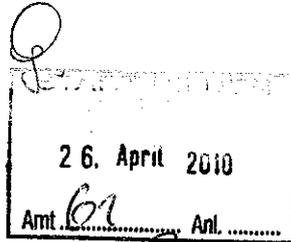


Industrie- und Handelskammer  
zu Düsseldorf

IHK Düsseldorf | Postfach 10 10 17 | 40001 Düsseldorf

Stadtverwaltung Hilden  
Herrn Gregor Oreskovic  
Postfach 100880  
40708 Hilden



*26.4.*

Hausadresse:  
Ernst-Schneider-Platz 1  
40212 Düsseldorf

Tel. 02 11 35 57-0

E-mail: [ihk@duesseldorf.ihk.de](mailto:ihk@duesseldorf.ihk.de)  
Internet: [www.duesseldorf.ihk.de](http://www.duesseldorf.ihk.de)

22. April 2010

Ihr Zeichen  
IV/61.1

Ihr Schreiben vom  
02.03.2010

Unser Zeichen  
III Jab/mk

Durchwahl  
35 57-361

Fax  
35 57-379

E-Mail  
[Jablonowski@duesseldorf.ihk.de](mailto:Jablonowski@duesseldorf.ihk.de)

**33. Flächennutzungsplanänderung (Walder Straße 99 - 113 und Mühlenbachweg 12) sowie Bebauungsplan Nr. 148B für die Grundstücke Walder Straße 99 – 113 und Mühlenbachweg 12 (EDEKA Breidohr und ehemaliger Obi-Standort)**

**Hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrter Herr Oreskovic,

mit Schreiben vom 2. März bat Sie uns als Träger öffentlicher Belange bis zum 23. April um Stellungnahme zu oben genannten Planungen.

Das 2,4 Hektar große Plangebiet liegt im Osten von Hilden, westlich des Ostringes, nördlich der Walder Straße. Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Gebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet (Ge\*) ausgewiesen. Der östliche Rand des Plangebietes ist als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Der Großteil des Plangebietes ist in der Hand eines Eigentümers, der nach Aufgabe des Obi-Standortes die hier vorhandenen Einzelhandelnutzungen weiter entwickeln möchte. Deshalb soll auch der überwiegende Teil des Plangebietes als Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgeschrieben werden. In diesem Zusammenhang wird auch die Fläche für Gemeinbedarf, die der Stadt Hilden gehört, und auf der sich derzeit ein muslimisches Gebetshaus sowie ein Wohnhaus befinden, als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ überplant. Das Grundstück Walder Straße 111 bleibt als Gewerbegebiet ausgewiesen, da hier laut Planunterlagen andere Eigentümerinteressen vorherrschen.

Die Stadt Hilden hat in Ihrem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept diesen Standort als Nahversorgungsstandort mit gesamtstädtischer Funktion sowie als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten definiert.

Eine Verträglichkeitsanalyse zu möglichen Ansiedlungen neuer Einzelhandelsbetriebe in diesem Plangebiet war den Unterlagen beigelegt.

Die IHK äußert sich zur vorgelegten Planung wie folgt:

Grundsätzlich begrüßen wir die Initiative der Stadt Hilden, dieses Gebiet planungsrechtlich als Sondergebiet (SO) festzusetzen. Die IHK hatte dieses bereits im Jahr 2000 im Zusammenhang mit der Obi-Ansiedlung gefordert. Allerdings halten wir die vorgelegten Planungen rechtlich für bedenklich und lehnen sie daher in der hier vorgelegten Form ab.

Begründung zur 33. Flächennutzungsplanänderung

Wie wir den Seiten 1 und 2 der Begründung zur 33. Flächennutzungsplanänderung entnehmen können, soll das oben genannte Plangebiet als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ deshalb festgesetzt werden, weil sich im Plangebiet ein EDEKA-Frische-Center (1.600 qm VK) sowie ein Getränke- und Tiernahrungsmarkt (zusammen 700 qm VK) befinden. Diese Bestandsaufnahme ist nicht vollständig, denn seit Ende letzten Jahres ist auf einem großen Teil der ehemaligen Obi-Fläche im südlichen Plangebietsbereich ein Garten-Center (Firma Laukart, Walder Straße 99) angesiedelt. Auch sind laut Presse ein dm-Drogeriemarkt und ein LIDL-Supermarkt geplant. Das ehemalige Obi-Gelände wird derzeit entsprechend umgebaut.

Darüber hinaus gibt es im Gebäudekomplex des Getränke- und Tiernahrungsmarktes ein Fitness-Center; im EDEKA-Komplex befinden sich ein Friseur, eine kleine Restaurationsmöglichkeit / Imbiss sowie ein Bäcker.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Bestandssituation halten wir die Begründung auf den Seiten 1 und 2 für unvollständig und fordern, diese zu aktualisieren.

Was die Festsetzung in der Planzeichnung anbelangt sind wir zwar mit der Sondergebietsausweisung einverstanden, halten aber vor dem Hintergrund des freizeit- und dienstleistungsorientierten Bestandes die alleinige Zweckbestimmung „Einzelhandel“ für nicht ausreichend planungssicher. Hier fordern wir eine Festsetzung, die auch den freizeit- und dienstleistungsorientierten Nutzungen Rechnung trägt.

Wie wir dem Punkt 3 auf der Seite 4 der Begründung entnehmen können, soll durch die Sondergebietsausweisung mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ die „... planerische Grundlage für die Ansiedlung groß- und nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten innerhalb eines als Sondergebiet (SO<sub>EH</sub>) festgesetzten Bereiches i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO“ geschaffen werden.

Wir weisen darauf hin, dass Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) nach § 24 a Abs. 1 LEPro nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen. Außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO nur dann ausgewiesen werden, wenn diese Betriebe ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment aufweisen. Zwar hat der 10. Senat des OVG Münster in seinem Urteil vom 30.09.2009 - 10 A 1676/08 - den Zielcharakter

des § 24a Abs. 1 LEPro verneint, als Grundsatz gilt er aber weiter, so dass die Vorgaben des § 24 a Abs. 1 LEPro zu beachten sind.

Im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden ist dieser Standort allerdings als Nahversorgungsstandort mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion definiert. Laut § 24a Absatz 2 LEPro kann die Gemeinde zentrale Versorgungsbereiche als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren festlegen. Die Nahversorgungszentren bilden dabei die unterste Hierarchiestufe. Die Versorgungsfunktion von Nahversorgungszentren bezieht sich auf das unmittelbare, fußläufig erreichbare Umfeld. Einen Nahversorgungsstandort mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion gibt es in diesem Gefüge nicht. Daher widerspricht die Planung den Grundsätzen der Landesplanung.

In diesem Zusammenhang empfehlen wir der Stadt, das bestehende Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2005 auf der Basis der Vorgaben des § 24a LEPro zu aktualisieren.

Auch sehen wir keine Möglichkeit mit der hier getroffenen Festsetzung großflächigen Einzelhandel so zu steuern, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Hildener Innenstadt zu erwarten sind.

Wir schlagen daher vor, das Plangebiet als Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung „Einzelhandel mit nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie freizeit- und dienstleistungsorientierte Nutzungen“ festzusetzen. Aus unserer Sicht müsste diese Festsetzung ausreichen, großflächigen Einzelhandel i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO zukünftig im Plangebiet auszuschließen, da solche Betriebe nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur in Kerngebieten und in ausdrücklich für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Dieses sollte allerdings planungsrechtlich geprüft werden, um zukünftig negative städtebauliche Auswirkungen auf die Hildener Innenstadt zu vermeiden.

Sollte sich bei einer planungsrechtlichen Überprüfung solch einer Festsetzung ergeben, dass Einzelhandel i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht automatisch ausgeschlossen ist, fordert die IHK, eine Festsetzung zu treffen, die dieses explizit vorsieht.

Der bereits im Plangebiet vorhandene Bestand hätte bei solch einer Festsetzung Bestandschutz. Erweiterungen wären möglich, Konflikte mit dem Bestand sehen wir nicht, denn durch die Überplanung hätten die im Plangebiet bereits ansässigen Betriebe zukünftig Bestandschutz. Neue großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 qm wären dann im Plangebiet zulässig, wenn die sogenannte Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO im Einzelfall gutachterlich widerlegt wird, also für einen ansiedlungswilligen Betrieb die „Atypik“ im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann. Des Weiteren fallen Sondergebiete nach § 11 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 BauNVO nicht unter die Vorgaben des § 24 a LEPro. Solch einer Ausweisung könnten wir zustimmen, da sie auch den Grundsätzen der Landesplanung nicht entgegensteht.

Was den Bebauungsplanentwurf anbelangt, äußert sich die IHK wie folgt:

Da wir der 33. FNP-Änderung in der vorgelegten Ausführung nicht zustimmen können, lehnen wir auch den Bebauungsplan-Entwurf in der vorgelegten Form ab.

Im Zusammenhang mit unserem Vorschlag zur Festsetzung des Sondergebietes auf FNP-Ebene empfehlen wir, für einen Bebauungsplan, der aus diesem FNP zu entwickeln ist, Folgendes:

Um großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten zukünftig im Plangebiet auszuschließen, muss auf **Ebene des Bebauungsplanes** eine entsprechende Feinsteuerung per textlicher Festsetzung erfolgen.

Eine textliche Festsetzung für ein SO „Einzelhandel und freizeit- und dienstleistungsorientierte Nutzungen“ nach § 11 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 BauNVO auf B-Planebene sollte folgende Inhalte haben:

- Genereller Ausschluss von zentrenrelevanten Kernsortimenten im Plangebiet,
- Zulässigkeit von nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet, sofern diese keine negativen städtebaulichen Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO haben,
- Sicherung der im Plangebiet vorhandenen freizeit- und dienstleistungsorientierten Nutzungen.

Solch eine Ausweisung entspräche nicht nur den Empfehlungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Kommune sondern würde darüber hinaus die freizeit- und dienstleistungsorientierten Bestandsnutzungen im FNP-Änderungsbereich erfassen.

Erlauben Sie uns in diesem Zusammenhang folgenden Hinweis zur textlichen Festsetzung Nr. 2.2 des Bebauungsplanentwurfes Nr. 148 B. Im zweiten Absatz wird darauf verwiesen, dass zukünftig generell bei Einzelhandelsansiedlungen durch ein Gutachten die städtebauliche Verträglichkeit des jeweils beantragten Projektes nachzuweisen ist.

Wir halten diese Festsetzung, die keine Unterscheidung dahingehend trifft, ob es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt oder nicht, rechtlich für bedenklich. Der BauNVO ist die städtebauliche Auswirkungsanalyse kleinflächiger Betriebe nach unserer Auffassung fremd, so dass der Verdacht im Raume steht, die Stadt Hilden verschärfe über eine Satzung Bundesrecht. Da ihr das nicht zusteht, ist die Gefahr nicht von der Hand zu weisen, dass der vorgesehene Bebauungsplan rechtswidrig ist.

Wir regen daher an, diese Festsetzung so zu fassen, dass nur bei geplanten großflächigen Vorhaben auf der Ebene der Baugenehmigung jeweils die städtebauliche Verträglichkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO (die Atypik) nachzuweisen ist.

Abschließend erlauben Sie uns einige Hinweise zur beigefügten Verträglichkeitsanalyse. Bei der vorgenommenen Analyse der futura consult handelt es sich um beispielhaft ausgewählte Handelsbetriebe, die für die Nutzung der freien Flächen auf dem Gelände vorgesehen sind:

- **Kapitel 1: Wertung als Funktionseinheit**

Hier beschreibt der Gutachter die ihm von der Grundstücksgesellschaft Gebrüder Breidohr (Auftraggeber) zugedachte Aufgabenstellung für seine Verträglichkeitsanalyse. Er erläutert, dass diese Verträglichkeitsanalyse erforderlich sei, da es sich um ein Planvorhaben mit in der Summe von mehr als 3.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche handeln würde (Der Bestand bleibt unberücksichtigt). Diese Aussage würde zutreffen, wenn es sich bei dem in Rede stehenden Vorhaben um eine sog. Funktionseinheit handeln würde. Eine Funktionseinheit „bildet dann einen gemeinsam zu beurteilenden Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO, wenn die Gesamfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als Hauptbetrieb geprägt wird (z. B. Lebensmittelmarkt) und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als Nebenleistung ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt“ (vgl. Einzelhandelserlass NRW, S. 19). Im vorliegenden Fall gibt es weder einen Hauptbetrieb, noch untergeordnete Leistungen, die zu diesem Hauptbetrieb in Verbindung stünden. Die Grundlage für die Verträglichkeitsanalyse, zumindest in der Form wie sie der Gutachter herleitet, existiert somit nicht.

- **Kapitel 3.2: Einzugsbereich des Planvorhabens**

Der Gutachter skizziert auf Seite 12 das Kerneinzugsgebiet für das Vorhaben. Dieses schließt die Hildener Innenstadt mit ein. Ausgenommen sind hingegen die Siedlungsbereiche Sohlingen-Ohligs und Haans. Als Begründung für die Nicht-Hinzurechnung gibt der Gutachter an, dass für die hier lebende Bevölkerung kein Anreiz bestünde, die eigenen, deutlich näher gelegenen Angebote der Grundversorgung zu meiden und zum Standort an der Walder Straße zu fahren. Warum dann die Hildener Innenstadt zum Kerneinzugsbereich gezählt wird bleibt unklar, müsste doch für die hier lebende Bevölkerung die gleiche „Logik“ gelten, nach der sie die deutlich näher gelegenen Grundversorgungsangebote in der Hildener Innenstadt aufsuchen müssten und demnach nicht zum Kerneinzugsbereich zuzurechnen wären.

- **Kapitel 4.1.1: Nachweis der Atypik für den Louis Motorradfachmarkt**

Der Gutachter führt zunächst aus, dass es sich bei dem Standort um keinen zentralen Versorgungsbereich (ZVB) im Sinne des § 24a LEPro handelt. Dieser soll auch zukünftig seitens der Stadtverwaltung nicht als solcher ausgewiesen werden. Daraus folgert der Gutachter einen Verstoß gegen § 24a LEPro, da Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in ZVB ausgewiesen werden dürften. Der Gutachter erläutert dann, dass bei dem Nachweis einer atypischen Fallgestaltung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dennoch die Ausweisung eines Sondergebietes vorgenommen werden könne. Dazu zitiert er aus dem Einzelhandelserlass NRW verschiedene betriebliche und städtebauliche Besonderheiten, die Anhaltspunkte für den Nachweis der Atypik liefern sollen. Ein betrieblicher Grund für eine Atypik liege beispielsweise dann vor, wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment. Dieses „schmale Sortiment“, so schlussfolgert der Gutachter, liege im Falle des Louis Motorradfachmarktes vor, da es sich ja um einen Betrieb handle, der

ausnahmslos dem Themenbereich Motorradzubehör zuzuordnen wäre. Dies begründe nach Ansicht des Gutachters die Atypik dieses Betriebes.

Die Stringenz der Argumentation leidet aber darunter, dass der Gutachter den mittlerweile ungültigen Einzelhandelserlass 1996 zitiert. So wird nicht der Eindruck vermittelt, sorgfältig auf der Basis aktueller Vorschriften zu arbeiten.

- **Kapitel 4.1.2: Nachweis der Atypik für den Discounter LIDL, dm-Drogeriemarkt und Getränkemarkt**

Hier untersucht der Gutachter, ob ein möglicher LIDL-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>, ein Getränkemarkt mit einer entsprechenden Fläche von 690 m<sup>2</sup> und ein Drogeriemarkt mit 790 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen. Das ist insoweit unlogisch, als diese Regel nur für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO gilt. Hierzu gehören weder der Getränke- noch der Drogeriemarkt. Sie sind folglich auch nicht im Regelwerk des § 11 Abs. 3 BauNVO zu messen. Etwas anderes würde nur dann gelten, wenn die Betriebe als Funktionseinheit zu betrachten wären. Das nimmt der Gutachter wohl an – allerdings, wie dargelegt, zu Unrecht. Eine Rechtsgrundlage für das Vorgehen des Gutachters fehlt insofern.

Liegt bei der Prüfung möglicher städtebaulicher Wirkungen von Getränke- und Drogeriemarkt keine Rechtsgrundlage vor, ist die Prüfung des LIDL-Marktes in diesem Kapitel überflüssig. Bereits im vorhergehenden Kapitel hat der Gutachter für diesen Betrieb die Atypik nachgewiesen.

- **Kapitel 4.2: Nahversorgungsfunktion der LIDL Filiale**

Zum Nachweis der Nahversorgungsfunktion der LIDL Filiale beruft sich der Gutachter auf die Ergebnisse der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel“. Diese beschreibt, dass ein Lebensmittelbetrieb der verbrauchernahen Versorgung dient, wenn sein Gesamtumsatz 35% der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt. Diese Passage fand als Hinweis auch Einzug in den Einzelhandelserlass. Eine Prüfung, wie dieser Wert zustande gekommen ist, ob er also einfach so in den Raum gestellt oder auf der Basis objektiver Kriterien ermittelt wurde und ob er so auch konkret für Hilden fruchtbar gemacht werden kann, hat der Gutachter aber wohl nicht vorgenommen beziehungsweise hinterfragt. Warum, so sollte gefragt werden, wird eine kritische Grenze bei 35 Prozent des Kaufkraftvolumens erreicht? Könnte eine solche Grenze, wenn es sie denn überhaupt gibt, nicht auch erst bei 40, 50 oder 70 Prozent erreicht werden? Und wenn es eine solche Grenze tatsächlich geben sollte: Warum hat sie dann der Landesgesetzgeber nicht bei Abfassung des § 24a LEPro berücksichtigt? Der Gesetzgeber hat sich vielmehr auf die aus Sicht der IHK nachvollziehbare Relation von Gesamtumsatz eines geplanten Betriebes und kompletter Kaufkraft des Versorgungsgebietes konzentriert (§ 24a Abs. 2 Satz 5, Abs. 3 Satz 2 LEPro).

- **Kapitel 4.4.1 und 4.4.2: Auswirkungen der Drogeriemarktsortimente, Auswirkungen der Nahrungs- und Genussmittelsortimente**

In diesen Kapiteln untersucht der Gutachter die Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche Hildens. Eine Rechtsgrundlage für diese Prüfung existiert freilich nicht. Der Gutachter hat nach seinem Dafürhalten nachgewiesen, dass bei den angedachten Betrieben die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht greift. Dann ist auch § 24 a LEPro nicht einschlägig. Unabhängig davon ist es unlogisch, Auswirkungen von Betrieben auf zentrale Versorgungsbereiche zu untersuchen, die man zuvor auf erhebliche städtebauliche Auswirkungen hin untersucht hat. Vollkommen obskur wird es, wenn die Sortimente einzelner Betriebe aufsummiert und in ihrer Gesamtwirkung untersucht werden. Das ist nicht nur dem Bundesverordnungsgeber, sondern auch dem Landesgesetzgeber völlig fremd. Das hier gewählte Prüfverfahren könnte allenfalls dann zur Anwendung kommen, wenn § 34 BauGB greifen würde. Losgelöst von rechtlichen Erwägungen ist verständlich, was der Gutachter mit seinem Vorgehen bezweckt. In Baugenehmigungsverfahren helfen dessen Ergebnisse jedoch aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht weiter.

- **Kapitel 4.4.4: Verträglichkeitsanalyse**

Abschließend widmet sich der Gutachter einer Betrachtung zur Verträglichkeit der Nahversorgungsbetriebe. Im Ergebnis müssten nach seiner Auffassung die Verkaufsflächengrößen des dm-Drogeriemarktes von 790 m<sup>2</sup> auf 660 m<sup>2</sup> und des LIDL-Marktes von 1.200 m<sup>2</sup> auf 950 m<sup>2</sup> reduziert werden, damit diese verträglich seien (geprüft wird nicht die Verträglichkeit in Solingen und Haan, weil diese Standorte ja nicht zum Einzugsgebiet gehören). Diese Vorgehensweise lehnt die IHK ab. Der Gutachter geht hierbei von der irrigen Annahme aus, dass bei Umlenkungsquoten in zentralen Versorgungsbereichen von über 10% automatisch eine städtebauliche Unverträglichkeit vorliegen würde (vgl. S. 37). Diesen festen Grenzwert erkennt die IHK nicht an. Vielmehr müssen ortspezifische Bedingungen mit in die Überlegungen hinsichtlich der Verträglichkeit einbezogen werden. Hierzu gehören zum Beispiel bereits bestehende Schwächen oder Stärken von Stadt- und Ortsteilzentren, eine Einschätzung der Marktfähigkeit der Bestandsbetriebe (Verkaufsflächengrößen und Verkaufskonzepte) und die Gestaltung und Erreichbarkeit des die Geschäfte umgebenden Stadtquartiers. Eine verallgemeinernde auf alle Geschäftszentren gleichermaßen anzuwendende fixe Umlenkungsquote, die als Indikator für städtebauliche Unverträglichkeit hinweist, ist ohne eine genauere Betrachtung der individuellen Situation vor Ort, unangebracht und wirkungslos.

Im Übrigen nutzt der Gutachter bei seiner Verträglichkeitsanalyse unterschiedliche Zahlengrundlagen. Daraus ergeben sich Unklarheiten bezüglich der Bewohnerzahl im Einzugsbereich. An einer Stelle leben im Nahbereich (700 Meter) um den Planstandort 4.288 Bewohner (S. 30) an anderer Stelle 4.083 Bewohner (S. 26).

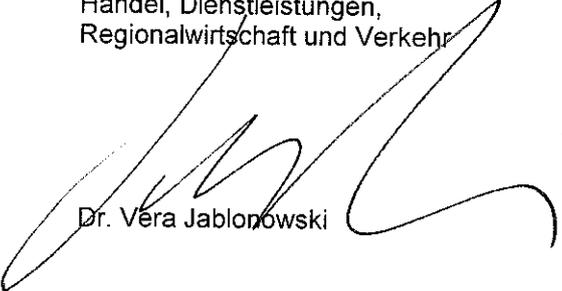
Vor diesem Hintergrund empfehlen wir eine grundsätzliche Überarbeitung des Gutachtens.

### **Hinweis zum Einzelhandelskonzept der Stadt Hilden**

Die Stadt Hilden weist in ihrem Einzelhandelskonzept den in Rede stehenden Standort als „Nahversorgungsstandort mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion“ aus. Diese Ausweisung ist spätestens seit dem Inkrafttreten des § 24a LEPro widersprüchlich. Wie kann ein Nahversorgungsstandort in einem Mittelzentrum wie Hilden eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion haben? Unter anderem der Einzelhandelserlass NRW widmet sich in einem eigenen Kapitel dem Thema Nahversorgung und stellt fest, dass unter Nahversorgung die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu verstehen ist. Der Standort an der Walder Straße erfüllt auch eine wohnortnahe Versorgung für die ihn umgebenden Wohngebiete, mit Sicherheit aber nicht für das gesamte Hildener Stadtgebiet. Eine Aktualisierung bzw. Überarbeitung des Einzelhandelskonzepts wäre aus Sicht der IHK daher sinnvoll.

Mit freundlichen Grüßen

Handel, Dienstleistungen,  
Regionalwirtschaft und Verkehr



Dr. Vera Jablonowski