

Vorabauszug aus der Niederschrift der 27. Sitzung des Rates vom 23.08.2007

Verteiler:

61 Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

über den Fachdezernenten

14 Zentrenkonzept Mitte-Ost

128/2007

Beschluss:

1. Der Rat der Stadt Ratingen beabsichtigt, ein Zentrenkonzept mit den in der Anlage 1 dargestellten Versorgungsbereichen Mitte und Ost zu erstellen.
2. Der Rat der Stadt Ratingen beauftragt die Verwaltung, die erforderlichen Schritte zur Änderung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf einzuleiten. Dabei soll der für den Stadtteil Ost dargestellte „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ in einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ umgewandelt werden.

Abstimmungsergebnis: 60 dafür
05 dagegen
00 Enthaltungen
mehrheitlich zugestimmt

Sie erhalten diesen Vorabauszug aus der noch nicht unterzeichneten Niederschrift zum internen Dienstgebrauch. Die endgültige Fassung geht Ihnen noch gesondert zu.



Dezernat/Amt
61 Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

07. Aug. 2007

Tel.-Nr.: 6101

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich: Ja -

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und demographischen Wandel
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
Rat

Betreff:

Zentrenkonzept Mitte-Ost

Finanzielle Auswirkungen

Gesamtkosten der Maßnahme	Jährliche Folgekosten	Eigenanteil	Erwartete Einnahmen (Zuschüsse, Beiträge u.ä.)
EUR	EUR	keine EUR	EUR

Mittel stehen zur Verfügung		Veranschlagung im Haushaltsjahr	Teil des Haushaltsplans	Veranschlagung im IP des Jahres/der Jahre	in Höhe von	Haushaltsstelle
JA	NEIN					
					EUR	

2. Finanzielle Auswirkungen gemäß NKF

A: Ergebnisrechnung / Finanzrechnung konsumtiv:

Gesamtaufwand der Maßnahme		Gesamterträge der Maßnahme		Zuschussbedarf der Maßnahme		Mittel stehen zur Verfügung	
€		€		€		Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
davon:		davon:				im Teilergebnisplan der Produktgruppe	
1. Betriebsaufwand *		1. Betriebserträge *				<input type="text"/>	
2. Nicht zahlungs-wirksamer Aufwand (z.B. Abschreibungen, Erhöhung Pensionsrückstellungen)		2. Nicht zahlungs-wirksame Erträge (z.B. Sonderposten)				des / der Jahre: <input type="text"/>	
3. Durchschnittliche Fremdkapitalzinsen						Planungsstelle/n	
Einmalig <input type="checkbox"/>	Lfd. p.a. <input type="checkbox"/>	Einmalig <input type="checkbox"/>	Lfd. p.a. <input type="checkbox"/>	Einmalig <input type="checkbox"/>	Lfd. p.a. <input type="checkbox"/>		

* Betriebsaufwand / -erträge entsprechen in gleicher Höhe Betriebsauszahlungen / -einzahlungen

B: Teilfinanzrechnung (Investitionsmaßnahmen):

Gesamtauszahlung der Maßnahme		Investitions-zuschüsse		Finanzierungs-eigenanteil		Mittel stehen zur Verfügung	
€		€		€		Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
davon:		davon:				im Teilfinanzplan der Produktgruppe:	
Jahr	€	Jahr	€			<input type="text"/>	
Jahr	€	Jahr	€			Planungsstelle/n	
Jahr	€	Jahr	€				
Jahr	€	Jahr	€				

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Ratingen beabsichtigt, ein Zentrenkonzept mit den in der Anlage 1 dargestellten Versorgungsbereichen Mitte und Ost zu erstellen.
2. Der Rat der Stadt Ratingen beauftragt die Verwaltung, die erforderlichen Schritte zur Änderung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf einzuleiten. Dabei soll der für den Stadtteil Ost dargestellte „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ in einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ umgewandelt werden.

Sachverhalt:

Zentrenkonzept Ratingen Mitte-Ost

Gliederung

- 0. Vorbemerkungen**
- 1. Ausgangslage und Aufgabenstellung**
- 2. Standort Ratingen, Lage im Raum, Bevölkerungsentwicklung**
- 3. Marktanalytische Rahmendaten, Leistungsdaten des Einzelhandels**
- 4. Zielvorstellungen**
- 5. Abgrenzung der Versorgungsbereiche**
- 6. Entwicklungsperspektiven, Maßnahmen**
- 7. Weitere Vorgehensweise**
- 8. Kurzfassung**
- 9. Anlagen:**
 - **Anlage 1: Versorgungsbereiche Mitte und Ost**
 - **Anlage 2: Planungsrechtliche Situation Ost**
 - **Anlage 3: Planungsrechtliche Maßnahmen Ost**
 - **Anlage 4: Strukturkonzept Ost**

0. Vorbemerkungen

Mit Datum vom 14.07.2007 wurde das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung vom 19. Juni 2007 verkündet. Zentrale Aussagen zum Themenkreis zentraler Versorgungsbereich trifft der § 24 a großflächiger Einzelhandel. Danach ist festgelegt, dass Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen.

Zentrale Versorgungsbereiche legen die Gemeinden als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren räumlich und funktional fest. Hierbei sind mehrere Kriterien zu beachten:

- ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen etc.
- **eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten allgemeinen Siedlungsbereiches und**
- eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz

Der Bereich der Innenstadt Ratingens weist keine größeren zusammenhängenden Flächen für die Ansiedlung von innenstadtrelevanten Sortimenten, wie sie der Anlage zum § 24 a LEPro entnommen werden können, auf. Daher ist es erforderlich, einen neuen zentralen Versorgungsbereich ergänzend zur Altstadt einzurichten.

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Eine der wesentlichen Zielsetzungen der Stadtentwicklungsplanung ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralörtlichen Funktion von Ratingen als Mittelzentrum sowie die Sicherung einer gleichmäßigen und angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen.

Wesentliche Voraussetzung für die Erreichung dieser übergeordneten entwicklungspolitischen Zielsetzungen sind:

- Die Sicherung und Stärkung der Multifunktionalität der Innenstadt und deren Funktion als Versorgungsstandort
- Die Steuerung und Lenkung von Einzelhandelsvorhaben als dominierende Leitnutzung

Die Umsetzung der vorstehenden Voraussetzungen ist eng mit der Frage verknüpft, an welchen Standorten innerhalb der Stadt Ratingen künftig welche Versorgungsangebote vorgehalten bzw. nicht vorgehalten werden sollen.

Bei der Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen bewegt sich die Stadtentwicklungspolitik jedoch in dem Spannungsfeld, nach Möglichkeit sowohl den betrieblichen Anforderungen einerseits und andererseits den städtebaulichen Belangen unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Stadtstruktur gerecht zu werden.

Das vorliegende **Zentrenkonzept** mit der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) für den Bereich Ratingen Mitte und des Versorgungsbereiches Ost VB ist ein wichtiges Instrument zur Begründung und Absicherung zukünftiger Entscheidungen.

Das Zentrenkonzept basiert auf bereits bestehenden Gutachten:

- Einzelhandelskonzept Stadt Ratingen, Januar 1997
- CIMA, Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen 2001
- Interkommunales Einzelhandelskonzept Kreis Mettmann 1999

Aus aktuellem Anlass wird die Abgrenzung der beiden Versorgungsbereiche Mitte und Ost verbunden mit einem Maßnahmenpaket vorgezogen. Ein Einzelhandelsgutachten, welches bis Ende 2007 fertiggestellt sein soll, wird die Einzelhandelssituation im gesamten Stadtgebiet untersuchen und Vorschläge für ein arbeitsteiliges, hierarchisch gestuftes Zentrenkonzept für die Gesamtstadt erarbeiten. Darin enthalten sind dann Stadtzentrum, Stadtteilzentren, Grundversorgungs- und Nahversorgungszentren und auch Sonderstandorte für den großflächigen Einzelhandel.

2. Standort Ratingen, Lage im Raum, Bevölkerungsentwicklung

Als Mittelzentrum hat Ratingen die raumordnerische Funktion, die Bevölkerung in der Stadt und im mittelzentralen Verflechtungsbereich mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs auf wirtschaftlichem, sozialem und kulturellem Gebiet zu versorgen.

Die Erfüllung dieser Aufgabe wird durch die enge Verflechtung von Mittelzentren und Oberzentren erschwert.

Das Mittelzentrum Ratingen im Kreis Mettmann liegt inmitten der Großstädte des Rhein-Ruhr-Raumes. Die Oberzentren Düsseldorf, Essen, Wuppertal, Duisburg und Mülheim sind alle gut von Ratingen aus zu erreichen.

Folgende Lagemerkmale sind kennzeichnend:

- Ratingen liegt zwischen den Marktgebieten der Oberzentren Düsseldorf, Essen und Duisburg.
- Ratingen liegt in zentraler verkehrlicher Lage an den Bundesautobahnen A 52, A 44, A 3, und A 524. Der Flughafen Düsseldorf ist mit dem PKW in ca. 10 Min. zu erreichen.
- Die Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG und des S-Bahnnetzes ist vorhanden und verbindet Ratingen direkt mit den Oberzentren Düsseldorf und Essen
- Charakteristisch für die Lage von Ratingen ist die Nähe zu den Großstädten des Ruhrgebietes und Düsseldorf. Was sich einerseits in kurzen Wegen und einer guten Erreichbarkeit niederschlägt, hat andererseits auch negative Sogeffekte dieser Zentren auf Ratingen zur Folge. Diese äußern sich beispielsweise in den noch zu beschreibenden Kaufkraftabflüssen.
- Insgesamt resultiert aus dieser Lage ein eingeschränktes Marktgebiet für Ratingen. Im Kreis Mettmann ist Ratingen mit 93.150 Einwohnern (Stand Dezember 2006) die größte Stadt, die von einer vergleichsweise günstigen Infrastruktur profitiert.
- Einen großen Bedeutungsgewinn erzielt Ratingen durch seine Funktion als Wirtschaftsstandort mit einem Schwerpunkt im Bereich Dienstleistungen und Informationstechnologie.

- Die leicht angestiegene Bevölkerungszahl in den letzten Jahren deutet auf die Funktion als Wohnstandort hin. Die neueste Bevölkerungsprognose von März dieses Jahres, die die Statistikstelle der Abteilung Stadtplanung erarbeitet hat, geht auf der Grundlage der Wohnbaulandpotentiale davon aus, dass sich die Bevölkerungszahl bei einem gemäßigten Zuzug von 300 bis 400 Personen jährlich bis zum Jahr 2020 auf ca. 93.000 Einwohner stabilisieren wird. Bei einem Wanderungsgewinn von 500 Personen im Jahr werden bis 2020 sogar 95.000 Einwohner erwartet.
- Die Kernstadt Mitte-Ost hat insgesamt ca. 32.000 Einwohner, (Stand 2005). Damit ist Mitte-Ost der bevölkerungsreichste Stadtbezirk, gefolgt von den Stadtteilen West mit ca. 18.050 Einwohnern, Lintorf mit 15.300 Einwohnern, Hösel/Eggerscheid mit 9.600 Einwohnern, Tiefenbroich mit 6.700 Einwohnern, Homberg/Schwarzbach mit 6.150 Einwohnern und Breitscheid mit 5.300 Einwohnern. Die stadteigene Bevölkerungsprognose geht von einem leichten Anstieg der Bevölkerungszahlen im Zentrum Ost bis 2020 aus.

Fazit: Die Entwicklung Ratingens als Wirtschafts-, Dienstleistungs- und Wohnstandort war in den letzten Jahren positiv. Es wird erwartet, dass dieser positive Trend mit der entsprechenden Ansiedlungs- und Flächenpolitik weiter anhalten wird. Damit bilden die Einwohner in Ratingen auch zukünftig eine solide Nachfrageplattform, insbesondere für Einzelhandelsgüter. Mitte und Ost bilden u.a. aufgrund des Bevölkerungsanteiles auch in Zukunft das „natürliche“ Zentrum. Daraus ergibt sich das Ziel, dort die Versorgungsangebote zu stärken und zukünftig für das gesamte Stadtgebiet durch Neuansiedlungen oder Verlagerungen das Einzelhandelsangebot weiter zu entwickeln, damit Ratingen in die Lage versetzt wird, im Hinblick auf den Einzelhandel der Funktion als Mittelzentrum gerecht zu werden.

3. Marktanalytische Rahmendaten, Leistungsdaten des Einzelhandels

Das Kaufkraftniveau einer Region/Gemeinde ist abhängig vom Einkommen der Bevölkerung, das wiederum Folge der Wirtschaftskraft ist. Hierzu werden für Ratingen folgende Aussagen getroffen:

- Das CIMA-Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Kaufkraftkennziffer der Stadt Ratingen im Jahr 1999 mit 130,1 % deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegt. Aufgrund der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung ist mit einer weiteren Steigerung der Kaufkraft der Ratinger Bevölkerung zu rechnen.
- Zu diesem Zeitpunkt wiesen die größten Konkurrenzstandorte Düsseldorf mit 128,5% und Essen mit 106,6% niedrigere Kaufkraftkennziffern auf als Ratingen. Damit verfügt Ratingen mit der vorhandenen Kaufkraft über einen deutlichen Vorsprung gegenüber seinen Wettbewerbern und seinem Marktgebiet
- Die Kaufkraft im Marktgebiet Ratingens liegt über dem Bundesdurchschnitt von 100 %. Die Kaufkraftstruktur ist damit städtisch geprägt.

Fazit: Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass Ratingen hinsichtlich der verfügbaren Kaufkraft am Ort hier eindeutig einen Vorteil gegenüber seinen Wettbewerbern hat. Das Mittelzentrum Ratingen kann jedoch seine Bedeutung im Kreis Mettmann bis heute kaum ausspielen, da das kleine Marktgebiet von den benachbarten Oberzentren Düsseldorf und Essen dominiert wird. Lediglich in Richtung Osten sind Auswei-

tungen des Marktgebietes über Heiligenhaus hinaus möglich. Mit Mettmann, Wülfrath und Velbert liegen dort vergleichbare Wettbewerber, mit denen sich Ratingen als Einzelhandelsstandort messen kann.

Die Kaufkraft kann jedoch nicht in Ratingen gebunden werden. Die Ergebnisse der **Kaufkraftstromanalyse** des CIMA-Gutachtens von 2001 (dargestellt in DM) zeigen die nicht vorhandene Attraktivität Ratingens als Mittelzentrum. Dies machen die Kaufkraftabflüsse nach außen deutlich, die eine Höhe erreicht haben, die von den Zuflüssen nicht aufgefangen werden kann.

- Das Nachfragepotential beläuft sich auf 1.149 Mio. DM.
- Die Kaufkraftabflüsse von 366 Mio. DM verringern das Nachfragepotenzial entsprechend. Die Kaufkraftabflüsse werden von den Oberzentren Düsseldorf und Essen bestimmt. Geringere, aber dennoch bedeutende Anteile fließen nach Oberhausen und Hilden ab.
- Die Kaufkraftzuflüsse belaufen sich auf nur 102 Mio. DM. Darin enthalten ist die Potenzialreserve, die sich primär aus touristischen Ausgaben und Tagesausflüglern zusammensetzt.
- Aus diesen Kaufkraftströmen ergibt sich der tatsächlich in Ratingen erzielte Umsatz von 886 Mio. DM.
- Über alle Branchen erzielt das Mittelzentrum Ratingen eine **Kaufkraftbindungsquote** von 68 %. Kritisch ist die geringe Bindung der ortsansässigen Kaufkraft insbesondere in den innenstadtrelevanten Sortimenten.

Fazit: die **Kaufkraftabflüsse** in die Oberzentren Düsseldorf und Essen sind aufgrund des dort vorliegenden umfassenden Angebotes kaum zu verhindern. Ratingen kann jedoch nicht die Kaufkraftabflüsse in die Städte Hilden (8 Mio. DM), Mülheim (ca. 4 Mio. DM), Duisburg (ca. 4,5 Mio. DM) tatenlos hinnehmen, da es sonst zu einer negativen Entwicklung der Versorgungsangebote kommt. Diese Abflüsse können durch eine Verbesserung des Angebotes in Ratingen vor allem in den innenstadtrelevanten Sortimenten verhindert werden.

Diese Zentralitäts- und Angebotslücken sollten nachfragegerecht geschlossen werden, damit zukünftig alle Zielgruppen adäquate Angebote im Stadtgebiet, dabei insbesondere im zentralen Versorgungsbereich vorfinden.

Das CIMA-Gutachten kommt 2001 zu dem Ergebnis, dass sich für Ratingen aus der Gegenüberstellung von Umsatz und Nachfragepotential folgende **Zentralität** ergibt:

- Die Zentralität über alle Branchen beträgt in Ratingen nach den Berechnungen der CIMA 77 %. Das vorhandene Nachfragepotenzial im bestehenden Einzelhandel übersteigt den Umsatz deutlich. Für ein Mittelzentrum geht die CIMA von einer adäquaten Handelszentralität von 130 % bis 160 % aus.
- Einer Zentralität im Periodischen Bedarf steht im Aperiodischen Bedarf ein Wert von 69 % gegenüber, der die nicht vorhandene mittelzentrale Funktion von Ratingen ausdrückt.
- Signifikant ist, dass Ratingen gerade in den innenstadtrelevanten Branchen des Einzelhandels keinerlei Zentralität aufbauen kann, beispielsweise Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren.

Fazit: Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die **Zentralität mit 77 %** durchschnittlich in einem für ein Mittelzentrum nicht akzeptablen Bereich liegt. Verschärft wird die Situation noch dadurch, dass gerade für zentrenrelevante Sortimente die Zentra-

lität nur bei 66 % liegt, d.h. die Kaufkraft kann selbst für ein Mittelzentrum im Einzugsbereich von Großstädten nicht adäquat gebunden werden.

Das CIMA-Gutachten kommt in Bezug auf die **Flächendichte** zu folgendem Ergebnis:

- Die Flächendichte von 1,2 qm je Einwohner in Ratingen liegt unter dem Durchschnittswert von 1,3 qm je Einwohner für das gesamte Bundesgebiet, das zudem den gesamten ländlichen Raum mit wesentlich geringerer Flächendichte enthält
- Ratingens Ausstattungsgrad erreicht lediglich im Lebensmittelsektor eine annähernd vergleichbare Versorgungsdichte, die jedoch auch noch unter dem Durchschnitt anderer Mittelzentren liegt.

Fazit: Der Flächenvergleich belegt, dass die Flächenversorgung bzw. **Flächendichte** in Ratingen im Vergleich zu ähnlich strukturierten Städten unzureichend ist. Ratingen hat gerade in den Innenstadtleitbranchen ein Problem mit der Quantität und Qualität der Angebote.

4. Zielvorstellungen

Folgende Ziele sollen zukünftig beachtet werden:

- Stärkung und Sicherung der hervorgehobenen **Versorgungsfunktion der Innenstadt** für die Gesamtstadt Ratingen mit einem breiten Warenspektrum
- **Erhöhung der Kaufkraftbindung:** Stammkundschaft soll gehalten, alte zurück und neue Kundschaft dazu gewonnen werden. Es muss auch versucht werden, zukünftig das Umland wieder stärker an Ratingen zu binden.
- Da eine Hauptschwäche Ratingens im direkten Vergleich zu den Wettbewerbern in der Angebotsqualität und -quantität der Geschäfte und Sortimente liegt, ist eine **Ausweitung der in Ratingen schwach ausgebildeten Sortimentsbereiche**, beispielsweise Bekleidung, in einem ansprechenden Ambiente erforderlich
- Sicherung und Ergänzung der **Nahversorgungsangebote** an wohngebietsintegrierten Standorten
- **Konzentration des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels** auf städtebaulich geeignete Standorte in den Versorgungsbereichen Mitte und Ost.

Unter Berücksichtigung der vorgestellten **Leitziele** ergeben sich folgende Konsequenzen:

Die Innenstadt von Ratingen kann auf ihre historisch gewachsene Struktur mit einer hohen Gestaltqualität bauen. Diese verleiht der Innenstadt einerseits Stabilität und Stärke, andererseits birgt die damit verbundene kleinteilige Struktur Probleme für den Einzelhandel. Entsprechend der vorhandenen, mittelalterlich geprägten Baustruktur zeichnet sich der innerstädtische Einzelhandel durch eine kleinteilige Betriebsgrößenstruktur mit einem sehr geringen Besatz an großflächigen frequenzstarken Betrieben aus, so dass daraus eine sehr geringe Flächendichte resultiert.

Aufgrund der zuvor geschilderten Ausgangsvoraussetzungen – negative Leistungswerte für den Einzelhandel und kleinteilige Struktur der historischen Innenstadt – kann für die Innenstadt und deren Randgebiete keine grundlegende bauliche Neuordnung durchgeführt werden, da der Erhalt und die Verbesserung der Gestaltqualität der historischen Innenstadt höchste Priorität hat. Die derzeitige Vorgehensweise – Stärkung der vorhandenen Strukturen und die Entwicklung einiger weniger Standorte im historischen Bestand – kann die städtebauliche Situation der historischen Innenstadt verbessern und festigen. Das geschilderte Grundproblem des Mittelzentrums Ratingen mit seinen unzureichenden Leistungsdaten für den Einzelhandel, kann durch die erforderlichen und sinnvollen Maßnahmen in der Historischen Innenstadt nicht gelöst werden.

Ziel ist es, Potenzialflächen sowohl für Einzelhandel als auch öffentliche Einrichtungen möglichst im zentralen Bereich Mitte-Ost zu entwickeln, um den geschilderten Strukturproblemen entgegenzuwirken.

Da für den großflächigen Einzelhandel und auch für Fachmärkte mit zentrenrelevanten Angeboten kaum noch Flächenangebote bestehen, können die genannten Strukturschwächen nur mit einem verträglichen Ausbau des Angebotes außerhalb der historischen Innenstadt aufgefangen werden, einhergehend mit einer Verbesserung des Angebots- und Sortimentsniveaus.

Die Übersicht Versorgungsbereiche Mitte und Ost (Anlage 1) verdeutlicht das zuvor Geschilderte.

5. Abgrenzung der Versorgungsbereiche

Um die vorgenannten Potenzialflächen im Stadtteil Ost zu entwickeln, ist die Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) erforderlich. Dieser muss den Kriterien des § 24(a) neu LEPro NRW (Landesentwicklungsprogramm) entsprechen und weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche noch benachbarter Gemeinden beeinträchtigen gemäß § 24a Abs.1 i.V.m. Absatz 3 LEPro NRW.

Entsprechend diesen landesplanerischen Vorgaben wird die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Mitte (ZVB-Mitte) und eines weiteren Versorgungsbereiches Ost (VB-Ost), der an den ZVB-Mitte am S-Bahnhof-Ost anknüpft und sich östlich der Bahnlinie erstreckt, vorgenommen. Damit ist der VB-Ost zukünftig nicht nur Ergänzungsbereich für die Innenstadt, sondern auch für das Stadtgebiet, insbesondere hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente. Diese Ausweitung für zukünftige Potenzialflächen, die sowohl den Einzelhandel als auch Öffentliche Einrichtungen betreffen, sind aus den geschilderten besonderen stadtstrukturellen Gegebenheiten Ratingens erforderlich.

Die Anlage 1 zeigt die Abgrenzung des ZVB-Mitte und VB-Ost.

Nachfolgend werden die Abgrenzungskriterien erläutert:

- **Keine Beeinträchtigung der Versorgungsbereiche im Stadtgebiet und in den Nachbargemeinden.** Die ausführlichen Schilderungen zu den Leistungsdaten im Einzelhandel machen deutlich, dass durch die Festlegungen der Versorgungsbereiche Mitte und Ost weder die Funktionsfähigkeit der Versorgungsbereiche in den Stadtteilen noch in benachbarten Gemeinden beeinträchtigt wird, da die Kaufkraftbindung in Ratingen ausgesprochen gering ist.
- **Einzelhandel und Öffentliche Einrichtungen.** Wichtiger Ausgangspunkt für die nahezu parzellenscharfe Abgrenzung des ZVB ist neben dem Einzelhandel als dominierende Leitnutzung aber auch die Häufung und Dich-

te der für ein Zentrum typischen Angebotes an Dienstleistungen und weiteren infrastrukturellen Einrichtungen, wie Ärztehäuser, Gastronomie, Post- und Bankgebäude, Museen und Theater, Verwaltungsstandorte, usw. Außerdem spielen die verkehrliche Erreichbarkeit unter besonderer Beachtung des ÖPNV eine besondere Rolle. Gleichzeitig ist, wie anhand der Bevölkerungsdaten und der Stadtstruktur ersichtlich, in dem Zentrum Mitte und in Ost eine hohe Arbeitsplatz- und Einwohnerkonzentration vorhanden.

Die **Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Mitte** basiert auf der Grundlage des vorhandenen Einzelhandels und der öffentlichen Einrichtungen. Die Anlage 1 verdeutlicht, dass in dem ZVB-Mitte keine größeren Potenzialflächen für Einzelhandel und Öffentliche Einrichtungen aufgrund der geschilderten stadtstrukturellen Besonderheiten vorhanden sind.

In der historischen Innenstadt mit ihren Randbereichen ist die zuvor genannte Angebotsvielfalt gegeben, wobei der Einzelhandel in der historischen Innenstadt dominiert und die flächenintensiven Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur sich bereits überwiegend in den benachbarten Randbereichen angesiedelt haben.

Es wird ebenso deutlich, dass sich in den Denkmalbereichen außerhalb der historischen Innenstadt entlang der Graf-Adolf-Straße, Bahnstraße und Poststraße keine nennenswerten Versorgungsstrukturen ansiedeln konnten.

Grundlage für die Entwicklung bzw. **Abgrenzung eines weiteren Versorgungsbereiches Ost** (siehe Anlage 1) sind nicht die bereits vorhandenen Nutzungen Einzelhandel und Öffentlichen Einrichtungen, sondern das Vorhandensein von Potenzialflächen, die für die zukünftige Ansiedlungen als Ausgleich für die fehlenden Entwicklungsflächen im ZVB-Mitte entwickelt werden können. Zurzeit ist entlang der Homberger Straße und entlang der Straße Am Ostbahnhof Einzelhandel überwiegend für den periodischen Bedarf sowie Facheinzelhandel vorhanden.

Durch die Umstrukturierung des Eisenhüttengeländes, des 20 ha großen Balcke-Dürr-Areals und des ehemaligen Pulch-Phönix-Geländes sind Potenzialflächen für Einzelhandel gegeben. In Teilbereichen sind bereits konkrete Ansiedlungsabsichten für Einzelhandel formuliert. Auf dem Pulch-Phönix-Gelände ermöglicht der geplante Neubau der Feuerwehr die Verlagerung aus der räumlichen Enge des Innenstadtbereiches.

Die Flächenverfügbarkeit einerseits, aber auch die gute verkehrliche Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz sowie die Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt Ost-Bahnhof und des Zentralen Omnibus-Bahnhofes untermauern die Entwicklung eines Versorgungsbereiches in dem Stadtteil Ratingen-Ost. Durch die vorhandenen Nahverkehrsangebote ist eine Verknüpfung der Einrichtungen mit dem Zentralen Versorgungsbereich Mitte sowie mit den Stadtteilen und den benachbarten Gemeinden gegeben.

Wichtiges Kriterium für die Abgrenzung des Versorgungsbereiches waren auch die städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Bereich, die in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ihren Niederschlag finden.

Gerade östlich der Bahnlinie sind in den letzten Jahren durch den Rückzug des produzierenden Sektors wesentlichen Umstrukturierungen vollzogen bzw. planungsrechtlich ermöglicht worden. (siehe Anlage 2)

6. Entwicklungsperspektiven, Maßnahmen

Die Anlage 3 zeigt die Entwicklungsperspektiven und den planungsrechtlichen Handlungsbedarf für die Potenzialflächen auf.

1. Auf der ehemaligen **Produktionsstätte Balcke-Dürr** sind die planerischen Zielvorstellungen des Bebauungsplanes Ost 313 teilweise realisiert. Wie aus der Anlage 2 „Planungsrechtliche Situation Ost“ ersichtlich, sind in dem im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen, gemischten und Wohnbauflächen bereits teilweise moderne Dienstleistungsunternehmen und Wohnbereiche entstanden. Durch eine **Änderung der Bebauungspläne Ost 313 und „Ost 313 (1. Änderung)“** soll entlang des **Boulevards für die Erdgeschosssebene Einzelhandel** –periodischer und aperiodischer Bedarf –, Gastronomie und ähnliche Nutzungen ermöglicht werden. Dies führt zu einer Belebung und Aufwertung des Fußgänger-Boulevards. In dem Mischgebiet entlang der neuen Balcke-Dürr-Allee, die die Gebiete in Ost miteinander verbindet, ist nur in einem Teilbereich bereits Einzelhandel planungsrechtlich möglich. Die Zulässigkeit von Einzelhandel sollte planungsrechtlich für das gesamte Mischgebiet entlang der Balcke-Dürr-Allee geregelt werden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes Ost 313 (1. Änderung) an der Homberger Straße sollte auch die Zulässigkeit von Einzelhandel über die bisherigen Regelungen im Gewerbegebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet erweitert werden.
2. Ebenso ist das ehemalige **Pulch-Phönix-Gelände** südlich der Mettmanner Straße in der Umstrukturierung befindlich. Durch den Rückzug der Produktion, den Neubau der Feuerwehr und eines bestehenden hochwertigen Bürogebäudes ist die freigelegte und sanierte Industriefläche zu wertvoll, um zukünftig für Industriebetriebe vorgehalten zu werden. Die Darstellung als GI-Gebiet ist überholt. Auch hier kann über die Bauleitplanung ein SO-Gebiet, welches die Verkaufsfläche und die Sortimente regelt, Einzelhandel angesiedelt werden. Die Änderung des Bebauungsplanes Ost 298, Teil B mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf zur Ansiedlung der neuen Feuerwehr ist bereits vollzogen. Entsprechend der neuen Zielsetzung **Sondergebiet für Einzelhandel, Verwaltung und Büro** ist die **Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Ost 298 Teil A** erforderlich.
3. **Das Eisenhütten-Gelände** nördlich der Homberger Straße befindet sich ebenfalls in der Umstrukturierung. Derzeit prüft die Verwaltung, ob Seniorenwohnungen mit kleinteiligem Einzelhandel im periodischen Bedarf angesiedelt werden können. Die **Änderung der gewerblichen Baufläche in ein Sondergebiet** ist erforderlich und durch eine entsprechende Änderung des **Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Ost 172** planungsrechtlich abzusichern.
4. **Das Gelände der Maschinenfabrik** südlich der Homberger Straße wird noch geringfügig als Gewerbestandort genutzt. Aufgrund des Denkmalschutzes genügt diese Fläche jedoch nicht den Anforderungen einer flächenintensiven gewerblichen Nutzung und ist auch aufgrund der Lagegunst zu wertvoll. Der in Teilbereichen bereits planungsrechtlich zulässige Einzelhandel sollte erweitert werden. Insbesondere in der denkmalgeschützten Maschinenhalle wären **Einzelhandel, Gastronomie oder kulturelle und öffentliche Einrichtungen**

sinnvoll. Der Bebauungsplan Ost 216 wird derzeit überarbeitet. Unter Beibehaltung der Festsetzung Gewerbegebiet soll der Einzelhandel erweitert werden.

Weitere Maßnahmen über den planungsrechtlichen Handlungsbedarf hinaus sind in der Anlage 4 **Stukturkonzept** dargestellt:

Zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung des Planungsraumes ist eine weitere Unterführung der S-Bahngleise zur Verbindung des Boulevards mit dem S-Bahnhof wünschenswert. Zur Verbindung des Planungsraumes nördlich und südlich der Mettmanner Straße und besserer Anbindung des Pulch-Phönix-Geländes ist die dargestellte Brücke für Fußgänger und Radfahrer sinnvoll. Durch diese beiden zusätzlichen Maßnahmen in Verbindung mit den bereits vorhandenen und geplanten Wegesystemen ist zukünftig eine Vernetzung innerhalb des Planungsraumes mit dem S-Bahnhof und Omnibusbahnhof sowie mit dem Zentralen Versorgungsbereich Mitte gewährleistet.

Bei Realisierung der K10 neu wird die ohnehin sehr gute verkehrliche Anbindung des Planungsraumes, insbesondere des Pulch-Phönix-Geländes, verbessert.

Fazit: Aufgrund örtlicher Besonderheiten, insbesondere wegen der erhaltenswerten historischen Innenstadt und den Denkmalbereichen, ist ein weiterer Versorgungsbereich in dem Stadtteil Ost zwingend. Dort stehen nicht nur die erforderlichen Potenzialflächen zur Verfügung, sondern ist auch eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit mit den Autobahnanschlüssen, dem S-Bahn-Haltepunkt-Ost und dem Busbahnhof vorhanden. Durch eine Verbesserung der fußläufigen und verkehrlichen Vernetzung kann die funktionale Verflechtung mit dem gewachsenen Zentrum und der Potenzialflächen untereinander optimiert werden.

7. Weitere Vorgehensweise

Zwingende Voraussetzung für die Festlegung eines Zentralen Versorgungsbereiches ist die Integration in einen ASB „Allgemeiner Siedlungsbereich“, der auf der Ebene der Regionalplanung im Regionalplan (ehem. GEP Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Düsseldorf dargestellt wird.

In dem zur Zeit gültigen Regionalplan ist der geplante Versorgungsbereich Ost noch als GIB „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ dargestellt, basierend auf den überholten Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Bis zur Aufgabe des Pulch-Phönix-Geländes Ende der 90er Jahre und der Umstrukturierung des Balcke-Dürr-Geländes ab dem Jahr 2000 – beides Industriestandorte – waren diese Darstellungen gerechtfertigt.

Die inzwischen rechtskräftigen oder die im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplan-Änderungen zeigen die veränderten städtebaulichen Zielsetzungen, hin zu einer gemischten Struktur aus Wohnen, Gewerbe- und Mischnutzungen im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“.

Aus den o.g. Gründen würde durch eine Änderung des im Regionalplan dargestellten GIB in einen ASB den vorgenannten umfangreichen Strukturveränderungen Rechnung getragen.

8. Zentrenkonzept Ratingen Mitte-Ost: Kurzfassung

Das Zentrenkonzept hat zum Ziel die zentralörtliche Funktion von Ratingen als **Mittelzentrum** zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Durch die gute verkehrliche Anbindung und die Nähe zu den Oberzentren der Rheinschiene und des Ruhrgebietes kann Ratingen seine Bedeutung als **Wirtschafts- und Wohnstandort** stetig verbessern. Dies drückt sich in positiven Wirtschaftsdaten und einem leichten Anstieg der Bevölkerungszahlen aus.

Die **Lagegunst** verursacht jedoch für den Sektor Einzelhandel **negative Sogeffekte** der benachbarten Zentren auf Ratingen. Dies zeigt sich eindeutig in den negativen Leistungsdaten für den Einzelhandel. Bezogen auf die Kaufkraftbindung, Zentralität und Flächendichte kann Ratingen seine Bedeutung als Mittelzentrum und als größte Stadt des Kreises Mettmann mit 93.150 Einwohnern kaum ausspielen.

Ratingen will diesem Problem entgegenwirken mit **Stärkung der Versorgungsfunktion, Angebotsvielfalt und Kaufkraftbindung**. Wichtig ist dabei die Konzentration des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels an städtebaulich verträglichen Standorten in **Mitte und Ost**.

Wegen der besonderen örtlichen Verhältnisse, hervorzuheben ist der **mittelalterliche Stadtgrundriss** und die Denkmalbereiche mit der kleinteiligen Struktur, sind in der gewachsenen Mitte keine **Potenzialflächen** in dem Umfang vorhanden um ein ausreichendes Einzelhandelsangebot zu entwickeln.

Die Entwicklung bzw. **Abgrenzung eines weiteren Versorgungsbereiches im Stadtteil Ost** erfolgt auf der Grundlage der Verfügbarkeit von Potenzialflächen, die durch Umstrukturierungen auf ehemaligen Industriebrachen ausreichend vorhanden sind. Diese Flächen sind durch eine gute verkehrliche Anbindung an das regionale Straßen- und Schienennetz gekennzeichnet.

Die inzwischen rechtskräftigen oder im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplan-Änderungen zeigen die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen hin zu einer gemischten Struktur aus Wohnen, Gewerbe- und Mischnutzungen. Die **Änderung des GIB in einen ASB** auf der Ebene der **Regionalplanung** kann den umfangreichen Strukturveränderungen Rechnung tragen

Nachteile auf die **benachbarten Städte und Gemeinden** sind nicht zu erwarten, da durch diese Maßnahme ein Teil der geringen Kaufkraftbindung in Ratingen kompensiert werden soll

Anlagen:

Anlage 1

Versorgungsbereich
Ratingen - Ost

Zentraler Versorgungsbereich
Ratingen - Mitte

Legende:

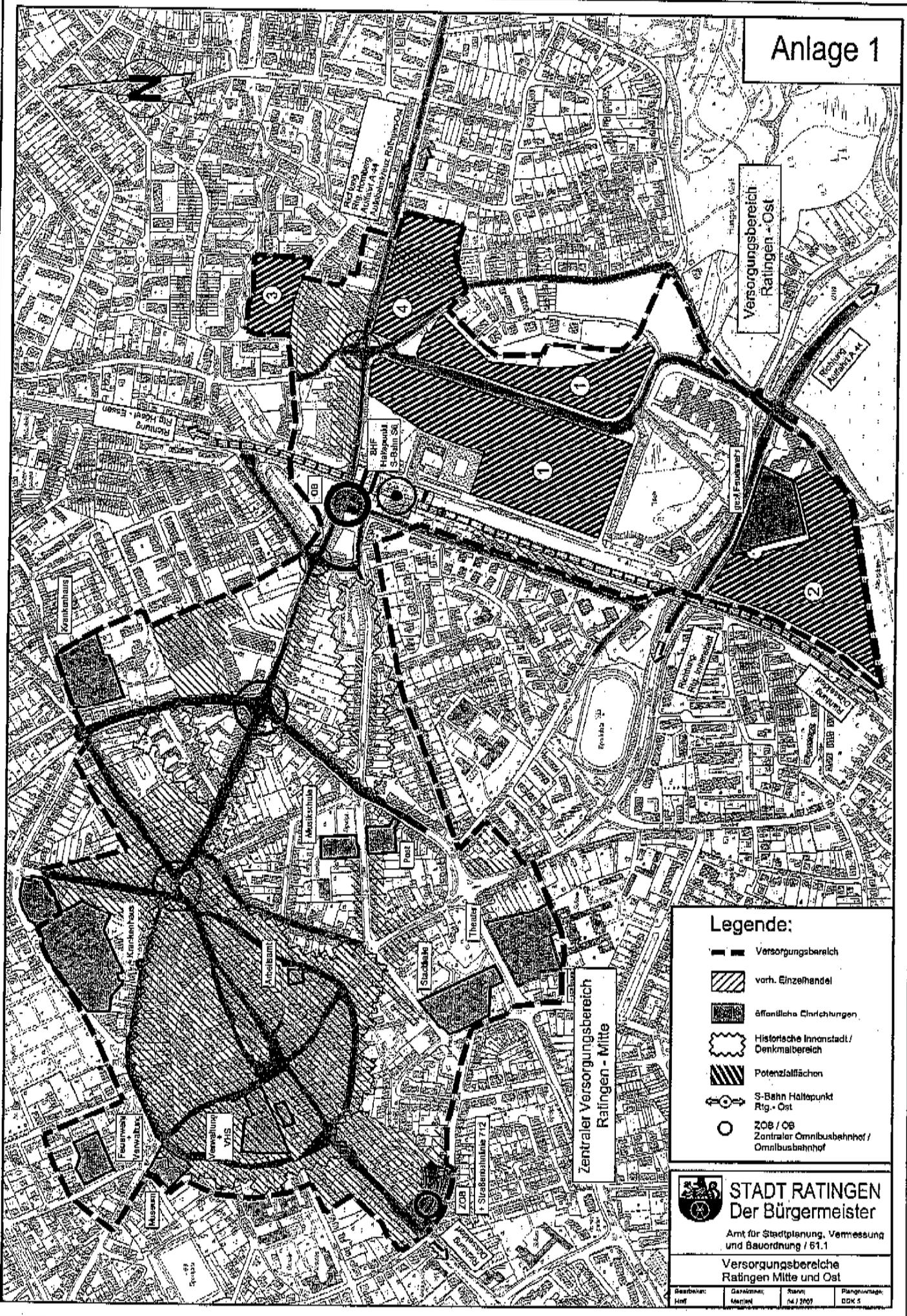
-  Versorgungsbereich
-  vorh. Einzelhandel
-  öffentliche Einrichtungen
-  Historische Innenstadt / Denkmalbereich
-  Potenzialflächen
-  S-Bahn Haltepunkt Rtg. - Ost
-  ZOB / OB Zentraler Omnibusbahnhof / Omnibusbahnhof

 **STADT RATINGEN**
Der Bürgermeister

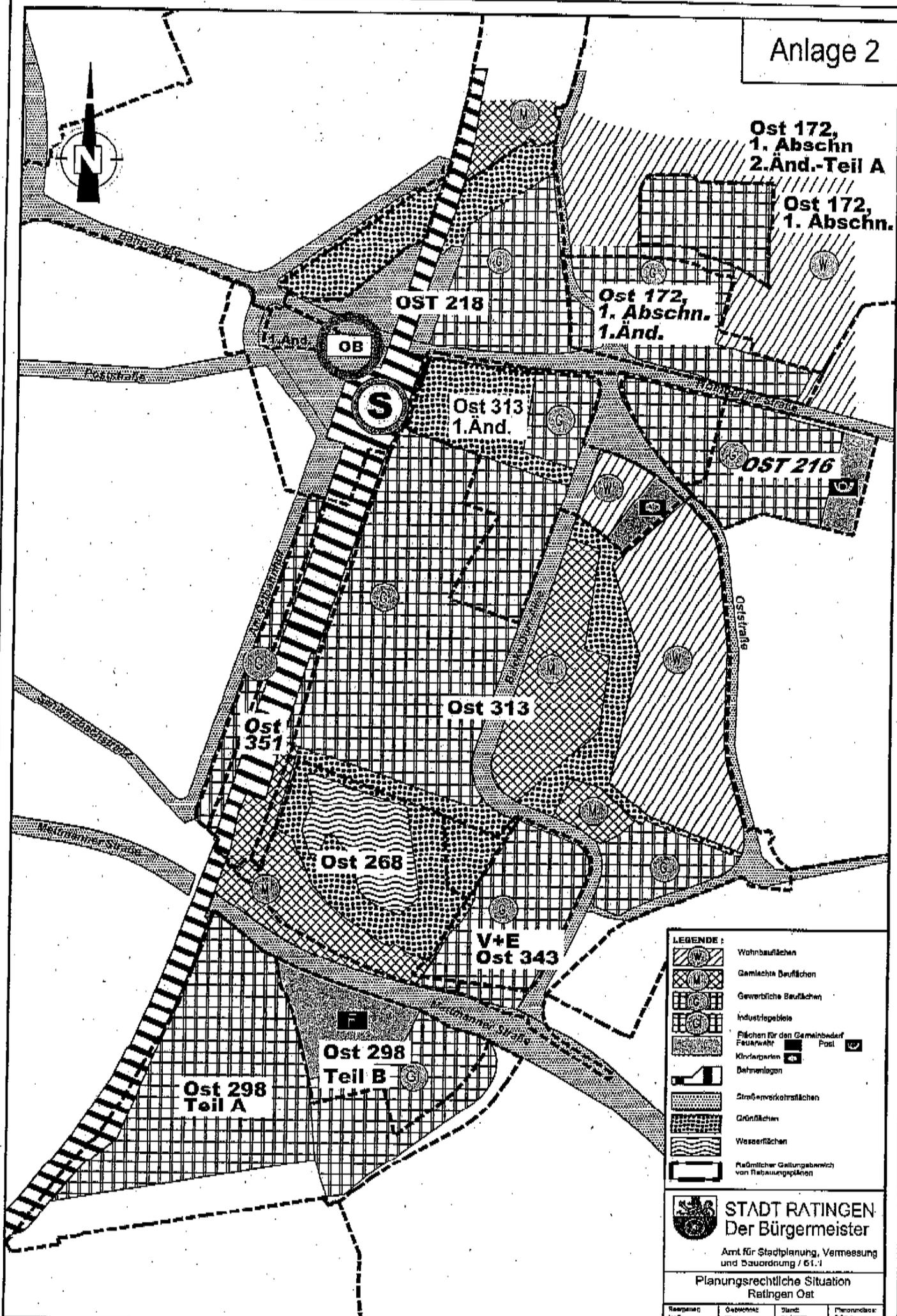
Am für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung / 61.1

Versorgungsbereiche Ratingen Mitte und Ost

Bearbeiter:	Gutachter:	Stand:	Planungsstufe:
Hoff	Mertel	Nr. / 2007	DKK 5



Anlage 2



LEGENDE :

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Industriegebiete
- Flächen für den Gemeinbedarf
Feuerwehr
- Kindergärten
- Sportanlagen
- Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen
- Wasserflächen
- Räumlicher Geltungsbereich
von Raumplanung

STADT RATINGEN
Der Bürgermeister

Amt für Stadtplanung, Vermessung
und Bauordnung / 61.1

Planungsrechtliche Situation
Ratingen Ost

Revisoren: Hoff	Geplante: Weger	Datum: 04 / 2007	Planungscode: DOK 2
--------------------	--------------------	---------------------	------------------------

Anlage 3



Eisenhütten-Gelände
Sondergebiet für
Seniorenwohnungen und
Finanzbarrieren

Ost 172,
1. Abschn
2.Änd.-Teil A

Ost 172,
1. Abschn.

Ost 172,
1. Abschn.
1.Änd.

OST 218

OB

Ost 313
1.Änd.

OST 216

1 Balcke-Durr-Gelände
Einzelhandel im Erdgeschoss
Erweiterung Einzelhandel
Gewandlung Gebiet

Maschinenfabrik
Erweiterung der
Einzelhandelsnutzung

Boulevard

Oststraße

Ost 313

Ost 351

Ost 268

V+E
Ost 343

Ost 298
Teil B

Ost 298
Teil A

Pulch-Phoenix-Gelände
Sondergebiet für
Einzelhandel
Büro und Verwaltung

LEGENDE:

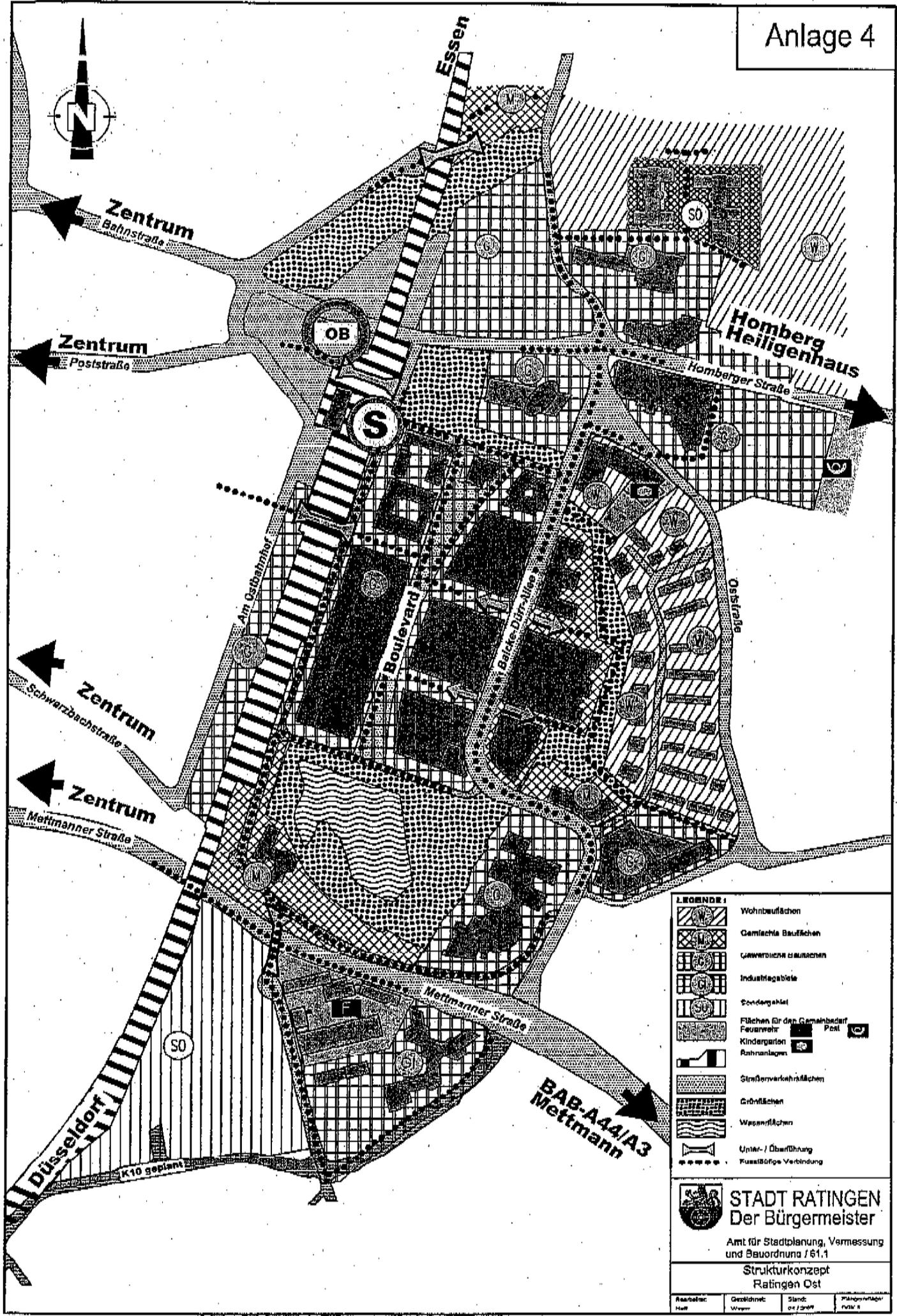
- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Industriegebiete
- Flächen für den Gemeinbedarf
Feuerwehr **F** Post **P**
- Bahnanlagen
- Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen
- Wasserrflächen
- Flächlicher Geltungsbereich
von Rebaueungsplänen

STADT RATINGEN
Der Bürgermeister

Amt für Stadtplanung, Vermessung
und Bauordnung / 51.1

Planungsrechtliche Maßnahmen
Ratingen Ost

Bestellf: 108	Gezeichnet: Wäger	Blatt: 01 / 0007	Plangröße: D 0 x 0
------------------	----------------------	---------------------	-----------------------



LEGENDE:

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauten
- Industriegebiete
- Sonderschul
- Flächen für den Gemeinbedarf Feuerwehr
- Kindergärten
- Post
- Rastanlagen
- Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen
- Wasserflächen
- Unter-/Überführung
- Fußsicherer Verbindung

 **STADT RATINGEN**
 Der Bürgermeister

Amt für Stadtplanung, Vermessung
 und Bauordnung / 61.1

Strukturkonzept
 Ratingen Ost

Aussteller: Hoff	Gezeichnet: Wegen	Stand: 04 / 2009	Planungsstufe: Plan 1
---------------------	----------------------	---------------------	--------------------------