

Begründung
zur 202. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf)
- Nördlich Henkelstraße -
- Stadtbezirk 9 - Stadtteil Reisholz -

1	Planungsanlass.....	3
2	Örtliche Verhältnisse	3
2.1	Beschreibung des Plangebietes	3
2.2	Umgebung.....	4
3	Gegenwärtiges Planungsrecht.....	4
3.1	Landes- und Regionalplan	4
3.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	5
3.3	Landschaftsplan	5
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
4	Sonstige Pläne und Konzepte	6
4.1	Gewerbe- und Industriekernzonen	6
4.2	Rahmenplan Einzelhandel	6
5	Ziele der Flächennutzungsplanänderung.....	7
6	Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung.....	8
7	Umweltbelange	13

1 Planungsanlass

Der zentrale Versorgungsbereich entlang der Henkelstraße im Stadtteil Reisholz ist gemäß dem Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf als kleines Stadtteilzentrum eingestuft. Seine Versorgungsaufgabe bezieht sich primär auf die südlich der Henkelstraße angrenzenden Wohngebiete, strahlt jedoch auch insbesondere auf den benachbarten Stadtteil Hassels aus. Während die Henkelstraße selbst durch eine kleinteilige Ladenstruktur geprägt ist, stellen ein Lebensmitteldiscounter und ein Getränkemarkt in rückwärtiger Lage nördlich der Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Henkelstraße die beiden größten Einzelhandelsbetriebe dar.

Zu Stärkung und langfristigen Sicherung der Versorgungsfunktion des kleinen Stadtteilzentrums Henkelstraße soll eine Umstrukturierung und Erweiterung des Einzelhandelsangebotes planungsrechtlich ermöglicht werden. Dies beinhaltet vornehmlich die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters sowie die Ansiedlung eines Drogeriemarktes.

2 Örtliche Verhältnisse

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Reisholz, Stadtbezirk 9, und umfasst eine Gesamtfläche von circa 0,9 ha.

Im Süden wird das Plangebiet durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke (Wohn- und Geschäftshäuser) an der Henkelstraße, im Westen durch die Walzwerkstraße begrenzt. Nördlich des Plangebietes schließen unmittelbar die Gewerbegrundstücke an der Reisholzer Bahnstraße an. Die östliche Grenze des Plangebietes bildet die Stephanstraße.

Das Plangebiet befindet sich in rückwärtiger Lage nördlich der Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Henkelstraße und ist durch das Gebäude der ehemaligen Leitz-Fabrik geprägt. Dieser Gebäudekomplex wird durch kulturelle, soziale, künstlerische und gewerbliche Nutzungen geprägt und zeichnet sich durch eine vielfältige Nutzungsmischung aus.

2.2 Umgebung

Der Stadtteil Reisholz ist größtenteils durch eine altindustrielle Prägung gekennzeichnet, die sich vielerorts in einer kleinteiligen Mischung aus ehemaligen Werkwohnungen und Arbeitsstätten bemerkbar macht.

Das kleine Stadtteilzentrum Henkelstraße wird neben dem Lebensmitteldiscounter, der der wichtige Magnetbetrieb des Zentrums ist, vorwiegend durch eine kleinteilige Nutzungsmischung aus Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungen und Gastronomie unmittelbar südlich des Plangebietes geprägt.

Südlich der Henkelstraße schließt Wohnbebauung an. Diese stellt sich an der Henkelstraße als geschlossene drei- bis viergeschossige Baureihe dar. Südlich davon folgt eine kleinteilige Ein- und Mehrfamilienhausbebauung.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein großflächiger Bau- und Gartenfachmarkt. Ein großflächiger Lebensmitteldiscounter befindet sich an der Reisholzer Bahnstraße in rund 100 Meter (Luftlinie) Entfernung vom Plangebiet. Im Übrigen ist die Umgebung des Plangebietes durch gewerblich, zum Teil industrielle Nutzungen geprägt. Wenige hundert Meter nordwestlich des Plangebietes befinden sich die weit ausgedehnten Werksflächen der Firma Henkel.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Im wirksamen Regionalplan Düsseldorf ist das Plangebiet als gewerblich-industrieller Bereich (GIB) dargestellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Darstellung eines Kerngebietes zu schaffen ist die Änderung des Bereiches zugunsten eines allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) erforderlich. Bereits im Beteiligungsverfahren zur Erarbeitung des Regionalplans Düsseldorf hatte die Landeshauptstadt Düsseldorf angeregt, die Nordseite der Henkelstraße sowie einige sich daran anschließenden gewerblichen Grundstücke als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) auszuweisen. Diese Ausweisung eines allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) hätte der vorhandenen Nutzungsstruktur entsprochen und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Henkelstraße unterstützt. Dieser Anregung hat die Bezirksregierung Düsseldorf damals nicht entsprochen, weil sich in unmittelbarer Nähe in der Reisholzer Bahnstraße ein Störfallbetrieb befand. Dieser Betrieb wurde mittlerweile verlagert und das Grundstück verkauft. Daher liegen nunmehr neue Rahmenbedingungen vor, die es begünstigen, erneut die Ausweisung

eines allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) nördlich der Henkelstraße anzuregen. Auf der Grundlage des Vorentwurfs der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird eine entsprechende Anfrage zur Änderung des Regionalplans gestellt werden.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992 stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar.

Die geplante Festsetzung eines Kerngebietes (MK) im parallelen Bebauungsplanverfahren Nummer 09/020 – Östlich Walzwerkstraße –, um die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters zu ermöglichen, lässt sich somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf entwickeln.

Mit der 202. Änderung des Flächennutzungsplans soll das Plangebiet künftig als Kerngebiet (MK) dargestellt werden. Die geplante Kerngebietsdarstellung stellt eine Erweiterung der bereits vorhandenen Kerngebietsdarstellung entlang der Henkelstraße (Nordseite) dar und fügt sich somit in die Darstellungssystematik des wirksamen Flächennutzungsplans ein und entwickelt diese weiter.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Düsseldorf.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nummer 5971/24 aus dem Jahr 1979. Dieser Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ein Industriegebiet (GI) fest.

Seit der Änderung des Bebauungsplans Nummer 5971/24 durch den Bebauungsplan Nummer 5972/18 – Industriegebiete westlich Oerschbachstraße - im Jahr 2007 sind Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Bordelle unzulässig.

Parallel zur 202. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nummer 09/020 – Östlich Walzwerkstraße – vorgesehen. In diesem Rahmen soll die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) erfolgen.

4 Sonstige Pläne und Konzepte

4.1 Gewerbe- und Industriekernzonen

Die im Rahmen des Masterplans Industrie erstellte Flächenstrategie für die produktions- und handwerksgeprägten Branchen „Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf“ wurde am 13.12.2018 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Das Konzept definiert Gewerbe- und Industriezonen im Stadtgebiet und ordnet diese unterschiedlichen Kategorien zu (A = Großflächige Gewerbe- und Industrieanlagen / Gewerbliche Industrieanlagen, B = ASB-GE-Bereich gemäß Regionalplan, C = Kleinteilige geschlossenen Gewerbeareale, D = Entwicklungszonen gemischter Nutzungen). Für die einzelnen Kategorien werden wiederum unterschiedliche Zielvorgaben definiert.

Das Plangebiet grenzt am nördliche Rand an die die Gewerbe- und Industriekernzone 9.A.1. Diese ist der Kategorie A (Großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlungen) zugeordnet. Auf diesen Flächen sollen emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe im Bestand erhalten und gesichert werden. Bei Betriebsaufgaben sind diese Flächen vorrangig für großflächige und emittierende Nachnutzungen vorzusehen.

Emissionspotenziale für verbleibende Nutzungen sind zu erhalten.

Einzelhandelsbetriebe sind hier wegen der regionalplanerischen Zielvorgaben nicht zulässig. Die Flächeninanspruchnahme durch schutzwürdige Nutzungen, die den Bestand und das Entwicklungspotenzial beeinträchtigen können, und Misch- und Kerngebietsnutzungen sind zu verhindern. Auch das Heranrücken von schutzwürdigen Nutzungen an diese Gebiete ist zu vermeiden.

Für die 202. Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich aufgrund der Lage außerhalb der Gewerbe- und Industriekernzonen keine unmittelbare Betroffenheit. Ein Heranrücken schutzwürdiger Nutzungen wird durch die Planung nicht vorbereitet, da die Fläche bereits im Bestand durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist.

4.2 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016 wurde am 07.07.2016 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich ebenfalls um ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Im Zentrenkonzept, das Bestandteil des Rahmenplans Einzelhandel ist, sind die zentralen Versorgungsbereiche und deren Abgrenzungen beschrieben. Der zentrale Versorgungsbereich Henkelstraße ist demnach der Kategorie D (kleines Stadtteilzentrum) zugeordnet. Es wird das Planungsziel vorgegeben, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf die umliegenden Altindustrieflächen ohne direkte Anbindung an das Zentrum zu unterbinden. So hat in der Vergangenheit ein Lebensmitteldiscounter den Standort zugunsten einer Fläche im Industriegebiet an einem nicht integrierten Standort aufgegeben. Solchen Entwicklungen sollen künftig unterbunden werden. Ebenso sollen Trading-Down-Tendenzen im Rahmen der Bauleitplanung aufgehalten werden (Steuerung und Begrenzung von Vergnügungsstätten).

Das Plangebiet grenzt unmittelbar östlich an den zentralen Versorgungsbereich und ist somit derzeit nicht Teil des zentralen Versorgungsbereichs. Für die vorliegende Planung ist daher eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches um den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans erforderlich, um die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters zu ermöglichen.

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans werden die Voraussetzungen für die Stärkung und Entwicklung des kleinen Stadtteilzentrums Henkelstraße geschaffen. Der Magnetbetrieb des Zentrums (Lebensmitteldiscounter) kann sich durch die Verlagerung erweitern und somit langfristig zukunftssicher verändern. Gleichzeitig wird durch die Verlagerung eine zusätzliche Fläche für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes geschaffen, der derzeit im Zentrum als Betriebstyp nicht mehr vorhanden ist. Durch diese Erweiterung des Zentrums werden zudem gute Voraussetzungen geschaffen, dass der zentrale Versorgungsbereich ein attraktives Angebot vorhalten kann und gegen das Angebot an dezentralen Standorten im Umfeld bestehen kann.

Ein entsprechendes Verfahren zur 3. Änderung des Rahmenplans Einzelhandel wird derzeit parallel zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet.

5 Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Im Rahmen der 202. Änderung des Flächennutzungsplans soll das Plangebiet künftig als Kerngebiet (MK) dargestellt werden. Diese Darstellung verfolgt das Ziel das kleine Stadtteilzentrum Henkelstraße in seiner Versorgungsfunktion zu stärken und die Ansiedlung weiteren Einzelhandels im Rahmen der Verträglichkeit mit den

umliegenden zentralen Versorgungsbereichen und der fußläufigen Nahversorgung zu ermöglichen.

Das Konzept sieht die Verlagerung des bestehenden Lebensmitteldiscounters in das Plangebiet vor. Dazu sollen vorwiegend die Flächen der eingeschossigen Hallenbebauung im Innenhof der ehemaligen Leitz-Fabrik und auch einzelne Bestandteile im Osten des U-förmigen Gebäudekomplexes genutzt werden. Die Gebäudehülle soll dabei bis auf die Ein- und Ausgänge und die Anlieferzone baulich nicht verändert werden.

Die Verkaufsfläche soll um rund 500 m² von bisher 800 m² auf 1.300 m² erweitert werden. Damit soll der Magnetbetrieb auf eine sehr leistungsfähige Größenordnung erweitert werden.

Das bestehende Gebäude des Lebensmitteldiscounters, das sich östlich an das Plangebiet anschließt, soll abgerissen werden. Dafür ist südlich ein eingeschossiger Neubau vorgesehen. Hier ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 620 m² geplant. Der bestehende und sich östlich anschließende Getränkemarkt soll in seiner bisherigen Form bestehen bleiben.

Auf diese Weise kann das kleine Stadtteilzentrum Henkelstraße langfristig gestärkt und aufgewertet werden.

6 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung

Gemäß § 4 Absatz 1 des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Entsprechend § 1 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele und Grundsätze der Raumordnung ergeben sich auf Landesebene aus dem Landesentwicklungsplan (LEP NRW). In Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ des LEP NRW finden sich die Ziele und Grundsätze für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben. Im vorliegenden Planverfahren sind aufgrund der angestrebten Ansiedlung von (großflächigem) Einzelhandel mit überwiegend zentren- beziehungsweise nahversorgungsrelevanten Sortimenten die im Folgenden genannten Ziele 6.5-1 bis 6.5-3 des LEP NRW zu beachten:

Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Nach dem Ziel 6.5-1 des LEP sind großflächige Einzelhandelsvorhaben nur im allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) vorgesehen. Vorliegend wird diese Voraussetzung nicht erfüllt, da das Plangebiet im wirksamen Regionalplan Düsseldorf als gewerblich-industrieller Bereich (GIB) dargestellt ist. Im Zuge der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Regionalplanänderung angeregt werden, damit künftig dem Ziel 6.5-1 entsprochen werden kann (siehe Kapitel 3.1).

Ziel 6.5-2: zentrenrelevante Kernsortimente: Standort nur in zentralen Versorgungsbereichen

Gemäß Ziel 6.5-2 des LEP NRW sind Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder Kerngebiete mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig, wobei auch Nahrungs- und Genussmittel als zentrenrelevante (und gleichzeitig nahversorgungsrelevante) Sortimente gelten.

Diesem Ziel wird derzeit ebenfalls nicht entsprochen, weil das Plangebiet nicht Teil des zentralen Versorgungsbereichs Henkelstraße ist, sondern lediglich direkt angrenzt. Um die vorgesehene Verlagerung des Lebensmitteldiscounters in den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans – einschließlich einer Erweiterung der Verkaufsfläche über die Schwelle der Großflächigkeit hinaus – zu ermöglichen, ist daher eine entsprechende Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs erforderlich. Diese soll parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans durch die Änderung des Rahmenplans Einzelhandel erfolgen (siehe Kapitel 4.2).

Ziel 6.5-3: Beeinträchtungsverbot

Nach Ziel 6.5-3 dürfen durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche wurde daher eine Wirkungsanalyse zu der vorgesehenen Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen¹ erarbeitet. Ziel der Erarbeitung der Wirkungsanalyse war es, eine fachlich fundierte und empirisch abgesicherte

¹ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Wirkungsanalyse zu Einzelhandelsvorhaben im Kleinen Stadtteilzentrum Henkelstraße, Köln, Juli 2021

Entscheidungsgrundlage für das Planverfahren und die geplante Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs (Sortimente, Betriebe und Verkaufsflächen) zu erhalten.

In diesem Zuge wurde auf Basis der branchenüblichen Flächenproduktivitäten (unter Berücksichtigung der vorhabenspezifischen standort-, markt- und potenzielseitigen Rahmenbedingungen) eine Einschätzung des künftigen Umsatzes durch die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters sowie der Ansiedlung des Drogeriemarktes vorgenommen. Diese bildete die Grundlage für die Prüfung der handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkung der Planung.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurden im Weiteren unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten das Kerneinzugsgebiet (Stadtteil Reisholz), das erweiterte Einzugsgebiet (Stadtteile Hassels und Holthausen) sowie der erweiterte Untersuchungsraum (Stadtteile Benrath, Eller und Wersten) eingegrenzt.

Für die einzelnen Standorte werden folgende Umsatzumverteilungen (jeweils im Verhältnis zum derzeitigen Umsatz der jeweiligen Anbieter) infolge der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters prognostiziert:

Tabelle 1: Umsatzumverteilungseffekte der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters

Standorte der Wettbewerbsbetriebe	Umsatzumverteilung
In Zone 1 des Einzugsgebiets (Stadtteil Reisholz)	4,2 Prozent
Kleines Stadtteilzentrum Henkelstraße	8,7 Prozent
Dezentrale Standorte	4,0 Prozent
In Zone 2 des Einzugsgebiets (Stadtteile Hassels und Holthausen)	4,9 Prozent
Nahversorgungszentrum Altenbrückstraße	6,0 Prozent
Nahversorgungszentrum Hasselsstraße	4,9 Prozent
Großes Stadtteilzentrum Bonner Straße	3,2 Prozent
Dezentrale Standorte	8,0 Prozent
Weiterer Untersuchungsraums (Stadtteile Benrath, Eller und Wersten)	0,0 Prozent

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist als einziger Wettbewerber innerhalb des kleinen Stadtteilzentrums Henkelstraße der Lebensmittelanbieter zu nennen. Die

voraussichtliche Umsatzumverteilung infolge der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters auf 1.300 m² Verkaufsfläche ist für diesen Markt mit maximal 0,2 Mio. € zu beziffern, entspricht 8,7 Prozent des derzeitigen Umsatzes des betroffenen Anbieters.

Für die zentralen Standorte im erweiterten Einzugsbereich wird durch die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters eine maximale Umsatzumverteilung von 6 Prozent (Nahversorgungszentrum Altenbrückstraße) ermittelt. Im weiteren Untersuchungsraum sind keine Auswirkungen aufgrund der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters zu erwarten.

Des Weiteren sind im Stadtteil Reisholz drei dezentral gelegene Einzelhandelsbetriebe ansässig, für die ein Umsatzumverteilung von rund 4 Prozent prognostiziert wird. Für die dezentral gelegenen Lebensmittelmärkte im Umfeld des Plangebietes ergibt sich eine Umsatzumverteilung von 4 Prozent (Zone 1) beziehungsweise 8 Prozent (Zone 2).

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass durch die hervorgerufenen Umsatzumverteilungen infolge der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters keine Beeinträchtigung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche hervorgerufen wird.

Im nächsten Schritt werden im Einzelhandelsgutachten die Umsatzverteilungseffekte aufgrund der Ansiedlung eines Drogeriemarktes (außerhalb des Änderungsbereichs der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung) betrachtet und mit den Effekten der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters kumuliert. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung werden hier zunächst die Auswirkungen bei einer Verkaufsfläche des Drogeriemarktes von 800 m² betrachtet. In der Folge wären folgende Umsatzumverteilungen zu erwarten:

Tabelle 2: Umsatzumverteilungseffekte der Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters und der Ansiedlung des Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 800 m²

Standorte der Wettbewerbsbetriebe	Umsatzumverteilung
In Zone 1 des Einzugsgebiets (Stadtteil Reisholz)	6,6 Prozent
Kleines Stadtteilzentrum Henkelstraße	8,7 Prozent
Dezentrale Standorte	6,4 Prozent

In Zone 2 des Einzugsgebiets (Stadtteile Hassels und Holthausen)	9,9 Prozent
Nahversorgungszentrum Altenbrückstraße	14,9 Prozent
Großes Stadtteilzentrum Bonner Straße	6,2 Prozent
Nahversorgungszentrum Hasselsstraße	4,9 Prozent
Dezentrale Standorte	13,4 Prozent
Weiterer Untersuchungsraums (Stadtteile Benrath, Eller und Wersten)	2,0 Prozent
Stadtbereichszentrum Benrather Marktplatz	9,1 Prozent
Großes Stadtteilzentrum Gumbertstraße	1,2 Prozent
Großes Stadtteilzentrum Kölner Landstraße	2,3 Prozent
Nahversorgungszentrum Reisholzer Straße	0,0 Prozent
Teilintegrierte Standorte	0,4 Prozent

Die Berechnung prognostiziert eine hohe Umsatzumverteilung zulasten des Nahversorgungszentrum Altenbrückstraße im Stadtteil Hassels. Hier befindet sich der nächstgelegene Drogeriemarkt. Für diesen würde durch die geplante Ansiedlung eines Drogeriemarktes im kleinen Stadtteilzentrum Henkelstraße in einer Größenordnung von 800 m² Verkaufsfläche (kombiniert mit der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters) eine hohe Wettbewerbsauseinandersetzung erwartet. Eine Schließung der Filiale hätte eine Verschlechterung der Angebotsausstattung im Nahversorgungszentrum Altenbrückstraße und damit auch eine Verschlechterung der Versorgungsvielfalt in Stadtteil Hassels zu Folge.

In der Wirkzone 2 des Einzugsgebietes ergibt sich zudem eine Umsatzumverteilung von 13,4 Prozent zulasten des dezentral gelegenen Lebensmitteldiscounters an der Hasselsstraße, für den jedoch keine städtebaulich oder versorgungsstrukturell bedeutsame Relevanz gegeben ist. Für die weiteren Einzelhandelsstandorte sind aus gutachterlicher Sicht keine versorgungsstrukturell bedeutsamen Auswirkungen zu erwarten.

Um die Auswirkungen insbesondere auf das Nahversorgungszentrum Altenbrückstraße auf ein versorgungsstrukturell verträgliches Maß zu reduzieren, wird im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens eine Reduzierung der Verkaufsfläche des Drogeriemarktes auf 620 m² empfohlen. Diese Reduzierung reduziert die prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte an diesem Standort auf rund

8,5 Prozent. Eine Gefährdung der Wettbewerbsfähigkeit des dort ansässigen Drogeriemarktes wäre nicht mehr gegeben.

Dieser Empfehlung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gefolgt. Dem Beeinträchtigungsverbot im Sinne des Ziels 6.5-3 LEP NRW wird somit entsprochen.

7 Umweltbelange

Die Angaben in Bezug auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad (im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB) der vorgesehenen Umweltprüfung werden im weiteren Verfahren (Umweltbericht) erfolgen.