

Beschlussvorschlag:1. Beschlussvorschlag für den Stadtentwicklungsausschuss am 01.02.2017:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den vorliegenden Zwischenbericht mit den Ergebnissen und Vorschlägen zustimmend zur Kenntnis.

2. Beschlussvorschlag für den Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss am 08.02.2017:

Der Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss nimmt den vorliegenden Zwischenbericht mit den Ergebnissen und Vorschlägen zustimmend zur Kenntnis.

3. Beschlussvorschlag für den Stadtentwicklungsausschuss am 15.02.2017:

Die Verwaltung wird von dem Stadtentwicklungsausschuss beauftragt, den Zwischenbericht zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Öffentlichkeit vorzustellen. Ebenso sollen die betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen beteiligt werden.

Erläuterungen und Begründungen:

Der von der Verwaltung ausgearbeitete Untersuchungsrahmen für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes, wurde in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 25.11.2015 beschlossen.

Im April 2016 wurde das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen aus Köln mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes beauftragt.

Das Büro hat nach Beauftragung zunächst eine Vollerhebung des Einzelhandels in Hilden vorgenommen. Dabei wurden alle Einzelhandelsgeschäfte erfasst und die Verkaufsflächen (gegliedert nach Sortimenten) aufgenommen. Weiterhin wurde eine telefonische Haushaltsbefragung (repräsentativ, ca. 500 Fragebögen) in ganz Hilden durch einen Kooperationspartner des Büros Dr. Jansen zu den Themen Einkaufsverhalten und Kundenzufriedenheit durchgeführt. Bei der Auswertung der Umfrage wurden teilweise zusätzlich die Ergebnisse der „IFH-Studie 2016- vitale Innenstädte“ (Institut für Handelsforschung GmbH) verglichen und aufbereitet.

Der vorliegende Zwischenbericht (Präsentationsfolien im Anhang) stellt die Kernaussagen der Analyse sowie die Empfehlungen des Gutachters vor, welche in der Lenkungsgruppe (Planungs- und Vermessungsamt, Team Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing Hilden GmbH) und anschließend mit dem Verwaltungsvorstand abgestimmt wurden.

Diese Hauptpunkte werden im Folgenden kurz zusammengefasst und zur besseren Orientierung wird auf die betreffenden Folien hingewiesen:

Folien 19/20.: Gesamt Hilden

- Sortiment mit dem größten Verkaufsflächenanteil: *Hausrat, Möbel, Einrichtung*
- Größte Anzahl der Betriebe mit dem Sortiment: *Nahrungs- und Genussmittel*
- Einkaufsorientierung der Hildener Bewohnerschaft auf den Hildener Einzelhandel ist im Vergleich mit Kommunen einer ähnlichen Größenordnung überdurchschnittlich hoch; in allen Sortimenten über 70%.

Folien 40/41: Hauptzentrum Innenstadt

- Sortiment mit dem größten Verkaufsflächenanteil: *Bekleidung/ Schuhe/ Schmuck*
- Größte Anzahl der Betriebe mit dem Sortiment: *Bekleidung/ Schuhe/ Schmuck*
- Bei über 70% der Befragten besteht eine unveränderte/stabile Einkaufshäufigkeit in der Innenstadt (auf die letzten fünf Jahre bezogen)

Folie 42:

- Der Einkaufsstandort Innenstadt wird bei allen Beurteilungskriterien von über 60% der Befragten als „*sehr gut*“ bis „*gut*“ bewertet (überdurchschnittlich gutes Ergebnis für Hilden im Vergleich mit Städten einer ähnlichen Größenordnung)
- Vergleich der IFH Passantenbefragungen: Hilden wird als Einkaufsstandort von auswärtigen Kunden besser angenommen als vor zwei Jahren

Folie 46:

- Bewertung des Einkaufsstandortes Innenstadt: Leistungsstarker Einzelhandelsstandort (auch im regionalen Vergleich), Angebote in allen Branchen
- Empfehlungen des Büros :
 - Enge Abgrenzung des Hauptzentrums (zentraler Versorgungsbereich), aufgrund starker Marktposition und nur noch geringen Entwicklungsmöglichkeiten
 - Konzentration der Einzelhandelsentwicklung,
 - Entwicklung der Potenzialstandorte auf Basis vorhabenbezogener Prüfungen (Karte auf Folie 34 - in blau schraffierte Flächen)

Folien 47ff.:

- Vorschläge des Büros zur Festlegung und Abgrenzung von Nahversorgungszentren
 - Nahversorgungszentrum Ost (Aldi, Fressnapf)
 - Nahversorgungszentrum Nord (Edeka, Norma)

Folie 56:

- Überblick (Karte): Nahversorgungssituation in Hilden 2016
 - Teile des süd-östlichen und nord-westlichen Hildener Stadtgebietes sind fußläufig nicht durch einen Lebensmittel-SB-Betrieb zu versorgen. Dort könnte die Stadt über eine Ergänzung des Angebotes durch bspw. die Ansiedlung eines Vollsortimenters nachdenken. Jedoch beeinträchtigt die Anzahl der dort lebenden „unterversorgten“ Bevölkerung voraussichtlich die wirtschaftliche Bereitschaft für die Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Betriebs in einer marktgerechten Größenordnung

Folie 60:

- Am häufigsten werden Lebensmittel in der Innenstadt (Rewe, Kaisers, Aldi, Penny usw.) eingekauft. Nachfolgend im Ranking der Hildener Süden (Aldi, Rewe, Netto) und der Norden (Edeka, Norma). Die weiteren, schwächer frequentierten Standorte verteilen sich im Stadtgebiet. (Ergebnisse der Haushaltsbefragung)

Folien 64ff.

- Die Hildener Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten (Haupt-)Sortimente wird ebenfalls aktualisiert. Die darin aufgelisteten Sortimente dürfen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht großflächig (größer 800qm Verkaufsfläche) angeboten werden. Ausnahmen kommen grundsätzlich für die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente in Frage. Dabei sind Vorgaben der Landesplanung zu beachten, die einige Sortimente verbindlich als nahversorgungs- und/oder zentrenrelevante vorsehen..
- Die maßgeblichen Änderungen zur Liste aus dem Konzept aus dem Jahr 2005 (Folie 65 - rote Markierungen) lauten:
 - Fahrräder und –zubehör sind nicht mehr zentrenrelevant
 - Die Sortimente Angelartikel, Campingartikel, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte sind nicht mehr zentrenrelevant
 - Elektrogroßgeräte sind nicht mehr zentrenrelevant
 - Zoobedarf für Haustiere wird neu in die Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente aufgenommen

- ⇒ Wichtig hierbei: die Sortimente können dennoch weiterhin im „zentralen Versorgungsbereich“ angeboten werden; sie dürfen aber auch außerhalb in „großflächigen“ Einzelhandelsbetrieben verkauft werden.

Dieser Zwischenbericht soll nach Freigabe/ Beschluss durch den Stadtentwicklungsausschuss und den Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss der Stadt Hilden in Form von zwei Beteiligungsphasen den Trägern öffentlicher Belange sowie den Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt werden.

In der Beteiligungsphase I sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die umliegenden Nachbarstädte schriftlich um Stellungnahme gebeten werden.

Parallel soll die Öffentlichkeit einerseits durch eine Offenlage im Rathaus die Möglichkeit zur Information erhalten und andererseits sollen auf der Homepage der Stadt Hilden die Unterlagen zum Download zur Verfügung gestellt werden sowie ein Kontaktformular/ eine Eingabemaske für Stellungnahmen („Online-Offenlage“) eingerichtet werden.

Beide Schritte der Beteiligungsphase I sollen in einem Zeitraum von einem Monat im Zeitraum Februar/ März/ April 2017 erfolgen.

Die Stellungnahmen dieser Beteiligungsphase werden anschließend geprüft und ggfs. in den Bericht eingearbeitet. Sollte es zu wesentlichen Änderungen kommen, werden diese erneut im Stadtentwicklungsausschuss und Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss vorgestellt.

Anfang Juni diesen Jahres soll in der Beteiligungsphase II der Endbericht der Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts der Bürgerschaft in einer stadtweiten Informationsveranstaltung präsentiert werden.

Anschließend wird dem Rat die Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts als verbindliche Grundlage und Leitlinie für die planerische Steuerung der zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels der Stadt zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Stadtverwaltung schlägt deshalb vor, den Zwischenbericht zustimmend zur Kenntnis zu nehmen sowie die Verwaltung zu beauftragen, den Entwurf durch die beschriebenen Beteiligungsphasen den Bürgerinnen und Bürgern vorzustellen und mit den Trägern öffentlicher Belange abzustimmen.

gez.
Birgit Alkenings