

Der Bürgermeister

Hilden, den 23.08.2005

AZ.: AZ.: IV/61 Einzelhandelskonzept

WP 04-09 SV 61/067



Hilden

Beschlussvorlage

öffentlich

**Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2005 der Stadt Hilden hier:
Vorstellung des Entwurfs**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	07.09.2005			

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtentwicklungsausschuss und der Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss nimmt den Entwurf des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2005 ~~zustimmend~~ zur Kenntnis.

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Konzeptes den Bürgerinnen und Bürgern vorzustellen und an die IHK Düsseldorf, den Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverband, die Nachbarstädte und den Kreis Mettmann zu übersenden.

Die Ergebnisse der Diskussionen sind dem Rat der Stadt Hilden zur abschließenden Entscheidung über das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept zur Verfügung zu stellen.

Erläuterungen und Begründungen:

Als Grundlage für den Ausschluss von Einzelhandelnutzungen in Gewerbegebieten durch Festsetzungen in Bebauungsplänen muss die Stadt Hilden – entsprechend der Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Münster am 04.05.2004 – ein schlüssiges Gesamtkonzept erarbeiten, aus dem die Schutzbedürftigkeit des Kernzentrums sowie der Neben- und Nahversorgungszentren – räumlich als auch sortimentsmäßig bestimmt – konkret belegt werden kann. Das regionale INTEK des Kreises Mettmann aus dem Jahr 1998 bis 2000, dessen Fortschreibung zur Zeit auf Kreisebene diskutiert wird, beinhaltet zwar grundsätzliche Aussagen, beschreibt aber die räumliche und sortimentsmäßige Situation in Hilden nicht detailliert und reicht als Begründung für gerichtsfeste Ausschlussfestsetzungen in Bebauungsplänen nicht aus.

Das Gutachten wird bereits heute für die zur Zeit laufenden Verfahren zur Aufstellung bzw. Änderungen von den Bebauungsplänen Nr. 103, 2. Änderung inkl. des Grundstücks der ehemaligen Papiermaschinenfabrik, Nr. 106A, 5. Änderung, Nr. 231, 1. Änderung inkl. der Folgenutzung für Taiyo sowie die beabsichtigte Ansiedlung eines Tiernahrungs- und Zooartikelladens an der Düsseldorfstraße (Bebauungsplan Nr. 247) benötigt. Bezüglich der Rückstellung zweier Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der erwähnten Verfahren befindet sich die Stadt Hilden bereits im Rechtsstreitverfahren.

Deshalb muss das Gesamtkonzept mit Beschreibung der in Hilden zentrenrelevanten Sortimente möglichst noch in diesem Jahr verbindlich durch den Rat der Stadt Hilden beschlossen werden, um diese Bebauungsplanverfahren fortsetzen zu können.

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

Mit der Erstellung des Konzeptes wurde die Firma BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln beauftragt, weil sich diese Firma gegenüber ihren Mitbewerbern in einer bevorzugten Ausnahmestellung befindet, da

- die Firma BBE bereits für die Stadt Hilden das vom Land NRW geförderte Projekt Leerstandsmanagement für die Innenstadt erarbeitet und somit bereits eine Totalerhebung aller Verkaufsflächen im Einzelhandel in der Innenstadt von Hilden vorgenommen hat,
- durch das Projekt Leerstandsmanagement bereits beste Kontakte zwischen der Firma BBE und den handelnden Personen im Hildener Einzelhandel (Stadtmarketing, Einzelhandelsverband, etc.) bestehen und ein entsprechendes Vertrauensverhältnis vorliegt.

Weiterhin hat die Firma BBE Unternehmensberatung GmbH an vorgelegten Beispielen ihre Sachkompetenz bei der Erarbeitung von Zentrenkonzepten nachgewiesen.

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept wird in drei Stufen erarbeitet:

Stufe I: Daten- und Informationsgewinnung –

- vollständige Erfassung des derzeitigen Einzelhandelsbestandes in der Stadt Hilden (Totalerhebung inkl. des Ladenhandwerks [z.B. Bäcker / Metzger] sowie Tankstellen-Shops, Kioske, Fabrikverkäufe etc.) mit detaillierter Erfassung der Verkaufsfläche, Branche und Sortimentes
- Analyse des Baurechts
- Expertengespräche mit Schlüsselpersonen (Stadtverwaltung und Stadtmarketing, IHK sowie Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband)

Stufe II: Erstellung eines Konzeptentwurfs durch die Firma BBE und Diskussion der Ergebnisse in der Lenkungsgruppe (Planungs- und Vermessungsamt, Liegenschafts- und Wirtschaftsförderungsamt, Stadtmarketing GmbH, BBE Unternehmensberatung GmbH)

Stufe III: - Präsentation und Diskussion im Stadtentwicklungsausschuss und Wirtschaftsförderungsausschuss

- Präsentation und Diskussion in öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltungen (analog dem Vorgehen bei der Erstellung des Verkehrsentwicklungsplanes)
- Übersendung des Konzeptentwurfs an die IHK Düsseldorf, den Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverband, die Nachbarstädte und den Kreis Mettmann
- ggf. Konzeptverfeinerungen durch den Input aus den Präsentationsveranstaltungen

Anschließend soll der Rat das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2005 als verbindliche Grundlage und Leitplanke für die planerische Steuerung der zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels der Stadt beschließen.

Mit der Vorlage des in der Anlage beigefügten Entwurfs des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts sind die Stufen I und II abgeschlossen.

Die Stadtverwaltung schlägt deshalb vor, den Entwurf zustimmend zu Kenntnis zu nehmen sowie die Verwaltung zu beauftragen, den Entwurf in Zusammenarbeit mit den Bürgervereinen im September / Oktober den Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen von Informationsveranstaltungen vorzustellen. Außerdem wird der Entwurf an die IHK Düsseldorf, den Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverband, die Nachbarstädte und den Kreis Mettmann übersandt.

In der Sitzung des Ausschusses steht seitens der Firma BBE Unternehmensberatung GmbH Herr Lehnert und Herr Peter für Fragen zur Verfügung.

Die Ergebnisse der Diskussionen in den Bürgerinformationsveranstaltungen werden dem Rat der Stadt Hilden zur abschließenden Entscheidung über das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept möglichst in seiner Sitzung am 14.12.2005 nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss (30.11.2005) und im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss (12.12.2005) zur Verfügung gestellt.

(Günter Scheib)