

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ratingen

- Endbericht -

05. Oktober 2017



Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig
Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Verfasser

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
M.Sc. Björn Wickenfeld

Dortmund, 05. Oktober 2017

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Einführung	1
2 Rechtliche Rahmenvorgaben	3
2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts	3
2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	4
2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben	8
3 Methodik	12
4 Markt- und Standortanalyse	16
4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	16
4.2 Angebotsanalyse	18
4.3 Nachfrageanalyse	22
4.4 Zwischenfazit: Stärken und Schwächen des Einzelhandelsstandorts Ratingen sowie Handlungsbedarfe zur Fortentwicklung des Einzelhandelsstandorts	27
5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	30
5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	30
5.1.1 Vorbemerkung zum ermittelten Entwicklungsrahmen	30
5.1.2 Methodik und Berechnung	31
5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Ratingen	36
5.2 Übergeordnete räumliche Entwicklungsziele zur zukünftigen gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung in Ratingen	39
6 Zentrenkonzept	42
6.1 Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Ratingen	42
6.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum	47
6.2.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im Innenstadtzentrum	47
6.2.2 Räumliche und funktionale Entwicklungsziele und Empfehlungen für das Innenstadtzentrum	52
6.2.3 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum	54
6.3 Zentrale Versorgungsbereiche: Nebenzentren	56
6.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Lintorf	57
6.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum West	60
6.3.3 Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Ost	62

6.4	Zentrale Versorgungsbereiche: Nahversorgungszentren	67
6.4.1	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hösel	68
6.4.2	Auswirkungen des Einzelhandelsstandortes Selbecker Markt in Heiligenhaus auf das Nahversorgungszentrum Hösel	71
6.4.3	Perspektivischer zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Breitscheid	74
6.5	Nahversorgungsstandorte	76
7	Nahversorgungskonzept	79
7.1	Analyse der Nahversorgungsstruktur in Ratingen	79
7.1.1	Gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur	79
7.1.2	Nahversorgungsstrukturen in den Stadtteilen	82
7.2	Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Ratingen	95
7.2.1	Bewertungs- und Prüfschema für Nahversorgungsvorhaben	96
8	Konzept für ergänzende Standortbereiche	102
8.1	Sonderstandortkonzept	102
8.2	Sonderstandort West/Westtangente	104
8.3	Sonderstandort Tiefenbroich	106
8.4	Sonderstandort Breitscheid/An der Hoffnung	108
9	Fortschreibung der Sortimentsliste für Ratingen	111
9.1	Rechtliche Anforderungen	111
9.2	Methodische Herleitung	111
10	Fortschreibung der Ansiedlungsleitsätze zum Einzelhandel in Ratingen	120
11	Schlusswort	126
	Literatur- und Quellenverzeichnis	I
	Abbildungsverzeichnis	II
	Tabellenverzeichnis	V
	Glossar	VII

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
bspw.	beispielsweise
BVerfG.	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
DL	Dienstleistung
d. h.	das heißt
DOC	Designer-Outlet-Center
EAG	Europarechtsanpassungsgesetz
etc.	et cetera
EW	Einwohner
FOC	Factory-Outlet-Center
ggf.	gegebenenfalls
gem.	gemäß
GIB.....	Gewerbe- und Industrieflächen (Regionalplan)
GPK	Warengruppe Glas/ Porzellan/ Keramik
gr.	groß
i. d. R.	in der Regel
i. e. S.	im engeren Sinn
inkl.	inklusive
i. H.	in Höhe
insb.	insbesondere
i. S.	im Sinne
ISG	Immobilien- und Standortgemeinschaft
k. A.	keine Angabe
km	Kilometer
LEP NRW	Landesentwicklungsplan NRW
LEPro NRW	Landesentwicklungsprogramm NRW
LM	Lebensmittel
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
Mrd.	Milliarden
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
Nr.	Nummer
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NRW	Nordrhein-Westfalen
o. g.	oben genannt
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
OZ	Oberzentrum
p. a.	pro anno

PBS	Warengruppe Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren
rd.	rund
S.	Seite
s.	siehe
SB	Selbstbedienung
s. o.	siehe oben
sog.	sogenannt
SPNV	Schienenpersonennahverkehr
siL	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	unter anderem
usw.	und so weiter
u. U.	unter Umständen
v. a.	vor allem
VGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
v. H.	von Hundert
VKF	Verkaufsfläche
ZOB	Zentraler Omnibusbahnhof
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

1 Einführung

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandel in Ratingen erkennbar. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmerseite, der Entwicklung neuer Betriebs- und Vertriebstypen (im Online-Handel) und vor allem den stetig veränderten Standortanforderungen.

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Die Stadt Ratingen beabsichtigt die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur wie bisher auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen, um die Vitalität und Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche zu stabilisieren bzw. auszubauen. Andererseits werden konkrete Entwicklungsziele auch für die Nahversorgung und Sonderstandorte in Ratingen definiert. Nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert werden. Die vorliegende Konzeption schreibt dabei die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2011 fort.

Um solch eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern und dauerhaft zu stärken, enthält das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen primär für die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Im Einzelnen wird im Einzelhandelskonzept zunächst der aktuelle Zustand der Einzelhandelsstruktur in Ratingen für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Ausgehend von der analytischen Zustandsbewertung wird ein zukünftiger absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für alle Warengruppen aufgezeigt. Auf dieser Basis werden die aus dem Jahre 2011 bestehenden Ziele zur Sicherung und zur Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Ratingen fortgeschrieben.

In Verbindung mit den fortgeschriebenen Zielen werden konkrete Empfehlungen zur gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in Ratingen

fortentwickelt. Gleichzeitig wird zudem die Rater Liste zentrenrelevanter und zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevanter Sortimente (Sortimentsliste) fortgeschrieben. Wesentliches Ergebnis der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts sind nicht zuletzt die sogenannten Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden die wichtigen Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einer begleitenden Arbeitsgruppe erörtert.

Das fortgeschriebene kommunale Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag¹ eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die künftige Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Die üblicherweise daraus resultierende Vielzahl an bauleitplanerischen Verfahren bedarf einer strategischen und somit langfristig konzipierten bauleitplanerischen Herangehensweise.

¹ Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzepts ist u. a. der politische Beschluss dieses Konzepts.

2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die Abgrenzung und der Schutz der sog. zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) vertieft erörtert. Auch ergänzende landesplanerische Vorgaben werden nachfolgend skizziert.

2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur ist Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung. Durch das Bau- und Planungsrecht ist die Kommune mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch orientierter Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Bauleitplanung und Beratung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nebenzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen unter Berücksichtigung raumordnerischer Vorgaben stets städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die dazu ergangene Rechtsprechung sowie der sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplan (LEP) NRW.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. In der aktuellen BauGB und BauNVO Novelle wurden die möglichen Darstellungen des Flächennutzungsplan in § 5 Abs. 2 Nr. 2d um zentrale Versorgungsbereiche ergänzt.

2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und die Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Ratingen bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

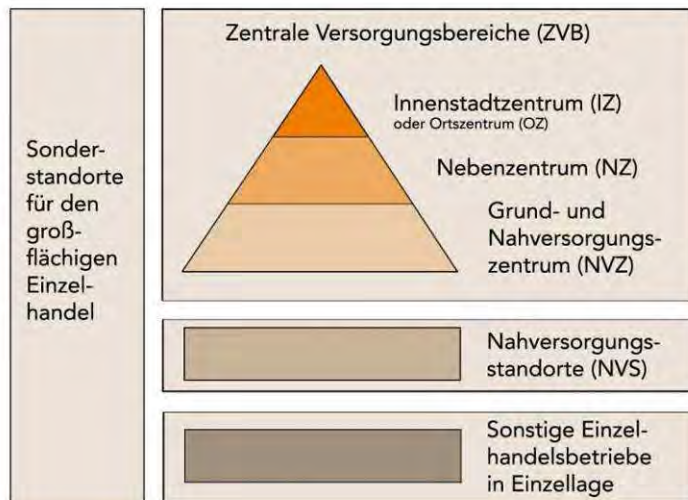
Wesentliche Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Durch die aktuelle Novelle des BauGB und der BauNVO wurde zudem in § 5 Abs. 2 Nr. 2d die Möglichkeit geschaffen die zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen des Flächennutzungsplans darzustellen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune in der Regel ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Nebenzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (s. folgende Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

Abbildung 1: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)



Quelle: Eigene Darstellung.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann (vgl. Begründungen des Gesetzgebers zu § 34 Abs. 3 BauGB und BMVBS 2004: S. 54).

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (vgl. BVerwG Urteil vom 11. Oktober 2007 – AZ 4 C 7.07).

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs - sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung - zu erfüllen (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 12. November 2006 – 1 ME 276/07).

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt (vgl. BVerwG Urteil vom 11. Oktober 2007 – AZ 4 C 7.07).

Tabelle 1: Zentrale Versorgungsbereiche

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebot – geprägt ist.

Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Beurteilung ob zentrale Versorgungsbereiche sich aus den tatsächlichen Verhältnissen ableiten lassen, spielt die planerische Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen eine zunehmende Rolle. Die Rechtsprechung hat der Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen in der jüngeren Vergangenheit Grenzen gesetzt. Der verlautbarte Wille des Rates allein, einen konkret bestimmten räumlichen Bereich zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln zu wollen, reicht nicht aus, um die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB zum Schutz der Entwicklung dieses Bereichs zu rechtfertigen. Der Plangeber muss in diesem Zusammenhang hinreichend belegen, dass in dem dafür vorgesehenen Raum die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs in absehbarer Zeit über die theoretische Möglichkeit hinaus wahrscheinlich ist beziehungsweise durch Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint (vgl. OVG NRW Urteil vom 15. Februar 2012 – AZ 10 D 32/11.NE). Hierbei ist anzumerken, dass die dargelegte Rechtsprechung auf die Entwicklung von Grund- bzw. Nahversorgungszentren Bezug nimmt.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern (vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007, Bundesdrucksache 16/2496: S. 10).

Abgrenzungskriterien zentraler Versorgungsbereiche

Ist die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente

Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

Tabelle 2: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

Aspekte des Einzelhandels:
▪ Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes, ▪ aktuelle und/ oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).
Sonstige Aspekte:
▪ Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.), ▪ städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums, ▪ integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets, ▪ verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen, ▪ ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Quelle: Eigene Darstellung.

In diesem Einzelhandelskonzept werden Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte ergänzend untersucht. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der zentralen Versorgungsbereiche werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände in Zentren erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.²

² Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG Urteil vom 11.10.2007 – AZ 4 C 7.07).

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbe-
reichs *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren³ näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.

2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Ratingen wesentlichen Vorgaben des Landesrechts und der Regionalplanung beschrieben.

Landesrechtliche Rahmenvorgaben

In den vergangenen Jahren haben sich die raumordnerischen Festlegungen zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel in NRW stetig verändert. Der vorliegende LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist am 13.07.2013 in Kraft getreten und enthält folgende Ziele und Grundsätze:

1 Ziel: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

2 Ziel: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,*

³ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

3 Ziel: Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

4 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

5 Ziel: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

7 Ziel: Überplanung von vorhandenen Standorten

Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

8 Ziel: Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

9 Grundsatz: Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

10 Ziel: Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen

1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen. (LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel)

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Ratingen berücksichtigen die aufgeführten landesplanerischen Regelungen.

Regionale Rahmenvorgaben

Im derzeit gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf sind die im Folgenden zusammenfassend dargestellten Ziele zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben formuliert:

Ziel 4: Großflächige Einzelhandelsbetriebe standortmäßig und zentralörtlich einpassen

Gebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung dürfen nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden. Ein Vorhaben entspricht der zentralörtlichen Versorgungsfunktion, wenn die Kaufkraftbindung der zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standortes nicht wesentlich überschreitet. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, sind den bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen. (GEP 99 Regierungsbezirk Düsseldorf⁴)

⁴ Derzeit wird der Regionalplan Düsseldorf überarbeitet und zur zweiten Offenlegung vorbereitet.

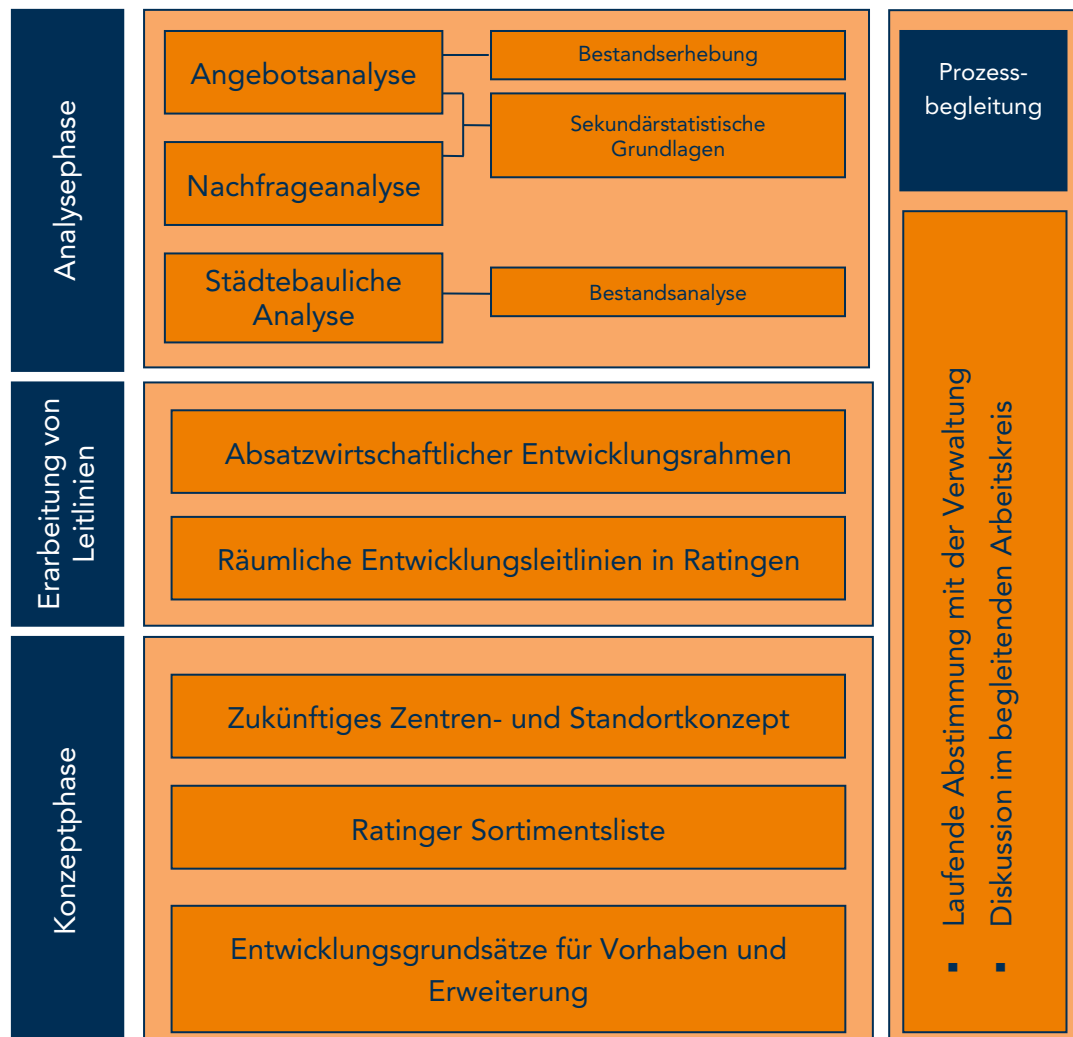
3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. Zum Teil dienen sie der vergleichenden Analyse zu den Ergebnissen aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzept 2011.⁵ Dies ermöglicht eine Evaluation relevanter Entwicklungen und darauf aufbauend entsprechende Modifizierungen konzeptioneller Ansätze. Es sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt.

⁵ Die im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2011 dargestellten Daten zum Ratinger Einzelhandelsbestand beruhen auf einer von Stadt + Handel im Juni 2007 durchgeführten Bestandserhebung (vgl. Stadt + Handel 2011: Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen – Fortschreibung 2010).

Abbildung 2: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept



Quelle: Eigene Darstellung.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Stadt Ratingen flächendeckend durchgeführt worden; es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.⁶ Nicht aufgenommen sind Großhandelsbetriebe, da diese keine Waren an Endver-

⁶ Die im Zusammenhang mit der Bestandserhebung ermittelten Grundflächen leerstehender Ladenlokale sind kein Bestandteil der im Bericht ausgewiesenen Verkaufsflächensummen.

braucher verkaufen und damit keine Einzelhandelsbetriebe im funktionellen Sinne darstellen.⁷

Tabelle 3: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestandserhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	Februar bis März 2015	flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten Verkaufsflächen und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe städtebauliche Analyse/zentren-ergänzende Funktionen/ Leerstände

Quelle: Eigene Darstellung.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche ist differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche ermittelt worden. Dabei erfolgte je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/ Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der Verkaufsfläche. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG Urteil vom 24.11.2005 – AZ 4 C 10.04) findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurde außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

Im Zuge der Bestandserhebung wurden zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion (bspw. Bankfiliale, Friseur, Verwaltungseinrichtung) nach ihrer Art und ihrem Standort erfasst.

Bestandsanalyse Städtebau

Für das Innenstadtzentrum, das Nebenzentrum und die Nahversorgungszentren sowie den bedeutsamen weiteren Standortbereichen erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebaulich-funktionale Analyse. Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einkaufsstandorte werden dabei herausgestellt. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Die Erfassung der Einzelhan-

⁷ Vgl. Internetauftritt IFH Handelswissen, Stichworte „Einzelhandel“ und „Großhandel“.

delsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist die Basis der Rater Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche bildet das Kernstück zukünftiger sortimentsspezifischer räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Prozessbegleitung

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde eine prozessbegleitende Arbeitsgruppe während der Erstellungsphase des Einzelhandelskonzepts eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure hat gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandelskonzept einfließen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breit besetzten Gremium diskutiert wurden. Insgesamt tagte die begleitende Arbeitsgruppe zwei mal. Anwesend waren Vertreter der Verwaltung der Stadt Ratingen, des Kreises Mettmann, der Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf, des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverbands sowie der Bezirksregierung Düsseldorf.

4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen der Fortschreibung dieses Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Ratingen. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert. Die Ergebnisse werden – sofern möglich – mit den Analysen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2011 verglichen und die wesentlichen Veränderungen dargestellt.

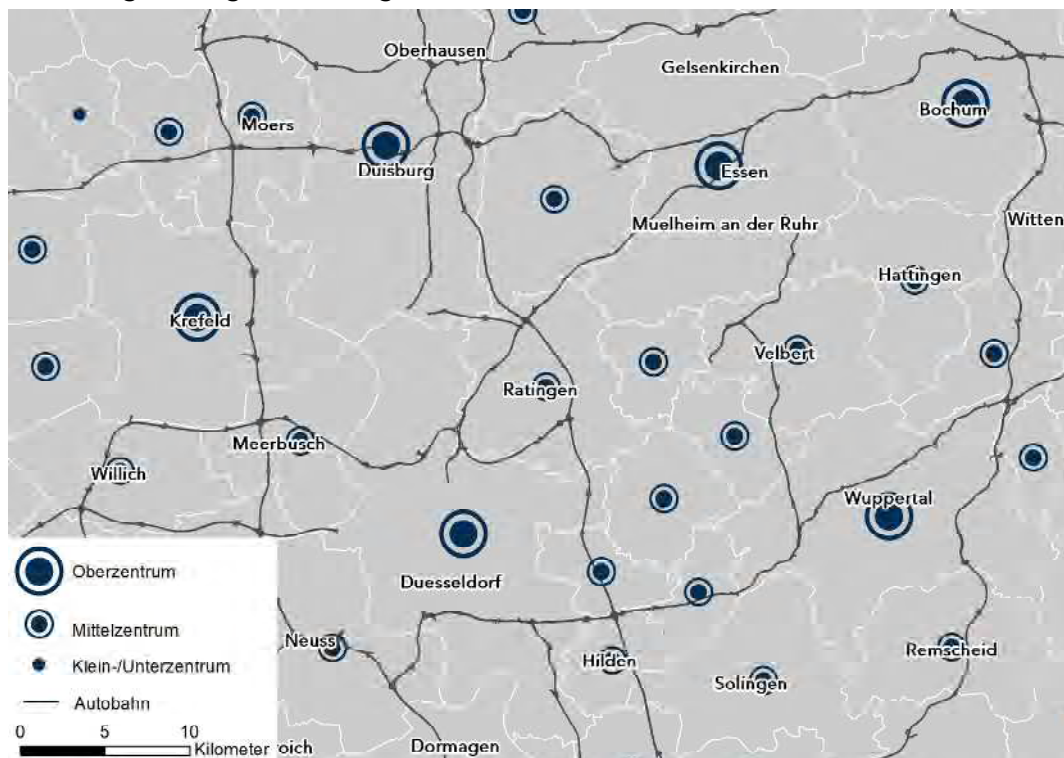
4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kapitel 5.1 näher erläutert.

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Die als Mittelzentrum klassifizierte Stadt Ratingen ist eine dem Kreis Mettmann zugehörige Stadt in Nordrhein-Westfalen.

Abbildung 3: Lage in der Region



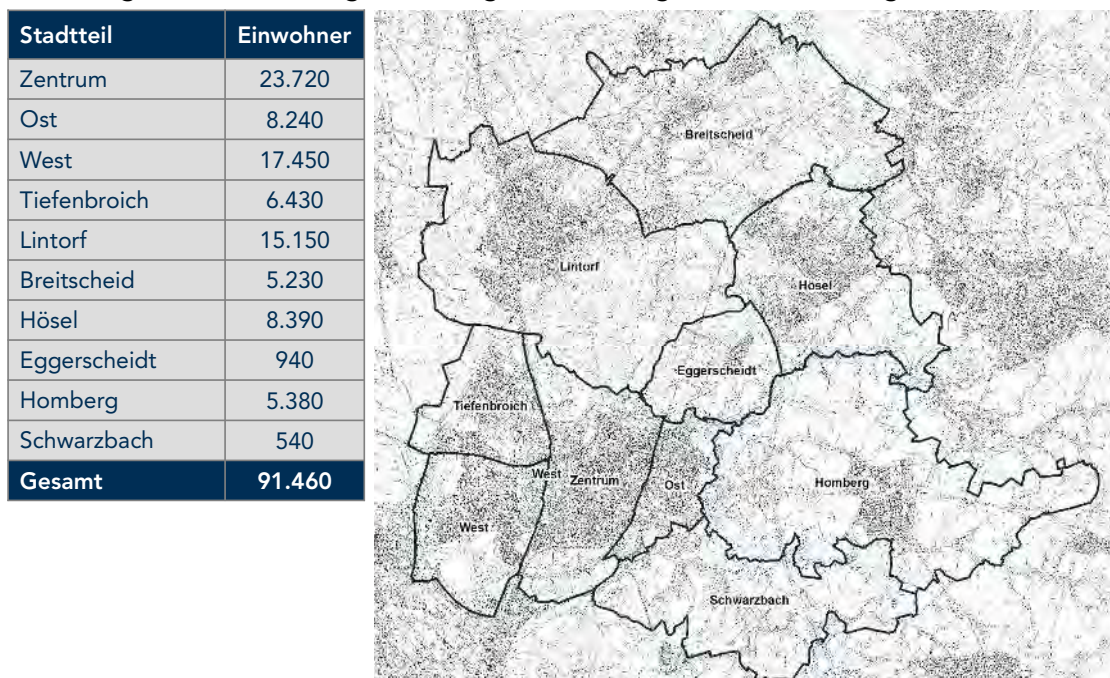
Quelle: Eigene Darstellung gem. LEP NRW.

Die Nachbarstädte sind die Mittelzentren Heiligenhaus, Wülfrath, Mettmann und Mülheim an der Ruhr sowie die Oberzentren Düsseldorf, Duisburg und Essen. Ein weiteres Oberzentrum im unmittelbaren Umfeld von Ratingen ist die in rd. 32 km Entfernung östlich liegende Stadt Wuppertal.

Die Stadt Ratingen setzt sich aus den Stadtteilen Zentrum, Ost, West, Tiefenbroich, Lintorf, Breitscheid, Hösel, Homberg, Eggerscheidt und Schwarzbach zusammen. Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Ratingens etwa 91.460 Einwohner⁸, wovon rd. 26 % im Stadtteil Zentrum leben. Die Bevölkerung im Stadtteil West nimmt rund 19 % ein, während Lintorf rd. 15.150 Einwohner und somit einen Anteil von 17 % an der Gesamtbevölkerung verzeichnet.

Insgesamt ist die Bevölkerungszahl im Vergleich zum Jahr 2011⁹ um rd. 1,8 % zurückgegangen. Dieser Trend wird Ratingen auch in der nahen Zukunft weiterhin begleiten, so sinkt die Einwohnerzahl laut Prognosen bis zum Jahr 2025 um rd. 0,8 %¹⁰. Die Aussagen zur Trendfortsetzung der negativen Bevölkerungsentwicklung sind dabei allerdings insoweit zu relativieren, als dass die bisherigen Prognosen aufgrund der verstärkten Zuwanderung in den Verdichtungsraum Düsseldorf zu überprüfen sind.

Abbildung 4: Bevölkerungsverteilung und Siedlungsstruktur in Ratingen



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Ratingen; Einwohnerzahlen: Stadt Ratingen (Stand 31.12.2013); Einwohnerzahl auf 10 gerundet.

⁸ Einwohnerzahl der Stadt Ratingen (Stand: 31.12.2013)

⁹ Vgl. Stadt + Handel 2011 (Einwohnerzahl der Stadt Ratingen, Stand: 31.12.2016).

¹⁰ Eigene Berechnungen auf Basis der Bevölkerungsprognose (Basisvariante) von IT.NRW (Stand 2011).

Verkehrsinfrastruktur

Durch die Lage im Ballungsraum Nordrhein-Westfalen ist Ratingen besonders verkehrsgünstig gelegen. Drei Autobahnen (A3, A44, A52) durchqueren das Stadtgebiet Ratingens, über die Verbindungen zu den nahe gelegenen Oberzentren Duisburg, Düsseldorf, Köln und Essen bestehen. Über die Bundesstraßen B1 und B227 besteht darüber hinaus eine gute interkommunale Verbindung zu den umliegenden Städten und Gemeinden, gleichzeitig wird durch die genannten Bundesstraßen das Stadtgebiet von Ratingen erschlossen.

Ratingen ist zudem durch die Haltepunkte Ratingen-Ost und Hösel an das Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Es besteht eine leistungsfähige Verbindung insbesondere in Richtung Essen und Düsseldorf. Eine zusätzliche Angebotsform des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) stellt das Busliniennetz des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr (VRR) dar, welches neben örtlichen Buslinien auch Verbindungen in die nahe gelegenen Städte und Gemeinden anbietet.

4.2 Angebotsanalyse

Im Rahmen der Bestandserhebung (02-03/2015) wurden insgesamt 490 Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet von Ratingen erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt rd. 145.250 m² verfügen. Die Anzahl der erfassten Betriebe ist gegenüber der letzten Erhebung im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2011 (Datenbasis Juni 2007) um 50 Betriebe zurückgegangen, gleichzeitig wurden bei der aktuellen Bestandserhebung rd. 7.700 m² Verkaufsfläche weniger erfasst (vgl. folgende Tabelle).

Der Rückgang der Einzelhandelsbetriebe und der Verkaufsflächen in Ratingen ist ganz überwiegend auf allgemeine Marktkonzentrationsprozesse zurückzuführen.

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in Ratingen

	Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2011	Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2015
	Erhebung Stadt + Handel 2007	Erhebung Stadt + Handel 2015
Anzahl der Betriebe*	540	490
Differenz	-50 (-9%)	
Gesamtverkaufsfläche (VKF) in m ² *	152.950	145.250
Differenz	-7.700 m² (-5%)	
Anzahl Leerstände	32	34
VKF je Einwohner (in m ²)	~ 1,6	~ 1,6

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2007 und 02-03/2015; Einwohnerdaten der Stadt Ratingen; VKF-Angaben auf 10 m² gerundet; *ohne Leerstand.

Bei der Betrachtung der Verkaufsfläche bezogen auf die Einwohner der Stadt Ratingen zeigt sich, dass Ratingen mit rd. 1,6 m² Verkaufsfläche (VKF) je Einwohner im Vergleich zum Bundesdurchschnitt über eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung verfügt. Bundesweit stehen jedem Einwohner im Schnitt rd. 1,46 m² VKF¹¹ zur Verfügung.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Einzelhandelsstruktur der Stadt Ratingen nach städtebaulichen Lagebereichen untergliedert aufgeführt. Mit 311 Betrieben bzw. einem gesamtstädtischen Anteil von rd. 63 % ist die Mehrzahl der Rater Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen vorzufinden. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen 105 Betriebe (rd. 21 %) in städtebaulich integrierter Lage, weitere 74 Betriebe (rd. 15 %) in städtebaulich nicht integrierter Lage.

Bezogen auf die Betriebsanzahl hat sich somit im Vergleich zur Einzelhandelsstruktur in 2007 sowohl das Standortgewicht der zentralen Versorgungsbereiche als auch der sonstigen Lagen nur geringfügig verändert.

¹¹ Vgl. GfK Geomarketing 2014.

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Ratingen nach städtebaulichen Lagebereichen

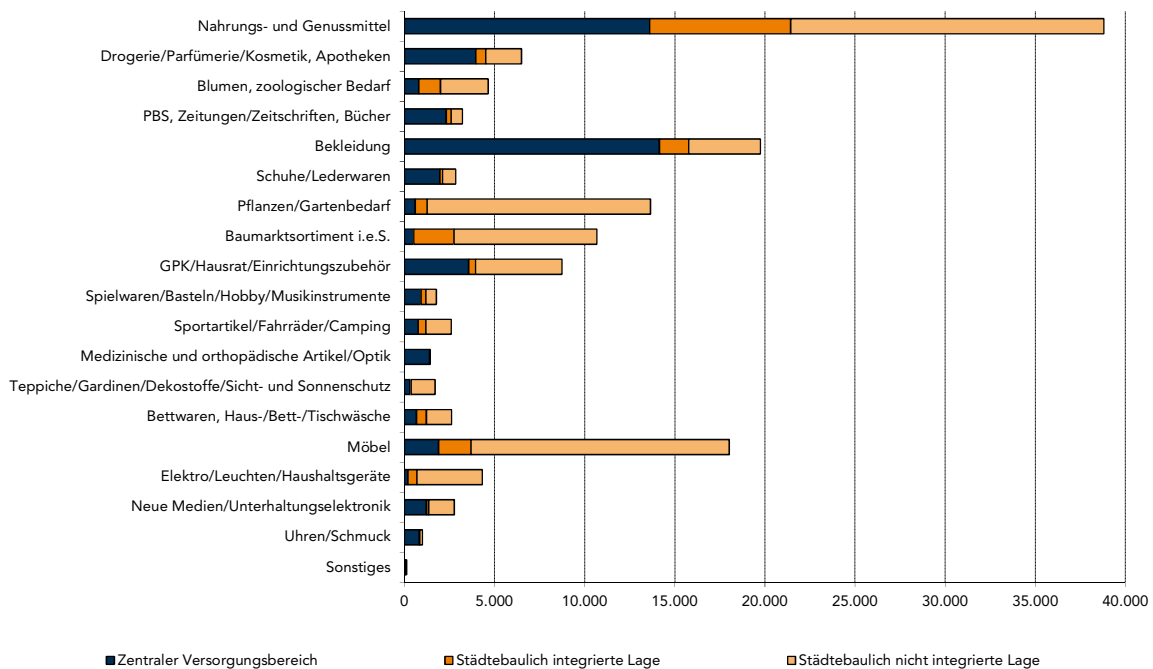
	Zentrale Versorgungsbereiche*	städtebaulich integrierte Lagen (siL)	nicht integrierte Lagen (niL)
Anzahl Einzelhandelsbetriebe 2015** (gesamt 490)	311	105	74
Anzahl 2007** (gesamt 540)	324	130	86
Anteil gesamtstädtisch 2015	63 %	21 %	15 %
Anteil 2007	61 %	24 %	16 %
Verkaufsfläche 2015** (gesamt 145.250 m²)	49.825 m²	18.700 m²	76.700 m²
Verkaufsfläche 2007 (gesamt 152.950 m²)	50.275 m²	21.600 m²	81.000 m²
Anteil gesamtstädtisch 2015	34 %	13 %	53 %
Anteil 2007	33 %	14 %	53 %
Anzahl zentrenergänzende Funktionen 2015	360		
Anzahl 2007	294		
Anzahl Leerstände 2015	34		
Anzahl 2007	32		

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2007 und 02-03/2015; Stadt + Handel 2011; VKF-Angaben gerundet; *ZVB-Abgrenzung gemäß Stadt + Handel 2011; **ohne Leerstand.

Bei Betrachtung der teilräumlichen Differenzierung des Verkaufsflächenbestandes wird deutlich, dass die Verkaufsfläche in den nicht integrierten Lagen jenseits der Wohngebiete mit rd. 76.700 m² zwar einen gewichtigen Anteil (rd. 53 %) an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche einnimmt. Dies liegt allerdings primär darin begründet, dass hier vor allem großflächige Angebotsformen wie Bau- und Gartenmärkte (bspw. Schley's Blumenparadies, toom Baumarkt) und Möbelhäuser (bspw. Roller, Meda Küchen) vorzufinden sind. Diese sind jedoch i. d. R. aufgrund ihres flächenintensiven Charakters nicht für eine Ansiedlung in den zentralen Versorgungsbereichen geeignet, noch sind diese Branchen in funktionaler Hinsicht für die zentralen Versorgungsbereiche prägend. Somit setzen sich die Angebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche hauptsächlich aus den üblicherweise nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten Pflanzen/ Gartenbedarf, Baumarktsortiment i.e.S. und Möbel zusammen (vgl. nachfolgende Abbildung).

In den klassischen zentrenrelevanten Sortimenten (bspw. Bekleidung und Schuhe/Lederwaren) ist sowohl absolut als auch relativ betrachtet ein hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen verortet.

Abbildung 5: Verkaufsflächenbestand (in m²) nach Warengruppen und Lagen in Ratingen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; VKF-Angaben auf 10 m² gerundet; ZVB-Abgrenzung gemäß Stadt + Handel 2011.

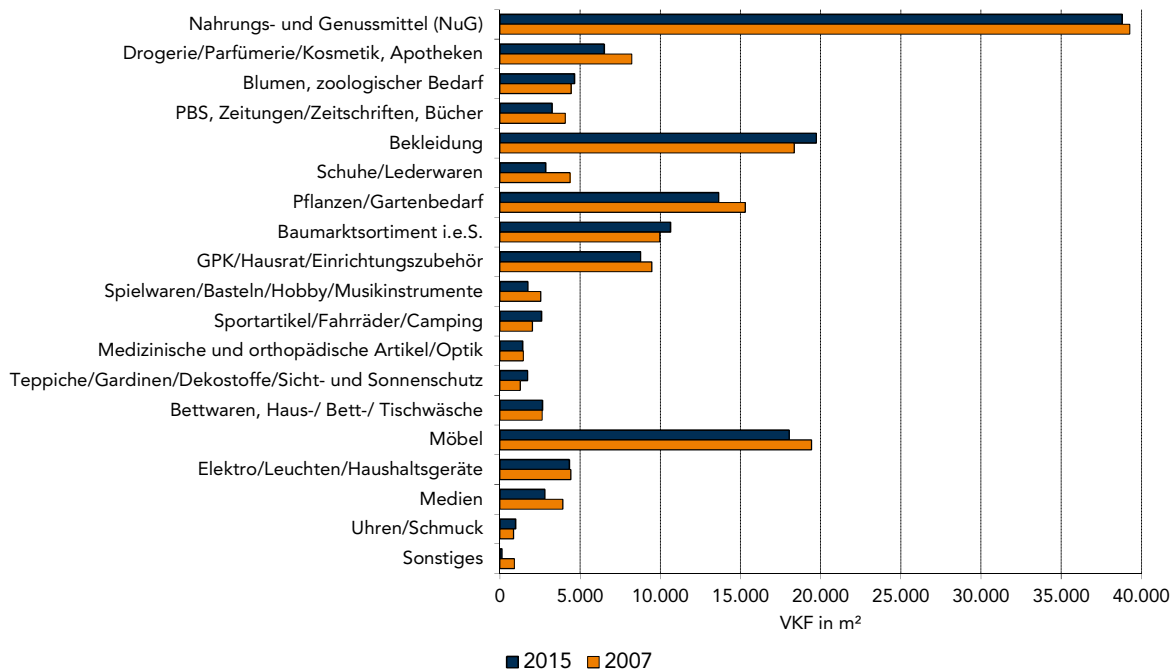
Aus der Analyse der Einzelhandelsstruktur von 2015 ergibt sich räumlich gesehen somit insgesamt eine als positiv zu bewertende siedlungsräumliche Integration des Einzelhandels in der Stadt Ratingen. Allerdings werden an Standorten in nicht integrierter Lage neben den überwiegend nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevantem Sortimenten in einem nicht unerheblichen Umfang auch Waren aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung sowie Glas, Porzellan, Keramik (GPK)/Hausrat/Einrichtungszubehör (insbesondere als Randsortiment in den Möbelhäusern) dargeboten. Innerhalb dieser Sortimentsgruppen ist von Wettbewerbsbeziehungen zwischen den zentralen Versorgungsbereichen – insbesondere dem Innenstadtzentrum – und den Standorten in nicht integrierter Lage auszugehen.

Insgesamt liegt der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Ratingen gemessen an der Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Nachfolgend ist eine hohe Verkaufsflächenausstattung insbesondere in den Warengruppen Bekleidung, Pflanzen/Gartenbedarf und Möbel auszumachen (vgl. Abbildung 6). Im Hinblick auf das Sortiment Bekleidung ist festzuhalten, dass rund ein Viertel des Verkaufsflächenbestandes auf das Esprit-Outlet im zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Ost entfällt.

Hinsichtlich der Entwicklung des Verkaufsflächenbestandes nach Warengruppen wird ersichtlich, dass im Vergleich zu den Bestandsdaten aus dem Jahr 2007 wesentliche Verkaufsflächenrückgänge insbesondere in den Warengruppen Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, Schuhe/Lederwaren, Pflanzen/Gartenbedarf, Möbel und Neue Me-

dien/Unterhaltungselektronik zu erkennen sind. Ein Anstieg der Verkaufsflächen zeigt sich dagegen vor allem in der Warengruppe Bekleidung (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 6: Entwicklung Verkaufsflächenbestand (in m²) nach Warengruppen



Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2007 und 02-03/2015; ohne Leerstand; VKF-Angaben gerundet.

4.3 Nachfrageanalyse

Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung u. a. auf sekundärstatistische Rahmendaten des IFH Institut für Handelsforschung GmbH (IFH) zurückgegriffen.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Ratingen verfügt im Jahr 2015 gemäß IFH über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 610,2 Mio. Euro pro Jahr. Für einen bundesweiten Vergleich wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer herangezogen. Bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von rd. 114,9¹² liegt das Kaufkraftniveau der Ratinger Bevölkerung deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 100.

¹² Vgl. IFH – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer 2015; die von der Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf aktuell benannte einzelhandelrelevante Kaufkraftkennziffer beläuft sich auf rd. 117,1 (Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH/BBE Handelsberatung GmbH, München; Stand: 2016).

Umsatzermittlung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹³ im Ratinger Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Ratingen spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

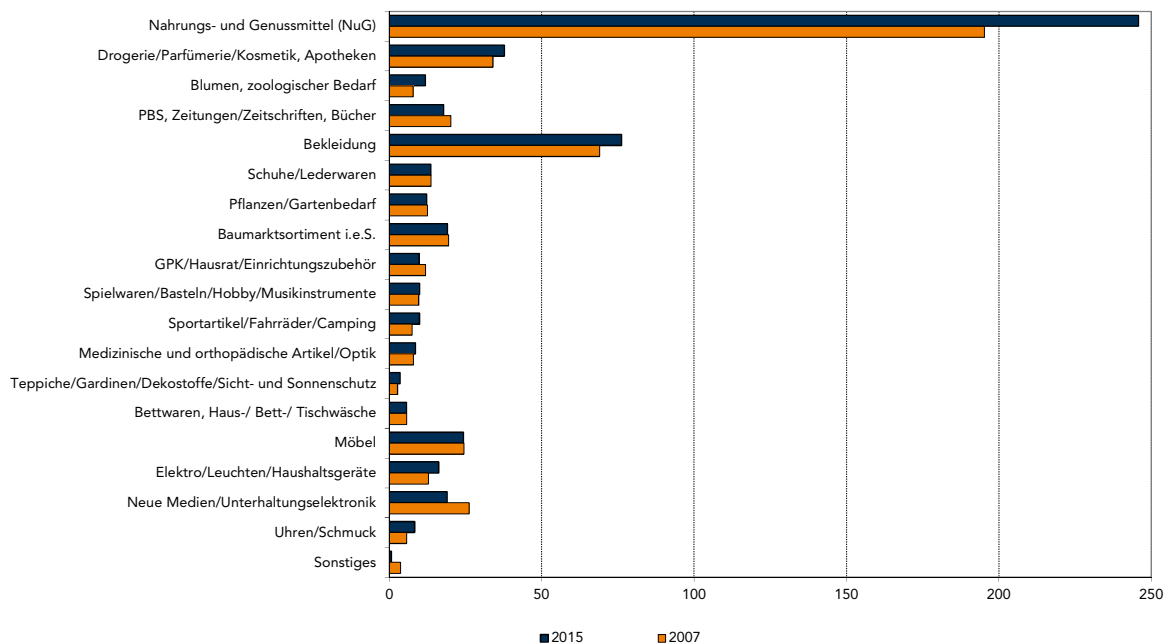
- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zugrunde gelegt. Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insbesondere des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Ratingen und des Einzugsbereichs) eine Datenübersicht des Umsatzes im Ratinger Einzelhandel.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Warengruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebs (Innenstadtzentrum, Gewerbegebiet, Streulage etc.).

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 550,1 Mio. Euro brutto pro Jahr ermitteln. Rund 57 % dieses Umsatzes werden durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt, dabei vor allem in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (s. folgende Tabelle). Ein Großteil des Umsatzes aus den mittelfristigen Bedarfsgütern, welche rd. 27 % des Gesamtumsatzes ausmachen, generiert sich aus der Warengruppe Bekleidung. Auf die langfristigen Bedarfsgüter entfallen demnach rd. 16 % des Gesamtumsatzes. Der überwiegende Teil des Umsatzes wird dabei in den Warengruppen Möbel, Neue Medien/Unterhaltungselektronik sowie Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte erzielt.

Beim Vergleich der sortimentspezifischen Umsätze mit 2007 zeigt sich, dass vor allem die Umsätze in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel gestiegen sind. In den übrigen Sortimentsgruppen zeigen sich nur geringfügige Veränderungen.

¹³ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

Abbildung 7: Entwicklung des Umsatzes (in Mio. Euro) im Vergleich (2007 und 2015)



Quellen: Eigene Berechnungen Stadt + Handel 2007 und 2015. Die dargestellten Zahlen zur sortimentsbezogenen Umsatzentwicklung sind nicht inflationsbereinigt.

Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität¹⁴ von rd. 90 %. Gegenüber dem Jahr 2007 (Zentralität: 94 %¹⁵) ist insgesamt ein leichter Rückgang des Zentralitätskennwertes zu verzeichnen, was mit unter auf die zunehmende Bedeutung des E-Commerce zurückzuführen ist. Weiterhin muss sich die Stadt Ratingen in einen zunehmend ausgeprägten Wettbewerbsumfeld behaupten. So sind u.a. in den benachbarten, leistungsstarken Oberzentren Düsseldorf und Essen in den letzten Jahren bedeutende Entwicklungen im Bereich großflächiger Einzelhandelsagglomerationen und Einkaufszentren (u.a. Limbecker Platz, Düsseldorf Arcaden, Kö-Bogen) zu verzeichnen. Nicht zuletzt ist die sinkende Zentralität in Ratingen das Ergebnis einer allgemein steigenden Kaufkraft auf der einen und einer rückläufigen Betreiberanzahl sowie Verkaufsfläche auf der anderen Seite. Demnach können die aktuell in Ratingen ansässigen Betreiber diese zusätzlichen Kaufkraftpotenziale nicht im vollen Umfang binden.

Ratingen weist in der Mehrheit der Sortimentsgruppen Zentralitätswerte von unter 100 % und damit Kaufkraftabflüsse auf. Allerdings zeigen sich hinsichtlich der Zentralitätswerte deutliche Unterschiede in den einzelnen Warengruppen. Im kurzfristigen Bedarfsbereich wird insgesamt eine Zentralität von rd. 100 % erreicht. Während dabei in den Warengrup-

¹⁴ Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

¹⁵ Vgl. Stadt + Handel 2011.

pen Nahrungs- und Genussmittel und Blumen, zoologischer Bedarf mit Zentralitäten von je 102 % leichte Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland generiert werden, deuten die Zentralitätswerte in den Sortimentsgruppen Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken (rd. 98 %) und PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher (rd. 86 %) auf gewisse Kaufkraftabflüsse hin (vgl. Tabelle 6).

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Umsatz und Zentralität in Ratingen

Warengruppen	VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro p.a.	Kaufkraft in Mio. Euro p.a.	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	38.800	245,6	240,3	102
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	6.500	37,7	38,3	98
Blumen, zoologischer Bedarf	4.650	11,8	11,5	102
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	3.250	17,8	20,7	86
kurzfristiger Bedarfsbereich	53.200	313,0	310,8	100
Bekleidung	19.725	76,2	61,0	126
Schuhe/ Lederwaren	2.850	13,7	16,2	85
Pflanzen/Gartenbedarf	13.650	12,3	8,8	139
Baumarktsortiment i.e.S.	10.650	19,1	46,2	41
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	8.775	9,8	7,9	124
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	1.750	9,9	13,8	72
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	2.600	9,9	11,9	83
mittelfristiger Bedarfsbereich	60.000	150,9	165,8	92
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	1.425	8,6	8,5	101
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	1.725	3,5	6,8	52
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	2.650	5,7	6,6	86
Möbel	18.025	24,3	34,2	71
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	4.325	16,2	18,5	88
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	2.800	19,0	46,1	41
Uhren/ Schmuck	975	8,3	9,0	93
Sonstiges	125	0,6	3,8	17
langfristiger Bedarfsbereich	32.050	86,3	133,6	65
Gesamt	145.250	550,1	610,2	90
Stadt + Handel 2007:	152.950	490,3	521,8	94

Quelle: Eigene Berechnung Stadt + Handel 2007 und 2015; Kaufkraftzahlen: IFH 2015; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; VKF-Angaben gerundet.

Im mittelfristigen Bedarfsbereich wird eine Zentralität von rd. 92 % erreicht. Dabei zeigen sich hohe Zentralitäten in den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf sowie in den klassischen innerstädtischen Leitsortimenten Bekleidung (rd. 126 %) und GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör (rd. 124 %). Der hohe Zentralitätswert im Sortimentsbereich Bekleidung ist vor allem auf den Esprit-Outlet im Nebenzentrum Ost zurückzuführen. Im Rahmen einer differenzierten Betrachtung des Sortimentsbereichs Bekleidung ist aufgrund der hohen umsatzspezifischen Bedeutung des Esprit-Outlets anzunehmen, dass sich der sortimentspezifische Zentralitätswert für Bekleidung in Ratingen ohne Berücksichtigung des Esprit-Outlet auf rd. 85 %¹⁶ reduziert. Dies zeigt, dass ohne Beachtung des hinsichtlich

¹⁶ Da Stadt + Handel für den Esprit-Outlet keine Echtumsatzzahlen vorliegen und diese auch nicht allgemein zugänglichen Quellen wie bundesanzeiger.de zu entnehmen sind, hat Stadt + Handel eine Schätzung vorgenommen. Diese basiert auf den Umsatzprognosen bzw. Flächenproduktivitäten, die im Rahmen des Planvorhabens zur Verlagerung und Erweiterung des Esprit-Outlet (Stadt + Handel 2009) angenommen wurden. Für das Einzelhandelskonzept wurde dabei der Mittelwert angenommen.

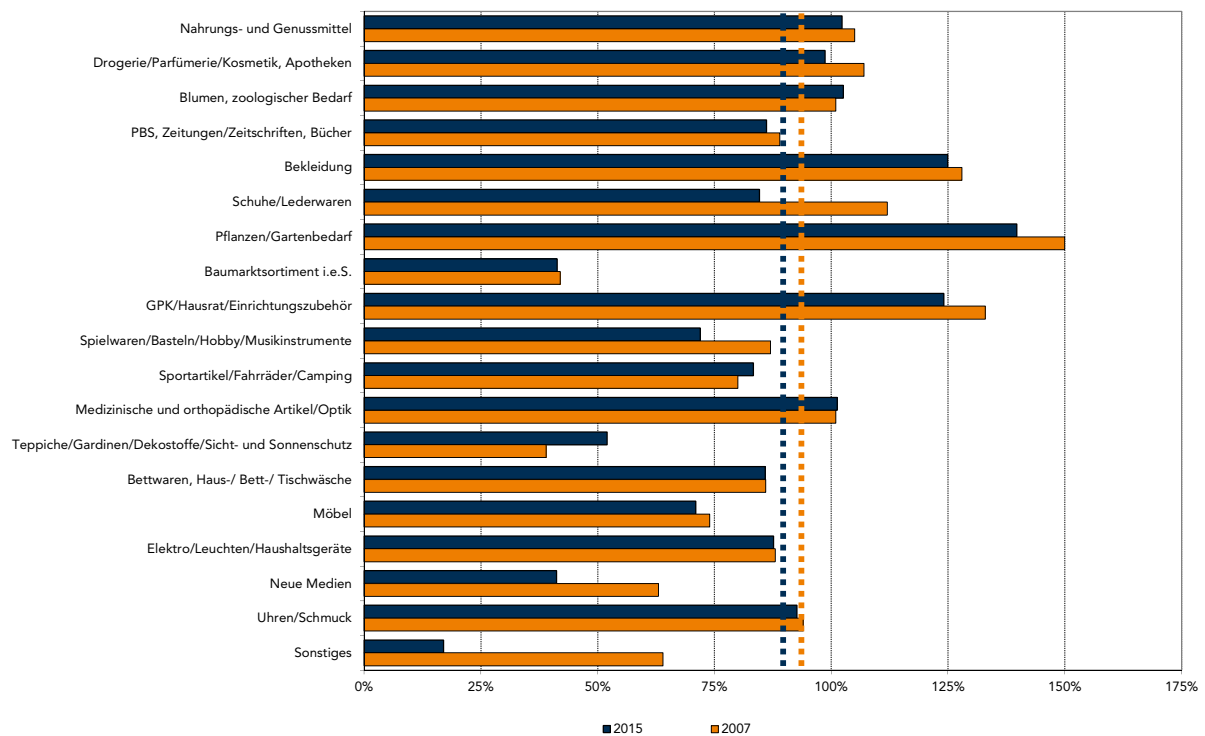
der Zielkundschaft sehr speziellen Outlet-Formats eine eher geringe Zentralität im Bekleidungsbereich zu attestieren wäre. Dies begründet sich u.a. in der Nähe zu Düsseldorf, Duisburg oder auch Oberhausen (CentrO).

Im langfristigen Bedarfsbereich wird eine Zentralität von rd. 65 % erreicht, wobei der Zentralitätswert einzig in der Warengruppe Medizinische und orthopädische Artikel/Optik oberhalb von 100 % liegt.

Beim Vergleich der sortimentspezifischen Zentralitätswerte aus den Jahren 2007 und 2015 zeigt sich in der Mehrheit der Warengruppen ein Rückgang der Zentralitätswerte, dabei vor allem im Bereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken (rd. 8 %), Schuhe/Lederwaren (rd. 27 %), Pflanzen/Gartenbedarf (rd. 10 %), GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (rd. 9 %), Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente (15 %) sowie Neue Medien (rd. 22 %). Der Rückgang der Zentralitätswerte ist u.a. das Ergebnis eines steigenden Einflusses des E-Commerce auf den Einzelhandel. So sind die Umsätze im E-Commerce in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre spürbar gestiegen. Davon sind vor allem zentrenrelevante Sortimente (u.a. Schuhe/Lederwaren, Spielwaren, Neue Medien) betroffen. Zudem muss davon ausgegangen werden, dass aufgrund des starken Wettbewerbsumfeldes bei gleichzeitig rückläufiger Verkaufsflächenausstattung in den genannten Sortimentsgruppen nicht die gesamte Kaufkraft von den in Ratingen ansässigen Betrieben gebunden wird.

Ein markanter Anstieg des Zentralitätswertes ist ausschließlich in der Warengruppe Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz (rd. 13 %) auszumachen (vgl. Abbildung 8).

Abbildung 8: Sortimentsspezifische Zentralitätswerte im Vergleich (2007 und 2015)



Quelle: Eigene Berechnung Stadt + Handel 2007 und 2015; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; VKF-Angaben gerundet.

Die Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen und werden im Kapitel 5.1 daher vertieft wieder aufgegriffen.

4.4 Zwischenfazit: Stärken und Schwächen des Einzelhandelsstandorts Ratingen sowie Handlungsbedarfe zur Fortentwicklung des Einzelhandelsstandorts

Zu den für den Einzelhandel in Ratingen wesentlichen Rahmenbedingungen zählt:

- Ratingen liegt zentral im überwiegend eng verflochtenen Ballungsraum Rhein-Ruhr und weist aufgrund der räumlichen Nähe zu dem Oberzentren Düsseldorf, Duisburg und Essen sowie zu mehreren Mittelzentren (u.a. Heiligenhaus, Wülfrath, Mettmann und Mülheim an der Ruhr) und der sehr guten verkehrlichen Anbindung über die Bundesautobahnen A3, A44 und A52, den Bundesstraßen B1 und B227 sowie den öffentlichen Nahverkehr ein starkes Wettbewerbsumfeld auf.
- Ratingen ist geprägt durch ein mehrgliedriges Siedlungsgebiet, in dem ein Großteil der Einwohner im Kernsiedlungsbereich lebt. Insbesondere die Stadtteile Hösel, Lintfort, Breitscheid und Homberg befinden sich in räumlich abgesetzter Lage von diesem Siedlungsschwerpunkt.

- Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel allgemein und auch für den Einzelhandelsstandort Ratingen stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre spürbar angewachsen ist. Der Umsatzanteil des Online-Handels beläuft sich 2014 auf ein Volumen von rd. 41,9 Mrd. Euro (bzw. rd. 9 % am gesamten Einzelhandelsumsatz in Deutschland).
- Die Entwicklungsdynamik im stationären Einzelhandel ist weiterhin gegeben. Insbesondere im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist eine hohe Entwicklungsdynamik festzustellen, welche nach wie vor mit erhöhten Verkaufsflächenansprüchen einhergeht.

Stärken und Potenziale sowie positiv zu bewertende Standortfaktoren des Einzelhandelsstandorts Ratingen:

- Die Stadt Ratingen verfügt insgesamt über eine positive siedlungsräumliche Integration des Einzelhandelsangebots. Mit rd. 84 % der Einzelhandelsbetriebe befindet sich ein vergleichsweise hoher Anteil des Einzelhandelsbestands in den zentralen Versorgungsbereichen oder in städtebaulich integrierter Lage.
- Die Anteile der gesamtstädtischen Betriebe sowie der gesamtstädtischen Verkaufsflächen in den zentralen Versorgungsbereichen ist im Vergleich zu 2007 in etwa auf dem gleichen Niveau geblieben.
- Das Innenstadtzentrum von Ratingen besitzt ein vielfältiges Einzelhandelsangebot bei einer ausgewogenen Mischung von inhabergeführten und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben und bundesweit agierenden Filialisten. Im Innenstadtzentrum sind rd. 41 % der gesamtstädtischen Einzelhandelsbetriebe ansässig. Hinsichtlich der Betriebsanzahl stellt dieser Versorgungsbereich damit den bedeutendsten Einzelhandelsstandort in Ratingen dar. Mit rd. 27.550 m² ist ein Anteil von rd. 19 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum verortet.
- Die Stadt Ratingen verfügt mit rd. 1,6 m² Verkaufsfläche je Einwohner im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 1,46 m² VKF/EW) über angemessene Ausstattungswerte in Bezug auf das vorhandene Einzelhandelsangebot.
- Die Verkaufsfläche pro Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegt in Ratingen bei rd. 0,42 m²/Einwohner und damit auf dem Niveau des Bundesdurchschnitts (rd. 0,4 m² VKF/ Einwohner). Seit 2007 ist die Nahversorgungsausstattung pro Kopf stabil.
- Trotz einzelner Versorgungslücken in der fußläufigen Versorgung im Kernsiedlungsbereich und den abgesetzteren Stadtteilen ist die Nahversorgungsstruktur sowohl räumlich als auch quantitativ insgesamt als gut zu bewerten.
- Die Stadt Ratingen weist im Vergleich zum Bundesdurchschnitt eine deutlich überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer (rd. 114,9) auf.

Schwächen, Restriktionen und Handlungsbedarfe für den Einzelhandelsstandort Ratingen

- Für die Stadt Ratingen wird bis zum Jahr 2025 ein leichter Bevölkerungsrückgang von rd. 0,8 % prognostiziert. Aus der künftigen Einwohnerentwicklung sind daher insgesamt keine positiven Impulse für die künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu erwarten. Die Aussagen zur Trendfortsetzung der negativen Bevölkerungsentwicklung sind dabei allerdings insoweit zu relativieren, als dass die bisherigen Prognosen die verstärkte Zuwanderung in den Verdichtungsraum Düsseldorf nicht berücksichtigen.
- Die räumliche Nähe insbesondere zu den Oberzentren Düsseldorf, Duisburg und Essen sowie zu mehreren leistungsstarken Mittelzentren bedingt ein insgesamt ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld, in welchem sich die Stadt Ratingen behaupten muss.
- Nicht nur die zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch die Standorte in nicht integrierten Lagen jenseits der Wohngebiete verfügen insgesamt über ein deutliches Standortgewicht – dort liegen rd. 15 % der Einzelhandelsbetriebe, welche rd. 53 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf sich vereinen. Demnach ist in ausgewählten zentrenrelevanten Sortimentsgruppen von nennenswerten Wettbewerbsbeziehungen zwischen den zentralen Versorgungsbereichen – insbesondere dem Innenstadtzentrum – und den Standorten in städtebaulich nicht integrierten Lagen auszugehen.
- Die ermittelte Einzelhandelszentralität von rd. 90 % ist angesichts der zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum als unterdurchschnittlich zu bewerten, spiegelt jedoch zugleich das ausgeprägte Wettbewerbsumfeld der Stadt Ratingen wider. Im Vergleich zum Jahr 2007 ist der Zentralitätswert zudem leicht zurückgegangen, was neben dem verschärften Wettbewerbsumfeld zum Teil auch durch die wachsende Bedeutung des Online-Handels begründbar ist.

Handlungsbedarf ergibt sich zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Ratingens für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen, andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Optimierungslösungen für diejenigen Aspekte entwickelt werden, die eher kritisch zu bewerten sind. Solche Lösungen sind in den nachfolgenden Teilbausteinen dieses Konzepts sowohl in städtebaulicher Sicht als auch funktional zu erarbeiten.

5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

5.1.1 Vorbemerkung zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In dem Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und in Bezug auf ihre Auswirkungen auf den Verkaufsflächenbedarf in den einzelnen Branchen untersucht. Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen ist damit eine wichtige Basis für die Einzelhandelssteuerung in den Kommunen.

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen kann und soll aufgrund seines naturgegebenen mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“, sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels darstellen.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Ratingen korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden. Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potentialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Ratingens gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotential neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen ist im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden. Deshalb können auch

Vorhaben unterhalb der Verkaufsflächengrenze absatzwirtschaftlich unverträglich sein.

5.1.2 Methodik und Berechnung

Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Ratings werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

Abbildung 9: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens



Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und

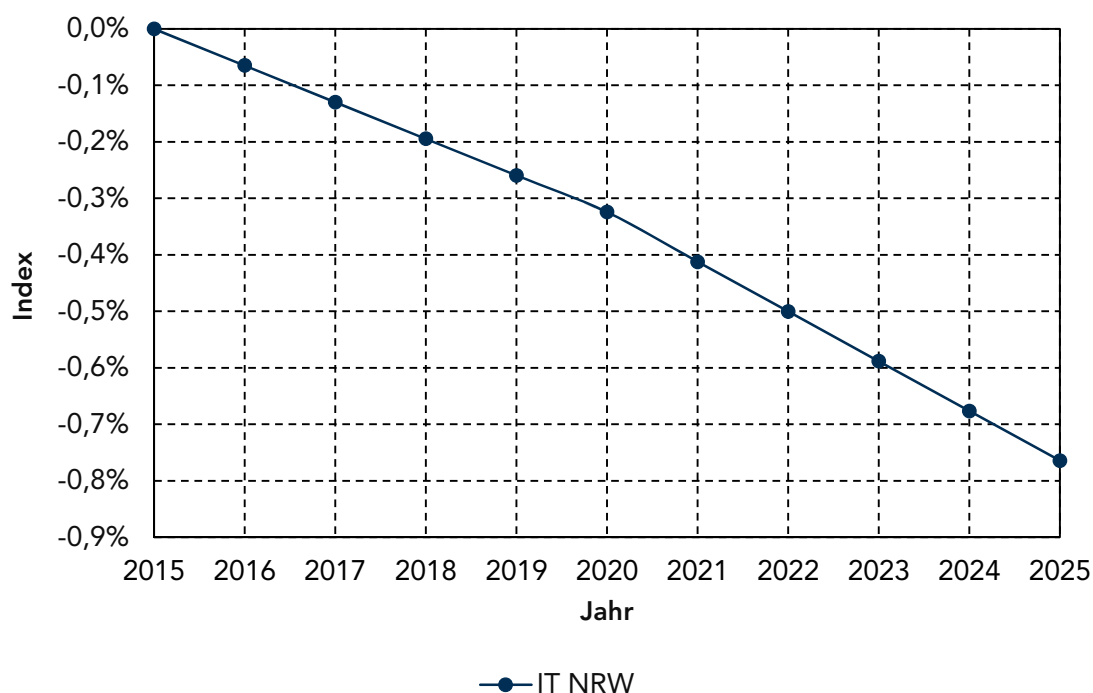
rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Zielzentralität aufgegriffen.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Ratingen werden Daten von IT.NRW zugrunde gelegt.

Abbildung 10: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Ratingen



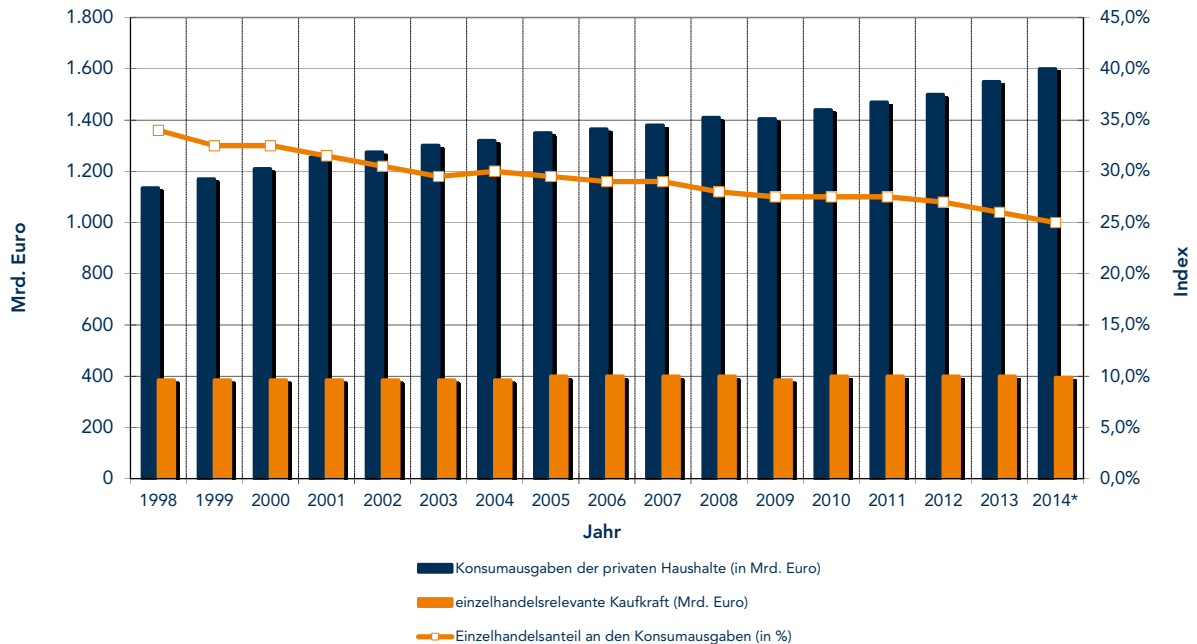
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Bevölkerungsprognose (Basisvariante) von IT.NRW (Stand: 2011).

Die Prognose von IT.NRW berücksichtigt eine Abnahme der Bevölkerungszahl bis 2025 um rd. 0,8 %. Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher insgesamt keine positiven Impulse für die künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu erwarten.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind seit 1998 um insgesamt rd. 35 % (rd. 420 Mrd. Euro) auf rd. 1.550 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen stagniert im gleichen Zeitraum bei etwa rd. 385 bis rd. 400 Mrd. Euro je Jahr. Im Jahr 2013 lag diese bei rd. 400 Mrd. Euro je Jahr. So lag der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 1998 noch bei rd. 34 %, während er 2013 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch rd. 25 % ausmacht.

Abbildung 11: Entwicklung Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft



Quelle: Hahn Gruppe 2013.

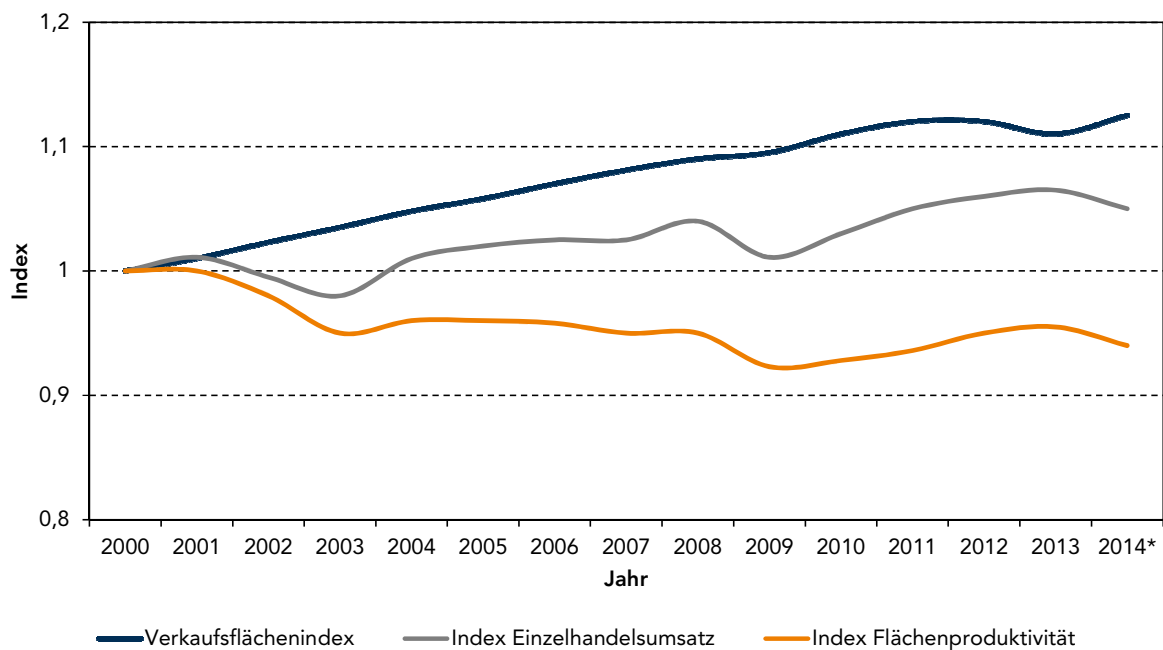
In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben¹⁷ seit Jahren und so ist es derzeit nicht zu erwarten, dass es künftig eine andere Entwicklung geben wird. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens werden jedoch als mögliche Spannweite sowohl eine moderat steigende als auch eine stagnierende Entwicklung eingestellt.

Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 2000 bis 2014 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, so dass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

¹⁷ Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf ein zusätzliches absatzwirtschaftlich tragfähiges Entwicklungspotenzial ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Abbildung 12: Entwicklungsindex der Flächenproduktion von 2000 bis 2014



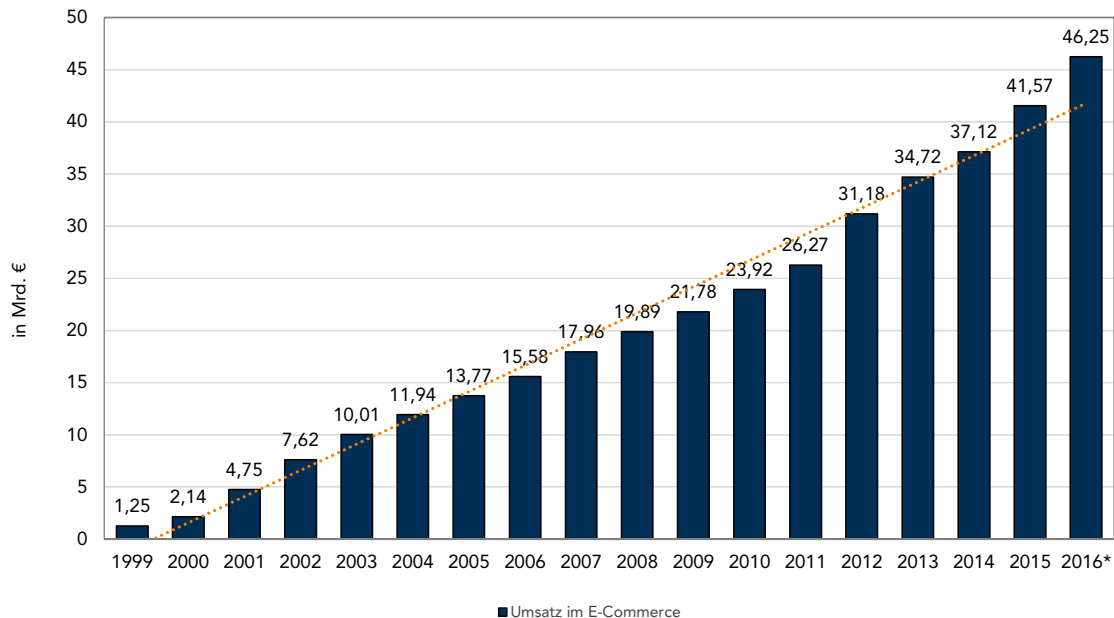
Quellen: Hahn Gruppe: Real Estate Report - Germany 2000 bis 2014; *Prognose.

Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

Online-Handel

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel allgemein stellt der Online-Handel dar, dessen Umsätze in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre spürbar gestiegen sind.

Abbildung 13: Umsätze im Online-Handel (in Mrd. Euro) in Deutschland von 2000 bis 2014 und Prognose für 2015



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Website bevh.org.

Im Jahr 2015 erzielt der Online-Handel insgesamt ein Umsatzvolumen von rd. 41,57 Mrd. Euro (rd. 9 % des Gesamtumsatzes). Der Anteil ist sortimentsspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher, Bekleidung sowie Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte und Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Anteil des E-Commerce am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente – insbesondere innenstadtrelevante Sortimente – betroffen.

Ob oder in welchem Maße dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen, so dass hierbei Annahmen für die jeweiligen Sortimentsbereiche eingeflossen sind, die in Spannweiten die möglichen Szenarien berücksichtigen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Anteil des E-Commerce-Umsatzes am Gesamtumsatz des Einzelhandels im Jahr 2020 bei rd. 20 bis 25 % liegen wird.¹⁸ Bezogen auf die unterschiedlichen Sortimente ist davon auszugehen, dass jährlich im Schnitt rd. ein bis zwei zusätzliche Prozentpunkte des Umsatzes online erwirtschaftet werden. Zu berücksichtigen ist innerhalb der Untersuchung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens, dass bereits in einigen Sortimentsbereichen erhebliche Einflüsse des Online-Handels spürbar sind (s.o.).

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter gibt die folgende Tabelle:

¹⁸ Vgl. handelsdaten.de.

Tabelle 7: Eingangsparmeter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

	Entwicklungsperspektive für Ratingen bis 2025
Bevölkerungsentwicklung	Abnahme um rd. 0,8 %
Altersstruktur	zunehmend höherer Anteil älterer Menschen
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft <u>pro Kopf</u>	Stagnation mit sortimentsbezogenen Unterschieden (Berücksichtigung E-Commerce)
Kaufkraftentwicklung in Ratingen	Abnahme der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft aufgrund der negativen Bevölkerungsentwicklung
Online-Handel	Anteil des E-Commerce (branchenabhängig) weiter steigend
Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	leichte Impulse, da tendenziell steigend

Quelle: Eigene Darstellung.

5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Ratingen

Die Prognose des absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens ergibt sich aus den Annahmen der vorstehend dargestellten Angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen.

Nachfrageseitig wird die Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens in Ratingen voraussichtlich durch den leichten Rückgang der Bevölkerungszahl und der damit einhergehenden Entwicklung der zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf (Verbrauchsausgabenentwicklung/Anteil der einzelhandelsrelevanten Ausgaben an Verbrauchsausgaben) sowie dem wachsenden E-Commerce-Anteil bestimmt. Die Prognose der Eingangswerte verdeutlicht einen Rückgang dieser Eingangsgrößen in den nächsten Jahren, weshalb ein Entwicklungsimpuls im Bereich der Nachfrage nicht zu erwarten ist.

Angebotsseitig eröffnet sich in begrenztem Maße ein zusätzlicher absatzwirtschaftlich tragfähiger Verkaufsflächenrahmen durch weiterhin leicht rückläufige Flächenproduktivitäten in Folge der weiterhin wachsenden Verkaufsflächenansprüche der Betreiber.

Versorgungsauftrag: Zielzentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität von Ratingen beträgt rd. 90 % (s. Kapitel 4.3). Hieraus erwachsen für einige der Warengruppen Erweiterungsspielräume bis zur jeweiligen Zielzentralität. Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ist dauerhaft eine Ziel-Zentralität von bis zu 100 % entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag als Mittelzentrum plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen

(und so auch denen im Einzugsbereich der Stadt Ratingen) gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren Kaufkraft vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen.

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs wird als Fortschreibung der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung des Einzelhandelskonzepts 2011 ebenfalls eine Ziel-Zentralität von 100 % angelegt.¹⁹ Eine höhere Zielzentralität kann aufgrund der Wettbewerbssituation, die geprägt ist durch die leistungsstarken Oberzentren Düsseldorf, Duisburg und Essen sowie die benachbarten Mittelzentren, nicht als realistische Prognosevariante zugrundegelegt werden. Gleichwohl resultieren bereits aus dieser Zielzentralität Entwicklungspotenziale für einige Warengruppen.

Abbildung 14: Zielzentralitäten nach Warengruppen und Zielzentralität



Quelle: Berechnungen Stadt + Handel 2015.

Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten Angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und Eingangsparameter ergeben sich für die Stadt Ratingen für die Perspektive bis 2025 folgende absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale:

¹⁹ Vgl. Stadt Ratingen 2011.

Tabelle 8: Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale für Ratingen bis 2025

Warengruppe	Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale	
	Arrondierungsspielräume	Potenziale für Neuansiedlungen
Nahrungs- und Genussmittel	✓	→ Räumliche Fragestellung
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	✓	
Blumen, zoologischer Bedarf	✓	
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	✓	Fachgeschäfte, Randsortiment
Schuhe/Lederwaren	✓	Fachgeschäfte oder kleiner Fachmarkt
Baumarktsortiment i.e.S.	✓	Fachmarkt
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	✓	Fachgeschäfte, Randsortiment
Sportartikel/Fahrräder/Camping	✓	Fachgeschäfte, Randsortiment
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz	✓	Fachmarkt
Bettwaren/Haus-/Bett-/Tischwäsche	✓	Fachgeschäfte, Randsortiment
Möbel	✓	Potenzial für spezialisierten Fachmarkt
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	✓	Fachmarkt

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Einzelhandelserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015.

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale für die Perspektive bis 2025 verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Sortimenten. Der Schwerpunkt des Entwicklungsrahmens liegt dabei im Bereich der mittel- und langfristigen Bedarfsgüter, wo ein tragfähiger Entwicklungsrahmen für Neuansiedlungen und/oder Erweiterungen von bestehenden Märkten gegeben ist. Insbesondere für die Sortimentsgruppen Baumarktsortimente i.e.S., Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik sind Potenziale für Neuansiedlungen in Form eines marktgängigen Fachmarktes bzw. weiterer spezialisierter Fachgeschäfte vorhanden. Für die Warengruppe Möbel besteht ebenfalls ein Entwicklungspotenzial, welches allerdings nicht den aktuellen Betriebstypologien entspricht. Spezialisierte Angebotsformen mit dieser Warengruppe sind jedoch grundsätzlich in Ratingen vorstellbar.

Im kurzfristigen Bedarfsbereich kann ein tragfähiger Entwicklungsrahmen für Erweiterungen von bestehenden Märkten aufgezeigt werden. Zur Bewertung von Neuansiedlungen sind viel weniger die absatzwirtschaftlichen Potenziale entscheidend sondern der konkrete Vorhabenstandort und dessen Bewertung im Rahmen des Nahversorgungskonzepts.

Für Ratingen bedeuten die **Prognoseergebnisse zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen**,

- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Ratingens in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann;
- dass in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu);
- dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Rater Zentrenstruktur einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und
- dass angesichts des teils begrenzten Entwicklungsrahmens für viele Warengruppen der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell muss dieser Ansiedlungsrahmen stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotenzial entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren²⁰ zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die das absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenzial überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Ratingen korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

5.2 Übergeordnete räumliche Entwicklungsziele zur zukünftigen gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung in Ratingen

Die innerhalb der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2011 hergeleiteten und begründeten übergeordneten Entwicklungszielstellungen haben sich bewährt, werden im Rahmen dieser Konzeptfortschreibung jedoch inhaltlich konkretisiert bzw. erwei-

²⁰ Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.

tert.²¹ Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Ratingen bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen weiterhin nach Teilräumen differenzierte Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

Abbildung 15: Übergeordnete räumliche Entwicklungsziele

1. Ziel:	2. Ziel:	3. Ziel:
Städtebaulich-funktionale Stärkung der Zentren	Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	Bereitstellung von Ergänzungsstandorten
- Stärkung der Zentren in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion - Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden - Stärkung der Funktionsvielfalt der zentralen Versorgungsbereiche	- NV-Angebot in den Zentren sichern und weiterentwickeln - Städtebauliche integrierte Standorte sichern, stärken und ergänzen - Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Zentren vermeiden - Ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleineren Ortsteilen	- Abrundung des gesamtstädtischen Angebots mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel - restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente - Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Quelle: Eigene Darstellung.

Das Ziel mit der höchsten Priorität soll die städtebaulich-funktionale Stärkung der Zentren darstellen. Diesem übergeordneten Ziel, welches bereits im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 ausgesprochen wurde, werden im Zuge der vorliegenden Konzeptfortschreibung drei Zielstellungen zugeordnet. In Anlehnung an eine funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Zentren in Ratingen sollen demnach die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion gestärkt werden, ohne dabei schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung auszuüben. Zudem sollen die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktionsvielfalt gestärkt werden.

Als das Ziel nächster Priorität ist die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in Ratingen zu verfolgen. Der Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung kommt insbesondere aufgrund der Herausforderungen des demografischen Wandels eine immer höhere Bedeutung zu. Dieses Ziel ist ebenfalls bereits innerhalb der Fortschreibung des Einzelhandelskonzept 2011 empfohlen worden, wobei keine nachgeordneten Zielstellungen

²¹ Vgl. hierzu Stadt + Handel 2011: Kapitel 4.3.

gen ausgesprochen worden sind. Mit dem vorliegenden fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept werden vier tiefergehende Empfehlungen ausgesprochen, welche die übergeordnete Zielstellung konkretisieren.

Weiterhin sollen für den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevantem Einzelhandel Ergänzungsstandorte bereitgestellt werden. Auch diese Zielstellung ist bereits innerhalb der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahre 2011 empfohlen worden, erfährt aber ebenfalls mit der vorliegenden Fortschreibung eine Konkretisierung.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet.

Einerseits ist für diese Form der ausgewogenen Zielumsetzung eine genaue Definition der zentrenrelevanten bzw. zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich (s. Kapitel 9). Des Weiteren muss auch das Zentren- und Standortkonzept auf diese Entwicklungszielstellung näher eingehen und sie räumlich konkretisieren (s. Kapitel 6 und Kapitel 8). Nicht zuletzt ist auch die Erarbeitung von auf diese Sortimentsgruppen bezogenen Ansiedlungsleitsätzen erforderlich, die in Kapitel 10 erfolgt.

6 Zentrenkonzept

Aufbauend auf die im vorhergehenden Kapitel erörterten übergeordneten räumlichen Entwicklungsziele werden in den folgenden Kapiteln die konkreten konzeptionellen Umsetzungsinstrumente fortgeschrieben. Dieses sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (s. Kapitel 6 bis 8), der Liste zentrenrelevanter bzw. zentrenrelevanter und gleichzeitig nahversorgungsrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Rater Liste“, Kapitel 9) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (s. Kapitel 10).

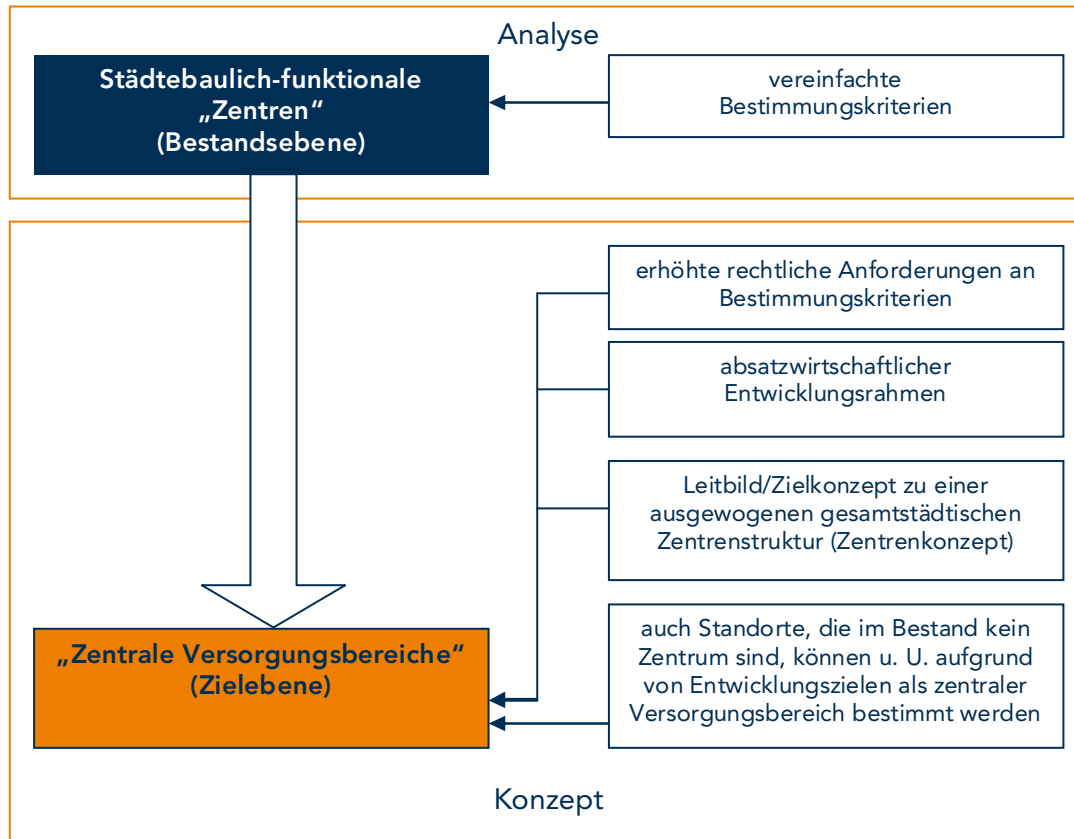
6.1 Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Ratingen

Das Zentren- und Standortkonzept definiert die empfohlene künftige gesamtstädtische Zentrenstruktur für die Stadt Ratingen unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten räumlichen Entwicklungsziele.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzepts ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen Zentren als sog. zentrale Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde liegenden Festlegungskriterien werden in Kapitel 2 detailliert vorgestellt.

Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standortbestandsstruktur hinausgeht.

Abbildung 16: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen



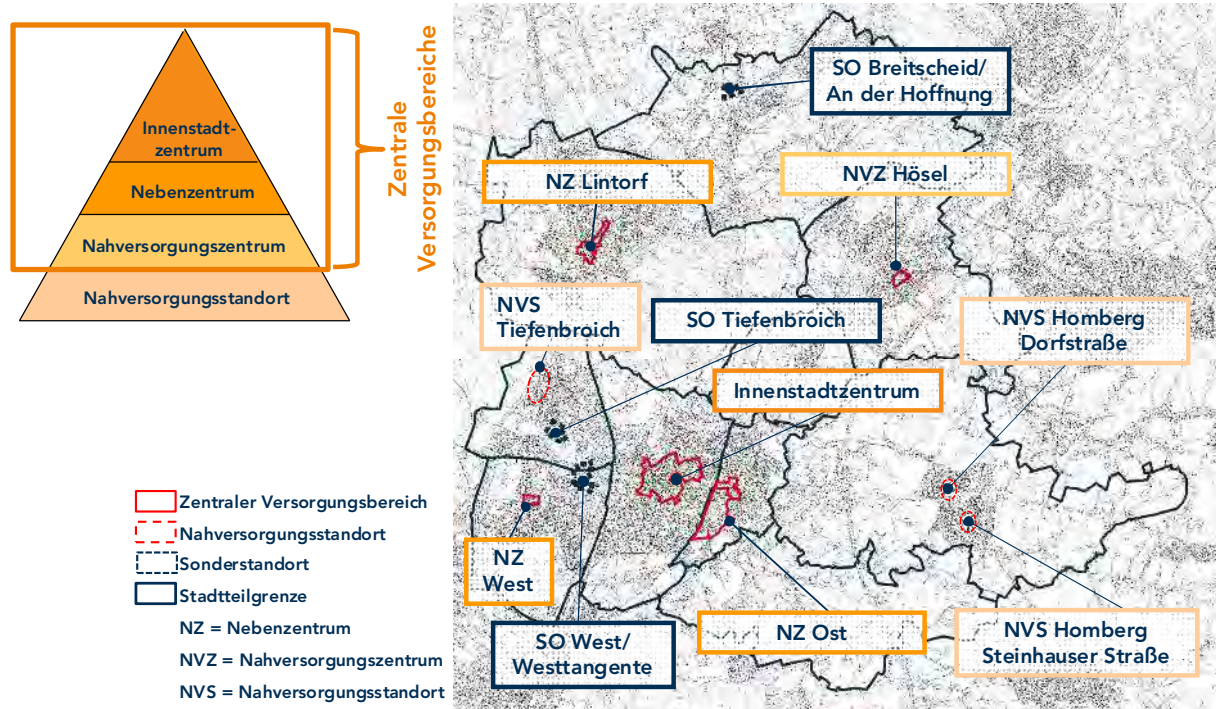
Quelle: Eigene Darstellung.

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2011 sind in der Stadt Ratingen mit dem Innenstadtzentrum, den Nebenzentren Lintorf, West und Ost sowie dem Nahversorgungszentrum Hösel insgesamt fünf zentrale Versorgungsbereiche empfohlen worden. Mit den Standortbereichen Ratingen-West/Westtangente, Ratingen-Tiefenbroich/Daniel-Goldbach-Straße und Ratingen-Breitscheid/An der Hoffnung sind darüber hinaus drei Sonderstandorte ausgewiesen worden.

Neben den genannten zentralen Versorgungsbereichen und Sonderstandorten verfügt die Stadt Ratingen laut bestehendem Einzelhandelskonzept über drei relevante Einzelhandelsagglomerationen. Diese erfüllen zwar nicht die notwendigen Kriterien, um aus dem Bestand heraus als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden zu können, werden aufgrund ihrer Bedeutung für das gesamtstädtische Standortgefüge und die Nahversorgung in den Wohngebieten aber dennoch als Nahversorgungsstandorte bewertet. Diese sind namentlich der Nahversorgungsstandort Homberg Dorfstraße, der Nahversorgungsstandort Homberg Steinhäuser Straße sowie der Nahversorgungsstandort Tiefenbroich.

In der nachfolgenden Abbildung sind die Bestandsstruktur sowie die räumliche Verteilung der einzelnen Standortbereiche aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2011 ersichtlich.

Abbildung 17: Zentren- und Standortstruktur gemäß Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011



Quelle: Einzelhandelsbestanderhebung Stadt + Handel 06/2007; Kartengrundlage: Stadt Ratingen; ZVB-Abgrenzung gemäß Stadt + Handel 2011.

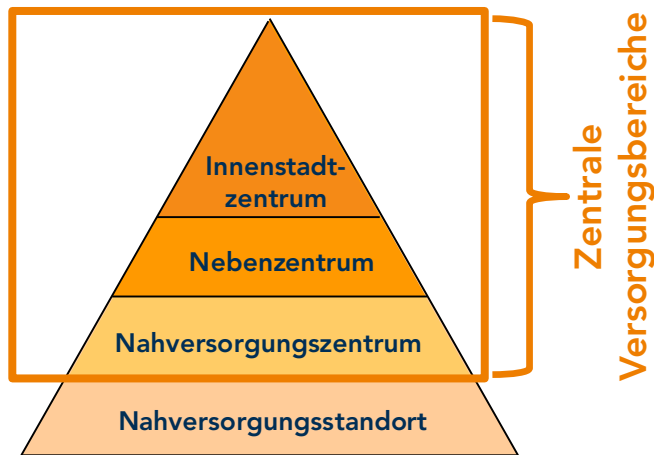
Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung werden mit dem Innenstadtzentrum, den Nebenzentren Lintorf, West und Ost sowie dem Nahversorgungszentrum Hösel nach wie vor insgesamt fünf zentrale Versorgungsbereiche für die Zukunft empfohlen. Darüber hinaus wird mit dem Nahversorgungszentrum Breitscheid ein perspektivischer zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Dem Innenstadtzentrum als Hauptzentrum der Stadt Ratingen kommt dabei wie bisher auch eine gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion zu. Die Nebenzentren Lintorf, West und Ost sind zentrale Versorgungsbereiche mit einer jeweils stadtteilweiten Versorgungsfunktion, während das Nahversorgungszentrum Hösel einen Versorgungsbereich im Rahmen der Grundversorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche darstellt.

Ergänzt werden diese Standorte durch weitere solitäre Einzellagen in überwiegend städtebaulich integrierten Lagen.

Die zukünftige Zentrenstruktur für die Stadt Ratingen stellt sich demnach schematisch wie folgt dar:

Abbildung 18: Schematische Darstellung der Zentrenstruktur der Stadt Ratingen



Quelle: Eigene Darstellung.

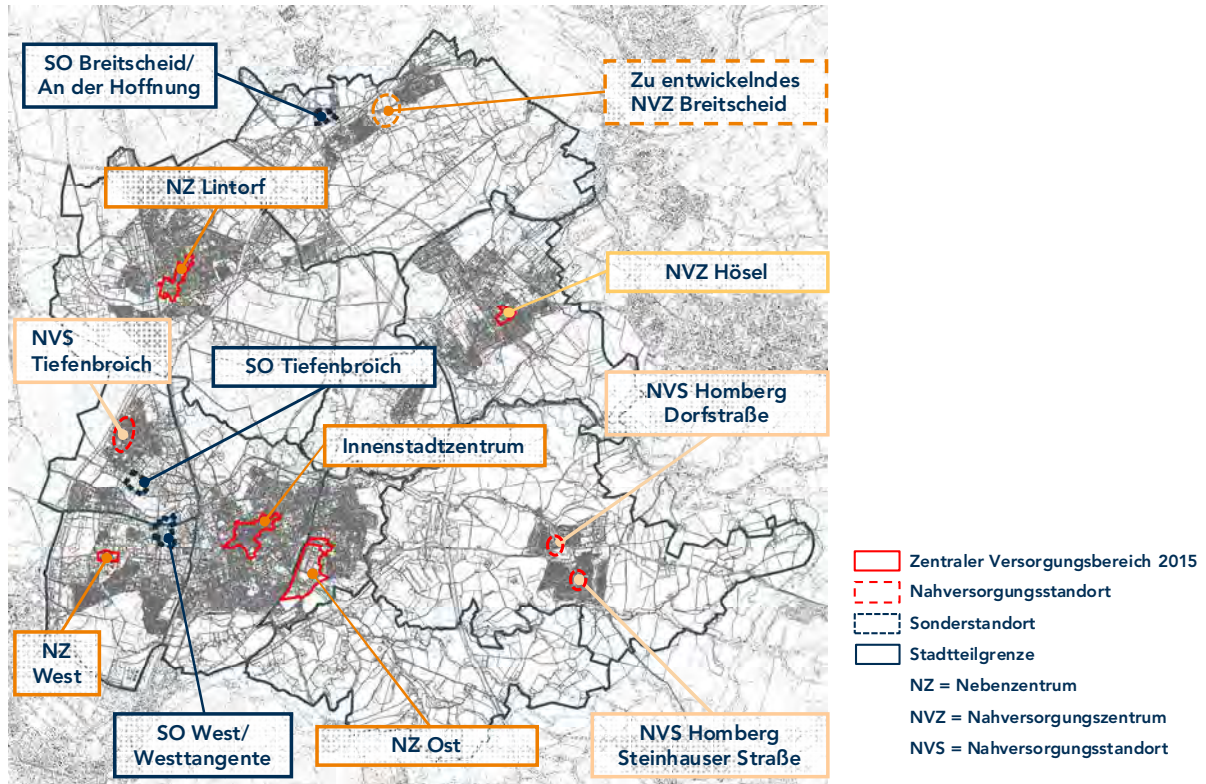
Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt, so dass es dauerhaft nicht zu einer wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche untereinander kommt.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden innerhalb des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts weitere Standorte mit spezifischen Funktionszuweisungen ausgewiesen, diese sind namentlich:

- Nahversorgungsstandorte (s. hierzu Kapitel 6.5) und
- Sonderstandorte (s. hierzu Kapitel 8.1).

Die Anzahl der zentralen Versorgungsbereiche sowie ihre Verteilung im Stadtgebiet, ergänzt um weitere Standortbereiche, die keine zentralen Versorgungsbereiche sind, sowie Einzelhandelsbetriebe in Einzellage, trägt zu einer räumlich ausgewogenen Versorgung der Ratinger Bevölkerung bei (s. folgende Abbildung).

Abbildung 19: Die Zentrenstruktur in Ratingen (Ziel-Perspektive)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; Kartengrundlage: Stadt Ratingen.

6.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

Das Innenstadtzentrum ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Ratingen. Als städtebauliches Zentrum der als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll es (wie bisher) auch künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig sowie mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter.

Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen, er trägt somit erheblich zu einer vitalen, kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei; unterstützt auch durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsinfrastruktur sowie nicht zuletzt durch Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll das Innenstadtzentrum somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtwirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt fördern.

6.2.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im Innenstadtzentrum

Die verkehrliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr ist als sehr gut zu bewerten. Einerseits ist das Innenstadtzentrum großräumig über die Bundesautobahnen A3, A44 und A52 erreichbar. Andererseits ist der Hauptgeschäftsbereich aufgrund der zentralen Hauptverkehrsstraßen (u.a. Mettmanner Straße, Mülheimer Straße, Brachter Straße/Homberger Straße, Kaiserswerther Straße, Blyth-Valley-Ring), die die Innenstadt erschließen, sowie der zentralen Lage im Hauptsiedlungsbereich aus dem gesamten Stadtgebiet gut zu erreichen. Das radial um den Stadtkern angelegte Verkehrsnetz optimiert zudem die Erreichbarkeit des Zentrums. 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.

Innerhalb des Innenstadtzentrums sind die Voraussetzungen für eine fußläufige Erschließung durch Straßen und Wege sowie die Gestaltung eines Teils des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum als Fußgängerzone als gut zu bewerten.

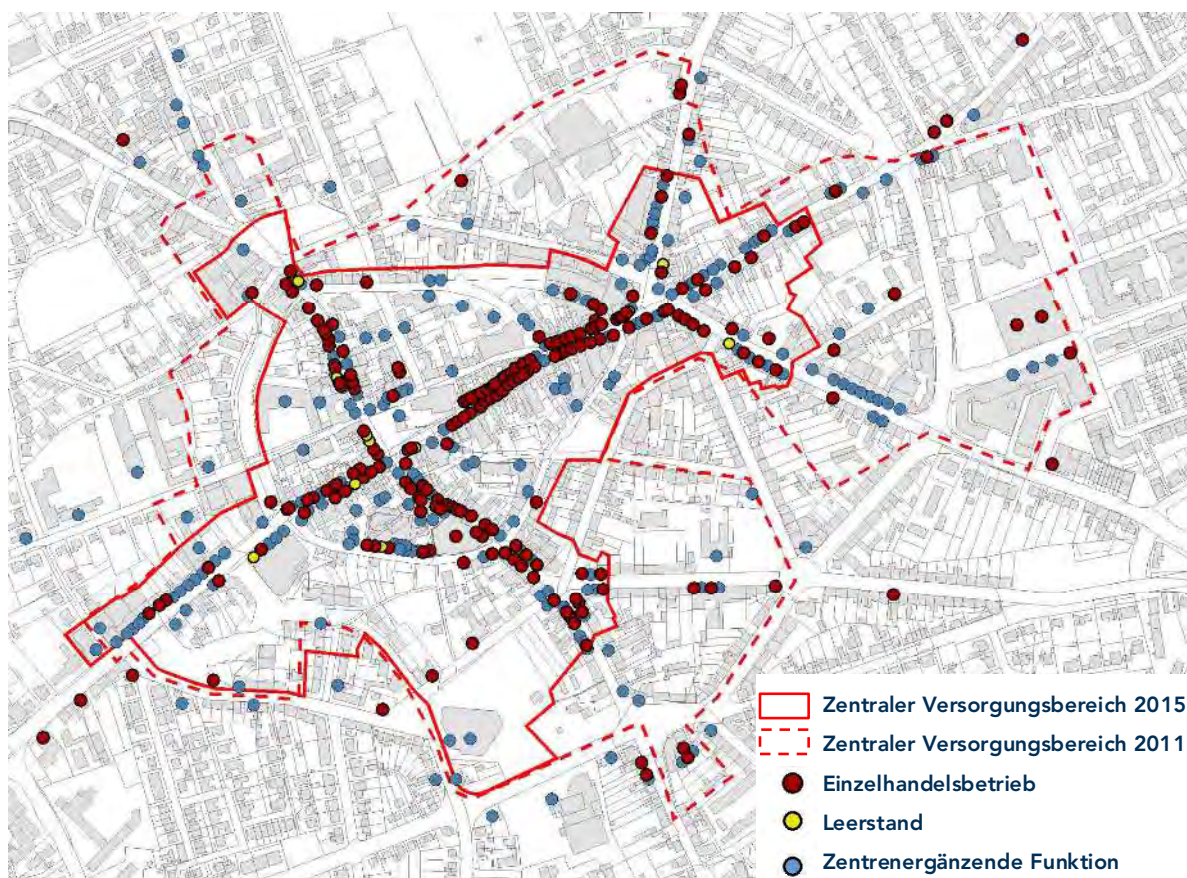
An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Innenstadtzentrum durch den im östlichen Randbereich des zentralen Versorgungsbereichs gelegenen Bus- und Straßenbahnknotenpunkt „Ratingen Mitte“ angeschlossen. Per Linienbus oder Straßenbahn kann das Innenstadtzentrum aus nahezu allen Stadtteilen erreicht werden.

Die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum erstreckt sich im Wesentlichen entlang der sich kreuzenden Verkehrsachsen Lintorfer Straße/Bechemer Straße sowie Düsseldorfer Straße/Oberstraße und umfasst die historisch gewachsene Altstadt sowie den attraktiven Marktplatz. Die abwechslungsreiche Architektur bildet zusammen mit der ansprechenden Gestaltung des öffentlichen Raumes eine ange-

nehme Einkaufsatmosphäre. Unterstützt wird diese durch die Ausweisung der Hauptlage als reine Fußgängerzone.

Gegenüber der Abgrenzungsempfehlung im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2011 wird der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum im nördlichen Randbereich im Wesentlichen um die Fläche des Krankenhauses sowie um den Kreuzungsbereich Lintorfer Straße und Kaiserwerther Straße, im südlichen Bereich um die Flächen zwischen Bechmer Straße/Karl-Theodor-Straße und Röntgenring/Beethovenstraße sowie des Rewe-Marktes reduziert. Im Osten werden die Grundstücksbereiche entlang der Graf-Adolf-Straße, der Calor-Emag-Straße und des Wilhelmring nicht mehr dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum zugewiesen. Zudem ist gemäß der vorliegenden Konzeptfortschreibung der westlich angrenzende Bereich der Grabenstraße zwischen Minoritenstraße und Lintorfer Straße nicht mehr Bestandteil der räumlichen Abgrenzung des Innenstadtzentrums. Dies begründet sich darin, dass die betroffenen Lagebereiche bereits heute nicht mehr durch einen hohen Einzelhandelsbesatz geprägt sind. Weiterhin sieht die räumliche Zielstellung hinsichtlich der Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums eine Fokussierung auf den Kernbereich vor.

Abbildung 20: Innenstadtzentrum – Bestandsstruktur



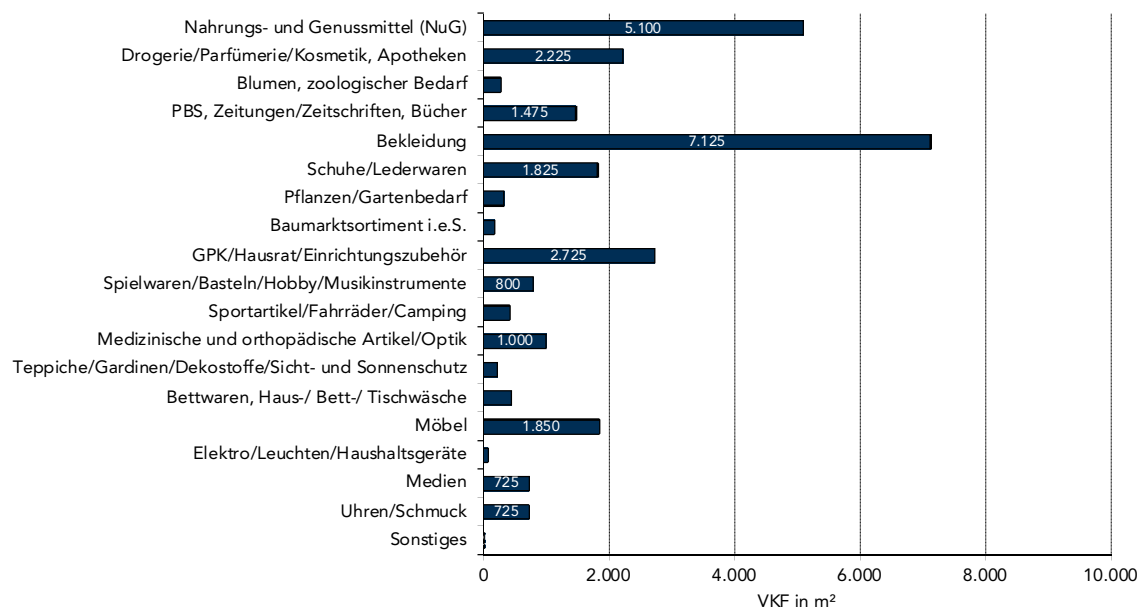
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; Stadt + Handel 2011; Kartengrundlage: Stadt Ratingen.

Angebotsschwerpunkte und Fristigkeitsstufen

Insgesamt sind im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum²² 200 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 27.550 m² verortet. Gegenüber der Bestandserhebung im Jahr 2007 wurden damit 19 Betriebe weniger erfasst. So hat unter anderem das ehemalige Kaufhaus Auferbeck seinen Betrieb eingestellt, welches 2007 den größten Betrieb im Innenstadtzentrum darstellte. Im Zusammenspiel mit weiteren Betriebsaufgaben ist somit auch die Verkaufsfläche im Vergleich zu 2007 um rd. 8.100 m² zurückgegangen. Gemessen an der Verkaufsfläche liegt der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots im Innenstadtzentrum mit rd. 7.125 m² in der Warengruppe Bekleidung. Nachfolgend verzeichnen die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 5.100 m², GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör mit rd. 2.725 m² sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken mit rd. 2.225 m² die nächst größeren Verkaufsflächen im Innenstadtzentrum (s. folgende Abbildung).

Die größten Betriebe im Innenstadtzentrum sind die Bekleidungsfachmärkte C&A und H&M, der Möbelanbieter Molitors sowie der Lebensmittelanbieter Rewe. Diese Betriebe stellen wichtige Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Ratingen dar.

Abbildung 21: Einzelhandelsbestand (in m² VKF) nach Warengruppen im Innenstadtzentrum Ratingen



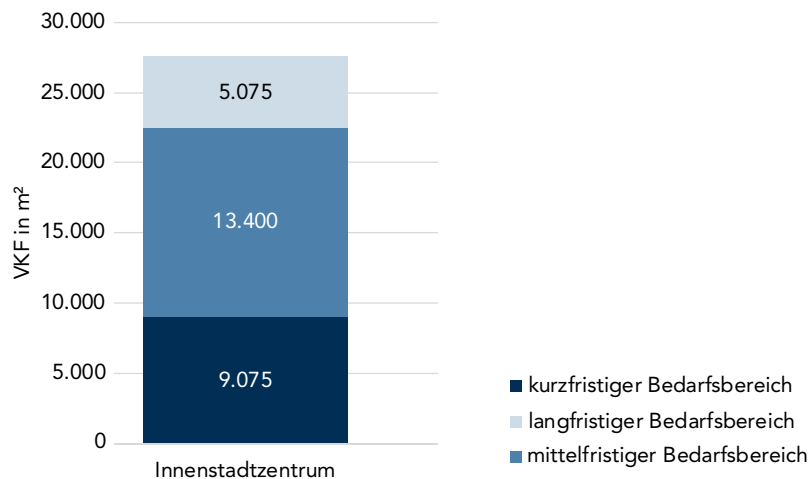
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; VKF-Angaben auf 5 m² gerundet; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; ZVB-Abgrenzung gemäß Stadt + Handel 2011.

²² Nachfolgende Darstellungen beziehen sich auf die ZVB-Abgrenzung gemäß Stadt + Handel 2011.

Das Einzelhandelsangebot im Innenstadtzentrum generiert sich in der Summe überwiegend aus Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs (rd. 49 %), wobei insbesondere dem innerstädtischen Leitsortiment Bekleidung mit rd. 26 % der Gesamtverkaufsfläche eine hohe Bedeutung zukommt. Das Angebot im mittelfristigen Bedarfsbereich wird darüber hinaus insbesondere in den Warengruppen Schuhe/Lederwaren sowie GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör dargeboten. Auf Angebote des kurzfristigen Bedarfsbereichs entfallen rd. 33 % der innerstädtischen Verkaufsfläche, schwerpunktmäßig auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

Güter des langfristigen Bedarfsbereichs nehmen rd. 18 % an der Gesamtverkaufsfläche im Innenstadtzentrum ein, wobei die Verkaufsflächenanteile zum größten Teil durch die Warengruppen Möbel, medizinische und orthopädische Artikel/Optik, Neue Medien/Unterhaltungselektronik sowie Uhren/Schmuck gebildet werden.

Abbildung 22: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im ZVB Innenstadtzentrum

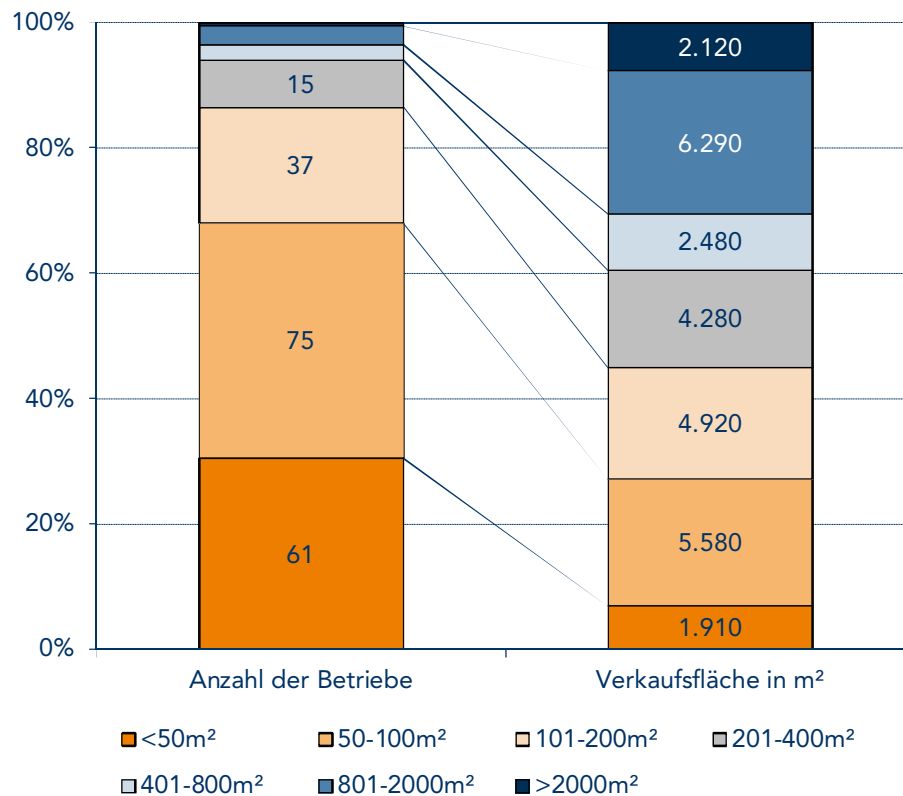


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; ZVB-Abgrenzung gemäß Stadt + Handel 2011.

Betriebsgrößenstruktur

Mit rd. 87 % verfügt die Mehrheit der Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum über Ladengrößen von bis zu 200 m² Verkaufsfläche. Mittlere (201 m² bis 400 m²) und große Betriebe (401 m² bis 800 m²) sind im zentralen Versorgungsbereich mit insgesamt rd. 10 % vertreten, großflächige Betriebe (> 800 m²) mit rd. 4 %. Die durchschnittliche Ladengröße im Innenstadtzentrum beträgt rd. 138 m² und kann demnach insgesamt als kleinteilig bewertet werden.

Abbildung 23: Einzelhandelsbetriebe nach Größenklassen im ZVB Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; VKF-Angaben auf 10 m² gerundet; ZVB-Abgrenzung gemäß Stadt + Handel 2011.

Zentrenergänzende Funktionen

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion, wie beispielsweise Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, die Attraktivität eines zentralen Versorgungsbereichs. Daher beziehen die landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche öffentliche und private Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in die Bewertung der Nutzungsdichte und -vielfalt ein²³.

In Ratingen wird das Einzelhandelsangebot im Innenstadtzentrum durch insgesamt 209 Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion allein in Erdgeschosslage ergänzt, welche die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs deutlich fördert. Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Reisebüros, Reinigungen etc. zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen eines Dienstleistungs- oder Gastronomieangebots, so dass diese Einrichtung zur Attraktivierung und Belebung des

²³ Vgl. Einzelhandelserlass NRW

Innenstadtzentrum beitragen. Die zentrenergänzenden Funktionen sind räumlich ausgewogen über den zentralen Versorgungsbereich verteilt.

Ladenleerstand

Leerstände spielen als Indikator für die Attraktivität und Vitalität eines Stadtzentrums eine entscheidende Rolle. Im Innenstadtzentrum standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (12/2014 bis 03/2015) insgesamt 11 Ladenlokale leer. Bei den Leerständen handelte es sich überwiegend um kleinflächige Ladenlokale, welche den Flächenansprüchen aktueller Betreiber nur noch bedingt entsprechen. Allerdings besteht mit dem ehemaligen Hertie-Haus am Rand des Innenstadtzentrums aktuell auch ein Leerstand mit hoher Verkaufsfläche. Dieser großflächige Leerstand stellt jedoch folglich auch ein Potential für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der sonst eher kleinteilig strukturierten Innenstadt dar. Die Leerstände weisen eine überwiegend räumlich verstreute Lage über den gesamten ZVB Innenstadtzentrum auf, so dass sie aus Kundensicht weniger ins Auge fallen und sich noch keine unmittelbar qualitativ negativen Eindrücke im Sinne eines „Trading-Down“-Prozesses ergeben.

6.2.2 Räumliche und funktionale Entwicklungsziele und Empfehlungen für das Innenstadtzentrum

Innere Organisation des Innenstadtzentrums

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum ist kein homogenes Gebilde, sondern kann in verschiedene Lagen differenziert werden. Zur inneren Differenzierung der Rater Innerstadt werden analog zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2007 mit der Hauptlage sowie der Nebenlage zwei unterschiedliche Lagebereiche definiert. Die Einordnung erfolgt anhand der städtebaulichen und der handelsprägenden Struktur und berücksichtigt damit auch die Analyse der Nutzungsstrukturen zum Eingang dieses Kapitels.

Hauptlage

Als Hauptlage kann die beste Adresse eines Geschäftsbereiches bezeichnet werden. Eine erhöhte Handelsdichte, ein hoher Filialisierungsgrad sowie erhöhte Passantenfrequenzen sind charakteristisch. Innerhalb des Innenstadtzentrums bilden die Einzelhandelsbetriebe und die ergänzenden Zentrenfunktionen eine deutliche Hauptlage entlang der Bechemer Straße, der Düsseldorfer Straße/Oberstraße und des Marktplatzes aus. Zudem können die Straßen bzw. -abschnitte Am Alten Steinhaus, Steinhausgässchen und Lintorfer Straße, die gleichzeitig die Fußgängerzone Ratingens bilden, als Hauptlage bezeichnet werden. Die Fußgängerzone bietet eine ansprechende Gestaltung, ergänzende Gastronomieangebote und eine hohe Aufenthaltsqualität.

Nebenlage

Die Nebenlagen sind gekennzeichnet durch eine deutlich geringere Einzelhandelsdichte und Passantenfrequenz sowie einen abnehmenden Filialisierungsgrad bzw. die Zunahme kleinteiliger, inhabergeführter Einzelhandelsbetriebe bzw. spezialisierte Anbieter mit einem bestimmten Zielpublikum. Darüber hinaus ist ein höherer Nutzungsanteil von zentrenergänzenden Funktionen in Erdgeschosslage für diesen Lagebereich prägend. Das Angebot dieser Lagen ergänzt funktional das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot der Hauptlage.

Die Nebenlagen umfassen den westlichen Abschnitt der Düsseldorfer Straße zwischen Düsseldorfer Platz und dem Haltestellenbereich „Ratingen Mitte“. Dieser Bereich weist zwar eine nahezu durchgängige Erdgeschossnutzung mit Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen auf, allerdings ist die Aufenthaltsqualität hier bereits gegenüber der Hauptlage wesentlich geringer, da dieser sich bereits außerhalb der Fußgängerzone in einem Bereich mit deutlicher Verkehrsfunktion befindet.

Eine weitere Nebenlage beginnt am südlichen Ende der Bechemer Straße und erstreckt sich von dort aufgrund der in der Summe hohen Nutzungsdichte und -vielfalt bis über den Kreuzungsbereich Hans-Böckler Straße bzw. Poststraße hinaus.

Zusätzlich ergänzt eine Nebenlage die Hauptlage Oberstraße an deren östlichen Ende: Die Nebenlage beginnt ab der Einmündung zur Turmstraße und umfasst neben der Oberstraße die angrenzenden und durch einen dichten Besatz an Einzelhandelsnutzungen und zentrenergänzender Funktionen geprägten Abschnitte der Bahnstraße, Hochstraße und Mülheimer Straße.

Entlang der Lintforter Straße zwischen Grabenstraße bzw. Werdener Straße und Turmstraße ist zudem eine kleinere Nebenlage im Norden des Innenstadtzentrums Ratingen auszumachen.

Gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2011 bleiben damit die räumlichen Lagebereiche der Haupt- und Nebenlagen unverändert.

Funktionale Entwicklungszielstellungen

Im Einzelnen sollten insbesondere folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Ratingen, die einen Bezug zum Innenstadtzentrum aufweisen, berücksichtigt werden. Dabei werden die im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2011 formulierten Erhaltungs- und Entwicklungsziele fortgeschrieben²⁴, ergänzt um das Ziel der Visualisierung der ehemaligen Hertie-Filiale durch die Ansiedlung eines oder mehrerer neuer Magnetbetriebe.

²⁴ Vgl. Stadt + Handel 2011: Kapitel 5.1.3.

Tabelle 9: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den ZVB Innenstadtzentrum

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmkmale durch...
▪ Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe, ▪ Ggf. Ergänzung der Pol bildenden Struktur und der inneren Kundenläufe durch Ansiedlung eines oder mehrerer neuer Magnetbetriebe, ▪ Revitalisierung des großflächigen Leerstands (ehemals Hertie) durch die Ansiedlung eines oder mehrerer neuer Magnetbetriebe (z.B. aus dem Bereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik), ▪ Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften und Spezialangebote ▪ Sicherung und Stärkung der für die Gesamtfunktionalität des Innenstadtzentrums bedeutenden Nahversorgungsfunktion

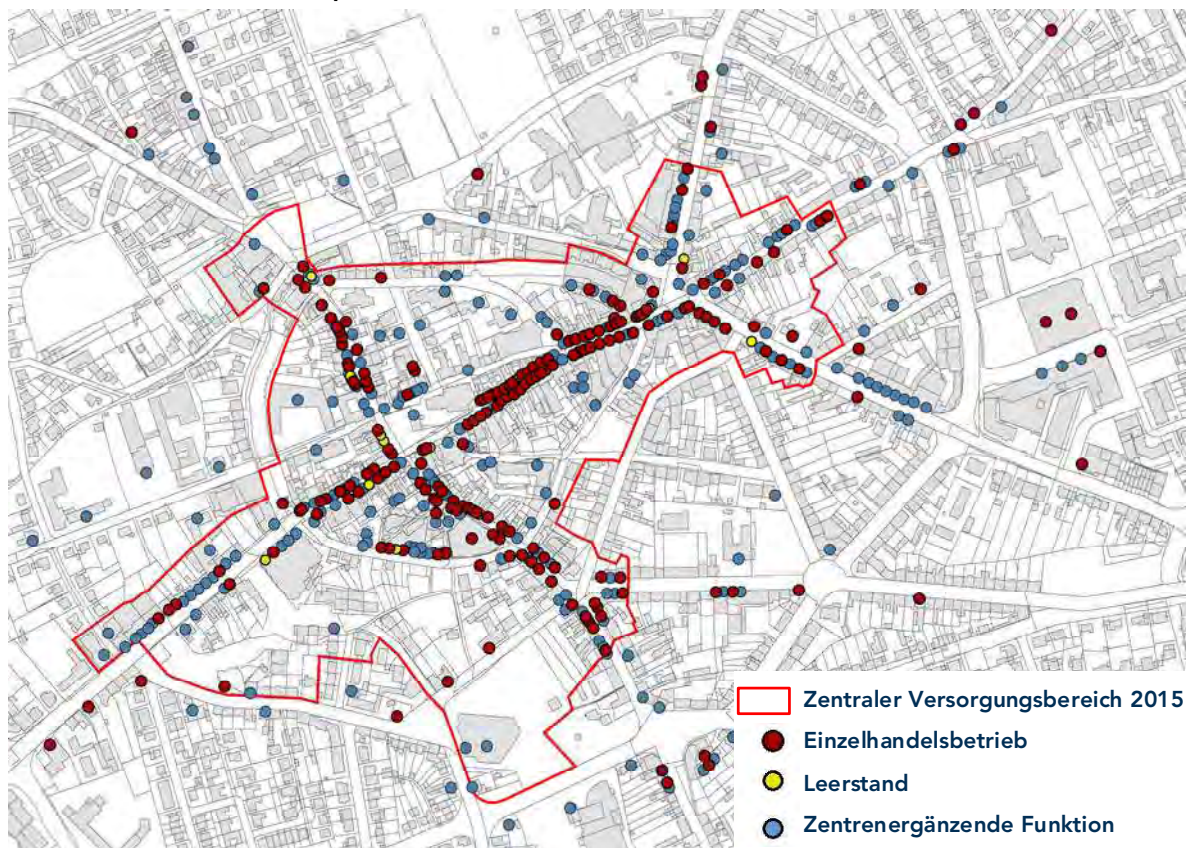
Quelle: Eigene Darstellung.

Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Ratingen zu berücksichtigen, dass Maßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und/oder die flächendeckende Nahversorgung führen. Die Ansiedlungsleitsätze berücksichtigen diese zugrunde liegende ausgewogene Zielstellung.

6.2.3 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstruktur sowie der Entwicklungsziele, ergibt sich die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kapitel 2) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum.

Abbildung 24: Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; Kartengrundlage: Stadt Ratingen.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum umfasst im Wesentlichen den räumlichen Bereich der von einem überwiegend durchgehenden Einzelhandelsbesatz geprägten Fußgängerzone entlang der sich kreuzenden Düsseldorfer Straße/Oberstraße und Lintorfer Straße/Bechemer Straße und des Marktplatzes.

Eine Begrenzung erfährt der zentrale Versorgungsbereich entweder durch städtebauliche Barrieren, durch Bereiche ohne eine hohe Einzelhandelsprägung und Nutzungsvielfalt oder durch Bereiche ohne einen eindeutigen funktionalen Zusammenhang zum Kern des Innenstadtzentrums.

Es ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (s. Kapitel 2) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum:

- Die Begrenzung im östlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs ist durch den bestehenden Einzelhandelsbesatz sowie durch den Besatz an ergänzenden Nutzungen entlang der Hochstraße begründet und endet an der Einmündung Wilhelming bzw. Mauberger Ring. Zum anderen orientiert sich die östliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs an dem nahezu durchgehenden Besatz von Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen samt rückwärtiger Bebauung entlang

der Mülheimer Straße und der Bahnstraße bis zur Ecke Graf-Adolf-Straße. Im Vergleich zur räumlichen Fassung aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2011 werden die östlichen Bereiche um die Grundstücksbereiche entlang der Graf-Adolf-Straße, der Calor-Emag-Straße und des Wilhelmring sowie Teilen der Bahnstraße, die nicht mehr durch Einzelhandel geprägt sind, künftig nicht mehr dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum zugewiesen.

- Im Norden folgt die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs dem Straßenverlauf der Turmstraße. Gegenüber der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2011 werden die Fläche des St. Marien-Krankenhauses samt angrenzendem Bereich entlang der Angerstraße sowie die Bebauung im Kreuzungsbereich Lintforter Straße und Kaiserwerther Straße nicht in die räumliche Fassung des Innenstadtzentrums aufgenommen.
- Im Westen verläuft die Begrenzung in Nord-Süd-Richtung entlang der Grabenstraße, wobei gegenüber der räumlichen Fassung aus 2011 lediglich die vom Straßenverlauf östlich gelegene Bebauung mit in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs aufgenommen wird. Weiterhin orientiert sich die Abgrenzung an der durch einer Vielzahl von zentrenergänzenden Funktionen geprägten Bestandsstruktur entlang der Düsseldorfer Straße und bezieht die rückwärtigen Grundstücksbereiche mit ein. Der Bereich des Bus- und Straßenbahnknotenpunktes „Ratingen Mitte“ samt östlich angrenzender Bebauung am Düsseldorfer Platz ist aufgrund der geplanten städtebaulichen Neugestaltung ebenfalls weiterhin Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs.
- Im Süden wird die östliche Bebauung entlang der Gartenstraße/Schützenstraße bis zur Einmündung Europaring in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs integriert. Die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs im Bereich Bechumer Straße, Karl-Theodor-Straße und Poststraße ist durch den bestehenden Einzelhandelsbesatz sowie durch den Besatz an ergänzenden Nutzungen begründet.

Im Vergleich zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2011 wird die räumliche Fassung des Innenstadtzentrums um die Grundstücksbereiche zwischen Röntenring/Beethovenstraße und Karl-Theodor-Straße/Bechemer Straße reduziert, da aufgrund des kaum vorhandenen Einzelhandelsbesatzes ein deutlicher funktionaler Bruch zu erkennen ist. Ebenso sind die weiter südlich, im Kreuzungsbereich Europaring/Röntenring und Industriestraße ansässigen Einzelhandelsbetriebe (u.a. Rewe) aufgrund der städtebaulich-funktionalen Trennwirkung der Hauptverkehrsstraßen nicht mehr Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs.

6.3 Zentrale Versorgungsbereiche: Nebenzentren

Die Nebenzentren stellen – nach dem Innenstadtzentrum – die zweite Stufe im Rahmen der Zentrenhierarchie des Zentrenkonzepts der Stadt Ratingen dar. Im Vergleich zum Innenstadtzentrum verfügen die Nebenzentren über eine deutlich geringere Ausstrahlung und

einen deutlich geringeren Verkaufsflächenbesatz. Die Nebenzentren sollen durch das Einzelhandelsangebot vorrangig der Stadtteilversorgung dienen. Entsprechend sind die Nebenzentren funktionsgerecht weiterzuentwickeln, so dass hieraus keine negativen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum zu erwarten sind.

6.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Lintorf

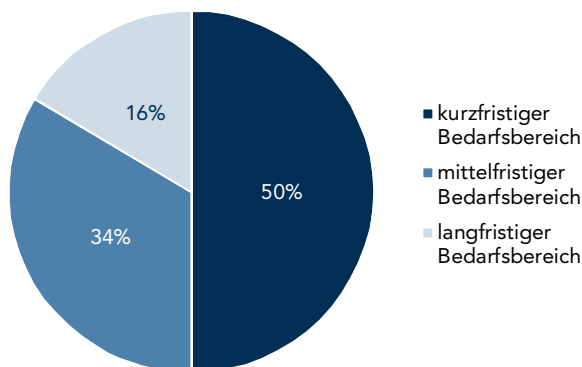
Das Nebenzentrum Lintorf ist ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtteil im Norden Ratingens. Die Umgebung des historisch gewachsenen zentralen Versorgungsbereichs ist überwiegend durch Wohnnutzungen gekennzeichnet. Das in südlicher Richtung gelegene Innenstadtzentrum liegt rund fünf Kilometer entfernt. Die verkehrliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr ist sehr gut gegeben. Das Nebenzentrum ist großräumig über die Bundesautobahnen A 52 (Abfahrt Ratingen-Tiefenbroich) und A 524 (Abfahrt Ratingen-Lintorf) erreichbar. Zudem ist das Nebenzentrum über die Verkehrsstraßen Krummenweg/Krummenweger Straße und Speestraße, welche den zentralen Versorgungsbereich erschließen, gut zu erreichen. An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Nebenzentrum durch die Bushaltestelle Rathaus angeschlossen, welche von insgesamt sechs Linien des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr (VRR) frequentiert wird.

Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im Nebenzentrum Lintorf

Im Nebenzentrum Lintorf sind aktuell 53 Einzelhandelsbetriebe auf rd. 6.250 m² Verkaufsfläche angesiedelt. Im Vergleich zur Bestandserhebung aus dem Jahr 2007 hat die Verkaufsfläche damit um rd. 800 m² abgenommen, gleichzeitig wurden aktuell neun Einzelhandelsbetriebe weniger erfasst. Zu den wesentlichen Frequenzbringern im zentralen Versorgungsbereich zählen der Lebensmittelvollsortimenter Rewe, der Lebensmitteldiscounter Netto sowie der Drogeriefachmarkt Rossmann.

Das Nebenzentrum Lintorf verfügt überwiegend über Angebote des kurzfristigen Bedarfsbereichs (rd. 50 %). Mit rd. 1.650 m² ist dabei die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel am stärksten vertreten. Es folgen Angebote des mittelfristigen Bedarfs (rd. 34 %), allen voran die Warengruppe Bekleidung (rd. 14 %). Angebote des langfristigen Bedarfs machen einen Anteil von rd. 16 % an der Gesamtverkaufsfläche im Nebenzentrum Lintorf aus. Hier sind es vor allem Güter der Warengruppe Medizinische und orthopädische Artikel/Optik, die einen hohen Verkaufsflächenanteil ausmachen.

Abbildung 25: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nebenzentrum Lintorf



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015.

Neben den 53 Einzelhandelsbetrieben wurden ferner 44 Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion allein in Erdgeschosslage im Nebenzentrum Lintorf aufgenommen. Die Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion sind insgesamt räumlich ausgewogen im zentralen Versorgungsbereich verteilt. Daneben wurden zum Zeitpunkt der Erhebung acht Leerstände im zentralen Versorgungsbereich aufgenommen, was einer Leerstandsquote von rd. 13 % entspricht. Eine räumliche Konzentration der Leerstände kann im Bereich des Konrad-Adenauer-Platzes ausgemacht werden, wo insgesamt fünf Leerstände verortet sind.

Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Lintorf

Die Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Lintorf aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts von 2011 wurden im Rahmen der Konzeptfortschreibung unter Berücksichtigung der dargestellten Versorgungsfunktion und Nutzungsstrukturen überprüft und sollen auch zukünftig gelten. Damit werden die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten übergeordneten Erhaltungs- und Entwicklungsziele ausgesprochen:

Tabelle 10: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Lintorf

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmkmale durch...
▪ Sicherung und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte, ▪ Sicherung der Vielzahl der Fachgeschäfte und der vorhandenen hohen Branchenvielfalt, ▪ Stärkung der Fachgeschäftsstruktur, ▪ Abbau der vorhandenen Defizite, z.B. durch eine verbesserte städtebaulich-funktionale Anbindung des Konrad-Adenauer-Platzes.

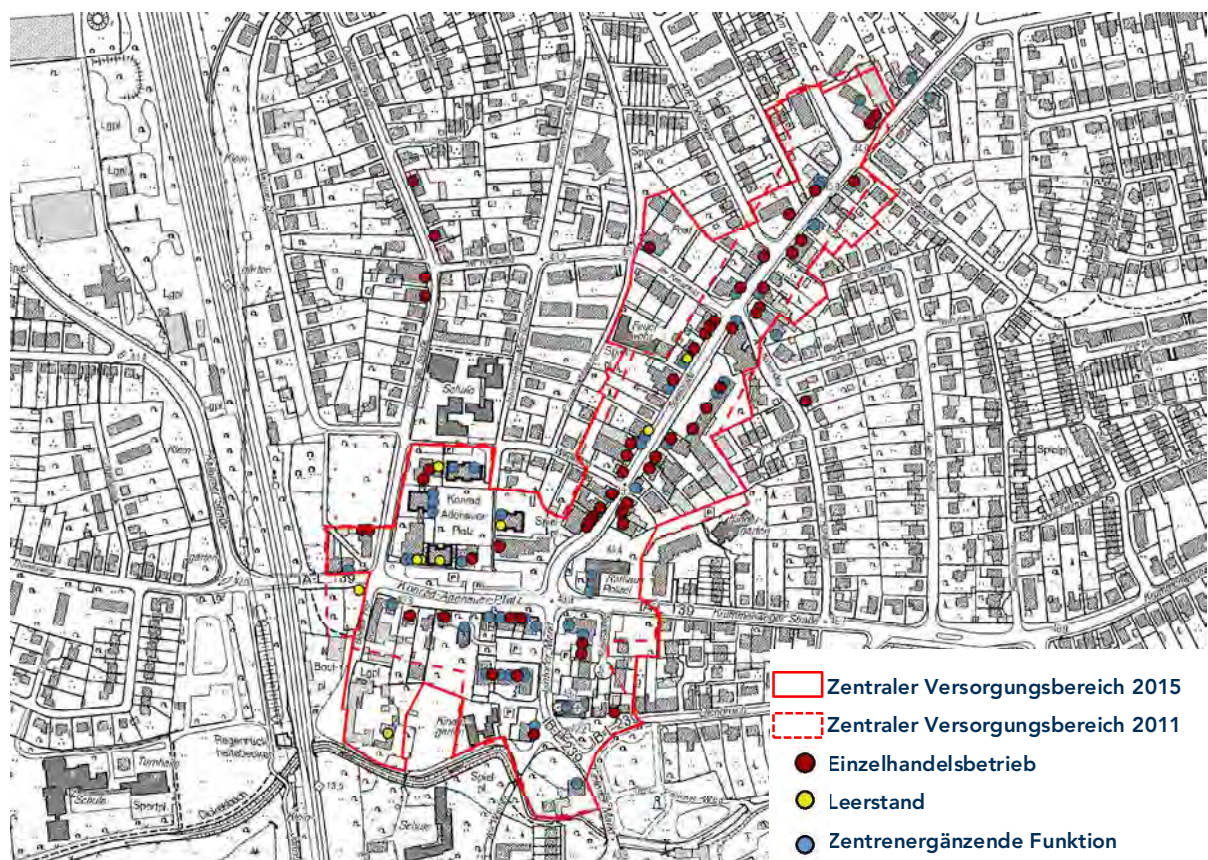
Quelle: eigene Darstellung.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Lintorf

Der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs liegen die in Kapitel 2 angeführten Abgrenzungskriterien zugrunde. Orientiert an den vorhandenen Bestandsstrukturen umfasst die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs die Grundstücksbereiche beidseitig der Speerstraße bis zur Einmündung Am Speckamp bzw. Am Löken sowie die nördlich und südlich der Krummenweiger Straße und des Konrad-Adenauer-Platzes ansässigen Nutzungen samt rückwärtiger Bebauung.

Damit bleibt die Abgrenzung des Nebenzentrums Lintorf aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzept 2011 im Wesentlichen bestehen. Im süd-westlichen Randbereich orientiert sich die Abgrenzung weiterhin an der Straße Beeker Hof, schließt aber künftig die am Ende der Straße liegende Grundstückfläche aufgrund ihrer Bedeutung als Potenzialfläche zur funktionalen Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs mit ein. Veränderungen in der räumlichen Fassung ergeben sich zudem aus der parzellenscharfen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs.

Abbildung 26: Räumliche Festlegung des Nebenzentrums Lintorf als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; Stadt + Handel 2011; Kartengrundlage: Stadt Ratingen.

6.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum West

Das Nebenzentrum West ist ein zentraler Versorgungsbereich im Stadtteil Ratingen-West mit einer Versorgungsfunktion vorrangig für die westlich des Innenstadtzentrums gelegenen Siedlungsbereiche. Die Entfernung zum Innenstadtzentrum beträgt rd. zwei Kilometer. In direkter Umgebung schließen sich neben dichtem Geschosswohnungsbau Bildungs- und soziale Einrichtungen (Schulen, Turnhallen, ein Kindergarten) an. Die verkehrliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist sehr gut. Das Nebenzentrum selbst wird über die Berliner Straße und Erfurter Straße erschlossen, zudem besteht eine unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn A 52. An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Nebenzentrum West durch die Bushaltestelle Dieselstraße angeschlossen, welche von insgesamt acht Linien des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr (VRR) angefahren wird.

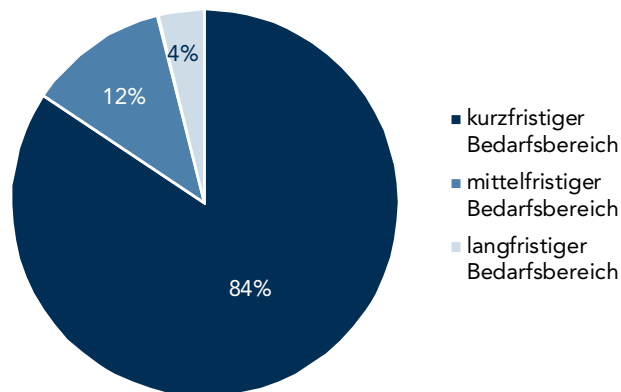
Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im Nebenzentrum West

Im Nebenzentrum West sind aktuell 24 Einzelhandelsbetriebe auf rd. 4.475 m² Verkaufsfläche angesiedelt. Die Anzahl der erfassten Betriebe hat sich gegenüber der letzten Erhebung im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2011 um zwei Betriebe erhöht, gleichzeitig wurden bei der aktuellen Bestandserhebung rd. 225 m² Verkaufsfläche mehr erfasst.

Die bestehende Sortimentsstruktur des Zentrums weist einen deutlichen Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich auf, wodurch die Grundversorgungsfunktion des Zentrums für die angrenzenden Siedlungsbereiche deutlich wird.

Insgesamt machen Angebote aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit einer Verkaufsfläche von rd. 3.775 m² einen Anteil von rd. 84 % an der Gesamtverkaufsfläche aus. Dieser hohe Verkaufsflächenanteil resultiert u.a. aus dem Vorhandensein der Lebensmittel-discounter Aldi und Netto. Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs sind mit rd. 12 % bzw. rd. 4 % im Nebenzentrum West eher geringfügig vorhanden, wodurch das Zentrum Nebenzentrum West überwiegend zur Grundversorgung der im Stadtteil lebenden Bevölkerung dient.

Abbildung 27: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nebenzentrums West



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015.

Entwicklungsziele für das Nebenzentrum West

Die im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2011 formulierten Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nebenzentrum West haben sich bewährt und werden demnach fortgeschrieben. Auch künftig werden daher folgende städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsmaßnahmen für das Nebenzentrum West empfohlen:

Tabelle 11: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nebenzentrum West

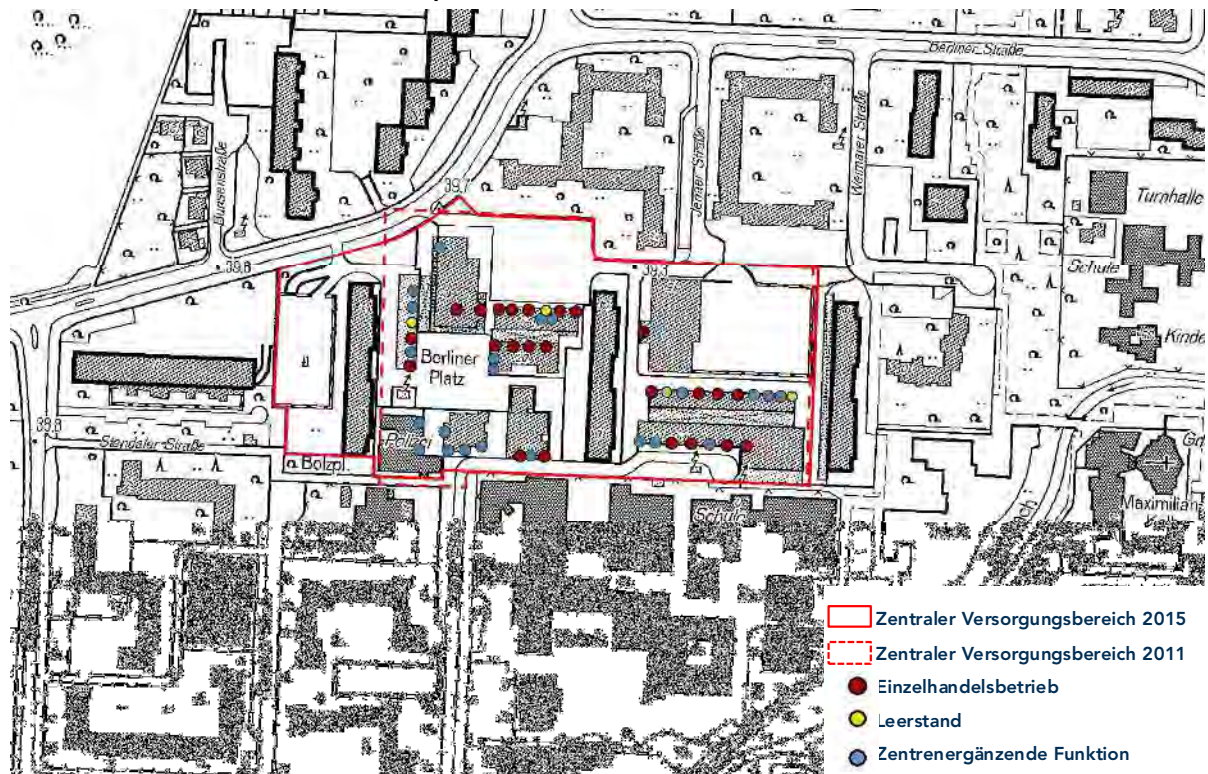
Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
▪ Sicherung und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte, ▪ Gezielter, aber zugleich zugunsten des Innenstadtzentrums begrenzter Ausbau der Angebots- und Branchenvielfalt, ▪ Ausbau des Einzelhandelsangebots im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich nur gezielt punktuell branchenspezifisch sowie in Größenordnungen, die keine negativen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum nach sich ziehen.

Quelle: eigene Darstellung.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrums West

Die Abgrenzung des Nebenzentrums West orientiert sich an dem in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts von 2011 festgesetzten zentralen Versorgungsbereich West, wird jedoch im Zuge der Konzeptfortschreibung um die im Jahr 2011 ausgewiesene Potenzialfläche zur Weiterentwicklung des Nebenzentrums West erweitert. Zudem wird der zentrale Versorgungsbereich entsprechend der rechtlichen Anforderungen auf die Begrenzung der Grundstücksflächen konkretisiert.

Abbildung 28: Räumliche Festlegung des Nebenzentrums West als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; Stadt + Handel 2011; Kartengrundlage: Stadt Ratingen.

6.3.3 Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Ost

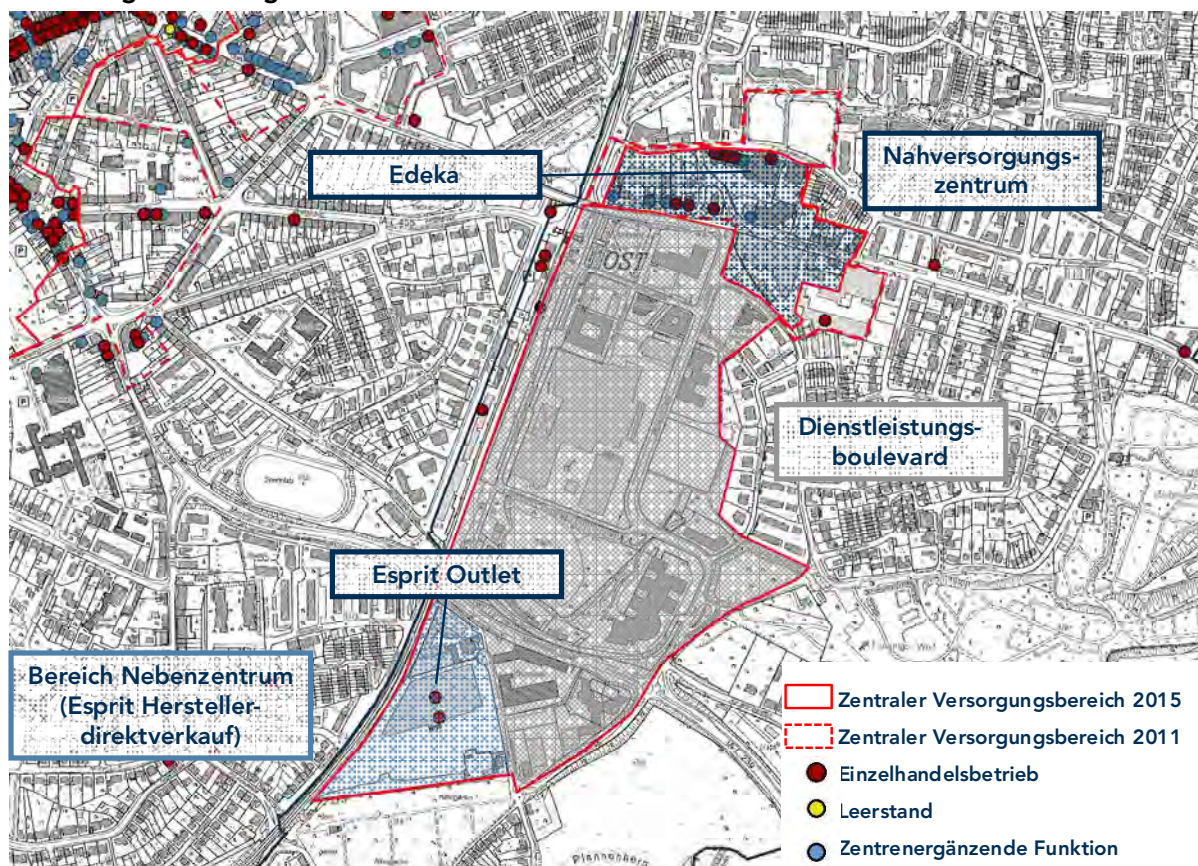
Der zentrale Versorgungsbereich Nebenzentrum Ost liegt rd. eineinhalb Kilometer vom Innenstadtzentrum entfernt im Stadtteil Ratingen-Ost. Die Umgebung wird überwiegend durch dichte Wohnsiedlungsbereiche geprägt, wobei die am westlichen Rand des zentralen Versorgungsbereich verlaufende Bahntrasse eine städtebauliche Barriere zwischen den Nebenzentrum und den angrenzenden Siedlungsbereichen im Westen darstellt. Das Nebenzentrum stellt sich über den in unmittelbarer Nähe befindlichen Autobahnanschluss an die A44 (Abfahrt Ratingen-Schwarzbach) sowie über die Mettmanner Straße und Homberger Straße als für den motorisierten Individualverkehr gut erreichbar dar. Durch den Bahnhof Ratingen-Ost ist der zentrale Versorgungsbereich an das Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Die Anbindung an das Busliniennetz des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr (VRR) wird durch die Haltestellen Fester Straße, Balcke-Dürr-Allee und Formerstraße gewährleistet.

Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im Nebenzentrum Ost

Das Nebenzentrum kann in drei Lagebereiche mit jeweils unterschiedlichen Funktions- bzw. Nutzungsschwerpunkten ausdifferenziert werden. Der Nahversorgungsbereich bildet den nördlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs zwischen Homberger Straße und Eisen-

hüttenstraße/Josef-Schappe-Straße und wird durch ein Gebäudeensemble mit sieben Einzelhandelsbetrieben, die überwiegend Güter des kurzfristigen Bedarfs anbieten, und eine größere ebenerdige Stellplatzanlage geprägt. Mit dem Vollsortimenter Edeka besteht innerhalb dieses Lagebereichs ein strukturprägender Lebensmittelbetrieb, der einen wichtigen Beitrag zur Grundversorgung für die umliegenden Wohngebiete leistet. Der mittlere und zugleich flächenmäßig größte Lagebereich innerhalb des Nebenzentrums Ost – der sogenannte Dienstleistungsboulevard – zwischen Mettmanner Straße und Homberger Straße ist vornehmlich durch Büronutzungen gekennzeichnet, Einzelhandelsbetriebe sind aktuell nicht angesiedelt. Der südliche Lagebereich, definiert durch den Straßenzug Fornerstraße und seiner westlichen Fortsetzung bis zur S-Bahn-Linie, wird durch den großflächigen Herstellerdirektverkauf von Esprit geprägt. Insgesamt handelt es sich um ein relativ weitläufiges, funktional geprägtes Zentrum mit überwiegend sehr geringer Einzelhandelsdichte.

Abbildung 29: Lagebereiche innerhalb des Nebenzentrums Ost



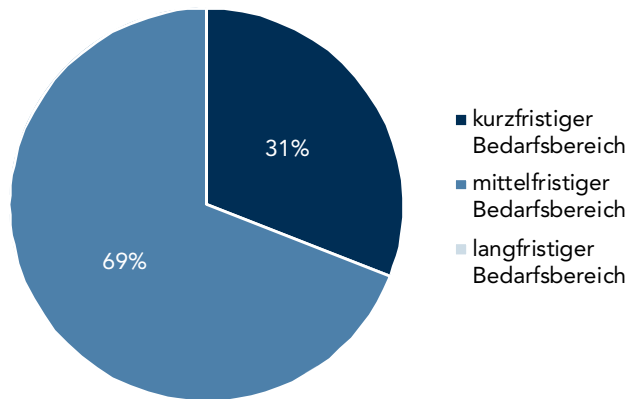
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; Stadt + Handel 2011; Kartengrundlage: Stadt Ratingen.

Innerhalb des Nebenzentrums Ost sind insgesamt 12 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, die über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 8.350 m² verfügen. Damit ist gegenüber der Bestandserhebung aus dem Jahr 2007 eine Zunahme der Verkaufsfläche um rd. 5.600 m²

festzustellen²⁵. Diese ist vornehmlich auf die Ansiedlung des Esprit Outlet zurückzuführen, der zugleich einen wesentlichen Frequenzbetrieb im Nebenzentrum Ost darstellt.

Das Einzelhandelsangebot des Zentrums weist einen deutlichen Verkaufsflächenschwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich auf (rd. 69 %). Mit rd. 5.600 m² Gesamtverkaufsfläche ist dabei die Warengruppe Bekleidung am stärksten vertreten, was vor allem in dem Vorhandensein des Esprit Outlets begründet liegt. So sind rd. 99 % der Verkaufsfläche im Sortiment Bekleidung auf das Esprit Outlet zurückzuführen. Sortimente aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich machen weitere rd. 31 % der Gesamtverkaufsfläche aus, wobei die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel den höchsten Verkaufsflächenanteil einnimmt. Angebote des langfristigen Bedarfs sind im Nebenzentrum Ost nicht vorhanden.

Abbildung 30: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nebenzentrum Ost



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015.

Neben den Einzelhandelsnutzungen sind im Nebenzentrum Ost fünf zentrenergänzende Funktionen angesiedelt, die allesamt im nördlichen Nahversorgungsbereich des Nebenzentrums verortet sind. Leerstände wurden im Rahmen der Bestandserhebung nicht festgestellt.

Entwicklungsziele für das Nebenzentrums Ost

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2010 wurden – analog zum Einzelhandelskonzept 2008 - Entwicklungsaspekte formuliert, die aus fachgutachterlicher Sicht wesentlich und notwendig für die Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Ost sind. Demnach muss das gesamte Nebenzentrum – wie alle anderen zentralen Versorgungsbereiche in Ratingen – einen inneren fußläufigen, funktionalen und baulichen Bezug aufweisen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass Besucher und Kunden das Nebenzentrum als einen einheitlichen Standort wahrnehmen und Synergieeffekte

²⁵ ZVB-Abgrenzung gemäß Stadt + Handel 2011.

zwischen den Teilräumen und Teilfunktionen entstehen. Diesbezüglich wurden im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2010 folgende Maßnahmen empfohlen:

- Die Balcke-Dürr-Allee und der künftige Boulevard müssen eine attraktive Verbindungsfunktion zwischen den nördlichen und dem südlichen Teilbereichen darstellen, insbesondere für den Fußgängerverkehr,
- Umsetzung von einheitlichen gestalterischen Aspekten im öffentlichen Raum bzw. in der Freiraumplanung,
- Umsetzung von durchgängigen Prinzipien der Gebäudegestaltung und -stellung,
- Vermarktung und Profilierung des Nebenzentrums als solches und als einheitlicher Standort gegenüber den Kunden und Besuchern,
- Abbau der Barrierewirkungen innerhalb des Nebenzentrums (z. B. durch einen auch gestalterisch anspruchsvollen Brückenschlag über die Mettmanner Straße).

Zudem sollte die siedlungsräumliche Einbindung des Nebenzentrums überprüft und ggf. punktuell verbessert werden, damit das Nebenzentrum eine Versorgungsfunktion für sein Umfeld deutlich wahrnehmen kann. Hierzu sollten u. a. folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Abbau der Barrierewirkungen im Umfeld des Nebenzentrums (etwa bezogen auf die mit nur wenigen Querungsmöglichkeiten versehene S-Bahn-Trasse),
- Ergänzung der Umfeldnutzungen durch Wohnungsbau²⁶

Gemäß Aussagen der Stadt Ratingen sind die genannten Entwicklungsaspekte durch einen Erschließungsvertrag gesichert und eine zeitnahe Ausführung der Maßnahmen beabsichtigt.

Künftig soll der zentrale Versorgungsbereich Nebenzentrum Ost wie bisher dezidiert abgestufte und konkret definierte Versorgungsfunktionen übernehmen und je beschriebenem Teilbereich differenziert entwickelt werden. Analog zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2011 werden im Rahmen der Konzeptfortschreibung daher folgende städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsmaßnahmen für das Nebenzentrum Ost empfohlen:

²⁶ Vgl. Stadt + Handel (2011): Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen – Fortschreibung 2010

Tabelle 12: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Ost

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
▪ Nahversorgungsbereich ▪ Sicherung und partielle Ergänzung der Nahversorgungsangebote ▪ Dienstleistungsboulevard: ▪ Büronutzungen als Funktionsschwerpunkt ▪ ergänzt durch gastronomische Angebote und einzelhandelsnahe Dienstleistungen ▪ ggf. Ergänzung durch Einzelhandel (nur ergänzende Sortimente mit Bezug zum Dienstleistungsboulevard) ▪ Bereich Nebenzentrum Esprit Herstellerdirektverkauf: ▪ Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit dem Hauptsortiment Bekleidung ▪ Nachrangig: ggf. Gastronomie, Büronutzung und einzelhandelsnahe Dienstleistungen ▪ Entwicklung nur im Rahmen der im Bebauungsplan konkret definierter Größenordnungen

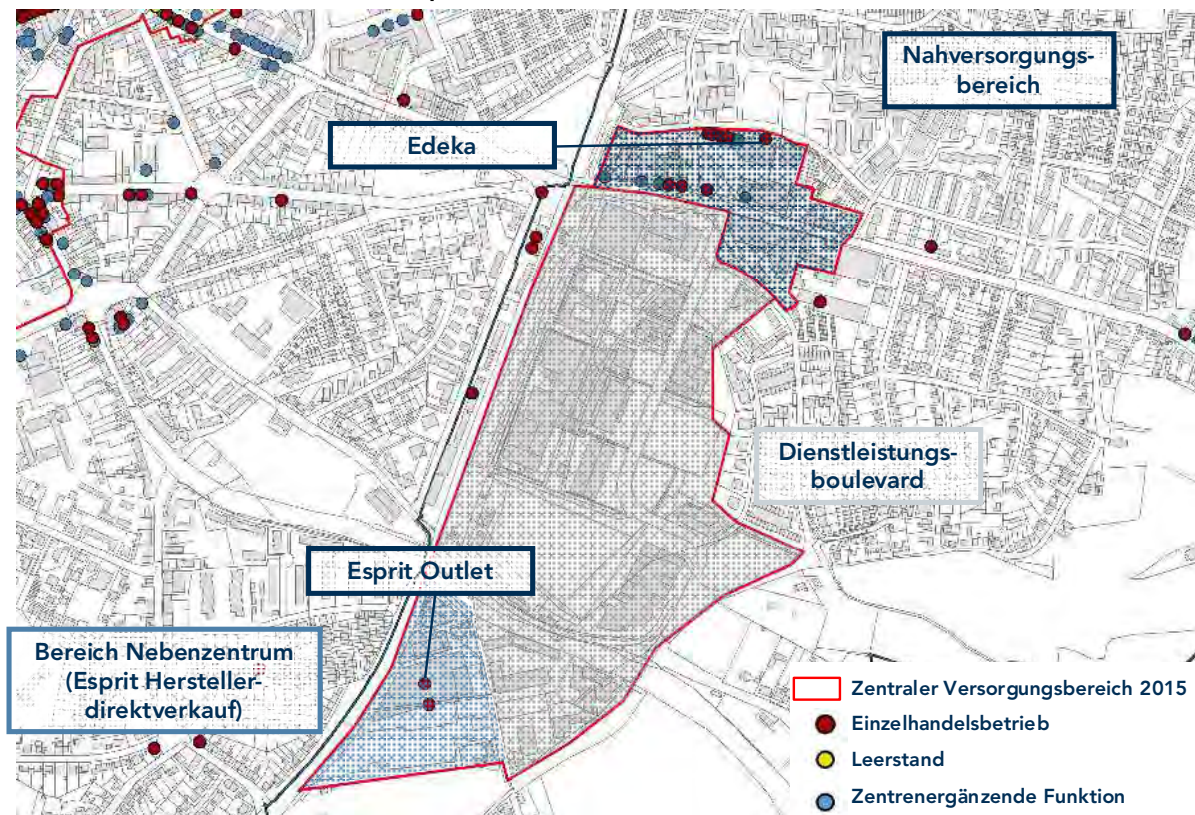
Quelle: eigene Darstellung.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Ost

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Ost aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts von 2011 wird nahezu unverändert fortgeschrieben. Allerdings wird der Bereich nördlich der Eisenhüttenstraße künftig nicht mehr in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Weiterhin wird auch die Grundstücksfläche des Getränkemarktes im Osten des Nahversorgungsbereichs aufgrund des aktuellen Bauleitplanverfahrens (Ost 216, Teil 2) nicht mehr als Teil des zentralen Versorgungsbereichs empfohlen. Es ist beabsichtigt, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ost 216, Teil 2 Räume für Büros und Gewerbe im Dienstleistungsbereich, Gastronomie, einen Handwerkerhof sowie seniorengerechte und barrierefreie Wohnungen zu entwickeln.

Die westlich des Nebenzentrums Ost angrenzenden Einzelhandelsbetriebe werden aufgrund der räumlichen Trennungswirkung durch die Bahntrasse nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugewiesen.

Abbildung 31: Räumliche Festlegung des Nebenzentrums Ost als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; Kartengrundlage: Stadt Ratingen.

6.4 Zentrale Versorgungsbereiche: Nahversorgungszentren

Die Nahversorgungszentren stellen die unterste Ebene der Standorthierarchie der zentralen Versorgungsbereiche dar. Entsprechend sind diese Zentren durch ein deutlich geringeres Angebot an Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen geprägt. Den Nahversorgungszentren kommt jedoch eine wichtige Bedeutung zur Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung der im Umfeld lebenden Bevölkerung zu.

Die idealtypische Nutzungsstruktur eines Nahversorgungszentrums und demnach auch die langfristige Entwicklungszielstellung für die Nahversorgungszentren kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Tabelle 13: Idealtypische Nutzungsstruktur eines Nahversorgungszentrums

	Betriebsstruktur
Nahrungs- und Genussmittel	- LM-Vollsortimenter oder LM-Discounter - Betriebe des LM-Handwerks
(Schnitt-) Blumen	Floristik Fachgeschäft
Drogeriewaren	- Drogeriefachmarkt oder - Randsortiment in LM-Märkten
Pharmazeutische Artikel	Apotheke
Zeitungen/ Zeitschriften	- Fachgeschäft - Kioskbetriebe oder - Randsortiment in LM-Märkten
Einzelhandelsnahe Dienstleistungen	- Bank-SB-Terminals - Ladenähnliche DL (z.B. Friseur, Reinigung, Schuster, Schlüsseldienst, Internetcafé, Versicherung...) - Postagentur
Gastronomie	Imbiss, Café

Quelle: Eigene Darstellung.

6.4.1 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hösel

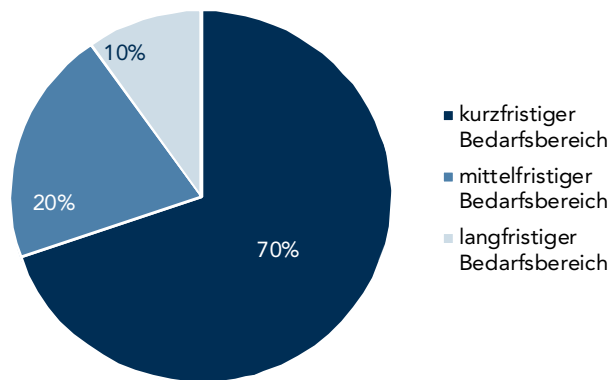
Das Nahversorgungszentrum Hösel liegt im nordöstlichen Stadtgebiet Ratingens im Stadtteil Hösel rd. fünf Kilometer vom Innenstadtzentrum entfernt. Das Nahversorgungszentrum ist ein kompaktes und funktional gestaltetes Zentrum mit einer Grundversorgungsfunktion vorwiegend für die in den Stadtteilen Hösel und Eggerscheidt lebende Bevölkerung. Das durch Wohnnutzungen umgebene Nahversorgungszentrum Hösel besteht hauptsächlich aus einem Einzelhandelskomplex im Kreuzungsbereich Heiligenhauser Straße und Bahnhofstraße sowie weiteren Betrieben an der Bahnhofstraße und Eggerscheidter Straße. 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. Durch die Bushaltestelle Bergbusch, welche von insgesamt drei Linien des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr (VRR) angefahren wird, ist das Nahversorgungszentrum Hösel an den ÖPNV angeschlossen.

Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im Nahversorgungszentrum Hösel

Das Nahversorgungszentrum Hösel weist insgesamt 22 Einzelhandelsbetriebe auf, welche eine Verkaufsfläche von rd. 3.050 m² umfassen. Darunter befinden sich mit Kaisers sowohl ein Lebensmittelvollsortimenter als auch ein Lebensmitteldiscounter in Form eines Aldi-Marktes. Im Vergleich zur Bestandserhebung aus dem Jahr 2007 hat die Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich um rd. 275 m² abgenommen.

Die bestehende Sortimentsstruktur des Nahversorgungszentrums Hösel wird durch die beiden Lebensmittelmärkte dominiert, so dass rd. 55 % der Verkaufsfläche auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen und damit die Bedeutung des Zentrums als Nahversorgungsstandort unterstreichen. Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereichs machen rd. 20 %, Angebote des langfristigen Bedarfsbereichs rd. 10 % der Fristigkeitsstruktur aus.

Abbildung 32: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Hösel



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015.

Die funktionelle Aufstellung des Nahversorgungszentrums Hösel kann als gut bewertet werden. Zwar besteht ein kleineres Defizit hinsichtlich fehlender Einzelhandelsangebote in Form eines Drogeriefachmarktes, dieses kann jedoch überwiegend durch die Randsortimente in den Lebensmittelmärkten ausgeglichen werden. Die gute funktionelle Aufstellung des Zentrums wird durch die insgesamt elf ansässigen zentrenergänzenden Funktionen (u.a. Bank, Post, Gastronomie) unterstrichen, die räumlich ausgewogen im zentralen Versorgungsbereich verteilt sind. Des Weiteren konnte zum Zeitpunkt der Erhebung ein Leerstand festgestellt werden, der hinsichtlich seiner Dimensionierung allerdings kein strukturelles Defizit des Nahversorgungszentrums begründet.

Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Hösel

Die innerhalb der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2011 hergeleiteten und begründeten Entwicklungszielstellungen haben sich bewährt, werden im Rahmen dieser Konzeptfortschreibung jedoch inhaltlich erweitert. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Sicherung der Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche.

Tabelle 14: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Hösel

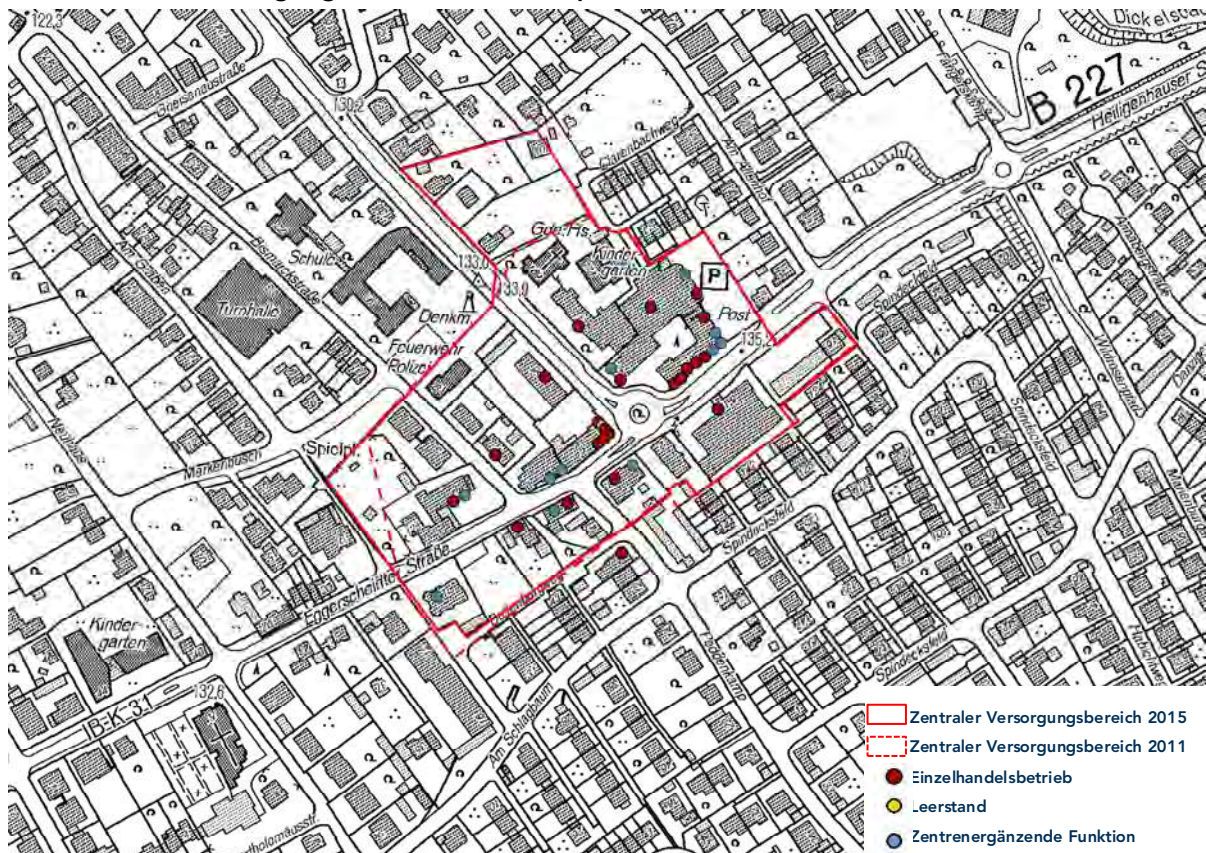
Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmkmale durch...
▪ Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte ▪ Weiterentwicklung insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich ergänzt um Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich zur Abdeckung der Grundversorgung.

Quelle: eigene Darstellung.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Hösel

Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Hösel orientiert sich an dem im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts von 2011 festgesetzten zentralen Versorgungsbereich. Im Sinne der potenziellen Weiterentwicklung des Zentrums wird die räumliche Fassung jedoch im Bereich der Bahnhofstraße um die angrenzenden Grundstücksflächen nördlich der Kirche erweitert. Hier werden Potenzialflächen zur Weiterentwicklung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs entsprechend der Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Hösel gesehen. Zudem wird die räumliche Fassung des Nahversorgungszentrums Hösel entsprechend der rechtlichen Anforderungen lediglich auf die Begrenzung der Grundstücksflächen konkretisiert.

Abbildung 33: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Hösel als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; Stadt + Handel 2011; Kartengrundlage: Stadt Ratingen.

6.4.2 Auswirkungen des Einzelhandelsstandortes Selbecker Markt in Heiligenhaus auf das Nahversorgungszentrum Hösel

In Heiligenhaus besteht rd. 2,9 km entfernt vom Nahversorgungszentrum Hösel eine Standortgemeinschaft aus dem Lebensmittelvollsortimenter Rewe, dem Lebensmitteldiscounter Aldi sowie dem Drogeriefachmarkt Rossmann. Durch die gute Verkehrsanbindung über die Bundesstraße B 227 ist der Einzelhandelsstandort Selbecker Markt für den motorisierten Individualverkehr – ausgehend vom Nahversorgungszentrum Hösel – in rd. fünf Minuten Fahrtzeit zu erreichen. Auch mittels ÖPNV (Linie 770) ist die Standortgemeinschaft in Heiligenhaus sehr gut zu erreichen. Aus der hohen Standortattraktivität im kurzfristigen Bedarfsbereich, der räumlichen Nähe in Verbindung mit der guten Verkehrsanbindung ergeht somit eine überörtliche Wettbewerbsverschärfung für das Nahversorgungszentrum Hösel. Aus diesem Grund werden nachfolgend die absatzwirtschaftlichen Wirkungen für die im Nahversorgungszentrum Hösel ansässigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter (Aldi Süd, Kaisers) überschlägig untersucht. Zudem erfolgt eine Abschätzung der Entwicklungsmöglichkeiten des Nahversorgungszentrums Hösel in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren.

Abschätzung der absatzwirtschaftlichen Bedeutung sowie der Entwicklungsmöglichkeiten für die strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Nahversorgungszentrum Hösel

Aufgrund der bestehenden siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topographischen Gegebenheiten/Besonderheiten übernimmt das Nahversorgungszentrum Hösel vorwiegend eine Grundversorgungsfunktion für die in den Stadtteilen Hösel und Eggerscheidt lebende Bevölkerung (vgl. Kapitel 6.4.1). Im Stadtteil Hösel leben aktuell rd. 8.400 Einwohner, im Stadtteil Eggerscheidt gegenwärtig rd. 940 Einwohner. In Hösel und Eggerscheidt beläuft sich die vorhandene lebensmittelbezogene Kaufkraft damit zusammengekommen auf rd. 27,1 Mio. Euro pro Jahr. Jedoch ist nicht die gesamte Kaufkraft der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – also inkl. Getränkemärkte, Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger), Kioske, Tankstellen und Randsortimentsangebote – für die nachfolgende Untersuchung relevant, sondern nur diejenige, die durch Lebensmittelmärkte gebunden wird bzw. potenziell gebunden werden kann. Demnach ist ein Anteil von rd. 80 % der Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel untersuchungsrelevant. Den Lebensmittelmärkten in Hösel stehen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel somit potenziell rd. 21,7 Mio. Euro Kaufkraft pro Jahr zur Verfügung.

Für den Standort Selbecker Markt wird angenommen, dass dieser bis zu max. 30 % der zur Verfügung stehenden lebensmittelbezogenen Kaufkraft in Hösel und Eggerscheidt abschöpfen kann. Bei der Herleitung der Abschöpfungsquote finden folgende Aspekte Berücksichtigung:

- Kurze Distanz und gute Wegebeziehungen zum Einzelhandelsstandort Selbecker Markt
- Lebensmittelanbieter in Hösel bezüglich der Verkaufsflächendimensionierung nicht mehr vollumfänglich marktgängig aufgestellt, daher in Relation zu Rewe und Aldi Nord am Einzelhandelsstandort Selbecker Markt weniger attraktiv
- Kopplungseinkäufe im nahversorgungsrelevanten Bereich (Rossmann) am Einzelhandelsstandort Selbecker Markt möglich

Bei einer angenommenen Abschöpfungsquote von bis zu max. 30% werden somit pro Jahr bis zu 6,5 Mio. Euro der für Lebensmittelmärkte in Hösel und Eggerscheidt zur Verfügung stehenden Kaufkraft durch den Einzelhandelsstandort Selbecker Markt in Heiligenhaus gebunden. Bezüglich der Herleitung von Entwicklungsmöglichkeiten für die Lebensmittelmärkte Kaisers und Aldi Süd ist neben der Kaufkraftabschöpfung durch den Einzelhandelsstandort Rügenstraße zusätzlich zu beachten, dass weitere Anteile der verfügbaren lebensmittelbezogenen Kaufkraft durch die in Ratingen angesiedelten Verbrauchermärkte bzw. SB-Warenhäuser, die eine stadtteilweite Versorgungsfunktion einnehmen, gebunden werden. Aufgrund der räumlichen Nähe und der guten Verkehrsanbindung für den motorisierten Individualverkehr ist diesbezüglich insbesondere auf den Sonderstandort Breitscheid/An der Hoffnung und das dortige SB-Warenhaus real

hinzuweisen. Hier ist von einem überschlägigen Anteil von max. 15 % auszugehen, was einem Kaufkraftpotenzial von rd. 3,2 Mio. Euro entspricht. Insofern verbleiben für die Lebensmittelmärkte in Hösel aktuell rd. 12 Mio. Euro Kaufkraft pro Jahr.

Insgesamt lässt sich auf Grundlage der ermittelten sortimentspezifischen Kaufkraft und unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Verkaufsflächenproduktivitäten und der aktuellen Verkaufsflächendimensionierungen der Lebensmittelmärkte Kaisers und Aldi Süd sowie der aufgezeigten Wettbewerbsstrukturen ein Umsatzpotenzial ableiten, welches für eine marktgängige Anpassung der Verkaufsflächen bei den Bestandsbetrieben im Nahversorgungszentrum Hösel weiterhin ausreicht.²⁷

Die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit von Entwicklungen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, die über eine marktgängige Anpassung der Verkaufsflächen bei den Bestandsbetrieben hinausgehen, können im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes nicht abschließend und valide abgeschätzt werden. Neuansiedlungen wären im Rahmen einer vorhabenbezogenen Verträglichkeits- bzw. Tragfähigkeitsanalyse intensiv hinsichtlich des Potenzials zur Rückgewinnung abfließender Kaufkraft, der konkreten sortimentsbezogenen Umsatzerwartung und der Auswirkungen auf die bestehenden Märkte in Hösel zu prüfen (bspw. im Rahmen eines Planverfahrens).

Abschätzung der Entwicklungsmöglichkeiten im Drogeriewarenbereich für das Nahversorgungszentrum Hösel

In den Stadtteilen Hösel und Eggerscheidt, die wie beschrieben dem Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Hösel zuzuordnen sind, erfolgt die Grundversorgung mit Drogeriewaren aktuell über die Randsortimente in den Lebensmittelmärkten Kaisers und Aldi Süd; ein Drogeriefachmarkt selbst ist nicht vorhanden. Angesichts der bestehenden Angebotsstrukturen in Hösel und Eggerscheidt sowie der wettbewerblichen Gegebenheiten im Umfeld ist daher gegenwärtig von einem signifikanten Kaufkraftabfluss im Bereich Drogeriewaren auszugehen, der sich insbesondere auf den nahegelegenen Rossmann am Standort Selbecker Markt in Heiligenhaus sowie das SB-Warenhaus real am Sonderstandort Breitscheid/An der Hoffnung richtet. Weitere von Hösel und Eggerscheidt gut zu erreichende Drogeriefachmärkte befinden sich u.a. im Ratinger Innenstadtzentrum, im Stadtteil Lintorf (Nebenzentrum Lintorf), in der Innenstadt von Heiligenhaus sowie im Essener Stadtteil Kettwig.

Aktuell verfügen die Stadtteile Hösel und Eggerscheidt über rd. 9.340 EW, was hinsichtlich des Einwohnerpotenzials an der unteren Grenze der derzeitigen Anforderungen von Drogeriefachmarktformaten liegt. Gleichzeitig verfügen die Stadtteile über eine deutlich überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer, was im Hinblick auf das erforderliche Kaufkraftvolumen positiv anzurechnen ist.

²⁷ Die konkrete Verkaufsflächendimensionierung ist im Einzelfall unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten.

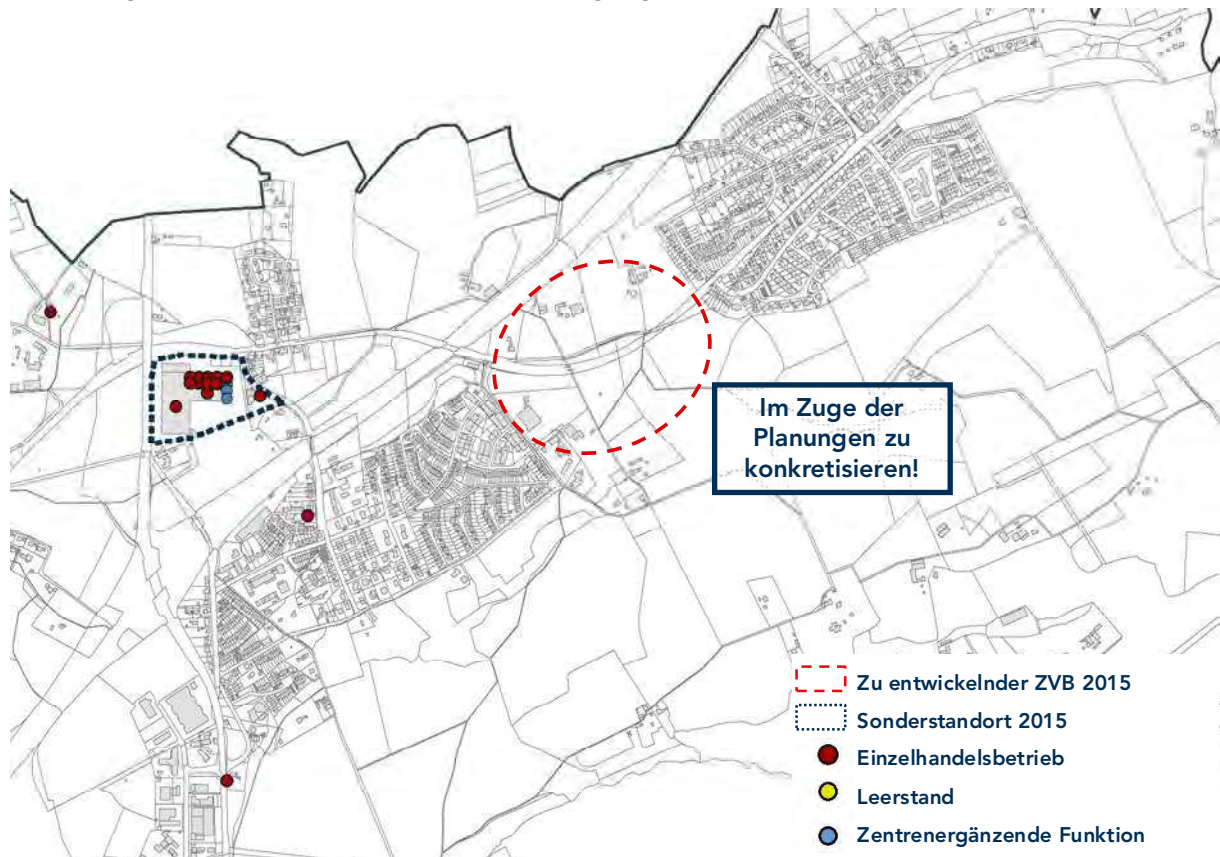
Bezüglich einer Abschätzung auf die Entwicklungsmöglichkeiten in Hösel im Bereich Drogeriewaren bedeutet dies, dass rechnerisch ein Ansiedlungspotenzial für einen hinsichtlich des Verkaufsflächenanspruches modernen Drogeriefachmarkt zwar grenzwertig erscheint, im Zuge der weiteren Verdichtung der Versorgungsnetze im Drogeriewarenbereich aber durchaus für die Zukunft erkennbar ist. Allerdings wäre eine Ansiedlung aufgrund der attraktiven Angebotsstandorte im Umland an sehr gute Standortrahmenbedingungen in Hösel geknüpft (räumliche Nähe zu Lebensmittelmärkten/frequentierte Zentrenlage).

Im Sinne einer alternativen Entwicklungsmöglichkeit in Hösel im Bereich Drogeriewaren kann das bestehende rechnerische Ansiedlungspotenzial ebenfalls zur Ausweitung des Drogeriewarensegments in den Lebensmittelmärkten genutzt werden.

6.4.3 Perspektivischer zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungs- zentrum Breitscheid

Im Rahmen des Entwicklungskonzepts Breitscheids aus dem Jahr 2014 wird das Entwicklungsziel formuliert, ein neues Wohnquartier zwischen den Siedlungsbereichen Breitscheid und Mintarder Berg zu entwickeln. Im Zuge dessen soll eine ca. 7,8 ha große familienge-rechte Wohnbauflächenenerweiterung erfolgen, wobei ausgehend von einer Mischbebauung aus Einfamilienhäusern und Mehrgeschosswohnungen rd. 570 Wohneinheiten für insgesamt ca. 1.720 Menschen entstehen könnten. Mit der damit einhergehenden Erhöhung der Bevölkerungszahl ist zudem die Möglichkeit verbunden, durch eine entsprechende Ansiedlung im geplanten Wohnquartier eine Verbesserung der Nahversorgung auch für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche herbeizuführen. Planungsrechtlich soll daher ein „kleines Ortszentrum“ abgesichert werden.

Abbildung 34: Zu entwickelndes Nahversorgungszentrum Breitscheid



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; Kartengrundlage: Stadt Ratingen.

Übergeordnete Entwicklungsziele für den zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Breitscheid

Grundsätzliche Voraussetzung für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Breitscheid ist eine **städtebaulich integrierte Lage im Wohnsiedlungsbereich**. In den nachfolgenden Empfehlungen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung eines Nahversorgungszentrums Breitscheid spiegelt sich die Funktion als Nahversorgungszentrum mit vornehmlich Waren des kurzfristigen Bedarfsbereiches für die angrenzenden Siedlungsbereiche Breitscheid und Mintarder Berg wieder.

Tabelle 15: Übergeordnete Entwicklungsziele für den zu entwickelnden ZVB NVZ Breitscheid

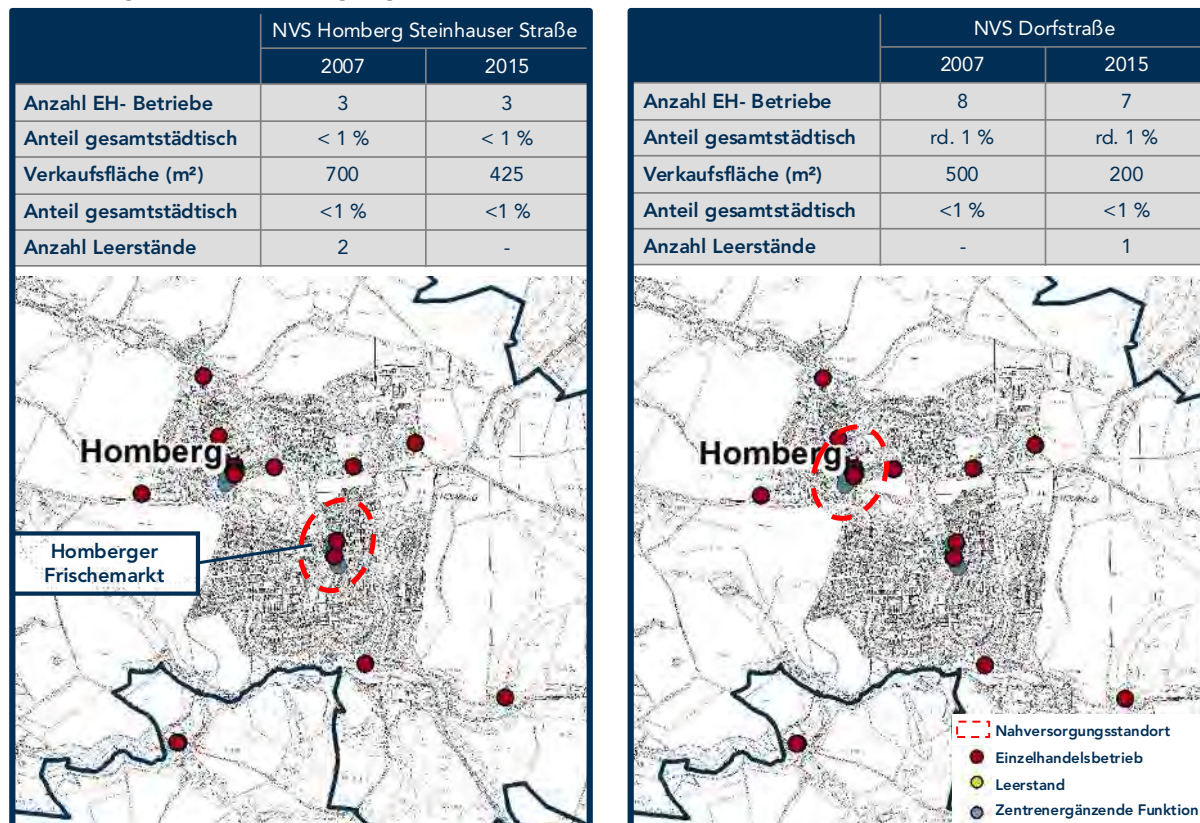
Übergeordnete Entwicklungsziele
▪ Bereitstellung einer angemessenen (im Sinne der Eigenbedarfsdeckung) und modernen Nahversorgung für die Siedlungsbereiche Breitscheid und Mintarder Berg unter Einhaltung der Freihaltfunktion des regionales Grünzuges ▪ Entwicklungen insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich ergänzt um Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich zur Abdeckung der Grundversorgung ▪ Einbettung des zu entwickelnden ZVB NVZ Breitscheid in Wohnbebauung

Quelle: eigene Darstellung.

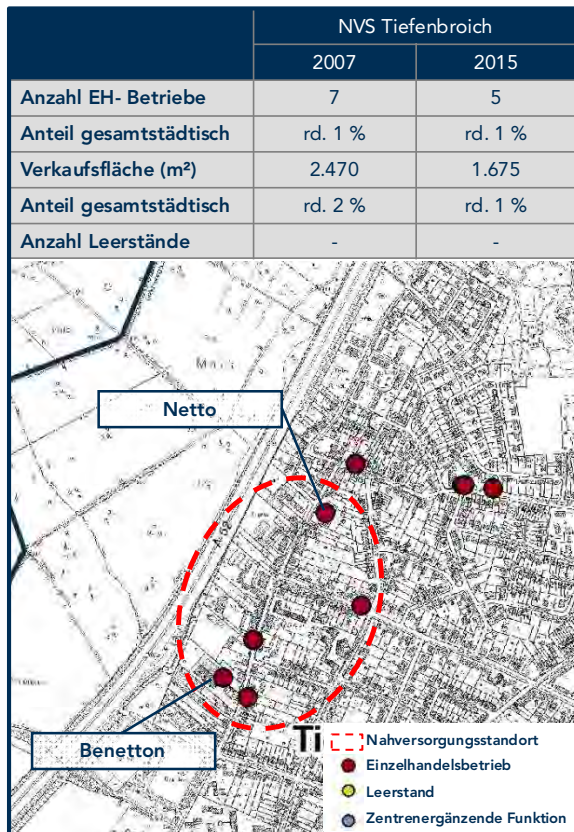
6.5 Nahversorgungsstandorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden in Ratingen analog zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2011 sogenannte Nahversorgungsstandorte ausgewiesen. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsagglomerationen von Lebensmittelmärkten sowie ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen in städtebaulich integrierter Lage. Unter anderem aufgrund des Fehlens eines größeren Nahversorgungsbetriebes und der nicht über den Nahbereich hinausgehenden Versorgungsfunktion werden die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche nicht vollumfänglich erfüllt (vgl. OVG NRW). Mit den Nahversorgungsstandorten Homberg Dorfstraße, Homberg Steinhauser Straße und Tiefenbroich werden für Ratingen weiterhin insgesamt drei Nahversorgungsstandorte bestimmt (vgl. Abbildung 35).

Abbildung 35: Nahversorgungsstandorte im Überblick



Fortsetzung Abbildung 35



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; Kartengrundlage: Stadt Ratingen.

Die Nahversorgungsstandorte nehmen für die wohnortnahe Grundversorgung in den umliegenden Siedlungsbereichen eine wichtige Funktion. Es ist stadtentwicklungspolitische Zielstellung, diese in ihrer derzeitigen Funktion zu sichern und gegebenenfalls bedarfsgerecht weiterzuentwickeln, um dauerhaft Standorte mit einer Versorgungsfunktion für die jeweiligen Stadtteile bereitzustellen.

7 Nahversorgungskonzept

7.1 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Ratingen

Aufgrund der hohen Bedeutung von Angeboten des täglichen Bedarfs werden die Nahversorgungsstrukturen in Ratingen nachfolgend analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere in den Wohngebieten flächendeckend gewährleistet ist.

Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen. Als Folge des Strukturwandels wächst zwar i. d. R. die Verkaufsflächensumme insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentrationsprozesse auf wenige Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte und bedingt in Folge strukturell unterversorgte Siedlungsgebiete.

7.1.1 Gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur

Ratingen weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 38.800 m² im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf. Daraus ergibt sich für die Stadt gesamtstädtisch betrachtet eine durchschnittliche quantitative Ausstattung im Bereich der Nahversorgung. Mit rd. 0,42 m² Verkaufsfläche je Einwohner im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel - womit sich die Verkaufsflächenausstattung im Vergleich zur Bestandserhebung aus dem Jahr 2007 unverändert darstellt - liegt Ratingen auf dem Niveau des Bundesdurchschnittes von rd. 0,4 m² je Einwohner. Die Zentralitätskennziffer ist im Vergleichszeitraum von rd. 105 % auf aktuell rd. 102 % gesunken, dennoch kann die Stadt Ratingen leichte Kaufkraftzuflüsse in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel generieren.

Tabelle 16: Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Ratingen insgesamt

	Bestandserhebung 2007	Bestandserhebung 2015
Verkaufsflächen-ausstattung NuG	▪ 0,42 m² VKF je EW	▪ 0,42 m² VKF je EW (im Bundesdurchschnitt: rd. 0,4 m² VKF je EW)
Zentralität NuG	▪ rd. 105 %	▪ rd. 102 %
Verkaufsflächenanteil NuG	▪ In den zentralen Versorgungsbereichen: rd. 31 % ▪ In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen: rd. 20 % ▪ In städtebaulich nicht integrierten Lagen: rd. 49 %	▪ In den zentralen Versorgungsbereichen: rd. 35 % ▪ In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen: rd. 20 % ▪ In städtebaulich nicht integrierten Lagen: rd. 45 %
Betriebstypenmix	▪ 13 x Lebensmitteldiscounter ▪ 7 x Supermarkt ▪ 3 x Verbrauchermarkt/ SB Warenhaus ▪ 8 x Getränkemarkt (> 200 m² VKF) ▪ ergänzt um 147 weitere Lebensmittel-Anbieter (inkl. Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)	▪ 13 x Lebensmitteldiscounter ▪ 6 x Supermarkt ▪ 3 x Verbrauchermarkt/ SB Warenhaus ▪ 6 x Getränkemarkt (> 200 m² VKF) ▪ ergänzt um 143 weitere Lebensmittel-Anbieter (inkl. Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2007 und 02-03/2014; *ZVB-Abgrenzung gemäß Stadt + Handel 2011.

Insgesamt sind im Stadtgebiet von Ratingen 22 größere (über 400 m² VKF) Lebensmittelmärkte angesiedelt. Davon sind 13 Betriebe Lebensmitteldiscounter, bei sechs Betrieben handelt es sich um Lebensmittelsupermärkte und die übrigen drei Betriebe sind Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser. Die Lebensmitteldiscounter erreichen somit ein höheres Marktgewicht gegenüber den qualitativ besser ausgestatteten Super- bzw. Verbrauchermärkten, wodurch der Betriebstypenmix in Ratingen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell als eher discountorientiert zu bewerten ist.

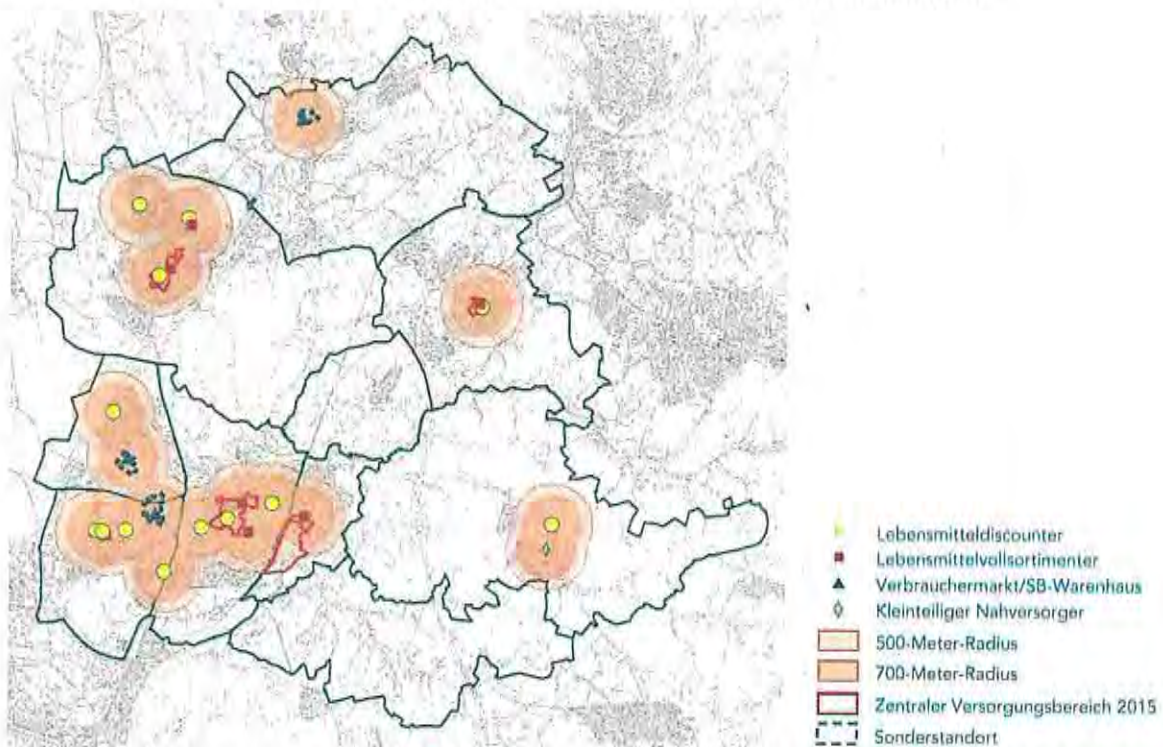
Versorgungskriterien für die räumliche Nahversorgung

In die Analyse der räumlichen Nahversorgungsstruktur werden alle Lebensmittelmärkte mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein noch ausreichendes Angebot, insbesondere in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel, handelsseitig bereitgestellt werden kann. Die folgende Abbildung veranschaulicht das derzeitige Grundgerüst der Lebensmittelnahversorgung für das Stadtgebiet von Ratingen. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die fußläufigen Einzugsbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte von 500 m bzw. 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Diese generalisierte Luftlinienentfernung entspricht einer Annäherung an die realen Bedingungen vor Ort. Es wird die Entfernung einer Wegelänge von 10 Minuten bzw. einer fußläufigen Entfernung von 700 bis 1.000 m als Kriterium der fußläufigen Versorgungsqualität angenommen. In Abhängigkeit von der Dichte der Wohnbebauung und

dem Verlauf der Wegenetze können diese Angaben in Form der 500 m bzw. 700 m Radien generalisiert werden. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden fußläufigen Nahversorgung ausgegangen werden. In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die fußläufige Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten.

Für Ratingen ist die generalisierte Darstellung als erste Einschätzungshilfe zu verstehen. Aufgrund der z. T. bewegten Topographie sowie der starken Trennwirkung einzelner Verkehrswege, sind entsprechende Nahversorgungsradien immer auch an den örtlichen Gegebenheiten zu bemessen.

Abbildung 36: Gesamtstädtische räumliche Nahversorgungsstruktur in Ratingen



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; Kartengrundlage: Stadt Ratingen.

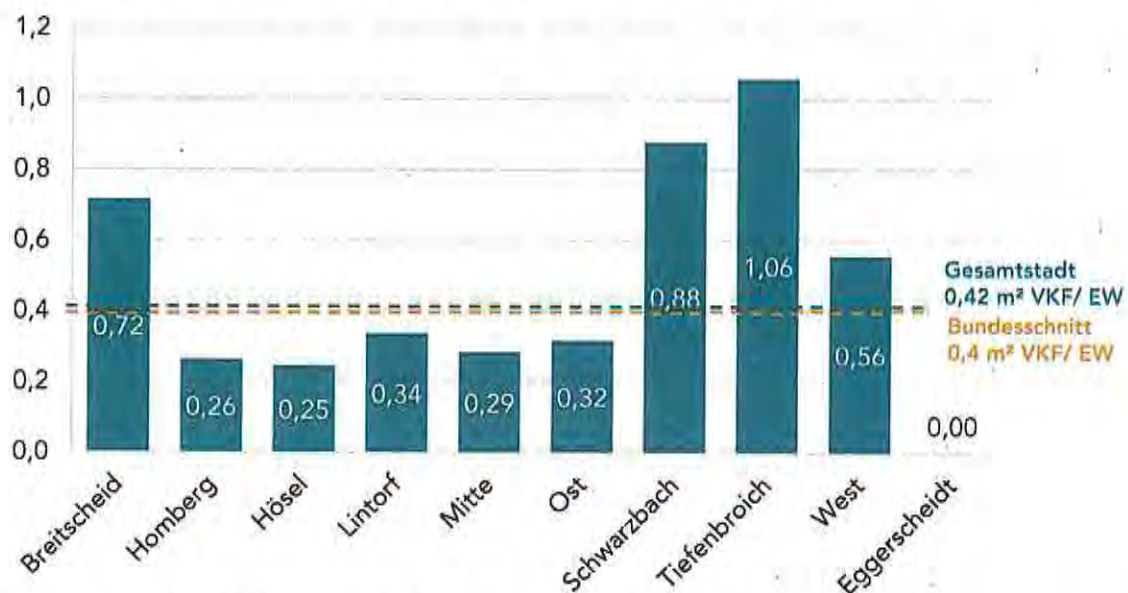
In der obigen Abbildung wird ersichtlich, dass die bestehenden Lebensmittelanbieter in Ratingen vor allem in der Kernstadt Ratingens insgesamt eine gute quantitative und qualitative Ausstattung bereithalten. Dagegen weisen einige Bereiche in den vom Haupt-siedlungsbereich abgelegenen Siedlungsgebieten gegenwärtig keine fußläufige Nahversorgung bzw. eine Versorgung durch kleinflächige, spezialisierte Angebotsformen auf.

Zudem liegen insbesondere die Nahversorgungsangebote an den Sonderstandorten in städtebaulich nicht integrierter Lage und dienen damit als vorwiegend autokundenorientierte Standorte nur sehr eingeschränkt der fußläufigen Nahversorgung in Ratingen.

7.1.2 Nahversorgungsstrukturen in den Stadtteilen

Die quantitative Verkaufsflächenausstattung je Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in den einzelnen Stadtteilen in Ratingen stellt sich wie folgt dar.

Abbildung 37: Verkaufsflächen NuG je EW in den Stadtteilen (in m²)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; Einwohnerdaten Stadt Ratingen 2014.

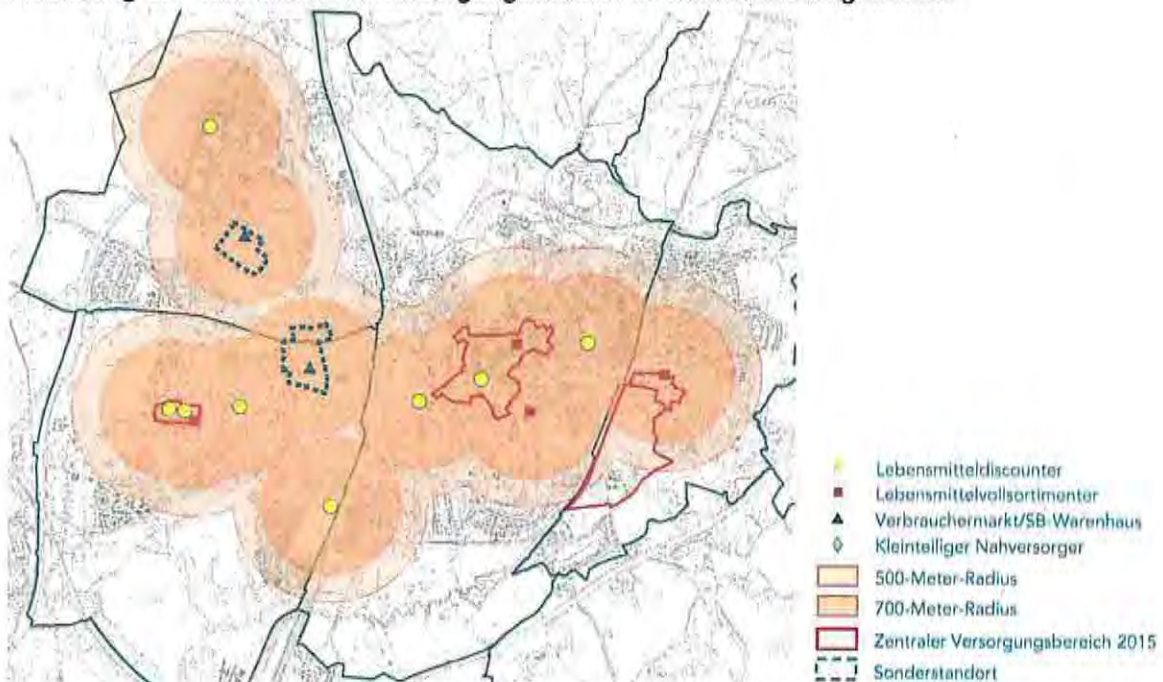
Die quantitative Verkaufsflächenausstattung je Einwohner stellt sich in den einzelnen Stadtbezirken, entsprechend der Abbildung, sehr differenziert dar. In den Stadtteilen Tiefenbroich, Schwarzbach, Breitscheid und West liegen die Werte zum Teil deutlich über der durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung in Ratingen und über dem bundesdeutschen Durchschnitt. In den Stadtteilen Lintorf, Ost, Mitte, Homberg und Hösel hingegen ist die Verkaufsflächenausstattung deutlich unterdurchschnittlich. Im Stadtteil Eggerscheidt ist aktuell kein Nahversorgungsangebot vorhanden.

Im Folgenden werden die Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie die räumliche Nahversorgungsstruktur jeweils für die einzelnen Stadtbezirke dargestellt.

Nahversorgungsstruktur in Ratingen-Mitte

Im Stadtteil Ratingen-Mitte sind insgesamt 5 Lebensmittelmärkte vorhanden, davon drei Lebensmitteldiscounter und zwei Supermärkte. Von den 5 Lebensmittelmärkten sind ein Lebensmitteldiscounter sowie ein Lebensmittelsupermärkte im zentralen Versorgungsbe-
reich Innenstadtzentrum verortet. Die weiteren Lebensmittelmärkte befinden sich in städtebaulich integrierter Lage, so dass insgesamt eine gute räumliche Versorgung im Stadtteil Ratingen-Mitte gegeben ist. Lediglich in den Siedlungsrandbereichen im Norden und Süden des Stadtteils sind derzeit Wohngebiete ohne fußläufige Nahversorgungsmög-
lichkeit zu analysieren. Es ist davon auszugehen, dass diese Siedlungsbereiche derzeit durch die Lebensmittelmärkte im Siedlungsschwerpunkt mitversorgt werden.

Abbildung 38: Räumliche Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Ratingen-Mitte



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; Kartengrundlage: Stadt Ratingen.

Die vorhandenen Lebensmittelmärkte gewährleisten eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt unterdurchschnittliche quantitative Verkaufsflächenausstattung bezogen auf die Einwohner (vgl. nachstehende Tabelle). Dagegen ist die qualitative Ausstattung durch den vorhandenen Betriebstypenmix aus Supermärkten und Lebensmitteldiscountern als angemessen zu bewerten.

Tabelle 17: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Ratingen-Mitte

Einwohner im Stadtteil	23.720
Verkaufsflächenausstattung NuG	6.780 m ² VKF
VKF-Ausstattung NuG je Einwohner	0,29 m ² VKF je EW
Betriebstypenmix	2x Supermarkt 3x Lebensmitteldiscounter 0x Getränkemarkt (> 200 m ² VKF) Ergänzt um 60 weitere Lebensmittelfachgeschäfte

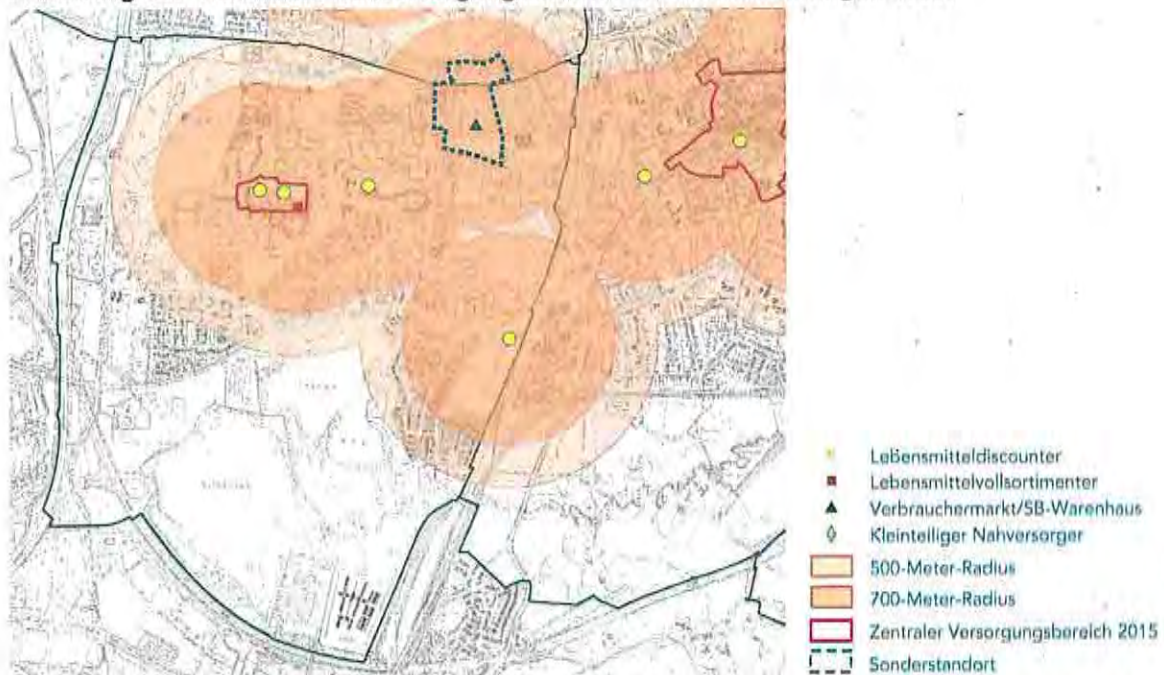
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; VKF-Angaben auf 10 m² gerundet; Einwohnerzahlen: Stadt Ratingen (Stand 31.12.2013); Einwohnerzahl auf 10 gerundet.

Nahversorgungsstruktur in Ratingen-West

Im Stadtteil Ratingen-West sind sechs Lebensmittelmärkte angesiedelt, davon vier Lebensmitteldiscounter, ein Supermarkt und ein Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus.

Von den sechs Lebensmittelmärkten liegen ein Supermarkt und zwei Lebensmitteldiscounter im zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum West und wirken dort als bedeutende Frequenzbringer stabilisierend und begünstigend für die benachbarten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Während zwei weitere Lebensmitteldiscounter in städtebaulich integrierter Lage verortet sind und damit eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil inne haben, liegt mit dem Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus am Sonderstandort Ratingen West/Westtangente ein strukturprägender Lebensmittelbetrieb am Rand bzw. jenseits der Siedlungsbereiche und nimmt aufgrund dessen für die fußläufige Versorgung eine eher untergeordnete Rolle ein. Insgesamt aber wird für den Stadtteil Ratingen-West eine überwiegend räumlich gute Nahversorgung erreicht.

Abbildung 39: Räumliche Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Ratingen-West



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; Kartengrundlage: Stadt Ratingen.

Die vorhandenen Lebensmittelmärkte gewährleisten eine über dem Bundesdurchschnitt liegende quantitative Verkaufsflächenausstattung bezogen auf die Einwohner, was insbesondere auf die Verkaufsflächenausstattung des Verbrauchermarktes/SB-Warenhauses zurückzuführen ist (vgl. nachstehende Tabelle). Der Betriebstypenmix im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist aktuell als eher discountorientiert zu bewerten, da die Lebensmitteldiscounter ein höheres Marktgewicht gegenüber den qualitativ besser ausgestatteten Super- bzw. Verbrauchermärkten erreichen.

Tabelle 18: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Ratingen-West

Einwohner im Stadtteil	17.450
Verkausflächenausstattung NuG	9.730 m ² VKF
VKF-Ausstattung NuG je Einwohner	0,56 m ² VKF je EW
Betriebstypenmix	1x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 1x Supermarkt 4x Lebensmitteldiscounter 1x Getränkemarkt (> 200 m ² VKF) Ergänzt um 20 weitere Lebensmittelfachgeschäfte

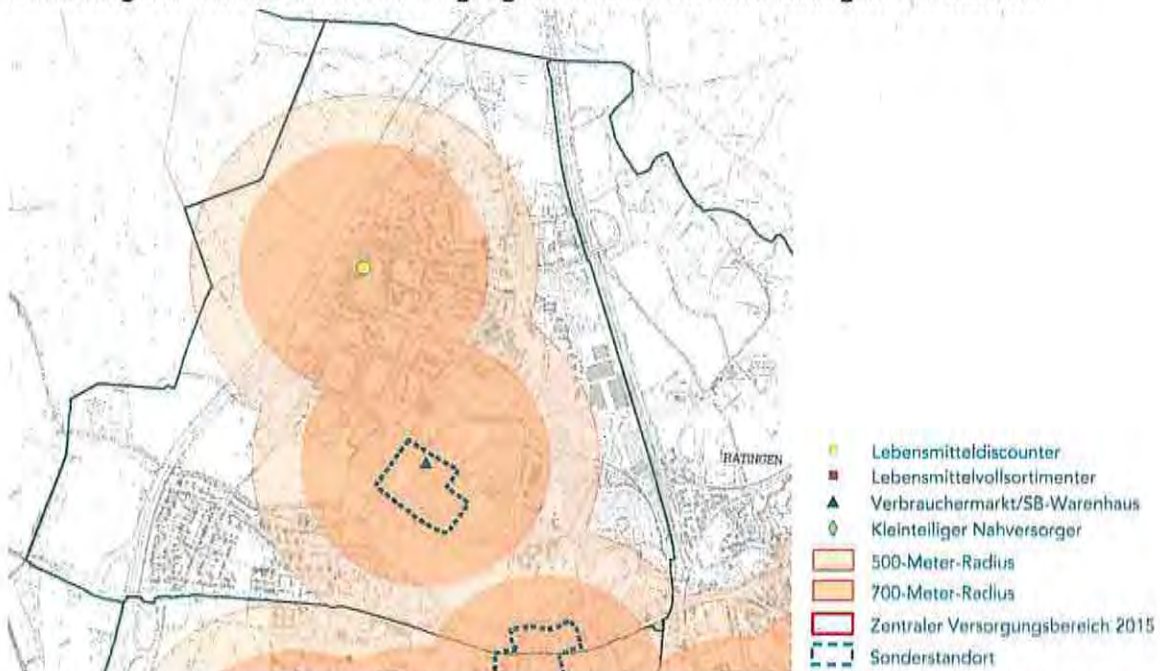
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; VKF-Angaben auf 10 m² gerundet; Einwohnerzahlen: Stadt Ratingen (Stand 31.12.2013); Einwohnerzahl auf 10 gerundet.

Nahversorgungsstruktur in Ratingen-Tiefenbroich

Im Stadtteil Ratingen Tiefenbroich wird die Angebotsstruktur deutlich durch einen Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus dominiert, der in städtebaulich nicht integrierter Lage am Sonderstandort Ratingen Tiefenbroich verortet ist und daraus resultierend nur bedingt zur Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung beiträgt. Neben diesem ist im Stadtteil zusätzlich ein Lebensmitteldiscounter am Nahversorgungsstandort Tiefenbroich verortet, welcher demnach die fußläufige Nahversorgung im Stadtteil gewährleistet.

Ein räumlich unterversorgter Siedlungsbereich ist im Wesentlichen im Südwesten des Stadtteils auszumachen. Hier ist von einer Mitversorgung dieses Quartiers durch die Angebote der umliegenden Versorgungsstandorte auszugehen.

Abbildung 40: Räumliche Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Ratingen-Tiefenbroich



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; Kartengrundlage: Stadt Ratingen.

Insbesondere aufgrund des Verbrauchermarktes/SB-Warenhauses liegt der Stadtteil Ratingen-Tiefenbroich mit rd. 1,06 m² Verkaufsfläche je Einwohner im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel deutlich über dem Niveau des Bundesdurchschnittes. Als Entwicklungsperspektive für die Nahversorgung im Stadtteil Tiefenbroich ist der bestehende Lebensmitteldiscounter langfristig zu sichern, um somit weiterhin die fußläufige Nahversorgung im Stadtteil zu gewährleisten.

Tabelle 19: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Ratingen-Tiefenbroich

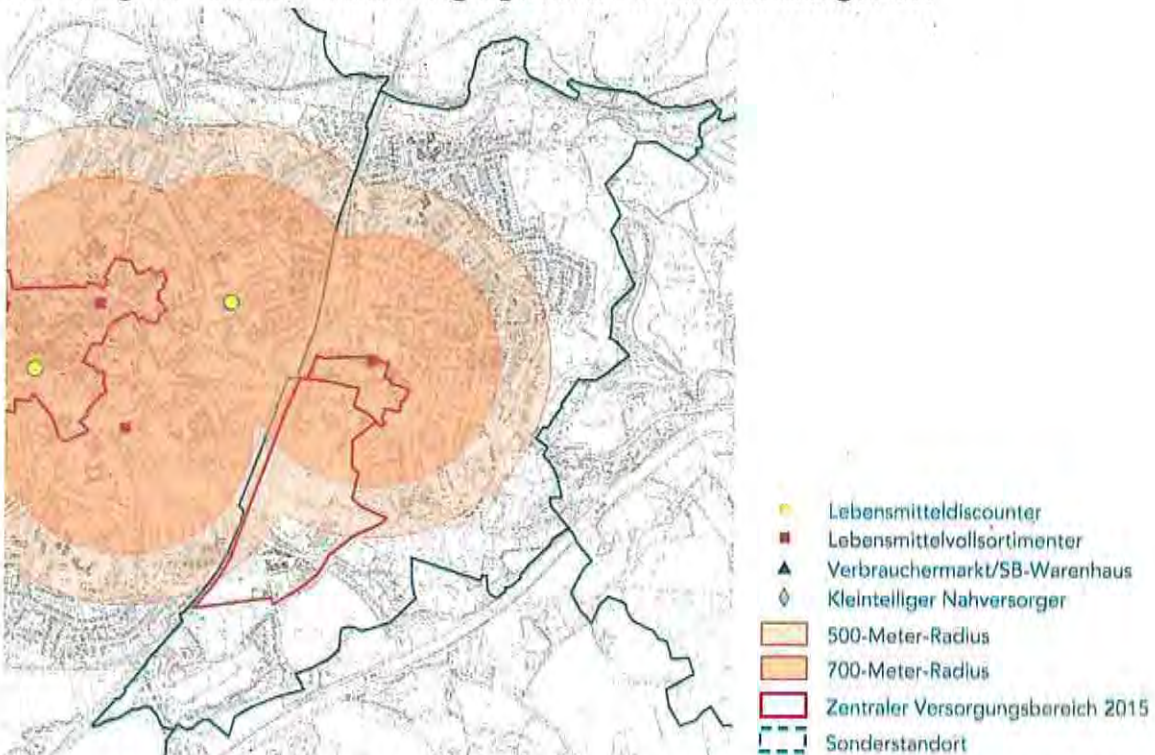
Einwohner im Stadtteil	6.430
Verkaufsflächenausstattung NuG	6.890 m ² VKF
VKF-Ausstattung NuG je Einwohner	1,06 m ² VKF je EW
Betriebstypenmix	1x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 1x Discounter Ergänzt um 8 weitere Lebensmittelfachgeschäfte

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; VKF-Angaben auf 10 m² gerundet; Einwohnerzahlen: Stadt Ratingen (Stand 31.12.2013); Einwohnerzahl auf 10 gerundet.

Nahversorgungsstruktur in Ratingen-Ost

Im Stadtteil Ratingen-Ost befindet sich aktuell ein Lebensmittelsupermarkt, der im zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Ost verortet ist und dort als bedeutender Frequenzbringer stabilisierend und begünstigend für die benachbarten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe wirkt. Insgesamt wird im Stadtteil Ratingen-Ost eine gute räumliche Nahversorgungsstruktur des Kernsiedlungsbereichs erreicht. Weitere für die Nahversorgung relevante Lebensmittelanbieter befinden sich im Stadtteil Mitte.

Abbildung 41: Räumliche Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Ratingen-Ost



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; Kartengrundlage: Stadt Ratingen.

Die quantitative Verkaufsflächenausstattung bezogen auf die Einwohner liegt unter dem Bundesdurchschnitt (vgl. nachstehende Tabelle). Durch das Vorhandensein eines Lebensmittelsupermarktes ist die qualitative Ausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel jedoch als angemessen zu bewerten.

Tabelle 20: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Ratingen-Ost

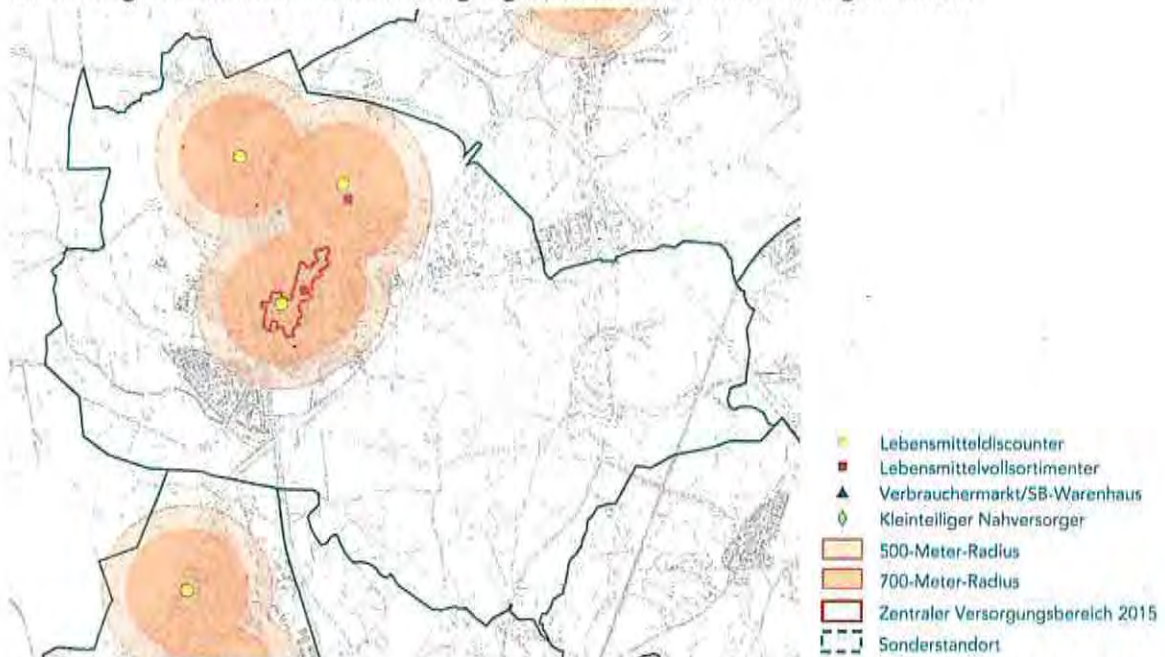
Einwohner im Stadtteil	8.240
Verkaufsflächenausstattung NuG	2.630 m ² VKF
VKF-Ausstattung NuG je Einwohner	0,32 m ² VKF je EW
Betriebstypenmix	1x Supermarkt 1x Getränkemarkt (> 200 m ² VKF) Ergänzt um 10 weitere Lebensmittelfachgeschäfte

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; VKF-Angaben auf 10 m² gerundet; Einwohnerzahlen: Stadt Ratingen (Stand 31.12.2013); Einwohnerzahl auf 10 gerundet.

Nahversorgungsstruktur in Ratingen-Lintorf

Im Stadtteil Ratingen-Lintorf bilden fünf Lebensmittelmärkte (2 Supermärkte, 3 Lebensmitteldiscounter) das Grundgerüst der Nahversorgungsstruktur. Zwei Betriebe liegen im Nebenzentrum Lintorf und fungieren dort als wichtige Frequenzbringer. Des Weiteren besteht nördlich des zentralen Versorgungsbereichs eine Standortgemeinschaft zwischen einem Supermarkt und einem Lebensmitteldiscounter sowie ein weiterer Einzelstandort eines Lebensmitteldiscounters. Insgesamt besteht eine gute räumliche Versorgung im Stadtteil Ratingen-Lintorf, lediglich in den Siedlungsrandbereichen im Süden des Stadtteils sind derzeit Wohngebiete ohne fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit auszumachen.

Abbildung 42: Räumliche Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Ratingen-Lintorf



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; Kartengrundlage: Stadt Ratingen.

Die quantitative Verkaufsflächenausstattung bezogen auf die Einwohner liegt leicht unter dem Bundesdurchschnitt (vgl. nachstehende Tabelle). Durch das Vorhandensein von zwei Lebensmittelsupermärkten und drei Lebensmitteldiscountern ist die qualitative Ausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel jedoch als angemessen zu bewerten.

Tabelle 21: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Ratingen-Lintorf

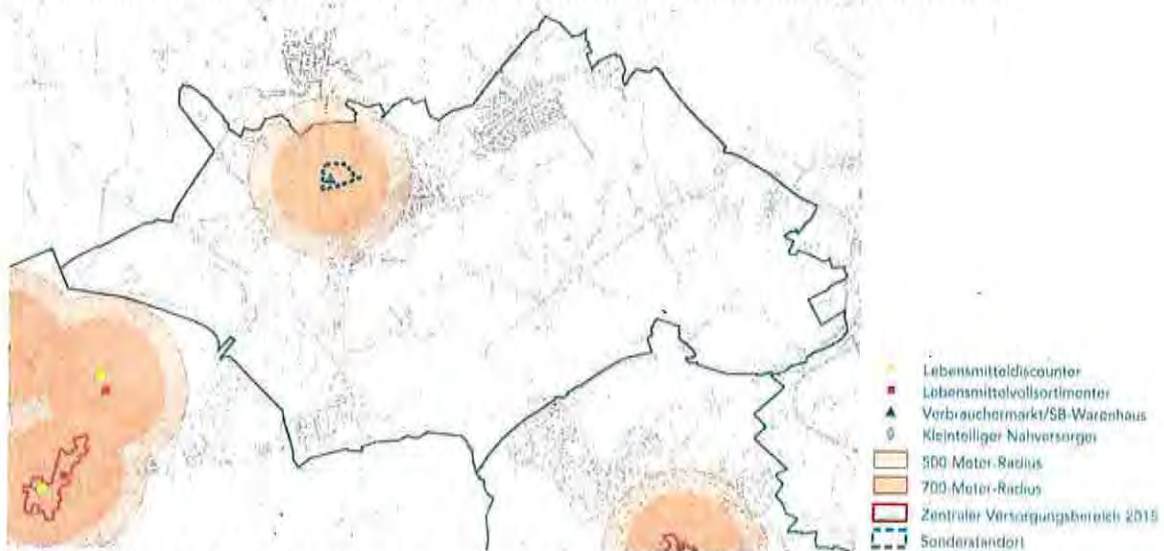
Einwohner im Stadtteil	15.150
Verkaufsflächenausstattung NuG	5.130 m ² VKF
VKF-Ausstattung NuG je Einwohner	0,34 m ² VKF je EW
Betriebstypenmix	2x Supermarkt 3x Lebensmitteldiscounter 1x Getränkemarkt (> 200 m ² VKF) Ergänzt um 16 weitere Lebensmittelfachgeschäfte

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; VKF-Angaben auf 10 m² gerundet; Einwohnerzahlen: Stadt Ratingen (Stand 31.12.2013); Einwohnerzahl auf 10 gerundet.

Nahversorgungsstruktur in Ratingen-Breitscheid

Im Stadtteil Ratingen-Breitscheid befindet sich aktuell ein Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus, der am Sonderstandort Breitscheid/An der Hoffnung verortet ist. Durch die Lage des Betriebes in städtebaulich nicht integrierter Lage ist ein Großteil der Einwohner Breitscheids allerdings von einer fußläufigen Nahversorgung abgeschnitten. Zusätzlich ist die Bundesautobahn A52 als bauliche Barriere zwischen dem Sonderstandort und den Siedlungsbereichen Breitscheids zu werten.

Abbildung 43: Räumliche Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Ratingen-Breitscheid



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; Kartengrundlage: Stadt Ratingen.

Der Stadtteil Ratingen-Breitscheid verfügt über eine quantitativ überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich. Diese hohen Ausstattungswerte resultieren maßgeblich durch das im Stadtteil ansässige SB-Warenhaus.

Tabelle 22: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Ratingen-Breitscheid

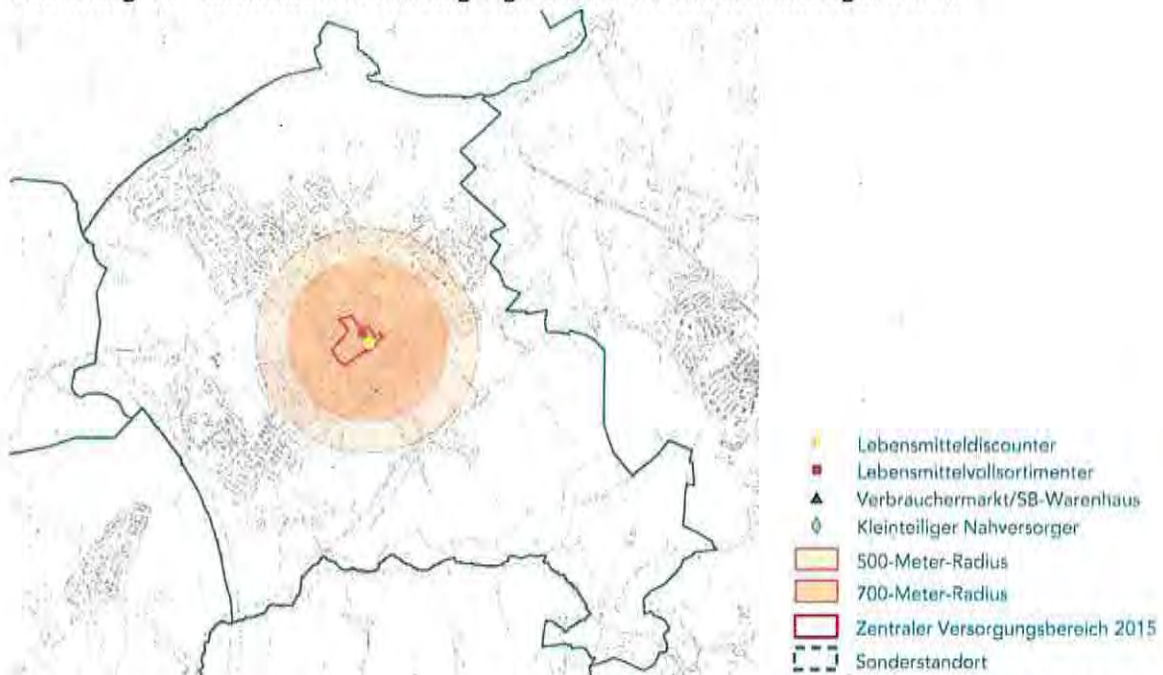
Einwohner im Stadtteil	5.230
Verkausflächenausstattung NuG	3.750 m ² VKF
VKF-Ausstattung NuG je Einwohner	0,72 m ² VKF je EW
Betriebstypenmix	1x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 1x Getränkemarkt (> 200 m ² VKF) Ergänzt um 7 weitere Lebensmittelfachgeschäfte

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; VKF-Angaben auf 10 m² gerundet; Einwohnerzahlen: Stadt Ratingen (Stand 31.12.2013); Einwohnerzahl auf 10 gerundet.

Nahversorgungsstruktur in Ratingen-Hösel

Im Stadtteil Ratingen-Hösel sind mit einem Supermarkt und einem Lebensmitteldiscounter aktuell zwei Lebensmittelbetriebe vorhanden, die im Nahversorgungszentrum Hösel verortet sind und dort als wesentliche Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich fungieren und zu dessen Funktionalität und Stabilität beitragen. Während für die Wohngebiete im Nahbereich des zentral im Stadtteil liegenden Nahversorgungszentrums Hösel eine gute räumliche Versorgung gegeben ist, besteht für größere Siedlungsbereiche im Norden und Südwesten derzeit eine fußläufige Unterversorgung.

Abbildung 44: Räumliche Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Ratingen-Hösel



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; Kartengrundlage: Stadt Ratingen.

Die vorhandenen Lebensmittelmärkte gewährleisten eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt unterdurchschnittliche quantitative Verkaufsflächenausstattung bezogen auf die Einwohner (vgl. nachstehende Tabelle). Dagegen ist die qualitative Ausstattung durch den vorhandenen Betriebstypenmix aus Supermarkt und Lebensmitteldiscounter als angemessen zu bewerten.

Tabelle 23: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Ratingen-Hösel

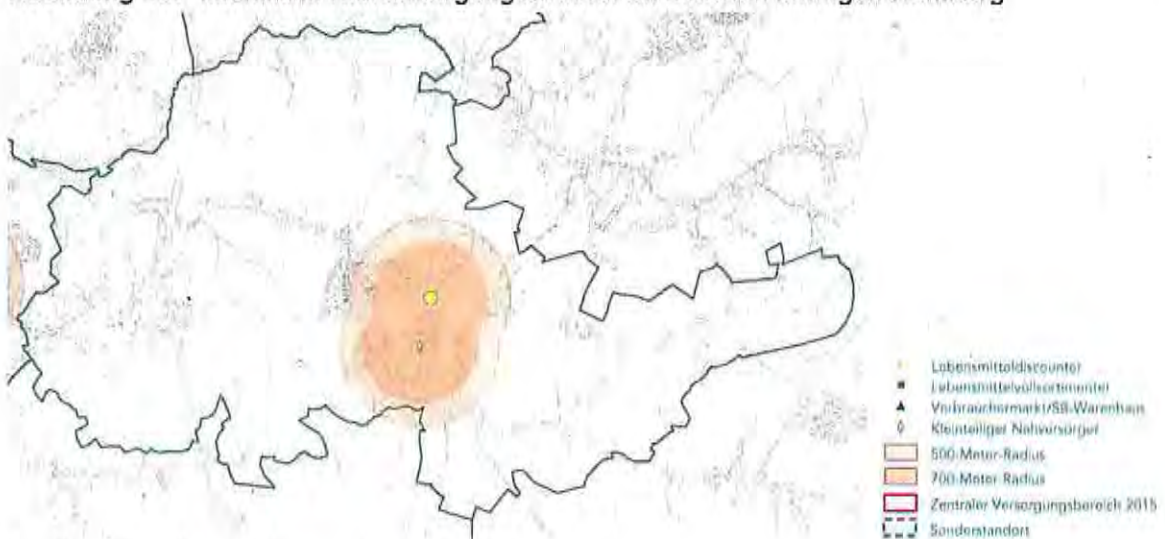
Einwohner im Stadtteil	8.390
Verkaufsflächenausstattung NuG	2.080 m ² VKF
VKF-Ausstattung NuG je Einwohner	0,25 m ² VKF je EW
Betriebstypenmix	1x Supermarkt 1x Lebensmitteldiscounter 1x Getränkemarkt (> 200 m ² VKF) Ergänzt um 10 weitere Lebensmittelfachgeschäfte

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; VKF-Angaben auf 10 m² gerundet; Einwohnerzahlen: Stadt Ratingen (Stand 31.12.2013); Einwohnerzahl auf 10 gerundet.

Nahversorgungsstruktur in Ratingen-Homberg

In Ratingen-Homberg besteht aktuell nur für die im südlichen Siedlungskern gelegenen Wohngebiete die Möglichkeit der fußläufigen Nahversorgung, dessen Grundgerüst ein kleinteiliger Nahversorgungsbetrieb am Nahversorgungsstandort Homberg Steinhauser Straße bildet. In den nördlichen Wohnbereichen des Hauptsiedlungskörpers in Ratingen-Homberg ist ein Defizit in der räumlichen Nahversorgung auszumachen, da der in städtebaulich nicht integrierter Lage verortete Lebensmitteldiscounter nur sehr bedingt zur fußläufigen Nahversorgung beiträgt.

Abbildung 45: Räumliche Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Ratingen-Homberg



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; Kartengrundlage: Stadt Ratingen.

Die Ausstattungskennziffern für den Stadtteil Ratingen Homberg zeigen, dass die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Aufgrund des nicht vollumfänglichen, durch einen Lebensmitteldiscounter und einen kleinflächigen Nahversorger vorgehaltenen Angebotes ist auch die Bandbreite des Lebensmittelangebotes als verbesserungswürdig zu bewerten.

Tabelle 24: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Ratingen-Homborg

Einwohner im Stadtteil	5.380
Verkausflächenausstattung NuG	1.430 m ² VKF
VKF-Ausstattung NuG je Einwohner	0,26 m ² VKF je EW
Betriebstypenmix	1x Lebensmitteldiscounter 1x Kleinteiliger Nahversorger Ergänzt um 8 weitere Lebensmittelfachgeschäfte

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; VKF-Angaben auf 10 m² gerundet; Einwohnerzahlen: Stadt Ratingen (Stand 31.12.2013); Einwohnerzahl auf 10 gerundet.

Hinsichtlich ihrer quantitativen und qualitativen Ausstattung besteht für das Nahversorgungsangebot im Stadtteil Ratingen-Homborg durchaus Optimierungsbedarf. Im Rahmen potenzieller Entwicklungen ist zur Wahrung der Kongruenz zu den gesamtstädtischen Entwicklungszielen der Nahversorgung (vgl. Kap. 7.2) dabei künftig die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen an den Nahversorgungsstandorten Homborg Steinauer Straße und Dorfstraße zu empfehlen. Ansiedlungen und/oder Erweiterungen von Lebensmittelmärkten in nicht integrierten Lagen sind dagegen auszuschließen.

Nahversorgungsstruktur in Ratingen-Schwarzbach und Ratingen-Eggerscheidt

In den bevölkerungsschwächsten Stadtteilen Schwarzbach (rd. 540 Einwohner) und Eggerscheidt (rd. 940 Einwohner) sind aktuell keine strukturprägenden Nahversorgungsstrukturen vorhanden. Während der Stadtteil Eggerscheidt noch eine Versorgung durch kleinflächige, spezialisierte Angebotsformen aufweist, bestehen in Ratingen-Eggerscheidt keinerlei Angebote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Für beide Stadtteile gilt, dass für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarkts keine ausreichende Mantelbevölkerung vorhanden ist. Es ist zu erwarten, dass die Einwohner in Ratingen-Schwarzbach und Ratingen-Eggerscheidt durch die bestehenden Nahversorgungsangebote in den umliegenden Stadtteilen mitversorgt werden.

7.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Ratingen

Vor dem Hintergrund der im vorangegangenen Kapitel dargestellten Analyse der Nahversorgungsstruktur in Ratingen werden nachfolgend Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der fußläufigen Nahversorgung in Ratingen ausgesprochen.

Da das Ansiedlungspotenzial für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsbereiche nicht unbegrenzt ist und damit insbesondere durch un gelenkte Ansiedlungen von Lebensmittelbetrieben gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen in städtebau-

lich relevanten Größenordnungen resultieren können, welche wiederum mit Betriebs-schließungen, Störungen der Nahversorgungs- und Zentrenstruktur sowie daraus resultierenden Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die künftigen Ansied-lungsbemühungen der Stadt Ratingen nachfolgenden Zielstellungen entsprechen.

Abbildung 46: Gesamtstädtische Entwicklungsziele der Nahversorgung



Quelle: Eigene Darstellung.

Wie die obige Abbildung darlegt, ist in Ratingen vorrangig das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen zu sichern und weiterzuentwickeln. Hinsichtlich der Weiterentwicklung der Nahversorgung in den zentralen Versorgungsbereichen in Ratingen ist auf die Empfehlungen für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche in Kapitel 6 hin-zuweisen. Nachgeordnet ist das Nahversorgungsangebot an den Nahversorgungs-standorten und in den städtebaulich integrierten Lagen zu sichern und weiterzuentwickeln. Hierfür ist ein Bewertungs- und Prüfschema entwickelt worden, welches im Folgenden nä-her erläutert wird. Für alle Ansiedlungsbereiche gilt generell, dass ein qualitativ hochwertiges wohnortnahes Angebot entwickelt werden soll.

Vor dem Hintergrund der Zielstellungen der Nahversorgung in der Stadt Ratingen sind An-siedlungen und/oder Erweiterungen von Lebensmittelmärkten in nicht integrierten Lagen konsequent auszuschließen.

Als Instrument zur Erreichung dieser Entwicklungsziele der Nahversorgung ist die Bauleit-planung anzuwenden, die zum einen an gewünschten Standorten die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ermöglicht und zum anderen an nicht gewollten Standorten den Ausschluss vorantreibt.

7.2.1 Bewertungs- und Prüfschema für Nahversorgungsvorhaben

Aufgrund der hohen Bedeutung, welche die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen ha-ben sowie mit Blick auf die begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale im

Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden.

Nahversorgungsvorhaben sind daher darauf zu prüfen, ob sie sich positiv auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auswirken bzw. die fußläufige Versorgungssituation zumindest nicht beeinträchtigen.

Nachgeordnet soll das Nahversorgungsangebot an den Nahversorgungsstandorten sowie in städtebaulich integrierten Lagen gesichert und weiterentwickelt werden. Für diese Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist im Rahmen künftiger Konformitätschecks zum Einzelhandelskonzept das folgende Prüfschema (Prüfschritte 1 – 4) anzuwenden, welches nach fachlichem Dafürhalten zu zielführenden Ergebnissen führt und sich als Planungsinstrument bereits in der Planungspraxis der Stadt Ratingen bewährt hat.

Abbildung 47: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

1. Prüfschritt:

i.d.R. 35 % Kaufkraftabschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich des Vorhabens

2. Prüfschritt:

i. d. R. keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des Nahbereichs mit dem Nahbereich der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche

3. Prüfschritt:

i.d.R. Optimierung der fußläufigen Nahversorgung

Wenn positiv, dann:

4. Prüfschritt:

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf ZVB und Nahversorgung

Quelle: Eigene Darstellung.

1. Prüfschritt: Nachweis der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens

- Das Vorhaben muss ein zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment aufweisen (i. d. R. liegt der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche in Lebensmittelmärkten bei rd. 10 %).
- Der Standort des Vorhabens muss an einem ausgewiesenen Nahversorgungsstandort oder in städtebaulich integrierter Lage (Wohnsiedlungszusammenhang, Erreichbarkeit von angrenzenden Wohngebieten aus) liegen.

Standorte in städtebaulich integrierten Lagen:

- Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Umsatzes muss aus dem fußläufigen Nahbereich rekrutierbar sein. In Anlehnung an den Einzelhandelserlass NRW 2008 ist dies aus fachgutachterlicher Sicht i.d.R. gegeben, wenn **die Umsatzerwartung rd. 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich nicht überschreitet**, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird²⁸.

Gemäß Einzelhandelserlass NRW (2008) sind negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs dann gegeben, „wenn durch seine Kaufkraftbindung die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich gefährdet wird. Eine derartige Gefährdung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht anzunehmen, wenn der neue Lebensmittel Einzelhandelsbetrieb an einem städtebaulich integrierten Standort selbst der verbrauchernahen Versorgung dient. Nach Auffassung der in der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ vertretenen Einzelhandelsunternehmen ist dies der Fall, wenn - von besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen abgesehen - der voraussichtliche Gesamtumsatz des geplanten Supermarkts 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt.“

Die empfohlene Kaufkraftabschöpfung der sortimentsspezifischen Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich von 35 % ist dabei als Richtwert – und demnach nicht als fixer Wert – aufzufassen. Insbesondere vor dem Hintergrund der seit Jahren anhaltenden Dynamik im Einzelhandel (u.a. Standortverlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen) sind im Einzelfall jeweils die siedlungsstrukturellen, sozioökonomischen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen zu beachten, so dass eine Kaufkraftabschöpfung im Sinne einer Nahversorgungsfunktion des Vorhabens im begründeten Fall auch über den genannten Richtwert von 35 % liegen kann. Bei einem deutlichen Überschreiten des Richtwertes von rd. 35 % wäre allerdings dezidiert zu prüfen, ob der Nahversorgungsbetrieb zusätzlich Kaufkraft aus anderen Teilen der Stadt Ratingen abschöpft und dadurch mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf die flächendeckende Nahversorgung oder zentrale Versorgungsbereiche erwarten lässt.

○ Abgrenzung des fußläufigen Nahbereichs des Vorhabens:

Auch für den zu definierenden Naheinzugsbereich wird kein fester Radius (z. B. 500 m) vorgegeben, sondern der fußläufige Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topographischen Gegebenheiten/Besonderheiten abzugrenzen. Aus diesem

²⁸ Vgl. u.a. Merkblatt Nahversorgung der Bezirksregierung Köln, Februar 2010.

Grund werden u.a. städtebauliche Barrieren beispielsweise in Form von Bahnanlagen, Gewässern und stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen berücksichtigt, die eine Begrenzung des Nahbereichs begründen können. Als erster Anhaltswert für die Abgrenzung des Nahbereichs kann eine Luftlinienentfernung von rd. 500 bis 700 m bzw. rd. 1.000 m Fußwegedistanz²⁹ herangezogen werden.

Standorte an einem ausgewiesenen Nahversorgungsstandort:

- Bei Nahversorgungsvorhaben an einem ausgewiesenen Nahversorgungsstandort (vgl. Kapitel 6.5) darf die Abschöpfungsquote der sortimentspezifischen Kaufkraft bis zu 50 % betragen. Hiermit wird diesen innerhalb des Einzelhandelskonzepts ausgewiesenen Positivstandorten eine zukunftsfähige Weiterentwicklung ermöglicht und gegenüber anderen Standorten in integrierten Lagen priorisiert.

- Abgrenzung des Nahbereichs von Nahversorgungsstandorten:

Bei den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten kann der Nahbereich auch über eine fußläufige Entfernung von rd. 1.000 m hinaus erweitert werden, ist dabei allerdings maximal auf den jeweils siedlungsstrukturell zugeordneten Stadtteil auszuweiten.

2. Prüfschritt: Überschneidung der Einzugsbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen

- Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll sich der Nahbereich des Vorhabens möglichst wenig mit den Nahbereichen der umgebenden zentralen Versorgungsbereichen überschneiden. Von einer unbedenklichen Situation ist i. d. R. dann auszugehen, wenn das Einwohnerpotenzial im Bereich der Nahbereichsüberschneidung weniger als 10 % des insgesamt zur Verfügung stehenden Einwohnerpotenzials für den zu betrachtenden ZVB entspricht.
 - Zur Vereinfachung dieses Prüfschritts wird der Nahbereich in diesem Prüfschritt zunächst auf den 600 m-Radius um das Vorhaben und die zentralen Versorgungsbereiche festgelegt. Im Einzelfall gilt es jedoch auch hier die jeweiligen fußläufigen Nahbereiche unter Berücksichtigung der wettbewerblichen, siedlungsräumlichen und topographischen Gegebenheiten abzugrenzen (siehe 1. Prüfschritt).

3. Prüfschritt: Optimierung der fußläufigen Nahversorgung

- In Rede stehende Nahversorgungsvorhaben (Erweiterungen und Neuansiedlungen) sollen einen Beitrag zur Verbesserung der flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung leisten. Wenn ein neuer Markt mit seinem fußläufigen Nahbereich (zur

²⁹ Auch in Anlehnung an den Einzelhandelserlass NRW (2008).

Abgrenzung dieses Bereichs siehe Erläuterungen unter Prüfschritt 1) mehr als 50 % der Einwohner des Nahbereichs eines vorhandenen Markts abdeckt, wird meist nur eine geringe Verbesserung der fußläufigen Versorgung erzielt, da die Absatzgebiete sich zu stark überschneiden. Derartige Doppelstandorte sind zwar grundsätzlich möglich, aber nicht immer wünschenswert, da sie im Ergebnis einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung entgegenstehen. Zudem sollen solche ‚Kopplungsstandorte‘ als Alleinstellungsmerkmal primär den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein.

- Im Einzelfall sind mögliche Qualitätsoptimierungen u. a. durch die Verbesserung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes oder die Ergänzung des Betriebstypenmixes in diesem Prüfschritt zu beachten. Führt ein Vorhaben nicht zu einer räumlichen Optimierung der fußläufigen Nahversorgung sondern beispielsweise zu einer Ergänzung des Betriebstypenmixes, ist ebenfalls von einer Optimierung der fußläufigen Nahversorgung auszugehen.

4. Prüfschritt: Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Führen die ersten drei Bewertungsschritte des oben stehenden Prüfschemas zu einer positiven Ersteinschätzung des Nahversorgungsvorhabens an einem ausgewiesenen Nahversorgungsstandort oder in städtebaulich integrierter Lage, ist eine weitere absatzwirtschaftliche Prüfung gemäß Prüfschritt 4 im Rahmen der Konformitätsprüfung zum fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept nicht zwingend erforderlich (bei Vorhaben > 800 m² Verkaufsfläche aber dennoch ratsam und im formellen Planverfahren ohnehin erforderlich).

Wird im Rahmen der ersten drei Bewertungsschritte ermittelt, dass die Kriterien zu einem überwiegenden Anteil, aber nicht vollständig, erfüllt werden, ist eine Untersuchung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die bestehende Nahversorgungsstruktur bereits im Rahmen der Konformitätsprüfung zum Einzelhandelskonzept erforderlich (gemäß Prüfschritt 4).

- Im Hinblick auf die Bestandsstrukturen bzw. etwaige Auswirkungen auf diese ist die relativ kleinteilige Ausgangslage innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu beachten. Vor diesem Hintergrund können auch Betriebe, die die Prüfschritte 1 bis 3 annähernd oder vollumfänglich erfüllen im Einzelfall ggf. überdimensioniert sein. Stadt + Handel empfiehlt, diesen Aspekt bei Lebensmittelmarktplanungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche mit > 1.000 m² VKF vertiefend zu würdigen und demnach auch Aspekte wie die Verkaufsflächenrelation und den Abstand zu zentralen Versorgungsbereichen sowie absatzwirtschaftliche Potenziale in die Bewertung mit einzubeziehen. Dies bedeutet beispielsweise, das im Falle einer Vorhabenbewertung zu prüfen ist, ob im Einzugsbereich des Planvorhabens derzeit eine Über- oder Unterdeckung mit Verkaufsflächen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zu

attestieren ist oder Kaufkraftabflüsse oder Kaufkraftzuflüsse bestehen. Je nach Wettbewerbsintensität erlangen die weiteren genannten Kriterien (Verkaufsflächenrelation und Abstand zum zentralen Versorgungsbereich) ein höheres oder niedrigeres Gewicht. Beispielsweise wäre bei einer bereits heute intensiven Wettbewerbssituation und gleichzeitig sehr kleinen Märkten im zentralen Versorgungsbereich eine hohe Gefährdungsintensität auszumachen. Gleiches gilt auch für die Nähe eines Vorhabens zu einem zentralen Versorgungsbereich.

- Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen. Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende maximale Flächenproduktivitäten zu verwenden.
- Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall vor allem eine städtebaulich begründete Analyse und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Die vieldiskutierte 10 %-Schwelle sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.

Sollte durch die Ersteinschätzung eines Vorhabens im Rahmen der ersten drei Bewertungsschritte festgestellt werden, dass die ersten drei Prüfschritte ganz überwiegend zu einer negativen Einschätzung eines Vorhabens führen und somit eine Konformität zum Einzelhandelskonzept nicht vorliegt, wird empfohlen, das Vorhaben mit Bezug auf die Ziele dieses Nahversorgungskonzepts notfalls bauleitplanerisch zu verhindern, jedenfalls aber nicht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu fördern.

Sofern sich über das vorgenannte städtebaulich begründete Prüfschema Vorhaben als positiv im Sinne der Optimierung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen darstellen, liegen aus fachlicher Sicht wesentliche Argumente für eine landesplanerische Verträglichkeit (hier insb. Ziel 2, Ausnahmeregelung für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment) vor.

8 Konzept für ergänzende Standortbereiche

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Ratingen weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht. Im folgenden Kapitel wird zunächst erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für die Sonderstandorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind. Darauf aufbauend werden die einzelnen Sonderstandorte analysiert und Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Standorte gegeben.

8.1 Sonderstandortkonzept

Im Sinne dieser gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Ratingen (vgl. Kap. 5.2) sind Sonderstandorte grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den *großflächigen* Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevanten und nicht zentren- und gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen bzw. eine geringere Flächenproduktivität aufweisen,
- die in den zentralen Versorgungsbereichen nur bedingt bzw. gar nicht angesiedelt werden können oder sollen,
- deren Angebote die Zentren- und Nahversorgungsstruktur nicht negativ beeinflussen.

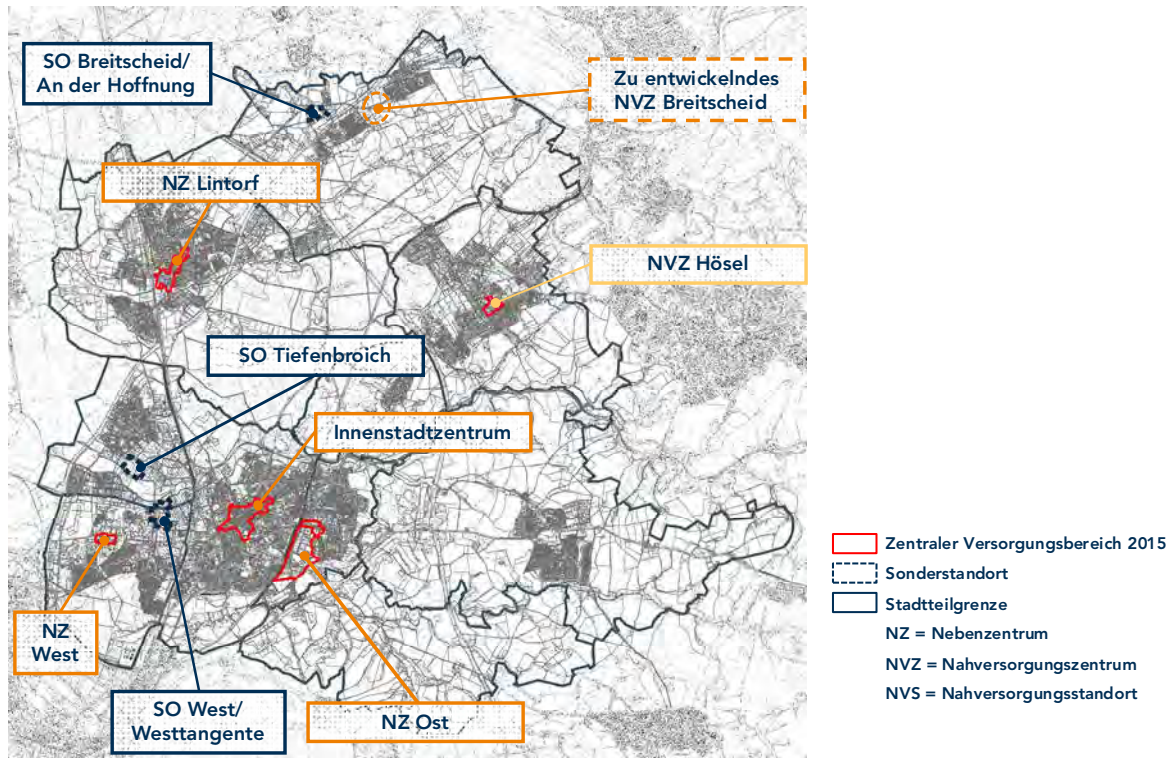
Die gezielte Ausweisung von Sonderstandorten und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Für Ratingen werden mit den Sonderstandorten West/Westtangente, Tiefenbroich/Daniel-Goldbach-Straße und Breitscheid/An der Hoffnung drei Sonderstandorte empfohlen. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass eine Festlegung der Standortbereiche West/Westtangente und Tiefenbroich/Daniel-Goldbach-Straße als Sonderstandorte der vorherigen Änderung des Regionalplans bedarf, da diese sich gemäß derzeit gültigen Regionalplan (GEP 99) in Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) befinden.

Hinsichtlich ihrer dauerhaften Versorgungsfunktion sollten die empfohlenen Sonderstandorte im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze und des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens zur Erweiterung oder Neuansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevante Sortimenten genutzt werden. Da Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevantem Sortiment im Allgemeinen auch zur Angebotsverbesserung in Zentren beiträgt, ist ergänzend zu Ansiedlungen an den Sonderstandorten jedoch stets auch zu prüfen, inwieweit eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten alternativ auch in der Hauptlage des Innenstadtzentrums durchgeführt werden könnte. Nur bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe (bspw. Nachnutzung, Ersetzung zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevantem Sortimente) kann bei Prüfung im Einzelfall eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb der ausgewiesenen Sonderstandorte erfolgen.

Abbildung 48: Empfohlene Sonderstandorte in der Stadt Ratingen



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Ratingen.

Nachfolgend werden die empfohlenen Sonderstandorte mit den wesentlichen Rahmenbedingungen sowie spezifischen Entwicklungsempfehlungen dargestellt.

8.2 Sonderstandort West/Westtangente

Aktuelle Nutzungsstruktur/ Standortrahmenbedingungen

Der Sonderstandort West/Westtangente liegt im Westen der Stadt Ratingen in rd. 2 Kilometer Entfernung zum östlich gelegenen zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum. Die Entfernung zum westlich gelegenen Nahversorgungszentrum West beträgt rd. 1,5 Kilometer. Die unmittelbare Umgebung des Sonderstandortes ist im Norden, Süden und Osten im Wesentlichen durch gewerbliche Bebauung gekennzeichnet, das westliche Umfeld wird durch Wohnnutzungen geprägt. Durch die örtliche und überörtliche Verkehrsfunktion der umgebenen Straßen (u.a. A52, Kaiserswerther Straße, Westtangente) ist der vornehmlich autokundenorientierte Standortbereich für den MIV sehr gut angebunden. Durch die Bushaltestelle Sandstraße, welche von insgesamt drei Linien des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr frequentiert wird, ist der Sonderstandort an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen.

Im gesamten Standortbereich sind 16 Einzelhandelsbetriebe ansässig, die zusammen eine Verkaufsfläche von rd. 26.300 m² aufweisen. Dies entspricht rd. 18 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche der Stadt Ratingen. Der Standortbereich wird in erster Linie durch

Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorgeprägt. Den gemessen an der Verkaufsfläche größten Einzelhandelsbetrieb stellt jedoch das SB-Warenhaus real dar, dessen Angebotsstruktur sich überwiegend durch zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevante Warengruppen (insb. Nahrungs- und Genussmittel) auszeichnet und damit im Wettbewerb mit den zentralen Versorgungsbereichen steht. Nachfolgend sind das Möbelhaus Roller sowie die Einzelhandelsunternehmen Meda Küchen und Trössner als Betriebe mit einer hohen Verkaufsflächenausstattung zu nennen.

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Neue Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen künftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen im Innenstadtzentrum stattfinden. Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden (vgl. Ansiedlungsleitsätze in Kap. 5.5).

Vor diesem Hintergrund werden für die Weiterentwicklung des Sonderstandortes West/Westtangente folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Positivraum für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Restriktiver Umgang mit der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem und zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
 - Empfehlung, bei Umstrukturierungen des SB-Warenhaus auf Flächenreduktionen bei zentrenrelevanten und zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevanten Sortimenten hinzuwirken
- Zentrenrelevante und zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevante Randsortimente von Einzelhandelsunternehmen sollen im direkten inhaltlichen Bezug zum Hauptsortiment stehen und sind auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen (eine weitere Begrenzung der Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden).

Empfehlungen zur räumlichen Fassung

Da beim Sonderstandort West/Westtangente keine eindeutige räumliche Abgrenzung vor allem gegenüber den sich östlich und südlich anlagernden und gewerblich genutzten Bereichen erkennbar ist, sollte zugunsten der nicht einzelhandelsbezogenen gewerblichen Grundstücksangebote und somit zum Schutz der produzierenden Betriebe bzw. des ansässigen Handwerks eine eindeutige räumliche und planerisch in Bezug auf die Nutzung differenzierte bzw. konkretisierte Festlegung des Sonderstandortes vorgenommen werden.

Die folgende Abbildung verdeutlicht eine solche räumliche Festlegungsempfehlung, die bauleitplanerisch konkretisiert werden sollte.

Abbildung 49: Sonderstandort West/Westtangente



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; Kartengrundlage: Stadt Ratingen.

8.3 Sonderstandort Tiefenbroich

Der Sonderstandort Tiefenbroich weist eine siedlungsräumlich nicht integrierte Lage im Westen der Stadt Ratingen auf. Die Entfernung zum östlich gelegenen zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum beträgt rd. 2,5 Kilometer. Der Sonderstandort grenzt im Norden und Osten an Gewerbebereiche an, im Süden und Westen ist das nähere Standortumfeld durch Wohnnutzungen geprägt. Durch die Bahntrasse und den Gewerbebegürtel ist der Sonderstandort vom Stadtteil Ratingen Mitte funktional und räumlich getrennt. Der in erster Linie autokundenorientierte Standortbereich ist für den MIV durch die umgebenen Straßen (u.a. Blyth-Valley-Ring) und die Nähe zur Bundesautobahn A52 entsprechend gut angebunden.

Der vorhandene Einzelhandelsbesatz konzentriert sich auf einen zusammenhängenden Gebäudekomplex nördlich der Daniel-Goldbach-Straße. Die insgesamt elf Einzelhandelsbetriebe verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 19.050 m² und vereinen damit rd. 13 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf sich. Der größte Betrieb ist der Ratio-Markt, dessen Warenangebot vorwiegend aus zentrenrelevanten und zentren- und gleich-

zeitig nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Mit dem Ratio-Gartencenter ist am Standort zudem noch ein weiterer großflächiger Einzelhandelsbetrieb am Standort angesiedelt, wohingegen sich die übrigen Betriebe durch eine kleinteilige Verkaufsflächenstruktur auszeichnen.

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Als SB-Warenhaus in der gegebenen Größenordnung zielt der Ratio-Markt weniger auf die Versorgung der unmittelbar benachbarten Wohnbevölkerung, sondern vielmehr auf die stadtteilübergreifende Bedienung der Nachfrage nach einem SB-Warenhaus als ergänzendem Betriebstyp zu den flächendeckend vorhandenen Supermärkten und Lebensmitteldiscountern ab.

Für Städte in der Größenordnung von Ratingen und mit der damit zusammenhängenden verfügbaren Kaufkraft ist es daher anbieter- wie nachfrageseitig sinnvoll, gesamtstädtisch gewisse Standorte für den Betriebstyp SB-Warenhaus vorzuhalten. Dieses wird derzeit durch die Sonderstandorte Tiefenbroich (Ratio), West/Westtangente (real) und Breitscheid/An der Hoffnung (real) gewährleistet.

Funktional ist daher zu empfehlen, dass der Standort des Ratio-Marktes im Rahmen des heutigen Bestandes dauerhaft gesichert wird. Damit der Standort auf seine empfohlene Funktion im engeren Sinne beschränkt bleibt und nicht zulasten der zentralen Versorgungsbereiche an zusätzlicher Standortattraktivität gewinnt, sollte das aktuelle Einzelhandelsangebot auf seinen Bestand beschränkt und nicht weiter ausgebaut werden. Im Falle einer Umstrukturierung des Ratio-Marktes wird empfohlen, auf Flächenreduktionen bei zentrenrelevanten und zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevanten Sortimenten hinzuwirken und in Anbetracht der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale die aus dieser Entwicklung resultierenden Potenzialflächen zur Ansiedlung eines Baufachmarktes zu nutzen.

Vor diesem Hintergrund werden für die Weiterentwicklung des Sonderstandortes Tiefenbroich folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Positivraum für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Restriktiver Umgang mit der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem und zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
 - Empfehlung, bei Umstrukturierungen des SB-Warenhaus auf Flächenreduktionen im Bereich der zentrenrelevanten und zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevanten Sortimente hinzuwirken
 - bei einer Umstrukturierung des SB-Warenhaus sollte die Ansiedlung eines Baufachmarktes verfolgt werden (unter Berücksichtigung des Ansiedlungsleitsatzes III)

- Zentrenrelevante und zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevante Randsortimente von Einzelhandelsunternehmen sollen im direkten inhaltlichen Bezug zum Hauptsortiment stehen und sind auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen (eine weitere Begrenzung der Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden).

Empfehlungen zur räumlichen Fassung

Der Sonderstandort Tiefenbroich ist durch den Gebäude- bzw. Grundstückskomplex des Ratio-Marktes eindeutig zu definieren (vgl. nachfolgende Abbildung). Auf dieser Grundlage verdeutlicht die nachfolgende Abbildung eine räumliche Festlegungsempfehlung, die unter Einbezug der empfohlenen Funktionen und sortimentsspezifischen Ausrichtung bauleitplanerisch konkretisiert werden sollte.

Abbildung 50: Sonderstandort Tiefenbroich



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; Kartengrundlage: Stadt Ratingen.

8.4 Sonderstandort Breitscheid/An der Hoffnung

Der autokundenorientierte Sonderstandort Breitscheid/An der Hoffnung liegt in städtebaulich nicht integrierter Lage an der nördlichen Stadtgrenze Ratingens. Die Entfernung zum Innenstadtzentrum beträgt rd. acht Kilometer. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Bundesautobahn A3 und A52 sowie den Bundesstraßen B1 und B227 gegeben und als sehr gut zu bewerten. Das Umfeld

des Sonderstandortes ist hauptsächlich durch Frei- und Grünflächen geprägt, nur in nord-östlicher Richtung grenzt ein kleines Wohngebiet an. Nach dem derzeit gültigen Regionalplan ist der Standort nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Der vorhandene Einzelhandelsbesatz konzentriert sich im Wesentlichen auf einen zusammenhängenden Gebäudekomplex. Insgesamt sind am Sonderstandort zwölf Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 11.750 m² verfügen und damit rd. 8 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf sich vereinen. Geprägt wird der Sonderstandort zum einen durch den toom Baumarkt, zum anderen durch das SB-Warenhaus real, dessen Angebotsstruktur sich überwiegend durch zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevante Warengruppen auszeichnet.

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

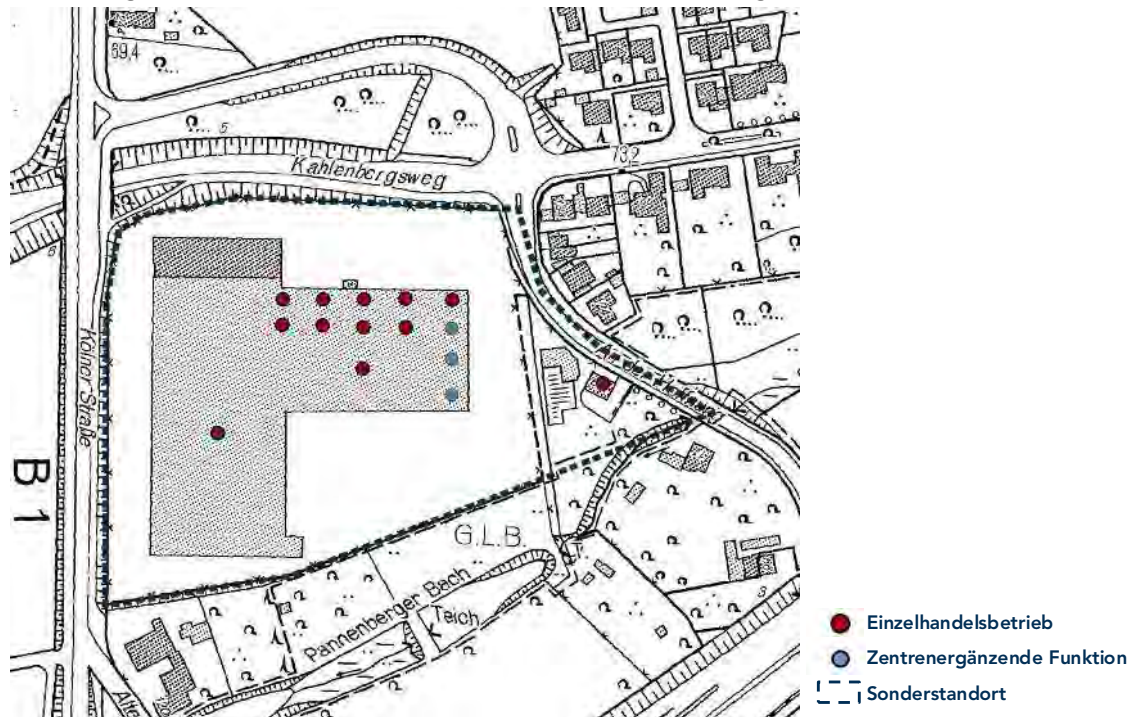
Vorbehaltlich der Kongruenz zum Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) soll der Standort Positivraum für Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sein. Dementsprechend werden für die Weiterentwicklung des Sonderstandortes Breitscheid/An der Hoffnung folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Kein Standortausbau sowie Vermeidung der Angebotsausweitung zentrenrelevanter und zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevante Sortimente
- Empfehlung, bei Umstrukturierungen des SB-Warenhaus auf Flächenreduktionen im Bereich der zentrenrelevanten und zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevanten Sortimente hinzuwirken sowie die räumliche Fassung des Sonderstandortes entsprechend zu begrenzen
- bei einer Umstrukturierung des SB-Warenhaus sollte eine Verlagerung der zentrenrelevanten und zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevanten Sortimente in das geplante Nahversorgungszentrum verfolgt werden (im Rahmen der Versorgungsfunktion bzw. der übergeordnete Entwicklungsziele → siehe dazu Kapitel 6.4.3)
- Keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten des Innenstadtzentrums und der Nebenzentren.

Empfehlungen zur räumlichen Fassung

Die Entwicklung des Sonderstandortes und die empfohlene sortimentspezifischen Ausrichtung sollen möglichst bauleitplanerisch konkretisiert werden. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht eine räumliche Fassung, welche auf Grundlage einer Festlegung im Rahmen von Bauleitplänen herangezogen werden kann.

Abbildung 51: Sonderstandort Breitscheid/An der Hoffnung



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015; Kartengrundlage: Stadt Ratingen

9 Fortschreibung der Sortimentsliste für Ratingen

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die örtliche Definition der in Ratingen als zentrenrelevant sowie zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann die Bauleitplanung oder kann im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entspricht. Dabei wird die Sortimentsliste fortgeschrieben, die gegenüber der empfohlenen Sortimentsliste im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2011 modifiziert und im Jahr 2014 beschlossen wurde.

9.1 Rechtliche Anforderungen

Die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden.

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde *sortimentsspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.³⁰

9.2 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsbestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzepts zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.³¹ Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

³⁰ Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster Urteil vom 03.06.2002 - 7A D 92/99.NE, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg Urteil vom 02.05.2005 – AZ 8 S 1848/04.

³¹ Vgl. hierzu den BVerwG Beschluss vom 10.11.2004 – AZ 4 BN 33.04 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg Urteil vom 30.01.2006 – AZ 3 S 1259/05.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

Tabelle 25: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können,
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollten.

Zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Lagen angesiedelt sind und dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen,
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in zentralen Lagen eignen.

Quelle: Eigene Darstellung.

Zusätzlich basiert die Herleitung der Sortimentsliste auf Inhalten und Aussagen des LEP NRW sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel. Im Rahmen des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel werden die folgenden Sortimente als zentrenrelevant definiert und sind unter Berücksichtigung der in Tabelle 25 genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in der Rater Liste als zentrenrelevante bzw. zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevante Sortimente definiert worden:

- „Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren
- Bücher

- *Bekleidung, Wäsche*
- *Schuhe, Lederwaren*
- *medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel*
- *Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik*
- *Spielwaren*
- *Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)*
- *Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto - ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)*
- *Uhren, Schmuck*

und

- *Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)*
- *Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)“*

(vgl. Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen)

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen sowie unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevanter Sortimente in Ratingen als sog. „Ratinger Liste“.

Tabelle 26: Sortimentsliste für die Stadt Ratingen („Rater Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³²	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (inkl. Kürschnerwaren)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (OHNE: Einzelhandel mit Arbeits-/Sport-/Reit- und Motorradbekleidung)
Briefmarken und Münzen	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (NUR: Einzelhandel mit Briefmarken und Münzen)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Computer (PC-Hardware und - Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrogeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	aus 47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt
Heim- und Kleintierfutter	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (hieraus NUR: Tierfutter)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnen-schutz)	aus 47.51 aus 47.53	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. ä.) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)

³² WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 26

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³³	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (OHNE: Einzelhandel mit Postern)
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren (OHNE: Einzelhandel mit Arbeits-/Sport-/Reit- und Motorradschuhe)
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportartikeln inkl. Sportbekleidung und -schuhe)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.43 47.63	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/Jagdbedarf/Anglerbedarf	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Einzelhandel mit Waffen und Munition Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel) ³⁴	47.78.3 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren

³³ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

³⁴ Das Sortiment Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel) umfasst zudem die Sortimente Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände

Fortsetzung Tabelle 26

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³⁵	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	<i>aus 47.76.1</i>	<i>Einzelhandel mit Blumen</i>
Getränke	<i>aus 47.2</i>	<i>Einzelhandel mit Getränken</i>
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	<i>47.2</i>	<i>Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)</i>
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	<i>47.75</i>	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln</i>
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	<i>47.73</i>	<i>Apotheken</i>
Zeitungen/Zeitschriften	<i>47.62.1</i>	<i>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</i>

³⁵ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 26

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³⁶	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevante Sortimente		
Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevante Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ratingen als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Arbeitsbekleidung	aus 47.71	Einzelhandel mit Arbeitsbekleidung (inkl. Arbeitsschuhe)
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	aus 47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore
	aus 47.78.9	Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Koch- und Bratgeschirr für den Garten
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten
Kfz-Zubehör (inkl. Kindersitze)	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kinderwagen
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Lampen und Leuchten

³⁶ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 26

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³⁷	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevante Sortimente		
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1	<i>Einzelhandel mit Wohnmöbeln</i> <i>Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen</i>
Motorrad-Zubehör (inkl. Motorradbekleidung)	aus 45.40 aus 47.71	<i>Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder</i> <i>Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Einzelhandel mit Motorradbekleidung und -schuhe)</i>
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1	<i>Einzelhandel mit Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln</i>
Reitsportartikel (inkl. Reitbekleidung und -schuhe)	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Reitsportartikeln inkl. Reitbekleidung und -schuhe)</i>
Sonstiger Einzelhandel, anderweitig nicht genannt	aus 47.78.9	<i>Einzelhandel mit Non-Food-Waren anderweitig nicht genannt</i>
Sportgroßartikel	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßgeräten)</i>
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (ohne Heim- und Kleintierfutter)	aus 47.76.2	<i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (Ohne: Heim- und Kleintierfutter)</i>

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015 bis 03/2015.

Gegenüber der im Jahr 2014 von der Stadt Ratingen beschlossenen Sortimentsliste ergeben sich folgende Modifizierungen:

- Mit Arbeitsbekleidung, Campingartikel, Erotikartikel, Kfz-Zubehör, Motorrad-Zubehör, Reitsportartikel sowie Sportgroßgeräte werden sieben bisher nicht einzeln berücksichtigte Sortimente gesondert aufgeführt, um den Differenzierungsgrad der Sortimentsliste innerhalb dieser Bereiche in Anbetracht der betrieblichen Realitäten, in welchen diese Sortimente als eindeutig identifizierbares Hauptsortiment auftreten können, sinnvoll zu erweitern. Arbeitsbekleidung, Campingartikel, Erotikartikel, Kfz-Zubehör, Motorrad-Zubehör, Reitsportartikel sowie Sportgroßgeräte werden dabei als nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevante Sortimente eingeordnet.
- Bücher werden im Rahmen der Konzeptfortschreibung aufgrund der Sortimentseigenschaften und der Bestandsstrukturen als zentrenrelevantes Sortiment,

³⁷ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kinderwagen als nicht zentrenrelevantes und nicht zentren- und gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevantes Sortiment eingegliedert.

- Ebenso wird im Rahmen der Fortschreibung das bisherige Sortiment „Zoologischer Bedarf und lebende Tiere“ ausdifferenziert. Diese Ausdifferenzierung ermöglicht eine separate Ausweisung des Sortiments „Heim- und Kleintierfutter“ als zentrenrelevant und des Sortiments „Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (ohne Heim- und Kleintierfutter)“ als nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevant. Das Sortiment „Heim- und Kleintierfutter“ stellt heute ein typisches Randsortiment u.a. in Nahversorgungsbetrieben dar.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.³⁸

³⁸ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

10 Fortschreibung der Ansiedlungsleitsätze zum Einzelhandel in Ratingen

Die fortgeschriebenen Ansiedlungsgrundsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Ratingen und sind Basis für die städtebaulich wünschenswerte Steuerung der künftigen Einzelhandelsentwicklung.

Die nachfolgend dargestellten Ansiedlungsleitsätze sind wesentliche Basis für transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Ratinger Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die für alle Beteiligten transparenten Aussagen tragen diese Ansiedlungsgrundsätze im Zusammenspiel mit der Ratinger Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Investoren und Betreiber. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung und für Rechts- und Investitionssicherheit der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist der politische Beschluss dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung im Sinne der Sicherung und strategischen Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Ratingen.

Die in den Ansiedlungsgrundsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

- zentrenrelevanten, zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur),
- städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen,
- Verkaufsflächenumfang,
- Haupt- und Randsortimenten.

Die Ansiedlungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird gewährleistet.

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Ratingen empfohlen:

Ansiedlungsleitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment nur in den zentralen Versorgungsbereichen.

- Im Innenstadtzentrum unbegrenzt.³⁹
- In den Nebenzentren Lintorf und West i. d. R. bis zur Schwelle der Großflächigkeit.
- Im Nebenzentrum Ost nur im Rahmen der im Bebauungsplan konkret definierten Größenordnung.
- Im Nahversorgungszentrum Hösel sowie im zu entwickelnden Nahversorgungszentrum Breitscheid i. d. R. orientiert an einer Fachmarktgröße von bis zu 400 m² Verkaufsfläche.

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen grundsätzlich auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum fokussiert werden. Damit kann das Innenstadtzentrum auch vor dem Hintergrund der erschwerten Rahmenbedingungen insbesondere im Bereich aperiodischer Sortimente (u.a. zunehmender regionaler Wettbewerb, steigender Online-Handel) in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber der Innenstadt sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im Innenstadtzentrum nur als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei der Innenstadt um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Gemäß Leitsatz I sollen Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den beiden Nebenzentren Lintorf und West zulässig sein. Dabei sollen Vorhaben i. d. R. nicht die Grenze zur Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO überschreiten. Diese Begrenzung begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht in den hierarchisch nachgeordneten Nebenzentren, während gleichzeitig jedoch ein angemessener Entwicklungsrahmen für diese Nebenzentren erhalten bleibt.

Im Nebenzentrum Ost sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nur im Rahmen der im Bebauungsplan konkreten definierten Größenordnung angesiedelt werden. Hierdurch soll den besonderen Entwicklungszielen für dieses Nebenzentrum Rechnung getragen werden.

Zusätzlich zu den vorgenannten Regelungen sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Nahversorgungszentrum Hösel sowie im zu entwickelnden Nahversorgungszentrum Breitscheid i. d. R. bis zu 400 m² Verkaufsfläche zulässig sein, um

³⁹ Sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen.

das überwiegend auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell begrenzt zu ergänzen.

Die Verkaufsflächenbegrenzungen für Vorhaben mit zentrenrelevanten Einzelhandel als Hauptsortiment in den Nebenzentren Lintorf und West, den Nahversorgungszentren Hösel und Ost sowie im zu entwickelnden Nahversorgungszentrum Breitscheid stellen dabei eine Regel-Formulierung dar. Abweichungen von den vorgenannten Regelungen sollten städtebaulich begründet werden.

Ansiedlungsleitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen sowie zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten und sonstigen städtebaulich integrierten Standorten.

- Primär in den zentralen Versorgungsbereichen, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden.
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten und sonstigen städtebaulich integrierten Standorten zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (unter Beachtung der dezidierten Zielstellungen in Kap. 7.2).

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz im Innenstadtzentrum haben, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär nur in den zentralen Versorgungsbereichen selbst angesiedelt werden.

Einzelhandel mit zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment kann andererseits zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgung auch an den Nahversorgungsstandorten sowie an städtebaulich integrierten Standorten zur überwiegenden Versorgung der umliegenden Wohnbereiche angesiedelt und ausgebaut werden, wenn die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Ratingen zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung nicht entgegen stehen.

Grundsätzlich sollen Einzelhandelsvorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche anhand des differenzierten Bewertungs- und Prüfschemas, wie in Kapitel 7 dargestellt, hinsichtlich ihrer Kongruenz zu den Zielstellungen dieses Einzelhandelskonzepts geprüft werden.

Ansiedlungsleitsatz III: Sondergebietspflichtiger, großflächiger Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist in den ausgewiesenen Sonderstandorten anzusiedeln.

Eine Ansiedlung ist im Ausnahmefall auch an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet möglich, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen.

Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen sich primär auf die empfohlenen Sonderstandorte konzentrieren, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken. Entwicklungsempfehlungen zu den Sonderstandorten werden in Kapitel 8 formuliert.

Die parallele Überprüfung möglicher Ansiedlungsoptionen im Innenstadtzentrum oder (bei kleinflächigen Betrieben) auch in den hierarchisch nachgeordneten Zentren dient der in den übergeordneten Entwicklungszielstellungen formulierten Zentrenstärkung. Demnach sind Einzelhandelsbetriebe zur Angebotsbereicherung für Zentren auch dann wichtig, wenn sie nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevante Hauptsortimente aufweisen.

Nur bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe (bspw. Nachnutzung, Ersetzung zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevante Sortimente) kann bei Prüfung im Einzelfall eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb der ausgewiesenen Sonderstandorte erfolgen.

Eine Ausweisung neuer Sonderstandorte für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann derzeit nicht empfohlen werden.

Wird durch eine Sondergebietsfestsetzung ein Standort für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit einem nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zugelassen, sollten die zentrenrelevanten und zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevanten Randsortimente des Einzelhandelsbetriebs begrenzt werden, um einer potenziellen Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Innenstadtzentrums, sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung dessen entgegenzuwirken. Um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante und zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevante Randsortimente auch jenseits der zentralen Versorgungsbereiche in begrenztem Umfang zugelassen werden.

Diese Begrenzung soll in Ratings bei 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 2.500 m² Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten und zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevant Randsortimente liegen. Da dieser Schwellenwert die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten und zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur im zentralen Versorgungsbereich ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente je Sortimentsgruppe im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen nach einer Prüfung im Einzelfall⁴⁰ ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden.

Zudem soll stets eine deutliche inhaltliche *Zuordnung* des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht jedoch z. B. Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert, zudem wird eine unerwünschte Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Zentrenrelevante und zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevanten Sortimente als Randsortiment in Vorhaben *im Innenstadtzentrum* sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern Grundsatz I gewahrt bleibt.

Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortiment sollen ebenfalls regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern die übrigen Empfehlungen dieses Einzelhandelskonzeptes eingehalten werden (u. a. strategischer Einsatz auch nicht zentrenrelevanter und nicht zentren- und gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevante Sortimente zur Stärkung der Innenstadt, Standortbündelung, Vermeidung einer Angebotsdiversität außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche).

⁴⁰ Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten und zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

Ansiedlungsleitsatz IV: Handwerkerprivileg

Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht und
- eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m² nicht überschritten wird.

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

In der Zusammenschau der aus den Rater Entwicklungszielen abgeleiteten Differenzierung innerhalb der Leitsätze ergibt sich ein Bewertungsinstrument für spezifizierte Einzelhandelsvorhaben sowie ein Anwendungsrahmen für die Bauleitplanung, und zwar bezogen auch auf die im Zentren- und Standortkonzept gekennzeichneten Standortziele. In der konsequenten Anwendung ergeben sich für geplante Einzelhandelsvorhaben je nach Sortiment und Größenstruktur empfohlene oder abzulehnende Standorte sowie innerhalb möglicher Standorte eine teils mit Prioritäten versehene Empfehlung. Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

11 Schlusswort

Die Stadt Ratingen verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur unter Berücksichtigung aktueller Planungen über eine solide Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Ratingen wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und die Arbeitsgruppe – künftige Entwicklungsleitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept werden die notwendigen Instrumente weiterentwickelt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

Abbildung 52: Einzelhandelskonzepts Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik



Quelle: Eigene Darstellung.

Obschon dieses vorliegende Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur und Handelsfachdaten

Hahn Gruppe (2010): Retail Real Estate Report 2010/2008. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2008): Retail Real Estate Report 2008/2009. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2009): Retail Real Estate Report 2009/2010. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2010): Retail Real Estate Report 2010/2011. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2012): Retail Real Estate Report 2012/2013. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2014): Retail Real Estate Report 2013/2014. Bergisch Gladbach

IFH (2015): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015. Köln

Kuschnerus, Ulrich (2010): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn

Stadt + Handel (2009): Verträglichkeitsanalyse zur Beurteilung der städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen der Verlagerung und Erweiterung eines Esprit Herstellerverkaufs in der Stadt Ratingen. Dortmund

Stadt + Handel (2011): Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen – Fortschreibung 2010. Ratingen

Statistisches Bundesamt (WZ 2008) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden

Sonstige Quellen

GfK Geomarketing (2014): Einzelhandel Europa 2014 (www.gfk.com/de/Documents/Geomarketing/White-Paper-Studien/GfK_Studie_Handel-Europa-2014.pdf)

Website Handelsdaten: www.handelsdaten.de

Website HDE: www.einzelhandel.de

Website IT.NRW: www.it.nrw.de

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft) _____	5
Abbildung 2:	Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept _____	13
Abbildung 3:	Lage in der Region _____	16
Abbildung 4:	Bevölkerungsverteilung und Siedlungsstruktur in Ratingen _____	17
Abbildung 5:	Verkaufsflächenbestand (in m ²) nach Warengruppen und Lagen in Ratingen _____	21
Abbildung 6:	Entwicklung Verkaufsflächenbestand (in m ²) nach Warengruppen _____	22
Abbildung 7:	Entwicklung des Umsatzes (in Mio. Euro) im Vergleich (2007 und 2015) _____	24
Abbildung 8:	Sortimentspezifische Zentralitätswerte im Vergleich (2007 und 2015) _____	27
Abbildung 9:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	31
Abbildung 10:	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Ratingen _____	32
Abbildung 11:	Entwicklung Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft _____	33
Abbildung 12:	Entwicklungsindex der Flächenproduktion von 2000 bis 2014 _____	34
Abbildung 13:	Umsätze im Online-Handel (in Mrd. Euro) in Deutschland von 2000 bis 2014 und Prognose für 2015 _____	35
Abbildung 14:	Zielzentralitäten nach Warengruppen und Zielzentralität _____	37
Abbildung 15:	Übergeordnete räumliche Entwicklungsziele _____	40
Abbildung 16:	Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen _____	43
Abbildung 17:	Zentren- und Standortstruktur gemäß Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 _____	44
Abbildung 18:	Schematische Darstellung der Zentrenstruktur der Stadt Ratingen _____	45
Abbildung 19:	Die Zentrenstruktur in Ratingen (Ziel-Perspektive) _____	46
Abbildung 20:	Innenstadtzentrum – Bestandsstruktur _____	48
Abbildung 21:	Einzelhandelsbestand (in m ² VKF) nach Warengruppen im Innenstadtzentrum Ratingen _____	49
Abbildung 22:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im ZVB Innenstadtzentrum _____	50

Abbildung 23:	Einzelhandelsbetriebe nach Größenklassen im ZVB Innenstadtzentrum _____	51
Abbildung 24:	Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	55
Abbildung 25:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nebenzentrum Lintorf _____	58
Abbildung 26:	Räumliche Festlegung des Nebenzentrums Lintorf als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	59
Abbildung 27:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nebenzentrums West _____	61
Abbildung 28:	Räumliche Festlegung des Nebenzentrums West als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	62
Abbildung 29:	Lagebereiche innerhalb des Nebenzentrums Ost _____	63
Abbildung 30:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nebenzentrum Ost _____	64
Abbildung 31:	Räumliche Festlegung des Nebenzentrums Ost als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	67
Abbildung 32:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Hösel _____	69
Abbildung 33:	Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Hösel als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	71
Abbildung 34:	Zu entwickelndes Nahversorgungszentrum Breitscheid _____	75
Abbildung 35:	Nahversorgungsstandorte im Überblick _____	77
Abbildung 36:	Gesamtstädtische räumliche Nahversorgungsstruktur in Ratingen _____	81
Abbildung 37:	Verkaufsflächen NuG je EW in den Stadtteilen (in m ²) _____	82
Abbildung 38:	Räumliche Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Ratingen-Mitte _____	83
Abbildung 39:	Räumliche Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Ratingen-West _____	85
Abbildung 40:	Räumliche Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Ratingen- Tiefenbroich _____	87
Abbildung 41:	Räumliche Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Ratingen-Ost _____	88
Abbildung 42:	Räumliche Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Ratingen-Lintorf _____	90
Abbildung 43:	Räumliche Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Ratingen-Breitscheid _____	91
Abbildung 44:	Räumliche Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Ratingen-Hösel _____	93
Abbildung 45:	Räumliche Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Ratingen-Homburg _____	94

Abbildung 46:	Gesamtstädtische Entwicklungsziele der Nahversorgung	96
Abbildung 47:	Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment	97
Abbildung 48:	Empfohlene Sonderstandorte in der Stadt Ratingen	104
Abbildung 49:	Sonderstandort West/Westtangente	106
Abbildung 50:	Sonderstandort Tiefenbroich	108
Abbildung 51:	Sonderstandort Breitscheid/An der Hoffnung	110
Abbildung 52:	Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	126

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zentrale Versorgungsbereiche_____	6
Tabelle 2:	Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche _____	7
Tabelle 3:	Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine __	14
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand in Ratingen_____	19
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in Ratingen nach städtebaulichen Lagebereichen_____	20
Tabelle 6:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Umsatz und Zentralität in Ratingen	25
Tabelle 7:	Eingangsparameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	36
Tabelle 8:	Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale für Ratingen bis 2025 _	38
Tabelle 9:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den ZVB Innenstadtzentrum __	54
Tabelle 10:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Lintorf ____	58
Tabelle 11:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nebenzentrum West_____	61
Tabelle 12:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Ost_____	66
Tabelle 13:	Idealtypische Nutzungsstruktur eines Nahversorgungszentrums ____	68
Tabelle 14:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Hösel_____	70
Tabelle 15:	Übergeordnete Entwicklungsziele für den zu entwickelnden ZVB NVZ Breitscheid_____	76
Tabelle 16:	Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Ratingen insgesamt _____	80
Tabelle 17:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Ratingen-Mitte_____	84
Tabelle 18:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Ratingen-West_____	86
Tabelle 19:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Ratingen-Tiefenbroich _____	87
Tabelle 20:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Ratingen-Ost _____	89
Tabelle 21:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Ratingen-Lintorf_____	90

Tabelle 22:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Ratingen-Breitscheid_____	92
Tabelle 23:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Ratingen-Hösel _____	93
Tabelle 24:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Ratingen-Homberg_____	95
Tabelle 25:	Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten_____	112
Tabelle 26:	Sortimentsliste für die Stadt Ratingen („Rater Liste“) _____	114

Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Seit neuester Zeit wird auch von Formaten und Vertriebschienen gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft).

Business Improvement District (BID)

Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare betriebliche und städtische Umfeld zu verbessern. Von einem derartigen Public Private Partnership - Modell, also der Zusammenarbeit von öffentlich-rechtlichen und privaten Akteuren, können sowohl Städte und Gemeinden, als auch Verbraucher und Wirtschaft profitieren.

In Deutschland gibt es bislang noch keine bundesrechtliche Grundlage zur Gründung eines BID. Einige Länder haben jedoch den Ansatz aufgegriffen und als Lösungsansatz für Standorte diskutiert, die von Trading down-Prozessen betroffen sind. In Hamburg wurde das erste Landesgesetz zu der Einrichtung eines BID verabschiedet, in NRW wird die Gründung von so genannten Immobilien und Standortgemeinschaften (ISG) gefördert.

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Fabrikladen (Factory Outlet)

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, i. d. R. mit minimierter Ausstattung und Selbstbedienung, in dem ein Hersteller im Direktvertrieb vor allem seine Warenüberhänge und seine Zweite-Wahl-Ware verkauft. Standort für einen Fabrikladen sind entweder ein größerer Raum beim Hersteller selbst oder ein verkehrsgünstig gelegener Verkaufsraum in der Nähe.

Fachdiscounter

Ein meist klein- bis mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service anbietet. Das Sortiment ist dabei flach und schmal und wird oft zu den niedrigen Preisen angeboten.

Fachgeschäft

Spezialisierte und branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnet. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m². Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

Fachmarkt

Fachgeschäft der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigen Betrieb mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogerien), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Verkaufsfläche > 800 m². Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit rd. 800 m², Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 m² (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 m², Möbelmarkt bis zu 50.000 m²).

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittssortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

Factory-Outlet-Center (FOC)

(auch Herstellerdirektvermarktungszentrum (HDZ)) Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Ange-

bote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikläden) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

Flächenproduktivität

Auch Raumleistung oder Flächenleistung genannt. Bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebs pro m² Verkaufsfläche und Jahr.

Grenzrentabilität

Grenze der Einnahmen-Kosten-Relation, unterhalb derer ein Einzelhandelsbetrieb – unter Berücksichtigung lokaler Nachfrage- und Wettbewerbsbedingungen sowie zeitgemäßer, handelstypischer Betriebsgestaltung – nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist.

Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

Modell zur Aufwertung von Handelsstandorten, das auf Grundlage der Idee der BID die Bildung von Gemeinschaften aus Grund- und Immobilienbesitzern und öffentlichen Planungsträgern fördert. Die Mitgliedschaft in einer ISG ist freiwillig und unterscheidet sich so maßgeblich vom amerikanischen Modell des BID.

Innenstadt

Das Gebiet einer Stadt, in dem sich die gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Institutionen konzentrieren. Der Begriff der Innenstadt ist i. d. R. nicht mit demjenigen des Innenstadtzentrums (IZ) gleichzusetzen, da die Abgrenzung neben der baulichen Dichte und der Dichte der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen auch die historische Entwicklung und Bedeutung von Zentrenbereichen berücksichtigt, weniger als der Begriff des IZ jedoch auf dem Einzelhandel beruht.

Innenstadtzentrum (IZ)

Einzelhandelsrelevante Lagebezeichnung für städtebaulich-funktionell abgegrenzte Innenstadtbereiche. Bei der Abgrenzung des IZ gegenüber weiteren Innenstadtbereichen wird die Konzentration gesamtstädtisch und überörtlich bedeutender Funktionen ebenso berücksichtigt wie die Dichte des bestehenden Handelsbesatzes oder städtebauliche Eigenschaften. Da das IZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Das IZ ist je nach örtlicher Ausprägung nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit dem historischen oder statistischen Zentrum.

Katalogschauraum

Kleinflächige Ausstellungsläden, in denen nicht verkauft wird, sondern jeder Artikel meist nur einmal vorhanden ist und bestellt werden kann. Er verbindet Versandhauswerbung mit der Verkaufsstätte.

Kaufhaus

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke

Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m²

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremdregionen einem Marktgebiet zufließen.

Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Verkaufsflächengröße von modernen Lebensmitteldiscountern beträgt i.d.R. bis zu 1.300 m².

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Stadtteilzentrum (STZ)/ Ortsteilzentrum (OTZ)

Zum Stadtteil- bzw. Ortsteilzentrum zählen diejenigen sonstigen zentralen Bereiche einer Kommune, die wie das Innenstadtzentrum über einen hohen Besatz an Einzelhandelsbetrieben, über weitere Zentrenfunktionen sowie über städtebauliche Zentrenmerkmale verfügen. Hinsichtlich der Nutzungsdichte, der städtebaulichen Ausprägung und der Lage im Stadtgebiet bzw. der Verkehrsanbindungen ist das STZ/OTZ gegenüber dem Innenstadtzentrum allerdings als nachgeordnet zu bewerten. Da ein STZ/OTZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Ein Stadtteil- oder Ortsteilzentrum ist nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit einem historischen oder statistischen kommunalen Nebenzentrum.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächengröße von modernen Lebensmittelsupermärkten beträgt i.d.R. bis zu 1.800 m².

Trading down Prozess

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben.

Mit dieser Strategie versuchen z. B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese“ Paroli zu bieten. Dies geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „Trading down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „Trading down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standortes innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

Urban Entertainment Center (UEC)

Kombination von großflächigem Einzelhandel, Gastronomie und thematisch integrierte Freizeit und Unterhaltungsangebote (z. B. Multiplex Kino oder Musical Theater).

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (rd. 1.500 - 5.000 m²), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 – 60 %; Umsatz 20 – 40 %.

Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

Zentrenergänzende Funktion

Zentrenergänzende Funktionen bezeichnen den Einzelhandel innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ergänzende Nutzungen wie z.B. Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe. So gelten Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe als Nutzungen, die typischerweise in zentralen Versorgungsbereichen vorhanden sind und zu deren Attraktivitätssteigerung beitragen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 15.02.2012).