

Der Bürgermeister

Hilden, den 23.02.2005

AZ.: IV/61-Hol+I/23-Ku



Hilden

WP 04-09 SV 61/042

Beschlussvorlage

öffentlich

Betr.: Düsseldorf Arcaden - Öffentliche Auslegung der 86. Änderung des Flächen-nutzungsplanes der Stadt Düsseldorf und des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 5475/54 der Stadt Düsseldorf; hier: Stellungnahme der Stadt Hilden

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	09.03.2005			
Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungs-ausschuss				

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtentwicklungsausschuss sowie der Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss nehmen die Erläuterungen zustimmend zur Kenntnis und beauftragen die Verwaltung eine weitere Stellungnahme an die Stadt Düsseldorf zu formulieren.“

Erläuterungen und Begründungen:

Bereits im Mai 2004 wurde die Stadt Hilden bezüglich der Planverfahren zu den Düsseldorf-Arcaden frühzeitig beteiligt.

Die Stellungnahme der Stadt Hilden vom 11.05.2004 (Anhang I) wurde im Stadtentwicklungsausschuss am 05.05.2004 vorgestellt. Der Ausschuss signalisierte damals seine Zustimmung. Zudem fand am 20.09.2004 bei der Bezirksregierung Düsseldorf ein Erörterungstermin bezüglich der Flächennutzungsplanänderung statt (Anhang II), indem von der IHK festgestellt wurde, dass das Projekt eine Geschossfläche von insgesamt 56.000 m² aufweisen wird und somit eine Verkaufsfläche von 37.000 m² realistisch wäre. Diese Zahlen sind in den Unterlagen der Stadt Düsseldorf allerdings nicht zu finden.

Inzwischen ist mit der Beteiligung zur Offenlage auch die Abhandlung der Stellungnahme durch die Stadt Düsseldorf eingegangen (Anhang III). Die Anregung der Stadt Hilden, das Stellplatzangebot zu reduzieren, wurde dahingehend abgehandelt, dass die Stadt Düsseldorf argumentiert, nur die nach Landesbauordnung notwendigen Stellplätze - unter Berücksichtigung der guten ÖPNV-Anbindung - einzurichten.

Die damals wie heute vorgestellten Planentwürfe beinhalten folgende Planung: Das Projekt „Düsseldorf-Arcaden“ soll im Stadtteil Bilk benachbart zum S-Bahnhof Bilk auf dem Gelände eines ehemaligen Containerbahnhofs entstehen. Die Gesamtplanung umfasst laut der Begründung zu den Planungen ein Einkaufszentrum mit 24.500 m² Verkaufsfläche, 2500 m² Gastronomie, und einen Teil Wohnbebauung alle als Kerngebiet ausgewiesen. Ca. 1/3 des Plangebietes ist als Park- und Spielplatzfläche ausgewiesen. Dazu finden sich im Anhang der Sitzungsvorlage ein Auszug aus dem Erläuterungsbericht der Flächennutzungsplanänderung sowie die Planzeichnungen (Anhänge IV-VII).

Die Stadt Hilden ist lediglich von der Planung zu dem Einkaufszentrum betroffen, da durch ein Gutachten ein Kaufkraftabzug prognostiziert wird.

Städtebauliche Gründe zur Ablehnung der Ansiedlung der „Arcaden“ können aus Hildener Sicht nicht genannt werden, da es sich zum einen um einen integrierten innerstädtischen Standort handelt und zum anderen in diesem Stadtteil eine Unterversorgung im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfes festgestellt wurde. Da keine direkte umstiegslose ÖPNV-Anbindung von Hilden zum Bilker-Bahnhof existiert, wird in diesem Bereich kein starker Kundenabzug aus Hilden zu begründen sein.

Stellungnahme des Wirtschaftsförderungsamtes:

Die Eckdaten, Lage und Größe des Projektes „Düsseldorf Arcaden“ sind bereits vorgestellt worden. In diesem Zusammenhang ist erwähnenswert, dass es sich nicht um ein Projekt „auf der grünen Wiese“, sondern um einen integrierten Standort in Düsseldorf handelt. Auf der Grundlage einer Kerngebiets-Ausweisung sollen hier Wohnungen, Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen sowie ein Einkaufszentrum errichtet werden.

Unklar ist zurzeit noch, in welchem Umfang Verkaufsflächen geschaffen werden. Nach Angaben des Investors mfi und auch des Planungsamtes der Stadt Düsseldorf handelt es sich um rd. 24.500 qm Verkaufs- und rd. 2.500 qm Dienstleistungs- und Gastronomiefläche. Die IHK geht davon aus, dass die tatsächlichen Verkaufsflächen – bei einer Geschossfläche von 54.000 bis 56.000 qm – deutlich höher sein, möglicherweise sogar über 30.000 qm ausmachen werden.

Die Berechnungen zur Anziehungskraft dieses so genannten „Stadtteilzentrums“ auch auf Gebiete außerhalb Düsseldorfs werden natürlich maßgeblich von einer endgültigen und eindeutigen Fest-

legung der Größe der Verkaufsfläche beeinflusst. Hier sollte es auf jeden Fall zu einer eindeutigen und stringenten vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Düsseldorf und dem Investor kommen.

Das vom Investor bzw. der Stadt Düsseldorf eingeschaltete Gutachterbüro GfK-Prisma hat ermittelt, dass die Stadt Hilden am stärksten von allen Gebieten außerhalb Düsseldorfs von „Umsatzumlenkungen“ betroffen sein wird. Es wird ein Prozentsatz von 1,2 bis 1,4 % des Umsatzes angegeben. Was bedeutet eine Umlenkung bzw. ein Abfluss in Höhe von 1,4 % des Hildener Umsatzes – und zwar des zentrenrelevanten Ladenumsatzes – für die Situation des Einzelhandels und die städtebauliche Entwicklung (Leerstände, Rückbau) in Hilden?

Der gesamte Einzelhandelsumsatz in Hilden liegt heute bei etwa 300 Mio. €. Hiervon sind rd. 70 %, also 210 Mio. €, zentrenrelevant. Ein Abzug in die Düsseldorf Arcaden in Höhe von 1,4 % dieses Umsatzvolumens hieße, dass rd. 3 Mio. € pro Jahr an Umsatz nicht mehr vom Hildener Einzelhandel – und zwar vom Innenstadt-Einzelhandel – getätigt werden können, weil die entsprechende Kaufkraft nach Düsseldorf-Bilk abgeflossen sein wird.

Bei einer angenommenen Flächenproduktivität von 4.000 € hätte ein solcher Rückgang des Umsatzes im zentrenrelevanten Sortimentsbereich zur Folge, dass bis zu 750 qm Einzelhandelsverkaufsfläche in Hilden nicht mehr benötigt würden. Ein Teil des Umsatzrückgangs wird zu einer Verringerung der Flächenproduktivität führen, ein anderer zu Flächenstilllegungen (Leerstand!) und ein weiterer zu Betriebsstättenverlagerungen von guten in bessere Lagen.

Die Bestrebungen der Hildener Wirtschaftsförderung, vorhandene Leerstände möglichst schnell und umfassend zu beseitigen und der Neuentstehung von Leerständen entgegenzuwirken, werden durch die geschilderte Entwicklung in Düsseldorf natürlich konterkariert.

Unterstellt man die Richtigkeit der Daten, die von der Stadt Düsseldorf geliefert wurden, so sind die Auswirkungen der Düsseldorf Arcaden auf den Hildener Einzelhandel insgesamt gesehen nicht dramatisch. Die Auswirkungen auf einzelne Branchen können sicherlich schon stärker ausfallen als die Entwicklung im gesamten Einzelhandelsdurchschnitt; dazu kann aber nichts Genaueres gesagt werden, da die beabsichtigte Sortimentszusammensetzung noch nicht bekannt ist.

Beunruhigend ist sicherlich die Tendenz zu räumlichen Umstrukturierungen und auch zu Leerständen in der Hildener City, die durch die Schaffung neuer Einzelhandelsflächen an anderen Standorten außerhalb des Stadtgebietes verursacht werden. Eine falsche Konsequenz hieraus wäre ein gegenseitiges „Aufrüsten“ mit zusätzlichen Flächen. Entscheidend wird sein, dass es durch weiter verstärkte Anstrengungen im Bereich des Stadtmarketing gelingt, den rein rechnerisch ermittelten Betrag von 1,4 % des Umsatzes nicht in die Düsseldorf Arcaden abwandern, sondern von einem attraktiven und flexiblen Einzelhandel hier in Hilden realisieren zu lassen.

Die vollständigen Planunterlagen der 86. Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes Nr. 5475/54 mit Erläuterungsbericht bzw. Begründung sind unter www.duesseldorf.de einzusehen.

Der Sitzungsvorlage beigefügt ist außerdem eine fachliche Bewertung der IHK Düsseldorf, die zu der Marktuntersuchung und Verträglichkeitsstudie des GfK Prisma Institutes Stellung nimmt (Anhang VIII). Die bereits in der Stellungnahme des Wirtschaftsförderungsamtes erwähnte Untersuchung des Institutes war von der Stadt Düsseldorf in Auftrag gegeben worden, um die Auswirkungen des Projektes Düsseldorf-Arcaden auf die Stadt Düsseldorf und ihr Umland darzustellen. Die fachliche Bewertung der IHK geht leider nur auf die Auswirkungen innerhalb Düsseldorfs ein, so dass sich für die Stadt Hilden keine neuen Erkenntnisse ergeben.

