

GMA · Siegburger Straße 215 · 50679 Köln

XY Firma

Unser Zeichen	Durchwahl	E-Mail	Datum
WA/LEF-aw	+49 (0) 221 / 98 94 38-0	office.koeln@gma.biz	30.04.2019

## **Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes in Düsseldorf-Rath, Am Hülserhof / Theodorstraße GMA-Stellungnahme zu den Ausführungen der Stadt Ratingen im Rah- men des Beteiligungsverfahrens**

Sehr geehrte Frau XY,

die XY-GmbH plant in Düsseldorf-Rath die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes im Kreuzungsbereich der Straßen Am Hülserhof und Theodorstraße. In diesem Zusammenhang hat die GMA im März 2017 / März 2018 eine Auswirkungsanalyse vorgelegt, welche die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens untersucht.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat die Nachbarstadt Ratingen zum geplanten Vorhaben Stellung bezogen. Die GMA hat diesbezüglich eine Stellungnahme verfasst und Ihnen am 27. Februar 2019 vorgelegt.

Am 24. April 2019 hat ein gemeinsamer Termin mit dem Dezernenten der Stadt Ratingen Herrn Kral, Frau Orzessek-Kruppa und Frau Bach von der Stadt Düsseldorf sowie der GMA (Frau Wachs) stattgefunden. Von Seiten der Stadt Ratingen wurde angeregt, die Umsatzumverteilungen der zentrenrelevanten Randsortimente für die zentralen Versorgungsbereiche in Ratingen (Innenstadt, Nebenzentrum Lintorf) ergänzend auszuweisen. Diesem Wunsch kommen wir selbstverständlich gerne nach.

In den nachfolgenden Ausführungen wird auf die einzelnen Aspekte der Stellungnahme der Stadt Ratingen eingegangen.

## 1. Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen

Wie in der GMA-Auswirkungsanalyse in Kapitel VI. 1. (Seite 48) dargestellt, ist bei der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (= Umsatzumverteilungen) von Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich zwischen Wettbewerbswirkungen und möglichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen zu unterscheiden.

Wettbewerbliche Wirkungen können zwar zu – ggf. befristeten – Beeinträchtigungen von Betrieben in der Leistungsfähigkeit führen; das interkommunale Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB schützt jedoch nicht den bestehenden Einzelhandel in den Nachbarkommunen vor Konkurrenz. Es geht hierbei vielmehr darum, zu bewerten, ob sich die Ansiedlung eines Einzelhandelsvorhabens negativ auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Nachbarkommune auswirkt (vgl. hierzu die Urteile des OVG Münster vom 06.06.2005, 10 D 145/04.NE und 10 D 148/04.NE).

Zur Ableitung möglicher städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen wird von der Rechtsprechung bzw. in der Verwaltungspraxis häufig ein Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung angesetzt. Allerdings reicht das alleinige Abstellen auf die voraussichtlichen Umsatzumverteilungsquoten zur Bewertung möglicher Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens auf einen zentralen Versorgungsbereich nicht aus. Vielmehr sind hier im Einzelfall auch andere Kriterien wie beispielsweise die konkrete städtebauliche Situation der möglicherweise betroffenen zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen (vgl. Urteile OVG Münster vom 11.12.2006, 7 A 964/05 und Bundesverwaltungsgericht vom 11.10.2007, 4 C 7.07). Aus gutachterlicher Sicht ist zu ergänzen, dass schon bei Umverteilungsquoten von unter 10 % städtebauliche Beeinträchtigungen eintreten können, wenn z. B. die Schwächung wesentlicher Magnetbetriebe eines zentralen Versorgungsbereiches zu prognostizieren ist. Gleichzeitig müssen aber bei Umverteilungen von über 10 % nicht zwangsläufig negative städtebauliche Auswirkungen auftreten. Das Umschlagen wettbewerblischer in städtebauliche Effekte ist abhängig von der Leistungsfähigkeit der betroffenen Betriebe, deren Funktion innerhalb eines Zentrums (z. B. Magnetbetrieb) sowie der Stabilität der betroffenen Lage. In die Bewertung ist darüber hinaus die Bedeutung der jeweiligen Branche für das Zentrum (z. B. Leitbranche, ergänzendes Sortiment) einzustellen.

## 2. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Ratingen

Im Rahmen der Untersuchung konnten nur geringe Angebotsüberschneidungen in den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadtzentrum (Zone Ib) und Nebenzentrum Lintorf (Zone IIb) der Stadt Ratingen mit dem Planvorhaben in Düsseldorf festgestellt werden. In der GMA-Auswirkungsanalyse wird in Tabelle 9 (Seite 46) der projektrelevante Einzelhandelsbestand in den genannten zentralen Lagen in der Stadt Ratingen zum Erhebungszeitpunkt (Februar 2017) dargestellt. Größtenteils handelt es sich bei den angeführten Verkaufsflächen um Teilflächen von Mehrbranchenunternehmen (z. B. Kodi, Tedi) oder von Lebensmittel- sowie Drogeriemärkten. Fachgeschäfte im Bereich der untersuchten zentrenrelevanten Randsortimente bilden die Ausnahme (z. B. Toskana Wohn- und Geschenkaccessoires, Photo Porst). Da es sich bei den einzelnen untersuchten zentrenrelevanten Sortimentsgruppen um Teilsortimente einzelner Anbieter handelt, ist eine sortimentssscharfe Ausweisung der Umsatzleistungen aus Datenschutzgründen nicht möglich.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den vorgesehenen zentrenrelevanten Randsortimenten (Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren / Putzmittel, Glas/ Keramik, Innende-

koration, Kunst/Bilder (-Rahmen), Topfblumen) um baumarkt- bzw. gartenmarkttypische Artikel handelt, die v. a. von großen Bau- und Gartenfachmärkten angeboten werden, aber nicht von kleinen Fachgeschäften. So führt Bauhaus keine Haushaltswaren wie Kochtöpfe, Pfannen, Bestecke oder Tafelgeschirr, sondern baumarkttypische Haushaltsplastik wie Müll- und Putzeimer, Aufbewahrung oder Wäscheständer. Auch bei Kunst / Bilder /-rahmen bestehen kaum Überschneidungen zu innerstädtischen Galerien.

Bezogen auf die Auswirkungen der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche in Ratingen kann folgendes festgehalten werden:

- Das Innenstadtzentrum wird durch eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 3 – 4 % (ca. 0,1 – 0,2 Mio. €) in einem geringen Maße betroffen sein. Aufgrund der geringen Höhe der Umverteilungswirkungen insgesamt mit Mitteln der prognostischen Marktforschung können keine Auswirkungen auf Einzelsortimentebene (sortimentsscharf) ermittelt werden. Vor diesem Hintergrund werden die Auswirkungen zusammengefasst ausgewiesen (vgl. Tabelle 11 in der Auswirkungsanalyse). Als wesentliche Magnetbetriebe / Frequenzbringer in der Innenstadt von Ratingen sind u. a. C&A, H&M, Rewe, dm und Rossmann zu nennen. Insgesamt betrachtet liegt der Sortimentschwerpunkt in der Innenstadt bei Bekleidung sowie Nahrungs- und Genussmitteln und damit nicht im Bereich der untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen. Die Umverteilungswirkungen bei zentrenrelevanten Randsortimenten nach Rater Liste (das heißt inkl. Fahrräder und Zubehör) sind sehr gering (rd. 1 – 2 % bzw. rd. 0,05 Mio. €). Bezogen auf einzelne Sortimente werden ausschließlich marginale Beträge umverteilungswirksam. Insgesamt sind die Auswirkungen so niedrig, dass sie nicht in städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen umschlagen können.
- Für das Nebenzentrum Ratingen-Lintorf konnte eine Umverteilungsquote von ca. 7 – 8 % (ca. 0,1 – 0,2 Mio. €) ermittelt werden. Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten (inkl. Fahrräder und Zubehör) liegt die Umverteilung unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze (ca. 5 % bzw. rd. 0,05 Mio. €). Als wesentliche Anbieter des zentralen Versorgungsbereiches sind v. a. Rewe und Rossmann anzuführen. Diese werden durch das Planvorhaben nicht betroffen. Bezogen auf die untersuchungsrelevanten zentrenrelevanten Sortimente nach Rater Liste sind hingegen nur vereinzelte Anbieter (z. B. Zweirad Gebel oder Fahrradgeschäft Cicli) vorhanden. Hier bildet Bauhaus auf den geplanten 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auch nicht ansatzweise die Sortimentsbreite und -tiefe eines Fachgeschäftes ab und bietet vor allem technisches Fahrradzubehör an. In den nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind im Nebenzentrum Lintorf zwei Fachanbieter für Werkzeuge ansässig (Butenberg, R.Scheil, vgl. S. 42 der Auswirkungsanalyse). Wie beschrieben können einzelbetriebliche Schwächungen in diesem Bereich nicht in Gänze ausgeschlossen werden (vgl. GMA-Auswirkungsanalyse Kapitel VI. 4.4). Es handelt sich bei diesen Sortimenten jedoch nicht um zentrenprägende Artikel, sondern auch nach Rater Liste um nicht-zentrenrelevante Sortimente. Eine Störung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches oder städtebauliche Auswirkungen können daher ausgeschlossen werden.

### **3. Auswirkungen auf sonstige Standorte im Rater Teil des Einzugsgebietes**

Alle relevanten Hauptwettbewerber sowie Fachanbieter aus dem Bau- und Gartenmarktsegment befinden sich in der Stadt Ratingen außerhalb von schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen. Aufgrund eines höheren Überschneidungsgrads des Angebotes entfallen auf diese Anbieter mit 18 % (Zone Ib) bzw. 18 – 19 % (Zone IIb) vergleichsweise hohe Umsatzumverteilungswirkungen. Es handelt

sich hierbei jedoch um rein wettbewerbliche Auswirkungen gegenüber Lagen ohne städtebaulichen Schutzbedarf.

Gesamtstädtisch betrachtet ist auf die zwischenzeitlich erfolgte Ansiedlung des Hagebaumarktes mit integriertem Gartencenter am Standort An der Hoffnung in Ratingen-Breitscheid hinzuweisen. Dieser Anbieter stellt eine sowohl qualitative als auch quantitative Aufwertung im Bereich Bau- und Gartenmarktmarktartikel für die Stadt Ratingen dar. Damit relativieren sich die Umverteilungswirkungen in Ratingen insgesamt.

Überdies hat sich auch die Situation am Planstandort in Düsseldorf-Rath dahingehend verändert, dass nun nicht mehr wie ursprünglich angedacht, ein Möbelhaus (Höffner) angesiedelt werden soll. Diesbezüglich wird die Kundenfrequenz am Standort Bauhaus und damit die Umsatzerwartung entsprechend geringer ausfallen als noch bei der zugrundliegenden Auswirkungsanalyse angekommen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch die geplante Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes in Düsseldorf-Rath keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Ratingen zu erwarten sind.

Sehr geehrte Damen und Herren, wir hoffen, Ihnen mit dieser Stellungnahme weitergeholfen zu haben und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

GMA Gesellschaft für Markt-  
und Absatzforschung mbH



---

ppa. Birgitt Wachs  
Dipl.-Geogr. / Niederlassungsleitung



---

Fabian Lüdtkke  
M. Sc. Geogr.