

1 AUSGANGSLAGE, AUFGABENSTELLUNG UND METHODISCHE VORGEHENSWEISE

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Zu den langfristigen Zielsetzungen der Stadtentwicklungsplanung muss der Erhalt der zentralörtlichen Funktion von Hilden als Mittelzentrum sowie die Sicherung einer gleichmäßigen und angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen gehören.

Wesentliche Voraussetzungen für die Erreichung dieser übergeordneten entwicklungspolitischen Zielsetzungen sind:

- die Sicherung und Stärkung der Multifunktionalität der Innenstadt und deren Funktion als zentraler Versorgungsstandort der Stadt Hilden,
- der Erhalt und zielgerichtete Ausbau der Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Hilden,
- die Steuerung und Lenkung von Einzelhandelsvorhaben

Die Umsetzung der vorstehenden Voraussetzungen ist eng mit der Frage verknüpft, an welchen Standorten innerhalb der Stadt Hilden künftig welche Versorgungsangebote vorgehalten bzw. nicht vorgehalten werden sollen.

Bei der Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen bewegt sich die Stadtentwicklungspolitik jedoch in dem Spannungsfeld, nach Möglichkeit sowohl den betrieblichen Standortanforderungen auf der einen Seite als auch den städtebaulichen Belangen auf der anderen Seite gerecht zu werden.

Die Gründe hierfür sind, dass zum einen die angemessene Berücksichtigung der betrieblichen Standortanforderungen eine unabdingbare Voraussetzung für die Schaffung nachhaltiger Versorgungsstrukturen ist und zum anderen die Beachtung der städtebaulichen Belange eine unverzichtbare Bedingung für die Sicherung der Nahversorgung sowie der Funktionsfähigkeit der zu schützenden Versorgungsbereiche darstellt.

Dies hat zur Konsequenz, dass ein Festhalten an nicht mehr realistischen städtebaulichen Zielen ebenso wenig sinnvoll ist wie eine unkritische Übernahme der zumeist rein betriebswirtschaftlichen Perspektiven der Unternehmen.

Das vorliegende Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept ist ein wichtiges Instrument zur Begründung und Absicherung zukünftiger Entscheidungen. Es hat damit im Wesentlichen zum Zweck, einen Beitrag zu einer sachlichen Debatte über die künftigen Schwerpunkte und daraus resultierenden Entscheidungen zu Standorten und Planvorhaben des Einzelhandels zu leisten.

Um diesen Anspruch jedoch gerecht zu werden, muss das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept auf einer aktuellen und präzisen Situationsanalyse aufbauen. Im Mittelpunkt des **ersten Arbeitsschrittes** stehen insbesondere folgende Fragestellungen:

Wie sind die makroräumlichen Rahmenbedingungen der Stadt Hilden zu bewerten?

Wie stellt sich die Angebotssituation in der Stadt Hilden unter Berücksichtigung der regionalen Wettbewerbssituation dar?

Wie ist die gegenwärtige Angebotssituation in der Stadt Hilden unter quantitativen und qualitativen Gesichtspunkten zu bewerten?

Bestehen Lücken im Sortimentsangebot und zeigen sich Schwächen in Bezug auf die vorhandenen Angebotsstrukturen?

Wie ist das derzeitige Ausstattungsniveau der Stadt Hilden im Automobilsegment, speziell bezogen auf das Angebot an Neuwagenhändlern und Servicepartnern, zu bewerten?

Wie stellen sich die Einkaufsverflechtungen zwischen der Stadt Hilden und den umliegenden Städten und Gemeinden dar?

Wie weit reicht das Einzugsgebiet des Hildener Einzelhandels und welches Nachfragevolumen steht ihm zur Verfügung?

Wie sind die Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Hilden differenziert nach Standortlagen und Sortimenten zu beurteilen?

Der **zweite Arbeitsschritt** hat im Wesentlichen die Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in der Stadt Hilden und konkrete Handlungsempfehlungen zum Gegenstand. Zu den zentralen Fragestellungen gehören:

Nach welchen Leitlinien soll sich der Einzelhandel in Hilden künftig weiterentwickeln?

Wie kann die Einzelhandelsentwicklung planungsrechtlich gesteuert werden?

Welche Sortimente sind in der Stadt Hilden als zentren- bzw. nicht zentrenrelevant einzustufen?

Wie sind Standortlagen innerhalb der Stadt Hilden im Hinblick auf die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung sowie die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben – insbesondere von Einzelhandelsgroßflächen – zu bewerten?

Wie sind aktuelle Planvorhaben vor dem Hintergrund der definierten Entwicklungsleitlinien sowie absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten zu bewerten?

Die Beauftragung der BBE Unternehmensberatung GmbH (Köln) zur Erstellung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes erfolgte im Januar 2005 durch die Stadtverwaltung Hilden.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Das vorliegende Gutachten basiert auf umfassenden Recherchen, die durch den Gutachter in der Stadt Hilden durchgeführt wurden. Folgende Erhebungs- und Analysemethoden sind zum Tragen gekommen:

- Begehung und Erfassung aller projektrelevanten Wettbewerbsstandorte und Anbieter. Erfasst wurden alle Einzelhandelsbetriebe (incl. Ladenhandwerk) in Hilden. Zusätzlich berücksichtigt wurden überörtlich bedeutsame Wettbewerbsstandorte außerhalb Hildens. Die Erhebung wurde im Februar 2005 durchgeführt, dabei wurde nach insgesamt 20 Sortimentsgruppen differenziert. Auf Basis dieser Erhebungsdaten und unter Verwendung aktueller Veröffentlichungen von M & M / Trade Dimensions und des Eurohandelsinstitutes (insbesondere EHI: Handel Aktuell 2004) wurde eine Umsatzschätzung für das Jahr 2005 errechnet.
- Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung von Standorten als potenzielle Entwicklungsflächen für den Einzelhandel.
- Auswertung der BAG Passantenbefragung aus dem Jahr 2004 zwecks Abbildung der zwischen der Stadt Hilden und den umliegenden Städten bestehenden Einkaufsverflechtungen.
- Berücksichtigung relevanter Ergebnisse des im Jahr 2005 durchgeführten Leerstandsmanagements in der Stadt Hilden.
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten (z.B. Beschäftigten- und Einwohnerzahlen der Stadt Hilden, Einwohnerentwicklung).
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Markt- und Regionalforschung (z.B. Kaufkraftkennziffern und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).
- Auswertung vorliegender Gutachten und sonstiger Informationsquellen (z.B. das Interkommunale Einzelhandelskonzept für den Kreis Mettmann von 1999, bestehende Bebauungspläne, Bauvoranfragen zu aktuellen Planvorhaben)
- Erfahrungswerte der BBE Unternehmensberatung GmbH aus ähnlich gelagerten Aufträgen.