

Der Bürgermeister

Hilden, den 28.12.2009
AZ.: IV/61.1 Einzelhandel St



Hilden

WP 09-14 SV 61/021

Beschlussvorlage

öffentlich

**Antrag der Fraktion dUH:
Überarbeitung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts der
Stadt Hilden**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	20.01.2010			
Rat der Stadt Hilden	17.03.2010			

Beschlussvorschlag:

Die Beschlussfassung wird anheim gestellt.

Erläuterungen und Begründungen:

Im Rat der Stadt Hilden hat die Fraktion dUH am 25.11.2009 den anliegend beigegeführten Antrag gestellt.

Im Kern beantragt die Fraktion dUH, das vom Rat am 01.03.2006 als verbindliche Leitplanke für die Bauleitplanung und die weitere Einzelhandelsentwicklung beschlossene Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept zu überarbeiten. Insbesondere soll in einer neu zu bildenden Arbeitsgruppe aus Vertretern aller im Rat vertretenen Fraktionen sowie aus Vertretern des Einzelhandels die damals beschlossene Sortierung der für die Stadt Hilden spezifischen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente (siehe Anlage 2) hinterfragt werden.

In der Vergangenheit wurden bundesweit von verschiedenen Kommunen, Planungsbehörden und Trägern öffentlicher Belange Sortimentslisten entwickelt, in denen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert wurden (u. a. ‚Kölner Liste‘). Eine allgemeingültige Aufstellung ist jedoch nicht möglich, da nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 03.06.2002 eine derartige Liste rechtswidrig wäre. In dem Urteil wird u. a. ausgeführt, dass es keine Legaldefinition für die Einordnung eines zentrenrelevanten Sortimentes gibt.

Auch die in diesem Zusammenhang geprüfte Liste des Einzelhandelserlasses NRW kann nicht ohne weitere Prüfung der örtlichen Gegebenheiten von einer Kommune benutzt werden. Sollen zum Schutz des Innenstadtbereiches oder anderer wohnungsintegrierte Nahversorgungsstandorte bestimmte Warensortimente an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden, bedarf es nach Ansicht des OVG Münster einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation.

Diese individuelle Betrachtung erfolgte im Rahmen der Erstellung des Hildener Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts durch den begleitenden Arbeitskreis, dem damals folgende Vertreter angehörten:

- Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband e.V., Düsseldorf
(Herr Dr. Achten)
- Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf
(Herr Dr. Biedendorf)
- Stadtmarketing Hilden GmbH
(Herr Hillebrand)
- Stadt Hilden – Liegenschafts- und Wirtschaftsförderungsamt
(Herr Beig. Danscheidt, Herr Kurowsky)
- Stadt Hilden – Planungs- und Vermessungsamt
(Herr Beig. Rech, Herr Stuhlträger, Herr Groll)
- BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln
(Herr Lehnerdt, Herr Peter)

Als Grundlage der örtlichen Betrachtung diente der damals gültige Einzelhandelserlass NRW, der in seiner Anlage 1, Teil A, folgende Sortimentsgruppen als zentrenrelevant definierte:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalien
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel

Die in Teil B der Anlage 1 des Erlasses genannten Sortimente gelten als zentrenrelevant, sofern die Gemeinde unter Berücksichtigung ihrer Größe und der örtlichen Gegebenheiten nichts anderes

festlegte:

- Teppiche (ohne Teppichboden)
- Blumen
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Vor diesem Hintergrund wurden die zuletzt aufgeführten Sortimente – wie im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept erläutert – einer vertiefenden ortsspezifischen Betrachtung unterzogen und für Hilden das Sortiment Fahrräder und Fahrradzubehör als zentrenrelevant und das Sortiment Tiernahrungsmittel (Heim- und Kleintierfutter) als nahversorgungsrelevant eingestuft.

Nahversorgungsrelevante Sortimente können alle Einzelhandelsbetriebe im Kernsortiment vertreiben, die sich in der Hildener Innenstadt oder an bestehenden oder ggfs. neu zu gründenden Nahversorgungszentren ansiedeln. Zentrenrelevante Sortimente sollten als Kernsortiment nur in der Hildener Innenstadt zu finden sein.

Der erarbeitete Vorschlag für die Sortierung der für die Stadt Hilden spezifischen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sowie die weiteren Vorschläge des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts wurden in vier Bürgerinformationsveranstaltungen (in Zusammenarbeit mit der Stadtmarketing Hilden GmbH und den Bürgervereinen) vorgestellt sowie diskutiert und anschließend – wie erläutert – nach gemeinsamer Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss und im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss durch den Rat am 01.03.2006 abschließend beschlossen.

Diese Hildener Liste sowie das ganze Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept ist zunächst eine „informelle“ städtebauliche Rahmenplanung, die keine unmittelbare Rechtskraft entfaltet. Erst durch eine weitere Entscheidung des Rates, die im Rahmen der städtebaulichen Abwägung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes getroffen wird, erhält die Hildener Liste Rechtswirkung.

Nur durch Beratung und durch den maßvollen Einsatz planungsrechtlicher Steuerungsinstrumente gelingt es aus Sicht der Stadtverwaltung, die aus unternehmerischer Sicht am Standort Hilden zusätzlich wettbewerbsfähigen Einzelhandelsnutzungen auf diejenigen Standorte zu lenken, die sich aus städtebaulicher Sicht bestmöglich in das Siedlungsgefüge – in der Regel an bestehende und integrierte Standorte – einordnen.

Dieser Standort ist nicht immer der aus Sicht von eventuellen Investoren und Grundstückseigentümern der beste Standort, da andere nicht-integrierte Lagen evtl. bessere wirtschaftliche Erträge bringen könnten. Mit Urteil vom 07.05.2007 hat das Oberverwaltungsgericht Münster zu dieser Fragestellung folgendes ausgeführt:

„... Der vorstehenden Wertung steht nicht entgegen, mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben werde den Eigentümern der im Plangebiet gelegenen Grundstücke die wirtschaftlich interessanteste Nutzungsart genommen. ... Unter städtebaulichen Gesichtspunkten, auf die es bei der Bauleitplanung allein ankommt, ist der hier vorgenommene Ausschluss des Einzelhandels – bezogen auf das dem strittigen Bebauungsplan zugrunde liegende Plankonzept – in der Tat nur von minderem, sogar eher positivem Gewicht. Die gemeindliche Bauleitplanung hat die Grundzüge ihrer städtebaulichen Planungen demgegenüber nicht etwa daran auszurichten, den betroffenen Grundeigentümern die aus ihrer subjektiven Sicht lukrativste Verwertungsmöglichkeit des Grundeigentums ungeschmälert zu erhalten.“

Aus Sicht der Verwaltung hat sich die in 2006 erfolgte Sortierung der Einzelhandelssortimente in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente bewährt. Dies umfasst eben auch die Einteilung von Sortimenten wie z.B. Tiernahrungsmittel für Heim- und Kleintiere, die andere Städte eventuell anders vorgenommen haben.

Ziel der Hildener Liste ist und bleibt, die vorhandenen integrierten Standorte im Wettbewerb zu den

nicht-integrierten Standorten zu stärken.

Genauso wie die Ansiedlung des ALDI-Discountmarktes hinter dem Margarethenhof den vorhandenen wohnungsintegrierten Nahversorgungsstandort an der Walder Straße im Hildener Osten gestärkt hat, kann auch die Ansiedlung eines Marktes mit einem Kernsortiment Tiernahrungsmittel (wie z.B. „Fressnapf“) Kunden an bestehende Standorte (nicht nur in der Innenstadt, sondern insbesondere auch an den übrigen bestehenden integrierten Nahversorgungsstandorten) binden und neue hinzugewinnen, die dort eben nicht nur Tiernahrungsmittel sondern, weil sie gerade da sind, auch ihre sonstigen Waren dort in der Nachbarschaft einkaufen.

Horst Thiele