

# EINZELHANDELS- UND NAHVERSORGUNGS- KONZEPT FÜR DIE STADT HILDEN

erstellt im Auftrag der  
**Stadtverwaltung Hilden**

Auftr.-Nr.: 2005 - 3694 - 1803

durch die  
BBE Unternehmensberatung GmbH  
BBE Standort

Dipl.-Kfm. Jörg Lehnerdt  
Dipl.-Geogr. Gregor Peter

Köln, im August 2005

### **Fläche 7: Forststraße/Düsseldorfer Straße**

Die potenzielle Entwicklungsfläche liegt am westlichen Rand des Hildener Stadtgebietes unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zu Düsseldorf (Stadtteil Benrath). Für die im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellte Fläche hat die Stadt Hilden einen Beschluss zur Aufstellung eines B-Planes (B-103, 2. Änderung) gefasst und eine Veränderungssperre beschlossen. Bei dem unmittelbar an der Düsseldorfer Straße gelegenen Grundstück handelt es sich um eine Gewerbebrache, auf der sich gegenwärtig noch das Gebäude der ehemaligen Krupp Papiermaschinenfabrik befindet.

Aus Sicht der Gutachter sollte die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie von Einzelhandelsbetrieben mit vorrangig nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.

Als mögliche Einzelhandelsnutzungen kommen aus Gutachtersicht lediglich kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in Betracht.

Für den Ausschluss der oben genannten Einzelhandelsbetriebe sprechen mehrere Gründe.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollte grundsätzlich ausgeschlossen werden, um negative Auswirkungen auf die Innenstadt von Hilden zu verhindern. Nach dem Einzelhandelskonzept soll die Innenstadt privilegierter Standort für zentrenrelevante Sortimente sein.

Gegen die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sprechen aus Gutachtersicht insbesondere raumordnerische Gesichtspunkte. Bedingt durch die unmittelbare Lage an der Stadtgrenze zu Düsseldorf ist bei einer Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben davon auszugehen, dass diese in einem deutlichen Maße auf die Abschöpfung von Kaufkraft aus dem angrenzenden Oberzentrum Düsseldorf abzielen.

Die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit vorrangig nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollte aus Gutachtersicht grundsätzlich nicht erfolgen. Dies gilt sowohl für kleinflächige als auch für großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Bezogen auf die vorliegende Bauvoranfrage für ein SB-Warenhaus mit rd. 5.000 qm an diesem Standort bedeutet dies, dass sich die Gutachter gegen die Genehmigung eines solchen Vorhabens an diesem Standort aussprechen. Hierfür sprechen mehrere Gründe:

- Nach den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes soll angesichts der gegebenen Entwicklungspotenziale in der Stadt Hilden auf die Entwicklung von weiteren Versorgungsstandorten mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion verzichtet werden.

Die bestehenden Potenziale sollen vielmehr genutzt werden, die vorhandenen Nahversorgungsstandorte in der Stadt Hilden wie etwa im Gewerbegebiet Mühlenbachweg zu stärken.

Mit der geplanten Ansiedlung eines SB-Warenhauses mit rd. 5.000 qm würde allerdings im Stadtgebiet von Hilden ein weiterer Versorgungsstandort mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion entstehen, der darüber hinaus die vorhandenen Entwicklungspotenziale bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Wesentlichen auf einen Standort konzentrieren würde.

- Der Standortbereich befindet sich am äußeren Rand in dezentraler Lage der Stadt Hilden und weist keinen unmittelbaren Bezug zu einem durch Wohnnutzungen geprägten Umfeld auf. Damit widerspricht die geplante Ansiedlung einer weiteren wichtigen Zielsetzungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes.
- Aus raumordnerischer Sicht ist die geplante Ansiedlung kritisch zu beurteilen, da das Vorhaben aufgrund seiner unmittelbaren Lage an der Stadtgrenze zu Düsseldorf eindeutig auf die Bindung von Kaufkraft aus dem Oberzentrum Düsseldorf abzielt.
- Auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist das Vorhaben als kritisch einzustufen. Zwar kann im Rahmen des vorliegenden Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes keine dezidierte Analyse der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen erfolgen. Dennoch ist davon auszugehen, dass im Fall der Realisierung des geplanten SB-Warenhauses nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstandorte in der Stadt Hilden und damit die Nahversorgung zu erwarten sind.

Der Grund hierfür ist, dass damit zu rechnen ist, dass ein SB-Warenhaus der geplanten Größenordnung trotz der bestehenden Angebotsdefizite in der Stadt Hilden deutliche Umsatzverluste bei den bestehenden Nahversorgungsstandorten hervorrufen wird.

Die Folgen der geplanten Ansiedlung wären somit zum einen eine Gefährdung der bestehenden Nahversorgungsstandorte. Zum anderen wäre jedoch auch davon auszugehen, dass die Entwicklung neuer Nahversorgungsstandorte im wohnungsnahen Umfeld erschwert würde, weil durch ein SB-Warenhaus der geplanten Größenordnung die Ansiedlungsspielräume für weitere Märkte erheblich eingeschränkt werden dürfte.