Der Bürgermeister

Hilden, den 22.12.2005
AZ.: IV/61 Einzelhandelskonzept

WP 04-09 SV 61/091

Hilden

Beschlussvorlage

öffentlich

Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2005 der Stadt Hilden; hier: Beschluss des Konzeptes als verbindliche Leitlinie bei Standortentscheidungen

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	**Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)**		
		ja	**nein**	**Enthaltungen**
Stadtentwicklungsausschuss	11.01.2006			
Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss	11.01.2006			
Rat der Stadt Hilden	01.03.2006			

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach gemeinsamer Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss und im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2005 der Stadt Hilden (Stand: 15.12.2005) als verbindliche Leitlinie für die Einzelhandelentwicklung in Hilden.

(Günter Scheib)

Erläuterungen und Begründungen:

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden hat im wesentlichen die Entwicklungsperspektiven in der Stadt Hilden und konkrete Handlungsempfehlungen zum Gegenstand. Zu den zentralen Fragestellungen gehören:

- Nach welchen Leitlinien soll sich der Einzelhandel in Hilden künftig entwickeln?
- Welche Sortimente sind in Hilden als zentren-, nahversorgungs- oder nicht-zentrenrelevant einzustufen?
- Wie sind Standortlagen innerhalb der Stadt im Hinblick auf die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung sowie die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu bewerten?
- Wie sind aktuelle Planvorhaben vor dem Hintergrund der definierten Entwicklungsleitlinien sowie absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten zu bewerten?

Neben der Herstellung der Planungssicherheit und Gerichtsfestigkeit in Bezug von Bebauungsplanverfahren soll durch das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept potentiellen Investoren ein Bezugsrahmen für „Mögliches“ und „Nicht-Mögliches“ gegeben werden.

Nach Abschluss der Analyse und Konzeptionsphase (Stufe I und II) wurde in der gemeinsamen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und des Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschusses am 07.09.2005 der Entwurf des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Beteiligungs- und Diskussionsphase“ (Stufe III) durchzuführen (siehe SV Nr. 61/067).

Mit Schreiben vom 12.09.2005 übersandte die Verwaltung entsprechend dem Beschluss der Ausschüsse den Entwurf des Konzepts an die IHK Düsseldorf, den Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverband, die Nachbarstädte sowie den Kreis Mettmann.

Die Bürgerinformationen fanden am 21.09.2005 (in Zusammenarbeit mit der Stadtmarketing Hilden GmbH), am 29.09.2005, am 27.10.2005 (in Zusammenarbeit mit den Bürgervereinen Hilden Nord und Hilden Meide) sowie am 03.11.2005 (in Zusammenarbeit mit dem Bürgerverein Hilden Süd) statt. Auf Grund des geringen Interesses hat der Bürgerverein Hilden West nach einer Umfrage bei seinen Mitgliedern das Angebot für eine Bürgerinformationsveranstaltung ausgeschlagen. Die Protokolle zu diesen Veranstaltungen sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt. Die Ergebnisse und die Vorschläge des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts wurden in der Regel zu Kenntnis genommen und keine Anregungen zur Änderung des Konzepts unterbreitet. Hiervon ist die Veranstaltung am 29.09.2005 auszunehmen, bei der insbesondere der Vorschlag der Gutachter zur Ansiedlung eines Lebensmittelsdiscounters auf dem Grundstück des Margarethenhofs heftig umstritten war. Hierzu hat die Verwaltung bereits mit Sitzungsvorlage Nr. 61/076 berichtet.

Mit Schreiben vom 02.11.2005 nahm die Rechtsanwaltskanzlei Grooterhorst & Partner für die GbR Prof. Krupp, H. und M. Feulner Stellung zum Entwurf des Einzelhandelskonzepts. Es wird angeregt, den Vorschlag der Firma BBE im Entwurf des Konzepts auf dem Grundstück der ehemaligen Papiermaschinenfabrik Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten künftig auszuschließen „nicht als verbindliche Grundlage und Leitplanke für die planerische Steuerung“ festzulegen. Das Schreiben inkl. seiner Anlage sowie eine Stellungnahme der Firma BBE sind dieser Sitzungsvorlage ebenfalls als Anlage beigefügt.

Weiterhin hat am 06.12.2005 ein gemeinsames Gespräch mit der IHK Düsseldorf, dem Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverband, der Stadtmarketing Hilden GmbH sowie der Stadt Hilden und der Firma BBE stattgefunden. Auch das Protokoll zu dieser Diskussion ist dieser Sitzungsvorlage beigefügt.

Vor dem Hintergrund dieser umfangreichen Beteiligung ist der Entwurf des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept fortgeschrieben worden.

Die Änderungen befinden sich auf:

Seite 73 ff (Kapitel 5.2 Weiterentwicklung von Warengruppen)
- Klarstellung, dass die vorgeschlagenen Verkaufsflächengrößen keine Zielgrößen darstellen, sondern nur eine Vorstellung über die Größenordnung der möglichen Ergänzung der Angebotsstruktur geben. Weiterhin wird klargestellt, dass die künftige Verteilung der rechnerischen Unterversorgung im Lebensmitteleinzelhandel nicht nur durch einen großen Anbieter erfolgen kann, sondern zur Stärkung und Sicherung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte genutzt werden soll.

Seite 79 (Kapitel 5.3.2 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept)
- Von dem Entwicklungsziel der Konzentration der Einzelhandelsgroßflächen mit nicht-zentren- und nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Ansiedlung eines geplanten Betriebes innerhalb des privilegierten Standortbereichs nicht möglich ist und die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit nachgewiesen wird.

(Diese Änderung wird ebenso auf Seite 108 (Kapitel 5.5.5 Stadtteil Weststadt – Fläche 7) und Seite 112 (Kapitel 6 Fazit) eingefügt.)

Seite 82 ff (Kapitel 5.4.1 Planungsrecht ´großflächiger Einzelhandel´)
- Die Änderung des BauGB zum großflächigen Einzelhandel in § 34-Gebiet wird berücksichtigt.

Seite 84 ff (Kapitel 5.4.2 Zentrenrelevante Sortimente)
- Die Begründung wird ergänzt, warum die vorgeschlagenen Sortimente in Hilden zentren- oder nahversorgungsrelevant sind.

Desweiteren hat die Firma BBE dem Konzept ein Glossar zur Erläuterung und Definition der benutzten Begriffe angehängt.

Hiermit ist die Stufe III im Prozess zur Erstellung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2005 der Stadt Hilden abgeschlossen und die Verwaltung empfiehlt, das fortgeschriebene Konzept als verbindliche Leitlinie für die Einzelhandelentwicklung in Hilden zu beschließen.
Das Konzept stellt somit die Grundlage bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowie bei den Entscheidungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsansiedlungen in Hilden dar.

In der gemeinsamen Sitzung der Ausschüsse steht seitens der Firma BBE Unternehmensberatung GmbH Herr Lehnerdt und Herr Peter für Fragen zur Verfügung.

(Günter Scheib)