

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, auf Basis des vorgestellten Untersuchungsrahmens Angebote zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts einzuholen und die Vergabe vorzubereiten.

Erläuterungen und Begründungen:

Dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 24.06.2015 folgend, wurde seitens der Verwaltung ein Untersuchungsrahmen für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts ausgearbeitet. Diese Sitzungsvorlage stellt diesen Untersuchungsrahmen vor.

Das zurzeit gültige Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden hat der Rat im März 2006 als verbindliche Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung beschlossen. Das Ziel der Stärkung der Hildener Innenstadt und des Erhalts der in die Wohngebiete integrierten Nahversorgungszentren konnte bisher erreicht werden.

Jedoch weist die Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf immer wieder darauf hin, dass das Konzept aufgrund geänderter gesetzlicher Regelungen und diverser Urteile der übergeordneten Gerichte dringend fortgeschrieben werden muss.

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren auch in Hilden einer deutlichen Dynamik. Ursachen dieser Entwicklung bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmensseite, der Entwicklung neuer Betriebstypen, den Auswirkungen des Online-Handels und vor allem den stetig veränderten Standortanforderungen.

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Schließlich soll ein neues Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept auch die Grundlage für den Erhalt und die Festigung der Position der Stadt Hilden als „Einkaufsstadt“ darstellen.

Aufgrund dessen soll im Frühjahr 2016 der Auftrag zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts an ein qualifiziertes Planungsbüro vergeben werden, vorbehaltlich der Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 24.06.2015 beschlossen, Gegenstand der Fortschreibung solle neben der Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und der Nahversorgungszentren die Entwicklung von Perspektiven für die heutigen „Nebenlagen“ ...sein.

Auf dieser Grundlage schlägt die Verwaltung vor, den Untersuchungsrahmen zur Fortschreibung des Konzepts in drei Aufgabenstellungen zu untergliedern:

1. Analyse der Stadtstruktur (Formulierung der Rahmenbedingungen):

- Beschreibung der räumlichen Rahmenbedingungen des Standortes Hilden (Betrachtung der für den Einzelhandel relevanten Aspekte aus Sicht des Gutachters - IST-Situation z.B. Lage, Bevölkerungsstruktur, Verkehrsinfrastruktur, Innere Erschließung etc.)
- Rechtliche Rahmenvorgaben (Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts, planungsrechtliche Einordnung zentraler Versorgungsbereiche sowie deren Festlegungskriterien)
- Betrachtung und Einbettung in die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung
- Einbettung in die regionale Wettbewerbssituation - Betrachtung der umliegenden Städte im Vergleich

- Darstellung aktueller Trends - Relevanz für die Stadt Hilden (z.B. Online-Handel, Werksverkauf, Verkaufslabore)

2. Analyse der Einzelhandelsstrukturen der Stadt Hilden:

- Analyse der Angebotsstrukturen je Kernsortiment, unterteilt in zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant, Fachmarkt (Bau, Möbel), KfZ und sonstige Sortimente (Betrachtung der Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen, Umsätze, Anteile des großflächigen Einzelhandels, Angebotsdefizite)
- Analyse der städtebaulichen Situation (Standortstruktur, Leerstände, Einteilung der Einkaufsbereiche, Betriebs- und Branchenstruktur)
- Analyse der Magnetbetriebe je Einzelhandelsbereich (Bewertung der Attraktivität der Läden; Warenpräsentation und Ladengestaltung; Feststellung der Zielgruppen- und Qualitätsorientierung)
- Einschätzung der Wettbewerbsfähigkeit der Läden
- Analyse der Nachfragesituation und des Kaufkraftpotentials
- Analyse der Nahversorgungsstruktur in Hilden
- Auswirkungen der geplanten „factory outlet center“ in Wuppertal und Remscheid

3. Konzept sowie Handlungsempfehlungen für die Stadt Hilden

- Überprüfung der Sortimentliste für Hilden: Weiterentwicklung der „Hildener Liste“
- Erstellen von Entwicklungszielen und Empfehlungen für den Einzelhandel in Hilden
- Abgrenzung und Definition des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt und räumliche Gliederung weiterer Versorgungsbereiche – Nahversorgungszentren, ggfs. Nebenzentren
- Beschreibung der Randlagen, Solitärlagen (bspw. entlang der Hauptverkehrsstraßen Gerresheimer-, Hochdahler- und Richrather Straße) und „Fachmarktlagen“
- Einordnung der definierten und beschriebenen Bereiche nach überwiegend auftretenden Sortimenten in „zentrenrelevant“, „nahversorgungsrelevant“ und „Sonstige Sortimente“ (z.B. KFZ, Baumarkt, Möbel etc.)
- Formulieren von Empfehlungen zur Fortentwicklung der definierten und beschriebenen Bereiche in Hilden (räumlich gegliedert)
- Formulierung, Einordnung und Begründung von Ansiedlungsleitsätzen
- Formulierung planungsrechtlicher Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen für Nahversorgung und Einzelhandel in Hilden

Zur Vorbereitung der Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts hat die Verwaltung in 2015 den Bestand der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt, in den Randlagen der Innenstadt, den Nahversorgungszentren und den sonstigen Streulagen vollständig erfasst. Dies bildet die Basis für die anstehenden Analysen.

Das fortgeschriebene Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept soll Aussagen über die Entwicklungsmöglichkeiten der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur der Stadt Hilden beinhalten.

Es ist die Zulässigkeit von nicht großflächigen Einzelhandelsgeschäften außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs – insbesondere in den historisch gewachsenen Nebenlagen wie z.B. im Bereich der Klotzstraße, der Richrather Straße und der Kirchhofstraße – zu überprüfen und weiterfüh-

rende Vorschläge als Grundlage für die künftige Bauleitplanung für diese Bereiche zu erarbeiten.

Der aktuelle Zustand der Hildener Einzelhandelsstruktur soll für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Sortimentsbereiche beschrieben und bewertet werden. Diese Analyse soll Standortstärken und -schwächen, Potentiale und Restriktionen sowie Handlungsbedarfe aufzeigen.

Hierbei soll auch die Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente überprüft und Entwicklungsempfehlungen formuliert werden.

Ausgehend von der analytischen Zustandsbewertung soll ein Entwicklungsrahmen für alle Sortimentsbereiche aufgezeigt werden. Auf dieser Grundlage sollen schließlich konkrete Empfehlungen zur gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in Hilden entwickelt werden. Es sollen Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente für die kommunale Ansiedlungspolitik und die örtliche Bauleitplanung aufgezeigt werden.

Das aktualisierte kommunale Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept soll dadurch als grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre dienen.

Nach Rechtskraft des Haushaltes 2016 könnte – unter der Voraussetzung, dass die Haushaltsmittel vom Rat zur Verfügung gestellt werden – im April 2016 die Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts an ein sachkundiges Planungsbüros vergeben werden.

Es ist – siehe Beschlussvorschlag – vorgesehen, bis dahin entsprechende Planungsbüros um die Abgabe eines Angebotes zu bitten. Deshalb werden nach Freigabe des Untersuchungsrahmens von der Verwaltung sechs bis zehn Planungsbüros angeschrieben werden.

Gez.

B. Alkenings

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen (ja/nein)	ja			
Produktnummer / -bezeichnung	090101		Stadtplanung	
Investitions-Nr./ -bezeichnung:				
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflichtaufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige Leistung	X (hier ankreuzen)

Folgende Mittel sind im Ergebnis- / Finanzplan veranschlagt: (Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)				
Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €
2016	0901010040	529100	Dienstleistungen	70.000

Aus der Sitzungsvorlage ergeben sich folgende neue Ansätze: (Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)				
Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Bei über-/außerplanmäßigem Aufwand oder investiver Auszahlung ist die Deckung gewährleistet durch:				
Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Stehen Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)	ja (hier ankreuzen)	nein X (hier ankreuzen)
---	-------------------------------	---

Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)	
--	--

Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?	ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
---	-------------------------------	---------------------------------

Finanzierung/Vermerk Kämmerer
Gesehen Klausgrete