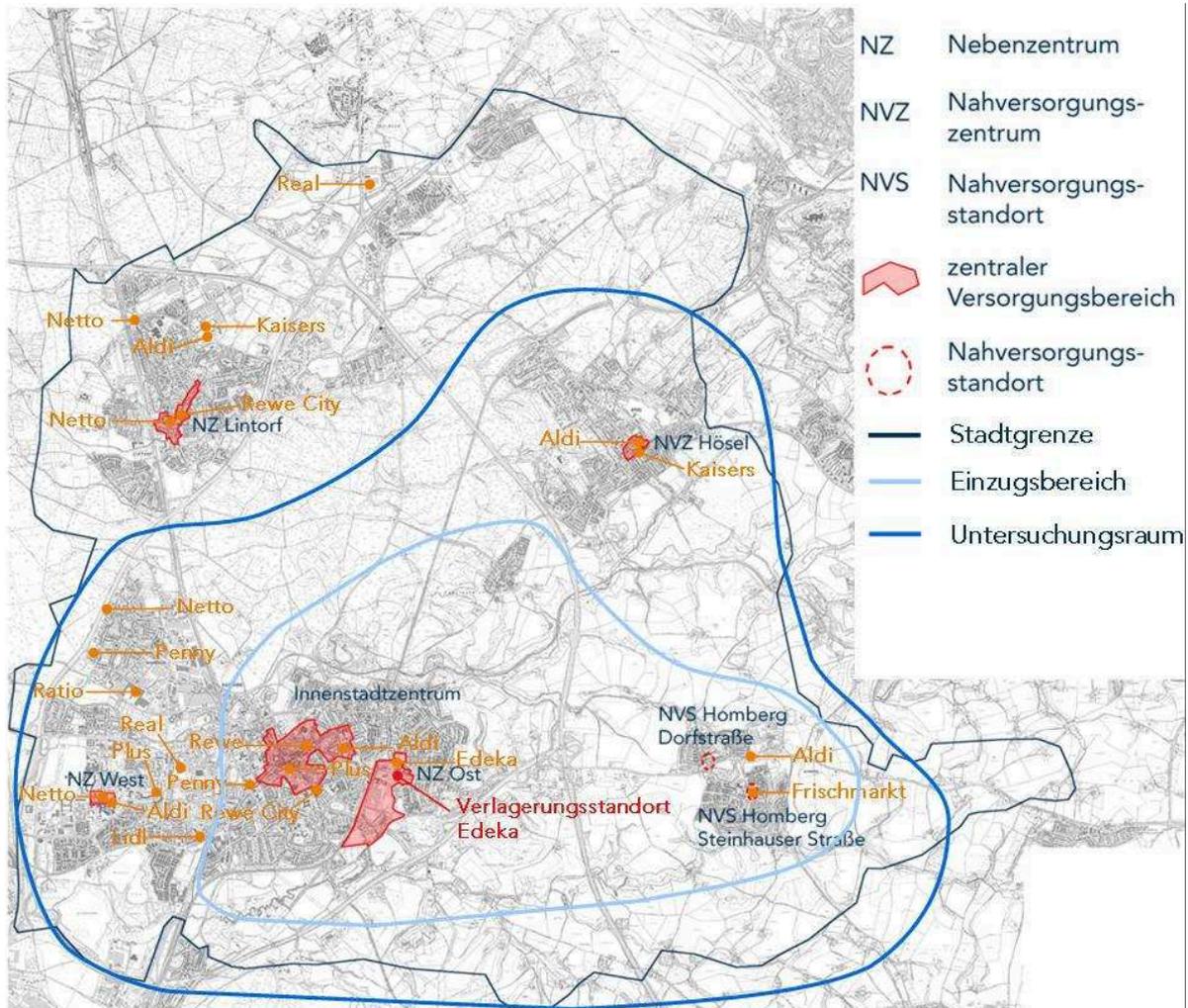


Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel auf Basis telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 07/ 2007; n = 450.

Ableitung des potenziellen Einzugsbereiches des Vorhabens

Unter Berücksichtigung der Verkehrslage, der Ausprägung des Vorhabens, der Wettbewerbsstruktur sowie der Ergebnisse der Haushaltsbefragung kann für das Vorhaben der in Karte 4 dargestellte potenzielle Einzugsbereich abgegrenzt werden.

Karte 4: Einzugsbereich und Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelskonzept Stadt Ratingen 2008, S. 108.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des künftigen Umsatzes des Planvorhabens aus dem aufgezeigten Einzugsbereich generiert wird. Darüber hinaus gibt es Überschneidungen mit Einzugsbereichen von Märkten am Rande des Einzugsbereiches, so dass diese Märkte ebenfalls untersuchungsrelevant im Sinne potenzieller absatzwirtschaftlicher und ggf. städtebaulicher Auswirkungen sind und in die Modellberechnung eingestellt werden. Insofern sind im Rahmen der absatzwirtschaftlichen Modellberechnungen die Stadtteile Ost, Mitte, West, Tiefenbroich, Eggerscheidt, Hösel, Homberg und Schwarzbach als untersuchungsrelevant im Sinne möglicher Umsatzumverteilungen anzunehmen (Untersuchungsraum, s. Karte 4). Aufgrund der Entfernung zum Vorhabenstandort sind Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in Nachbarkommunen nicht zu erwarten, so dass diese nicht in den Untersuchungsraum einbezogen werden. Nachfolgende zentrale Versorgungsbereiche in Ratingen sind mit ihren jeweiligen untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen (Haupt- und Randsortimente) als Untersuchungsbestand heranzuziehen:

- Innenstadtzentrum
- Nebenzentrum West
- Nahversorgungszentrum Ost³
- Nahversorgungszentrum Hösel

Zudem werden Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft führen. Zum Beispiel kann es durch die Sortimentsausrichtung und die Verkaufsflächengröße zu einer Umorientierung der Kundennachfrage kommen, welche sich auch auf das außerhalb des Untersuchungsraums liegende, aber gut angebundene Real SB-Warenhaus in Lintorf auswirken kann. Es wird daher eine Umsatzherkunft von 5 % von außerhalb des Untersuchungsraumes („Streuumsatz“) angenommen. Dieser Wert ist als städtebaulicher worst case-Ansatz zu verstehen, da die Lage des Vorhabens im Kernstadtbereich, die Nähe zum Innenstadtzentrum, die gute verkehrliche Anbindung und die Nähe zu einer Vielzahl von Arbeitsplätzen durchaus auch einen höheren Streuumsatz (5- 10 %) nahe legen können.

4.3 Angebotsanalyse

Für die Bestandsanalyse wurden die Bestandsdaten der Stadt Ratingen aus dem Jahr 2007 zu Grunde gelegt und hinsichtlich ihrer Aktualität überprüft. Der am Vorhabenstandort derzeit ansässige Getränkemarkt fließt in die Darstellung des Einzelhandelsbestands mit ein, da er zwar den aktuellen Standort aufgeben wird, jedoch eine Verlagerung in das Betriebsgebäude des Edeka-Supermarktes geplant ist und der Umsatz insofern im NVZ Ost verbleiben wird. Zudem ist in den Bestandsdaten die Verkaufsfläche des im Eingangsbereich des Edeka-Supermarktes befindlichen Bäckers enthalten. Hier wird davon ausgegangen, dass der Bäcker durch die Verlagerung in das geplante Betriebsgebäude des Supermarktes an der Homberger Straße zwar von einer höheren Frequentierung profitieren wird. Da sich der Betrieb aktuell jedoch bereits durch eine marktübliche Dimensionierung und einen großen Cafébereich auszeichnet, wird mit der Verlagerung keine bedeutende Attraktivierung und damit wesentliche Umsatzsteigerung einhergehen.

In den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren stellt sich das Verkaufsflächenangebot im Untersuchungsraum wie folgt dar:

³ Das Nahversorgungszentrum ist Teil des in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ratingen (2009) festgelegten, noch zu entwickelnden Nebenzentrums Ost.

Tabelle 1: Untersuchungsrelevante Sortimentsverkaufsfläche im Untersuchungsraum

Lage	Nahrungs- und Genussmittel in m ² VKF**	Drogeriewaren in m ² VKF*
Innenstadtzentrum	5.600	2.300
Nebenzentrum West	1.650	300
Nahversorgungszentrum im Nebenzentrum Ost*	2.450	100
Nahversorgungszentrum Hösel	1.800	100
Nahversorgungsstandorte Homberg	400	150
Sonstige Lagen Ratingen	21.700	1.750
Untersuchungsraum gesamt***	33.700	4.700

Quelle: Bestandsdaten Stadt Ratingen 2007 sowie Aktualisierung Stadt + Handel 2010.

* Inkl. Getränkemarkt, welcher in das Edeka-Bestandsgebäude verlagert wird.

** Auf 50 m² gerundet.

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Wie Tabelle 1 verdeutlicht, ergibt sich für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum eine Verkaufsfläche von rd. 33.700 m² und im Sortimentsbereich Drogeriewaren von rd. 4.700 m².

Aus den dargestellten Verkaufsflächen ergeben sich die in Tabelle 2 dargestellten Umsatzwerte für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren.

Tabelle 2: Umsatz in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Untersuchungsraum

Lage	Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro**	Drogeriewaren in Mio. Euro*
Innenstadtzentrum	31,8	9,5
Nebenzentrum West	9,2	0,8
Nahversorgungszentrum Ost	8,4	0,3
Nahversorgungszentrum Hösel	9,0	0,3
Nahversorgungsstandorte Homberg	1,6	0,3
Sonstige Lagen Ratingen	107,5	7,1
Untersuchungsraum gesamt***	164,2	18,5

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandsdaten Stadt Ratingen 2007 sowie Aufschlüsselung Stadt + Handel 2010; EHI Handel aktuell 2009/2010, ständige Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur.

* Inkl. Getränkemarkt, welcher in das Edeka-Bestandsgebäude verlagert wird.

** Auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Vorhabens sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung.

Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten der BBE Unternehmensberatung (Köln) zurückgegriffen. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Der Stadtteil Ratingen-Ost weist eine Kaufkraftkennziffern in Höhe von 117,2 (BBE Köln 2008) auf, d. h. sie liegt über dem bundesdeutschen Durchschnitt (=100,0).

Im Untersuchungsraum stellt sich die Kaufkraft für die untersuchungsrelevanten Sortimente wie folgt dar:

Tabelle 3: Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen im Untersuchungsraum

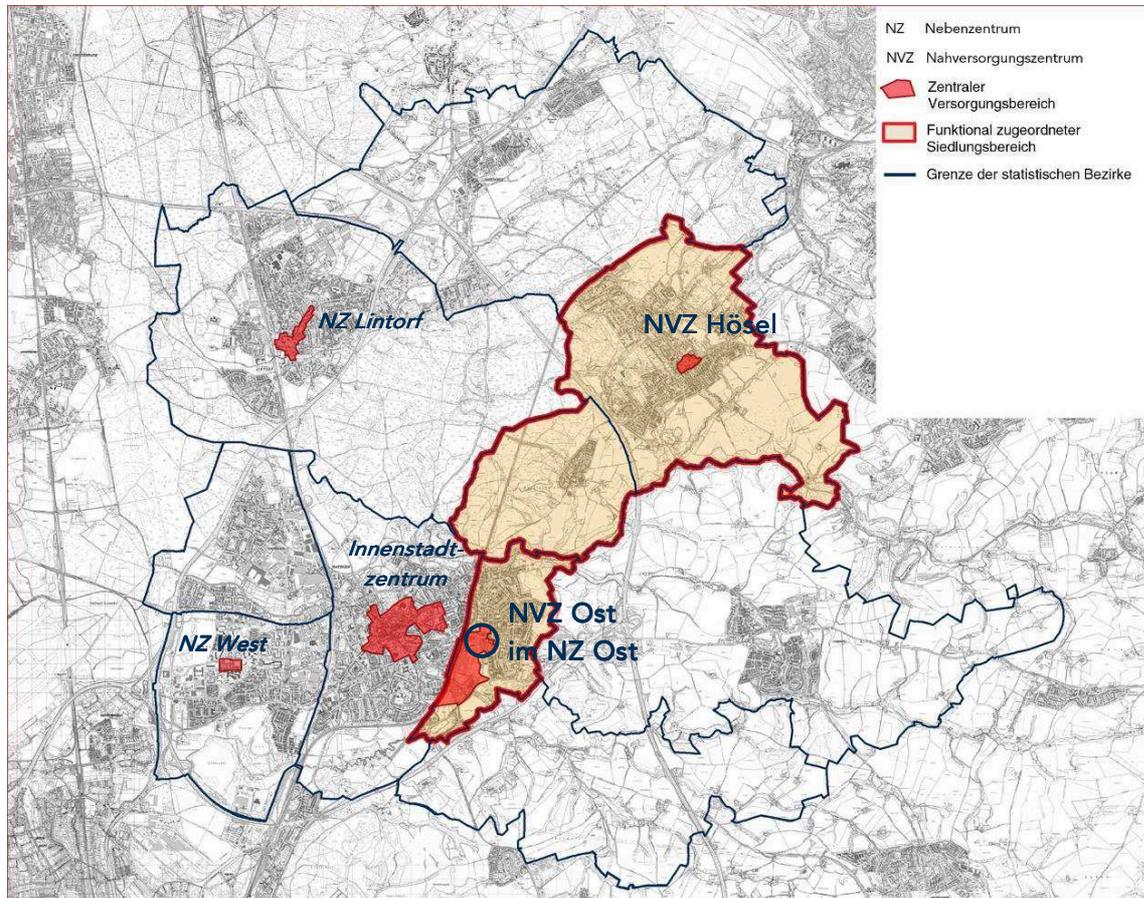
Sortimentsbereich	Einwohnerzahl*	Kaufkraft in Mio. Euro
Nahrungs- und Genussmittel	71.965	165,0
Drogeriewaren		25,9

Quelle: BBE 2008 sowie Einwohnerdaten der Stadt Ratingen, Stand 31.12.2009, Einwohner nach Hauptwohnsitz.

* Stadtteile Ost, Mitte, West, Tiefenbroich, Eggerscheidt, Hösel, Homberg und Schwarzbach.

In der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ratingen (2009) wird dem NVZ Ost, in dem sich der Vorhabenstandort befindet, ein Siedlungsbereich zugeordnet, für den das Einzelhandelsangebot im NVZ eine Versorgungsfunktion übernehmen soll. Es erfährt dabei eine auf den Nahbereich des Stadtteils Ost bezogene siedlungsräumliche Zuordnung (vgl. Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Ratingen 2009, S. 10, s. Karte 5).

Karte 5: Nahversorgungszentren: Funktional zugeordnete Bereiche



Quelle: Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Ratingen 2009, S. 12; eigene Bearbeitung.

In folgender Tabelle wird die Kaufkraft der im zugeordneten Siedlungsbereich des NVZ Ost ansässigen Einwohner dargestellt.

Tabelle 4: Kaufkraft im funktional zugeordneten Siedlungsbereich des NVZ Ost

Sortimentsbereich	Einwohnerzahl	Kaufkraft in Mio. Euro
Nahrungs- und Genussmittel	8.470	19,7
Drogeriewaren		3,1

Quelle: Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Ratingen 2009, S. 13; Einwohnerdaten der Stadt Ratingen, Stand 31.12.2009, nur Hauptwohnsitz; BBE 2008.

4.5 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstruktur im Untersuchungsraum

Die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum werden im Folgenden einer städtebaulichen Bewertung unterzogen. Diese basiert auf Analysen von Stadt + Handel im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ratingen.

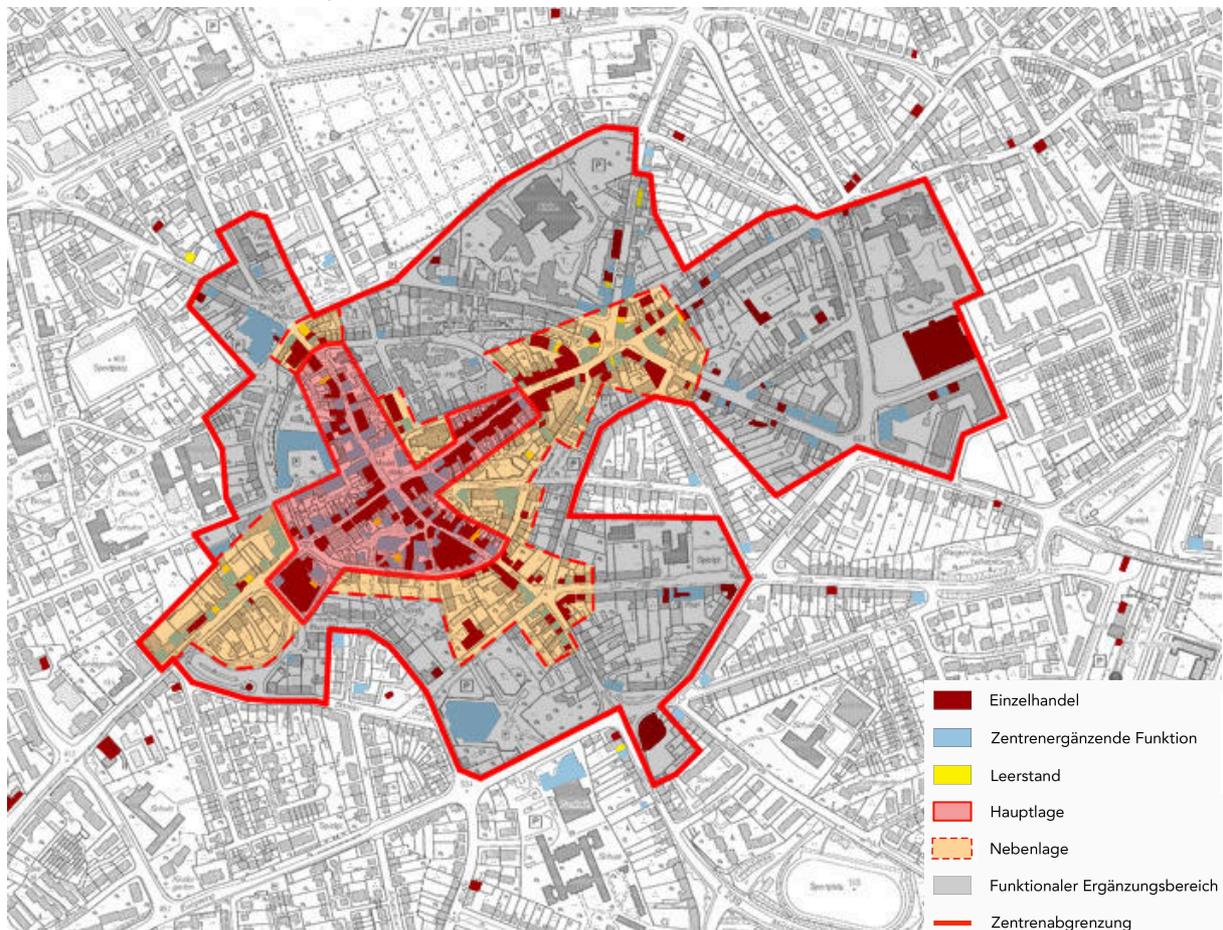
4.5.1 Innenstadtzentrum

„Das Innenstadtzentrum liegt im Siedlungsschwerpunkt des Stadtteils Mitte. Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen erstreckt es sich hauptsächlich an den sich schneidenden Verkehrsachsen Lintorfer Straße/Bechemer Straße sowie Düsseldorfer Straße/Oberstraße und beinhaltet die historisch gewachsene Altstadt sowie einen attraktiven Marktplatz. Die abwechslungsreiche Architektur bildet zusammen mit der ansprechenden Gestaltung des öffentlichen Raumes eine angenehme Einkaufsatmosphäre. Unterstützt wird diese durch die Ausweisung der Hauptlage als reine Fußgängerzone.

Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine sehr gute Anbindung: Zum einen durch die unmittelbare Nähe zu den Autobahnen A 3, A 44 und A 52, an die die zentralen Hauptverkehrsstraßen Ratingens direkt angeschlossen sind (Mettmanner Straße, Mülheimer Straße, Brachter Straße/ Homberger Straße, Kaiserswerther Straße, Blyth-Valley-Ring). Zum anderen tragen weitere überörtliche Verbindungsstraßen zu der guten verkehrlichen Anbindung des Innenstadtzentrums bei. Das radial um den Stadtkern angelegte Verkehrsnetz, optimiert mit einem inneren Halbring (Hans-Böckler Straße/ Karl-Theodor-Straße) und dem äußeren Ring (u. a. Wilhelmring/ Europaring) die Erreichbarkeit. Wesentliche Stellplatzanlagen befinden sich entlang des innersten Rings (Wallstraße, Turmstraße, Grabenstraße): Parkhäuser bzw. Tiefgaragen z. B. an den Standorten Turmstraße, Rathaus und Wallstraße, größere ebenerdige Stellplatzanlagen z. B. an der Werdener Straße oder Mülheimer Straße. Das Innenstadtzentrum wird durch den öffentlichen Personennahverkehr im Bereich Hans-Böckler Straße/ Düsseldorfer Straße leistungsfähig erschlossen (zentraler Bus- und Straßenbahnknotenpunkt „Ratingen Mitte“). Im Wesentlichen kann das Innenstadtzentrum aus allen Stadtbezirken per Linienbus oder Straßenbahn erreicht werden“ (Einzelhandelskonzept Stadt Ratingen 2008, S. 36 ff.).

Das Textilkaufhaus Aufterbeck und C&A sind die größten Innenstadtbetriebe der Warengruppe Bekleidung. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind zudem zwei Lebensmittelsupermärkte (Rewe, Rewe City) sowie zwei Lebensmitteldiscounter (Plus, Aldi) angesiedelt.

Karte 6: Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelskonzept Stadt Ratingen (2008), S. 112

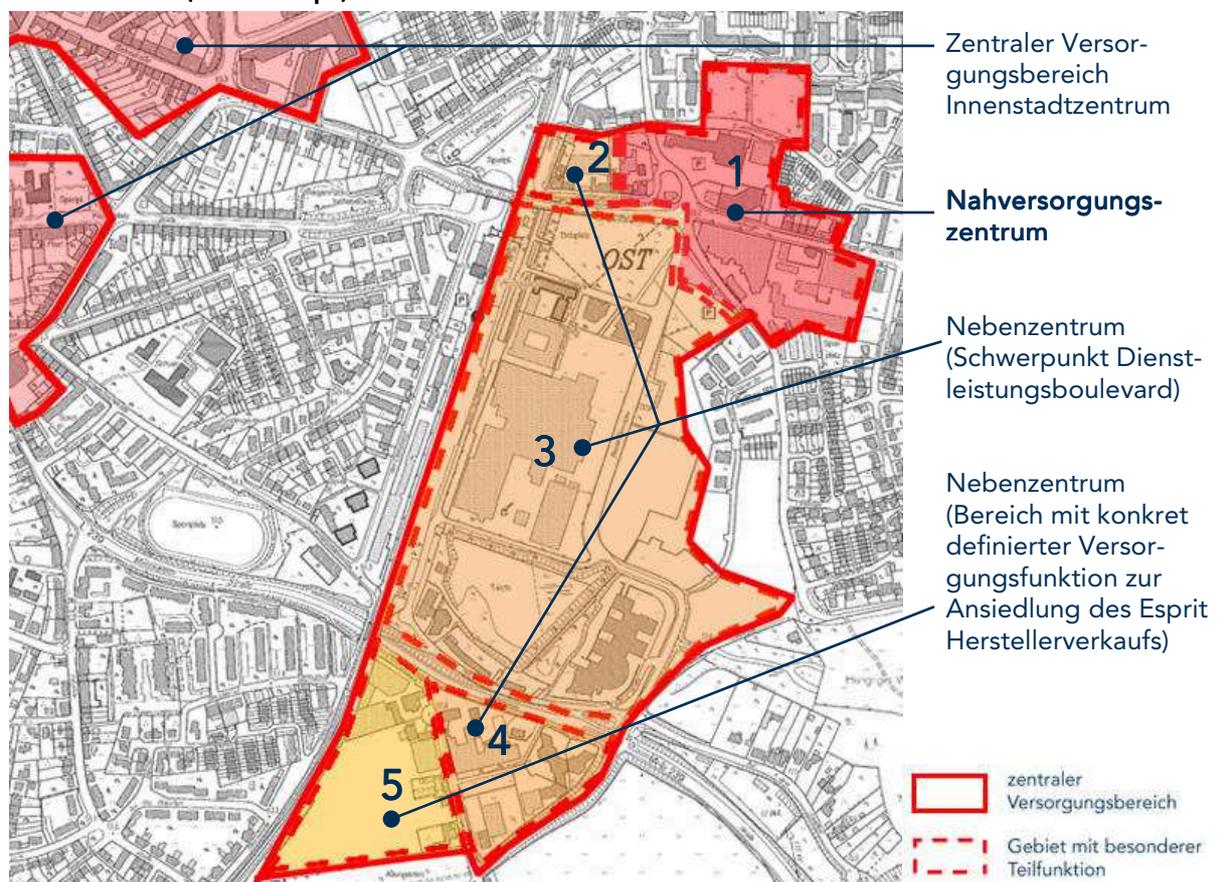
Das Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen formuliert folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum (vgl. Einzelhandelskonzept Stadt Ratingen 2008, S 109):

- Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe,
- ggf. Ergänzung der Pol bildenden Struktur und der inneren Kundenläufe durch Ansiedlung eines oder mehrerer neuer Magnetbetriebe,
- Sicherung und Stärkung der bestehenden Vielfalt der kleineren Fachgeschäfte und Spezialangebote,
- Sicherung und Stärkung der für die Gesamtfunktionalität des Innenstadtzentrums bedeutenden Nahversorgungsfunktion.

4.5.2 Nebenzentrum Ost

Das Nebenzentrum Ost ist rein aus dem Bestand heraus noch nicht als zentraler Versorgungsbereich zu werten; allerdings besteht hier das städtische Ziel zur erstmaligen Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs (vgl. Einzelhandelskonzept Stadt Ratingen 2008, S. 107). Dieser soll künftig dezidiert abgestufte und konkret definierte Versorgungsfunktionen übernehmen und in mehreren Teilbereichen differenziert entwickelt werden (vgl. Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Ratingen 2009, S. 17; s. Karte 7)

Karte 7: Räumliche Festlegung des Nebenzentrums Ost als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelskonzept Stadt Ratingen (2008), S. 125

Aktuell ist hinsichtlich des Einzelhandelsbestandes ein Nahversorgungsstandort nachzuweisen, welcher in der Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes zu einem Nahversorgungszentrum innerhalb des avisierten Nebenzentrums entwickelt werden soll.

„Der Nahversorgungsstandort Ost liegt im Stadtteil Ost an der Homberger Straße. Er ist rd. eineinhalb Kilometer vom Innenstadtzentrum entfernt. Nördlich, östlich und südöstlich grenzen größere Wohnsiedlungsbereiche an, während der Standort westlich durch die

Bahntrasse als städtebauliche Barriere begrenzt wird. Südlich liegen entlang der Balcke-Dürr-Allee sowohl gewerblich-industrielle Nutzungen sowie auch Bürostandorte.

Die verkehrsinfrastrukturelle Anbindung des Nahversorgungsstandorts Ost kann als sehr gut bezeichnet werden. Aus Richtung Stadtmitte ist der Nahversorgungsstandort mit dem Pkw über den Ring und die Bahnstraße bzw. Homberger Straße zu erreichen. Durch die Nähe zur Autobahnanschlussstelle Ratingen-Ost ist die Erreichbarkeit aus östlicher Richtung für den MIV ebenfalls bewerkstelligt. Die Anbindung an den ÖPNV ist zum einen durch den S-Bahn-Haltepunkt Ratingen Ost in nur wenigen Metern Entfernung zur Einzelhandelsagglomeration gegeben. Dieser Haltepunkt dient zusammen mit dem Omnibusbahnhof auch der Verknüpfung mehrerer Buslinien.

Der Nahversorgungsstandort setzt sich aus mehreren Einzelhandelsbetrieben an der Eisenhüttenstraße und Homberger Straße zusammen. Den Kern bildet ein Gebäudeensemble mit einer größeren ebenerdigen Stellplatzanlage zwischen der Homberger Straße und der Eisenhüttenstraße“ (Einzelhandelskonzept Stadt Ratingen (2008), S. 59 ff.).

Die größten Betriebe und Frequenzbringer vor Ort sind der Vollsortimenter Edeka sowie der Getränkefachmarkt Trinkkauf. Der Supermarkt befindet sich derzeit im Gebäudekomplex an der Eisenhüttenstraße, soll jedoch wie beschrieben auf das Gelände der Maschinenfabrik verlagert werden. Weitere Einzelhandelsbetriebe schließen sich direkt an den Supermarkt an (u. a. Apotheke, Bekleidungsgeschäft, Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren). Der Getränkefachmarkt befindet sich in etwas separierter Lage zum Kern des Nahversorgungsstandortes auf dem Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik. Für diesen ist nach der Vorhabenrealisierung eine Verlagerung in das Gebäudeensemble an der Eisenhüttenstraße geplant.

Das Einzelhandelsangebot des Nahversorgungsstandorts Ost ist trotz der deutlichen Ausrichtung auf Nahrungs- und Genussmittel ergänzend auch mit Sortimenten des mittelfristigen Bedarfs ausgestattet. Der Standort ist im Bereich des Gebäudeensembles funktional gestaltet, mit einem großen Parkplatz und kurzen Wegen in die Geschäfte versehen. Der Standort verfügt darüber hinaus über eine optimale Verkehrsanbindung für alle Verkehrsträger. Er übernimmt eine wesentliche Nahversorgungsfunktion für die nähere Umgebung des Stadtteils Ost.

4.5.3 Nebenzentrum West

Der Bereich rund um den Berliner Platz wird rein aufgrund der bestandsorientierten Betrachtung derzeit als Nahversorgungszentrum klassifiziert. Entwicklungszielstellung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ratingen ist es jedoch, den Bereich gezielt funktional zu einem Nebenzentrum aufzuwerten.

„Das Nahversorgungszentrum West⁴ befindet sich im westlichen Stadtgebiet, rd. zwei Kilometer vom Innenstadtzentrum entfernt. Das Nahversorgungszentrum liegt zentral im Stadtteil West im Bereich zwischen drei parallel stehenden Scheibenhochhäusern. Im Süden wird das Zentrum durch die Erfurter Straße begrenzt, im Norden durch die südliche Grenze der Baugrundstücke an der nördlich verlaufenden Berliner Straße.

Neben Einzelhandelsbetrieben und weiteren Dienstleistungsangeboten gibt es im Nahversorgungszentrum West ein Bankinstitut, öffentliche Einrichtungen (u. a. Stadtteilbibliothek, Freizeithaus, Seniorentreff) sowie gastronomische Angebote. In unmittelbarer Umgebung schließen sich neben dichtem Geschosswohnungsbau Bildungs- und soziale Einrichtungen (Schulen, Turnhallen, ein Kindergarten, ein Altenheim) an.

Das Nahversorgungszentrum West wird durch eines der drei Scheibenhochhäuser in zwei Teile geteilt, die jedoch durch einen ebenerdigen Durchgang verbunden sind. Das gesamte Zentrum ist als fahrverkehrsfreier Fußgängerbereich ausgestaltet.

Der östliche Teil besteht aus einer überdachten Passage mit eingeschossigen Ladenzeilen und den nördlich angrenzenden Neubauten eines Lebensmittel-Discounters (Aldi) und eines zweistöckigen Parkhauses. Die Passage wirkt trotz der Überdachung hell, die Architektur ist funktional und einheitlich. Es gibt ausreichend Sitzmöglichkeiten zwischen den Ladenzeilen, auch ein Café bietet Außensitzplätze. Der Zugang erfolgt durch einen Durchgang zum Parkhaus sowie über die äußeren offenen Enden der Passage.

Im westlichen Teil gruppieren sich mehrere Gebäude um den Berliner Platz. Die Architektur entspricht im nördlichen Teil der gleichen funktionalen Bauweise des östlichen Zentrensteils. Der Berliner Platz ist mit einer attraktiven Begrünung bzw. Bäumen ausgestattet, in deren Schatten sich Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten befinden. Der Platz selbst weist neben kleinen Marktständen⁵ auch Merkmale einer qualitativen Aufwertung mit neuem Bodenbelag, Spielgeräten und einem kleinen Brunnen auf. Der Zugang zu diesem Teil des Zentrums kann von allen Seiten erfolgen.

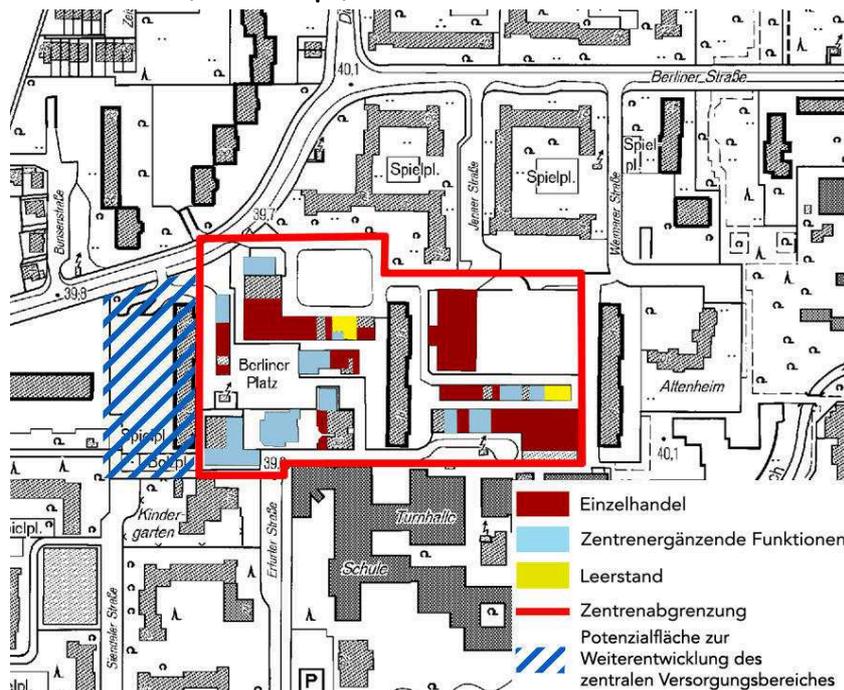
Parkmöglichkeiten befinden sich auf den nördlich und westlich angrenzenden Parkplätzen, im zweistöckigen Parkhaus am Lebensmitteldiscounter Aldi sowie an den umliegenden Straßen. Angebunden ist das Nahversorgungszentrum durch die Berliner und Erfurter Straße. Durch mehrere Bushaltestellen an der Berliner Straße ist eine Anbindung auch im ÖPNV gesichert. Aus Kundensicht wirkt die autofreie Gestaltung des öffentlichen Raumes für den Einkauf attraktiv, zudem sind alle Einzelhandelsbetriebe barrierefrei zu betreten. Insgesamt wirkt das Nahversorgungszentrum trotz der einfachen, funktionalen Architektur gepflegt und ansprechend.

⁴ Örtlich auch als Einkaufszentrum Mosaik bezeichnet.

⁵ Neben mehreren nahezu täglich anzutreffenden Ständen findet auch ein Wochenmarkt regelmäßig freitags mit rund acht Anbietern statt.

Die größten Betriebe sind der Lebensmitteldiscounter Aldi sowie der Lebensmitteldiscounter Netto. Diese Anbieter sind wichtige Ankerbetriebe für das Nahversorgungszentrum. Angebote für den mittel- und langfristigen Bedarf sind nur geringfügig vorhanden, wodurch das Zentrum West überwiegend zur Nahversorgung der im Stadtteil lebenden Bevölkerung dient“ (Einzelhandelskonzept Stadt Ratingen (2008), S. 52 ff.).

Karte 8: Räumliche Festlegung des Nebenzentrums West als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelskonzept Stadt Ratingen (2008), S. 138.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen formuliert folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nebenzentrum West (vgl. Einzelhandelskonzept Stadt Ratingen 2008, S 136):

- Sicherung und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte.
- Gezielter, aber zugleich zugunsten des Innenstadtzentrums begrenzter Ausbau der Angebots- und Branchenvielfalt.

4.5.4 Nahversorgungszentrum Hösel

„Das Nahversorgungszentrum Hösel liegt im nordöstlichen Stadtgebiet Ratingens im Ortsteil Hösel. Es ist rd. fünf Kilometer vom Innenstadtzentrum entfernt und bietet neben Einzelhandelsbetrieben auch zentrenergänzende Funktionen (u. a. Banken und Gastronomie). Das Nahversorgungszentrum ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben.

Das Nahversorgungszentrum besteht hauptsächlich aus einem Einzelhandelskomplex an der Heiligenhauser Straße sowie Betrieben an der Bahnhofstraße und Eggerscheidter Stra-

ße. Durch die hufeisenförmige Anordnung der einzelnen Ladeneinheiten des Einzelhandelskomplexes ist ein kleiner Platz entstanden, der diesem Standort eine entsprechende Aufenthaltsqualität beschert und den Kern des Zentrums bildet.

Verkehrlich ist das Nahversorgungszentrum Hösel durch die B 227 und die Eggerscheidter Straße zu erreichen. Der Haltepunkt des Schienenverkehrs (Bahnhof Hösel) ist allerdings zu weit entfernt gelegen, um das Nahversorgungszentrum noch zu erschließen. Busanbindungen übernehmen daher die ÖPNV-Erschließung des Nahversorgungszentrums an andere Siedlungsbereiche.

Die größten Betriebe vor Ort sind ein Supermarkt des Filialisten Kaiser's und ein Lebensmitteldiscounter Aldi. Kaiser's befindet sich im Einzelhandelskomplex, der rückwärtig zur Heiligenhauser Straße erschlossen ist. Ebenerdige Parkplätze schließen sich direkt an den Einzelhandelskomplex an. Der Aldi-Markt liegt ebenfalls an der Heiligenhauser Straße und verfügt über eine Tiefgarage. Als Magnetbetriebe haben beide Betriebe eine überaus hohe Funktion für die Kundenfrequenz im gesamten Nahversorgungszentrum.

Karte 9: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Hösel als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelskonzept Stadt Ratingen (2008), S. 142.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen formuliert folgendes Erhaltungs- und Entwicklungsziel für das Nahversorgungszentrum Hösel (vgl. Einzelhandelskonzept Stadt Ratingen 2008, S 140):

- Sicherung und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte.

4.6 Zusammenfassende Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

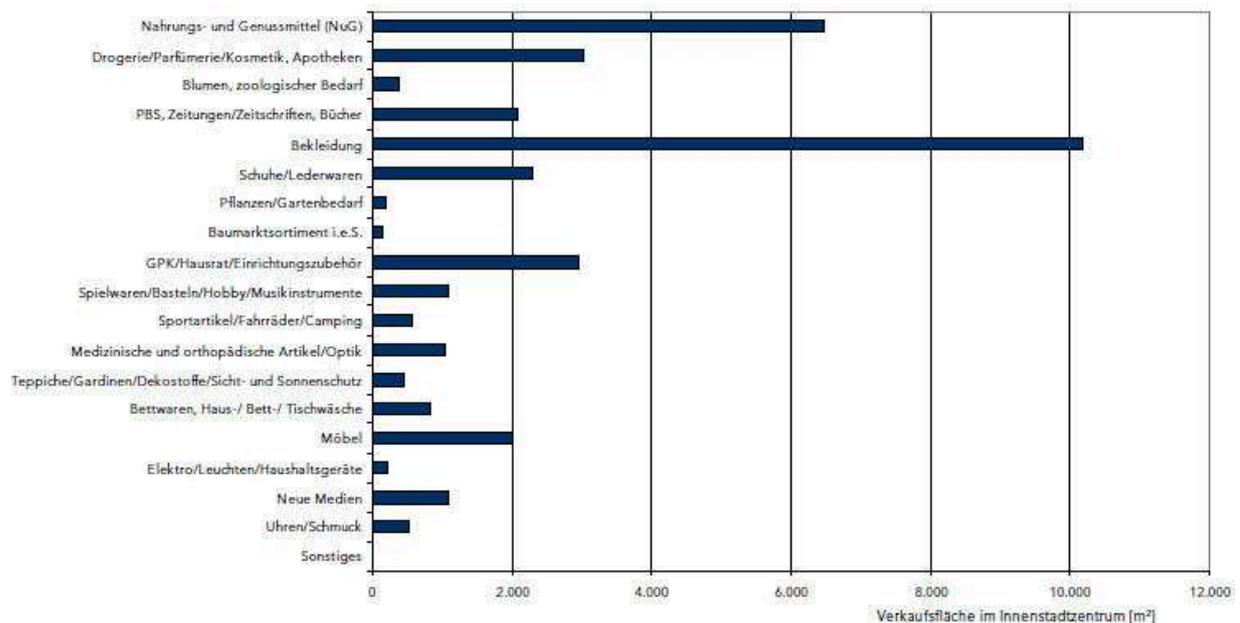
In der Gesamtschau der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen ergibt sich folgendes Bild:

- Im Untersuchungsraum wird die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Lebensmittelhandwerk) auf einer Verkaufsfläche von rd. 33.700 m² angeboten. Auf dieser Verkaufsfläche wird ein Umsatz von rd. 8,4 Mio. Euro generiert.
- Die Sortimentsgruppe Drogeriewaren wird im Untersuchungsraum auf einer Verkaufsfläche von rd. 4.700 m² angeboten. Auf dieser Verkaufsfläche wird ein Umsatz von rd. 0,3 Mio. Euro generiert.
- Die Bestandsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels im Untersuchungsraum umfassen fünf Lebensmittelsupermärkte, elf Lebensmitteldiscounter und zwei SB-Warenhäuser. Es besteht insofern eine gewisse Discountlastigkeit, insbesondere im westlichen Bereich des Untersuchungsraumes.
- Die Lebensmittelmärkte – ergänzt um kleinteilige Bestandsstrukturen in Form von Fachgeschäften und Betrieben des Lebensmittelhandwerks – nehmen in den zentralen Versorgungsbereichen sowie an den Nahversorgungsstandorten eine besondere Frequenz- und Versorgungsfunktion wahr. Auf die Einordnung der Auswirkungen auf diese Betriebe ist im Rahmen der Auswirkungsanalyse (vgl. Kapitel 6) ein besonderes Augenmerk zu richten.
- Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben befindet sich in einem Nahversorgungszentrum und somit in einem Bereich, welcher für die wohnortnahe Versorgung der Stadt Ratingen gemäß Zentrenkonzept eine tragende Rolle spielt.
- Der Edeka-Supermarkt ist der einzige größere Lebensmittelmarkt im Stadtteil Ratingen-Ost.
- Das räumliche Wettbewerbsumfeld des Vorhabens ist unterschiedlich stark ausgeprägt. Während im Westen mit dem Innenstadtzentrum und weiteren Lebensmittelmärkten in integrierten und nicht integrierten Lagen starke Wettbewerbsstrukturen vorherrschen, stellt sich das Wettbewerbsumfeld im Norden und Osten (Stadtteile Hösel und Homberg) als eher schwach ausgeprägt dar. Südlich des Vorhabenstandortes ist in angemessener Entfernung kein Lebensmittelmarkt verortet.

5 Projektdaten

Im Nahversorgungszentrum Ost in Ratingen ist die Verlagerung und Erweiterung eines Edeka-Lebensmittelsupermarktes vorgesehen. Der Betrieb plant, seinen heutigen Standort an der Eisenhüttenstraße aufzugeben und rd. 90 Meter südlich auf das Gelände an der Homberger Straße zu verlagern. Mit der Verlagerung soll eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit rd. 1.200 m² auf dann 2.500 m² einhergehen. Zudem sollen gemäß städtebaulichem Konzept im Betriebsgebäude des Supermarktes voraussichtlich drei untergeordnete Shopflächen entwickelt werden, so dass eine kleine Mall entsteht. Eine der genannten Flächen wird voraussichtlich durch den Bäcker genutzt, welcher sich aus dem Bestandsgebäude des Edeka-Supermarktes ebenfalls zum Vorhabenstandort verlagert. Die Verkaufsfläche des Bäckers in der Vorkassenzone des Supermarktes beträgt im Bestandsbetrieb rd. 30 m², zuzüglich eines großzügigen Cafébereichs. Zwar wird der Bäcker von einer höheren Frequentierung im avisierten Vorhaben profitieren können, gleichwohl ist davon auszugehen, dass mit der Verlagerung keine bedeutende Attraktivierung und damit kein wesentlicher Mehrumsatz einhergehen wird. Daher wird dieser Betrieb nicht in die folgende Berechnung eingestellt. Die Belegung der voraussichtlich zwei verbleibenden Shopflächen mit einer Größe von jeweils voraussichtlich rd. 100 m² VKF wurde vom Vorhabenträger noch nicht weiter konkretisiert. Eine Ansiedlung von weiteren nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Betrieben ist jedoch im Sinne der Zielsetzungen und Ansiedlungsleitsätze des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ratingen (s. Kapitel 6.1.2) positiv zu bewerten, da es sich um Verkaufsflächen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches handelt. Aufgrund der noch nicht feststehenden Sortimente sowie der geringen Verkaufsflächengröße der geplanten Ladenlokale wird im Folgenden auf eine rechnerische Untersuchung der hieraus resultierenden Umsatzumverteilungen verzichtet. Ein Vergleich mit den branchenspezifischen Verkaufsflächen im Innenstadtzentrum (s. Abbildung 2) macht deutlich, dass sich die geplanten Shopflächen in einer deutlich untergeordneten Größenordnung bewegen, so dass Auswirkungen nur sehr untergeordnet zu erwarten sind.

Abbildung 2: Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelskonzept Stadt Ratingen (2008), S. 41.

Wesentliche Voraussetzung für diese Einschätzung ist die geringe Zahl der geplanten Shops mit jeweils geringer Gesamtverkaufsfläche. Ein größer dimensioniertes Mallkonzept hingegen kann sehr wohl zu Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche führen und müsste detaillierter betrachtet werden.

Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Erweiterung des Supermarktes der Verkaufsflächenanteil der Non-Food-Sortimente ausgeweitet wird. Erfahrungsgemäß würde der Nahrungs- und Genussmittelanteil von aktuell rd. 90 % auf dann rd. 80 % der Verkaufsfläche sinken. Das Flächenprogramm des Vorhabens teilt demnach sich wie folgt auf die Sortimente auf:

Tabelle 5: Flächenprogramm des Vorhabens

Sortimente	VKF Bestand in m ^{2*}	VKF Erweiterung in m ^{2*}	VKF Gesamtvorhaben in m ^{2*}
Nahrungs- und Genussmittel	1.100	900	2.000
Drogeriewaren	70	110	180
Sonstige Sortimente	30	290	320
Gesamt**	1.200	1.300	2.500

Quelle: Aufteilung auf Basis Bestandsdaten Stadt Ratingen 2007, laufender Auswertungen der Lebensmittelzeitung sowie eigener Erhebungswerte aus einer Vielzahl aktueller Projekte.

*Auf 10 m² gerundet

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Nach Tabelle 5 ergibt sich nach der Erweiterung für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Verkaufsfläche von rd. 2.000 m². Auf Drogeriewaren entfallen rd. 180 m² VKF.

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen⁶ sowie unter Beachtung der folgenden standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Stadt Ratingen und den Stadtteil Ratingen-Ost können Flächenproduktivitäten für das Vorhaben abgeleitet werden. In diesem Kontext sind folgende Aspekte von Relevanz:

- Eine gute Wettbewerbsposition des Vorhabens als einziger größerer Lebensmittelmarkt im Stadtteil Ost sowie durch die Etablierung eines neuen Angebotsformates (großer Supermarkt) in Ratingen.
- Agglomerationswirkungen in Form von Kopplungspotenzialen mit den weiteren Betrieben des NVZ Ost.
- Eher schwach ausgeprägte Wettbewerbsstrukturen im nördlichen und östlichen Umfeld.
- Ausgeprägte Wettbewerbsstrukturen im westlichen Umfeld; insbesondere das Innenstadtzentrum stellt einen starken Konkurrenzstandort dar.
- Ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau im Standortumfeld (Stadtteil Ratingen-Ost) sowie in der Gesamtstadt;
- Eine als gut zu bezeichnende Erschließung/ Verkehrslage und eine gute Außenwirkung des Vorhabenstandortes an der Homberger Straße.

Für den Bestandsbetrieb ergibt sich unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen⁷ eine leicht überdurchschnittliche Flächenproduktivität⁸, woraus die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze resultieren:

⁶ EHI Handel aktuell 2009/2010, ständige Auswertung einzelhandelspezifischer Fachliteratur (u. a. Lebensmittelzeitung) sowie Unternehmensveröffentlichungen.

⁷ Die Standortrahmenbedingungen am bestehenden Standort sowie am Verlagerungsstandort unterscheiden sich durch die Lage in direkter räumlicher Nähe und an derselben Straße nicht wesentlich.

⁸ Bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität für Supermärkte (400 – 2.500 m²): 3.670 Euro/ m² (vgl. EHI Handel aktuell 2009/2010, S. 299).

Tabelle 6: Flächenproduktivität und Umsatz des Bestandsbetriebs (rd. 1.200 m² VKF)

Sortimente	Flächenproduktivität in Euro/ m ² VKF*	Umsatzschätzung in Mio. Euro**
Nahrungs- und Genussmittel	~ 3.900	4,3
Drogeriewaren		0,3
Sonstige Sortimente		0,1
GESAMT***		4,7

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kennziffern EHI Handel aktuell 2009/2010, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Lebensmittelzeitung);

* auf 50 m² gerundet.

** auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

*** Differenzen in den Summen rundungsbedingt

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelsupermarktes wird es zu einer Modernisierung und Anpassung des Vorhabens an bestehende Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur) kommen. Unter Beachtung dieser Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nach der Verlagerung und Erweiterung einen Mehrumsatz generieren wird, so dass es nach einer Vergrößerung der Verkaufsfläche weiterhin eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität erzielen kann⁹. Daher wird als Flächenproduktivität für den vergrößerten Lebensmittelsupermarkt eine Spannweite von rd. 3.900 bis 4.200 Euro/ m² VKF angenommen (s. folgende Tabelle).

Tabelle 7: Flächenproduktivität und Umsatzprognose für das Vorhaben nach Erweiterung (2.500 m² VKF) in Spannweiten

Sortimente	Flächenproduktivität in Euro/ m ² VKF*	Umsatzprognose in Mio. Euro**
Nahrungs- und Genussmittel	3.900 – 4.200	7,8 – 8,4
Drogeriewaren		0,7 – 0,8
Sonstige Sortimente		1,2 – 1,3
GESAMT***		9,8 – 10,5

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kennziffern EHI Handel aktuell 2009/2010, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Lebensmittelzeitung);

* auf 100 Euro gerundet.

** auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

*** Differenzen in den Summen rundungsbedingt

Eine isolierte Betrachtung, begrenzt auf die Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen, ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung, wie oben dargestellt, qualitative

⁹ Bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität für große Supermärkte (2.500 – 5.000 m²): 4.040 Euro/ m² (vgl. EHI Handel aktuell 2009/2010, S. 299).

Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität des gesamten Betriebes erheblich steigern können¹⁰.

In der folgenden Auswirkungsanalyse wird daher die Wirkung des Gesamtvorhabens bewertet. In diese Bewertung fließen somit die gesteigerte Gesamtattraktivität, die gesteigerte Verkaufsfläche sowie die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität ein. Im Rahmen des fachlich richtigen Umgangs müssen auf der anderen Seite allerdings auch die bisherigen Auswirkungen des bestehenden Betriebes in die Auswirkungsanalyse einfließen. Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über den in der Gegenüberstellung aus Altbetrieb und Neubetrieb zusätzlichen umverteilungsrelevanten Umsatz am in Rede stehenden Standort.

Durch dieses Vorgehen wird letztlich erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/ erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes korrekt in die Berechnung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird.

Tabelle 8: Umzuverteiler Umsatz in Spannweiten

Sortimente	Umsatz in Mio. Euro*
Nahrungs- und Genussmittel	3,5 – 4,1
Drogeriewaren	0,4 – 0,5
Sonstige Sortimente	1,1 – 1,2
Gesamt**	5,1 – 5,8

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Kennziffern EHI Handel aktuell 2009/2010, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur.

* auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

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

6 Auswirkungsanalyse

6.1 Relevante landes- und kommunalplanerische Rahmenbedingungen

Im Folgenden erfolgt eine Darstellung der für die Einordnung des Vorhabens relevanten landes- und kommunalplanerischen Vorgaben.

6.1.1 LEPro NRW

Nach § 24a Abs. 1 LEPro NRW dürfen Kerngebiete sowie Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden.

Das Vorhaben, welches die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet, entspricht hinsichtlich der Lage in einem zentralen Versorgungsbereich den landesplanerischen Vorgaben.

6.1.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen (Stadt + Handel 2008), für das derzeit eine Fortschreibung erarbeitet wird (Stadt + Handel 2010, im Entwurf), werden Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung aufgestellt. Folgende übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung sollen verfolgt werden (vgl. Einzelhandelskonzept Stadt Ratingen 2008, S. 105):

- 1) Städtebaulich-funktionale Stärkung der Zentren.
- 2) Ausweitung zentraler Versorgungsbereiche.

Unter Berücksichtigung dieser Leitlinien wird ein räumliches Zentrenkonzept für die Stadt Ratingen entwickelt sowie Leitsätze zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben formuliert. Im Hinblick auf die vorliegende Analyse ist insbesondere Leitsatz II von Bedeutung (vgl. Einzelhandelskonzept Stadt Ratingen 2008, S. 167). Danach soll Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, sofern daraus keine negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung resultieren (Beeinträchtigerungsverbot). Als Bewertungshilfe wird ein überschlägiger Orientierungswert für Lebensmittelbetriebe angegeben, bis zu dem eine Vermeidung solcher negativer Auswirkungen angenommen werden kann. Für Supermärkte in Nahversorgungszentren gilt dies bei einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.200 m². Es wird jedoch explizit darauf hingewiesen, dass es sich hierbei lediglich um einen Orientierungswert für die Stadt Ratingen handelt, welcher „ergänzend unter Berücksichtigung der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO (ggf. in Verbindung mit den Kriterien der AG Strukturwandel) sowie aufgrund der Regelvermutung nach § 24a Abs. 2 LEPro NRW konkreter definiert werden kann“ (Einzelhandelskonzept Stadt Ratingen, S. 167).

In das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist ein Nahversorgungskonzept integriert, welches vertiefende Untersuchungen zur Nahversorgungssituation in den Stadtteilen der Stadt Ratingen enthält. Für den Stadtteil Ost, in welchem sich der Vorhabenstandort befindet, werden folgende Empfehlungen zur Nahversorgung formuliert (Einzelhandelskonzept Stadt Ratingen 2008, S. 145):

- Sicherung des Lebensmittelangebotes im Nahversorgungszentrum Ost.
- Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Nahversorgungszentrum Ost.

Im Jahr 2009 wurde eine Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für den Stadtteil Ratingen-Ost (Stadt + Handel 2009) erstellt. Diese enthält eine Zuordnung der Stadtbezirke zu den zentralen Versorgungsbereichen gem. § 24a Abs. 2 Satz 5 LEPro NRW sowie eine Aktualisierung bzw. Konkretisierung der fachgutachterlichen Empfehlungen zur spezifischen Entwicklung des Nebenzentrums Ost, welchem das Nahversorgungszentrum Ost als Teilbereich angehört (s. Kapitel 4.5.2).

Eine Erweiterung und Verlagerung des Lebensmittelmarktes Edeka innerhalb des Nahversorgungszentrums Ost, mit der eine Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Betriebs und damit eine Sicherung des Lebensmittelangebotes des Nahversorgungszentrums einhergeht, korrespondiert grundsätzlich mit den Inhalten und Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ratingen. Durch die Lage in einem zentralen Versorgungsbereich kann es zum Ziel der Stärkung der Zentren in Ratingen beitragen. Da das in Rede stehende Vorhaben jedoch den Orientierungswert für Lebensmittelmarkt-Ansiedlungen in Nahversorgungszentren von 1.200 m² VKF überschreitet, ist eine Einzelfallprüfung auf Grundlage von § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 24a Abs. 2 LEPro NRW notwendig (s. hierzu Kapitel 6.3 und 6.4).

6.2 Relation des Nahversorgungszentrums Ost zu anderen zentralen Versorgungsbereichen in Ratingen

Um das Erweiterungsvorhaben im Kontext der angestrebten Zentrenstruktur der Stadt Ratingen beurteilen zu können, wird die Ausstattung des Nebenzentrums Ost nach der Erweiterung des Edeka-Supermarktes mit der Verkaufsflächenausstattung der anderen zentralen Versorgungsbereiche Ratingens verglichen und hinsichtlich seiner Kompatibilität mit den Zielen des Zentrenkonzeptes bewertet. In folgender Tabelle sind die Verkaufsflächen der zentralen Versorgungsbereiche in den untersuchungsrelevanten Sortimenten dargestellt:

Tabelle 9: Relation des NVZ Ost zu anderen zentralen Versorgungsbereichen in Ratingen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten

Lage	Nahrungs- und Genussmittel in m ² VKF*	Drogeriewaren in m ² VKF*
Innenstadtzentrum	5.600	2.300
Nebenzentrum West	1.650	300
Nebenzentrum Lintorf	1.550	850
Nahversorgungszentrum im Nebenzentrum Ost (inkl. Erweiterung Edeka und Verla- gerung Getränkemarkt)	3.350	200
Nahversorgungszentrum Hösel	1.800	100
Nahversorgungsstandorte Homberg	400	150

Quelle: Bestandsdaten Stadt Ratingen 2007 sowie Aktualisierung Stadt + Handel 2010.
* Auf 50 m² gerundet.

Es zeigt sich, dass das Nahversorgungszentrum im Nebenzentrum Ost nach der Erweiterung des Edeka-Supermarktes unter den zentralen Versorgungsbereichen in Ratingen die zweitgrößte Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aufweisen wird. Die Innenstadt bietet mit rd. 5.600 m² Nahrungs- und Genussmitteln jedoch weiterhin wesentlich mehr Verkaufsfläche an, so dass die im Zentrenkonzept vorgesehene Hierarchieabstufung zwischen Nahversorgungszentrum bzw. Nebenzentrum und Innenstadt gewahrt bleibt. Die anderen Nebenzentren (West und Lintorf) sowie das Nahversorgungszentrum Hösel weisen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel derzeit eine geringere Verkaufsfächenausstattung auf. Hier ist zu berücksichtigen, dass für diese Zentren im Einzelhandelskonzept ebenfalls das Ziel der Sicherung und Stärkung der Lebensmittelmärkte besteht, so dass auch hier ein Verkaufsfächenwachstum im Bereich Nahrungs- und Genussmittel möglich ist, wodurch die Verkaufsfächen-Relation weiter angepasst würde. Bei der Verkaufsfächendimensionierung der Neben- und Nahversorgungszentrum ist zudem in die Bewertung einzustellen, dass sich die zentralen Versorgungsbereiche in Ratingen gegen starke Wettbewerbsstrukturen in nicht integrierten Lagen (Ratio, Real) behaupten müssen und daher eine Anpassung der Wettbewerbsstrukturen in den Zentren positiv begleitet werden sollte, wenn die Zentren zukünftig gestärkt werden sollen. Im Bereich Drogeriewaren liegt die Verkaufsfläche des NVZ Ost unterhalb der Verkaufsfächengrößen der beiden Nebenzentren und ist insofern als angemessen einzustufen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Standortgleichgewicht zwischen den einzelnen Neben- und Nahversorgungszentren auch nach der Erweiterung des Supermarktes im NVZ innerhalb des Nebenzentrums Ost im Wesentlichen nicht gefährdet ist.

6.3 Versorgungsfunktion des NVZ Ost

Das LEPro NRW enthält in § 24a Abs. 2 Satz 5 die Regelvermutung, dass eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung i. S. des Absatzes 1 Satz 3 nicht vorliegen, wenn der zu erwartende Umsatz in Haupt- und Nebenzentren die Kaufkraft im jeweils funktional zugeordneten Siedlungsbereich nicht überschreitet. Für Nahversorgungszentren ist diese Vorschrift im Wortlaut des Gesetzes zwar nicht gegeben; gleichwohl wird im Einzelhandelskonzept eine analoge Siedlungszuordnung für die Nahversorgungszentren vorgenommen, um *Anhaltswerte* für die Zulässigkeit von geplanten Einzelhandelsvorhaben in diesen Nahversorgungszentren zu erhalten (vgl. Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Ratingen 2009, S. 9). Für den Bereich des NVZ Ost innerhalb des perspektivisch zu entwickelnden NZ Ost ist eine Ziel-Versorgungsfunktion für den Stadtteil Ost vorgesehen. Im Folgenden wird geprüft, ob der Umsatz im NVZ Ost auch nach Realisierung des Vorhabens die Kaufkraft im funktional zugeordneten Siedlungsbereich nicht überschreitet und damit gem. Einzelhandelskonzept ein Anhaltswert für die Zulässigkeit des Vorhabens im NVZ Ost vorliegt.

Tabelle 10: Versorgung des funktional zugeordneten Siedlungsbereiches durch das NVZ Ost

Sortimentsbereich	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro	Umsatz NVZOst Bestand		Umsatz NVZ Ost nach Verlagerung und Erweiterung Supermarkt*	
			in Mio. Euro	in % der Kaufkraft	in Mio. Euro	in % der Kaufkraft
Nahrungs- und Genussmittel	8.540	19,7	8,4	43	11,8 – 12,4	60 – 63
Drogeriewaren		3,1	0,3	10	~ 0,8	~ 26

Quelle: Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Ratingen 2009, S. 116; Einwohnerdaten der Stadt Ratingen, Stand 31.12.2007, nur Hauptwohnsitz; BBE 2008.

* inkl. Umsatzumverteilungen innerhalb des NVZ Ost.

Der zu erwartende Umsatz im NVZ Ost überschreitet auch nach der Realisierung der Erweiterung und Verlagerung des Edeka-Supermarktes nicht die im funktional zugeordneten Siedlungsbereich (Stadtteil Ost) vorhandene Kaufkraft. Demnach ist die Dimensionierung des Vorhabens i. S. der im Einzelhandelskonzept festgelegten Versorgungsfunktion des NVZ Ost als angemessen einzustufen. Anzumerken ist jedoch, dass die Entwicklung einer dezentralen Versorgungsstruktur mit mehreren Versorgungsstandorten im Stadtteil durch diese Erhöhung der rechnerischen Kaufkraftbindung erschwert wird.

Ein weiterer Bewertungsaspekt für die Zulässigkeit des Vorhabens ist das im Einzelhandelskonzept aufgestellte Beeinträchtungsverbot. Im folgenden Kapitel wird daher geprüft, ob aus dem Vorhaben negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahen Versorgung resultieren.

6.4 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen – Absatzwirtschaftliche Einordnung

Nachfolgend werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) des Erweiterungsvorhabens anhand von Varianten (moderate und worst case) dargestellt.

Durch die Verknüpfung der Ergebnisse der absatzwirtschaftlichen Berechnungen mit der Analyse der derzeitigen städtebaulichen Strukturen kann dann abschließend bewertet werden, inwiefern aus den zu erwartenden Umsatzumverteilungen möglicherweise städtebaulich ungewünschte Auswirkungen resultieren.

Die Umsatzumverteilung wird tabellarisch für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel (s. Tabelle 11) und Drogeriewaren (s. Tabelle 12) dargestellt.

Tabelle 11: Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Lage	Bestandsumsatz NuG in Mio. Euro***	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro***	in %
Innenstadtzentrum	31,8	1,9 – 2,3	6 – 7
Nebenzentrum West	9,2	~ 0,1	~ 1
Nebenzentrum Ost**	4,1	~ 0,1	1 – 2
Nahversorgungszentrum Hösel	9,0	~ 0,1	~ 1
Nahversorgungsstandorte Homberg	1,6	*	*
Sonstige Lagen Ratingen	107,5	1,2 – 1,4	~ 1
Streuumsatz	-	~ 0,2	-
Gesamt****	164,2	3,5 – 4,1	-

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandsdaten Stadt Ratingen 2007 sowie Aktualisierung Stadt + Handel 2010; EHI Handel aktuell 2009/2010, ständige Auswertung einzelhandelspezifischer Fachliteratur.

* Umsatzumverteilung nicht darstellbar (< 0,05 Mio. Euro)

** Ohne Supermarkt Edeka

*** Auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

**** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Tabelle 12: Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Drogeriewaren

Lage	Bestandsumsatz Drogeriewaren in Mio. Euro***	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro***	in %
Innenstadtzentrum	9,5	~ 0,3	~ 3
Nebenzentrum West	0,8	*	*
Nebenzentrum Ost**	0,1	*	*
Nahversorgungszentrum Hösel	0,3	*	*
Nahversorgungsstandorte Homberg	0,3	*	*
Sonstige Lagen Ratingen	7,1	~ 0,1	1 – 2
Streuumsatz	-	< 0,1	-
Gesamt****	18,5	0,4 – 0,5	-

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandsdaten Stadt Ratingen 2007 sowie Aktualisierung Stadt + Handel 2010; EHI Handel aktuell 2009/2010, ständige Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur.

* Umsatzumverteilung nicht darstellbar (< 0,05 Mio. Euro)

** Ohne Supermarkt Edeka

*** Auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

**** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

6.5 Städtebauliche Einordnung der Auswirkungen der geplanten Lebensmittelmarkt-Verlagerung und Erweiterung

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungs-berechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. In diesem Kontext gilt es, die städtebaulichen Konsequenzen des Vorhabens für die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum aufzuzeigen.

Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum

In der Umsatzumverteilungsberechnung ergeben sich für das Hauptzentrum Innenstadt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel prozentuale Umverteilungen i. H. v. rd. 6 – 7 % bzw. rd. 1,9 – 2,3 Mio. Euro und im Sortimentsbereich Drogeriewaren i. H. v. rd. 3 % bzw. rd. 0,3 Mio. Euro.

Durch die räumliche Nähe zum Vorhabenstandort ist das Innenstadtzentrum von allen zentralen Versorgungsbereichen in Ratingen am deutlichsten von Umsatzumverteilungen betroffen. Jedoch ist angesichts der endogenen Standortstärke des Innenstadtzentrums, u. a. in Form von Kopplungsvorteilen und hoher Passantenfrequenzen, nicht davon auszugehen, dass es aufgrund der Umsatzumverteilungen zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches kommt. Aufgrund ihrer Systemähnlichkeit mit dem Vorhaben sind die beiden Supermärkte innerhalb des Innenstadtzentrums voraussichtlich überdurchschnittlich von den Umsatzumverteilungen betroffen. Diese Be-

triebe sind jedoch als im Wesentlichen marktgängig und leistungsfähig einzustufen. Zwar ist die Anbindung des Rewe-Supermarktes im nördlichen Bereich des Zentrums für den MIV nicht optimal, jedoch verfügt er über eine Anbindung an eine Tiefgarage sowie einen Standort in der Fußgängerzone des Zentrums mit entsprechender Passantenfrequenz. Eine Schwächung der Nahversorgungsfunktion im Zentrum insgesamt ist angesichts der vier bestehenden Lebensmittelmärkte selbst dann nicht zu erwarten, wenn es im Einzelfall zu betrieblichen Auswirkungen käme. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand des Innenstadtzentrums sind demnach nicht zu erwarten.

Gleichwohl ist anzumerken, dass das Innenstadtzentrum durch die Erweiterung der Nahrungs- und Genussmittel-Verkaufsfläche im NVZ Ost unter Zugzwang hinsichtlich der Modernisierung der Standortstrukturen und der Anpassung an Großformate gerät. Die vor Kurzem erfolgte Standortaufgabe des Kaiser's im Innenstadtzentrum macht deutlich, dass der Standortstrukturwandel – unabhängig von der Verschärfung der Wettbewerbssituation durch eine Neuansiedlung – unaufhörlich voranschreitet. Insofern ist planerisch abzuwägen, ob einer Vergrößerung des Lebensmittelangebotes in den zentralen Versorgungsbereichen in Ratingen generell Einhalt geboten werden soll oder ob eine Modernisierung der Standortstrukturen in den Zentren Ratingens positiv begleitet werden soll, um die Lebensmittelbetriebe im Wettbewerb mit den großformatigen Angeboten in nicht integrierter Lage nachhaltig zu stärken. Angesichts einer Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 0,4 m² VKF/ Einwohner in der Stadt Ratingen (vgl. Einzelhandelskonzept Stadt Ratingen (2008)) ist eine positive Begleitung der Wettbewerbsanpassung im Innenstadtzentrum als grundsätzlich nicht unrealistisch einzustufen.

Auswirkungen auf das Nebenzentrum Ost

In der Umsatzumverteilungsberechnung ergeben sich für das Nebenzentrum Ost im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel prozentuale Umverteilungen i. H. v. rd. 1 – 2 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro. Im Sortimentsbereich Drogeriewaren ergeben sich nur marginale Umsatzumverteilungen (< 0,05 Mio. Euro). Aufgrund dieser geringen Umsatzumverteilungswerte ist eine Beeinträchtigung des Nebenzentrums nicht zu erwarten. Im Gegenteil erfolgt durch die Erweiterung und Modernisierung des Edeka-Supermarktes eine Verbesserung der Versorgungssituation und des Angebotes im Nahversorgungszentrum als Teil des avisierten Nebenzentrums, so dass der Teilbereich insgesamt gestärkt wird. Negative Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten des Nebenzentrums sind demnach nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Nebenzentrum West

In der Umsatzumverteilungsberechnung ergeben sich für das Nebenzentrum West im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umverteilungen i. H. v. rd. 1 %, bzw. rd. 0,1 Mio. Euro. Im Sortimentsbereich Drogeriewaren sind die Umverteilungen nur marginal

(< 0,05 Mio. Euro). Angesichts dieser geringen Umsatzumverteilungswerte sind negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand des Nebenzentrums West nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Hösel

In der Umsatzumverteilungsberechnung ergeben sich für das Nahversorgungszentrum Hösel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umverteilungen i. H. v. rd. 1 %, bzw. rd. 0,1 Mio. Euro. Im Sortimentsbereich Drogeriewaren sind die Umverteilungen nur marginal (< 0,05 Mio. Euro). Angesichts dieser geringen Umsatzumverteilungswerte sowie der soliden Wettbewerbsposition des NVZ Hösel, welche sich auf der Standortagglomeration eines Supermarktes und eines Discounters und der damit einhergehenden Kopplungsvorteile gründet, sind negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Nahversorgungszentrums Hösel nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Nahversorgungsstrukturen

In der Umsatzumverteilungsberechnung ergeben sich für die Bestandsstrukturen an den Nahversorgungsstandorten in Ratingen-Homburg in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren nur marginale Umsatzumverteilungen (< 0,05 Mio. Euro). Vorhabenbedingte Betriebsaufgaben und damit einhergehende negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Nahversorgungsstandorte in Homburg sind demnach nicht zu erwarten.

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen im Untersuchungsraum ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1 % bzw. rd. 1,2 – 1,4 Mio. Euro und im Sortimentsbereich Drogeriewaren i. H. v. rd. 1 – 2 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro. Vorhabenbedingte Marktaufgaben sowie eine damit einhergehende Gefährdung der wohnortnahen Versorgung sind angesichts der geringen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie der Wettbewerbsfähigkeit der Betriebe in den Streulagen des Untersuchungsraums nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen der Stadt Ratingen sind demnach nicht zu erwarten.

7 Zusammenfassung und Empfehlungen

Die geplante Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelsupermarktes Edeka im Nahversorgungszentrum Ost in Ratingen wurde hinsichtlich der Korrespondenz mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ratingen sowie der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte der Stadt Ratingen untersucht. In diesem Kontext sind folgende Untersuchungsergebnisse hervorzuheben:

- Der Vorhabenstandort liegt in städtebaulich integrierter Lage in der Stadt Ratingen und ist Bestandteil des Nahversorgungszentrums Ost, welches wiederum innerhalb des geplanten Nebenzentrums Ost liegt. Das Vorhaben wird somit zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches sowie der wohnortnahen Versorgung beitragen.
- Die Verlagerung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches an einen nur wenige Meter südlich des Bestandsmarktes gelegenen Standort wird keine wesentliche Veränderung der räumlichen Versorgungssituation hervorrufen. Hingegen steigt die Qualität der Versorgung im Nahversorgungszentrum Ost, da mit der Verlagerung eine Modernisierung und Erweiterung der Verkaufsfläche einhergeht, was zu einer Attraktivierung des Angebotes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel führt.
- Der im Nahversorgungszentrum Ost generierte Umsatz übersteigt auch nach Realisierung des Vorhabens nicht die vorhandene Kaukraft im funktional zugeordneten Siedlungsbereich.
- Die Ergebnisse dieser Analyse basieren auf der Annahme, dass der derzeit auf dem Vorhabengelände an der Homberger Straße verortete Getränkemarkt in das Gebäude des bestehenden Edeka-Supermarktes im NVZ Ost verlagert wird und eine Nachnutzungsoption für einen weiteren Discounter oder Supermarkt dort damit de facto ausgeschlossen ist. Anderenfalls wären die dargestellten städtebaulichen Auswirkungen neu zu bewerten.
- Angesicht der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen entfaltet das Vorhaben keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche sowie Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum. Es ist jedoch anzumerken, dass die Ansiedlung eines großformatigen Betriebs im NVZ Ost die Wettbewerbsstrukturen in Ratingen insgesamt beeinflusst. Soll der Standortstrukturwandel des Lebensmitteleinzelhandels in den Zentren, insbesondere in der Innenstadt, seitens der Stadt Ratingen aktiv begleitet werden, so ist zukünftig der planerische Fokus auf die Begleitung von Betriebsvergrößerungen in der Innenstadt zu legen.
- Mit dem Vorhaben in Form eines großen Supermarktes wird in Ratingen in einem zentralen Versorgungsbereich ein bis dato nicht vorhandenes Angebotsformat etabliert, welches zum Teil in einen Wettbewerb mit den städtebaulich nicht-integriert

liegenden SB-Warenhäusern treten und somit die Wettbewerbsposition der Zentren stärken kann.

- Das zukünftige Standortgleichgewicht zwischen den Neben- und Nahversorgungszentren sowie die im Zentrenkonzept festgelegte Hierarchieabstufung zwischen dem Innenstadtstadtzentrum und dem Neben- bzw. Nahversorgungszentrum Ost wird durch die Erweiterung des Edeka Supermarktes im Wesentlichen nicht gefährdet.
- Insgesamt ist festzustellen, dass das Vorhaben den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Ratingen, welche die Zentren- und Nahversorgungsstärkung in den Fokus rücken, entspricht. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Ratingen und den Nachbarkommunen resultieren aus dem Vorhaben ebenfalls nicht.
- Das Vorhaben korrespondiert hinsichtlich seiner Lage in einem zentralen Versorgungsbereich mit den landesplanerischen und kommunalen Zielsetzungen.

Anhang

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Aktueller und Plan-Standort Edeka im NZ Ost	5
Karte 2:	Städtebauliches Konzept Vorhabenstandort	6
Karte 3:	Wettbewerbsrelevante Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels in Ratingen ($\geq 400 \text{ m}^2$)	8
Karte 4:	Einzugsbereich und Untersuchungsraum	10
Karte 5:	Nahversorgungszentren: Funktional zugeordnete Bereiche	15
Karte 6:	Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)	17
Karte 7:	Räumliche Festlegung des Nebenzentrums Ost als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)	18
Karte 8:	Räumliche Festlegung des Nebenzentrums West als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)	21
Karte 9:	Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Hösel als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Nachfragebindung aus den Stadtteilen durch den bestehenden Edeka im NVZ Ost	9
Abbildung 2:	Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum	25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Untersuchungsrelevante Sortimentsverkaufsfläche im Untersuchungsraum	12
Tabelle 2:	Umsatz in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Untersuchungsraum	13
Tabelle 3:	Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen im Untersuchungsraum	14
Tabelle 4:	Kaufkraft im funktional zugeordneten Siedlungsbereich des NVZ Ost	15
Tabelle 5:	Flächenprogramm des Vorhabens	25
Tabelle 6:	Flächenproduktivität und Umsatz des Bestandsbetriebs (rd. $1.200 \text{ m}^2 \text{ VKF}$)	27

Tabelle 7:	Flächenproduktivität und Umsatzprognose für das Vorhaben nach Erweiterung (2.500 m ² VKF) in Spannweiten _____	27
Tabelle 8:	Umzuverteiler Umsatz in Spannweiten _____	28
Tabelle 9:	Relation des NVZ Ost zu anderen zentralen Versorgungsbereichen in Ratings in den untersuchungsrelevanten Sortimenten _____	31
Tabelle 10:	Versorgung des funktional zugeordneten Siedlungsbereiches durch das NVZ Ost _____	32
Tabelle 11:	Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel _____	33
Tabelle 12:	Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Drogeriewaren _____	34

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

BBE Köln (2008): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2008, Köln.

EHI Retail Institute (2009): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2009/2010, Köln.

Ministerium für Bauen und Verkehr u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (2008): Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW). Düsseldorf (zitiert als Einzelhandelserlass NRW).

Stadt + Handel (2008): Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen, Dortmund.

Stadt + Handel (2009): Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen. Teilfortschreibung 2009 – Ratingen Ost, Dortmund.

Sonstige Quellen

©Google-Grafiken ©2010 Terra-Metrics, Kartendaten ©2010 PPWK Teleatlas.