

6 FAZIT

Auf der Basis einer eingehenden Analyse und Bewertung der Einzelhandelssituation in der Stadt Hilden sind im Rahmen des vorliegenden Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept sowohl die Ansiedlungspotenziale als auch die Entwicklungsziele und Steuerungsinstrumente zur Umsetzung des Konzeptes aufgezeigt worden. Als wesentliche Ergebnisse können festgehalten werden:

(1) Der Einzelhandelsstandort Hilden verfügt grundsätzlich günstige Rahmenbedingungen. Hierzu gehören u.a. ein relativ hohes Kaufkraftniveau der Hildener Bevölkerung (113,5), ein relativ geringe Arbeitslosenquote, eine hohe Besiedlungsdichte sowie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit.

(2) Die Angebotssituation im Einzelhandel ist durch eine Reihe von positiven Merkmalen gekennzeichnet. Beispielfhaft sind zu nennen: das ansprechende Angebotsniveau und die Angebotsvielfalt des innerstädtischen Einzelhandels, das hohe Agglomerationsniveau der Innenstadt aus Handel, Dienstleistung und Gastronomie, die Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die Innenstadt sowie die überwiegend wohnungsintegrierte Lage der vor Ort ansässigen Nahversorgungsanbieter.

(3) Trotz einer Vielzahl an positiven Merkmalen sind auch in der Stadt Hilden einige Defizite erkennbar, sei es beim Sortimentsangebot oder bei den Einzelhandelsstrukturen.

(4) Deutliche Angebotslücken zeigen sich insbesondere im Elektro- sowie im Bau- und Gartenmarktsortiment. Im Elektronikbereich verfügt die Stadt Hilden gegenwärtig über keinen Elektrofachmarkt, was besonders in der niedrigen Umsatz-Kaufkraft-Relation von 32 % zum Ausdruck kommt. Auch im Bau- und Gartenmarktbereich kann die Angebotssituation mit nur einem und zudem relativ kleinen Baumarkt nicht überzeugen. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Bau- und Gartenmarktbereich liegt mit 55 % auf einem ebenfalls sehr niedrigen Niveau.

(5) Aufgrund dieser Tatsache vertreten die Gutachter die Einschätzung, dass im Elektronikbereich ‚günstige‘ Ansiedlungspotenziale für einen Elektrofachmarkt bestehen. Unter Berücksichtigung der Markt- als auch aus Wettbewerbsbedingungen ist eine Verkaufsfläche

von rd. 1.500 bis 2.000 qm als realistisch angesehen werden. Im Bau- und Gartenmarktbereich bewegen sich die Erweiterungsmöglichkeiten gegenüber dem derzeitigen Bestand aus Gutachtersicht in einer Größenordnung von rd. 5.000 bis 10.000 qm.

(6) Auch im Nahrungs- und Genussmittelsegment kann die Angebotssituation in der Stadt Hilden derzeit nicht voll überzeugen. Hierfür sprechen u.a. die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bezogen auf die Gesamtstadt Hilden (derzeit rd. 0,27 qm VKF/EW gegenüber dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,35 bis 0,40 qm VKF/EW), die beschränkte Angebotsvielfalt einiger Nahversorgungsstandorte sowie die Tatsache, dass einige Lebensmittelanbieter Verkaufsflächengrößen aufweisen, die sich am unteren Rand der mittlerweile marktüblichen Größen bewegen. Letztgenannter Aspekt gilt insbesondere für die Vertriebschiene der Verbrauchermärkte.

(7) Angesichts der bestehenden Einzelhandelsdynamik auf der einen Seite sowie der vorhandenen Angebotsdefizite auf der anderen Seite hat die Stadt Hilden festgelegt, eine ‚Leitplanke‘ für die hieraus resultierenden Ansiedlungsbestrebungen des Einzelhandels vorzugeben.

(8) Danach sollen Facheinzelhandelsgeschäfte und Fachmärkte mit zentrenrelevanten Angeboten und Einzugsbereichen, die über den Nahbereich hinausgehen, ausschließlich in der Innenstadt konzentriert werden sollen.

(9) Die bestehenden Entwicklungspotenziale bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen vorrangig dazu genutzt werden, die bestehenden Nahversorgungsstandorte – soweit die standortseitigen Rahmenbedingungen dies erlauben – zu stärken.

(10) Auf die Entwicklung weiterer, über den derzeitigen Bestand hinausgehender Nahversorgungsstandorte mit gesamtstädtischer bzw. teilstädtischer Versorgungsfunktion soll verzichtet werden.

(11) Die Entwicklung zusätzlicher Nahversorgungsstandorte mit vorrangig wohnungsnaher Versorgungsfunktion soll grundsätzlich möglich sein. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass diese Standorte eine wohnungsintegrierte Lage aufweisen sowie keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen haben.

(12) Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in den Gewerbegebieten im nordwestlichen und nördlichen Stadtgebiet im Bereich entlang der Hülser Straße, Ellerstraße und südlicher Westring konzentriert werden, um eine weitere Zersiedlung des Einzelhandels in der Stadt Hilden zu vermeiden.

Unter der Voraussetzung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit kann von dem Entwicklungsziel der Konzentration der Einzelhandelsgroßflächen ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Ansiedlung eines geplanten Betriebes zum Beispiel aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit innerhalb des privilegierten Standortbereiches nicht möglich ist.

(13) Unter Anwendung dieser Entwicklungsstrategie sind im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes zu potenziellen Entwicklungsflächen für Einzelhandelsansiedlungen sowie zu konkreten Ansiedlungsvorhaben Aussagen getroffen worden.

(14) Das geplante SB-Warenhaus an der Forststraße/Düsseldorfer Straße sollte nicht genehmigt werden. Gleiches gilt auch für den vorgesehenen Heim- und Kleintierfuttermarkt an der Walter-Wiederhold-Straße/Düsseldorfer Straße.

(15) Grundsätzlich positiv ist dagegen die geplante Ansiedlung eines Elektrofachmarktes sowie eines Lebensmittel-Discountmarktes in der Innenstadt ‚Am Kronengarten‘ zu bewerten.

(16) In Bezug auf die Erweiterung des Nahversorgungsangebotes wäre eine Vergrößerung des Verbrauchermarktstandortes im Gewerbegebiet Mühlenbachweg zu befürworten, was jedoch eine Verlagerung des ansässigen Obi Baumarktes voraussetzen würde.

(17) Die geplante Revitalisierung des ehemaligen Edeka-Standortes im Bereich Erikaweg/Am Strauch durch die Ansiedlung eines CAP-Marktes ist grundsätzlich zu befürworten und zu unterstützen.

(18) Unter Berücksichtigung dieser Planung wird im Bereich Lehmkuhler Weg/Richrather Straße die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes positiv bewertet.

(19) Ebenfalls positiv wird eine Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes am Standort ‚Margarethenhof‘ eingestuft.

(20) Keine Einzelhandelsansiedlungen sollen hingegen auf den Flächen Weißdornweg/Richrather Straße, Lievenstraße/Walder Straße, Grünewald/Meide sowie Herderstraße erfolgen.

BBE Unternehmensberatung GmbH
-BBE Standort-
i.V.

Jörg Lehnerdt

i.V.

Gregor Peter