

# Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsuntersuchung

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

Ergänzende Analyse zu den Auswirkungen  
einer einzelhandelsbezogenen Nachnutzung  
des bisher genutzten Bestandsgebäudes

**Verfasser:**

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

Dortmund, 23. November 2010

## Zielsetzung

Stadt + Handel hat im Juni 2010 ein städtebauliches und landesplanerisches Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen der Verlagerung und Erweiterung eines Supermarktes im NVZ Ost vorgelegt. 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. Aufgrund des vorliegenden Baurechts wäre am Standort jedoch grundsätzlich die Nachnutzung durch einen weiteren Lebensmittelbetrieb sowie auch durch Betriebe anderer Branchen möglich. Daher wird in vorliegender ergänzender Untersuchung geprüft, welche Auswirkungen durch von den bisherigen Betrachtungen abweichende Nachnutzungsoptionen zu erwarten sind. Allen Ausführungen liegt die Annahme zu Grunde, dass das in Rede stehende Vorhaben gemäß der Untersuchung von Juni 2010 als „gesetzt“ gilt.

## Vorhabendaten

Für das NVZ Ost sind gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen überwiegend Sortimente des kurzfristigen Bedarfs vorgesehen (vgl. EHK Ratingen 2008, S. 127). Darüber hinaus legt Ansiedlungsleitsatz I fest, dass zentrenrelevante Sortimente in einem Nahversorgungszentrum nur sehr begrenzt, d. h. in Form von kleineren Fachgeschäften zur Versorgung des engeren Gebietes, angesiedelt werden sollen (vgl. EHK Ratingen 2008, S. 166 f.).

Aus dem Spektrum der im Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen festgelegten nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgen Ansiedlungen von größeren Betrieben, von welchen nennenswerte Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen können, regelmäßig nur aus den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren. Dabei ist die Ansiedlung eines weiteren Supermarktes am in Rede stehenden Standort als unrealistisch einzuschätzen, würde jedoch durch die Umsatzannahme eines Discounters grundsätzlich in der vorliegenden Berechnung mit abgedeckt.

Als realistische und mit dem Einzelhandelskonzept korrespondierende Nachnutzungsoption für den Standort des zur Verlagerung anstehenden Supermarktes im NVZ Ost werden daher folgende Betriebe in die Berechnung eingestellt:

- Discounter mit 800 m<sup>2</sup> VKF und
- Drogeriefachmarkt mit 400 m<sup>2</sup> VKF

Für diese Betriebstypen wird – unter Berücksichtigung verschiedener in Frage kommender Betreiber – jeweils eine Flächenproduktivität in Spannweiten zu Grunde gelegt, woraus sich folgend dargestellter umzuverteiler Umsatz ergibt:

**Tabelle 1: Umzuverteiler Umsatz bei Verlagerung Supermarkt und Nachnutzung des Bestandsgebäudes**

| Sortimente                 | Supermarkt nach Umzug | Bestandsgebäude Prüfoptionen          |                     |                                       |                     | Gesamt**           |
|----------------------------|-----------------------|---------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|---------------------|--------------------|
|                            |                       | Discounter 800 m <sup>2</sup>         |                     | Drogeriefachmarkt 400 m <sup>2</sup>  |                     |                    |
|                            | Umsatz in Mio. Euro*  | Produktivität in Euro/ m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Produktivität in Euro/ m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro |                    |
| Nahrungs- und Genussmittel | 3,5 – 4,1             | 4.500 – 8.000                         | 2,7 – 4,8           | 4.000 – 7.000                         | 0,2 – 0,4           | 6,5 – 9,3          |
| Drogeriewaren              | 0,4 – 0,5             |                                       | 0,3 – 0,5           |                                       | 1,1 – 2,0           | 1,8 – 3,0          |
| Sonstige Sortimente        | 1,1 – 1,2             |                                       | 0,6 – 1,1           |                                       | 0,2 – 0,4           | 2,0 – 2,7          |
| <b>Gesamt**</b>            | <b>5,1 – 5,8</b>      | -                                     | <b>3,6 – 6,4</b>    | -                                     | <b>1,6 – 2,8</b>    | <b>10,3 – 15,0</b> |

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kennziffern EHI Handel aktuell 2009/2010, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur (u. a. Lebensmittelzeitung)  
 \* auf 0,1 Mio. Euro gerundet. \*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

## Auswirkungen

Für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ergeben sich folgende absatzwirtschaftliche Auswirkungen:

**Tabelle 2: Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bei Nachnutzung des Bestandsgebäudes**

| Lage                            | Bestandsumsatz NuG in Mio. Euro*** | Umsatzumverteilung |         |
|---------------------------------|------------------------------------|--------------------|---------|
|                                 |                                    | in Mio. Euro***    | in %    |
| Innenstadtzentrum               | 31,8                               | 3,6 – 5,2          | 11 – 16 |
| Nebenzentrum West               | 9,2                                | 0,1 – 0,2          | 1 – 2   |
| Nebenzentrum Ost**              | 4,1                                | 0,1 – 0,2          | 3 – 4   |
| Nahversorgungszentrum Hösel     | 9,0                                | 0,1 – 0,2          | 1 – 2   |
| Nahversorgungsstandorte Homburg | 1,6                                | ~ 0,1              | 3 – 5   |
| Sonstige Lagen Ratingen         | 107,5                              | 2,1 – 3,1          | 2 – 3   |
| Streuumsatz                     | -                                  | 0,3 – 0,5          | -       |
| <b>Gesamt****</b>               | <b>164,2</b>                       | <b>6,5 – 9,3</b>   | -       |

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 3: Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Drogeriewaren bei Nachnutzung des Bestandsgebäudes**

| Lage                            | Bestandsumsatz<br>Drogeriewaren<br>in Mio. Euro*** | Umsatzumverteilung |         |
|---------------------------------|--|--------------------|---------|
|                                 |  | in Mio. Euro***    | in %    |
| Innenstadtzentrum               | 9,5  | 1,2 – 2,0          | 13 - 21 |
| Nebenzentrum West               | 0,8  | *                  | *       |
| Nebenzentrum Ost**              | 0,1  | *                  | *       |
| Nahversorgungszentrum Hösel     | 0,3  | *                  | *       |
| Nahversorgungsstandorte Homberg | 0,3  | *                  | *       |
| Sonstige Lagen Ratingen         | 7,1  | 0,4 – 0,7          | 6 – 10  |
| Streuumsatz                     | -  | ~ 0,1              | -       |
| <b>Gesamt****</b>               | <b>18,5</b>  | <b>1,8 – 3,0</b>   | -       |

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

\* Umsatzumverteilung nicht darstellbar (< 0,05 Mio. Euro) \*\* Ohne Supermarkt Edeka \*\*\* Auf 0,1 Mio. Euro gerundet. \*\*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die vorstehenden Tabellen verdeutlichen, dass insbesondere das Innenstadtzentrum von nennenswerten Umsatzumverteilungen sowohl im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel als auch im Sortimentsbereich Drogeriewaren betroffen ist. Im NVZ Ost entstünde durch die genannten Nutzungsoptionen ein Standort mit großer Kopplungsattraktivität sowie erheblichem Verkaufsflächenvolumen, der in den untersuchten Sortimentsbereichen in deutliche Konkurrenz zum Innenstadtzentrum treten würde. Dies wird auch bei der Betrachtung der Größenordnung der im Innenstadtzentrum vorhandenen Lebensmittelbetriebe und Drogeriefachmärkte deutlich, welche z. T. unter den Verkaufsflächengrößen der Prüfoptionen liegen (s. Tabelle 4). Die Drogeriefachmärkte im Innenstadtzentrum stellen eine wichtige Basis für Kopplungsaktivitäten innerhalb des Zentrums dar, die ansässigen Lebensmittelbetriebe dienen der Abrundung des übrigen Angebotes.

**Tabelle 4: Betreiber und Betriebstypen in der Ratinger Innenstadt**

| Betriebstyp                        | Discounter  | Vollsortimenter | Drogeriefachmarkt |
|------------------------------------|-------------|-----------------|-------------------|
| Betreiber                          | Aldi        | Rewe            | Rossmann          |
|                                    | Netto       |                 | dm                |
|                                    |             |                 | Schlecker         |
| VKF in m <sup>2</sup> von ... bis* | 400 – 1.100 | 800 – 1.200     | 200 – 600         |

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

\* auf 100 m<sup>2</sup> gerundet

Aufgrund der dargelegten städtebaulichen Relevanz können bei einer Verlagerung und Erweiterung des Supermarktes in Verbindung mit der Nachnutzung des Bestandsgebäudes durch einen Discounter und einen Drogeriefachmarkt negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche nicht ausgeschlossen werden.

### **Fazit und Empfehlungen**

Für die geplante Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelsupermarktes in Verbindung mit einer einzelhandelsbezogenen Nachnutzung des Bestandsgebäudes im Nahversorgungszentrum Ost in Ratingen ist hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen folgendes festzuhalten:

- Die Auswirkungen einer Verlagerung und Erweiterung des Supermarktes sind im Kontext der Nachnutzungsoptionen für das Bestandsgebäude zu bewerten.
- Bei einer Nachnutzung durch die Verlagerung eines bereits im NVZ Ost ansässigen Getränkemarktes – wie im Verträglichkeitsgutachten aus Juni 2010 bewertet – ergeben sich für das Vorhaben keine städtebaulich negativen Auswirkungen.
- Bei einer Nachnutzung des Bestandsgebäudes durch einen Discounter mit 800 m<sup>2</sup> VKF sowie einen Drogeriefachmarkt mit 400 m<sup>2</sup> VKF können städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Ratingen nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere das Innenstadtzentrum würde voraussichtlich erheblich durch Umsatzumverteilungen betroffen, was zu einer Gefährdung des im Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen verankerten Ziels der Sicherung und Stärkung des Innenstadtzentrums führen könnte.
- Die Ansiedlung von Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren im NVZ Ost über die Erweiterung des Supermarktes hinaus sollte daher im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen begrenzt werden. Um Umsatzumverteilungen im Innenstadtzentrum in einem verträglichen Rahmen von unter 10 % und die Neuansiedlung ohne erhebliche Kopplungsattraktivität von Supermarkt und Discounter zu halten, werden hierfür folgende Empfehlungen gegeben. Sofern die Nachnutzung des vorhandenen Supermarktes nicht in Form eines Getränkemarktes realisiert werden sollte, ist bei Realisierung des Vorhabens am bisherigen Standort eine maximale zusätzliche Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> VKF für Nahrungs- und Genussmittel, etwa in Form eines Nahversorgungsladens oder anderer kleinteiliger Anbieter, und eine maximale zusätzliche Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> VKF für Drogeriewaren, etwa in Form eines kleinen Fachmarktes oder anderer kleinteiliger Anbieter, zu empfehlen. Sofern dieser Empfehlung gefolgt werden sollte, wird dessen instrumentelle Absicherung bzw. werden entsprechende Vereinbarungen notwendig.

- Eine Ansiedlung von ergänzenden kleinteiligen Fachgeschäften mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten im Bestandsgebäude zur Versorgung des Gebietes gemäß der Leitsätze des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ratingen lässt keine negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche erwarten.